

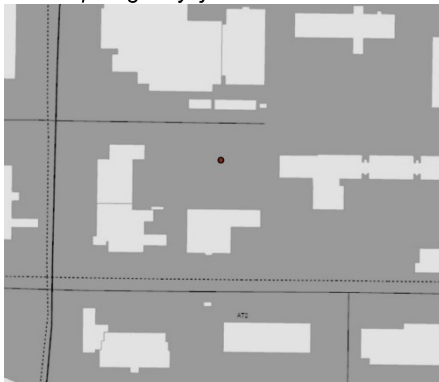


Reykjavík, 16. september 2025
USK25060254

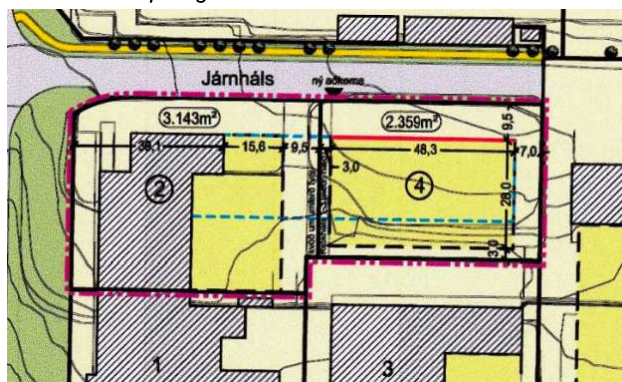
Járnháls 4 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 31. júlí 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 29. júlí 2025 þar sem sótt er um leyfi til að byggja tveggja hæða atvinnuhús, steypa neðri hæð efri hæð úr stálgrind og samlokueiningum, klætt ljósri áklæðningu á lóð nr. 4 við Járnháls. Stærð: 2.329, 8 ferm., 11.579,7 rúmm. Erindi fylgir greinargerð hönnuðar varðandi frávík frá skipulagi ódagsett, útreikningur á varmatapi dags. 16. júní 2025 og greinargerð um brunahönnun frá Öruggr dags. 26. júní 2025.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin að Járnhálsi 4 borgarhluta 7 árbær og er hluti af athafnasvæði, AT2 Hálsar.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Hálsa, samþykkt í borgarráði 26. september 2000, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Á lóð nr. 2-4 við Járnháls er að finna hús byggt árið 1988, húsið er 2407,4 fermetrar og er skráð verslunar-og/eða iðnaðarhúsnæði í fasteignaskrá. Lóðin, L111038, er 5502 fermetrar að stærð, skv fasteignaskrá. Árið 2022 var samþykkt deiliskipulagsbreyting sem skiptir lóðinni upp í tvær lóðir. Þeirri breytingu hefur ekki verið fylgt eftir með nýju mæliblaði og leiðréttri skráningu í fasteignaskrá. Æskilegt er að fylgja þessu eftir samhliða þessu máli.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að byggja tveggja hæða atvinnuhúsnæði (verkstæði sem sér um viðgerðir á stærri bifreiðum, eins og t.d. rútum).

Í deiliskipulagsbreytingu frá 2022 er heimilað að byggja á lóðinni að Járnhálsi 4, sem er skv. deiliskipulagi 2359 m² að stærð, 2595 m² hús, þannig að hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar yrði 1,1.



17. Skilmálar og gætur um varðandi.

Skilmálar fyrir lóðir

Gata og lóðanúmer	Lóðastærð (m ²)	Eldra nýtingarhlutfall	Hámarks byggingamagn m.v. nýtingarhlutfall 0,7 (m ²)	Nýtt nýtingarhlutfall	Hámarks byggingamagn m.v. nýtingarhlutfall 1,1 (m ²)	Aukning byggingamagns (m ²)
Járnháls 2	3.143	0,7	2.200,10	1,1	3.457	1.256,90
Járnháls 4	2.359	0,7	1.651,30	1,1	2.595	943,70
Samtals:	5.502		3.851,40		6.052	2.200,60

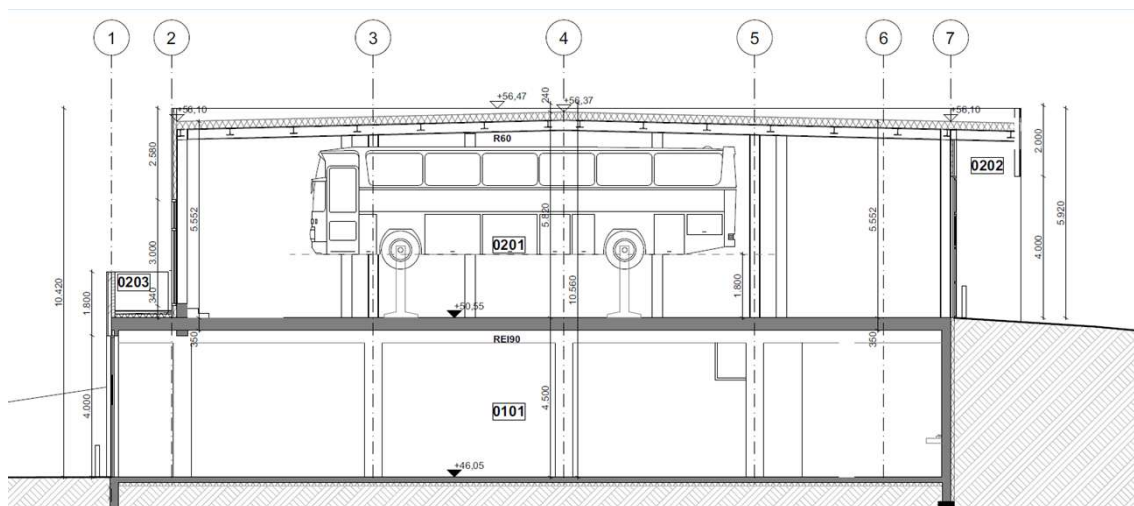
Gildandi kvaðir varðandi aðgengi milli lóða að Krókhálsi 1-3 og Járnhálsi 2-4
haldast óbreyttar og verða færðar inn á nýtt mæliblað.

Í aðalskipulagi segir um AT2 – Hálsa:

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.

Sú bygging sem óskað er eftir að fá að koma fyrir á lóðinni er innan byggingarreits og er 2240 m² að stærð skv. uppdráttum ódags. Skipta á húsinu í 12 geymslu – og iðnaðarbil.

Skv. uppdráttum er gert ráð fyrir að byggingin verði 10.420 m að hæð. Í deiliskipulagi er hámarkshæð húsa 9 m.



Varðandi hámarkshæð húsa segir í deiliskipulagi:



Reykjavík



Þó nokkur fordæmi eru fyrir því að gerðar hafi verið óverulegar breytingar á

3.5 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksveggshæð 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.

deiliskipulagi einstakra lóða þannig að hámarkshæð húsa er hækkuð.

Ekki yrðu gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi sæki um breytingu á deiliskipulagi til þess að hægt sé að koma fyrir tveggja hæða húsi, sem yrði 10.42 m að hæð, svo hægt sé að koma fyrir þeirri starfsemi sem fjallað er um bæði á aðaluppdráttum og í greinagerð ódags. Í greinagerð er umrædd hækkun rökstudd þannig að hækkunin sé nauðsynleg til þess að hægt sé að byggja verkstæði sem sérhæfir sig í viðgerðum á stærri bifreiðum, svo sem rútum. En vegna viðgerða á slíkum ökutækjum þarf lofthæð að vera hærri vegna bílalyftu.

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið. Umrædd framkvæmd samræmist ekki deiliskipulagi.
- Sækja þarf um breytingu á deiliskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

verkefnastjóri



Reykjavík