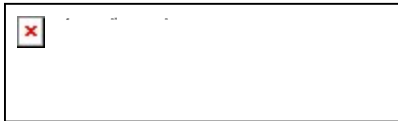


USK Skipulag

Frá: Mínar síður - Reykjavíkurborg <minarsidur-noreply@reykjavik.is>
Sent: föstudagur, 23. júní 2023 10:53
Til: USK Skipulag
Efni: Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Viðhengi: 20230620-Ã ES-DS-Skuggavarp2-A3.pdf; 20230621-Ã ES-DSK-7-A3.pdf; G 9-11 hÃ!Ã°ablaÃ°.pdf; G5-7 hÃ!Ã°abl.pdf; mÃ!liblaÃ°.pdf; UmsÃ³kn.pdf; Utfyllt umsokn - PDF.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið



Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa

1 Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Ölgerðin Egill Skallagrímsson hf**

Kennitala umsækjanda: **4203697789**

Heimilisfang umsækjanda: **Grjótháls 7-11**

Póstnúmer umsækjanda: **110**

Símanúmer umsækjanda: **[REDACTED]**

Netfang umsækjanda: **gudmundur@urban.is**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Nafn forsvarsmanns:

Netfang forsvarsmanns:

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**

Umboð frá eiganda:

2 Greiðandi

Nafn greiðanda: **Ölgerðin Egill Skallagrímsson hf**

Kennitala greiðanda: **4203697789**

Netfang greiðanda: **Julia.Eyfjord.Jonsdottir@olgerdin.is**

3 Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Grjótháls 7-11**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

4 Erindið

Erindið fjallar um:

Ef annað, þá hvað?:

Stutt lýsing á erindi: **Deiliskipulagsbreyting , Grjótháls 7-11**
Óskað er eftir heimild til að breyta deiliskipulagi við Grjótháls 7-11 samkvæmt meðfylgjandi gögnum. Megin breytingin felst í því að reisa hreinsistöð fyrir frárennsli frá framleiðslu

Ölgerðarinnar, byggja allt að 400 m³ jöfnunarþró og einnig að byggja bílageymslu undir yfirborði svæðisins frá Suðuhúsi að lóðamörkum í átt að götu (Grjótháls).

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Já**

Hvaða veitufyrirtæki?: **Veitur**

5 Fylgigögn

Uppdrættir: **20230621-ÖES-DSK-7-A3.pdf**

Bréf til umsækjanda/hönnuðar: **Umsókn.pdf**

Greinagerð:

Umsögn Minjastofnunar Íslands:

Mæliblað: **mæliblað.pdf**

Hæðarblað: **G5-7 hæðabl.pdf, G 9-11 hæðablað.pdf**

Loftmynd:

Önnur gögn: **20230620-ÖES-DS-Skuggavarp2-A3.pdf**

Reykjavík 21.06.2023

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Erindi

Deiliskipulagsbreyting , Grjótháls 7-11

Óskað er eftir heimild til að breyta deiliskipulagi við Grjótháls 7-11 samkvæmt meðfylgjandi gögnum. Meginbreytingin felst í því að reisa hreinsistöð fyrir frárennsli frá framleiðslu Ölgerðarinnar, byggja allt að 400 m³ jöfnunarþró og einnig að byggja bílageymslu undir yfirborði svæðisins frá Suðuhúsi að lóðamörkum í átt að götu (Grjótháls).

Ástæður þessarar óska er að:

- Veitur hafa farið fram á það við Ölgerðina Egill Skallagrímsson að jafna frárennsli frá verksmiðjunni á álagstímum þar sem skólplagnir svæðisins anna ekki því rennsli sem frá framleiðslunni kemur. Því er nauðsynlegt að byggja jöfnunarþró til að tryggja jafnt rennsli frá fyrirtækinu.
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur hefur einnig farið fram á að frárennslið frá fyrirtækinu sé hreinsað áður en því er hleypt út í viðtakann, skólplögnina. Til að hreinsa frárennslið er nauðsynlegt að reisa byggingu með hreinsibúnaði ofan jarðar. Gert er ráð fyrir þeirri byggingu við norðaustur horn lóðarinnar ofan við jöfnunarþróna.
- Jafnframt er óskað eftir að reisa bílastæðakjallara þar sem stærsti hluti þess svæðis sem ætlað var fyrir bílastæði er þegar orðinn að athafnasvæði fyrir starfsemi fyrirtækisins.

Fyrirspurn vegna þessa var sent skipulagsfulltrúa í febrúar á þessu ári og var erindinu svarað með bréfi þann 30. mars þar sem fram kom að embættið gerði ekki skipulagslega athugasemd við erindið en fyrirvari var gerður við útfærslu einkum vegna hæðarlegu í landi. Við endurskoðun á fyrirspurnar tillögunni frá því í febrúar hafa verið gerða nokkrar breytingar.

- Hreinsibyggingin sem þarf að vera ofan jarðar með innkeyrslu frá lóð hefur verið lækkuð verulega frá fyrri tillögu. Jafnframt hefur byggingin verið dregin frá lóðarmörkum til að draga þannig úr hæðaráhrifum á nánasta umhverfi. Grasbrekka út á móti Grjóthálsi verður áfram meðfram lóðarmörkum og einnig verður steinabeðsveggur meðfram lóðarmörkum Grjótháls 5 og 7 eins og verið hefur. Skuggavarp sem fylgir umsókninni sýnir að áhrif skugga á nánasta umhverfi er lítið þar sem byggingin er nyrst á lóðinni og varpar engum skugga á aðrar byggingar.
- Jöfnunarþró. Ekki hafa verið gerðar breytingar á staðsetningu jöfnunarþróar. Miðað er við að hún geti orðið allt að 400³ að stærð og verður botn hennar nokkru neðar en gólf í bílageymslukjallara. Til að fylgjast með búnaði jöfnunarþróar er stigi niður fyrir botn hennar þar sem hægt er að fylgjast með ástandi þróar og búnaðar. Miðað er við að hægt verði að komast inn um dyr frá Grjóthálsi.
- Bílaskæðakjallari. Byggingarreitur hefur verið stækkaður til suðurs. Þetta er fyrst og fremst gert til að tryggja að beygjuradius og halli á rampa inn í bílastæðakjallara verði ásættanlegur. Eins og fram hefur komið þá eru mörg bílastæði komin undir athafnasvæði og sem hefur það í för með sér að skortur á bílastæðum fyrir starfsmenn og gesti er áþreifanlegur. Ölgerðin hefur markað sér stefnu í samgöngumálum og hvatt starfsmenn til nýta sér almenningssamgöngur, hjóla eða ganga til vinnu. Gripi var til þess að fjölga hjólastæðum. Jafnframt var sturtu- og búningsaðstaða starfsmanna bætt.

- Bílastæðabókhald.

Krafa til fjölda bílastæða á lóð samkvæmt eldri viðmiðum var a.m.k. 252 bílastæði á lóðinni Grjóthálsi 7-11. Að mati húsbýggjenda var þessi krafa talin óraunhæf þar sem svo mikið athafnasvæði færi undir bílastæði. Því var ákveðið að reisa bílastæðahús til að taka þann fjölda sem starfsemi Ölgerðarinnar þurfti á að halda að mati eigenda og hafa færri stæði út á lóðinni. Engu að síður þurfti að sýna fyrrnefndan fjölda bílastæða á uppdráttum til að fullnægja þágildandi kröfum borgarinnar. Margt hefur breyst frá þessum tíma hvað varðar viðhorf til bílastæðaparfa.

Samkvæmt núgildandi viðmiðum Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir

1 stæði pr. 75 m² skrifstofurýmis

1 stæði pr. 100 m² iðnaðarhúsnæðis

1 stæði pr. 360 m² vörugeymslu

Þegar þessi reikniregla er notuð þá má sjá að krafan er 170 bílastæði á lóð í stað 252 bílastæða. Í bílastæðahúsi í dag eru 121 virkt bílastæði þar sem hluti bílastæða hefur verið tekinn undir stæði fyrir raf- og reiðhjóli. Þegar raunverulegur fjöldi bílastæða á lóð er skoðaður kemur í ljós að þau eru $28 + 5 = 33$ stæði. Samtals virk stæði eru $121 + 33 = 154$ stk. Við breytingu á deiliskipulagi samkvæmt tillögu er gert ráð fyrir innkeyrslu í bílageymslukjallara á norðausturhorni lóðarinnar og það hefur þau áhrif að fækka þarf bílastæðum á plani vegna innkeyrslurampa. Gert er ráð fyrir að fækka þeim um 14 stæði. Bílastæðin á yfirborði og í núverandi bílastæðahúsi munu þá vera 140 virk stæði. Því er miðað við að í bílakjallara verði allt að 30 stæði. ($140 + 30 = 170$ stæði)

Hér fyrir neðan er teikning sem sýnir athafnasvæði og bílastæði eins og þau eru í dag athafnasvæði er merkt með gulum lit.

Meðfylgjandi með umsókn þessari er:

Deiliskipulagsuppdráttur af tillögu

Skuggavarp og skýringarmynd

Hæðarböð

Mæliblað

Kær kveðja



Guðmundur Gunnarsson arkitekt faí, maa

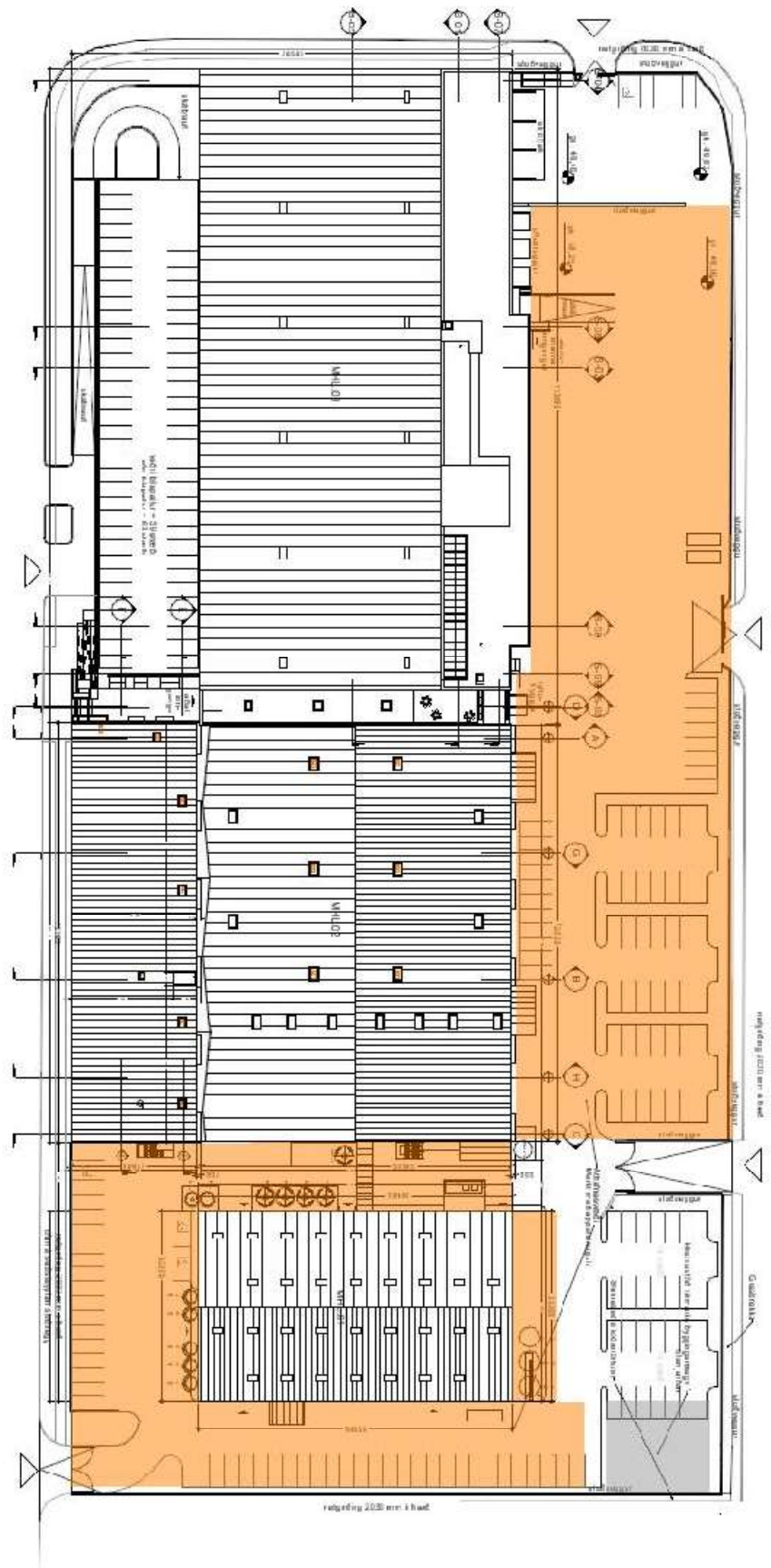
Urban arkitektar ehf.

Grandagarður 16

101 Reykjavík

gsm [REDACTED]

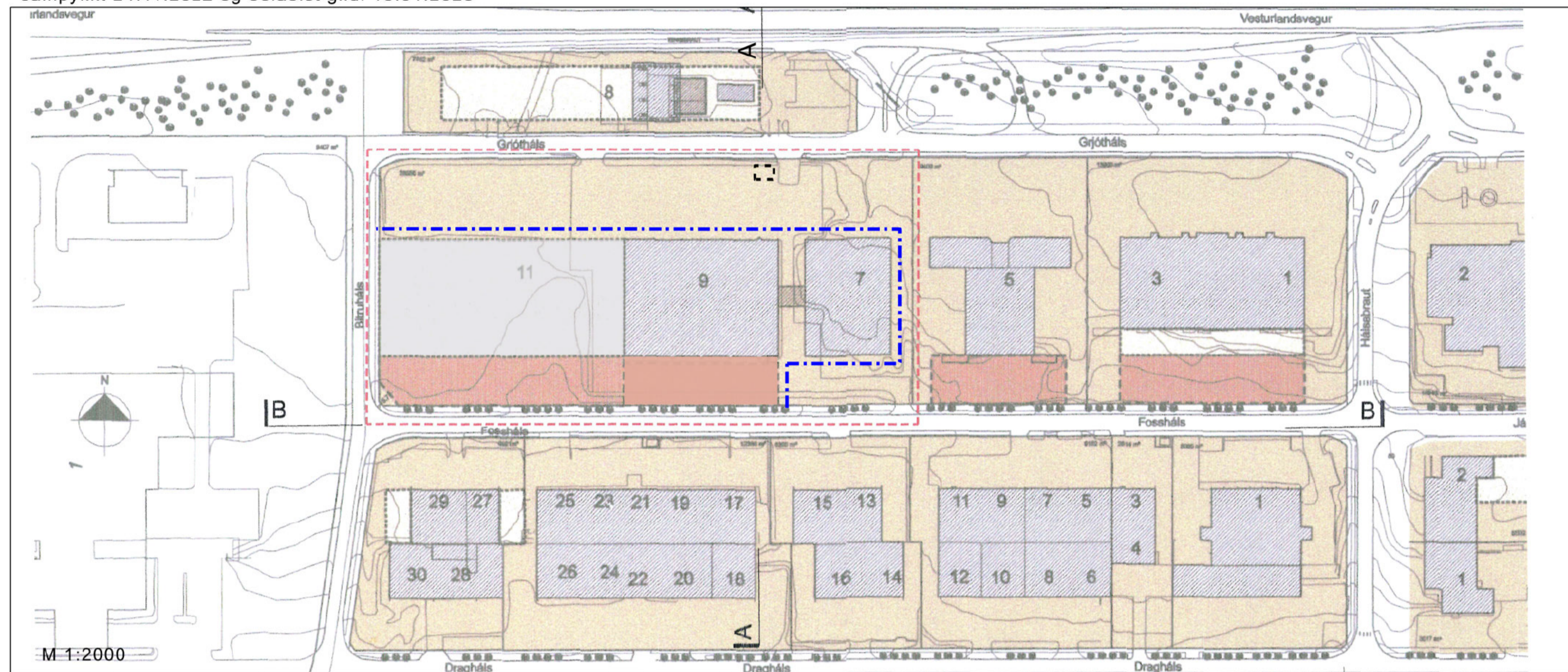
gudmundur@urban.is



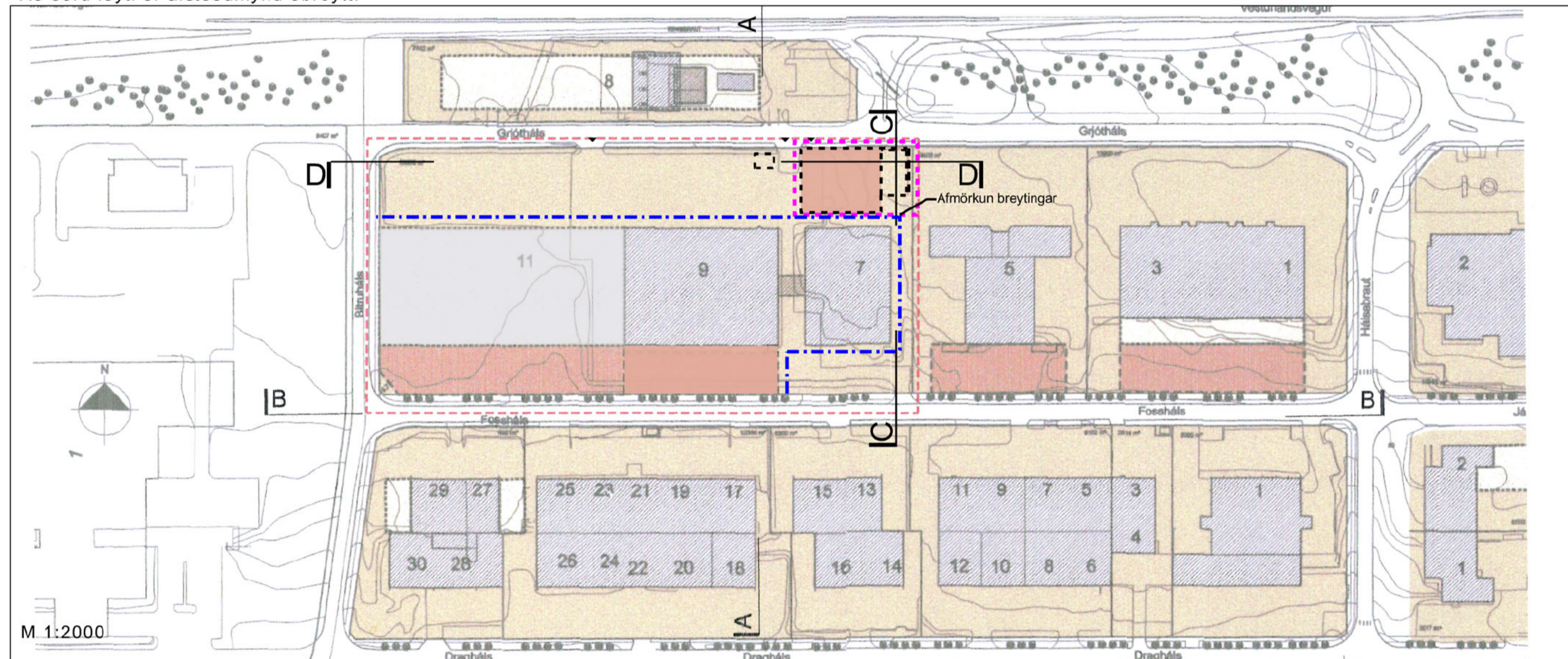
Teikning sýnir athafnasvæði í appelsínugulum lit eins og þau eru á lóðinni

HÁLSAHERFI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR GRJÓTHALS 7-11

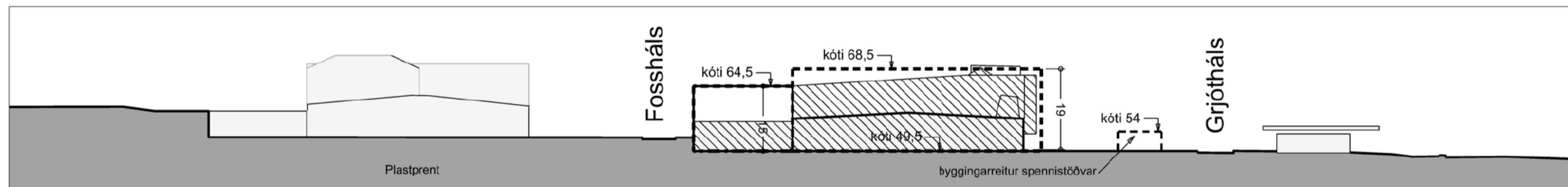
GILDANDI DEILISKIPULAG
samþykkt 24.11.2022 og óðlaðist gildi 16.01.2023



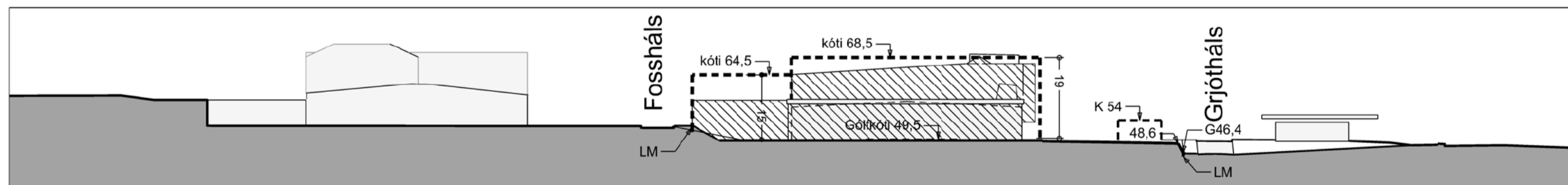
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
Nýr byggingarreitir fyrir hreinsimannvirki, jöfnunarþró og bílastæðakjallara er afmarkaður á norð-austur hluta lóðar. Að öðru leyti er afstöðumynd óbreytt.



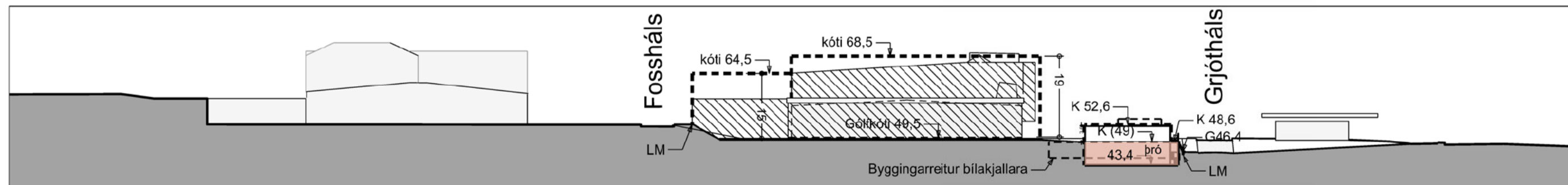
Lóðarstærð 28.552 m ²	Byggingarmagn með bilgeymslu	Nýtingarhlutfall með bilgeymslu
Nú þegar byggt	20.273 m ²	0,71
Heimilað byggingarmagn	24.200 m ²	0,85
Samkvæmt tillögu þessari verður byggingarmagn innan heimildar		



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 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 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.
- 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 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 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 samþykktri 27.05.2016 eru eftirfarandi:

- Útan við byggingarreit komi 4 m belti (ytri byggingarreit) þar sem heimilað er að reisa lagerganka, tæknibúnað og vörumtökurými lyftibryggur. 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 samþykktri 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 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 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. 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.
- Heimilt að nýta þak nýbyggingar undir bílastæði.
- Að öðru leyti gilda á reitnum eldri skilmálar.

Breytingar sem felast í deiliskipulagstillögu samþykktri 31.01.2020 eru eftirfarandi:

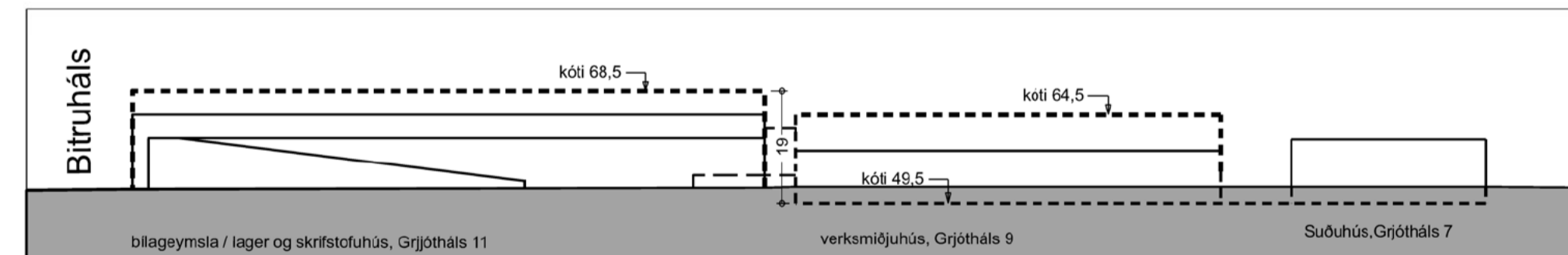
- Hámarkshæð viðbyggingar sunnan við verksmiðjuhús Grjótháls 9 hækkar úr 11m í 15m.
- Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Breytingin sem felst í deiliskipulagstillögu samþykktri 24.11.2022 er eftirfarandi:

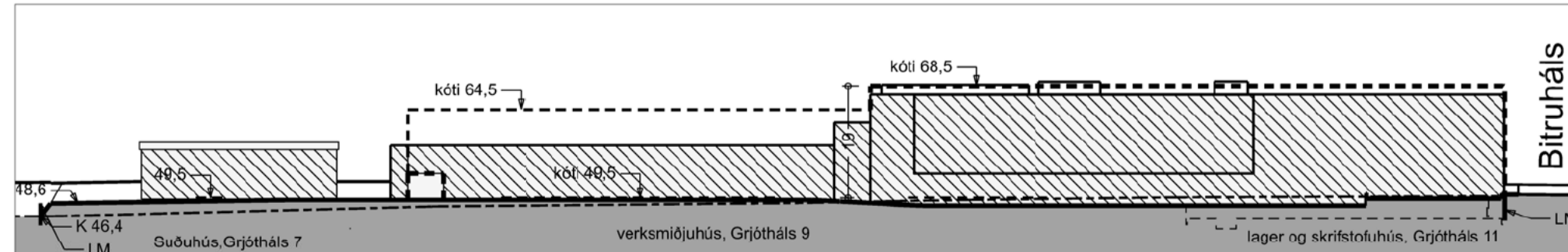
- Óveruleg breyting. Byggingarreitir spennistöðvar færður af syðri lóðarmörkum að nýrri lóðarmörkum.
- Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Breytingar sem felast í deiliskipulagstillögu þessari:

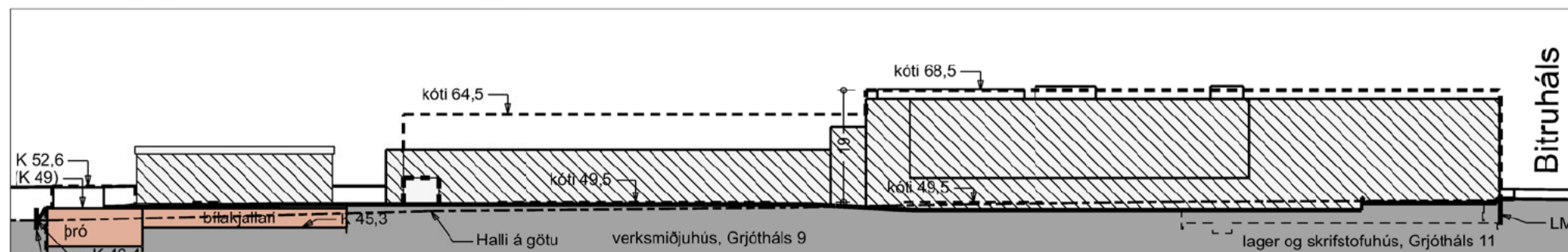
- Oskað er eftir heimild til að reisa byggingu undir hreinsimannvirki og jöfnunarþró á norðaustur horni lóðarinnar. Jafnframt þessu óskar lóðarhafi eftir heimild til að reisa bílastæðakjallara undir yfirborði á norðvesturhorni lóðarinnar fyrir allt að 30 bíla.
- Stærð byggingar hreinsistöðvar má vera 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.



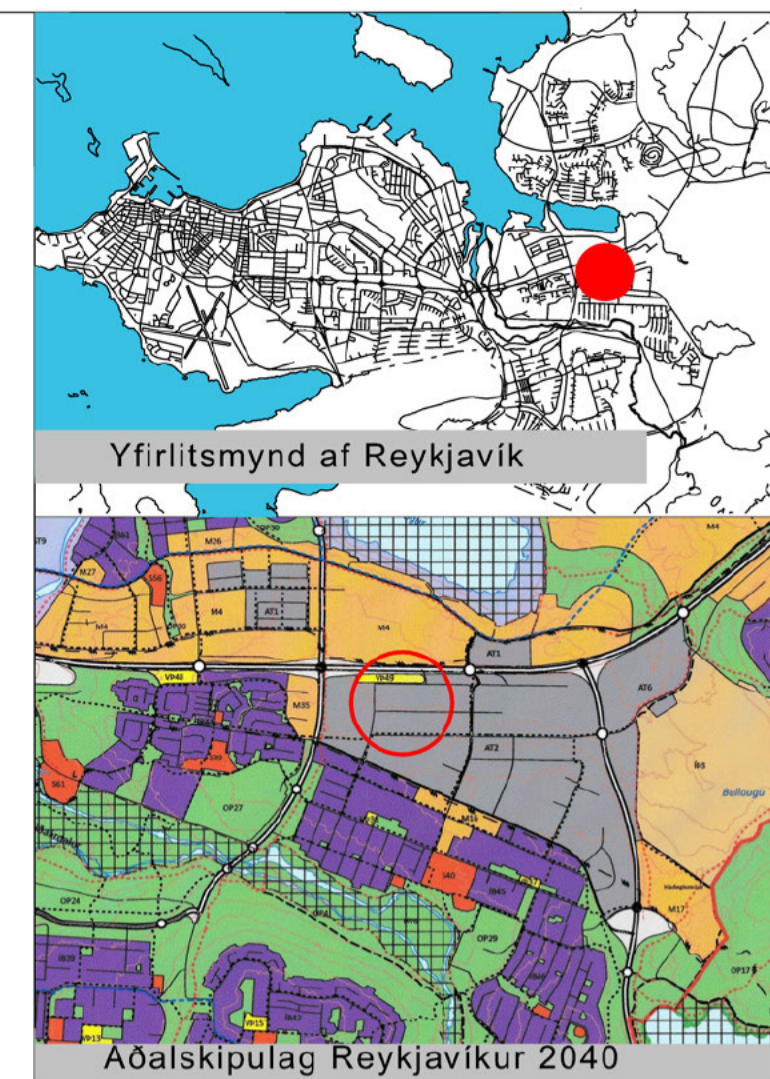
Útlínur á móti Fossahálsi í gildandi deiliskipulagi, ásýnd B, 1:1000, óbreytt



Sneið D gegnum lóð, gildandi deiliskipulag 1:1000



Sneið D gegnum lóð, samkvæmt tillögu 1:1000



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

málkvarði: 1:1000 og 1:2000
dagsetning: 15.06.2023
Staðgreinireitur: 4304001

Landnúmer: 111019

útgáfuferill: skýring breytingar
útgáfunúmer: dags. breytingar

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

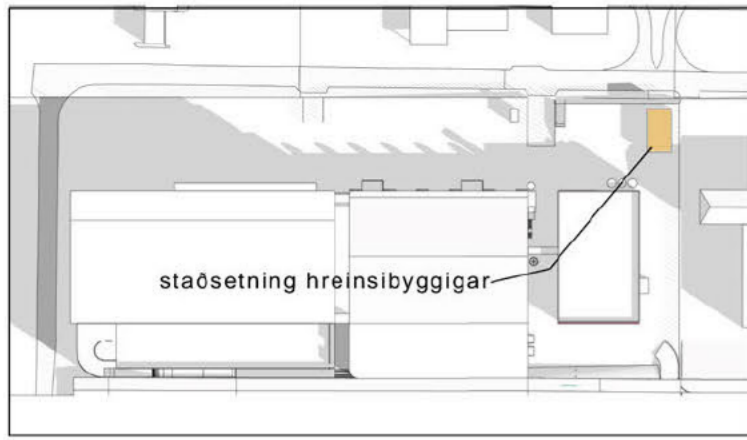
Verkefni	Fagvörð	Mappa	Teg. lekn.	Númer teikningar	Útgáfa

Guðmundur Gunnarsson -arkitekti fai
Gunnþóra Guðmundsdóttir -arkitekti fai

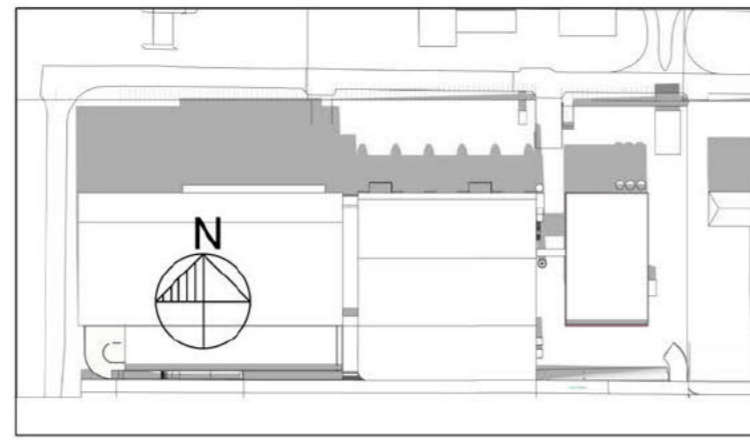
Urban arkitekta ehf.

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

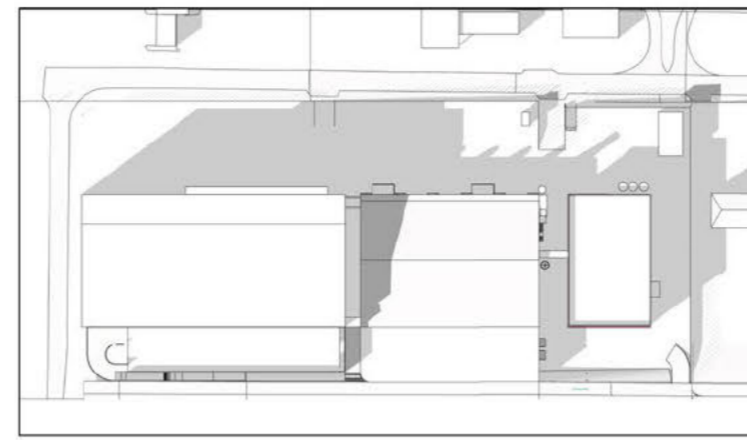
DEILISKIPULAGS TILLAGA



Sólstaða að morgni (kl 9)

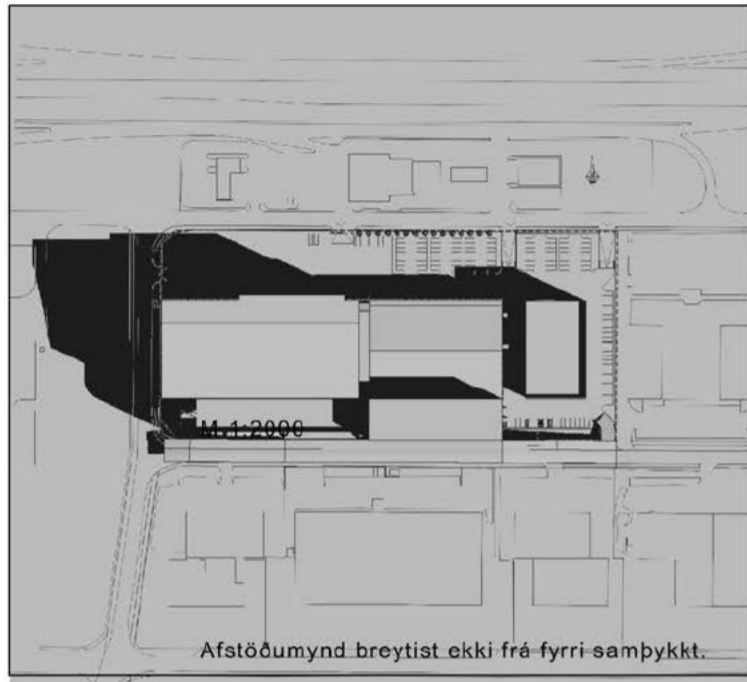


Sól í hádegistað (kl 13)

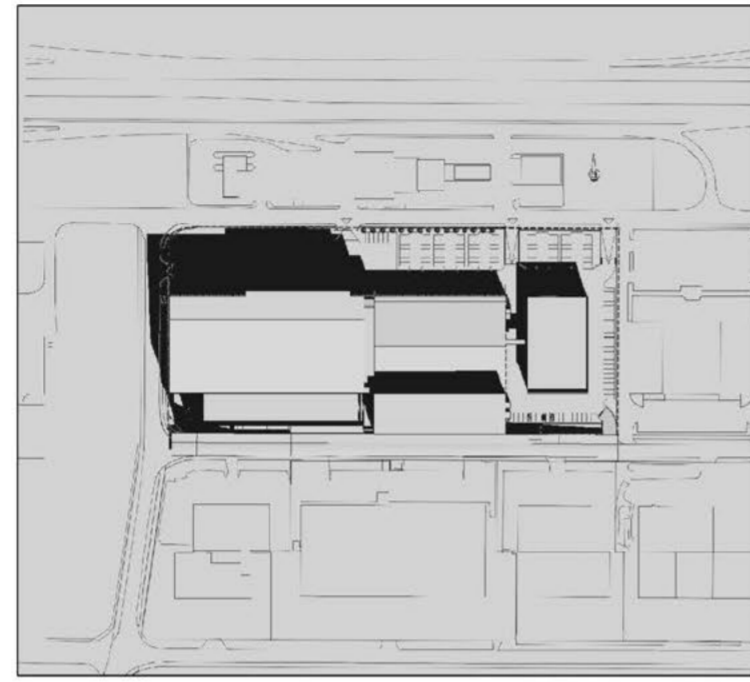


Sólstaða síðdegis (kl 17)

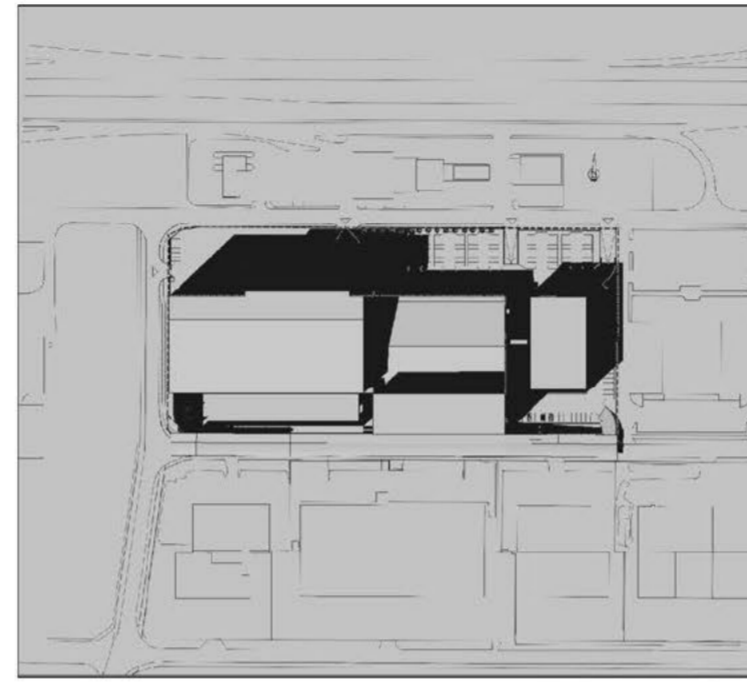
GILDANDI DEILISKIPULAG



Sólstaða að morgni (kl 10)



Sól í hádegistað (kl 13)

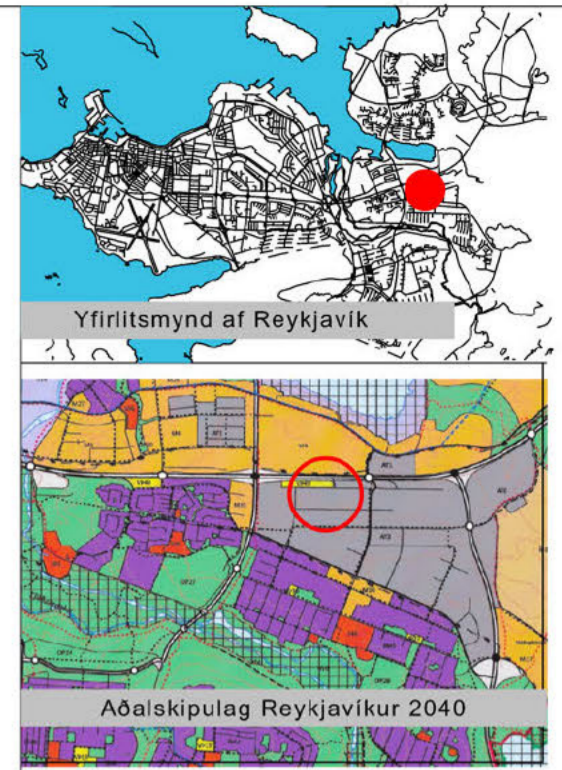


Sólstaða síðdegis (kl 17)

JAFNDÆGUR
20. MARS OG 22. SEPTEMBER



Steinabeð og girðing á lóðamörkum



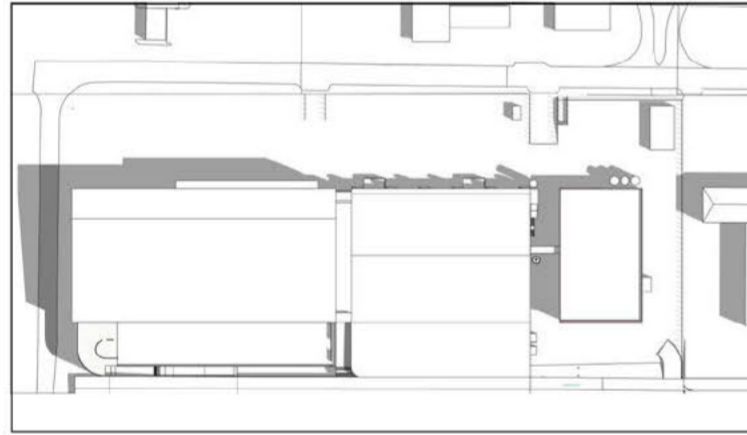
Yfirlitsmynd af Reykjavík

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

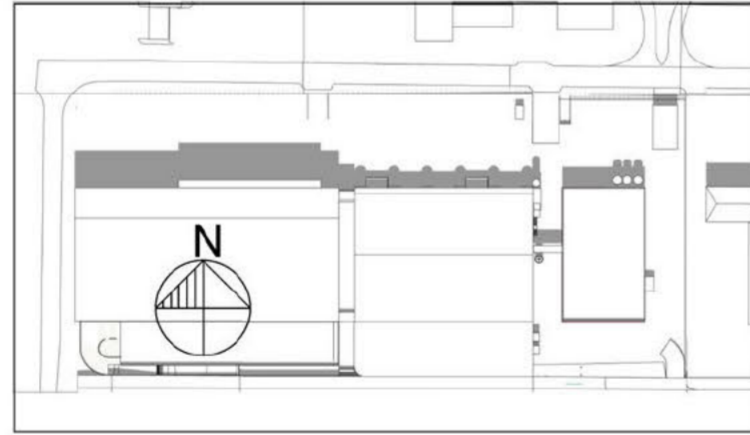


Hreinsistöðin stendur nyrst á lóðinni
lóðinni þannig að byggingin
kemur ekki til að varpa skugga
á aðrar byggingar á svæðinu

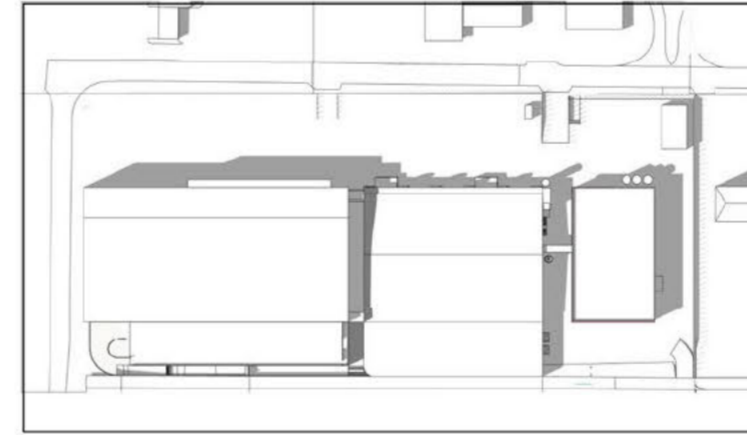
DEILISKIPULAGS TILLAGA



Sólstaða að morgni (kl 10)

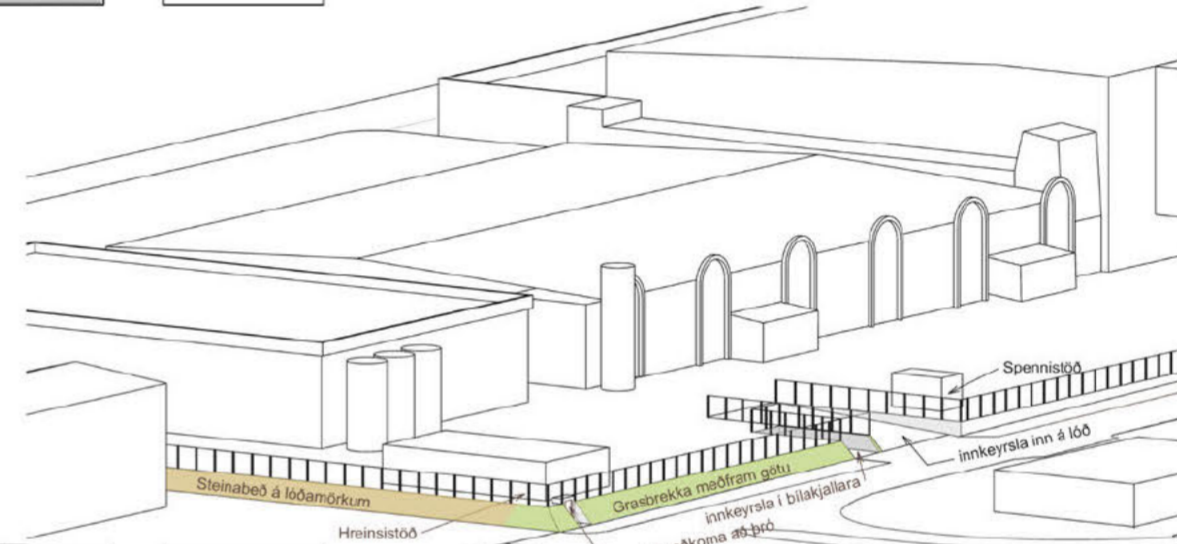


Sól í hádegistað (kl 13)



Sólstaða síðdegis (kl 17)

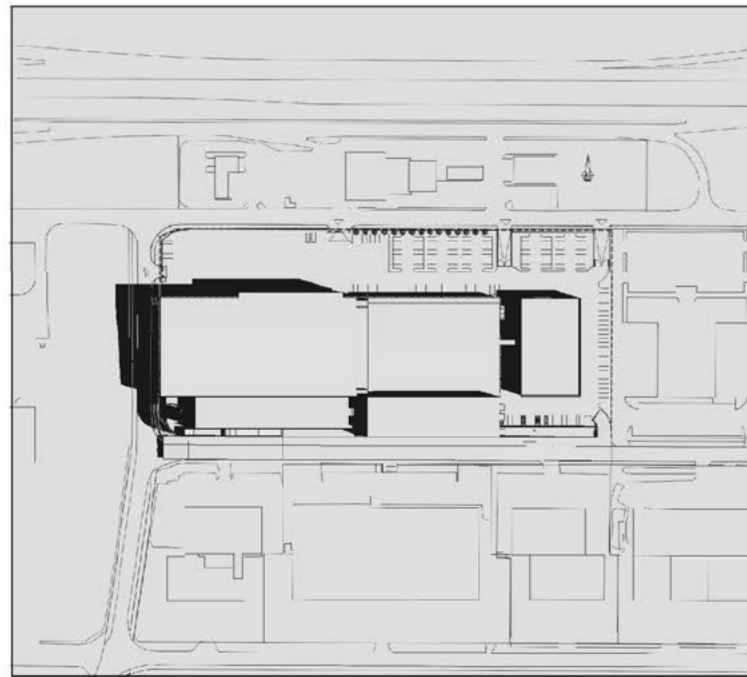
Steinabeð á lóðamörkum



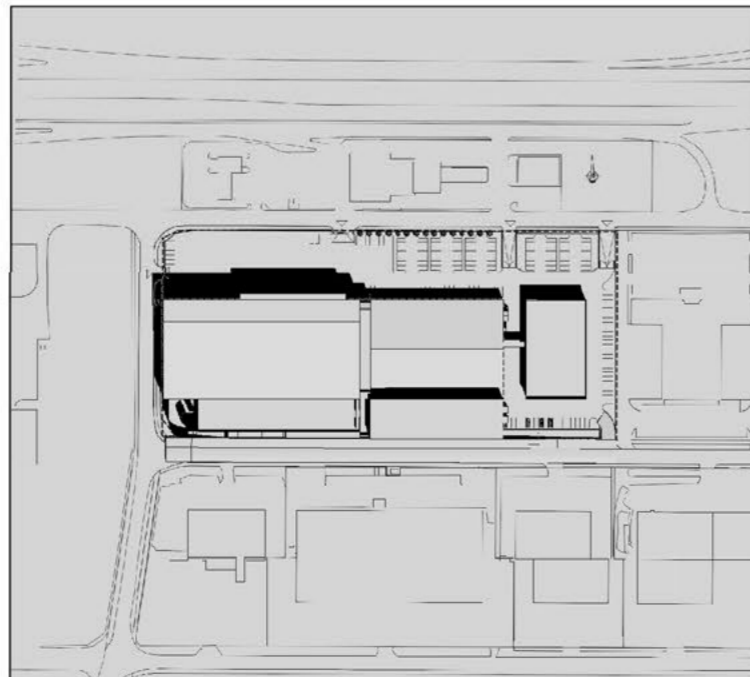
Grasbrekka og girðing á lóðamörkum

SUMARSÓLSTÖÐUR
21. JÚNÍ

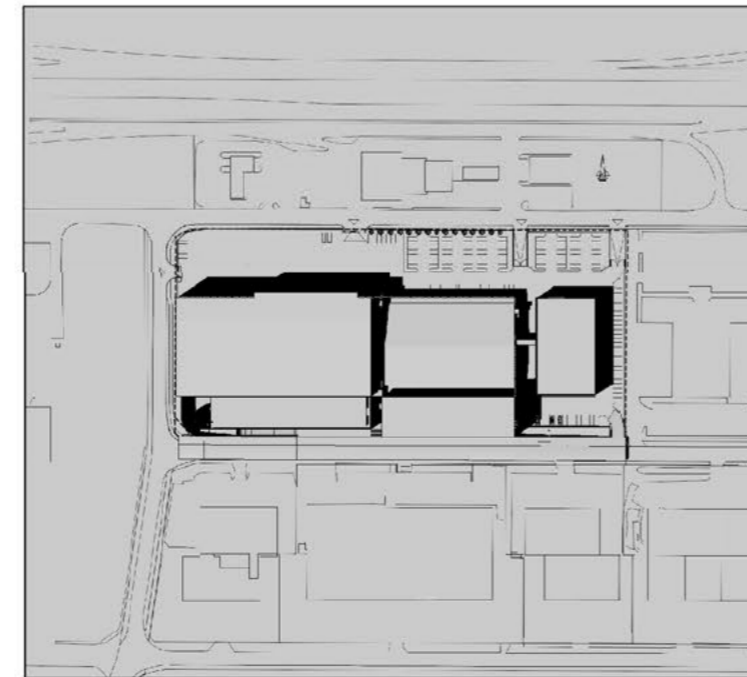
GILDANDI DEILISKIPULAG



Sólstaða að morgni (kl 10)



Sól í hádegistað (kl 13)



Sólstaða síðdegis (kl 17)

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 k.f. nefang.gu@urban.is				
	Gunnþóra Guðmundsdóttir -arkitekt nefang.gunthora@urban.is				
23-001					
verku.	teiknað	hannað	rynt	sestykkt	
ÖLG	A	5-4-2	DSK	002	B00
Verkefni	Fagvæð	Mappa	Teg. tein.	Númer teikningar	Útgáfa
Gravdagaró 15 • 101 Reykjavík • sími 517 1070 • kernet. 670215 0350					