



Reykjavíkurborg

Reykjavík 25.08.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 24. ágúst 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Járnháls 2-4

Lögð fram umsókn Arkís arkitekta ehf. dags. 1. nóvember 2021 um breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Járnháls. Í breytingunni sem lögð er til felst að lóðinni er skipt upp í tvær lóðir. Kvöð um umferð er sett á lóðina fyrir umferð að Krókhálsi 3 (neðri hæð) ásamt því að ný lóðarlína er dregin í miðju þeirrar kvaðar og bætt við umferð að Krókhálsi 1 (neðri hæð). Byggingarreitir eru stækkaðir og nýtingarhlutfall hækkað ásamt því að kvaðir sem eru á mæliblaði fyrir Járnháls 2-4 eru færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt og ný aðkoma er gerð að lóð nr. 4, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf. dags. 12. október 2021. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

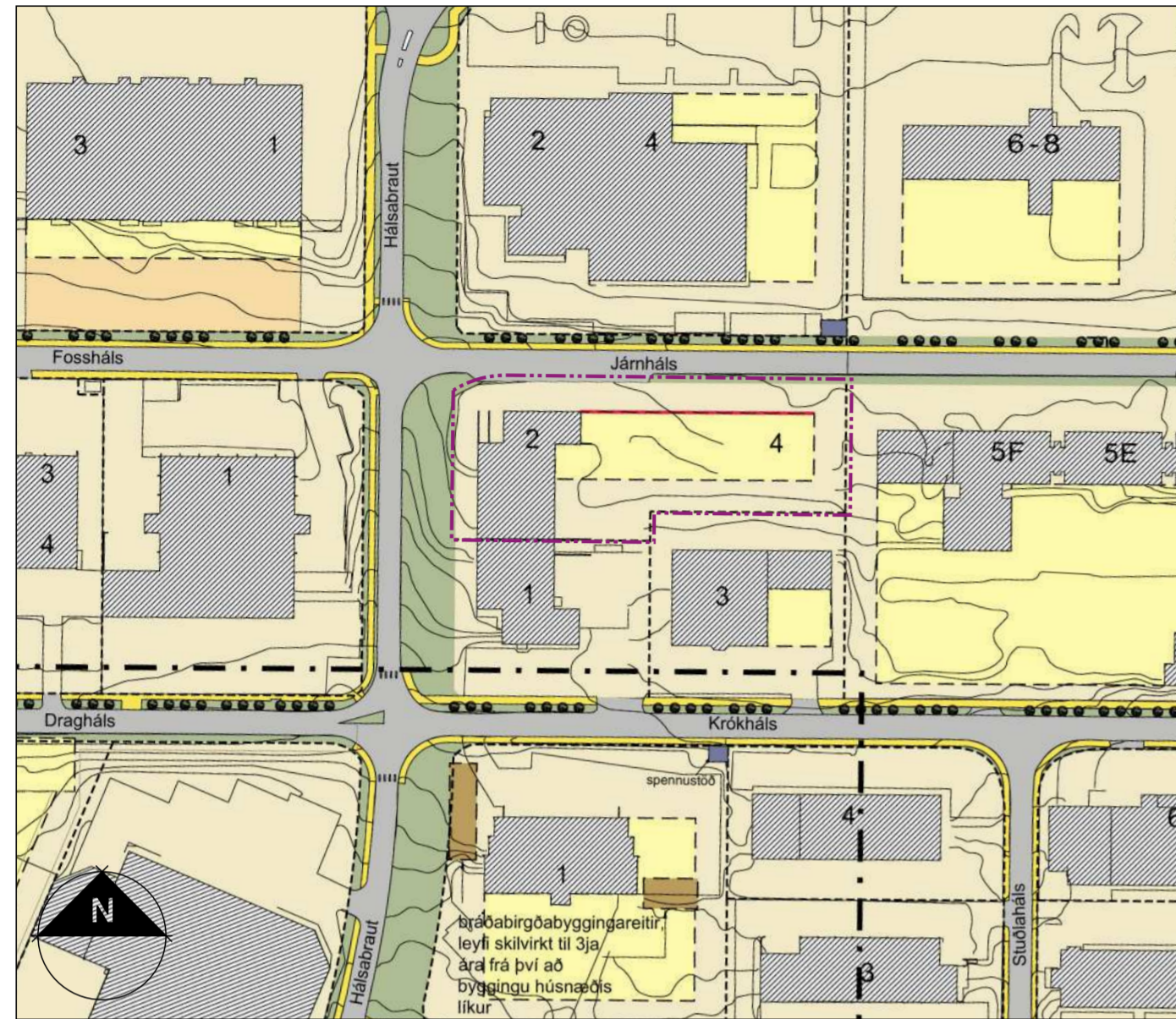
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. dags. 12. október 2021.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI "HÁLSAHVERFIS"

VEGNA JÁRNHÁLS 2 - 4



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

Hluti gildandi skilmála:

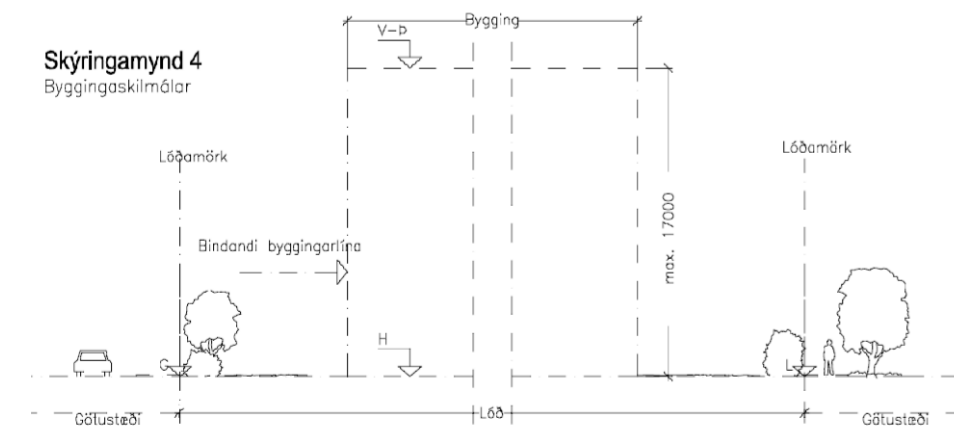
3.4 Byggingareitir - byggingalínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skyggni og léttbyggingar úr gleri. Reitirnir eru almennt rúmir 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.

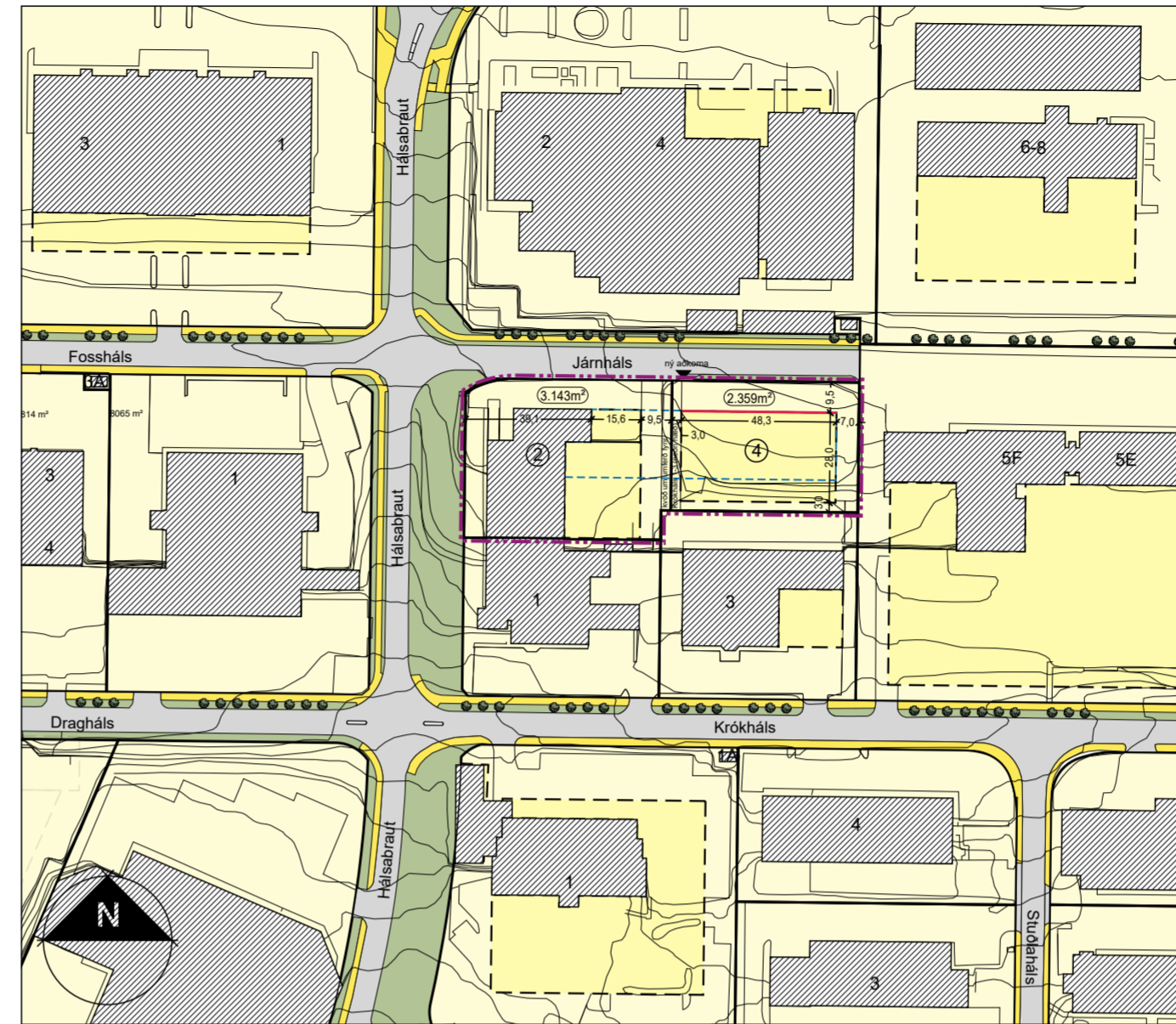
3.5 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálstar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksvegghæð 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-P) frá aðalgólfi (H) er 17 metrar miðað við fjögurra hæða byggingu, sjá nánar skýringamynd 4.



G = Hæð á lóð við aðkomugötu - gangstétt við lóðarmörk
L = Hæð á lóð við baklóðarmörk
H = Hæð á gólfi á aðalhlæð byggingar
V-P = Hæð á útvegg og/eða þaki



Deiliskipulagstillaga
mkv: 1:2000

Greinargerð:

Í gildi er heildardeiliskipulag Halsahverfis 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 rýmsfrek verslun, svo sem bílasölur".

Lýsing á breytingunni

Deiliskipulagsbreytingin nú felur í sér eftirfarandi:

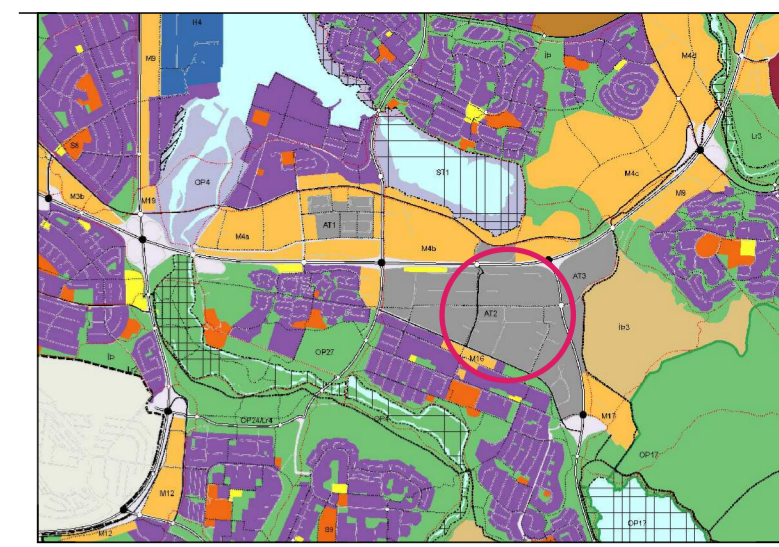
- Lóð að Járnhálsi 2 - 4 er skipt upp í tvær lóðir. Kvöð er á lóð Járnhálsi 2 - 4 fyrir umferð að Krókhálsi 3 (neðri hæð) ný lóðarlína er dregin í miðju þeirrar kvaðar og bætt við umferð að Krókhálsi 1 (neðri hæð).
- Núverandi stærð lóðar er 5.502 m² og verða nýju lóðirnar 3.143 m² og 2.359 m² að stærð.
- Byggingarreitir á báðum lóðum eru stækkaðar 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 kvaðir 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 Halsahverfis.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

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

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

Deiliskipulagsbreyting Halsahverfi Járnháls 2 - 4 Deiliskipulagsuppdráttur

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

Skipulagshöfundar:

ARKÍŚ
arkitektar