Deiliskipulag

Klettháls

Skilmálar fyrir Klettháls fyrir breytingu.

Skipulagsskilmálar fyrir Klettháls.

Skipulag við Klettháls er frjálst innan þeirra marka, sem þessir skilmálar ásamt ákvæðum bruna- og byggingarreglugerðar kveða á um.

Lóðastærðir.
Stærð lóða ákvarðast af umsóknum væntanlegra lóðarhafa, og með þeirri deilingu lóða sem fram kemur á skipulagsuppdrætti. Borgarráð mun afmarka stærðir einstakra lóða við úthlutun.

Byggingarlína.
Byggingarlínur ásamt kvöðum afmarka það svæði sem má byggja á. Bindandi (heildegin) byggingarlína er að þeirri hlið sem snýr að götu, og skal hús eða hluti þess snerta hana.
Ef uppbygging lóðar er áfangaskipt, þá skal gera grein fyrir heildaruppbyggingu lóðarinnar við fyrsta áfanga.

Hæð húsa.
Á þeim lóðum sem liggja að Bæjarhálsi er gert ráð fyrir tveimur hæðum. Mesta leyfilega hæð þeirra er 9,0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta. Á öðrum lóðum er gert ráð fyrir einnar hæða húsum. Mesta leyfilega hæð þeirra er 6,0 metrar yfir uppgefinn gólfkóta. Hönnuðum húsa við Klettháls er frjálst að gera tillögu að þakgerð. Hönnuðum er bent á að taka tillit til annara húsa, sem og að hafa samráð við Borgarskipulag við uppbyggingu lóða.

Nýtingarhlutfall.
Nýtingarhlutfall er 0,30

Lóðafrágangur.
Gert er ráð fyrir því að gróður þeki um 15% af flatarmáli lóðar. Lóðarhafar eiga að hafa samráð um lóðafrágang á lóðamörkum. Gert er ráð fyrir gróðri, sem nemur a. m. k. þriggja metra breiðu belti á aðlægum lóðamörkum og tveggja metra breiðu belti að götu. Tenging með göngu- eða akstíg á að vera á milli aðlægra lóða. Lóðarhafar geta komið sér saman um sameigilegann akstíg á milli lóða.
Á byggingarnefndarteikningum skal gera grein fyrir skipulagi gróðurs á lóð, ásamt bílastæðum (skilgreinabílastæði viðskiptavina sérstaklega), athafnasvæði, og gámasvæði ásamt annarri notkun lóðar. Tenging lóða við gatnakerfi skal vera í samráði við Borgarskipulag.

Bílastæði.
Að minnstakosti eitt bílastæði á að vera fyrir hverja 35 m2 gólfflatar.

Mæli- og hæðarblöð.
Mæliblöð sýna byggingarlínu að götu, ásamt nauðsynlegum tölulegum upplýsingum um hverja lóð. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk, landhæðir, ýmsa kóta og fleirra.

Skipulagsskilmálar eftir breytingu.

Skipulagsskilmálar fyrir Klettháls

Skilmálar eftir breytingar.

Skipulag við Klettháls er frjálst innan þeirra marka, sem þessir skilmálar ásamt ákvæmum bruna- og byggingarreglugerða kveða á um.

Lóðarstærðir.
Stærðir lóða ákvarðast af umsóknum væntanlegra lóðarhafa, og með þeirri deilingu lóða sem fram kemur á skipulagsuppdrætti. Borgarráð mun afmarkar stærðir einstakra lóða við úthlutun. *27.júní 2000 samþykkti Borgarráð afmörkun einstakra lóða smbr. Skjal 7242, lóðaafmarkanir.*

Byggingarlína, byggingaeitur.
Byggingarlínur, ásamt kvöðum afmarka það svæði innan lóðar, sem má byggja á. Byggingalína samkv. skilgreiningu þessa deiliskipulags ásamt takmörkunum byggingareglugerðar og mögulegri frekari tilslökunum gagnvart fjarlægð frá lóðamörkum mynda byggingareit viðkomandi lóðar. Feld er niður bindandi kvöð um að byggingar skuli fylgja eða snerta heildreigna línu við Bæjarháls. Verður hún leiðbeinandi stýring.
Ef uppbygging lóðar er áfangaskipt, skal gera grein fyrir heildaruppbyggingu lóðarinnar með fyrsta áfanga.
Heimilt er að fara nær lóðamörkum en kveðið er á í 75.grein byggingareglugerðar, enda liggi fyrir þinglýst samþykki viðkomandi lóðarhafa aðlægrar lóðar og að byggingahlutar uppfylla viðkomandi brunareglugerðir.

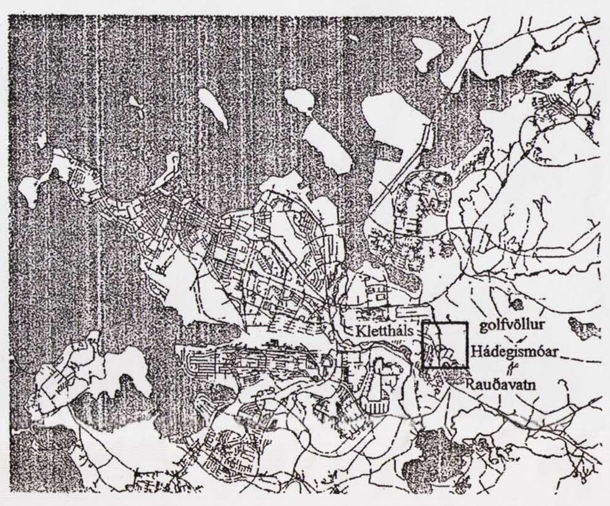
Hæð húsa.
Mesta mænishæð: 10.0 metrar
Mesta vegghæð langveggja: 8.50.
Á þeim lóðum sem liggja að Bæjarhálsi má gert ráð fyrir tveimur hæðum. Mesta leyfilega hæð þeirra er 9,0 metrar yfir uppgefnum gólfkvóta. Á öðrum lóðum við Klettháls er gert ráð fyrir einnar hæða húsum. Mesta leyfilega hæð þeirra húsa er 10,0 metrar yfir uppgefnum og endanlegum gólfkvóta. Þakgluggar og aðrir smáir byggingahlutar, svo sem lofttúður, mega þó ná lítillega upp fyrir þá hæð vegghæð. Hönnuðum er bent á að taka tillit til aðlægra húsa.

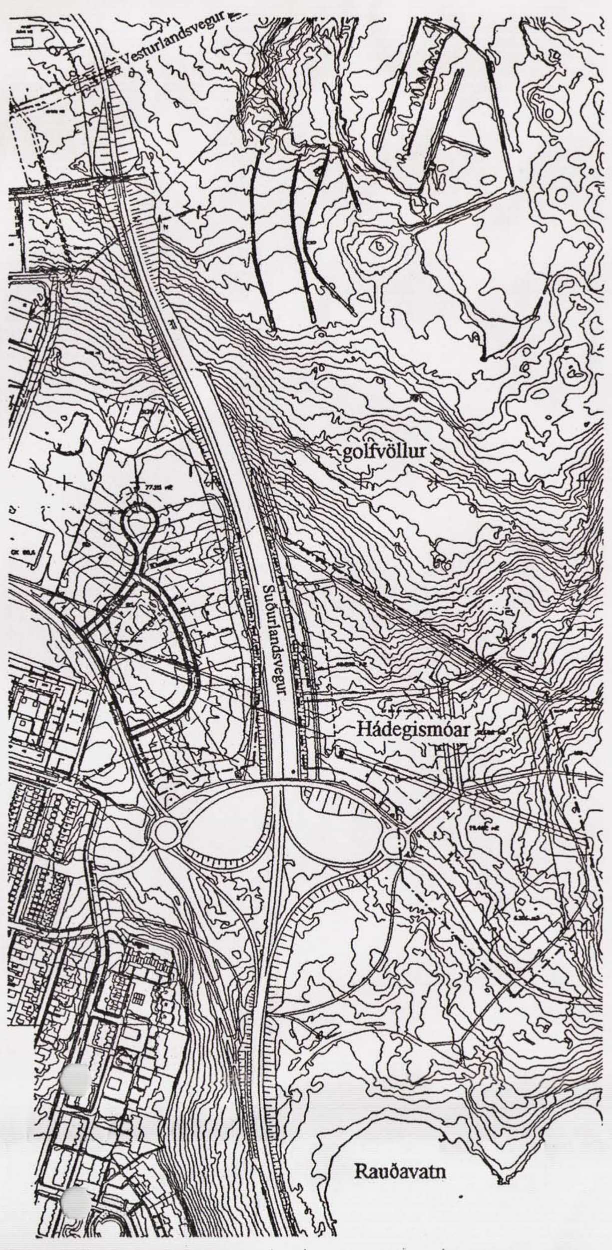
Nýtingarhlutfall.
Hámarks nýtingahlutfall er 0,40

Lóðarfrágangur.
Gert er ráð fyrir því að gróður þeki um 15% af flatarmáli lóðar. Lóðarhafar eiga að hafa samráð um lóðafrágang að lóðarmörkum. Gert er ráð fyrir gróðri sem nemur a.m.k. þriggja metra breiðu belti á aðlægum lóðarmörkum, og tveggja metra breiðu belti að götu. Tenging með göngu- eða akstíg á að vera á milli aðlægra lóða. Lóðarhafar geta komið sér saman um sameiginlegan akstíg á milli lóða. Á byggingarnefndarteikningum skal gera grein fyrir skipulagi gróðurs á lóð, ásamt bílastæðum, athafnasvæðum, gámasvæðum og annarri notkun lóðar. *Tengin lóðar við gatnakerfi skal vera í samráði við Borgarskipulag.*

Bílastæði.
Að minnsta kosti eitt bílastæði á að vera fyrir hverja 35 m2 gólfflatar verslunarhúsnæðis og a.m.k.eitt stæði fyrir hverja 50 m2 annars atvinnuhúsnæðis

Mæli- og hæðarblöð.
Mæliblöð sýna byggingarlínu að götu, ásamt nauðsynlegum tölulegum upplýsingum um hverja lóð. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir, ýmsa kóta og fleira.





norður

— · —	mörk deiliskipulags
☐	óbyggð svæði
——	lóðamörk
——	bindandi byggingarlína
- - - -	byggingarlína
— — —	jarðsprunga

Mælikvarði 1:1000 — 0, 25, 50, 75

Tölulegar upplýsingar

Klettháls. Staðgreinir 4.342/46
Stærð skipulagssvæðis 8.0 ha. Byggingarmagn um 32.00 m2.

Breyting á skipulagsskilmálum.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv.25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/ 1997 var samþykkt í

skipulags- og byggingarnefnd þann 13. ágúst 2003.

og borgarráði þann 10. júní 2003.

Deiliskipulag þetta var auglýst
frá 20 júní 2003 til 1. ágúst 2003

[signature] BORGARSTJÓRINN Í REYKJAVÍK

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______________ 2003.

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGASVIÐ
BORGARTÚN 3 • 105 REYKJAVÍK • SÍMI 563 2340 • MYNDSENDIR 562 3219

evt
Einar V. Tryggvason arkitekt. Ármúli 1. 1. Hæð. 108 R. Kt. 520399 2409. Símar/póst.: 553 200· 863 0020, evt@ lsl rs