

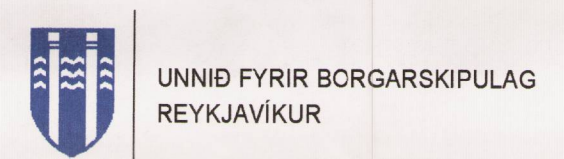
HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2001-2024
MÆLIKVARÐI 1:20.000

Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst í kynningu frá 2. apríl til 2. maí 2003

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkv. gr. 25 laga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulagsnefnd þann 7. maí og í Borgarráði þann 15. maí 2003.

Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____

Helga Þorgrímsdóttir



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR BÆJARFLÖT 10 M 1:1000

GREINARGERÐ VEGNA TILLÖGU Á DEILISKIPULAGI AÐ BÆJARFLÖT 10

Til er samþykkt deiliskipulag af reit nr. 4 (Bæjarflöt 10). Deiliskipulagsuppráttur var samþykktur í skipulagsnefnd p. 06.04.1998 og í borgarráði p.07.04.1998.

REITUR NR. 4 - SKIPULAGSSKILMÁLAR.

Skipulag:
Skipulag á þessum reit er mjög frjálst, þ.e. lóðarhafar gera tillögu að skipulagi og uppbyggingu lóða sinna, þó innan þeirra marka sem þessir skilmálar, ásamt ákvæðum bruna- og byggingareglugerðar kveða á um.
Á þessum reitum er gert ráð fyrir stórum fyrirtækjum.

Lóðastærðir:
Umsækjandi fer fram á staðsetningu og stærð lóðar sinnar með því að ákveða númer þeirra sneiða sem hann sækir um. Umsækjandi getur gert tillögu að annarri skipulaginu sneiða sen sýnt er á skipulagsupprætti.
Lármarksstærð lóða á þessum reitum er um 4000 m² en mesta lóðastærð getur verið um 40.000 m² (4 ha.)

Byggingarlína (byggingarreitur):
Staðsetning húsa er frjáls innan marka byggingarlínu. Fjarlægð einstakra húsa frá aðlægum lóðamörkum má þó ekki vera minni en mesta hæð útvegja. Heimilt era ó hafa hús sambyggt.

Hæð húsa:
Hús á þessum reitum mega vera tvær aðal hæðir og mesta hæð útvegja er 9 m ásamt inndreginni 3. glp. Hæð útvegja reiknast frá hæð á aðalgólfi en þó aldrei hærra en 70 cm frá uppgefnum kóta við húshlið.

Þakgerð:
Hönnuðum húsa á þessum reit er heimilt að gera tillögu að þakgerð. Hönnuðum er bent á að taka tillit til annarra húsa á reitnum, ef þau hafa verið samþykkt í byggingarnefnd.

Nýtingarhlutfall:
Nýtingarhlutfall er 0.4 á gölfleti sem er yfir uppgefnum landkóta við húshlið. Nýtingarhlutfall kjallara er 0,15

Lóðarfrágangur:
Lóðarhafar eiga að hafa samráð um lóðarfrágang á lóðamörkum. Að minnsta kosti ein tenging með göngustíg eða akstig á að vera á milli að lægra lóða. Lóðarhafar geta komið sér saman um sameiginlegan akstig á milli lóða. Gróður, tré og runnar (gras ekki meðtalið) skal þegja að minnsta kosti 5% af hverri lóð og á að sýna skipulag hans á byggingarnefndarteikningum. Það sem lóðarhafar ráða innra skipulagi lóða sinna, þar að sýna bilastæði, aihafnasvæði, gámasvæði svo og aðra notkun lóðar á byggingarnefndarteikningum. Tenging lóða við gatnakerfi svæðisins skal ver í samráði við Borgarskipulag.

Bilastæði:
Eitt bilastæði á að vera fyrir hverja 35 m² gölfllatar.

Uppdrættir:
Höfundar uppráttu skulu kynna hugmyndir sínar í tveimur áföngum:

- Fyrirspurn til byggingarnefndar, þar sem sýndar eru grunnmyndir. Þverskurður og útlit í mkv. 1:100 eða 1:200. Þar skulu koma fram helstu kótar á húsi og landi ásamt skipulagi lóðar
- Byggingarnefndarteikningar lagðar fyrir byggingarnefnd, skulu sýna, auk þess sem um getur í byggingarreglugerð, skipulag lóðar í aðalatriðum með kótum á landi við hús og á lóðamörkum ásamt þversniðum ef með þarf.

Á byggingarnefndarteikningar skal rita efni, áferð og lit hosanna að utan. Þetta á bæði við um veggj og þök.

Mælibleið, hæðarblíð:
Mælibleið sýna byggingarreit (byggingarlínu að götu) óháð lóðaskipan. Þau sýna einnig hnit og mál á úthring reitsins. Önnur mál og hnit einstakra lóða ákvarðast síðan af stærð þeirra og legu er þeim hefur verið úthlutað.
Hæðarblíð sýna götu og gangstrettarhæðir við lóðamörk. Landhæðir, ýmsa kóta og fleira.

Helstu stærðir:	
Bæjarflöt 10, lóðarstærð	4011 m ²
1. hæð fyrir stækkun Milliloft	850,5 m ² 107,5 m ²
Alls:	958,0 m ²
Nýtingarhlutfall aðal hæðar	N=0.4
Fjöldi bilastæða (1/35 m ²)	42

SKÝRINGARMYND FYRIR BÆJARFLÖT 10 M 1:1000

GREINARGERÐ VEGNA TILLÖGU AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI AÐ BÆJARFLÖT 10

REITUR NR. 4 - SKIPULAGSSKILMÁLAR.

Breytt er ákvæðum um byggingarlínu. Fjarlægð frá lóðamörkum má vera minni en mesta hæð útvegja.
Einnig er ákvæðum um fjölda bilastæða breytt. Fyrir bilastæði í kjallara sem þinglýst verði sem geymslu eða lagerhúsnæði verði eitt bilastæði fyrir hverja 100 m² þ.e. 4 bilastæði.
Á lóðinni við Bæjarflöt 10 eru áform um byggingu annars áfanga. Undir fyrirhugaða stækkun verður kjallari sem eingöngu verður hugsaður sem varahlutageymsla og verður þinglýst kvöð um að engin önnur starfsemi verði í kjallaranum.

Fyrir þennan hluta húsnæðisins gildir bilastæðareglan 1 bilastæði fyrir hverja 100 m².

Fjarlægð frá lóðamörkum verða 4 m og mun aðliggjandi veggur uppþylla kröfur byggingareglugerðar, grein nr. 75. Vegghæð verður 5.18 m (veggur úr steinullareiningum og uppþyllir kröfu um REI30).

Ekki verða aðrar breytingar á núverandi skilmálum.

Helstu stærðir:	
Bæjarflöt 10, lóðarstærð	4011 m ²
1. hæð fyrir stækkun Milliloft	850,5 m ² 107,5 m ²
Alls:	958,0 m ²
Stækkun:	1.038,4 m ²
1. hæð eftir stækkun kjallari	1.603,2 m ² 393,2 m ²
Alls eftir stækkun	1.996,4 m ²

Nýtingarhlutfall aðal hæðar	N=0.4
Nýtingarhlutfall kjallara	N=0.1
Fjöldi bilastæða (1/35 m ²)	46
Fjöldi bilastæða (1/100 m ² fyrir geymslurými)	4
Alls bilastæði	50

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- FYRIRHUGAÐAR BYGGINGAR
- NÚVERANDI BYGGING
- BYGGINGAREITUR

breytt dags teiknað lýsing

ARK ÍS ehf
arkitektar ráðgjafar

Aðalsteinn Snorrason arkitekt faí 161161-2769
Egill Guðmundsson arkitekt faí 270152-6869
Gísli Gíslason arkitekt faí 160657-4809

skólavörðustíg 11 101 reykjavík
sími 511 2060
fax 511 2066
netfang arkis@ark.is

Deiliskipulag við Bæjarflöt 10

Deiliskipulagsuppráttur

Tillaga

verkkaupi Kar ehf
verknúmer 0236
hannad/teiknað eg,ee
mkv 1:1000
dags 20.03.2003