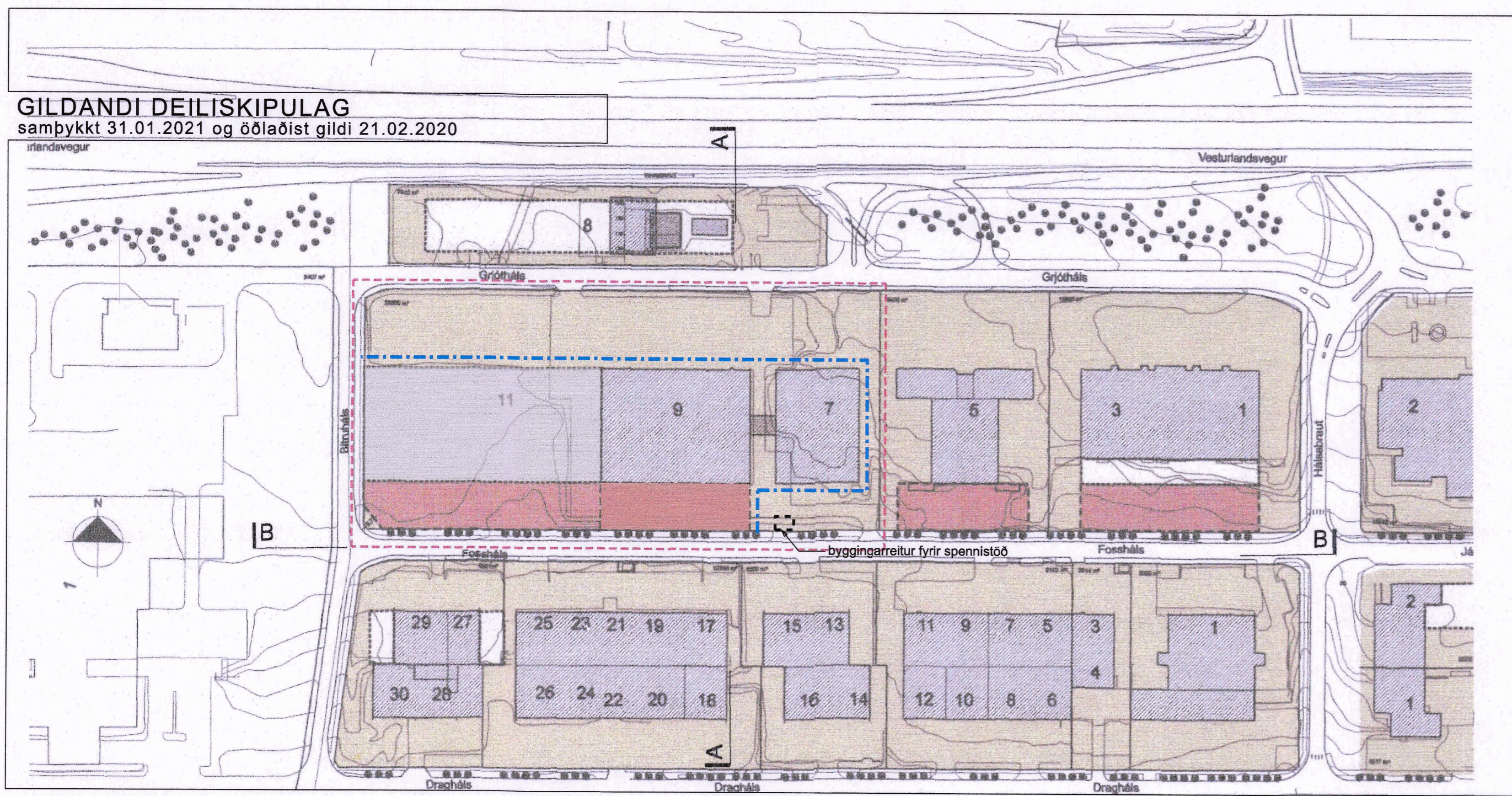
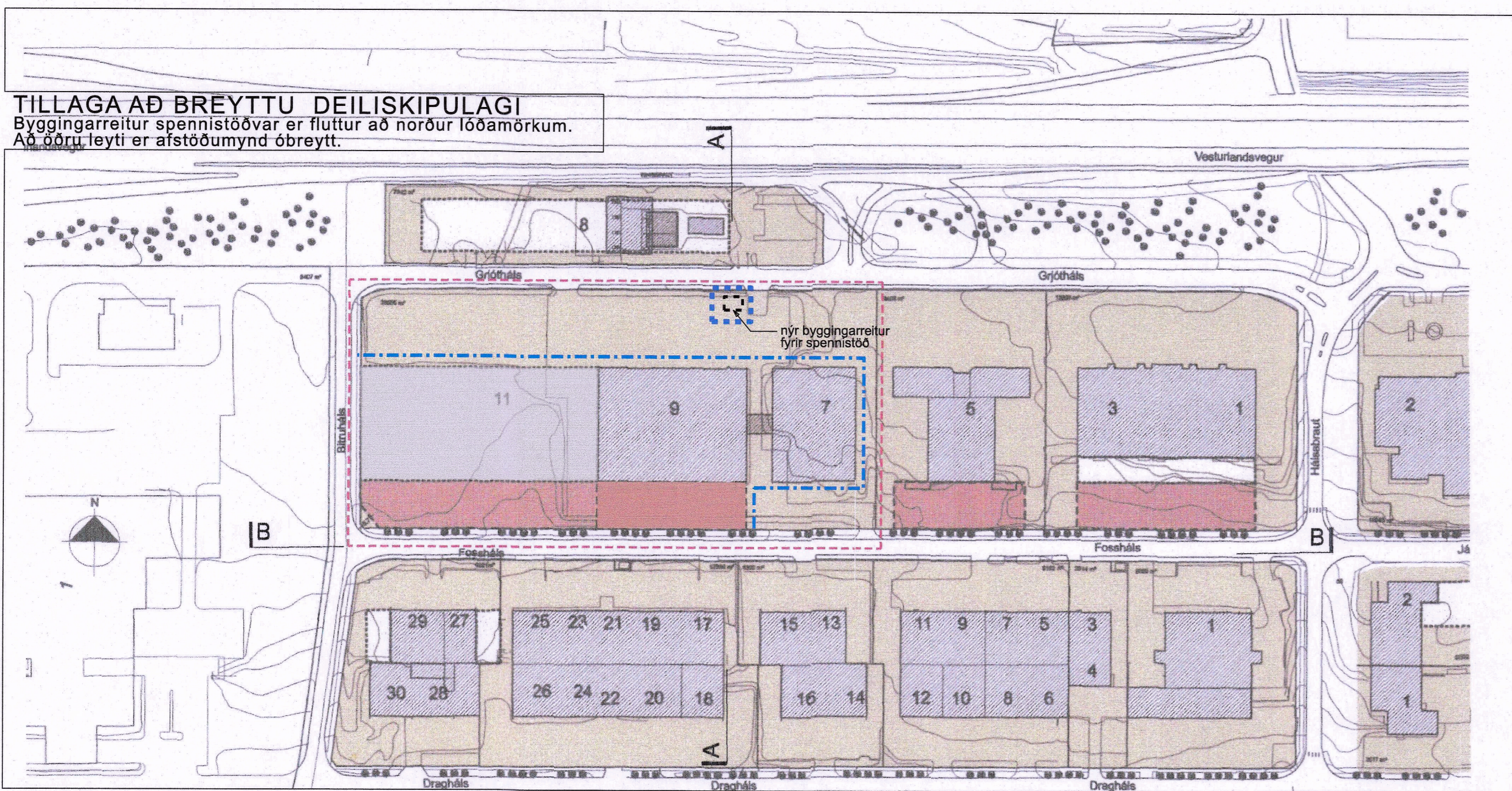


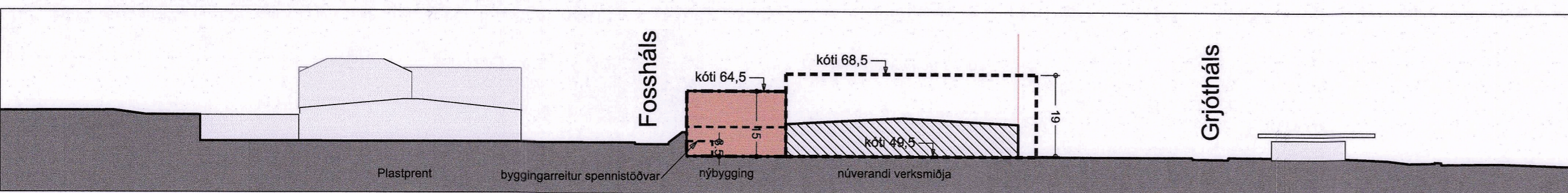
HÁLSAHVERFI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR GRJÓTHALS 7-11



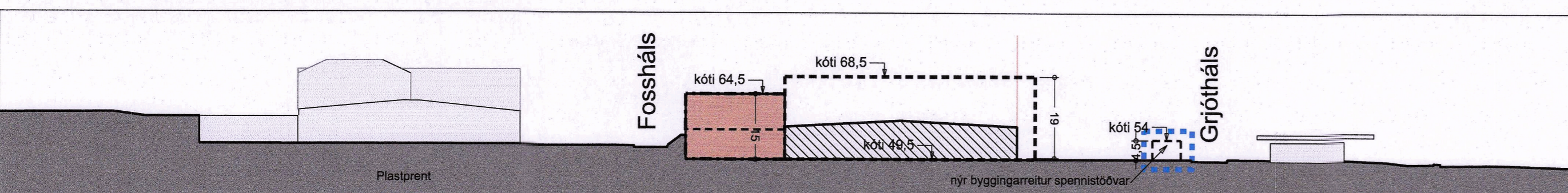
M 1:2000



M 1:2000



Sneið A gegnum lóð, gildandi deiliskipulag 1:1000



Sneið A gegnum lóð, samkvæmt tillögu 1:1000

GREINARGERÐ

Gildandi deiliskipulag:

Deiliskipulag fyrir Hálsaahverfi 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 fimm 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 og þann 31.01.2020.

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 hámarkshæð á byggingu aðalhúss (norðurhluti byggingarreits) hækkar um 2m og er 19m frá gólfplötu.
 - Leyfó er bygging á lyftubyggingum fyrir aðflutninga á jarðhæð, svo og útbygging á efri hæðum aðalhúss, 3m út fyrir byggingarreit til norðurs.
 - Leyfileg hámarkshæð 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 bilageymslu og 0,83 með bilageymslu.
 - Ásynd langhliðar 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 belti (ytri byggingarreit) þar sem heimilað er að reisa lagarganka, tæknibúnað og vörumótökrymi/lyftubygging. 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 samþykks byggingarreits og núverandi byggingar (MHL02) þannig að byggja má upp að verkmiðjuhúsinu. (Byggingarreitir var samþykktar 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.
 - Ásynd langhliðar 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. Í samráði við OR er lagt til að gera nýjan byggingarreit á lóðinni fyrir spennistöð. Reiturinn er 5 x 6 m að stærð.
 - Bilastæðakrafa 1 stæði á hverja 35 m² í skrifstofuhúsnæði en 1 stæði á hverja 120 m² verkmiðju, lagars og tækniryms. 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.

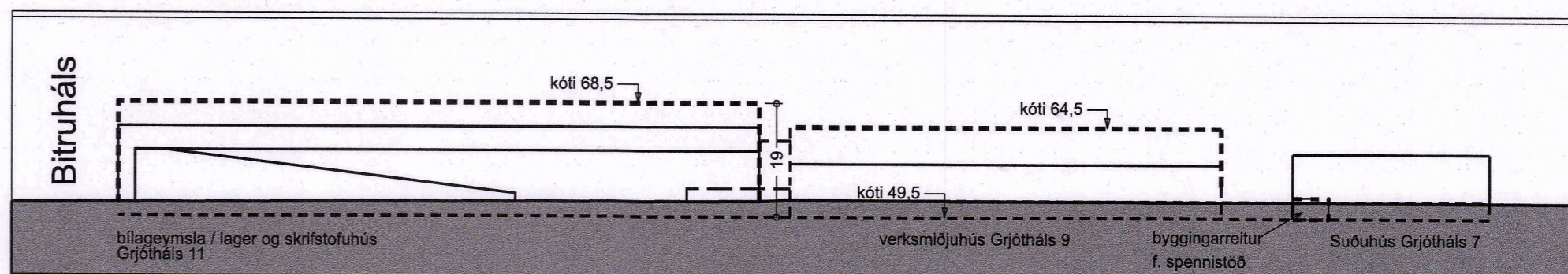
Breytingar sem felast í deiliskipulagstillögu samþykktari 31.01.2020 eru eftirfarandi:

- Hámarkshæð viðbyggingar sunnan við verkmiðjuhús Grjótháls 9 hækkar úr 11m í 15m.
- Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

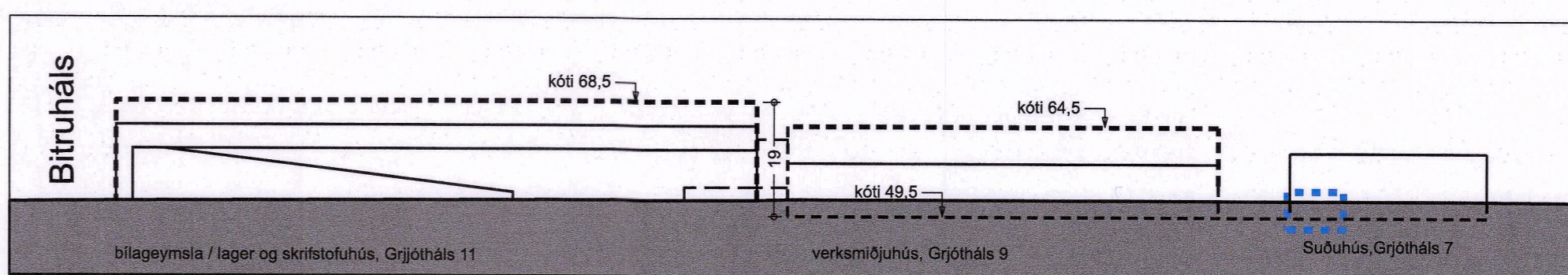
Forsendur deiliskipulags breytingar:

Óskað er eftir að flytja byggingarreit spennistöðvar frá suður lóðarmörkum að norður lóðarmörkum eins og fram kemur á upprætti. Ástæða þessarar breytingar er sú ákvörðun fyrirtækisins að fara úr olíukyndingu yfir í rafmagn til uppþitunar á gufukattli verkmiðjunar. Jafnframt er ákvæðið að rafvæða bílafloata fyrirtækisins. Þessi breyting er hluti af umhverfisstefnu fyrirtækisins. Breytingin kallar á stærri spennistöð en gert var ráð fyrir í fyrra deiliskipulagi (samb. 12.05.2017). Staðsetning spennistöðvar við norður lóðarmörk er talin heppilegri með tilliti til stofnlagna Veitu og einnig með tilliti til lagaleiða frá spennistöð að nýjum rafmagnsgufukattli. Stærð spennistöðvar verður allt að 45 m². Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa. Að öðru leyti gilda á reitnum eldri skilmálar.

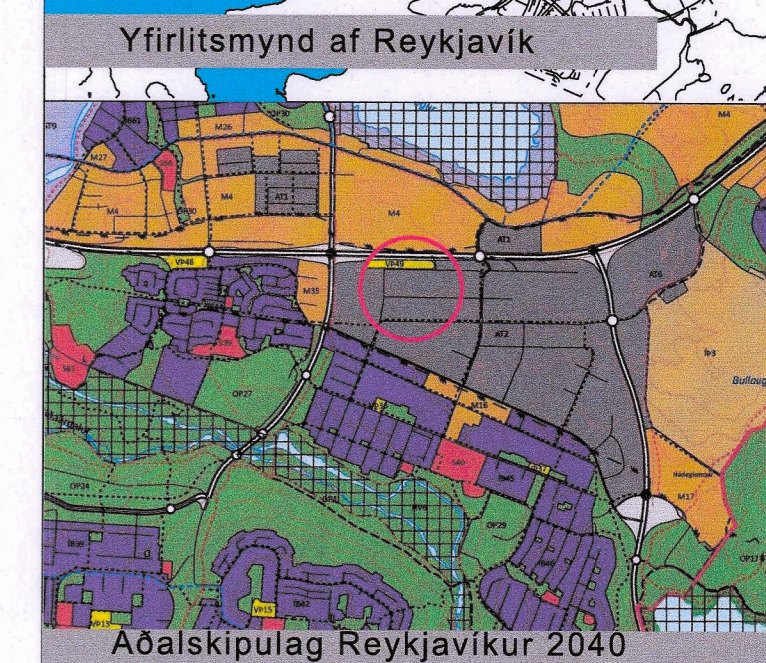
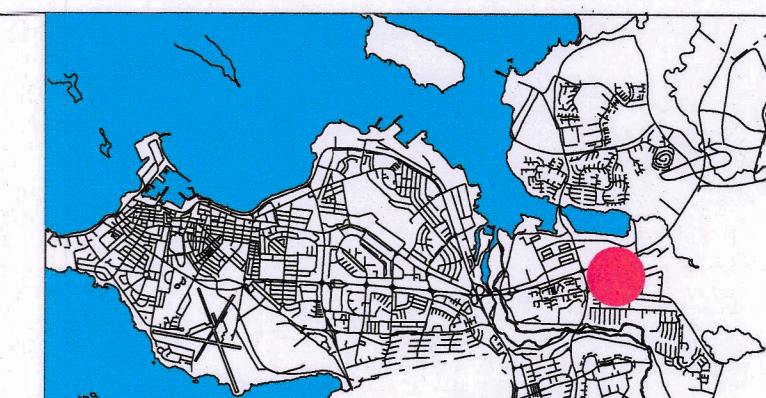
Lóðarstærð 28.552 m ²	Byggingarmagn með bilgeymslu	Nýtingarhlutfall með bilgeymslu
Byggingarmagn nú þegar byggt	20.657 m ²	0,72
Hámark samkvæmt gildandi deiliskipulagi	24.200 m ²	0,85
Samkvæmt tillögu þessari	óbreytt 24.200 m ²	0,85



Útlínur á mótum Fossháls í gildandi deiliskipulagi 1:1000



Útlínur á mótum Fossháls samkvæmt deiliskipulagstillögu 1:1000



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

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samráði við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í samb. afgr. deiliskipulagsfulltrúa þann 24. nóvember 2020.

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. i.f. var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eda umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 16. janúar 2023.



verk: Ölgörin Egill Skallagrímsson

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

verknúmer: 15-017

tegund teikningar: DEILISKIPULAG

heiti teikningar: DEILISKIPULAGS TILLAGA

mælikvarði: 1:2000

dagsetning: 22.11.2022

Staðgreinireitur: 4304001

Landnúmer: 111019

útgáfuferill: skýring breytingar dags. breytingar

nr. teikningar og útgáfa:

ÖLG	A	5-4-2	DSK	001	B00
Verkefni	Fagsvið	Mappa	Teg. teikn.	Númer teikningar	Útgáfa

Guðmundur Gunnarsson -arkitekt faí 160751 2159

Gunnþóra Guðmundsdóttir -arkitekt faí

Michael Bltkdal Erichsen -arkitekt faí

Urban arkitektur ehf.

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