



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 15. febrúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Lyngháls 4

Lögð fram umsókn PK dM arkitekta ehf., mótt. 23. janúar 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 4 við Lyngháls. Í breytingunni felst að byggingarreitur 5. hæðar stækkar út í útmörk 4. hæðar núverandi húss ásamt því að hann stækkar til suðurs, hámarkshæð útveggja og þaks 5. hæðar hækkar um 1,3 metra, lyftuhús og lagnaskökt mega ná 2 metra upp fyrir hámarkshæð 5. hæðar, nýtingarhlutfall ofanjarðar er hækkað ásamt því að áfram er nýtt heimild í kafla 2.7 til að auka nýtingarhlutfall sem nemur bílageymslum neðanjarðar, neðanjarðargeymslum og tæknirýmum á lóðinni, heimilt er að byggja skyggni á norðurhlið byggingar allt að 2 metra út fyrir byggingarreit og bílastæðaskilmálar eru endurskoðaðir, samkvæmt uppd. PK dM arkitekta ehf., dags. 23. janúar 2017. Einnig er lögð fram greinargerð, dags. 23. janúar 2017.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu umhverfis- og skipulagssviðs sbr. 3. mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010.

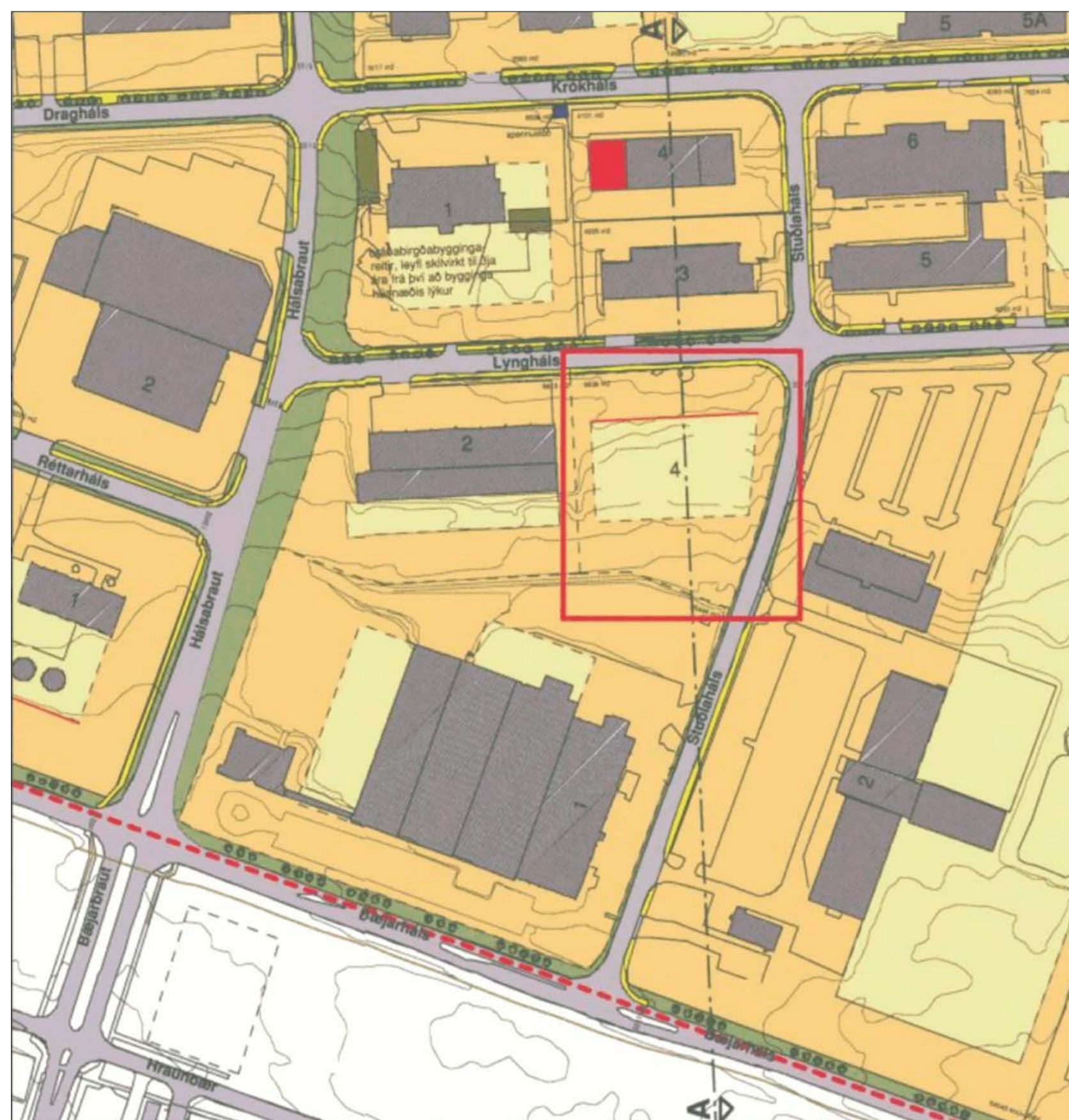
Vísað til borgarráðs

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: uppdráttur PK dM arkitekta ehf., dags. 23. janúar 2017 og greinargerð, dags. 23. janúar 2017.

HÁLSAHERFI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR LYNGHÁLS 4



Hluti gildandi deiliskipulags „Hálsaahverfis/Lyngháls 4“ samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd 22.8.2001, óðlaðist gildi 19.11.2001. MKV. 1:2000



Hluti gildandi skipulagsskilmála

2.7 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á lóðum þar sem aðstæður leyfa verður allt að 0,7, að undanskilinni lóð við Grjótháls 8 þar sem bensinstöð Skeljungs er staðsett og 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 herra 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 geymslur

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 35m² gölfplatar nýbyggingar. Fyrir eldri byggingar er 1 bílastæði á hverja 50m² eða þau bílastæði sem samþykkt eru skv. síðustu byggingarnefndartekningum. Miða skal við 1 bílastæði á hverja 100m² á geymsluhúsnæði á viðkomandi lóð. Verði geymsluhúsnæði breytt fyrir annars konar starfsemi yfirfærast kröfur um 1 bílastæði á 35m² samkvæmt því. Eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreytilamlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri byggingu, sem næst aðalíngangi. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu.

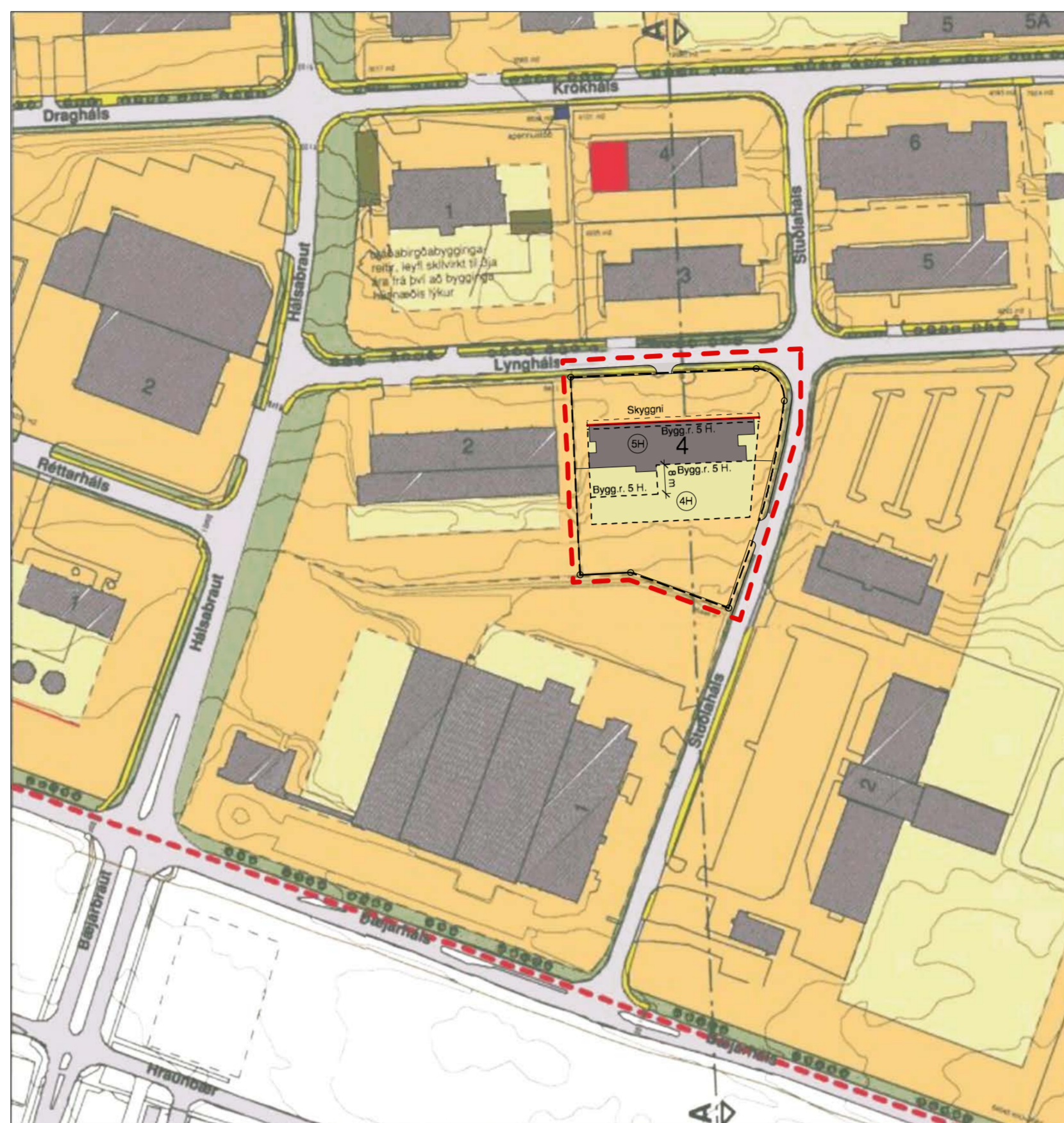
3.5 Húsagerðir

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

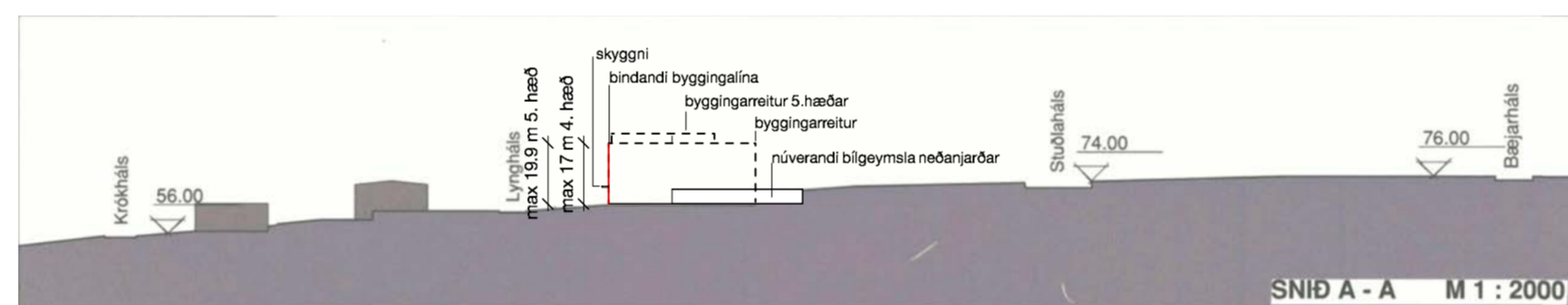
- Mesta hæð útvegga og þaks (V-P) frá aðalgólfi (H) er 17 metrar miðað við fjögurra hæða byggingu, sjá nánar skýringarmynd 4.

Breyttir skilmálar fyrir Lyngháls 4, samþykktir 22.8.2001:

Á lóðinni nr. 4 við Lyngháls er heimilt að byggja inndregna fimmtu hæð. Mesta hæð húsvægga og þaks (V-P) frá aðalgólfi (H) er 17 metrar miðað við fjögurra hæða byggingu og 18,6 metrar miðað við inndregna þakhæð og stigahús, (5. hæð). Sjá nánar skýringarmynd.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar Lyngháls 4. MKV. 1:2000



Tafla: Byggingarmagn á lóð

Lóðarstærð 6.938,0 m ²	Neðanjarðargeymslur og tæknirými m ²	Bílageymsla neðanjarðar m ²	Viðbótar byggingarmagn ofanjarðar m ²	Byggingarmagn ofanjarðar m ²	Heildarflötur byggingar m ² (Brúttó)	Nýtingarhlutfall án n.j. geymslna og tæknirýma
Núverandi byggingarmagn	1.408,4	2.056,9		5.076,1	6.484,5	0,7
Samkvæmt breyttu deiliskipulagi	1.408,4	2.056,9	2.300,0	7.379,1	8.787,5	1,1

Greinargerð

Í gildi fyrir svæðið er endurskoðað deiliskipulag Hálsaahverfis ásamt greinargerð og skilmálum, samþykktum í borgarráði þann 26.09.2000. Samþykkt var breyting fyrir umrædda lóð 22.8.2001 þar sem sett var inn heimild fyrir inndreginni 5. hæð.

Lýsing á breytingunni:

Deiliskipulagsbreytingin nú felur í sér eftirfarandi:

- Byggingarreit inndreginnar 5. hæðar stækkar út í útmörk 4. hæðar núverandi húss, ásamt því að hann stækkar til suðurs. En er inndregin um 0,8m á norðurhlíð.
- Hámarkshæð útvegga og þaks 5. hæðar hækkar um 1,3m. Lyftuhús og lagnaskökt mega ná 2m upp fyrir hámarkshæð inndreginnar 5. hæðar.
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar er hækkað, ásamt því að áfram er nýtt heimild í kafla 2.7 til að auka við nýtingarhlutfall sem nemur bílageymslum neðanjarðar, neðanjarðargeymslum og tæknirýmum á lóðinni.
- Heimilt er að byggja skyggni á norðurhlíð byggingar allt að 2m út fyrir byggingarreit.
- Bílastæðaskilmálar eru endurskoðaðir.

Breyttir sérskilmálar fyrir lóðina:

Nýtingarhlutfall:

Á lóðinni nr. 4 við Lyngháls er leyfilegt hámarksnýtingarhlutfall ofanjarðar 1,1. Heimilt er að auka við nýtingarhlutfall sem nemur byggingarmagni bílageymsla neðanjarðar, neðanjarðargeymsla og tæknirýma, en verður þó ekki herra en 1,1 ofanjarðar.

Bílastæði og bílageymslur

Bílastæðaskilmálar lóðarinnar skulu vera eftirfarandi:

- 1 bst/pr 35 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæði.
 - 1 bst/pr 50 m² öðru atvinnuhúsnæði.
 - 1 bst/pr 100 m² geymsluhúsnæði.
 - 1 bst/pr 200 m² tæknirými.
- Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 4 á hverja 1000 m² atvinnuhúsnæðis ofanjarðar.

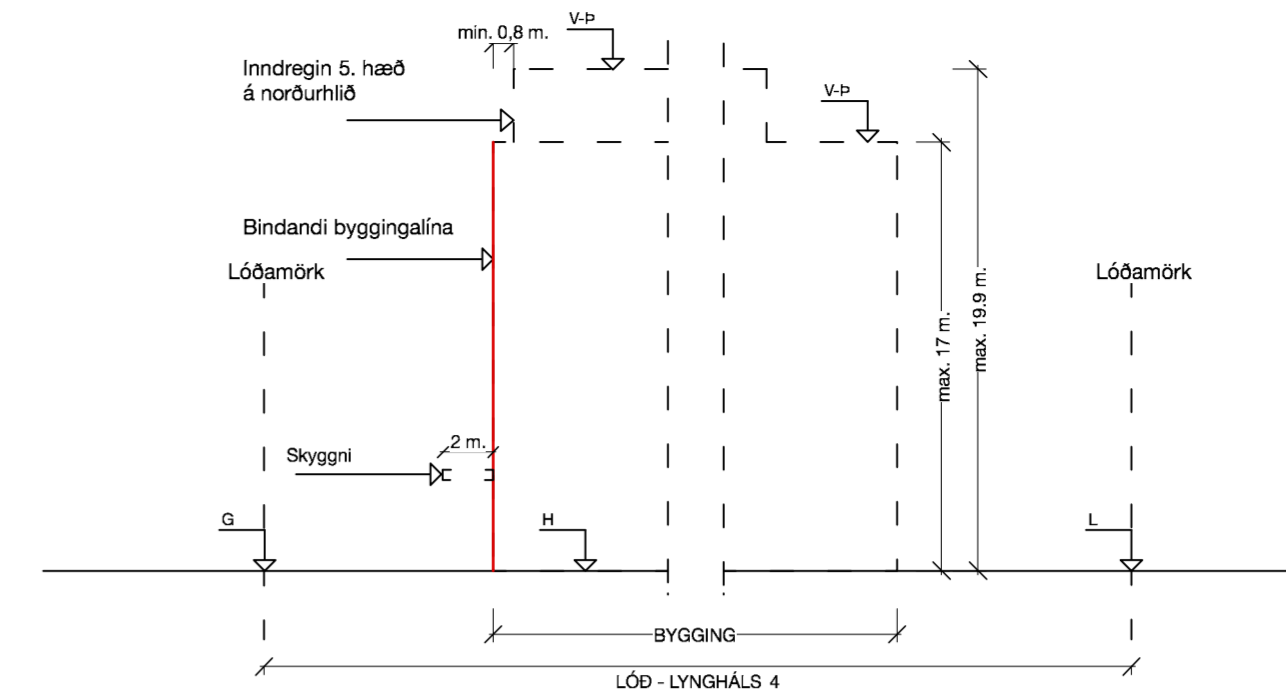
Húsagerðir

Á lóðinni nr. 4 við Lyngháls er heimilt að byggja fimmtu hæð innan afmarkaðs byggingareits 5. hæðar og allt að fjögurra hæða hús að öðru leyti. Einnig er leyfilegt að byggja skyggni allt að 2 metra út fyrir byggingarreit ofan við 1. hæð að norðanverðu.

- Mesta hæð húsvægga og þaks (V-P) frá aðalgólfi (H) er 17,0 metrar miðað við 4ra hæða byggingu. Sjá nánar skýringarmynd 4.

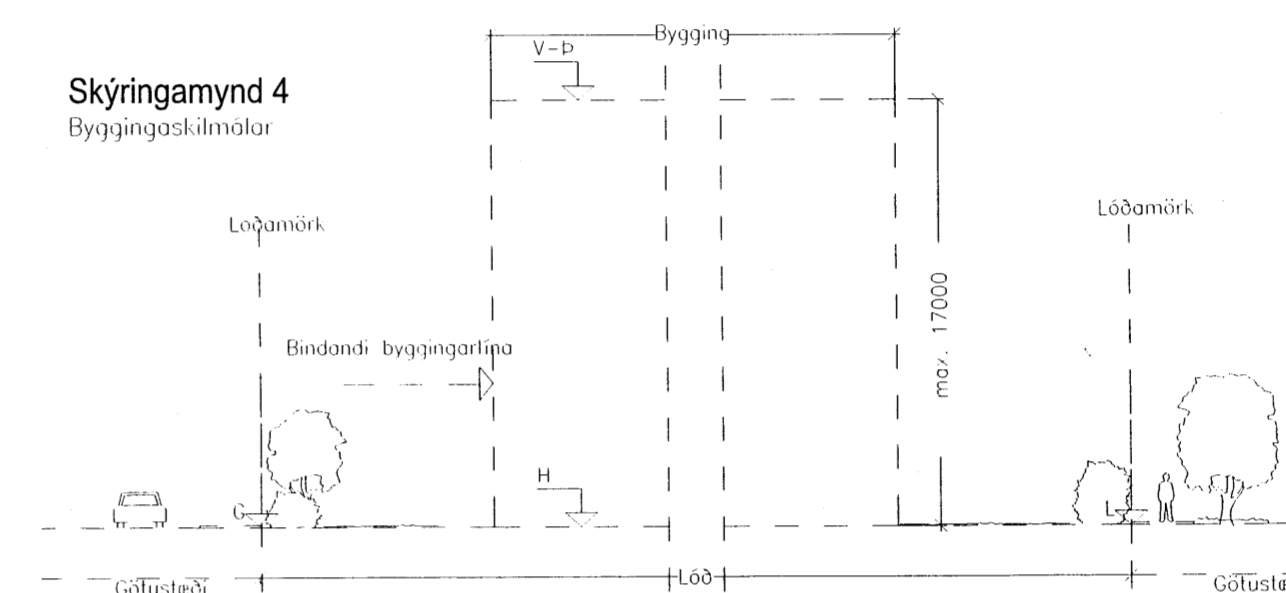
- Mesta hæð húsvægga og þaks (V-P) frá aðalgólfi (H) er 19,9 metrar miðað við inndregna 5 hæða byggingu. Sjá skýringarmynd 5.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



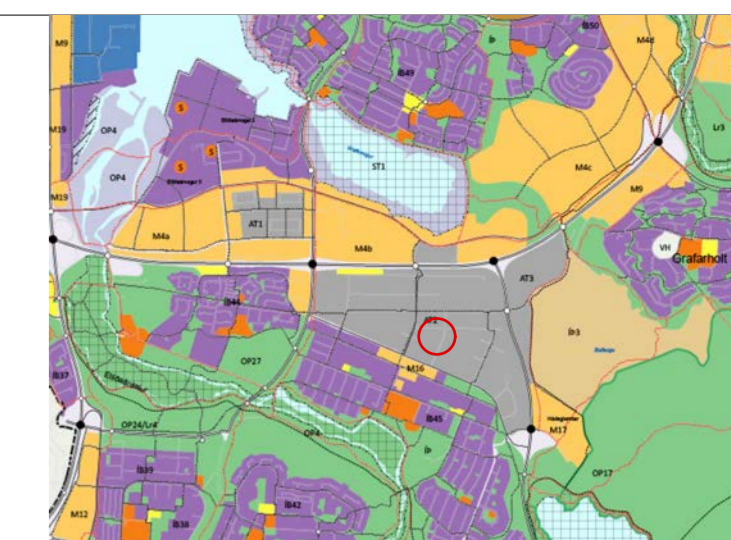
- G = Hæð á lóð við aðkomugötu - gangstétt við lóðamörk
- L = Hæð á lóð við baklóðamörk
- H = Hæð á gólfi á aðalhäð byggingar
- V-P = Hæð á útvegg og/ eða þaki

Skýringarmynd 5 Skv. breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Lyngháls 4



- G = Hæð á lóð við aðkomugötu - gangstétt við lóðamörk
- L = Hæð á lóð við baklóðamörk
- H = Hæð á gólfi á aðalhäð byggingar
- V-P = Hæð á útvegg og/ eða þaki

Skýringarmynd 4 Úr gildandi deiliskipulags skilmálum



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur, 2010 - 2030
○ Lyngháls 4

SKÝRINGAR

- MÖRK SVÆÐIS SEM BREYTING TEKUR TIL
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGAREITIR
- BINDANDI BYGGINGALÍNA
- LÓÐAMÖRK
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- HÚS Í BYGGINGU
- GANGSTÍGAR
- 5H HÁMARKS HÆÐ BYGGINGA

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 athugasemdafrest til _____ 20__.

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

Lyngháls 4

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Dagsetning: 23.01.2017
Blasastærð: A 1
Málsvæð: 1:2000

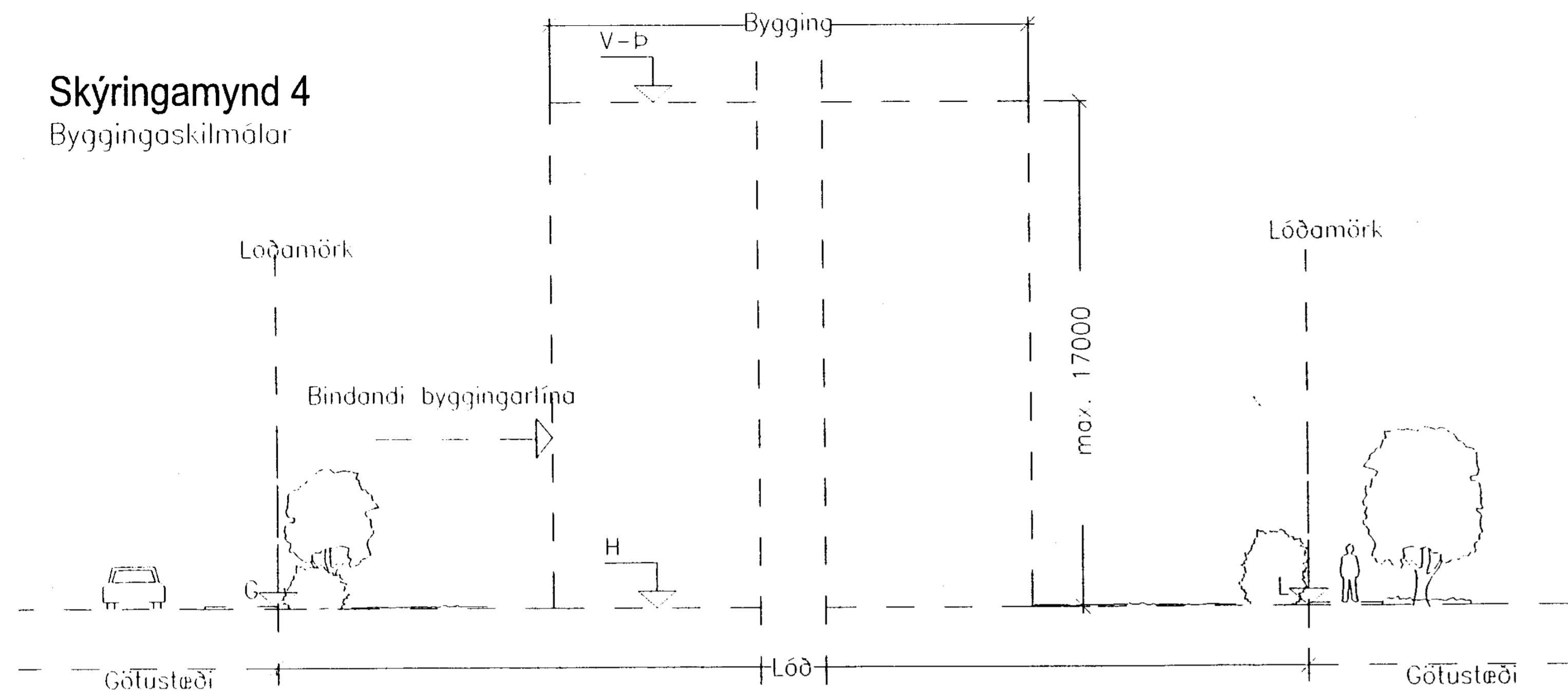
PKdM ARKITEKTAR

Bráutarholt 4, 105 Reykjavík, Ísland
S. 551 8050, fax 551 8077 Netfang: pk@pk.is www.pk.is

Pállmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269
Fernando de Mendonça, kennitala: 100180-2439

Skýringamynd 4

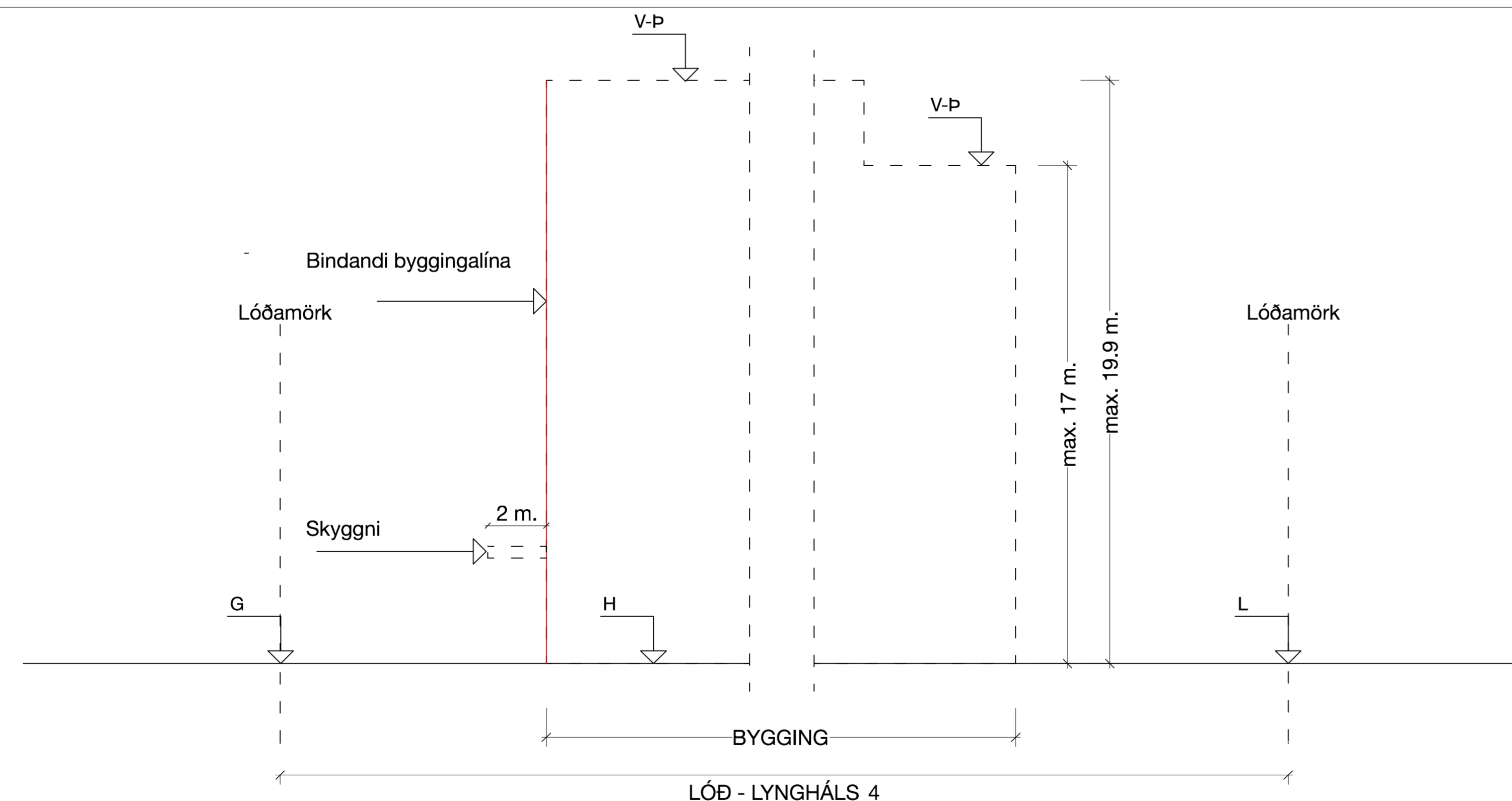
Byggingaskilmálar



- G = Hæð á lóð við aðkomugötu - gangstétt við lóðamörk
- L = Hæð á lóð við baklóðamörk
- H = Hæð á gólfi á aðal hæð byggingar
- V-P = Hæð á útvegg og/eða þaki

Skýringamynd 4
Úr gildandi deiliskipulags skilmálum

MKV. 1:100



- G = Hæð á lóð við aðkomugötu - gangstétt við lóðamörk
- L = Hæð á lóð við baklóðamörk
- H = Hæð á gólfi á aðal hæð byggingar
- V-P = Hæð á útvegg og/ eða þaki

Skýringamynd 1
Skv. breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Lyngháls 4

Lyngháls 4

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Skýringamyndir

Dagsetning: 23.01.2017
Blásetning: A.1
Málsvæði: 1:2000

PKdM ARKITEKTAR
Bráutarholt 4, 105 Reykjavík, Ísland
s. 551 8050, fax 551 8077 Netfang: pk@pk.is www.pk.is

Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269
Fernando de Mendonça, kennitala: 100180-2439

HÁLSAHERFI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR LYNGHÁLS 4

Greinargerð

Í gildi fyrir svæðið er endurskoðað deiliskipulag Hálsahverfis ásamt greinargerð og skilmálum, samþykktum í borgarráði þann 26.09.2000. Samþykkt var breyting fyrir umrædda lóð 22.8.2001 þar sem sett var inn heimild fyrir inndreginni 5. hæð.

Lýsing á breytingunni:

Deiliskipulagsbreytingin nú felur í sér eftirfarandi:

- Byggingarreitur 5. hæðar stækkar út í útmörk 4. hæðar núverandi húss, ásamt því að hann stækkar til suðurs.
- Hámarkshæð útveggja og þaks 5. hæðar hækkar um 1,3m. Lyftuhús og lagnaskökt mega ná 2m upp fyrir hámarkshæð 5. hæðar.
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar er hækkað, ásamt því að áfram er nýtt heimild í kafla 2.7 til að auka við nýtingarhlutfall sem nemur bílageymslum neðanjarðar, neðanjarðargeymslum og tæknirýmum á lóðinni.
- Heimilt er að byggja skyggni á norðurhlið byggingar allt að 2m út fyrir byggingarreit.
- Bílastæðaskilmálar eru endurskoðaðir.

Breyttir sérskilmálar fyrir lóðina:

Nýtingarhlutfall:

Á lóðinni nr. 4 við Lynghál er leyfilegt hámarksnýtingarhlutfall ofanjarðar 1,1. Heimilt er að auka við nýtingarhlutfall sem nemur byggingarmagni bílageymsla neðanjarðar, neðanjarðargeymsla og tæknirýma, en verður þó ekki hærra en 1,1 ofanjarðar.

Bílastæði og bílageymslur

Bílastæðaskilmálar lóðarinnar skulu vera eftirfarandi:

1 bst/pr 35 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæði.

1 bst/pr 50 m² öðru atvinnuhúsnæði.

1 bst/pr 100 m² geymsluhúsnæði.

1 bst/pr 200 m² tæknirými.

Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 4 á hverja 1000 m² atvinnuhúsnæðis ofanjarðar.

Húsagerðir

Á lóðinni nr. 4 við Lynghals er heimilt að byggja fimmtu hæð innan afmarkaðs byggingareits 5. hæðar og allt að fjögurra hæða hús að öðru leyti. Einnig er leyfilegt að byggja skyggni allt að 2 metra út fyrir byggingarreit ofan við 1. hæð að norðanverðu.

· Mesta hæð húsveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 17.0 metrar miðað við 4ra hæða byggingu. Sjá nánar skýringarmynd 4.

· Mesta hæð húsveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 19.9 metrar miðað við 5 hæða byggingu. Sjá sneiðingu A-A.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.