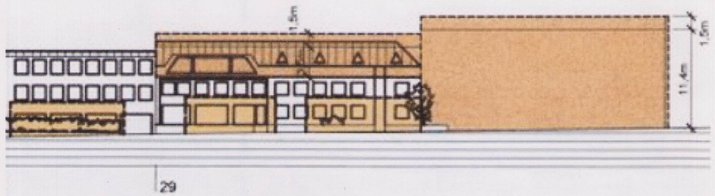
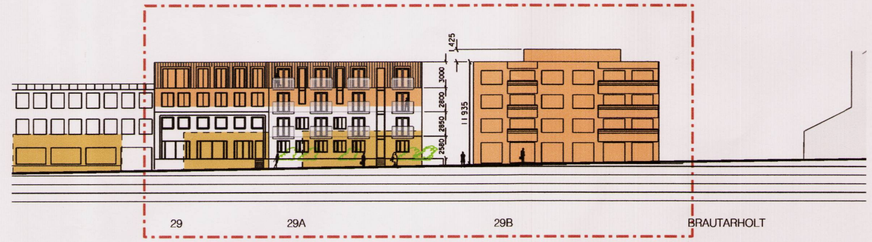
Staðgreinireitur 1.250.1

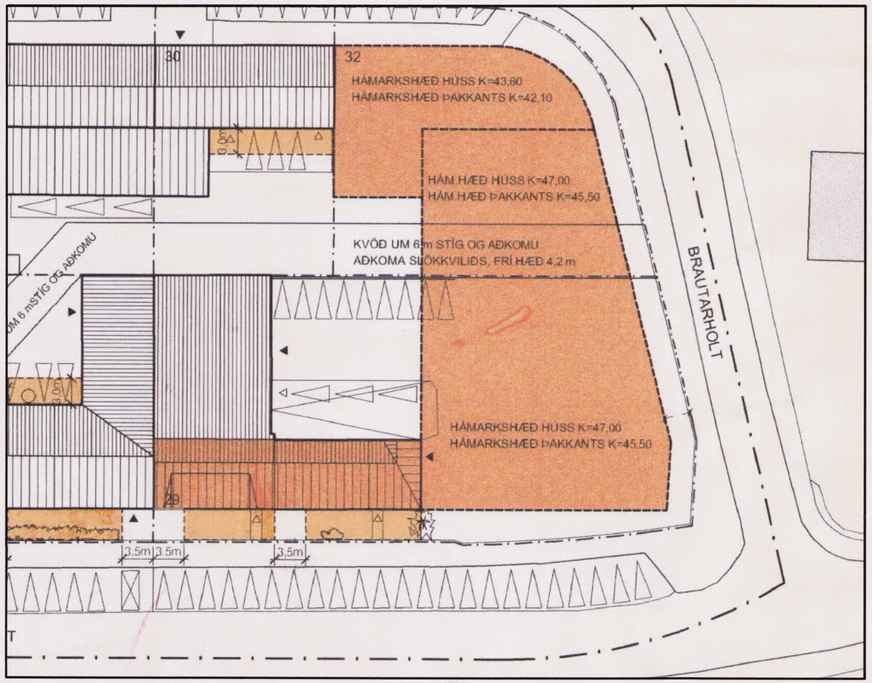
Breyting á deiliskipulagi "Skipholtsreits" vegna Skipholts 29 og 29A





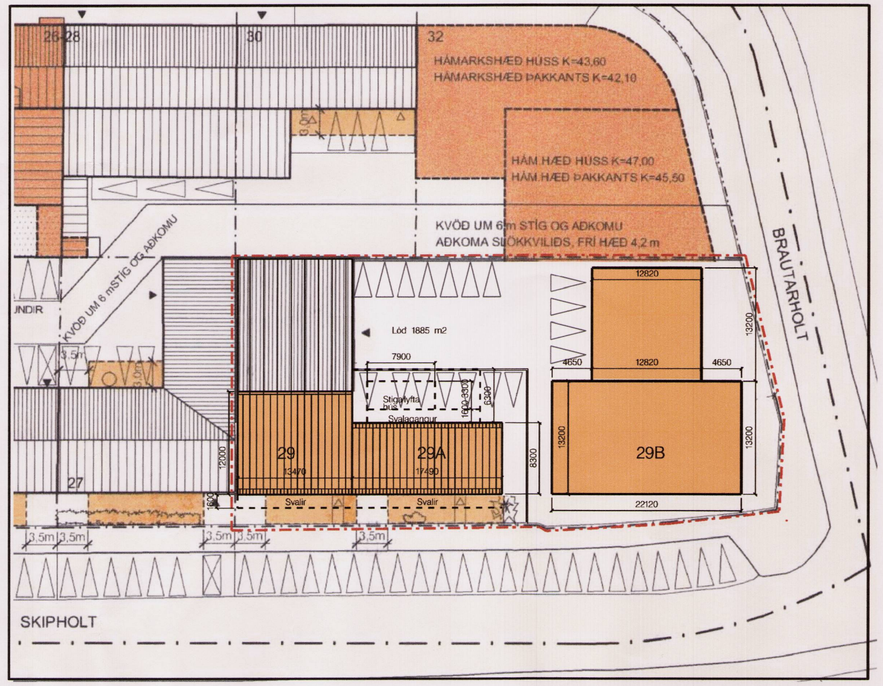
Hluti úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030

Svæði það sem breytingin á sér stað



Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 12.11.2002. Auglýst í B–deild Stjórnartíðinda 9.1.2003.

Mál 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Mál 1:500

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- TAKMARKAÐUR BYGGINGAREITUR
- NIÐURRIF
- HALLANDI ÞAK
- FLATT ÞAK
- NÚVERANDI BÍLASTÆÐI
- BÍLASTÆÐI SEM GÆTI ÞURFT AÐ VÍKJA
- MÖGULEG NÝ STÆÐI
- Byggingarreitur stigar/lyftuhús og svalagangs
- Mörk deiliskipulagsbreytingar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgarráði þann 21. júlí 2016 og í embætti skipul.fulltr. þann 16. sept. 2016
Tillagan var auglýst frá 29. júlí 2016 með athugasemdafresti til 9. sept. 2016

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_

Bjarni Aðalsteinsson

SKILMÁLAR

LANDNOTKUN

Miðsvæði (1c), skrifstofur, verslun, afþreying og íbúðir á efri hæðum.

Óheimilt er að setja á stofn eða starfrækja næturklubba (nektardansstaði) innan svæðisins. Með næturklúbb er átt við veitingastað með reglubundna skemmtistarfsemi þar sem aðaláherslu er lögð á áfengisveitingar og sýningu á nektardansi í atvinnuskyni, sbr. 9. gr. laga um veitinga og gististaði nr. 67/1985 m.s.br

BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir syna svæði sem nýbyggingar og ofanábyggingar mega ekki fara út fyrir en ekki er kvöð um að byggja að mörkum byggingarreita.

Hámarksstækkun í töflu hér fyrir neðan miðast við húsnæði ofanjarðar, en heimilt er að gera kjallara að svo miklu leyti sem nýtingarhlutfall og bílastæðakröfur leyfa

TAKMARKAÐUR BYGGINGARREITUR

Á reitum sem merktir eru takmarkaður byggingarreitur eru heimilaðar viðbyggingar á allt að þriðjungi flatarmáls þessa svæðis á hverri lóð, enda skerði þær ekki gangstéttar.

Þessar viðbyggingar mega aðeins vera á jarðhæð, nema um sé að ræða stiga- og/eða lyftuhús eða svalir, hugsanlega yfirbyggðar. Svalir mega ekki ná meira en 2 m út fyrir vegg.

HÚSHÆÐIR, ÞÖK

Á uppdrætti er sýnd hámarkshæð þakkants og þaks fyrir hvern byggingarreit. Þar sem leyft er að endurnýja þakhæðir er sýnd hámarkshæð frá efsta gólfi.
Þök skulu vera flöt eða með lágu risi.
Kvistir og nýting þakrýmis sem sérstakrar hæðar er óheimil.
Á húsunum nr. 23 og 29 við Skipholt, og nr. 26-28 við Brautarholt er leyft að endurnýja þakhæðir.
Þök hugsanlegra lyftuhúsa mega vera hærri en þök viðkomandi húsa sem nemur nauðsynlegri öryggishæð fyrir lyftur.

NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er mismunandi eftir lóðum og er tilgreint í töflulegu yfiriti. Frátaldir eru hugsanlegir bílapallar eða -kjallarar og byggingar á takmörkuðum byggingarreitum.

UMFERÐ, BÍLASTÆÐI

Kvöð um aðfæran stig er á lóðunum nr. 25 og 27 við Skipholt og nr. 28 og 30 við Brautarholt. Frí hæð yfir stigum er 4,2 m.

Bílastæðakrafa vegna þegar byggðra húsa er sá fjöldi núverandi bílastæða semýndur er á uppdrætti. Ef þessi stæði skerðast, t.d. vegna viðbygginga á takmörkuðum byggingarreitum, skal gera jafnmörg stæði í staðinn á lóðinni.

Bílastæðakrafa vegna nýbygginga, annarra en á takmörkuðum byggingarreitum, er 1 stæði á 35 m². Fyrir hluta stæðanna má greiða í bílastæðasjóð, enda sé á lóð 1 stæði á hverja 50 m² í nýbyggingum.

Heimilt er að gera bílapalla og/eða bílakjallara.

Við Skipholt eru 43 stæði utan lóða. Við Brautarholt eru 33 stæði sem eru hálf inni á lóðunum, gangstétt fyrir Brautarholt er einnig inni á lóðunum. Við Nóatún eru 7 bílastæði utan lóða.

Fyrirkomulag bílastæða á uppdrætti er ekki bindandi.

TÖLULEGT YFIRLIT

SKIPHOLT

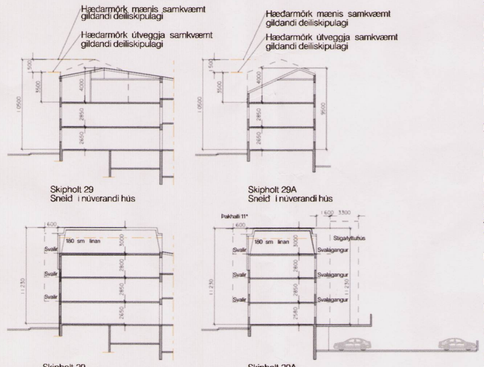
NÚVERANDI ÁSTAND

NR.	29
LÓÐARSTÆRÐ	1885 m²
BYGGINGAR	1615 m²
NÝTINGARHLUTFALL	0,9
BÍLASTÆÐAFJÖLDI	12
FERMETRAR Á STÆÐI	135 m²

SKILMÁLAR

HÁMARKS STÆKKUN *	2155 m²
NIÐURRIF	0
BYGGINGAR MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NIÐURRIF	3770 m²
NÝTINGARHLUTFALL MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NIÐURRIF	2.0
HEILDARFJÖLDI BÍLASTÆÐA MIÐAÐ VIÐ HÁMARKS-STÆKKUN OG NIÐURRIF	74
FERMETRAR Á STÆÐI MIÐAÐ VIÐ HÁMARKS-STÆKKUN OG NIÐURRIF	51 m²

* HUGSANLEGAR ÚTBYGGINGAR AÐ GÖTUM EKKI MEÐTALDAR.



Sneiðar 1:500

Deiliskipulagstillaga.

Heildardeiliskipulag það sem lóðin er hluti af „Skipholtsreitur" var samþykkt í borgarráði 12.11. 2002, breyting þessi nær einungis til lóðarinnar númer 29 við Skipholt, á henni eru þrjú hús númer 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 mænishæð 1,5 m frá efri brún á plötu 3 hæðar.
Í gildandi deiliskipulagi er Skipholt 29 ein lóð.

Núverandi byggingarmagn.

Lóðarstærð 29, 29A og 29B	1885 m2
Núverandi byggingarmagn	
Skipholt 29	1317.3 m2
Skipholt 29a	297.6 m2
Skipholt 29b	1660.8 m2
Samtals	3275.7 m2
Nýtingahlutfall	1.74
Byggingarmagn samkvæmt gildandi skipulagi	3770.0 m2
Nýtingahlutfall	2.0

Deiliskipulagstillagan.

Breytingin felst í því að hækka heimila hámarkshæð Skipholts 29 og 29A um 80 sm umfram það sem núgildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir og hækka heimilt nýtingarhlutfall um 0,16 úr 2,0 í 2,16. Jafnframt er byggingarreitur húss númer 29 dýpkaður til norðurs þannig að hann fylgi dýpt núverandi húss og gerður nýr byggingareitur fyrir lyftu- og stigahús.

Húsin mega vera 4. hæðir. Efsta hæðin skal vera formuð sem þakhæð, „Mansettþak" með 11° þakhalla. Þakgerð þessi skal vera á norður- og suðurhlið húss 29A, enn aðeins á suðurhlið húss 29, samanber skilmálasnið.
Leyfilegt er að setja lóðrétta kvista á 2/3 hluta þakflatar og að setja svalir og svalahurðar á suðurhlið og inngangshurðir á norðurhlið.

Nánari skýringar á breytingum húsanna:
Grunnflötur Skipholts 29A er 141.6 m2 á tveimur hæðum auk þakhæðar.Sá grunnflötur mun verða fjórar hæðir.Skipholt 29 er 151.6 m2 að grunnfleti.
Skipholt 29A mun verða einangrað að utan og mun hæð verða 150 m2/hæð að stærð og þakhæðin 122 m2.
Húsið nr. 29A er mjög lítið að grunnfleti. Því er hluti tillögunnar að núverandi stigahús verði rifið og að byggt verði nýtt stiga/lyftuhús norðan við húsið, sem tengist svalagöngum. Einnig verði leyfilegt að byggja svalir allt að 1.6 m frá vegg á suðurhlið hússins auk takmarkaðs byggingarreits á 1.hæð í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Byggingarmagn samkvæmt tillögu A, B og C rýmis:

Skipholt 29	1681.3 m2
Skipholt 29A hús	572.0 m2
Skipholt 29A Stiga/lyftuhús, svalagangar	137.0 m2
Skipholt 29B	1660.8 m2
Samtals	4076.1 m2

Stækkun samkvæmt tillögu:

Skipholt 29	364.0 m2
Skipholt 29A	436.4 m2
Samtals	800.4 m2
Nýtingahlutfall	2.16

Bílastæði.
Samkvæmt gildandi skipulagi eru á lóðinni 12 bílastæði.
Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir 18 stæðum. Það er mikill landhalli á lóðinni og því er byggður pallur aftan við Skipholt 29A þar sem nú er rampi.
Undir þessum palli er gert ráð fyrir 7 bifreiðastæðum. Aðkoma að norðurhlið hússins verður um garð við austurhlið hússins. Felld eru burt 3 bílastæði í skábraut sem verður fjarlægð.

Bílastæðaskilmálar: Gera skal ráð fyrir
- 1 bst/pr 50 m² atvinnuhúsnæðis að hámarki
- 1 bst/pr 130 m² gistihótel og gistiheimili
- 1 bst/pr íbúð

Að öðru leiti gilda núverandi skilmálar.

GP ARKITEKTAR

Verkefni: Skipholt 29,29A,29B

Tillaga að deiliskipulagsbeytingu

Teikning nr.	000
Mál	1:500
Dags.	17.03.2016
Teiknað	GP

Aðalstræti 11 101 Reykjavík
Sími: 5511790 Fax 5622275
5621790 gpark@gpark.is