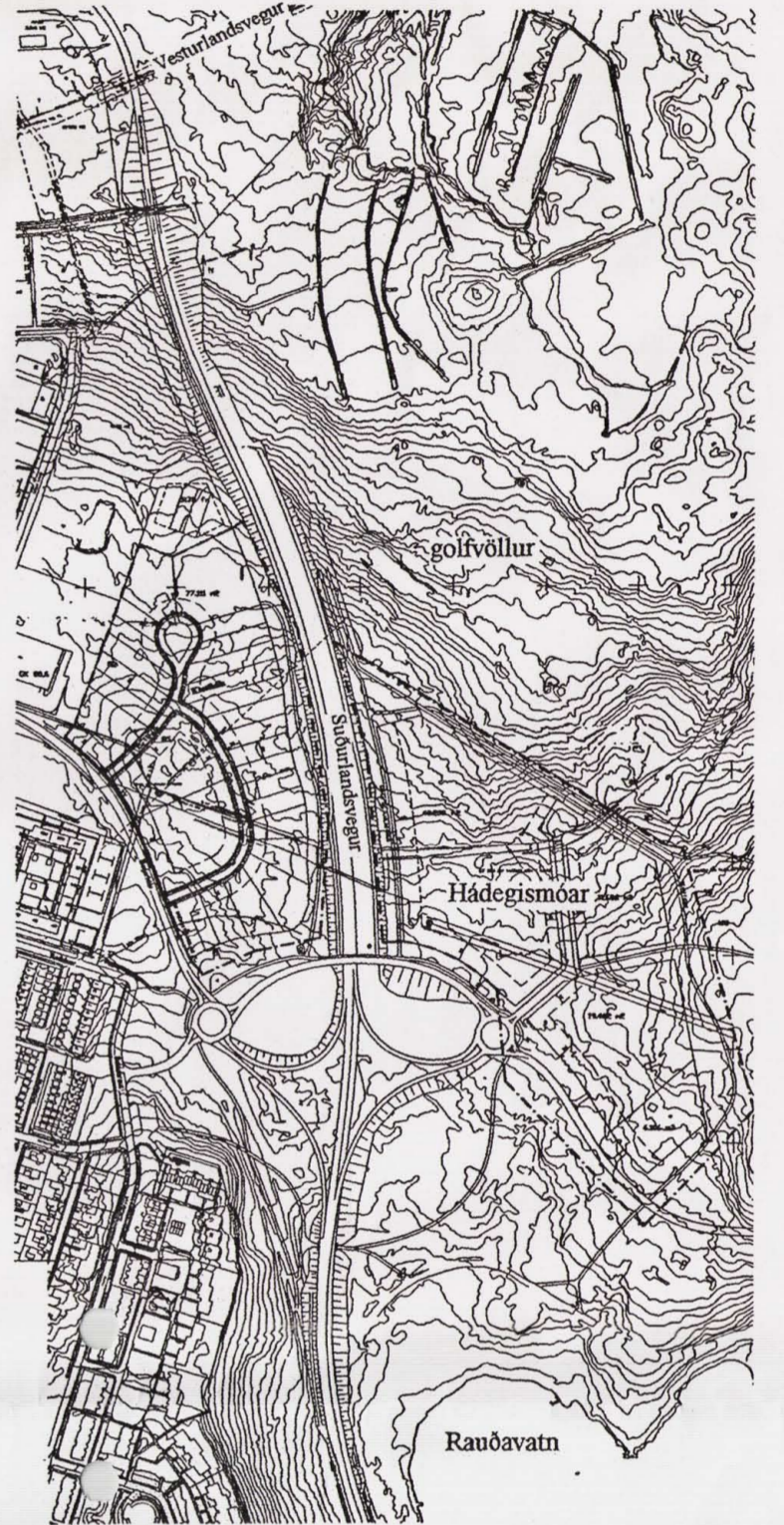
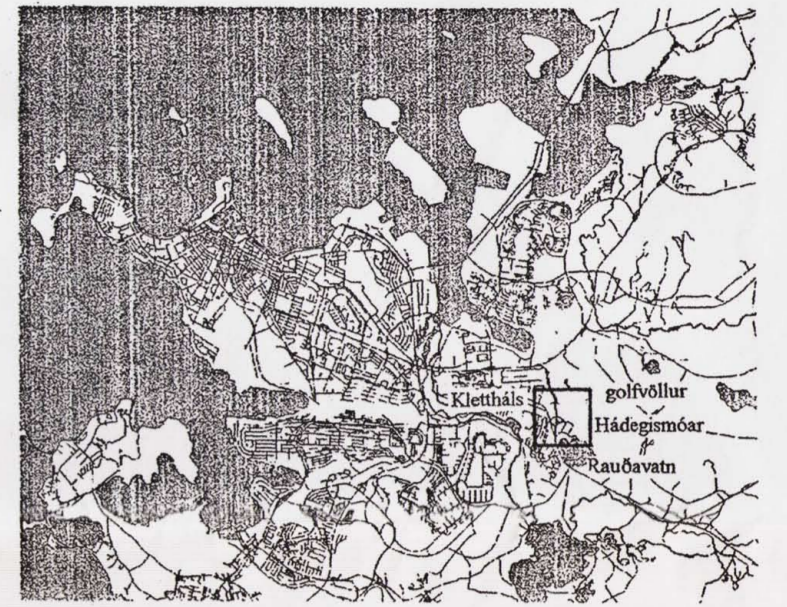


Deiliskipulag

Klettháls



- mörk deiliskipulags
- óbyggð svæði
- lóðarmörk
- bindandi byggingarlína
- - - byggingarlína
- - - jarðsprunga

Mælikvarði 1:1000

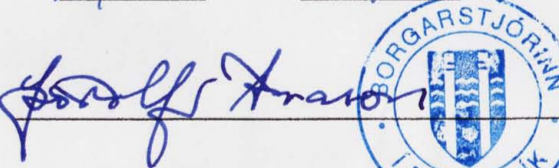
Tölulegar upplýsingar

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.

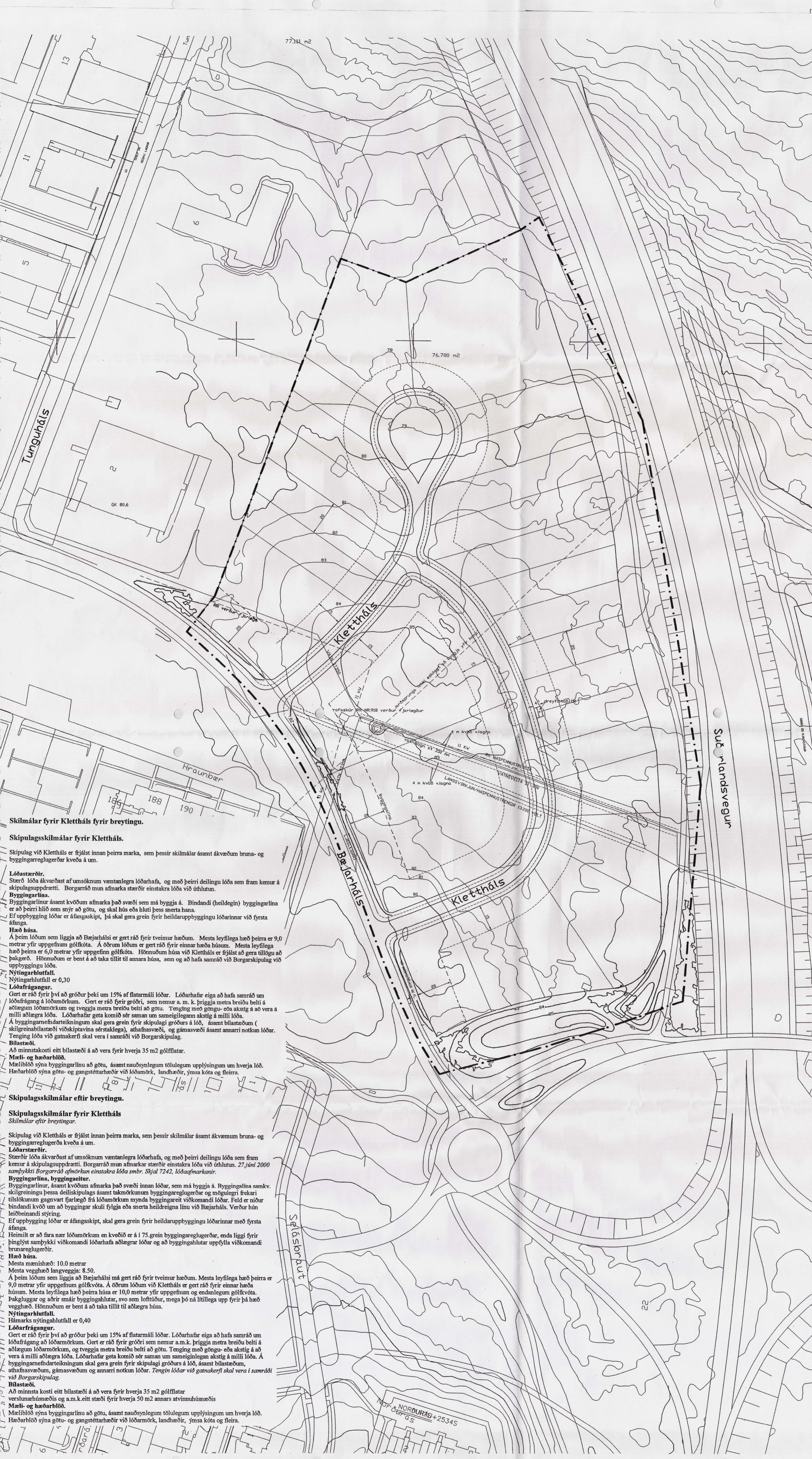
Deiliskipulag þetta var auglýst frá 20. júní 2003 til 1. ágúst 2003



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

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGASVIÐ
BORGARTÚN 3 • 105 REYKJAVÍK • Sími 563 2340 • MYNDSNÚM. 562 3215


Eva V. Þryggvasson skilfr. Árnati 1. í Flak 108 R. K. 200992409. Síminnúmer: 553 204 • 603 0020 • evp@l.a



Skilmálar fyrir Klettháls fyrir breytingu.

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

Lóðastærðir.
Stærð lóða ákvarðast af umsóknun vantanlegra lóðarhafa, og með þeirri deilingu lóða sem fram kemur á skipulagsupprætti. Borgarráð mun afmarka stærðir einstakra lóða við úthlutun.

Byggingarlína.
Byggingarlína ásamt kvæðum afmarka það svæði sem má byggja á. Bindandi (heildegin) byggingarlína er að þeirri línu sem sýnir á götu, og skal hús eða hluti þess snerta hana.

Ef uppbygging lóðar er áfangaskipt, þá skal gera grein fyrir heildaruppbyggingu lóðarinnar við fyrsta áfangu.

Hæð húsa.
Á þeim lóðum sem liggja að Bæjarhálsi er gert ráð fyrir tveimur hæðum. Mesta leyfilega hæð þeirra er 9,0 metrar yfir uppgefnu gölfkóta. Á öðrum lóðum er gert ráð fyrir einnar hæða húsum. Mesta leyfilega hæð þeirra er 6,0 metrar yfir uppgefnu gölfkóta. Hönnuðum húsum 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. Lóðarhafa eiga að hafa samráð um lóðafrágang á lóðarmörkum. Gert er ráð fyrir gróðri, sem nemur a.m.k. þriggja metra breiðu belti á aðlægu lóðarmörkum og tveggja metra breiðu belti á götu. Tenging með göngu- eða akstíg á að vera á milli aðlægra lóða. Lóðarhafa geta komið sér saman um sameiginlegan akstíg á milli lóða.

Á byggingarnefndartekningum skal gera grein fyrir skipulagi gróðurs á lóð, ásamt bilastöðum (skilgreinibílastæði viðskiptavina sérstaklega), athafnasvæði, og gámasvæði ásamt annari notkun lóðar. Tenging lóða við gagnakerfi skal vera í samræði við Borgarskipulag.

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

Mæli- og hæðarlöð.
Mælihlöð sýna byggingarlínu að götu, ásamt nauðsynlegum tölulegum upplýsingum um hverja lóð. Hæðarlöð sýna götu- og gangstéttarlínur við lóðarmörk, landhæðir, ýmsa kóta og fleira.

Skipulagsskilmálar eftir breytingu.

Skipulagsskilmálar fyrir Klettháls
Skilmálar eftir breytingu.

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

Lóðastærðir.
Stærð lóða ákvarðast af umsóknun vantanlegra lóðarhafa, og með þeirri deilingu lóða sem fram kemur á skipulagsupprætti. Borgarráð mun afmarka stærðir einstakra lóða við úthlutun. 27. júní 2000 samþykkt Borgarráð afmörkun einstakra lóða smbr. Skjal 7242, lóðafarmarkin.

Byggingarlína.
Byggingarlína, ásamt kvæðum afmarka það svæði innan lóðar, sem má byggja á. Byggingarlína samkv. skilgreiningu þessa deiliskipulags ásamt táknotkunum byggingarreglugerðar og mögulegri frekari tilsköpunum gagnvart fjarlægð frá lóðarmörkum mynda byggingareit viðkomandi lóðar. Feld er niður bindandi kvæði 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 áfangu.

Heimilt er að fara nær lóðarmörkum en kveðið er á í 75. grein byggingarreglugerðar, enda liggja fyrir þinglýst samþykki viðkomandi lóðarhafa aðlægrar lóðar og að byggingarhlutur uppfylla viðkomandi brumarreglugerðir.

Hæð húsa.
Mesta mænishæð: 10,0 metrar
Mesta vegghæð langveggi: 9,50
Á þeim lóðum sem liggja að Bæjarhálsi má gert ráð fyrir tveimur hæðum. Mesta leyfilega hæð þeirra er 9,0 metrar yfir uppgefnu gölfkóta. Á öðrum lóðum við Klettháls er gert ráð fyrir einnar hæða húsum. Mesta leyfilega hæð þeirra húsa er 10,0 metrar yfir uppgefnu og endanlegu gölfkóta. Þakluggar og aðrir smáir byggingarhlutur, svo sem lofttúdur, mega þó ná litlilega upp fyrir þá hæð vegghæð. Hönnuðum er bent á að taka tillit til aðlægra húsa.

Nýtingarhlutfall.
Hámarks nýtingarhlutfall er 0,40

Lóðafrágangur.
Gert er ráð fyrir því að gróður þeki um 15% af flatarmáli lóðar. Lóðarhafa eiga að hafa samráð um lóðafrágang á lóðarmörkum. Gert er ráð fyrir gróðri sem nemur a.m.k. þriggja metra breiðu belti á aðlægu lóðarmörkum, og tveggja metra breiðu belti á götu. Tenging með göngu- eða akstíg á að vera á milli aðlægra lóða. Lóðarhafa geta komið sér saman um sameiginlegan akstíg á milli lóða. Á byggingarnefndartekningum skal gera grein fyrir skipulagi gróðurs á lóð, ásamt bilastöðum, athafnasvæðum, gámasvæðum og annari notkun lóðar. Tenging lóðar við gagnakerfi skal vera í samræði við Borgarskipulag.

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

Mæli- og hæðarlöð.
Mælihlöð sýna byggingarlínu að götu, ásamt nauðsynlegum tölulegum upplýsingum um hverja lóð. Hæðarlöð sýna götu- og gangstéttarlínur við lóðarmörk, landhæðir, ýmsa kóta og fleira.