



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 1. apríl 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Grjótháls 1-3

Að lokinni kynningu er lögð fram að nýju umsókn T.ark Arkitekta ehf. dags. 2. október 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 1-3 við Grjótháls. Í breytingunni felst í megin atriðum stækkun á byggingarreit ofanjarðar um fjóra metra til suðurs, hækkun hæðar húss innan hans um 1,5 metra og hækkun á nýtingarhlutfalli lóðar úr 0.7 í 0.95, samkvæmt deiliskipulagsuppd. dags. 2. október 2019, br. 20. janúar 2020. Einnig er lagt fram bréf T.ark Arkitekta ehf. dags. 20. janúar 2020. Tillagan var grenndarkynnt frá 3. febrúar 2020 til og með 2. mars 2020. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Steinþór Skúlason f.h. SS dags. 21. febrúar 2020. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. mars 2020.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

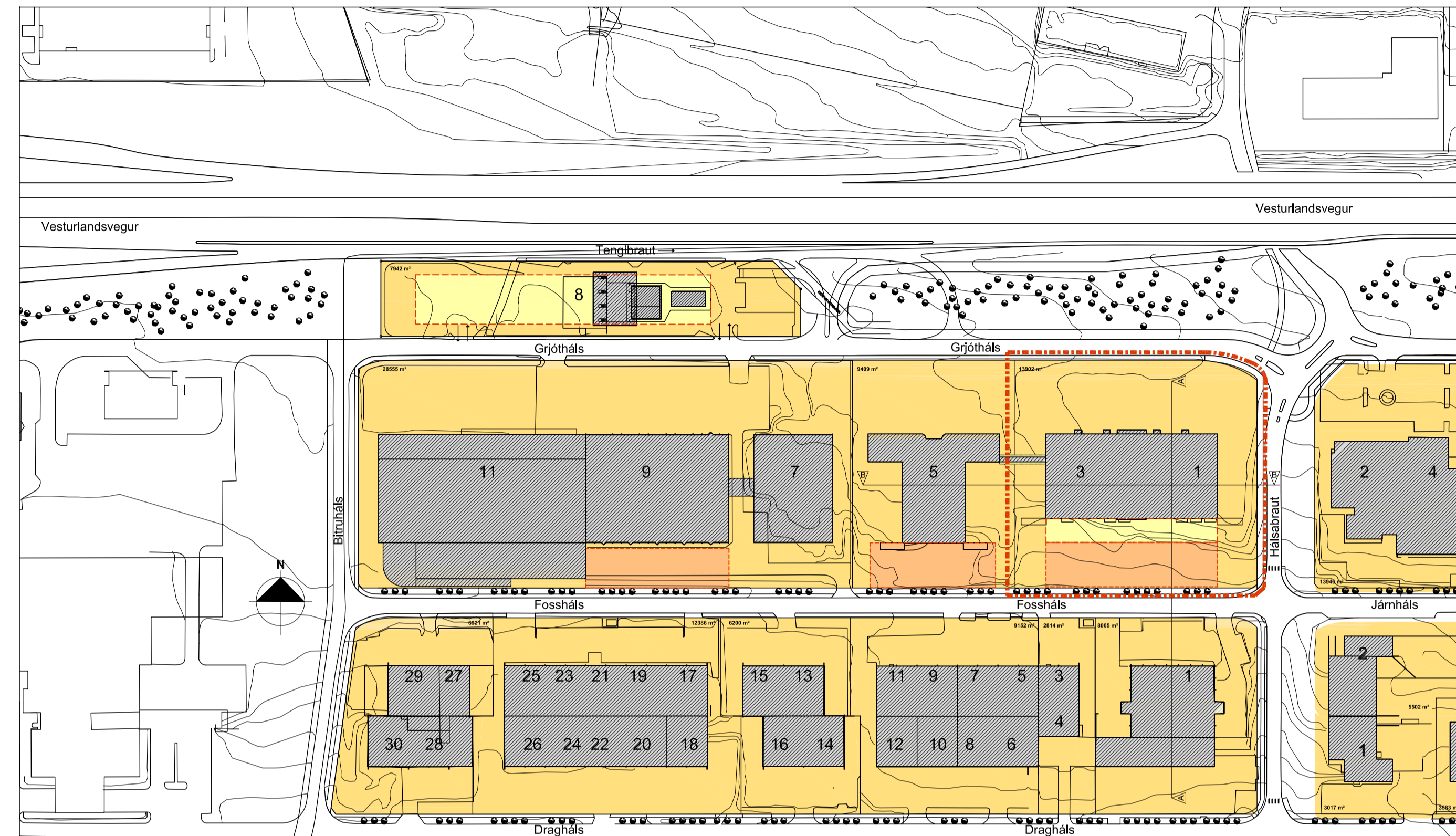
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

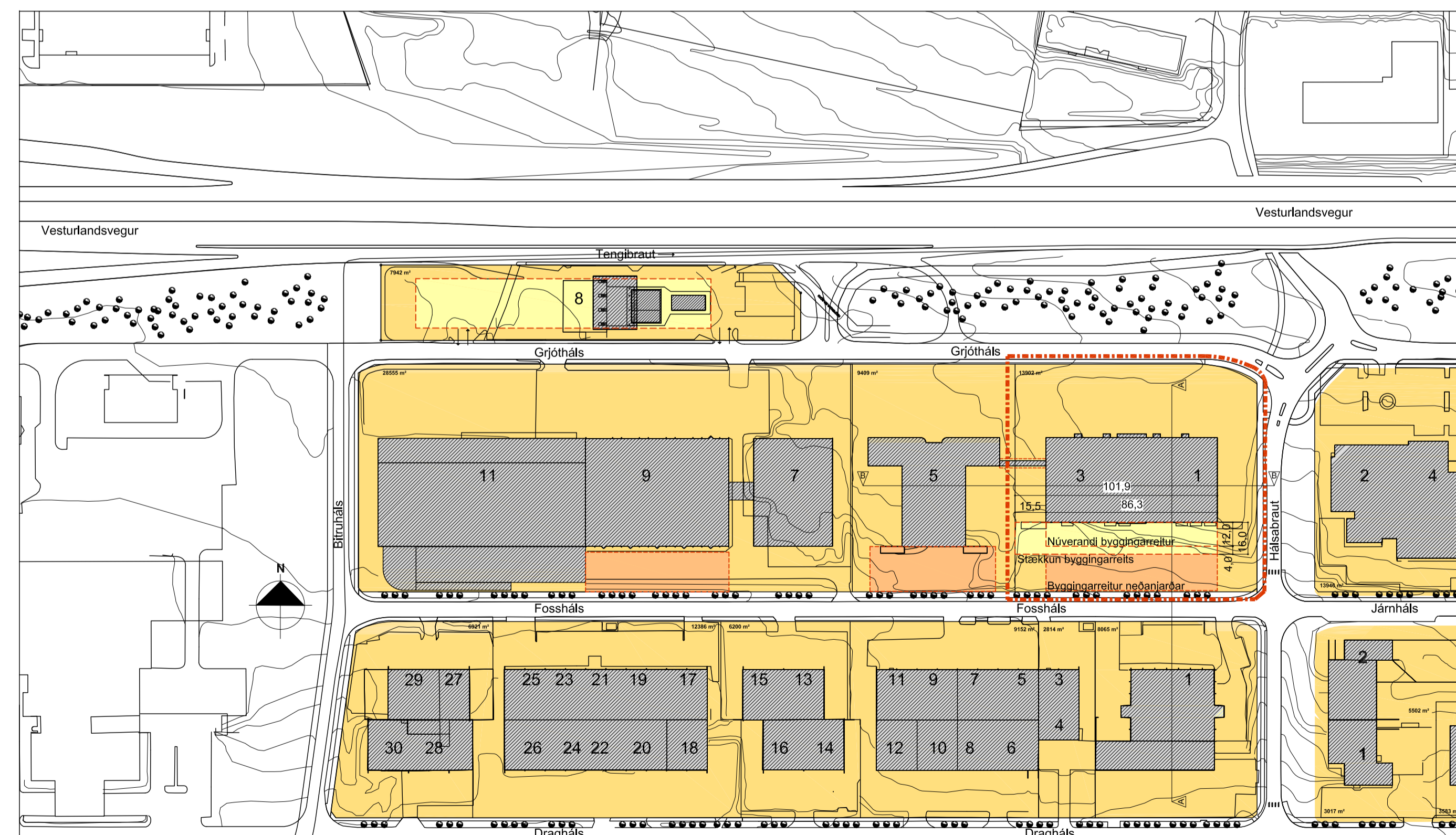
Fylgiskjöl: Deiliskipulagsuppd. dags. 2. október 2019, br. 20. janúar 2020, bréf T.ark Arkitekta ehf. dags. 20. janúar 2020, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. mars 2020.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI „HÁLSAHVERFIS“ VEGNA GRJÓTHÁLS 1-3

HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS „HÁLSAHVERFIS“ SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 06.11.2009, MKV. 1:2000



BREYTING Á HLUTA DEILISKIPULAGSUPPDRATTAR HÁLSAHVERFIS FYRIR GRJÓTHÁLS 1-3, MKV. 1:2000

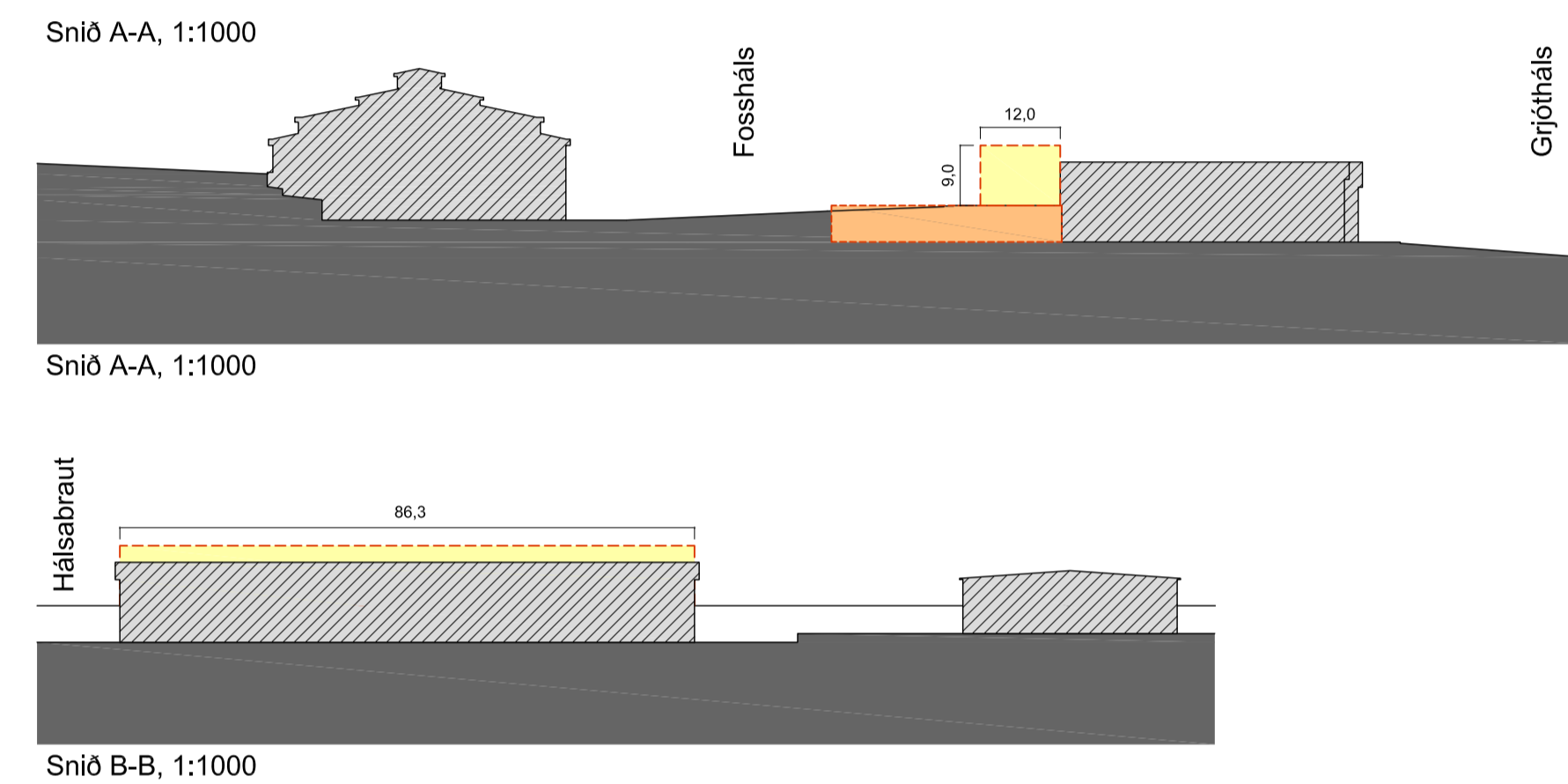


ATRÍÐI ÚR GILDANDI SKILMÁLUM DEILISKIPULAGS HÁLSAHVERFIS FYRIR GRJÓTHÁLS 1-3, HÁLSAHVERFI, ENDUSKODAD DEILISKIPULAG, SKILMÁLAR SAMÞYKKTIR Í SEPTEMBER 2000

Byggingareitir
Byggingareitir húsa eru sýndir á mællíðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skyggj og léttbyggingar úr gleri. Byggingareitir á lóðinni er tvískiptur. Annars vegar byggingareitir ofanjarðar, sem liggur upp við núverandi hús og hins vegar byggingareitir neðanjarðar sem kemur í framhaldi af byggingareit ofanjarðar.

Nýtingarhlutfall
Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,7. Heimilt er að auka við nýtingarhlutfall af byggðar eru tilgæmslur neðanjarðar sem nemur byggingarmagn þeirra, en verður þó ekki hærra en 0,7 ofanjarðar. Heimilt er einnig að byggja neðanjarðargæmslur og tæknirými og auka nýtingarhlutfall sem þeim nemur þar sem aðstæður leyfa. Slíka aukningu þarf að sækja sérstaklega um til skipulags- og umferðarnefndar og þinglýsa þarf kvóð um notkun slíks rýms.

Húsagerðir
Mesta hæð útveggja og þaks (V-P) frá aðalgólf (H) er 9 metrar miðað við tveggja hæða byggingu.

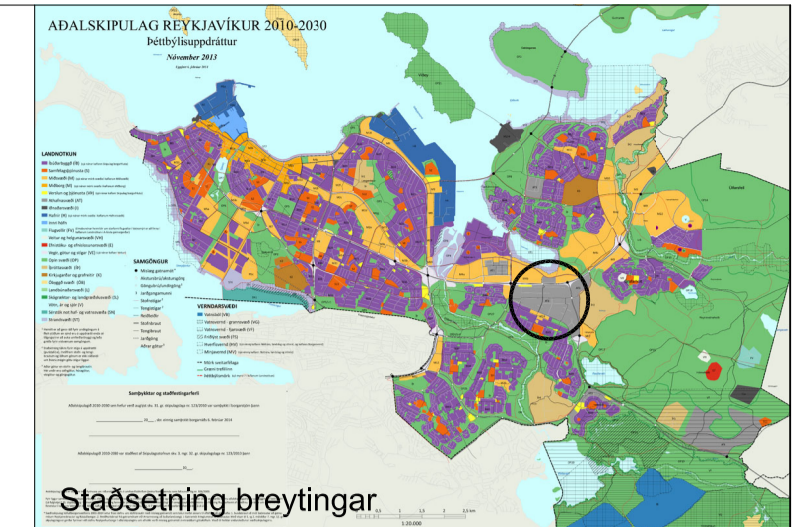
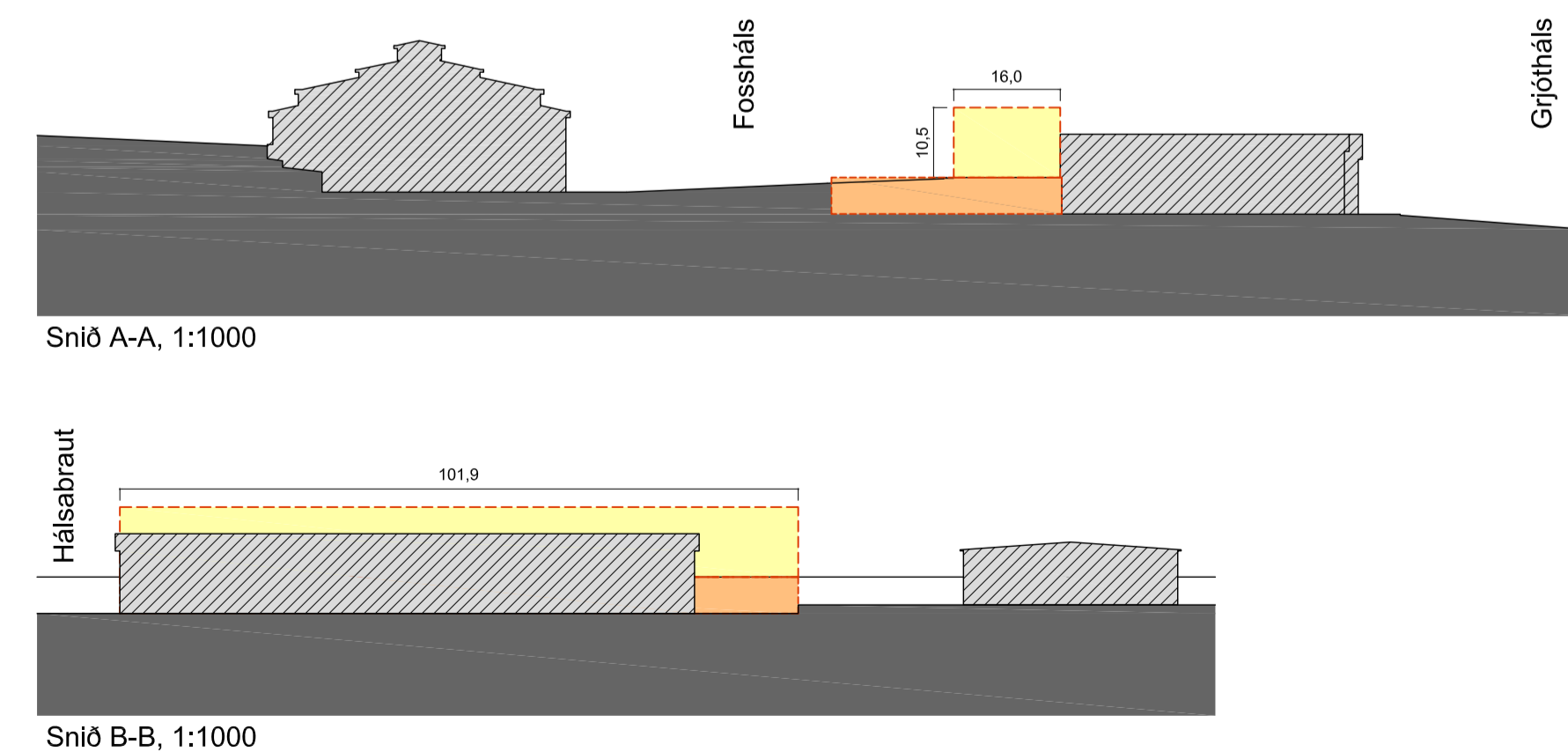


BREYTINGAR Á SKILMÁLUM DEILISKIPULAGS HÁLSAHVERFIS FYRIR GRJÓTHÁLS 1-3

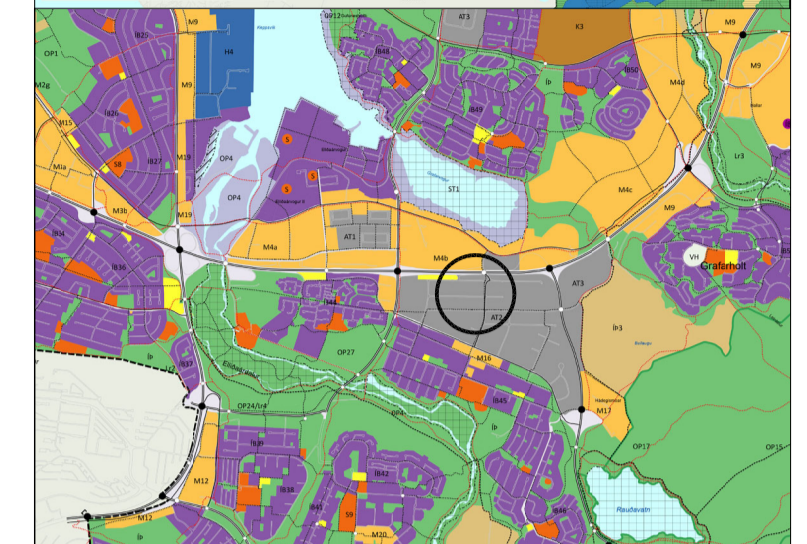
Breytingin sem gerð er nú felur í sér eftirfarandi:
-stækkun á byggingareit ofanjarðar um 4 metra í suður. Dypt byggingareitsins var áður 12 metrar út fyrir núverandi byggingu en verður nú 16 metrar. Lengd byggingareits var áður 86 metrar eins og núverandi bygging en er nú byggingareitinn lengdur til vesturs að lóðarmörkum og verður 102 metrar.
-heimild til þess að byggja neðanjarðar kjallara undir starfsemi fyrirtækis.
-heimild til þess að hækka nýbyggingu um 1,5m; úr 9m í 10,5m.
-breyting á nýtingarhlutfalli úr 0,7 í 0,95.

	m²	Nýtingarhlutfall
Stærð lóðar er	13.902,00	
Byggingarmagn þegar byggt	8.194,90	0,59
Hámarks byggingarmagn samkvæmt gildandi skipulagi	9.731,40	0,7
Hámarks byggingarmagn samkvæmt breyttu skipulagi	13.195,00	0,95

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar fyrir lóðina.



Staðsetning breytingar



Hlutakort úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030

Skýringar

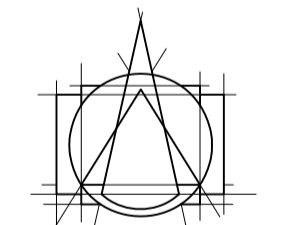
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðamörk
- Byggingareitir ofanjarðar
- Byggingareitir neðanjarðar
- Núverandi byggingar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í á _____ þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

A: 2020-01-20 Byggingar. ofanjarðar lengdur til vestur. HF BREYTINGAR.



T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI:
Grjótháls 1-3
Deiliskipulagsuppdráttur

VERK:
Breyting á deiliskipulagi fyrir Grjótháls 1-3

MÁL: 1:1000 / 1:2000 / A1
HANNAB: ÁÁ
YFIRFARIB: ISC
VERKNÖMUR: 655-06

DAGS.: 02.10.2019
TEIKNAB: HF/FS
FL: 04
TEIKNINGANÖMUR: 0.0-01
GTG: A

SAMB. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA KL: 060161-5429

20.1.2020

Breyting á deiliskipulagi
Grjótháls 1-3

Eftir ítrekaðar endurskoðanir leigutaka (Össur ehf) á plásspörf að Grjóthálsi 1-3, hefur eigandi hússins (Eik ehf) ákveðið að sækja um heimild til þess að stækka byggingarreit til vesturs.

Breytingar sem áður hefur verið sótt um eru óbreyttar og enn hluti af umsókn; að byggja hluta kjallara, hækkun nýtingarhlutfalls úr 0,7 í 0,95, hækkun húss um 1,5m og stækkun byggingarreits ofanjarðar um 4m til suðurs.

Virðingarfyllst,



Ásgeir Ásgeirsson
Arkitekt MAA

USK Skipulag

Frá: Steinþór Skúlason / Steinthor Skulason <steintor@ss.is>
Sent: föstudagur, 21. febrúar 2020 08:36
Til: USK Skipulag
Efni: Mótmæli við tillögu um breytingu á deiliskipulagi Grjótháls 1-3 b/t Lilju Grétarsdóttur

Góðan daginn,

Fékk nefnda tillögu dags 29/1/2020 til umsagnar. Tillögu sem fjallar bæði um stækkun byggingarreits og hækkun leyfilegrar hæðar hússins við Grjótháls 1-3 um 1,5 meter.

Fyrir hönd SS, sem á stóran hluta fasteignarinn Fossháls 1, mótmælir undirritaður harðlega tillögu um hækkun leyfilegrar byggingar þar sem slík hækkun rýrir útsýni frá Fossháls 1 til norðurs og þar með verðmæti eignarinnar.

Ekki er gerð athugasemd við stækkun byggingarreits neðanjarðar.

Vinsamlega staðfestið móttöku þessara mótmæla.



Bestu kveðjur / With best regards,
Steinþór Skúlason / Steinthor Skulason

+354 575 6000

+354 893 6967

steintor@ss.is

<http://www.ss.is>



Innihald þessa póstis er trúnaðarmál og aðeins ætlað því fyrirtæki og/eða einstaklingi sem hann er stílaður á.

Ef um mistök í póstsendingu er að ræða ertu vinsamlega beðin(n) að láta sendanda vita og eyða póstinum hið fyrsta.

This e-mail and its attachments may contain confidential and privileged information only intended for the person or entity to which it is addressed.



Varðar: Grjótháls 1-3, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn T.ark Arkitekta ehf. dags. 2. október 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 1-3 við Grjótháls.

Í breytingunni felst í megin atriðum stækkun á byggingarreit ofanjarðar um fjóra metra til suðurs, hækkun hæðar húss innan hans um 1,5 metra og hækkun á nýtingarhlutfalli lóðar úr 0.7 í 0.95, samkvæmt deiliskipulagsuppd. dags. 2. október 2019, br. 20. janúar 2020. Einnig er lagt fram bréf T.ark Arkitekta ehf. dags. 20. janúar 2020.

Tillagan var grenndarkynnt frá 3. febrúar 2020 til og með 2. mars 2020.

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

- Steinþór Skúlason f.h. SS dags. 21. febrúar 2020.

Athugasemdir eru eftirfarandi:

Mótmælt er harðlega tillögu um hækkun leyfilegrar byggingar þar sem slík hækkun rýri útsýni frá Fosshálsi 1 til norðurs og þar með verðmæti eignarinnar.

Svar: Í gildandi deiliskipulagi, sem er frá 2000 og miðaði að þéttingu byggðar, eru almennar hæðarheimildir á svæðinu þannig að heimilt er að hæð útveggja og þaks verði allt að 17 m ef um 4 hæða hús er að ræða nema annað sé tilgreint.

Á þeirri lóð/þeim byggingareit sem hér um ræðir eru hæðartakmarkannir meiri eða þannig að eftir breytingu má mannvirki á þessum stað ekki verða hærra en 10,5 m. Ekki er fallist á að breyting á því útsýni sem vænta má til framtíðar sé verulegt vegna hækkunar þessa byggingarluta um 1,5 m.

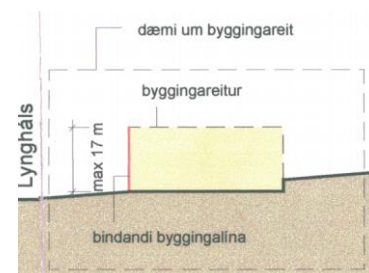
Hvað dýpkun reitsins til suðurs um 4 m varðar þá eru möguleg útmörk bygginga enn í línu við aðrar byggingar götuhliðarinnar og fellur því vel að byggðamynstri.

Varðandi rýmun á verðmæti eigna þá er bent á að ef gildistaka skipulags veldur því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að þeir rými svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, þá á sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum átt rétt á bótum úr borgarsjóði sk. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hluti skipulagsskilmála svæðisins eru eftirfarandi:

3.5 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksveggghæð útveggja og hámarkshæð á þaki eru gefin. Byggingar geta verið frá einni til fjórar hæðir. Hámarkshæð húsa er fjórar hæðir, nema að annað sé tilgreint. -

- Mesta hæð útveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 6 metrar miðað við einnar hæðar byggingu, sjá nánar skýringamynd 1.
- Mesta hæð útveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 9 metrar miðað við tveggja hæða byggingu, sjá nánar skýringamynd 2.
- Mesta hæð útveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 13 metrar miðað við þriggja hæða byggingu, sjá nánar skýringamynd 3.
- Mesta hæð húsveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 17 metrar miðað við fjögurra hæða byggingu, sjá nánar skýringamynd 4.



Niðurstaða: Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri

