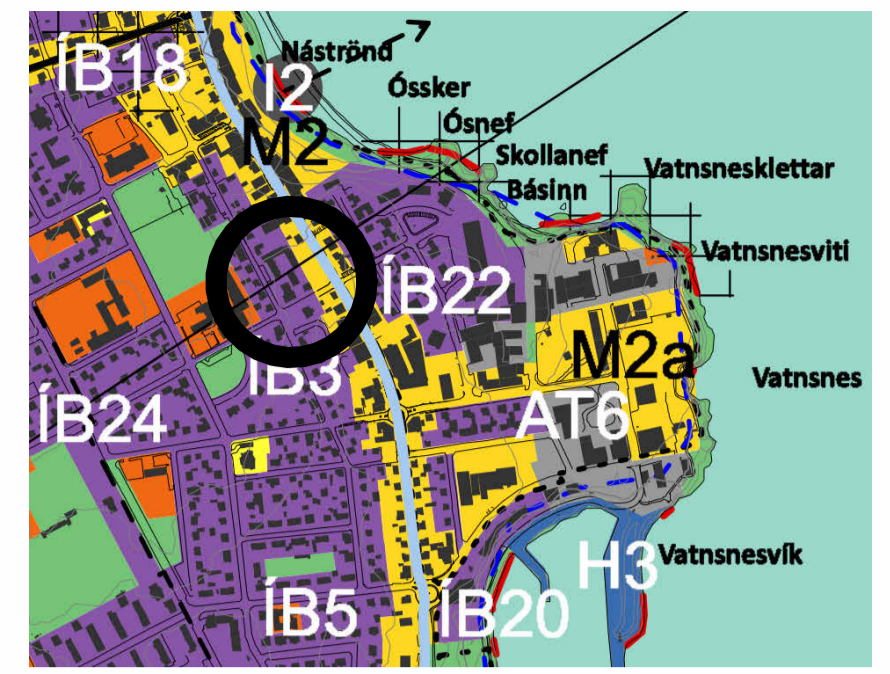


Teikning í vinnslu



Hluti úr gildandi aðalskipulags Reykjavíkur 2015 - 2030 Dreifbýlisuppráttur



Afstöðumynd eftir breytingu
1 : 500



Afstöðumynd fyrir breytingu
1 : 500

- Skýringar**
- BS Kvæði um aðgengi að björgunarsvæði
 - Nýjar byggingar
 - Nærlyggjandi byggingar
 - Niðurrif
 - Inngangur
 - Innkeyrsla
 - Deiliskipulagsmörk
 - Byggingarreitur
 - Lóðarmörk
 - Eldri lóðarmörk sem falla úr gildi
 - 9p Fjöldi bílastæða

Samþykktir

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild stjórnmálaáskilnaða

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Skipulags- og umhverfisnefnd: Þann _____

Bæjarstjórn Þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

Með athugasemarfrest til _____

GREINAGERÐ

Gildandi samþykktir:
Skv. greinargerð aðalskipulags Reykjavíkur 2015 - 2030 þ.e. kafla 4.4 í lið M2 er gert ráð fyrir 3 – 5 hæða byggingu með litlu verslunarymi á fyrstu hæð og íbúðum á efri hæðum.

Deiliskipulagsmörk:
Um er að ræða að deiliskipuleggja lóðina Hafnargötu 44 og 46, lóðin liggur að Hafnargötu 42, Skólavegi 2 og Suðurgötu 15 – 17 og 19.

Deiliskipulagsmörk er reitur sem nær yfir Skólaveg 2, Suðurgötu 11, 13, 15-17 og 19, Hafnargötu 40 og 42.

Lóð:
Lóð Hafnargötu 44 og 46 er 1.244m² að stærð (0,12 ha.) Aðkoma inná lóðina er frá Skólavegi.

Breytingarnar á lóðinni er að eldra hús sem stendur næst húsum á Skólavegi 2, Suðurgötu 15 – 17 og númer 19 verður rífið, húsið sem um ræðir er 174,6m² að stærð, byggt árið 1966.

Markmið:
Markmið eigenda er að á lóðinni verði byggð tvö hús, þrjúgjá hæða íbúðarhús með opinni bílagæmslu á jarðhæð, staðfang 44 (H44) og fjögurra hæða fjölbýlishús staðfang 46 (H46) með aðstöðu á jarðhæð fyrir lítlan verslunarrekstur og eða ýmskonar þjónustu, vagna og hjólagæmslu ásamt bílastæðahúsi sem er innibyggt fyrir íbúa.

Aðkoma í verslanir/þjónustu er frá Hafnargötu og hluta til frá porti lóðarinnar, aðkoma í íbúðir er frá porti lóðarinnar.

Stefna eigenda er að á lóðinni risi hús sem myndi heildstæða sýn við götumyndina.

Um árabíl hefur lóðin staðið að mestu auð og ófrágingu eftir niðurrif eldri húsa sem stóðu á lóðinni. Nýbyggingarnar er unnar í samræmi við gildandi skipulag.

Útlit og form:
Ásýnd langhlíðs hússins sem snýr að Hafnargötu er skipt upp í hlutföllum sem fellur vel að mælikvarða hússins með inn og útdraganlegum byggingarhlutum, klæðning veggja er sléttplötufni í litum sem skerpur betur á uppbroti útlitsins.

Ásýnd útlit hússins sem snýr að porti lóðarinnar skal vera hlutlaust og í ljósum litum til að létta á yfirbragði byggingarinnar. Svalagangar eru utanáliggjandi með handröð sem fellur vel að útliti útvegga hússins.

Stígahúsið er með lyftu og er lokað með gleri að mestu leiti til að létta á byggingarmagni og til að auka birtu flæði á nærliggjandi lóðarmörk og á porti við aðalíngang.

Almennir skilmálar.

Skilmálar H44:

- Hámark 2 íbúðir.
- Stærð íbúða um 88m²
- Hámarks fjöldi hæða þrjár.
- Hámarks hæð 10 metrar.
- Þak (skal vera einhalla) og þakform frjálst.
- Útskagandi byggingarhlutar s.s. þakskegg, utanáliggjandi gangur og svalir mega ná út fyrir byggingarreit að hámarki 1,8m

Skilmálar H46:

- Hámark 14 íbúðir.
- Stærð íbúða um 60m² - 150m²
- Hámarks fjöldi hæða fjórar.
- Hámark þrjú verslunar/þjónustu rými.
- Ekki er leyfður veitinga eða matvöru rekstur í húsinu.
- Hámarks hæð 13,5 metrar, tæknibúnaður fyrir lyftuhús má fara allt að 1,5 metra hærra.
- Þak (skal vera einhalla) og þakform frjálst.
- Útskagandi byggingar hlutar s.s. þakskegg, utanáliggjandi gangur og svalir mega ná út fyrir byggingarreit að hámarki 1,8m

Bílastæði:
Bílastæði skulu vera 1 á íbúð, þar af 2 fyrir hreyfihamlaða.
Bílastæði eru að hluta til innan húss á jarðhæð í H46 og á plani við H44

Sorpgæmslur:
Gert er ráð fyrir sorpgæmslu á porti lóðarinnar, aðstaða fyrir sorpker er að hluta til í inndregnum hluta hússins við bílagæmslu og við gangstíg frá Skólavegi, aðgangur að sorplátum skal vera aðvældur og greiður og þess gætt að sorplát verði ekki of áberandi

Tryggja skal gönguleiðir að íbúðum á porti lóðarinnar.
Tryggja skal óheftan aðgang til björgunarfara á porti lóðarinnar.

Nýtingarhlutall:

Lóðarstærð	1.244m ²
Nýtingarhlutfall bygginga á lóð alls	2,4
Byggingarmagn um	2.985,6m ³

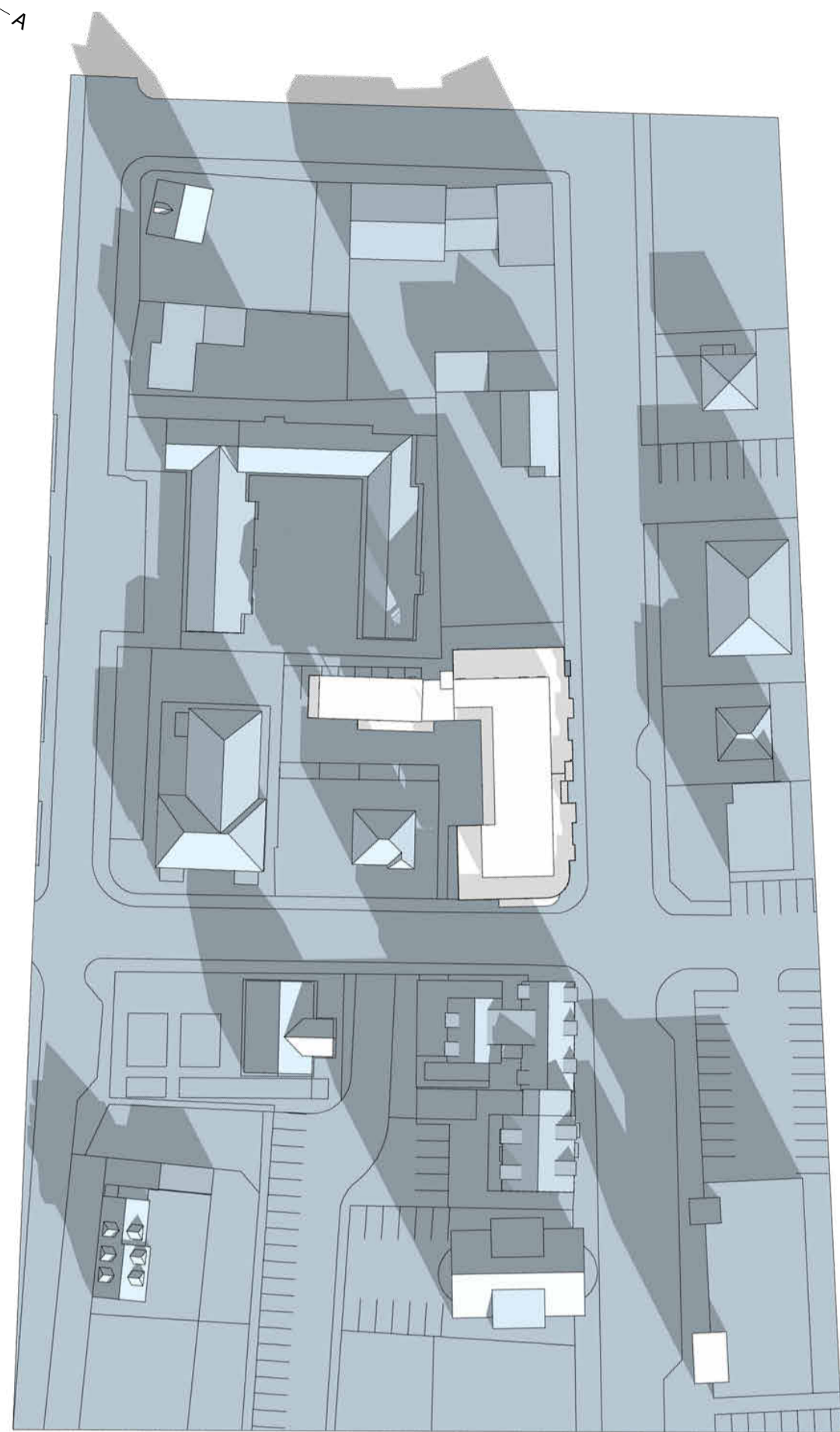
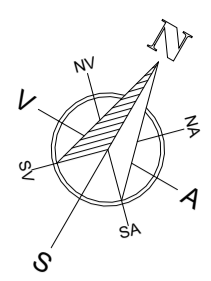
Ekki er ástæða til að gera sérstakt umhverfismat þar sem fjöldi íbúða, notkunflokkur húsa og hæð húsa felur innan aðalskipulags

Tækniþjónusta SÁ ehf
Hafnargata 60
230 Keflavík
Sími: +354 421 5105
sigurdur@t-sa.is

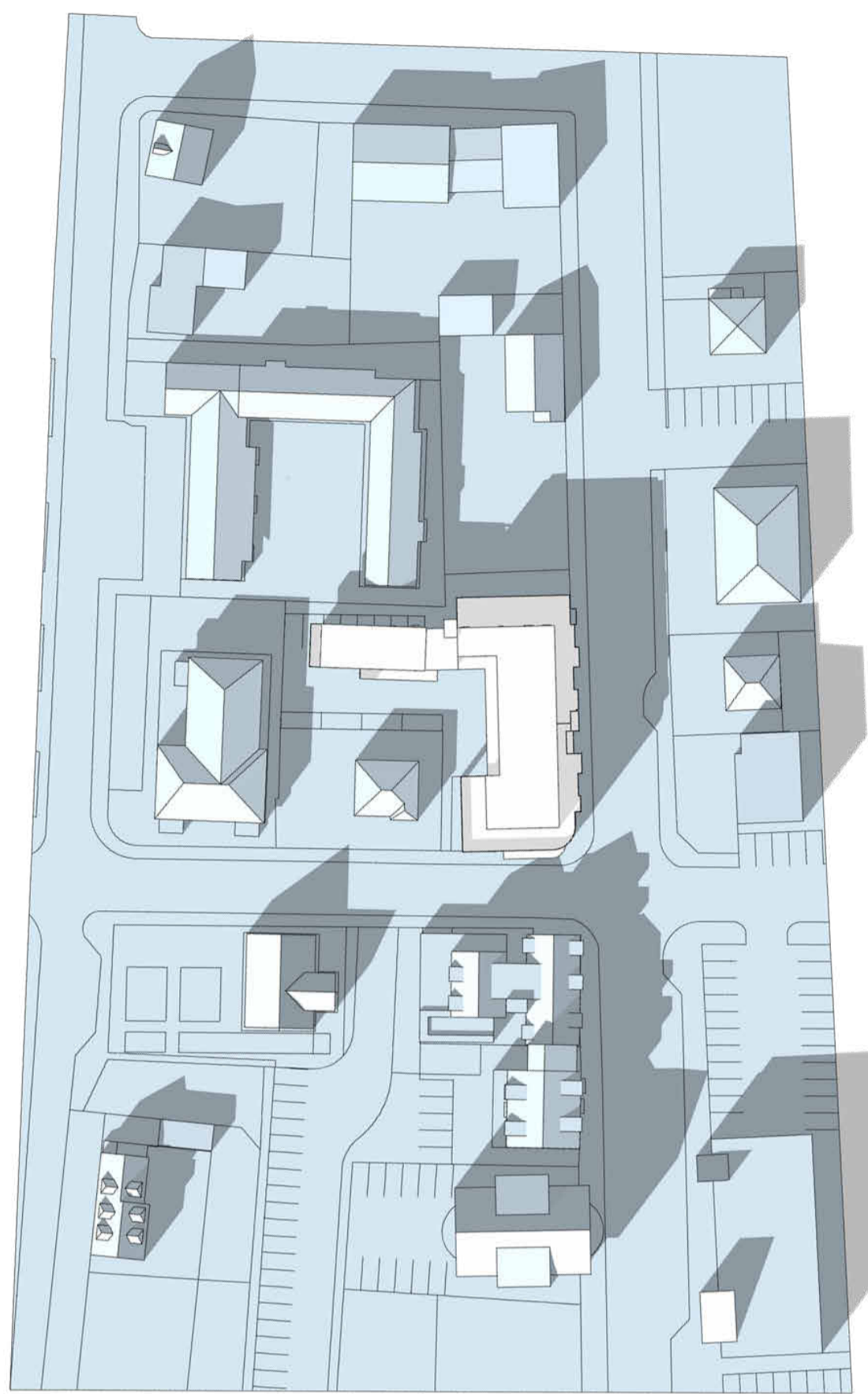
Tillaga að deiliskipulagi
Reitur: Hafnargata, Suðurgata, skólavegur og Ránargata

Deiliskipulagstillaga
Vinnustillaga - Afstöðumynd

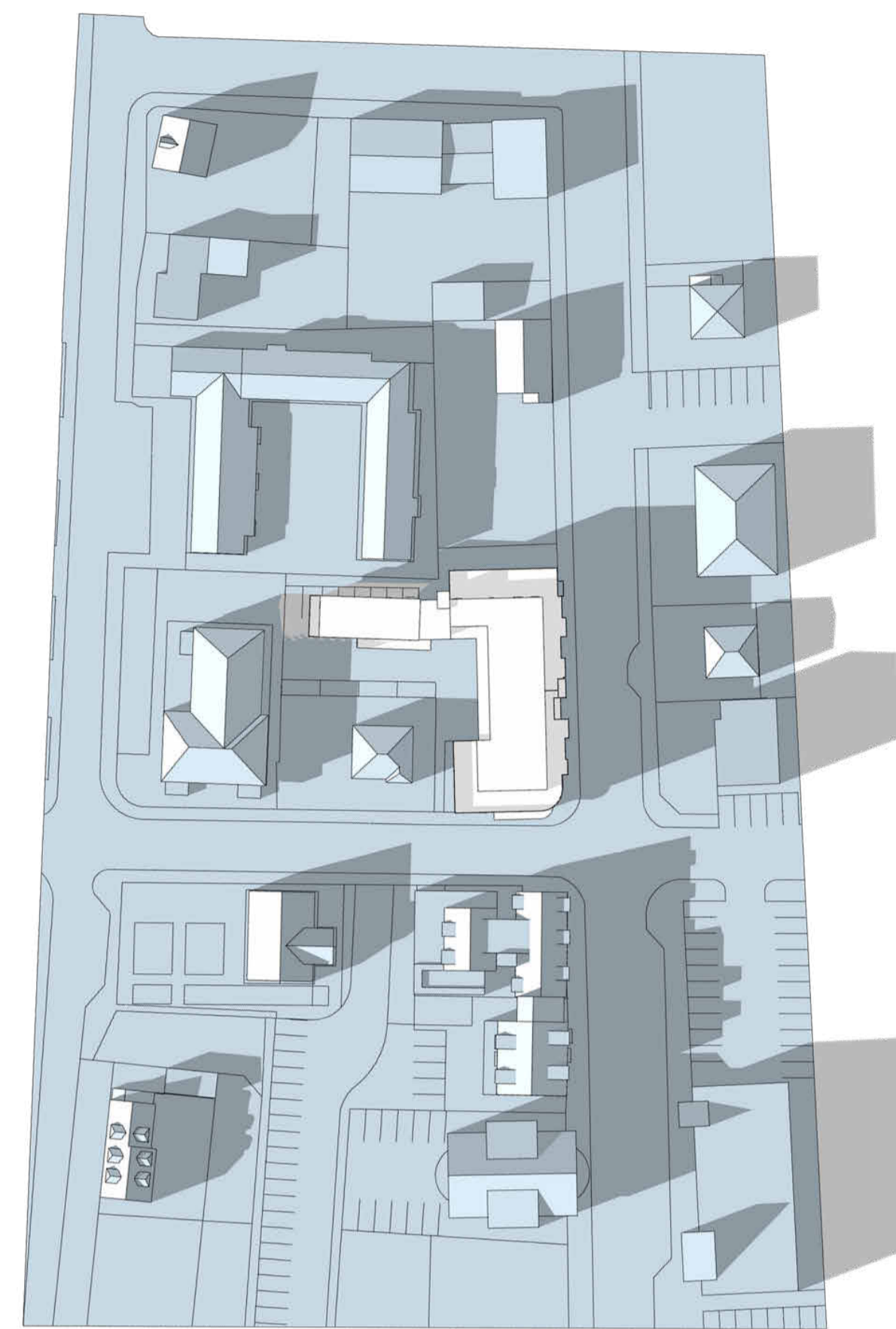
Hannað	Teiknað	ÞG
Yfirfarið	SHV	Dags. 12.09.2024
Mvk. 1:500	nr.	988-001



Jafndægur kl. 10:00

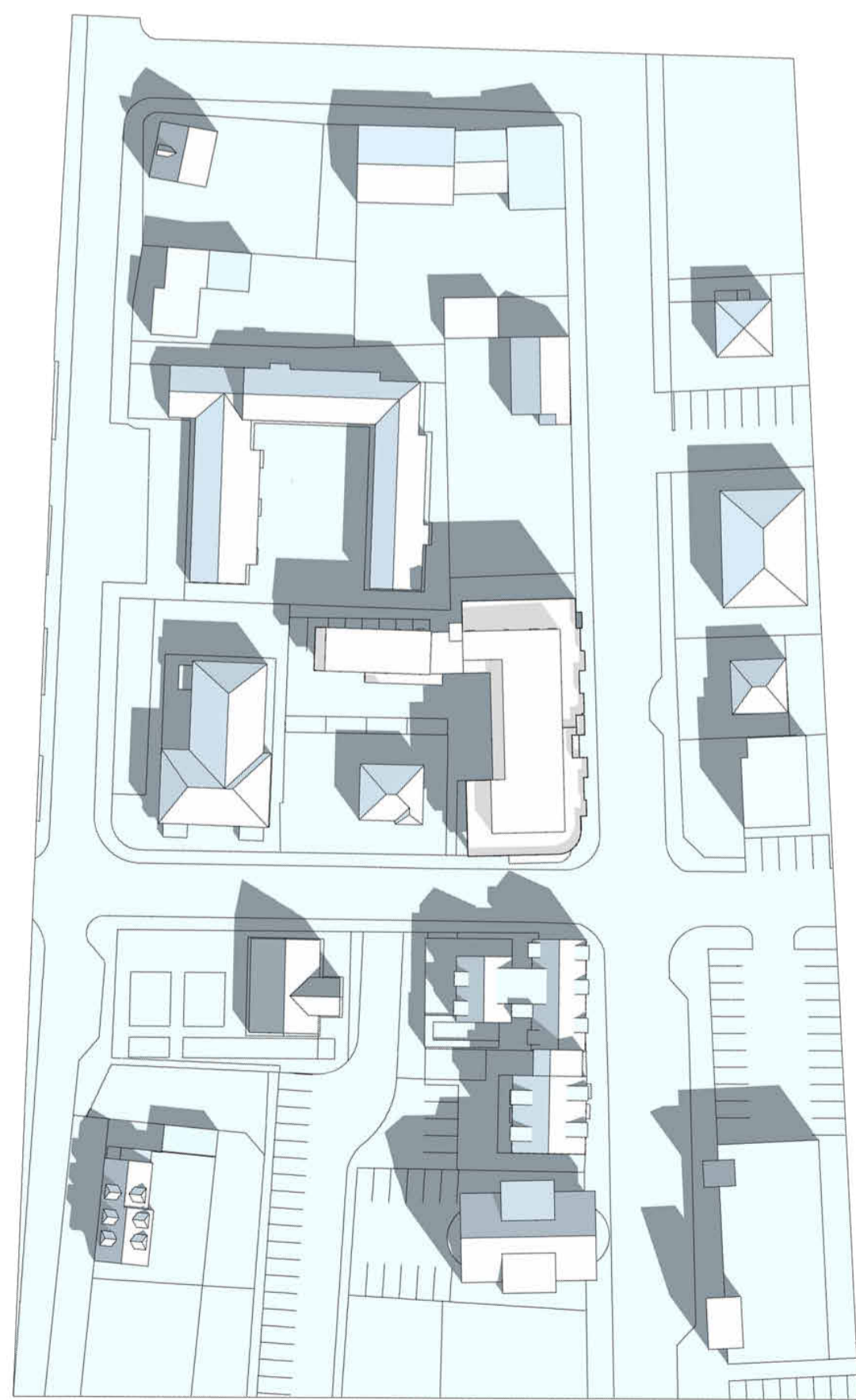


Jafndægur kl. 13:00

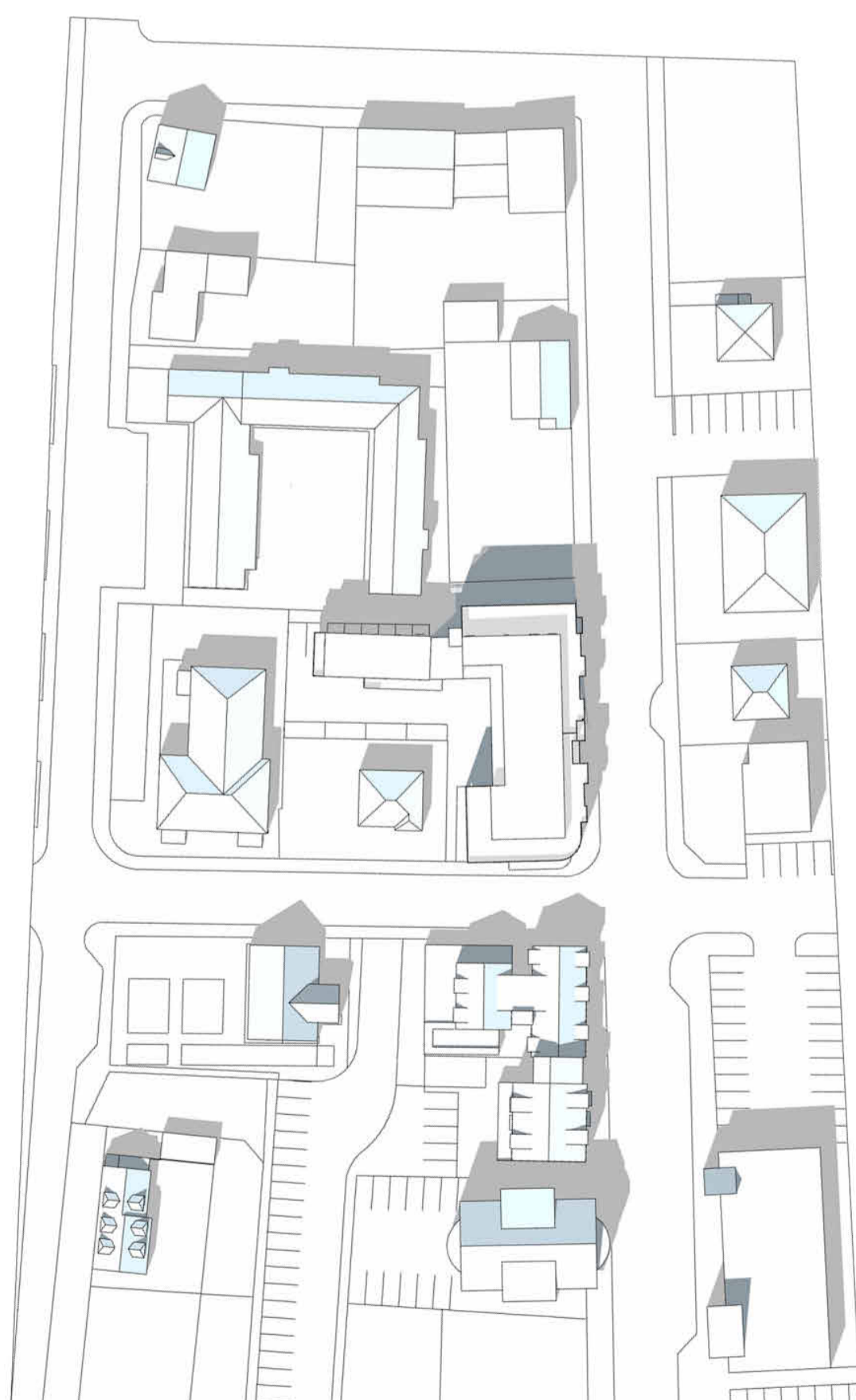


Jafndægur kl. 16:00

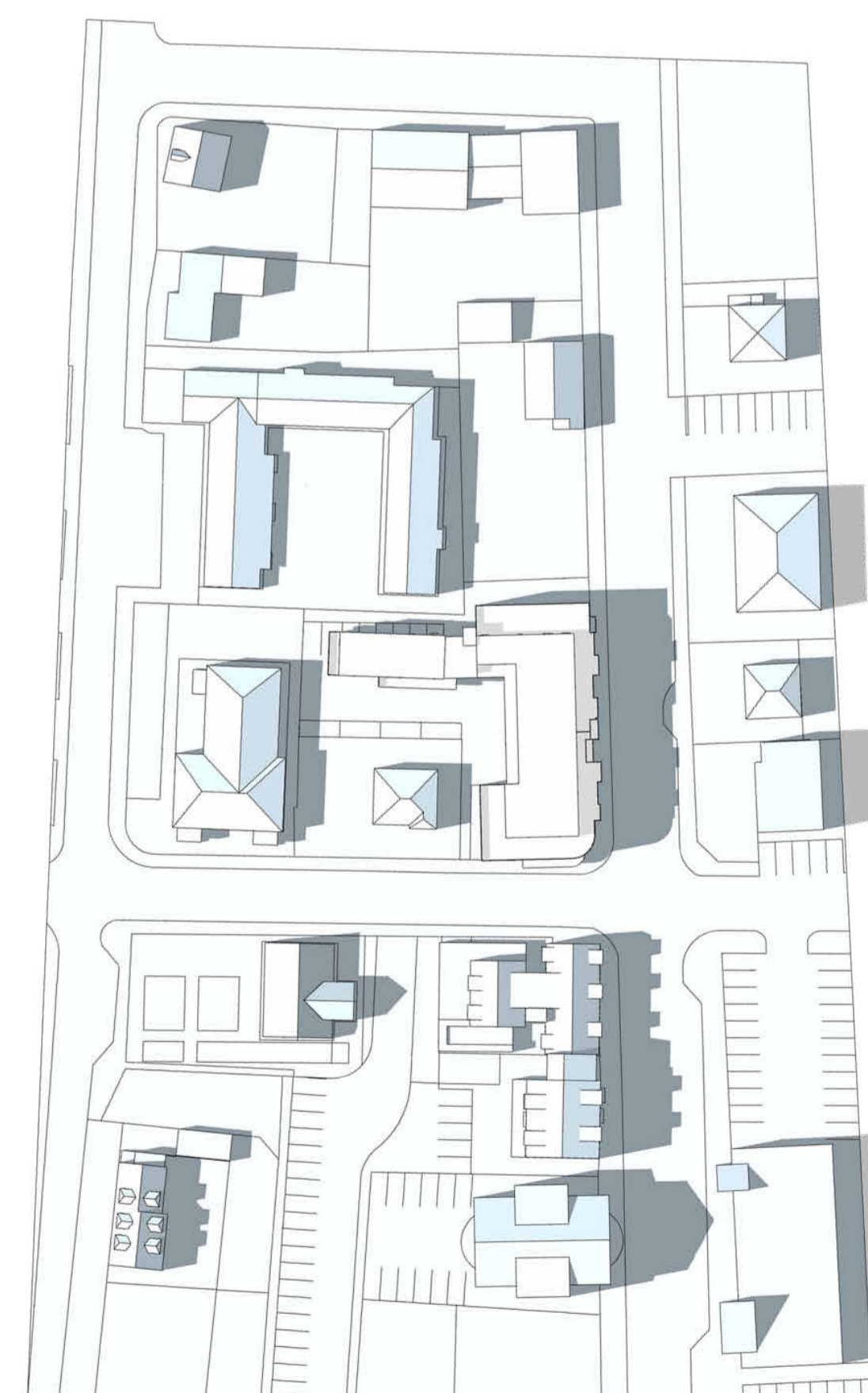
Skuggavarp á jafndægri í mars og september
og á sumarsólstöðum í júní



Sumarsólstöður kl. 10:00

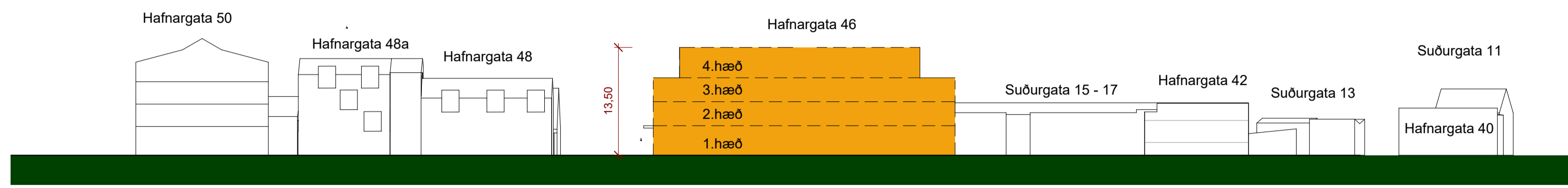


Sumarsólstöður kl. 13:00

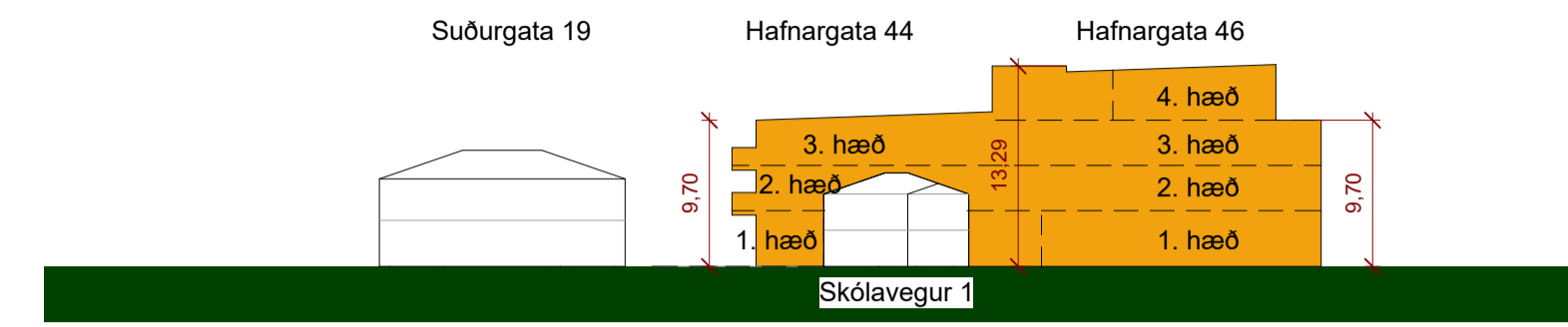


Sumarsólstöður kl. 16:00

Tækniþjónusta SÁ ehf Hafnargata 60 230 Keflavík Sí: +421-5105 sigurdur@t-sa.is	
Tillaga að deiliskipulagi Reitur: Hafnargata, Suðurgata, skólavegur og Ránargata	
Deiliskipulagstillaga Vinnustillaga - Skuggavarp	
Hannað	Teknað ÞG
Yfirfarið SHV	Dags. 12.09.2024
Mvk.	nr. 988-002



Snið A-A
1 : 500



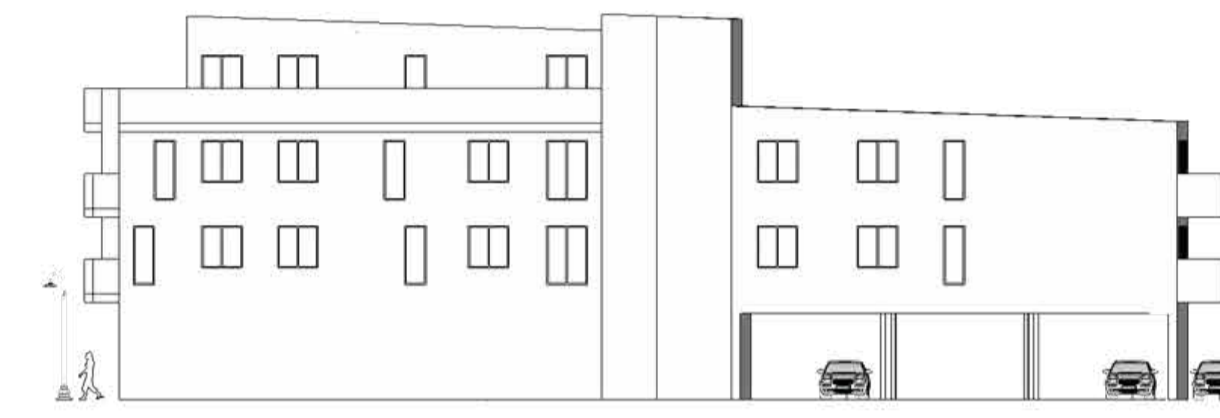
Snið B-B
1 : 500



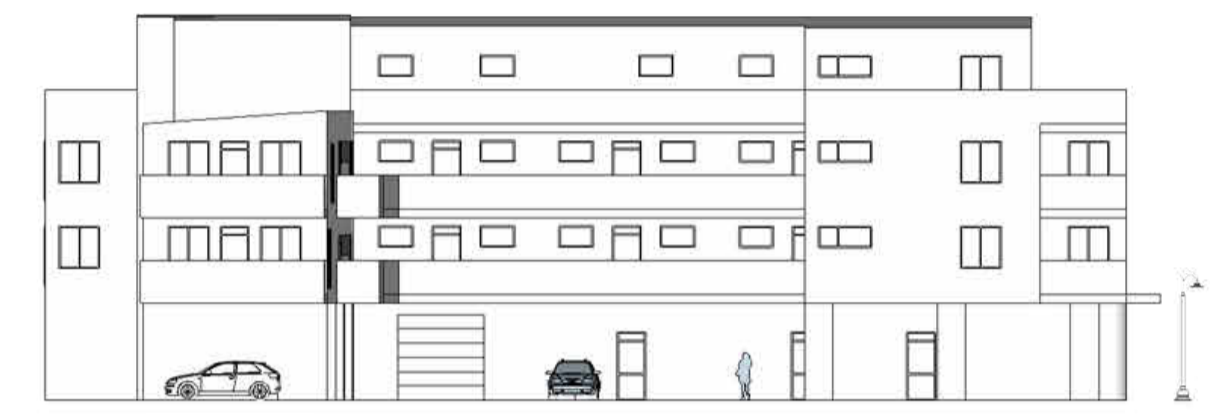
Suður



Austur



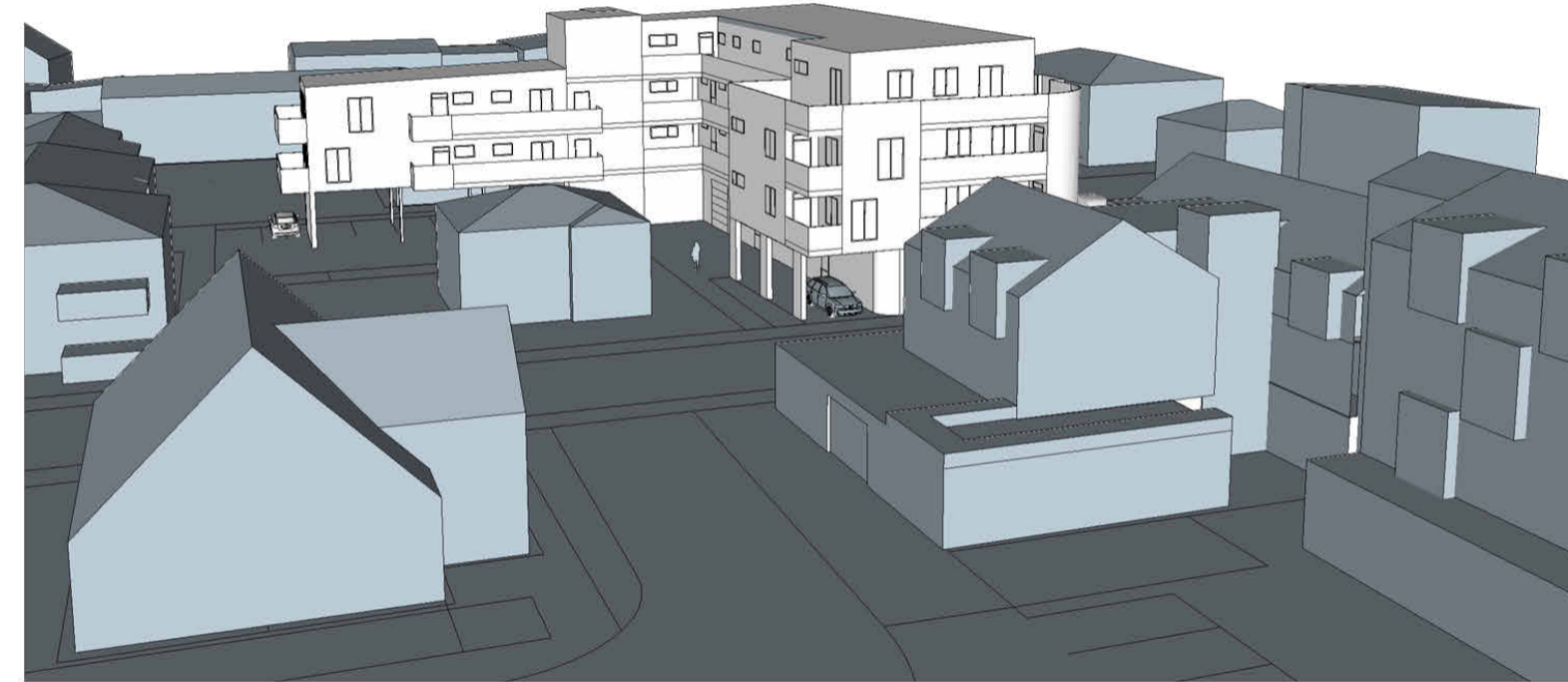
Norður



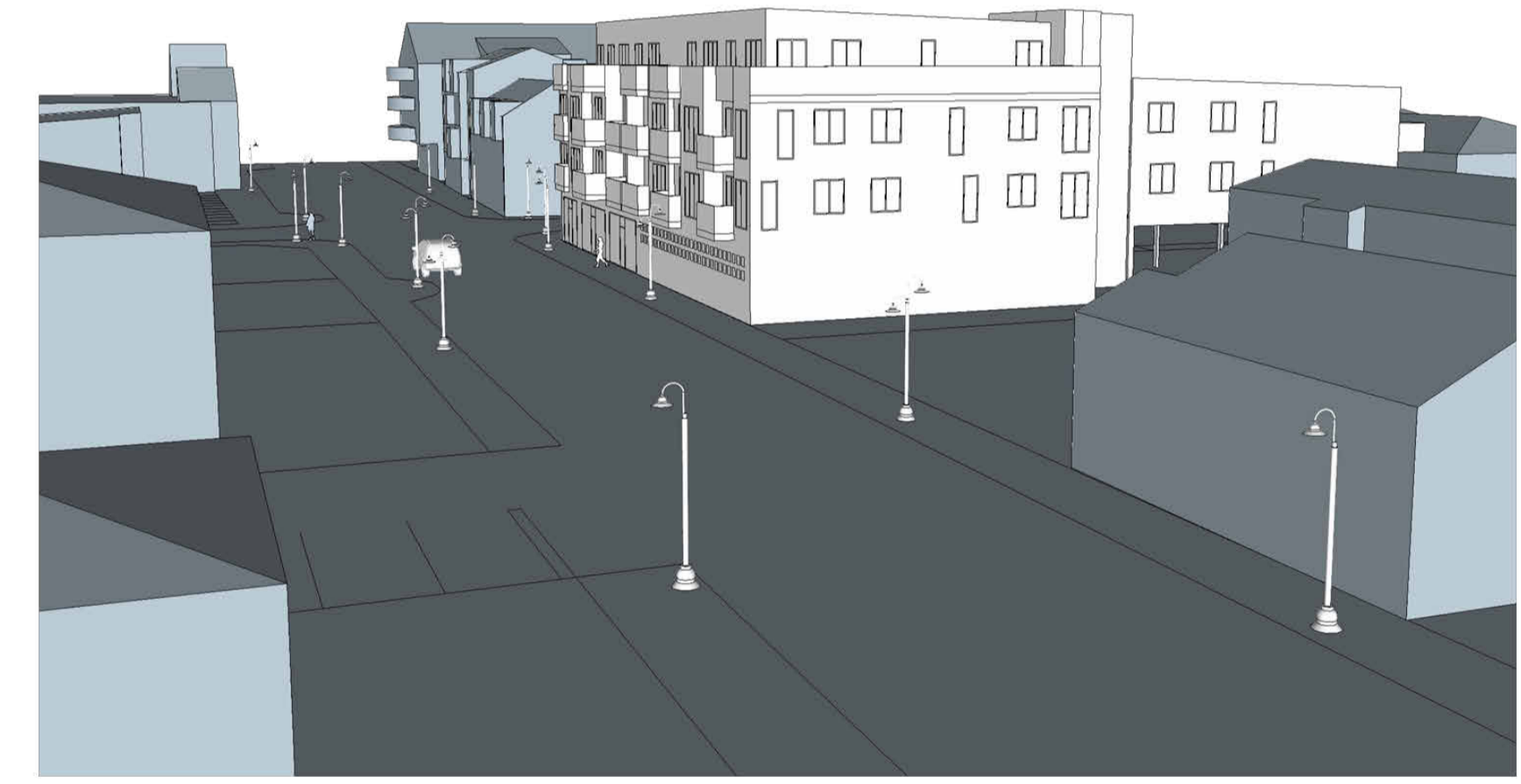
Vestur



Yfirlitsmynd A



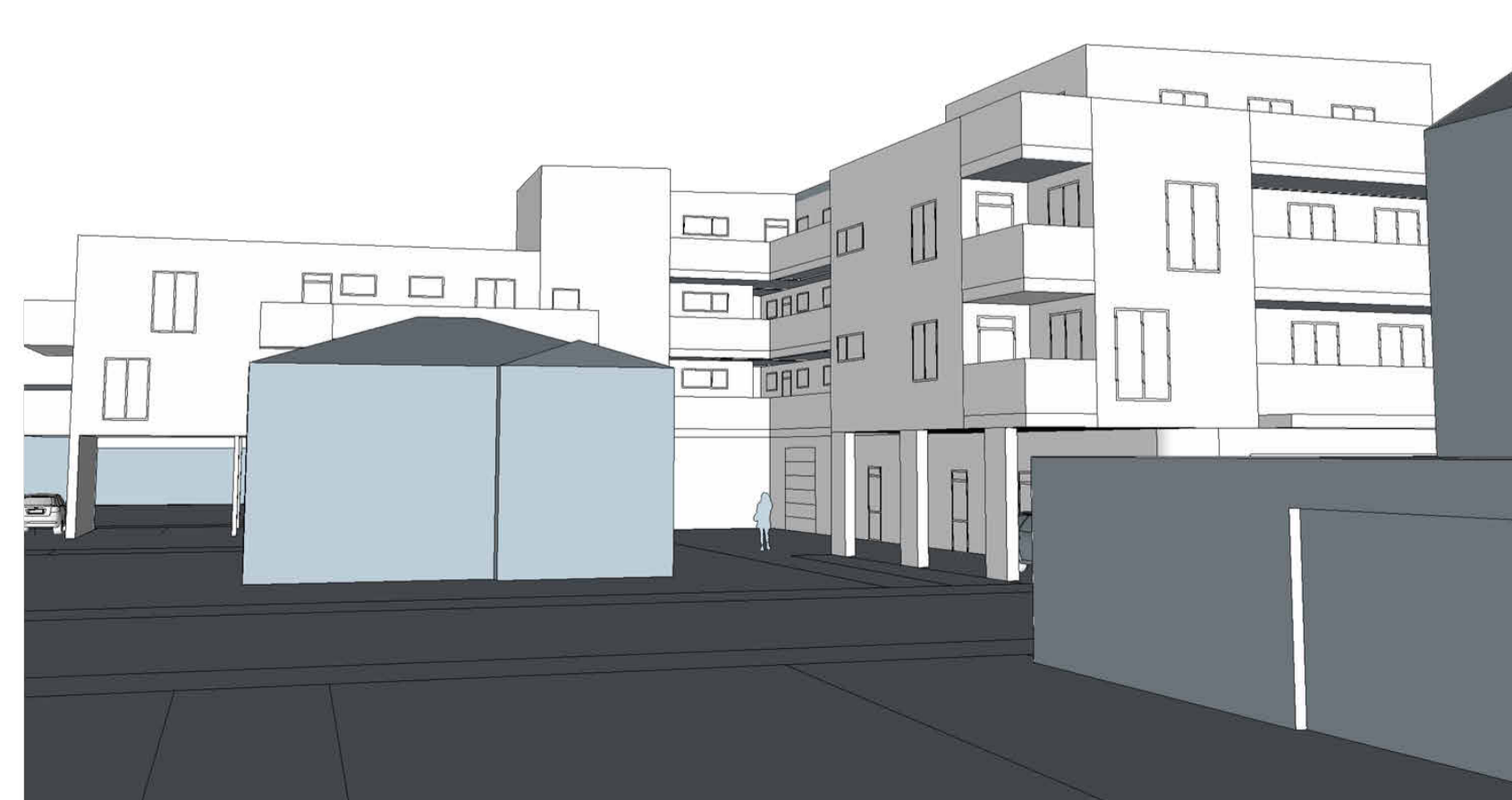
Yfirlitsmynd B



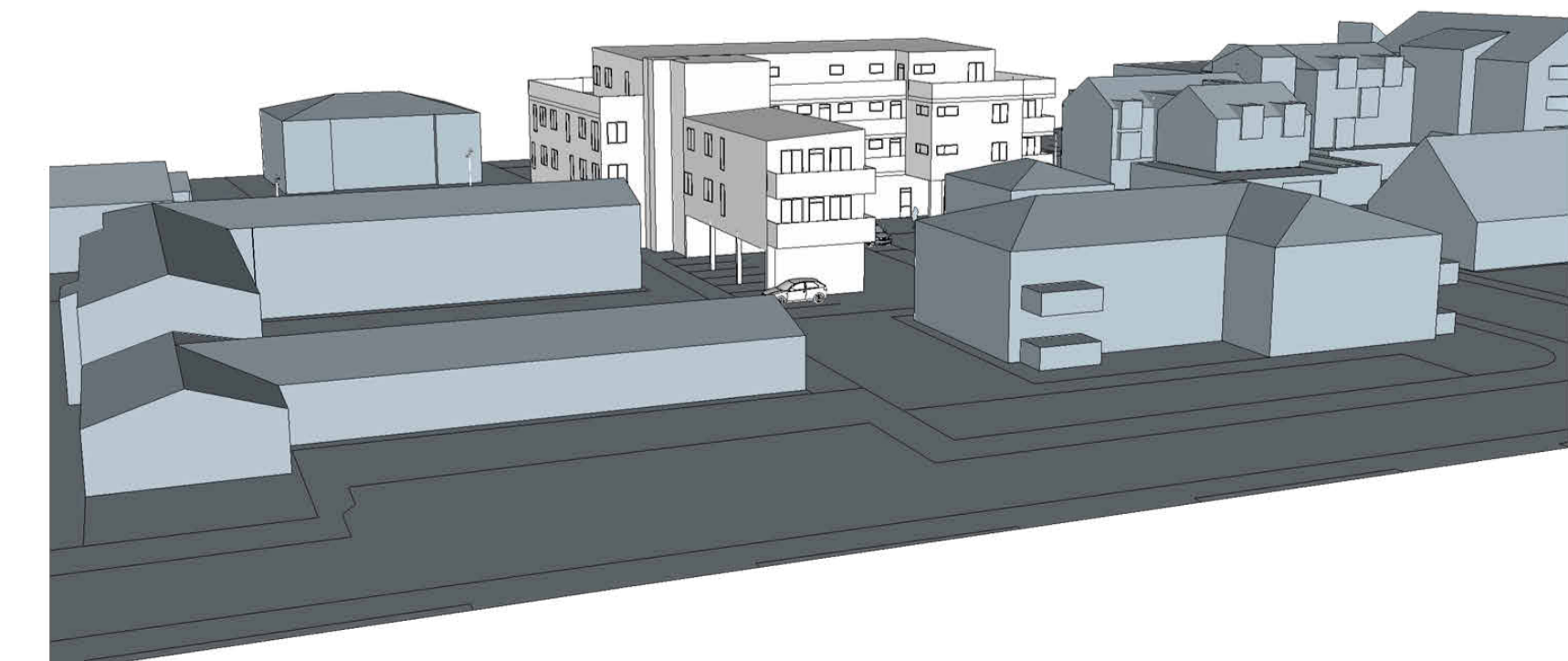
Yfirlitsmynd C



Yfirlitsmynd D



Yfirlitsmynd E



Yfirlitsmynd F

Tækniþjónusta SÁ ehf	
Hafnargata 60 230 Keflavík S - 421-5105 sigurdur@t-sa.is	
Tillaga að deiliskipulagi Reitur : Hafnargata, Suðurgata, skólavegur og Ránargata	
Deiliskipulagstillaga Vinnustillaga - Snið A, B og yfirlitsmyndir	
Hannað	Teiknað ÞG
Yfirfarð SHV	Dags. 12.09.2024
Mvk.	nr. 988-003

Blasáskrif: A1

Úpræntun: 09/10/21
Vísib. 04-Dec-24 11:23:27