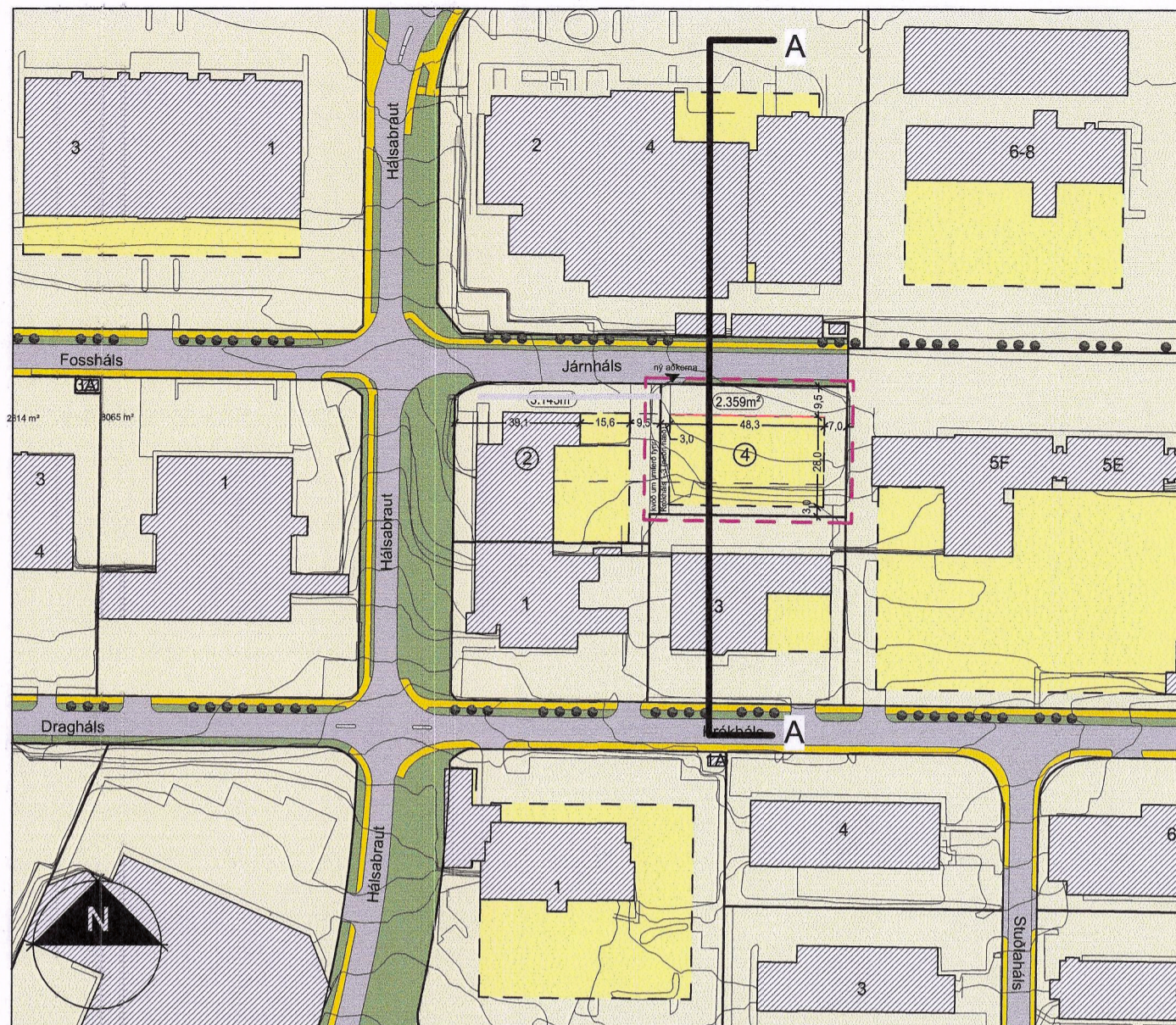


# BREYTING Á DEILISKIPULAGI "HÁLSAHVERFIS" VEGNA JÁRNHÁLS 4



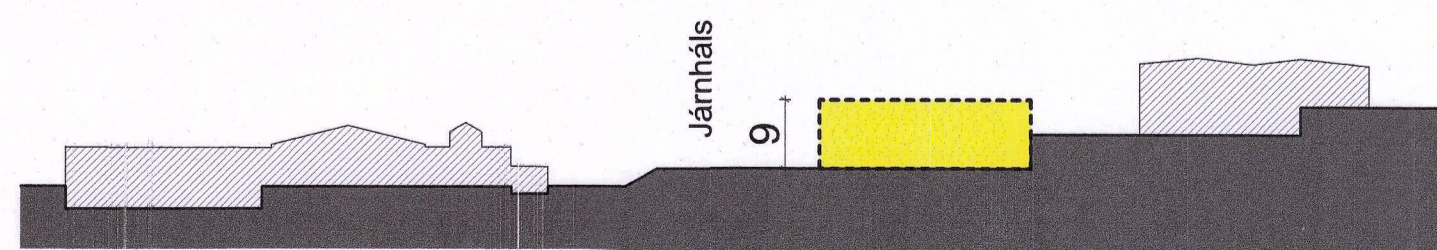
Hluti gildandi deiliskipulags, samþykkt 10.11.2022 með síðari breytingum mkk: 1 : 2000

## Hluti gildandi skilmála:

### 3.5. Húsagerðir

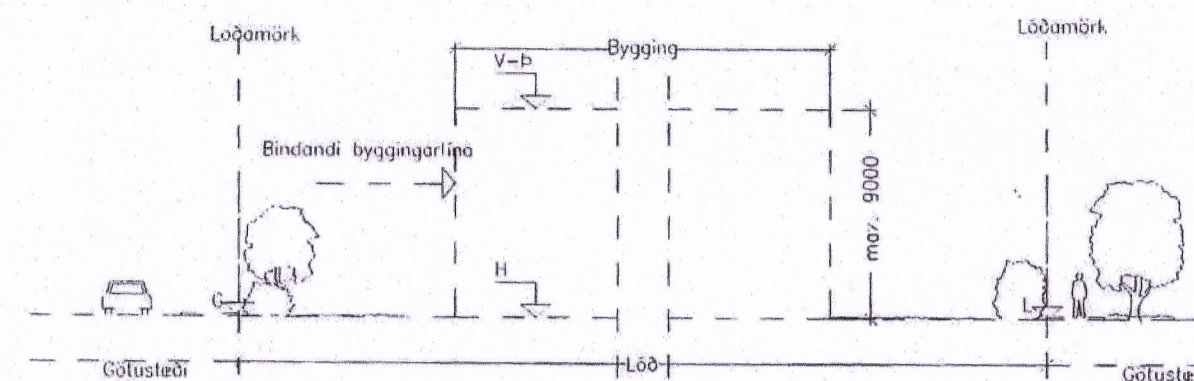
Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksvegg hæða útveggja og hámarks hæð á þaki eru gefin. Byggingar geta verið frá einni til fjórar hæðir. Hámarks hæð húsa eru fjórar hæðir, nema annað sé tilgreint.

- Mesta hæð húsveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 9 metrar miðað við tveggja hæða byggingu, sjá hánar skýringarmynd 2.



Snið A - A, 1 : 1000, skv. núverandi skilmálum

Skýringarmynd 2  
Byggingaskilmálar



G = Hæð á loft við aðkomugötu - gangstétt við lóðamörk  
L = Hæð á loft við hálslóðamörk  
H = Hæð á gólfi á aðalhlæð byggingar  
V-Þ = Hæð á ulveg og/eda þaki

## Greinargerð:

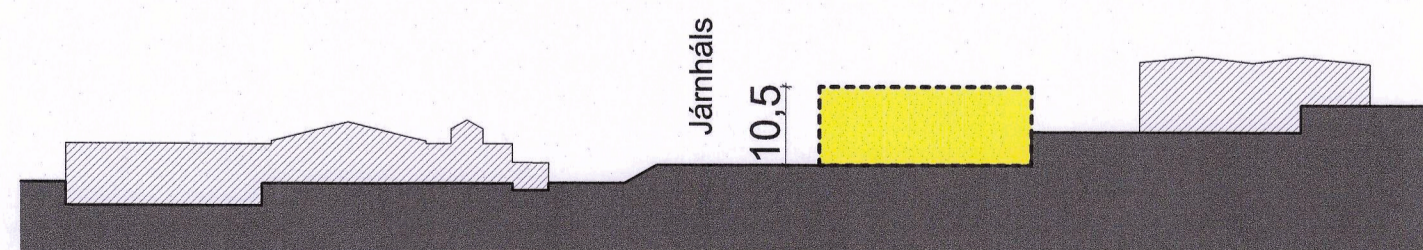
Í gildi er heildardeiliskipulag Hálsahverfis samþykkt í borgarráði 26.09.2000 með síðari breytingum. Um hverfishlutan segir í aðalskipulagi: "Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér megnun, verkstæði, umboðs- og heildverslarnir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisflek verslun, svo sem bílasölur".

## Lýsing á breytingunni:

Umsóknin felur í sér hækkan byggingarinnar 1,5 metra umfram hámark samkvæmt skilmálum gildandi deiliskipulags. Ástæða þessa fráviks er sú að fyrirhuguð starfsemi krefst aukinnar lofthæðar, meðal annars til að rýmið nýtist sem viðgerðarverkstæði fyrir stærri ökutæki, svo sem rútur, langferðabíla og aðrar stórar bifreiðar. Vegna hæðarkóta aðalhæðar og legu landslagsins er einungis unnt að uppfylla þessa lofthæðarkröfu með því að hækka efri hæðina.

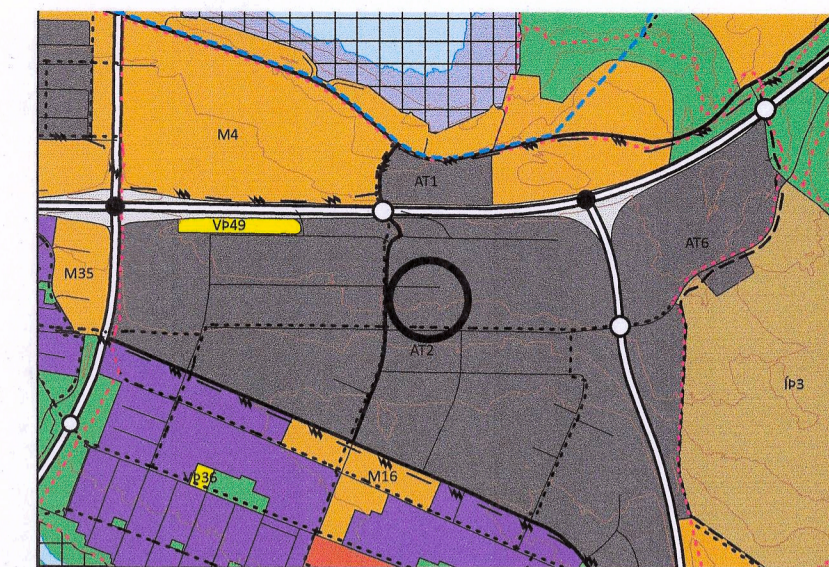
## Deiliskipulagsbreytingin felur í sér eftirfarandi:

- heimild til þess að hækka tveggja hæða nýbyggingu um 1,5m; úr 9m í **10,5m**.



Snið A - A, 1 : 1000

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar fyrir lóðina.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

## SKÝRINGAR

- MÖRK SVÆÐIS SEM SKIPULAGSBREYTING TEKUR TIL
- BYGGINGAREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- BYGGINGAREITUR, FELLÐUR ÚR GILDI
- BYGGINGAREITUR, BINDANDI LÍNA
- LÓÐAMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- GATA GANGSTÍGUR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltra þann 17. mars 2026.

Tillagan var grenndarkynnt frá 13. febrúar 2026 með athugasemdafresti til 13. mars 2026.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 11. febrúar 2026.



Hálsahverfi  
Breyting á deiliskipulagi  
Járnháls 4

**NOLAND**

**23.10.2025**

www.noland.is  
Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland  
Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt. 310876-3729  
Gunnar Logi Gunnarsson arkitekt Kt. 120482-5809  
Sími: 859 7008, 659 1945  
Netfang: bjarni@noland.is, gunnar@noland.is