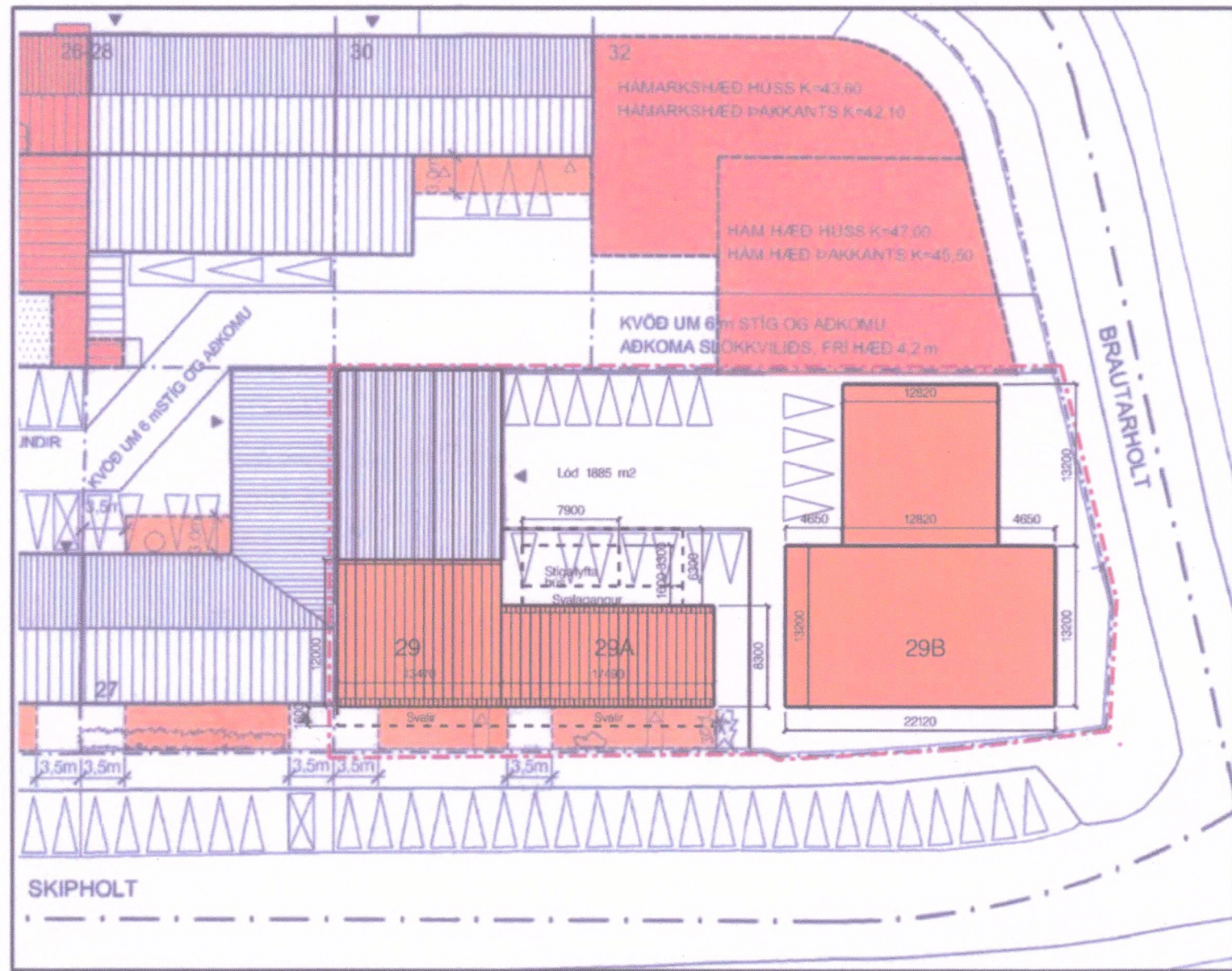


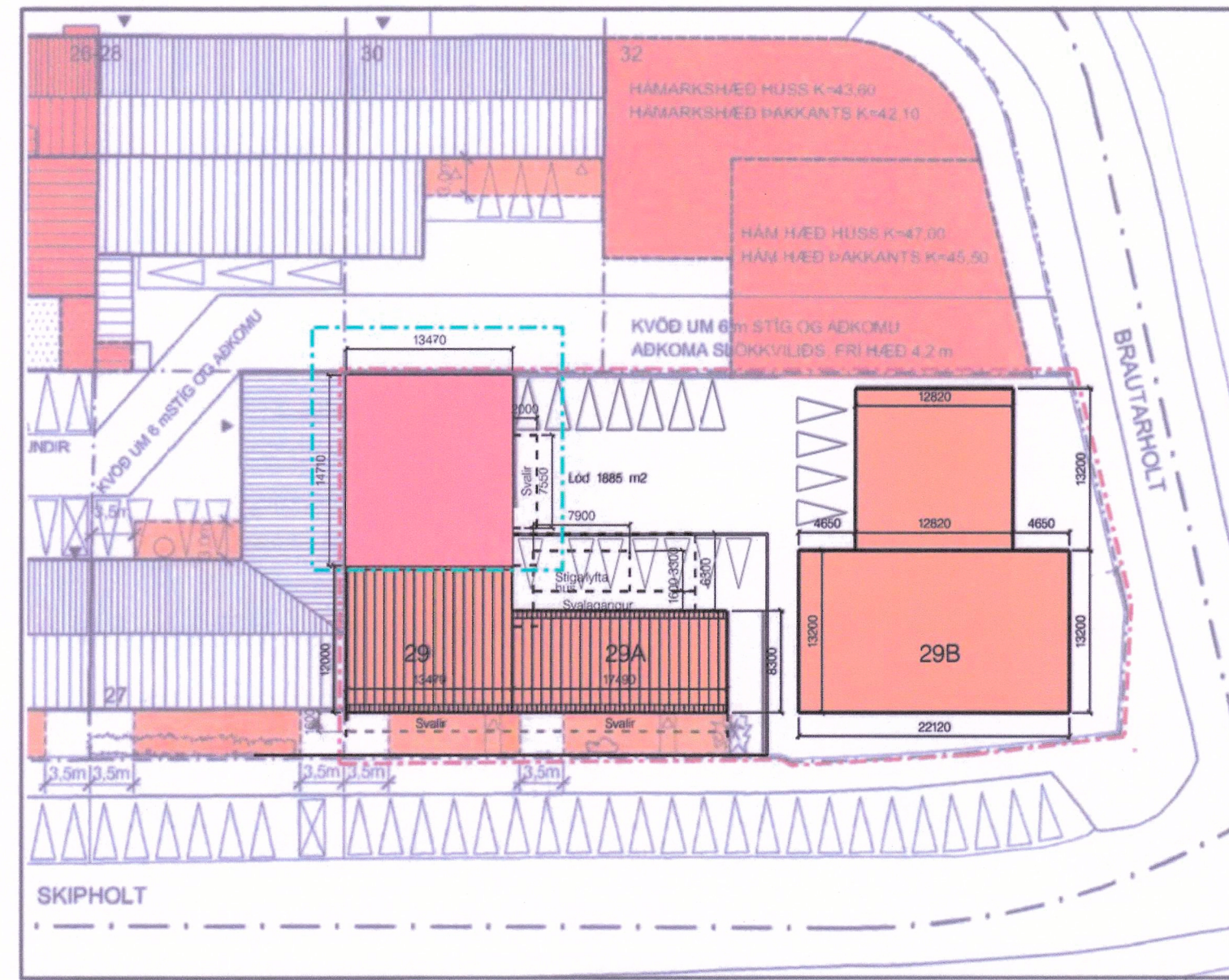
Stadgreinireitur 1.250.1

Breyting á deiliskipulagi "Skiopholtsreits" vegna Skiopholts 29 bakhús



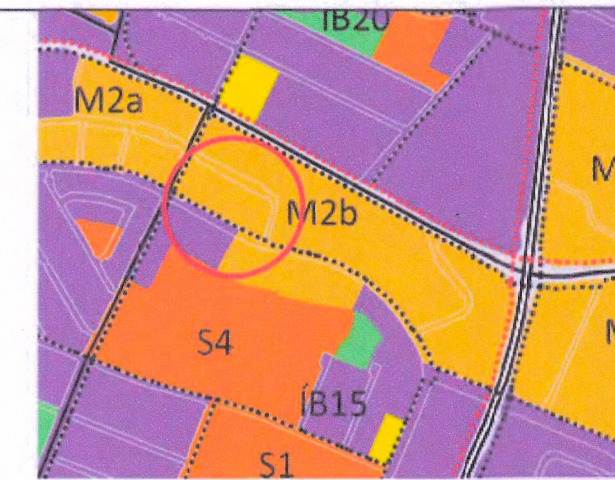
Gildandi deiliskipulag, samþykkt þann 21. júlí 2016

Mál 1:500



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Mál 1:500



Hluti úr AR 2010-2030
 Svæðid þar sem breytingin er

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÖGAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- TAKMARKADUR BYGGINGARREITUR
- ▨ NIDURRIF
- ▨ HALLANDI ÞAK
- ▨ FLATTI ÞAK
- ▽ NÚVERANDI BILSTÆÐI
- ⊗ BILSTÆÐI SEM GÆTI ÞURFT AD VIKJA
- ▽ MÖGULEG NÝ STÆÐI
- - - Byggingarreitur stiga/lyftuhús og svalagangur
- - - Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Mörk 4. hæðar

Deiliskipulagstillaga.

Heildardeiliskipulag það sem lóðin er hluti af "Skiopholtsreit" var samþykkt í borgarráði 12.11.2002. Breyting þessi nær eignum til lóðarinnar númer 29 við Skipholt, á henni eru þrjú húsnúmer 29, 29A og 29B. Samkvæmt því má Skipholt 29 og 29A hækka um 3,5 m frá efri brún á plötu yfir 2.hæð að efri brún á plötu yfir 3.hæð og setja þak með hæðarskæði 1,5 m frá efri brún á plötu 3.hæðar.

Húsin mega vera 4. hæðir. Efta hæðin skal vera fornuð Bilstæði, sem þak hæð, „Manasettþak“ með 11° þakfalla. Þakgerð skal vera á norður- og suðurhlíð húss 29A, en aðeins á suðurhlíð húss 29, samnan skilmálanú. Leyfilegt er að setja lóðrétta kvista á 2/3 hluta þakflatar og að setja svalir og svalahurðar á suðurhlíð og við Skipholt 29A þar sem nú er rampi. Undir þessum palli er gert ráð fyrir 7 bifreiðastæðum. Aðkoma að norðurhlíð hússins verður um garð við Grunnflötur Skipholts 29A er 141,6 m² á tveimur hæðum austurhlíð hússins. Felld eru burt 3 bilstæði í skábnaut hæðir Skipholt 29 er 151,6 m² að grunnflöti.

Núverandi byggingarmagn.

Lóðarstærð 29, 29A og 29B	1885 m ²
Núverandi byggingarmagn Skipholt 29	1317,3 m ²
Skipholt 29a	297,6 m ²
Skipholt 29b	1660,8 m ²
Samtals	3275,7 m ²

Skipholt 29A mun verða einangrað að utan og mun 1-3 hæð verða 150 m² hæð að stærð og þak hæðin 122 m². Húsið nr. 29A er mjög lítið að grunnflöti. Því er hluti tillögnum að núverandi stigahúsi verði rífið og að byggt verði nýtt stiga/lyftuhús norðan við húsið, sem tengist svalagöngum. Einungu verði leyfilegt að bygja svalir allt að 1,6 m frá vegg á suðurhlíð hússins auk talamarkaðs byggingarreits á 1.hæð í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Nýtingahlutfall

Nýtingahlutfall	1,74
Byggingarmagn samkvæmt gildandi skipulagi	3770,0 m ²
Nýtingahlutfall	2,0

Byggingarmagn samkvæmt tillögu A, B og C rými:

Skipholt 29	1681,3 m ²
Skipholt 29A hús	572,0 m ²
Skipholt 29A Stiga/lyftuhús, svalagangur	137,0 m ²
Skipholt 29B	1660,8 m ²
Samtals	4076,1 m ²

Deiliskipulagstillagan.

Breytingin feist í því að hækka heimila hámarks hæð Skipholts 29 og 29A um 80 sm umfram það sem núgildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir og hækka heimilt nýtingahlutfall um 0,16 úr 2,0 í 2,16. Jafnframt er byggingarreitur húss númer 29 dýpkaður til norðurs þannig að hann fylgi djúpt núverandi húss og gerður nýr byggingarreitur fyrir lyftu- og stigaþús.

Stækkun samkvæmt tillögu:

Skipholt 29	364,0 m ²
Skipholt 29A	436,4 m ²
Samtals	800,4 m ²
Nýtingahlutfall	2,16

Deiliskipulagstillaga.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Skipholtsreit, samþykkt í borgarráði þann 12.nóvember 2002 með síðari breytingum. Nýjasta breyting fyrir lóðina nr.29/29A og 29B við Skipholt var samþykkt í borgarráði þann 21.júlí 2016.

Deiliskipulagsbreytingin gengur út á að breyta þaki yfir 4.hæð á bakhúsi þannig hægt sé að nýta fulla hæð, sem yrði 200 m². Hluti þaks er yfir 180 cm hæðartínu eða 48 m². Stækkun er því 152 m² auk 15 m² svalir á 4.hæð til austurs.

Byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi:

Skipholt 29,29A,29B	4076,1 m ²
---------------------	-----------------------

Stækkun samkvæmt tillögu:

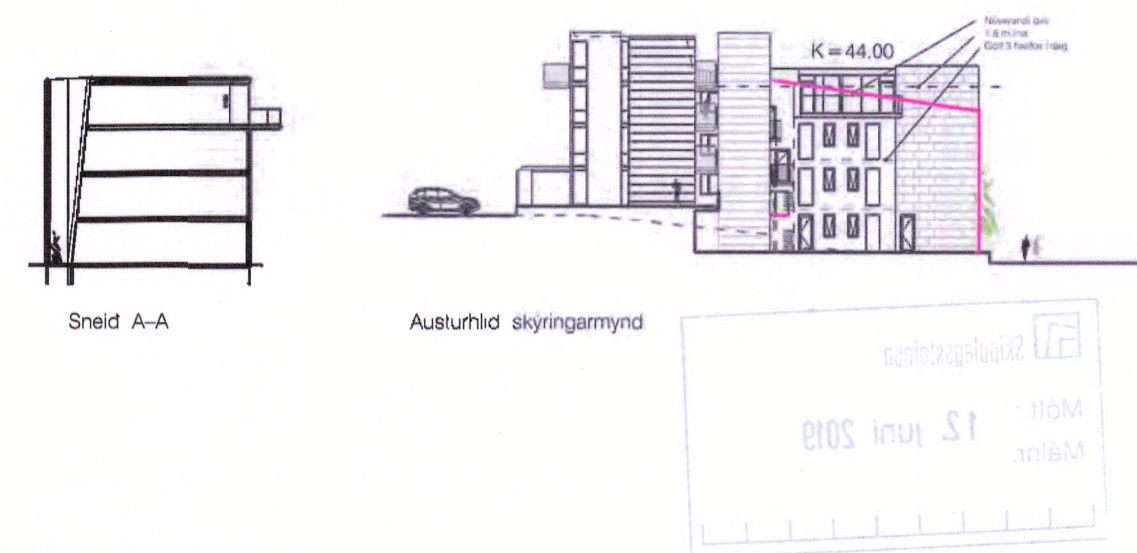
Skipholt 29 bakhús	152,0 m ²
Skipholt 29 bakhús svalir	15,0 m ²
Samtals	167,0 m ²

Hámarks hæð K=44,00

Samantlagt byggingarmagn	4243,1 m ²
Lóðarstærð	1885 m ²
Nýtingahlutfall	2,25

Fyrir viðbótarybyggingarmagn skal gera ráð fyrir 1 bilstæði /130 m² fyrir gistiðotel og gistiheimili, sbr. gildandi skilmála. Heimilt er að greiða í bilstæðasjóð fyrir þau stæði sem ekki komast fyrir á lóðinni."

Að öðru leiti gilda núverandi samþykktir skilmála



Síðast breytt 12.02.2019: Stækkun breytt úr 215m² í 167m² og bilstæðakröfur umröðaðar



Verkefni: Skipholt 29 bakhús

Deiliskipulagsbreyting

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í **embætti skipulagsfulltrú** þann **10. maí 2019**

Tillagan var grenndarkynnt frá **4.apríl 2019** með athugasemdafrest til **2.mai 2019**

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-ceild Stjórnartíðinda þann **29.maí 2019**.



Teikning nr. 000
 Mál 1.500
 Dags. 01.09.2018

Gudni Palsson A-11-k: 1'A
 Fiskilod 31 101 Reykjavík
 Sími: 5511790 Fax 562227/b
 5621790 gpark@gpark.is