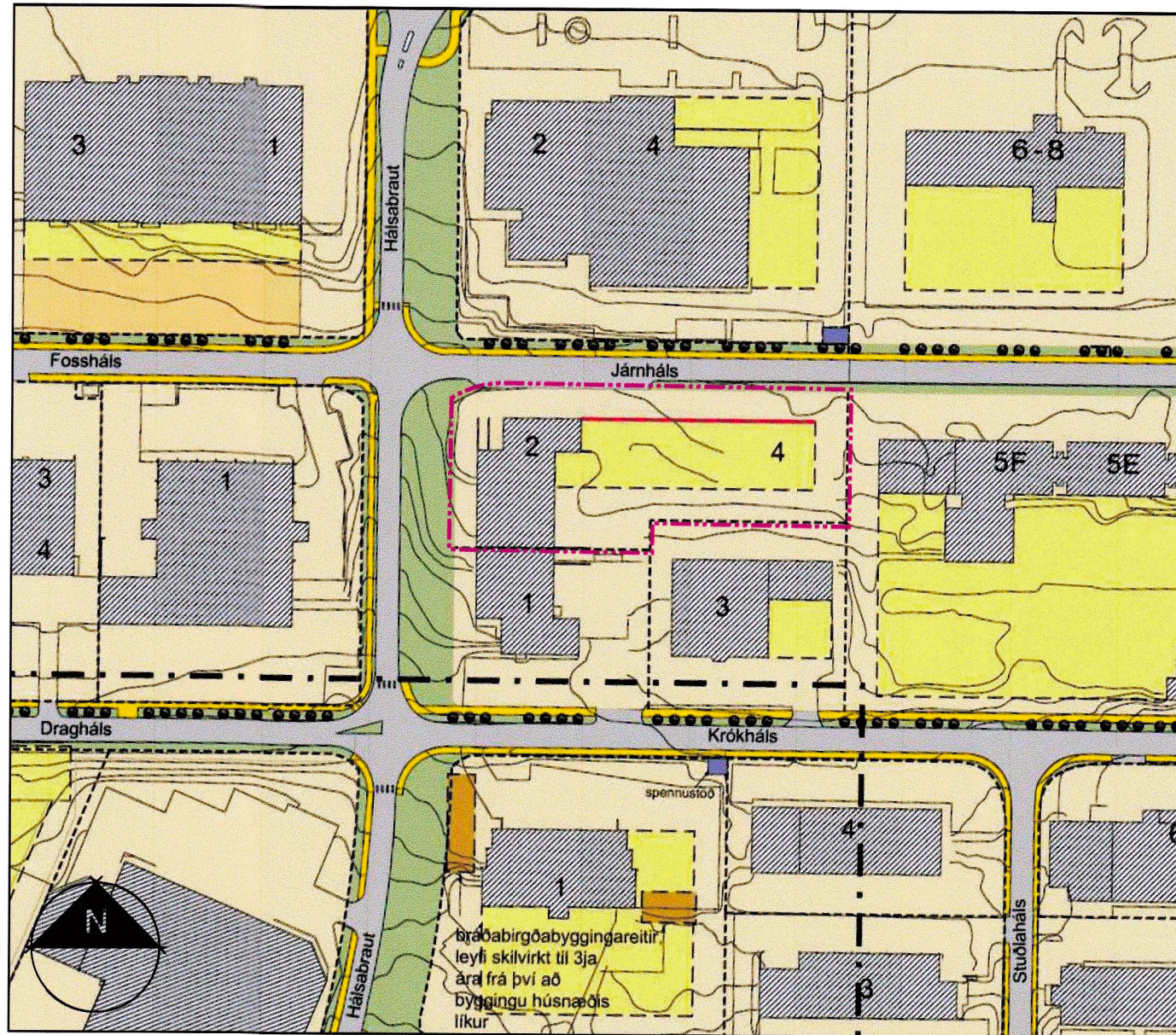


BREYTING Á DEILISKIPULAGI "HÁLSAHERFIS"

VEGNA JÁRNHÁLS 2 - 4



Hluti gildandi deiliskipulags, samþykkt 26.09.2000 með síðari breytingum.
mkv: 1:2000

Hluti gildandi skilmála:

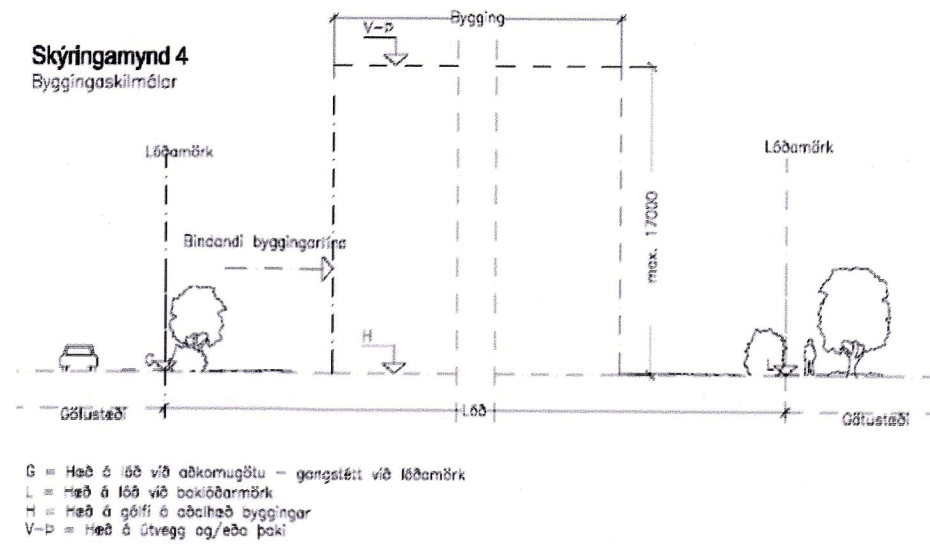
3.4 Byggingareitir - byggingalínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skyggni og léttbyggingar úr gleri. Reitirnir eru almennt rúmri að stærða miðað við nýtingarhlutfall 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 byggingareitum. Heimilt er þó að byggja neðanjarðarbilageymslu 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.

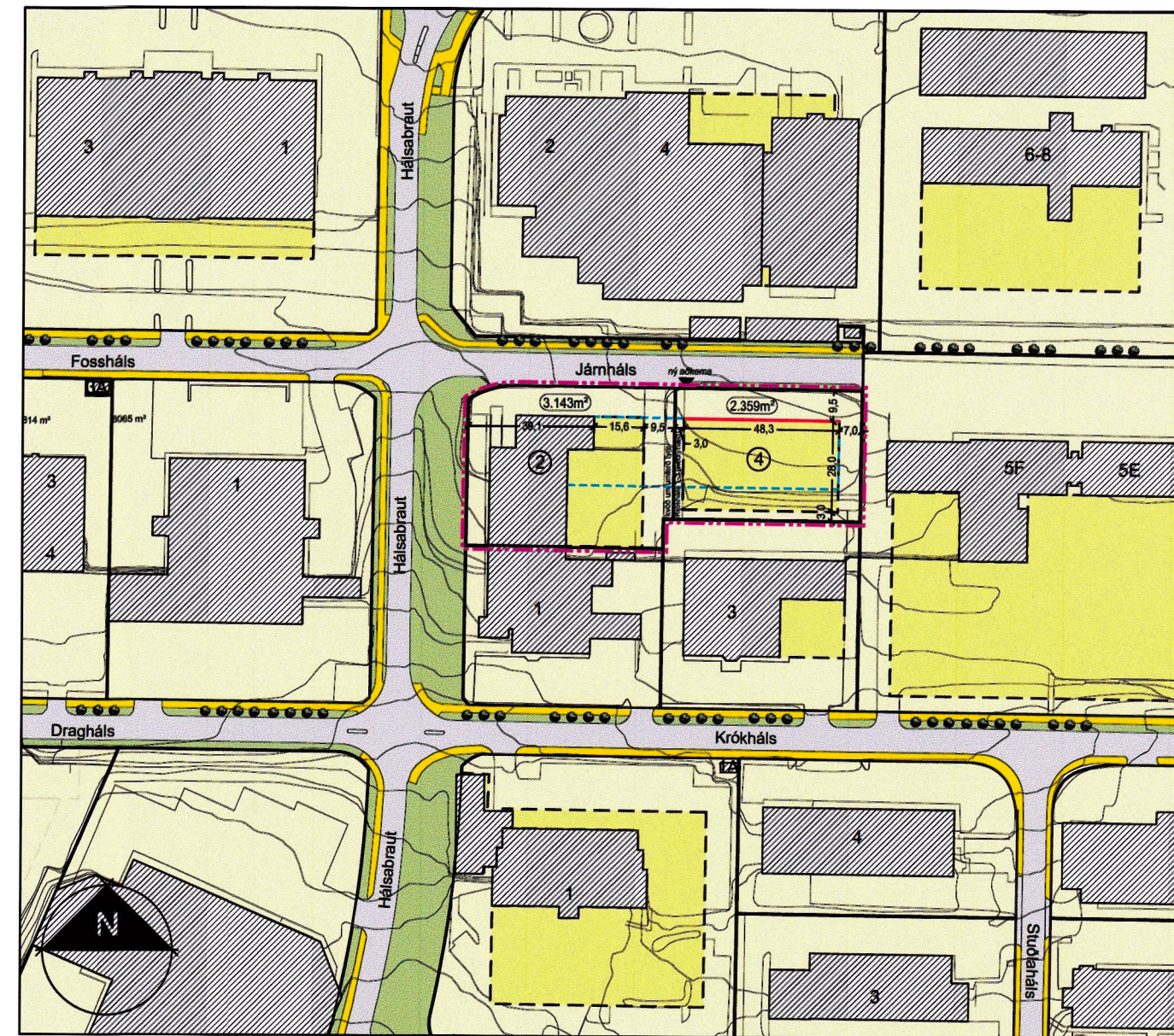
3.5 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksveghæð 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 húsveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 17 metrar miðað við fjögurra hæða byggingu, sjá nánar skýringamynd 4.



G = Hæð á lóð við aðkomugötu - gangsteit við lóðarmörk
L = hæð á lóð við baklóðarmörk
H = hæð á gólfi á aðalrað byggingar
V-Þ = hæð á útvegg og/þaki



Deiliskipulagstillaga
mkv: 1:2000

Greinargerð:

Í gildi er heildardeiliskipulag Hálsaheverfis samþykkt í borgarráði 26.09.2000 með síðari breytingum. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 tilheyrir lóðin og byggingin á Járnhálsi 2 - 4 Borgarluta 7 - Árbær og er skilgreint sem athafnarsvæði AT2 Hálsar. Um hverfishlutan segir í aðalskipulagi: "Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrelk verslun, svo sem bílasölur".

Lýsing á breytingunni

Deiliskipulagsbreytingin nú felur í sér eftirfarandi:

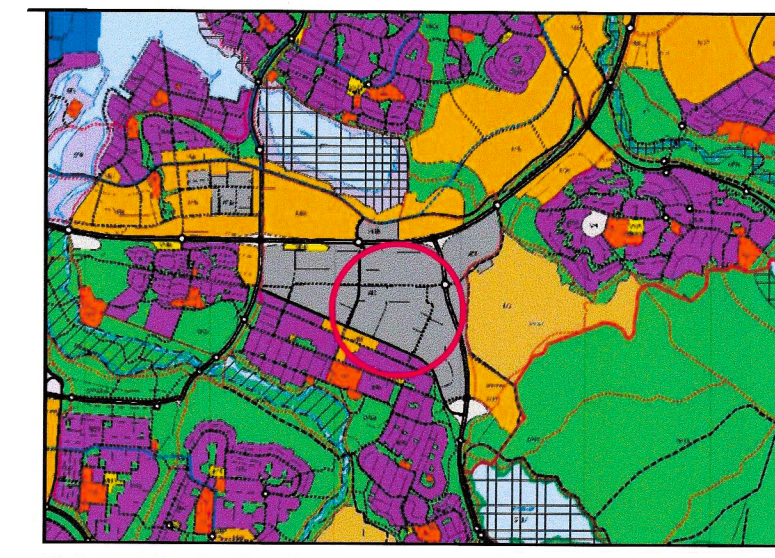
- Lóð að Járnhálsi 2 - 4 er skipt upp í tvær lóðir. Kvæð er á lóð Járnhálsi 2 - 4 fyrir umferð að Krókhálsi 3 (neðri hæð) ný lóðarlína er dregin í miðju þeirrar kvaðar og bætt við umferð að Krókhálsi 1 (neðri hæð).
- Núverandi stærð lóðar er 5.502 m² og verða nýju lóðirnar 3.143 m² og 2.359 m² að stærð.
- Byggingareitir á báðum lóðum eru stækkaðir með sveigjanleika í huga.
- Hámarksnýtingarhlutfall ofanjarðar er aukið úr 0,7 í 1,1 sambærilegt og lóðum í kring.
- Ný aðkoma er gerð að lóð Járnhálsi 4.

Skilmálar fyrir lóðir

Gata og lóðanúmer	Lóðastærð (m ²)	Eldra nýtingarhlutfall	Hámarks byggingarmagn m.v. nýtingarhlutfall 0,7 (m ²)	Nýtt nýtingarhlutfall	Hámarks byggingarmagn m.v. nýtingarhlutfall 1,1 (m ²)	Aukning byggingarmagns (m ²)
Járnháls 2	3.143	0,7	2.200,10	1,1	3.457	1.256,90
Járnháls 4	2.359	0,7	1.651,30	1,1	2.595	943,70
Samtals:	5.502		3.851,40		6.052	2.200,60

Gildandi kvæðir varðandi aðgengi milli lóða að Krókhálsi 1-3 og Járnhálsi 2-4 haldast óbreyttar og verða færðar inn á nýtt mæliblað.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar Hálsaheverfis.



Hluti Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- MÖRK SVÆÐIS SEM SKIPULAGSBREYTING TEKUR TIL
- BYGGINGAREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- BYGGINGAREITUR, FELDUR ÚR GILDI
- BYGGINGAREITUR, BINDANDI LÍNA
- LÓÐAMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- GATA GANGSTÍGUR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 1. sept. 2022 og þemb. afg. f. skipulagsfulltrúa þann 22. nóv. 2022.

Tillagan var auglýst frá 27. september 2022 með athugasemdafresti til 8. nóvember 2022

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



Deiliskipulagsbreyting Hálsaheverfi

Járnháls 2 - 4

Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Reykjavík
Áfangi: Deiliskipulag
Mælikvarði: 1:1000_A2
Verknúmer: 21-052
Dagsetning: 12.10.2021
Útgáfa:
Teikning: 1 af 1

Skipulagshöfundar:

ARKÍS
arkitektar