



Reykjavík 24.10.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 23. október 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Tunguháls 5

Lögð fram umsókn Ívars Haukssonar dags. 26. september 2019 ásamt minnisblaði ódags. varðandi breytingu á deiliskipulagi Hálshverfis vegna lóðarinnar nr. 5 við Tunguháls. Í breytingunni felst að hækka nýtingarhlutfall lóðar út 0.7 í 1.1, stækka byggingarreit fyrir viðbyggingu á norðvestur og suðaustur enda byggingar og breyta bílastæðakröfum, samkvæmt uppdrætti Verkfræðistofu Ívars Haukssonar dags. 22. september 2019.

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

Visað til borgarráðs

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: minnisblað ódags., uppdr. dags. 22. september 2019.

Minnisblað með tillögu að deiliskipulagsbreytingu

Erindi : Tunguháls 5

Minnisblað þetta er lagt inn til útskýringar fyrir tillögu af deiliskipulagsbreytingu fyrir Tunguháls 5.

Tekið var fyrir erindi Snorra páls Jónssonar f.h. Kólus ehf dags. 06.06.2014 varðandi stækkun á Tunguhálsi 5 þann 20.06.2014.

Niðurstaðan var sú að jákvætt var tekið í fyrirhugða stækkun upp á tvær hæðir auk kjallara, með grunnflöt upp á samtals 400m²

Tillagan að deiliskipulagsbreytingunni byggir á svari við þessari fyrirspurn. Með þeim breytingum þó að nýtingarhlutfallið fari í 1,1 en ekki 0,95.

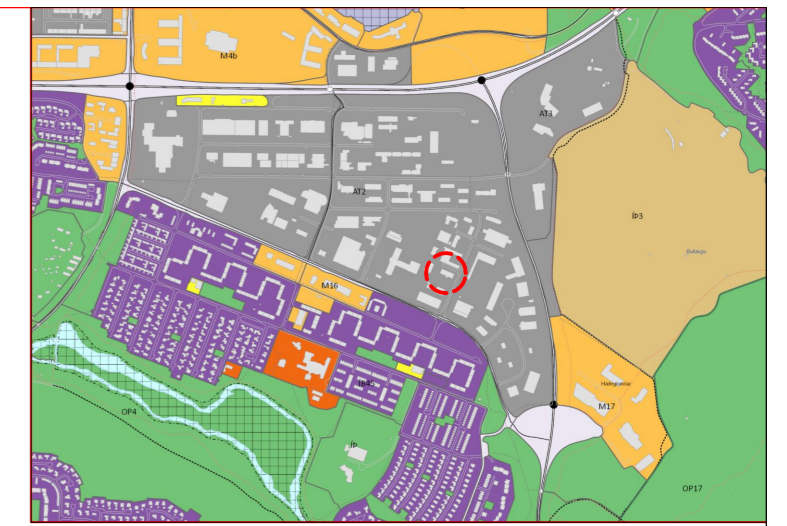
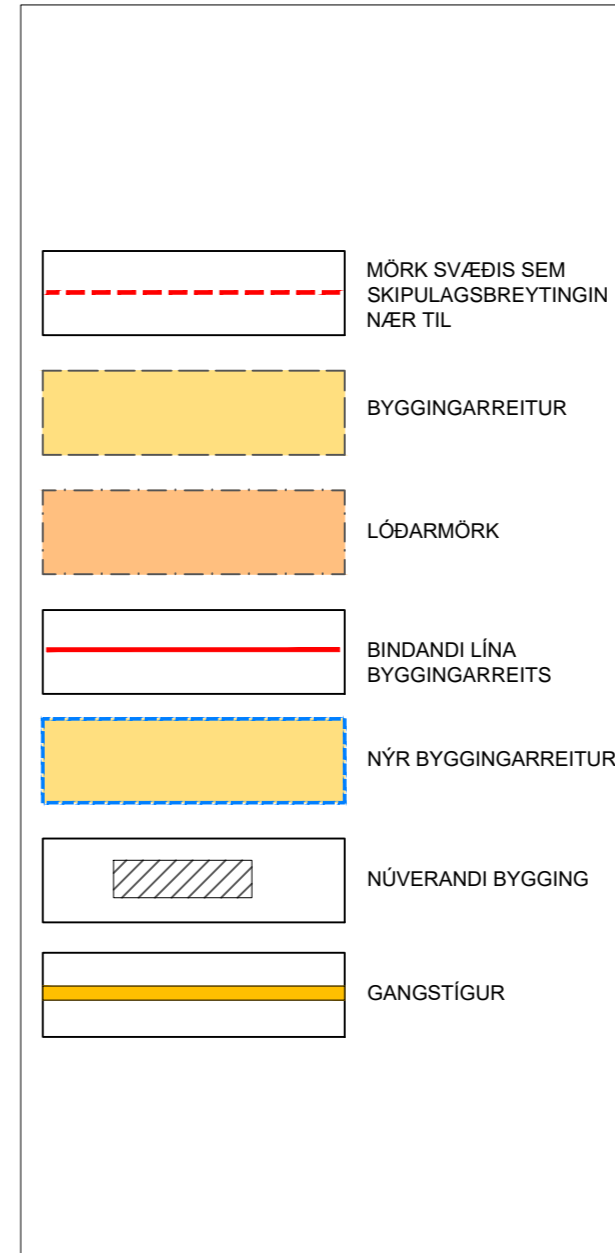
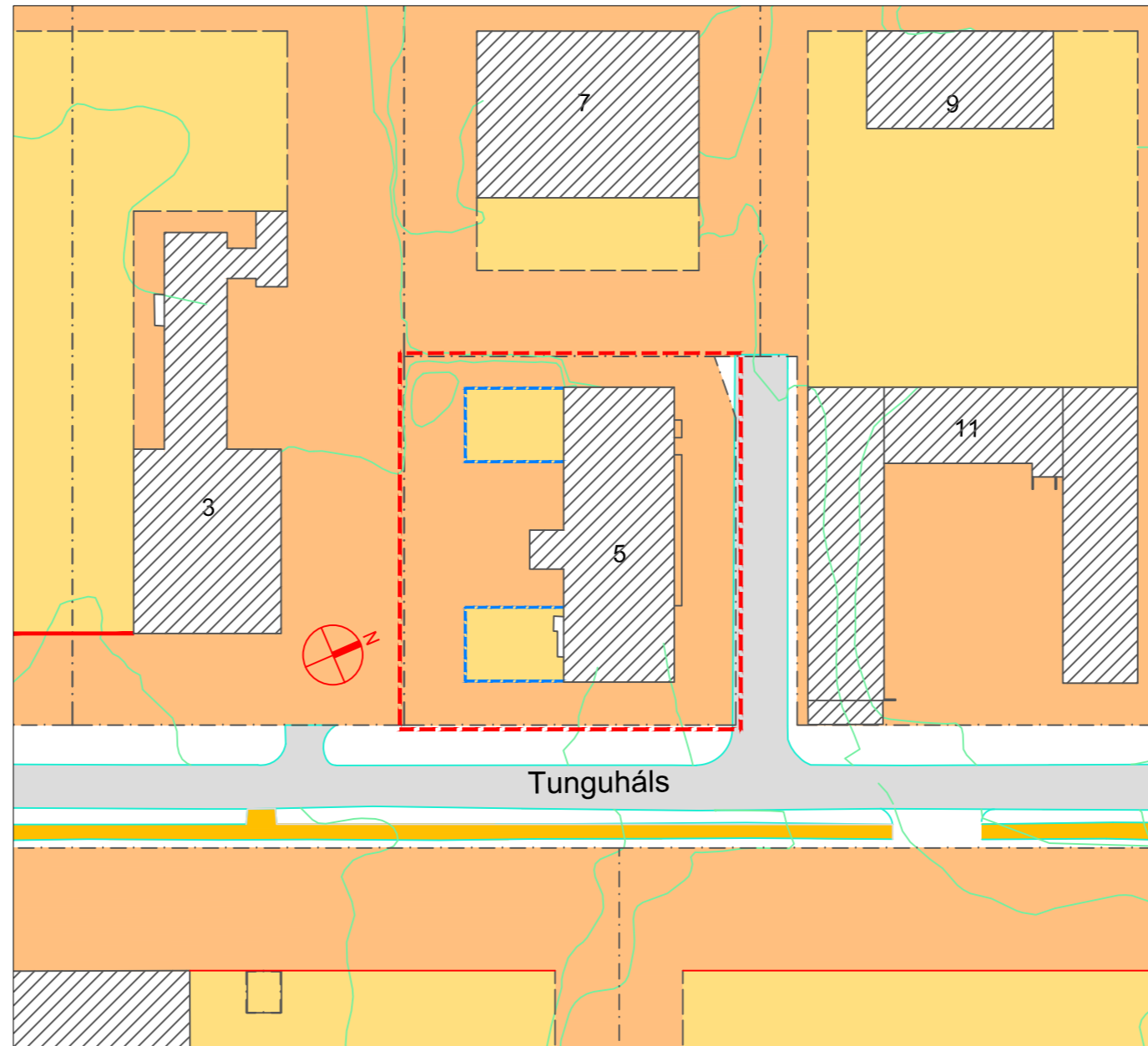
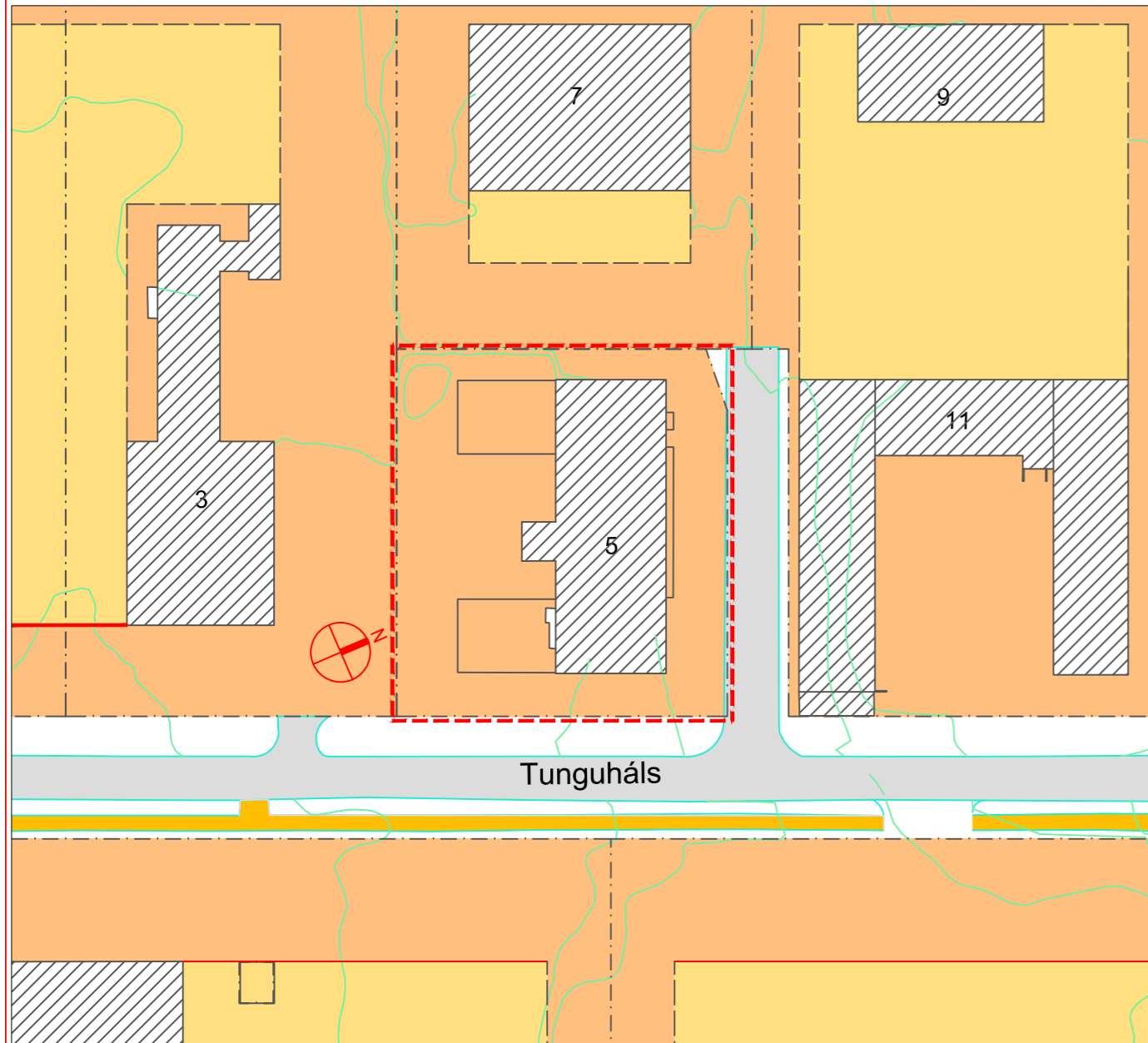
Ástæðan fyrir því er að núverandi nýtingarhlutfall er 0,82 og að viðbótarbyggingarmagn upp á 2*400m² á lóð sem er 3222m² gerir aukningu á nýtingarhlutfalli upp á $800/3222 = 0,25$

Nýtingarhlutfallið þarf því að vera 1,1 fyrir þetta byggingarmagn.

Fjölmörg dæmi eru um að nýtingarhlutfall sé aukið upp í 1,1 á þessu deiliskipulagssvæði, t.d. Lyngháls 1, Lyngháls 4, Lyngháls 7 og Lyngháls 10. Þessi listi er ekki tæmandi.

Með bestu kveðjur Ívar Hauksson

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 bensínstöð Skeljungar er staðsett og er leyfileg hámarksnýtingarhlutfall 0,15 á lóðinni. Heimilt er að auka við nýtingarhlutfall ef byggingar 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 umferðarnefndar og þinglýsa þarf kvóð um notkun slíks rýmis.

3.3 Bílastæði og bílageymslur

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

3.4 Byggingareitir - byggingalínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mælibleðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skyggni og léttbyggingar úr gleri. Reitirnir eru almennt rúmri að stærð 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 frjáls innan þess ramma sem reiturinn gefur.

3.5 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að örðu leyti en því að hámarksþæð útvegja og hámarksþæð á þaki eru gefin. Byggingar geta verið frá einni til fjórar hæðir. Hámarksþæð húsa er fjórar hæðir, nema annað sé tilgreint. - Mesta hæð útvegja og þaks (V-þ) frá aðalgólfi (H) er 13 metrar miðað við þriggja hæða byggingu, sjá nánar skýringarmynd 3. - Mesta hæð útvegja og þaks (V-þ) frá aðalgólfi (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

Heimiluéð starfsemi, lóðarstærð og byggingarmagn

Lóðin Tunguháls 5 er 3222 m² að stærð. Lóðin Tunguháls 5 er á svæði AT2 í Hálsahverfi samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-30. Á svæði AT2 er heimilaður léttur iðnaður. Starfsemi verður óbreytt.

Lýsing á breytingunni.

- Heimiluéð 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 inndreginn 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.

--- Bílastæðakröfum breytt samkvæmt neðangreindum hlutföllum.

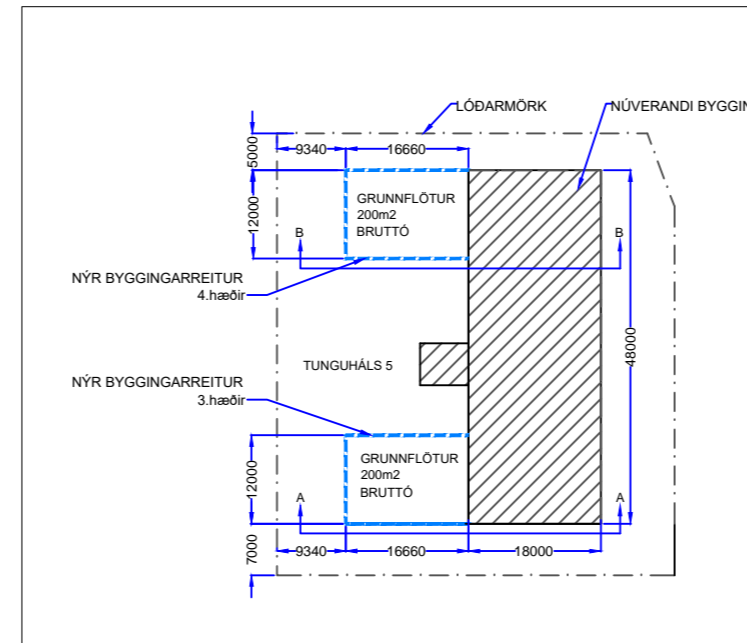
Heildar byggingarmagn og nýtingarhlutfall, fyrir og eftir breytingu				
Lóðarstærð m ²	Niðurgráfnar bílageymslur m ²	Byggingarmagn ofanjarðar bruttó m ²	Heildar byggingarmagn á lóð ofanjarðar + niðurgráfið bruttó m ²	Nýtingarhlutfall ofanjarðar, niðurgráfnar bílageymslur ekki taldar með.
3222	0	2639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

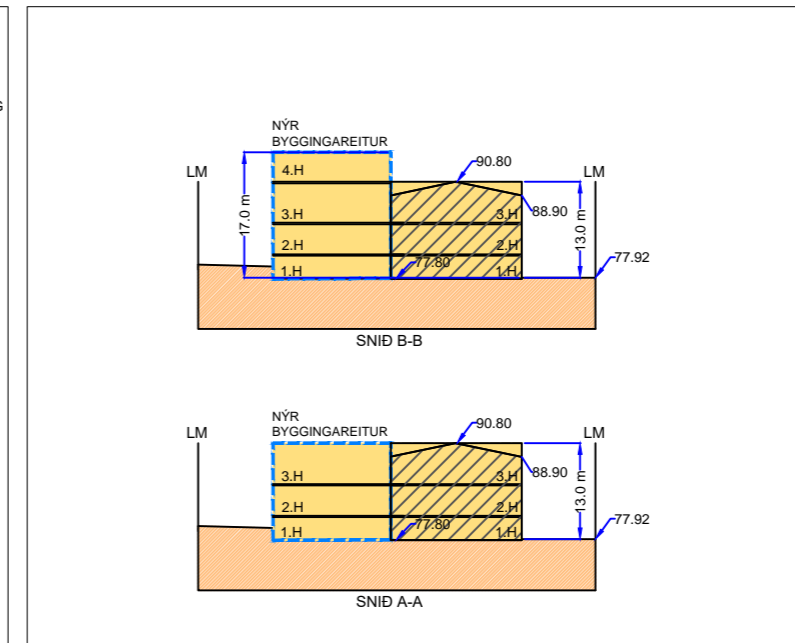
Bílastæði og bílageymslur verður.

- 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

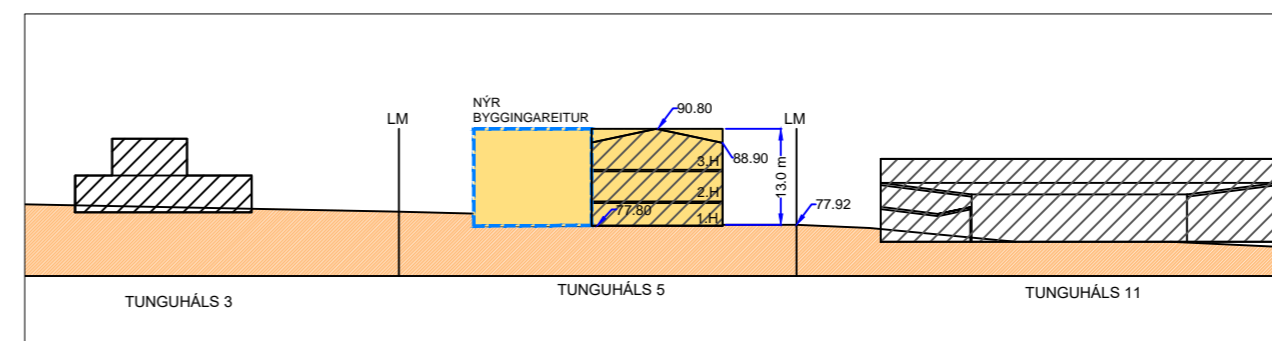
Að öðru leyti gilda skilmálar "Hálsahverfis"



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

_____ þann _____ 20__ og á _____ þann _____ 20__

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

Verkfræðistofa Ívars Haukssonar ehf.

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

Hannað / S.B. Teiknað / Í.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