

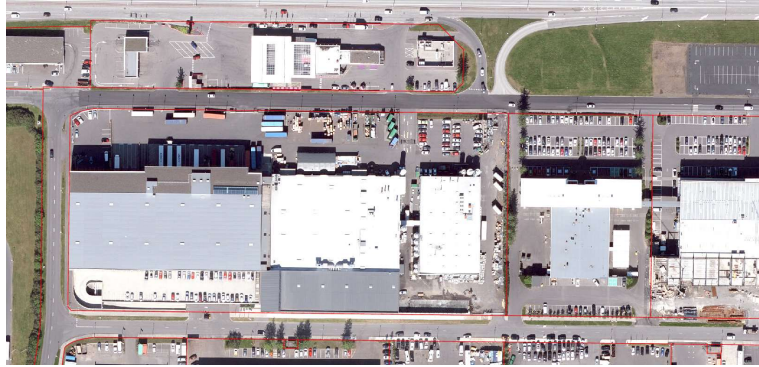
## Grjótháls 7-11

### Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Ölgerðarinnar Egils Skallagrímssonar ehf., dags. 20. febrúar 2023, um breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 7-11 við Grjótháls, sem felst í breytingum á frárennsli samkvæmt ódags. tillögum.



AR2040



Loftmynd (júli 2022)

### Skipulagsleg staða

#### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er Grjótháls 7-11 á skilgreindu athafnasvæði AT2.

#### Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hálsahverfi, samþykkt í borgarráði þann 26. september 2000 ásamt síðari breytingum. Nýjasta breytingin fyrir Grjótháls 7-11 var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 16. janúar 2023 og varðaði færslu á byggingarreit fyrir spennistöð.

### Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta gildandi deiliskipulagi þannig að heimilt verði að reisa jöfnunarþró fyrir frárennsli Ölgerðarinnar, hreinsimannvirki til að hreinsa frárennslið og einnig heimild til að reisa bílastæðahús undir núverandi bílastæði og athafnasvæði sbr. meðfylgjandi skissur.

#### Hreinsimannvirki og jöfnunarþró

Ástæða beiðninnar er sú að Veitur óska eftir því að Ölgerðin reisi jöfnunarþró þannig að hægt verði að losa frárennsli með jöfnu flæði og sem mest utan álagstíma sem er á kvöldin og á nóttunni.

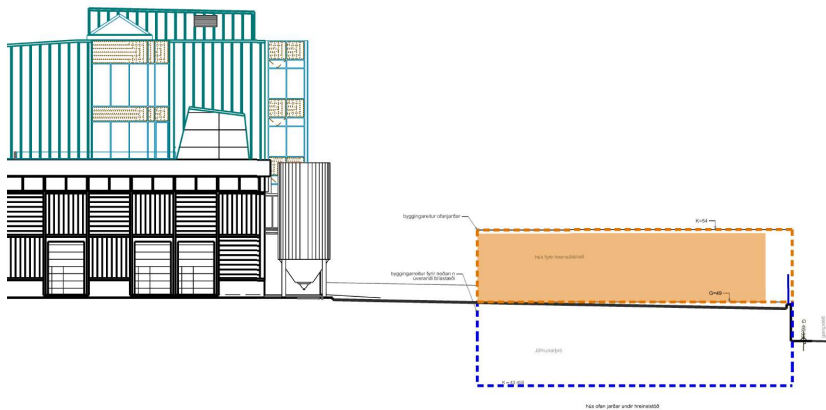
Ráðstöfunin sé nauðsynleg þar sem skólplögn Veitna ræður ekki við það aukna magn sem kemur frá Ölgerðinni á álagstímum.

Í gögnum með fyrirspurn (þ.e. minnisblaði frá Veitum og starfsleyfisskilyrði HER fyrir Ölgerðina) komi fram hve brýnt sé að reisa hreinsimannvirki og jöfnunarþró sem fyrst.



Skipulagsfulltrúi gerir ekki skipulagslega athugasemd við að umsækjandi vinni breytingu á deiliskipulaginu til að koma fyrir jöfnunarþró og húsi fyrir hreinsistöð á lóðinni.

Í fyrirspurn er lagt til að hús fyrir hreinsistöð verði staðsett í norðausturhorni lóðarinnar. Ljóst er að talsverður hæðarmunnur er á milli lóða á svæðinu. Gatan og nágrannalóðin Grjótháls 1-5 standa allt að 3 m neðar í landi en Grjótháls 7-11. Hæð byggingarreits fyrir hreinsistöðvarhús er þannig meiri en 7 m yfir götuhæð. **Skipulagsfulltrúi leggur til að skoðað verði hvort hægt sé að staðsetja húsið fyrir hreinsistöð nær götuhæð** (þ.e. neðar en lóð að öðru leyti) til að minnka grenndaráhrif. Þegar/ef sótt er um breytingu á deiliskipulagi skulu áhrif á umhverfið sýnd með skýrum hætti og eins hvort græn ásýnd (brekka að götu) haldi sér. Æskilegt er að skýringarmynd í þrívídd fylgi gögnum og einnig þarf að sýna skuggavarpamyndir (fyrir og eftir).



Snið með fyrirspurn

### Bílastjallari / bílastæði

Í fyrirspurn kemur fram að Ölgerðin hafi lagt áherslu á að rafvæða bílaflota sinn til að gera hann sem umhverfisvænastan. Þar sem starfsmenn geta ekki lengur farið heim á bílum fyrirtækisins hefur bílastæðaskortur á lóðinni þó aukist. Það stafar líka af því að mörg bílastæði hafa farið undir athafnaþláss á lóðinni. Það er því ósk Ölgerðarinnar að fá heimild til að byggja bílastæðahús undir núverandi bílastæðum í norðaustur horni lóðarinnar í beinu framhaldi af fyrirhuguðum mannvirkjum hreinsistöðvar og jöfnunarþróar. Þessi bílastæði verða undir núverandi yfirborði þannig að þau verða lítt áberandi.

Bílastæðaskilmálar í gildandi deiliskipulagi eru eftirfarandi:

#### **Bílastæði á lóð:**

Á lóð skal setja 1 bílastæði/35 m<sup>2</sup> af skrifstofum og 1 bílastæði/120 m<sup>2</sup> af verksmiðju, lager og tæknirými.

Skrifstofur 3.150. m <sup>2</sup>	= 90 bílastæði
Verksmiðja, lager og tæknirými 19.470 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup>	=162 bílastæði
Samtals:	252 bílastæði

Skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er Grjótháls 7-11 á skilgreindu svæði 2.

Eftirfarandi eru viðmið fyrir bílastæðafjölda á svæði 2:

*Skrifstofur:* 1 bílastæði / 75 m<sup>2</sup>

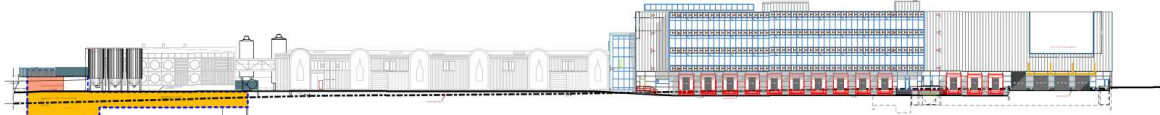
*Lónaður:* 1 bílastæði / 100 m<sup>2</sup>

*Vörugæmsla:* 1 bílastæði / 360 m<sup>2</sup>

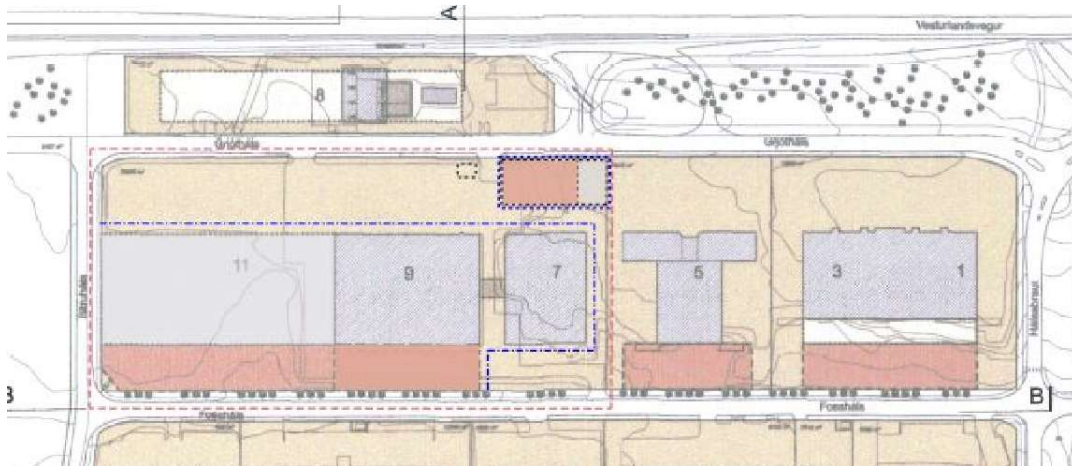
Skipulagsfulltrúi hefur ekki nánari upplýsingar um sundurliðun fermetrana innan lóðar í þessa flokka og getur því ekki metið það hvernig núverandi bílastæðafjöldi samræmist viðmiðum stefnunnar.



Sýna þarf bílastæðabókhald lóðarinnar; hve mörg bílastæði eru heimil skv. deiliskipulagi í dag, hve mörg bílastæði eru raunverulega á lóðinni og hvert fjöldaviðmið er fyrir lóðina skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Séu bílastæði í dag fleiri en viðmið bíla- og hjólastæðastefnunnar segja til um er óheimilt að fjölga bílastæðum á lóðinni. Skipulagsfulltrúi gerir ekki skipulagslega athugasemd við að umsækjandi vinni breytingu á deiliskipulaginu til að færa hluta bílastæða í kjallara í norðausturhluta lóðar til að rýmka fyrir athafnasvæði **enda fari heildarfjöldi bílastæða á lóð ekki umfram viðmið bíla- og hjólastæðastefnunnar**. Séu bílastæðin fleiri telur skipulagsfulltrúi ástæðu til að endurmeta þörf fyrir bílakjallara á lóðinni.



*Snið með fyrirspurn (Séð frá götu): Gulur reitur sýnir fyrirhugaðan bílakjallara.*



*Tillaga að breyttu deiliskipulagi (Grátt: Ofanjarðar Rautt: Neðanjarðar)*

## Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulagi til að koma fyrir jöfnunarþró og húsi fyrir hreinsibúnað á lóðinni.

**Fyrirvari er gerður á útfærslu**, sbr. umsögn, og skal þar sérstaklega skoða hæðarlegu í landi.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulagi til að færa hluta bílastæða í nýjan kjallara í norðausturhluta lóðar **enda sé bílastæðafjöldi á lóðinni ekki umfram viðmið í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar** sbr. umsögn.

Skipulagsfulltrúi hvetur aðila til að gera samgöngusamninga við starfsfólk sitt og hvetja þannig til annarra ferðamála en einkabíls þegar ferðast er til og frá vinnu.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri