

HLUTI AF DEILISKIPULAGI NORÐURSTÍGSREITS
M=1:500, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 20.1.2004

Greinargerð:

Í gildi er deiliskipulag Norðurstígsreits sem samþ. var í borgarráði 20.1.2004
Tillagan gerir ráð fyrir breytingu á notkun og skipulagi lóðarinnar Aegisgata 7, stgr. 11320 úr atvinnulóð í íbúðarlóð með alls 15 íbúðum. Auk þess gerir tillagan ráð fyrir breytingu á lóð "Norðurbæjar Hlíðarhúsa" með kvöð um aðkomu að bílajallara Aegisgötu 7 yfir lóðina.
Í núverandi húsi sem er þriggja hæða auk kjallara og bakbyggingar á 1. hæð eru nú skrifstofur og geymslur. Húsið var upphaflega notað undir blikksmiðju en síðan hefur verið ýmis starfsemi í því, m.a. hefur salur í bakbyggingu verið notaður sem æfingasalur fyrir kóræfingar. Við norðurgaffi bakbyggingar en á annarri lóð sem þó liggur inn undir bakbyggingu Aegisgötu 7, er síðasta bæjarhús Hlíðarhúsa sem enn stendur, steinbær sem hefur varðveislugildi sakir aldurs og sögu en hefur verið tjaslað við í árána rás og hafa bíslög við hann takmarkað gildi. Hér verður ekki hróflað við bæ þessum nema að setja kvöð um umferð yfir lóð hans sunnan megin og er það gert í krafti þess að bæði eru sömu eigendur að báum þessum húsum og suðurbíslag bæjarhússins er léleg skúrbygging og illa við haldin.

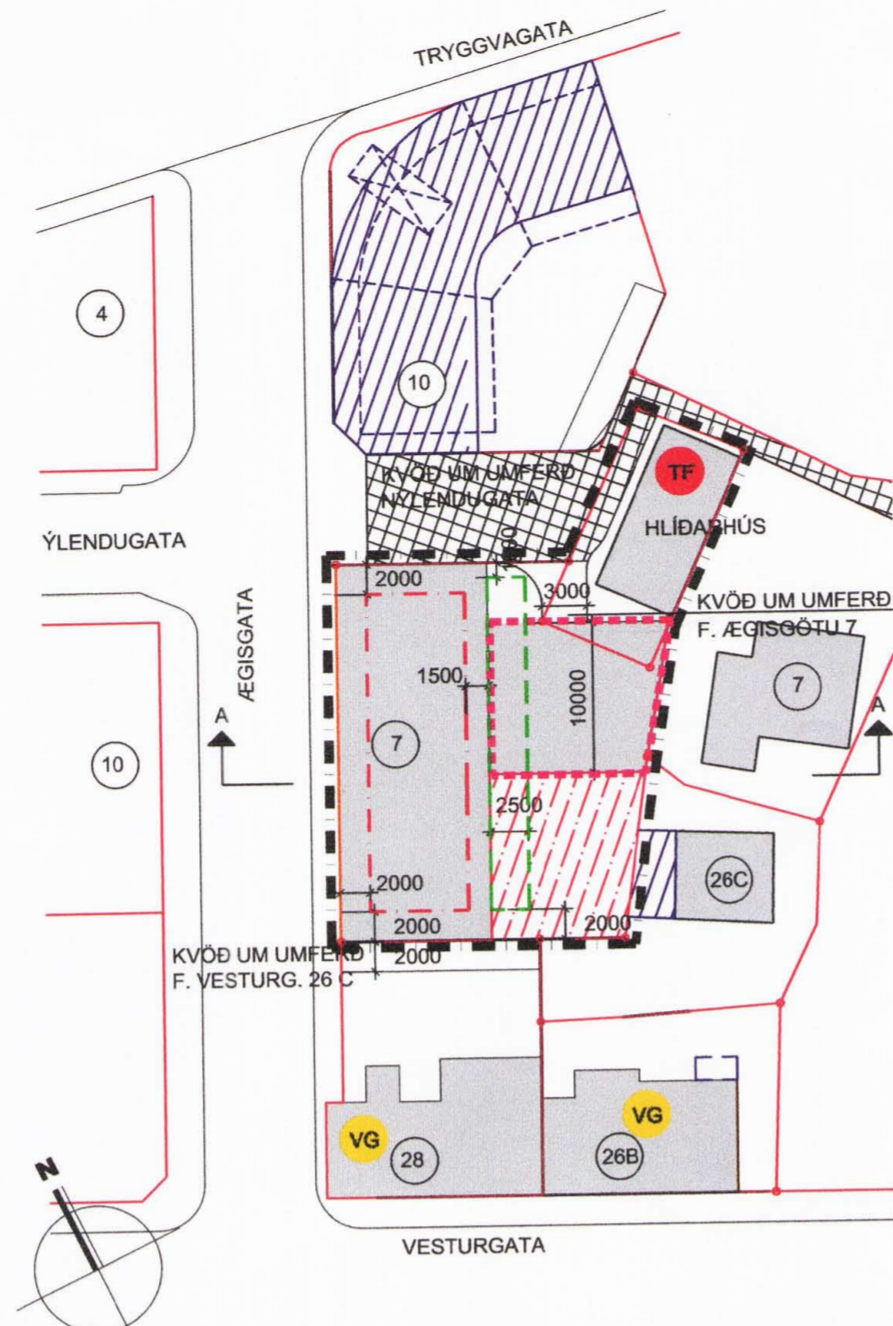
Helstu stærðir fyrir breytingu:
Núverandi hús: 1429,0 m²
Lóð: Talin vera 526,0 m²
Nýtingarhl.f.: 2,72

Núgildandi deiliskipulag segir húsið vera 973,0 m² og nýtinguna þar af leiðandi 1,85 en það er rangt.

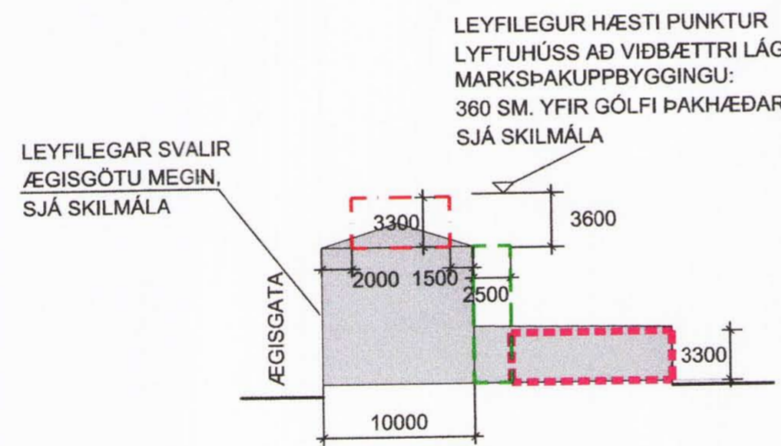
Bílastæði: Engin bílastæði eru við hús en sé reiknað með að atvinnuhúsnæði "fylgi" eitt stæði á hverja 50 m² þá er; $\frac{973}{50} = 19$ stæða inneign tengd húsi.

NÚVERANDI ÁSTAND:

LÓÐ	BYGGINGAR-MAGN	NÝT.HLF.	BÍLASTÆÐI	NOTKUN
526 M ²	1429 M ² ATHI	2,72 ATHI	0 Á LÓÐ EN 29 SKV. M ²	ATV.HÚSN.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI;
GRUNNMYND 1/500



SKILMÁLATEIKNING; SNEIÐING A - A 1:500



TILLAGA AÐ GÖTUMYND FRÁ ÆGISGÖTU M = 1:500

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur ofanábyggingar
- Byggingarreitur stiga, lyftu og útbygginga til austurs
- Byggingarreitur bakbyggingar
- Núv. byggingar
- ▨ Till. að niðurrífi=Skilyrði uppbyggingar
- ▨ Nýbyggingar í umhverfinu
- TF Tillaga að friðun
- VG Verndun götummyndar
- 7 Húsnúmer
- ▨ Borgarland (Nýlendugata)

Skilmálar fyrir ofanábyggingu, núverandi byggingu og bílageymslu í henni og lóð Hlíðarhúsa:

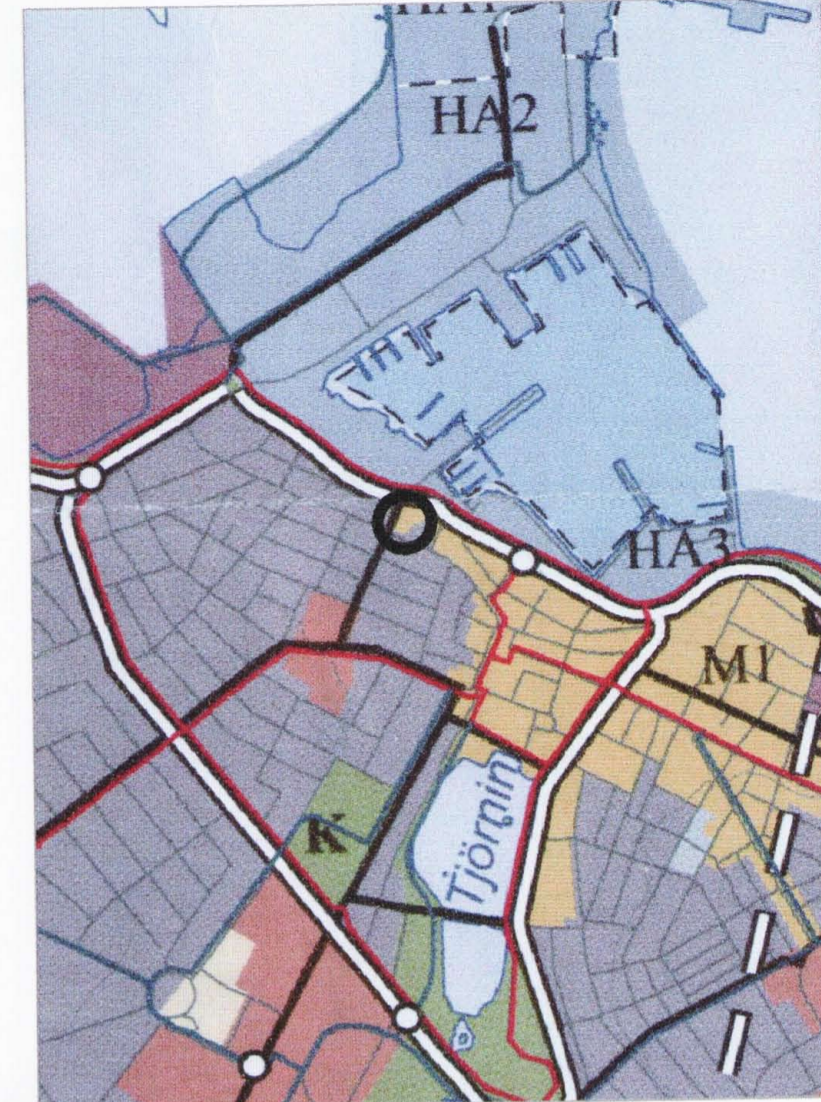
Núv. bygging:
Á 3 hæðum núverandi byggingar verði innréttaðar mest 12 íbúðir og auk þess verði heimilt að innrétta eina íbúð í bakbyggingu innan byggingarreits sem þar er markaður eða rífa bakbyggingu og byggja nýja byggingu er hýsir eina íbúð innan markaðra byggingarreita í hæð og grunnmynd. Heimilt er að gera svalir eða þakgarð á allt að helmingi þaks bakbyggingar, vestan megin, næst húsi. Heimilt er að gera breytingar á gluggasetningu núv. húss og færa skal útteggi inn Aegisgötu megin til að gera svalir a.m.k. að lágmarksstærð skv. byggingarreglugerð 101. gr. Heimilt er að búa til svalir á 2. og 3. hæð Aegisgötu megin sem ekki fara meir en 80 sm út fyrir núverandi útteggi. Breidd svala vestan megin skal ekki nema meir en 1/3 heildarhúslengdar.
Heimilt er að byggja inndregna ofanábyggingu ofan á núverandi byggingu innan byggingarreita í grunnmynd og sniði, enda verði núverandi þakstóll fjarlægður. Skilyrði þess er niðurrif hluta bakbyggingar. Heimilt er að byggja útbyggingar og svalaganga austan megin við hús innan byggingarreita sem nemur helming byggingarreita. Heimilt er að fara með stigahús og lyftu upp fyrir byggingarreit í sneiðingu til að þjóna íbúðum í ofanábyggingu þar sem núverandi þakstóll er og er skilgreind hámarkshæð lyftuturns í skilmálasneiðingu. Eina íbúð í húsi skal miða við þarfir hreyfihamlaðra. Núv. bygging skal ásamt útbyggingum og bílageymslu að öðru leyti lúta ákvæðum byggingarreglugerðar. Að öðru leyti gilda núgildandi skipulagsskilmálar um lóðina.

Bílageymsla og bílastæði:
Bílageymslu með aðkomu frá Nýlendugötu yfir lóð Hlíðarhúsa er heimilt að gera í kjallara núverandi húss og skal þá vera kvöð um aðkomu yfir lóð Hlíðarhúsa. Vanda skal allan frágang aðkeyrslu að bílageymslu og taka fullt tillit til Hlíðarhúsabæjarinnar. Bílageymsla skal að öðru leyti lúta ákvæðum byggingarreglugerðar.
Helstu stærðir eftir breytingu verði helmingur bakbyggingar ríffin og afgangur gerður upp, byggð ofanábygging á hús, útbyggingar til austurs og svalir til vesturs og gerð verði bílageymsla fyrir 5 bíla :

SKILMÁLAR FYRIR ÆGISGÖTU 7:

LÓÐ	RIFNIR M ²	BREYTT Í BG	BYGGÐIR M ²	ALLS M ² ÁN BG.	NÝT.HLF. ÁN BG.	LEYFD HÁM.-NÝTING ÁN BG.	HÁM. FJÖLDI ÍB. Á LÓÐ	BÍLASTÆÐI
526 M ²	137,2 M ² (+þakstóll)	190 M ²	210 M ²	1312 M ²	2,49 M ²	2,72 (ÓBR.)	15	5 Í BÍLG.

EKKI ER VÍST AÐ NÁIST AÐ BYGGJA, SKV. SKILMÁLUM, UPP Í PÁ LEYFILEGU HÁMARKSNÝTINGU, 2,72 ÁN BÍLGEYMSLU, SEM VAR OG VERÐUR ÁFRAM Á LÓÐINNI.



Hluti aðalskipulagskorts 2001-2024
○ Staðsetning deiliskipulagsbreytingar

Deiliskipulagsbreyting þessi var í grenndarkynningu frá 21. nóvember til 19. desember 2005

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. 2. mgr. 26. gr. sbr. 7. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í SKIPULAGSRAÐI þann 18. janúar 2006

Helga Þorgerðsdóttir

Deiliskipulagsbreyting þessi var birt í B-deild stjórnartíðinda þann,200...

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

PÁLMI GUÐMUNDSSON ARKITEKT FAÍ
KLAPPARSTÍGUR 25-27, 101 REYKJAVÍK
S.: 861 8001, 562 8002, ap@simnet.is, Kt.: 2002 58 3719

VERK
TILL. AÐ BR. Á DSK. NORÐURSTÍGSREITS ÆGISGATA 7
TEIKNING
AFST. MYND, SKILMÁLAR, TILL. AÐ DSK. SKILMÁLATEIKNING, (SKUGGAV. Á 00-02)
KVARDI
1/2000, 1/500

DAGS. 13.10.05
TEIKNAD AF PG
TEIKNING NR. 00-01