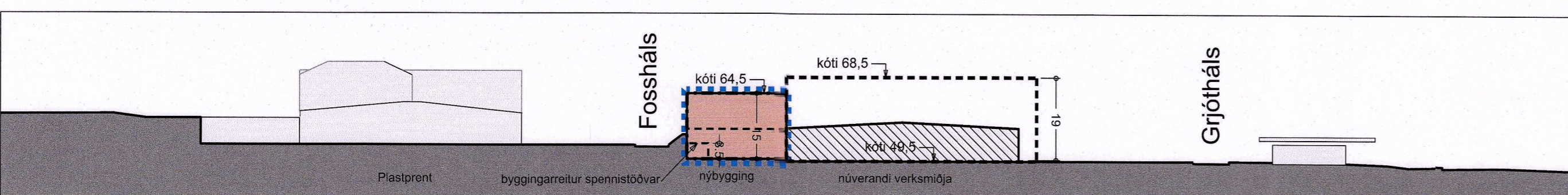
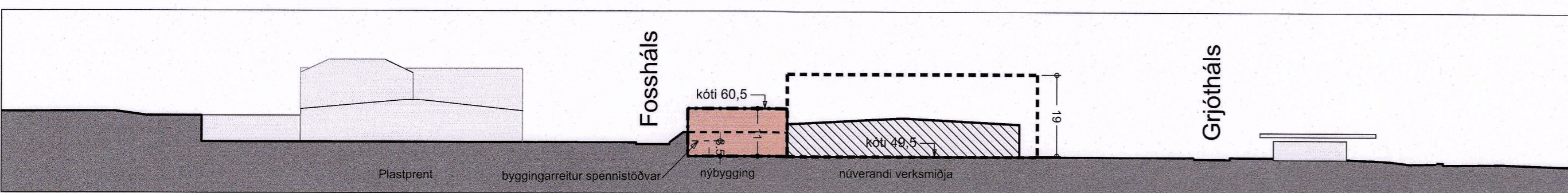
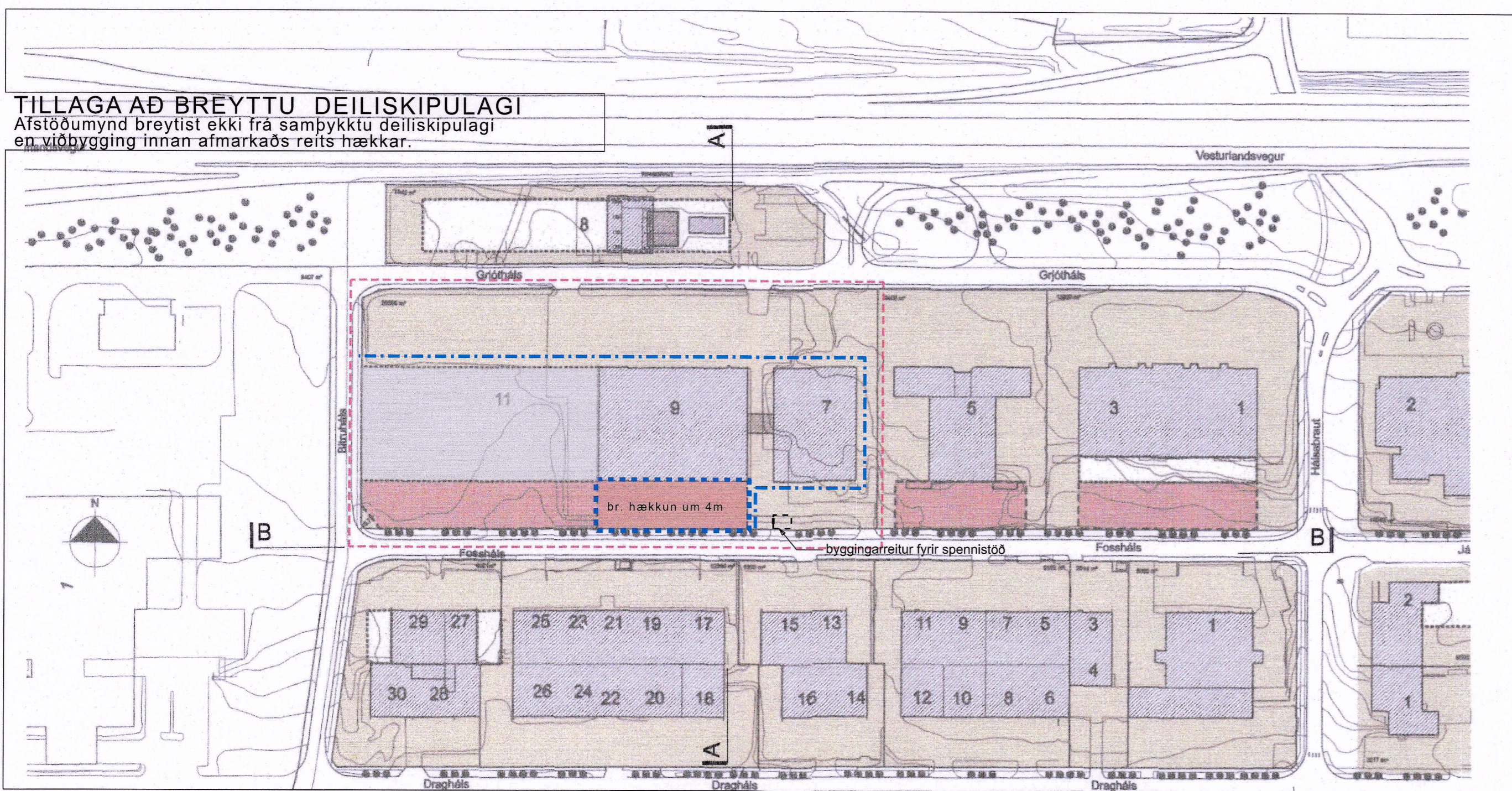
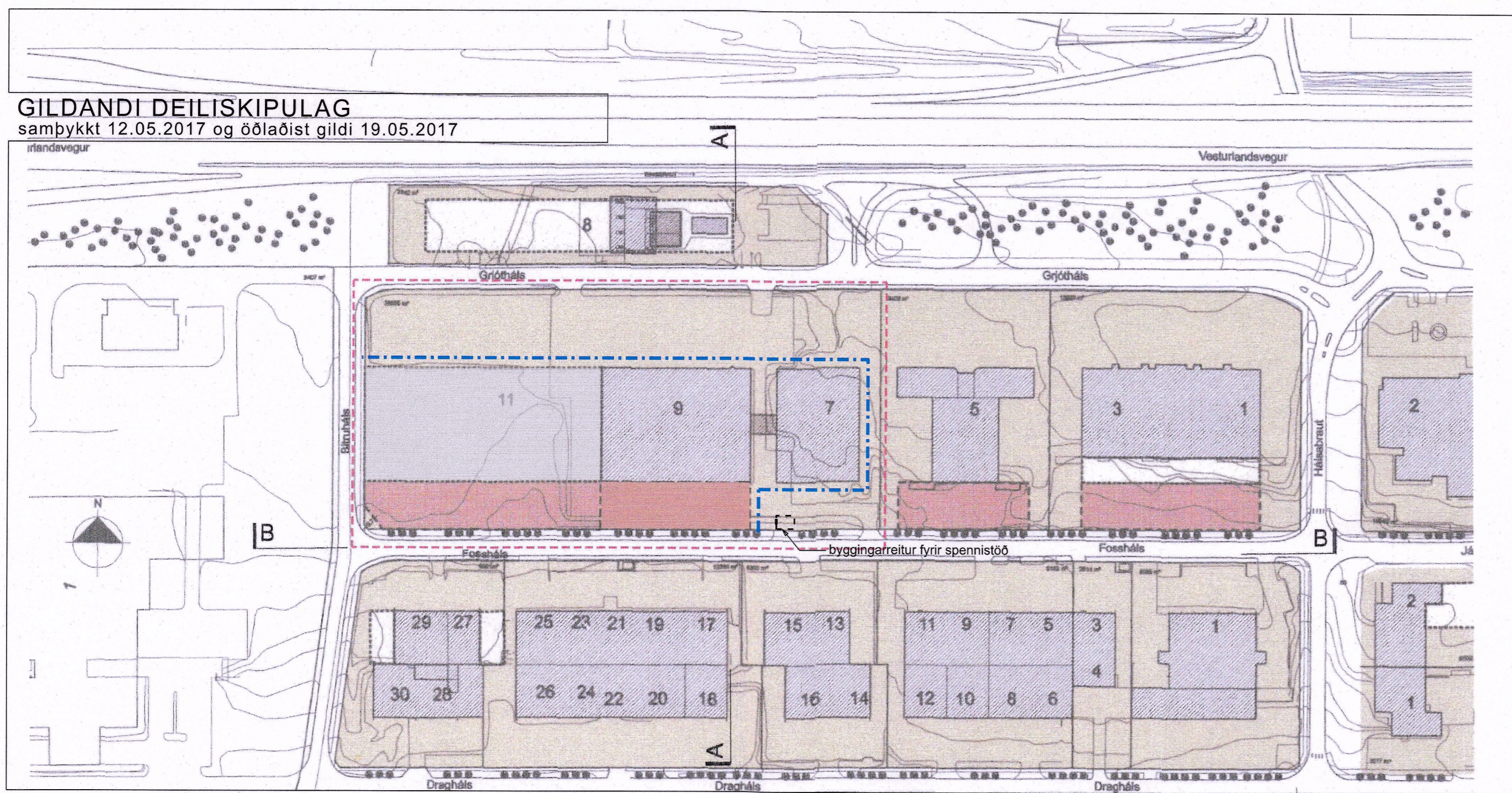


HÁLSAHVERFI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR GRJÓTHALS 7-11



GREINARGERÐ

Gildandi deiliskipulag:

Deiliskipulag fyrir Hálsaahverfi 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 farnar deiliskipulagsbreytingar sem samþykktar voru í borgarráði þann 06.09.2009 og þann 05.07.2013. Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 27.05.2016 og þann 12.05.2017.

Breytingar sem samþykktar voru með breytingu 06.09.2009 eru eftirfarandi:

- Byggingarreitir er stækkaður til vesturs út að lóðarmörkum við Bitruháls. Byggingarreitir er sneiðskorn 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.
 - Leyfó er bygging á lyftubryggjum 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 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 stækun byggingarreits til suðurs er 11 m frá gólfplötu, sama hæð og samþykkt er á mótis við hús 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 gaffs 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 samþykktari 27.05.2016 eru eftirfarandi:

- Után við byggingarreit komi 4 m beltí (ytri byggingarreit) þar sem heimilað er að reisa lagerganka, tæknibúnað og vörumótókuryrmi/lyftubryggur. Mesta leyfilega hæð lagertanka verði 12,5 m frá gólfplötu 1. hæðar.
- Að öðru leyti gilda á reitnum eldri skilmálar.

Breytingar sem felast í deiliskipulagstillögu samþykktari 12.05.2017 eru eftirfarandi:

- Samþykkt að fella niður 3m breitt sund milli samþykktar byggingarreits og núverandi byggingar (MHL02) þannig að byggja má upp að verksmiðjuhúsinu. (Byggingarreit var samþykkt var 05.07.2013)
 - Hámarks hæð byggingarreits verður óbreytt en heimilt er að tæknibúnaður s.s. loftræsibúnaður, lyftustokkar og stigahús fari upp fyrir þessa hæð.
 - Nýtingarhlutfall lóðar hækkaði úr 0,83 í 0,85 með bilgeymslu.
 - Ásýnd langhlíðar viðbyggingar til suðurs og gaffs 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.
 - Bilastæðakrafra 1 stæði á hverja 35 m² í skrifstofuhúsnæði en 1 stæði á hverja 120 m² verksmiðju, lagars og tæknirými. Heimilt er að nýta þak nýbyggingar undir bilastæði líkt og gert er við Grjótháls 11.
- Heimilt að nýta þak nýbyggingar undir bilastæði.
- Að öðru leyti gilda á reitnum eldri skilmálar.

Forsendur deiliskipulags breytingar:

Aukin umsvif fyrirtækisins kalla á endurnýjun á búnaði og til að tryggja að framleiðsla falli ekki niður á meðan á breytingum stendur er það talinn hagkvæmasti kosturinn að koma vélbúnaðinum fyrir í nýbyggingu sunnan við verksmiðjubyggingu (MHL02). Við frekari hönnun og útfærslu á framleiðslulínum hefur komið í ljós að lofthæð byggingar þarf að vera hærri en gert var ráð fyrir í deiliskipulagi.

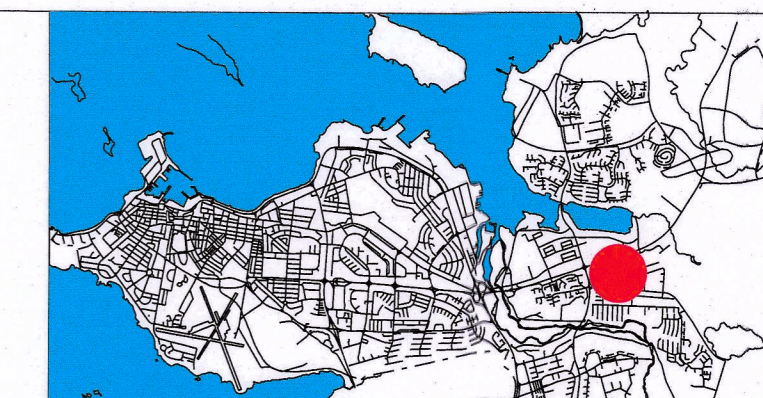
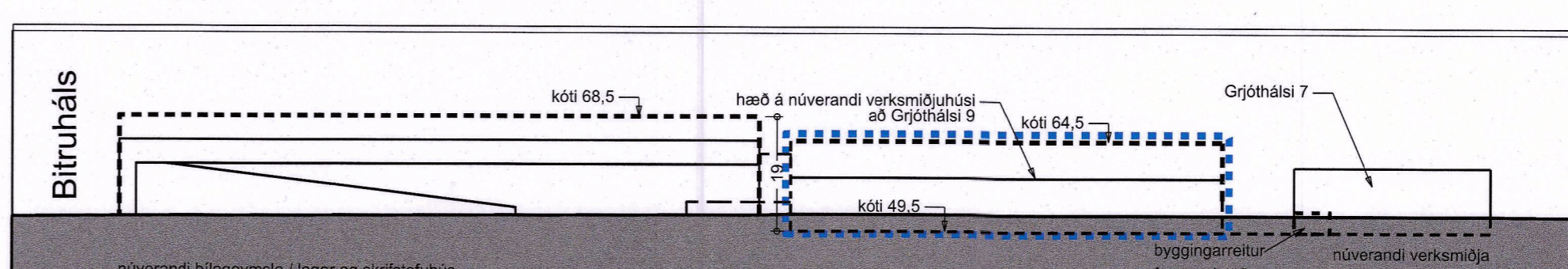
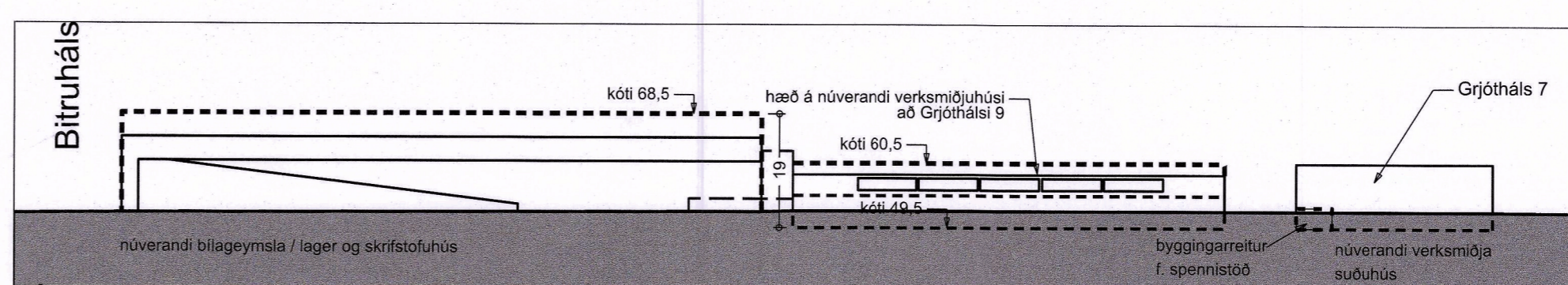
- Deiliskipulagstillaga þessi gerir ráð fyrir að hámarks hæð viðbyggingar hækki úr 11m í 15m.
- Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Bilastæði á lóð:

Á lóð skal setja 1 bilastæði/35 m² af skrifstofum og 1 bilastæði/120 m² af verksmiðju, lager og tæknirými.

Skrifstofur 3.150 m ²	= 90 bilastæði
Verksmiðja, lager og tæknirými 19.470 m ² /120 m ²	=162 bilastæði
Samtals:	252 bilastæði

Lóðarstærð 28.552 m ²	Byggingarmagn með bilgeymslu	Nýtingarhlutfall með bilgeymslu
Byggingarmagn nú þegar byggt	20.657 m ²	0,72
Hámark samkvæmt gildandi deiliskipulagi	24.200 m ²	0,85
Samkvæmt tillögu þessari	óbreytt 24.200 m ²	0,85



- SKÝRINGAR:
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitir
 - Byggingarreitir neðanjarðar
 - Núverandi byggingar
 - Ytri byggingarreitir
 - Byggingarreitir f. spennistöð
 - Afmörkun breytingar

31.01.2020 breytt til samræmis við útsögn skipulagsfulltrúa dags 31.01.20, snið Fossh 17-25/Dragh 18-26 uppfært.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í *stærð afgr. f. skipulagsfulltrúa* þann *21. janúar 2020*.

Tillagan var grenndarkynnt frá *27. nóvember 2019* með athugasemdafresti til *30. desember 2019*. Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann *21. febrúar 2020*.

verk: **Ölgerðin Egill Skallagrímsson**

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

verknúmer: 15-017

tegund teikningar: DEILISKIPULAG

heiti teikningar: DEILISKIPULAGS TILLAGA

mælikvarði: 1:2000

dagsetning: 02.10.2019

Staðgreinireitir: 4304001

Landnúmer: 111019

útgáfuferil:

útgáfunúmer: skýring breytingar dags. breytingar

nr.teikningar og útgáfa: 001 B00

Urban arkitektar ehf.

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

Guðmundur Gunnarsson arkitekt 160751 2159