

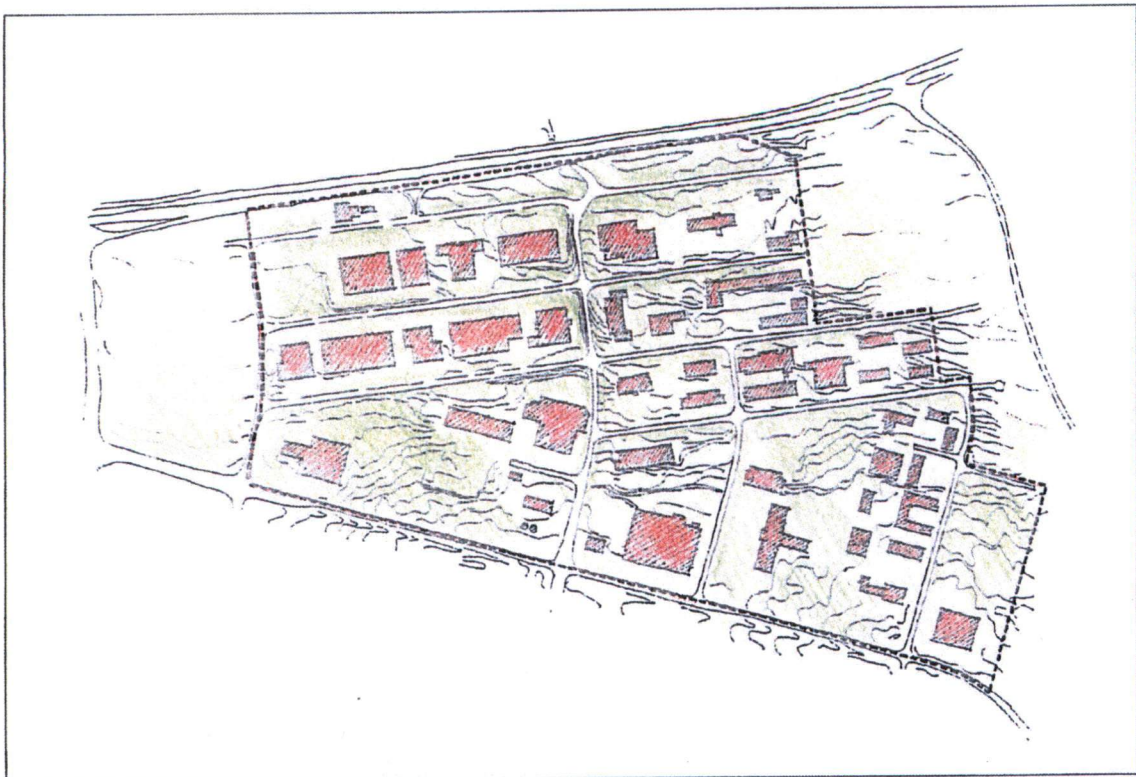
BORGARSKIPULAG



HÁLSAHVERFI

Endurskoðað deiliskipulag

Skilmálar



 Skipulagsstofnun

Mótt.: -8. feb. 2018
Málnr.

September 2000

ARKÍS ehf

BORGARSKIPULAG

HÁLSAHVERFI

**Endurskoðað deiliskipulag
Athugun á nýtingu og landnotkun**

Unnið fyrir Borgarskipulag Reykjavíkur

**Samþykkt til auslýsinga í skipulags-og umferðarnefnd 16.06.2000
og í borgarráði 27.06.2000**

Breytt 25.09.2000, sbr. bókun skipulags-og umferðarnefndar þ. 18.09.2000

ARKÍS ehf

Skilmálar:**Efnisyfirlit****Efnisyfirlit****Inngangur og breytingar**

0.0	Almennt	1
0.1	Breytingar	1

Núverandi staða skipulags

1.0	Almennt	2
1.1	Afmörkun og aðkoma	2
1.2	Núverandi skipulag og skilmálar	2
1.3	Staða svæðisins í dag	2

Endurskoðun deiliskipulags

2.0	Almennt	4
2.1	Helstu markmið við endurskoðun deiliskipulagsins	4
2.2	Afmörkun svæðis	4
2.3	Gatnakerfi og bílastæði	4
2.4	Gönguleiðir og almenningssamgöngur	5
2.5	Græn svæði á jöðrum skipulagssvæðisins	5
2.6	Lóðir	5
2.7	Nýtingarhlutfall	6

Nýir skilmálar fyrir Hálsahverfi

3.0	Almennt	7
3.1	Hönnun og uppdrættir	7
3.2	Mæliblöð og hæðarblöð	7
3.3	Bílastæði og bílageymslur	7
3.4	Byggingareitir - byggingalínur	8
3.5	Húsagerðir	8
	Skýringarmyndir	9
3.6	Lóðafrágangur	13
3.7	Lóðir fyrir spennustöðvar	13

Nýir sérskilmálar fyrir Hálsahverfi

4.0	Almennt	14
4.1	Lóðir Orkuveitur Reykjavíkur við Réttarháls 1, 2 og 4	14
4.1.1	Lega og afmörkun svæðisins	14
4.1.2	Tilgangur og markmið	14
4.1.3	Núverandi aðstæður	14
4.1.4	Skipulag	14

Kortaskrá

(90)1.01	Skipulagsuppdráttur
(90)1.02	Núverandi landnotkun (grófleg athugun)
(90)1.03	Núverandi nýtingarhlutfall
(90)1.04	Hæðir húsa

Skilmálar:**Inngangur og breytingar****0.0 Inngangur**

Endurskoðun á deiliskipulagi Hálsahverfis er unnin á vegum Borgarskipulags Reykjavíkur. Ráðgjafi er teiknistofan ARKÍS ehf. Tilgangur þessarar endurskoðunar er að endurnýja skipulag og skilmála miðað við núverandi stöðu hverfisins og þéttingu byggðar þar.

0.1 Breytingar

Breytingar geta orðið á þessum skilmálum og deiliskipulagi eftir að þeir / það hefur verið samþykktir / samþykkt í Skipulagsnefnd og í Borgarráði og þar með öðlast gildi. Gerð verður grein fyrir þeim breytingum í þessum kafla, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.

Breytingarnar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis.

Breytingar á texta og viðbætur verða svartletraðar og skásettar.

Skilmálar:**Núverandi staða skipulags****1.0 Almenn**

Byggð á skipulagssvæðinu, sem áður hefur verið nefnt Borgarmýri, hefur risið á undanförunum þremur áratugum í samræmi við gildandi skipulag og skilmála. Einnig hafa orðið talsverðar breytingar frá upprunalegum skipulagsmarkmiðum og breytingar leyfðar á skipulagi og skilmálum.

1.1 Afmörkun og aðkoma

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Bæjarhálsi í suðri, Vesturlandsvegi í austri, Bitruhálsi í vestri og lóðum næst Suðurlandsvegi í austri. Svæðið er alls um 59 ha að stærð. Landi hallar öllu til norðurs. Núverandi aðkoma að svæðinu er frá Bæjarhálsi, Vesturlandsvegi og um undirgöng undir Vesturlandsveg frá Viðarhöfða. Einnig er möguleg aðkoma um lág og þröng undirgöng undir Suðurlandsveg frá byggðinni austan við veginn.

Sjá nánari afmörkun svæðisins á deiliskipulagsupprætti (90)1.01

1.2 Núverandi skipulag og skilmálar

Núverandi skipulag og skilmálar fyrir svæðið var samþykkt í Borgarráði 11.10.1977. Svæðið var þá nefnt Borgarmýri. Skipulagið gerði ráð fyrir einnar hæðar byggingum undir iðnaðar- og athafnastarfsemi. Heimilt var að byggja hærri hús ef hægt var að sýna fram á þörfina. Ekki var gefin upp hámarkshæð bygginga frá aðalgólfi. Nýtingarhlutfall lóða var 0.5. Miðað var við 1 bílastæði á hverja 50 m² gólfplat. Form-og byggingarefni húsa var frjálst.

Sjá upprunalegt skipulag svæðisins og skilmála í meðfylgjandi fylgiskjölum 1 og 2.

1.3 Staða svæðisins í dag

Svæðið hefur að nokkru leyti byggst upp í samræmi við upprunalega skilmála, en það hefur einnig breyst og þróast á annan hátt. Helstu breytingar eru varðandi landnotkun, nýtingarhlutfall og hæðir húsa. Skipulagssvæðið hefur þróast yfir í skrifstofu, þjónustu- og verslunarstarfsemi, í stað iðnaðarstarfsemi, eins og ráðgert var. Þar er í dag léttur iðnaður og þjónusta, ýmis konar skrifstofurekstur og hátækni iðnaður, verslanir, geymsluhúsnæði og matvælaframleiðsla.

Mun hærri nýting hefur verið leyfð en gert var ráð fyrir í upprunalegum skilmálum. Byggingar eru almennt frá einni til þriggja hæða. Leyfðar hafa verið byggingar hærri en fjórar hæðir. Form bygginga – og efnisval er fjölbreytt og má segja að engin sérstök

einkenni séu ráðandi varðandi ásýnd bygginga og lóða. Hluti svæðisins er ekki fullnýttur. Allmargar lóðir eru þó fullnýttar.

Hægt er að auka nýtingu margra lóða með auknu byggingamagni, bæði á landi og með hækkun á núverandi byggingum.

Sjá yfirlitskort í fylgiskjöllum, (90)1.02, 1.03 og 1.04 um núverandi landnotkun, nýtingarhlutfall og hæðir húsa.

Skilmálar:**Endurskoðun deiliskipulags****2.0 Almenn**

Skilmálar þessir og deiliskipulagsuppráttur gilda fyrir endurskoðun á deiliskipulagi Hálsahverfis (áður nefnt Borgarmýri). Deiliskipulagið er í samræmi við megin stefnu í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur frá 1996 – 2016.

Eldri skilmálar fyrir skipulagssvæðið falla úr gildi við gildistöku þessara skilmála.

2.1 Helstu markmið við endurskoðun deiliskipulagsins

Helstu markmið við endurskoðun deiliskipulagsins eru þessi:

- Að uppfæra skipulagið að þeim breytingum sem orðið hafa til að gera samræmt heildarskipulag.
- Að auka nýtingu á lóðum og þetta byggð frá því sem gert var ráð fyrir í eldra skipulagi.
- Að auka fjölda bílastæða í samræmi við auknar kröfur og þörf á svæði í gildandi skipulags- og byggingarreglugerð fyrir nýbyggingar.
- Að bæta ásýnd grænna svæða á mörkum skipulagssvæðisins og á lóðum innan svæðisins.

2.2 Afmörkun svæðisins

Svæðið tengist nýju deiliskipulagi í vestri að lóð Mjólkursamsölunnar og deiliskipulagi sem unnið verður á landsspildu austan við skipulagssvæðið, næst gatnamótum Vesturlandsvegur og Suðurlandsvegur, sjá nánar deiliskipulagsupprátt (90)1.01

2.3 Gatnakerfi og bílastæði

Meginaðkoma að skipulagssvæðinu til framtíðar verður að mestu leyti eins og hún er í dag. Aðkoma til og frá Vesturlandsvegi og Grjóthálsi verður endurbætt. Núverandi gatnakerfi innan svæðisins verður óbreytt. Endurbætur kunna að verða gerðar á einstökum hlutum þess. Haldið verður opnum möguleika á breikkun Hálsabrautar. Innkeyrslur inn á lóðir verða almennt þar sem þær eru í dag. Breytingar á innkeyrslum inn á lóðir verða þó leyfðar, að höfðu samráði við skipulagsyfirlöng. Kynna þarf slíkar breytingar fyrir hagsmunaaðilum er varða aðra en viðskiptaaðila.

Bílastæði á svæðinu verða innan lóðamarka hvernar lóðar, eins og er í dag. Engin almenn bílastæði verða við götur. Kröfur um fjölda bílastæða á hvern fermetra gólfflatar nýbyggingar verða auknar í samræmi við auknar kröfur skipulags- og byggingareglugerðar gólfflatar.

Þetta á einungis við lóðir þar sem verið er að auka byggingamagn frá því sem nú er.

Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 35 m² fyrir annað húsnæði en geymslúhúsnæði/tæknirými. Þar er gert ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 100 m² gólfflatar. Verði geymslúhúsnæði/tæknirými breytt í aðra starfsemi gilda almennar reglur um 1 stæði á hverja 35 m² gólfflatar.

Eldri skilmálar um 1 bílastæði á hverja 50 m² gólfflatar gilda áfram á þeim lóðum þar sem engar breytingar verða miðað við eldri skilmála.

2.4 Gönguleiðir og almenningsamgöngur

Gönguleiðir á skipulagssvæðinu utan lóða verða aðallega á gangstéttum öðru megin eða beggja vegna við götur. Gert er ráð fyrir endurbótum á göngustígakerfi hverfisins, þannig að gangstéttir / stígar verði a.m.k. öðru megin við allar götur innan hverfisins.

Gönguleiðir úr Hálsahverfi liggja einnig til nærliggjandi hverfa eftir megingöngustígakerfi borgarinnar. Almenningsvagnar ganga um hverfið í dag.

2.5 Græn svæði á jöðrum skipulagssvæðisins

Á grænu svæði á milli Vesturlandsvegur og Grjótháls er gert ráð fyrir skjól og gróðurbeltum úr gróðri og jarðvegi. Meðfram Bæjarhálsi og aðliggjandi lóða til norðurs er gert ráð fyrir gróðursetningu trjáa og umhverfismótun.

2.6 Lóðir

Lóðir og lóðarmörk á skipulagssvæðinu verða óbreytt nema á lóð Osta-og Smjörólunnar við Bitruháls og lóðum Orkuveitu Reykjavíkur við Réttarháls 1, 2 og 4, sjá reit 1 á deiliskipulagsupprætti (90)1.01. Fyrirliggjandi kvaðir á lóðum úr eldra skipulagi gilda áfram. Nákvæm afmörkun allra lóða kemur fram á mæliblöðum þeirra.

Landnotkun á lóðum verður áfram blönduð eins og hún er í dag. Miðað er við starfsemi í samræmi við flokkun atvinnusvæða sbr. kort (90)1.02 Þungaiðnaður í flokki B3 verður ekki leyfður.

2.7 Nýtingarlutfall

Nýtingarlutfall 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 hámarksnýtingarlutfall 0,15 á lóðinni.

Heimilt er að auka við nýtingarlutfall ef byggðar eru bilageymslur neðanjarðar sem nemur byggingarmagni þeirra, en verður þó ekki hærra en 0,7 ofanjarðar.

Heimilt er einnig að byggja neðanjarðargeymslur og tæknirými og auka nýtingarlutfall sem þeim nemur þar sem aðstæður leyfa. Slíka aukningu þarf að sækja sérstaklega um til skipulags- og umferðarnefndar og þinglýsa þarf kyðð um notkun slíks rýmis.

Skilmálar:**Nýir skilmálar fyrir Hálsahverfi****3.0 Almenn**

Skilmálar þessir gilda í tengslum við nýbygginar, breytingar og viðbyggingar ásamt tilheyrandi mannvirkjum og framkvæmdum í deiliskipulagi þessu. Skilmálarnir gilda fyrir allar lóðir á svæðinu nema að annað sé tiltekið. Sérstakir skilmálar gilda fyrir lóðir Orkuveitu Reykjavíkur, sjá kafla 4.1

3.1 Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð, aðrar reglugerðir og staðla. Þær skulu vera í samræmi við skilmála þessa og mæli-og hæðarblöð. Að öðru leyti er húsagerð frjáls.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag gróðurs. Þar skal sýna hæðartölur á landi við hús og við lóðarmörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna.

Byggingar sem eru á sömu lóð skulu hannaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

3.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðarmörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Byggingareitur er annars vegar sýndur með bundinni byggingalínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingalínu (brotin lína). Allir hlutar byggingarinnar skulu standa innan byggingareits. Bindandi byggingalína þýðir að hluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu. Óbundin byggingarlína sýnir lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna götu – og gangstéttarhæðir við lóðarmörk þeim megin sem aðalaðkoma að lóðum er (G). Lóðarhæðir á lóðarmörkum skulu samsvara þessum tölum. Hæð á landi á baklóðarmörkum er sýnd við lóðarmörk fjær aðalaðkomu (L) og skal lóðarhæð á lóðarmörkum samsvara þessum tölum. Hæð á aðalgólfu byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H). Þar er einnig sýnd mesta hæð útveggjar og þaks (V-Þ). Á hæðablöðum er sýnd staðsetning og hæðir á frárennslis – og vatnslögnum og kvaðir um inntök veitustofnana. Sjá skýringamynd 1.

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 gólfplatnar nýbyggingar. Fyrir eldri byggingar er 1 bílastæði á hverja 50 m² eða þau bílastæði sem samþykkt eru skv. síðustu bygginganefndarteikningum. 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.

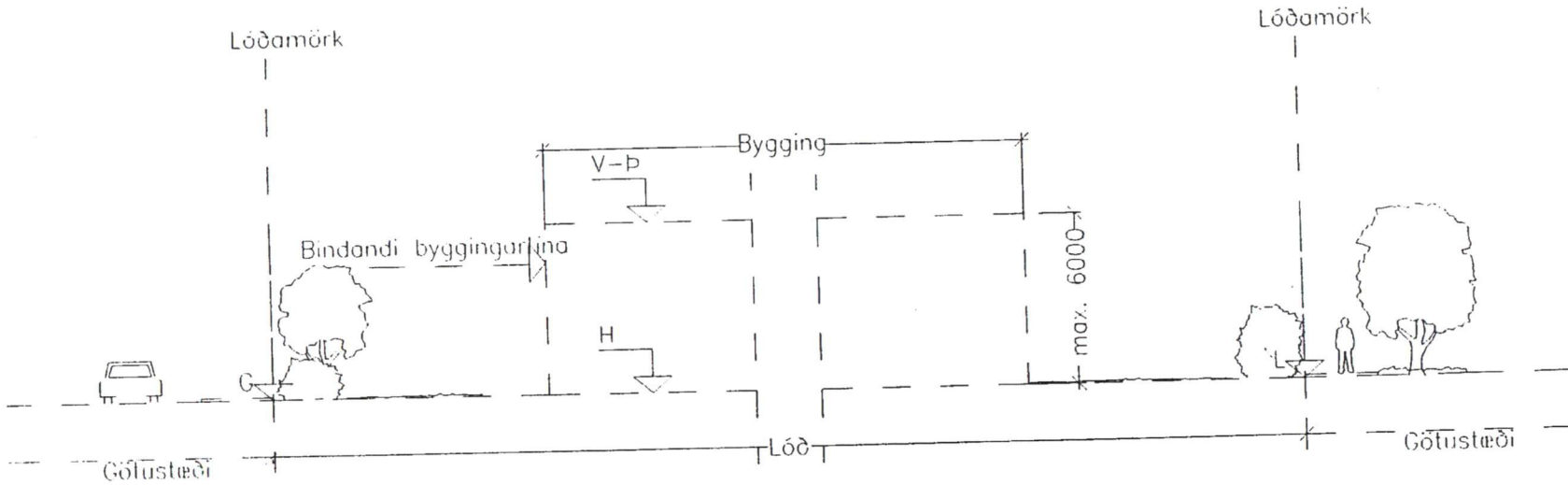
3.5 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálsar 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 útveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 6 metrar miðað við einnar hæðar byggingu, sjá nánar skýringamynd 1.
- Mesta hæð útveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 9 metrar miðað við tveggja hæða byggingu, sjá nánar skýringamynd 2.
- Mesta hæð útveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 13 metrar miðað við þriggja hæða byggingu, sjá nánar skýringamynd 3.
- Mesta hæð húsveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 17 metrar miðað við fjögurra hæða byggingu, sjá nánar skýringamynd 4.

Skýringamynd 1

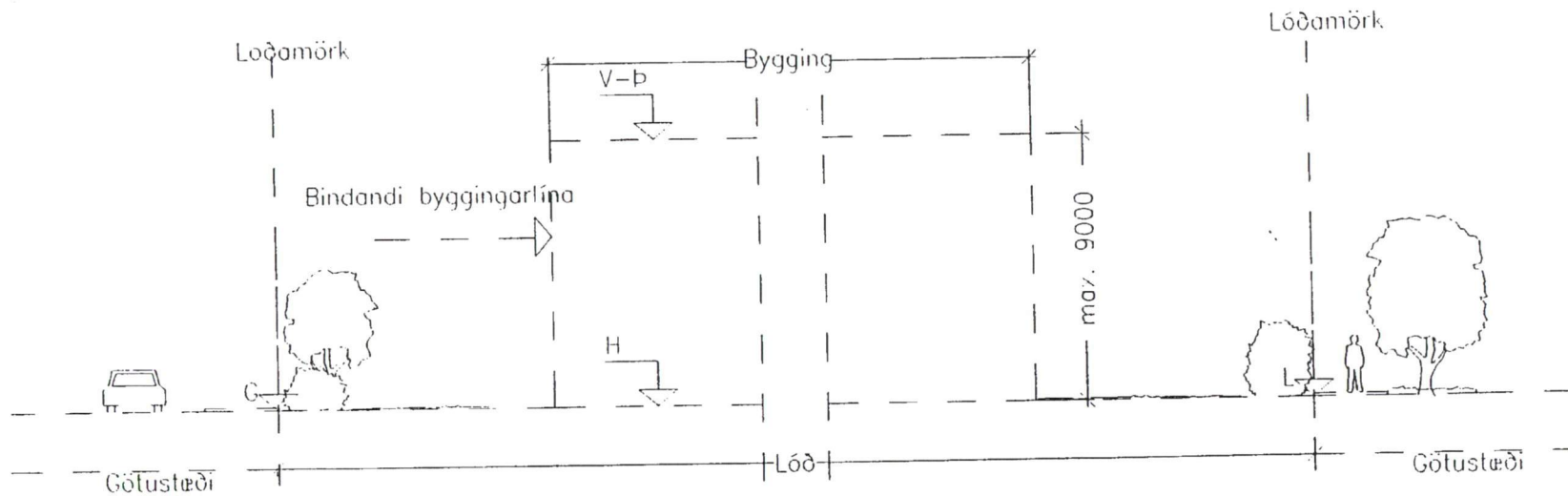
Byggingaskilmálar



- G = Hæð á lóð við aðkomugötu - gangstétt við lóðamörk
- L = Hæð á lóð við baklóðarmörk
- H = Hæð á golti á aðalhléð byggingar
- V-p = Hæð á útvegg og/eða þaki

Skýringamynd 2

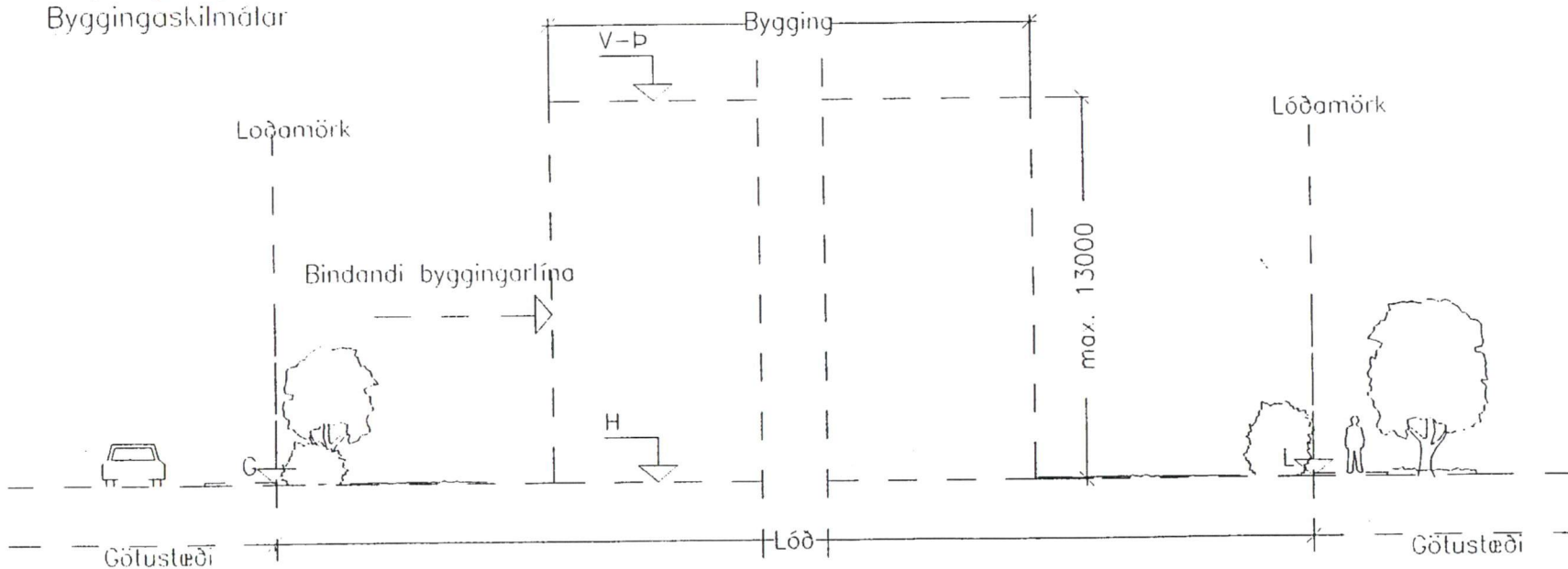
Byggingaskilmálar



- G = Hæð á lóð við aðkomugötu – gangstétt við lóðamörk
- L = Hæð á lóð við baklóðarmörk
- H = Hæð á gólfi á aðal hæð byggingar
- V-b = Hæð á ulvegq og/eða þaki

Skýringamynd 3

Byggingaskilmálar



G = Hæð á lóð við aðkomugötu - gangstétt við lóðarmörk

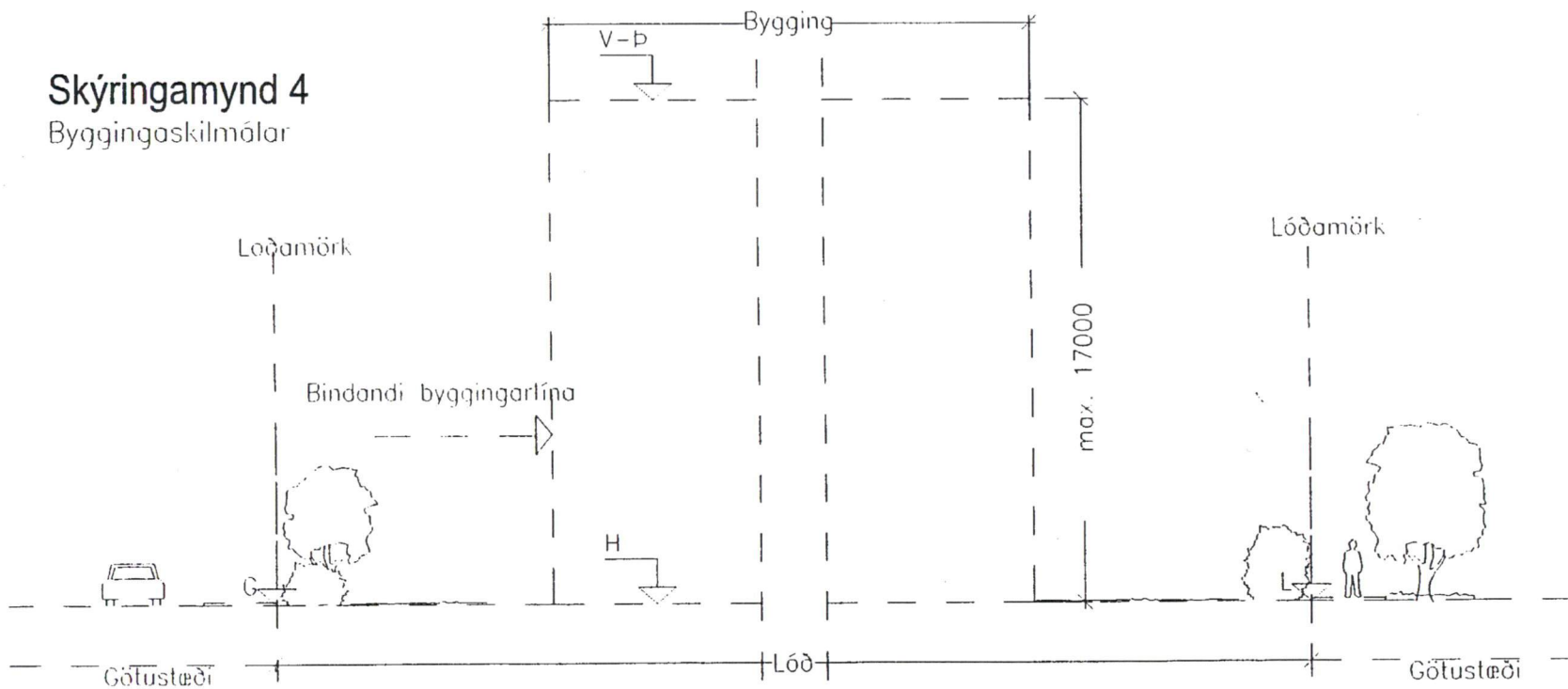
L = Hæð á lóð við baklóðarmörk

H = Hæð á gólfi á aðal hæð byggingar

V-P = Hæð á utvegg og/eda þaki

Skýringamynd 4

Byggingaskilmálar



- G = Hæð á lóð við aðkomugötu – gangstétt við lóðamörk
- L = Hæð á lóð við baklóðarmörk
- H = Hæð á gólli á aðal hæð byggingar
- V-p = Hæð á útvegg og/eda þaki

Heimilt er að sækja um frávík á hæð byggingar sé um sérstaka starfsemi að ræða þar sem óhjákvæmilegt er að lofthæð eða hámarkshæð á þaki sé meiri. Skal þá gera sérstaka grein fyrir þeirri starfsemi sem um ræðir og sýna fram á í greinargerð og með teikningum að hærri bygging sé nauðsynleg.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form eða efnisval húsa en gert ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi sínu. Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan lóðar skal samræma útlit og efnisval þeirra. Merkingar bygginga og skilta skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gerð grein fyrir hvar og hvernig því er háttað á viðkomandi byggingu og eða á lóð hennar. Sé um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð að ræða skal sækja um byggingaleyfi sérstaklega vegna þeirra mannvirkja sbr. byggingareglugerð.

Á lóð á milli Vesturlandsvegar og Grjótháls þar sem í dag er bensínstöð og greiðasala er aðeins heimilt að reisa einnar hæðar byggingar. Mesta hæð útveggja og þaks (V – Þ) frá aðalgólfi (H) eru 4 metrar.

3.6 Lóðafrágangur

Lögð er áhersla á að lóðarfrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Gróðursetning við lóðarmörk skal vera markviss hvað varðar tegundaval á gróðri, limgerði og trjám.

Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu hafa samráð um lóðafrágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Að öðru leyti gilda uppgefnar lóðarhæðir á hæðarblaði.

Þar sem gangstéttir eru við götur skal vera að minnsta kosti ein göngutenging af viðkomandi lóð inn á viðkomandi gangstétt eða stíg.

Á aðalteikningum (bygginganefndateikningum) eða gögnum sem þeim fylgja skal sýna skipulag lóðar, hæðarlegu, staðsetningu bílastæða, aðkomur, aðhafnasvæði, gámasvæði, sorpgeymslur og annað sem máli skiptir vegna lóðarfrágangs. Þar skal sýna staðsetningu trjáa, runna og gróðurs.

Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Gera skal grein fyrir þessum frágangi á bygginganefndarteikningum.

3.7 Lóðir fyrir spennustöðvar

Lóðir fyrir spennustöðvar eru á svæðinu í dag. Þeim kann að fjölga, eða lóðarmörk að breytast. Staðsetning, stærð og endanleg hæð bygginga verður ákveðin síðar og aðrir þættir sem lúta að frágangi lóðanna.

Skilmálar:**Nýir sérskilmálar fyrir Hálsahverfi****4.0 Almenn**

Lýst er sérstökum skilmálum sem gilda fyrir nýbyggingar og mannvirki á lóðum Orkuveitu Reykjavíkur við Réttarháls 1, 3 og 4.

4.1 Lóðir Orkuveitu Reykjavíkur við Réttarháls 1, 3 og 4**4.1.1 Lega og afmörkun svæðisins**

Lóðirnar afmarkast af Bæjarhálsi, Hálsabraut, Réttarhálsi, Draghálsi og Bitruhálsi. Svæðið er hluti af “ Borgarmýri “ hverfi sem skipulagt var 1977. Þar var gert ráð fyrir lóðum undir iðnað, þjónustustarfsemi og vörugeymslur. Hverfið er að mestu uppbyggt sem athafnasvæði fyrir fyrirtæki og stofnanir. Landinu hallar til norðurs.

4.1.2 Tilgangur og markmið

Tilgangur deiliskipulags fyrir Orkuveitu Reykjavíkur er að afmarka svæði þar sem hægt verður að sameina meginstarfsemi fyrirtækisins á einum stað. Með sameiningu lóða við Réttarháls og auknu landrymi er fyrirhugað að byggja upp nýjar höfuðstöðvar fyrirtækisins til framtíðar. Markmið er að mynda ramma fyrir framtíðarhúsnæði undir Orkuveitu Reykjavíkur og tryggja að aðkoma að lóðinni verði sem greiðust miðað við núverandi gatnakerfi.

4.1.3 Núverandi aðstæður

Um er að ræða 4 lóðir. Það er lóð Osta-og Smjörslunnar við Bitruháls, Lóðir Orkuveitu Reykjavíkur við Réttarháls 1 og 3, lóð með verkstæðisbyggingu við Réttarháls 4, í eigu Orkuveitu Reykjavíkur og lóð Gúmmívinnustofunnar við Réttarháls 2. Yfir lóðina við Réttarháls 4 liggur stofnlögn frá Mosfellsbæ fyrir heitt vatn.

Búið er að byggja á öllum lóðunum nema á lóðinni við Réttarháls 3.

4.1.4 Skipulag

Gert er ráð fyrir að lóðir Orkuveitu Reykjavíkur við Réttarháls 1, 3 og 4 verði sameinaðar í eina lóð. Sá hluti Réttarháls, sem er við lóðir 3 og 4 verður lagður niður sem gata og götustæðið sameinað heildarlóðinni. Þá er gert ráð fyrir að lóðir 3 og 4 stækki til vesturs inn á núverandi lóð Osta og Smjörslunnar. Stækkun þessi nemur 20 metrum. Kvöð um akstur frá Bitruhálsi yfir lóð Osta og Smjörslunnar inn á lóðina við Réttarháls 3 fellur niður. Lóð Osta og Smjörslunnar verður að öðru leyti óbreytt.

Aðkoma að lóðinni verður frá Réttarhálsi og Draghálsi, eins og hún er í dag. Einnig er gert ráð fyrir nýrri aðkomu frá Bæjarhálsi. Sú aðkoma er aðallega ætluð þeim sem heimsækja þurfa þjónustudeildir fyrirtækisins.

Á lóðinni eru í dag nokkrar byggingar. Fyrirhugað er að þar rísi ennfremur nýtt skrifstofuhúsnæði og frekara þjónustu – og geymsluhúsnæði. Gert er ráð fyrir að hluti bygginga verði 1 – 2 hæðir, en hluti, ætlaður undir skrifstofu – og þjónustustarfsemi verði allt að 10 hæðir frá Réttarhálsi. Miðað er við að hluti bygginga falli inn í landið að Bæjarhálsi.

Á lóðinni er einn byggingarreitur. Hann tengir saman núverandi byggingar á lóðinni. Reitnum er ætlað að afmarka þann hluta lóðarinnar, sem byggt verður á til framtíðar. Að Bæjarhálsi er bindandi byggingalína og má sá hluti byggingar, sem er ofan jarðar, ekki fara út fyrir þá línu. Aðrir hlutar byggingarreits eru leiðbeinandi og er heimilt að fara með hluta bygginga allt að 3 metra út fyrir þá, þar sem það á við.

Heildarstærð lóðar er um 42.330 m². Áætlað heildarnýtingarhlutfall lóðar er 0.7. Heimilt er að gera bílageymslu neðanjarðar og hækka nýtingarhlutfall í samræmi við það.

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² húsnæðis. Miðað er við að hluti bílastæða verði neðanjarðar eða undir byggingum.

Gróðri er ætlað að vera hluti af umhverfismyndun svæðisins. Lögð er áhersla á að gróðursetning lóðar haldist í hendur við uppbygginu mannvirkja og gróðri verði vel viðhaldið. Gróður skal þekja um 5 – 7 % lóðarinnar. Er hér átt við tré og runnagróður, en gras ekki talið með.