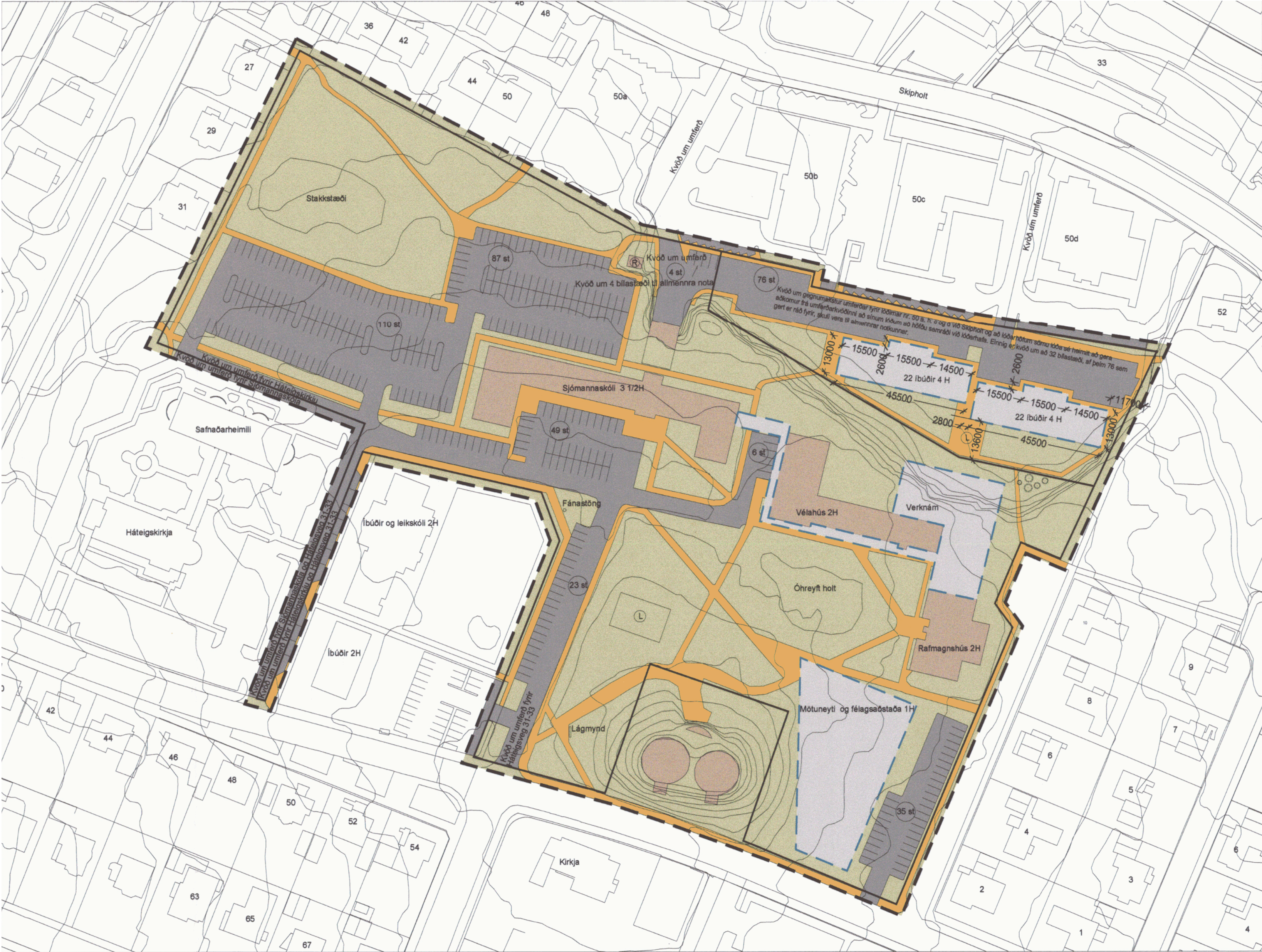




Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Uppdráttur mkv. 1:1000
Breyting á deiliskipulagi: Deiliskipulag fyrir Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands. Samþykkt í borgarráði 10.9.1996 og samþykkt í skipulagsnefnd 9.9.1996

Deiliskipulagið afmarkar hluta af lóð SÍ undir námsmannalíbúðir á vegum Byggingarfélags Námsmanna og einungis mun heimilt að hafa námsmannalíbúðir með tilheyrandi þjónusturýmum á lóðinni. Lóðin er á gömlu malarnámsuvæði á norðausturhorni lóðar SÍ, alls um 5655m².
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er á svæðinu áætluð 121 bílastæði sem ekki er búið að framkvæma.
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að 76 bílastæði rúmist áfram á lóðinni og fjögur bílastæði við lóðarmörk á lóð SÍ. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á lóð alls 44 stæðum. Kvóð er á lóð BN um gegnumakstur umferðar fyrir lóðirnar nr. 50 a, b, c og d við Skippholt og að lóðarhöfum sömu lóða sé heimilt að gera aðkomur frá umferðarkvóðinni að sínum lóðum að höfðu samráði við lóðarhafa. Einnig er kvóð um að 32 bílastæði af þeim 76 sem gert er ráð fyrir, skuli vera til almennrar notkunnar.
Þau 41 bílastæði sem upp á vantar (Samkvæmt núverandi deiliskipulagi) eru staðsett annars staðar á lóð SÍ. Á lóð BN er gert er ráð fyrir tveimur byggingarreitum fyrir fjögurra hæða hús með 22 námsmannalíbúðum, alls 44 líbúðir. Hámarks hæð húsanna er 13,5 m, mælt frá gólfplötu á 1. hæð. Heimilt er að byggja svalir og brunastiga allt að 2,2m út fyrir byggingareit.
Bílastæða og göngustíga fyrirkomulag á deiliskipulagsupprættinum er til viðmiðunar og geta breyst við nánari hönnun. Lóðarstærðir eru til viðmiðunar þar til mælingarblað fyrir lóðirnar tekur gildi. Húsin verða steinsteypt líbúðarhús með aðkomu inn í líbúðir um svalagang og eitt lyftuhús er í hvoru húsi fyrir sig (sjá töflu).

GILDANDI SKILMÁLAR:

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 auglst frá _____ 20__ með

athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Sjómartíðinda þann _____ 20__

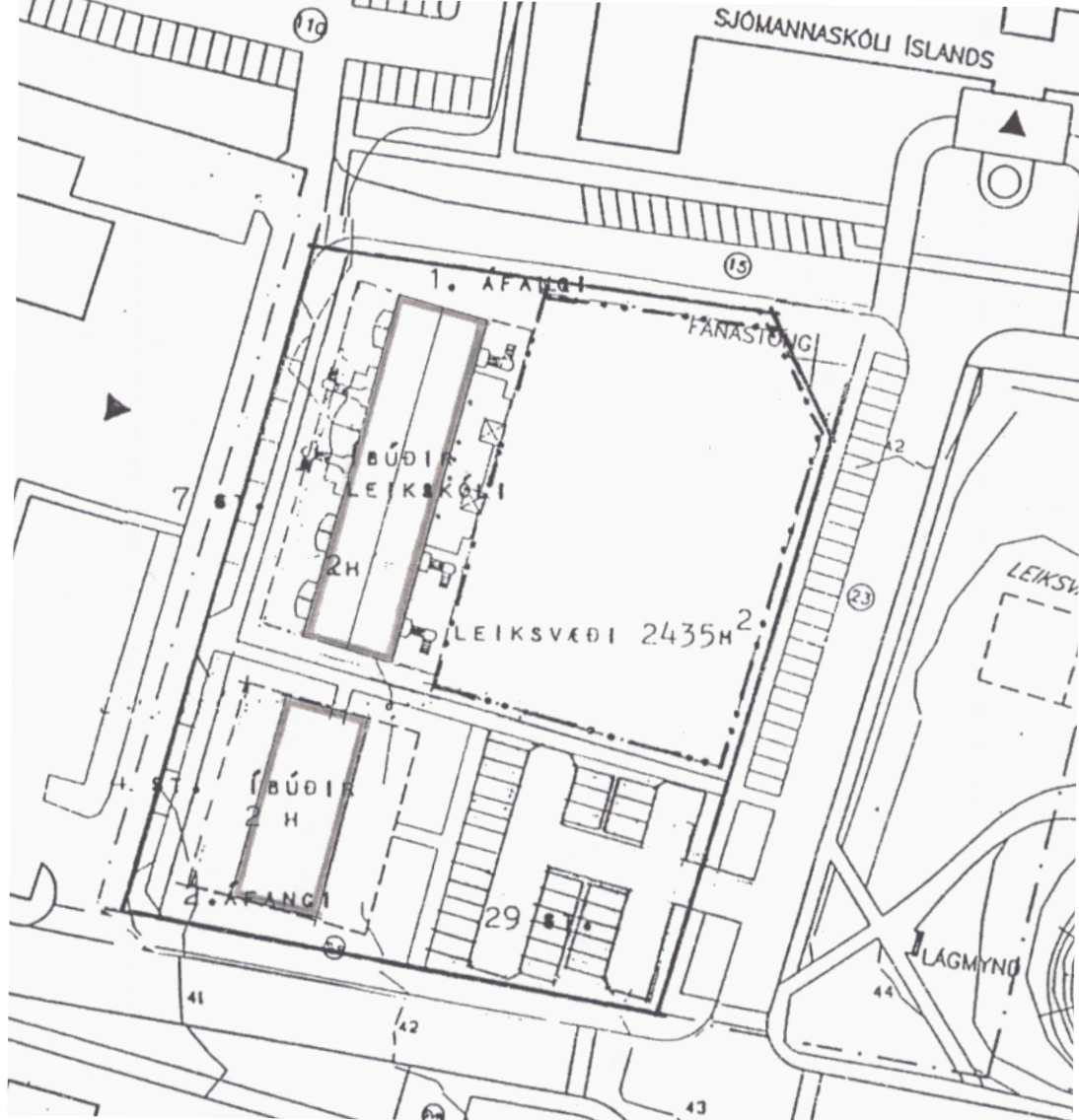
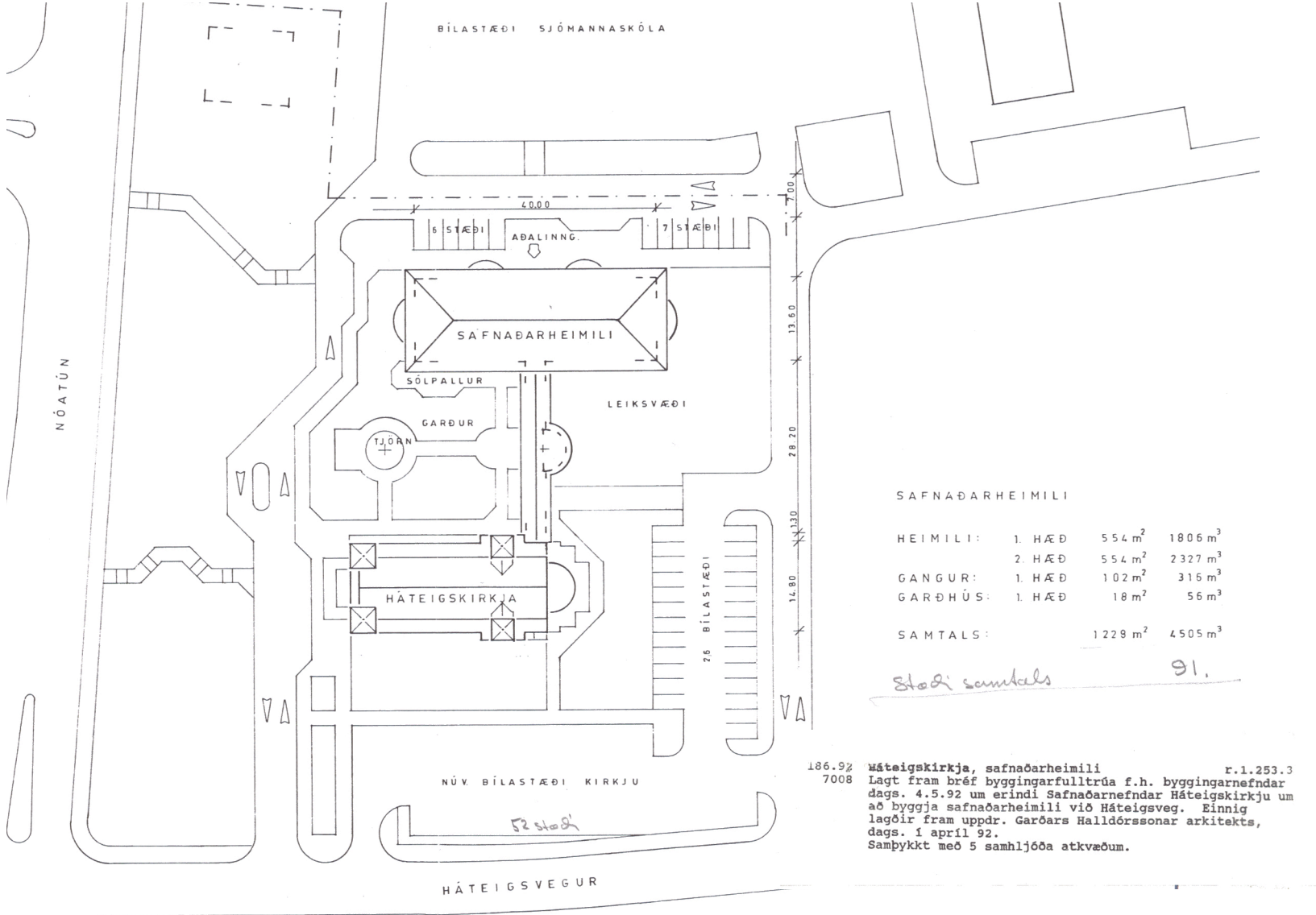
A2F

A2F arkitektar
Laugavegi 178, 105 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheildur Áttadóttir, arkitekt FAI kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt FAI BAK kt. 061175-2539

SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254
Breyting á deiliskipulagi

Gildandi skipulag fyrir breytingu

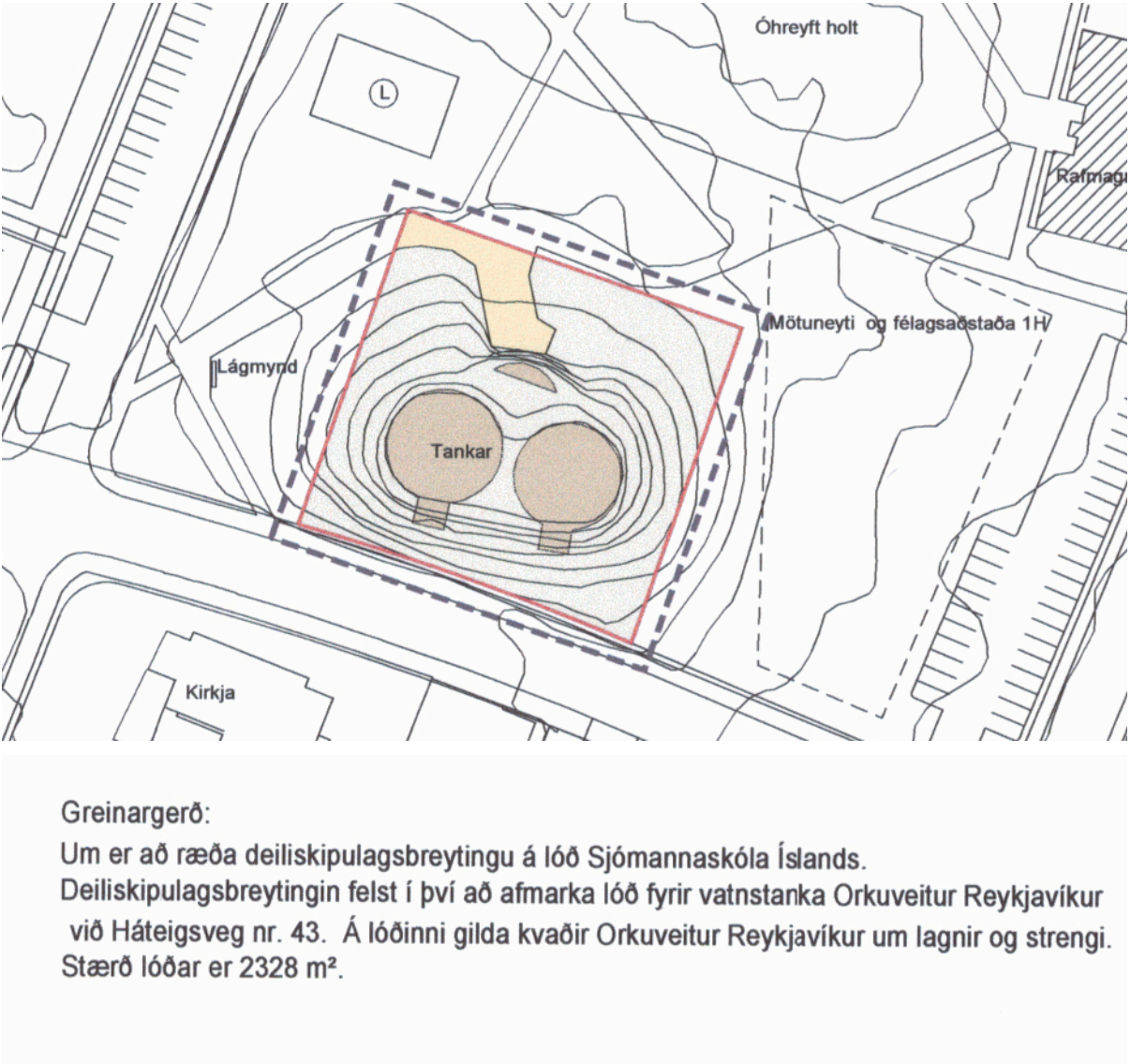


Breytingar frá gildandi skipulagi: a) Afnúknð lóð fyrir nemendalíbúðir og leikskóla.
b) Leiksvæði leikskóla verði 2435 m² til að uppfylla kröfur um 30 m²/barn í fjögurra deilda leikskóla.
c) Byggingarreitir fyrsta áfanga verði 25x 48 m. Byggingarreitir annars áfanga verði 25x29 m.
d) Staðið verði alls 40 fyrir nemendalíbúðir og leikskóla, þar af eru staði fyrir leikskóla 15 og 25 staði fyrir 25 nemendalíbúðir.

lóðarmörk
byggingarreitir
reitir leiksvæðis leikskóla

Byggingarmagn samkvæmt gildandi skipulagi á lóð Sjómannaskóla Íslands:
22 líbúðir 1573 m² dagheimili 600 m²

Byggingarmagn á afmarkaðri lóð að breyttu skipulagi:
25 líbúðir 1482 m² dagheimili 580 m²



SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

DRÖG 18.03.2019



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Upplýttur mkv. 1:1000

GREINARGERÐ

1.1 Aðdragandi og forsendur
Reykjavíkurborg og ríkið hafa gert með sér samkomulag um endurskipulagningu nokkurra svæða sem hafa verið á forsjá ríkisins síðustu áratugi. Markmið samkomulagsins er að stuðla að betri nýtingu þessara svæða og þá einkum í þágu húsnæðismarkaðarinnar og stuðla að uppbyggingu hagkvæms íbúðarhúsnæðis á hluta þeirra. Sjómannaskólareiturinn er einn þessara svæða og byggja breytingar á vísirfyrirspánnu sem borgarstjórnir og fjármála- og efnahagsráðherra undirrituðu 2. júní 2017, um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóðum í Reykjavík, sem eru ýmist í eigu eða í forsjá ríkisins. Fyrirhugað er að fjölga íbúðum á reitnum um 147 en þær eru ætlaðar hagkvæmu húsnæði fyrir ungtil fólk (fyrstu kaupendur), námsmönnum, eldri borgurum (Feb), auk íbúða fyrir sértæk búséttir. Á lóð Hátélgskirkjunnar er fyrirhugað að byggja skrifstofubýggingu fyrir Biskupsstofu og móttókuhús fyrir biskup.

2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir
2.1 Aðalskipulag
Samkvæmt gildandi aðalskipulagi 2010-2030 er þetta svæði, Sjómannaskólareitur, skilgreint með eftirfarandi hætti: **Þ32 Tækniskólinn, Hátélgskirkja**. Á svæðinu er gert ráð fyrir blöndu stofnana, þjónustu og íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur. Möguleg aukning byggingarmagns er einkum á lóð Sjómannaskólans.

2.2 Núgildandi deiliskipulag
Deiliskipulag fyrir Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands var samþykkt í borgarráði 10.9.1996 og samþykkt í skipulagsnefnd 9.9.1996.

3 Skipulagssvæðið
3.1 Afmörkun og stærð
Deiliskipulagssvæðið markast af Nóaúni til vesturs, innri húsaróð Skipholti til norðurs, Vatnsholti til austurs og Hátélgsgötu til suðurs. Stærð deiliskipulagssvæðis er 65.482,1m² að flatarmáli.

3.2 Náttúrufar
Á þeim 2 reitum sem fyrirhugað er að byggja hallar landi til norðurs, um þriggja metra hæðamunur á hvorum stað. Norðan við Sjómannaskólann er um 8 metra fall niður á aðliggjandi bílastæði við Skipholt og fer landið í kringum Vatnshvættunarkana upp um ca. 10 metra. Á norðvesturhluta deiliskipulagssvæðisins eru 2 þriggja hæða fjölbýlishús (námsmannabúðir) sem byggðu voru á 6. áratug síðustu aldar. Hús þessi eru 8 metrum neðar í landi með aðkomu frá Skipholti og tengjast því illa Sjómannaskólavæðinu. Svæðið er að stærstum hluta opið og grasi vaxið. Að hluta til er svæðið mjög gróið, sérstaklega í norðvestur hluta þess, þar sem Stakkstæðið er. Birki- og grenitré einkenna svæðið, auk lágróðurs og runna.

3.3 Mannvirki innan reitsins:
Helsta kennileiti svæðisins er Sjómannaskólinn. Byggingin var fríðuð af menntamálaráðherra 19. maí 2008 samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga um húsnæðisbúðir, nr. 104/2001. Innan afmörkunar reitsins er auk þess kirkja og safnaðarheimilið,

námsmannabúðir og leikskóli. Innan svæðisins eru fríðar menningarmínjar annars vegar stakkstæði á norðvestur hluta þess og hins vegar Vatnsgeymar á suðvestur hluta svæðisins.

3.4. Aðliggjandi byggð /umhverfi
Sunnan við Hátélgsgötin er íbúðabýggð, þriggja hæða íbúðarhús byggð á 6. áratug síðustu aldar. Vestan við Nóaúni er íbúðabýggð. Á austur hluta við Vatnsholt, er íbúðarhús, 2-3 hæða, sem byggð voru á 7. áratug síðustu aldar. Til suðausturs eru menntastofnanir (Kennaraháskólinn, Hátélgsskóli) og kirkja (Kirkja óháða safnaðarins).

3.5 Samgöngur, bílastæði og aðkomu
Öllum að svæðinu fyrir bílaumferðir frá Hátélgsgötu. Göngu tengingar eru gegnum svæðið í allar áttir auk þess sem náttúrulegir göngustígar myndast á svæðinu í gegnum árin. Innan við 500 metra eru í verslun, helstu þjónustu og almenningssamgöngur. Stórir malbikaðir bílastæðaflekkar einkenna svæðið sem vírbast í mörgum tilfellum vannýttir.

4 Umhverfisáhrif
4.1. Jákvað áhrif
Deiliskipulagstillagan styrkir svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um þéttungu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Með tillofunni fjölga íbúðarhús og svæðinu sem stuðla að betri nýtingu á innviðum borgarinnar og þjónustu. Göngu- og hjólaleiðir innan svæðisins betur tengdar við aðliggjandi stígakirfi. Nýr byggingar eru lágreistar í takti við aðliggjandi byggð.

4.2. Neikvað áhrif
Gera má ráð fyrir þótt um ónaði á meðan á framkvæmdum stendur. Gengið er á græn svæði til íbúðabýggðar. Umferð eykst vegna nýrra íbúða.

5 Húskákonir og fornleifar
Drög að Húskákonir og fornleifarfráningu fyrir svæðið liggur fyrir.

6 Skipulagstillagan
6.1. Markmið

- Uppbygging skal vera á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er
- Taka tillit til aðliggjandi húsa bæði hvað varðar form og hlutföll og staðsetningu á lóð.
- Taka tillit til og virða menningarmínjar og fríðlystar byggingar
- Aukin gæði hins manganerða umhverfis þar sem götur og bílastæði verða fyrirferðaminni og göngu- og hjólaleiðir bættar
- Þéttungu byggðar í grónu hverfi, reiturnir fái heildstæðara yfirbragð
- Áhersla á vistvænni ferðavenjur með tilheyrandi bætti hliðvíst og loftgæðum

6.2 Lýsing á tillögu
Breyting á deiliskipulagstillögu þessari felur í sér fyrst og fremst heimild til uppbyggingar íbúða á 4 nýjum lóðum innan deiliskipulagssvæðisins sem verða til við að lóð Sjómannaskólans er skipt upp.

Íbúðum á reitnum er fjölgað um 142 en þær eru ætlaðar hagkvæmu húsnæði fyrir ungtil fólk (fyrstu kaupendur), námsmönnum, eldri borgurum (Feb), auk íbúða fyrir sértæk búséttir.

Á lóð Hátélgskirkjunnar er fyrirhugað að byggja skrifstofubýggingu fyrir Biskupsstofu og móttókuhús fyrir biskup. Lóð er áhersla á lágreista aðlaðandi byggð sem fellur vel að þeirri byggð sem fyrir er og myndi með henni góða heild sem er vel tengd við nærliggjandi umhverfi. Gert er ráð fyrir breyttu fyrirkomulagi bílastæða með auknum samþingarmöguleikum, nýjum og bættum göngu- og hjólaleiðum og betur afmörkuðum göturum m.a. með gróðri. Komíð verður fyrir grenndarstöðv fyrir flokkun sorps og hjóla og sorpskýlum innan allra lóða.

Lóð er áhersla á að rýra ekki ásynd og sjónarsá frá Hátélgsgötu að Sjómannaskólann og menningarmínjar verða verndaðar og betur afmarkaðar.

7 Almennir skilmálar
7.1 Almennir
Skilmálar þessir gilda fyrir öll afmarkaða skipulagssvæði og eru almenns eðlis. Sérskilmálar segja síðan nánar til um einstaka byggingar og lóðir. Ef mismæli er milli almennra skilmála og sérskilmála, gilda sérskilmálar. Sjá kafla 8.

7.2 Hönnun mannvirkja
Húsgörðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingarðila og Reykjavíkurborgar segja til um. Lóð er áhersla á gæði mannvirkja á deiliskipulagssvæðinu - að þau þjóni tilgangi sínum, séu vönduð og virðisaukandi fyrir umhverfið og samfélagið.

7.3 Mæli- og hæðarblöð
Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum og kvæðir.

7.4. Byggingareitir og byggingalínur
Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagssvæðinu með línunum og sneiblungu. Dýpt byggingareitris, mænisstefna, hæðir húsa (manir og þakantur), þakhalli o.fl. koma fram í sérskilmálum eða á upprætti. Byggingar skulu vera innan byggingareitris nema annað komi fram í sérskilmálum.

7.5. Húshæðir og þök
Húshæðir á reitnum eru frá einni hæð og upp í þrjár hæðir og ris. Þakform á reitnum er gerð grein fyrir fjölda, gerð og stærð nýrra íbúða í sérskilmálum og í skilmálatöflu.

7.6. Svalir, svalalokanir og sérnotareitir
Svalir nýbyggja mega fyrir út fyrir byggingareitir um allt að 1 metra. Svalalokanir eru leyfðar heildarfyrirbragð og úttil skil vera samræmt. Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotareitir og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Sérnotareitir skulu almennt vera innan byggingareitris, en á merktum afmörkuðum svæðum, sjá upprætti, mega sérnotareitir fara út fyrir byggingareitir. Afmarka má sérnotareitir með lágröðri og runnum. Skjólvegir skulu vera hluti af hönnun húss og mega ekki vera hærra en 1,8 metra. Þeir skulu snúa 90° á húsíð og mega ekki ná

meira en 2 metra frá útveggi íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af.

7.7 Aðkomur í byggingar, inngangur og aðgengi í garð
Tryggja skal aðkomu fyrir íbúa á reitnum fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorphirðu. Aðgengi íbúa að garði skal vera óhindrað.

7.8 Útlit og yfirbragð bygginga
Lagja skal áhersla á heildarfyrirbragð nýrra bygginga. Breytingar á eldri byggð skul falla vel að þeirri byggð sem fyrir er. Tryggja skal hlygt yfirbragð, uppbrót og ásynd sem skal endurspeglast í hlutföllum, þakgerð, efnisvali og formi.

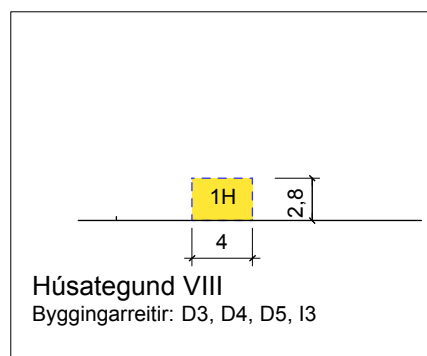
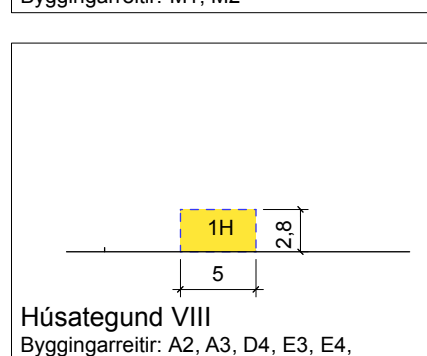
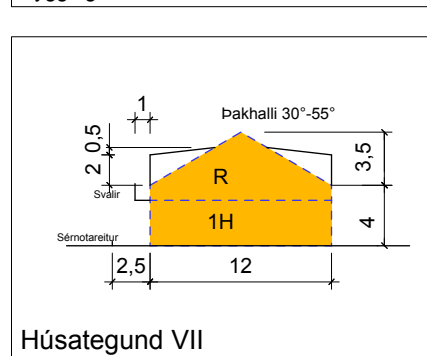
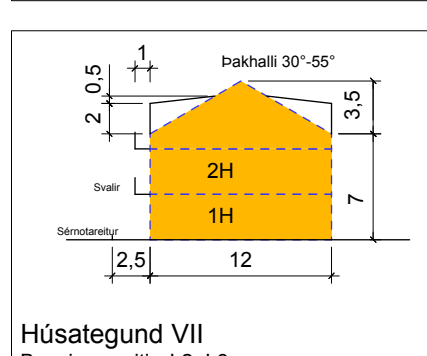
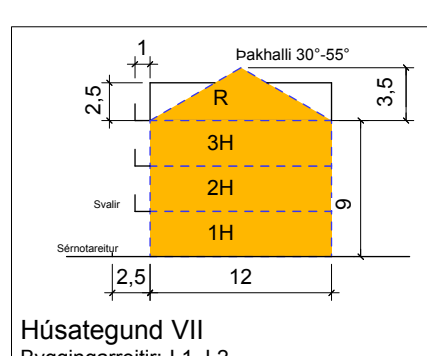
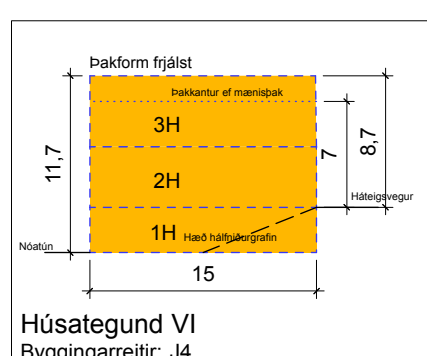
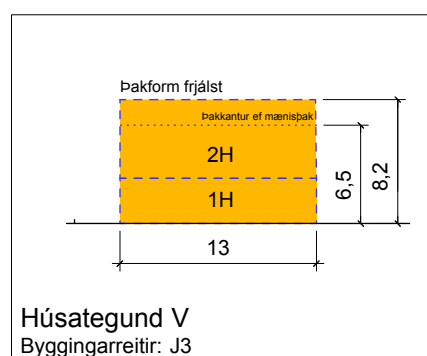
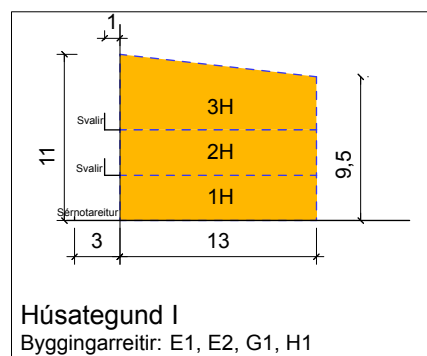
7.9 Útlit og yfirbragð lóða
Halda skal í þann gróður sem fyrir er utan byggingareitna og útbúa dvalarsvæði þar sem því verður við komið. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum og lóð áhersla á að græn svæði umhverfis byggingar myndi eina heild. Nota skal gróður til að afmarka svæði og heimilt er að vera með léttu skjólveggi á hliðum sérnotafatta íbúða, sjá 7.10 Sérnotareitir. Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykkt samhlíða byggingarnefndartekningum.

7.10 Lóð
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfr íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Heimilt er að vera með sérnotareitir fyrir íbúðir jarðhæða. Sérnotareitir skulu almennt vera innan byggingareitris, en mega fara lítill háttar út fyrir. Afmarka skal framhlíða sérnotafatta með lágröðri runnum. Skjólvegir skulu vera hluti af hönnun húss og mega ekki vera hærra en 1,8 metra. Þeir skulu snúa 90° á húsíð og mega ekki ná meira en 2 metra frá útveggi íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af og skulu gönguleiðir tengjast göngustígum á aðliggjandi lóðum.

7.11 Lýsing
Áhersla er lögð á lágmarkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forbætt skal óþarfa lýsing umfram það sem nauðsynlegt er til þess að tryggja öryggi s.s. á bílastæðum og göngustígum.

7.12 Lóðir, gerðir og stærðir
Gististærseir önnur en sú sem leyfð er á íbúðasvæðum, er óheimil á reitnum. Nánar er gerð grein fyrir fjölda, gerð og stærð nýrra íbúða í sérskilmálum og í skilmálatöflu.

7.13 Bílastæði
Fyrirkomulag bílastæða og fjöldi þeirra á deiliskipulagssvæðinu hefur verið endurskoðað. Byggir fyrirkomulag deiliskipulagssvæðisins á bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, og samgöngumati sem framkvæmt var af verkfræðistofunni Eflu, dagsett XX.XX.XXXX. Bílastæði hafa verið talin á svæðinu og farð fram greining á nýtingu þeirra, auk þess sem áhrif samþýngar voru skoðuð. Samantekt á fjölda bílastæða fyrir svæði má sjá í töflu um fjölda bílastæða.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- — — Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- - - - - Lóðamörk
- - - - - Ný lóðamörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, fríðlystar
- Byggingareitir nýbyggingar, hallandi þak
- Byggingareitir nýbyggingar, flatt eða lítið hallandi þak
- Byggingareitir, jarðhæð óbyggð
- Sérnotareitir
- Útivistarsvæði, leiðbeinandi staðsetning
- Helgunareitir menningarmínja
- 100 m² Lóðastærð
- XX Merking byggingareitris
- XX Hæðir / kjallari
- Stígur (göngu- og hjólaleið), leiðbeinandi
- Gata, leiðbeinandi
- ○ ○ ○ ○ Kvæð um upphæða gönguleið
- ||| Upphækkadur stígur
- ▲ Bílastæði
- ○ ○ ○ ○ Bílastæði hreyfihlaðra
- ○ ○ ○ ○ Núverandi tré
- ○ ○ ○ ○ Ný tré, leiðbeinandi staðsetning
- □ □ □ □ Viðmiðunarstaðsetning hirðubils

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 auglúst frá _____ 20__ með athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

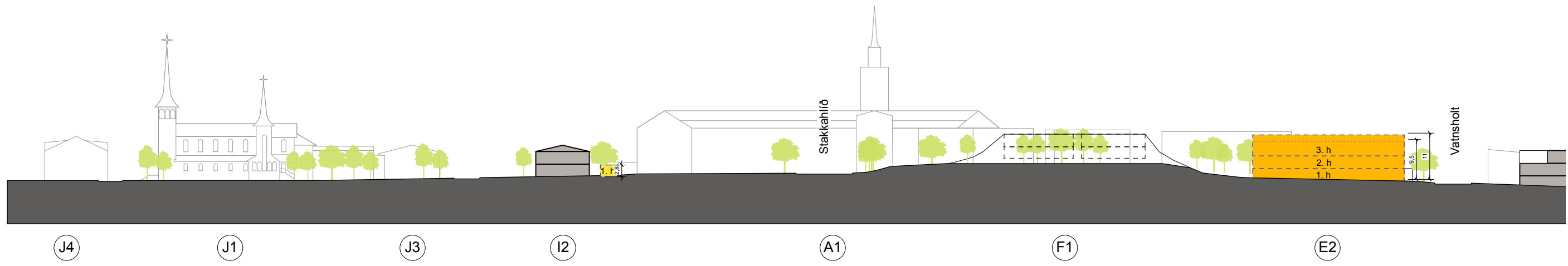
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

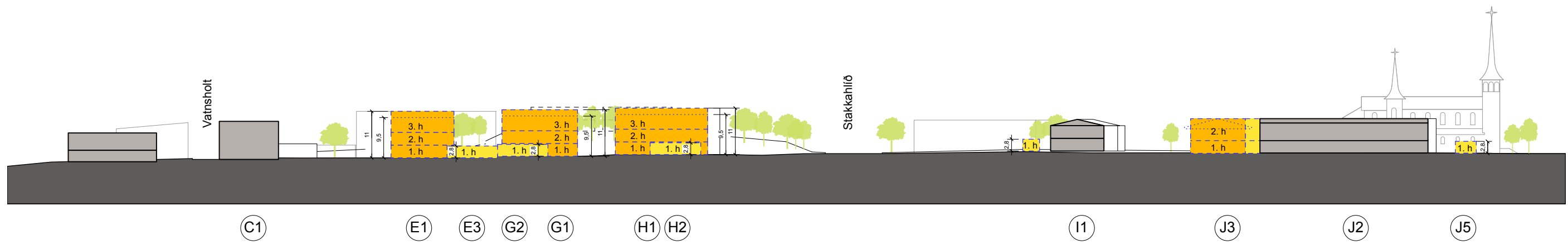
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

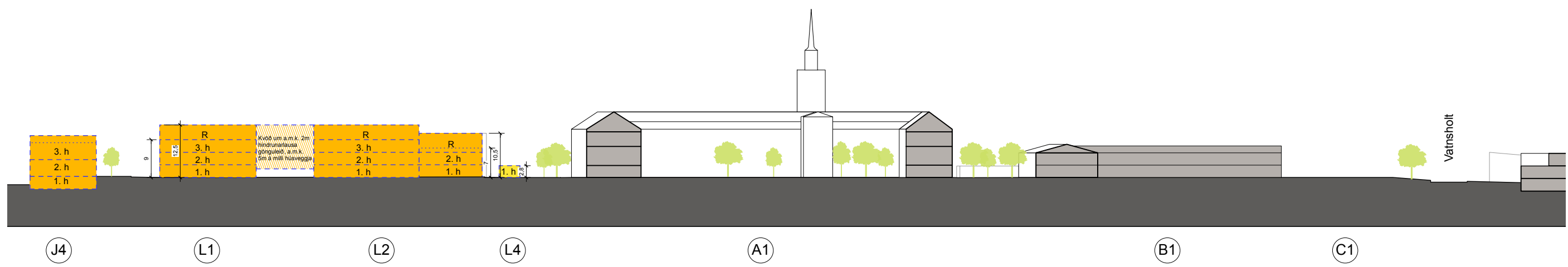
DRÖG 18.03.2019



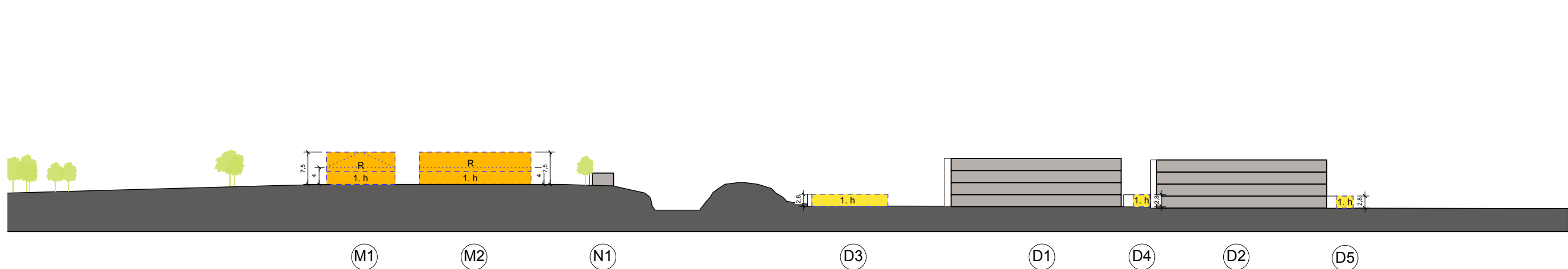
Snið 1 mkv. 1:1000



Snið 2 mkv. 1:1000



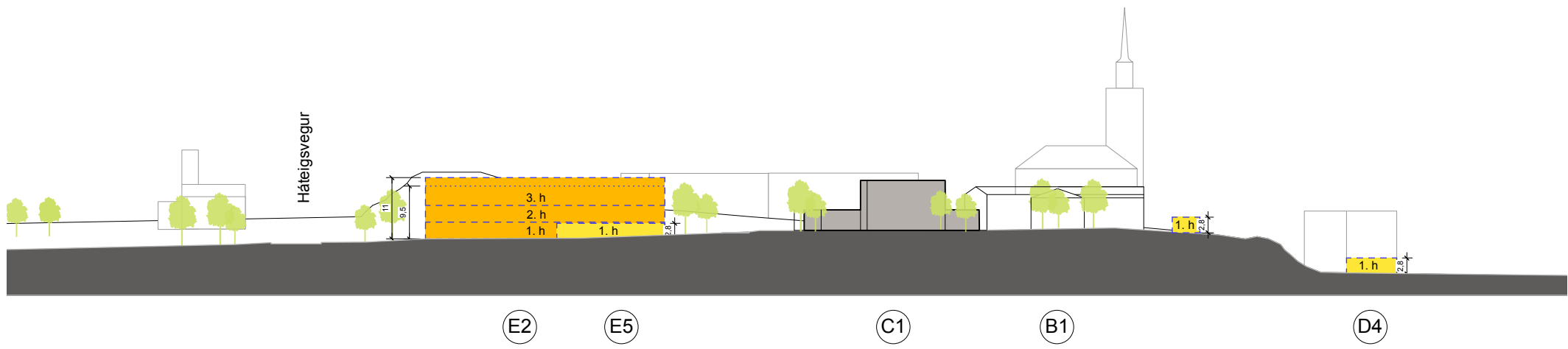
Snið 3 mkv. 1:1000



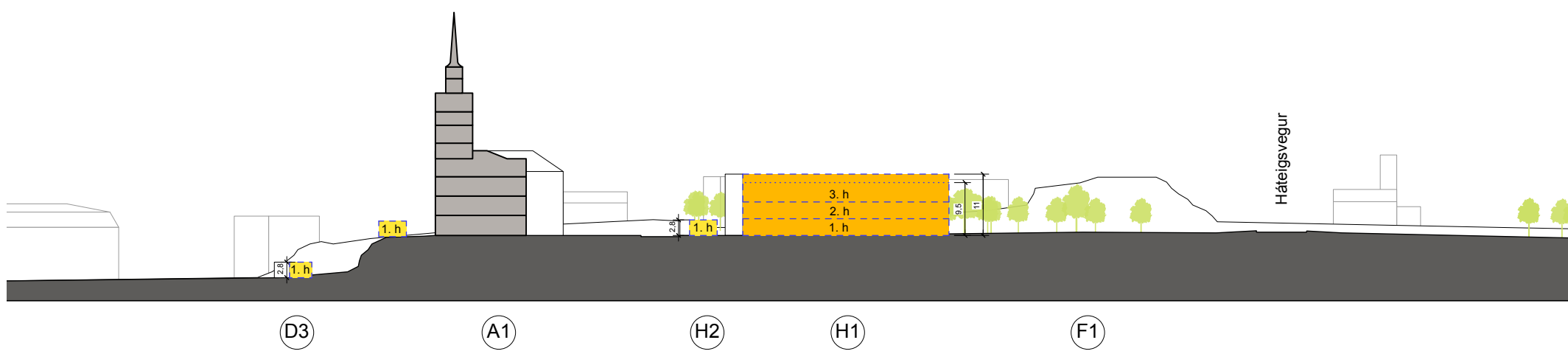
Snið 4 mkv. 1:1000



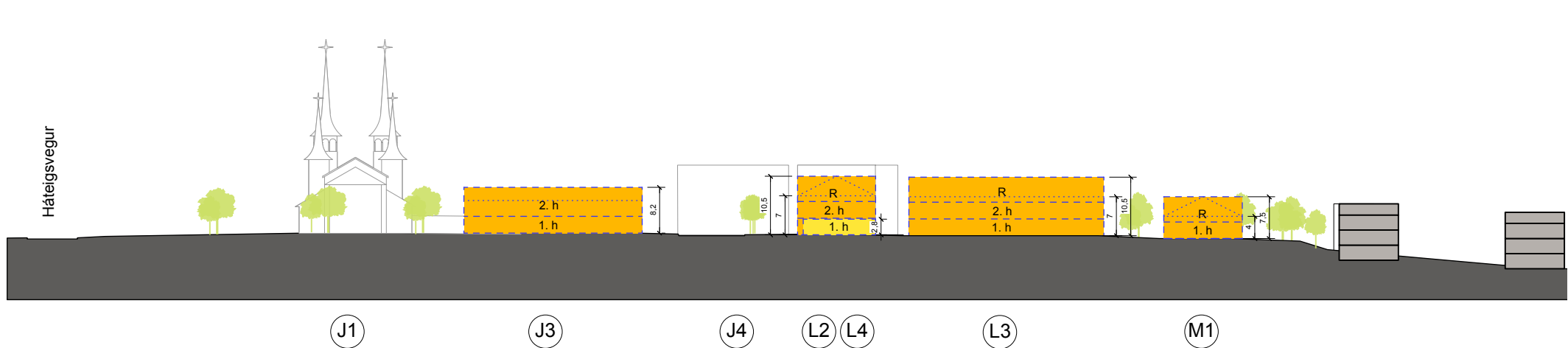
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Snið 5 mkv. 1:1000



Snið 6 mkv. 1:1000



Snið 7 mkv. 1:1000



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, niðurnif heimil
- Byggingarreitur nýbyggingar
- Lóðastærð
- Merking byggingarreits
- Hæðir / kjallari

- Stigur (göngu- og hjólaleið), leiðbeinandi
- Gata, leiðbeinandi
- Kvöð um upphitaða gönguleið

- Upphækkaður stigur
- Bílastæði
- Bílastæði hreyfihamlaðra
- Núverandi tré
- Ný tré, leiðbeinandi staðsetning

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 _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__

A2F

A2F arkitektar Laugavegi 178, 105 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAI kt. 120975-5879 Falk Krüger, arkitekt FAI BAK kt. 061175-2539

SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 Breyting á deiliskipulagi

Sneiðingar

Dagsetning 18.03.2019 Mælikvarði 1:1000 Blaðastærð A1
Númer: 3 / 5 Útgáfa Teiknað af FK Yfirfarið af AA

SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

DRÖG 18.03.2019

8 Sérskilmálar

8.1 Reitur A Háteigsvegur 35 (Sjómannaskólinn/aðalbygging A1, sorp- og hjólaškýli A2)

8.1.1 Húsgæro

Sjómannaskólinn samanstendur af þremur byggingum. Aðalbygging Sjómannaskólans, A1, er steinsteyppt 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 steinsteypuklassískur á Íslandi. Byggingin er fríðlyst, reist árið 1942-45 og skal farið með breytingar á henni í samræmi við 31.gr. laga um menningarmínjar 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 hreyflamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu/ínganga.

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, hjólaþápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að heimingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

8.1.5 Lóð
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með það að markmiði að bæta ásynd og aðkomu aðalbyggingar Sjómannaskólans. Gera skal ráð fyrir grænu svæði fyrir framan aðalbyggingu, í suðurgarði þar sem aðalíngangur 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 Húsgæro
Bygging B1 er tveggja hæða steinsteyppt 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 Hljóðovist
Sjá kaffa 7.15 Hljóðovist í almennum skilmálum.

8.3 Reitur C Háteigsvegur 35 (C1 Sjómannaskólinn/rafmagnshús)
8.3.1 Húsgæro
Bygging C1 er tveggja hæða steinsteyppt bygging sem tilheyrir Tækniskólanum, rafmagnshús. Húsið helst óbreytt.

8.3.2 Aðkomur og aðgengi
Akstursaðkoma er óbreytt frá Vatnsholti austan megin.

8.3.3 Hljóðovist
Sjá kaffa 7.15 Hljóðovist í almennum skilmálum.

8.4 Reitur D, Skipholt 50e og 50f (námsmannaíbúðir D1 og D2, sorp- og hjólaškýli D3, D4 og D5)

8.4.1 Húsgæro
Á lóðinni eru tvö fjölbýlishús á 4 hæðum með samtals 44 íbúðum fyrir námsmenn í öldinni deiliskipulagi, en bæta má við tveimur íbúðum innan núverandi bygginga. Samtals er heimilt að vera með 46 íbúðir. Húsin eru steinsteyppt og báruklaðð, með flötu þak, svalagangur og utanálíggjandi stíghúsi. Húsin haldast óbreytt, að undanskildu því að bæta má við tveimur íbúðum, þar að auki er bætt við byggingarreitum fyrir sorp- og hjólaškýli, 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 kvóð á upprætti og mæliblöðum.

8.4.4 HjólastæðiMiða 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 hjólaškýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammttímastæði).

8.4.5 Lóð
Sjá almenna skilmála. Leik- og dvalarsvæði í garði er óbreytt.

8.4.6 Sorp- og hjólaškýli
Nýir byggingarreitir er fyrir sorp- og/eða hjólaškýli, D3, D4 og D5. Sjá nánar upprátt, sneiðingar og töflu.

8.5 Reitur E (íbúðir fyrir eldri borgara E1 og E2, sorp- og hjólaškýli E3, E4 og E5)

8.5.1 Húsgæro
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 útrögun 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 hærrí en gangstéttarkóti (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði. 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 upprætti 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 íbúð, þar við bætist 0,1 bílastæði fyrir gesti á hverja íbúð. Þar af skal vera lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyflamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu/ínganga. Heimilt er að vera með allt að 22 bílastæði meðfram Vatnsholti og 27 bílastæði með innkeyslu 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 hjólaškýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammttímastæði).

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

8.5.6 Sorp- og hjólaškýli
Reitir E3, E4 og E5 eru fyrir sorp- og/eða hjólaškýli. Reitir 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 Húsgæro
Vatnstankarnir og umhverfi hans er eitt af kennileitum svæðisins. en þeir tengjast sögu vatnsveitu og brunavarna í Reykjavík. Eldri geyminn var reistur árið 1915 og sá yngri árið 1930. Sá eldri er fríðaður samkvæmt lögum um menningarmínjar, 31.gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012. Menningartengd starfsemi skal vera í byggingunni og skal hún vera aðgengileg almenningi.

8.6.1 Hljóðovist
Sjá kaffa 7.15 Hljóðovist í almennum skilmálum.

8.7 Reitur G (íbúðakjarni G1)
8.7.1 Húsgæro
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 útrögun 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 hærrí en gangstéttarkóti (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði. Megin þakform byggingar 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 upprætti þar sem hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp. Hæsti hluti byggingar má ekki vera hærrí 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 hjólaškýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammttímastæði).

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

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

8.8 Reitur H (námsmannaíbúðir H1, sorp- og hjólaškýli H2)
8.8.1 Húsgæro
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 útrögun 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 hærrí en gangstéttarkóti (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði. 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 upprætti þar sem hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp. Hæsti hluti byggingar má ekki vera hærrí 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 hjólaškýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammttímastæði).

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

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

8.9 Reitur I (námsmannaíbúðir/leikskóli I1, námsmannaíbúðir I2, sorp- og hjólaškýli I3)
8.9.1 Húsgæro
Íbúðarhúsnæði fyrir námsmenn og leikskóli á jarðhæð sem er hluti af byggingu I1. Byggingarreitir fyrir sorp- og/eða hjólaškýli 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 hjólaškýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammttímastæði).

8.9.3 Lóð
Sjá almenna skilmála. Kvóð er um gróðurbelti á leikskólalóð, sjá upprátt vegna staðsetningar.

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

8.10 Reitur J (Háteigskirkja J1, safnaðarheimili J2, safnaðarheimili viðbygging J3, Biskupsgarður J4, sorp- og hjólaškýli J5)
8.10.1 Húsgæro
Núverandi byggingar: Kirkjubygging J1 er óbreytt. Safnaðarheimili J2 tengist kirkju um tengibyggingu. Hólandaryfirbragð byggingareits er heimilt að byggja við safnaðarheimilið J2, skrifstofubyggingu fyrir Biskupsstofu J3. Nýbyggingar skulu taka mið af núverandi byggingu hvað varðar form, líti 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 útrögun 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) halfríngrafin. Heimilt er að byggja á allt að 50% af hámarksgrunnfleti byggingar á þröðju hæð eða samtals 125 m2. Þakform er frjálst.

Skilmálar um hæð og þakhalla má sjá í kennisniði á upprætti 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, hjólaþápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að heimingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

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

8.10.6 Sorp- og hjólaškýli
Reitur J5 er fyrir sorp- og/eða hjólaškýli, 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 mínjar um stakstæði í Reykjavík hafa varðveist. Mæling á staðsetningu minjanna fór fram á vegum Borgarsögusafns í október 2018. 15 metra helgunarreitir er í kringum stakstæðið og ekki er heimilt að reisa mannvirki innan þess. Heimilt er að útfæra minniháttar mannvirki, s.s. göngustiga, verandir, sorp- og hjólaðerði (lægni en 1,8m) og sorp- og hjólaškýli skv. upprætti, utan 10 metra helgunarreits. Sjá upprátt 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)
Reitur J5 er að byggja samtals allt að 52 nýjar íbúðir á byggingareitum L1, L2 og L3, sjá töflu. Leyfilegt er að hlíðra til íbúðafjolda á milli reita L og M, heildarfjöldi má þó ekki fara yfir samtals 60 íbúðir.

8.12.1 Húsgæro
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 mænispak, einstaka minniháttar byggingarhlutar, t.d. svalagangur, skyggni o.s.frv., mega hafa flatt þak. Svalagangur er heimilaður. Úttíróppur 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 útrögun 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 útteggjum á langhlöðum bygginga (báðum megin) með eftirfarandi hætti: Draga skal útteggj 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 mænispak. Stefna mænis skal vera samsíða eða 90° á stefnu byggingarreits. Leiðbeiningar um þakhalla má sjá í kennisniði á upprætti. 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 mæliblaði.

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 hjólaškýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammttímastæði).

8.12.5 Lóð
Sjá almenna skilmála

8.12.6 Hjóla- og sorpskýli
Reitir L4 og L5 eru fyrir sorp- og/eða hjólaškýli, 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 hlíðra til íbúðafjolda á milli reita L og M, heildarfjöldi má þó ekki fara yfir samtals 60 íbúðir.

8.13.1 Húsgæro
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 mænispak, 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 útrögun 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 útteggjum á langhlöðum bygginga með eftirfarandi hætti: Draga skal útteggj 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 mænispak. Stefna mænis skal vera samsíða eða 90° á stefnu byggingarreits. Leiðbeiningar um þakhalla má sjá í kennisniði á upprætti. 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 mæliblaði.

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 hjólaškýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammttímastæði).

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

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

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

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

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

SKILMÁLATAFLA												
Reitur	Lóðastærð (m²)	Bygging / byggingarreitur	Stærð byggingarreits (m2)	Húsgæra/notkun	Hæðarfjöldi hámark	Kennisnið	Íbúðarfjöldi hámark	Grunnflokkur húss hámark (m³)	Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar hámark án sorp- og hjólaškylis	Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar	Bílastæði ofanjarðar hámark	Hjólastæði lágmark *
Reitur A (Sjómannaskólinn)	6013,7	A1	óbreytt	Menntastofnun, aðalbygging	3 hæðir, 2 kjallarahæðir, ris, turn		óbreytt	óbreytt	5408		22	120
		A2	75	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð		-	75				
		A3	90	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð		-	90				
Samtals									5.408	0,90	22	120
Reitur B (Sjómannaskólinn)	4.951,5	B1	óbreytt	Menntastofnun - "Vélahús"	2 hæðir		-	-	1.301			
Samtals									1.301	0,26		
C (Sjómannaskólinn)	1188,4	C1	óbreytt	"Rafmagnshús"	3 hæðir, 2 kjallarahæðir, ris, turn		-	óbreytt	787			
Samtals									787	0,66		
Reitur D (námsmannabúðir)	5.651,0	D1	óbreytt	Stakstætt hús	4 hæðir		23	óbreytt	1550		76	46
		D1	óbreytt	Stakstætt hús	4 hæðir		23	óbreytt	1550			
		D3	72	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð			72				
		D4	52	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð			52				
		D5	40	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð			40				
Samtals							46		3.100	0,55	76	46
Reitur E (íbúðarhús)	6.466,3	E1	1045	Stakstætt hús, íbúðarhús	3 hæðir		27	900	2700		49	54
		E2	985	Stakstætt hús, íbúðarhús	3 hæðir		27	900	2700			
		E3	60	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð			60				
		E4	50	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð			50				
		E5	90	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð			90				
Samtals			2.230,0				54		5.400	0,84	49	54
Reitur F (vatnsgeymar)	2.094,4	F1		Menningarminjar, vatnsgeymar	1 hæð, kjallari		-	óbreytt	716,6			
Samtals									716,6	0,34		
Reitur G (íbúðarhús)	975,5	G1	234	Stakstætt hús, íbúðarhús	3 hæðir		8	200	600			8
		G2	60	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð							
Samtals							8		600	0,62		8
Reitur H (íbúðarhús)	1.625,1	H1	620	Stakstætt hús, íbúðarhús	3 hæðir		30	550	1650			30
		H2	60	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð		-	60				
Samtals			680				30		1.650	1,02		30
Reitur I (íbúðarhús, leikakóli)	6.783,0	I1	óbreytt	Stakstætt hús, íbúðarhús, leikakóli	2 hæðir		óbreytt	óbreytt	óbreytt	-	37	25
		I2	óbreytt	Stakstætt hús, íbúðarhús	2 hæðir		óbreytt	óbreytt	óbreytt	-		
		I3	72	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð			72				
Samtals							25		2.062	0,30	37	25
Reitur J (Hátelgskirkja)	12.755	J1	óbreytt	Kirkja	4 hæðir		-	-	624		90	100
		J2	óbreytt	Safnaðarheimili, víðbygging	2 hæðir		-		1376			
		J3	456	Skrifstofur, víðbygging	2 hæðir		-	450	900			
		J4	300	Biskupsgarður	3 hæðir		-	250	600			
		J5	65	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð		-	65				
Samtals			821					765	3.500	0,27	90	100
Reitur K (Stakkstaði)	4.593,7				-		-	-	-	-		
Samtals												
Reitur L (íbúðarhús)	3.197,7	L1	420	Stakstætt hús / raðhús, íbúðarhús	3 hæðir		14 **	290	1300			90
		L2	517	Stakstætt hús / raðhús, íbúðarhús	3 hæðir		19 **	450	1900			
		L3	490	Stakstætt hús / raðhús, íbúðarhús	1 hæð		12 **	410	1100			
		L4	65	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð			65				
		L5	90	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð			90				
Samtals			1582				45 **	1305	4.300	1,34		90
Reitur M (íbúðarhús)	1.890,6	M1	224	Stakstætt hús / raðhús, íbúðarhús	1 hæð, ris		3 **	190	350	-		8
		M2	364	Stakstætt hús / raðhús, íbúðarhús	1 hæð, ris		5 **	300	550	-		
		M3	90	Sorp- og hjólaškýli	1 hæð			90		-		
Samtals			678				8 **	580	900	0,48		8
Reitur N (dreifistöð)	81,0	N1	óbreytt	Dreifistöð	1 hæð			óbreytt	224	-		
Samtals									224	2,77		
Reitur O (borgarland)	8.043,1										58	
Samtals											58	
Heild samtals	66.310						216	2650	29.949		332	356

*Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (hjólagæmslur, hjólabúr, hjólaáþar) og að 80% stæða séu staðsett næst innanigí fyrri gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við ingang sé yfirbyggður.

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

SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

D R Ö G 18.03.2019

SKUGGAVARP



21. mars, kl. 9



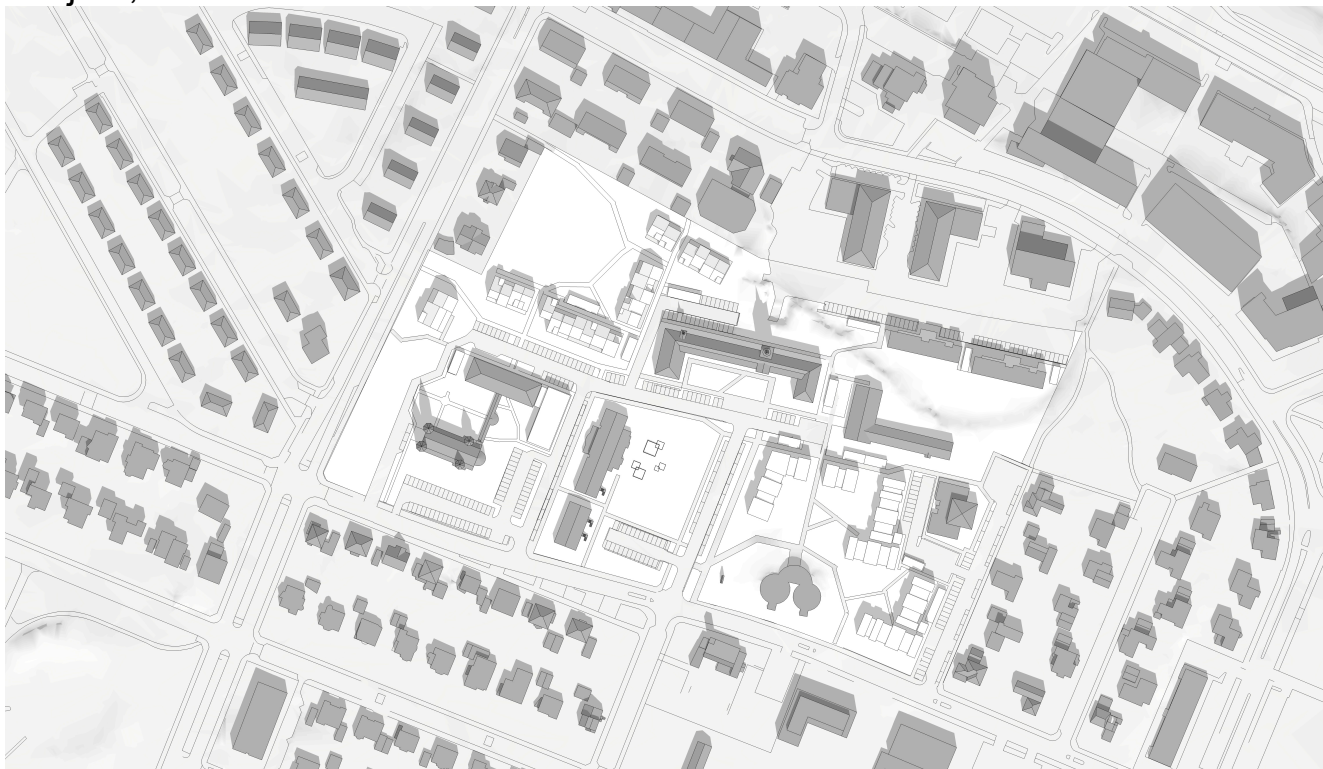
21. mars, kl. 13



21. mars, kl. 17



21. júní, kl. 9



21. júní, kl. 13



21. júní, kl. 17

SKÝRINGARMYNDIR



Skýringarmynd, horft á Sjómannaskólann og íbúðir námsmanna (reitur H) úr suði



Skýringarmynd, íbúðabyggð eldri borgara (reitur E) horft úr austri



Skýringarmynd, íbúðabyggð, hagkvæmt húsnæði (reitur L) horft úr vestri



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

SKÝRINGARMYNDIR



Fuglaperspektíva, horft úr suðaustri



Fuglaperspektíva, horft úr norðvestri



Fuglaperspektíva, horft úr suðvestri



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

A2F arkitektar Laugavegi 178, 105 Reykjavík s. 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheildur Atlaðtíllir arkitekt FAI kt. 120975-5879 Falk Krüger, arkitekt FAI BAK kt. 061175-2539

SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 Breyting á deiliskipulagi - nýtt skipulag

Dagsetning 18.03.2019	Mælikvarði 1:1000	Blaðastærð A1
Númer: 5 / 5	Útgáfa AB	Yfirfarið af AA