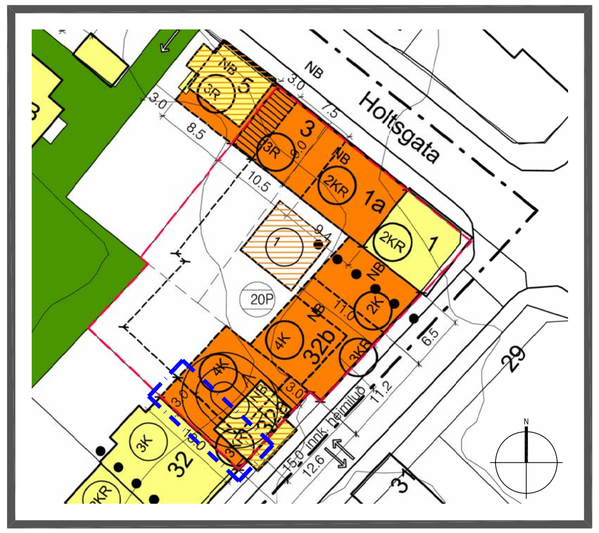
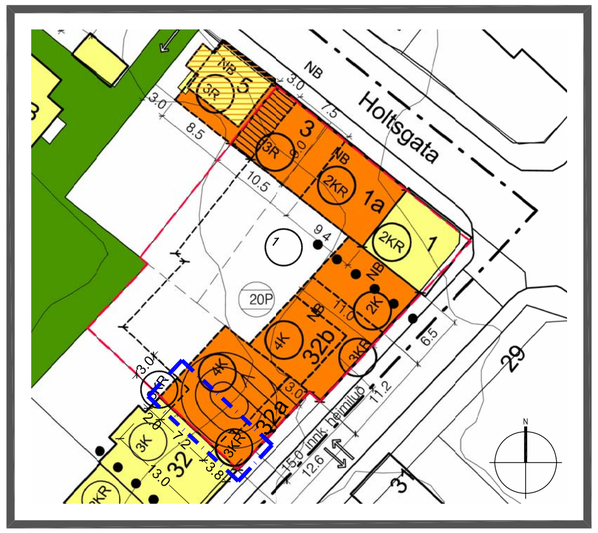
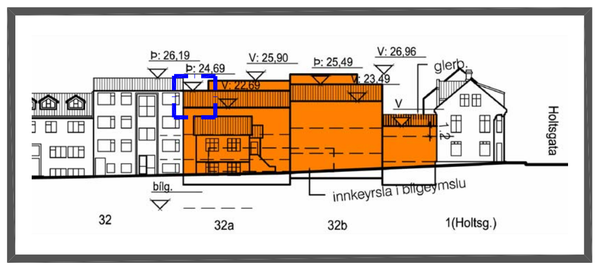
Reykjavíkuborg, Bræðraborgarstígur 30, Deiliskipulagsbreyting



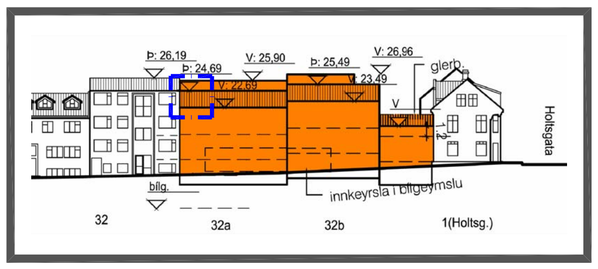
Útdráttur úr gildandi deiliskipulagi fyrir Holtsgötureit samþykkt í Borgarráði þann 17.febrúar 2005 með síðari breytingu. Mkv. 1:500



Breyting á deiliskipulagi Mkv. 1:500



Götumynd Mkv. 1:500



Götumynd Mkv. 1:500

ÚTDRÁTTUR ÚR GILDANDI SKILMÁLUM OG GREINARGERÐ

Heiti	SKILMÁLAR lóð m2	max bygg m2	max nhl	Athugasemdir
Sameinuð lóð Holstgata 1 og 3 Bræðraborgarstígur 32a	1061,5	1612	1,52**	Byggingareitum skipt í einingar Holtsg, 1, 1a og 3 og Bræðrab.st. 32a og 32b, sjá skilmála fyrir reitina. Bindandi byggingarlína við götu
bílgeymsla			0,8**	Í útlitum húsa skulu koma fram mismunandi sérkenni sem undirstrika takt götumyndar og skilja á milli reitanna, sjá nánar í greinargerð.
				Niðurrif bílskúrs Holtsg. 1 og niðurrif/ flutningur núv. Húss Bræðrab.st. 32 forsenda uppbyggingar á lóð. Holstg. 1 fullbyggð
				Nýbyggingar heimilaðar á lóðinni innan byggingareits, max 18 íbúðir.
				sjá einnig hámarkshæðir veggja og mænis á teikningu.
				Bílgeymsla skal vera á lóðinni innan neðarjarðarbyggingareits, min. 1 bílast./ íbúð. Bílgeymsla skal vera alfarið neðanjarðar utan byggingareits húsa. Ofan á bílg. skal vera garður. Kvistir leyfðir á rishæðum samkvæmt byggingareglug. Innkeyrsla í bílageymslu skal vera frá Bræðraborgarstíg sjá nánar á teikn.
Byggingareitur				
Holstgata 1		305,1		fullbyggt
1a				Þakform taki mið af Holtsgötu 1, sjá hámarks vegg- og mænishæð á teikn.
3				Þakform taki mið af Holtsgötu 1, sjá hámarks vegg- og mænishæð á teikn. Bygging innan byggingareits 3 m frá lóðarm háð samþ. Lóðarhafa Holtsg. 5
Bræðra- 32a borgarst.				Heimilt er að byggja 3h, ris og kj. eða 3h, kj og inndregna 4h innan byggingarr. fyrir 4h. sjá nánar á teikn.
32b		1307		Heimilt er að byggja 3h, ris og kj. eða 3h, kj og inndregna 4h innan byggingarr. fyrir 4h. sjá nánar á teikn. Á byggingareit næst Holtsg. 1 má byggja 2h og kj. 2h skal vera glerbygging að hámarki 35m2 innan bygg.reits. Hámarks vegghæð 1. hæðar er sýnd á teikningu
Reiturinn í heild	**7809,8**	**11983,3**	**1,53**	

*Breytingar, niðurrif eða flutningur húsa sem byggð eru fyrir 1918 er háður umsögn húsfriðunarnefndar Þjóðminkasafns
**Max NH 1,52 er vegna íbúðabygginga, Max NH 0,8 er vegna bílgeymslu neðanjarðar

Lýsing á skilmálum vegna hornlóðar við Holsgötu 1.
Í deiliskipulagstillögunni er hornlóðinni Bræðraborgarstíg 32a-b og Holstgötu 1-3 skipt upp í minni byggingareiti. Hver reitur hefur húsnúmer til skýringar á skilmálum reitsins. Uppgefinn hæðafjöldi, hámarks vegg- og þakkótar á teikningum og byggingareitir segja til um hámarksstæðir. Hámarks nýtingarhlutfall vegna íbúðabyggingar á lóðinni er þó 1,52 og 0,8 (max 835m2) vegna bílgeymslu en í henni mega vera að hámarki 20 stæði. Hámarksíbúðafjöldi takmarkast við 18 íbúðir.
Á lóðinni ef krafa um minnst 1 bílastæði/ íbúð og skal þeim komið fyrir í bílgeymslu. Þak bílgeymslu skal vera alfarið neðanjarðar þegar komið er út fyrir byggingareiti húsa. Neðanjarðar byggingareitur bílgeymslu er sýndur á teikningu. Ofan á þaki bílageymslu skal vera garður. Á útlitsmyndum er dýpt bílgeymslu sýnd til viðmiðunar. Byggingareitir sýna möguleika á byggingum fyrir allt að 2155m2, en leyft er að byggja samtals max 1307m2 auk bílg.

EFTIR BREYTINGU

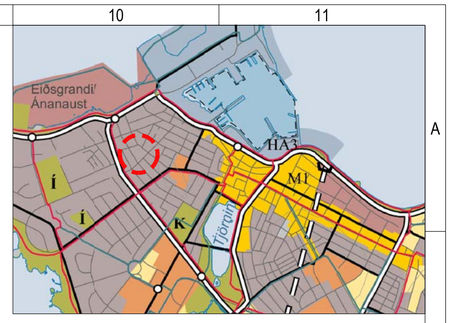
Heiti	SKILMÁLAR lóð m2	max bygg m2	max nhl	Athugasemdir
Sameinuð lóð Holstgata 1 og 3 Bræðraborgarstígur 32a	1061,5	1612	1,58**	Byggingareitum skipt í einingar Holtsg, 1, 1a og 3 og Bræðrab.st. 32a og 32b, sjá skilmála fyrir reitina. Bindandi byggingarlína við götu
bílgeymsla			0,8**	Í útlitum húsa skulu koma fram mismunandi sérkenni sem undirstrika takt götumyndar og skilja á milli reitanna, sjá nánar í greinargerð.
				Niðurrif bílskúrs Holtsg. 1 og niðurrif/ flutningur núv. Húss Bræðrab.st. 32 forsenda uppbyggingar á lóð. Holstg. 1 fullbyggð
				Nýbyggingar heimilaðar á lóðinni innan byggingareits, max 18 íbúðir.
				sjá einnig hámarkshæðir veggja og mænis á teikningu.
				Bílgeymsla skal vera á lóðinni innan neðarjarðarbyggingareits, min. 1 bílast./ íbúð. Bílgeymsla skal vera alfarið neðanjarðar utan byggingareits húsa. Ofan á bílg. skal vera garður. Kvistir leyfðir á rishæðum samkvæmt byggingareglug. Innkeyrsla í bílageymslu skal vera frá Bræðraborgarstíg sjá nánar á teikn.
Byggingareitur				
Holstgata 1		305,1		fullbyggt
1a				Þakform taki mið af Holtsgötu 1, sjá hámarks vegg- og mænishæð á teikn.
3				Þakform taki mið af Holtsgötu 1, sjá hámarks vegg- og mænishæð á teikn. Bygging innan byggingareits 3 m frá lóðarm háð samþ. Lóðarhafa Holtsg. 5
Bræðra- 32a borgarst.				Heimilt er að byggja 3h, ris og kj. eða 3h, kj og inndregna 4h innan byggingarr. fyrir 4h. sjá nánar á teikn.
32b		1375		Heimilt er að byggja 3h, ris og kj. eða 3h, kj og inndregna 4h innan byggingarr. fyrir 4h. sjá nánar á teikn. Á byggingareit næst Holtsg. 1 má byggja 2h og kj. 2h skal vera glerbygging að hámarki 35m2 innan bygg.reits. Hámarks vegghæð 1. hæðar er sýnd á teikningu
Reiturinn í heild	**7809,8**	**12051,3**	**1,54**	

*Breytingar, niðurrif eða flutningur húsa sem byggð eru fyrir 1918 er háður umsögn húsfriðunarnefndar Þjóðminjasafns
**Max NH 1,58 er vegna íbúðabygginga, Max NH 0,8 er vegna bílgeymslu neðanjarðar

Lýsing á skilmálum vegna hornlóðar við Holsgötu 1.
Í deiliskipulagstillögunni er hornlóðinni Bræðraborgarstíg 32a-b og Holstgötu 1-3 skipt upp í minni byggingareiti. Hver reitur hefur húsnúmer til skýringar á skilmálum reitsins. Uppgefinn hæðafjöldi, hámarks vegg- og þakkótar á teikningum og byggingareitir segja til um hámarksstæðir. Hámarks nýtingarhlutfall vegna íbúðabyggingar á lóðinni er þó 1,58 og 0,8 (max 835m2) vegna bílgeymslu en í henni mega vera að hámarki 20 stæði. Hámarksíbúðafjöldi takmarkast við 18 íbúðir.
Á lóðinni ef krafa um minnst 1 bílastæði/ íbúð og skal þeim komið fyrir í bílgeymslu. Þak bílgeymslu skal vera alfarið neðanjarðar þegar komið er út fyrir byggingareiti húsa. Neðanjarðar byggingareitur bílgeymslu er sýndur á teikningu. Ofan á þaki bílageymslu skal vera garður. Á útlitsmyndum er dýpt bílgeymslu sýnd til viðmiðunar. Byggingareitir sýna möguleika á byggingum fyrir allt að 2155m2, en leyft er að byggja samtals max 1375m2 auk bílg.

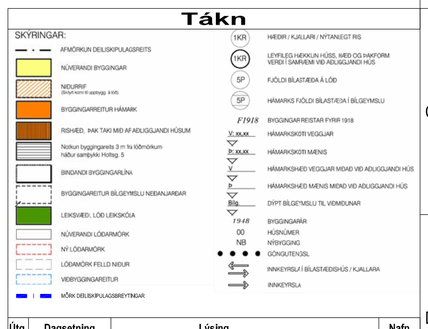
Greinargerð

Deiliskipulag Holtsgötureitar var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 17.febrúar 2005.
Deiliskipulagsbreyting var samþykkt í skipulagsráði þann 31.oktober 2007 sem fól í sér stækkun glerbyggingar á annari hæði í húsi á lóð nr. Bræðraborgarstíg 32B úr 15 m² í 35 m².
Breyting sú sem nú er sótt um felur í sér stækkun fjórðu hæðar í húsi nr.32 A til suðurs að aðliggjandi húsgafli húss nr. 32 við Bræðraborgarstíg um 7.2 x 3.0 m². Hæðarmörk viðbyggingar skal ekki fara upp fyrir þann gafl.
Þegar húsin voru hönnuð og smíðuð var hluta af kjallarahæðar bætt við byggingarmagn íbúða sem jók heildarbyggingarmagn um 45 m². Tillagan gerir því ráð fyrir breytingu á nýtingarhlutfalli úr 1,52 í 1,58. Samkvæmt Fasteignarmati Ríkisins eru lóðirna Bræðraborgarstígur 32 A og B nefndar Bræðraborgarstígur 30 sem hér með er leiðrétt.
Að öðru leyti gilda áfram söm skilmálar.



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024

Tákn



Útg.	Dagsetning	Lýsing	Nafn
1	DD.MM.YYYY X		XXX

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í í_____ þann _____ 200__.
Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 200__ með athugasemdafresti til _____ 200__ .
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 200__.

_____

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

1:500 0 5 10 15 20 25 m

KRark
Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Ármuli 1 - 4.hæð , 108 Reykjavík . Ísland
S. 564.2255 . Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 . www.krark.is . krark@krark.is

Bræðraborgarstígur 30

Reykjavík

Landnúmer:	205011	**Staðgreinir:**	0-1-1134609

Fjölbýlishús

Breyting á deiliskipulagi Holtsgötureits

Deiliskipulag

Hönnun:	KR	**Verknúmer:**	05025IF
Verkefnastjóri:	JGE	**Mælikvarði:**	1:500
Teiknað:	RCM	**Dagsetning:**	09.10.2009
Yfirfarið:	KR	**Blað:**	**Útgáfa:**
Samþykkt: Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669		U101	_

Copyright © KRark_Hönnuður áskilur sér allan rétt á teikningum - Fjölföldun er háð skriflegu samþykki

Plot: 13.10.2009 11:02:38
Save: 13.10.2009 10:26:33
Skrá: Z:\verk 2005\01 íbúðarhús\04 fjölbýlishús\05025if-bræðraborgarstígur 30 rvk\02 Deiliskipulag\DS-Current\05025IF-U101.dwg
A2