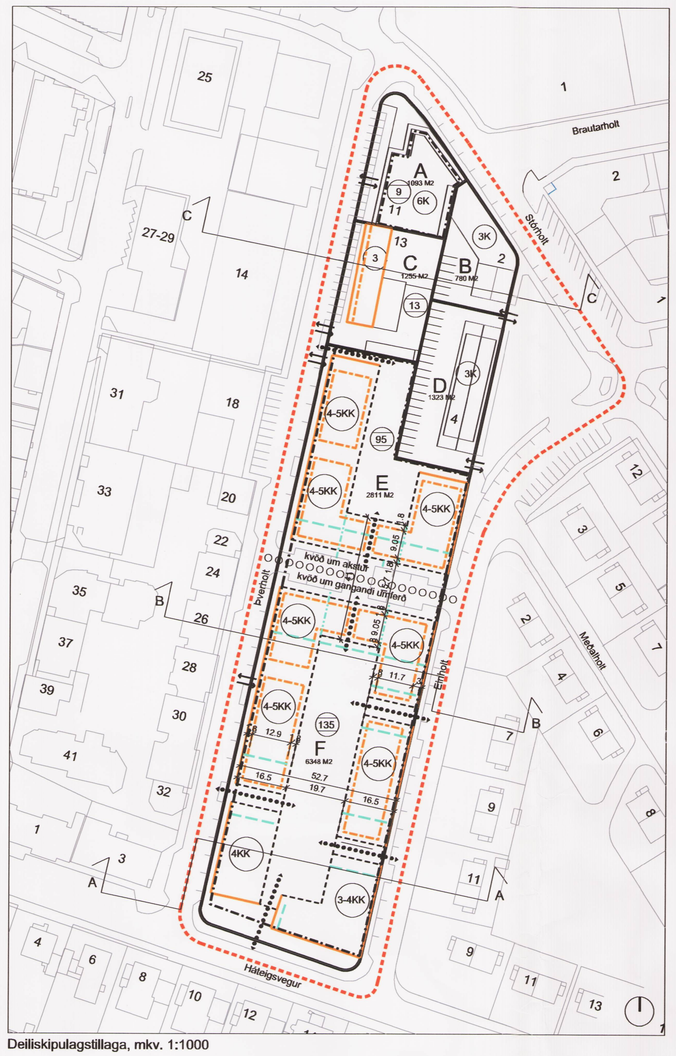
EINHOLT / ÞVERHOLT REITIR 1.244.1 OG 1.244.3

Núverandi ástand, mkv. 1:1000



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:1000

Stærðatöflur

Núverandi ástand

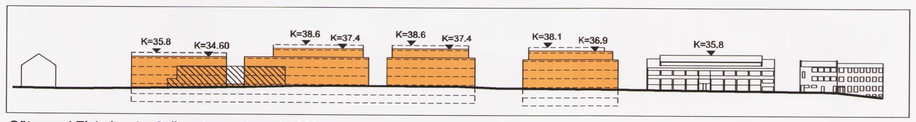
Heiti	Nr.	Notkun	Lóð m²	Bygg.magn heild	Nýtingar-hlutf. heild	Bygg.ár
Þverholt	11	Skólahúsnæði	1.094	4.246,2	3,88	1984
Þverholt	13	Prentsmiðja	1.255	956,1	0,76	1935/1945
Einholt	2	Íbúðir/þjónusta	780	1.374,5	1,76	1947/1960
Einholt	4	Skjalageymsla	1.323	1.934,0	1,46	1979
Þverholt	19-21	Þjónusta	7.766	Vantar uppl.		
Háteigsvegur	7	lönaður	1.394	1.802,0	1,29	1936
Samtals			13.612	10.313		

Deiliskipulagstillaga

Heiti	Nr.	Notkun	Lóð m²	Bygg.magn m² ofanj.	Nýtingar-hlutf. ofanj.	Hæðir	Aths.	Bygg. magn kjallari	Nýtingar-hlut. heild	Hámarksfjöldi bílastæða
Þverholt	11	Skrifst.-, þjón.- og íb.húsn.	1.094	3.505,8	3,20	6h+kjallari	5. og 6. h inndr.	646,6	3,80	23
Þverholt	13	Prentsmiðja	1.255	1.600,0	1,27	3h	3h inndregin		1,27	15+11 [3]
Einholt	2	Íbúðir/þjónusta	780	1.375,0	1,76	3h+kjallari			1,76	6 [4]
Einholt	4	Skjalageymsla	1.323	1.934,0	1,46	3 h+kjallari	3h inndregin		1,46	39
Reitur	E	Íbúðir	3.220	8.050,0	2,50	4-5h+2kj [1]	4 og 5h inndr. [5]	5300	3,82	95
Reitur	F	Íbúðir	6.801	16.400,0	2,41	3-5h+2kj [2]	4 og 5h inndr. [5]	7900	3,46	135
Samtals			14.473	32.864,8				13846,6		

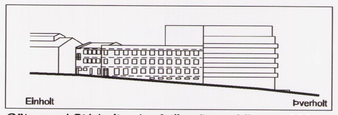
Skýringar við töflur

1) 4 hæðir frá Einholti en 5 hæðir frá Þverholti
2) 3 og 4 hæðir frá Einholti og 4 og 5 hæðir að Þverholti
3) Núverandi stæði + stæði fyrir aukið byggingarmagn
4) Núverandi stæði á lóð. 6 íbúðir auk þjónusturýmis
5) 4. hæð að Einholti og 5. hæð að Þverholti inndregnar

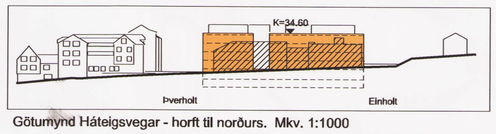


Götumynd Einholts - horft til vesturs. Mkv. 1:1000

Götumynd Þverholts - horft til austurs. Mkv. 1:1000



Götumynd Stórholts - horft til suðurs. Mkv. 1:1000



Götumynd Háteigsvegar - horft til norðurs. Mkv. 1:1000

DEILISKIPULAG
Greinargerð

Lýsing á tillögu
Skipulagssvæðið afmarkast af Háteigsvegi, Þverholti, Stórholti og Einholti. Afmörkun er um miðlínu gatna. Til austurs og suðurs er íbúðabyggð en til vesturs og norðurs er blönduð byggð, íbúðir og þjónusta.
Tillagan gerir ráð fyrir uppbyggingu íbúðabyggðar á 3-5 hæðum á suðurhluta reits en norðurhluti reits er að mestu óbreyttur. Á suðurhluta reits er gert ráð fyrir fjölbreyttum gerðum íbúða og bílageymslum á tveimur hæðum í kjallara. Áætlaður fjöldi íbúða er 200–235.

Almennt
Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í desember 2012. Það skipulag var kært til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Til að eyða óvissu um gildi skipulagsins og til að koma til móts við sjónarmið kærenda var ákveðið að endurskoða skipulagið í heild. Deiliskipulagið er unnið á vegum Búseta hsf. og Reykjavíkurborgar. Gerð var lýsing fyrir deiliskipulagið unnin af ASK arkitektum dagsett í maí 2013 þar sem áherslur skipulagsyfirvalda varðandi reitinn koma fram. Hún hefur verið kynnt almenningi.
Við nánari vinnslu gagna kemur í ljós að nýtingarhlutfall á uppdrætti er meira en fram kemur í lýsingu. Samkvæmt nýrri skipulagsreglugerð nr. 90/2013 ber að reikna nýtingarhlutfall með ekki aðeins kjallara hektar einnig bílgeymslum í kjallara og svölum, það er því ljóst að nýtingarhlutfall sem gefið var upp í lýsingu er ekki rétt. Nýtingarhlutfall í lýsingu hefur verið leiðrétt og fylgir leiðrétt lýsing auglýstri deiliskipulagstillögu.
Við birtingu auglýsingar um samþykkt þessa deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda samkvæmt 1. mgr. 2. gr. sbr. 7. gr. laga nr. 64/1943 um birtingu laga og stjórnvaldserinda, sbr. 1. mgr. 42. gr. laga nr. 123/2010, fellur gildandi deiliskipulag úr gildi. Meðfylgjandi er á 2 aðskildum blöðum uppdrættir af gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið, sem falla mun úr gildi verði þessi tillaga að deiliskipulagi samþykkt.

Skipulagsgögn
Deiliskipulagstillagan er sett fram á einum uppdrætti í mkv. 1:1000 með skýringum og greinargerð og yfirlit yfir helstu stærðir. Tillögunni fylgir skýringuppdráttur með þrívíddarmyndum. Á skýringuppdrætti eru einnig sneiðingar sem tilheyra skilmálum deiliskipulags. Tillögunni fylgja einnig í heild gildandi uppdráttur á tveimur blöðum og greinargerð, merkt „Núgildandi skipulag".

Markmið
Markmið þessarar tillögu er að byggja nýja íbúðabyggð á reitum E og F í stað þeirra bygginga sem rífnar hafa verið og verða, og skilgreina byggingarétt á lóðinni Þverholti 13 (reitur C), en reitir A, B og D eru að mestu óbreyttir.

Búið er að fjarlægja nokkur hús um miðbik skipulagssvæðisins og gerir deiliskipulagstillagan ráð fyrir því að niðurrif húsa sé heimilað á lóðunum Háteigsvegi 7 og Þverholti 21.

Svæðinu er skipt í reiti A-F til einföldunar skilmála deiliskipulags. Reitirnir mynda randbyggð með bindandi byggingarlínu umhverfis reitinn. Reitir A-D eru nú þegar byggðir að mestu og eru skv. Aðalskipulagi flokkaðir sem „verslun og þjónusta" en

reitir E og F eru skv. aðalskipulagi flokkaðir sem íbúðabyggð. Reitur E er óbyggður og reitur F er byggður að hluta byggingum sem verða fjarlægðar.

Í tillögunni er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í aðalskipulagi Reykjavíkur þar sem lögð er áherslá á sjálfbæra þróun , fjölbreytt framboð íbúða á þéttingarsvæðum og aukna áherslu á vistvænar samgöngur . Í aðalskipulaginu eru m.a. sett fram þau markmið að skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun þar sem bætt lífsgæði borgarbúa og fjölbreytt mannlíf verði í fyrirrúmi . Tryggja verði fjölbreytt framboð íbúða á þéttingasvæðum sem taki mið af húsnæðismarkaðnum á hverjum tíma . Ennfremur er sett fram markmið um að samgöngur verði skilvirkar, öruggar og vistvænar. Þörfum gangandi og hjólandi umferðar verði mætt með áframhaldandi markvissri uppbyggingu stígakerfis borgarinnar og þéttari og skjólbetri byggð . Um bílastæði á miðsvæðum (sem Einholt/Þverholt fellur undir) segir að stefna skuli að því að sem flest bílastæði verði í bílastæðahúsum neðanjarðar, inni í byggingum, að húsabaki eða með þeim hætti óörum að sem minnst röskun verði á götumyndinni . Í deiliskipulagi verði beitt ákvæðum sem hvetji framkvæmdaaðila til að leita slíkra lausna í bílastæðamálum. Þar kemur jafnframt fram að stefna borgarinnar um framboð, staðsetningu og gjaldskyldu bílastæða, sem miði að því að stýra umferðarflæði og hafa áhrif á ferðavenjur , verði sett fram í samgöngustefnu Reykjavíkur. Sérstök áhersla er lögð á að mögulegt sé að víkja frá kröfum um fjölda bílastæða innan eldri byggðar til að stuðla að breyttum ferðavenjum .

Skilmálar
Landnotkun – aðalskipulag
Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir íbúðabyggð á suðurhluta reitsins en verslun og þjónustu á nyrðri hluta hans. Samkvæmt því er norðurhluti reits skilgreindur sem miðsvæði, nánar tiltekið M2 og suðurhluti skipulagssvæðisins er skilgreindur sem íbúðasvæði (þe. með hefðbundnu íbúðarhúsnæði og annars konar íbúðum s.s. sambýlum fyrir fatlaða).

Um miðbik svæðisins er gert ráð fyrir götu sem tengir Þverholt og Einholt og er framkvæmd hennar og eignarhald á vegum lóðahafa. Kvöð er um almenna umferð, akandi og gangandi í tengigötu, enda fellur niður úr fyrra skipulagi kvöð um legu gangstígs á milli Einholts og Þverholts (sjá uppdrátt sem sýnir núverandi ástand).

Einstaka reitir innan skipulagssvæðisins:

- **Reitur A** (Listaháskólinn, Þverholt 11)
  Reitur að telst fullbyggður. Á lóðinni eru 14 stæði á landi og í kjallara eru 9 bílastæði.
- **Reitur B** (Einholt 2)
  Hús er óbreytt og lóð telst fullbyggð Á lóð eru nú 6 bílastæði.
- **Reitur C** (Þverholt 13)
  Heimilt er að byggja eina viðbótarhæð og þakhæð á núverandi framhús. Fyrir viðbótar byggingarmagn skal gera ráð fyrir einu stæði hverja 60 m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis.. Kvöð er um sameiginlega innkeyrslu á milli reita C og E. Á lóð eru nú 13 bílastæði.
- **Reitur D** (Einholt 4, Seðlabankinn)
  Reitur D telst fullbyggður. Á lóð eru 21 bílastæði
- **Reitur E** (óbyggt svæði)
  Gert er ráð fyrir nýbyggingu á reit E. Byggingin er 5 hæðir að Þverholti þar af er efsta hæðin inndregin um 180 sm og 4 hæðir að Einholti þar af er efsta hæðin inndregin um 180 sm. Gert er ráð fyrir 80-95 íbúðum á reit E. Bílastæði eru í bílageymslum neðanjarðar og tengigötu. Gert er ráð fyrir 1,0 bílastæði á íbúð.
- **Reitur F** (núv. ástand; óbyggt svæði að hluta)
  Á reitnum eru í dag hús á lóðunum Háteigsvegur 7 og Þverholt 21. Í deiliskipulagstillögunni er heimilt fyrir að þessi hús víki. Gert er ráð fyrir nýbyggingum á reit F. Nýbyggingar eru ýmist 5 hæðir að Þverholti, þar af efsta hæð inndregin um 180 sm, 4 hæðir að Einholti þar af efsta hæð inndregin um 300 sm og 3 hæðir að Einholti. Gert er ráð fyrir 120-135 íbúðum. Bílastæði eru í bílageymslum neðanjarðar og tengigötu. Gert er ráð fyrir 1,0 bílastæði á íbúð.
- **Torg** á borgarlandi á horni Stórholts og Einholts
  Þrihyrningslaga svæði við götuhorn sem nú er nýtt sem bílastæði. Frá því er ekið inn á baklóðir Einholts 2 og 4. Svæðið helst óbreytt með möguleika á því að innrétta það síðar sem torg.

Húsagerðir
Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð og lög og reglugerðir segja fyrir um.
Samræma skal allan frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Byggjendur skulu sammælast um frágang þar sem byggingar liggja að gangstétt.

Hæðir og þök
Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga á sneiðingum. Efstu brúnir þaka mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir, en gera skal uppbrot í þak hverrar þakhæðar til að undirstrika ólík þakform hverfisins . Samanlögð uppbrot skulu þó að hámarki nema 25% af flatarmáli þaks. Eitt uppbrot er heimilt á hverri íbúð og er hámarkslengd hvers uppbrots 4 metrar. Ekki er heimilt að setja saman uppbrot tveggja íbúða. Uppbrot geta farið 50 sm út fyrir byggingareit þakhæðar nema á hliðum að Einholti á reit F. Þar geta þau farið 170 sm út fyrir byggingareit þakhæða. Gefnir eru upp tveir hæðarkótar þaka. Neðri kótinn miðast við tárétta inndregna þakhæð, en sá efri er hámarkshæð uppbrotinna þakhluta. Vísað er í skýringarmynd með deiliskipulagi til glöggvunar á þessu ákvæði.

Útfærsla bygginga ásamt efnis- og litavali
Mikilvægt er að hönnun og útfærsla nýbygginga sé fjölbreytt þar sem um er að ræða byggingar í grónu hverfi. Gert er ráð fyrir að yfirbragð byggðar verði ljóst. Hver stigagangur/húshluti/bygging í byggðinni skal hafa mismunandi yfirbragð til að stuðla að fjölbreytni. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg og skal það gert með því að brjóta upp húshlioðar með litum, efni, útbyggingum ofl. Forðast skal endurtekningar í efnisvali, litavali og fyrirkomulagi glugga milli bygginga.

Byggingareitir
Á skipulagsuppdrætti eru sýndar bindandi byggingarlínur, byggingareitir, byggingarlínur þakhæða og byggingareitir kjallara/bílakjallara og gilda um þau eftirfarandi skilmálar:

- **Bundin byggingalína** – Útveggir bygginga frá 1. hæð að inndregnni hæð skulu í meginatriðum standa í bundinni byggingalínu. Við Þverholt er bundin byggingarlína tvo metra innan við lóðarmörk. Bílastæði samsíða götu eru við lóðarmörk svo gangstétt verður innan lóðarmarka. Útbyggingar og svalir ofan 1. hæðar mega fara 100 sm út fyrir byggingalínu. 50% lengdar hverrar hliðar (nema inndreginna þakhæða) skal ná út í bundna byggingalínu, en amk. 25% lengdar hverrar hliðar skal vera innan eða utan bundinnar línu . Bundin byggingalína er „heildregin rauðgul" lína á uppdrætti.
- **Byggingareitur** – Ekki er heimilt að byggja út fyrir byggingareit nema að inngörðum þar sem útbyggingar/svalir mega fara 100 sm út fyrir byggingareit. Lína sýnd „svört brotin" á uppdrætti.
- **Byggingareitur þakhæða** – Á hluta bygginga er heimil bygging inndreginna þakhæða . Byggingareitur inndreginna þakhæða er 180 sm frá bundinni byggingalínu nema á hliðum að Einholti á reit F. Þar eru inndregnar þakhæðir 300 sm frá bundinni byggingalínu. Uppbrot geta farið 50 sm út fyrir byggingareit þakhæðar, nema á hliðum að Einholti á reit F þar sem þau geta farið 170 sm út fyrir byggingareit þakhæða. Byggingareitur þakhæða fylgir endanlegri staðsetningu bíla á milli húsa (sjá „byggingareitir gegnumganga og bil á milli húsa"). Byggingareitur þakhæða er sýndur sem rauðgul „strik-punktur" lína á uppdrætti.
- **Byggingareitur kjallara** – Kjallari skal vera innan byggingareits kjallara. Kjallarar geta verið tvær hæðir. Innakstur í bílageymslur er frá Þverholti og eru merkingar þeirra leiðbeinandi á uppdrætti.
- **Byggingareitir gegnumganga og bil á milli húsa** – Kvöð er um að byggð sé rofin með gönguleiðum inn á svæðið milli húsa. Annars vegar er um að ræða bil á milli húsa og hins vegar yfirbyggða ganga („port"). Bil skulu vera 6 metrar að breidd og ná upp í gegnum húsin að Einholti og Þverholti, en heimilt er að byggja yfir ganga (port) frá 2. hæð milli reita E og F. Leiðbeinandi staðsetning bíla á milli húsa er sýnd með „ljósbláum stökum strikum" og undirgöng (port) gegnum hús sýnd með „ljósbláirri „strik-punktur punktur" línum á uppdrætti.

Bílastæði
Gert er ráð fyrir bílageymslum í kjallara og bílastæðum á landi í tengigötu. Fjöldi bílastæða fyrir nýbyggingar er merktur á uppdrætti. Fyrir íbúðir gildir að fjöldi bílastæða á lóð eða bílakjöllurum skal vera jafn íbúðafjölda (sjá ákvæði um einstaka reiti). Bílastæði í götum, nema tengivegi innan lóðar milli Einholts og Þverholts, eru bílastæði á borgarlandi.
Í dag eru 66 bílastæði á borgarlandi umhverfis reitinn.12 bílastæði í tengigötu teljast með í bílastæðabókhaldi reita E og F. 27 bílastæði við reiti A og C teljast með í bílastæðabókhaldi þeirra, en reitir B og D eru með bílastæði inni á eigin lóðum.
Í samræmi við markmið aðalskipulags í samgöngumálum er gerð krafa um að á lóðum og í nýbyggingum verði þörfum gangandi vegfarenda og annarra samgöngumáta gerð góð skil. Í nýbyggingum skal gera ráð fyrir góðum reiðhjólageymslum með hleðslumöguleika fyrir raf- og vélhjól í bílageymslum .

Hljóðvist
Ljóst er að hávaði við íbúðir í miðborginni og jaðarsvæðum verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun íbúðarhúsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.
Hljóðvist nýbygginga verður leyst á byggingartæknilegan hátt .

Áhrif á umhverfi:

Við gerð deiliskipulagsins, í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123 frá 2010 og gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð, var litið til áhrifa skipulagsins á aðliggjandi svæði og umhverfi m.a. ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, svipmót byggðar o.fl. sbr. eftirfarandi samantekt :

- **Vistkerfi og auðlindir:**
Deiliskipulagið er unnið á grundvell í gildandi aðalskipulags og markmiða þess um sjálfbæra þróun, fjölbreytni, aukinn þéttleika byggðar og áherslur á vistvænar samgöngur. Þétting byggðar leiðir til þess að ekki þarf að brjóta nýtt land undir byggð og styður að auki við leiðir til vistvænni samgangna og minni mengunar vegna umferðar. Skipulagið er því hagkvæmt frá samfélagslegu sjónarmiði og hefur jákvæð áhrif á vistkerfi og auðlindir sé horft til þess að land sé takmörkuð. Ekki er þörf á að fjalla um vistkerfi svæðisins sem slíks enda um að ræða gróturet í byggð.

- **Ásýnd og svipmót byggðar:**
Áhersla hefur verið lögð á að draga úr neikvæðum áhrifum skipulagsins vegna skuggavarps með mótun bygginga. Skýrar kröfur eru í skilmálum um byggingareiti, hæð, uppbrot hvað varðar form, efni, litaval og kvarða bygginga með það að markmið að draga úr einsleitni og laga nýbyggingar að eldri byggð. Gert er ráð fyrir að meirihluti bílastæða verði neðanjarðar í samræmi við markmið aðalskipulags. Með hliðsjón af því og þeim byggingum sem fyrir voru á svæðinu verða áhrif skipulagsins á ásýnd og svipmót byggðar almennt jákvæð þó ekki sé úr því dregið að skipulagið gerir ráð fyrir miklu byggingarmagni.

Hæð bygginga á reitnum er ekki þess eðlis að byggingarnar myndi vindstrengi svo sem þekkt er við byggingu háhýsa. Til að draga úr áhrifum vinds er gert ráð fyrir að byggingarnar séu brotnar upp. Þá er skuggavarp bygginganna ekki verulegt vegna legu reitsins og hæðar húsa. Yfir sumarið þegar sól er hæst á lofti hefur skuggavarp af byggingunum ekki neikvæð áhrif yfir hádaginn. Áhrif skuggavarps á hús utan reitsins eru fyrst og fremst snemma á morgnanna hvað varðar austurhliðar húsa við Þverholt og seinnipart dags á húsin við Einholt. Húsin við Einholt standa þó nokkuð langt inn á lóðum og áhrifin því minni en ella. Útsýni skerðist óverulega frá aðliggjandi húsum og hefur hæð nýbygginga verið miðuð við að útsýni ofan af Rauðarárholti til vesturs haldist óbreytt. Neikvæð áhrif skipulagsins á útsýni og veðurfar teljast því óveruleg.

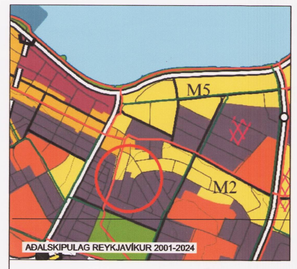
- **Hljóðvist, hávaði, loftgæði og umferð**
Bent hefur verið á að nokkur þrengsli séu fyrir bílaumferð á Háteigsvegi. Reykjavíkurborg (samgöngudeild) hefur skoðað umferðarmál svæðisins og komist að þeirri niðurstöðu að þegar hóð sé í huga sú starfsemi sem var á reitnum hafi uppbygging samkvæmt tillögunni ekki í för með sér raunaukningu umferðar til lengri tíma. Þá gerir tillagan ráð fyrir að í stað atvinnustarfsemi sem áður var á svöni hluta reitsins rísi íbúðarbyggð. Hávaði og loftgæði eiga m.t.t. þess ekki að versna á svæðinu en samsetning umferðar breytist. Breidd og skipulag gatna umhverfis reitinn er ætlað að stuðla að lægri umferðarhraða sem hefur þein áhrif á umferðaröryggi og hljóðvist.Í ljósi þessa má gera ráð fyrir að hávaði og mengun á svæðinu minnki miðað við þá byggð sem áður var á reitnum.

- **Áhrif framkvæmda:**
Ljóst er að nokkur truflun verður vegna framkvæmda á suðurhluta reitsins s.s. vegna umferðar, hávaða og vinnu. Slíkt ónæði er óhjákvæmilegt við framkvæmdir. Stórum hluta niðurrifs og jarðvinnu er þó lokið á reitnum. Ekki liggur fyrir hve mikið þarf að sprengja eða flevga til viðbótar fyrir en niðurrif bygginga syðst á reitnum verður lokið. Leitast skal við að takmarka ónæði vegna framkvæmda eins og frekast er kostur.

Skal byggingaraðili í hvívetna fylgja reglum sem um slíkar framkvæmdir gilda sbr. kafla 11.4 í byggingarreglugerð nr. 112 frá 2012 og tilmælum sem leyfisveitandi kann að setja s.s. eins og um uppsetningu skilta og upplýsinga um framkvæmdina. Þá vísast til um reglugerðar um hávaða nr. 724 frá 2008 og reglna um framkvæmdir í lögreglusamþykkt fyrir Reykjavík nr. 109 frá 2008.

- **Samantekt:**
Áhrif skipulagsins á vistkerfi og auðlindir, ásýnd og svipmót byggðar og útsýni og veðurfar eru að mestu leiti jákvæð. Neikvæð áhrifin eru einkum aukið skuggavarp á aðlæga byggð og tímabundið ónæði á meðan á framkvæmdum stendur. Hin neikvæðu áhrif skipulagsins eru, með vísan til framangreinds, ekki meiri en íbúar í þéttbýli verða almennt að búa við.

Breytingar frá gildandi deiliskipulagi
1. Texta „Núverandi ástands" breytt. Greint frá gildandi deiliskipulagi.
2. Texta í greinargerð breytt, þar sem vísað er í áherslur Reykjavíkurborgar í samgöngumálum sjálfbærri þróun.
3. Texta í greinargerð breytt þar sem fjallað er um byggingareiti inni í inngörðum (svört brotin byggingarlína).
4. Bundin byggingalína (heildregin rauðgul lína) innan afmörkunar „Bil milli húsa" felld niður en í stað kemur „Byggingareitur" (svört brotin byggingarlína). Gildir einnig um afmörkun tengigötu.
5. Fjöldi bílastæða í kjöllurum í reitum E og F aukinn, á uppdrætti og í greinargerð/stærðartöflu. Hámarksfjöldi bílastæða á reitum E og F samkvæmt gildandi deiliskipulagi var 181 stæði, en verður 1 stæði á íbúð eða 235 að hámarki.
6. Texti um að byggingareitir þakhæða séu í samræmi við endanlega staðsetningu bíla á milli húsa.
7. Byggingareitir kjallara á reitum E og F sameinaðir á uppdrætti.
8. Litum í sneiðingum breytt, þar sem sami litur er notaður fyrir kjallara, en ekki sérstakur litur fyrir geymslur og annar fyrir bílakjallara.
9. Kóti þakbrúnar í ásýnd „Götumynd Einholts – horft til vesturs" lagfærður til samræmingar.
10. Stærðatöflu deiliskipulags breytt. Skipting byggingarmagns nú skipt í byggingarmagn „ofanjarðar" og „kjallara". Geymslur íbúða (í kjallara) voru áður taldar með „Byggingarmagni m² (án kj.)". Skilgreining heildarbyggingamagn ofanjarðar og neðanjarðar breytist vegna þessarar skiptingar. Raunverulegt heildarbyggingamagn ofanjarðar breytist ekki.
11. Í útreikningi byggingarmagns eru nú grunnfleti svala reiknaðir með (B-rými skv. reglugerð) í heildarbyggingamagni/nýtingarhlutfalli. Raunverulegt heildarbyggingamagn ofanjarðar breytist ekki.
12. Nýjar dagsetningar í haus uppdrátta.
13. Kafla um áhrif skipulags á umhverfi bætt við.



SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Ný byggð
- Bílakjallari og geymslur
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Bundin byggingalína
- Byggingarreitur innregninar þakhæðar
- Byggingarreitur kjallara
- Bil milli húsa
- Undirgöng
- Göngutengsl
- Kvöð um almenna umferð
- Innkeyrsla í bílageymslur, leiðbeinandi
- XK Hæðir / kjallari
- XP Fjöldi bílastæða í bílageymslu
- Nr.: 80 Húsnúmer
- X Reitir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/20 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði borgarinnar 6. mars 2013 og í Borgarstjórn 19. mars 2013

Tillagan var auglýst frá 2. sept. 2013 með athugasemdafresti til 14. okt. 2013

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Björn Axelsson

ÚTGÁFA	TEIKNAÐ	YFIRFARIÐ	DAGS
BREYTINGAR			

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 6300 FAX 515 6319
www.ask.is

VERKHEITI
Einholt / Þverholt
Reitir 1.244.1 og 1.244.3

TEGUND TEIKNINGAR	MKV. 1 AT
Deiliskipulagstillaga	1:1000
HEITI TEIKNINGAR	HANNAÐ ASK / Búseti
Deiliskipulagsuppdráttur	TEIKNAÐ ASK
	YFIRF. PG
	DAGS. 11.08.2013
VERK NR. 1159	AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR 05-01
	ÚTGÁFA

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MÁLA UPP AF TEIKNINGU.