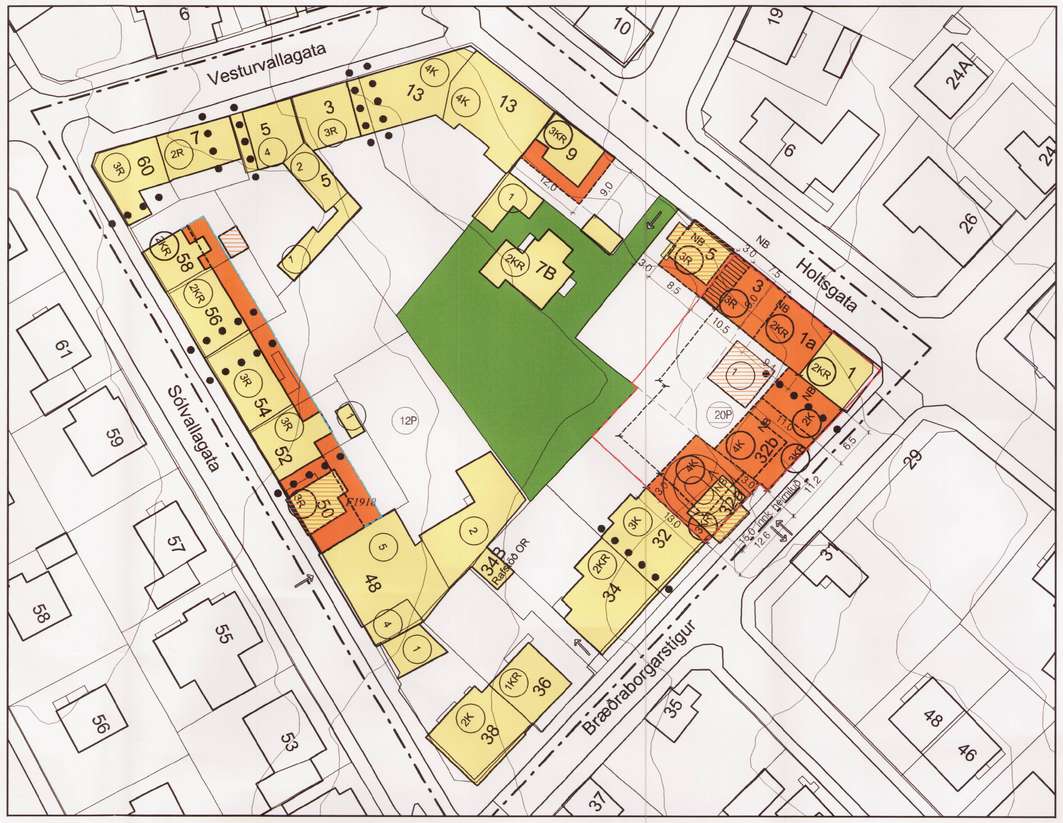
REYKJAVÍKURBORG, HOLTSGÖTUREITUR

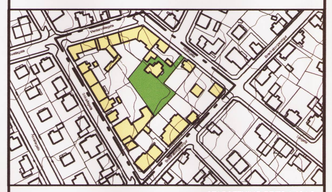
REITUR 1.134.6

NÚVERANDI ÁSTAND 1:500



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI 1:500

YFIRLITSMYND ÚR AÐALSKIPULAGI, SKIPULAGSREITUR INNAN HRINGS



STAÐSETNING REITS 1.134.6

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NIÐURRIF (Skilyrt komi til uppbygg. á lóð)
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- RISHÆÐ, ÞAK TAKI MIÐ AF AÐLIGGJANDI HÚSUM
- Notkun bygginga innan 3 m frá lóðamörkum háð samþykki Holtsg. 5
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGAREITUR BÍLGEYMSLU NEÐANJARÐAR
- LEIKSVÆÐI, LÓÐ LEIKSKÓLA
- NÚVERANDI LÓÐARMÖRK
- NÝ LÓÐARMÖRK
- LÓÐAMÖRK FELLD NIÐUR
- VIÐBYGGINGAREITUR
- 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- 1KR LEYFILEG HÆKKUN HÚSS, HÆÐ OG ÞAKFORM VERÐI Í SAMRÆMI VIÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- 5P FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- 5P HÁMARKS FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
- F1918 BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
- V: xx.xx HÁMARKSKÓTI VEGGJAR
- Þ: xx.xx HÁMARKSKÓTI MÆNIS
- V HÁMARKSHÆÐ VEGGJAR MIÐAÐ VIÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- Þ HÁMARKSHÆÐ MÆNIS MIÐAÐ VIÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- Bílg. DÝPT BÍLGEYMSLU TIL VIÐMIÐUNAR
- 1948 BYGGINGARÁR
- 00 HÚSNÚMER
- NB NÝBYGGING
- GÖNGUTENGSL
- INNKEYRSLA Í BÍLASTÆÐISHÚS / KJALLARA
- INNKEYRSLA

NÚVERANDI ÁSTAND:

Heiti		byggár	lóð m2	bygg m2	nhl	íbúðir
Holtsgata	1	1924	554,8	305,1	0,55	1
	3	óbyggt	196,2		0	
	5	*1904**	300,7	96,2	0,32	1
	7b	1930	1107	420,7	0,38	0
	9	1925	254	231,1	0,91	2
	13	1957	533	1497,7	2,81	9
Samþ. lóð Holtsgata 1 og 3 Bræðraborgarstígur 32a bílgeymsla						ný lóð 18
Byggingareitir:						
Holtsgata	1					
	1a					
	3					
Bræðra-borgarst.	32a					
	32b					
Bræðra-borgarst.	32a	*1909**	310,5	93,2	0,3	1
	32	1962	279	513,4	1,84	7
	34b		89,5	22	0,25	0
	36	1931	316,6	224,8	0,74	3
	38	1975	248,7	390,5	1,57	3
Vestur-vallagata	3	1943	397,6	353,9	0,89	2
	5	1933	375	502,5	1,34	5
	7	1926	127,1	170,3	1,34	2
Sólvallag.	48	1962	807,7	1041,9	1,29	9
	50	*1911**	212	135,7	0,64	1
	52	1934	144	290,9	2,02	3
	54	1931	446,1	401,5	0,9	4
	56	1931	171,8	367,7	2,14	6
	58	1923	170,2	119,1	0,7	2
	60	1956	113,5	294	2,59	3
	34b		89,5	22	0,25	0
	36	1931	316,6	224,8	0,74	3
	38	1975	248,7	390,5	1,57	3
Reitur inn í heild			**7809,8**	**8109,5**	**1,07**	**88**

SKILMÁLAR:

	lóð m2	bygg m2 max	nhl max	Athugasemdir
Holtsgata 1				Lóð sameinuð Holtsg. 3 og Bræðrab.stíg 32, sjá skilmála fyrir nýja lóð
3 óbyggt				Lóð sameinuð Holtsg. 1 og Bræðrab.stíg 32, sjá skilmála fyrir nýja lóð
5	300,7	235	0,78	Heimilt er að byggja við eða rifa núverandi hús og byggja nýt innan byggingareits að hámarki 3 hæðir, kj, og ris. Sjá hámarks vegg- og mænishæðir á teikningu, Kvistir heimiladir á risi, þakform taki mið af Holtsgötu 1, Bindandi byggingalína við götu.
7b	1107	420,7	0,38	Leikskóli, Bakhús byggt 1949, lóð fullbyggð
9	254	380	1,5	Heimilt er að byggja við eða rifa núverandi hús og byggja nýt innan byggingareits að hámarki 3 hæðir, kj, og ris. Sjá hámarks vegg- og mænishæðir á teikningu, Kvistir heimiladir á risi skv. bygg.reglug. Þak taki mið af Holtsg. 13, Bindandi byggingalína við götu
13	533	1497,7	2,81	Fullbyggt
Samþ. lóð Holtsgata 1 og 3 Bræðraborgarstígur 32a bílgeymsla	1061,5	1592	1,5 **	Byggingareitum skipt í einingar Holtsg. 1, 1a og 3 og Bræðrab.st. 32a og 32b, sjá skilmála fyrir reitina, Bindandi byggingarlína við götu
			0,8 **	Í útitum húsa skulu koma fram mismunandi sérkenni sem undirstrika takt götumyndar og skálja á milli reitanna, sjá nánar í greinargerð, Niðurrif bílskúrs Holtsg. 1 og niðurrif flutningur núv. húss Bræðrab.st. 32 forsenda uppbyggingar á lóðinni, Holtsg. 1 fullbyggð Nýbyggingar heimiladar á lóðinni innan byggingareits, max 18 íbúðir, sjá einnig hámarkshæðir vegglja og mænis á teikningu, Bílgeymsla skal vera á lóðinni innan neðanjarðarbyggingareits, min. 1 bílastæði/íbúð, Bílgeymsla skal vera alfarið neðanjarðar utan byggingareits húsa, Ofan á bílg. skal vera garður, Kvistir leyfðir á risþekju samkvæmt bygginganreglug. Innkeyrsla í bílgeymslu skal vera frá Bræðraborgarstíg sjá nánar á teikn.
Holtsgata 1		305,1		fullbyggt
1a				Þakform taki mið af Holtsgötu 1, sjá hámarks vegg- og mænishæð á teikn.
3				Þakform taki mið af Holtsgötu 1, sjá hámarks vegg- og mænishæð á teikn. Bygging innan byggingareits 3 m frá lóðarm. háð samþ. lóðarmafa Holtsg. 5
Bræðra-borgarst. 32a				Heimilt er að byggja 3h, ris og kj, eða 3h, kj og inndregna 4h innan byggingarr. fyrir 4h, sjá nánar á teikn.
32b		1287		Heimilt er að byggja 3h, ris og kj, eða 3h, kj og inndregna 4h innan byggingarr. fyrir 4h, sjá nánar á teikn. Á byggingareit næst Holtsg. 1 má bygga 2h og kj, 2h skal vera gler byggingu að hámarki 15 m2 innan bygg.reits, Hámarks veggháð 1, hæðar er sýnd á teikningu
Bræðra-borgarst. 32a	*1909**	310,5	93,2	0,3	1	Lóð sameinuð Holtsg. 1 og 3, sjá skilmála fyrir nýja lóð
32	1962	279	513,4	1,84	7	Fullbyggt
34b		89,5	22	0,25	0	Spennistöð OR
36	1931	316,6	224,8	0,74	3	Kvistir eru heimiladir skv. byggingareglugerð
38	1975	248,7	390,5	1,57	3	Fullbyggt
Vestur-vallagata 3	1943	397,6	353,9	0,89	2	Kvistir leyfðir á risþekju skv. byggingareglugerð
5	1933	375	502,5	1,34	5	Fullbyggt
7	1926	127,1	170,3	1,34	2	Heimilt er að breyta núv. risþaki í heila hæð og bygga nýtt ris Hæð þaks og lögun skal taka mið af húsum til beggja hliða, Kvistir eru heimiladir skv. byggingareglug.
Sólvallag. 48	1962	807,7	1041,9	1,29	9	Fullbyggt
50	*1911**	212	135,7	0,64	1	Heimilt er að stækka hús eða rifa og byggja nýtt innan byggingareits, að hámarki 3 hæðir kjallari og ris, kvistir leyfðir á risi skv. bygg.reglugerð þakhæð og form taki mið af Sólvallagötu 52, Útbyggingar eru leyfðar innan útbyggingareits sem nemur allt að 1/3 vegglengdar að bakgarði, Bindandi byggingalína við götu.
52	1934	144	290,9	2,02	3	Heimilt er að byggja kvisti skv. byggingareglugerð Breytingar á útbyggingum leyfðar innan útbyggingalínu, útbyggingar þó að hámarki 1/3 af vegglengd að bakgarði
54	1931	446,1	401,5	0,9	4	Heimilt er að byggja útbyggingar innan útbyggingalínu sem nemur allt að 1/3 vegglengdar að bakgarði
56	1931	171,8	367,7	2,14	6	Heimilt er að byggja útbyggingar innan útbyggingalínu sem nemur allt að 1/3 vegglengdar að bakgarði
58	1923	170,2	119,1	0,7	2	Ekki er til byggingarleyfi fyrir núv. húsi og bakhúsi Heimilt er að stækka hús eða rifa og byggja nýt innan byggingareits, að hámarki 3 hæðir kjallari og ris, kvistir leyfðir á risi skv. bygg.reglug. þakhæð og form taki mið af Sólvallagötu 56, Bindandi byggilína við götu, Útbyggingar eru leyfðar innan útbyggingalínu sem nemur allt að 1/3 vegglengdar að bakgarði, Niðurrif bakhúss er forsenda fyrir nýtingu útb.reits
60	1956	113,5	294	2,59	3	Fullbyggt,
34b		89,5	22	0,25	0	Spennistöð OR
36	1931	316,6	224,8	0,74	3	Kvistir eru heimiladir skv. byggingareglugerð
38	1975	248,7	390,5	1,57	3	Fullbyggt
Reitur inn í heild		**7809,8**	**8109,5**	**1,07**	**88**	

* Breytingar, niðurrif eða flutningur húsa sem byggð eru fyrir 1918 er háður umsögn húsfriðunarnefndar þjóðminjasafns
** Max NH 1,5 er vegna íbúðabyggingu, Max NH 0,8 er vegna bílgeymslu neðanjarðar

GREINARGERÐ

Inngangur– forsaga

Deiliskipulagssvæðið, staðgreinireiturinn 1.134.6, markast af Holtsgötu, Bræðraborgarstíg, Sólvallagötu og Vesturvallagötu og er hér kallaður "Holtsgötureitur".
Aðdragandi deiliskipulagsvinnu er sá að eigandi lóðanna Holtsgötu 1 og 3 og Bræðraborgarstíg 32A hefur lagt fram fyrirspurn um uppbyggingu á lóðunum. Ekki er til samþykkt deiliskipulag fyrir reitinn, Þar sem byggingar á þessum lóðum hafa talsverð áhrif á nærliggjandi lóðir er mikilvægt að skoða allan reitinn í samhengi.

Núverandi ástand skipulagsreitsins

Landnotkun á reitnum er íbúðasvæði en atvinnustarfsemi er lítil, Elsti húsin eru byggð snemma á 20, öld en nýjasta húsið er byggt árið 1975 og stendur á horni Bræðraborgarstígs og Sólvallagötu, Hús eru yfi rleitt um eín til þrjár hæðir, en dæmi eru um fjórlyft hús þar sem efsta hæðin er inndregin, Meðalnýting á reitnum er 0,83 en nýting einstakra lóða er mjög mismunandi þá, allt frá 0,3 að Bræðraborgarstíg 32A upp í 2,81 að Holtsgötu 13, Flest húsanna stan da við götu, en inní á reitnum stendur hús í gróðursælum garði, Holtsgata 7B, þar sem rekinn er leikskólinn Lækur, Meðfram Vesturvallagötu er röð sambyggðra húsa og meðfram Sólvallagötu er einnig röð sambyggðra húsa, Götumyndin er ósamstæðari við Holts götu og Bræðraborgarstíg, Holtsgata 3 er óbyggð en hún er illa nýtanleg nema sameinast öðrum lóðum, breiðd lóðar að götu er 7,5 m,

Reiturinn hefur byggst upp hægt, á þeim tíma sem miklar umskiptingar verða í hugmyndum um byggingarlist og skipulag, Á reitum eru bæði sambyggð fjölbýlishús frá öldkum tímabilum og lítil stakstæð bárujárnshús en allar húsgerðir eiga sér samsvörun í byggðarmynstri nálægar byggðar.

Götumyndir einkennast af samsetningu húsa sem eru byggð hver með sín sérkenni, það sem er þó sammerkt með þeim er að þau eru byggð upp að gangstétt við götu og mynda samhangandi götuvegg, yfirleitt er það hvers hús meiri en breidd, Á þessu skapast ákveðin loðrétt uppskipting í götumyndinni,

Gerð er krafa umað hvert húsnúmer hafi sérkenni í útlíti sem skiljur það frá húsum til beggja hliða, þannig skal hver eining/ húsnúmer undirstrika takt í götumynd með því að götuveggi sé skipt upp í loðréttar einingar, Hver loðrétt eining er eitt húsnúmer, Mismunandi einkennl geta fallist í gluggasetningu, erlnsvall, stöllun o,fl, Æskilegt er að hörð sé hliðsjón af frágangi nærliggjandi húsa svo sem dýpt glugga í vegg, hlutfalla í gluggum og þakköntum,

Inngarður einkennist af afgirtum einkalóðum ýmist meðsteypturm girðingum eða timburgirðingum, Ekki er um að ræða göngutengsl milli lóða, Lóðir eru mjög mismörar, en það skýrir að hluta til mismunandi nýtingarhlutfall, Hverfið er almennt þéttbyggð, Bílum er almennt lagt meðfram götu, Á lóð við Sólvallagötu 48 eru 12 sambykkt bílastæði,

Húsakönnun fyrir reitinn var gefin út af Árbæjarsafni í nóvember 2004, Ekki er gerð tillaga að varðveislu húsa né götumynda, þent er þó á að breytingar á þeim þremur húsum á reitnum sem byggð eru fyrir 1918 eru háðar lögum um húsafriðun 104/2001, Húsakönnunin hefur ekki hafi sérstök áhrif á gerð deiliskipulagsins,

Deiliskipulagstillaga

Almenn atriði í deiliskipulagstillögu

Markmiðið með deiliskipulagstillögunni er að gera skilmála fyrir óbyggðar lóðir á skipulagssvæðinu og fyrir þau hús sem má bygga við eða breyta þannig að við fekari uppbyggingu á reitnum sé til skýr heildarstefna sem leiðir til rökrænnar heildarmyndar á byggðarmynstri reitsins,

Markmiðið er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum,en um leið hlúa að því sem fyrir er og búa þannig um hnútana að uppbygging geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur, Tryggja skal að nýbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er, Leitast skal við að aðlaga nýbyggingar og viðbyggingarvið eldri hús að götumynd og mynda fallega heild, Einnig skal taka tillit til sérkenna svo sem dýpt glugga í veggjum og hlutfalla í þakköntum,

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 50 m2 í viðbótarmagni er hýsa atvinnuhúsnæði og 1 bílastæði fyrir hverja íbúð, Í þessari þéttu byggð svo nálægt miðborginni er ekki æskilegt að leggja garða undir bílastæði og er því tallið jákvæt að koma bílastæðum fyrir neðanjarðar með garðsvæði ofan á þeim,
Hægt er að borga sig frá bílastæðakröfum nema á horrlóðinni Br aðrborgarstíg 32a b og Holtsgötu 1-3, Hámarksfjöldi íbúða á sömu hornlóð er 18 íbúðir,

Heimilt er að reisa eina óupphitaða útigeymslu á hverri lóð að hámarki 4 m2, hámarkshæð 2,5 m, Staðsetning útigeymslu nær lóðamörkum en 3 m er háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða,

Lýsing á skilmálum vegna hornjóðar við Holtsgötu 1,

Í deiliskipulagstillögunni er hornlóðinni Bræðraborgarstíg 32ab og Holtsgötu 1-3 skipt upp í minni byggingareiti, Hver reitur hefur húsnúmer til skýringar á skilmálum reitsins, Uppgefinn hæðarfjöldi, hámarks vegg og þakkótar á teikningum og byggingareitir segja til um hámarksstærðir, Hámarks nýtingarhlutfall vegna íbúðabyggingar á lóðinni er þó 1,5 og 0,8 (max 835 m2) vegna bílgeymslu en í hennl mega vera að hámarki 20 stæði, Hámarksíbúðafjöldi takmarkast við18 íbúðir, Á lóðinni er krafa um minnst 1 bílastæði/ íbúð og skal þeim komið fyrir í bílgeymslu, Þak bílgeymslu skal vera alfarið neðanjarðar þegar komið er út fyrir byggingareiti húsa, Neðanjarðar byggingareitur bílgeymsluer sýndur á teikninguu, Ofan á þakl bílgeymslu skal vera garður, Á útlitsmyndum er dýpt bílgeymslu sýnd til viðmiðunar, Byggingareitir sýna mögulelka á byggingum fyrir allt að 2135 m2, en leyft er að byggja samtals max 1287 m2 auk bílg,

SÓLVALLAGATA 60 58 56 54 52 50 48 38(Bræðrab.st.)

BRÆÐRABORGARSTÍGUR 38 36 34b 34 32 32a 32b 1(Holtsg.)

VESTURVALLAGATA 13(Holtsg.) 3 5 7 60(Sólvallag.)

HOLTSGATA 1 1a 3 5 9 13

GÖTUMYNDIR/SNEIÐINGAR 1:500

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ I SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 25. GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT I Skipulagsráði DANN 9. febr. 2005
OG I Borgarráði DANN 17. febr. 2005

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 3. des. 2004 MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL 14. jan 2005

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT I B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA DANN

B 29.03.2005
A 13.02.2005
breytt dags:

í samræmi við athugasemdir skipulagsstofnunar

arkitektar reykjavík

Harpa Stefánsdóttir arkitekt faí 100567-3779
Sigurður Gústafsson arkitekt faí 241262-7319

Túngötu 5 101 Reykjavík
sími: 552-2860
gsm: 864-5820 / 897-8508
netfóng: harpa-sl@ml.ls / arksg@islandia.ls

HOLTSGÖTUREITUR 1.134.6

hannað/teiknað:	HS
kvarði:	1:500
dags:	20.08.2004

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
Borgartúni 3, 105 Reykjavík, s. 563-2600, fax 563-2323