SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

8 Sérskilmálar

8.1 Reitur A Háteigsvegur 35 (Sjómannaskólinn/aðalbygging A1, sorp- og hjólaskýli A2)

8.1.1 Húsgerð
Sjómannaskólinn samanstendur af þremur byggingum. Aðalbygging Sjómannaskólans, A1, er steinsteypt bygging á þremur hæðum, auk rishæðar, tveggja kjallarahæða og turns reist árið 1942-1945. Hönnuðir eru Sigurður Guðmundsson og Einríkur Einarsson arkitektar. Byggingin er talin vera síðasta stórvirki steinsteypuklassíkur á Íslandi. Byggingin er friðlýst, reist árið 1942-45 og skal farið með breytingar á henni í samræmi við 31.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

8.1.2 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er óbreytt frá Háteigsvegi sunnan megin.

8.1.3 Bílastæði
Bílastæðum fækkar innan lóðar Sjómannaskólans og verða á reit A samtals 22 (sjá töflu). Þar af skal vera lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu/innganga.

8.1.4 Hjólastæði
Gera skal ráð fyrir að lágmarki 120 hjólastæðum á lóð.
Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

8.1.5 Lóð
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með það að markmiði að bæta ásýnd og aðkomu aðalbyggingar Sjómannaskólans. Gera skal ráð fyrir grænu svæði fyrir framan aðalbyggingu, í suðurgarði þar sem aðalinngangur í byggingunna er. Þar skal gera ráð fyrir hjólastæðum og dvalarsvæðum með bekkjum. Á norðurhluta lóðar er klöpp og mikill hæðarmunur niður að Skipholti. Gera skal ráð fyrir fallvörn svo öryggi vegfarenda sé tryggt. Fallvörn skal vera hluti af landslagshönnun og falla vel að byggð, samræma skal hönnun við lóðarhafa á reit B.
Grænt yfirborð með gróðri skal ekki vera undir 50 % af aðkomusvæðinu.

8.2 Reitur B Háteigsvegur 35 (B1 Sjómannaskólinn/vélahús)

8.2.1 Húsgerð
Bygging B1 er tveggja hæða steinsteypt bygging sem tilheyrir Tækniskólanum, vélahús og rafmagnshús.
Húsið helst óbreytt.

8.2.2 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er óbreytt frá Háteigsvegi vestan megin og frá Vatnsholti austan megin.

8.2.3 Hljóðvist
Sjá kafla 7.15 Hljóðvist í almennum skilmálum.

8.2.4 Lóð
Á norðurhluta lóðar er klöpp og mikill hæðarmunur niður að Skipholti. Gera skal ráð fyrir fallvörn svo öryggi vegfarenda sé tryggt. Fallvörn skal vera hluti af landslagshönnun og falla vel að byggð, samræma skal hönnun við lóðarhafa á reitum A.

8.3 Reitur C Háteigsvegur 35 (C1 Sjómannaskólinn/rafmagnshús)

8.3.1 Húsgerð
Bygging C1 er tveggja hæða steinsteypt bygging sem tilheyrir Tækniskólanum, rafmagnshús.
Húsið helst óbreytt.

8.3.2 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er óbreytt frá Vatnsholti austan megin.

8.3.3 Hljóðvist
Sjá kafla 7.15 Hljóðvist í almennum skilmálum.

8.4 Reitur D, Skipholt 50e og 50f (námsmannaíbúðir D1 og D2, sorp- og hjólaskýli D3, D4 og D5)

8.4.1 Húsgerð
Á lóðinni eru tvö fjölbýlishús á 4 hæðum með samtals 44 íbúðum fyrir námsmenn í gildandi deiliskipulagi, en bæta má við tveimur íbúðum innan núverandi byggingar.
Samtals er heimilt að vera með 46 íbúðir.
Húsin eru steinsteypt og báruklædd, með flötu þaki, svalagangi og utanáliggjandi stigahúsi. Húsin haldast óbreytt, að undanskildu því að bæta má við tveimur íbúðum, þar að auki er bætt við byggingarreitum fyrir hjóla- og/eða sorpskýli, D3, D4 og D5.

8.4.2 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er frá Skipholti, aðgengi er óbreytt.

8.4.3 Bílastæði
Bílastæði á reit D skulu vera óbreytt, eða allt að samtals 76. Sjá kvöð á uppdrætti og mæliblöðum.

8.4.4 Hjólastæði
Miða skal við eitt til tvö hjólastæði fyrir hverja íbúð. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) innan byggingar eða í hjólaskýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

8.4.5 Lóð
Sjá almenna skilmála.
Leik- og dvalarsvæði í garði er óbreytt.

8.4.6 Sorp- og hjólaskýli
Nýir byggingarreitur er fyrir sorp- og/eða hjólaskýli, D3, D4 og D5. Sjá nánar uppdrátt, sneiðingar og töflu.

8.5 Reitur E (íbúðir fyrir eldri borgara E1 og E2, hjóla- og/eða sorpskýli E3 og E4)

8.5.1 Húsgerð
Um er að ræða íbúðabyggingu með einnar til fjögurra herbergja íbúðum.
Hámarksfjöldi íbúða er 51. Leyfilegt er að hliðra til íbúðafjölda á milli byggingarreita E1 og E2. Samanlagður hámarksfjöldi íbúða á reit E breytist ekki. Fjöldi þriggja til fjögurra herbergja íbúða skal vera meira en 30% af heild.
Íbúðasvalir eru heimilar á öllum hliðum bygginganna og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter. Burðarvirki svala má ekki fara út fyrir byggingareit á jarðhæð.
Svalalokun er heimiluð og skal vera samræmt útlit og eitt kerfi á baðum byggingum.
Svalagangur er heimilaður.
Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má fara 1,2 metra út fyrir byggingareit.
Heildaryfirbragð bygginga skal vera með þeim hætti að byggingar séu brotnar upp líkt og þær séu samsettar úr fleiri einingum. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhliðum bygginga (báðum megin) með eftirfarandi hætti: Á útveggjum án svalaganga skal draga útvegg inn eða út um a.m.k. 0,5 meter þannig að samfelldur vegghluti verði ekki lengri en 18 metrar. Á útveggjum svalaganga skal skipta um klæðningarefni á a.m.k. 18 metrar fresti. Megin stefna byggingar skal vera samsíða eða 90° á stefnu byggingarreits.

8.5.2 Húshæðir og þök
Heimilt er að byggja þrjár hæðir.
Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar sem er a.m.k. 0,05 metrum hærri en gangstéttarkóti (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði.
Hæsti hluti bygginga skal vera lægri en neðri brún þakkants aðalbyggingar Sjómannaskólans.
Megin þakform bygginga skal vera einhalla þak, einstaka minniháttar byggingarhlutar, t.d. svalagangur, lyftuhús, skyggni o.s.frv., mega hafa flatt þak. Leiðbeiningar um þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrætti þar sem hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.

8.5.3 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er frá Vatnsholti austan megin.

8.5.4 Bíla- og hjólastæði
Bílastæði skulu vera allt að 0,75 bílastæði fyrir hverja tveggja herbergja íbúð og allt að 1,0 stæði fyrir hverja þriggja herbergja íbuð, þar við bætist 0,1 bílastæði fyrir gesti á hverja íbúð. Þar af skal vera lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu/innganga.
Heimilt er að vera með allt að 48 bílastæði meðfram Vatnsholti og innkeyrslu frá Vatnsholti.
Gera skal ráð fyrir tengingum fyrir hleðslustöðvar rafmagnsbíla á bílastæðum.
Miða skal við eitt til tvö hjólastæði fyrir hverja íbúð. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) innan byggingar eða í hjólaskýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

8.5.5 Lóð
Sjá almenna skilmála.
Gera skal ráð fyrir leik- og dvalarsvæði í garði, sjá uppdrátt vegna leiðbeinandi staðsetningar. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum.

8.5.6 Hjóla- og/eða sorpskýli
Reitir E3 og E4 eru fyrir hjóla- og/eða sorpskýli. Nákvæm staðsetning er leiðbeinandi.
Miða skal við eitt til tvö hjólastæði á hverja íbúð, sjá stærð og hæð í töflu og á sniðmyndum.

8.6 Reitur F, Háteigsvegur 43 (menningarminjar vatnsgeymar F1)

8.6.1 Húsgerð
Vatnstankarnir og umhverfi hans er eitt af kennileitum svæðisins. en þeir tengjast sögu vatnsveitu og brunavarna í Reykjavík.
Eldri geymirinn var reistur árið 1915 og sá yngri árið 1930. Sá eldri er friðaður samkvæmt lögum um menningarminjar, 31.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.
Vatnshóllinn s.k. umlykur vatnstankana og telur til útivistarsvæðis og útsýnisstaðs.
Svæðið á Vatnshólnum fellur undir hverfisvernd, 15 metra helgunarreitur út frá byggingum afmarkar svæðið. Vatnshóllinn skal tengjast útivistar-/leiksvæði á borgarlandi til austurs.
Menningartengd starfsemi skal vera í byggingunni og skal hún vera aðgengileg almenningi.

8.6.2 Hljóðvist
Sjá kafla 7.15 Hljóðvist í almennum skilmálum.

8.7 Reitur G (íbúðakjarni G1)

8.7.1 Húsgerð
Um er að ræða íbúðabyggingu þar sem gert er ráð fyrir sértæku búsetuúrræði Velferðarsviðs og Félagsbústaða.
Hámarksfjöldi íbúða er 8.
Íbúðasvalir eru heimilar á öllum hliðum bygginganna og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter. Burðarvirki svala má ekki fara út fyrir byggingareit á jarðhæð. Svalalokun er heimiluð og skal vera samræmt útlit og eitt kerfi fyrir bygginguna.
Svalagangur er heimilaður.
Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má fara 1,2 metra út fyrir byggingareit.

8.7.2 Húshæðir og þök
Heimilt er að byggja þrjár hæðir.
Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar sem er a.m.k. 0,05 metrum hærri en gangstéttarkóti (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði.
Megin þakform bygginga skal vera einhalla þak, einstaka minniháttar byggingarhlutar, t.d. svalagangur, lyftuhús, skyggni o.s.frv., mega hafa flatt þak. Leiðbeiningar um þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrætti þar sem hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.
Hæsti hluti bygginga skal vera lægri en neðri brún þakkants aðalbyggingar Sjómannaskólans.

8.7.3 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er frá Háteigsvegi.

8.7.4 Hjólastæði
Miða skal við eitt til tvö hjólastæði fyrir hverja íbúð. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) innan byggingar eða í hjólaskýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

8.7.5 Lóð
Sjá almenna skilmála
Gera skal ráð fyrir leik- og dvalarsvæði í garði, sjá uppdrátt vegna leiðbeinandi staðsetningar. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum.

8.8 Reitur H (námsmannaíbúðir/leikskóli H1, námsmannaíbúðir H2)

8.8.1 Húsgerð
Íbúðarhúsnæði fyrir námsmenn og leikskóli á jarðhæð sem er hluti af byggingu I1.

8.8.2 Hjólastæði
Heimilt er að reisa minni léttbyggð skýli, hámarkshæð 1,8m fyrir hjól við íbúðarhúsin eða á milli þeirra án byggingareits.

8.8.3 Lóð
Sjá almenna skilmála.
Kvöð er um gróðurbelti á leikskólalóð, sjá uppdrátt vegna staðsetningar.

8.9 Reitur I (Háteigskirkja I1, safnaðarheimili I2, Biskupsstofa/skrifstofubygging I3, hjóla- og/eða sorpskýli I4)

8.9.1 Húsgerð
Núverandi byggingar: Kirkjubygging I1 er óbreytt. Safnaðarheimili I2 sem tengist kirkju um tengibyggingu er óbreytt.
Nýbyggingar skulu taka mið af núverandi byggingu hvað varðar form, liti og efnisval.
Skrifstofubygging, I3, er stakstætt hús staðsett norðvestur af kirkjunni..
Svalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter. Burðarvirki svala má ekki fara út fyrir byggingareit á jarðhæð.
Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 150 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má fara 1,5 metra út fyrir byggingareit.

8.9.2 Húshæðir og þök
Skrifstofubygging I3 er tvær hæðir og kjallari. Vegna landhalla er neðsta hæð (kjallari) niðurgrafin að hluta. Þakform er frjálst.
Skilmálar um hæð og þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrætti þar sem hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.

8.9.3 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er frá Háteigsvegi. Inngangshæð frá akstursaðkomu er á 1. hæð en má einnig vera frá Nóatúni á neðstu hæð/kjallara.

8.9.4 Hjólastæði
Gera skal ráð fyrir að lágmarki 100 hjólastæðum á lóð.
Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

8.9.6 Hjóla- og/eða sorpskýli
Reitur I4 er fyrir hjóla- og/eða sorpskýli, sjá stærð og hæð í töflu og á sniðmyndum.
Staðsetning er leiðbeinandi.

8.9.7 Lóð
Kvöð er um göngu- og hjólastíg gegnum lóð norðan við J3 frá Nóatúni inn á svæðið. Stígur þessi er inni á lóð Háteigskirkju en skal lagður og kostaður af Reykjavíkurborg, sem hluti af megin stígakerfi að og frá svæðinu.

8.10 Reitur J (útivistarsvæði/menningarminjar)

Reitur J er útivistarsvæði. Þar hefur verið skilgreindur reitur fyrir menningarminjar þar sem síðustu minjar um stakkstæði í Reykjavík hafa varðveist. Mæling á staðsetningu minjanna fór fram á vegum Borgarsögusafns í október 2018. Svæðið sem er innan 10 metra helgunarreits fellur undir hverfisvernd. 15 metra helgunarreitur er í kringum stakkstæðið og ekki er heimilt að reisa mannvirki innan þess. Heimilt er að útfæra göngustíga utan 10 metra helgunarreits.

Stakkstæðið, verður nú verndað sem menningarminjar. Hafa skal samráði við Borgarsögusafn og Minjastofnun um hvernig best verður staðið að varðveislu minjanna og til að gera þær sýnilegri almenningi. Heimilt er að setja þar upp upplýsinga/fræðslusklti og annað sem fellur undir og tilheyrir slíkum minjasvæðum. Gönguleið skal vera opin milli Nóatúns og Skipholts og er heimilt að tengja hana við lóð Skipholts 50b og setja tröppur vegna hæðarmismunar.
Sjá uppdrátt vegna staðsetningar helgunarsvæðis.

8.11 Reitur K (stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K1, stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K2, stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K3, stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K4 og hjóla- og/eða sorpskýli K5)

Heimilt er að byggja samtals allt að 50-60 nýjar íbúðir á byggingareitum K1, K2, K3 og K4, sjá töflu. Samsetning íbúða skal vera sem næst eftirfarandi hætti:

25% einstaklingsíbúðir
30% 2 herbergja parаíbúðir
30% 3 herbergja fjölskyldíbúðir
15% 4 - 5 herbergja fjölskyldíbúðir

Lágmarksstærð íbúða er 32m² birt stærð án svala. Meðalstærð allra íbúða má ekki fara niður fyrir 62 m² birt stærð án svala. Sjá einnig skilmála í kafla 8.10 Reitur J (útivistarsvæði/menningarminjar).

8.11.1 Húsgerð
Heimilt er að byggja einnar, tveggja og þriggja hæða íbúðabyggingar, auk rishæðar með kvistum. Sjá nánar þakgerðir í kafla 8.12.2 Húshæðir og þök.
Íbúðasvalir eru heimilar á öllum hliðum bygginganna og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter, nema þar sem 15m helgunarreitur Stakkstæðis er skilgreindur, þar mega svalir ekki fara út fyrir byggingarreit. Burðarvirki svala má ekki fara út fyrir byggingarreit á jarðhæð.
Svalagangur er heimilaður, þakform er frjálst.
Útitröppur við innganga eru heimilaðar og mega ná út fyrir byggingarreit, þær mega ekki vera staðsettar á 15 metra helgunarreit Stakkstæðis.
Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 sm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má ekki fara yfir 1,2 metra út fyrir byggingareit.
Heildaryfirbragð bygginga skal vera með þeim hætti að byggingar séu brotnar upp líkt og þær séu samsettar úr fleiri einingum. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhliðum bygginga (báðum megin) með eftirfarandi hætti: Á útveggjum án svalaganga skal draga útvegg inn eða út um a.m.k. 0,5 meter þannig að samfelldur vegghluti verði ekki lengri en 18 metrar. Á útveggjum svalaganga skal skipta um klæðningarefni á a.m.k. 18 metrar fresti. Megin stefna byggingar skal vera samsíða eða 90° á stefnu byggingarreits.

8.11.2 Húshæðir og þök
Þakgerð skal vera mæniþak, sjá nánari skýringar (þakhalli og hámarkshæðir) á kennisniði.
Kvistir eru heimilaðir á allt að 50% af heildarlengd byggingar. Hámarksbreidd einstakra kvista er 4 metrar. A.m.k. 50% kvista skal vera dreginn inn um a.m.k. 0,5m frá útbrún (útvegg) byggingar.
Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Uppgefnir kótar á uppdrætti eru skv. LUKR. Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði.
Hæsti hluti bygginga skal vera lægri en neðri brún þakkants aðalbyggingar Sjómannaskólans.

8.11.3 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er frá Háteigsvegi sunnan megin.

8.11.4 Hjólastæði
Miða skal við tvö hjólastæði fyrir hverja íbúð. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) innan byggingar eða í hjólaskýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

8.11.5 Lóð
Sjá almenna skilmála.
Gera skal ráð fyrir leik- og dvalarsvæði á sameiginlegri lóð beggja húsa en utan helgunarsvæðis Stakkstæðis. Staðsetning útfærsla skal koma fram á byggingarnefndaruppdrætti og lóð frágengin við lokaúttekt. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum.

8.11.6 Hjóla- og/eða sorpskýli
Reitur K5 er fyrir hjóla- og/eða sorpskýli, sjá stærð og hæð í töflu og á sniðmyndum.

8.12 Reitur L (L1 Dreifistöð)

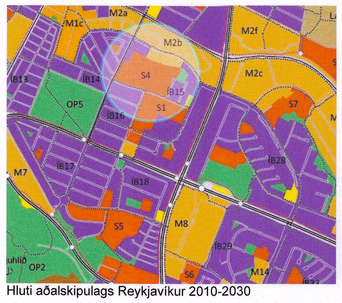
8.12.1 Húsgerð
Bygging L1 er tveggja hæða steinsteypt bygging og er dreifistöð.
Húsið helst óbreytt.

8.12.2 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er óbreytt frá Skipholti norðan megin.

SKILMÁLATAFLA

Reitur	Lóðastærð (m²)	Bygging / byggingarreitur	Stærð byggingarreits (m2)	Húsgerð/notkun	Haðarfjöldi hámark	Kennisnið	Íbúðafjöldi hámark	Grunnflötur húss hámark (m²)	Byggingar-magn ofan- og neðanjarðar A+B rými (m²)	Nýtingar-hlutfall ofan- og neðanjarðar A+B rými (m²)	Bílastæði ofanjarðar hámark	Hjólastæði lágmark
Reitur A (Sjómannaskólinn)	5.825,1										40	120
		A1	óbreytt	Menntastofnun, aðalbygging	3 hæðir, 2 kjallarahæðir, ris, turn		óbreytt	óbreytt	5.408			
		A2	90	Hjóla- og/eða sorpskýli	1 hæð	VI	-	90	90			
Samtals									5.498	0,93	40	120
Reitur B (Sjómannaskólinn)	5.263,9											
		B1	óbreytt	Menntastofnun - "Véláhús"	2 hæðir		-	-	1.301			
Samtals									1.301	0,25		
C (Sjómannaskólinn)	1.181,5											
		C1	óbreytt	Menntastofnun - "Rafmagnshús"	2 hæðir		-	óbreytt	787			
Samtals									787	0,67		
Reitur D (námsmannaíbúðir)	5.651,0										76	46
		D1	óbreytt	Stakstætt hús	4 hæðir		23	óbreytt	1.550			
		D2	óbreytt	Stakstætt hús	4 hæðir		23	óbreytt	1.550			
		D3	72	Hjóla- og/eða sorpskýli	1 hæð	VII		72	72			
		D4	52	Hjóla- og/eða sorpskýli	1 hæð	VII		52	52			
		D5	40	Hjóla- og/eða sorpskýli	1 hæð	VII		40	40			
Samtals							46		3.264	0,58	76	46
Reitur E (íbúðarhús)	5.418,1										48	51
		E1	972	Stakstætt hús, íbúðarhús	3 hæðir	I	27	900	2.870			
		E2	867	Stakstætt hús, íbúðarhús	3 hæðir	I	24	820	2.630			
		E3	60	Hjóla- og/eða sorpskýli	1 hæð	VI		60	60			
		E4	75	Hjóla- og/eða sorpskýli	1 hæð	VI		75	75			
Samtals							51		5.635	1,04	48	51
Reitur F (vatnsgeymar)	2.332,0											
		F1		Menningarminjar, vatnsgeymar	1 hæð, kjallari		-	óbreytt	716,6			
Samtals									716,6	0,31		
Reitur G (íbúðarhús)	783,0											8
		G1	260	Stakstætt hús, íbúðarhús	3 hæðir	I	8	240	720			
Samtals							8		720	0,92		8
Reitur H (íbúðarhús, leikskóli)	6.783,0										37	25
		H1, H2	óbreytt	Stakstætt hús, íbúðarhús, leikskóli	2 hæðir		25	óbreytt	2.062			
Samtals							25		2.062	0,30	37	25
Reitur I (Háteigskirkja)	12.755,0										90	100
		I1	óbreytt	Kirkja	4 hæðir		-	óbreytt	624			
		I2	óbreytt	Safnaðarheimili, viðbygging	2 hæðir		-	óbreytt	1.376			
		I3	330	Biskupsstofa, skrifstofubygging	2 hæðir, kjallari	II	-	270	810			
		I4	65	Hjóla- og/eða sorpskýli	1 hæð	VI	-	65	65			
Samtals									2.875	0,23	90	100
Reitur J (Stakkstæði)	4.585,0											
				-			-	-	-	-		
Samtals												
Reitur K (íbúðarhús)	4.078,5											120
		K1	480	Stakstætt eða sambyggt hús, íbúðarhús	2-3 hæðir, ris	III, IV	18	440	1.360			
		K2	520	Stakstætt eða sambyggt hús, íbúðarhús	2-3 hæðir, ris	III, IV	20	470	1.580			
		K3	455	Stakstætt hús, íbúðarhús	2 hæðir, ris	IV	16	400	1.140			
		K4	300	Stakstætt hús, íbúðarhús	1 hæð, ris	V	6	255	420			
		K5	75	Hjóla- og/eða sorpskýli	1 hæð	VI		75	75			
Samtals							60	*	4.575	1,12		120
Reitur L (dreifistöð)	81,0											
		L1	óbreytt	Dreifistöð	1 hæð			óbreytt	20,3	-		
Samtals									20,3	0,25		
Reitur M (borgarland)	13.263,5										69	
Samtals											69	
Heild samtals	68.000,6						190		27.454	0,40	360	470

* Leyfilegt er að færa til fjölda íbúða á milli byggingarreita innan K-reits. Samanlagður hámarksfjöldi á byggingarreitnum K breytist ekki.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi er varðar breytta landnotkun og heimildir um fjölda íbúða.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í Skipulags- og samgönguráði

þann 5. febrúar 2020 og í

borgarráði þann 13. febrúar 2020

Tillagan var auglýst frá 30. ágúst 2019 með

athugasemdafresti til 11. október 2019.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20_

Dags. 30.jan 2020.
Eftir auglýsingu voru eftirfarandi breytingar gerðar á uppdrættinum vegna athugasemda íbúa og annarra hagsmunaaðila.
Byggingar H1, M1 og M2 teknar út og K4 bætt við, bygging G1 lengist. Merkingar á byggingareitum breytast.
Nýjum íbúðum fækkar og verða 119 samtals í stað 145.
Hjóla- og sorpskýli framan og til hliðar við Sjómannaskóla færð eða tekin út.
Ofanvatnslausnir og lagnakvaðir settar inn.
Grænt svæði stækkuð.
Bílastæðum fækkað samhliða fækkun íbúða.
Friðun á Vatnstanki leiðrétt.
Ný lóðamörk aðliguð.
Settar inn bundnar byggingarlínur.
Settar inn línur fyrir byggingafrítt svæði framan við Sjómannaskólann..
Samhliða eru teikningar uppfærðar, texti, töflur, skuggavarp og þrívíddarmyndir.

A2F arkitektar
Laugavegi 178, 105 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt FAÍ BAK kt. 061175-2539

SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254
Breyting á deiliskipulagi

Uppdráttur, kennisnið

Dagsetning		Mælikvarði	Blaðastærð
01.07.2019		1:500, 1:1000	A1
Númer:	**Útgáfa**	**Teiknað af**	**Yfirfarið af**
4 / 5		AA	FK