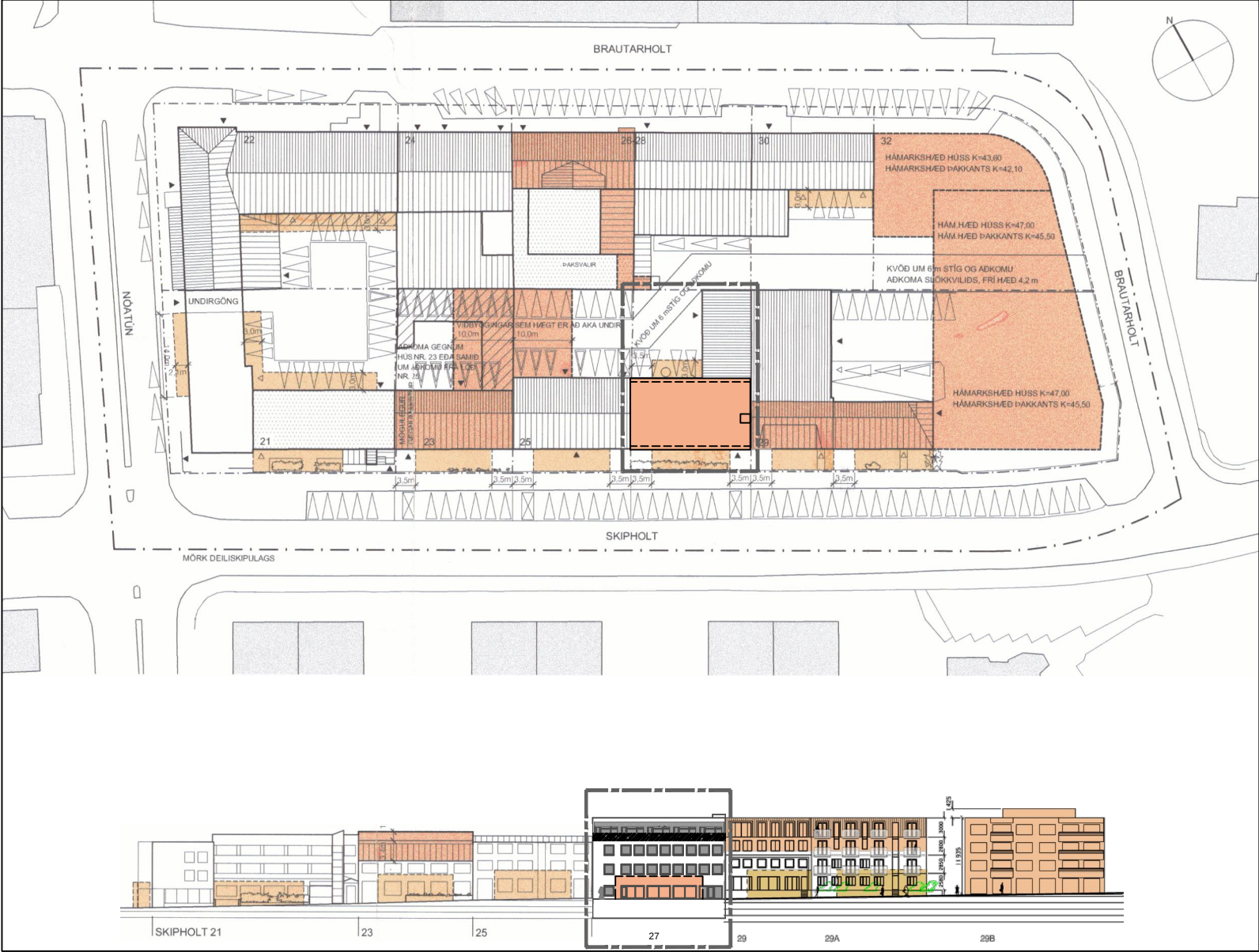
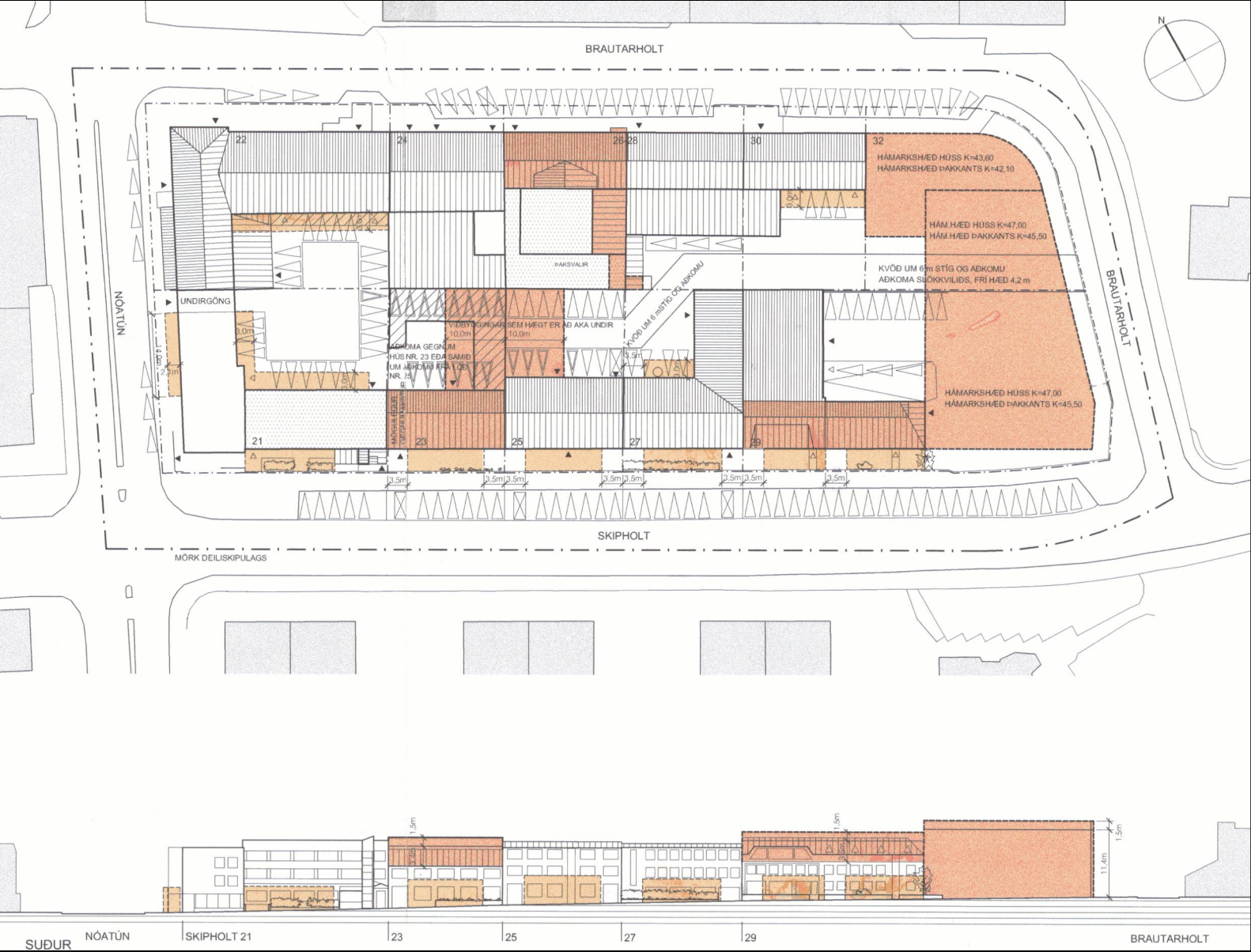
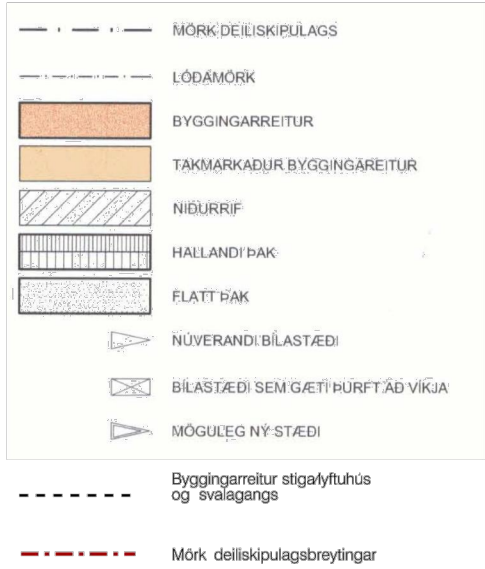


Deiliskipulagsbreyting Skipholtsreits1.250.01 - Vegna Skipholts 27



Hluti úr Adalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030

○ Svæði þad sem breytingin á sér stað



Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 12.11.2002. Auglýst í B–deild Stjórnartíðinda 9.1.2003.

SKILMÁLAR

LANDNOTKUN

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

Óheimilt er að setja á stofn eða starfræka næturklúbba (nektardansstaði) inni svæðisins. Með næturklubb er átt við veitingastað með reglubundna skemmtistarfsemi 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 kyðð 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

TAKMARKADUR BYGGINGARREITUR

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

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

HÚSHÆÐIR, ÞÖK

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

NYTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er mismunandi eftir lóðum og er tilgreint í tölulegu yfirliti. Frátaldir eru hugsanlegir bílapallar eða kjallalar og byggingar á takmörkuðum byggingarreitum.

UMFERÐ, BILASTÆÐI

Kvöð um akfæran stig er á lóðunum 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 sýndur er á uppdætti. Ef þessi stæði skerðast, t.d. vegna viðbygginga á takmörkuðum byggingarreitum, skal fara jafnmörg stæði í staðinn á lóðinni.

Bílastæðakrafa vegna nýbygginga, annarra en á takmörkuðum, byggingarreitum, er 1 stæði á 35 m². Fyrir hluta stæðanna má greiða í bílastæðasjóð, enda sé á lóð 1 stæði á hverja 50 m² í nýbyggingum.

Heimilt er að gera bílapalla og/öðu bílakjallara.

Við Skipholt eru 43 stæði utan lóða. Við Brautarholt eru 33 stæði sem eru hálf inni á lóðunum, gangstætt fyrir Brautarholt er einnig inni á lóðunum. Við Nátún eru 7 bílastæði utan lóða.

Fyrirkomulag bílastæða á uppdætti er ekki bindandi.

TÖLULEGT YFIRLIT

SKIPHOLT 27

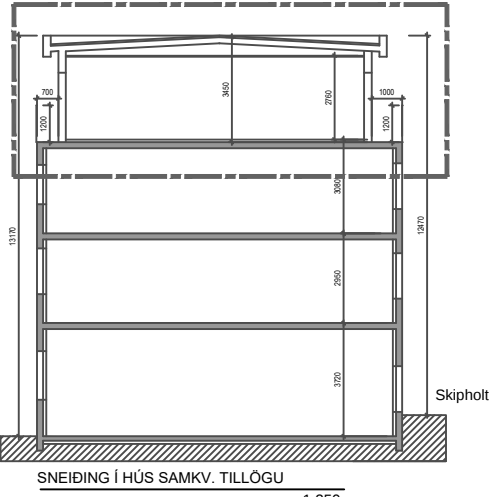
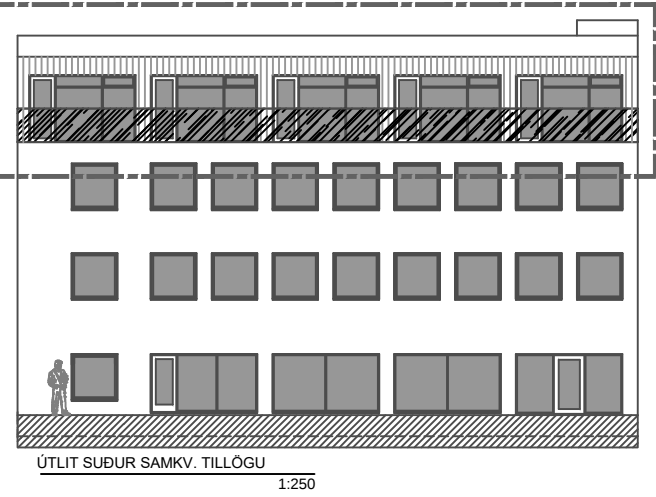
NUVERANDI ASTAND	
NR.	27
LÖÐARSTÆÐ	620 m²
BYGGINGAR	1168 m²
NYTINGARHLUTFALL	1,9
BILASTÆÐAFJÓLDI	4
PERMETRAR Á STÆÐI	292 m²

SKILMÁLAR	
HÁMARKS STÆKKUN *	0
NIDURRIF	0
BYGGINGAR MIÐAD VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NIDURRIF	1168 m²
NYTINGARHLUTFALL MIÐAD VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NIDURRIF	1,9
HEILDARFJÓLDI BILASTÆÐA MIÐAD VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NIDURRIF	4
PERMETRAR Á STÆÐI MIÐAD VIÐ HÁMARKSSTÆKKUN OG NIDURRIF	292 m²

* HUGSANLEGAR UTBYGGINGAR AÐ GÖTUM OG/ÖÐU MIÐALDAR

EFTIR BREYTINGAR

630M2	leðréttar tölur samkv. fasteignaskrá
1231.8M2	leðr. tölur samkv. fasteignaskrá
1,9	
4	
307.95M2	leðr. 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 lóðina Skipholt 23 samþykkt í borgarráði 21.janúar 2009 og Brautarholt 24, samþykkt 09. mars 2005. Einnig var deiliskipulagsbreyting fyrir Skipholt 29 samþykkt á fundi skipulagsfulltrúa 16. september 2016.

Deiliskipulagsbreyting þessi nær eingöngu til lóðar Skipholts 27.

LÝSING BREYTINGAR

Í gildandi deiliskipulagi er ekki heimild til hækunar 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. Samkonar hækkun er heimil að Skipholti 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 m2 og NH 1,95. Eftir breytingar verður heildarstærð byggingar 1.476,4m2 NH 2,34 þ.e. stækkun um 244,6m2 max. Áfram er heimild til að byggja netta viðbyggingu á fyrstu hæð suðurhlíðar í samræmi við núverandi deiliskipulag. Og í samræmi við stefnu Aðalskipulags 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 m2 ofanbyggingar. Bílastæðakrafa verður endurskoðuð breytist notkunin. Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags.

BREYTINGAR		
NR.	DAGS.	BREYTING

K.J. HÖNNUN EHF		091162-3509
	TEL:	554-3232
	TEL:	899-3234
	E-MAIL	kjhonnun@visir.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF		
KJARTAN RAFNSSON FÍLLISA		270365-3539
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFA.		091162-3509

VERK	SKIPHOLT 27
	105 REYKJAVÍK

TEIKNING	DEILISKIPULAGSBREYTING
----------	------------------------

KVARÐI	1:500, 1:250
--------	--------------

DAGS.	03.10.2016	TEIKNING NR.
TEIKNAD AF	KR, JMH	