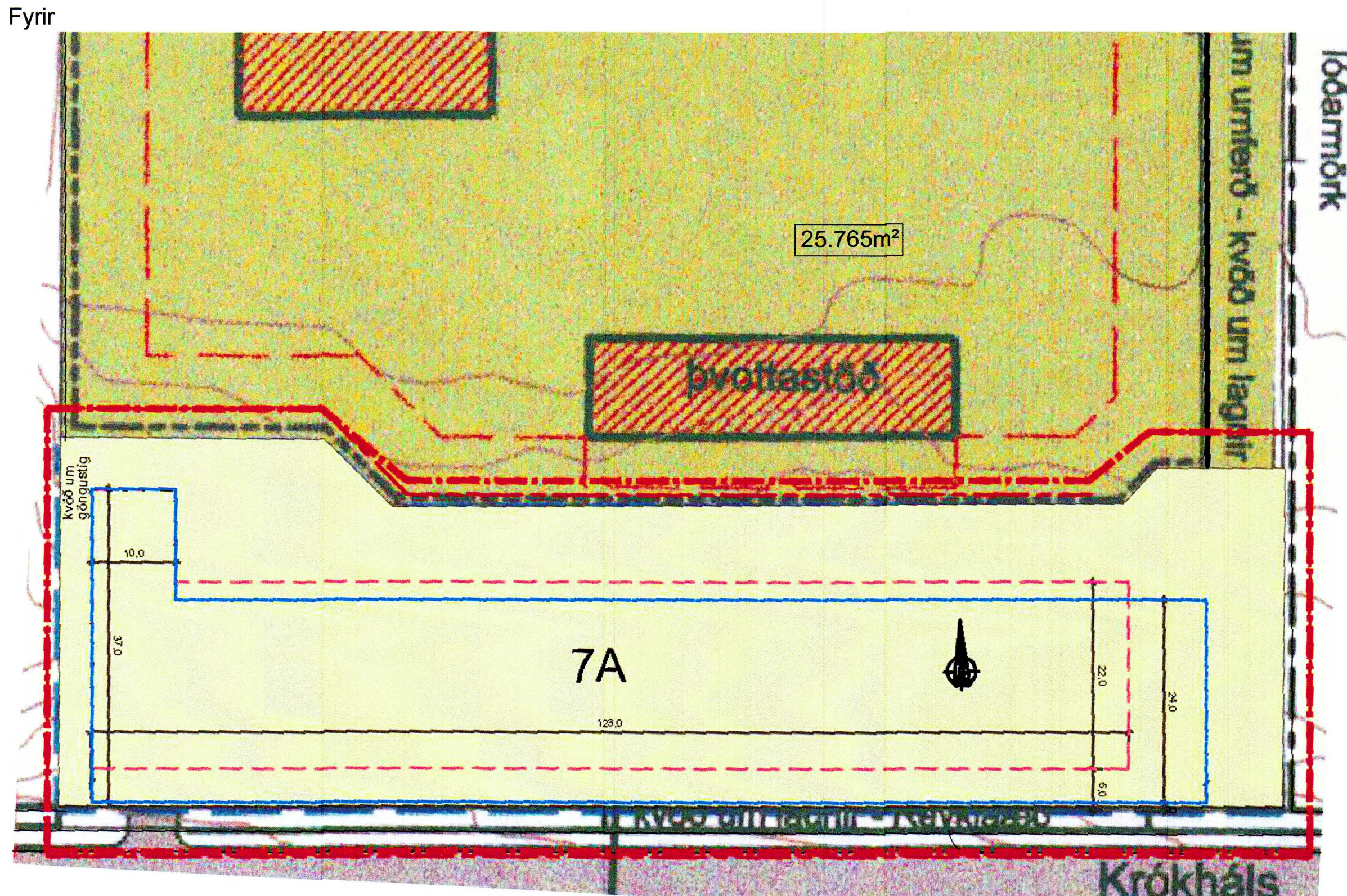
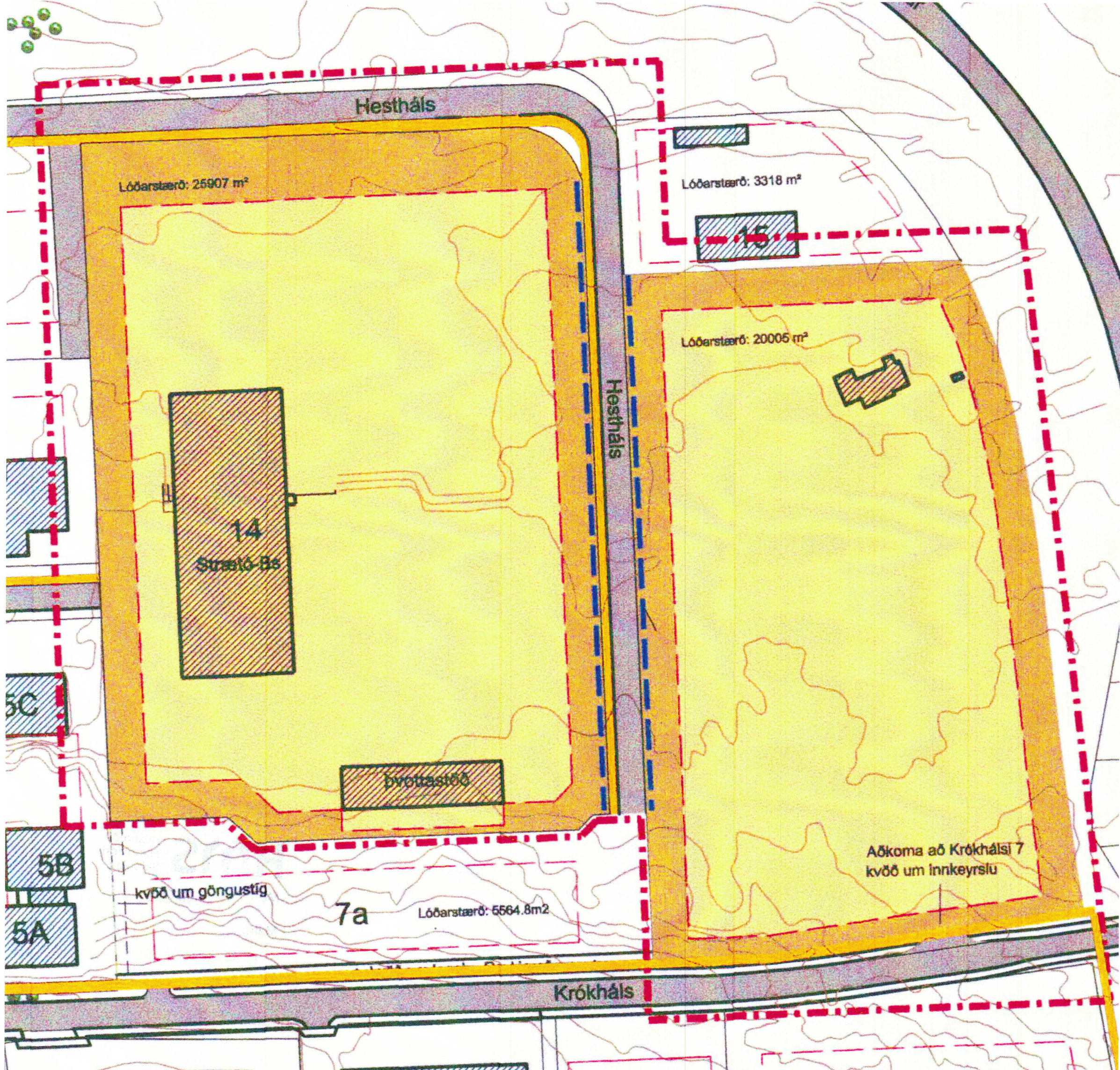


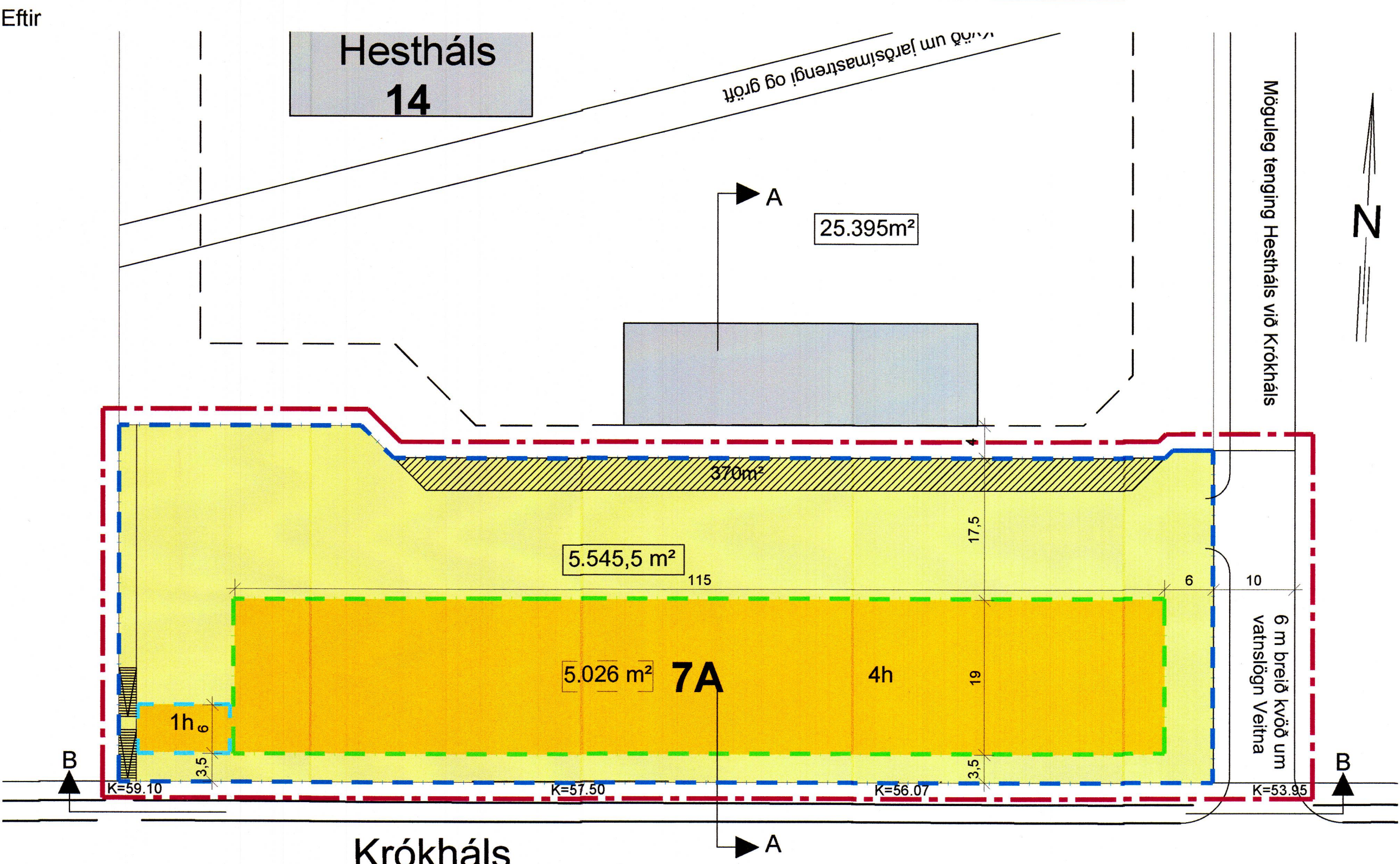
HÁLSAHVERFI - KRÓKHÁLS 7A - DEILISKIPULAGSBREYTING



GILDANDI DEILISKIPULAG STAÐFEST DAGS. 15. SEPT. 2020 FYRIR KRÓKHÁLS 7A 1:500



GILDANDI DEILISKIPULAG HESTHÁLS 14 OG KRÓKHÁLS 7A - SKÝRINGARMYND - STAÐFEST 1. ÁGÚST 2008 1:1000



Greinargerð:
í gildi fyrir svæðið er endurskoðað deiliskipulag Hálsahverfis, ásamt greinargerð og skilmálum samþykktum í borgarráði 26.09.2000 með síðari tíma breytingum.

Árið 2007 var ný lóð nr 7A við Krókháls (búin til úr Hesthálsi 14) samþykkt og var gildistaka deiliskipulagsbreytingar þeirrar birt í B-deild stjórnartíðinda þann 12. febrúar 2008. Stærð Hestháls 14 minnkaði við þá samþykkt og varð 25.765m² og ný lóð Krókháls 7A varð 5.585m².

Árið 2008 var samþykkt að leggja borgargötu á milli lóðanna Hestháls 14 og Krókháls 7 fyrir umferð og gangstétt í framhaldi af Hesthálsi upp að lóðinni Krókhálsi 7A, sjá skýringarupprátt 1:1000.

Árið 2020 var deiliskipulaginu frá 2007 breytt og samþykkt og var gildistaka deiliskipulagsbreytingar þeirrar birt í B-deild þann 15. september 2020. Í þessari breytingu fólst m.a. lækkun á hæðarkóta byggingar til samræmis við kóta Hestháls 14, auk þess sem breytingar voru samþykktar er varða form og stærð byggingarreits. Nýtingarstuðull lóðar hækkaði úr 0.7 í 0.9.

Lýsing á breytingum 2025:
Byggingarreitur liggur 3,5 m frá lóðarmörkum til suðurs. Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingu auk mögulegrar vörugeymslu í fjögurra hæða hári byggingu. Skrifstofuhluti byggingar verður 4.000 -4.900m² og verslunarhluti verður 0-1000m².

- Byggingarreitur breytist, grynist og færast fjar lóðarmörkum við Krókháls. Fjarlægð byggingarreits frá lóðarmörkum er 1,0 m en verður 3,5 m eftir breytingu þessa.
- Lóðarstærð Krókháls 7A var 5.585m² en verður 5.545,5 m².
- Byggingarmagn Krókháls 7A verður óbreytt 5.026m² A rými. Auk þess er gert ráð fyrir allt að 350m² B rýmum fyrir svalir, þakgarðsrými undir þakskygnum auk hjólaskýlis, sorpskýlis og geymslurými í einnar hæðar kálfi í vesturenda lóðar.
- Lóðarstærð Hestháls 14 var 25.765m² en minnkar um 370 m² og verður 25.395m².
- Byggingarreitur lóðar Hestháls 14 minnkar á suðurmörkum lóðar.
- Kvóð um göngustíg á vesturhluta lóðar verði felld niður og færð í mögulega götutengingu á milli Krókháls og Hestháls.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að verja aðliggjandi lagnir Veitna á framkvæmdatíma og tryggja að þær verði ekki fyrir hnaski.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að tryggja að jarðvegur raskist ekki út fyrir lóðarmörk við framkvæmdir.
- Kvóð er um dreifistöð fyrir rafmagn til að anna orkuþörf byggingarinnar. Staðsetning skal ákveðin í samráði við lóðarhafa.
- Byggingarreitur er rými en hámarksbyggingarmagn leyfir.
- Byggingarreitur sýnir annars vegar rétt fyrir fjögurra hæða byggingu og hins vegar stoðrými í einnar hæðar kálfi í vesturenda lóðar, sem hýsir hjóla/sorp- og tækni/inntaksrými.
- Hæðarlegu byggingar á lóð er breytt aftur til líkingar við kótasetningu lóðarinnar og legu byggingar í landi. samkvæmt deiliskipulagi ársins 2007.
- Byggingin verður að hámarki 4 hæðir sbr. skilmálar í deiliskipulagi Hálsahverfis. Hámarksstöð byggingar verður áfram í samræmi við málsettar hæðir á deiliskipulagi frá 2020 og í samræmi við gildandi byggingarskilmála í deiliskipulagi Hálsahverfis, eða 17m að hámarki.
- Aðkoma að lóð verður frá Krókhálsi. Innkastur á lóð verður austast á lóð.
- Bilastæði verða norðan og vestan við byggingu og verða þau lögð grasteini sem liður í gegndræpi lóðar.
- Fjöldi bíla- og hjólastæða skal samræmast Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar og í samræmi við starfsemi byggingar.
- Stoðveggir taka upp hæðarmun á milli lóðar og Krókháls annars vegar og á milli lóðar og Hestháls 14 hins vegar. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.
- Hæðarpunktur götumegin á lóðarmörkum, annars vegar að Krókhálsi 5 og hins vegar Krókhálsi 7, eru 59.10 og 53.93. Fallið í götu í lengd lóðar er því tæpir 5.2m.

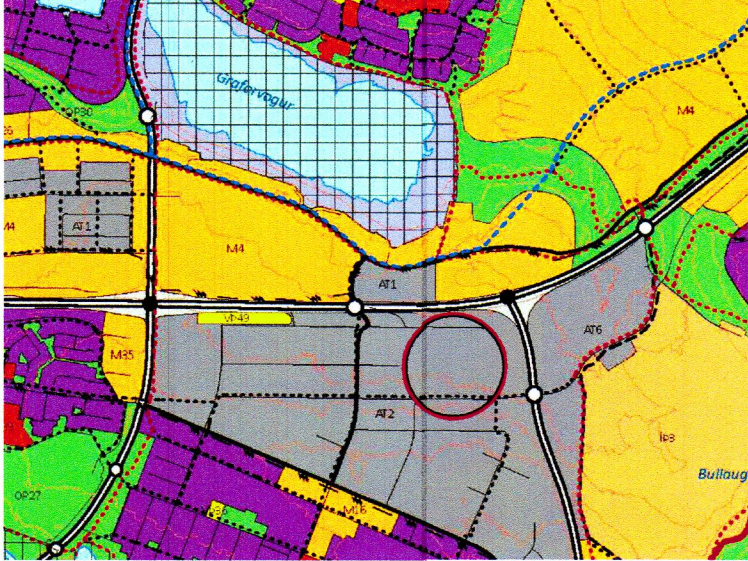
Tillagan miðar við að innkastur á lóð frá Krókhálsi verði austast og neðst í brekkunni, í lægsta hæðarkóta og ekið þaðan inn á lóð að bilastæðum. Hæðarmunur á milli gölfkóta neðstu hæðar nýbyggingar Krókháls 7A og gölfkóta þjónustubyggingar strætisvagna (Hestháls 14) að norðan er 5,4 m. Lóðinni mun halla frá langhlöð nýbyggingar að stoðvegg á lóðarmörkum Hestháls 14 og Krókháls 7A.

Hæðarmunur á milli bilastæða í vesturhluta lóðar og Krókháls er tæpir 6 m og er gert ráð fyrir að taka upp hæðarmuninn þar á milli að hluta með einnar hæðar tækni- og geymslu "kálfi" sem hýsir , hjólageymslu, sorpgeymslu og inntaksrými. Á þaki viðbyggingar þessarar verði gróðurbeð upp að stoðvegg við Krókháls til þess að gefa lóðinni grænt yfirbragð. Í sama skini er gert ráð fyrir grasteini í bilastæði lóðar ásamt trjágróðri þeim tengdum. Gert er ráð fyrir allt að 20% gegndræpi lóðar. Þök 4.hæðar megin byggingar verði græn þök.

Kvóð er um að útfærsla vegna lóðarfrágangs verði unnin í samvinnu við landslagsarkitekt.

Samráð skal haft við Veitur ohf um framkvæmdaáætlun og tímasetningar framkvæmda. Gæta þarf sérstaklega að framkvæmdum og mögulegu riski vegna stofnagna hitaveitu sem liggja í Krókhálsi. Óheimilt er að grafa undan eða raska umræddum lögnum nema í samráði og með leyfi frá Veitum

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



ÚR ÁR 2040

LYKLAR

- Deiliskipulagsbreytingarsvæði
- Lóðarmörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Lóðin
- Lóðarbreyting
- Öbundin byggingarlína 4 hæða bygging
- Öbundin byggingarlína 1 hæðar bygging (kálfi)
- Byggingarreitur
- Fjöldi hæða í húsi
- Innkastur á lóð, leiðbeinandi staðsetning

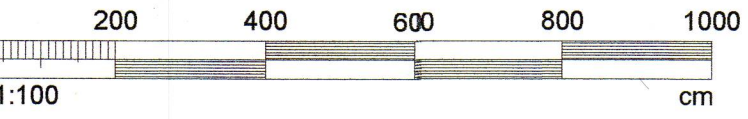
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 4. desember 2025.

og ágreinandi skipulagsfulltíla þann 10. janúar 2026.

Tillagan var auglýst frá 11. desember 2025 með athugasemdafresti til 29. janúar 2026.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 9. júní 2026.

Mæliblöß sýna lóðarmörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrsir inn á lóðir og kvæðir ef einhverjar eru.



BREYTT 2026.02.09 Kvóð um spennistöð til að anna orkuþörf byggingar

KRÓKHÁLS 7A

DEILISKIPULAGSBREYTING

HÁLSAHVERFI-BREYTING Á DEILISKIPULAGI KRÓKHÁLS 7a

DATE: 2025.11.11 DRAWN: JL, KÁ VERF: JL TERNAD: KÁ

SCALE: 1:500 A1

ALARK arkitektar ehf.

JANIS DAL LINDAL ARKITEKT F&U KT. 55962-3229 KRISTJAN ANDERSSON ARKITEKT F&U KT. 140956-4206

DALVEGI 18 201 KOPAVOGUR SIMI 334 8800 FAX 334 8818 KT 501 183 3405 alark@alark.is www.alark.is

S101