

## Almennar upplýsingar:

Nafn ASK Arkitektar ehf.

Erindi nr. P-2021-02-24-0009

Kennitala 4202992069

Heimilisfang GEIRSGÖTU 9

Póstnúmer 101 Reykjavík

Símanúmer [REDACTED]

Netfang pall@ask.is

Nafn forsvarsmanns (ef -  
um fjöleignarhús er að  
ræða)

Netfang tengiliðs pall@ask.is

Greiðanda kenitala 5710911279

Greiðanda nafn Sérverk ehf.

Greiðanda netfang serverk@serverk.is

## Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Þverholt 13

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

## Stutt lýsing á erindi

Sótt er um heimild til að fjarlægja byggingu á lóðinni Þverholt 13 og byggja nýtt íbúðarhús. Fyrirspurn vegna málsins fékk jákvæða umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29.1.2021.

Meðfylgjandi gögn og  
upplýsingar varðandi  
umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn 2043-210224-05-01.pdf  
skjals

-  
-

EINHOLT / ÞVERHOLT REITIR 1.244.1 OG 1.244.3 - BREYTING VEGNA ÞVERHOLTS 13



Hluti gildandi deiliskipulags auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 08.01.2014 , mkv. 1:1000



Deiliskipulagsbreyting Þverholt 13, mkv. 1:1000

EINHOLT / ÞVERHOLT Breyting vegna Þverholts 13

**Greinargerð**  
Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var 14.11.2013 og auglýst í B-deild 8.1.2014. Deiliskipulagið gildir fyrir reit sem afmarkast af Háteigsvegi, Þverholti, Stórholti og Einholti. Skipulagið var unnið á vegum Búseta hsf og Reykjavíkurborgar. Í deiliskipulaginu er svæðinu skipt í reiti; A – F, auk torgs á horni Stórhólts og Einhólts. Reitur C er Þverholt 13.

Breyting á deiliskipulaginu var samþykkt 11.4.2018 þar sem felld er niður göngutenging frá baklóð reits E að Þverholti.

Í gildandi deiliskipulagi segir m.a. um Þverholt 13: Heimilt er að byggja eina viðbótarhæð og þakhæð á núverandi framhús. Samtals byggingarmagn skv. skilmálatöflu er 1.600 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 1,27.

Í breyttu deiliskipulagi, auglýstu í B-deild Stjórnartíðina 7.5.2018 er felld niður tenging nyrst á reit E milli lóðar og Þverholts.

**Breytt deiliskipulag febrúar 2021**  
Prentsmiðjan sem starfrækt er í húsinu mun hætta rekstri á þessum stað innan skamms. Nýir eigendur lóðarinnar áforma að reisa íbúðarhús á lóðinni í samræmi við íbúðarhús á reitum E og F í gildandi deiliskipulagi.

Með tillögu að breytingu deiliskipulags fyrir reit C, Þverholt 13, er gert ráð fyrir að byggt verði íbúðarhús með að hámarki 38 íbúðum. Byggingin er 6 hæðir, þar sem 5. og 6. hæð eru inndregnar.

Bílageymsla er í kjallara með stæðum fyrir um 25 bíla. Ekið er í bílageymslu nyrst á lóðinni. Lóð austan við hús verður samræmi við lóð á reit E og innan lóðar verður tenging frá lóð að Þverholti.

Tenging milli baklóða reits E og Þverholts 13 er tekin upp á ný á lóð Þverholts 13.

Samkomulag milli Reykjavíkurborgar og lóðarhafa er um að fyrirhuguð uppbygging falli undir samþykktá húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar þar sem kveðið er á um að 20% íbúða á lóðinni verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Forðast skal einsleitar íbúðargerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða.

Ítrekuð eru ákvæði í greinargerð um hönnun bygginga í gildandi deiliskipulagi „Útfærsla bygginga ásamt efnis- og litavali“.

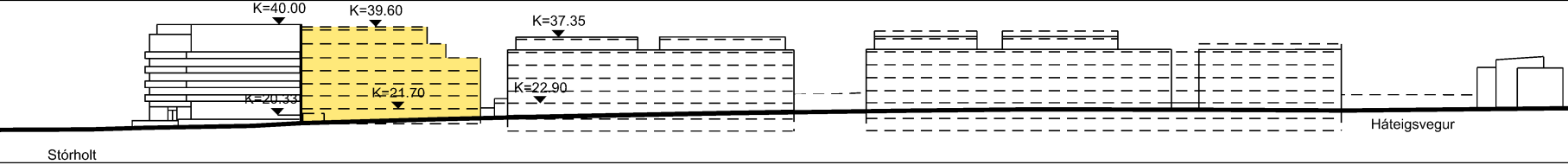
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Stærðartafla - Deiliskipulag í gildi

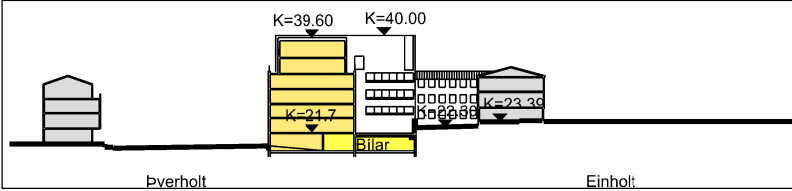
| Heiti    | Nr. | Notkun      | Lóð m <sup>2</sup> | Bygg.magn m <sup>2</sup> (án kj.) | Nýtingar-hlutf. | Hæðir | Aths.        | Kj. m <sup>2</sup> | Nýtingar-hluf. m. kj. | Fjöldi bílastæða |
|----------|-----|-------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|-------|--------------|--------------------|-----------------------|------------------|
| Þverholt | 13  | Prentsmiðja | 1.255              | 1.600                             | 1,27            | 3h    | 3h inndregin |                    | 1,27                  | 15+11            |

Stærðartafla - Deiliskipulagsbreyting

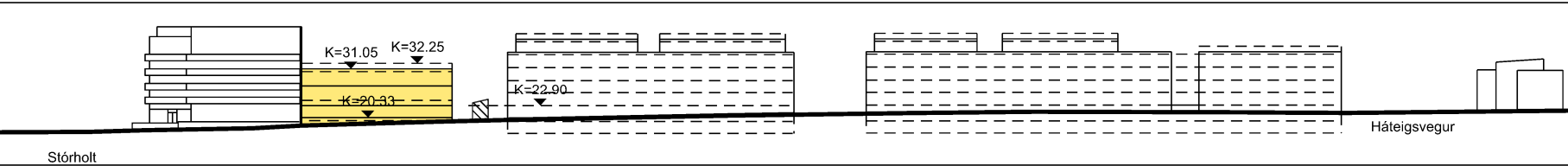
| Heiti    | Nr. | Notkun | Lóð m <sup>2</sup> | Bygg.magn ofanjarðar (A+B) | Nýtingarhlutfall ofanjarðar | Bygg.magn neðanjarðar | Bygg.magn samtals | Nýtingarhlutfall samtals | Fjöldi íbúða | Fjöldi bílast. |
|----------|-----|--------|--------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|--------------|----------------|
| Þverholt | 13  | Íbúðir | 1.255              | 3.500                      | 2,79                        | 1.250                 | 4.750             | 3,78                     | 38           | 25             |



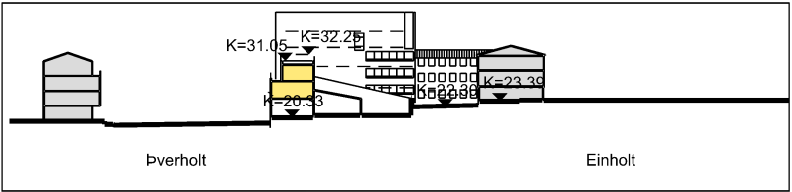
Deiliskipulagsbreyting. Götumynd Þverholts - horft til austurs. Mkv. 1:1000



Deiliskipulagsbreyting. Sníð c-c, mkv. 1:1000



Gildandi deiliskipulag. Götumynd Þverholts - horft til austurs. Mkv. 1:1000



Gildandi deiliskipulag. Sníð c-c, mkv. 1:1000

Skýringarmyndir

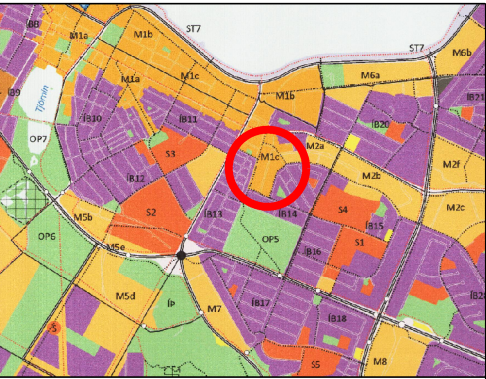


Skýringarmynd. Horft suður Þverholt.

Skýringarmynd. Horft yfir inngarð.



Skýringarmynd. Horft til suðurs.



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Ný byggð
- Bilakjallari og geymslur
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Svæði breytingar
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Bundin byggingalína
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar
- Byggingarreitur kjallara
- Bíl milli húsa
- Undirgöng
- Göngutengsl
- Kvæð um almenna umferð
- Innkeyrsla í bílageymslur, leðbeinandi

- Hæðir / kjallari
- Fjöldi bílastæða í bílageymslu
- Nr.: 00
- Húsnúmer
- Reitur

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tilgatan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með afhugasemdashesi til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

ÚTGÁFA: \_\_\_\_\_

TEKNAÐ: \_\_\_\_\_

YFIRFARÐ: \_\_\_\_\_

DAGS: \_\_\_\_\_

ASK ARKITEKTAR EHF.  
GERÐSGÖTULÍÐ 101 REYKJAVÍK  
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319  
www.ask.is



VERKEFNI  
Einholt / Þverholt - Reitir 1.244.1 og 1.244.3  
Breyting vegna Þverholts 13

TEGUND TEGNINGAR  
Deiliskipulagstillaga  
Deiliskipulagsuppráttur

VERK NR. 2043  
AUKERFNI - NÚMÉR TEGNINGAR 05-01  
ÚTGÁFA 24.2.2021

© ÖLL AÐRIT OG AÐRITUN TEGNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKU ASK ARKITEKTA. ENKI SKAL MÆLA UPP AF TEGNINGU.