

FORSENDUR OG MARKMIÐ

NÚVERANDI ADSTÆÐUR

Núverandi skipulagsuppráttur af reitunum er frá árinu 1967 og endurskoðun 1968.

Byggingar á reitunum einkennast af samfelldri randbyggð þriggja til fjögurra hæða húsa á lóðunum nr. 21 til 27 og inn á u.þ.b. háfa lóð nr. 29 við Skipholt og á lóðunum nr. 22 til 26 og inn á u.þ.b. háfa lóðina nr. 30 við Brautarholt.

Inn á lóðirnar ganga sums staðar einnar til fjögurra hæða misjafnlega varanleg húsa.

Meginhluti reitsins, þ.e. lóðirnar nr. 21 til 27 við Skipholt og 22-26 við Brautarholt, er að mestu leyti fullbyggður. Samanlagt gólfplatamál á þessum lóðum er 10.191,2 m².

Samanlögð lóðarstærð þessara lóða er 6.153 m² og meðaltals-nýtingarhlutfall því 1,7.

Samanlagður bilastæðafjöldi á lóðunum er 51. Fermetrar á hvert bilastæði á lóðum er því um 200.

Bilastæði á götum sem liggja að lóðunum eru 30.

Lóðirnar nr. 29 við Skipholt og nr. 30 við Brautarholt hafa þá sérstöðu að vera aðeins byggðar að hluta til.

SKILMÁLAR

LANDNOTKUN

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

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

BYGGINGARREITIR

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

Hámarksstækkun í töflu hér fyrir neðan miðast við husnæði ofanjarðar, en heimilt er að gera kjallara að svo miklu leyti sem nýtingarhlutfall og bilastæðakröfur 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 gangstættar.

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.

MARKMIÐ MED SKIPULAGINU ER:

Að stuðla að því að reiturinn verði fullbyggður.

Að styrkja og fegra götuneynd Skipholts og Brautarholts.

Að gera húseigendum kleift að endurbæta og, eftir aðstæðum, stækka hús sín.

Að skilgreina nýtingu reitsins í samræmi við gildandi aðalskipulag sem svæði fyrir skrifstofur í verslun, afþreyingu og íbúðarhúsnæði á efri hæðum.

HÚSHÆÐIR, ÞÓK

Á upprætti er sýnd hámarksstöð þakkants og þaks fyrir hvern byggingarreit. Þar sem leyft er að endurnýja þakhæðir er sýnd hámarksstöð frá efsta gólf.

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.

NYTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er mismunandi eftir lóðum og er tilgreint í tölulegu yfirliti. Frátaldir eru hugsanlegir bilapallar eða -kjallarar og byggingar á takmörkuðum byggingarreitum.

UMFERÐ, BILASTÆÐI

Kvóð um akfæran stig er á lóðunum nr. 25 og 27 við Skipholt og nr. 28 og 30 við Brautarholt. Fri hæð yfir stigum er 4,2 m.

Bilastæðakrafa vegna þegar byggðra húsa er sá fjöldi núverandi bilastæða sem sýndur er á upprætti. Ef þessi stæði skerðast, t.d. vegna viðbygginga á takmörkuðum byggingarreitum, skal gera jafnmörg stæði í staðinn á lóðinni.

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

Heimilt er að gera bilapalla og/eða bilakjallara.

Við Skipholt eru 43 stæði utan lóða. Við Brautarholt eru 33 stæði sem eru hálf inni á lóðunum, gangstætt fyrir Brautarholt er einn inni á lóðunum. Við Nóatún eru 7 bilastæði utan lóða.

Fyrirkomulag bilastæða á upprætti er ekki bindandi.

TÖLULEGT YFIRLIT

SKIPHOLT

NÚVERANDI ÁSTAND					
NR.	21	23	25	27	29
LÓÐARSTÆRÐ	1175 m ²	620 m ²	620 m ²	620 m ²	1885 m ²
BYGGINGAR	1783 m ²	792 m ²	790 m ²	1168 m ²	1615 m ²
NYTINGARHLUTFALL	1,5	1,3	1,3	1,9	0,9
BILASTÆÐAFJÖLDI	13	0	10	4	12
FERMETRAR Á STÆÐI	137 m ²	-	79 m ²	292 m ²	135 m ²

BRAUTARHOLT

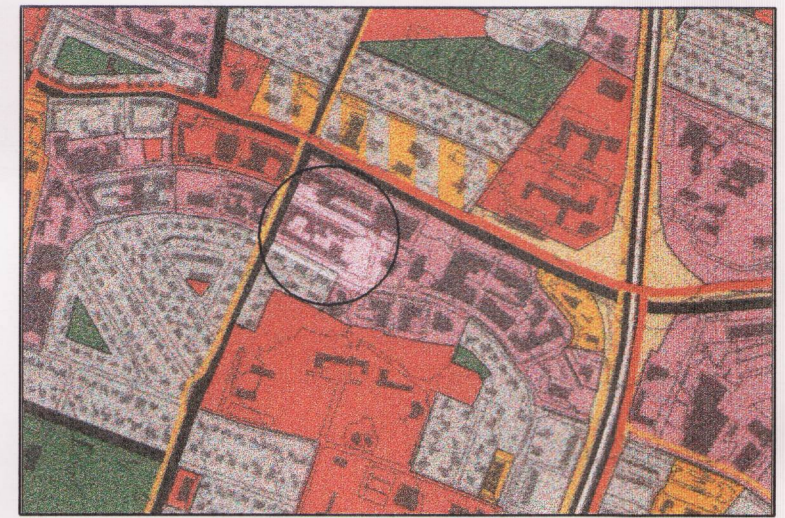
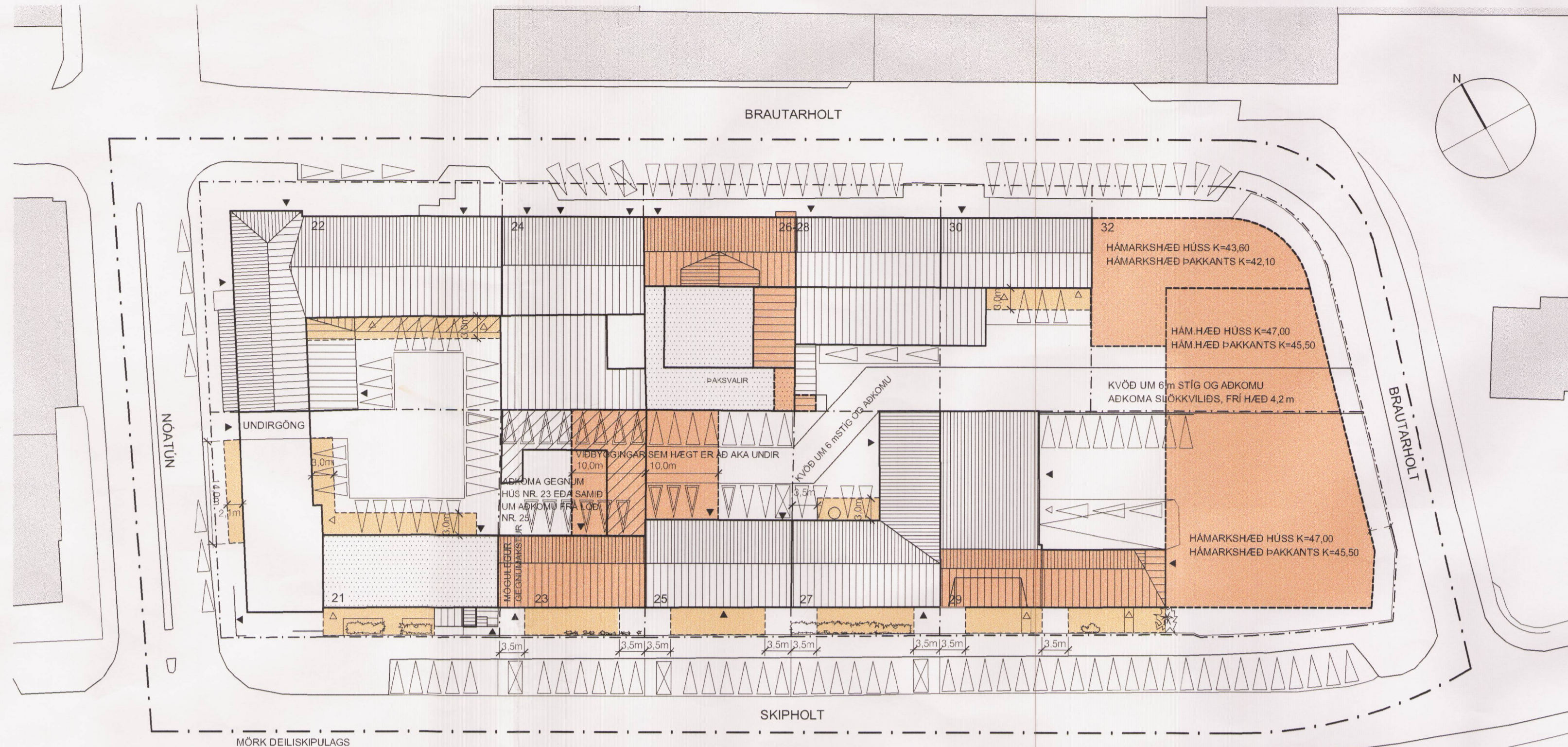
22	24	26-28	30	32
1258 m ²	620 m ²	1240 m ²	620 m ²	1017 m ²
2389 m ²	1259 m ²	2011 m ²	664 m ²	0
1,9	2,0	1,6	1,1	0,0
13	3	17	9	7
184 m ²	420 m ²	118 m ²	74 m ²	0

SKILMÁLAR

HÁMARKS STÆKKUN *	0	370 m ²	150 m ²	0	2155 m ²
NIDURRIF	0	358 m ²	0	0	0
BYGGINGAR MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NIDURRIF	1783 m ²	804 m ²	940 m ²	1168 m ²	3770 m ²
NYTINGARHLUTFALL MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NIDURRIF	1,5	1,3	1,5	1,9	2,0
HEILDARFJÖLDI BILASTÆÐA MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NIDURRIF	13	0	14	4	74
FERMETRAR Á STÆÐI MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NIDURRIF	137 m ²	-	67 m ²	292 m ²	51 m ²

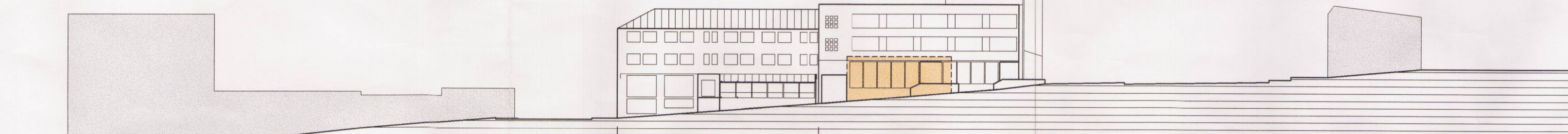
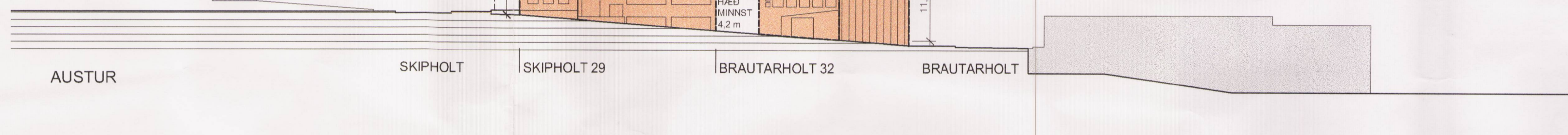
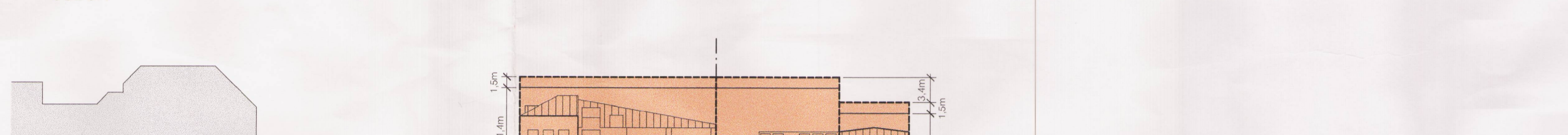
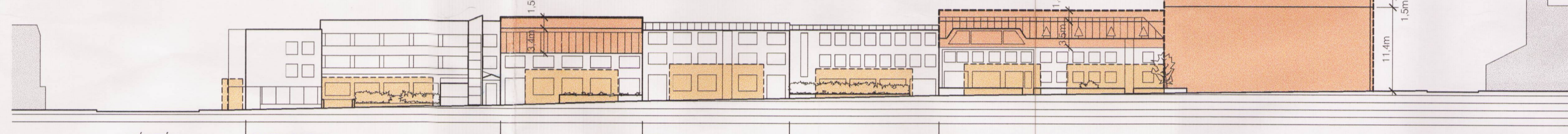
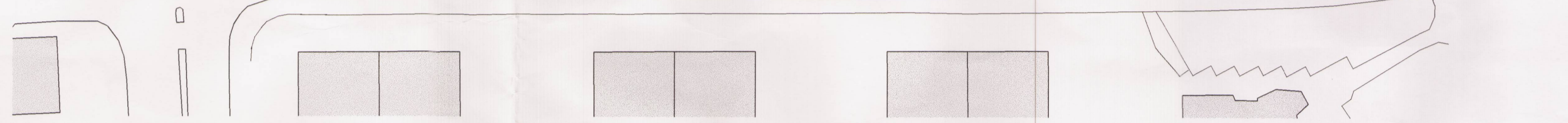
0	0	265 m ²	0	2050 m ²
20 m ²	0	0	0	0
2369 m ²	1259 m ²	2276 m ²	664 m ²	2050 m ²
1,9	2,0	1,8	1,1	2,0
13	3	25	9	59
182 m ²	420 m ²	93 m ²	74 m ²	35 m ²

* HUGSANLEGAR ÚTBYGGINGAR AÐ GÖTUM EKKI MEDTALDAR.



HLUTI AÐALSKIPULAGS 1996-2016, MKV. 1.20000.

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- TAKMARKAÐUR BYGGINGARREITUR
- NIDURRIF
- HALLANDI ÞAK
- FLATTI ÞAK
- NÚVERANDI BILASTÆÐI
- BILASTÆÐI SEM GÆTI ÞURFT AÐ VÍKJA
- MÖGULEG NÝ STÆÐI



Deiliskipulagsbreyting þessi var í kynningu frá 25. Jan. 2002 til 8. mars 2002.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 26. gr. 1. mgr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 24. apr. 2002. og borgarráði 12. nóv. 2002.

Dr. Marjón Þórunn Þórunn

Auglýsing um breytingu deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2002.

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

SKIPHOLTSREITUR

STADGREINIR 1.250.1

DEILISKIPULAG UNNID FYRIR BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR

ARKITEKTASTOFAN ORMAR ÞÓR GUÐMUNDSSON OG ÓRNÓLFUR HALL KÍ: 020235-4629

BORGARTÚN 17 105 REYKJAVÍK SIMI: 562-6833 FARS.: 853-3492 NETF.: ARKITEKTASTOFAN@ARKITEKTASTOFAN.LIS FAX: 562-6835

APRIL 2002 *Dr. Marjón Þórunn Þórunn*

1:500