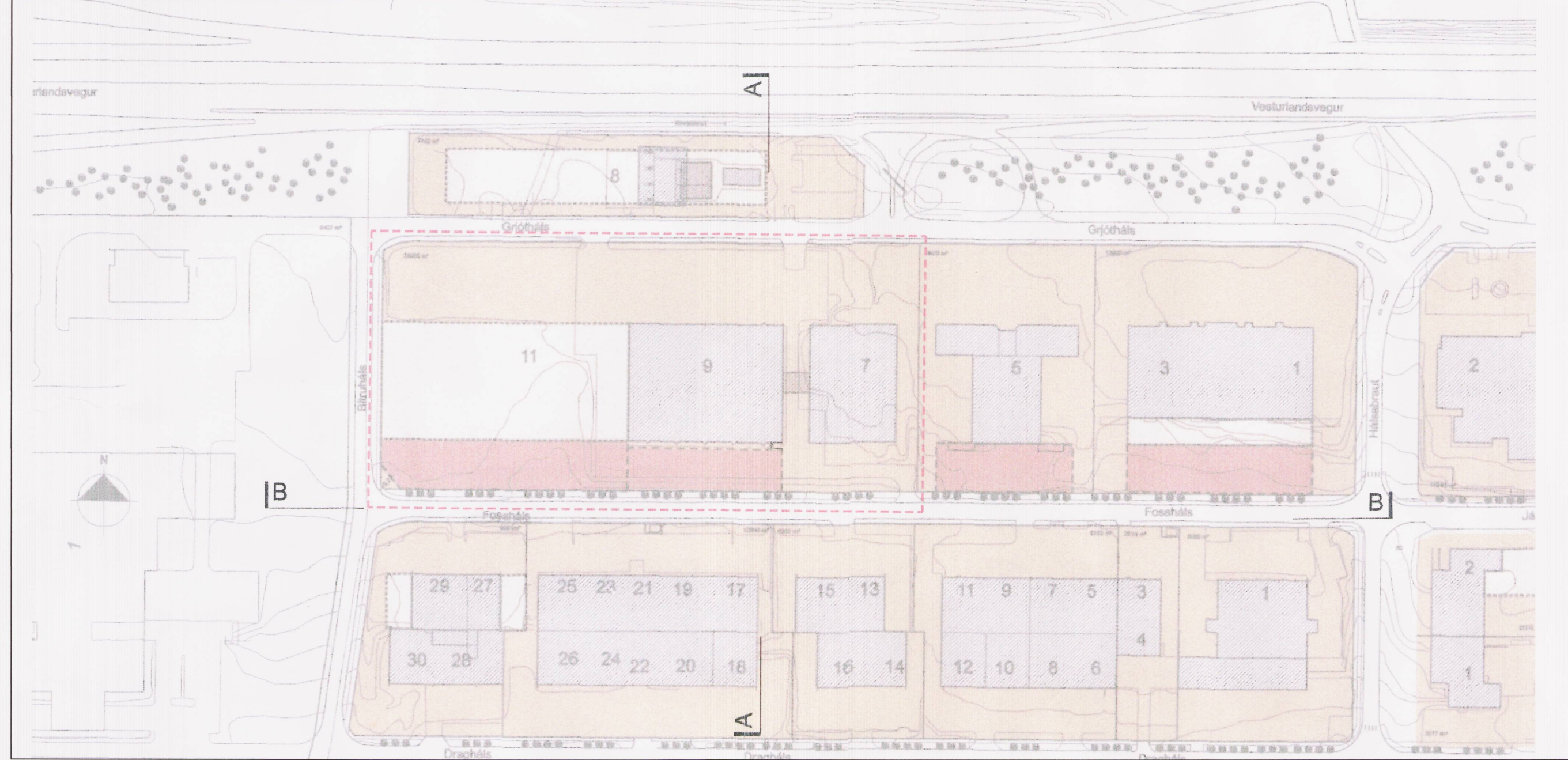


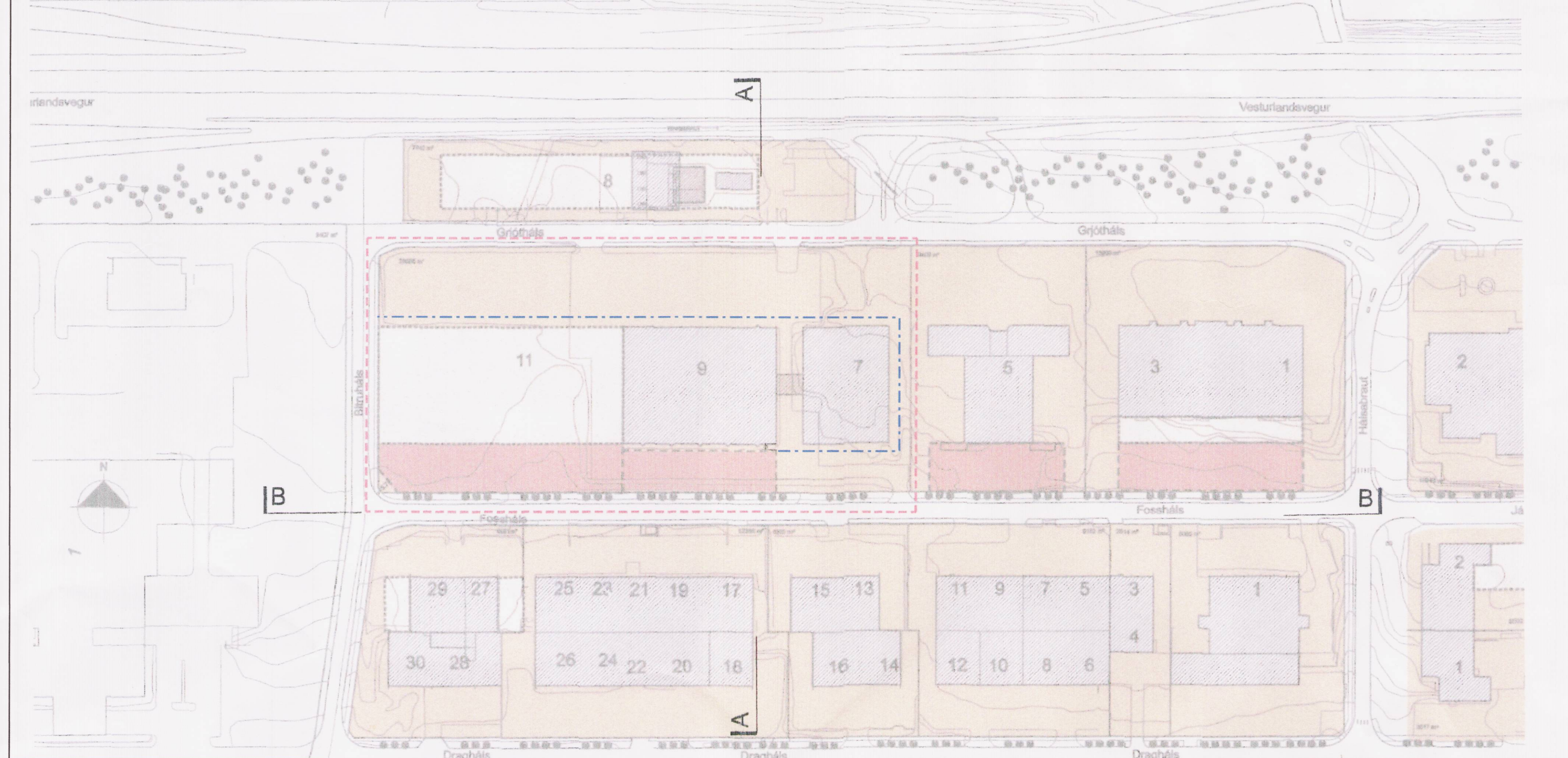
HÁLSAHVERFI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR GRJÓTHALS 7-11

GILDANDI DEILISKIPULAG
samþykkt í borgarráði 05.07.2013 og óðlast gildi 23.07.2013

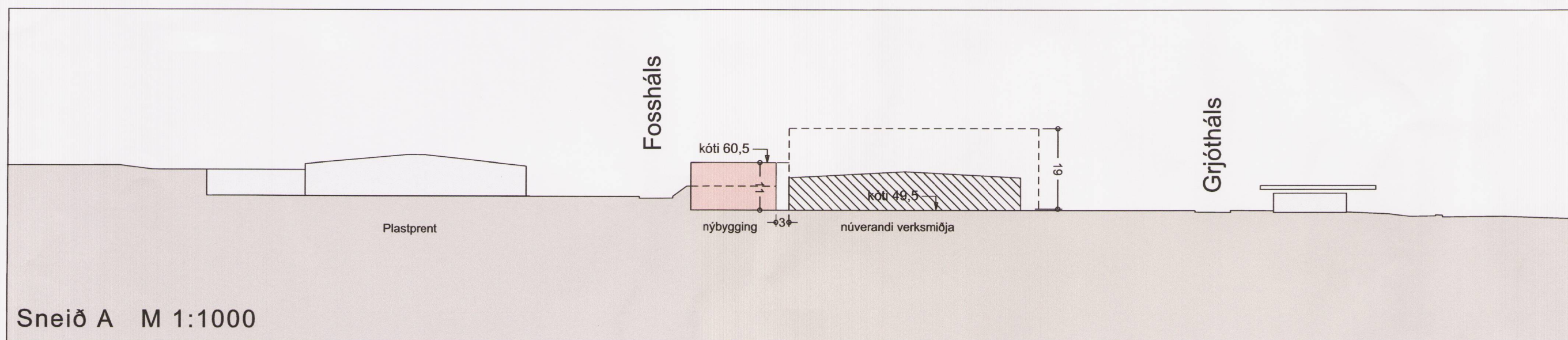


M 1:2000

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
Apríl 2016



M 1:2000



Sneið A M 1:1000

GREINARGERÐ

Gildandi deiliskipulag:

Deiliskipulag fyrir Hálsaahverfi dagsett 16.6.2000, með breytingum dagsettum 25.9.2000, var samþykkt í borgarráði 26.9.2000, ásamt skilmálum. Lóðin Grjótháls 7-11 er innan þess svæðis og á henni hafa verið gerða tvennar deiliskipulagsbreytingar sem samþykktar voru í borgarráði annars vegar 06.09.2009 og hins vegar 05.07.2013.

Breytingar sem samþykktar voru með breytingu 06.09.2009 eru eftirfarandi:

- Byggingarreitur er stækkaður til vesturs út að lóðarmörkum við Bitruháls. Byggingarreitur er sneiðskorn á horni Bitruháls og Fossháls, 5,7m frá lóðarmörkum.
- Leyfileg hámarkshæð á byggingu aðalhúss (norðurhluti byggingarreits) hækkar um 2m og er 19m frá gólfplötu.
- Leyfó er bygging á lyftubýggjum fyrir aðflutninga á jarðhæð, svo og útbýgging á efri hæðum aðalhúss, 3m út fyrir byggingarreit til norðurs.
- Leyfileg hámarkshæð á byggingu á byggingarreit neðanjarðar (suðurhluta) er 11m.
- Nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,75. Opnar bilgeymslur eru utan nýtingarhlutfalls.

Að öðru leyti gilda á reitnum skilmálar eldri skilmálar.

Breytingar sem samþykktar voru með breytingu 05.07.2013 eru eftirfarandi:

- Breytingin felst í því að bætt er við byggingarreit neðanjarðar suður af húsi nr. 9 við Grjótháls.
- Hámarks hæð er á stækkun byggingarreits til suðurs er 11 m frá gólfplötu, sama hæð og samþykkt er á mótis við húsi nr. 11 við Grjótháls (suðurhluta).
 - Nýtingarhlutfalli á lóðinni er hækkað úr 0,75 í 0,77 án bilgeymslu og 0,83 með bilgeymslu.
 - Ásýnd langhlíðar viðbyggingar til suðurs og gafis til austurs skal leysa í bland með gluggum/gluggaböndum og vandaðri klæðningu sem þrýði er af og sem endurspeglar starfsemi hússins.
 - Tryggja þarf legu og aðkomu að lögnum og dreifistöð OR á lóðinni, ef til breytinga kemur er það á ábyrgð lóðarhafa.
- Að öðru leyti gilda á reitnum eldri skilmálar.

Forsendur vegna breytinga apríl 2016:

Breytingatillaga þessi nær yfir lóðina Grjótháls 7-11, Ölgerðina Egil Skallagrímsson. Með auknum umsvifum hefur ýmissra breytinga verið þörf til að mæta kröfum og þörfum Ölgerðarinnar. Lagertankar, tæknibúnaður og vörumóttökurymi hafa verið reist utan við byggingarreit eins og sjá má á aðaluppdráttum. Breytingar hafa orðið á skráningu lagertanka þannig að nú er krafa um að þeir séu skráðir sem sérstakir matahlutar. Því er nauðsynlegt að breyta deiliskipulagi á þann veg að heimilt sé að reisa lagertanka, tæknibúnað og vörumóttöku /lyftibýggjur innan ytri byggingarreits sem markaður er 4 m utan við aðalbyggingarreit, að sunnan, austan og norðan. Jafnframt er óskað eftir að heimilt verði að reisa lagertanka, tæknibúnað og vörumóttöku í sundinu milli húsa nr. 7 og nr. 9. Nýtingarhlutfall breytist ekki.

Breytingar sem felast í deiliskipulagstillögu apríl 2016:

- Után við byggingareit komi belti (ytri byggingarreitur) þar sem heimilað er að reisa lagertanka, tæknibúnað og vörumóttökurymi/ lyftibýggjur. Það sama gildir um sundið milli húss nr. 7 og nr. 9. Mesta leyfilega hæð lagertanka verði 12,5 m frá gólfplötu 1. hæðar.

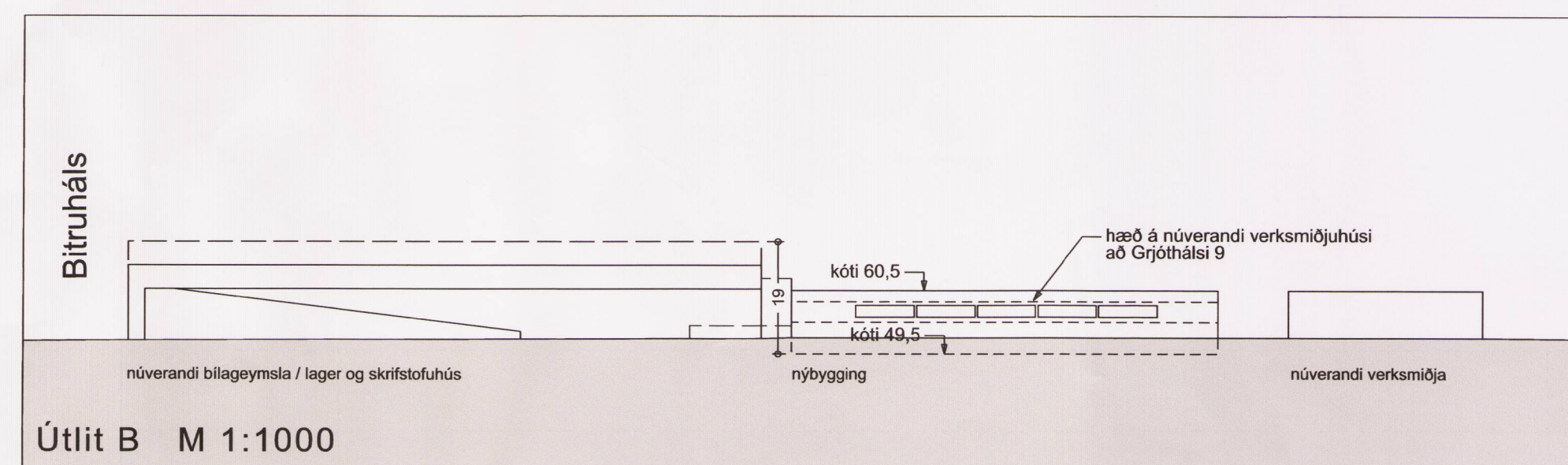
Að öðru leyti gilda á reitnum eldri skilmálar.

Bílastæði á lóð:

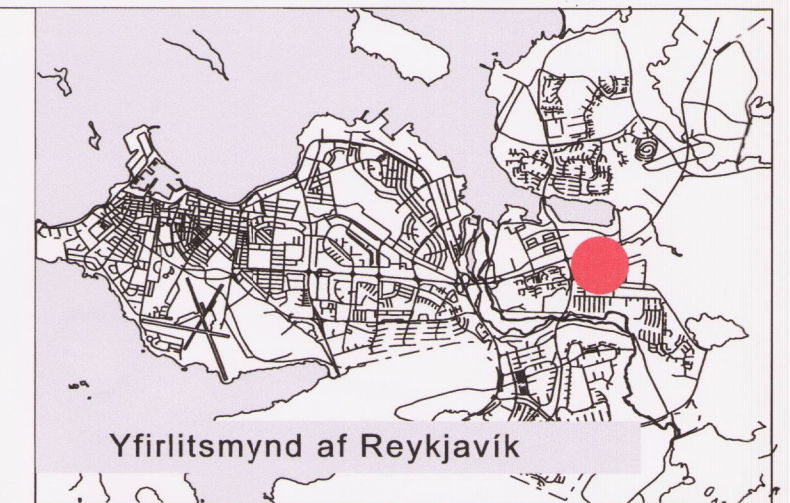
Á lóð skal setja 1 bílastæði/35 m² af skrifstofum og 1 bílastæði/100 m² af verksmiðju, lager og tæknirympi.

Skrifstofur 3.150. m² = 90 bílastæði
Verksmiðja, lager og tæknirympi 18.987 m²/100 m² = 190 bílastæði
Samtals: 280 bílastæði

Lóðarstærð 28552 m ²	Byggingarmagn með bilgeymslu	Nýtingarhlutfall með bilgeymslu
Byggingarmagn nú þegar byggt	19.076,0 + 1.580,7 = 20.656,7 m ²	0,72
Hámark byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi	22.126,0 + 1.580,7 = 23.706,7 m ²	0,83
Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi	öbreytt	0,83



Útlit B M 1:1000



Yfirlitsmynd af Reykjavík



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

- SKÝRINGAR:
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur neðanjarðar
 - Núverandi byggingar
 - Ytri byggingarreitur

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í *urb.arkitektar ehf.* borgarráði þann *21. maí 2016*.

Tillagan var grenndarkynnt frá *21. apríl 2016* með athugasemdafresti til *25. maí 2016*. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann *19. júní 2016*.

verk: Ölgerðin Egill Skallagrímsson

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

verknúmer: 15-017

tegund teikningar: DEILISKIPULAG

heiti teikningar: DEILISKIPULAGS TILLAGA

mælikvarði: 1:2000

dagsetning: 14.04.2016

Staðgreinireitur: 4304001

Landnúmer: 111019

útgáfuferril:

útgáfunúmer: skýring breytingar dags. breytingar

nr.teikningar og útgáfa: 001 B00

Urban arkitektar ehf.

Austurstræti 17 101 Reykjavík • sími 517 1070 • netfang: guðmundur@urban.is

Guðmundur Gunnarsson arkitekt 160751 2159