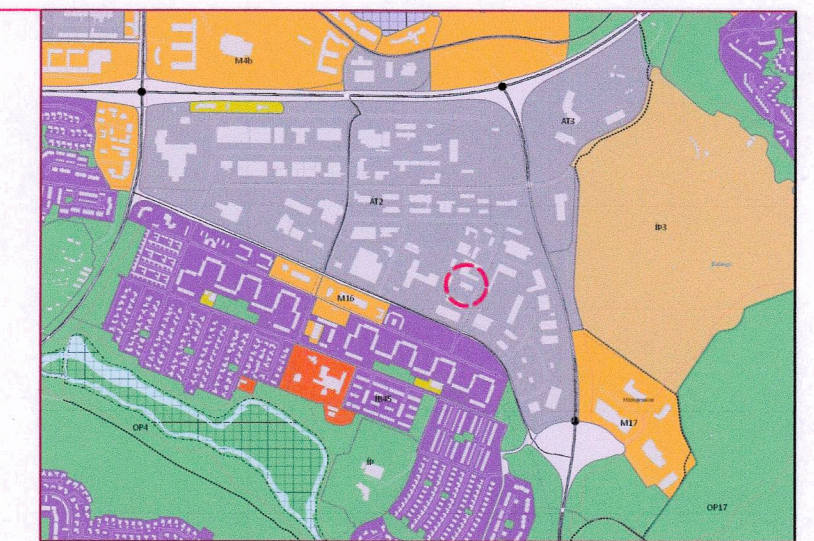
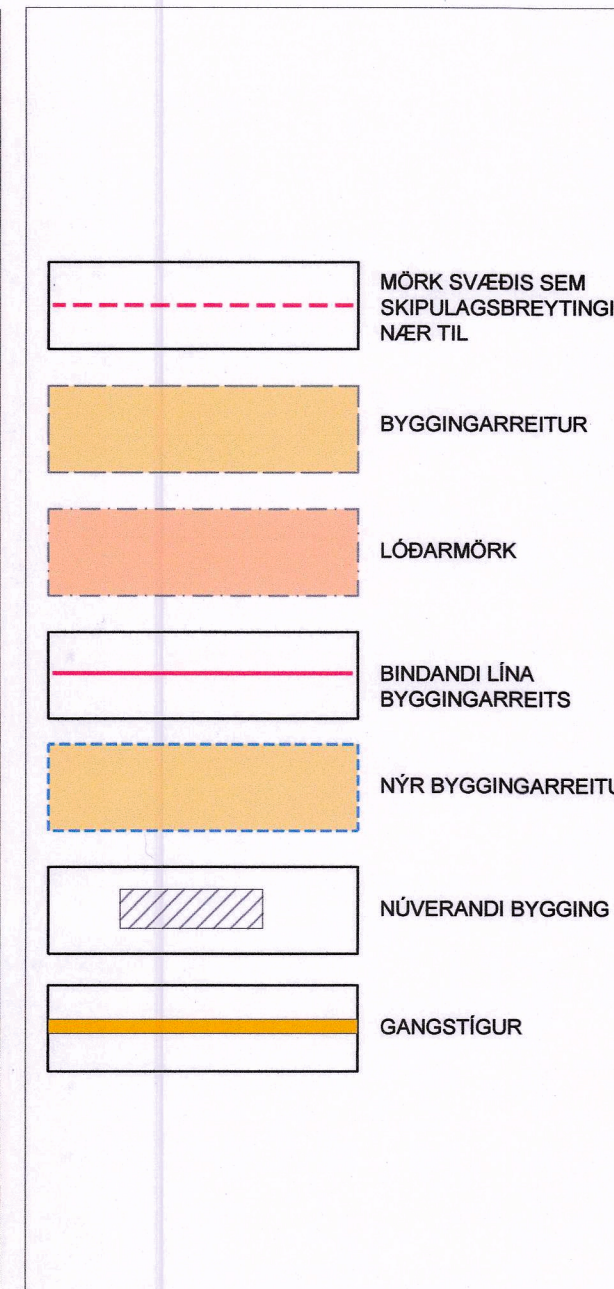
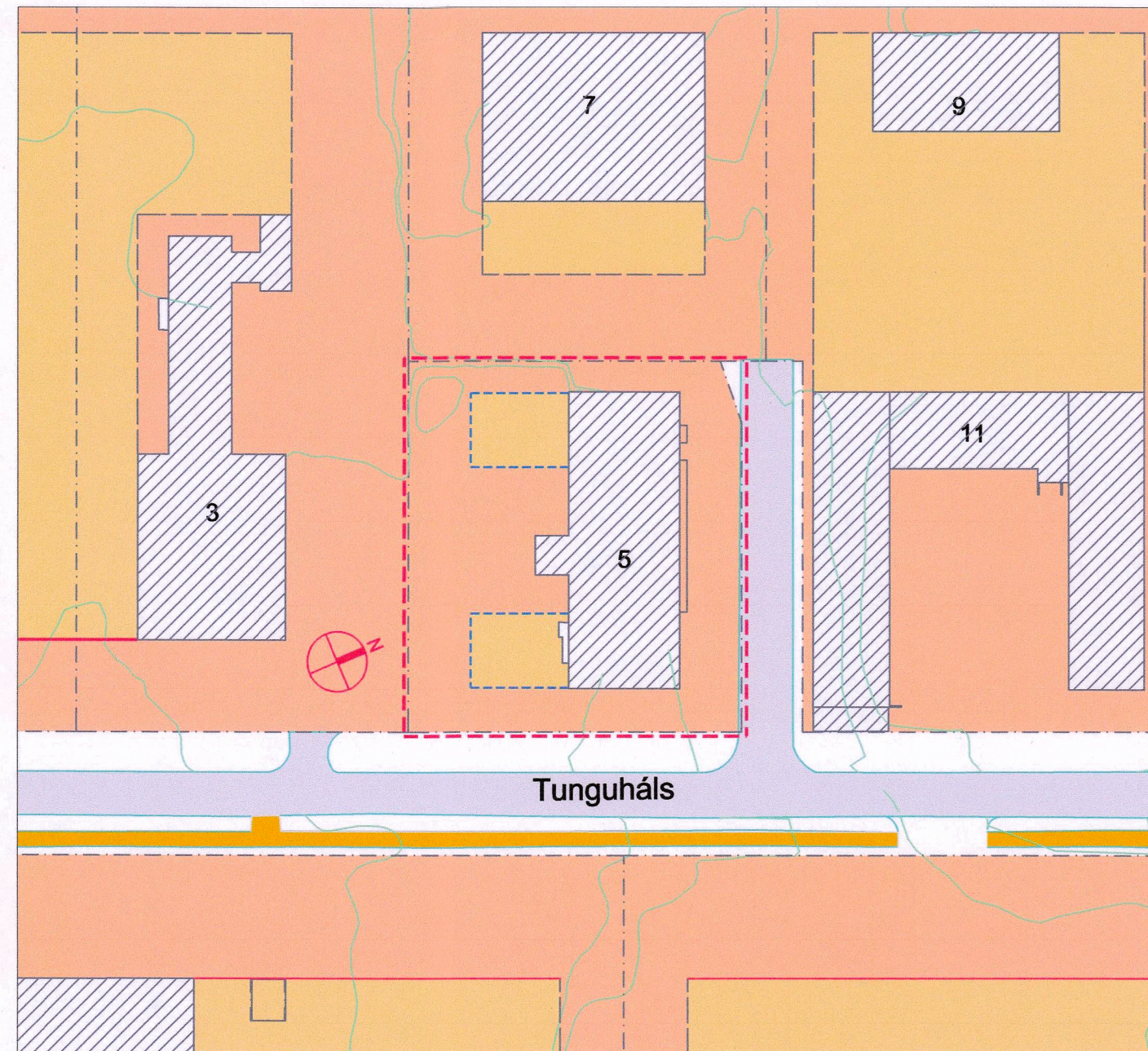
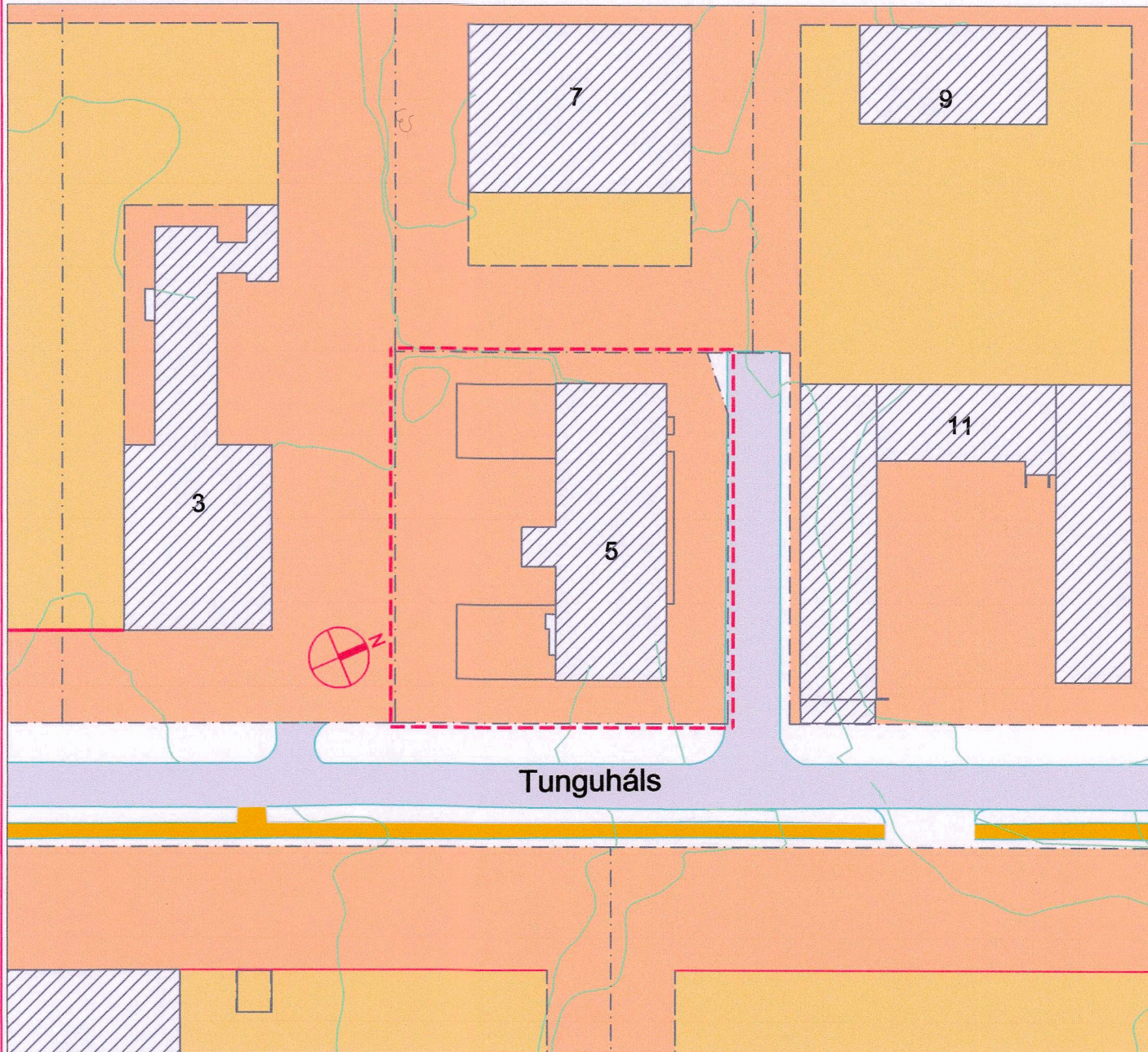


Breyting á deiliskipulagi "Hálsahverfis" vegna lóðarinnar Tunguháls 5



HLUTI AF GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

Hluti gildandi deiliskipulagi "Hálsahverfis", samþykktu í borgarráði 26.9.200, öðlaðist gildi 20.10.2000. Mkv. 1/1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Tunguháls 5 Mkv. 1/1000

Hluti gildandi skipulagsskilmála

Í gildi fyrir svæðið er endurskoðað deiliskipulag Hálsahverfis, ásamt greinagerð og skilmálum samþykktum í borgarráði 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 Skeljungs er staðsett og er leyfileg hámarksnýtingarhlutfall 0,15 á lóðinni. Heimilt er að auka við nýtingarhlutfall ef byggðar eru bílageymslur 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 umferðamennta og þinglýsa þarf kvóð um notkun slíks rýmis.

3.3 Bilastæði og bílageymslur

Öll bilastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Bílageymslur með merktum bilastæðum eru taldar sem bilastæði. Kröfur um bilastæði eru tvenns konar. Miða skal við 1 bilastæði á hverja 35 m² gólfplatar nýbyggingar. Fyrir eldri byggingar er 1 bilastæði á hverja 50 m² eða þau bilastæði sem samþykkt eru skv. síðustu byggingarmefndarteikningum. Miða skal við 1 bilastæði á hverja 100 m² á geymsluhúsnæði á viðkomandi lóð. Verði geymsluhúsnæði breytt fyrir annars konar starfsemi yfirferast kröfur um 1 bilastæði á hverja 35 m² samkvæmt því. Eitt sérmerkt bilastæði fyrir hreyfihamlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri byggingu, sem næst aðalinnngangi. Ekki er heimilt að aka beint af bilastæði út á götu.

3.4 Byggingareitir - byggingalínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mælublöðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skýggni og léttbyggingar úr gleri. Reitirnir eru almennt rúmfræðilega miðað við nýtingarhlutfall lóðar til þess að gefa svigrúm á skipulagi og staðsetningu bygginga innan lóðar. Á nokkrum lóðum er byggingareitir minni vegna sérstakra aðstæðna. Á lóðum þar sem nýtingarhlutfall er orðið 0,7 miðað við núverandi byggingarmagn er ekki gert ráð fyrir nýjum byggingareitum. Heimilt er þó að byggja neðanjarðarbílageymslu á lóðum.

Bindandi byggingalína er á hluta byggingareitsins og skal hluti byggingar snerta þá línu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan hvers byggingareits frjálst innan þess ramma sem reiturinn gefur.

3.5 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálst hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksþéttleikni útveggja og hámarksþéttleikni á þaki eru gefin. Byggingar geta verið frá einni til fjórar hæðir. Hámarksþéttleikni húsa er fjórar hæðir, nema annað sé tilgreint. - Mesta hæð útveggja og þaks (V-b) frá aðalgólf (H) er 13 metrar miðað við þriggja hæða byggingu, sjá nánar skýringarmynd 3. - Mesta hæð útveggja og þaks (V-b) frá aðalgólf (H) er 17 metrar miðað við fjögurra hæða byggingu, sjá nánar skýringarmynd 4.

Greinagerð með tillögu að deiliskipulagsbreytingu lóðarinnar Tunguháls 5

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

Heimiluoð starfsemi, lóðarstærð og byggingarmagn

Lóðin Tunguháls 5 er 3222 m² að stærð. Viðbygging í Suð-Vestur enda verður á 3.hæðum líkt og eldri bygging. Viðbygging í Norð-Vestur enda verður á 4.hæðum, 4.hæð verður innreginn þar sem byggingarmagn þar verður minna en á öðrum hæðum, sjá nánar skýringartöflu hér að neðan. 1.hæð á viðbyggingum verður að hlutaliti niðurgráfin og verður þar bílageymsla.

Lýsing á breytingunni.

- Heimiliaoð byggingarmagn ofanjarðar er aukið úr 0,7 í 1,1
- Nýjum byggingareitum er komið fyrir í Norð-Vestur og Suð-Austur enda byggingar, sjá nánar skýringarmynd. Viðbygging í Suð-Vestur enda verður á 3.hæðum líkt og eldri bygging. Viðbygging í Norð-Vestur enda verður á 4.hæðum, 4.hæð verður innreginn þar sem byggingarmagn þar verður minna en á öðrum hæðum, sjá nánar skýringartöflu hér að neðan.
- 1.hæð á viðbyggingum verður að hlutaliti niðurgráfin og verður þar bílageymsla.

--- Bilastæðakröfum breytt samkvæmt neðangreindum hlutföllum.

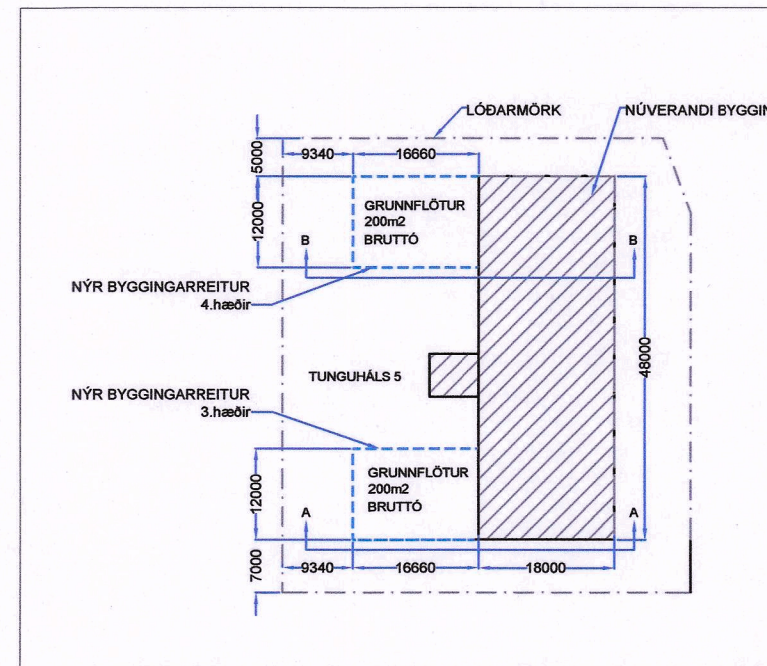
Heildar byggingarmagn og nýtingarhlutfall, fyrir og eftir breytingu				
Lóðarstærð m ²	Niðurgráfnar bílageymslur m ²	Byggingarmagn ofanjarðar bruttó m ²	Heildar byggingarmagn á lóð ofanjarðar + niðurgráfið, bruttó m ²	Nýtingarhlutfall ofanjarðar, niðurgráfnar bílageymslur ekki taldar með.
3222	0	2639	2639	0,82
Núverandi byggingarmagn á lóð	400	3544	3944	1,10

Aukning á byggingarmagni og nýtingarhlutfalli			
Aukning á byggingarmagni bruttó m ²	Niðurgráfnar bílageymslur m ²	Byggingarmagn ofanjarðar bruttó m ²	Aukning á nýtingarhlutfalli ofanjarðar, niðurgráfnar bílageymslur ekki taldar með.
1.Hæð	400	0	0,00
2.Hæð	0	400	0,124
3.Hæð	0	400	0,124
4.Hæð	0	106	0,032
Samtals fyrir nýbyggingu	400	906	0,28

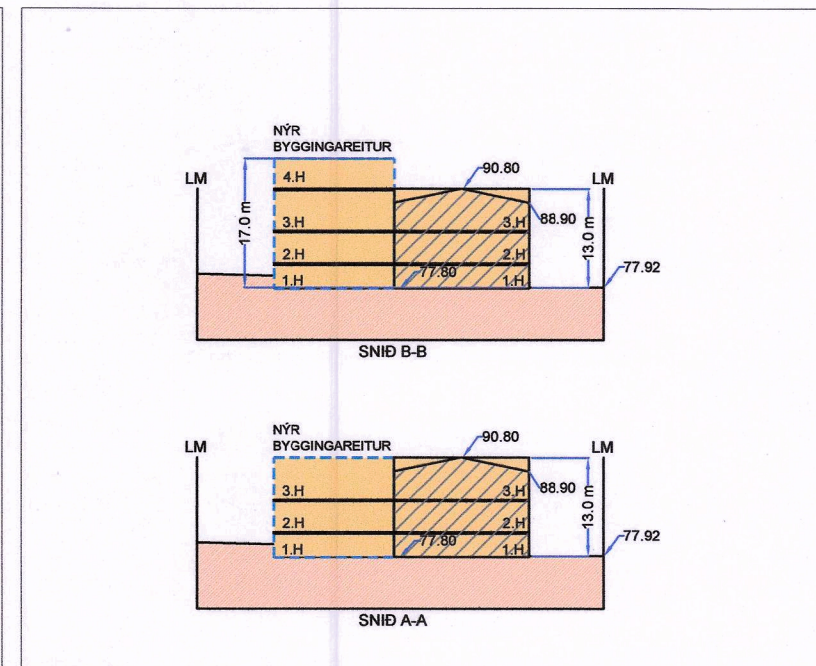
Bilastæði og bílageymslur verður.

- Skrifstofu og verslunar hluti: 1 stæði á hverja 50 m² bruttó
- Framleiðsla, lager og vörumóttaka: 1 stæði á hverja 150 m² bruttó
- Tæknirými: 1 stæði á hverja 200 m² bruttó

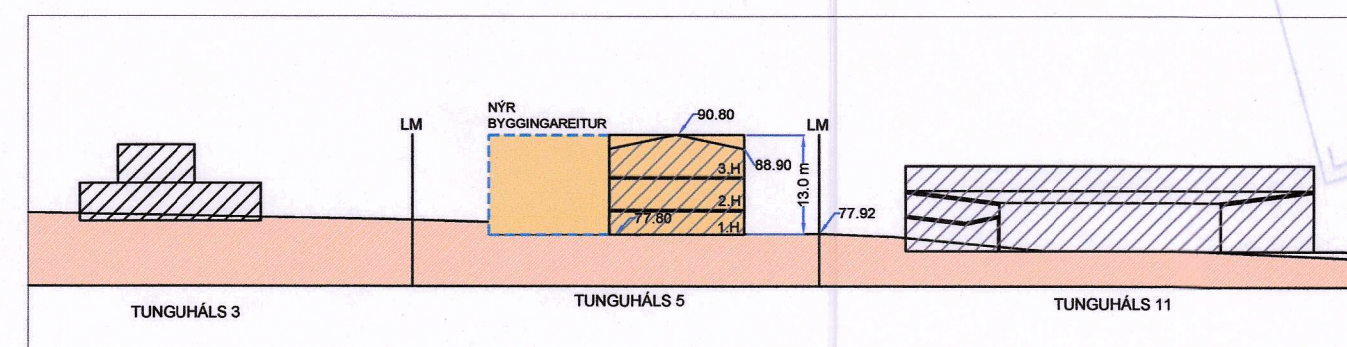
Að öðru leyti gilda skilmálar "Hálsahverfis"



Skýringarmynd af nýjum byggingareit að Tunguháls 5 Mkv. 1/1000



Sneiðingar af nýjum af nýjum byggingareit að Tunguháls 5 Mkv. 1/1000



Götuámynd frá Tunguhálsi

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Tunguháls 5 Mkv. 1/1000

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

borgarráði þann *9.janúar 2020* og á *emb.afgr.f.skiplagsfrutria* þann *6.mars 2020*

Tillagan var auglýst frá *20.jan 2020* með athugasemdafresti til *7.mars 2020*.



Verkfræðistofa Ívars Haukssonar ehf.

Suðurlandsbraut 46, 108 Rvk
Sími: 695-4337
e-mail: ivar@vha.is
Heimasíða: www.vha.is
Kennitala: 540212-2790

VÍH

Hannað / S.B. Teiknað / I.H. Ívar Hauksson kt. 110383-5339
Smári Björnsson kt. 100275-5899

TUNGUHÁLS 5
SKIPULAG

DEILISKIPULAGSBREYTING
TEIKNING (90)1.01

Mkv. 1/1000 Teikn. nr. (90)1.01 Verk nr.

DAGSETNING: 22.09.2019