SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

D R Ö G 14.05.2019

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 Eiríkur 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 aðalbygginguna, í suðurgarði þar sem aðalinngangur í bygginguna er. Þar skal gera ráð fyrir hjólastæðum og dvalarsvæðum með bekkjum.
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.

8.3 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 bygginga. Samtals er heimilt að vera með 46 íbúðir.
Húsin eru steinsteypt og báruklædd, með flötu þaki, svalagangi og utanáliggjandi stighúsi.
Húsin haldast óbreytt, að undanskildu því að bæta má við tveimur íbúðum, þar að auki er bætt við byggingarreitum fyrir sorp- og hjólaskýli, 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, sorp- og hjólaskýli E3, E4 og E5)
8.5.1 Húsgerð
Um er að ræða íbúðabyggingu og hámarksfjöldi íbúða er 54.
Íbúðasvalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter.
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.

8.5.2 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 mælibaði.
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 22 bílastæði meðfram Vatnsholti og 27 bílastæði með 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.

8.5.6 Sorp- og hjólaskýli
Reitir E3, E4 og E5 eru fyrir sorp- og/eða hjólaskýli.
Reitur E3 er samtengdur reit G2, útlit, efnisval, þak og yfirbragð þeirra skal vera eins.
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.
Menningartengd starfsemi skal vera í byggingunni og skal hún vera aðgengileg almenningi.

8.6.1 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 mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter.
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 mælibaði.
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 byggingar má ekki vera hærri en hæð þakkants aðalbyggingar Sjómannaskólans (hæð þakkants er 11,49m skv. teikningum á Borgarvefsjá).

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.

8.7.6 Sorp- og hjólaskýli
Reitur G2 er fyrir sorp- og/eða hjólaskýli, sjá stærð og hæð í töflu og á sniðmyndum.
Reitur G2 er samtengdur reit E3, útlit, efnisval, þak og yfirbragð þeirra skal vera eins.

8.8 Reitur H (námsmannaíbúðir H1, sorp- og hjólaskýli H2)
8.8.1 Húsgerð
Um er að ræða íbúðabyggingu, hámarksfjöldi íbúða er 30.
Íbúðasvalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter.
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.

8.8.2 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 mælibaði.
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 byggingar má ekki vera hærri en hæð þakkants aðalbyggingar Sjómannaskólans (hæð þakkants er 11,49m skv. teikningum á Borgarvefsjá).

8.8.3 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).

8.8.5 Lóð
Sjá almenna skilmála
Gera skal ráð fyrir leik- og dvalarsvæði í garði, sjá uppdrátt vegna leiðbeinandi staðsetningar.

8.8.6 Sorp- og hjólaskýli
Reitur H2 er fyrir sorp- og/eða hjólaskýli, sjá stærð og hæð í töflu og á sniðmyndum.

8.9 Reitur I (námsmannaíbúðir/leikskóli I1, námsmannaíbúðir I2, sorp- og hjólaskýli I3)
8.9.1 Húsgerð
Íbúðarhúsnæði fyrir námsmenn og leikskóli á jarðhæð sem er hluti af byggingu I1. Byggingarreit fyrir sorp- og/eða hjólaskýli er bætt við á lóðinni, að öðru leyti breytast skilmálar ekki.

8.9.2 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).

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

8.9.4 Sorp- og hjólaskýli
Reitur I3 er fyrir sorp- og/eða hjólaskýli, sjá stærð og hæð í töflu og á sniðmyndum.

8.10 Reitur J (Háteigskirkja J1, safnaðarheimili J2, safnaðarheimili viðbygging J3, Biskupsgarður J4, sorp- og hjólaskýli J5)
8.10.1 Húsgerð
Núverandi byggingar: Kirkjubygging J1 er óbreytt. Safnaðarheimili J2 tengist kirkju um tengibyggingu.
Innan nýs byggingareits er heimilt að byggja við safnaðarheimilið J2, skrifstofubyggingu fyrir Biskupsstofu J3.
Nýbyggingar skulu taka mið af núverandi byggingu hvað varðar form, liti og efnisval.
Biskupsgarður, J4, er stakstætt hús staðsett norðvestur af kirkjunni, þar verður embættisbústaður og móttökuhús fyrir biskup.

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.

8.10.2 Húshæðir og þök
Skrifstofubygging J3 má vera tvær hæðir. Þakform er frjálst, en hámarkshæð þaks miðar við mænishæð núverandi byggingar.
Biskupsgarður J4 er þrjár hæðir. Vegna landhalla er neðsta hæð (1. hæð) hálfinngrafin. Heimilt er að byggja á allt að 50% af hámarksgrunnfleti byggingar á þriðju hæð eða samtals 125 m2. Þakform er frjálst.
Skilmálar um hæð og þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrætti þar sem hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.

8.10.3 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er frá Háteigsvegi.

8.10.4 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.

8.10.5 Lóð
Sjá almenna skilmála
Gera skal ráð fyrir leik- og dvalarsvæði í garði, sjá uppdrátt vegna leiðbeinandi staðsetningar.

8.10.6 Sorp- og hjólaskýli
Reitur J5 er fyrir sorp- og/eða hjólaskýli, sjá stærð og hæð í töflu og á sniðmyndum.

8.11 Reitur K (útivistarsvæði/menningarminjar I1)
Reitur K1 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. 15 metra helgunarreitur er í kringum stakkstæðið og ekki er heimilt að reisa mannvirki innan þess. Heimilt er að útfæra minniháttar mannivirki, s.s. göngustíga, verandir, sorp- og hjólagerði (lægri en 1,8m) og sorp- og hjólaskýli skv. uppdrætti, utan 10 metra helgunarreits. Sjá uppdrátt vegna staðsetningar helgunarreita.

8.12 Reitur L (stakstætt fjölbýlishús/raðhús L1, stakstætt fjölbýlishús/raðhús L2, stakstætt fjölbýlishús/raðhús L3, sorp- og hjólageymsla L4 og sorp- og hjólageymsla L5)
Heimilt er að byggja samtals allt að 52 nýjar íbúðir á byggingareitum L1, L2 og L3, sjá töflu.
Leyfilegt er að hliðra til íbúðafjölda á milli reita L og M, heildarfjöldi má þó ekki fara yfir samtals 60 íbúðir.

8.12.1 Húsgerð
Heimilt er að byggja þriggja hæða íbúðarbyggingar og tveggja hæða byggingar, auk rishæðar.
Íbúðasvalir skulu vera að lágmarki 50% gegnsæjar og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter.
Megin þakform bygginga skal vera mænisþak, einstaka minniháttar byggingarhlutar, t.d. svalagangur, skyggni o.s.frv., mega hafa flatt þak.
Svalagangur er heimilaður.
Útitröppur við innganga eru heimilaðar
Kvistir eru heimilaðir á allt að 2/3 af heildarlengd byggingar. Hámarksbreidd einstakra kvista er 4 metrar.
Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má ekki fara yfir 1,2 metra út fyrir byggingareit.
Heildaryfirbragð bygginga skal vera þannig að byggingar séu brotnar upp og virki þannig að þær séu samsettar úr fleiri einingum. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhliðum bygginga (báðum megin) með eftirfarandi hætti: Draga skal útvegg inn um a.m.k. 1 meter þannig að samfelldur vegghluti verði ekki lengri en 15 metrar.

8.12.2 Húshæðir og þök
Þakform bygginga skal vera mænisþak. Stefna mænis skal vera samsíða eða 90° á stefnu byggingarreits.
Leiðbeiningar um þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrætti. Hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.
Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mælibaði.

8.12.3 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er frá Háteigsvegi sunnan megin.

8.12.4 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).

8.12.5 Lóð
Sjá almenna skilmála

8.12.6 Hjóla- og sorpskýli
Reitir L4 og L5 eru fyrir sorp- og/eða hjólaskýli, sjá stærð og hæð í töflu og á sniðmyndum.

8.13 Reitur M (stakstætt fjölbýlishús/raðhús M1, stakstætt fjölbýlishús/raðhús M2, sorp- og hjólageymsla M3)
Heimilt er að byggja samtals allt að 8 nýjar íbúðir á byggingareitum M1 og M2, sjá töflu.
Leyfilegt er að hliðra til íbúðafjölda á milli reita L og M, heildarfjöldi má þó ekki fara yfir samtals 60 íbúðir.

8.13.1 Húsgerð
Heimilt er að byggja einnar hæða íbúðarbyggingar, auk rishæðar.
Íbúðasvalir skulu vera að lágmarki 50% gegnsæjar og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter.
Megin þakform bygginga skal vera mænisþak, einstaka minniháttar byggingarhlutar, t.d. skyggni o.s.frv., mega hafa flatt þak.
Kvistir eru heimilaðir á allt að 2/3 af heildarlengd byggingar. Hámarksbreidd einstakra kvista er 4 metrar.
Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má ekki fara yfir 1,2 metra út fyrir byggingareit.
Heildaryfirbragð bygginga skal vera þannig að byggingar séu brotnar upp og virki þannig að þær séu samsettar úr fleiri einingum. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhliðum bygginga með eftirfarandi hætti: Draga skal útvegg inn um a.m.k. 1 meter þannig að samfelldur vegghluti verði ekki lengri en 15 metrar.

8.13.2 Húshæðir og þök
Þakform bygginga á reit M skal vera mænisþak. Stefna mænis skal vera samsíða eða 90° á stefnu byggingarreits.
Leiðbeiningar um þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrætti. Hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.
Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mælibaði.

8.13.3 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er frá Háteigsvegi sunnan megin.

8.13.4 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).

8.13.5 Lóð
Sjá almenna skilmála.
Gera skal ráð fyrir leik- og dvalarsvæði í garði, sjá uppdrátt vegna leiðbeinandi staðsetningar.

8.13.6 Hjóla- og sorpskýli
Reitur M3 eru fyrir sorp- og/eða hjólaskýli, sjá stærð og hæð í töflu og á sniðmyndum.

8.14 Reitur N (N1 Dreifistöð)
8.14.1 Húsgerð
Bygging N1 er tveggja hæða steinsteypt bygging og er dreifistöð.
Húsið helst óbreytt.

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

SKILMÁLATAFLA

Reitur	Lóðastærð (m²)	Bygging / byggingarreitur	Stærð byggingarreits (m2)	Húsgerð/notkun	Hæðarfjöldi hámark	Kennisnið	Íbúðafjöldi hámark		Grunnflötur húss hámark (m²)	Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar hámark án sorp- og hjólaskýlis	Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar	Bílastæði ofanjarðar hámark	Hjólastæði lágmark *
Reitur A (Sjómannaskólinn)	5984,8											22	120
		A1	óbreytt	Menntastofnun, aðalbygging	3 hæðir, 2 kjallarahæðir, ris, turn		óbreytt		óbreytt	5408			
		A2	75	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	VII	-		75				
		A3	90	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	VII	-		90				
Samtals										**5.408**	**0,90**	**22**	**120**
Reitur B (Sjómannaskólinn)	4.873,8												
		B1	óbreytt	Menntastofnun - “Vélahús”	2 hæðir		-		-	1.301			
Samtals										**1.301**	**0,27**		
C (Sjómannaskólinn)	1188,3												
		C1	óbreytt	“Rafmagnshús”	3 hæðir, 2 kjallarahæðir, ris, turn		-		óbreytt	787			
Samtals										**787**	**0,66**		
Reitur D (námsmannaíbúðir)	5.651,0											76	46
		D1	óbreytt	Stakstætt hús	4 hæðir		23		óbreytt	1550			
		D1	óbreytt	Stakstætt hús	4 hæðir		23		óbreytt	1550			
		D3	72	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	IX			72				
		D4	52	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	IX			52				
		D5	40	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	IX			40				
Samtals							**46**			**3.100**	**0,55**	**76**	**46**
Reitur E (íbúðarhús)	5.849,3											49	54
		E1	1010	Stakstætt hús, íbúðarhús	3 hæðir	I	27		900	2700			
		E2	970	Stakstætt hús, íbúðarhús	3 hæðir	I	27		900	2700			
		E3	60	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	VII			60				
		E4	54	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	VIII			50				
		E5	87	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	VIII			90				
Samtals			**2.181,0**				**54**			**5.400**	**0,92**	**49**	**54**
Reitur F (vatnsgeymar)	2.710,0												
		F1		Menningarminjar, vatnsgeymar	1 hæð, kjallari		-		óbreytt	716,6			
Samtals										**716,6**	**0,26**		
Reitur G (íbúðarhús)	921,7												8
		G1	234	Stakstætt hús, íbúðarhús	3 hæðir	I	8		200	600			
		G2	60	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	VII							
Samtals							**8**			**600**	**0,65**		**8**
Reitur H (íbúðarhús)	1.911,5												30
		H1	468	Stakstætt hús, íbúðarhús	3 hæðir	I	24		400	1200			
		H2	60	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	VII	-		60				
Samtals			**528**				**24**			**1.200**	**0,63**		**30**
Reitur I (íbúðarhús, leikskóli)	6.782,8											37	25
		I1	óbreytt	Stakstætt hús, íbúðarhús, leikskóli	2 hæðir		óbreytt		óbreytt	óbreytt	-		
		I2	óbreytt	Stakstætt hús, íbúðarhús	2 hæðir		óbreytt		óbreytt	óbreytt	-		
		I3	72	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	IX			72				
Samtals							**25**			**2.062**	**0,30**	**37**	**25**
Reitur J (Háteigskirkja)	12.438,8											90	100
		J1	óbreytt	Kirkja	4 hæðir		-		-	624			
		J2	óbreytt	Safnaðarheimili, viðbygging	2 hæðir		-			1376			
		J3	456	Skrifstofur, viðbygging	2 hæðir	II	-		450	900			
		J4	300	Biskupsgarður	3 hæðir	III	-		250	600			
		J5	65	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	VII	-		65				
Samtals									**765**	**3.500**	**0,28**	**90**	**100**
Reitur K (Stakkstæði)	4.593,7												
					-		-		-	-	-		
Samtals													
Reitur L (íbúðarhús)	3.138,8												90
		L1	420	Stakstætt hús / raðhús, íbúðarhús	3 hæðir	IV	14	**	290	1300			
		L2	517	Stakstætt hús / raðhús, íbúðarhús	3 hæðir	IV, V	19	**	450	1900			
		L3	490	Stakstætt hús / raðhús, íbúðarhús	1 hæð	V	12	**	410	1100			
		L4	65	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	VII			65				
Samtals			**1492**				**45**	**	**1215**	**4.300**	**1,37**		**90**
Reitur M (íbúðarhús)	1.903,5												8
		M1	224	Stakstætt hús / raðhús, íbúðarhús	1 hæð, ris	VI	3	**	190	350	-		
		M2	364	Stakstætt hús / raðhús, íbúðarhús	1 hæð, ris	VI	5	**	300	550	-		
		M3	90	Sorp- og hjólaskýli	1 hæð	VII			90		-		
Samtals			**678**				**8**	**	**580**	**900**	**0,47**		**8**
Reitur N (dreifistöð)	81,0												
		N1	óbreytt	Dreifistöð	1 hæð				óbreytt	224	-		
Samtals										**224**	**2,77**		
Reitur O (borgarland)	8.281											58	
Samtals												**58**	
Heild samtals	**66.310**						**210**		**2560**	**29.499**		**332**	**356**

*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.

** Leyfilegt er að færa til fjölda íbúða á milli byggingarreita innan hvers reits um allt að 20%. Hámarskfjöldi á báðum / öllum byggingarreitum breytist ekki.

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Í gildi er deiliskipulag Sjómannaskóla Íslands, reitur 1.254, samþykkt í skipulagsnefnd 09.09.1996 og samþykkt í borgarráði 10.09.1996

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

var samþykkt í ______________________________________

þann __________ 20__ og í

_____________________________þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með

athugasemdafresti til _________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann __________ 20_

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

Sérskilmálar, skilmálatöflur

Dagsetning		Mælikvarði	Blaðastærð
14.05.2019			A1
Númer:	Útgáfa	Teiknað af	Yfirfarið af
4 / 5		AA	FK