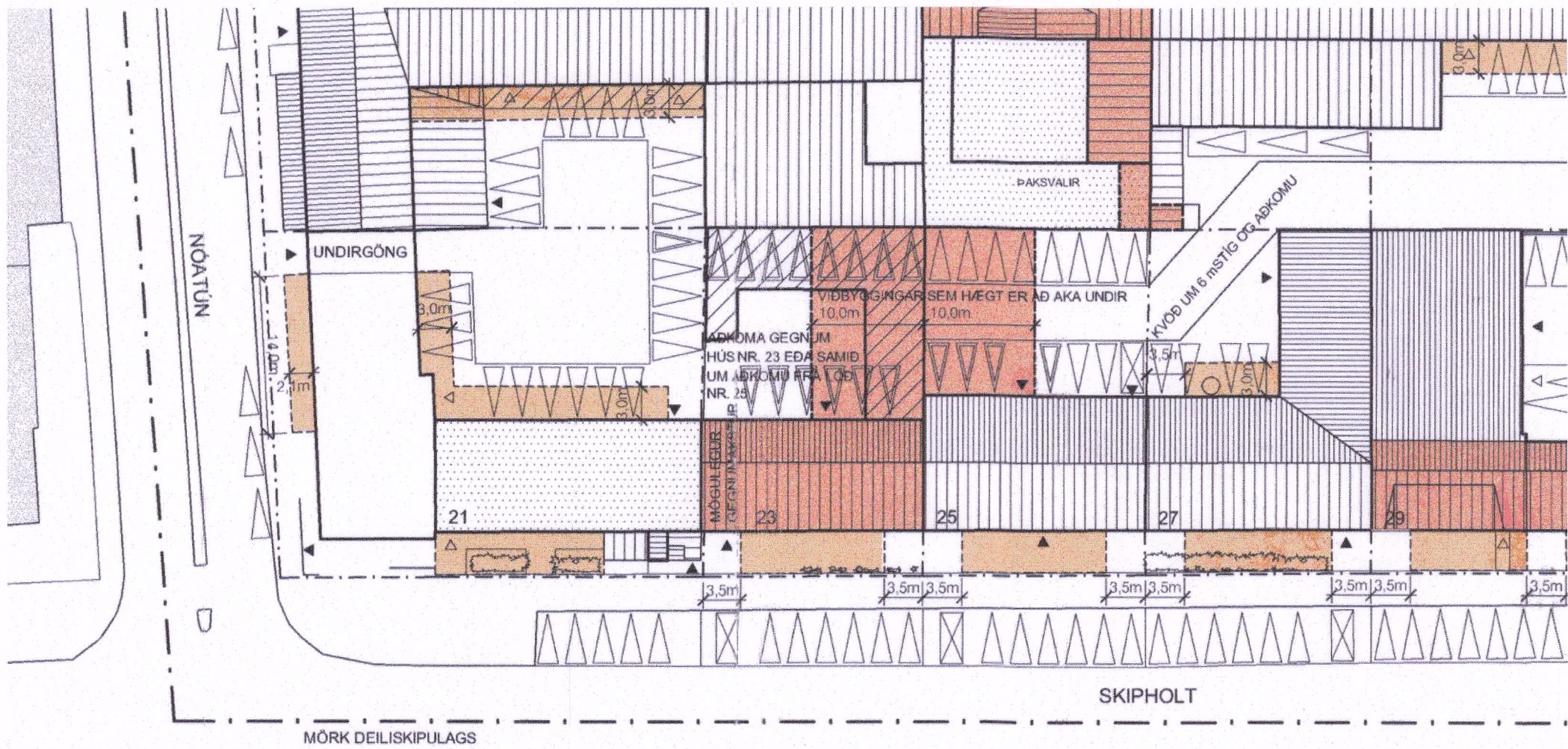
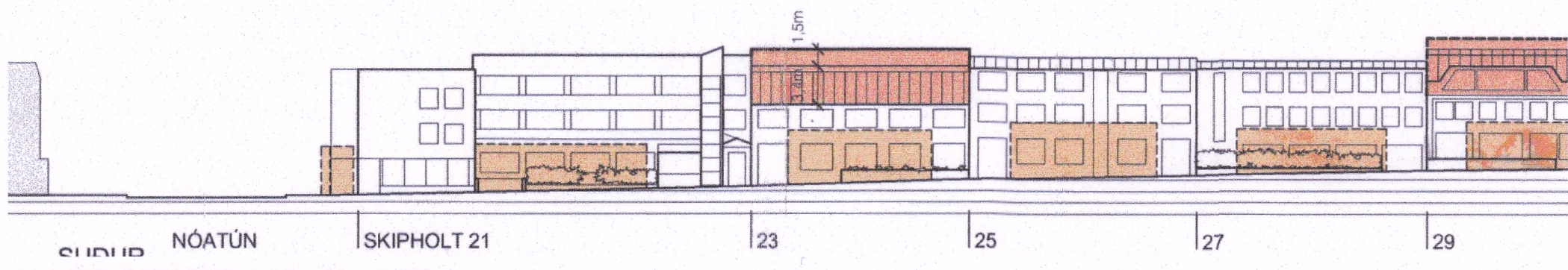
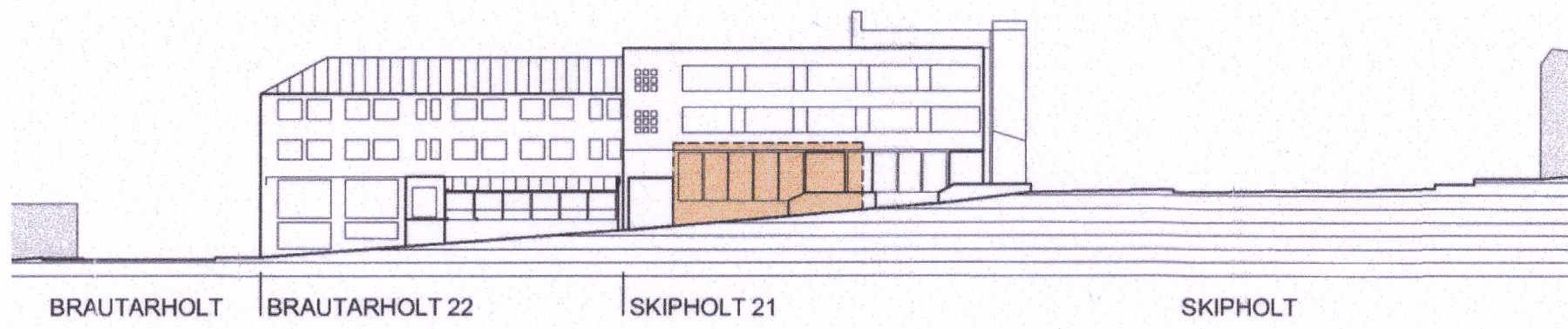




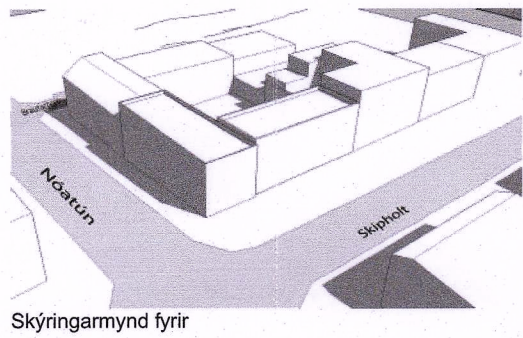
GILDANDI DEILISKIPULAG - Mkv:1-500 Staðfest í B.deild stjórnartíðinda þann 9.jan 2003



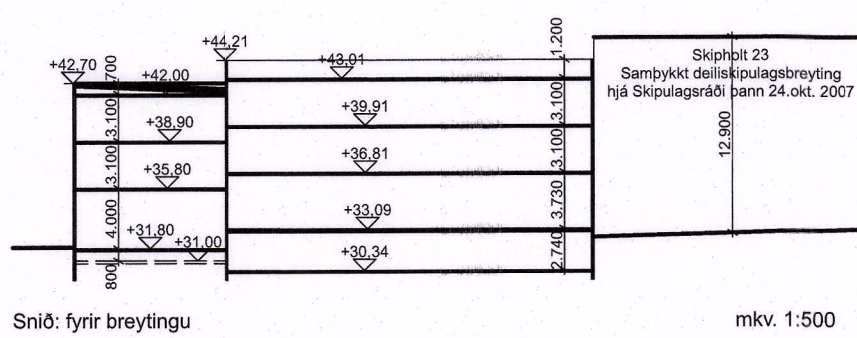
GILDANDI DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



GILDANDI DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



Skýringarmynd fyrir



Sníð: fyrir breytingu

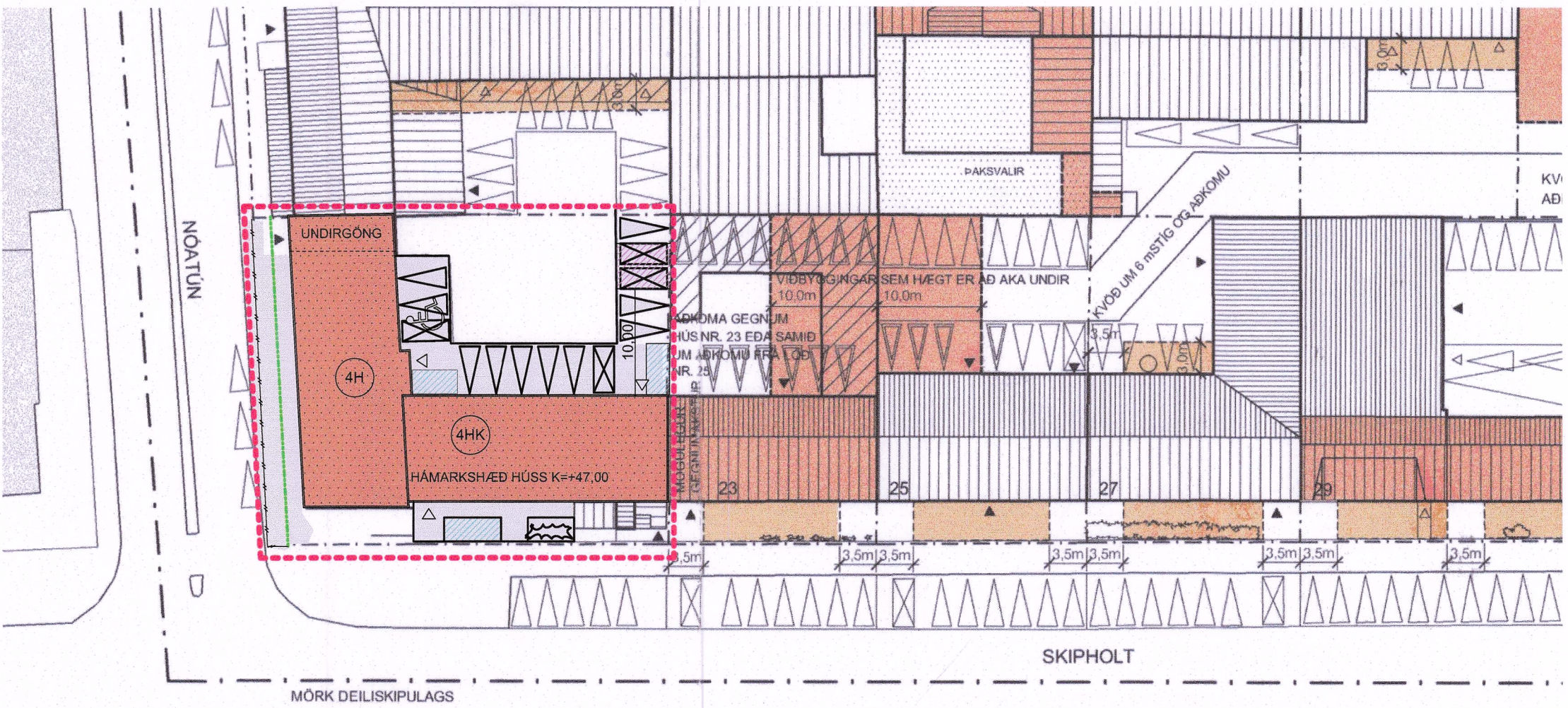
mkv. 1:500

GILDANDI SKILMÁLAR		
SKIPHOLT	NR.	21
LÖÐARSTÆRÐ		1.175,0m²
BYGGINGAR		1.783,0m²
NYTINGARHLUTFALL		1,5
BILASTÆÐAFJÖLDI		13
TAKMARKAÐUR BYGGINGARREITUR	*	185m²

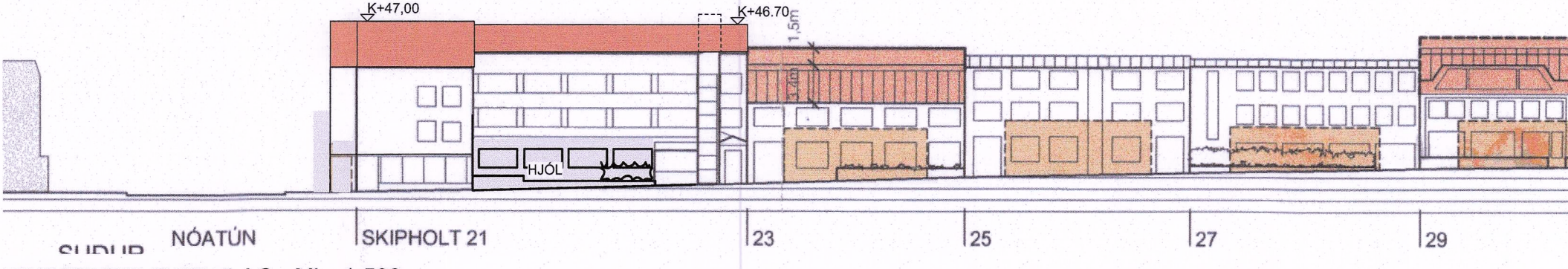
* Takmarkaður byggingarreitur á jörðhæð ekki reiknuð í mögulega stærð byggingar né nytingarhlutfall

NÚVERANDI RAUNSTÆRDIR		
SKIPHOLT	NR.	21
LÖÐARSTÆRÐ *		1.190,0m²
BYGGINGAR BIRTIR M2	*	1.745,0m²
BYGGINGAR BRÜTTÖ M2	*	1.910,8m²
NYTINGARHLUTFALL		1,83
BILASTÆÐAFJÖLDI		13
TAKMARKAÐUR BYGGINGARREITUR	*	185m²
FJÖLDI GISTIRYMA		46
FJÖLDI GESTA		92

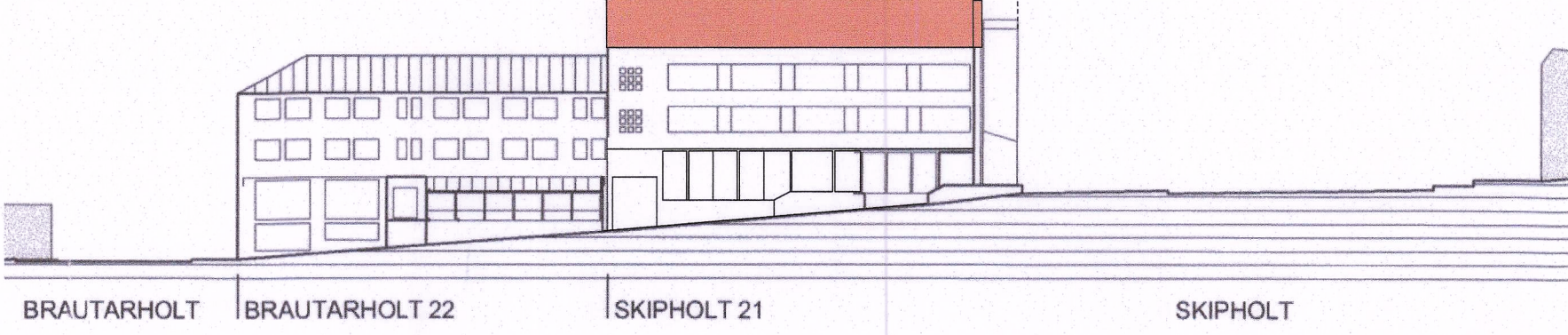
* Núverandi löðarstærð skv löðabæði Landupplýsingadeildar 10.12.2021
* Birt stærð skv. samþykktum aðaluppdráttum 05.12.2022
* Bröttu m2 skv. samþykktum aðaluppdráttum 05.12.2022
* Takmarkaður byggingarreitur á jörðhæð ekki reiknuð í mögulega stærð byggingar né nytingarhlutfall



BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500

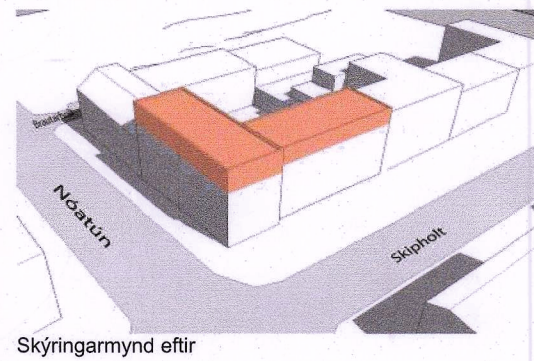


BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500

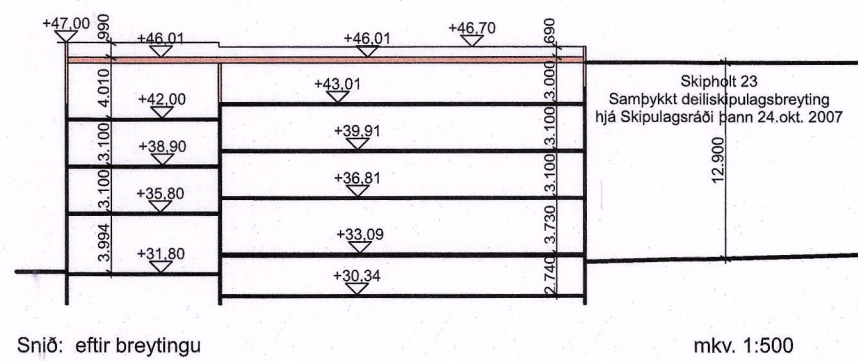


BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500

BREYTTIR SKILMÁLAR		
SKIPHOLT	NR.	21
LÖÐARSTÆRÐ		1.126,8m²
BYGGINGAR BIRTIR M2		2.230,0m²
BYGGINGAR BRÜTTÖ M2		2.415,0m²
NYTINGARHLUTFALL		2,15
BILASTÆÐAFJÖLDI		10
TAKMARKAÐUR BYGGINGARREITUR		0,0m²
FJÖLDI GISTIRYMA		67
FJÖLDI GESTA		134

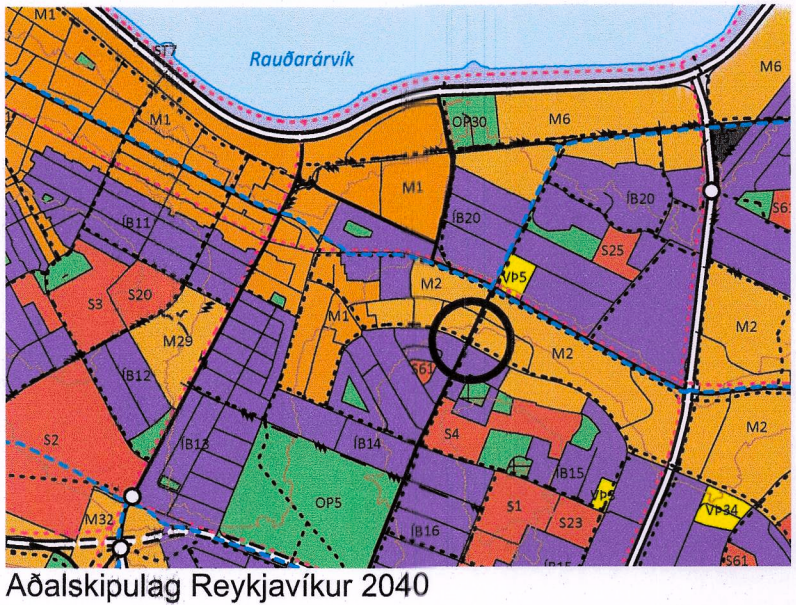


Skýringarmynd eftir



Sníð: eftir breytingu

mkv. 1:500



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÖÐAMÖRK
- LÖÐAMÖRK AFLÖÐ
- LÖÐAMÖRK NÝ
- BYGGINGARREITUR
- TAKMARKAÐUR BYGGINGAREITUR
- LÖÐARMÖRK
- BINDANDI LÍNUR Á LÖÐ OG/EDA Í ÚTLIT HÚSS
- HÁMARK, BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARLÍNUR BILAGEYMSLU NEDANJARÐAR
- NIDURRIF
- HALLANDI PAK
- FLATT PAK
- SORPGERÐI
- HÚLAGERÐI
- 1.H
- HÆÐ HÚSA HÁMARK
- ADGengi að BYGGINGU
- ABKOMA ÖKUTÆKJA
- NÚVERANDI BILASTÆÐI
- BILASTÆÐI SEM GÆTI ÞURFT AÐ VÍKJA
- MÖGULEG NÝ STÆÐI



Mögulegt útlit hornbyggingar Skipsholts 21 í samhengi við núverandi umhverfi.

Greinargerð

Núverandi samþykkt deiliskipulag frá 2002 byggði á eldri aðalskipulagi en í þessari deiliskipulagsbreytingu er stuðst við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 skal Reykjavík vera skapandi borg sem styrkir hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuvalið í vaxandi atvinnulegri samfélagi um fyrirtæki, vinnu og ferðamenn.

• Eftirgát miðborgarinnar sem kjarra stjórnsýslu, verslunar, þjónustu, menningar og ferðaþjónustu er lykilatriði við að styrkja atvinnulíf höfuðborgarinnar.

• Eftirgát miðborgarinnar, með auknu byggingarmagni og tryggja þannig betri nýtingu og skapa grundvöll fyrir frekari sérhæfingu.

• Talið er að flest ný störf verði staðsett innan vaxtarmarka þéttbýlis og einkum á miðlegum svæðum sem þjónað er af Borgarlínu og strætisvagnþjónustu með hátt ferðatæni.

• Yfir 90% starfa í Reykjavík verði innan vaxtarmarka árið 2040 og 80% nýrra starfa til ársins 2040 verði við Borgarlínu.

• Reykjavíkurborg vill styrkja hlutverk sitt sem græn borg. Þetta felur í sér stórukaða áherslu á þéttbyggingar og olíuland og byggjamyndun, á gott aðgang að fjölbreyttum olíuland og náttúrusvæðum og á að efla vistvæna ferðamáta og er stefnt að því að hlutfeldi vistvæna ferðamáta verði komin í 50% árið 2040.

• Betri nýting núverandi húsnæðis og endurnýting þess og annarra innviða gegni veigamiklu hlutverki þegar framtíðar uppbyggingarþörf er mætt.

• Samgöngur í borginni verði kolefnishlutlausar árið 2040.

• Hútseldir einkabíla í helldarfjölda ferða verði komin undir 50% árið 2040.

• Bilastæðum á landi borgarinnar verði markvíst fækkun á skipulagsmáttinu. Únni verði dættun um endurnýtt lands sem fer undir bilastæði og það land tekið undir önnur not í almannagæði; s.s. opin græn svæði, leikvæði og önnur almenningssýni og rými fyrir hjólastæði og gölugöng.

Landnotkun Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er reitur Skipsholts 21 miðsvæði (M2b), Holt-Laugavegur. Innan miðsvæðisins er opnað á ýmsan rektur og þ.á.m. er heimiluð gisting.

• Skipsholt 21 er á horni Skipsholts og Nóatúns sem eru báðar skilgreindar sem aðalgötur skv kafla 3.3.1 í aðalskipulagi. Umfang gístarfarsemi við aðalgötu skal miðast við minni gístarheimil, sér. reglugerð um veitingastaði, gístarstæði og skemmtanahald. Rými heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talin hornhús sem hafa mögulega löðanirnar við höfuðgötu og né einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða.

Skipsholt 21

Skipsholt 21 er hannað af Arnþór Þorvaldsson og var byggt árið 1962. Húsið er steinsteypt, tvískipt bygging á þremur hæðum til vesturs og þremur hæðum með kjallara til austurs.

Núverandi notkun Í byggingunni á lóð Skipsholts 21 er skrifstofa, verslunaryrmi og gístarými í flokki II: Gístarstæði án veitinga. Tegund "b" stærtra gístarheimila: Gístarstæði með takmarkaða þjónustu þar sem leið eru út 6 herbergi eða fleiri eða rými fyrir fleiri en 10 einstaklinga. Handlaug skal vera í hverju herbergi og salerni nærgluggandi. Jafnframt skulu gestir eiga aðgang að fullblönnu baðstæði.

Hæðir húsa Samkvæmt kafla 3.6.2. um hæðir húsa í aðalskipulagi, tilheyrir Skipsholt 21 svæði þar sem stefna um hæð húsa fari ekki umfram 5 hæðir.

Deiliskipulagsbreyting

Deiliskipulagsbreyting fyrir Skipsholt 21 Í meðfylgjandi deiliskipulagsbreytingu er auka hæð bætt á núverandi byggingu.

Landnotkun löðarinnar verður gístarheimil á eftir hæðum en á jörðhæð verslun, gisting og þjónusta.

Hæðir, helstu stærðir og útlit Með tilkomu víðbótahæðar mun verða bygging verða 5 hæðir við Skipsholt og 4 hæðir við Nóatún.

• Hámarksæð byggingarinnar er skilgreind á skýringarmyndum. Ákveðin byggingarhlutar svo sem loftstæðubúnaður, stiga- og lyftuhús mega ganga upp fyrir uppgæfa hámarksæðs.

• Víðbótahæð verður með uppþroti í formi efnisvals, verður tekið tillit til núverandi útlits upprunalegrar byggingar í formi gluggaskipan. Gluggastæði mega taka breytingum. Núverandi stærð og útlit byggingar skal haldast.

Löð Í breyttu deiliskipulagi færast löðarmörk nær byggingu Nóatúns megin og minnkari löð um 48,2m² ef miðað er við gildandi skilmála en 63,2m² ef miðað er við núverandi raunstærð löðar.

Stærð löðar	gildandi skilmálar	núverandi raunstærð*	breytt deiliskipulag
	1175m²	1190m²	1126,8m²

* Núverandi löðarstærð skv löðabæði Landupplýsingadeildar 10.12.2021

Innan löðar eru kvæðir Velna um aðgengi að spennustöð í porti. Veitur skulu hafa fullt aðgengi að hvar spennustöðvar. Lágmarks greið stærð vegna hífinga inn og út úr stöð er u.þ.b. 4-6m. Við spennustöð eru hjólastæði en þau hindra ekki aðkomu starfólks og eru auðveldar þegar þörf er á hífingum.

Byggingarreitur Í gildandi deiliskipulagi er skráð stærð byggingar 1.783,0 fermetrar og heimil að byggja alls 185 fermetra í 3 takmörkuðum byggingareitum á jörðhæð. Samkvæmt núverandi raunstærð byggingar þá eru birtir fermetrar 1.745,9 og bröttu fermetrar 1.910,6.

Í breyttu deiliskipulagi eru felldar nýir heimildir fyrir takmarkaða byggingarreiti á löðinni. Stærð víðbótahæðar er um 485 fermetrar í birtir stærð og um 505 fermetrar í bröttu stærð.

Óheimillt er að byggja utan byggingarinnar. Sökislið við Skipsholt heldur núverandi formi og lyftuhús verður hækkað.

Kvæðir

Eftirfarandi kvæðir eru settar varðandi notkun: • Gístarýmum á jarðhæð við Skipsholt er snúa að porti verður ekki fjölgað umfram þau 6 herbergi sem eru nú þegar í notkun.

• Núverandi verslunaryrmi sem snýr að Skipsholti helst óbreytt: Ekki heimil að nýta rýmið í gístarrestur.

• Núverandi verslunaryrmi á horni Skipsholts og Nóatúns helst óbreytt: Ekki heimil að nýta rýmið í gístarrestur.

Bíla og hjólastæði Samgöngumat dags. 11.03.2025, 2.útgáfa dags. 24.03.2025 var unnið vegna fyrirtuðarar uppbyggingu í Skipsholt 21 til að meta núverandi samgönguskipti og áhrif fyrirtuðarar uppbyggingar. Greiningin tekur til ferðavenja, almenningssamgangna, hjóla- og göngustíga, umferðarlátninga, slyssagagna og stæðisþörf fyrir bíla og hjól. Fyrirtuð breyting felst í að bæta við einni hæð fyrir gístarheimil sem mun auka gestafjölda um 40 manns.

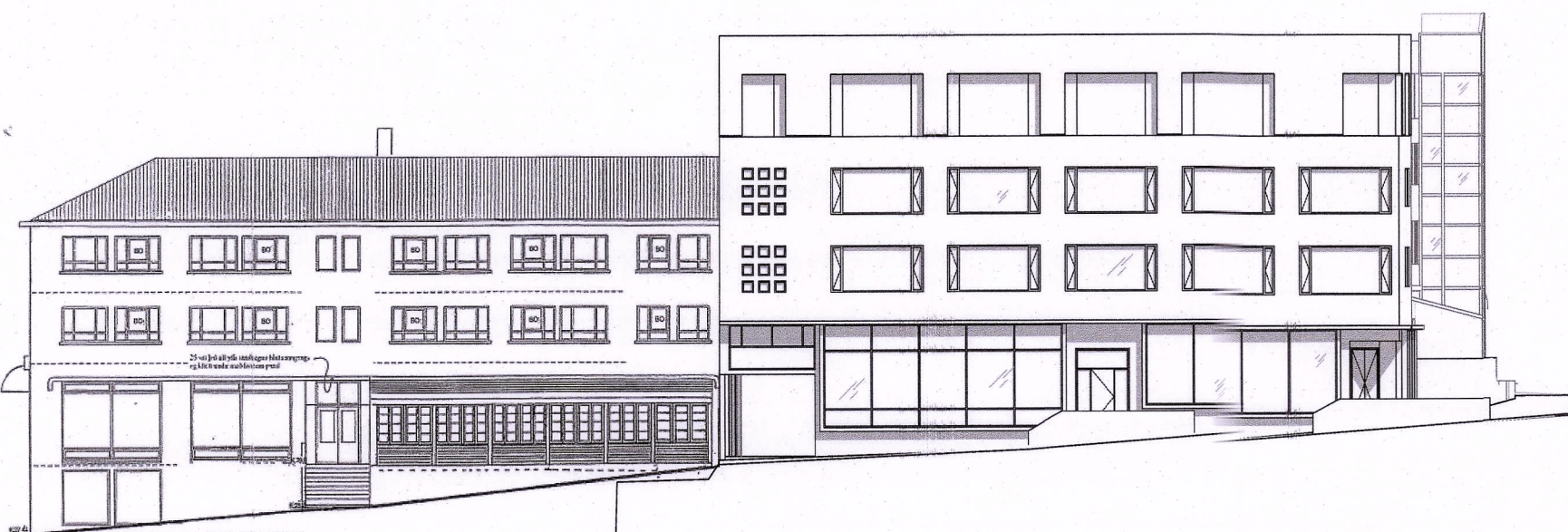
Samkvæmt samgöngumati eftirfarandi bíla og hjólastæðisþörf fyrir þessa tilteknu byggingu.

Bilastæði	Svæði 01		Tíffelli uppbyggingar		
	Víðnið	Hámark	Fjöldi	Víðnið	Hámark
Gistiheimili	0,1/herb	0,3/herb	67 herb	6,7	20,1
Verslun	1 st /200m2	1 st /100m2	338m2	1,7	3,4
Skrifstofa	1 st /200m2	1 st /75m2	184m2	0,9	2,4
		Samtals		9,3	25,9

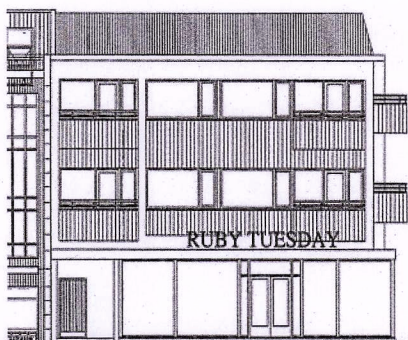
Hjólastæði	Lágmark	Svæði 01	Víðnið	Fjöldi	Lágmark	Víðnið
Gístarheimil	1/herb	2/herb	67 herb	17,3	34,6	
Verslun	2 st /100m2	3 st /100m2	338m2	6,8	10,1	
Skrifstofa	0,5 st /100m2	3 st /100m2	184m2	0,9	5,5	
		Samtals		25,0	50,3	

10 bilastæði og 25 hjólastæði eru innan löðar, þar af 1 bilastæði fyrir hreyfihamlaða.

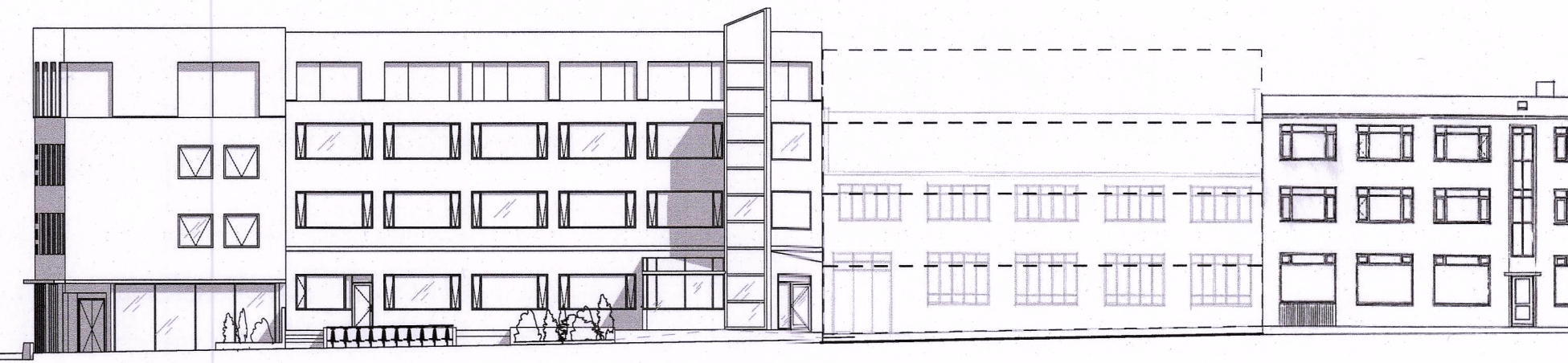
Að öðru leyli gilda fyrir skilmálar.



Mögulegt útlit Skipsholts 21 - við Nóatún



Mögulegt útlit Skipsholts 21 - sjnd er heimiluð stækkun nágrannahúss til að gefa rétta mynd af fullbyggðri götumynd



Staðgreinireitur 1.250.1

Skipsholtsreitir Breyting á deiliskipulagi Skipsholts 21

NOLAND

www.noland.is
Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland
Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt. 310876-3729
Gunnar Lagi Gunnarsson arkitekt Kt. 120482-5809
Sími: 859 7008, 659 1945
Netfang: bjarni@noland.is, gunnar@noland.is



03.04.2025