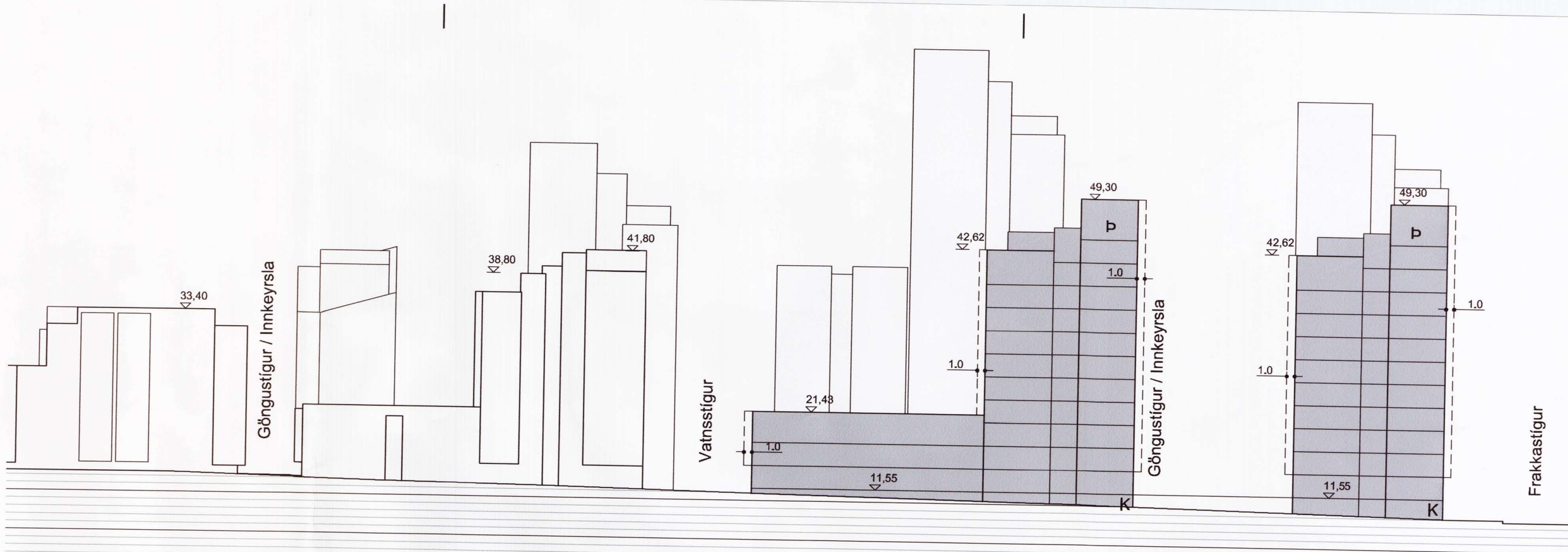
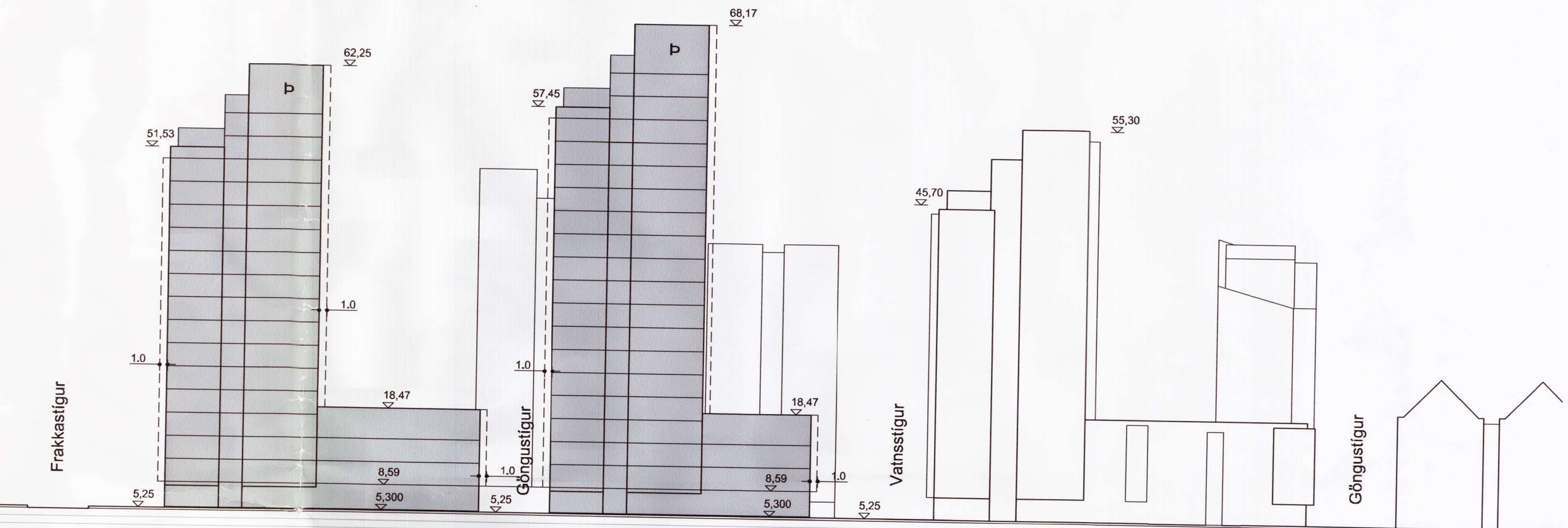


DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT 12.08.2003 mkv. 1:500 (Sá uppráttur gildir aðeins fyrir staðgreini 1.152.3)



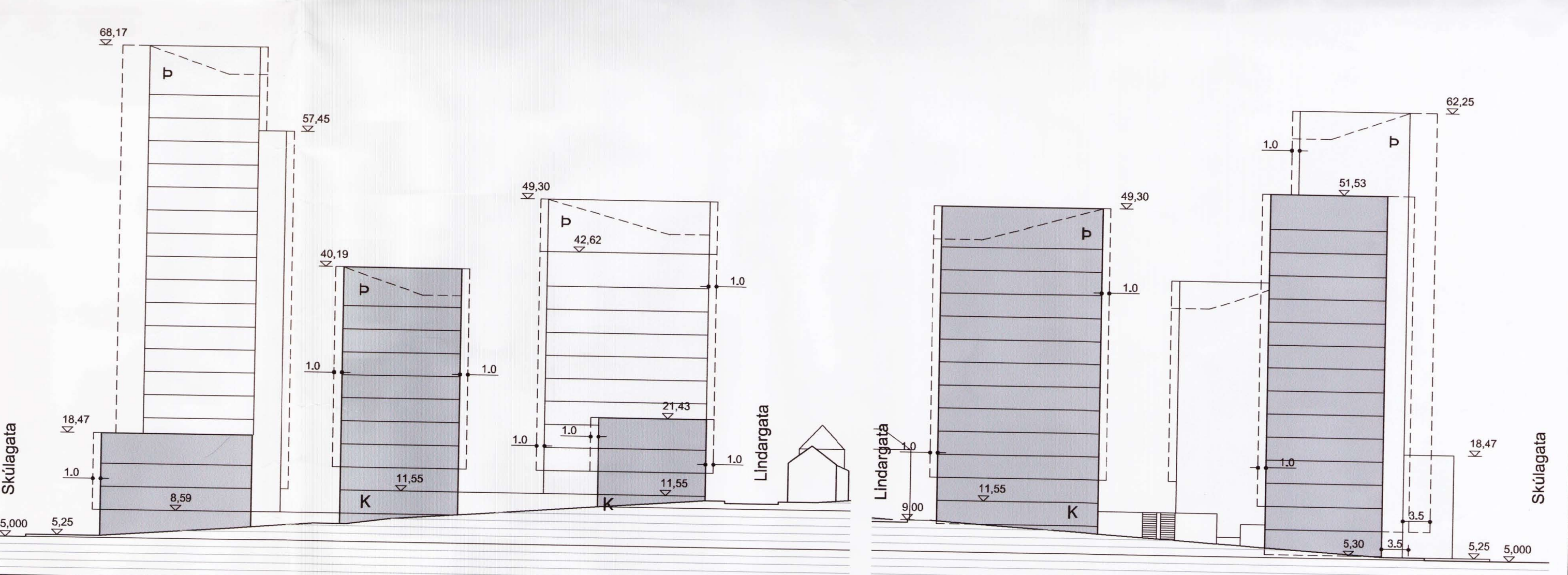
LINDARGATA AÐ NORÐAN mkv.1:500



SKÚLAGATA AÐ SUNNAN mkv.1:500



DEILISKIPULAGSTILLAGA DAGS. JÚLÍ 2005 mkv.1:500



VATNSSTÍGUR AÐ AUSTAN mkv.1:500

Breytingar frá því deiliskipulagi sem nú er í gildi eru eftirfarandi:

- Turnbygging á miðju skipulagssvæðinu, auk lágbygginga norðan við turnbyggingar við Lindargötu, hafa verið felldar niður. Jafnframt hefur lágbygging milli hábygginga við Lindargötu verið felld niður og vestari hábyggingin færð til austurs. Það byggingarmagn sem bundið var í þessum lágbyggingum hefur verið flutt yfir í hábyggingar við Skúlagötu og Lindargötu. Þá hefur einhög verið felld niður lágbyggingartengingur turs við Vatnsstíg og er hún því nú stakstæð.
- Byggingarmagn hefur verið aukð um 1.250 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn bilageymslu hefur verið aukð um 4000 m<sup>2</sup>
- Aðkomu að bilageymslum og akstursleiðum innan lóðar hefur verið breytt.

Skipulagssvæðið afmarkast af Frakkastíg í austri; Lindargötu í suðri; Vatnsstíg í vestri og Skúlagötu í norðri.

Markmið deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- að styrkja stöðu og þróun miðborgarinnar
- að skapa svigrúm til uppbyggingar í Skuggahverfi
- að veita framsæknum hugmyndum um borgarskipulag brautargengi
- að stuðla að þróun í byggingarlist og aukna fjölbreytni í íbúðargæðum
- að tryggja eðlilegt samspil eldri og nýrra byggðar m.a. með formsköpun og efnisvall
- að skapa aðlaðandi umhverfi til íbúðar m.a. með garðsvæðum, göngustígum innan lóða, áherslum á útsýni og tengslum við eldri byggð

Með tillæsi byggingarmassa frá miðju svæðisins, skapast meiri rýmd milli bygginga en áður og sjónlíkur batna. Þá skapast jafnframt möguleiki á stærra samfelldu garðsvæði en áður. Gert er ráð fyrir að mótn garðsvæðis verði í háum gæðaflokki þar sem blandað verði saman grænum svæðum, hellulögðum stígum og gróðurkennum. Þá er gert ráð fyrir vel búnu leiksvæði á lóðinni, en staðsetning þess ákvarðast nánar í lóðarhönnun. Þar sem gera þarf ráð fyrir aðkomuleiðum fyrir bifreiðar og slökkvilið, er miðað við að frág. verði með einkennum vísitagna (t.d. hellulagt að hluta).

Landnotkun á svæðinu verður íbúðarbyggð.

Skilgreind lóðarstærð skipulagssvæðisins er samtals 6.989 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir að þar megi reisa nýbyggingar allt að 23.180 m<sup>2</sup>, en auk þess allt að 8.650 m<sup>2</sup> bilageymslur neðanjarðar.

Skipulagssvæðið er aðeins ein lóð:

	Lóðarstærð m <sup>2</sup>	Nýb m <sup>2</sup>	Nýbyggingartítt
Skúlagötu 14-16 Staðgr. 1.152.301	6 989	23 180	3.32
Bilageymsla		8 650	
Samtals		31 830	4.55

Heimilt er að byggja allt að 1 metra út fyrir skilgreindan byggingarreit á 2. hæð og ofar. Þó mega svaflir standa allt að 1,7 metra út fyrir byggingareit. Á hábyggingum við Skúlagötu (15/19 hæðir) skal þó heimilt að byggja allt að 3,5 m út fyrir skilgreindan byggingarreit á 2. hæð og ofar á þeirri hlíð sem snýr að Skúlagötu. Á byggingareitum þar sem tilgreindir eru tvennir mism. hæðarkótar, skal heimilt að byggja allt að 75% byggingareits samkvæmt skilgreindum hæðarkótarum. Þar sem gert er ráð fyrir þakthæð (merkt "p" á uppráttum), skal mín. 25 % bruttó gólfatast hafa salarhæð 1,8 m eða minna. Á þökum lágbygginga (allt að 4ra hæða) er heimilt að koma fyrir þakgöðum, þ.m.t. lágrestum laufskálum.

Uppgefnir hæðarkótar jarðhæða og á frágengnum þökum bilageymsla eru lóðbelnaðir. Leyfileg víkmörk eru allt að 100 cm. Uppgefnir heildarhæð bygginga er þó bindandi.

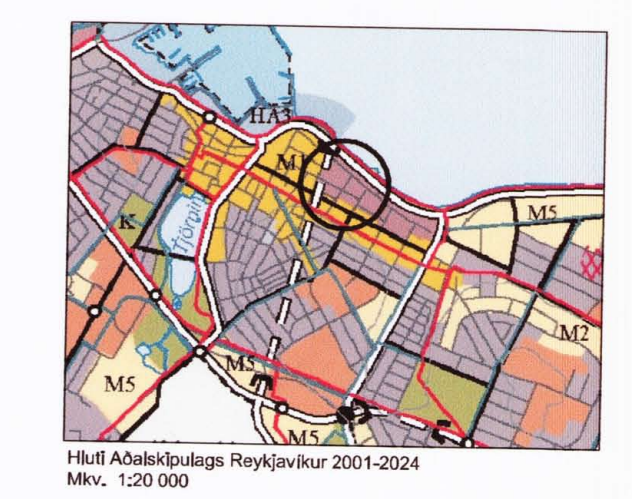
Heildarfjöldi íbúða á skipulagssvæðinu er áætlaður um 180.

Reiknað er með 1,5 bílastæði á hverja íbúð á skipulagssvæðinu. Á skipulagssvæðinu verða því alls 270 bílastæði, þar af allt að 215 í bilageymslum neðanjarðar en 55 ofanjarðar. Gert er ráð fyrir að bilageymsla verði undir megin hluta lóðarinnar. Gert er ráð fyrir einnar hæðar bilageymslu á nyrðri hluta skipulagssvæðisins, en þrjú hægja hæða á syðri hluta, eins og landhalli gefur tilfni til. Gert er ráð fyrir að aðkomu að bílastæðum utan húss og að bilageymslum verði sameiginleg.

Kvæð er á lóðinni um staðsetningu dreifistöðvar Orkuveltu Reykjavíkur.

Skipulagssvæðið er óbyggð.

Við gildistöku mun þessi uppráttur koma í stað fyrri uppráttar sem samþykkt var fyrir þetta svæði 12.08.2003



- Nýbyggingar 3-4 hæðir
  - Nýbyggingar 8-10 hæðir
  - Nýv. byggð
  - Göngustígur
  - Akstur
  - Mörk deiliskipulags
  - Svæði í vinnslu
  - Lóðarmörk
  - Ný lóðarmörk
  - Lóðarmörk felld niður
  - Byggingareitur
- H: 5.30 Hæðarkófi jarðhæðar  
 Nýb. Nýbygging  
 8-9h Fjöldi hæða  
 + k Kjallari  
 + þ Þakthæð

Deiliskipulagsbreyting þessi var afglyst frá 16. APR. 2005 til 28. DES. 2005

Deiliskipulagsbreyting þessi var samþykkt af SKIPULAGSRÁÐI þann 11. JAN. 2006 og Þegarast 9. mars 2006, MKV.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð skv. skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997, var samþykkt í ..... þann ..... 2005

*Helga Jónsdóttir*  
 L. M.

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann ..... 2005



SKUGGAHVERFI  
 Staðgreinireitur 1.152.3  
 Tillaga að breyttu deiliskipulag

Teknað: OS / ANA  
 Yfirvakt: Ó.S.  
 Mælskvarði: 1:500  
 Dagi: 21. APR. 2005

- ARCHITECT & LANDSCAPERS: OS / ANA
- ARCHITECTURE AND LANDSCAPE ARCHITECTURE: OS / ANA
- ARCHITECT & LANDSCAPERS: OS / ANA
- CONSULTING ARCHITECTS: OS / ANA