

- Skýringar:**
- - - - - Mörk deiliskipulags
 - - - - - Núverandi lóðarmörk
 - - - - - Ný lóðarmörk
 - - - - - Byggingarreitir
 - ● ● ● ● Trjágróður

Núverandi skipulagsskilmálar fyrir Klettháls

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

Lóðarstærðir.
Stærðir lóða ákvarðast af umsóknun væntanlegra lóðarhafa og með cirri deilingu lóða sem fram kemur á skipulagsupprætti. Borgarráð mun afmörka stærðir einstakra lóða við úthlutun. 27. júní 2000 samþykkti Borgarráð afmörkun einstakra lóða smbr. skjal 7242, lóðafmarkanir.

Byggingarlína, byggingarreitir.
Byggingarlína, ásamt kvæðum afmörka það svæði innan lóðar, sem má byggja á. Byggingarlína samkv. skilgreiningu þessa deiliskipulags ásamt takmörkunum byggingarreglugerða og mögulegri frekari tilskilunum gagnavart fjarlægð frá lóðarmörkum mynda byggingarreit viðkomandi lóðar. Feld er niður bindandi kvæði um að byggingar skuli fylgja eða snerta heildregna línu við Bæjarháls. Verður hún leiðbeinandi stýring.
Ef uppbygging lóðar er áfangaskipt, skal gera grein fyrir heildarbyggingu lóðarinnar með fyrsta áfangi.
Heimilt er að fara nær lóðarmörkum en kveðið er á í 75. grein byggingarreglugerða, enda liggja fyrir þinglýst samþykki viðkomandi lóðarhafa aðlægrar lóðar og að byggingarhlutar uppfylla viðkomandi brunareglugerðir.

Hæð húsa.
Mesta mænishæð: 10,0 metrar.
Mesta vegg hæð langveggja: 8,50.
Á þeim lóðum sem liggja að Bæjarhálsi er 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 lofttúdur, mega þó ná lítilega upp fyrir þá vegg hæð. 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 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 akstig á að vera á milli aðlægra lóða. Lóðarhafa geta komið sér saman um sameiginlegan akstig á milli lóða. Á byggingarfundartekningum skal gera grein fyrir skipulagi gróðurs á lóð, ásamt bilastæðum, athafnasvæðum, gámasvæðum og annari notkun lóðar. Tenging lóðar við gatnakerfi skal vera í samráði við Borgarskipulag.

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

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

Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum fyrir Klettháls 13 og 15

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

Lóðarstærðir.
Stærðir lóða ákvarðast af umsóknun væntanlegra lóðarhafa og með cirri deilingu lóða sem fram kemur á skipulagsupprætti. Borgarráð mun afmörka stærðir einstakra lóða við úthlutun. 27. júní 2000 samþykkti Borgarráð afmörkun einstakra lóða smbr. skjal 7242, lóðafmarkanir.

Byggingarlína, byggingarreitir.
Byggingarlína, ásamt kvæðum afmörka það svæði innan lóðar, sem má byggja á. Byggingarlína samkv. skilgreiningu þessa deiliskipulags ásamt takmörkunum byggingarreglugerða og mögulegri frekari tilskilunum gagnavart fjarlægð frá lóðarmörkum mynda byggingarreit viðkomandi lóðar. Feld er niður bindandi kvæði um að byggingar skuli fylgja eða snerta heildregna línu við Bæjarháls. Verður hún leiðbeinandi stýring.
Ef uppbygging lóðar er áfangaskipt, skal gera grein fyrir heildarbyggingu lóðarinnar með fyrsta áfangi.
Heimilt er að fara nær lóðarmörkum en kveðið er á í 75. grein byggingarreglugerða, enda liggja fyrir þinglýst samþykki viðkomandi lóðarhafa aðlægrar lóðar og að byggingarhlutar uppfylla viðkomandi brunareglugerðir.

Hæð húsa.
Mesta mænishæð: 10,0 metrar.
Mesta vegg hæð langveggja: 8,50.
Á þeim lóðum sem liggja að Bæjarhálsi er 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 lofttúdur, mega þó ná lítilega upp fyrir þá vegg hæð. 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 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 akstig á að vera á milli aðlægra lóða. Lóðarhafa geta komið sér saman um sameiginlegan akstig á milli lóða. Á byggingarfundartekningum skal gera grein fyrir skipulagi gróðurs á lóð, ásamt bilastæðum, athafnasvæðum, gámasvæðum og annari notkun lóðar. Tenging lóðar við gatnakerfi skal vera í samráði við Borgarskipulag.

Bilastæði.
Að minnsta kosti eitt bilastæði á að vera fyrir hverja 35 m² gólfplatar verslunarhúsnæðis og a.m.k. eitt stæði fyrir hverja 50 m² annars atvinnuhúsnæðis. Leyfilegt er að byggja bilakjallara og telst flatarmál hans ekki með í nýtingarhlutfalli lóðanna. Byggingarreitir bilakjallara afmarkast af lóðarmörkum.

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

Helstu stærðir:

Lóð	Stækkun lóðar			Byggingarmagn			Bilakjallari
	var	verður	stækkun	var	verður	stækkun	
13	8.000 m ²	9.890 m ²	1.890 m ²	3.200 m ²	4.521.6 m ²	756.0 m ²	3.000 m ²
15	4.000 m ²	6.250 m ²	2.250 m ²	1.600 m ²	2.532.0 m ²	900.0 m ²	2.500 m ²

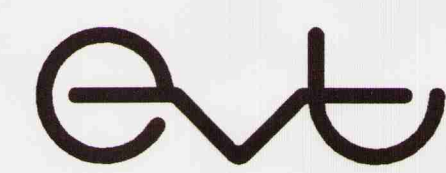
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulagsráði Borgarráðs þann 23.4.2008 og í Borgarráði þann 8. maí 2008

Tillagan var auglýst frá 14. maí 2008 með athugasemdafresti til 25. júní 2008

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á afgreiðslufundi skipulagsráðs þann 4. júlí 2008

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2008

Eva Agustía Smíðjörnsdóttir



Einar V. Tryggvasson arkitekt Suðurlandsbraut 8, 108 Reykjavík
Kt. 170242 4599 Símar 553-2000 / 863-0020 e-mail evt@vortex.is

Klettháls 13 - 15
Verk
Hannað EVT
Telknað IVE
Héti Tillaga að deiliskipulagi
Kvarði 1:1000
Dags 01.04.2008