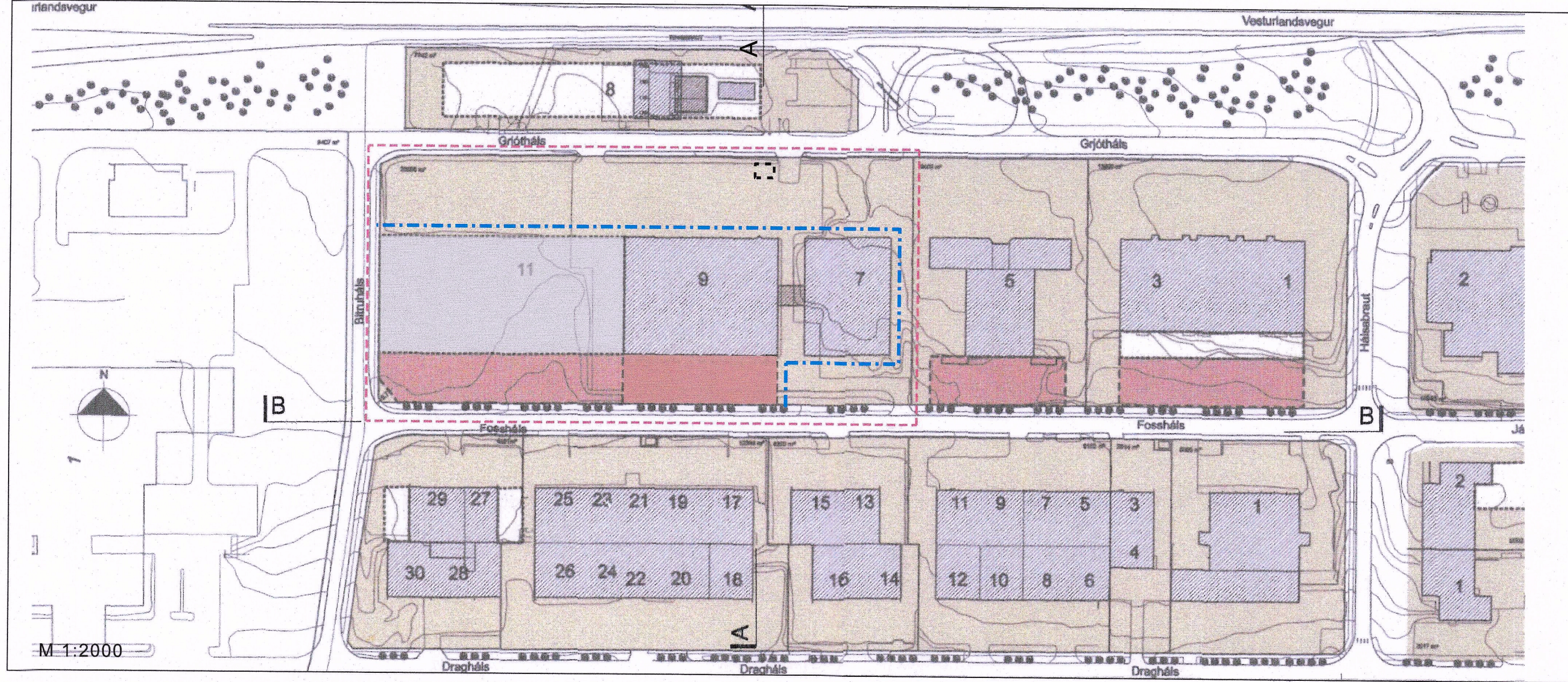


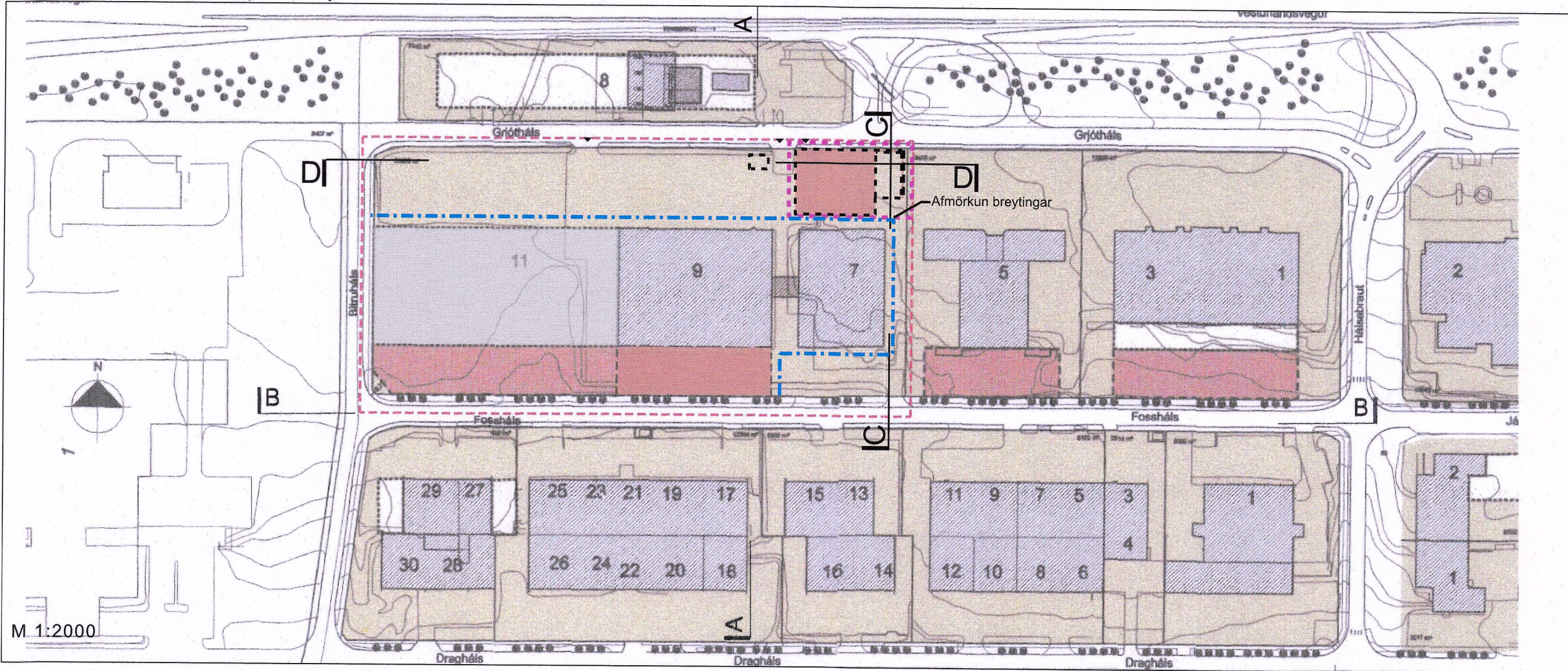
HÁLSAHRVERFI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR GRJÓTHALS 7-11

GILDANDI DEILISKIPULAG
samþykkt 24.11.2022 og óðlaðist gildi 16.01.2023

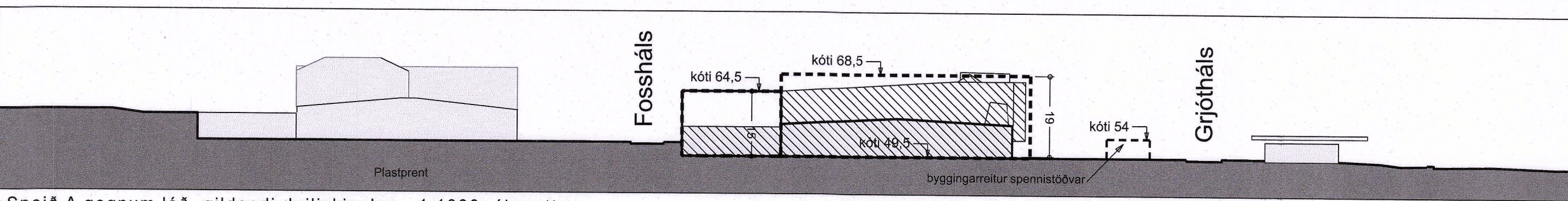


TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

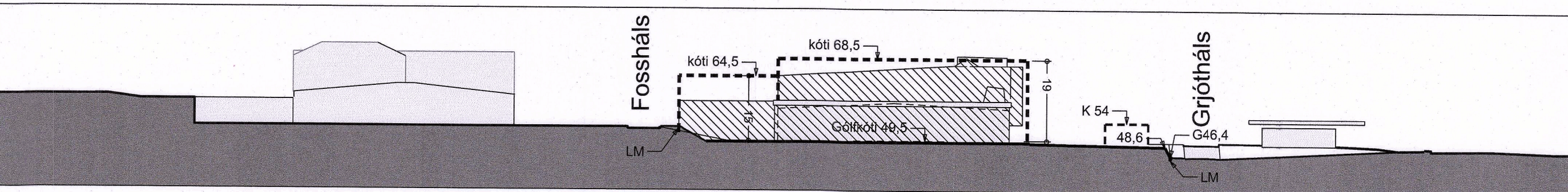
Nýr byggingarreiður fyrir hreinsimannvirki, jöfnunarþró og bílastæðakjallara er afmarkaður á norð-austur hluta lóðar. Að öðru leyti er afstöðumynd óbreytt.



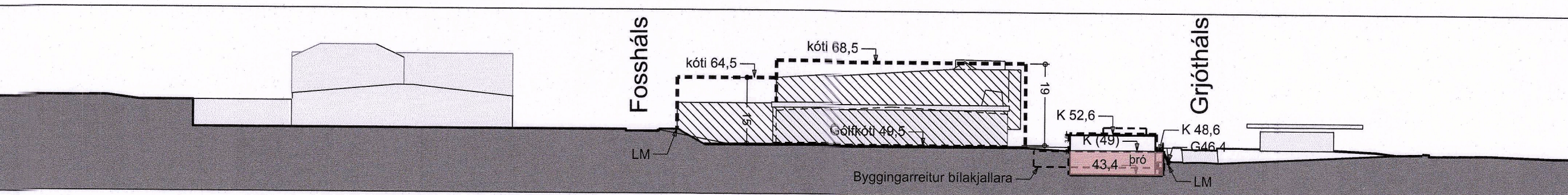
Lóðarstærð	Byggingarmagn með bilgeymslu	Nýtingarhlutfall með bilgeymslu
28.552 m ²	20.273 m ²	0,71
Nú þegar byggt	24.200 m ²	0,85
Heimilað byggingarmagn		
Samkvæmt tillögu þessari verður byggingarmagn innan heimildar		



Sneið A gegnum lóð, gildandi deiliskipulag 1:1000, óbreytt



Sneið C gegnum lóð, gildandi deiliskipulag 1:1000



Sneið D gegnum lóð, samkvæmt tillögu 1:1000

GREINARGERÐ

Gildandi deiliskipulag:

Deiliskipulag fyrir Hálsa hverfi 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 gerðar sex deiliskipulagsbreytingar sem samþykktar voru í borgarráði þann 06.09.2009 og þann 05.07.2013. Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 27.05.2016, þann 12.05.2017, þann 31.01.2022 og þann 24.11.2022.

Breytingar sem samþykktar voru með breytingu 06.09.2009 eru eftirfarandi:

- Byggingarreiður er stækkaður til vesturs út að lóðarmörkum við Bitruháls. Byggingarreiður er sneiðskorn á horni Bitruháls og Fossháls, 5,7m frá lóðarmörkum.
- Leyfileg hámarks hæð á byggingu aðalhlúss (norðurhluti byggingarreiðs) hækkar um 2m og er 19m frá gólfplötu.
- Leyfi er bygging á lyftubryggjum fyrir aðflutninga á jarðhæð, svo og útbýgging á efri hæðum aðalhlúss, 3m út fyrir byggingarreið til norðurs.
- Leyfileg hámarks hæð á byggingu á byggingarreið 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:

- Byggingin felst í því að bætt er við byggingarreið neðanjarðar suður af húsi nr. 9 við Grjótháls.
- Hámarks hæð er á stækun byggingarreiðs til suðurs er 11 m frá gólfplötu, sama hæð og samþykkt er á móts við húsi nr. 11 við Grjótháls (suðurhluta).
- Nýtingarhlutfall á lóðinni er hækkað úr 0,75 í 0,77 án bilageymslu og 0,83 með bilageymslu.
- Ásýnd langhlíðar viðbyggingar til suðurs og gafs 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:

- Útan við byggingarreið komi 4 m belti (ytri byggingarreiður) þar sem heimilað er að reisa lagarganka, tæknibúnað og vörumóttukurymir lyftubryggjur. 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 byggingarreiðs og núverandi byggingar (MHL02) þannig að byggja má upp að verksmiðjuhúsinu. (Byggingarreiður var samþykktar var 05.07.2013)
- Hámarks hæð byggingarreiðs verður óbreytt en heimilt er að tæknibúnaður s.s. loftræsibúnaður, lyftustokkar og stíghús fari upp fyrir þessa hæð.
- Nýtingarhlutfall lóðar hækkaði úr 0,83 í 0,85 með bilgeymslu.
- Ásýnd langhlíðar viðbyggingar til suðurs og gafs 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 byggingarreið á lóðinni fyrir spennistöð. Reiturinn er 5 x 6 m að stærð.
- Bílastæðakrafa 1 stæði á hverja 35 m² í skrifstofuhúsnæði en 1 stæði á hverja 120 m² verksmiðju, lagars og tæknirýma. Heimilt er að nýta þak nýbyggingar undir bílastæði líkt og gert er við Grjótháls 11. Heimilt að nýta þak nýbyggingar undir bílastæði.
- Að öðru leyti gilda á reitnum eldri skilmálar.

Breytingar sem felast í deiliskipulagstillögu samþykktari 31.01.2020 eru eftirfarandi:

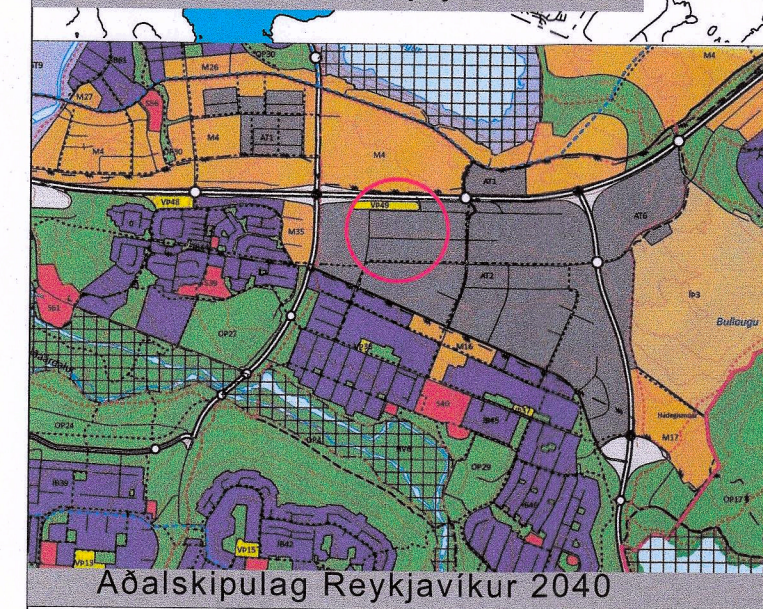
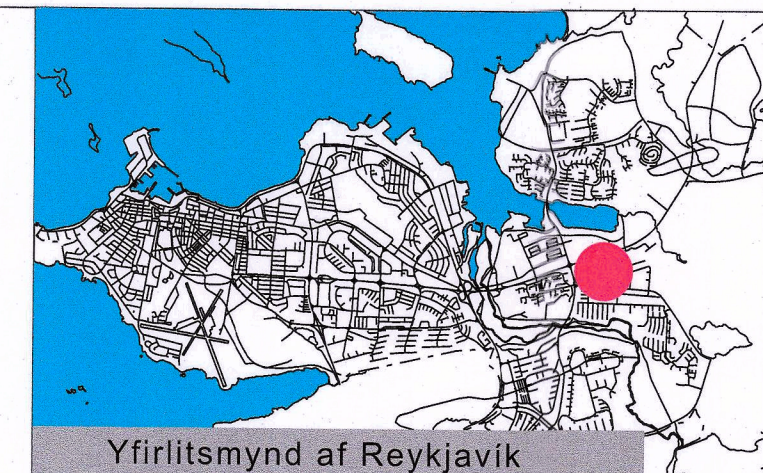
- Hámarks hæð viðbyggingar sunnan við verksmiðjuhús Grjótháls 9 hækkar úr 11m í 15m.
- Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Breytingin sem felst í deiliskipulagstillögu samþykktari 24.11.2022 er eftirfarandi:

- Óveruleg breyting. Byggingarreiður spennistöðvar færður af syðri lóðarmörkum að nyrðri lóðarmörkum.
- Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Breytingar sem felast í deiliskipulagstillögu þessari:

- Óskað er eftir heimild til að reisa byggingu undir hreinsimannvirki og jöfnunarþró á norðaustur horni lóðarinnar. Jafnframt þessu óskar lóðarhafi eftir heimild til að reisa bílastæðakjallara undir yfirborði á norðvesturhorni lóðarinnar fyrir allt að 30 bíla.
- Stærð byggingar hreinsistöðvar má vera allt að 180 m². Reiknað er með að jöfnunarþró verði um 400 m².
- Bílastæðakjallari verði um 850 m² undir yfirborði og verður hann lítt áberandi í umhverfinu. Bílastæðafjöldi innan lóðar samkvæmt eldri viðmiðun var a.m.k. 252 bílastæði en verða nú í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar 170 bílastæði. Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa. Að öðru leyti gilda á reitnum eldri skilmálar.



SKYRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Byggingarreiður
- Byggingarreiður neðanjarðar
- Núverandi byggingar
- Ytri byggingarreiður
- Afmörkun breytingar

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í urb. og t. skipulagsfulltrúa þann 16. nóvember 2023.

Tillag var auglýst frá 28. september 2023 með athugasemdafresti til 9. nóvember 2023.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2023.



verk: Ölgarðin Egill Skallagrímsson

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

verknúmer: 23-001

tegund teikningar: DEILISKIPULAG

heiti teikningar: DEILISKIPULAGS TILLAGA

mælikvarði: 1:1000 og 1:2000

dagsetning: 15.06.2023

Staðgreinireitur: 4304001

Landnúmer: 111019

útgáfuféll: _____

útgáfunúmer: skýring breytingar dags. breytingar

nr.teikningar og útgáfa: _____

ÖLG A 5-4-2 DSK 001 B00

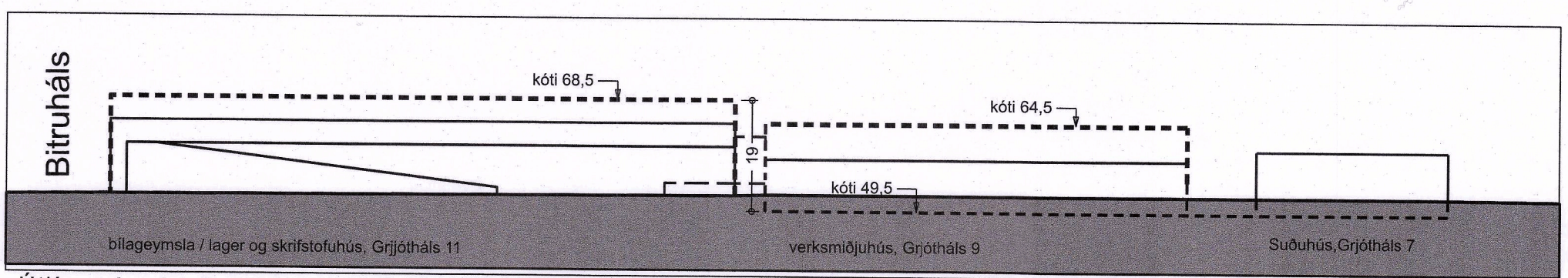
Verkefni: Gagnir, Mappa, Teg. teikn., Númer teikningar, Útgáfa

Guðmundur Gunnarsson -arkitekt faí 160751 2159

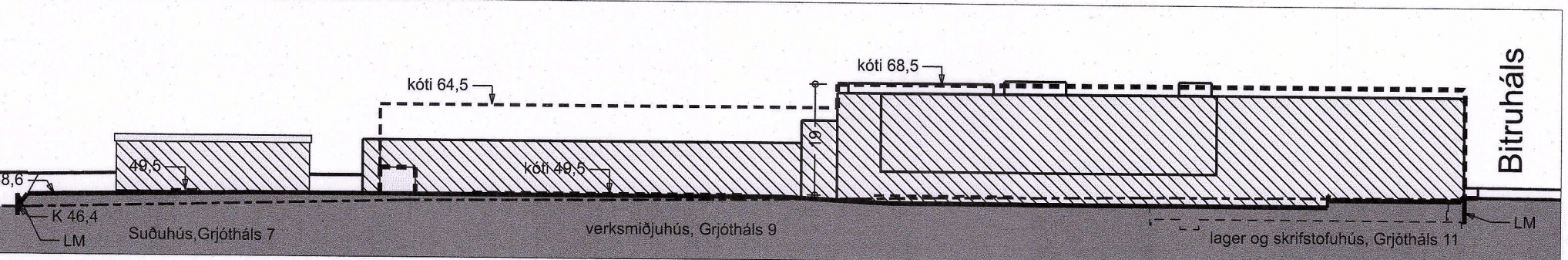
Gunnþóra Guðmundsdóttir -arkitekt faí

Urban arkitektar ehf.

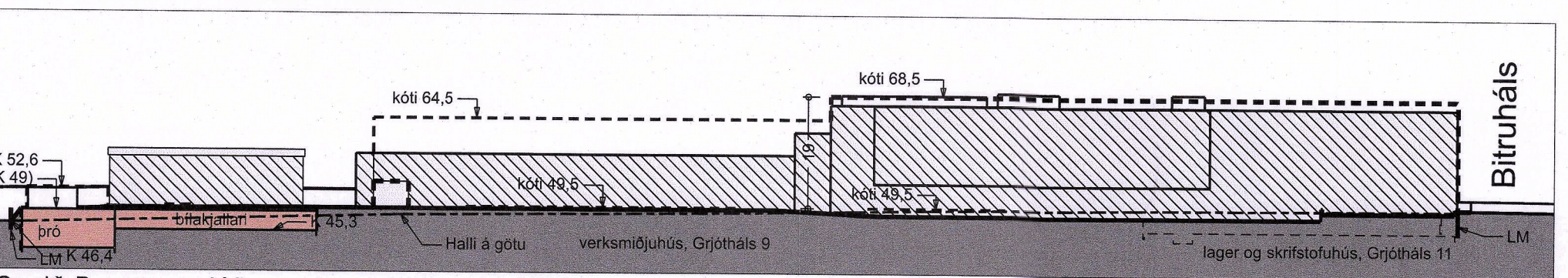
Grandagarði 16 • 101 Reykjavík • sími 517 1070 • netfang guðmundur@urban.is



Útlínur á móti Fosshálsi í gildandi deiliskipulagi, ásýnd B, 1:1000, óbreytt



Sneið D gegnum lóð, gildandi deiliskipulag 1:1000



Sneið D gegnum lóð, samkvæmt tillögu 1:1000