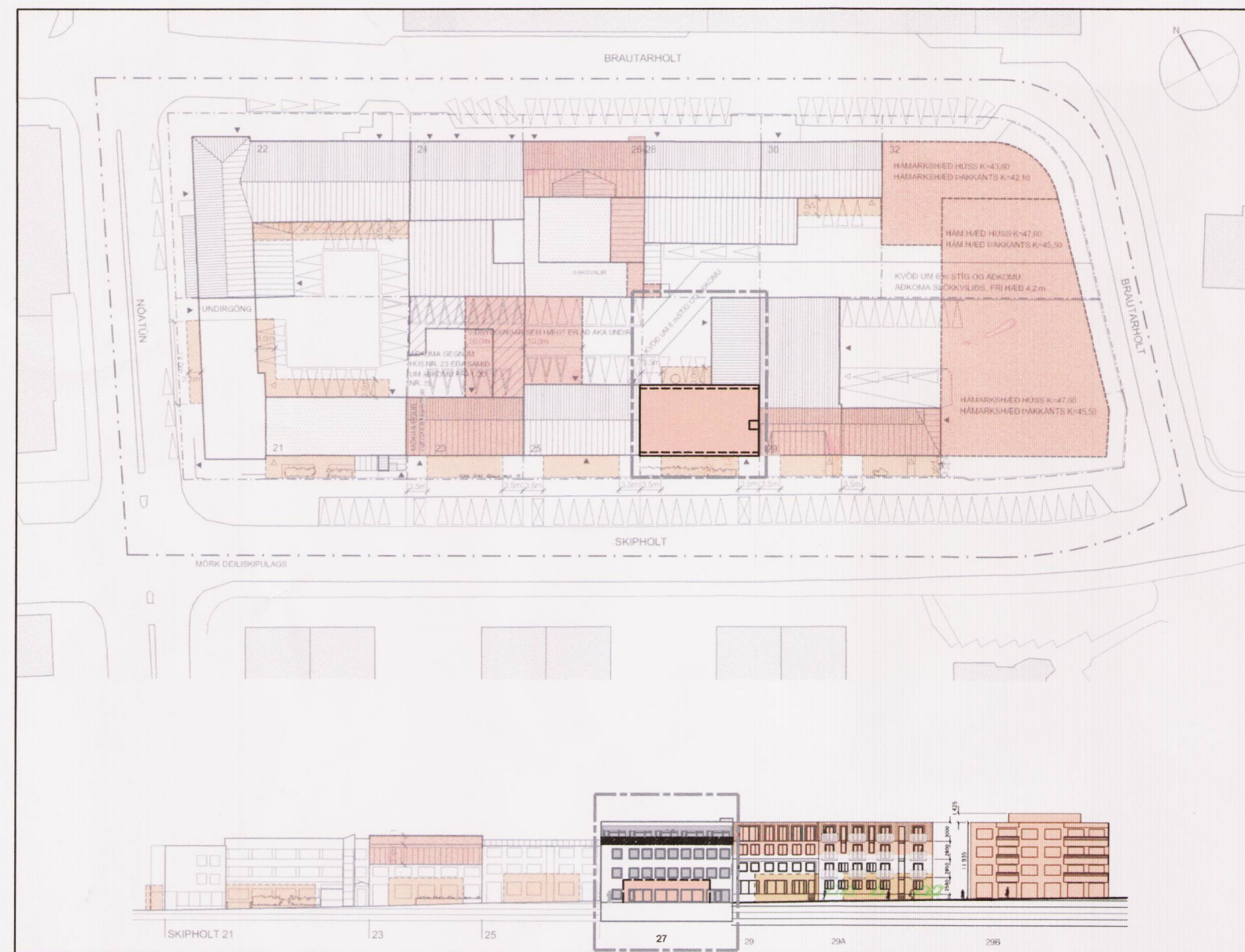
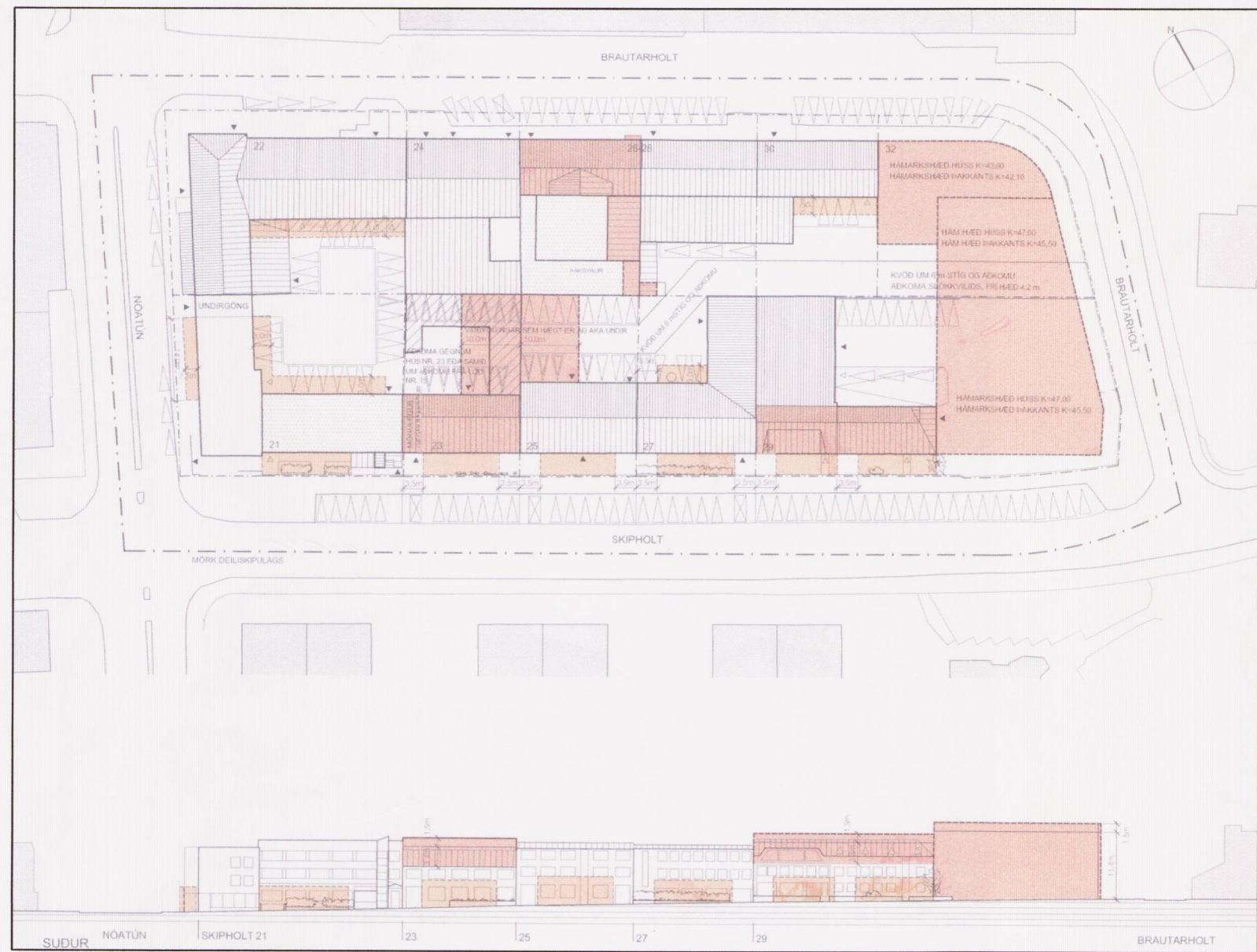


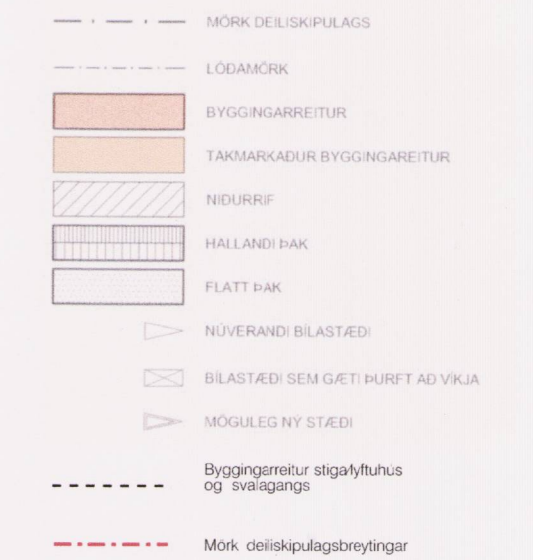
Deiliskipulagsbreyting Skipholtsreits 1.250.01 - Vegna Skipholts 27



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



Hluti úr Adalskipulagi 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.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákveðið 1. mgr. 43. gr. skipulagslag nr. 123/2010 var samþykkt í *Borgarráði* þann *24. mál. 2016* og *á embætti skipulagshlut. þann 27. jan. 2017*. Tillagan var auglýst frá *7. des. 2016* með afhugasemdafrest til *23. jan. 2017*.

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

Björn Axelsson

SKILMÁLAR

LANDNOTKUN

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

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

BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir sýna svæði sem nýbyggingar og ofanbyggingar mega ekki fara út fyrir en ekki er kvæði 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.

TAKMARKADUR 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/öðru lyftuhús eða svalir, hugsanlega yfirbyggðar. Svalir mega ekki ná meira en 2 m út fyrir vegg.

HÚSHÆDIR, ÞÖK

Á uppdrætti er sýnd hámarks hæð þakants og þaks fyrir hvern byggingarreit, þar sem leyft er að endurnýja þakhæðir en sýnd hámarks hæð frá efsta gólfu. Þök skulu vera flöt eða með lágu risi. Kvistur og nýting þakrymis sem sérstakrar hæðar er óheimil. Á husunum nr. 23 og 29 við Skipholt, og nr. 26-28 við Brautarholt er leyft að endurnýja þakhæðir. Þök hugsanlegra lyftuhúsa mega vera hærrí en þök viðkomandi húsa sem nemur nauðsynlegri öryggishæð fyrir lyftur.

NYTINGARHLUTFALL

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

UMFERÐ, BILASTÆÐI

Kvæði 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 uppdrætti. 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/öðru bilakjallara.

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

Fyrirkomulag bilastæða á uppdrætti er ekki bindandi.

TÖLULEGT YFIRLIT

SKIPHOLT 27

| NUVERANDI ASTAND | NR. | 27 |
|-------------------|------|----------------|
| LÓÐARSTÆRÐ | 620 | m ² |
| BYGGINGAR | 1168 | m ² |
| NYTINGARHLUTFALL | 1,9 | |
| BILASTÆÐAFJÓLDI | 4 | |
| FERMETRAR Á STÆÐI | 292 | m ² |

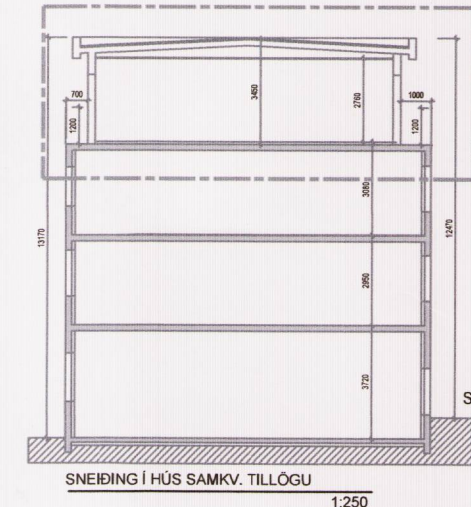
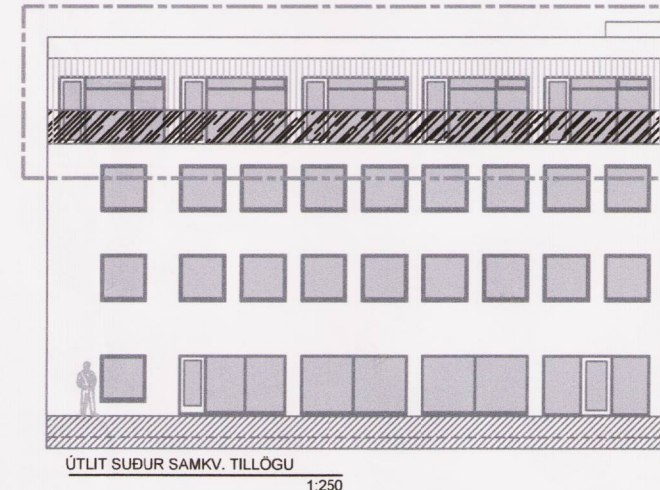
SKILMÁLAR

| | |
|--|---------------------|
| HÁMARKS STÆKKUN* | 0 |
| NEIURRIF | 0 |
| BYGGINGAR MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NEIURRIF | 1168 m ² |
| NYTINGARHLUTFALL MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NEIURRIF | 1,9 |
| HEILDARFJÓLDI BILASTÆÐA MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NEIURRIF | 4 |
| FERMETRAR Á STÆÐI MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NEIURRIF | 292 m ² |

* HÁMARKSSTÆKKUN OG NEIURRIF ER GOTT ENK. MEIÐLÖG.

EFTIR BREYTINGAR

| | |
|-----------|------------------------------------|
| 630M2 | Íbúðir, tölur samkv. fasteignaskrá |
| 1231.8M2 | Íbúðir, tölur samkv. fasteignaskrá |
| 1,9 | |
| 4 | |
| 307.95M2 | Íbúðir, tölur samkv. fasteignaskrá |
| 244.6M2 * | |
| 0 | |
| 1476.4M2 | |
| 2,3 | |
| 6 | |
| 246M2 | |



GREINARGERÐ

Í gildi fyrir svæðið er heildarskipulag Skipholtsreits, samþykkt í borgarráði 12.nóvember 2002 með síðari breytingum.

Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina Skipholt 23 samþykkt í borgarráði 21.janúar 2009 og Brautarholt 24, samþykkt 09. mars 2005. Einnig var deiliskipulagsbreyting fyrir Skipholt 29 samþykkt á fundi skipulagsfulltrúa 16. september 2016.

Deiliskipulagsbreyting þessi nær eingöngu til lóðar Skipholts 27.

LÝSING BREYTINGAR

Í gildandi deiliskipulagi er ekki heimild til hækkunar fyrir Skipholt 27. Tillaga deiliskipulagsbreytingar veitir heimild til að fá að byggja eina inndregna aukahæð með svölum á framhús byggingar.

SKILMÁLAR:

Heimilt verður að byggja inndregna þakhæð á framhús byggingar.

Um yrði að ræða hækkun um 3,5m frá efri brún á plötu 2. hæðar. Samskonar hækkun er heimil að Skipholti 29. Ekki er heimilt að efsta hæð Skipholts 27 fari upp fyrir heimilaða hæð Skipholts 29. Lyfta verður sett í bygginguna og er heimilt að hún standi um hálfan meter upp úr þakhæð. Núverandi heildarstærð byggingar er 1.231,8 m² og NH 1,95.

Eftir breytingar verður heildarstærð byggingar 1.476,4m² NH 2,34 þ.e. stækkun um 244,6m² max.

Áfram er heimild til að byggja netta viðbyggingu á fyrstu hæð suðurhlíðar í samræmi við núverandi deiliskipulag. Og í samræmi við stefnu Adalskipulags Reykjavíkur um landnotkun á miðsvæðum er gert ráð fyrir starfsemi á 1. hæð sem opin er almenningi í forgangi s.s. veitingastaðir, verslanir og önnur og önnur þjónustustarfsemi. Ekki er leyfilegt að hafa hótélherbergi á 1. hæð framhúsi. Ekki er heimilt að byrgja fyrir glugga 1. hæðar. Bilastæði: vegna hótélstarfsemi án ráðstefnuhalds er gert ráð fyrir 1 bilastæði á hverja 130 m² lóðarinnar. Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags.

BREYTINGAR

| NR. | DAGS. | BREYTING | SP. |
|-----|-------|----------|-----|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

K.J. HÖNNUN EHF

091162-3509

TEL: 554-3232

TEL: 899-3234

E-MAIL: kjhonnun@visir.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

KJARTAN RAFNSSON FÍLDISA 270365-3539

JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

VERK

SKIPHOLT 27
105 REYKJAVÍK

TEIKNING

DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARDI

1:500, 1:250

DAGS.

03.10.2016

TEIKNAD AF

KR. IMH

TEIKNING NR.

15.01