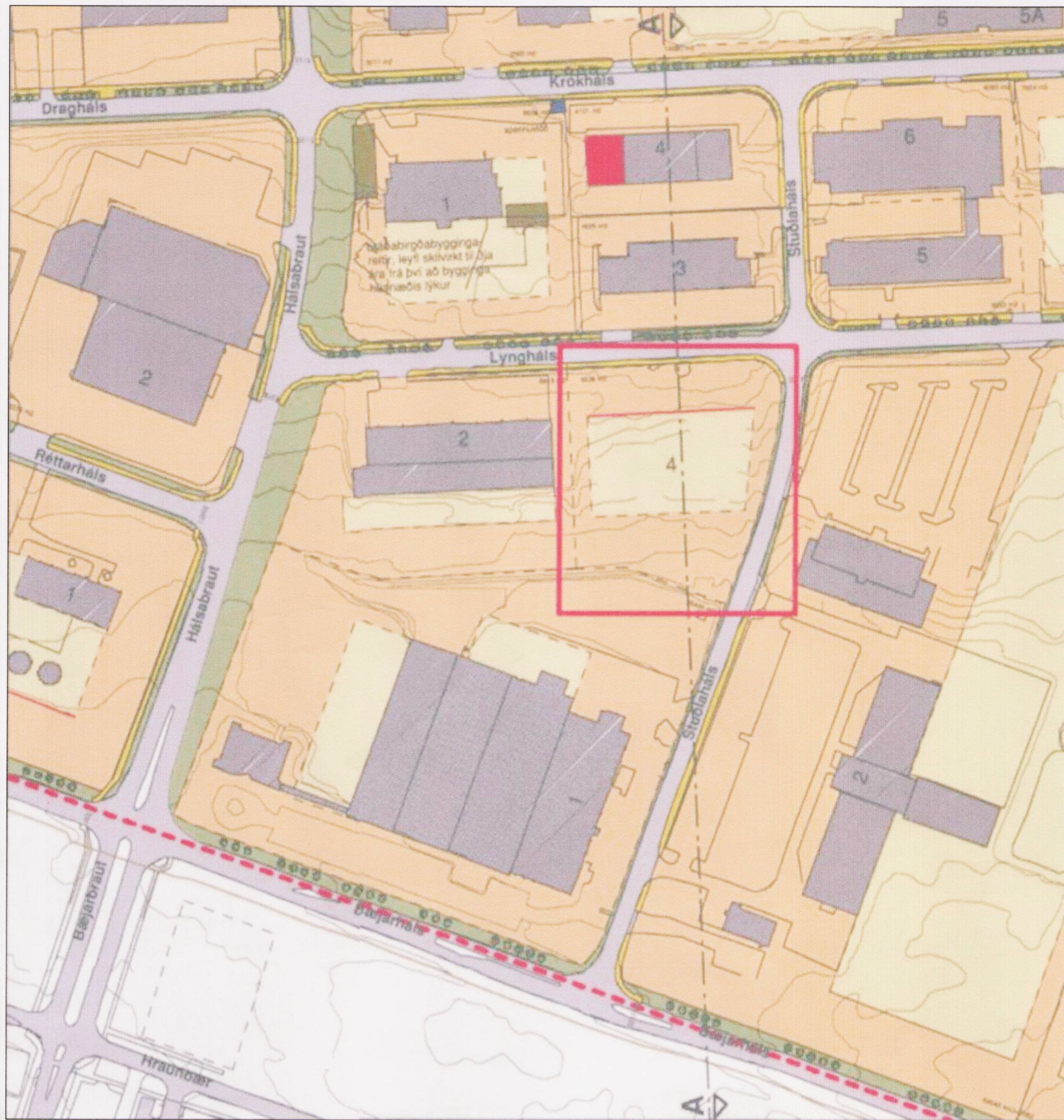
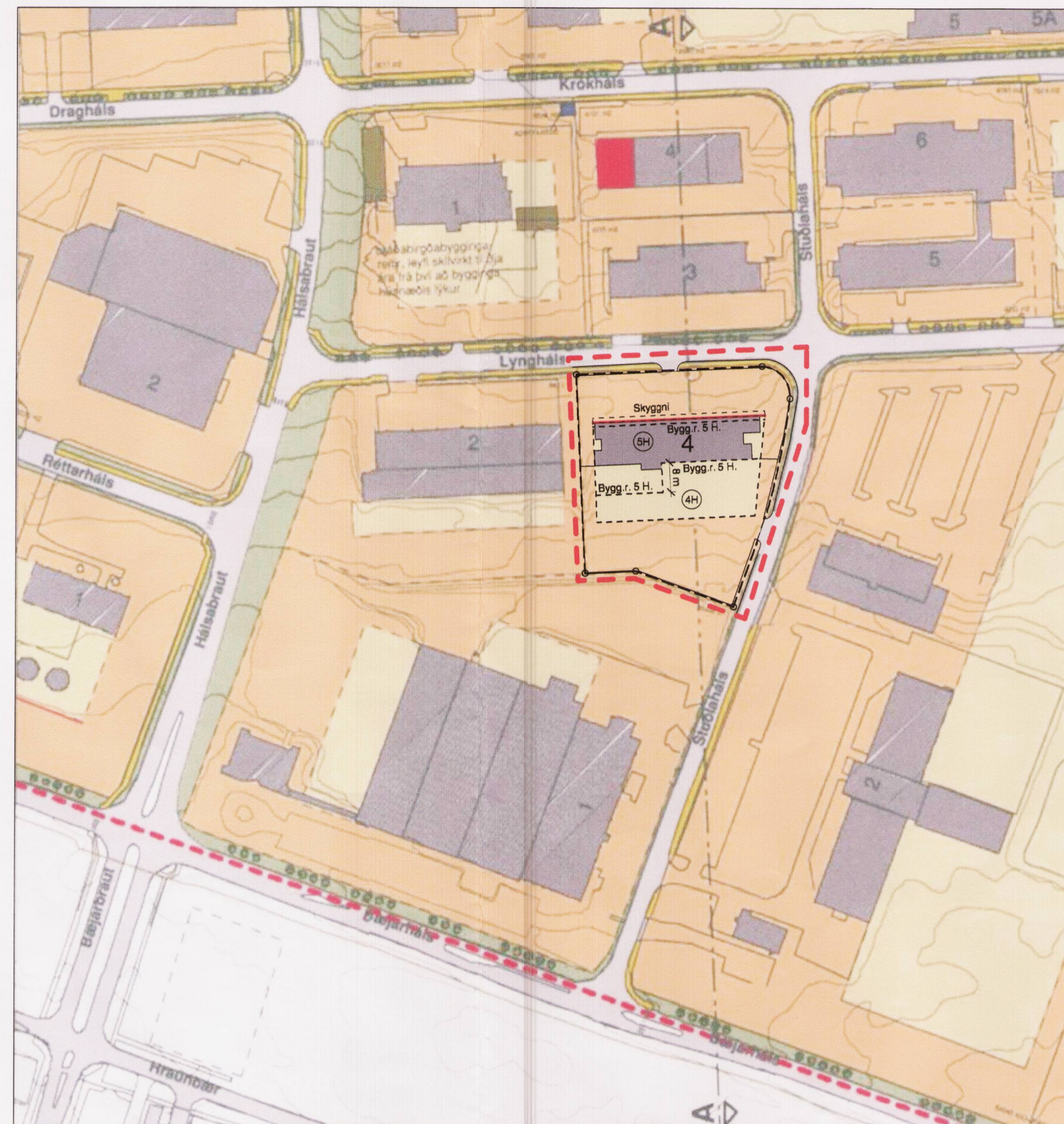


HÁLSAHERFI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR LYNGHÁLS 4



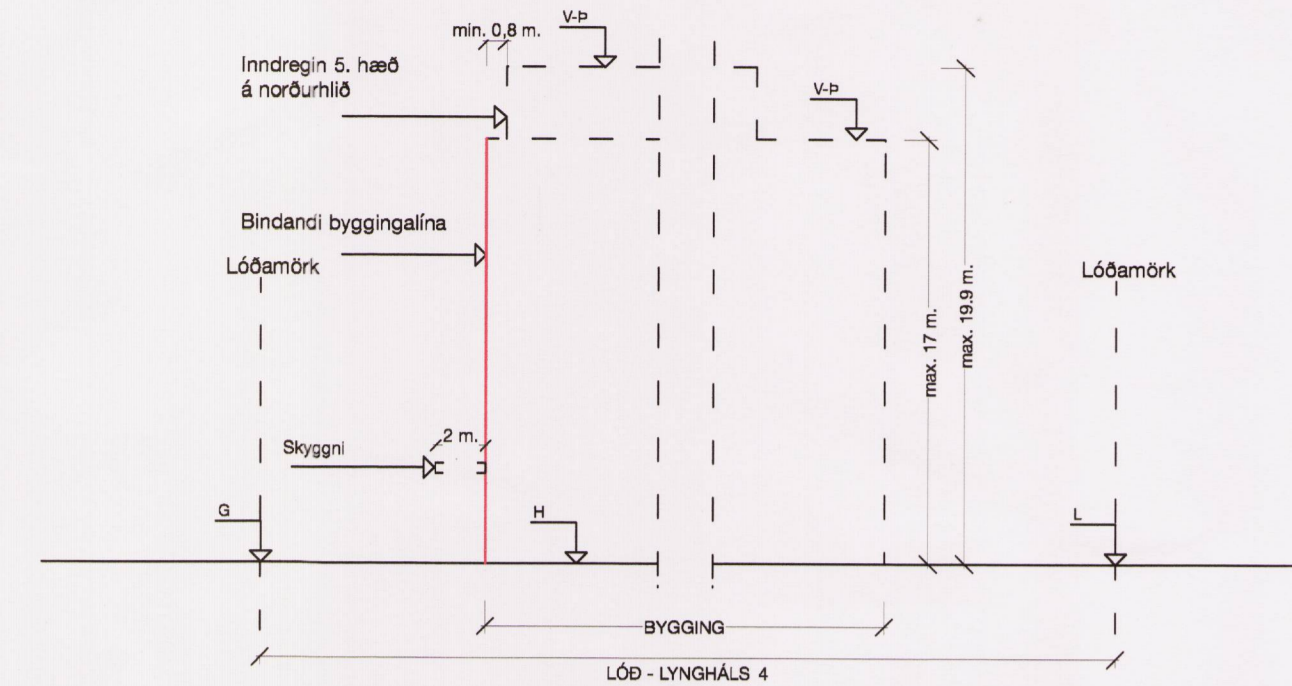
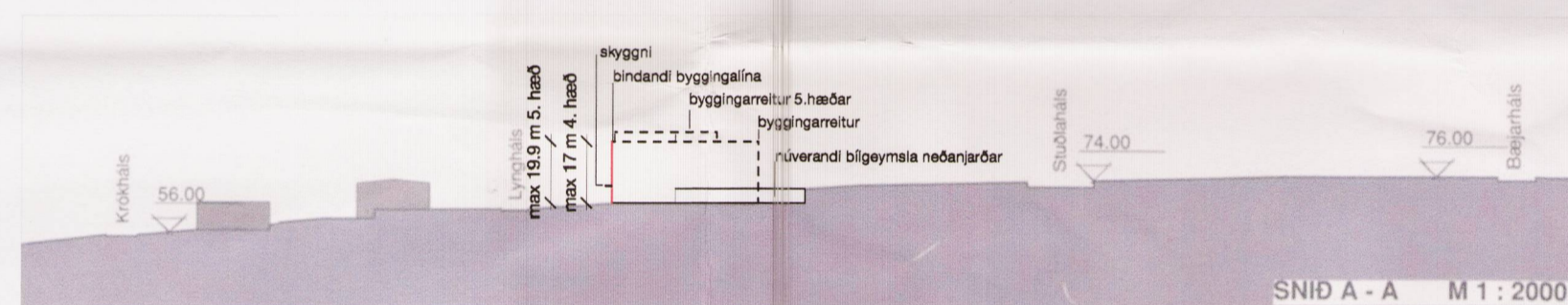
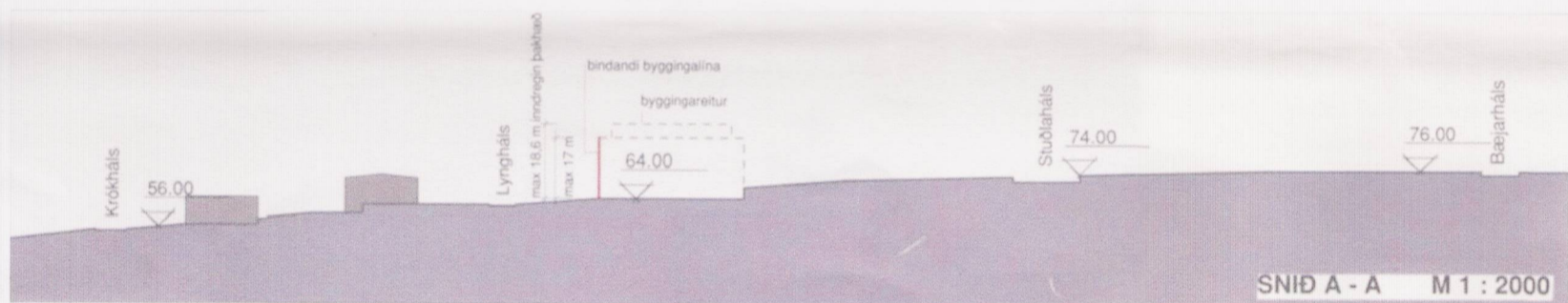
Hluti gildandi deiliskipulags „Hálsaahverfis/Lyngháls 4“ samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd 22.8.2001, óðlaðist gildi 19.11.2001.

MKV. 1:2000



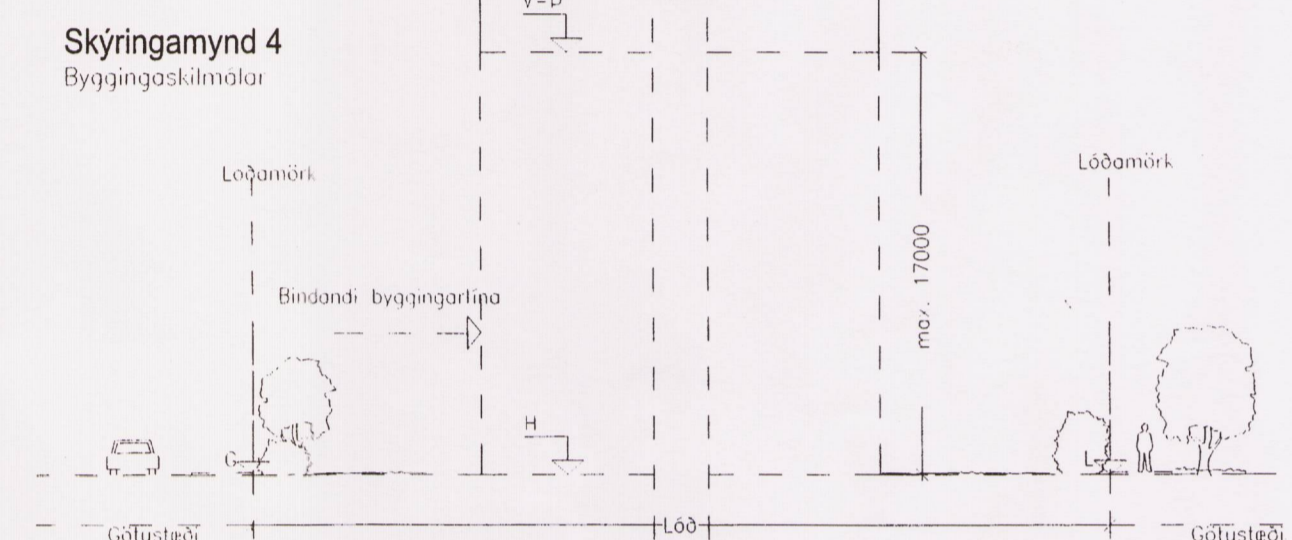
Tillaga að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar Lyngháls 4.

MKV. 1:2000



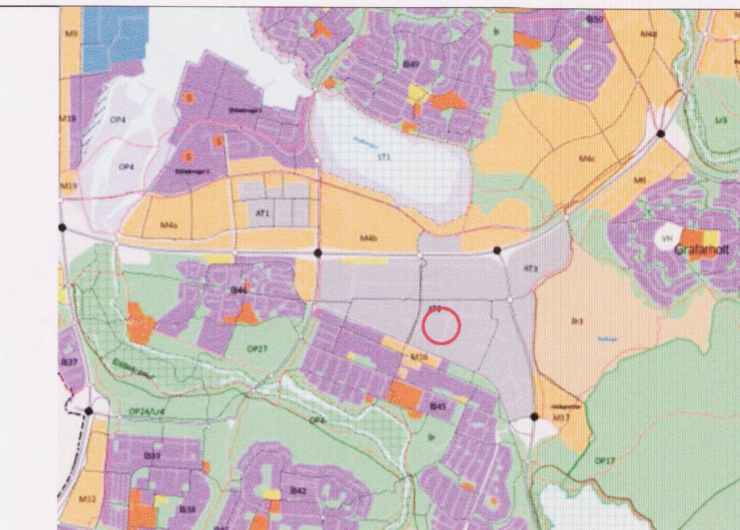
- G = Hæð á lóð við aðkomugötu - gangstétt við lóðamörk
- L = Hæð á lóð við baklóðamörk
- H = Hæð á gólfu á aðalhæð byggingar
- V-P = Hæð á útvegg og/ eða þaki

Skýringarmynd 5 Skv. breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Lyngháls 4



- G = Hæð á lóð við aðkomugötu - gangstétt við lóðamörk
- L = Hæð á lóð við baklóðamörk
- H = Hæð á gólfu á aðalhæð byggingar
- V-P = Hæð á útvegg og/ eða þaki

Skýringarmynd 4 Úr gildandi deiliskipulags skilmálum



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur, 2010 - 2030
○ Lyngháls 4

SKÝRINGAR

- MÖRK SVÆÐIS SEM BREYTING TEKUR TIL
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGAREITIR
- BINDANDI BYGGINGALÍNA
- LÓÐAMÖRK
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- HÚS Í BYGGINGU
- GANGSTÍGAR
- 5H HÁMARKS HÆÐ BYGGINGA

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 28. febr. 2017 og á embætti skipulagsbúttana þann 28. apríl 2017.

Tillagan var auglýst frá 1. mars 2017 með athugasemdatreستی til 12. apríl 2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

Björn Axelsson

Hluti gildandi skipulagsskilmála

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 leyfilegt hámarksnýtingarhlutfall 0,15 á lóðinni. Heimilt er að auka við nýtingarhlutfall ef byggingar eru bilageymslur neðanjarðar sem nemur byggingarmagn 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 kvóð um notkun slíks rýmis.

3.3 Bilastæði og geymslur

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 35m² gólfliatar nýbyggingar. Fyrir eldri byggingar er 1 bilastæði á hverja 50m² eða þau bilastæði sem samþykkt eru skv. síðustu byggingarnefndartekningum. Miða skal við 1 bilastæði á hverja 100m² á geymsluhúsnæði á viðkomandi lóð. Verði geymsluhúsnæði breytt fyrir annars konar starfsemi yfirfærast kröfur um 1 bilastæði á 35m² samkvæmt því. Eitt sérmerkt bilastæði fyrir hreyfihamlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri byggingu, sem næst aðalinnangi. Ekki er heimilt að aka beint af bilastæði út á götu.

3.5 Húsagerðir

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

Mesta hæð útvægja og þaks (V-P) frá aðalgólfi (H) er 17 metrar miðað við fjögurra hæða byggingu, sjá nánar skýringarmynd 4.

Breyttir skilmálar fyrir Lyngháls 4, samþykktir 22.8.2001:

Á lóðinni nr. 4 við Lyngháls er heimilt að byggja innregna fimmtu hæð. Mesta hæð húsvægja og þaks (V-P) frá aðalgólfi (H) er 17 metrar miðað við fjögurra hæða byggingu og 18,6 metrar miðað við innregna þakhæð og stigahús, (5. hæð). Sjá nánar skýringarmynd.

Tafla: Byggingarmagn á lóð

| Lóðarstærð 6.938,0 m ² | Neðanjarðargeymslur og tæknirými m ² | Bilgeymsla neðanjarðar m ² | Viðbótar byggingarmagn ofanjarðar m ² | Byggingarmagn ofanjarðar m ² | Heildarflötur byggingar m ² (Brúttó) | Nýtingarhlutfall án n.j. geymslna og tæknirýma |
|-----------------------------------|---|---------------------------------------|--|---|---|--|
| Núverandi byggingarmagn | 1.408,4 | 2.056,9 | | 5.076,1 | 6.484,5 | 0,7 |
| Samkvæmt breyttu deiliskipulagi | 1.408,4 | 2.056,9 | 2.300,0 | 7.379,1 | 8.787,5 | 1,1 |

Greinargerð

Í gildi fyrir svæðið er endurskoðað deiliskipulag Hálsaahverfis ásamt greinargerð og skilmálum, samþykktum í borgarráði þann 26.09.2000. Samþykkt var breyting fyrir umrædda lóð 22.8.2001 þar sem sett var inn heimild fyrir innregningu 5. hæð.

Lýsing á breytingunni:

Deiliskipulagsbreytingin nú felur í sér eftirfarandi:

- Byggingarreitir innregningar 5. hæðar stækkað út í útmörk 4. hæðar núverandi húss, ásamt því að hann stækkað til suðurs. En er innregning um 0,8m á norðurhlíð.
- Hámarkshæð útvægja og þaks 5. hæðar hækkað um 1,3m. Lyftuhús og lagnaskótt mega ná 2m upp fyrir hámarkshæð innregningar 5. hæðar.
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar er hækkað, ásamt því að áfram er nýtt heimild í kafla 2.7 til að auka við nýtingarhlutfall sem nemur bilageymslum neðanjarðar, neðanjarðargeymslum og tæknirýmum á lóðinni.
- Heimilt er að byggja skyggni á norðurhlíð byggingar allt að 2m út fyrir byggingarreit.
- Bilastæðaskilmálar eru endurskoðaðir.

Breyttir sérskilmálar fyrir lóðina:

Nýtingarhlutfall:

Á lóðinni nr. 4 við Lyngháls er leyfilegt hámarksnýtingarhlutfall ofanjarðar 1,1. Heimilt er að auka við nýtingarhlutfall sem nemur byggingarmagn bilageymsla neðanjarðar, neðanjarðargeymsla og tæknirýma, en verður þó ekki hærra en 1,1 ofanjarðar.

Bilastæði og bilageymslur

Bilastæðaskilmálar lóðarinnar skulu vera eftirfarandi:

- 1 bst/pr 35 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæði.
- 1 bst/pr 50 m² öðru atvinnuhúsnæði.
- 1 bst/pr 100 m² geymsluhúsnæði.
- 1 bst/pr 200 m² tæknirými.
- Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 4 á hverja 1000 m² atvinnuhúsnæðis ofanjarðar.

Húsagerðir

Á lóðinni nr. 4 við Lyngháls er heimilt að byggja fimmtu hæð innan afmarkaðs byggingareits 5. hæðar og allt að fjögurra hæða hús að öðru leyti. Einnig er leyfilegt að byggja skyggni allt að 2 metra út fyrir byggingarreit ofan við 1. hæð að norðanverðu.

- Mesta hæð húsvægja og þaks (V-P) frá aðalgólfi (H) er 17,0 metrar miðað við 4ra hæða byggingu. Sjá nánar skýringarmynd 4.

- Mesta hæð húsvægja og þaks (V-P) frá aðalgólfi (H) er 19,9 metrar miðað við innregna 5. hæða byggingu. Sjá skýringarmynd 5.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Lyngháls 4

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Dagsgering: 23.01.2017
 Blaðnúmer: A 1
 Mælikvæði: 1:2000
PKDM ARKITEKTAR
 Bráutarholt 4, 105 Reykjavík, Ísland
 s. 551 8050, fax 551 8077, netfang: pk@pk.is www.pk.is