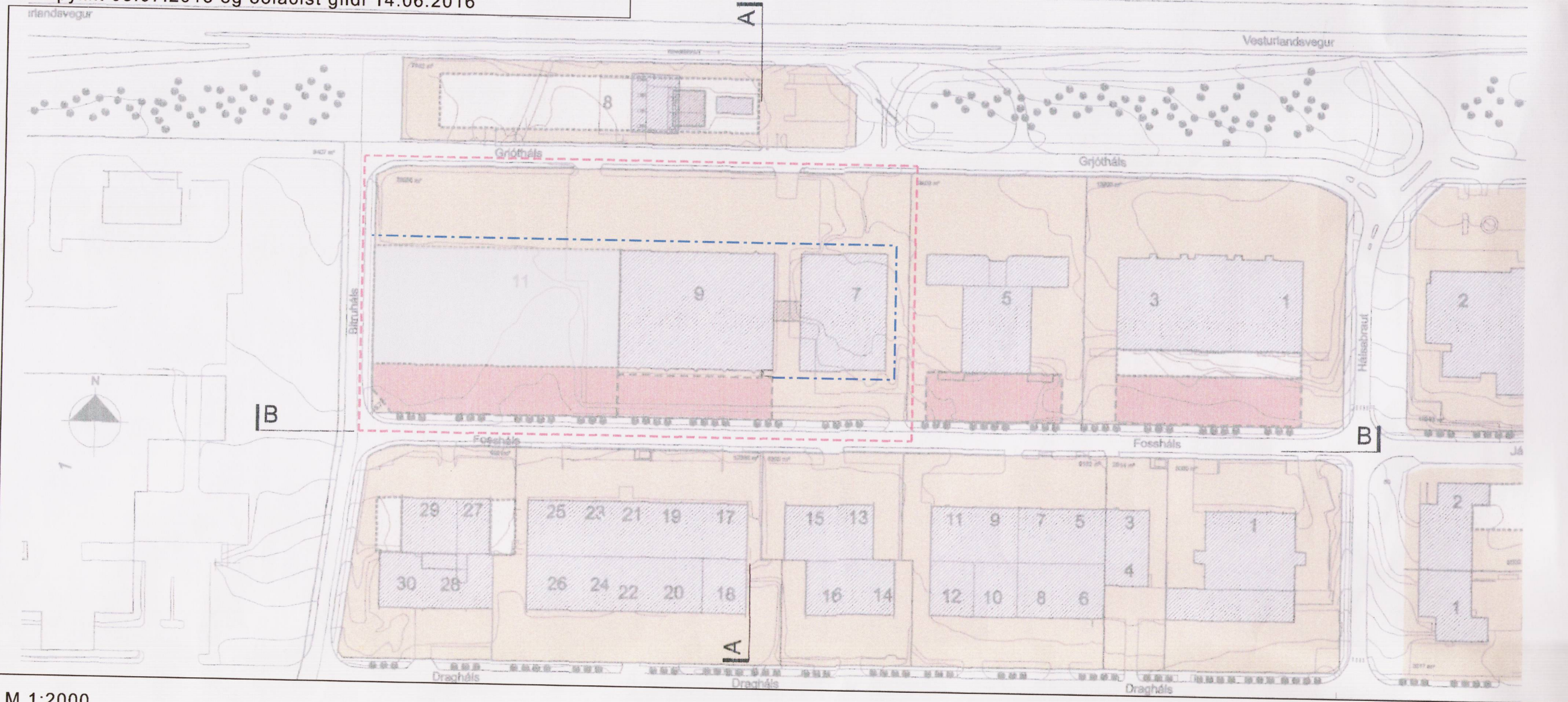


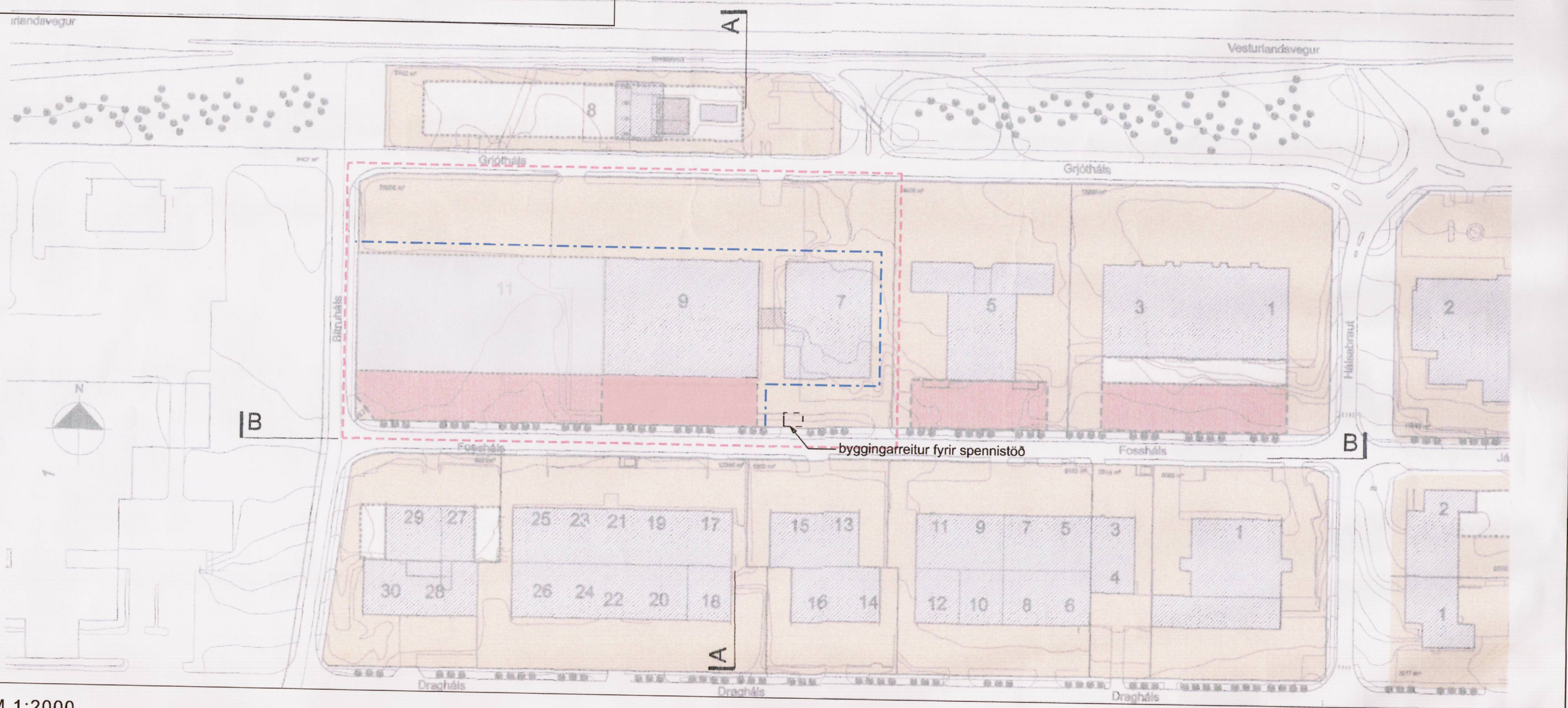
# HÁLSAHERFI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR GRJÓTHALS 7-11

GILDANDI DEILISKIPULAG  
samþykkt 05.07.2013 og óðlaðist gildi 14.06.2016

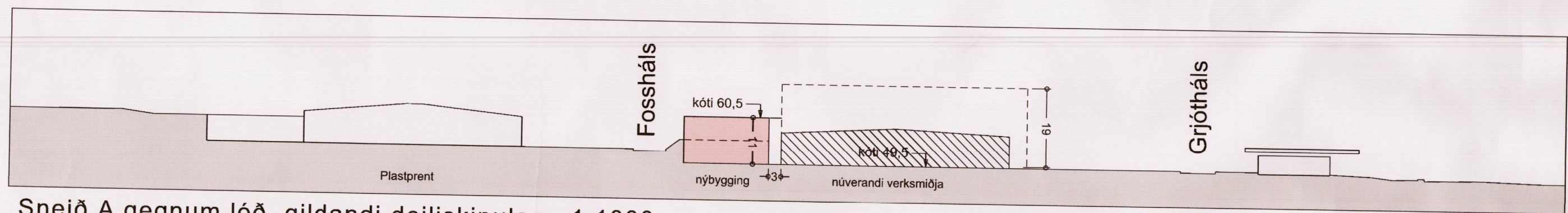


M 1:2000

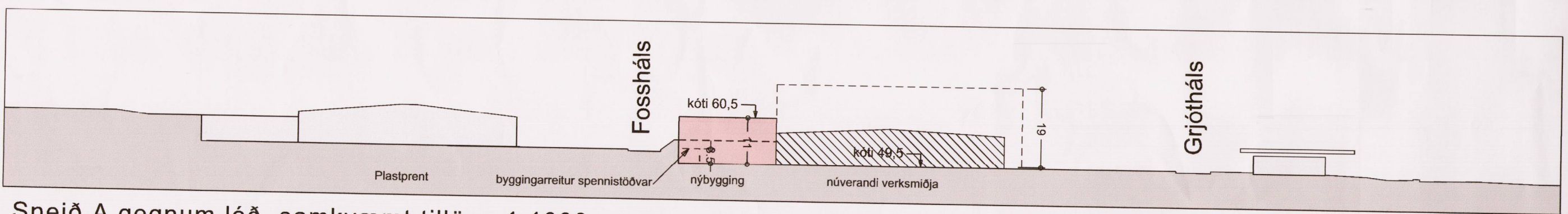
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



M 1:2000



Sneið A gegnum lóð, gildandi deiliskipulag 1:1000



Sneið A gegnum lóð, samkvæmt tillögu 1:1000

## GREINARGERÐ

### Gildandi deiliskipulag:

Deiliskipulag fyrir Hálsaheverfi dagsett 16.6.2000, með breytingum dagsettu 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 gerðar þrennar deiliskipulagsbreytingar sem samþykktar voru í borgarráði 06.09.2009, 05.07.2013 og afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27.05.2016.

### Breytingar sem samþykktar voru með breytingu 06.09.2009 eru eftirfarandi:

- Byggingarreitur er stækkaður til vesturs út að lóðarmörkum við Bitruháls. Byggingarreitur er sneiðskornn á horni Bitruháls og Fossháls, 5,7m frá lóðarmörkum.
- Leyfileg hámarks hæð á byggingu aðalhúss (norðurhluti byggingarreits) hækkar um 2m og er 19m frá gólfplötu.
- Leyfð er bygging á lyftubyggingum fyrir aðflutninga á jarðhæð, svo og útbýgging á efri hæðum aðalhúss, 3m út fyrir byggingarreit til norðurs.
- Leyfileg hámarks hæð á byggingu á byggingarreit neðanjarðar (suðurhluta) er 11m.
- Nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,75. Opnar bílageymslur 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 móts við hús nr. 11 við Grjótháls (suðurhluta).
- Nýtingarhlutfalli á lóðinni er hækkað úr 0,75 í 0,77 án bílageymslu og 0,83 með bílageymslu.
- Ásýnd langhliðar 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.

### Breytingar sem felast í deiliskipulagstillögu samþykktri 27.05.2016 eru eftirfarandi:

- Után við byggingareit komi 4 m belti (ytri byggingarreitur) þar sem heimilað er að reisa lagertanka, tæknibúnað og vörumöttokuryrmi/lyftubygging. Mesta leyfilega hæð lagertanka verði 12,5 m frá gólfplötu 1. hæðar.
- Að öðru leyti gilda á reitnum eldri skilmálar.

### Forsendur deiliskipulags breytingar:

Breytingarnar ná til lóðarinnar Grjótháls 7 – 11. Ástæða þessara stækkunar eru aukin umsvif fyrirtækisins. Breytingatillaga þessi gerir ráð fyrir að færa byggingareitinn sem samþykktur var 05.07.2013 upp að núverandi byggingu að Grjóthálsi 9 og fella brott 3m breitt sund sem er eftir húsinu endilöngu. Einnig er kröfu um fjölda bílastæða á lóð breytt þannig að í stað 1 bílastæðis á hverja 100 m<sup>2</sup> verksmiðju, lagars og tæknirýma verði það 1st./120m<sup>2</sup> húsnæðis. Heimilt verði að nýta þak nýbyggingar undir bílastæði líkt og gert er við Grjótháls 11.

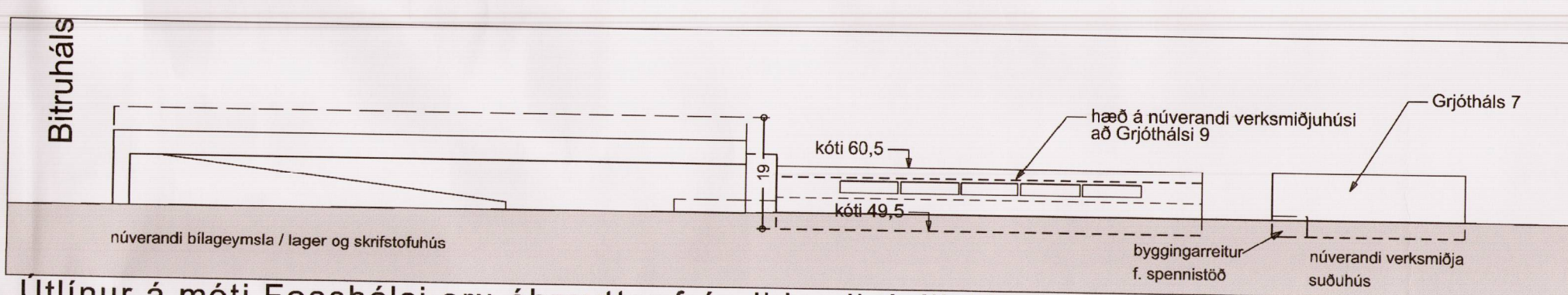
- Hámarks hæð byggingarreits verður óbreytt þ.e. 11 m frá gólfplötu 1.hæðar. Heimilt er þó að tæknibúnaður s.s. loftrásibúnaður, lyftustokkar og stíghús fari upp fyrir þessa hæð.
- Nýtingarhlutfall lóðar hækkar úr 0,83 í 0,85 með bílageymslu.
- Ásýnd langhliðar viðbyggingar til suðurs og gafis til austurs skal leysa í bland með gluggum/gluggaböndum og vandaðri klæðningu sem þrýði er af og sem endurspeglar starfsemi hússins.
- Mesta leyfilega hæð lagertanka verði 13,5 m frá gólfplötu 1. hæðar í stað 12,5.
- Tryggja þarf legu og aðkomu að lögnum og dreifistöð OR á lóðinni, ef til breytinga kemur er það á ábyrgð lóðarhafa. Í samráði við OR er lagt til að gera nýjan byggingarreit á lóðinni fyrir spennistöð. Reiturinn er 5 x 6 m að stærð.
- Bílastæðakrafa 1 stæði á hverja 35 m<sup>2</sup> í skrifstofuhúsnæði en 1 stæði á hverja 120 m<sup>2</sup> verksmiðju, lagars og tæknirýma.
- Heimilt að nýta þak nýbyggingar undir bílastæði.
- Að öðru leyti gilda á reitnum eldri skilmálar.

### Bílastæði á lóð:

Á lóð skal setja 1 bílastæði/35 m<sup>2</sup> af skrifstofum og 1 bílastæði/120 m<sup>2</sup> af verksmiðju, lager og tæknirými.

Skrifstofur 3.150. m <sup>2</sup>	= 90 bílastæði
Verksmiðja, lager og tæknirými 19.470 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup>	=162 bílastæði
<b>Samtals:</b>	<b>252 bílastæði</b>

Lóðarstærð 28552 m <sup>2</sup>	Byggingarmagn með bílageymslu	Nýtingarhlutfall með bílageymslu
Byggingarmagn nú þegar byggt	20.656,7 m <sup>2</sup>	0,72
Hámark byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi	23.707 m <sup>2</sup>	0,83
Samkvæmt tillögu þessari	24.200 m <sup>2</sup>	0,85



Útlínur á móti Fosshálsi eru óbreyttar frá gildandi deiliskipulagi 1:1000



SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Núverandi byggingar
- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur f. spennistöð

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í emb. stjórn. skipul. stfr. þann 12. maí 2017.

Tillagan var grenndarkynnt frá 6. apríl 2017 með athugasemdafrest til 4. maí 2017. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. maí 2017.

*Björn Adalman*

verk: Ögerðin Egill Skallagrímsson

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

verknúmer: 15-017

tegund teikningar: DEILISKIPULAG

heiti teikningar: DEILISKIPULAGS TILLAGA

mælikvæði: 1:2000

dagsetning: 01.02.2017

Staðgreinireitur: 4304001

Landnúmer: 111019

útgáfuferill:

útgáfunúmer: skýring breytingar dags. breytingar

nr.teikningar og útgáfa: 001 B00

Urban arkitektar ehf.

Austurstræti 18 • 101 Reykjavík • sími 517 1070 • netfang gisimundur@urban.is

Guðmundur Gunnarsson arkitekt 160751 2159