



Reykjavík 17.11.2016

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 16. nóvember 2016 varðandi eftirfarandi mál.

### **Skipholt 27**

Lögð fram umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar, mótt. 17. október 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðarinnar nr. 27 við Skipholt. Í breytingunni felst hækkun á framhúsi um eina hæð, samkvæmt uppdr. K.J. hönnunar ehf., dags. 3. október 2016.

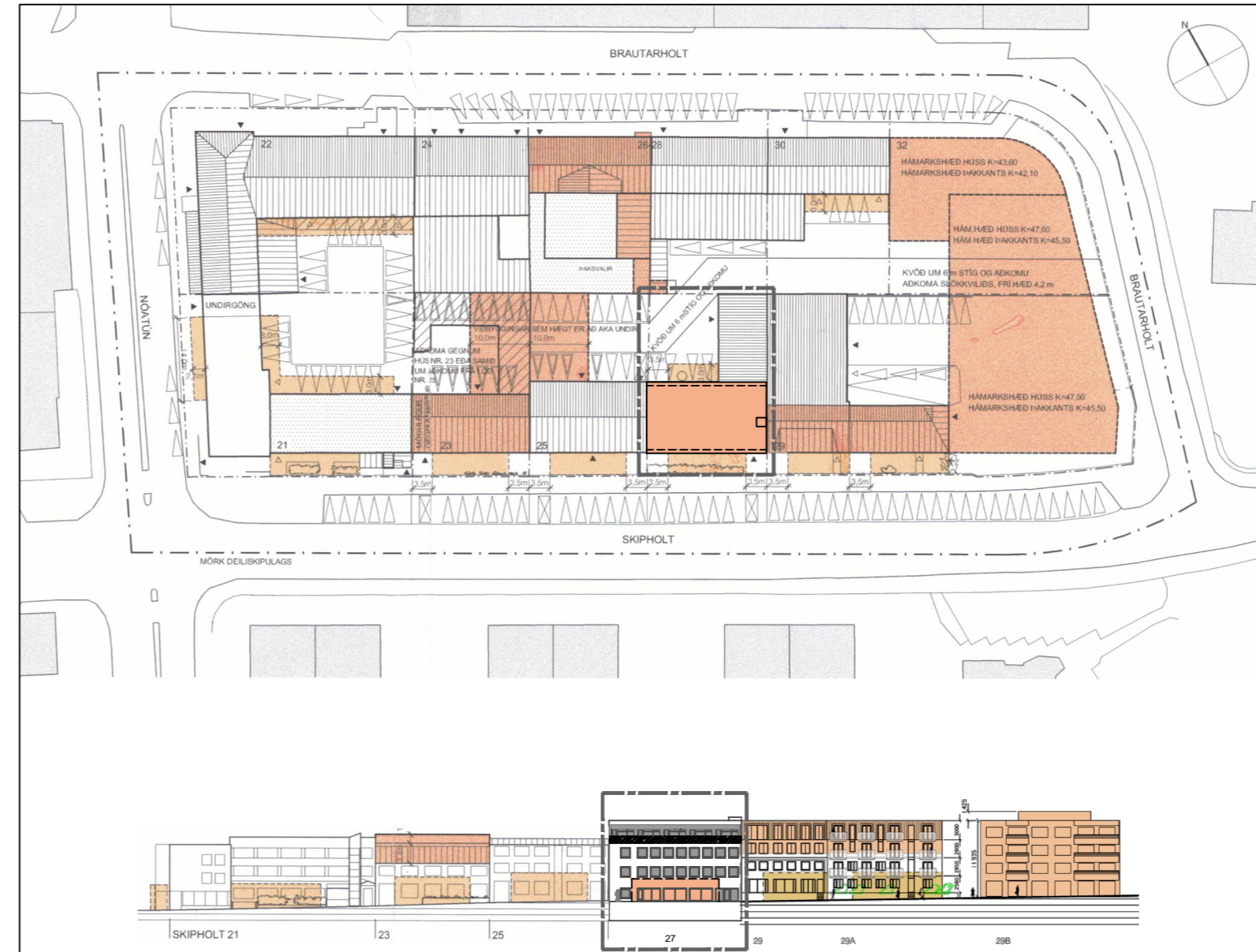
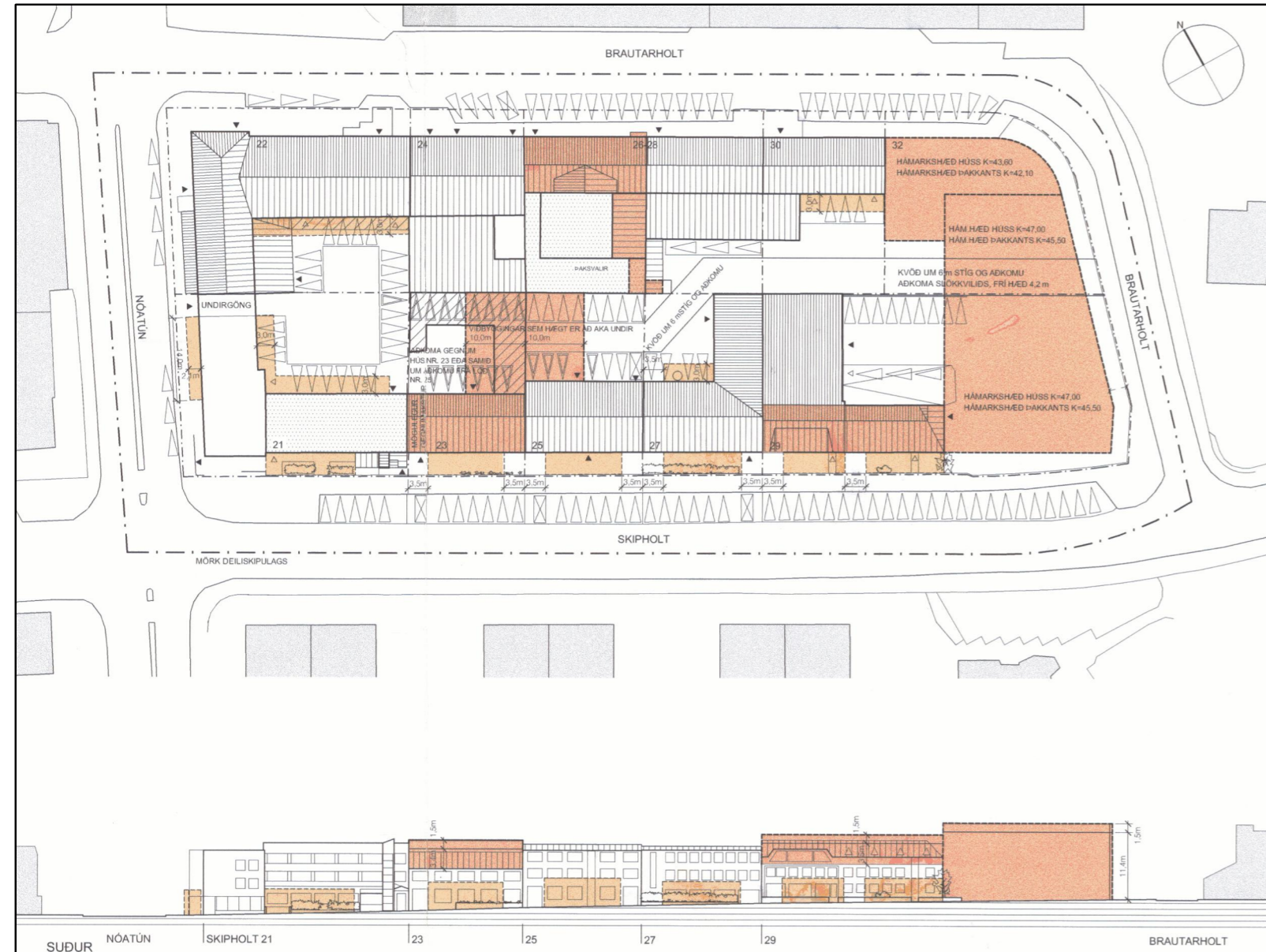
*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

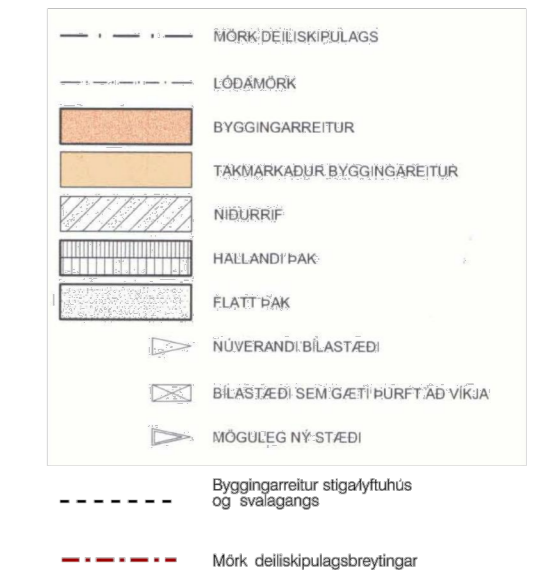
Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: uppdráttur K.J. hönnunar ehf., dags. 3. október 2016.

# Deiliskipulagsbreyting Skipholtsreits1.250.01 - Vegna Skipholts 27



Hluti úr Adalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030  
 ○ Svæði þad sem breytingin á sér stað



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

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 ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagstaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_.  
 Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_ með athenasemdafrestni til \_\_\_\_\_ 20\_.  
 Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_.

## SKILMÁLAR

### LANDNOTKUN

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

Óheimilt er að setja á stofn eða starfræka næturklúbba (nektardansstaði) innan svæðisins. Með næturklubb er átt við veitingastaði með reglubundna skemmitistarfsemi þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og sýningu á nektardansi í atvinnuskyni, sbr. 9. gr. laga um veitinga og gistingu nr. 67/1985 m.s.br.

### BYGGINGARREITUR

Byggingarreitur sýna svæði sem nýbyggingar og ofanábyggingar mega ekki fara út fyrir en ekki er kyðd um að byggja á mörkum byggingarreita.

Hámarksstækkun í töflu hér fyrir neðan miðast við húsnaði ofanjarðar, en heimilt er að gera kjallara að svo miklu leyti sem nýtingarhlutfall og bílastæðakröfur leyfa.

### TAKMARKAÐUR BYGGINGARREITUR

Á reitum sem merktir eru takmarkaður byggingarreitur eru heimilaðar viðbyggingar á allt að þriðjungri flatarmáls þessa svæðis á hverri lóð, enda skerð þær ekki gangstættar.

Þessar viðbyggingar mega aðeins vera á jarðhæð, nema um sé að ræða stiga- og/eða lyftuhús eða svalir, hugsanlega yfirbyggðar. Svalir mega ekki ná meira en 2 m út fyrir vegg.

### HÚSHÆÐIR, ÞÖK

Á uppdrætti er sýnd hámarks hæð þakants og þaks fyrir hvern byggingarreit. Þar sem leytt er að endurnýja þakhæðir er sýnd hámarks hæð frá efsta gólfu. Þök skulu vera flöt eða með lágri rísi. Kyvistr og nýting þakrymis sem sérstakrar hæðar er óheimil. Á húsum nr. 23 og 29 við Skipholt, og nr. 26-28 við Brautarholt er leytt að endurnýja þakhæðir. Þök hugsanlega lyftuhúsa mega vera hærrí en þök viðkomandi húsa sem nemur nauðsynlegri öryggishæð fyrir lyftur.

### NYTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er mismunandi eftir löðum og er tilgreint í töflulegu yfirliti. Frátaldir eru hugsanlegir bílapallar eða kjallaran og byggingar á takmörkuðum byggingarreitum.

### UMFERD, BILASTÆÐI

Kvóð um akfæran stig er á löðunum nr. 25 og 27 við Skipholt og nr. 28 og 30 við Brautarholt. Fri hæð yfir stigum er 4,2 m.

Bílastæðakrafa vegna þegar byggðra húsa er sá fjöldi núverandi bílastæða sem myndur er á uppdrætti. Ef þessi stæði skerðast, t.d. vegna viðbygginga á takmörkuðum byggingarreitum, skal fara jafnmörg stæði í staðinn á löðinni.

Bílastæðakrafa vegna nýbygginga, annarra en á takmörkuðum byggingarreitum, er 1 stæði á 35 m<sup>2</sup>. Fyrir hluta stæðanna má greiða í bílastæðasjóð, enda sé á löð 1 stæði á hverja 50 m<sup>2</sup> í nýbyggingum.

Heimilt er að gera bílapalla og/eða bílakjallara.

Við Skipholt eru 43 stæði utan löða. Við Brautarholt eru 33 stæði sem eru hálf inni á löðunum, gangstætt fyrir Brautarholt er einnig inni á löðunum. Við Naútún eru 7 bílastæði utan löða.

Fyrirkomulag bílastæða á uppdrætti er ekki bindandi.

## TÖLULEGT YFIRLIT

### SKIPHOLT 27

NUVERANDI ASTAND	NR.	27
LÓÐARSTÆÐ	620	m <sup>2</sup>
BYGGINGAR	1168	m <sup>2</sup>
NYTINGARHLUTFALL	1,9	
BILASTÆÐAFJÓLDI	4	
FERMETRAR Á STÆÐI	292	m <sup>2</sup>

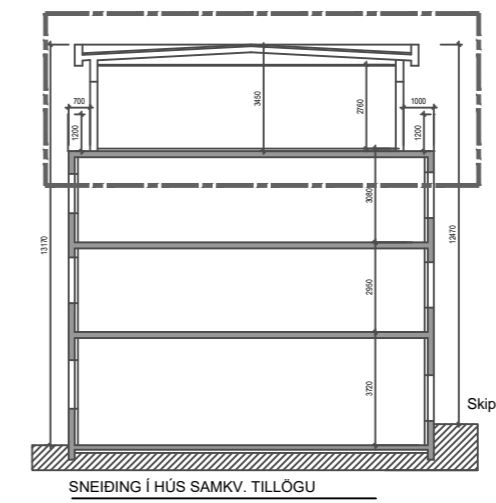
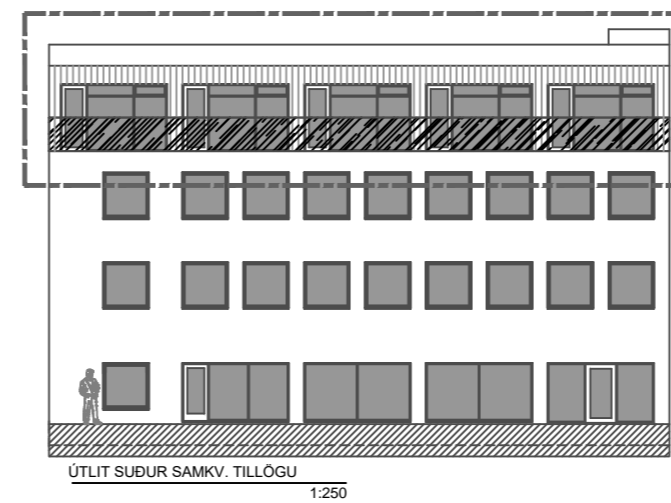
### SKILMÁLAR

HÁMARKS STÆKKUN *	0
NÍÐURRIF	0
BYGGINGAR MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NÍÐURRIF	1168 m <sup>2</sup>
NYTINGARHLUTFALL MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NÍÐURRIF	1,9
HEILDARFJÓLDI BILASTÆÐA MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NÍÐURRIF	4
FERMETRAR Á STÆÐI MIÐAÐ VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NÍÐURRIF	292 m <sup>2</sup>

\* HÚSANLEGAR BYGGINGAR OG GÖTUM EKKI MEIÐTALAR

### EFTIR BREYTINGAR

630M2	leiðir tölur samkv. fasteignaskrá
1231.8M2	leiðir tölur samkv. fasteignaskrá
1,9	
4	
307.95M2	leiðir 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 löðina Skipholt 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 m<sup>2</sup> og NH 1,95. Eftir breytingar verður heildarstærð byggingar 1.476,4m<sup>2</sup> NH 2,34 þ.e. stækkun um 244,6m<sup>2</sup> max.

### 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 Skipholts 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 m<sup>2</sup> og NH 1,95. Eftir breytingar verður heildarstærð byggingar 1.476,4m<sup>2</sup> NH 2,34 þ.e. stækkun um 244,6m<sup>2</sup> 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. Bílastæði: vegna hótélstarfsemi án ráðstefnuhalds er gert ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 130 m<sup>2</sup> ofanbyggingar. Bílastæðakrafa verður endurskoðuð breytist notkunin. 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 FÍJI/IDSA 270365-3539  
 JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

VERK  
 SKIPHOLT 27  
 105 REYKJAVÍK

TEIKNING  
 DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARÐI  
 1:500, 1:250

DAGS. 03.10.2016  
 TEIKNAD AF KR, JMH  
 TEIKNING NR. 15-01