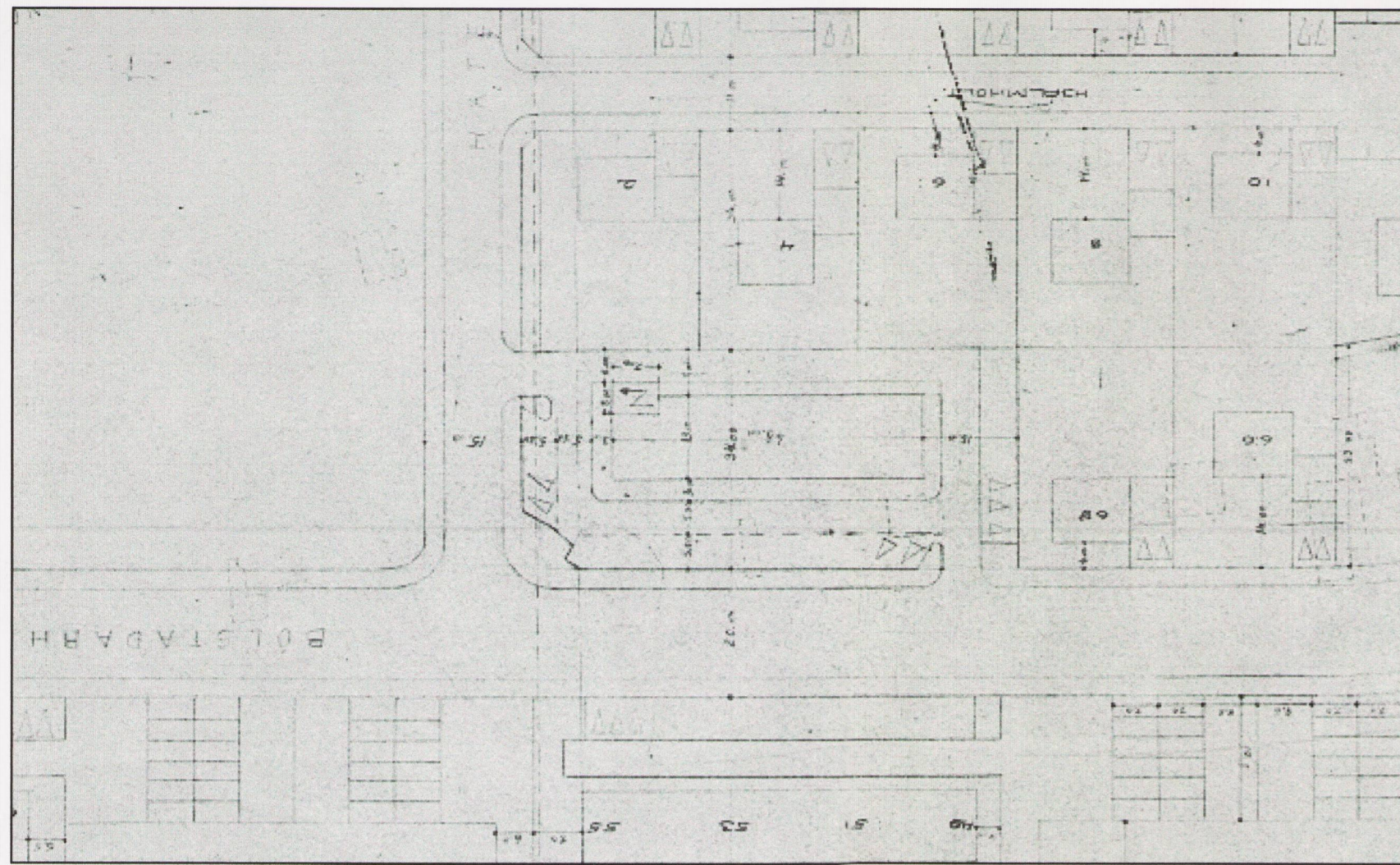
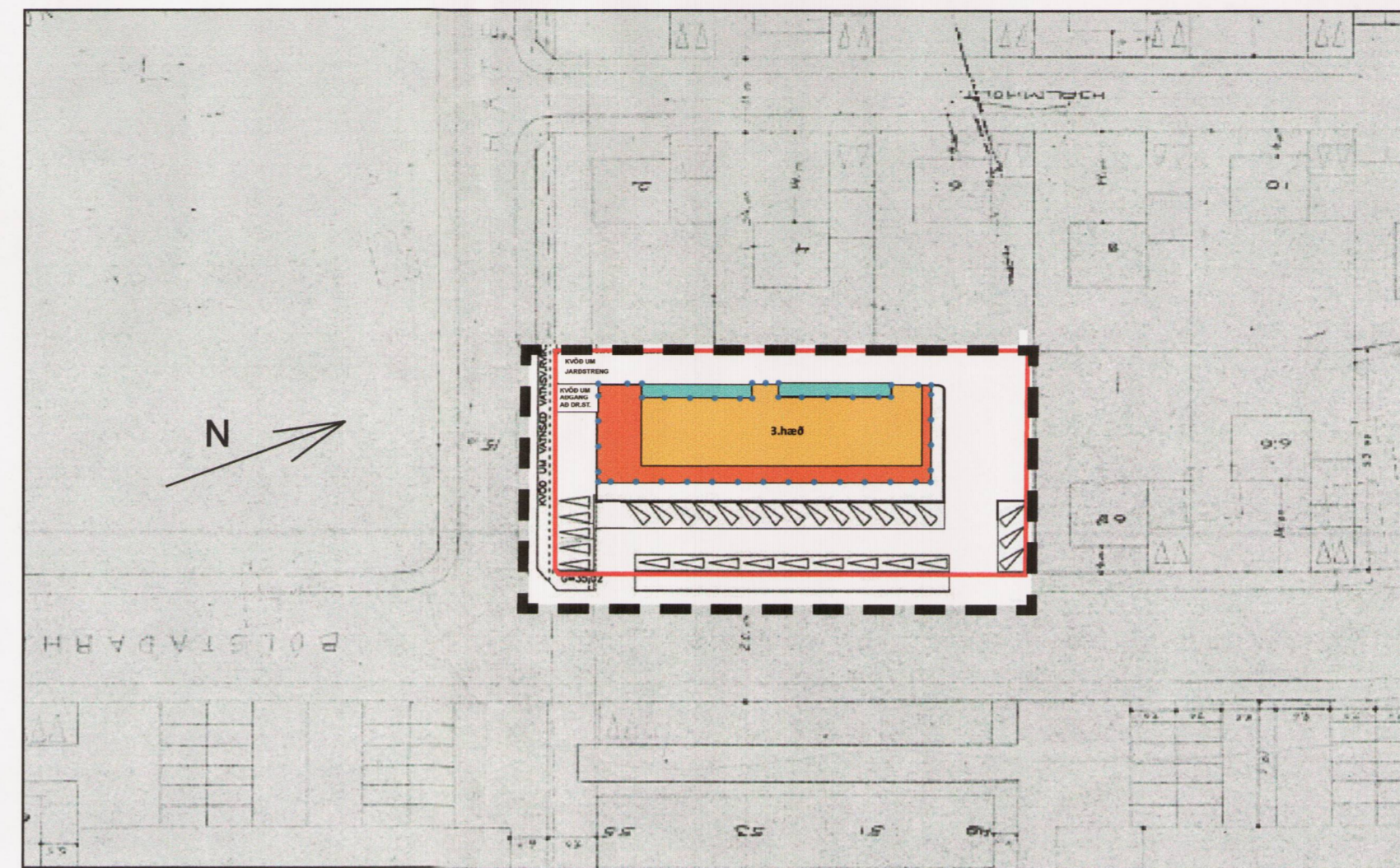


# Hlíðar, Holt, Norðurmýri stgr. 1.255.2

## Breyting á deiliskipulagi vegna lóðarinnar Skipholt 70.



Hluti af núverandi gildandi deiliskipulagi. 1:1000  
Samþykkt í borgarráði 14.mars. 1961.



Breyting á deiliskipulagi - Hækkun um eina innregna hæð. 1:1000  
Leyfilegt er að hafa íbúðir á 2. og 3. hæð.

### Skýringar

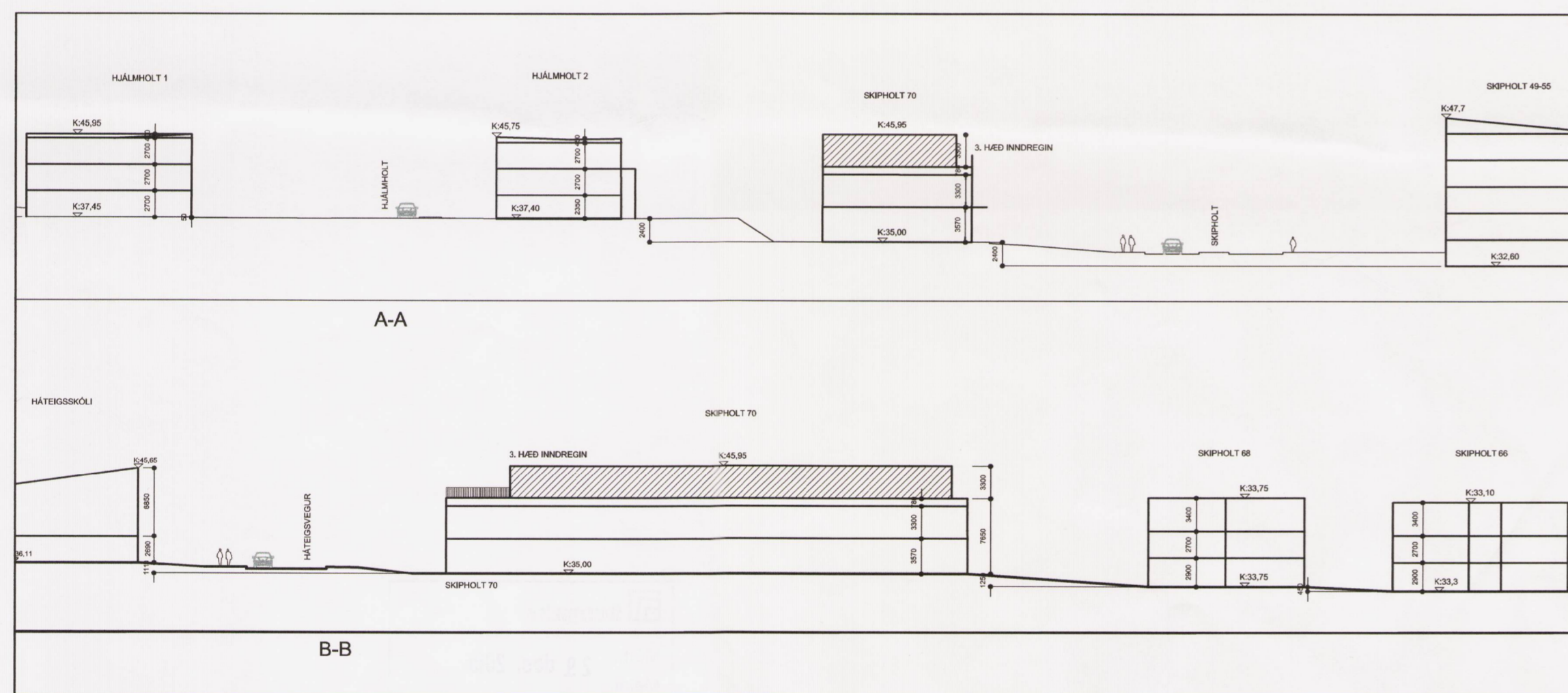
- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Hækkun hús um eina hæð samtals 3.hæð
- Þaksvalir
- Svalir/svalagangur á vesturhlíð



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

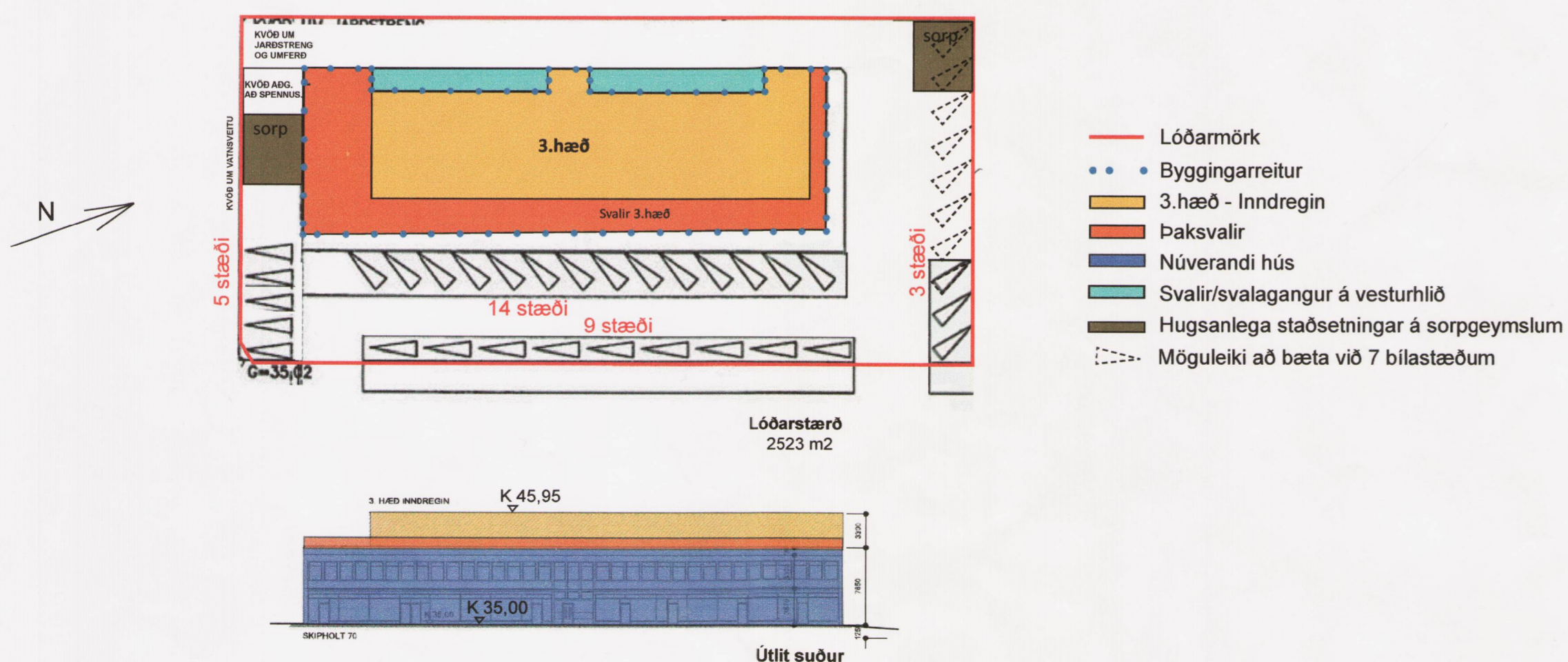
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfisskipulaginu þann 18.11. 2015 og í Borgarráði þann 18.11. 2015. Tillagan var auglýst frá 27.7. 2015 með athugasemdafresti til 1.10. 2015. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. 2015.

*Eginn Ástmann*



Sneiðingar 1:500

### Skýringarmyndir 1:500



### Greinargerð:

Breyting á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 70 við Skipholt. Byggingin hækkar um eina hæð. Samtals yrðu í húsinu 3 hæðir, þar sem efsta hæðin er innregin. Leyft er breyting á notkunarflokki úr atvinnuhúsnæði í íbúðir á 2. og 3. hæð með blandaðri íbúðarstærðum, allt að 65m<sup>2</sup> að stærð. Íbúðir á 2. og 3. hæð geta hámark orðið samtals 26 íbúðir.

### Forsendur breytingar:

Í gildi er deiliskipulagið *Vatnsholt-Bólstaðahlíð - Skipholt - Bólstaðahlíð* sem samþykkt var í Borgarráði þann 14.mars 1961 ásamt síðari breytingum. Gerðar voru breytingar á lóðunum við hlíðina; Skipholt 62,66 og 68 árið 1999. Einnig er í gildi Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 sem samþykkt var í borgarstjórn 26.nóv. 2013. Deiliskipulagsbreytingin sem hér um ræðir nær til lóðarinnar nr. 70 við Skipholt. Svæðið flokkast sem VP1 og er í borgarhluta 3 - Hlíðar, Holt, Norðurmýri. VP1 er skilgreint í BH-3 sem eftirfarandi: Skipholt-Háteigsvegur. Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana, veitingastaða, skrifstofa og þjónustu. Hverfiskjarnar eru skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, þar segir jafnframt í A-hluta að eftirfarandi sé heimilt samkvæmt VP1 í Hverfiskjörnum: *Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. Íbúðir á efri hæðum bygginga eru heimilar.*

### Gildandi skilmálar:

Stærð og lögun byggingarreits er sýndur á mæliblaði og deiliskipulagsupprætti. Húsið er er skráð bruttóflatarmál 1442,6 m<sup>2</sup> að stærð. Lóðarstærð er 2523m<sup>2</sup> og er núverandi nýtingarhlutfall 0,57. Ýmis verslun, þjónusta og veitingastaðir eru á 1. hæð og skrifstofur á annari hæð. Skv. gildandi deiliskipulag og mæliblaði er gert ráð fyrir 29 bílastæðum á lóð. Ekki er samræmi á milli inn og útkeyrslna inn á lóð á gildandi deiliskipulagi og mæliblaði og núverandi ástands. Húsnæðið hefur staðið autt í lengri tíma. Byggingin er í lélegu ástandi en með breytingunni mun útlit hússins ásamt lóðarumhverfi fá nýtt heildaryfirbragð.

### Breytingar og viðbætur við skilmála:

- Heimilt verður að hækka bygginguna um eina innregna hæð og innréttu íbúðir.
- Heimilt verður að breyta notkun 2. hæðar í íbúðir.
- Hámarksfjöldi íbúða verði 26.
- Íbúðarstærðir verði fjölbreyttar, upp að 65 m<sup>2</sup>.
- Hámarkshæð, mæld frá gólfi 1. hæðar, verður 10,95m, sjá bindandi hæðarkóta á sneiðingum.
- Nýtingarhlutfall hækkuð úr 0,57 í 0,83. Samtals flatarmál B-rýmis er 153,6m<sup>2</sup> og C-rýmis er 207,4m<sup>2</sup>.
- Sameiginlegar þaksvalir verða syðst á 3. hæð.
- Heimilt er að setja svalir/svalagang út fyrir útmörk byggingareits á vesturhlíð byggingar eins og sýnt er á upprætti. Ekki er heimilt að staðsetja svalir út fyrir byggingareit að öðru leiti.
- Bílastæði verða samnýtt. Samtals verður lágmark 31 bílastæði.
- Heimilt er að staðsetja flóttastiga út fyrir byggingareit.
- Aflokað skýli fyrir sorpgeymslur verður byggt á lóð.
- Fyrirkomulag bílastæða og inn- og útkeyrslna á lóð verður breytt.

Skipulag skal miða að því að íbúðir á efri hæðum skerði ekki starfsemi á jarðhæð og verði útfært með metnaðarfullum hætti. Ekki er samþykkt að leyfa gististað eða skammtímaleigu í húsinu. Að öðru leyti gildir deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði þann 14.mars .1961

### Yfirlitstafla og bílastæðabókhalda fyrir lóðina er eftirfarandi:

	Fj.hæða	Stærð lóðar	Brúttóm <sup>2</sup>	Nhl	Fl.m.B-rýma	Fl.m.C-rýma	Brúttóm <sup>2</sup> (A+B)	Nhl (A+B)	Fjöldi íb.	Fjöldi bílast.
Fyrir breytingu	2	2523 m <sup>2</sup>	1442,6 m <sup>2</sup>	0,57	-	-	-	0,57	-	29
Eftir breytingu	3	2523 m <sup>2</sup>	2114,2 m <sup>2</sup>	0,83	153,6	207,4m <sup>2</sup>	2267,8 m <sup>2</sup>	0,89	16-26	31

Hæðir	Tegund húsnæðis	Stærðir : m2	Bílastæðakrafa	Bílastæði
<b>FYRIR</b>				
1.hæð	Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	727,8 m <sup>2</sup>	1 stæði á hverja 50m2	14,6
2.hæð	Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	714,8 m <sup>2</sup>	1 stæði á hverja 50m2	14,3
Samtals		1442,6 m <sup>2</sup>		28,9 stæði
<b>EFTIR</b>				
1.hæð	Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	795 m <sup>2</sup>	1 stæði á hverja 35m2	20,7 stæði
2.hæð	Íbúðarhúsnæði	714,8 m <sup>2</sup>	1 stæði á hverja 120m2	5,9 stæði
3.hæð	Íbúðarhúsnæði	505,6 m <sup>2</sup>	1 stæði á hverja 120m2	4,2 stæði
Samtals		2114,2 m <sup>2</sup>		30,8 stæði

BREYTINGAR.

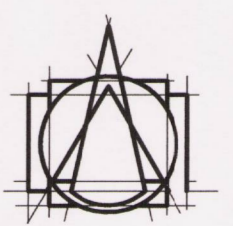
VERKHEITI  
**Hlíðar, Holt, Norðurmýri**  
**Breyting á deiliskipulagi vegna lóðarinnar Skipholt 70.**

VERK  
Deiliskipulagsbreyting  
Hækkun húss um eina eina hæð.

MÁL: 1:1000/1:500 A1  
HANNAB: ÁÁ/HL  
YFIRFARIR: ÁÁ

DAGS.: 06.07.2015  
TEIKNAD: HL

VERKNUMER: 743-02  
FL: 04  
TEIKNINGANUMER: 1.1-01  
OTG: A



**T.ark**  
TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf  
BRAUTARHOLI 6 - 105 REYKJAVÍK - ÍSLAND  
Sími: 540 5700 - FAX: 540 5701  
teiknistofan@tark.is - www.tark.is

SAMP: Ásger Ásgerðsson Arkitekt MAA FSA KJ: 000161-5429

Ölfundur og önnur teikningar. að hluta eða heild er hald samþykki höfundar. skv. ákvæðum höfundabáða.