



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttekin

04-04-2025 14:57

Tungumál á Mínum síðum: IS

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er fyrirtæki

Nafn umsækjanda

Kristján Ásgeirsson

Kennitala umsækjanda

[REDACTED]

Heimilisfang umsækjanda

[REDACTED]

Póstnúmer umsækjanda

[REDACTED]

Símanúmer umsækjanda

[REDACTED]

Netfang umsækjanda

kristjan@alark.is

Kennitala fyrirtækis

6909162150

Fyrirtæki

Höfðabyggð ehf.

Netfang

[REDACTED]

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Já

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / Lóðaheiti

Krókháls 7a

Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingu auk mögulegrar vörugeymslu í fjögurra hæða hárri byggingu. Byggingarreitir liggur upp að lóðarmörkum til suðurs að Krókhálsi. Aðkoma að lóð verður frá Krókhálsi. Innakstur á lóð verður austast á lóð, að lóðarmörkum Krókháls 7.

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Nei

Fylgigögn

Uppdrættir

Kr_kh_Is 7a_ Deiliskipulagsbreyting 2025.04.04_ Heild A1.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

KR_KH_LS 7A._ Deiliskipulagsbreyting 2025.04.04.pdf

Greinagerð

-

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

Önnur gögn

Skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

2025.04.04

Hálsahverfi- Breyting á deiliskipulagi vegna lóðarinnar Krókháls 7a.

Í gildi fyrir svæðið er endurskoðað deiliskipulag Hálsahverfis, ásamt greinargerð og skilmálum samþykktum í borgarráði 26.09.2000.

Árið 2008 var ný lóð nr 7a við Krókháls samþykkt og var gildistaka deiliskipulagsbreytingar þeirrar birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 12.febrúar 2008.

Árið 2020 var deiliskipulaginu frá 2008 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 upp að lóðarmörkum til suðurs. Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingu auk mögulegrar vörugeymslu í fjögurra hæða hárrí byggingu.

- byggingarreitur breytist, gryn timer og færimer að lóðamörkum við Krókháls.
- byggingarreitur er rýmri en hámarksbyggingarmagn leyfir.
- hæðarlegu byggingar á lóð er breytt aftur til samræmis við kótasetningu lóðarinnar frá deiliskipulagi ársins 2008.
- byggingin verður að hámarki 4 hæðir sbr. skilmálar í deiliskipulagi Hálsasvæðis. Hámarkshæð byggingar verður áfram í samræmi við málsettar hæðir á deiliskipulagi frá 2008 og 2020 og í samræmi við gildandi byggingarskilmála í deiliskipulagi Hálsahverfis, eða 17m að hámarki.
- aðkoma að lóð verður frá Krókhálsi. Innakstur á lóð verður austast á lóð, að lóðarmörkum Krókháls 7. Möguleg er tenging Hestháls við Krókháls 7a.
- bílastæði verða norðan og vestan við byggingu. Skv gildandi skilmálum er fjöldi bílastæða 1/100m² í vöruhúsi/geymslurými og 1/50m² fyrir skrifstofuhúsnæði.
- stoðveggir taka upp hæðarmun á milli lóðar og götu annars vegar og á milli lóðar og Hestháls 14 hins vegar. Frágangur á lóðamörkum skal vera í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.
- kvöð um göngustíg á vesturhluta lóðar verði felld niður

Hæðarpunktar götumegin á lóðamörkum, 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. Byggingin mun því virka að hluta sem stoðveggur að Krókhálsi.

Tillagan miðar við að innakstur á lóð frá Krókhálsi verði austast og neðst í brekkunni, í lægsta hæðarkóta og ekið þaðan inn á lóð að bílastæðum. Hæðarmunur á milli lóðarfleka og gólfkóta þjónustubyggingar strætisvagna að norðan er 5- 6m.

Í N-A horni lóðar er möguleg vegtenging við Hestháls um borgarland. Ef sú vegtenging verður að veruleika, þarf að gera ráð fyrir nokkuð langri skábraut vegna hæðarmunar í landi. Lóðarhafi Krókháls 7a getur sett upp lokunarbómu og stýrt sjálfur umferðarflæði um þá götutengingu verði hún að veruleika.

Hæðarmunur á milli bílastæða í vesturhluta lóðar og Krókháls er rúmir 6m og er gert ráð fyrir að taka upp hæðarmuninn þar á milli með forsteyptum "lego"kerjum og steypum L- laga einingum, sem tré og runnar verða gróðursett í til þess að gefa lóðinni grænt yfirbragð. Í sama skini er gert ráð fyrir grasteini í bílastæði ásamt trjágróðri þeim tengdum.

Samráð skal haft við Veitur ohf um framkvæmdaáætlun og tímasetningar framkvæmda.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

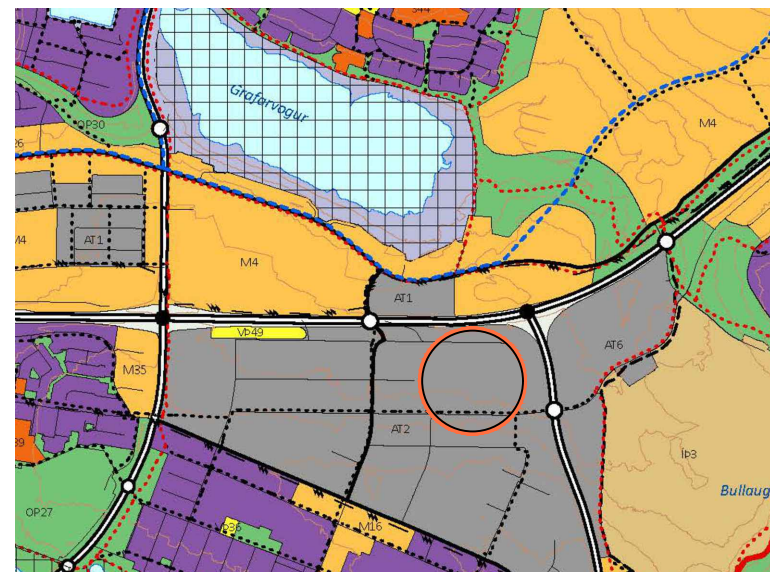
Virðingarfyllst, f.h. Höfðabyggðar ehf, kt. 690916-2150

Kristján Ásgeirsson arkitekt

Topographic map of a residential area in Reykjavík, Iceland, showing plots 7a and 14. Plot 14 is a large rectangular plot (25907 m²) with a building labeled '14 Strætó-Bs'. Plot 7a is a large rectangular plot (6564.8 m²) with a building labeled 'Aðkoma að Krókhálsi 7 kvöð um innkeyrslu'. The map includes contour lines, a road labeled 'Hesthals', and a road labeled 'Krókhálsi'. Other plots shown include 5A, 5B, 5C, and 15. The map is a technical drawing with a red dashed line indicating the boundaries of the plots.

[illegible]

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



ÚR AR 2040

LYKLAR

	Deiliskipulagsbreytingasvði
	Lóðamörk
	Slærð lóðar í fermetrum
	Hámarks byggingarmagn
	Lóðin
	Lóðarbreyting
	Óbundin byggingarlína 4 hæða bygging
	Óbundin byggingarlína 1 hæðar bygging (kálfur)
	Byggingarreitir
	Fjöldi hæða í húsi
	Innaskurtur á lóð, leiðbeinandi staðsetning

Deiliskilugalsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 43.gr.skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

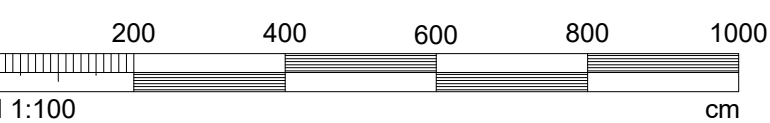
_____ þann _____ 20__

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með
athugasemdafresti til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__

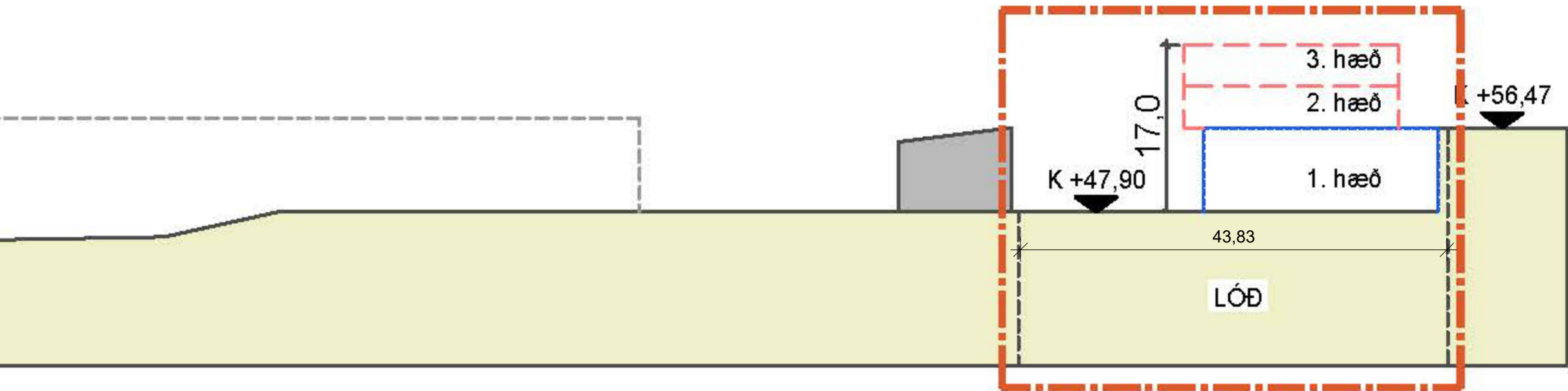
Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.



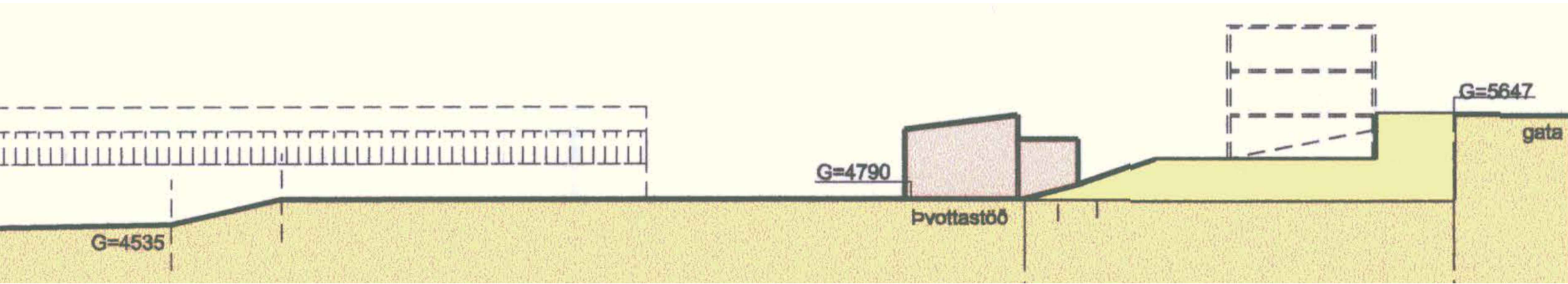
BREYTT							
TITTELVERG:							
KRÓKHÁLS 7A							
DEILISKIPULAGSBREYTING							
TITTELVERG:							
HÁLSAHRVERFI-BREYTING Á DEILISKIPULAGI KRÓKHÁLS 7a							
ÚTÞ.:	2025.11.11	HAÐARÐ:	JL, KÁ	VIÐRIF:	JL	TEKIDAG:	KÁ
ÞÖRVT:		VIÐRIF:	1:500	A1			
ALARK arkitektar ehf.						DALVEG 18 101 KÍRUBÓÐ Sími: 334 8800 Fél: 334 8819 Fél: 501 105-2409 vagnsími www.alark.is	
JOB EMIL LINDAL, ARKITEKT F.A. STEFANJAUGSSON, ARKITEKT F.A.						10	
						101	

HÁLSAHVERFI - KRÓKHÁLS 7A - DEILISKIPULAGSBREYTING

FYRIR

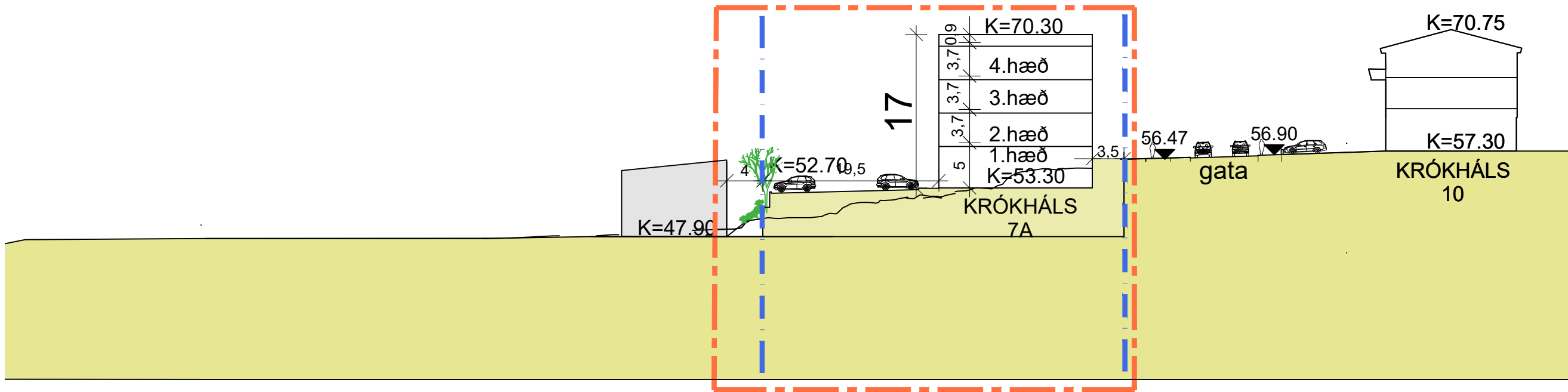


SNID Í LÓÐ SKV DEILISKIPULAGI 2020 1:500

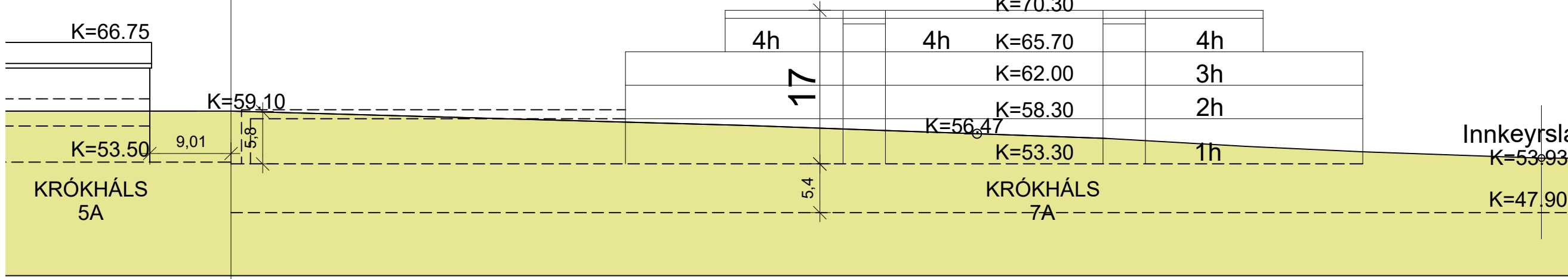


SNID Í LÓÐ SKV DEILISKIPULAGI 2007/2008
sem tillaga að breyttu deiliskipulagi 2025 tekur mið af hvað varðar legu byggingar í landi.

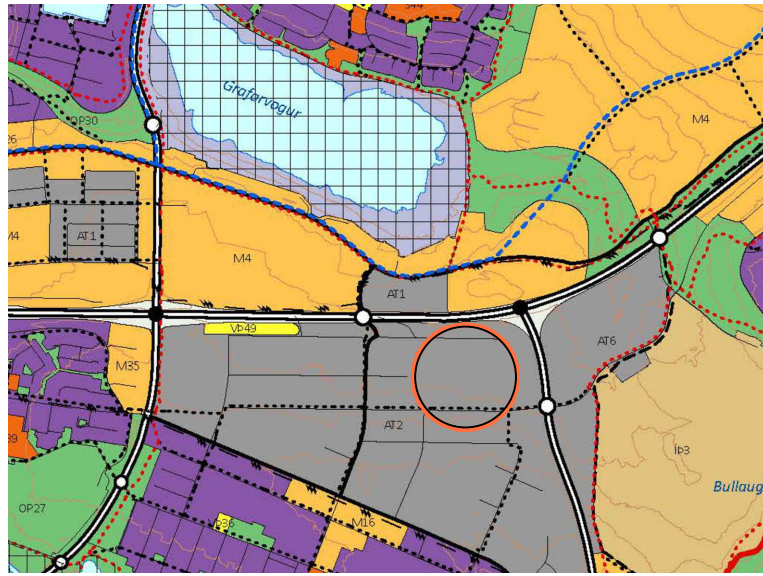
EFTIR



BREYTT SNID A-A Í LÓÐ 1:500



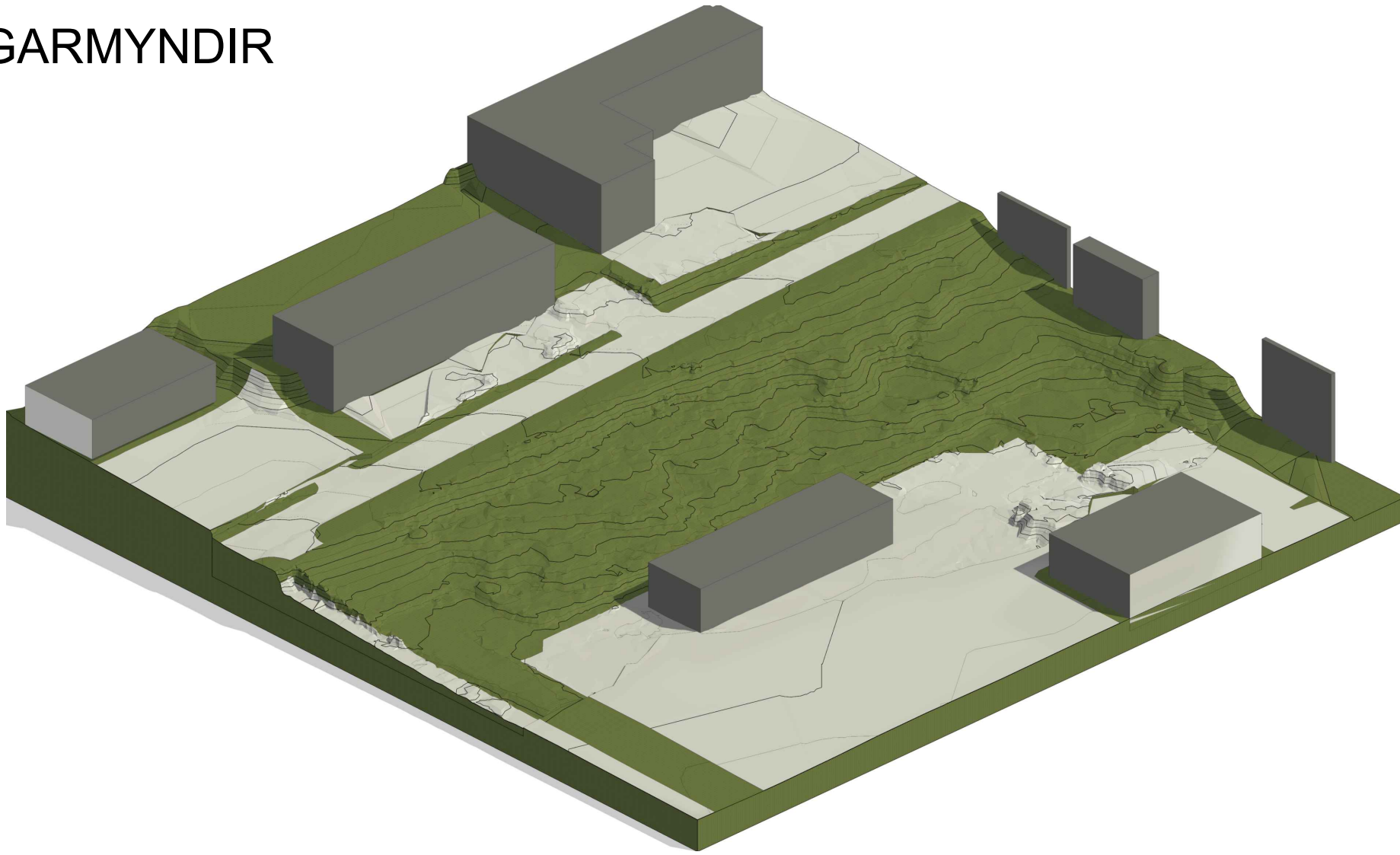
SNID B-B Í LÓÐ 1:500



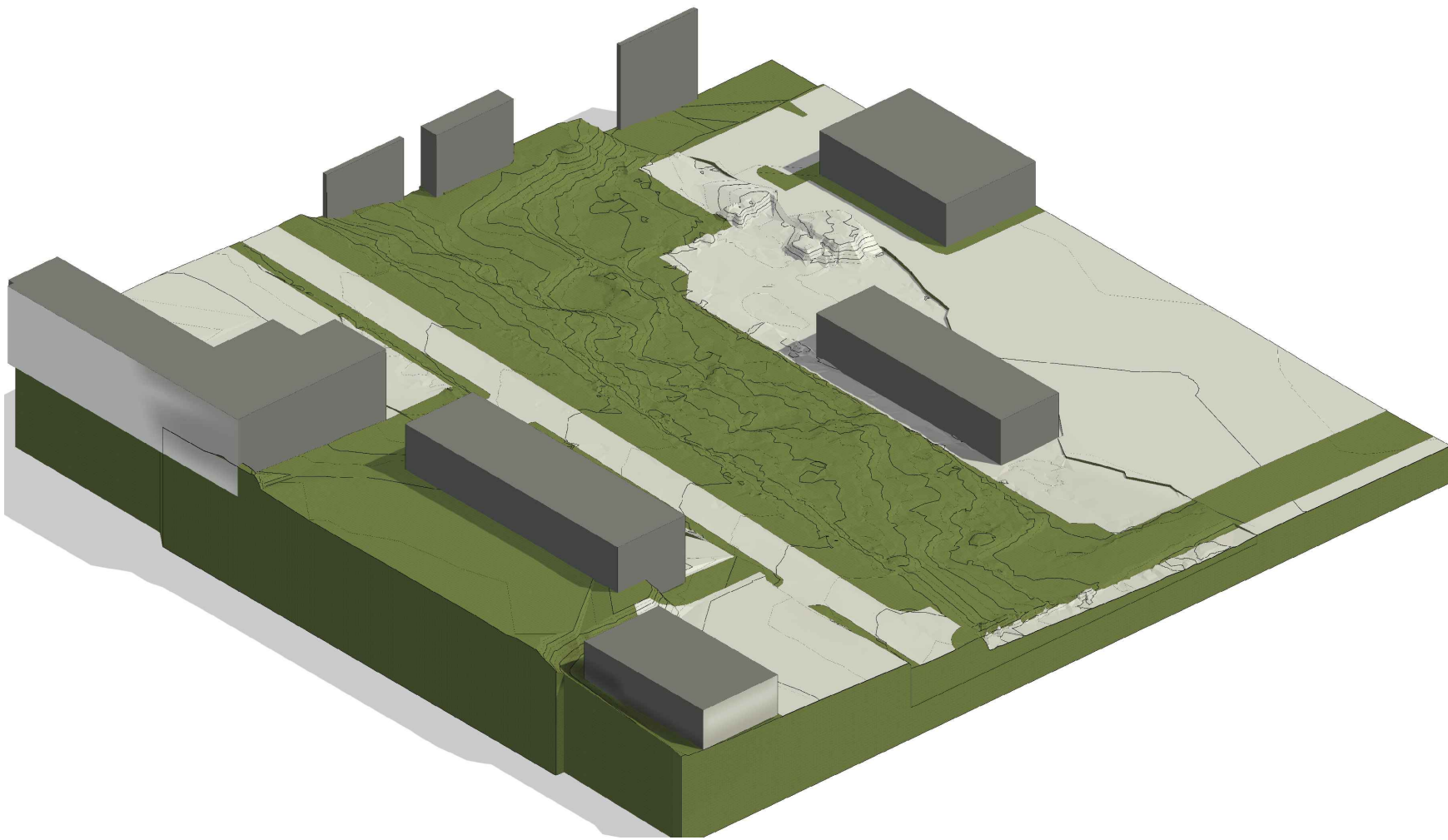
ÚR AR 2040

- LYKLAR
- Deiliskipulagsbreytingarsvæði
 - Lóðamörk
 - Stærð lóðar í fermetrum
 - Hámarks byggingarmagn
 - Lóðin
 - Lóðarbreyting
 - Öbundin byggingarlína 4 hæða bygging
 - Öbundin byggingarlína 1 hæða bygging (kálfur)
 - Byggingarreitir
 - Fjöldi hæða í húsi
 - Innskurtur á lóð, leiðbeinandi staðsetning

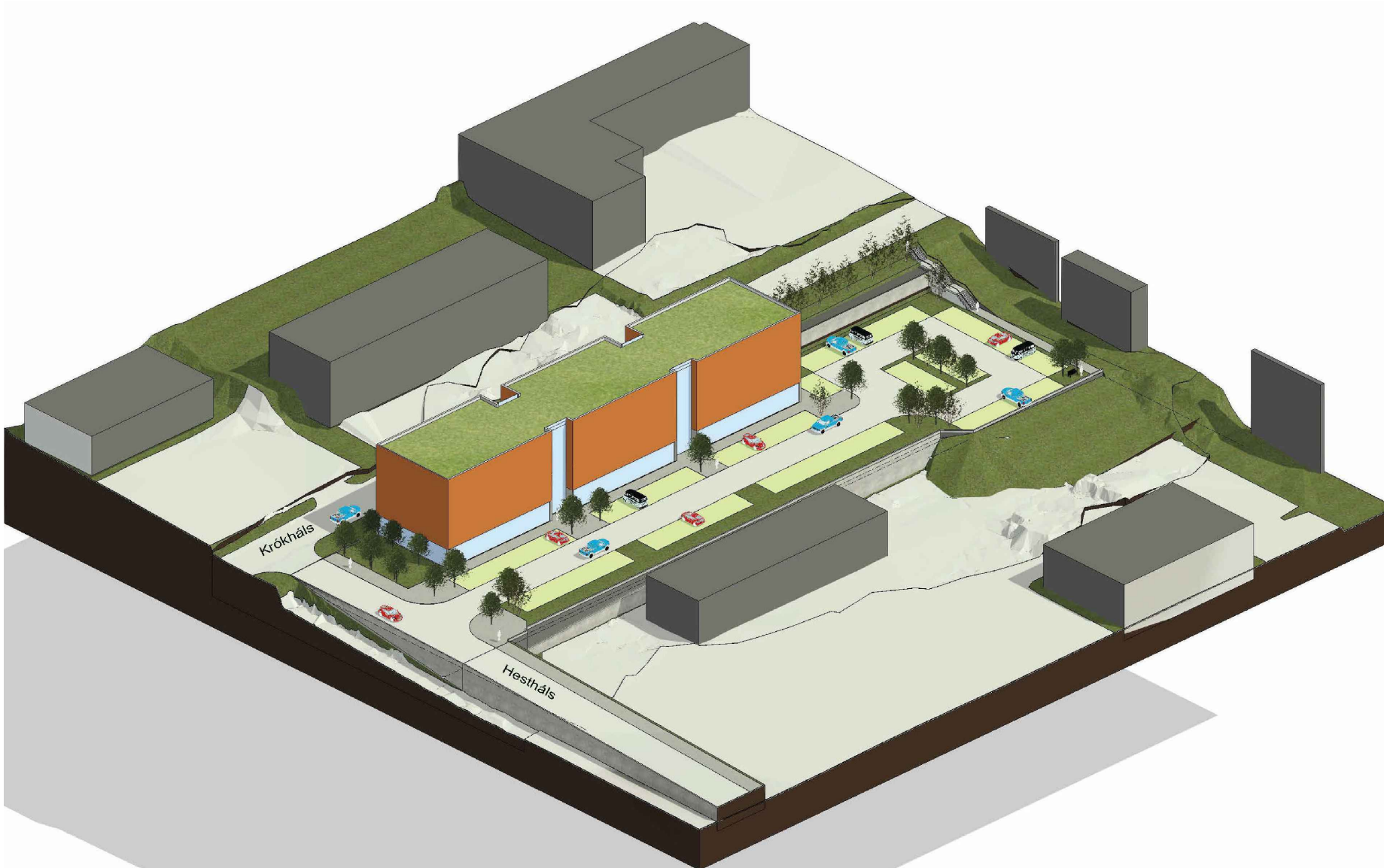
SKÝRINGARMYNDIR



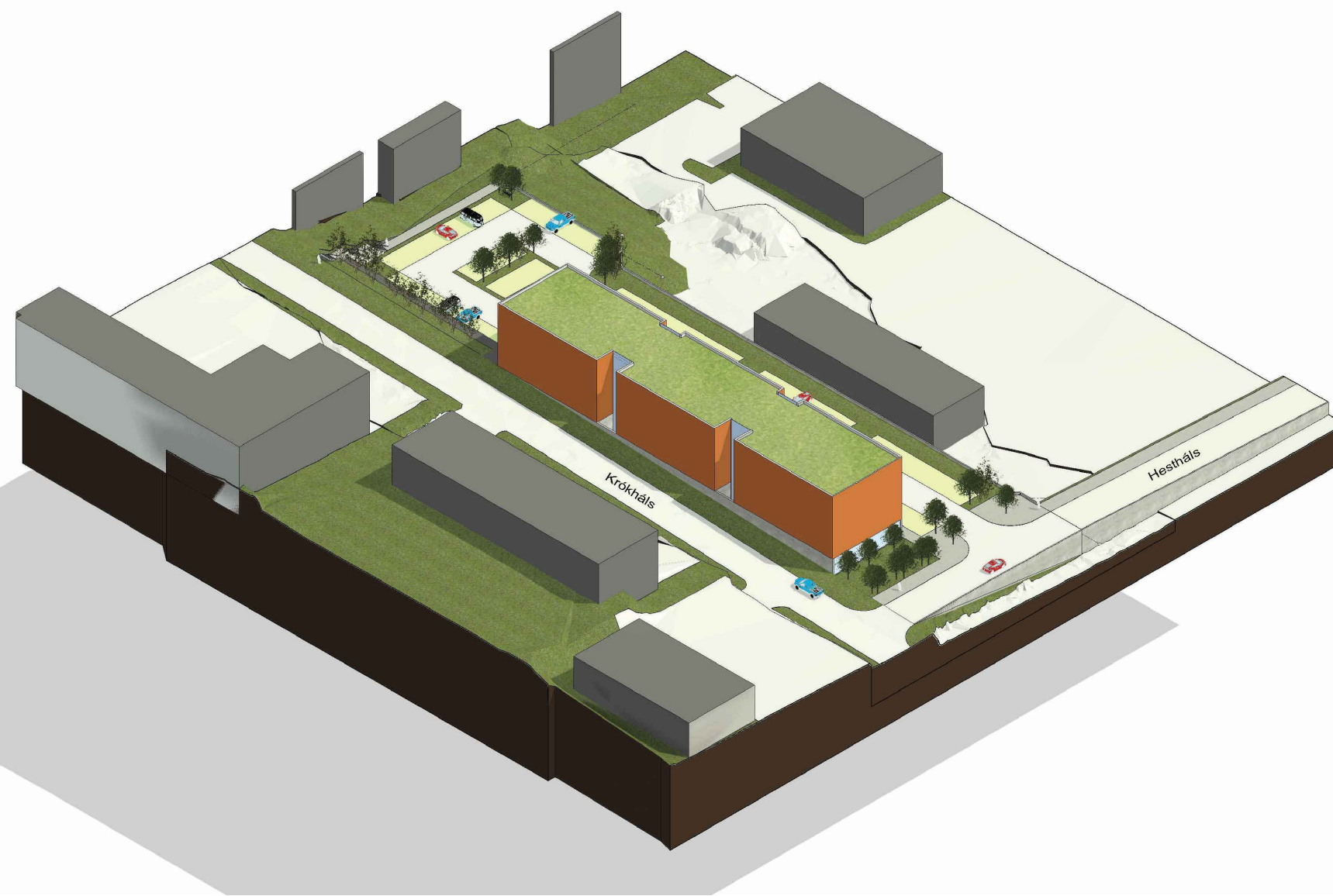
Óbyggð lóð horft úr NA



Óbyggð lóð horft úr SA



Byggð lóð horft úr NA, möguleg tenging Hesthals við Krókháls



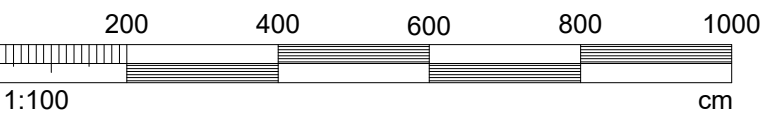
Byggð lóð horft úr SA, möguleg tenging Hesthals við Krókháls

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

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

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

Mæliðioð syna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreitir, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.



BREYTT

HEITI VERGS:

KRÓKHÁLS 7A

DEILISKIPULAGSBREYTING

HEITI TEIKNINGAR:

HÁLSAHVERFI-BREYTING Á DEILISKIPULAGI KRÓKHÁLS 7a

DAGS:	2025.11.11	HAUNAD:	JL, KÁ	YFIR:	JL	TEIKNAD:	KÁ
VERNDUR:		KVARN:	1:500	A1			

ALARK

arkitektar ehf.

JACOB ENIL LINDAL - ARKITEKT FAX: 555 555 5555
KRISTJÁN AUGERSSON - ARKITEKT FAX: 555 555 5555

DAUVEDI 10
201 KOPAVOG
SÍM: 555 555 5555
FAX: 555 555 5555
KT: 555 555 5555
www.alark.is

S102

HÁLSAHERFI - KRÓKHÁLS 7A - DEILISKIPULAGSBREYTING - DÆMI UM ÚTLIT - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



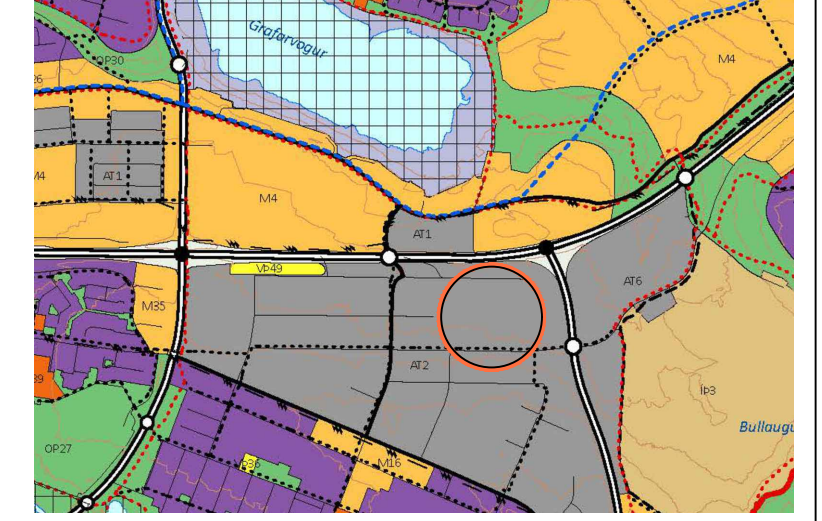
Dæmi um útlit

Möguleg ásýnd frá lóð



Dæmi um útlit

Möguleg ásýnd frá Krókhálsi



ÚR AR 2040



Dæmi um útlit

Einnar hæðar kálfur tekur upp hæðarmun á milli lóðar og Krókháls

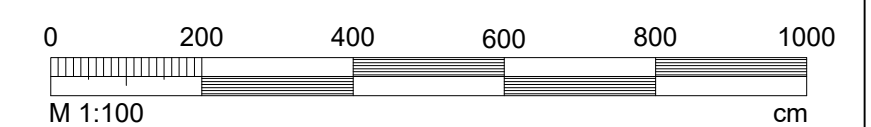
Deiliskilulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 43.gr.skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með
athugasemdafresti til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.



Dæmi um útlit

Möguleg ásynd frá Hesthálsi 14

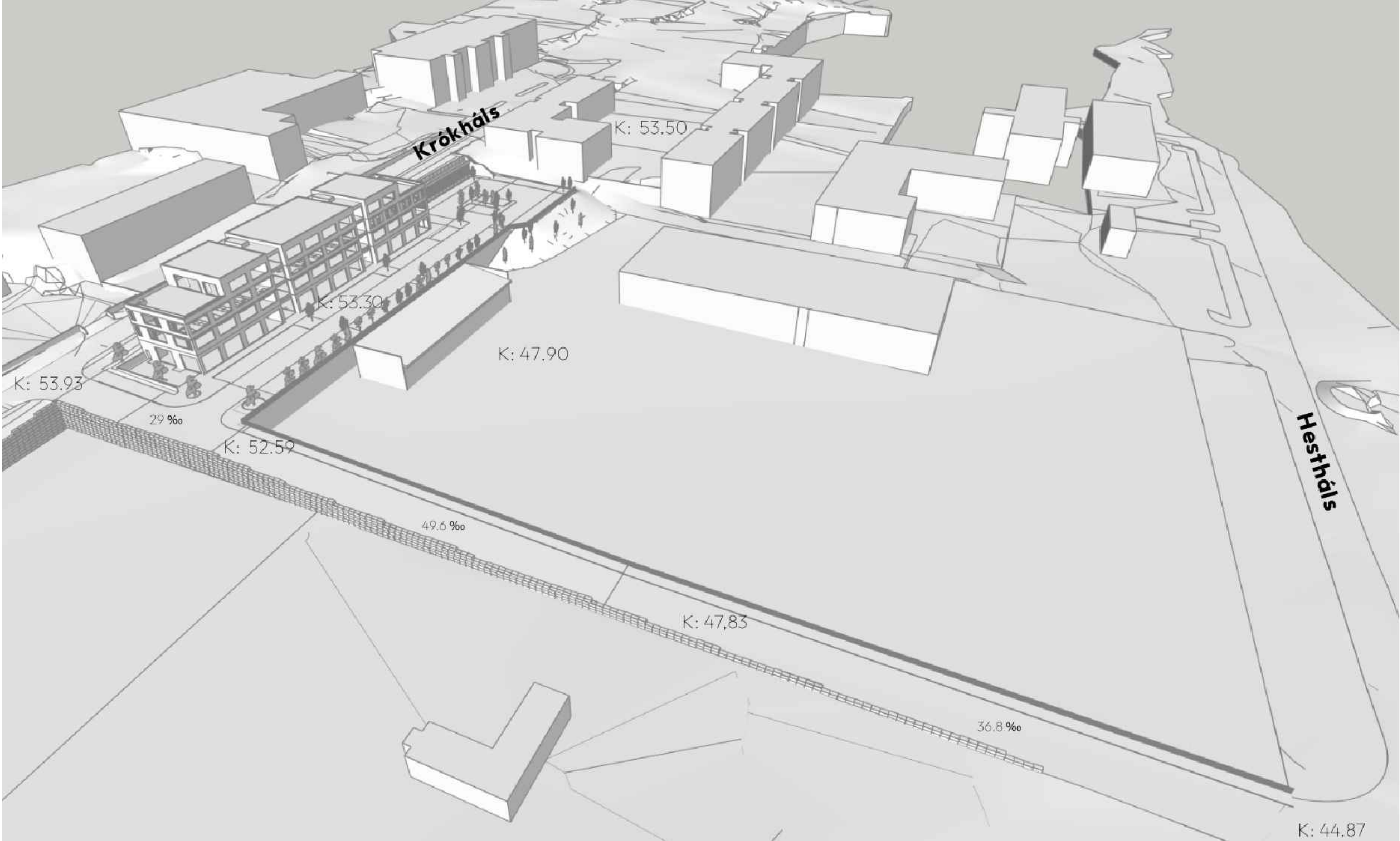


Dæmi um útlit

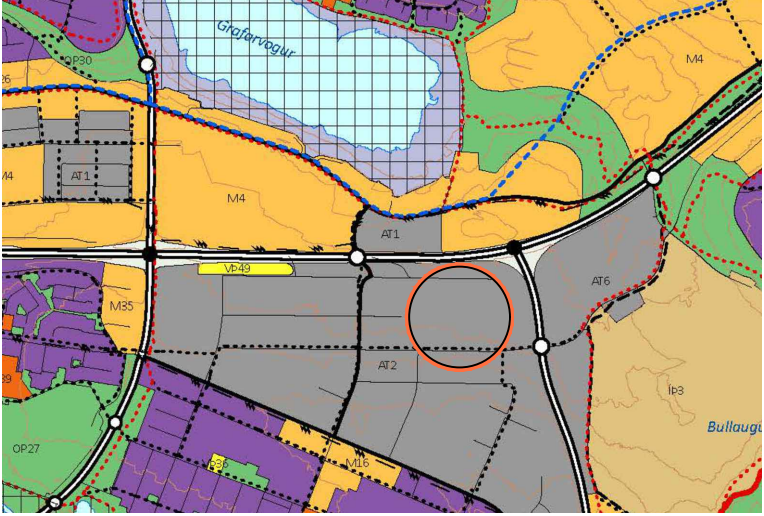
Möguleg ásynd frá Hesthálsi 14

BREYTT			
HEITI VEINGU:			
KRÓKHÁLS 7A			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI TEKINGAR:			
HÁLSAHERFERFI-BREYTING Á DEILISKIPULAGI KRÓKHÁLS 7a SKÝRINGARUPPDÁTTUR			
DAGS:	2025.11.11	HAMNAD:	JL_KA
YFIR:	JL	TEKINN:	KA
VERURIN:	KVARER:	1:500	A1
JACOB EMI LINDAL ARKITEKT FKA KRISTJÁN AÐGERÐSSON ARKITEKT FKA		DALVEIÐI 10 251 KOPAVOGUR Sími: 524 3340 FAK: 524 8818 KT: 101010000 alarkitekt@ekf.is www.ekf.is	
		arkitektar ehf.	
		S103	

HÁLSAHVERFI - KRÓKHÁLS 7A - DEILISKIPULAGSBREYTING - SKÝRINGARUPPDRATTUR



Yfirlitsmynd sem sýnir kótasetningu byggingar á lóð og kótasetta mögulega framtíðartengingu Hestháls við Krókháls.



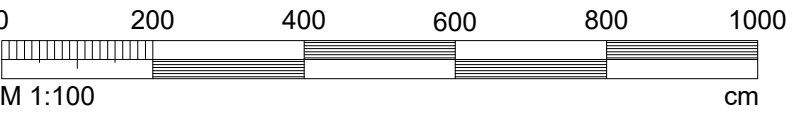
ÚR AR 2040

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

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__

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

Mæliþöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiði, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.



BREYTT			
HEITI VERGS:			
KRÓKHÁLS 7A			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI TEIKNINGAR:			
HÁLSAHVERFI-BREYTING Á DEILISKIPULAGI KRÓKHÁLS 7a			
SKÝRINGARUPPDRATTUR			
DAGI:	2025.11.11	HAFFRAGI:	JL, KÁ
VERUR:	1:500	YFIR:	JL
		TEIKNAGI:	KÁ
		A1	
		ALARK	
JACOB EMI LINDAL - ARKITEKT FKA		arkitektar ehf.	
KRISTJÁN AUGUSTSSON - ARKITEKT FKA			
			S104

Skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

2025.11.11

Hálsahverfi- Breyting á deiliskipulagi vegna lóðarinnar Krókháls 7a.

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 Hesthálsi14) 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.

Í ljós hefur komið að illmögulegt er að byggja á lóðinni eftir núgildandi deiliskipulagi vegna aðliggjandi hitaveitulagna Veitna á milli götukassa Krókháls og suður lóðarmarka Krókháls 7A. Vegna þessa er nauðsynlegt að breyta lóð Krókháls 7A til norðurs og þar með minnka lóð Hestháls 14 sem nemur þeirri breytingu, til þess að unnt verði að færa byggingarreit lóðar nægilega langt frá hitaveitulögnum Veitna. Á móti þessari lóðarbreytingu, er látinn af hendi lóðarskiki austan megin lóðar undir framtíðar tengingu Hestháls við Krókháls að ósk borgaryfirvalda að stærð 409,5 m². Stærð lóðarskika á norður mörkum lóðar er 370 m² og verður lóðin þar með 5.545,5 m² eftir breytingu. Lóð Hestháls 14 er 25.765m² en minnkar um 370 m² og verður 25.395 m² eftir breytingu.

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 hárri byggingu. Skrifstofuhluti byggingar verður 4.000 -4.900m² og verslunarhluti verður 0-1000m².

- Byggingarreitur breytist, grynist og færast fjær 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 þakskyggnum auk hjólaskýlis, sorpskýlis og geymslurýma 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.
- Kvöð 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 hnjaski.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að tryggja að jarðvegur raskist ekki út fyrir lóðamörk við framkvæmdir.
- Byggingarreitur er rýmri en hámarksbyggingarmagn leyfir.

- Byggingarreitur sýnir annars vegar reit 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 Hálsasvæðis. Hámarkshæð 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. Innakstur á lóð verður austast á lóð.
- Bílastæði 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 lóðamörkum skal vera í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.
- Hæðarpunktar götumegin á lóðamörkum, 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 innakstur á lóð frá Krókhálsi verði austast og neðst í brekkunni, í lægsta hæðarkóta og ekið þaðan inn á lóð að bílastæðum. Hæðarmunur á milli gólfkóta neðstu hæðar nýbyggingar Krókháls 7A og gólfkóta þjónustubyggingar strætisvagna (Hestháls 14) að norðan er 5,4 m. Lóðinni mun halla frá langhlið nýbyggingar að stoðvegg á lóðamörkum Hestháls 14 og Krókháls 7A.

Hæðarmunur á milli bílastæða 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 bílastæði lóðar ásamt trjágróðri þeim tengdum. Gert er ráð fyrir allt að 20% gegndræpi lóðar. Þök 4.hæðar megin byggingar verði græn þök.

Kvöð 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 raski vegna stofnlagna 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.

Virðingarfyllst, f.h. Höfðabyggðar ehf, kt. 690916-2150

Kristján Ásgeirsson arkitekt