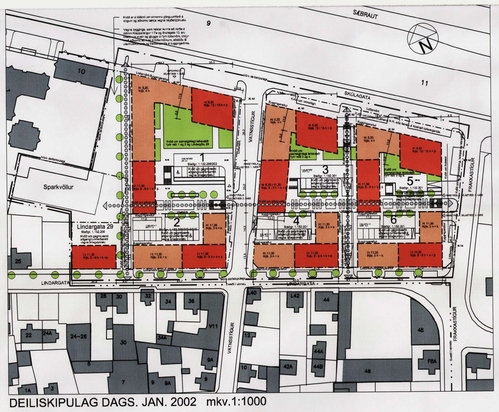
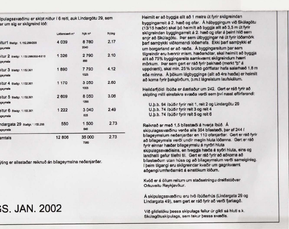
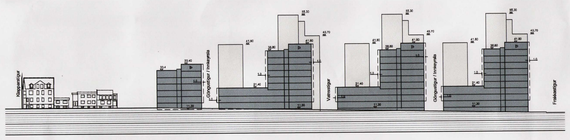


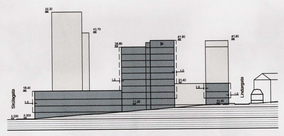
DEILISKIPULAG DAGS. JAN. 2002 mkv.1:1000



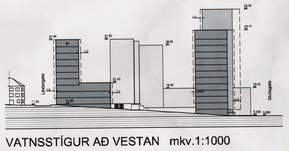
VATNSSTÍGUR AÐ AUSTAN mkv.1:1000



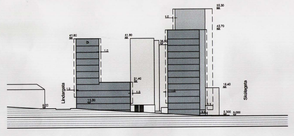
LINDARGATA AÐ NORÐAN mkv.1:1000



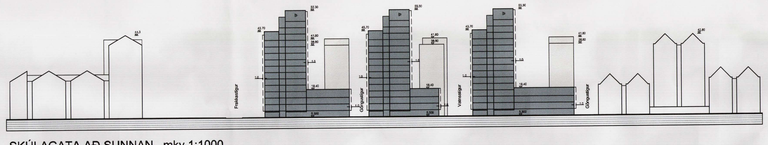
GÖNGUSTÍGUR AÐ AUSTAN mkv.1:1000



VATNSSTÍGUR AÐ VESTAN mkv.1:1000

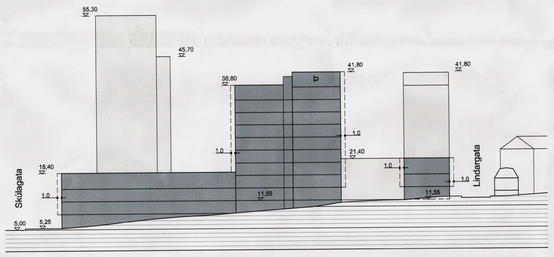


FRAKKASTÍGUR AÐ VESTAN mkv.1:1000

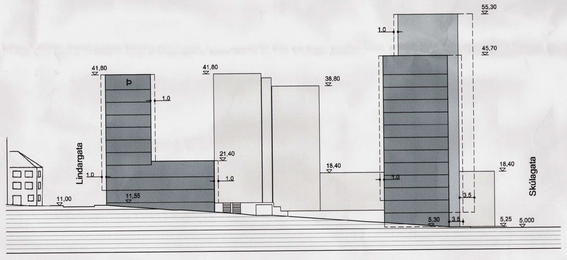


SKÚLAGATA AÐ SUNNAN mkv.1:1000

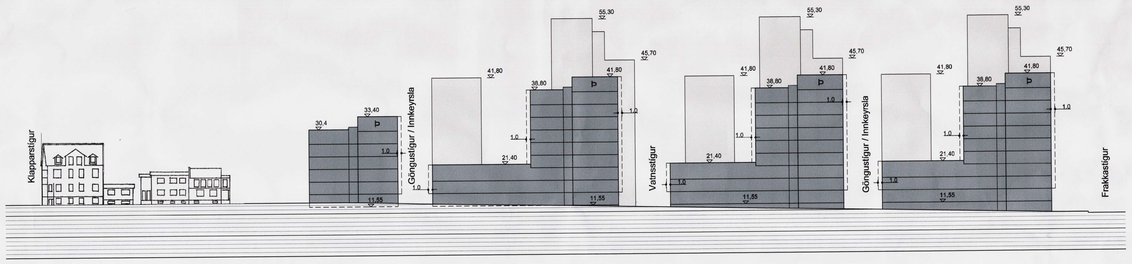
DEILISKIPULAG DAGS. JAN. 2002, SAMÞ. Í BORGARRÁÐI 16.04.2002 mkv.1:1000



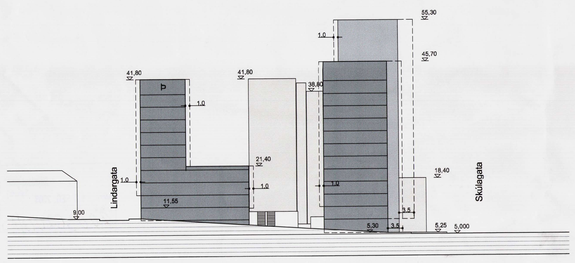
GÖNGUSTÍGUR AÐ AUSTAN mkv.1:500



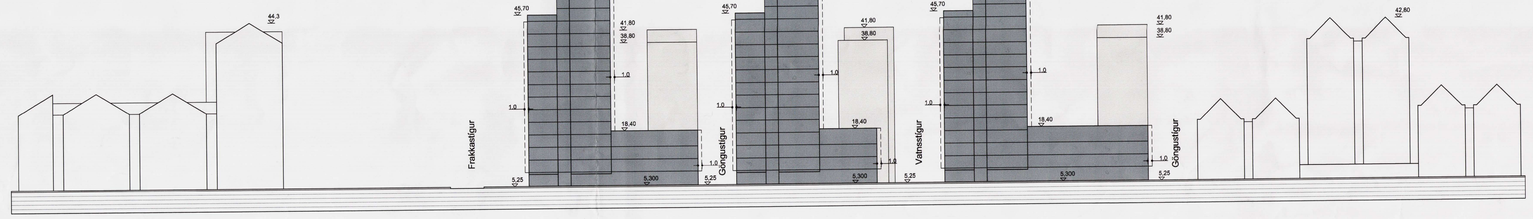
VATNSSTÍGUR AÐ VESTAN mkv.1:500



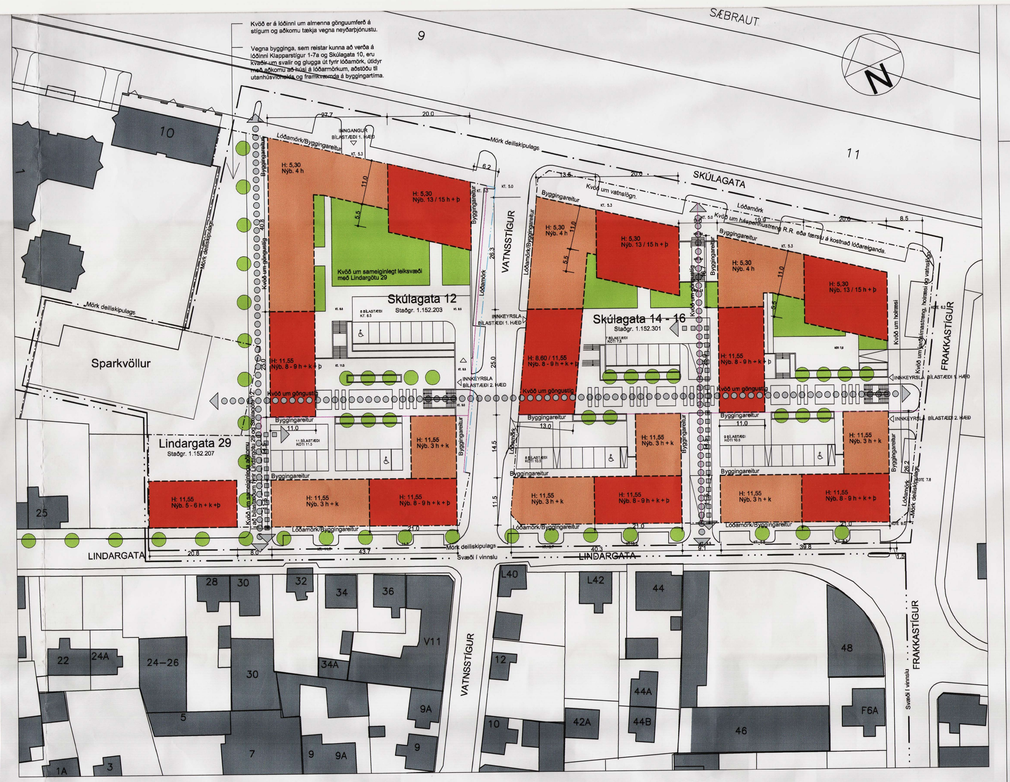
LINDARGATA AÐ NORÐAN mkv.1:500



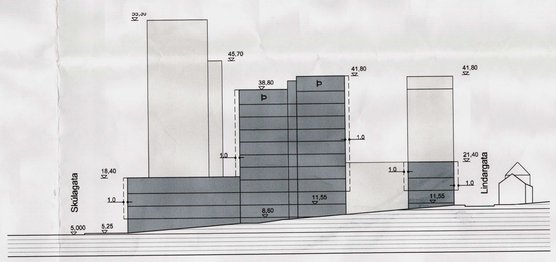
FRAKKASTÍGUR AÐ VESTAN mkv.1:500



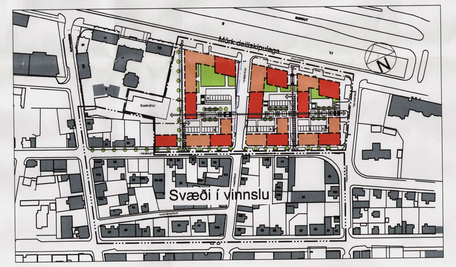
SKÚLAGATA AÐ SUNNAN mkv.1:500



DEILISKIPULAGSTILLAGA DAGS. DES. 2002 mkv.1:500



VATNSSTÍGUR AÐ AUSTAN mkv.1:500



DEILISKIPULAGSTILLAGA DAGS. DES. 2002 mkv.1:2000

Breytingar frá núgildandi deiliskipulagi eru eftirfarandi:

- Lóðir hafa verið sameinaðar. Annars vegar hafa reitir 1 og 2 verið sameinaðir og hins vegar reitir 3, 4, 5 og 6. Jafnframt voru misfærslur í lóðarstærðum leiðréttar til samræmis við nákvæmari stærðarmælingar.
- Lóðamörk á austurhlið Skúlagötu 12 hafa verið færð til samræmis við núgildandi lóðamörk.
- Hæðarkótar inngangshæða leiðréttir til samræmis við nánari upplýsingar um hæðarlegu lands.
- Tilgreind hafa verið vikmörk fyrir hæðarkóta á inngangshæðum og bókum á bílageymslum til að gefa svigrúm til aðlögunar við endanlega hönnun. Hámarkshæðir bygginga eru eftir sem áður óbreyttar.

Skipulagssvæðið afmarkast af Frakkastíg í austri; Lindargötu í suðri; lóðarmörkum Skúlagötu 10 og 10A, og Skúlagötu 12, leikskvæðis og Lindargötu 31 í vestri; og Skúlagötu í norðri. Auk þess er lóðin Lindargata 29 hluti skipulagssvæðisins.

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 byggingariist og auka fjölbreytni í íbúðargerðum
- að tryggja aðliggjandi samspil eldri og nýrri byggðar m.a. með formsköpun og efnisvali
- að skapa aðlaðandi umhverfi til íbúðar m.a. með garðsvæðum, göngustígum innan lóða, áherslum á útsýni og tengslum við eldri byggð

Landnotkun á svæðinu verður íbúðarbyggð.

Skilgreindar lóðarstærðir á skipulagssvæðinu eru samtals 12.687 m². Gert er ráð fyrir að þar megi reisa nýbyggingar allt að 35 000 m², en auk þess allt að 8220 m² bílageymslur neðanjarðar. Heildarstærð þeirra tveggja núverandi bygginga, sem verða fjarlægðar, er 480 m². Vegna byggingar bílageymslna neðanjarðar er nýtingarhlutfallið hærra en viðmiðunartölur aðalskipulags gera ráð fyrir, sbr. hemlið í gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð.

Skipulagssvæðinu er skipt niður í 3 lóðir, Skúlagötu 12, Skúlagötu 14-16 og Lindargötu 29:

	Lóðarstærð m²	Nýtt m²	Nýting
Skúlagötu 12 Stadgr. 1.152.203	5 115	11 570	2.26
Bílageymsla		2 930	
Skúlagötu 14-16 Stadgr. 1.152.301	6 989	21 930	3.14
Bílageymsla		4 650	
Lindargata 29 Stadgr. 1.152.207	583	1 500	2.57
Bílageymsla		640	
Samtals	12 687	35 000	2.76
		8 220	

Nýting er allsstaðar reiknuð án bílageymslna neðanjarðar.

Heimilt er að byggja allt að 1 metra út fyrir skilgreindan byggingarreit á 2. hæð og ofar. Á hábyggingum við Skúlagötu (13/15 hæðir) skal þó heimilt að byggja allt að 3,5 m út fyrir skilgreindan byggingarreit á 2. hæð og ofar á þeim hlið sem snýr að Skúlagötu. Þar sem útbyggingar ná út fyrir lóðamörk þarf samþykki viðkomandi lóðarhafa. Ekki þarf samþykki ef um borgarland er að ræða. Á byggingareitum þar sem tilgreindir eru tvennir mism. hæðarkótar, skal heimilt að byggja allt að 75% byggingareits samkvæmt skilgreindum hærri mörkum. Þar sem gert er ráð fyrir þakhæð (merkt "þ" á uppdrætti), skal min. 25 % brúttó gólffletar hafa salarhæð 1,8 m eða minna. Á þökum lágbygginga (allt að 4ra hæða) er heimilt að koma fyrir þakgörðum, þ.m.t lágreistum laufskálum.

Uppgefnir hæðarkótar jarðhæða og á frágengnum þökum bílageymslna eru leiðbeinandi. Leyfileg vikmörk eru allt að 100 cm. Uppgefin heildarhæð bygginga er þó bindandi.

Heildarfjöldi íbúða er áætlaður um 242. Gert er ráð fyrir að skipting milli einstakra svæða verði sem því næst eftirfarandi:

U.þ.b. 94 íbúðir fyrir Skúlagötu 12 og Lindargötu 29
U.þ.b. 148 íbúðir fyrir Skúlagötu 14-16

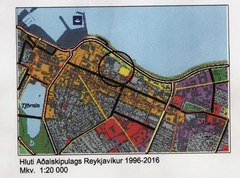
Samtals 242 íbúðir á skipulagssvæðinu

Reiknað er með 1,5 bílastæði á hverja íbúð á skipulagssvæðinu. Á skipulagssvæðinu verða því alls 354 bílastæði, þar af 244 í bílageymslum neðanjarðar en 110 ofanjarðar. Gert er ráð fyrir að bílageymsla verði undir megin hluta lóðanna. Gert er ráð fyrir einnar hæðar bílageymslu á nyrðri hluta skipulagssvæðisins, en tveggja hæða á syðri hluta, eins og landhalli gefur tilefni til. Gert er ráð fyrir að aðkoma að bílastæðum utan húss og að bílageymslum verði sameiginleg.

Kvöð er á öllum lóðum um staðsetningu dreifistöðvar Orkuveitu Reykjavíkur.

Á skipulagssvæðinu eru tvö íbúðarhús (Lindargata 29 og Lindargata 49), sem gert er ráð fyrir að verði fjarlægð.

Við gildistöku þessa skipulags fellur úr gildi eldra skipulag þessa svæðis, sem samþykkt var í borgarráði 16.04.2002.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 1996-2016
Mkv. 1:20 000

Nýbyggingar 3 - 4 hæðir
Nýbyggingar 5 - 15 hæðir
Núv. byggð
Göngutengsl
Akstur
Mörk deiliskipulags
Svæði í vinnslu
Lóðamörk
Ný lóðamörk
Lóðamörk felld niður
Byggingareitur

H: 5,30 Hæðarkóti jarðhæðar
Nýb. Nýbygging
8 - 9h Fjöldi hæða
+ k Kjallari
+ þ Þakhæð

Deiliskipulagsbreyting þessi var samþykkt af Skipulags- og byggingarnefnd
þann 18. desember 2002.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð skv. skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997, var samþykkt í borgarráði
þann 21. janúar 2002 2003

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

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 2002

Unnið fyrir
SKIPULAGS- OG BYGGINGASVIÐ
SKIPULAGSFULLTRÚA

SKUGGAHVERFI
Deiliskipulag

Teiknað: ÖS / ANA
Yfirfarið: O.S.
Mælikvarði: 1:500 / 1000 / 2000

Dags: 18. des. 2002

ARKITEKT & LANDSLAGSARK.
ARKITEKTERNE MAA SCHMIDT, HAMMER & LASSEN K/S
MØNSGADE 8A, 8000 ÅRHUS C.
SÍMI: +45 86 20 19 00
FAX: +45 86 18 45 13

ARKITEKT & LANDSLAGSARK.
HORNSTEINAR ARKITEKTAR EHF
INGÓLFSSTRÆTI 5, 101 REYKJAVÍK, ÍSLAND
SÍMI: +354 511 7011
FAX: +354 511 7001