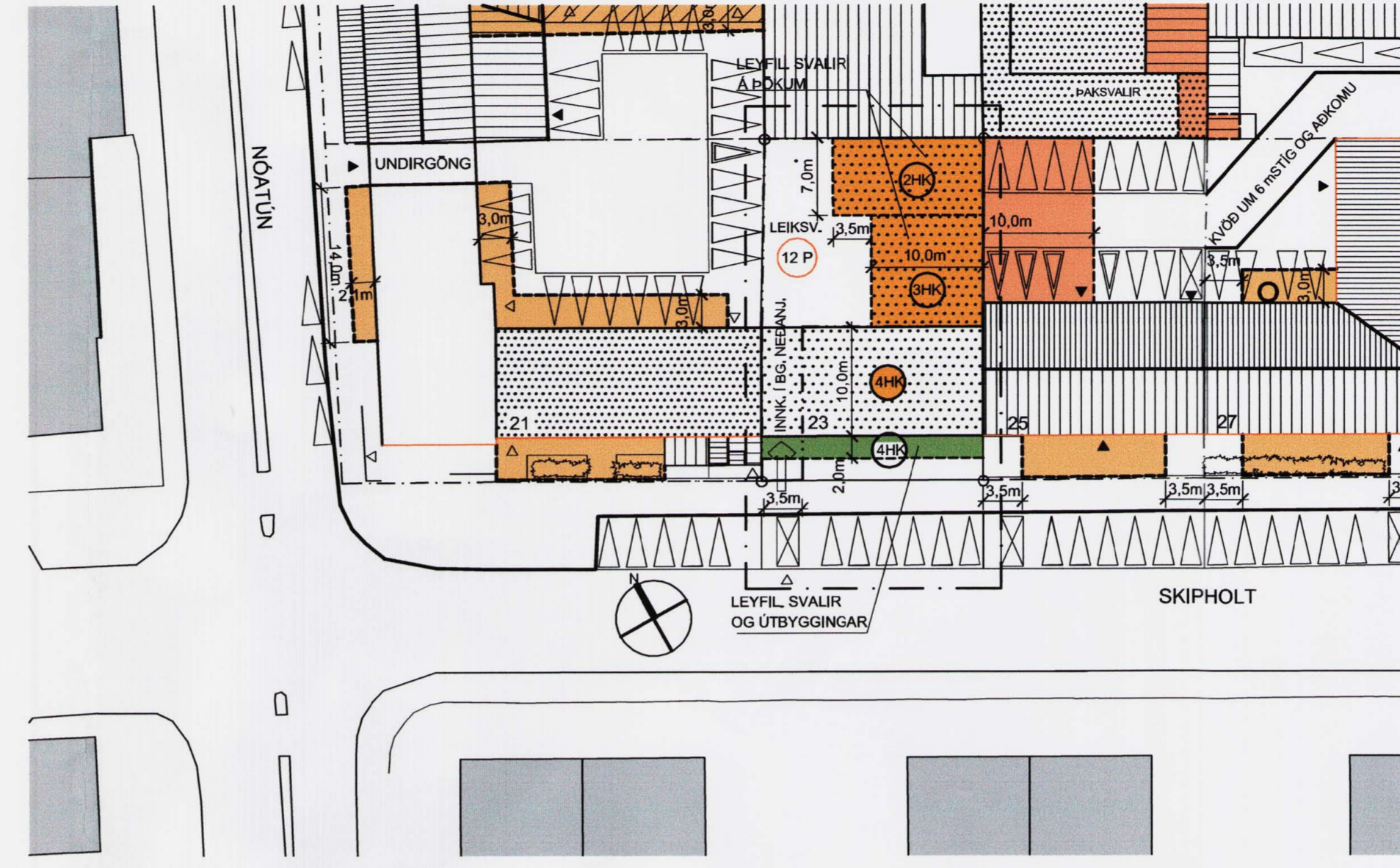


HLUTI DEILISKIPULAGS SKIPHOLTSREITS M = 1:500
SAMPYKKT Í BORGARRÁÐI 12. NÓVEMBER 2002



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR SKIPHOLT 23
AFSTÖÐUMYND M = 1:500

GREINARGERÐ.

Skipholt 23 er tvílyft, steinsteypt atvinnuhús með uppstólúðu þaki, samþykkt af byggingarnefnd 1943 og eru sýndar vinnustofur á þeim uppdráttum á báðum hæðum. Lítil miðstöðvarkjallari er undir húsinu og á baklóð er einlyft bygging þar sem einnig eru sýndar vinnustofur á uppdráttum. Þaki hússins hefur verið lyft mó norðri árið 1959 og gerð geymsla undir súð.

Í þessu húsi hefur lengst af verið rekin málmsteypa en nú með breytingum á umhverfi í Holtunum, sem eru að fá yfirbragð íbúðarbyggðar, er áætlað að breyta notkun lóðarinnar í íbúðarlóð og byggja ofan á húsið tvær hæðir ef það þóllr það en rífa það annars og byggja þarna íbúðarhús á 4 hæðum með verslun/þjónustu á jarðhæð framhúss og með allt að 15 íbúðum og bílajakjallara. Þetta er hæðinni meira en nógildandi deiliskipulag segir til um og markast það af því að áætlað er að hækka einnig húsin við Skipholt 25 og 27 um eina hæð.

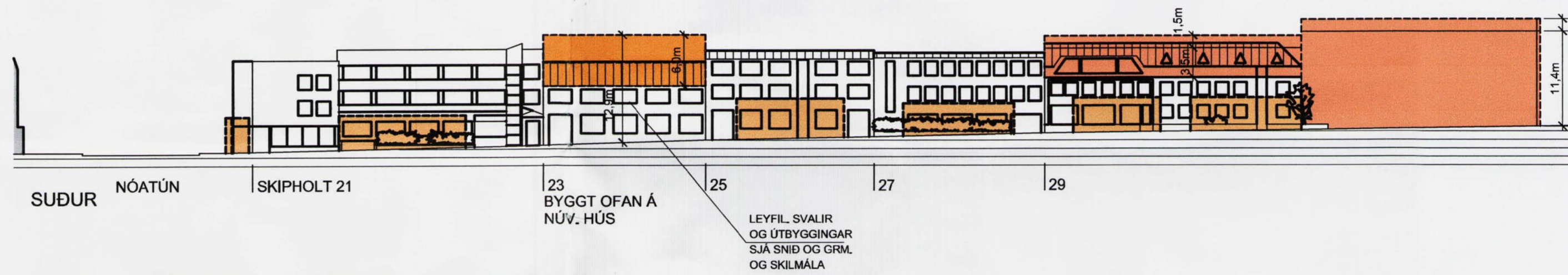
Ef húsið verður rífið skapast möguleiki á því að setja kjallara undir það einnig en þá myndi húsið einnig lækka í götumyndinni, samanborið við það að byggðar væru tvær hæðir ofan á núverandi hús, þar sem núverandi salarhæð jarðhæðar er fjórir metrar.

Í með. skilmálum er gert grein fyrir báðum þessum möguleikum þ.e. byggt er ofan á núv. framhús og við það auk þess að gerð verður bílageymsla á baklóð og ef vill; núverandi mannvirkí á lóð verða öll rífin og fjögurra hæða hús með bílageymslu verður byggt á lóðinni.

Núverandi aðstæður:
Lóð: 620 m²
Byggingar: 778 m² (skv. Fm.R.)
Nýtingarhl.f.: 1,25
Bílastæði á lóð: 0 en sýnd eru 6 stæði við götu á borgarlandi

NÚVERANDI ÁSTAND:

LÓÐ	BYGGINGAR-MAGN	NÝT.HLF.	BÍLASTÆÐI	NOTKUN
620 M ²	778 M ² (SKV. FMR)	1,25	ENGIN Á LÓÐ	ATV.HÚSN.

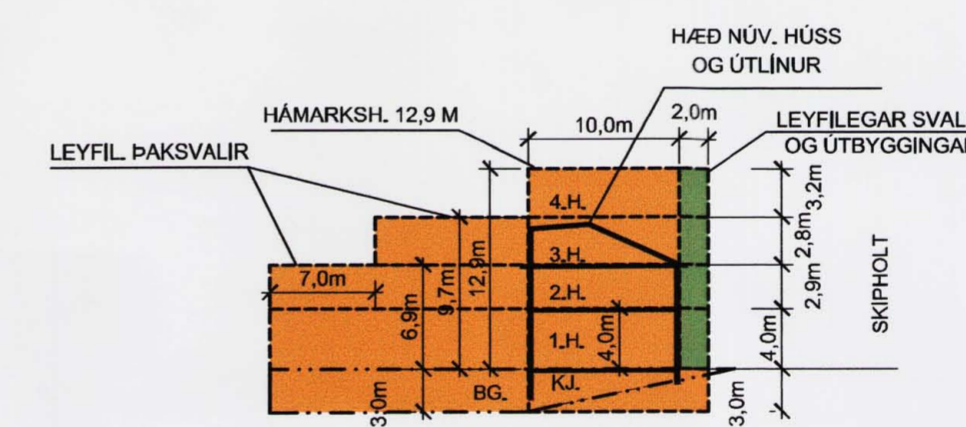


GÖTUMYND MEÐ BYGGINGARREIT OG GILDU DEILISKIPULAGI SKIPHOLTSREITS

SKILMÁLAR FYRIR MÖGULEIKA A, BYGGT OFANÁ OG VIÐ NÚV. HÚS:

Landnotkun lóðarinnar verður óbreytt á jarðhæð framhúss en íbúðir verða leyfðar á efri hæðum framhúss og öllum hæðum ofan jörðu í bakhúsi. Heimilt er að rífa einnar hæðar bakbyggingar við húsið og rífa þakhæð af framhúsi og byggja 2 hæðir ofan á plötu yfir 2. hæð núverandi framhúss og bakbyggingar innan byggingarreita og bílageymslu auk svala og útbýgginga Skipholts megin innan byggingarreita. Óheimilt er að byggja utan byggingarreita utan að heimilt er að fara með stíghaus og lyftu og svalganga út fyrir byggingarreiti og heimilt er að fara með einangrun þaksvala og hellur á hana upp fyrir byggingarreiti í sniði. Svallar Skipholts megin skulu hafa lágmarksstærð skv. byggingarreglugerð og takmarkar það stærð útbýgginga innan byggingarreits svala og útbýgginga Skipholts megin.

Komi í ljós að hagstæðara sé að rífa framhús en byggja ofan á það er heimilt að rífa allar byggingar á lóðinni og að byggja fjögurra hæða framhús á lóðinni innan byggingarreita auk bakbyggingar og kjallara og bílajakjallara og rampa niður í hann.



SKILMÁLATEIKNING, SNEIÐING M = 1:500

SKILMÁLAR FYRIR SKIPHOLT 23:

LÓÐ	RÍFNIR M ²	M ² SEM STANDA	BYGGDIR M ²	ALLS M ² AN BG.	LEYFT HÁM. N.HLF. AN BG.	HÁM. FJÖLDI ÍB. Á LÓÐ	BÍLASTÆÐI	STÆRD BG. MED RAMPA	NÝTING
620 M ²	156 M ² Í BAK-HÚSI+ÞAK 200 M ² AÐ GRUNNFLETI EDA: 778 M ² (SKV.FMR) KOMI Í LJÓÐ AÐ HAGSTÆÐARA SÉ AÐ RÍFA OG REISA NÝTT HÚS Á LÓÐ.	420 M ² EDA: 0,0 M ²	930 M ² + BÍLG. EDA: 1550 M ² +BG.	1350 M ² EDA: 1550 M ²	2,5	15	12 Í BÍLG.	CA. 340 M ²	ÍB. HÚS ÞJÓN.VERSL Á JARÐH.

BÍLASTÆÐI Á LÓÐ: SKV. F.M.R. ERU 778 M² ATVINNUHÚSNÆÐIS Á LÓÐINI EN ÞEIM FYLGIR (1/10) 15,5 STÆÐI OG 12 STÆÐI VERÐA Í BÍLGEYMSLU, SAMTALS 27,5 STÆÐI 15 ÍBÚÐIR X 1,5 STÆÐI Á ÍBÚÐ (HLUTI ÍBÚÐA UNDIR 80 M²) = 22,5 STÆÐI

173 M² Á JARÐHÆÐ ÓBREYTT NÝTING (1/10) = 3,5 STÆÐI
STÆÐAÞÓRF HÚSS: 26 STÆÐI, SÝNT FRAM Á 27,5 STÆÐI-INNEIGN 1,5 STÆÐI
STÆÐIR Á NÚV. HÚSI OG RÍFI ERU MED FYRIRVARA UM AÐ RÉTT SÉ SKRÁÐ HJÁ F.M.R.
AÐ ÖÐRU LEYTI GILDA SKILMÁLAR FYRIR DEILISKIPULAG SKIPHOLTSREITS SAMPYKKT Í BORGARRÁÐI 12. NÓVEMBER 2002



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001 - 2024

SKÝRINGAR TÁKNA TILLOÐU AÐ BREYTT. Á DSK. SKIPHOLTS 23:

- Staðsetning deiliskipulagsbreytingar
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðamörk
- Bindandi línur á lóð og / eða í útlífi húss
- Hámark, byggingarrelltur
- Byggingarlínur bílageymslu neðanjarðar
- 12 P Fjöldi bílastæða í bílageymslu
- Flatt þak
- Innkeyrsla í bílag.
- Nýbyggingar
- 1 H. Hæð húsa hámark
- 4 H. Hæð húsa, heimilt til ofanbyggingar
- Byggingar, útbýgginga og svala Skipholts megin, sjá sníð, grm. og skilmála
- Hallandi þak
- Núv. bílastæði
- Bílastæði sem vikur

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKIPULAGSSTAFI þann 25. okt. 2006

Tillagan var grenndarkynt frá 13. sept. 2006 með athugasemdafresti til 11. okt. 2006

Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2006.

Helga Þragadóttir

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

ARKITEKTASTOFA PÁLMA GUÐMUNDSSONAR EHF.
HAFNARSÍÐI 20 VÍÐ LEIJAÞING, 101 REYKJAVÍK
S. 8618001, 5628002, ap@simnet.is, Kt.: 48206-1500

SAMPYKKT
PÁLMI GUÐMUNDSSON-RAGNARS ARKITEKT F.Á.L., KT.: 20022883719

VERK
SKIPHOLTSREITUR: SKIPHOLT 23
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU

TEIKNING
AFSTÖÐUMYND, SNEIÐING
GREINARGERÐ, SKILMÁLAR

KVARÐI
1/500

DAGS.
24.8.2006
TEIKNAD AF
PG

TEIKNINGUR
19.8.2006
TEIKNAD AF
PG