

Gildandi "Deiliskipulag Klettháls" samþykkt í borgarráði 10.06.2003 kvarði 1:1000

**Núverandi skipulagsskilmálar fyrir Klettháls**

Skipulag við Klettháls er frjálst innan þeirra marka, sem þessir skilmálar ásamt ákvæðum bruna- og byggingarreglugerðar kveða á um.

**Lóðastærðir:** Srærðir lóða ákvarðast af umsóknnum væntanlegra lóðahafa og með þeirri deilingu lóða sem fram kemur á skipulags uppdætti. Borgarráð mun afmarka stærðir einstakra lóða við úthlutun. 27. júní 2000 samþykkti borgarráð almörkun einstakra lóða smbr. skjal, T242, lóðafmarkanir.

**Byggingarlína, byggingarreitir:** Byggingarlínur, ásamt kvóðum afmarka það svæði innan lóðar, sem má byggja á. Byggingarlína smkv. skilgreiningu þessa deiliskipulags ásamt takmörkunum byggingareglugerðar og mögulegum frekari tilslökunum, gagnvart fjarlægð frá lóðarmörkum mynda byggingarreit viðkomandi lóðar. Felld er niður bindandi kvóð um að byggingar skuli fylgja eða snerta heildreigna línu við Bæjarháls. Verður hún leiðbeinandi stýring. Ef uppbygging lóðar er áfangaskipt, skal gera grein fyrir heildaruppbyggingu lóðarinnar með fyrsta áfanga. Heimilt er að fara nær lóðarmörkum en kveðið er á í 75. grein byggingarreglugerðar, enda liggja fyrir þinglýst samþykki viðkomandi lóðarhafa aðlægar lóðar og að byggingahlutar uppfylli viðkomandi brunareglugerðir.

**Hæð húsa:** Mesta mænishæð: 10,0 metrar. Mesta veggshæð langveggja: 8,50 metrar. Á þeim lóðum sem liggja að Bæjarhálsi er gert ráð fyrir tveimur hæðum. Mesta leyfilega hæð þeirra er 9,0 metrar yfir uppgefnum gölfkvóta. Á öðrum lóðum við Klettháls er gert ráð fyrir einnar hæða húsum. Mesta leyfilega hæð þeirra húsa er 10,0 metrar yfir uppgefnum og endanlegum gölfkvóta. Þakgluggar og aðrir smáir byggingahlutar, svo sem loftúður, melga þó ná lítilega upp fyrir þá hæð/veggshæð. Hönnuðum er bent á að taka tillit til aðlægra húsa.

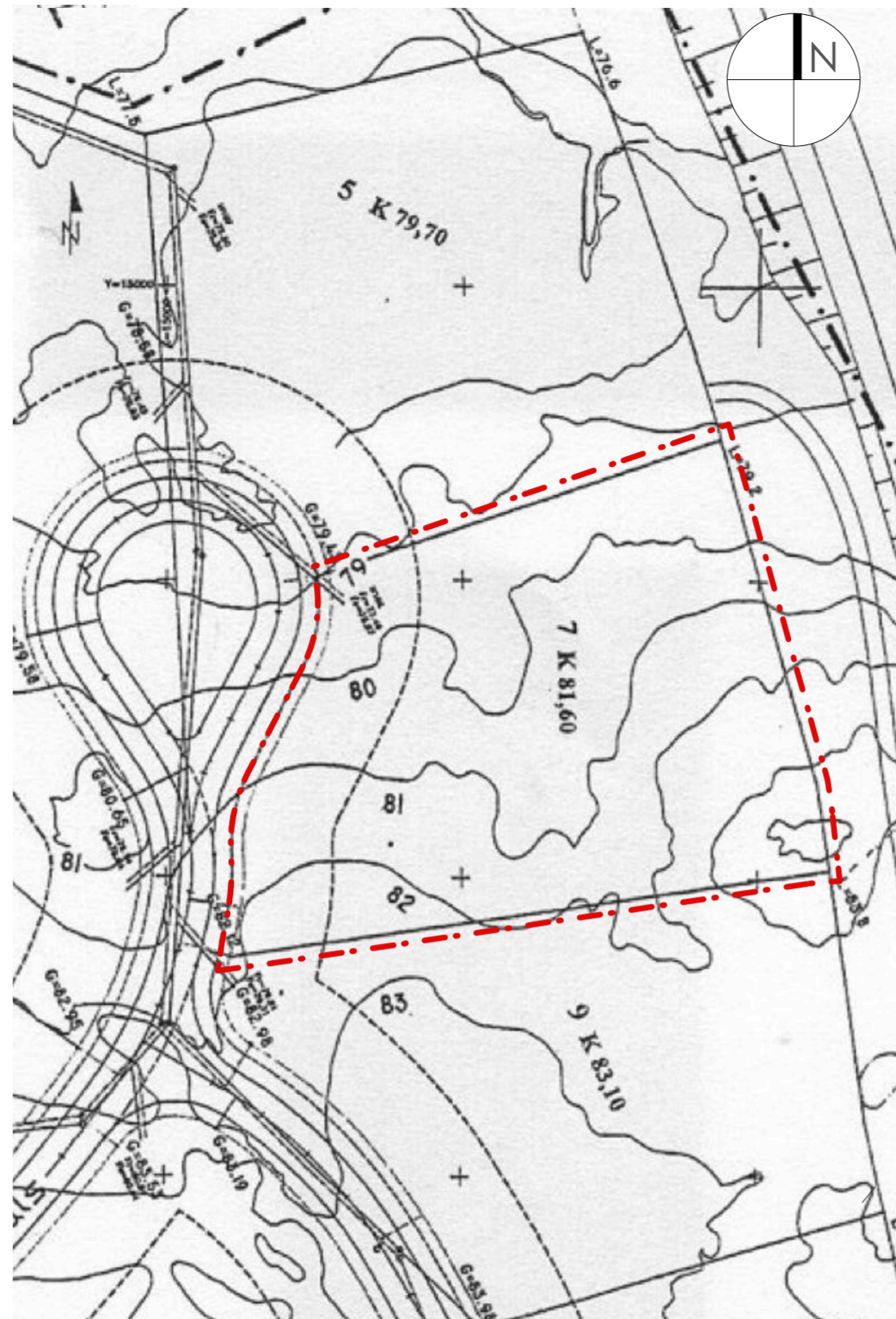
**Nýtingarhlutfall:** Hámarks nýtingarhlutfall er 0,40

**Lóðafrágangur:** Gert er ráð fyrir því að gróður þeki um 15% af flatarmáli lóðar. Lóðahafar eiga að hafa samráð um lóðafrágang að lóðarmörkum. Gert er ráð fyrir gróðri sem nemur a.m.k. þriggja metra breiðu belti á aðlægum lóðarmörkum og tveggja metra breiðu belti að götu. Tenging með göngu- eða akstíg á að vera á milli aðlægra lóða. Lóðahafar geta komið sér saman um sameigilegan akstíg milli lóða. Á bygginganefndarteikningum skal gera grein fyrir skipulagi gróðurs á lóð, ásamt bílastæðum, athafnasvæðum, gámasvæðum, og annari notkun lóðar. Tenging lóðar við gatrakerfi skal vera í samráði við Borgarskipulag.

**Bílastæði:** Að minnsta kosti eitt bílastæði á að vera fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> gölfplatar verslunarhúsnæðis og a.m.k. eitt stæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> annars atvinnuhúsnæðis.

**Mæli- og hæðarblöð:** Mæliblöð sýna byggingalínu að götu, ásamt nauðsinlegum tölulegum upplýsingum um hverja lóð. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttahæðir við lóðarmörk, landhæð, kóta og fleira

**Að öðru leiti gilda eldri skilmálar**



Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Klettháls 7 mkv 1.1000

**Greinargerð:**

Upphaflegt deiliskipulag svæðisins "Deiliskipulag Klettháls" var samþykkt í borgarráði 12.10.1999. Breyting þessi felst í að heimil hámarks nýting lóðarinnar Klettháls 7 er hækkuð úr 0,4 í **0,5**.

**Tillaga að breyttum skipulagsskilmálum fyrir Klettháls 7.**

Skipulag við Klettháls er frjálst innan þeirra marka, sem þessir skilmálar ásamt ákvæðum bruna- og byggingarreglugerðar kveða á um.

**Lóðastærðir:** Srærðir lóða ákvarðast af umsóknnum væntanlegra lóðahafa og með þeirri deilingu lóða sem fram kemur á skipulags uppdætti. Borgarráð mun afmarka stærðir einstakra lóða við úthlutun. 27. júní 2000 samþykkti borgarráð almörkun einstakra lóða smbr. skjal, T242, lóðafmarkanir.

**Byggingarlína, byggingarreitir:** Byggingarlínur, ásamt kvóðum afmarka það svæði innan lóðar, sem má byggja á. Byggingarlína smkv. skilgreiningu þessa deiliskipulags ásamt takmörkunum byggingareglugerðar og mögulegum frekari tilslökunum, gagnvart fjarlægð frá lóðarmörkum mynda byggingarreit viðkomandi lóðar. Felld er niður bindandi kvóð um að byggingar skuli fylgja eða snerta heildreigna línu við Bæjarháls. Verður hún leiðbeinandi stýring. Ef uppbygging lóðar er áfangaskipt, skal gera grein fyrir heildaruppbyggingu lóðarinnar með fyrsta áfanga. Heimilt er að fara nær lóðarmörkum en kveðið er á í 75. grein byggingarreglugerðar, enda liggja fyrir þinglýst samþykki viðkomandi lóðarhafa aðlægar lóðar og að byggingahlutar uppfylli viðkomandi brunareglugerðir.

**Hæð húsa:** Mesta mænishæð: 10,0 metrar. Mesta veggshæð langveggja: 8,50 metrar. Á þeim lóðum sem liggja að Bæjarhálsi er gert ráð fyrir tveimur hæðum. Mesta leyfilega hæð þeirra er 9,0 metrar yfir uppgefnum gölfkvóta. Á öðrum lóðum við Klettháls er gert ráð fyrir einnar hæða húsum. Mesta leyfilega hæð þeirra húsa er 10,0 metrar yfir uppgefnum og endanlegum gölfkvóta. Þakgluggar og aðrir smáir byggingahlutar, svo sem loftúður, melga þó ná lítilega upp fyrir þá hæð/veggshæð. Hönnuðum er bent á að taka tillit til aðlægra húsa.

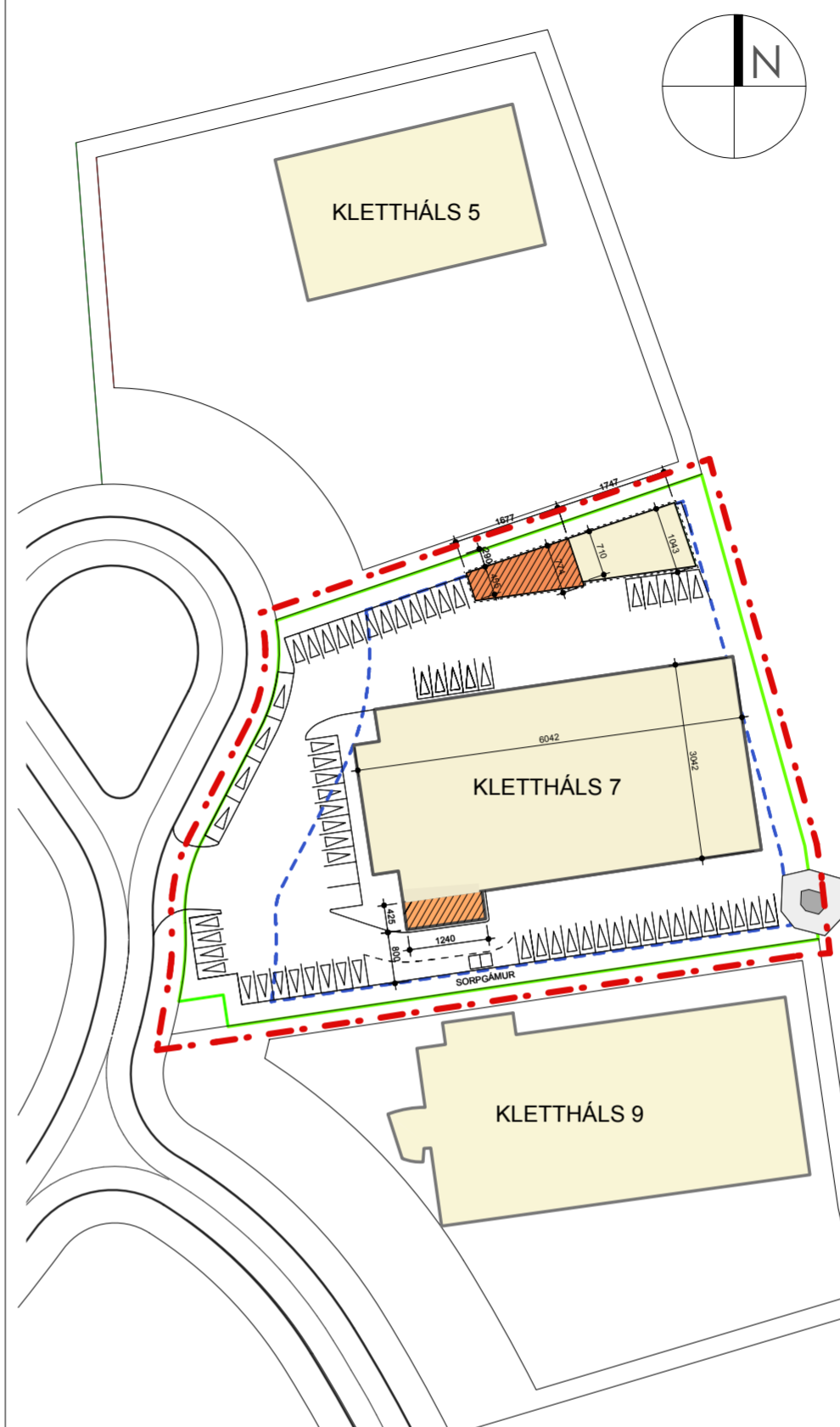
**Nýtingarhlutfall:** Hámarks nýtingarhlutfall er 0,50

**Lóðafrágangur:** Gert er ráð fyrir því að gróður þeki um 15% af flatarmáli lóðar. Lóðahafar eiga að hafa samráð um lóðafrágang að lóðarmörkum. Gert er ráð fyrir gróðri sem nemur a.m.k. þriggja metra breiðu belti á aðlægum lóðarmörkum og tveggja metra breiðu belti að götu. Tenging með göngu- eða akstíg á að vera á milli aðlægra lóða. Lóðahafar geta komið sér saman um sameigilegan akstíg milli lóða. Á bygginganefndarteikningum skal gera grein fyrir skipulagi gróðurs á lóð, ásamt bílastæðum, athafnasvæðum, gámasvæðum, og annari notkun lóðar. Tenging lóðar við gatrakerfi skal vera í samráði við Borgarskipulag.

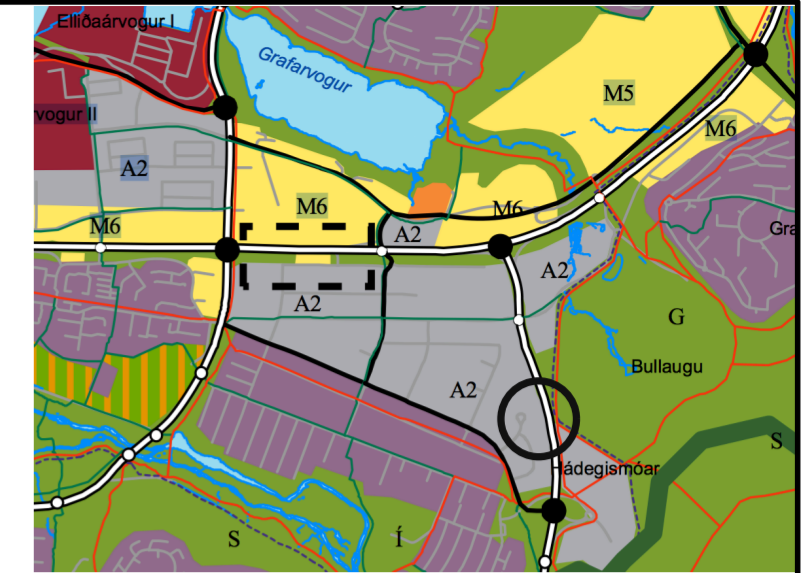
**Bílastæði:** Að minnsta kosti eitt bílastæði á að vera fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> gölfplatar verslunarhúsnæðis og a.m.k. eitt stæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> annars atvinnuhúsnæðis.

**Mæli- og hæðarblöð:** Mæliblöð sýna byggingalínu að götu, ásamt nauðsinlegum tölulegum upplýsingum um hverja lóð. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttahæðir við lóðarmörk, landhæð, kóta og fleira

**Að öðru leiti gilda eldri skilmálar**



SKÝRINGAMYND



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024, staðsetning breytingar.

**SKÝRINGAR**

- Staðsetning breytinga á korti
- Lóðamörk
- Mörk deiliskipulags
- Núverandi byggingarreitir
- Núverandi byggingar
- Viðbygging / stækkun
- Bílastæði á lóð

**MÁLSMEDFERD**

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 / 1997 var samþykkt í

\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2010.

Tillagan var grenndarkynnt frá \_\_\_\_\_ 2010 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2010.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B - deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2010.

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

**KLETTHÁLS 7.**

VERK:	00-00
KVARDI:	1:1000
DAGS:	06.06.10
TEIKN:	ÖSIG
TEIKN NR:	