



Reykjavík 23.11.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 22. nóvember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Lyngháls 7

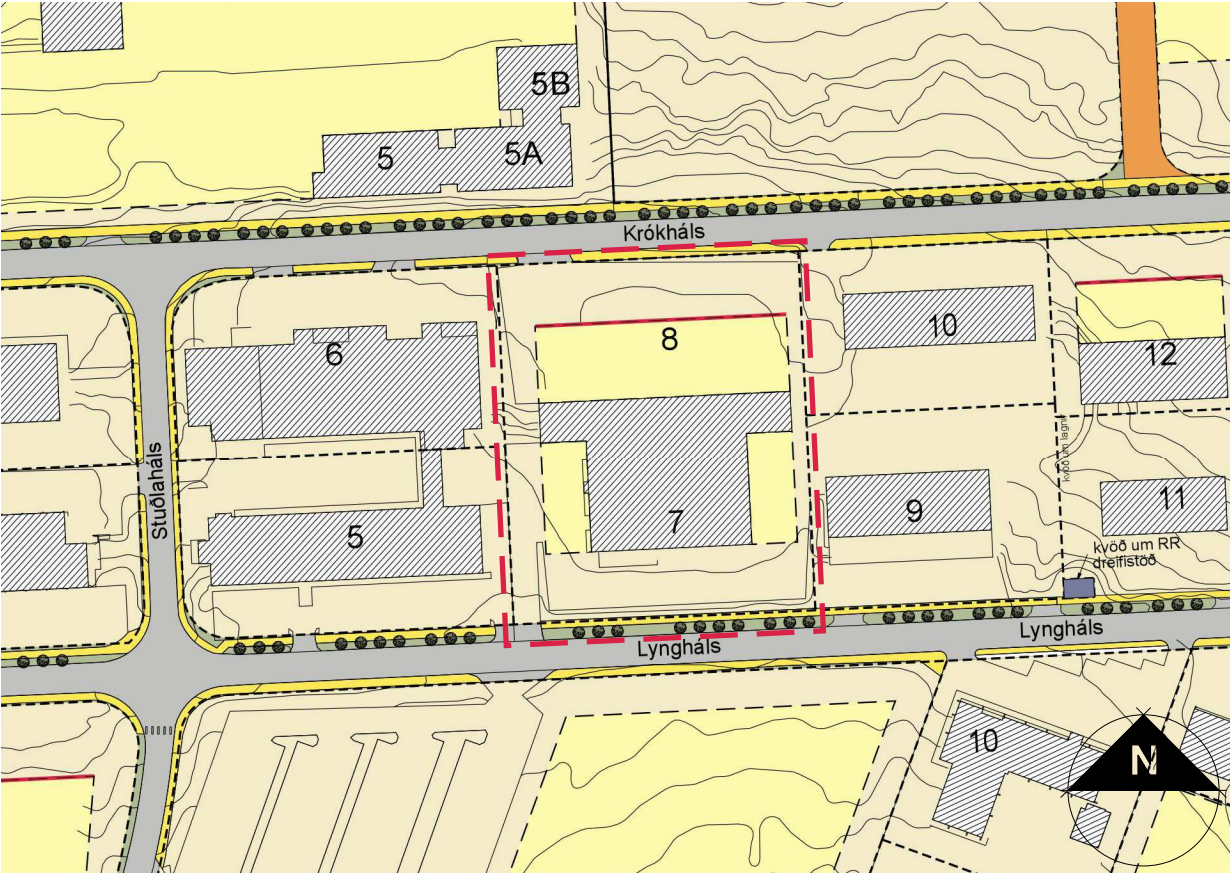
Lögð fram umsókn Arkís arkitekta ehf. f.h. Gæðabaksturs ehf. mótt. 23. október 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 7 við Lyngháls. Breytingin felst meðal annars í hækkun á nýtingarhlutfalli lóðar, gerður er nýr byggingarreitur fyrir opinn tveggja hæða bílastæðapall sunnan megin við núverandi byggingarreit og að aðkomum frá Lynghálsi er breytt. Einnig að heimilt verði að staðsetja ýmis óveruleg mannvirki utan byggingarreits og yfir hámarkshæð svo sem opna útistiga, rampa og ytri tæknibúnað, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf. dags. 20. október 2017.

*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


Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: uppdráttur Arkís arkitekta ehf. dags. 20. október 2017



Hluti af gildandi deiliskipulagi "Hálsahverfis", samþykktu í borgarráði 26.9.2000, óðlaðist gildi 20.10.2000. Mkv.: 1:2000

Hluti gildandi skipulagsskilmála:

Í gildi fyrir svæðið er endurskoðað deiliskipulag Hálsahverfis, ásamt greinargerð og skilmálum samþykktum í borgarráði þann 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 Skeljungs er staðsett og er leyfilegt hámarksnýtingarhlutfall 0,15 á lóðinni. Heimilt er að auka við nýtingarhlutfall ef byggðar eru bílageymslur neðanjarðar sem nemur byggingarmagni þeirra, en verður þó ekki hærri 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 gölfflatar nýbyggingar. Fyrir eldri byggingar er 1 bílastæði á hverja 50 m² eða þau bílastæði sem samþykkt eru skv. síðustu bygginganefnardateikningum. 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 35 m² samkvæmt því. Eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri byggingu, sem næst aðalinngangi. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu.

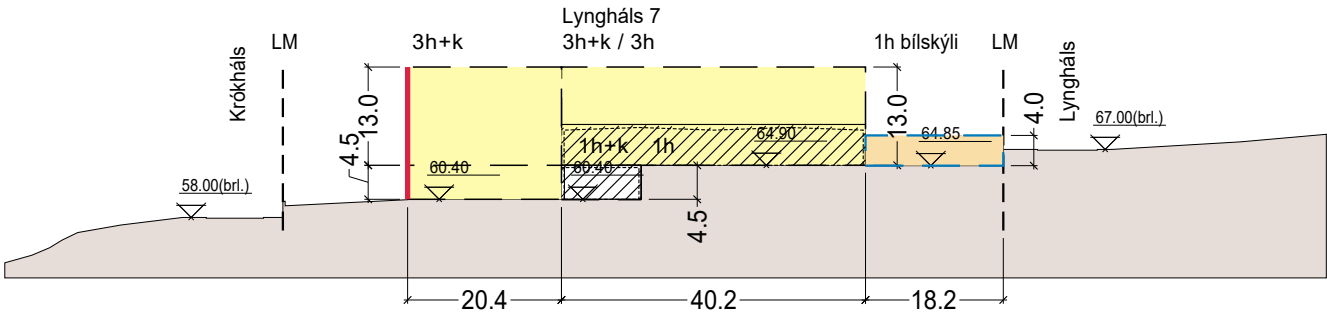
3.4 Byggingareitir - byggingalínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skyggni og léttbyggingar úr gleri. Reitirnir eru almennt rúmir að stærð miðað við nýtingahlutfall lóðar til þess að gefa svigrúm á skipulagi og staðsetningu bygginga innan lóðar. Á nokkrum lóðum eru byggingareitir minni vegna sérstakra aðstæðna. Á lóðum þar sem nýtingarhlutfall er orðið 0,7 miðað við núverandi byggingamagn er ekki gert ráð fyrir nýjum byggingarreitum. 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

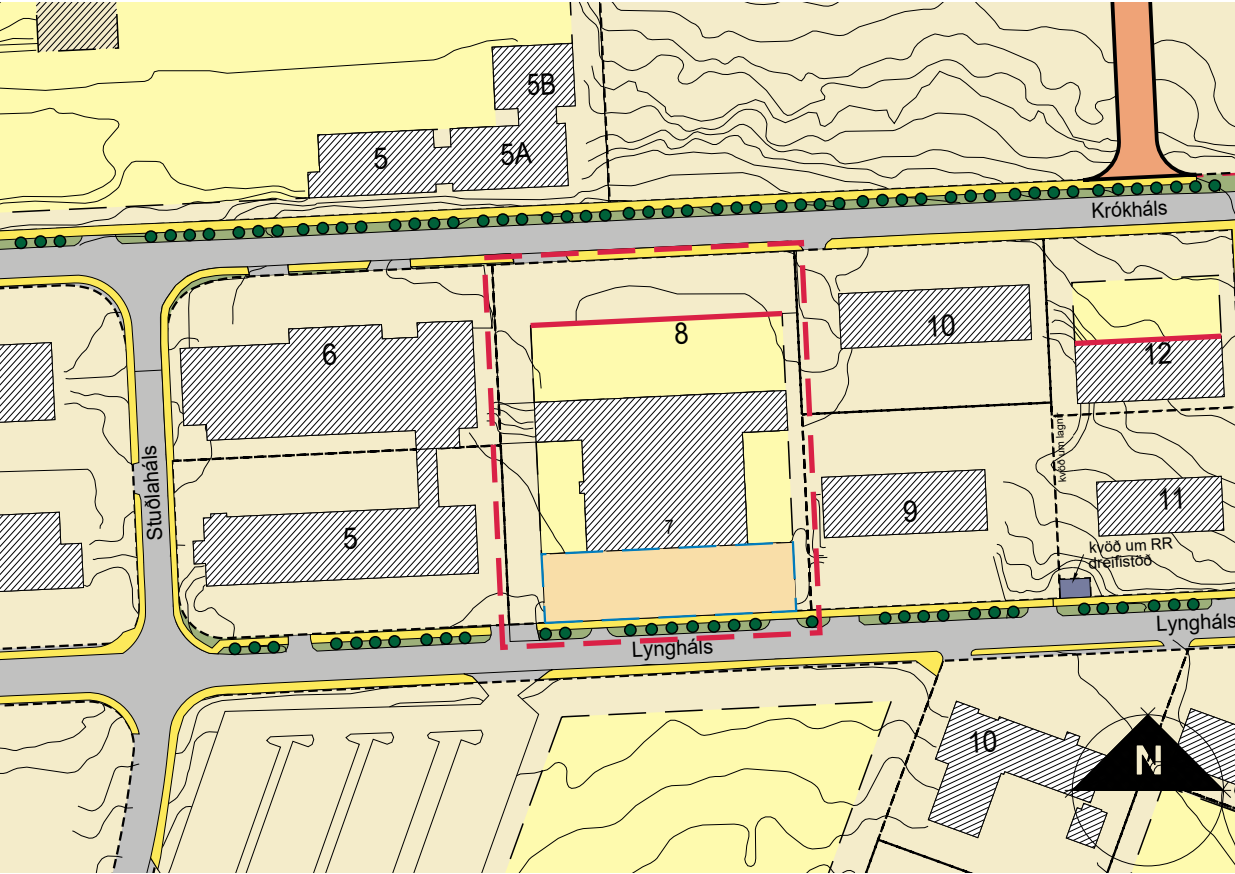
Húsagerðir eru frjálstar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksveggshæð útveggja og hámarkshæð á þaki eru gefin. Byggingar geta verið frá einni til fjórar hæðir. Hámarkshæð húsa er fjórar hæðir, nema að annað sé tilgreint. -

- ...
- Mesta hæð útveggja og þaks (V-þ) frá aðalgólfi (H) er 13 metrar miðað við þriggja hæða byggingu, sjá nánar skýringarmynd 3. (Hæð Lyngháls 7 er tilgreind heimiluð 3 hæðir á uppdrætti (90)1.04 í greinargerð.)
- ...



Sníð B, tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Lyngháls 7, mkv.: 1:1000

Breyting á deiliskipulagi "Hálsahverfis" vegna lóðarinnar Lyngháls 7



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Lyngháls 7. Mkv.: 1:2000

Greinargerð með tillögu að deiliskipulagsbreytingu lóðarinnar Lyngháls 7:

Í gildi fyrir svæðið er endurskoðað deiliskipulag Hálsahverfis, ásamt greinargerð og skilmálum samþykktum í borgarráði þann 26.09.2000. Skv. skýringaruppdrætti skilmálanna (90)1.04 er heimilað 3 hæðir á lóðinni, allt að 13m skv. skýringarmynd 3 í skilmálum. Þessi hæð miðast við GK núverandi aðalgólfs með aðkomu frá Lynghálisi. Heimilað er að byggja kjallarahæð undir heimilaðar hæðir, með GK sbr. núverandi kjallaragólf að Krókhálsi. Húsagerð, heimiluð hæð Lyngháls 7 og aðkoma frá Krókhálsi er óbreytt.

Heimiluð starfsemi, lóðarstærð og byggingarmagn:

Lóðin Lyngháls 7 er á svæði AT2 í Hálsahverfi skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-30, þar sem er heimilaður léttur iðnaður. Starfsemi er óbreytt. Lóðarstærð er óbreytt 7624m².

Lýsing á breytingunni:

- Heimilað byggingarmagn ofanjarðar er aukið úr 0,7 í 1,1.
- Nýjum byggingarreit er bætt við á lóðinni fyrir niðurgrafið opið bílskýli, með byggingarheimildir skv. stærðartöflu, sbr. heimild í gildandi skilmálum í kafla 2.7.
- Aðkomu frá Lynghálisi er breytt í skipulagsuppdrætti, að hluta skv. núverandi ástand og fjölgað um innkeyrslu að bílastæðapalli frá Lynghálisi.
- Bætt er við sérskilmálum fyrir Lyngháls 7, sbr. neðangreind atriði.
- Bílastæðakröfu er breytt skv. neðangreindum hlutföllum.

Nýir sérskilmálar fyrir Lyngháls 7:

- Heimilt er að vörufgreiðsluveðurhlífar gangi allt að 2m út fyrir byggingarreit á norðurhlíð að Krókhálsi.
- Heimilt er að lyftustokkar og tækniþúnaður að óverulegu umfangi og stærð gangi allt að 2,0m upp fyrir heimilaða hámarkshæð á þakfleti innan byggingarreita.

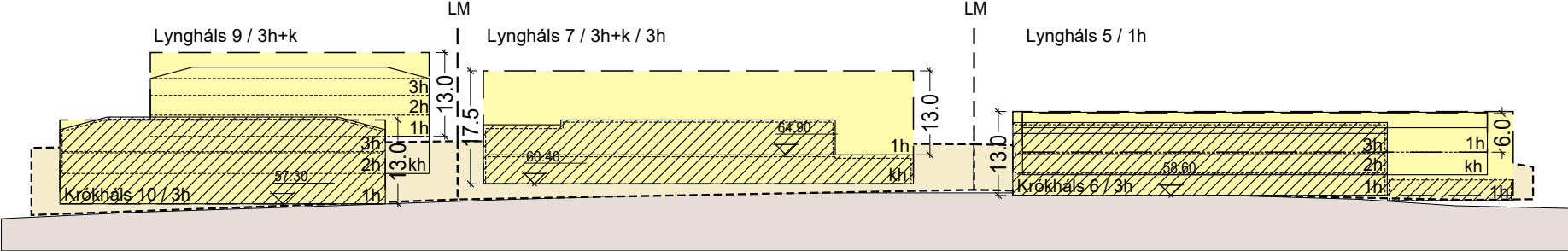
Lóðarstærð m²	Niðurgrafið opið bílskýli	Byggingarmagn ofanjarðar	Heildar byggingarmagn á lóð, byggt / heimilað	Nýtingarhlutfall ofanjarðar án opins bílskýlis
7624,0	bruttó B m²	bruttó A+B m²	bruttó A+B m²	
Núverandi bygging á lóð	0,0	2535,0	2535,0	0,3
Heimilað byggingarmagn	0,0	5336,8	5336,8	0,7
Breytt heimilað byggingarmagn	1143,6	8386,4	9530,0	1,1

Bílastæðakrafa atvinnuhúsnæðis ofanjarðar verður:

- Verslunar- og skrifstofuhluti: 1 stæði / 50m² bruttó
- Framleiðsla: 1 stæði / 150m² bruttó
- Lager, vörumóttaka og tæknirými: 1 stæði / 200m² bruttó

A.m.k. 10% bílastæða í opnu bílskýli skulu vera merkt og útbúin til hleðslu rafbíla. Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 4 á hverja 1000m² atvinnuhúsnæðis. Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi eða inngöngum.

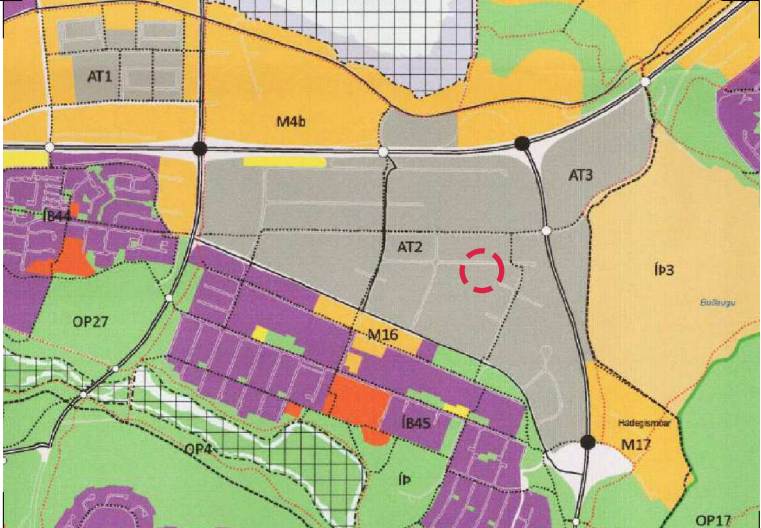
Að öðru leiti gilda eldri skilmálar "Hálsahverfis".



Götuásvýnd frá Krókhálsi, tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Lyngháls 7, mkv.: 1:1000

SKÝRINGAR

- MÖRK SVÆÐIS SEM SKIPULAGSBREYTING TEKUR TIL
- BYGGINGAREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- BYGGINGAREITUR NEÐANJARÐAR
- BYGGINGAREITUR, BINDANDI LÍNA
- LÓÐAMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- HÚS Í BYGGINGU
- GANGSTÍGAR
- NÝR BYGGINGAREITUR
- NÝ LÓÐAMÖRK 2004



HLUTI AF GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til

_____ 20__.

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

_____ 20__.

útg. dags. skýring teiknað

ARKÍS
arkitektar

Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Lyngháls 7

Verkheiti:	Lyngháls 7
Sveitarfélag:	Reykjavík
Staðgreinir:	0-1-4324101
Landnúmer:	111042
Verknúmer:	17-040

Hönnuður:	arkitekt faí	kt.161161-2769
○Aðalsteinn Snorrason	arkitekt faí	kt.010174-4819
○Arnar Þór Jónsson	arkitekt faí	kt.020460-4589
○Birgir Teitsson	arkitekt faí	kt.170174-3059
○Björn Guðbrandsson	arkitekt faí	kt.270162-6869
○Egill Guðmundsson	byggingaf. bfi	kt.250572-3529
○Þorvarður L. Björgvinsson		

○Hönnuður aðal-/séruppdráttar:	
○Hönnunarstjóri:	
Hannað / teiknað:	EG, FÖF Mælikvarði: 1:1000
Yfirarið / samþykkt:	BT, EE Dagsetning: 20.10.2017

Skipulag

(90)1.01
teikning breyting

Deiliskipulagsuppdráttur