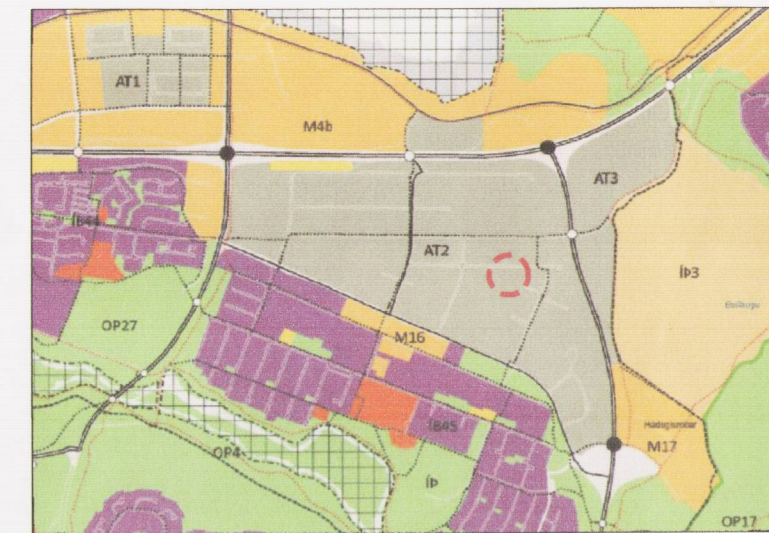


# Breyting á deiliskipulagi "Hálsahverfis" vegna lóðarinnar Lyngháls 7



HLUTI AF GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Borgarráði þann 30. mbr 2017 og ráðgjafi skipulagsmála þann 20. apríl 2018.

Tillagan var auglýst frá 5. mars 2018 með athugasemdafrestri til

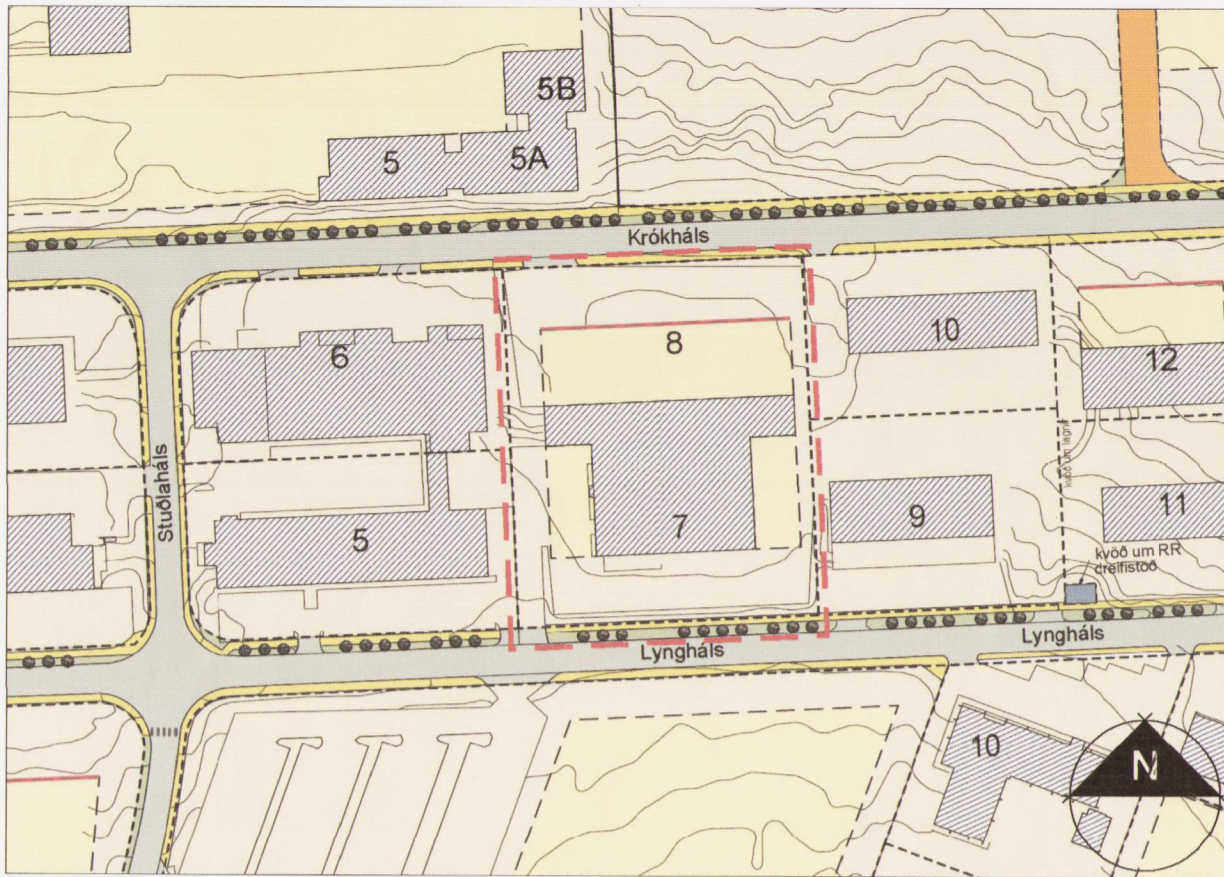
16. apríl 2018.

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

20.  
Björn Axelsson

## SKÝRINGAR

- MÖRK SVÆÐIS SEM SKIPULAGSBREYTING TEKUR TIL
- BYGGINGAREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- BYGGINGAREITUR NEDANJARÐAR
- BYGGINGAREITUR, BINDANDI LÍNA
- LÓÐAMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- HÚS Í BYGGINGU
- GANGSTÍGAR
- NÝR BYGGINGAREITUR
- NÝ LÓÐAMÖRK 2004



Hluti af gildandi deiliskipulagi "Hálsahverfis", samþykktu í borgarráði 26.9.2000, öðlaðist gildi 20.10.2000. Mkv.: 1:2000

### Hluti gildandi skipulagsskilmála:

Í gildi fyrir svæðið er endurskoðað deiliskipulag Hálsahverfis, ásamt greinargerð og skilmálum samþykktum í borgarráði þann 26.9.2000.

### 2.7 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á lóðum þar sem aðstæður leyfa verður allt að 0,7, að undanskilinni lóð við Grjótháls 8 þar sem bensinstöð Skeljungar er staðsett og er leyfilegt hámarksnýtingarhlutfall 0,15 á lóðinni. Heimilt er að auka við nýtingarhlutfall ef byggðar eru bilageymslur neðanjarðar sem nemur byggingarmagni þeirra, en verður þó ekki hærra en 0,7 ofanjarðar. Heimilt er einnig að byggja neðanjarðargeymslur og tæknirými og auka nýtingarhlutfall sem þeim nemur þar sem aðstæður leyfa. Slíka aukningu þarf að sækja sérstaklega um til skipulags- og umferðarnefndar og þinglýsa þarf kvöð um notkun slíks rýmis.

### 3.3 Bilastæði og bilageymslur

Öll bilastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Bilageymslur með merktum bilastæðum eru taldar sem bilastæði. Kröfur um bilastæði eru tvenns konar. Miða skal við 1 bilastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> gólfplat nýbyggingar. Fyrir eldri byggingar er 1 bilastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> eða þau bilastæði sem samþykkt eru skv. síðustu bygginganeindateikningum. Miða skal við 1 bilastæði á hverja 100 m<sup>2</sup> á geymsluhúsnæði á viðkomandi lóð. Verði geymsluhúsnæði breytt fyrir annars konar starfsemi yfirferast kröfur um 1 bilastæði á 35 m<sup>2</sup> samkvæmt því. Eitt sérmerkt bilastæði fyrir hreyfihamlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri byggingu, sem næst aðalinngangi. Ekki er heimilt að aka beint af bilastæði út á götu.

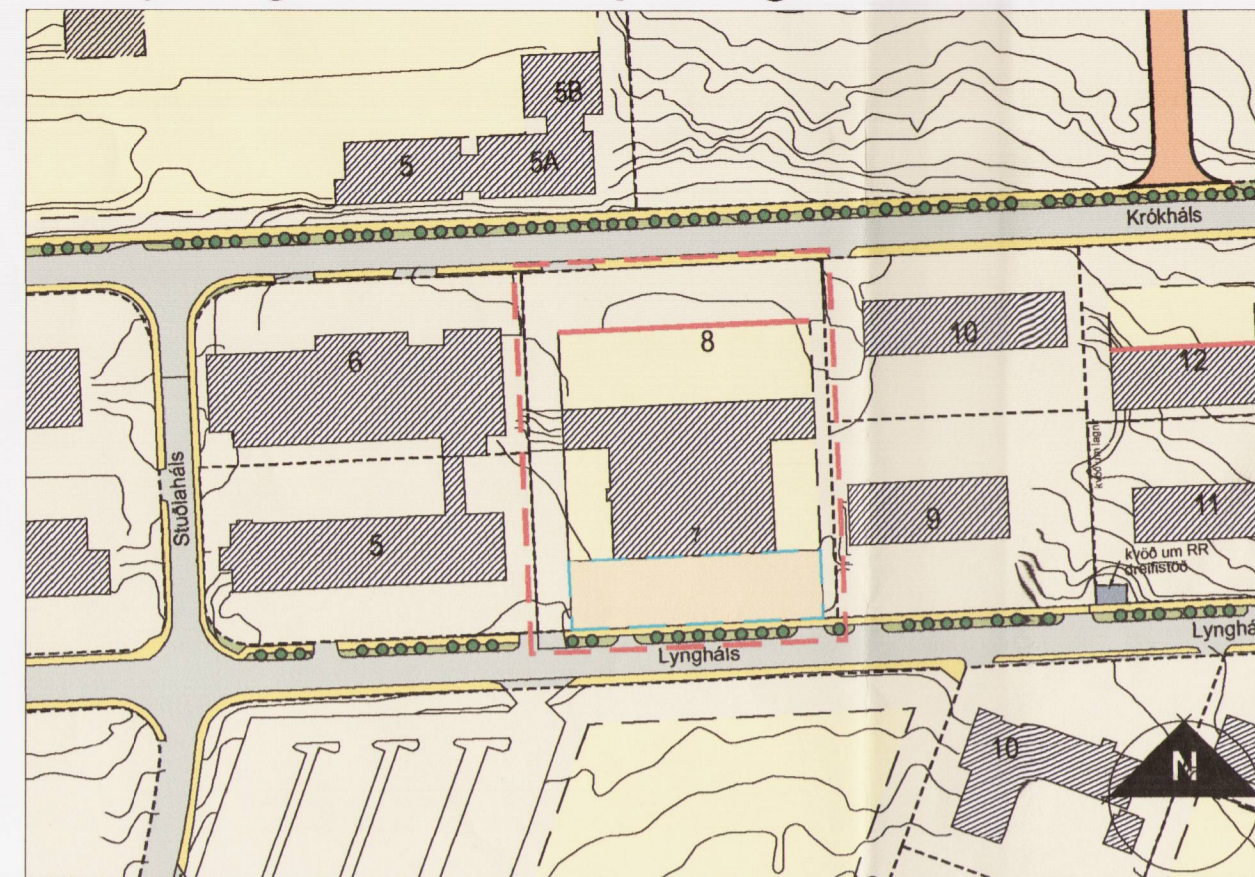
### 3.4 Byggingareitir - byggingalinur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skyggni og léttbyggingar úr gleri. Reitirnir eru almennt rúmir að stærð miðað við nýtingarhlutfall lóðar til þess að gefa svigrúm á skipulagi og staðsetningu bygginga innan lóðar. Á nokkrum lóðum eru byggingareitir minni vegna sérstakra aðstæðna. Á lóðum þar sem nýtingarhlutfall er orðið 0,7 miðað við núverandi byggingarmagn er ekki gert ráð fyrir nýjum byggingarreitum. Heimilt er þó að byggja neðanjarðarbilageymslu á lóðum. Bindandi byggingalina er á hluta byggingareitsins og skal hluti byggingar snerta þá línu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan hvers byggingareits frjáls innan þess ramma sem reiturinn gefur.

### 3.5 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksveggshæð útveggja og hámarkshæð á þaki eru gefin. Byggingar geta verið frá einni til fjórar hæðir. Hámarkshæð húsa er fjórar hæðir, nema að annað sé tilgreint. -

Mesta hæð útveggja og þaks (V-P) frá aðalgólfi (H) er 13 metrar miðað við þriggja hæða byggingu, sjá nánar skýringarmynd 3. (Hæð Lynghálsgata 7 er tilgreind heimiluð 3 hæðir á uppdraetti (90)1.04 í greinargerð.)



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Lynghálsgata 7. Mkv.: 1:2000

### Greinargerð með tillögu að deiliskipulagsbreytingu lóðarinnar Lynghálsgata 7:

Í gildi fyrir svæðið er endurskoðað deiliskipulag Hálsahverfis, ásamt greinargerð og skilmálum samþykktum í borgarráði þann 26.09.2000. Skv. skýringaruppdraetti skilmálanna (90)1.04 er heimilað 3 hæðir á lóðinni, allt að 13m skv. skýringarmynd 3 í skilmálum. Þessi hæð miðast við GK núverandi aðalgólfs með aðkomu frá Lynghálsgata. Heimilað er að byggja kjallarahæð undir heimilaðar hæðir, með GK sbr. núverandi kjallaragólf á Krókhálsi. Húsagerð, heimiluð hæð Lynghálsgata 7 og aðkoma frá Krókhálsi er óbreytt.

### Heimiluð starfsemi, lóðarstærð og byggingarmagn:

Lóðin Lynghálsgata 7 er á svæði AT2 í Hálsahverfi skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-30, þar sem er heimilaður léttur iðnaður. Starfsemi er óbreytt. Lóðarstærð er óbreytt 7624m<sup>2</sup>.

### Lýsing á breytingunni:

- Heimilað byggingarmagn ofanjarðar er aukið úr 0,7 í 1,1.
- Nýjum byggingarreit er bætt við á lóðinni fyrir niðurgrafið opið bílskýli, með byggingarheimildir skv. stærðartöflu, sbr. heimild í gildandi skilmálum í kafla 2.7.
- Aðkomu frá Lynghálsgata er breytt í skipulagsuppdraetti, að hluta skv. núverandi ástand og fjölgað um innkeyrslu að bilastæðapalli frá Lynghálsgata.
- Bætt er við sérskilmálum fyrir Lynghálsgata 7, sbr. neðangreind atriði.
- Bilastæðakröfu er breytt skv. neðangreindum hlutföllum.

### Nýir sérskilmálar fyrir Lynghálsgata 7:

- Heimilt er að vörufgreiðsluvedurhlífir gangi allt að 2m út fyrir byggingarreit á norðurhlíð að Krókhálsi.
- Heimilt er að lyftustokkar og tæknibúnaður að óverulegu umfangi og stærð gangi allt að 2,0m upp fyrir heimilaða hámarkshæð á þakfleti innan byggingarreitna.

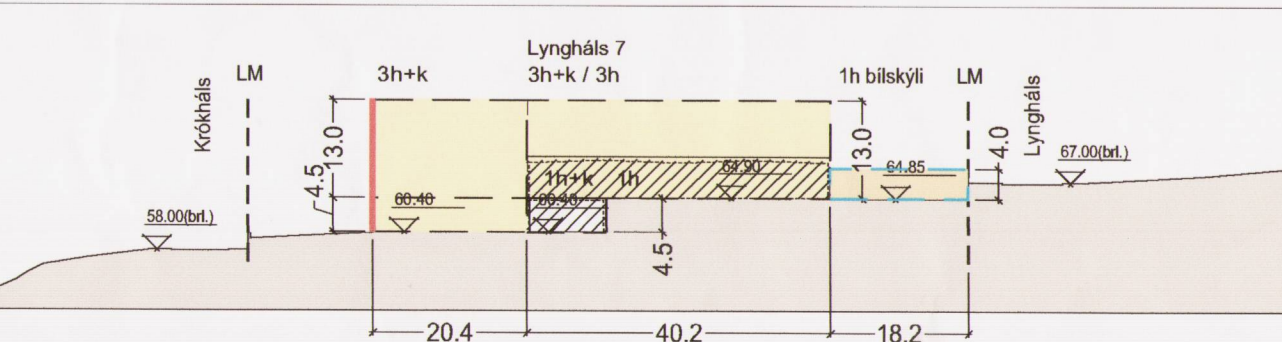
Lóðarstærð m <sup>2</sup>	Niðurgrafið opið bílskýli	Byggingarmagn ofanjarðar	Heildar byggingarmagn á lóð, byggt / heimilað	Nýtingarhlutfall ofanjarðar án opins bílskylis
7624,0	bruttó B m <sup>2</sup>	bruttó A+B m <sup>2</sup>	bruttó A+B m <sup>2</sup>	
Núverandi bygging á lóð	0,0	2535,0	2535,0	0,3
Heimilað byggingarmagn	0,0	5336,8	5336,8	0,7
Breytt heimilað byggingarmagn	1143,6	8386,4	9530,0	1,1

### Bilastæðakrafa atvinnuhúsnæðis ofanjarðar verður:

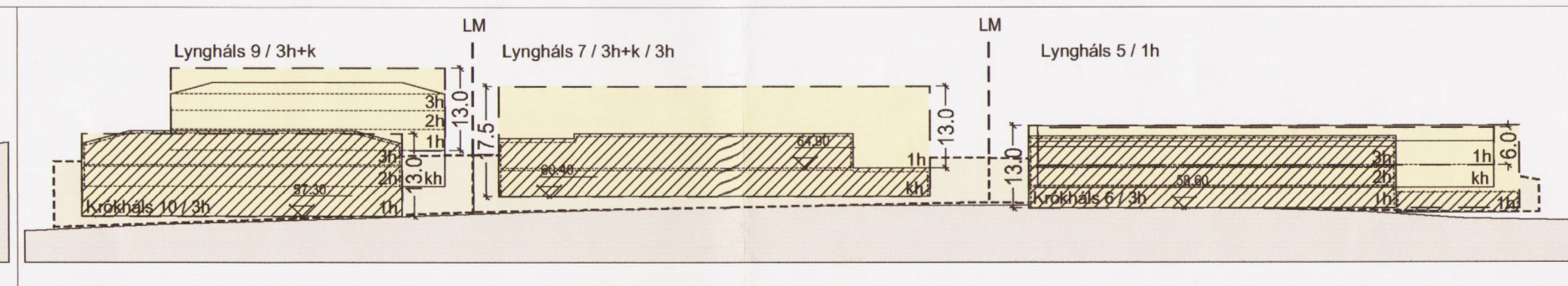
- Verslunar- og skrifstofuhluti: 1 stæði / 50m<sup>2</sup> bruttó
- Framleiðsla: 1 stæði / 150m<sup>2</sup> bruttó
- Lager, vörumóttaka og tæknirými: 1 stæði / 200m<sup>2</sup> bruttó

A.m.k. 10% bilastæða í opnu bílskýli skulu vera merkt og útbúin til hleðslu rafbíla. Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 4 á hverja 1000m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Hjólstæði skulu vera sem næst inngangi eða inngöngum.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar "Hálsahverfis".



Sníð B, tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Lynghálsgata 7, mkv.: 1:1000



Götuámynd frá Krókhálsi, tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Lynghálsgata 7, mkv.: 1:1000