



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 16. ágúst 2023 varðandi eftirfarandi mál:

Hálsahverfi - breyting á deiliskipulagi - Grjótháls 7-11

Lögð fram umsókn Ölgerðarinnar Egils Skallagrímssonar hf., dags. 23. júní 2023, ásamt bréfi Urban arkitekta, dags. 21. júní 2023, um breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 7-11 við Grjótháls. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að reisa byggingu undir hreinsimannvirki og jöfnunarþró á norðausturhorni lóðarinnar ásamt því að heimilt verði að reisa bílastæðakjallara undir yfirborði bílastæða sem eru við hlið fyrirhugaðrar þróar og hreinsistöðvar fyrir allt að 30 bíla, samkvæmt, deiliskipulags- og skuggavarsuppr. Urban arkitekta, dags. 15. júní 2023. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu. Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

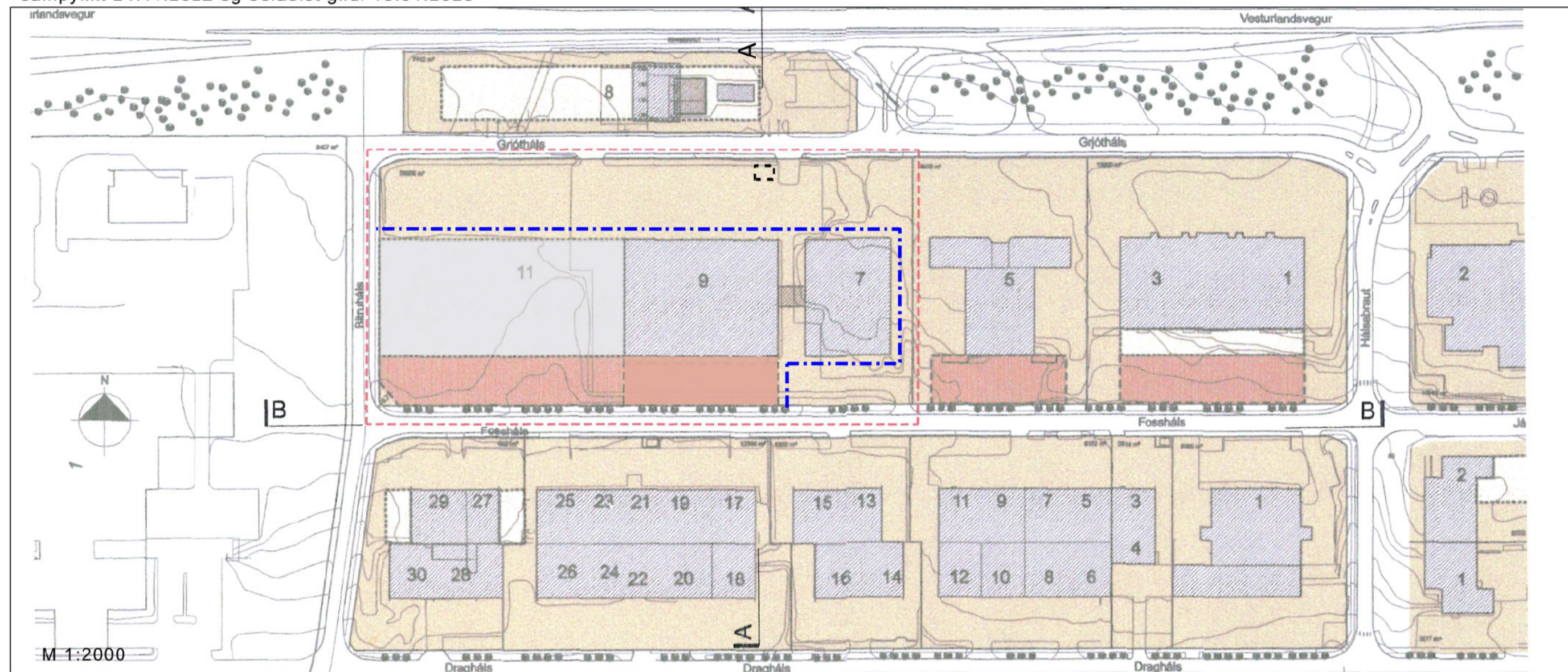
Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins samþykkja tillöguna en eru ósammála því að þrengja heimild umrædds fyrirtækis til bifreiðastæða á eigin lóð svo verulega, þ.e. um 48% eða úr 252 í 170. Mikilvægt er að Reykjavíkurborg búi vel að atvinnufyrirtækjum í borginni og þrengi ekki um of að heimildum þeirra til að útvega starfsmönnum og viðskiptavinum nægilega mörg bílastæði.

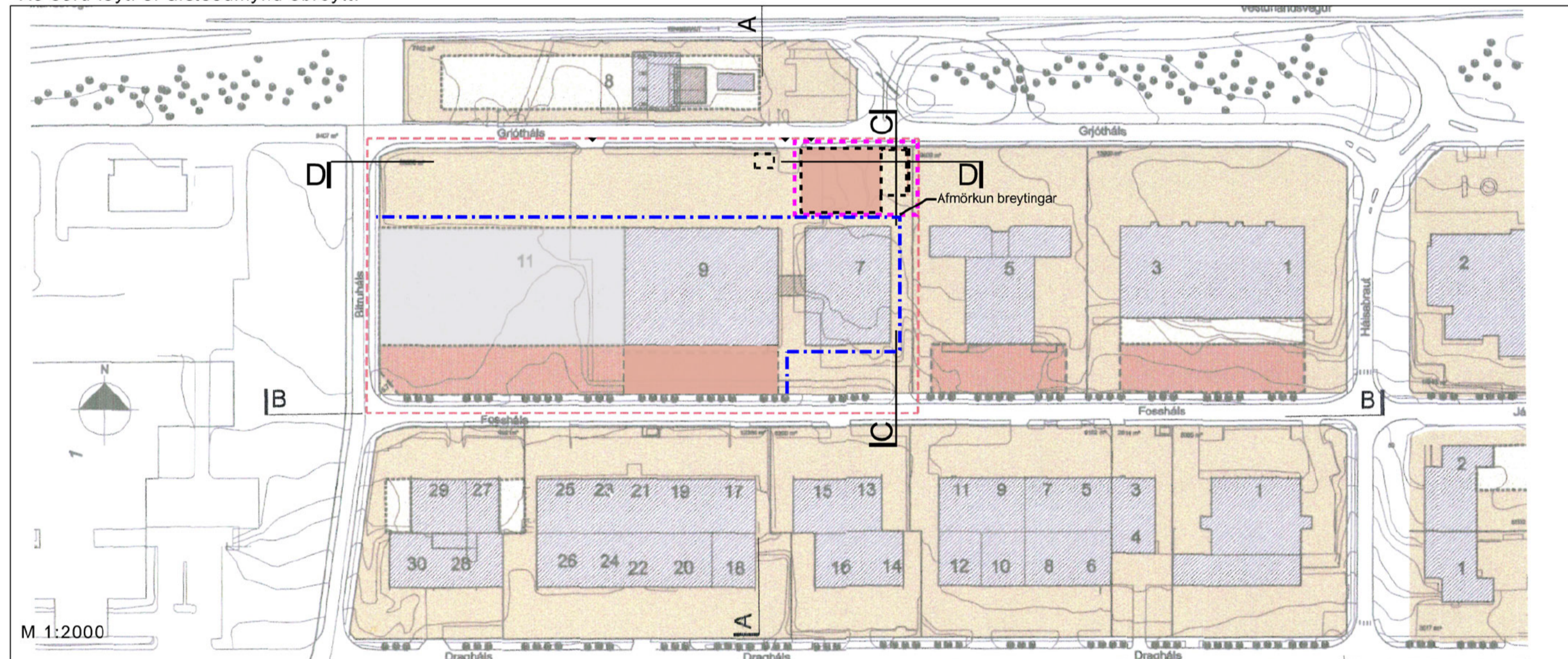
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnáslu og gæða

HÁLSAHERFI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR GRJÓTHALS 7-11

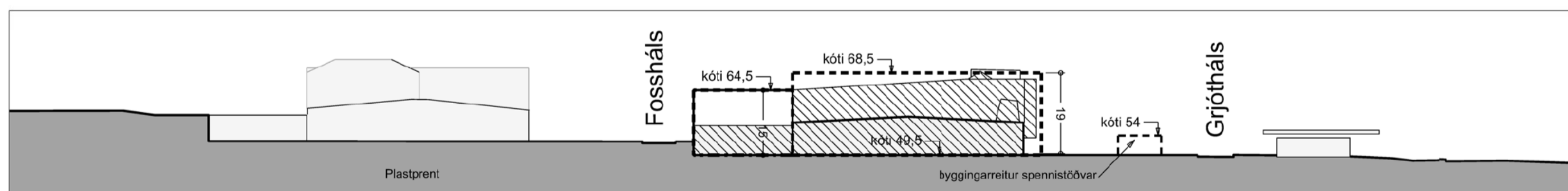
GILDANDI DEILISKIPULAG
samþykkt 24.11.2022 og óðlaðist gildi 16.01.2023



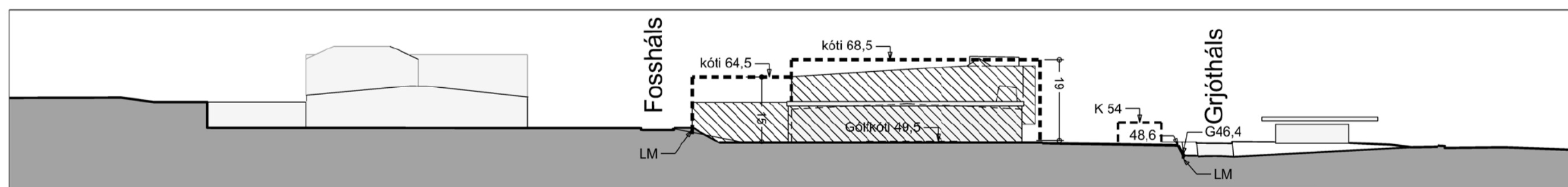
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
Nýr byggingarreitir fyrir hreinsimannvirki, jöfnunarþró og bílastæðakjallara er afmarkaður á norð-austur hluta lóðar. Að öðru leyti er afstöðumynd óbreytt.



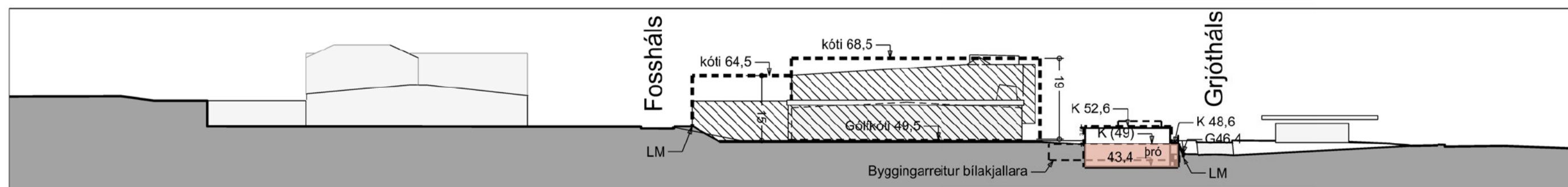
Lóðarstærð 28.552 m ²	Byggingarmagn með bilgeymslu	Nýtingarhlutfall með bilgeymslu
Nú þegar byggt	20.273 m ²	0,71
Heimilað byggingarmagn	24.200 m ²	0,85
Samkvæmt tillögu þessari verður byggingarmagn innan heimildar		



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



Sneið C gegnum lóð, gildandi deiliskipulag 1:1000



Sneið C gegnum lóð, samkvæmt tillögu 1:1000

GREINARGERÐ

Gildandi deiliskipulag:

Deiliskipulag fyrir Hálsaheverfi 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 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:

- Byggingarreitir er stækkaður til vesturs út að lóðarmörkum við Bitruháls. Byggingarreitir er sneiðskomn á horni Bitruháls og Fossaháls, 5,7m frá lóðarmörkum.
- Leyfileg hámarkshæð á byggingu aðalhúss (norðurhluti byggingarreits) hækkar um 2m og er 19m frá gólfplötu.
- Leyfið er bygging á lyftubryggjum fyrir aðflutninga á jarðhæð, svo og útbýgging 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.

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 stækkun byggingarreits til suðurs er 11 m frá gólfplötu, sama hæð og samþykkt er á móts við húsi nr. 11 við Grjótháls (suðurhluta).
- Nýtingarhlutfalli á lóðinni er hækkað úr 0,75 í 0,77 án bilageymslu og 0,83 með bilageymslu.
- Ásýnd langhlíðar viðbyggingar til suðurs og gaffls til austurs skal leysa í bland með gluggum/gluggaböndum og vandaðri klæðningu sem prýði 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.

Breytingar sem felast í deiliskipulagstillögu samþykktri 27.05.2016 eru eftirfarandi:

- Útan við byggingarreit komi 4 m belti (ytri byggingarreit) þar sem heimilað er að reisa lagerganka, tæknibúnað og vörumtókurými lyftibryggur. Mesta leyfilega hæð lagertanka verði 12,5 m frá gólfplötu 1. hæðar.

Breytingar sem felast í deiliskipulagstillögu samþykktri 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. (Byggingarreitir var samþykktar var 05.07.2013)
- Hámarks hæð byggingarreits 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 gaffls til austurs skal leysa í bland með gluggum/gluggaböndum og vandaðri klæðningu sem prýði 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. Reitirinn er 5 x 6 m að stærð.
- Bílastæðakrafala 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.

Breytingar sem felast í deiliskipulagstillögu samþykktri 31.01.2020 eru eftirfarandi:

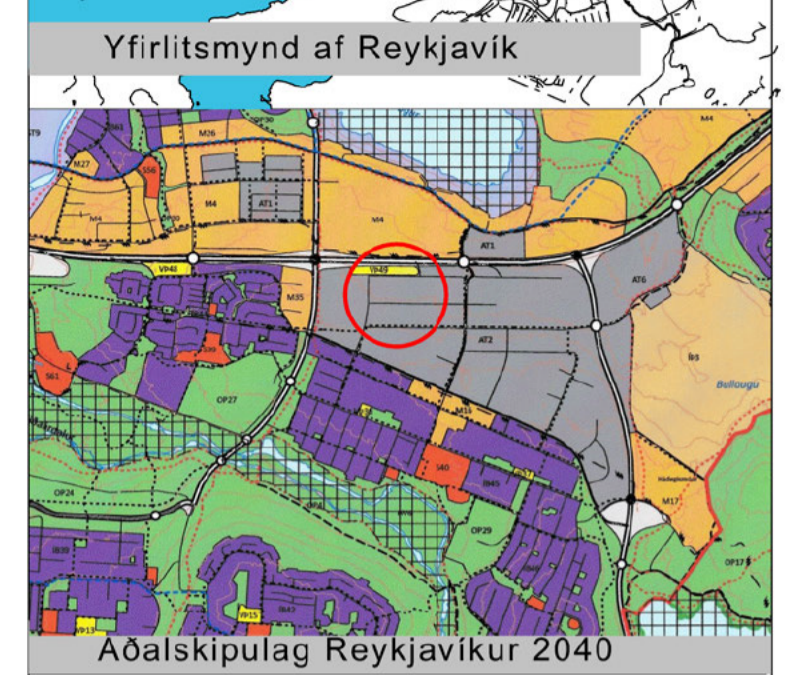
- Hámarks hæð viðbyggingar sunnan við verksmiðjuhús Grjótháls 9 hækkar úr 11m í 15m.

Breytingin sem felst í deiliskipulagstillögu samþykktri 24.11.2022 er eftirfarandi:

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

Breytingar sem felast í deiliskipulagstillögu þessari:

- Oskað 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 m³. 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
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir neðanjarðar
- Núverandi byggingar
- Ytri byggingarreitir
- Afmörkun breytingar

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í _____ þann _____ 2023.

Tillagan var auglýst frá _____ 2023 með athugasemdafrest til _____ 2023.

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

verk: **Ólgerðin Egill Skallagrímsson**
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

verknúmer: 23-001
tegund teikningar: DEILISKIPULAG

DEILISKIPULAGS TILLAGA
málkvæði: 1:1000 og 1:2000
dagsetning: 15.06.2023

Staðgreinireitur: 4304001
Landnúmer: 111019

útgáfuferill: skýring breytingar
útgáfunúmer: dags. breytingar

nr.teikningar og útgáfa: ÖLG A 5-4-2 DSK 001 B00

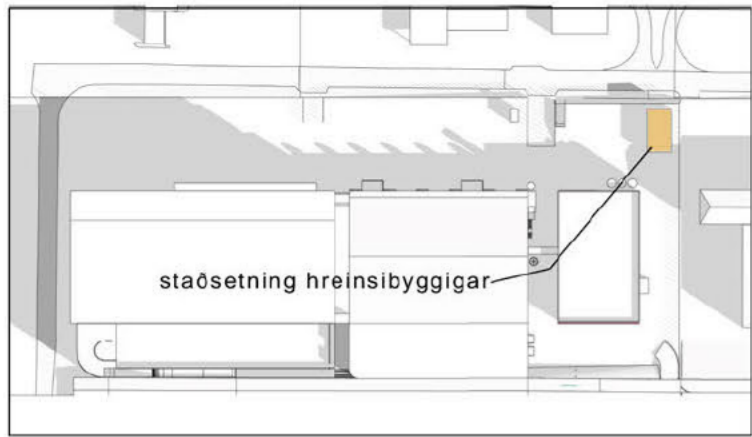
Verkefni Fagvörp Mappa Teg. lekn. Númer teikningar Útgáfa

Guðmundur Gunnarsson -arkitekti fái
Gunnþóra Guðmundsdóttir -arkitekt fái

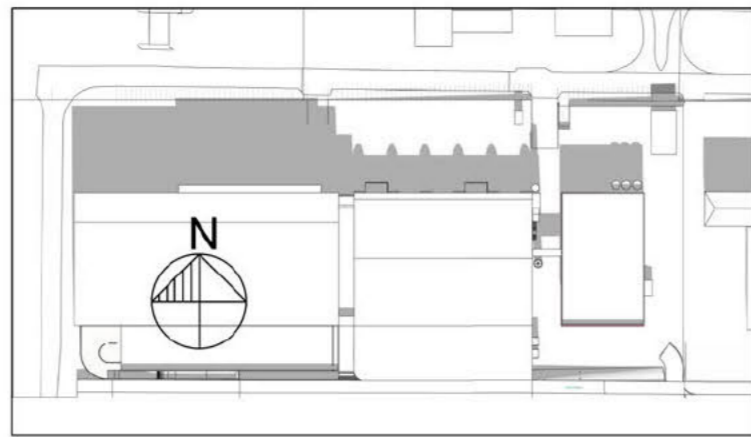
Urban arkitekta ehf.

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

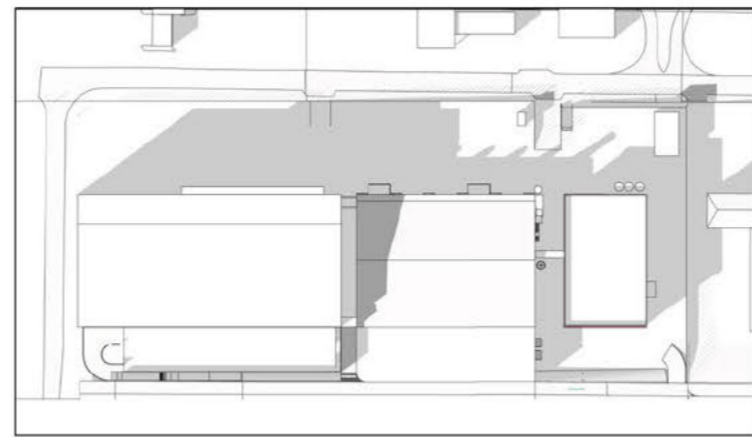
DEILISKIPULAGS TILLAGA



Sólstaða að morgni (kl 9)

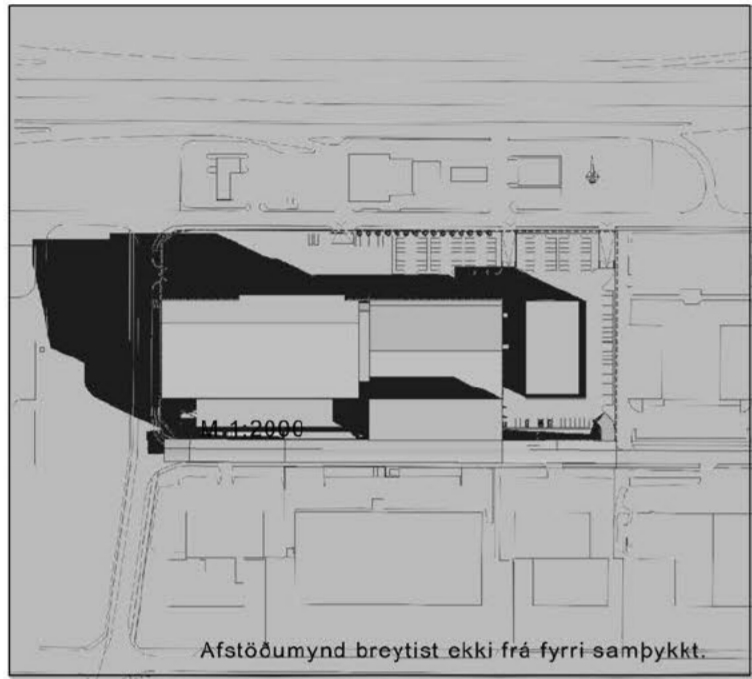


Sól í hádegistað (kl 13)

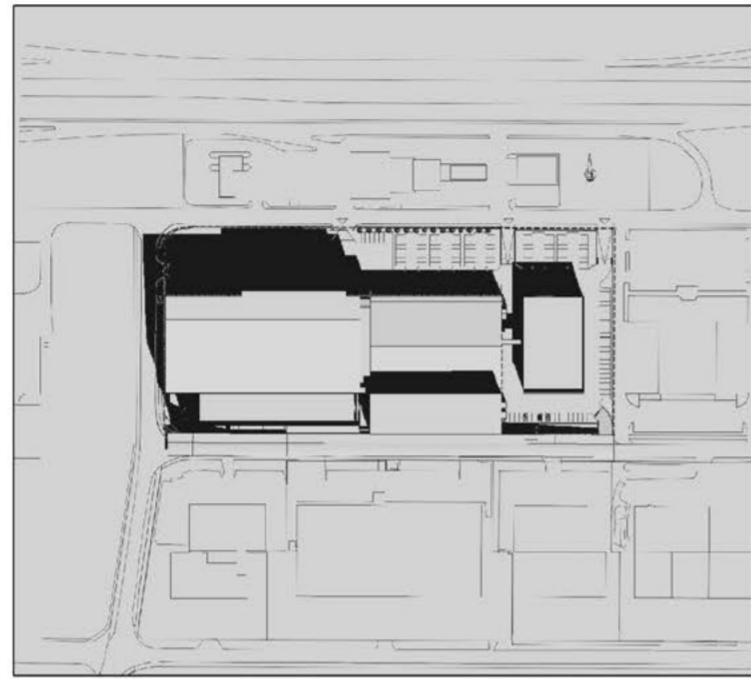


Sólstaða síðdegis (kl 17)

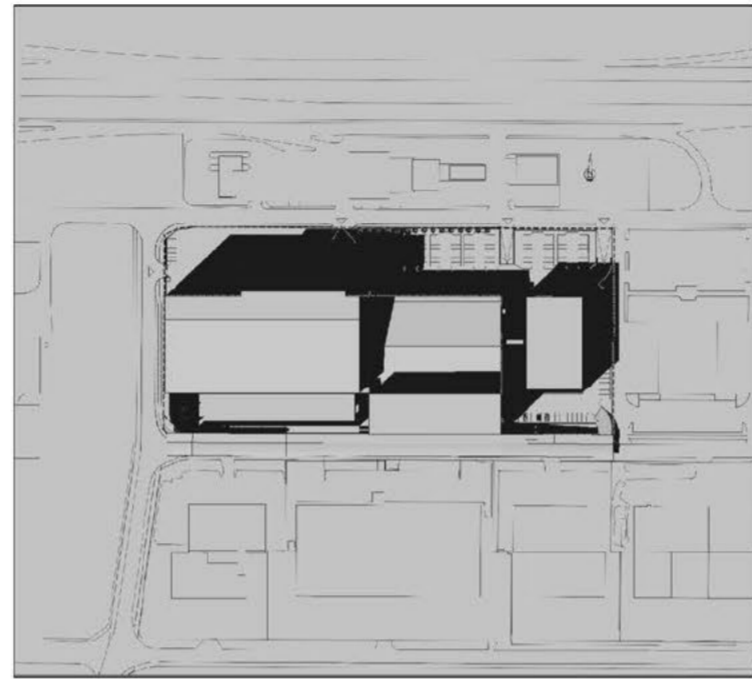
GILDANDI DEILISKIPULAG



Sólstaða að morgni (kl 10)



Sól í hádegistað (kl 13)



Sólstaða síðdegis (kl 17)

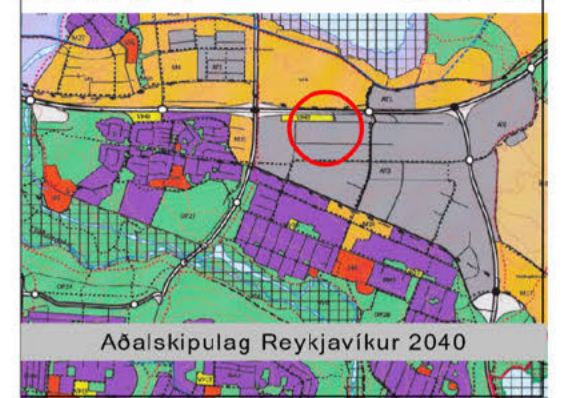
JAFNDÆGUR
20. MARS OG 22. SEPTEMBER



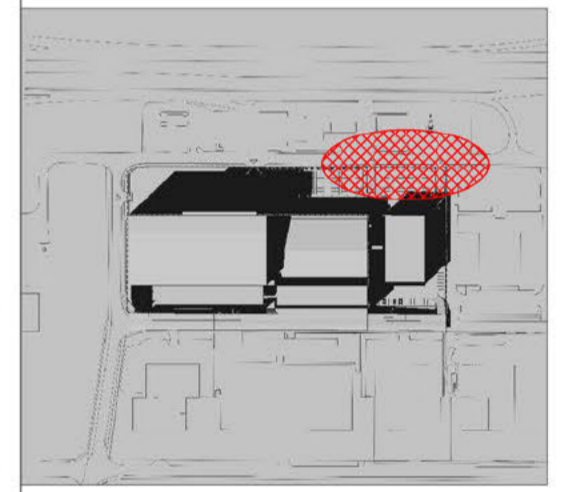
Steinabeð og girðing á lóðamörkum



Yfirlitsmynd af Reykjavík

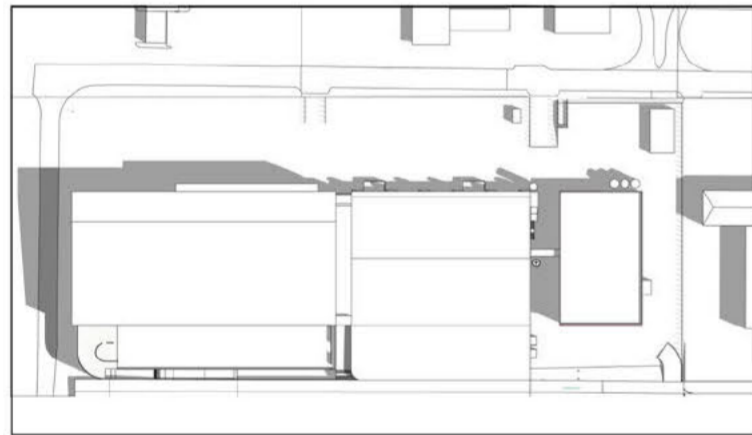


Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

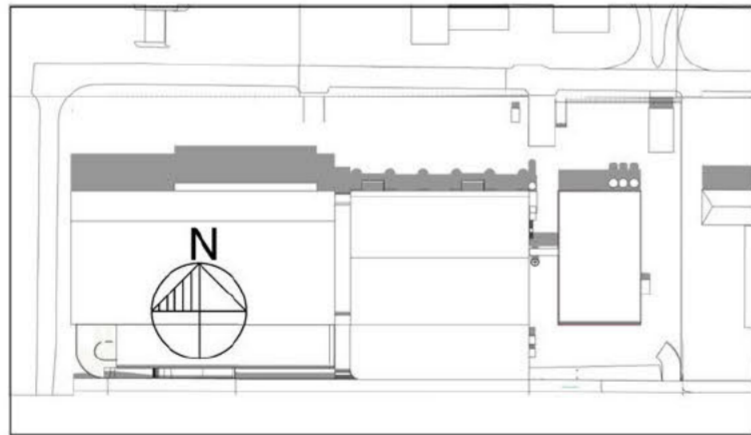


Hreinsistöðin stendur nyrst á lóðinni
lóðinni þannig að byggingin
kemur ekki til að varpa skugga
á aðrar byggingar á svæðinu

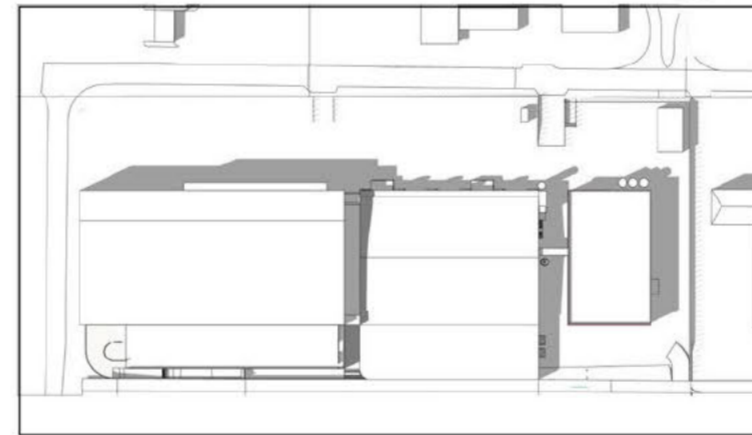
DEILISKIPULAGS TILLAGA



Sólstaða að morgni (kl 10)

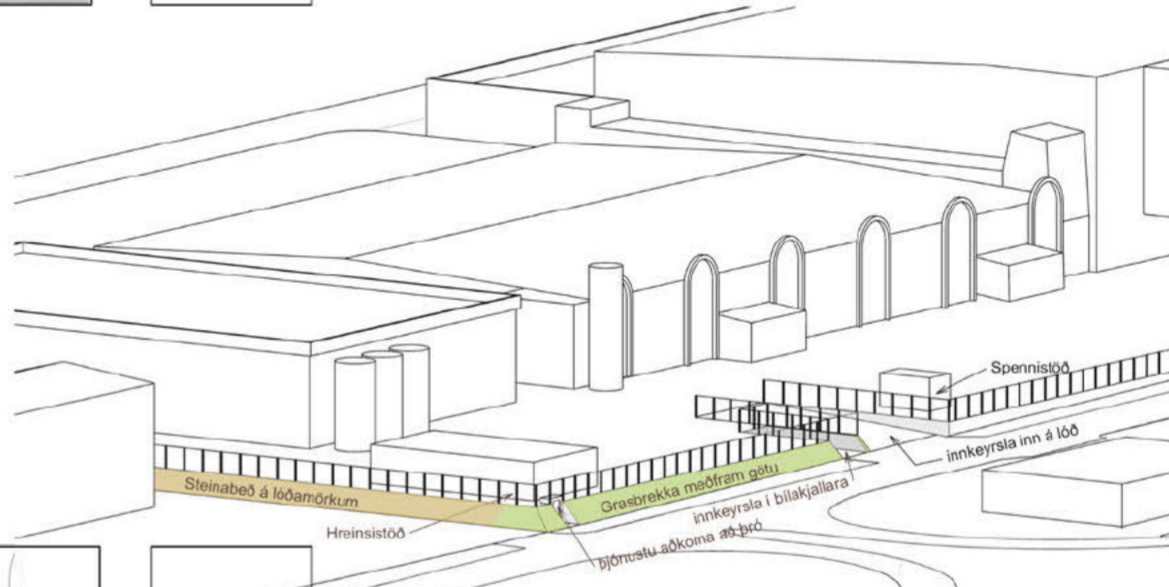


Sól í hádegistað (kl 13)



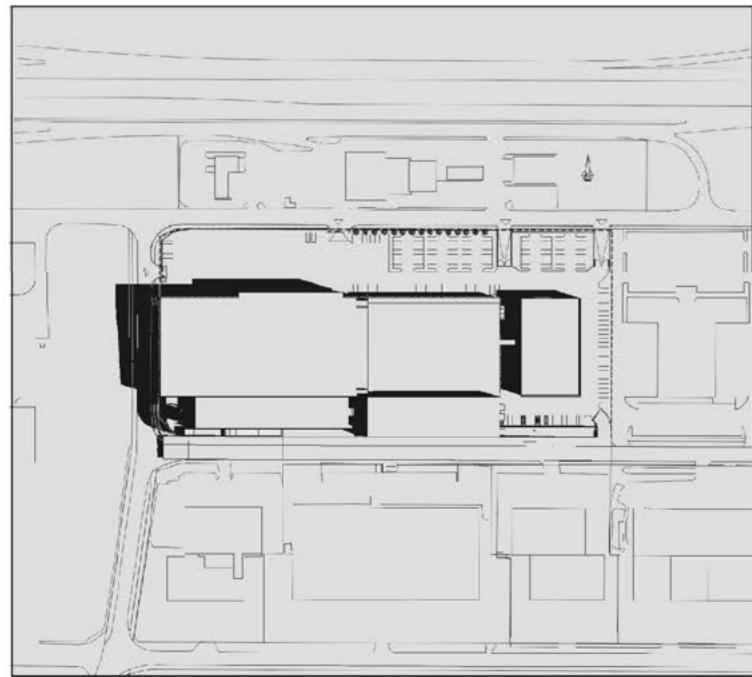
Sólstaða síðdegis (kl 17)

Steinabeð á lóðamörkum

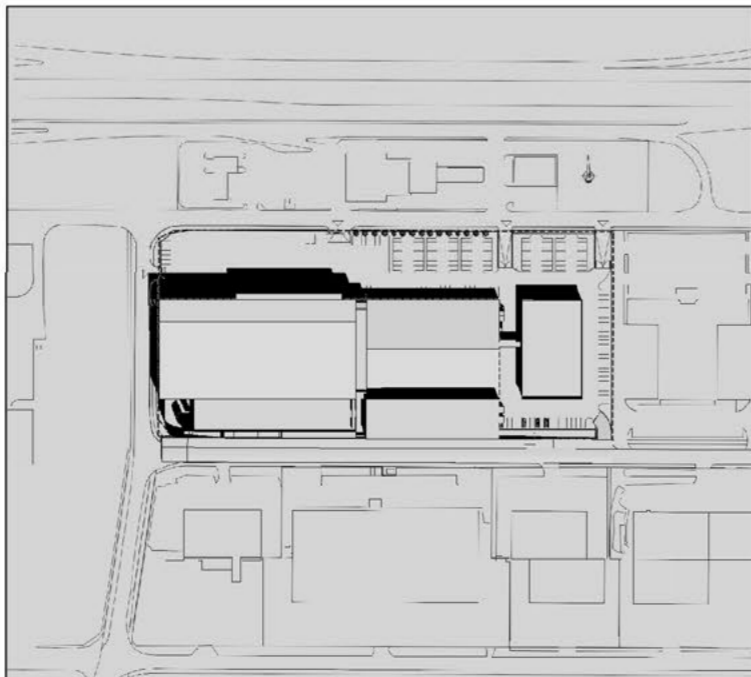


Grasbrekka og girðing á lóðamörkum

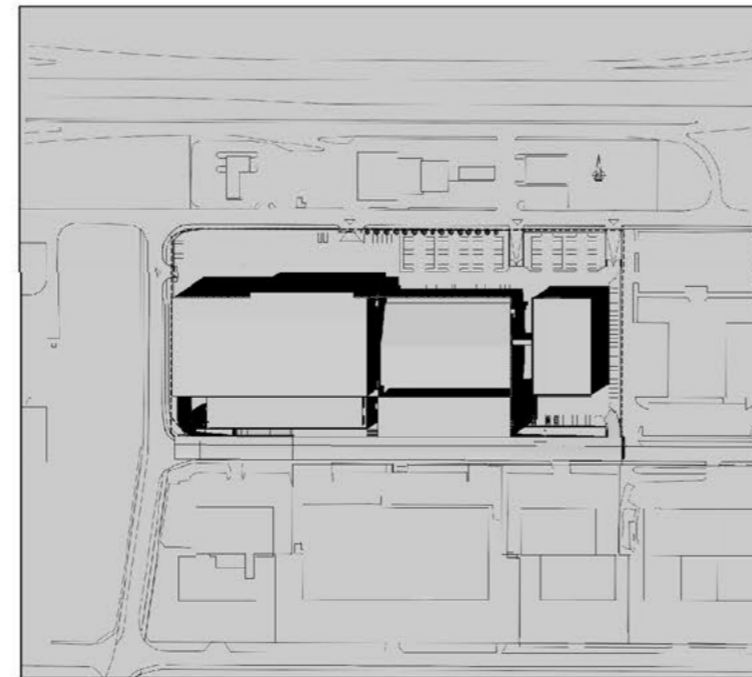
GILDANDI DEILISKIPULAG



Sólstaða að morgni (kl 10)



Sól í hádegistað (kl 13)



Sólstaða síðdegis (kl 17)

SUMARSÓLSTÖÐUR
21. JÚNÍ



Grasbrekka og girðing á lóðamörkum

verk: Ölgerðin Egill Skallagrímsson

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

verknúmer: 23-001

tegund teiknings: SKÝRINGARMYND

heiti teikningar: DEILISKIPULAGS TILLAGA

SKÝRINGARTEIKNING OG SKUGGAVARP

staðgreinissíður: 4304001

landnúmer: 111019

mælikvæði: Elki í kvarða

dagsetning: 20.06.2023

útgáfuleið: útgáfunúmer: skýring breytingar dags. breytingar

URBAN
ARKIT
EKTAR
Guðmundur Gunnarsson - arkitekt
kfi, neifang.guðmundar@urban.is
Gunnþóra Guðmundsdóttir -arkitekt
neifang.gunthora@urban.is

23-001				
verku.	teiknað	hannað	ryst	seppjakk

ÖLG A 5-4-2 DSK 002 B00

Verkfæri: Fagvörð, Mappa, Tug. tein. Númer teikningar: Útgáfa
Grasdagaró 15 • 101 Reykjavík • sími 517 1070 • kernet. 670215 0350