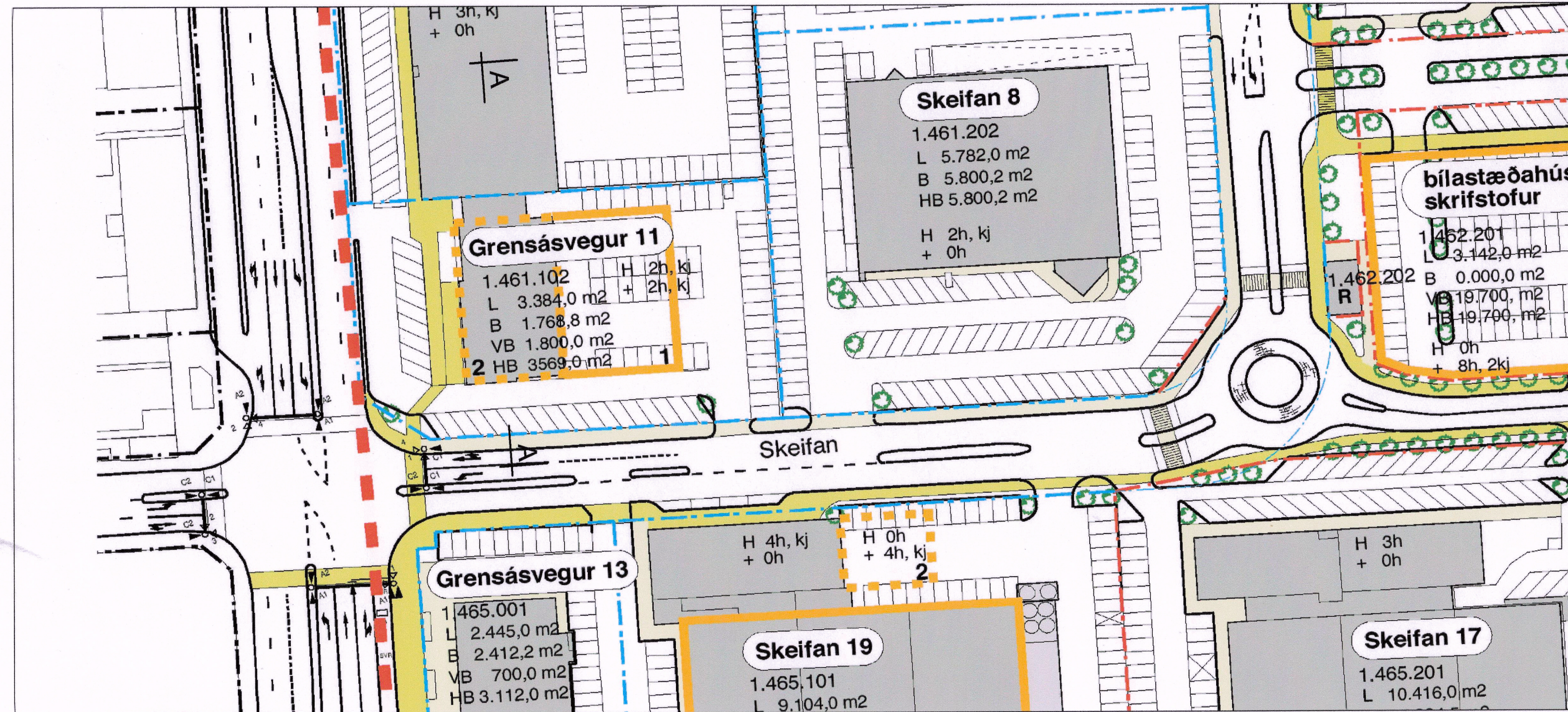
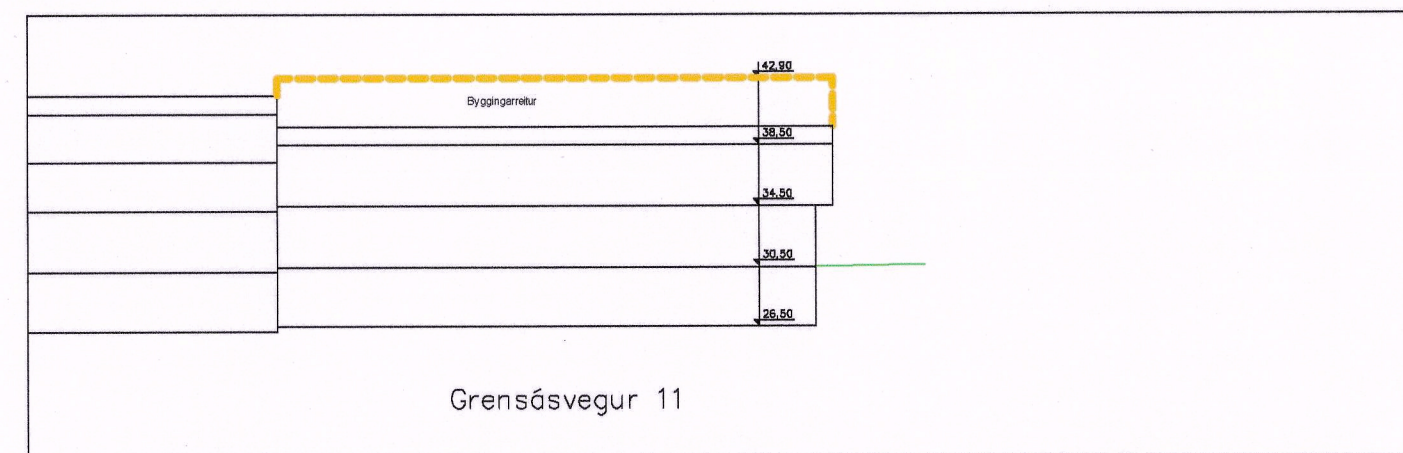


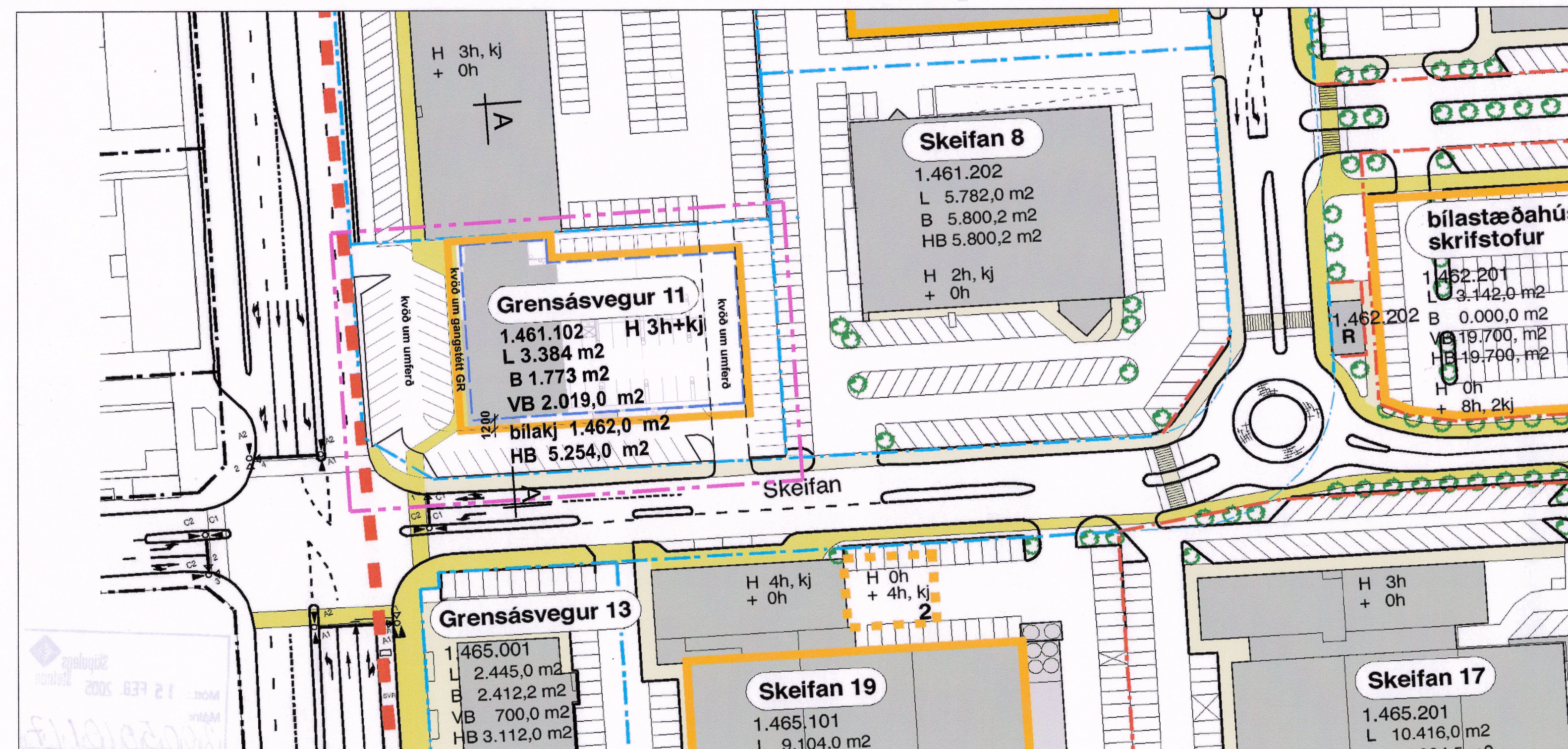
Núverandi deiliskipulag fyrir Skeifan 11, mkv. 1:1000 snið A-A



Núverandi deiliskipulag fyrir Skeifan 11, mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Skeifan 11, mkv. 1:1000 snið A-A



Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Skeifan 11, mkv. 1:1000

Núverandi skilmálar fyrir Grensásveg 11:

Grensásvegur 11	staðgreinir 1.461.102
núverandi lóðarstærð	3384 m ² , óbreytt í skipulagstillögu
núverandi byggingarmagn	1768,8 m ² (mælingarverkefni bftr. 1994)
núverandi nýtingarhlutfall (nhl.)	0,52
bílastæði skv. samp. byggnefn	45 stæði (26.11.1964, í gildi skv. bftr.)
skv. samp. byggingarnefndar	77 stæði (11.04.2000, síðasta samþykkt bftr.)

Núverandi kvaðir skv. mæliblaði:
Kvöð er um umferð á suðurhorni og vesturluta lóðar. Kvöð er um gangstétt G.R. vestan húsa. Kvöð er um 45 bílastæði á lóð.

ATH:
Skv. núv. byggingarmagni er bílastæðapörf 35 stæði miðað við 1 stæði / 50 m², skv. skipulagstillögu eru 77 stæði, umframstæði eru 42 miðað við núverandi byggingarmagn.

Breytingar:
Samkvæmt samþykktum teikningum 26.11.1964 er leyfð 2 hæða viðbygging auk kjallara austan núverandi húss því framkvæmdir hafa hafist samkvæmt þessum teikningum. Byggingaréttur er því enn í gildi með stærð allt að 1800 m² viðbyggingu. Heimilað er að byggja eina hæð ofan á núverandi hús í stað hluta þess byggingarmagns sem óbyggt er á lóðinni. Ef breytingar verða gerðar þeim uppdráttum sem þegar hafa verið samþykktir, þarf að uppfylla kröfur nýs deiliskipulags um fjölda bílastæða. Verði bygging fullgerð skv. samþykktum teikningum frá 1964 fækkar bílastæðum á lóð niður í 45 stæði, sem hlýtur að teljast ófullnaðgjafi í dag miðað við starfsemi hússins. Miðað við kröfuna 1/50 þyrfti stæðafjöldi fyrir 1768,8 + 1800 = 3568,8 m² að vera 71 stæði. Miðað við kröfuna 1/35 þyrfti óbyggt 1800 m² þyrfti 86 stæði á lóð. Heimilt er að gera bílastæði í bílakjallara eða öðrum hluta húss til að uppfylla nýjar bílastæðakröfur ef byggt verður ofan á húsi í stað núverandi byggingaréttar. Leyft hámarks nýtingarhlutfall eftir viðbyggingu 1,05.

Nýjar kvaðir:
Kvöð verði sett um tengingu göngustígs vestan húsa við göngustígakerfi borgarinnar.

Grensásvegur 11 - Tillaga að breyttu deiliskipulagi:

Núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir stækkun á núverandi húsi til austurs. Tillaga Teiknistofu Halldórs Guðmundssonar dags. 19.04.2004 (Breytt 24.11.2004) gerir hins vegar ráð fyrir því að byggð verði ein hæð ofan á núverandi 2ja hæða hús sem stendur við Grensásveg og ennfremur að byggð verði 3ja hæða nýbygging auk bílakjallara austan megin við núverandi hús. Hæð nýbyggingar má ekki fara yfir 16,4 m frá gólfkóta núverandi kjallaragólfs. Innri byggingaréttur gildir einungis fyrir 1.hæð nýbyggingar. Á milli húsanna er gert ráð fyrir tengibyggingu með nýjum innangangi fyrir bæði húsin. Kjallari núverandi húss og nýbyggingar verður nýttur undir bílastæði. Gert er ráð fyrir innkeyrslu inn á lóð frá Skeifunni inn í bílakjallara undir húsunum. Samkvæmt núverandi deiliskipulagi sem samþykkt var 06. 11. 2001 er gert ráð fyrir aukningu á byggingarmagni um 1.800 m² og hámarksbyggingarmagn 3.569 m² með nýtingu 1,05 Breytingatillagan gerir hins vegar ráð fyrir eftirfarandi nýtingu:

Nýtingarhlutfall bílgeymslu í núverandi kjallara og á lóð:	0,43
Nýtingarhlutfall m.v. heildarbyggingarmagn án bílgeymslu í núverandi kjallara og á lóð:	1,12
Nýtingarhlutfall m.v. heildarbyggingarmagn ásamt bílgeymslu í núverandi kjallara og á lóð:	1,55

Heildarfjöldi bílastæða er 98.

Að öðru leyti gilda núverandi skilmálar óbreytt.

Helstu stærðir til skýringar.

Núverandi ástand:

Núverandi hús	1.773 m ²
Núverandi lóð (óbreytt)	3.384 m ²
Nýtingarhlutfall er 0,52	
Bílastæði eru alls 77 innan lóðar samkvæmt samþykktum aðaluppdrætti frá 11.12.2001.	

Stærðir eftir breytingu án bílakjallara:

Viðbótarbyggingarmagn án bílakjallara:	2.019,0 m ²
--	------------------------

Vestur hús:	
Núverandi hús 1. og 2. hæð (Var 1.773)	1.215,0 m ²
Kjallari minnkaður (var 558 m ²)	81,0 m ²
Ný ofanbygging	656,0 m ²
Alls	1.952,0 m ²

Austurhús:	
Nýbygging	1.640,0 m ²
Tengibygging	200,0 m ²
Alls	1.840,0 m ²

Byggingarmagn án bílakjallara	3.792,0 m ²
Bílakjallari	1.462,0 m ²
Byggingarmagn alls	5.254,0 m ²

Bílastæðakrafa:	
Núverandi hús 1 blst./50 m ² (Alls 1.296 m ²)	26 blst.
Nýbygging, 1 blst./35 m ² (Alls 2.468 m ²)	71 blst.
Bílastæðakrafa alls	97 blst.

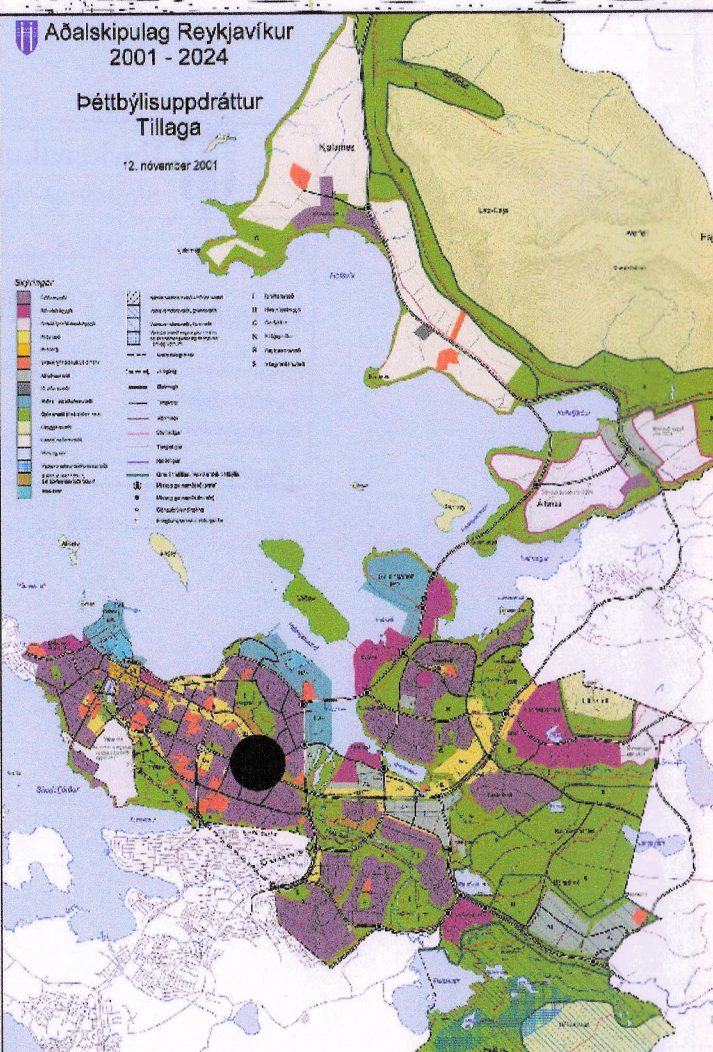
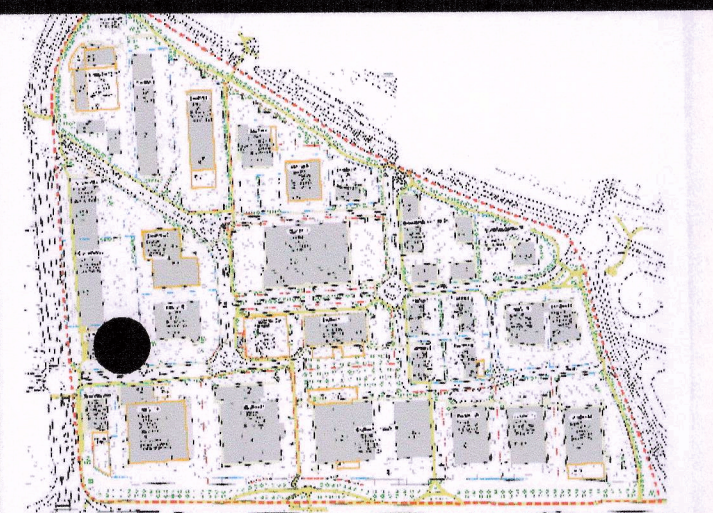
Bílastæði á lóð:	
Bílastæðakjallari þ.a. eitt fyrir hreyfin.	44 blst.
Önnur bílastæði á lóð	54 blst.
Bílastæði á lóð alls	98 blst.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 28. júlí 2004 og í Borgaráði þann 10. ágúst 2004.

Tillagan var auglýst frá 19. maí 2004 með athugasemdafresti til 30. júní 2004.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2004.

Ólafur Valdimar Óskald



Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024

Skýringar:

- byggingarreitir, nýr
- byggingarreitir sem valmöguleiki sbr. séruppdrætti og skilmála
- innri byggingarreitir gildir fyrir 1.hæð
- núverandi byggingar
- heimilt að rífa og byggja í stað þess annars staðar
- óbreytt lóðamörk
- breytt lóðamörk
- ný lóðamörk
- aðalgöngustígar
- gangstéttir
- l 0.000 m² stærð lóðar
- B 0.000 m² núverandi byggingarmagn á lóð
- VB 0.00 m² viðbótarbyggingarmagn á lóð
- HB 0.00 m² hámarks byggingarmagn á lóð
- H 0h, kj, r fjöldi hæða
- + 0h heimilið viðbót í hæð
- R spennistöð Orkuveitu Reykjavíkur
- bílastæði miðað við núverandi byggingar
- bílastæði til bráðabirgða, utan lóða
- Mörk deiliskipulagsbreytingar



TEIKNISTOFA HALLDÓRS GUÐMUNDSSONAR FAÍ

SKULATUNÍ & 105 REYKJAVÍK
BÍLI 540 1800
FAX 540 1010

Kennitala ábyrgðaraðila: 700994-2449

GRENSÁSVEGUR 11

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MÁL 1:1000

DAGS. 19.04.2004 04-00

BR. 24.11.2004 ATH. TEIKN. IVA

B1: 29.04.2004 byggingaréttur fyrir 1. hæð og kjallara færður inn á teikningu í samræmi við athugasemd skipulagsfulltrúa dags 23.04.2004. Texta breytt.
B2: 10.08.2004 Núverandi kvöð sett inn á teikningu. Texta breytt.
B3: 24.11.2004 uppdrætti breytt.