

Almennar upplýsingar:

Nafn Arkís arkitektar ehf.
Erindi nr. P-2021-11-01-0086
Kennitala 5311070550
Heimilisfang KLEPPSVEGI 152
Póstnúmer 200
Símanúmer [REDACTED]
Netfang [REDACTED]
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 5311070550
Greiðanda nafn Arkís arkitektar ehf.
Greiðanda netfang arkis@ark.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Járnháls 2-4

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

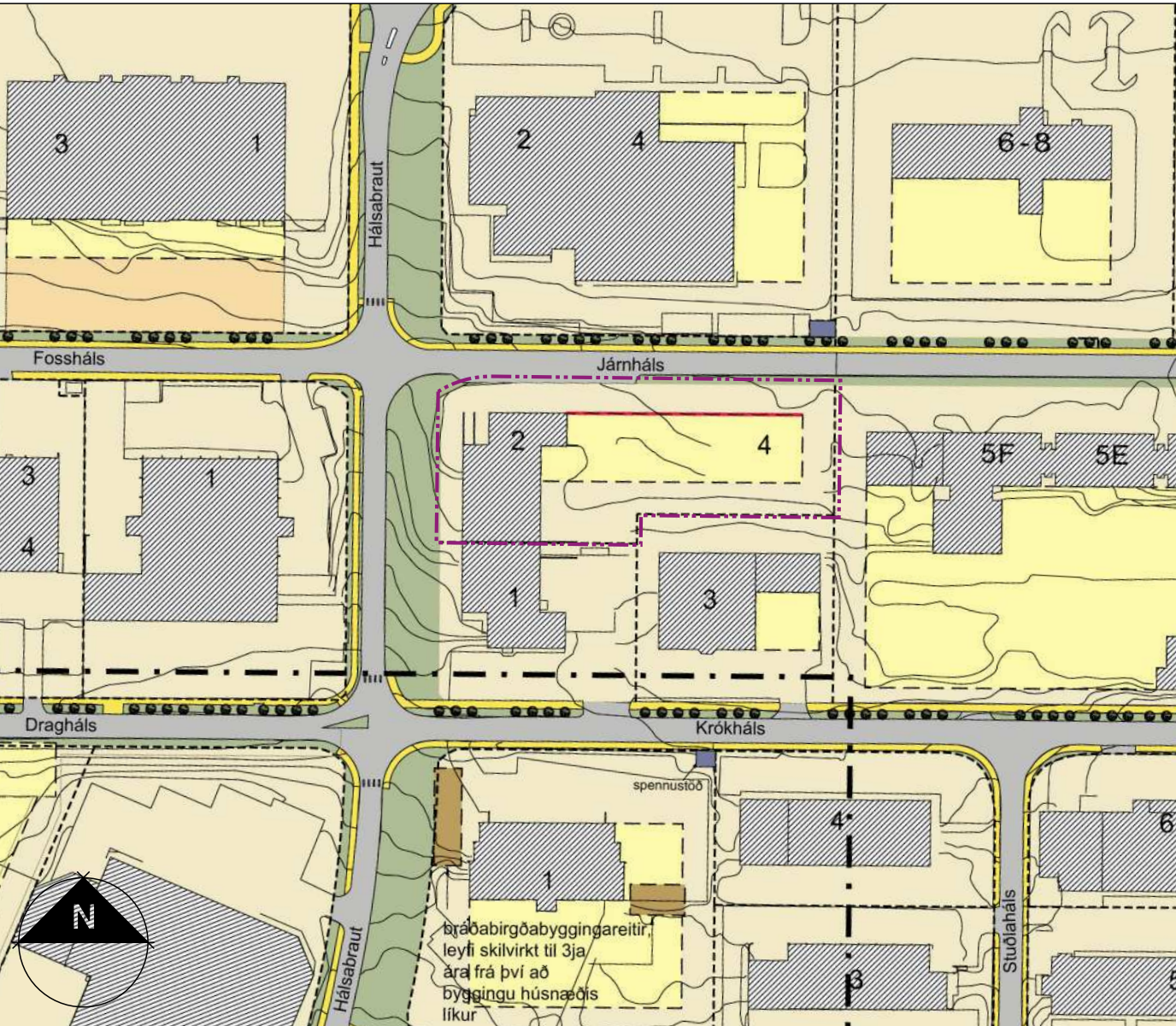
Sótt er um breytingu á deiliskipulagi Járnháls 2-4. Lóðinni er skipt í tvær lóðir (nr. 2 og 4) og heimilað byggingarmagn aukið til samræmis við fordæmi á nálægum lóðum. Umsóknin byggir á fyrirspurn og umsögn skipulagsfulltrúa dag. 30.ágúst 2021.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn -90-1.01-Deiliskipulagsuppdrattur_20211027.pdf
skjals

BREYTING Á DEILISKIPULAGI "HÁLSAHVERFIS"



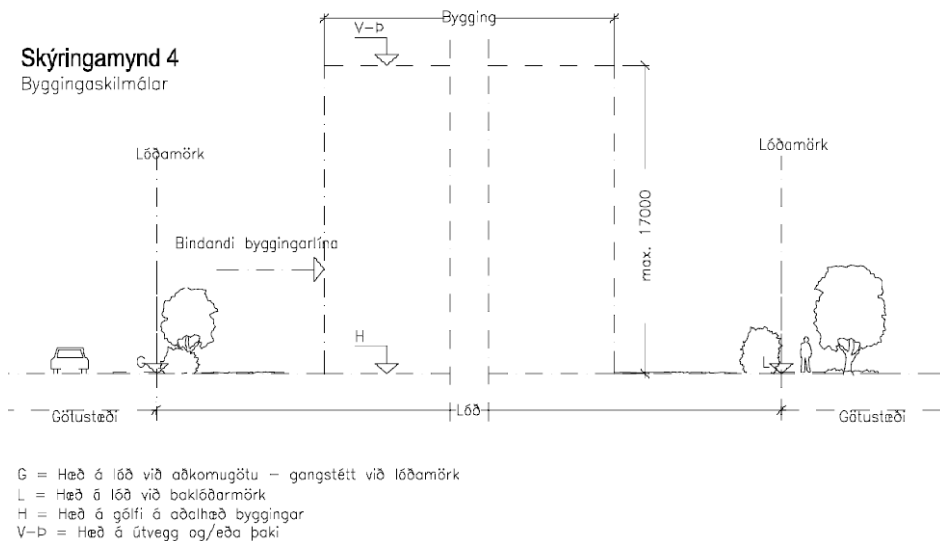
Hluti gildandi deiliskipulags, samþykkt 26.09.2000 með síðari breytingum.
mkv: 1:2000

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 byggingarreitum. 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.

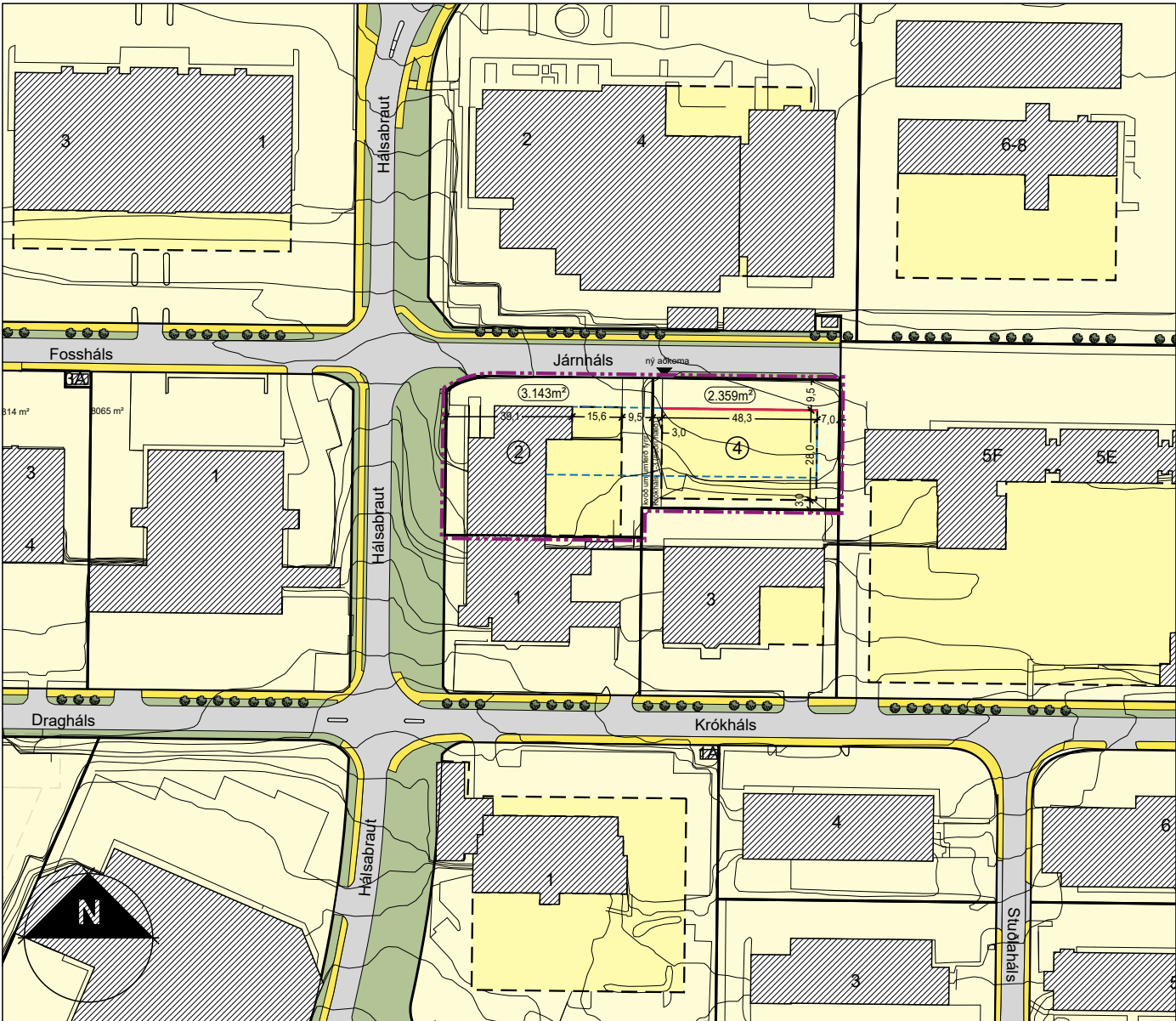
3.5 Húsagerðir
Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksvegghæð útveggja og hámarkshæð á þaki eru gefin. Byggingar geta verið frá einni til fjórar hæðir. Hámarkshæð húsa er fjórar hæðir, nema að annað sé tilgreint.

Mesta hæð húsveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólf (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 aðal hæð byggingar
V+P = Hæð á útvegg og/eða þaki

VEGNA JÁRNNHÁLS 2 - 4



Deiliskipulagstillaga
mkv: 1:2000

Greinargerð:

Í gildi er heildardeiliskipulag Hálsahverfis 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 rýmsfresk verslun, svo sem bílasölur".

Lýsing á breytingunni

Deiliskipulagsbreytingin nú felur í sér eftirfarandi:

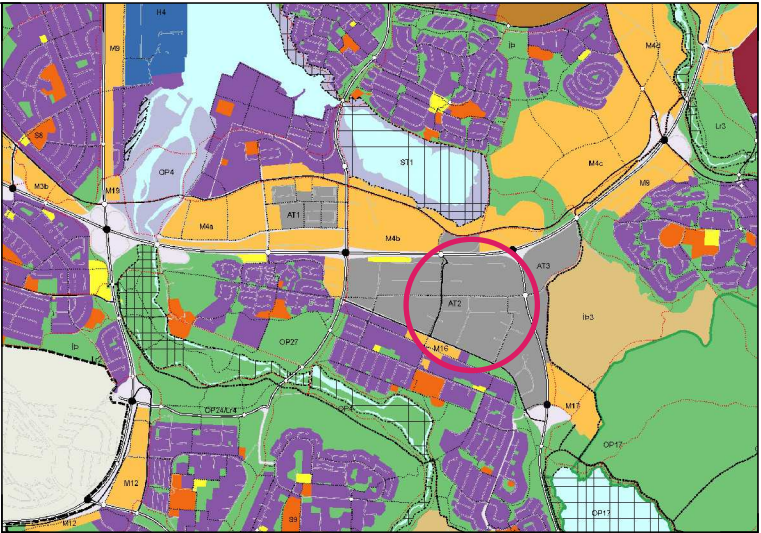
- Lóð að Járnhálsi 2 - 4 er skipt upp í tvær lóðir. Kvöð er á lóð Járnhálsi 2 - 4 fyrir umferð að Krókhálsi 3 (neðri hæð) ný lóðarlína er dregin í miðju þeirrar kvaðar og bætt við umferð að Krókhálsi 1 (neðri hæð).
- Núverandi stærð lóðar er 5.502 m² og verða nýju lóðirnar 3.143 m² og 2.359 m² að stærð.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

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar Hálsahverfis.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- MÖRK SVÆÐIS SEM SKIPULAGSBREYTING TEKUR TIL
- BYGGINGAREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- BYGGINGAREITUR, FELLÐUR 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 Hálsahverfi
Járnháls 2 - 4
Deiliskipulagsuppdráttur

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