



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Reykjavík, 26. nóvember 2025  
USK25040088

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 26. nóvember 2025 varðandi eftirfarandi mál:

**Hálsahverfi - Breyting á deiliskipulagi - Krókháls 7A**

Lögð fram umsókn Kristjáns Ásgeirssonar, dags. 4. apríl 2025, ásamt bréfi, dags. 4. apríl 2025, um breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 7A við Krókháls. Í breytingunni sem lögð er til felst m.a. að byggingarreitur breytist, grynist og færist fjær lóðamörkum við Krókháls, byggingarmagn A rýmis á lóð verður óbreytt en gert er ráð fyrir aukningu á byggingarmagni B rýma, lóð Krókháls 7A stækkar og lóð Hestháls 14 minnkar sem því nemur, byggingarreitur lóðar Hestháls 14 minnkar á suðurmörkum lóðar, kvöð um umferð akandi og gangandi verður yfir austurhluta Krókháls 7A, kvöð um göngustíg á vesturhluta lóðar verði felld niður og færð í mögulega götutengingu á milli Krókháls og Hestháls o.fl., samkvæmt uppdr. ALARK arkitekta, dags. 11. nóvember 2025. Einnig er lögð fram greinargerð ALARK arkitekta, dags. 11. nóvember 2025. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða*  
*Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: Uppdrættir ALARK arkitekta, dags. 11. nóvember 2025. Einnig er lögð fram greinargerð ALARK arkitekta, dags. 11. nóvember 2025.



**Reykjavík**

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 vöruheymslu 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 1/100m<sup>2</sup> í vöruhúsi/geymslurými og 1/50m<sup>2</sup> 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

Hæðarpunktur 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.

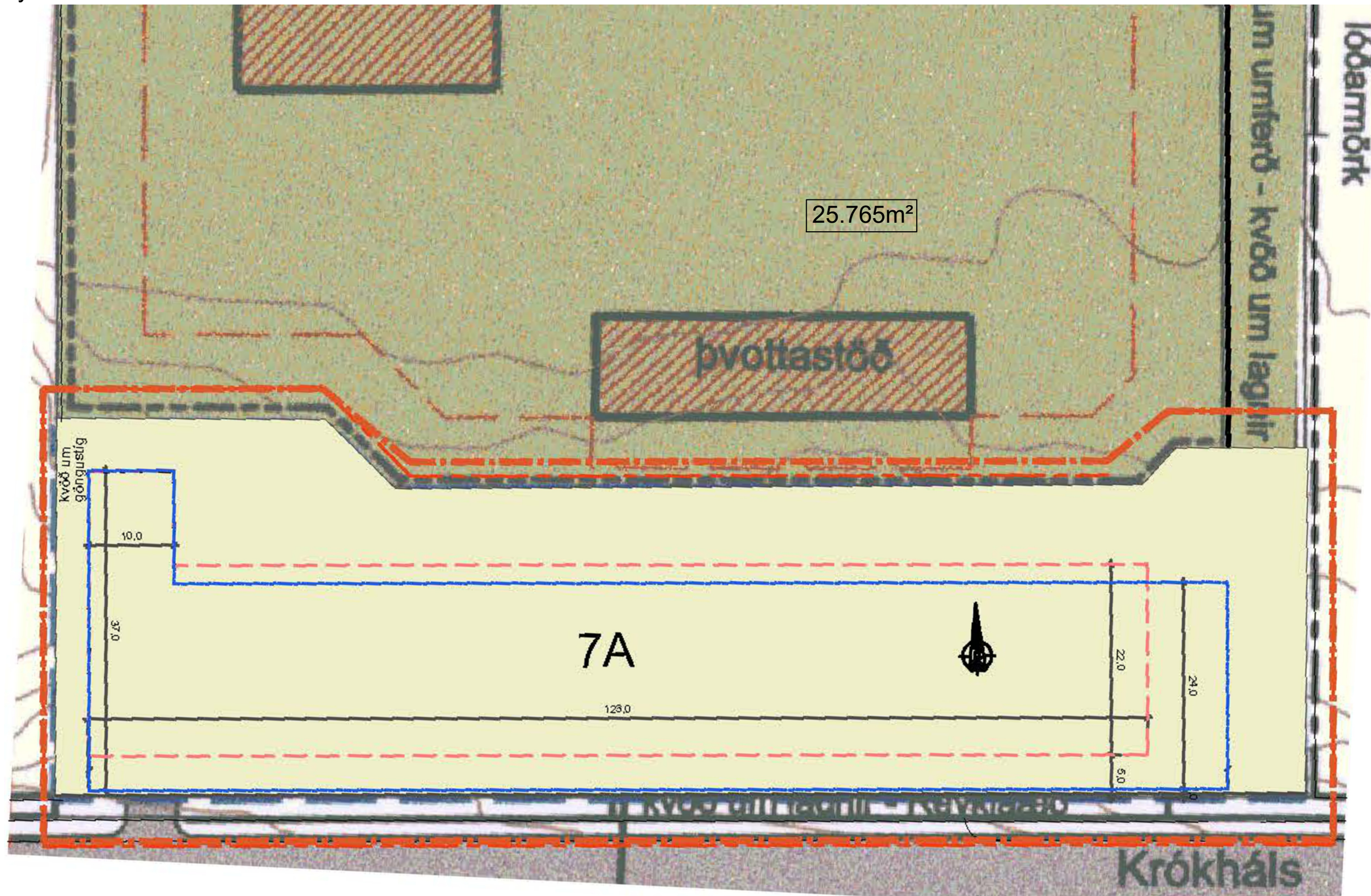
Virðingarfyllst, f.h. Höfðabyggðar ehf, kt. 690916-2150

---

Kristján Ásgeirsson arkitekt

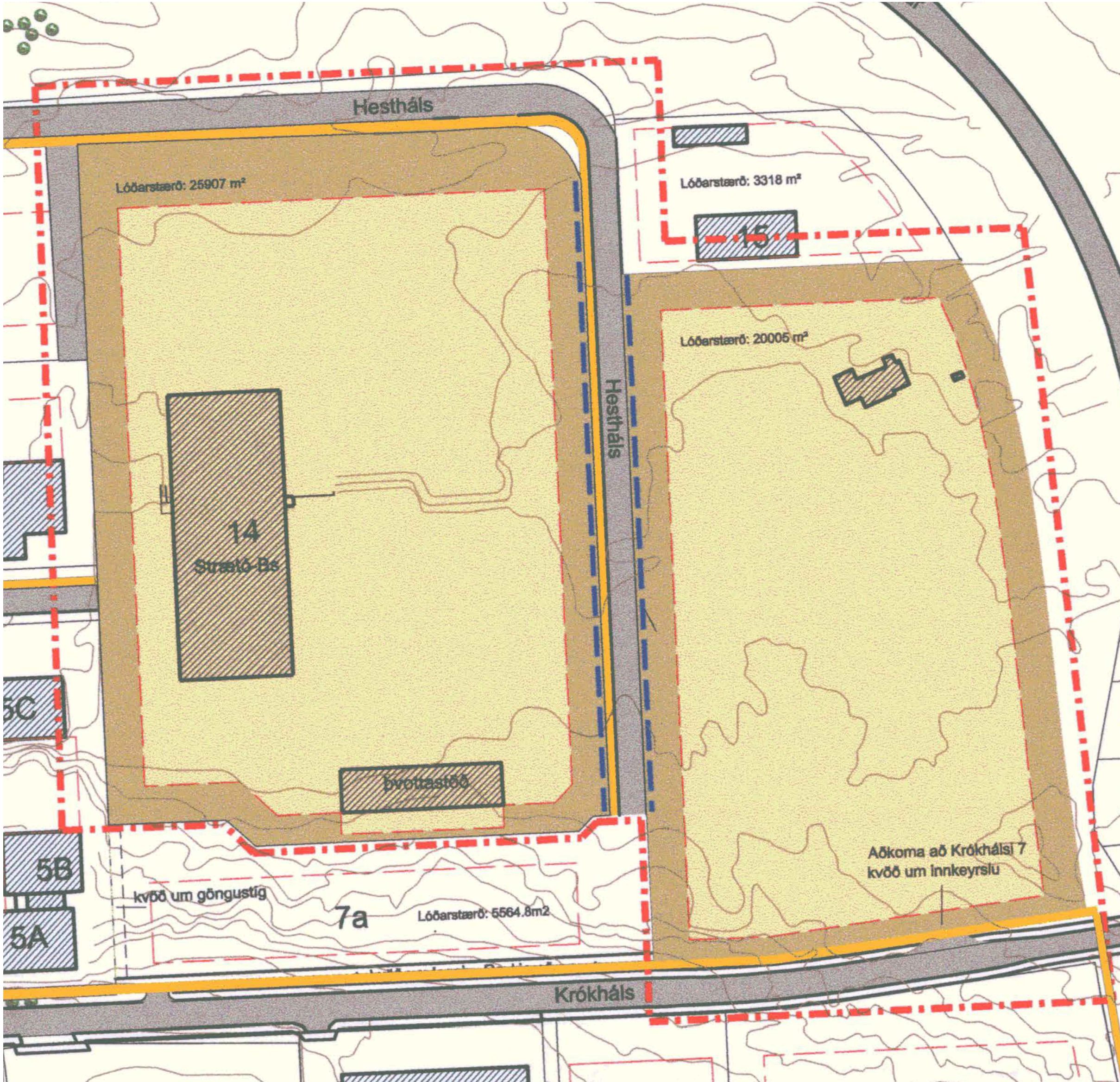
HÁLSAHVERFI - KRÓKHÁLS 7A - DEILISKIPULAGSBREYTING

Fyrir



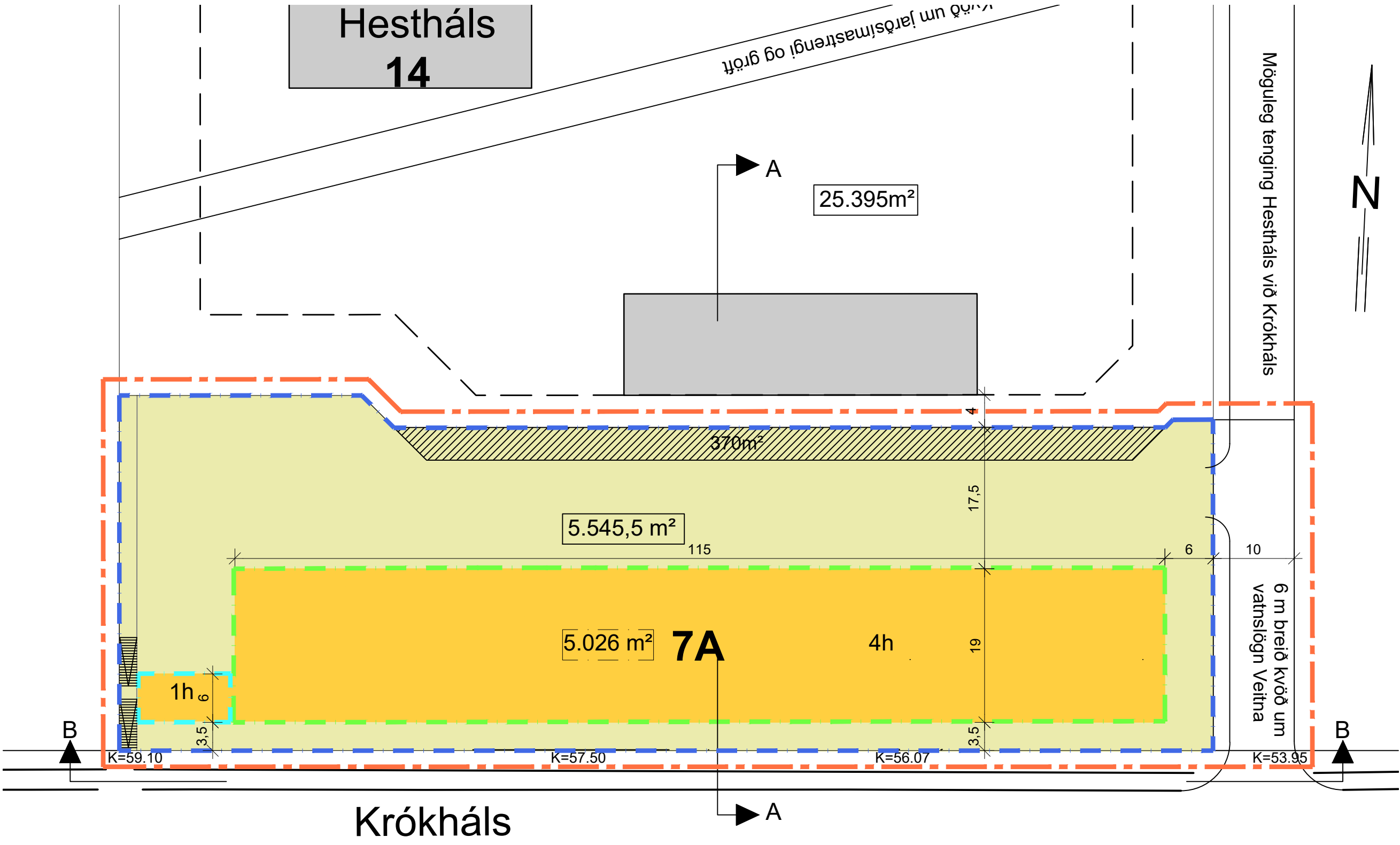
GILDANDI DEILISKIPULAG STAÐFEST DAGS. 15.SEPT. 2020 FYRIR KRÓKHÁLS 7A

1:500



GILDANDI DEILISKIPULAG HESTHÁLS 14 OG KRÓKHÁLS 7- SKÝRINGARMYND - STAÐFEST 1.ÁGÚST 2008

Eftir



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 stjórnmátiðinda 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 hitaveitilögnum 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 hárrí byggingu. Skrifstofuhluti byggingar verður 4.000 -4.900m² og verslunarhluti verður 0-1000m².

- Byggingarreitur breytist, grynist og færir fjar 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, þakgarðsrymi undir þakskygnum auk hjólaðskýlis, 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 lagirn Veitna á framkvæmdatíma og tryggja að þær verði ekki fyrir hnjaski.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að tryggja að jarðvegur raskist ekki út fyrir lóðarmörk við framkvæmdir.
- Byggingarreitur er rými en hámarksbyggingarmagn leyfir.
- Byggingarreitur sýnir annars vegar reit fyrir fjögurra hæða byggingu og hins vegar stoðrymi í einnar hæðar kálfi í vesturenda lóðar, sem hýsir hjóla/sorp- og tækni/inntaksrymi.
- Hæðarleitu 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 Hálsahverfis. 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 lóðarmörkum skal vera í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.
- Hæðarpunktur götumegin á lóðarmörkum, 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.

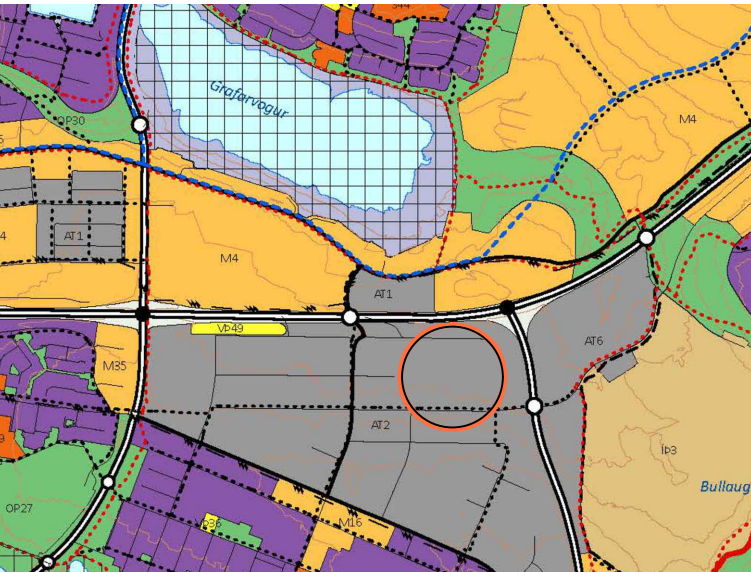
Tillagan miðar við að innakstur á lóð frá Krókhálsi verði austast og neðst í brekkunni, í lægsta hæðarkóta og ekið þaðan inn á lóð að bílastæðum. Hæðarmunur á milli gölfkóta neðstu hæðar nýbyggingar Krókháls 7A og gölfkóta þjónustubyggingar strætisvagna (Hestháls 14) að norðan er 5,4 m. Lóðinni mun halla frá langhlið nýbyggingar að stoðvegg á lóðarmörkum 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 inntaksrymi. Á þaki viðbyggingar þessarar verði gróðurbeðið 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 ehf um framkvæmdaáætlun og tímasetningar framkvæmda. Gæta þarf sérstaklega að framkvæmdum og mögulegu riski vegna stofnagna 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.



ÚR AR 2040

LYKLAR

- Deiliskipulagsbreytingarsvæði
- Lóðarmörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Lóðin
- Lóðarbreyting
- Öbundin byggingartína 4 hæða bygging
- Öbundin byggingartína 1 hæðar bygging (kálfur)
- Byggingarreitur
- Fjöldi hæða í húsi
- Innakstur á lóð, leiðbeinandi staðsetning

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

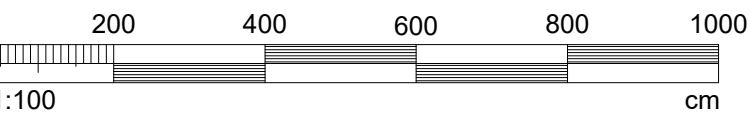
og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

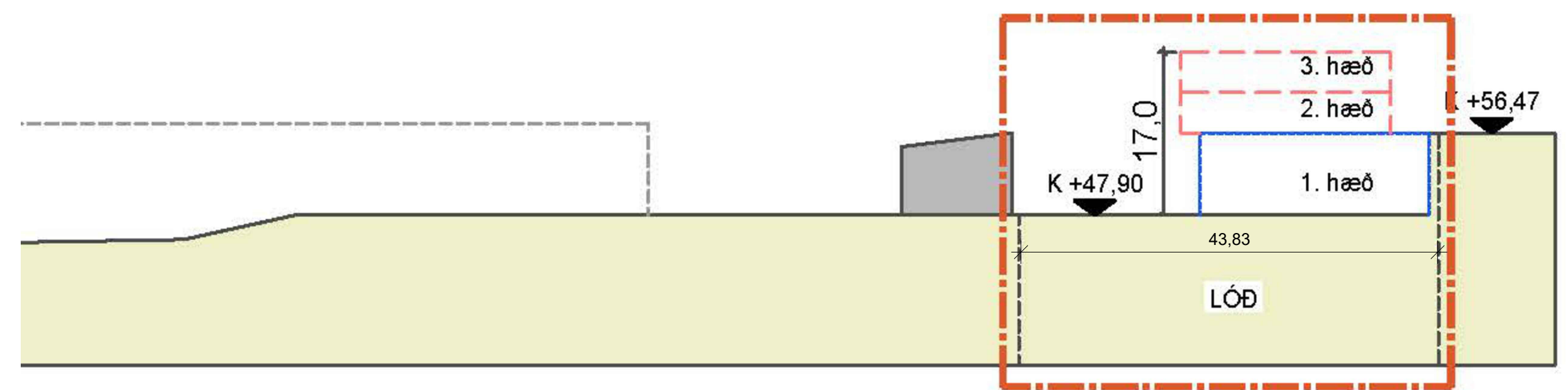
Stjórnmátiðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Mæliblóð sýna lóðarmörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvæðir ef einhverjar eru.

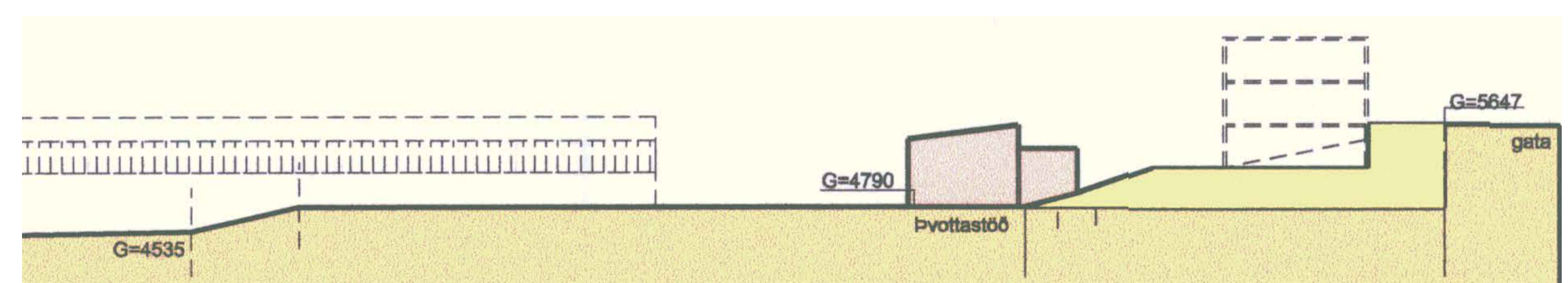


|                                                   |            |         |                                                                                              |
|---------------------------------------------------|------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| BREYTT                                            |            |         |                                                                                              |
| HEITI VERKS                                       |            |         |                                                                                              |
| KRÓKHÁLS 7A                                       |            |         |                                                                                              |
| DEILISKIPULAGSBREYTING                            |            |         |                                                                                              |
| HEITI TERNINGAR                                   |            |         |                                                                                              |
| HÁLSAHVERFI-BREYTING Á DEILISKIPULAGI KRÓKHÁLS 7a |            |         |                                                                                              |
| DAGS:                                             | 2025.11.11 | HANNAÐ: | JL, KÁ                                                                                       |
| YFIR:                                             | JL         | TERNAÐ: | KÁ                                                                                           |
| VERNR:                                            | KVARN:     | 1:500   | A1                                                                                           |
| ALARK                                             |            |         | DALVEGI 18<br>201 KÖPVAOGI<br>ISL 534 8800<br>FAX 534 8810<br>KT 501183-2400<br>www.alark.is |
| arkitektar ehf.                                   |            |         |                                                                                              |
| S101                                              |            |         |                                                                                              |

## FYRIR

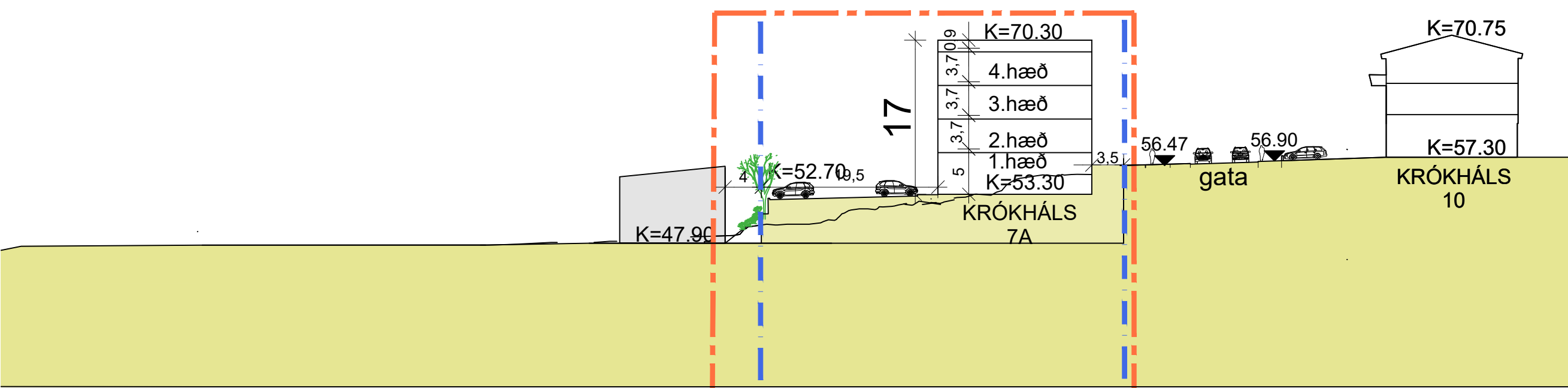


SNÍÐ Í LÓÐ SKV DEILISKIPULAGI 2020 1:500

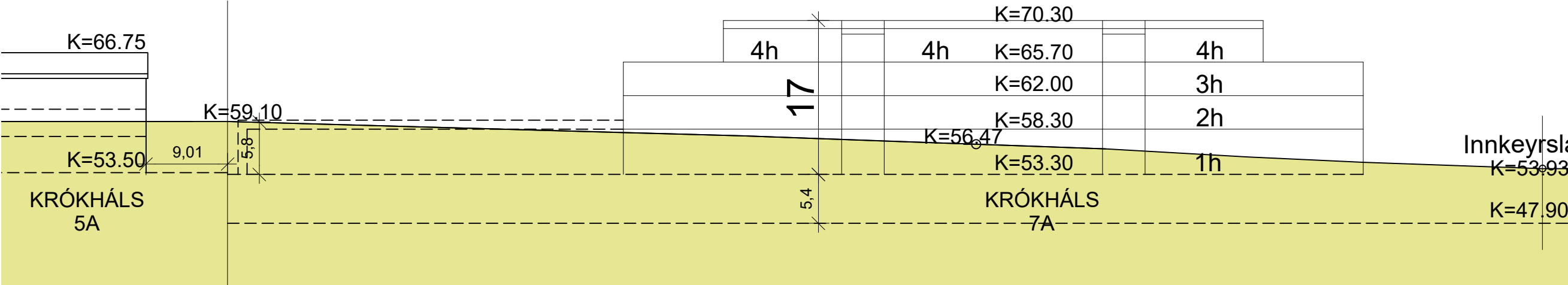


SNIÐ Í LÓÐ SKV DEILISKIPULAGI 2007/2008 1:500  
sem tillaga að breyttu deiliskipulagi 2025 tekur mið af hvað varðar legu byggingar í landi.

## EFTIR



BREYTT SNIÐ A-A Í LÓÐ 1:500



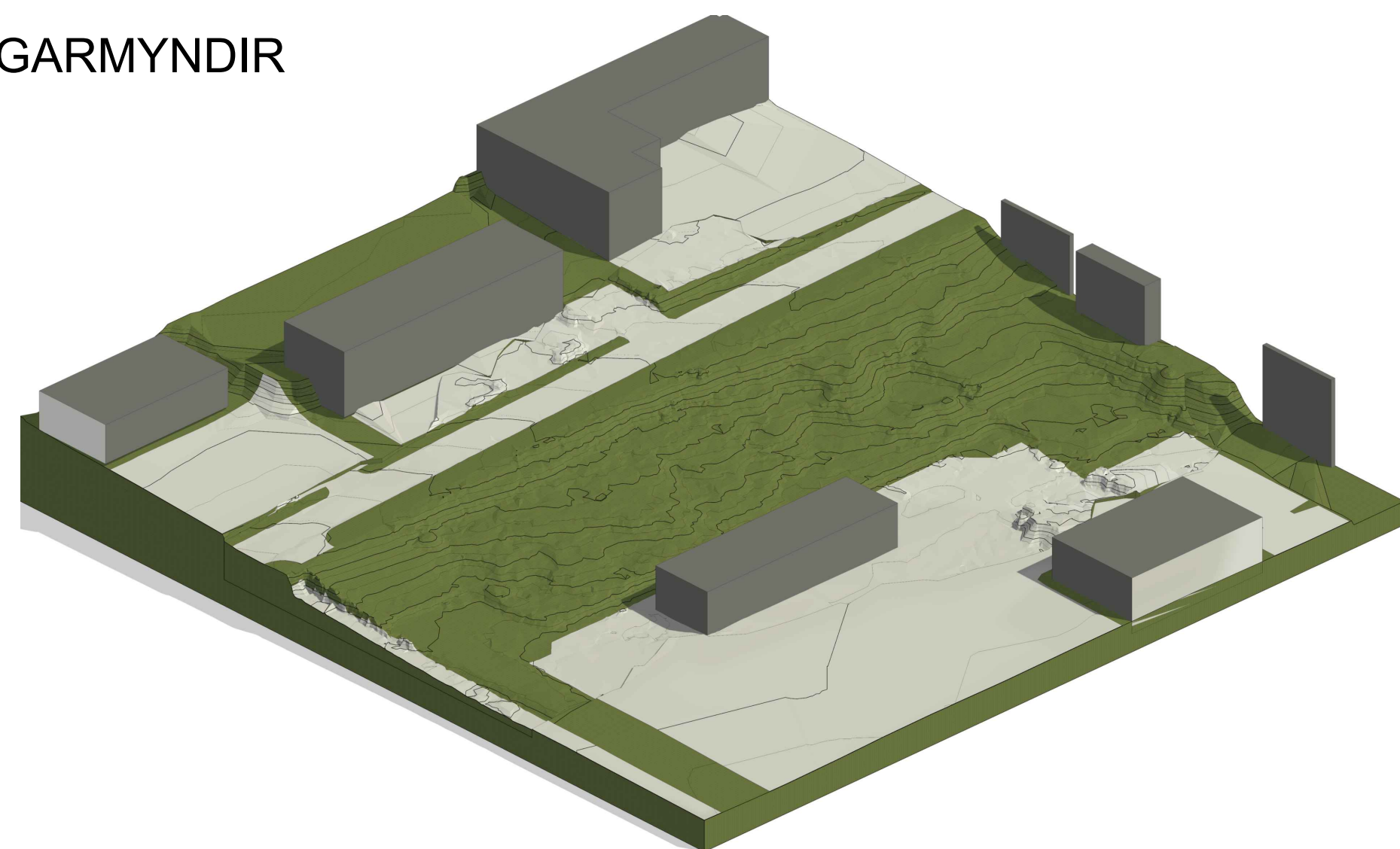
SNIÐ B-B Í LÓÐ 1:500

ÚR AR 2040

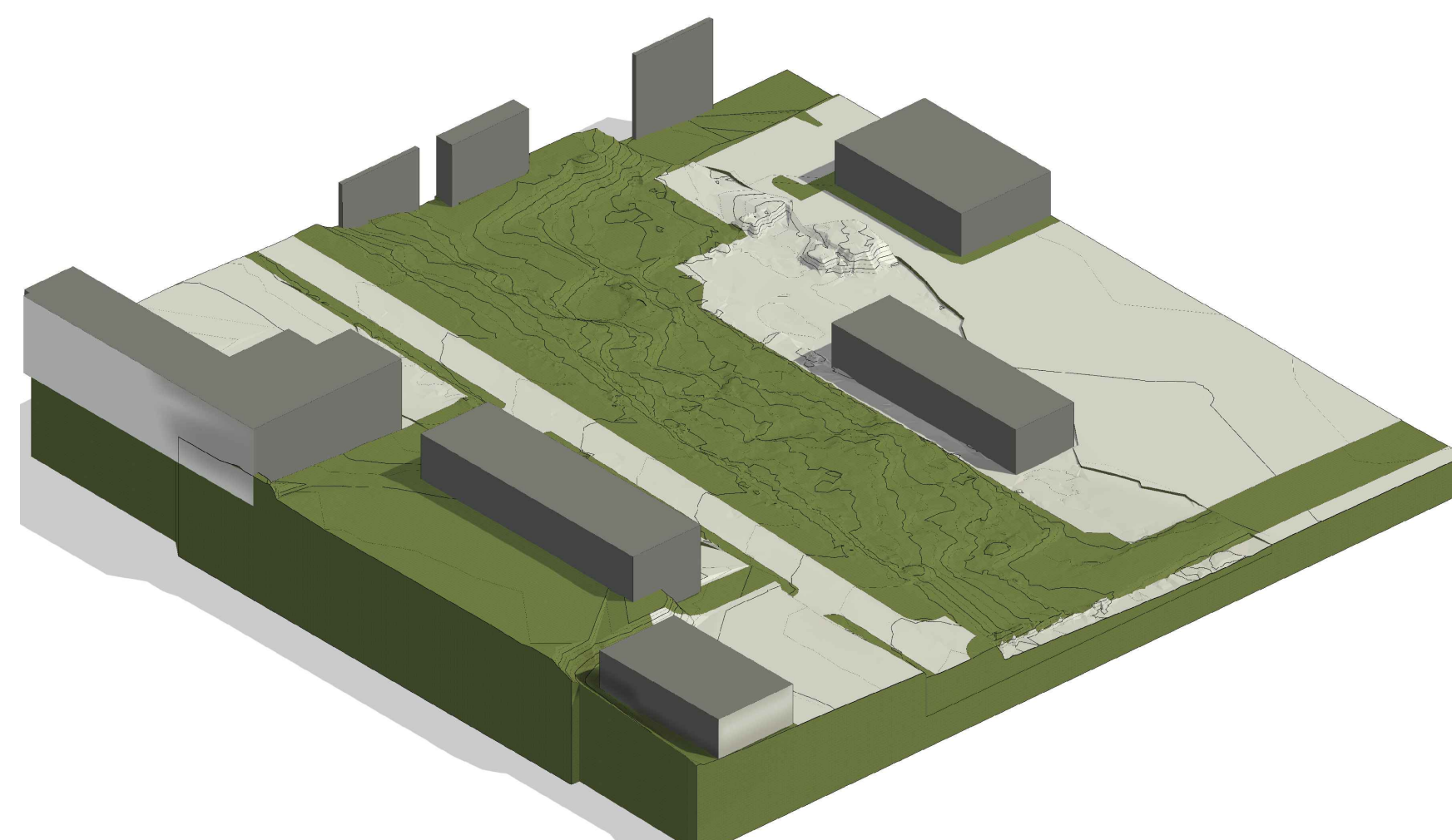
LYKLAR

- |                                                                                     |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | Deiliskipulagsbreytingasvæði                  |
|  | Lóðamörk                                      |
|  | Stærð lóðar í fermetrum                       |
|  | Hámarks byggingarmagn                         |
|  | Lóðin                                         |
|  | Lóðarbreyting                                 |
|  | Öbundin byggingarlína 4 hæða bygging          |
|  | Öbundin byggingarlína 1 hæðar bygging (káfur) |
|  | Byggingarritur                                |
|  | Fjöldi hæða í húsi                            |
|  | Innskurt á lóð, leiðbeinandi staðsetning      |

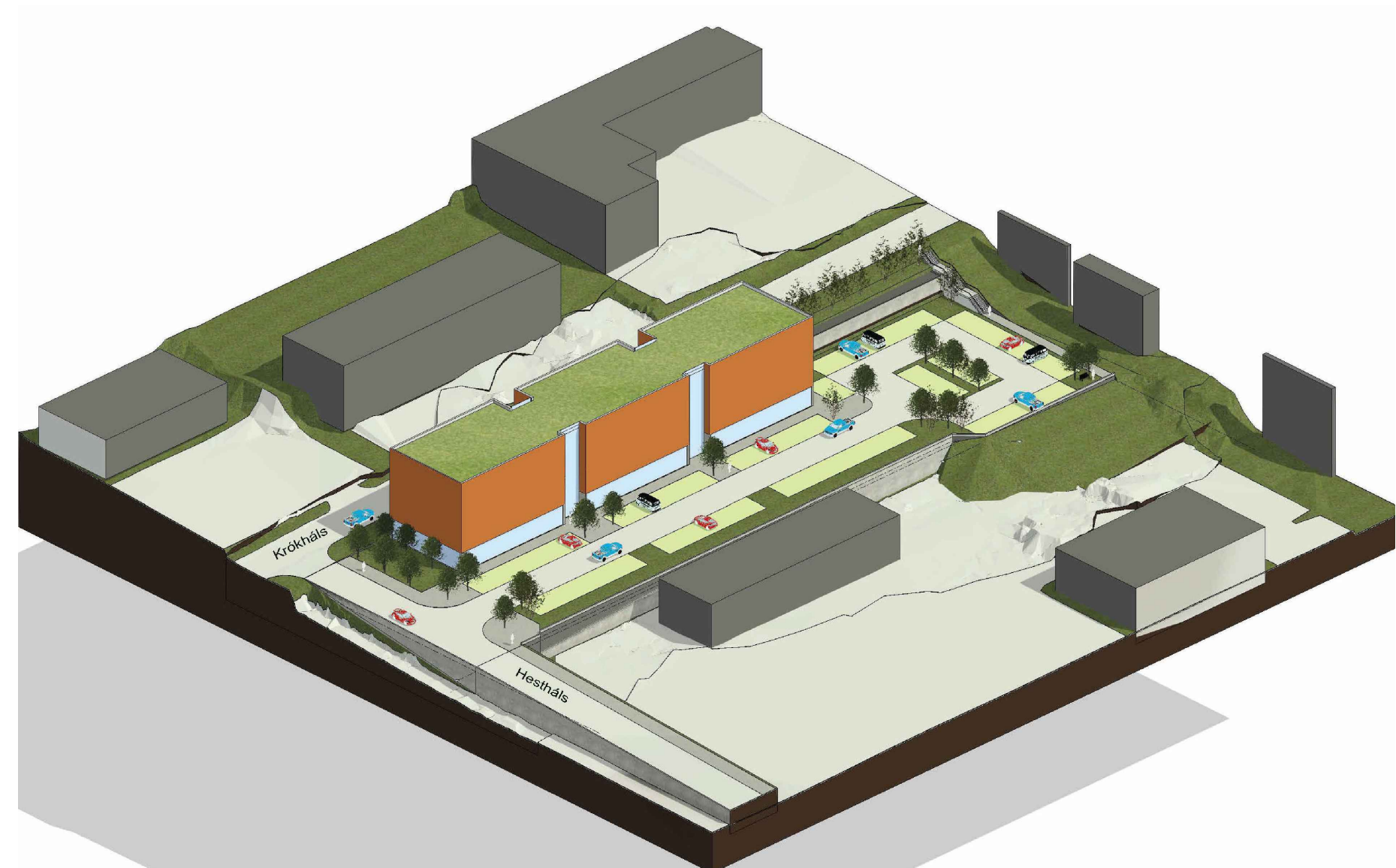
## SKÝRINGARMYNDIR



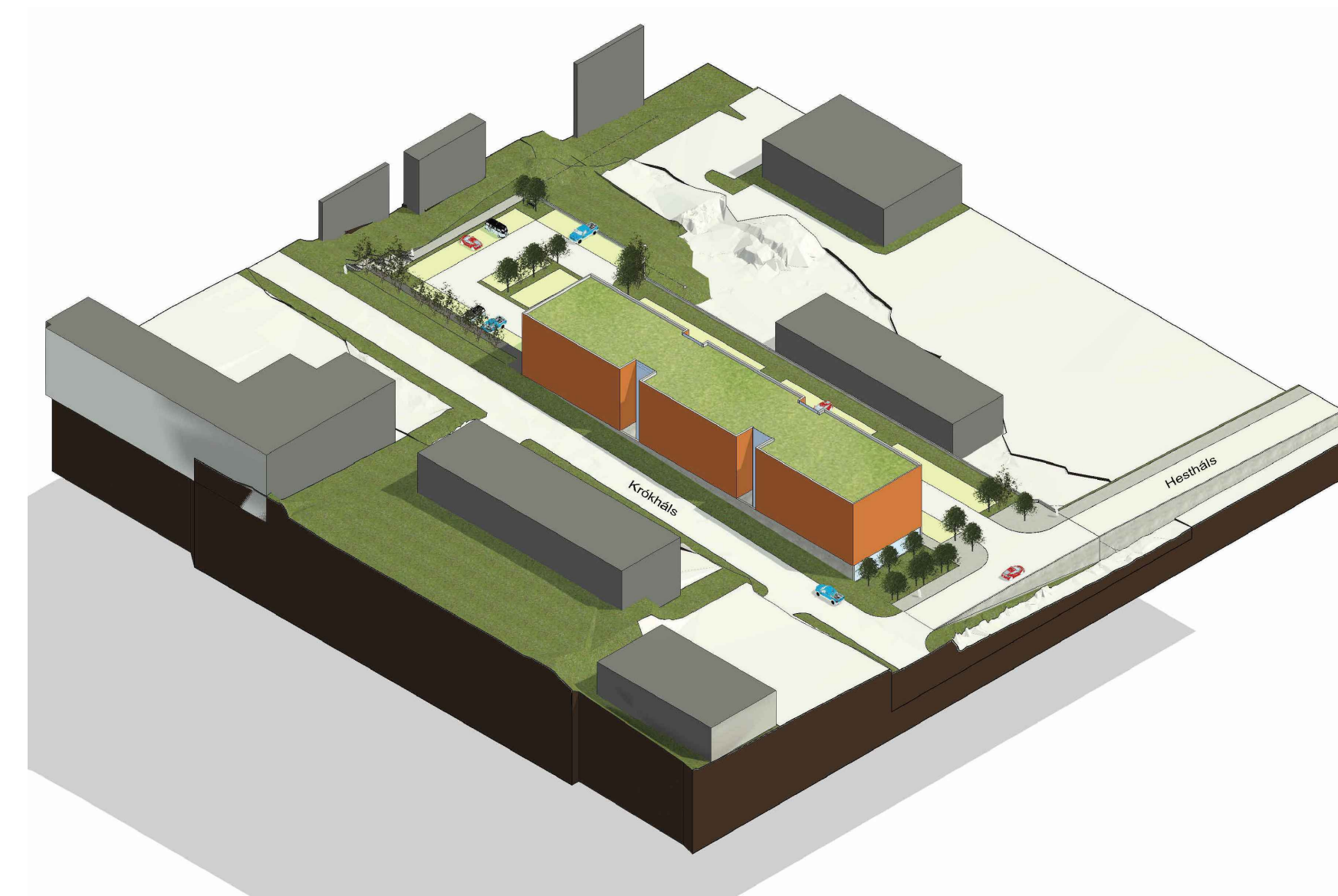
Óbyggð lóð horft úr NA



Óbyggð lóð horft úr SA



Byggð lóð horft úr NA, möguleg tenging Hestháls við Krókháls



Byggð lóð horft úr SA, möguleg tenging Hestháls við Krókháls

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

\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

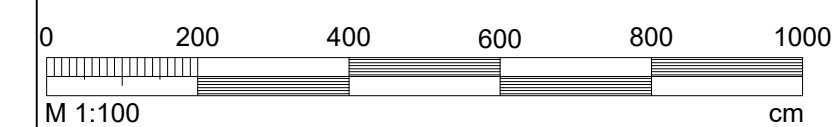
og i \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_

**Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild**

Stjórnartíðinda þann 20

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



|                                                                                                   |            |        |                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BREYTT                                                                                            |            |        |                                                                                                                  |
| HEITI VERNIS                                                                                      |            |        |                                                                                                                  |
| KRÓKHÁLS 7A                                                                                       |            |        |                                                                                                                  |
| DEILISKIPULAGSBREYTING                                                                            |            |        |                                                                                                                  |
| HEITI FERMANNA                                                                                    |            |        |                                                                                                                  |
| HÁLSAHVERFI-BREYTING Á DEILISKIPULAGI KRÓKHÁLS 7a                                                 |            |        |                                                                                                                  |
| DAGS:                                                                                             | 2025.11.11 | HANNA: | JL, KÁ                                                                                                           |
| YFIR:                                                                                             | JL         | TERNA: | KÁ                                                                                                               |
| VERÐUR:                                                                                           | KVARN:     | 1:500  | A1                                                                                                               |
| JACOB EMBL LINDAL, ARKITEKT F.H. KT 006967-3029<br>KRISTJÁN ÁGÚSSON, ARKITEKT F.H. KT 006966-4009 |            |        | SÁLVEGI 1B<br>101 KOPAVOGUR<br>5500 554 8800<br>FAX 554 8818<br>KT 501105-0400<br>skjalager@is-<br>arkitektur.is |
| arkitektur ehf.                                                                                   |            |        | S102                                                                                                             |

# HÁLSAHVERFI - KRÓKHÁLS 7A - DEILISKIPULAGSBREYTING - DÆMI UM ÚTLIT - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



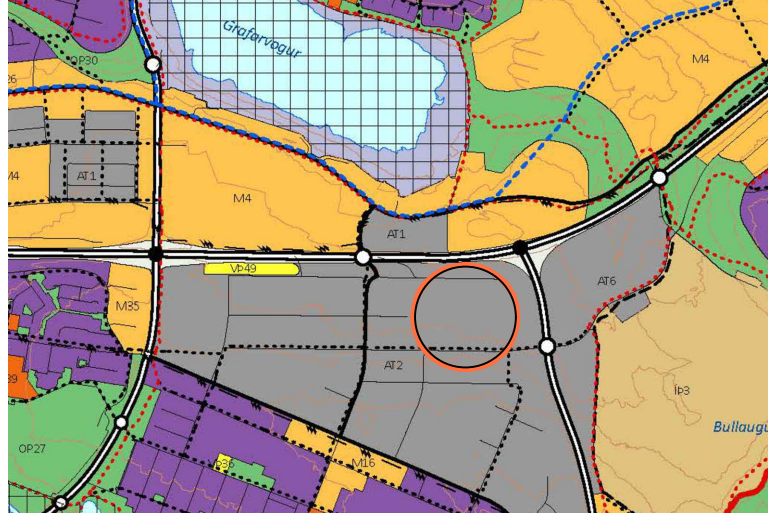
Dæmi um útlit

Möguleg ásynd frá lóð



Dæmi um útlit

Möguleg ásynd frá Krókhálsi



ÚR AR 2040



Dæmi um útlit

Einnar hæðar kálfur tekur upp hæðarmun á milli lóðar og Krókháls



Dæmi um útlit

Möguleg ásynd frá Hesthálsi 14



Dæmi um útlit

Möguleg ásynd frá Hesthálsi 14

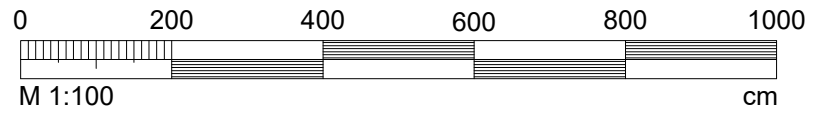
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

\_\_\_\_\_

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



|                                                   |            |                              |        |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------|--------|
| BREYTT                                            |            |                              |        |
| HEITI VERKS                                       |            |                              |        |
| KRÓKHÁLS 7A                                       |            |                              |        |
| DEILISKIPULAGSBREYTING                            |            |                              |        |
| HEITI TEKNIKAÐAR                                  |            |                              |        |
| HÁLSAHVERFI-BREYTING Á DEILISKIPULAGI KRÓKHÁLS 7a |            |                              |        |
| SKÝRINGARUPPDRÁTTUR                               |            |                              |        |
| DAGS:                                             | 2025.11.11 | HAÐAÐ:                       | JL, KÁ |
| VERND:                                            | 1:500      | YERF:                        | JL     |
|                                                   |            | TERNAÐ:                      | KÁ     |
|                                                   |            | A1                           |        |
|                                                   |            | ALARK                        |        |
|                                                   |            | arkitektar ehf.              |        |
|                                                   |            | DALVEGI 18                   |        |
|                                                   |            | 201 KÓPAVOGI                 |        |
|                                                   |            | ISL. 534 8800                |        |
|                                                   |            | FAX: 534 8810                |        |
|                                                   |            | KT: 501183-2409              |        |
|                                                   |            | www.alark.is                 |        |
|                                                   |            | JANÓR EMI LINDAL             |        |
|                                                   |            | ARKITEKT FÁI KT: 100697-3228 |        |
|                                                   |            | KRISTJAN ÁÐGEIRSSON          |        |
|                                                   |            | ARKITEKT FÁI KT: 100696-4309 |        |
|                                                   |            |                              | S103   |

[illegible]

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengió hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ með athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

|                                                                                                      |            |         |                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BREYTT                                                                                               |            |         |                                                                                                                                                                                        |
| HEITI VERGD                                                                                          |            |         |                                                                                                                                                                                        |
| KRÓKHÁLS 7A                                                                                          |            |         |                                                                                                                                                                                        |
| DEILISKIPULAGSBREYTING                                                                               |            |         |                                                                                                                                                                                        |
| HEITI TÆKNINGAR                                                                                      |            |         |                                                                                                                                                                                        |
| HÁLSSAVERFI-BREYTING Á DEILISKIPULAGI KRÓKHÁLS 7a<br>SKYRINGARUPPDRATTUR                             |            |         |                                                                                                                                                                                        |
| DAGS:                                                                                                | 2025.11.11 | HAHAÐ:  | JL, KÁ                                                                                                                                                                                 |
| YPRF:                                                                                                | JL         | TEIÐAÐ: | KÁ                                                                                                                                                                                     |
| VERNDUR:                                                                                             | KVARNI:    | 1:500   | A1                                                                                                                                                                                     |
| <div>ALARK</div> <div>arkitektar ehf.</div>                                                          |            |         | DALVEG 18<br>204 KÖPMANNS-<br>STR. 524 8800<br>FAX: 524 8818<br>TEL: 501193-2409<br><a href="mailto:alan@alark.is">alan@alark.is</a><br><a href="http://www.alark.is">www.alark.is</a> |
| JACOB EMIL LINDA, ARKITEKT FAI KT: 050697-3229<br>HÖRST JAN AGGERSTEDT, ARKITEKT FAI KT: 140556-4338 |            |         | 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 25.765m<sup>2</sup> og ný lóð Krókháls 7A varð 5.585m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Stærð lóðarskika á norður mörkum lóðar er 370 m<sup>2</sup> og verður lóðin þar með 5.545,5 m<sup>2</sup> eftir breytingu. Lóð Hestháls 14 er 25.765m<sup>2</sup> en minnkar um 370 m<sup>2</sup> og verður 25.395 m<sup>2</sup> 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 -4.900m<sup>2</sup> og verslunarhluti verður 0-1000m<sup>2</sup>.

- Byggingarreitur breytist, grynist og færast fjær lóðamörkum við Krókháls. Fjarlægð byggingarreits frá lóðamörkum er 1,0 m en verður 3,5 m eftir breytingu þessa.
- Lóðarstærð Krókháls 7A var 5.585m<sup>2</sup> en verður 5.545,5 m<sup>2</sup>.
- Byggingarmagn Krókháls 7A verður óbreytt 5.026m<sup>2</sup> A rými. Auk þess er gert ráð fyrir allt að 350m<sup>2</sup> B rýmum fyrir svalir, þakgarðsrými undir þakskyggnum auk hjólaskýlis, sorpskýlis og geymslurýma í einnar hæðar kálfi í vesturenda lóðar.
- Lóðarstærð Hestháls 14 var 25.765m<sup>2</sup> en minnkar um 370 m<sup>2</sup> og verður 25.395m<sup>2</sup>.
- 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