



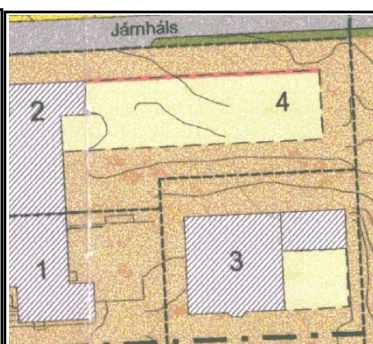
Reykjavík, 15. maí 2025 (HV)
USK25040147

Krókháls 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Hörpu Heimisdóttur, dags. 8. apríl 2025, um stækkun á byggingarreit lóðarinnar nr. 3 við Krókháls, samkvæmt uppdr. Atrium, dags. 8. apríl 2025. Einnig er spurt um hámarks fjölda hæða sem heimilt er að byggja á lóð



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd

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 á Krókhálsi 3 borgarhluta 7 Árbær og er hluti af AT2 Hálsar atvinnusvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Hálsahverfi, samþykkt 26.09.2000 ásamt síðari breytingum.

Fyrirspurn

Núverandi byggingarmagn á lóð er 1875,2 m² en leyfilegt magn m.v. nýtingarhlutfall er 0,7 er 2508,1 m². Þar sem byggingarreitur liggur yfir svæði þar sem kvöð er um umferð Hitaveitu Reykjavíkur, ásamt kvöð um jarðsímastrengi, er spurt hvort 2. hæð byggingar megi kraga út yfir það svæði.

Einnig er spurt um hámarks fjölda hæða sem byggja má á lóðinni. Núverandi bygging er tvær hæðir ásamt kjallara sem snýr í átt að Járnhálsi 4.

Umsögn

Skilmála fyrir lóðina má finna í greinagerð skipulagsins inn á skipulagssjá Skipulagsofnunnar. [DisplayDoc.aspx](#). Samkvæmt skilmálum geta byggingar verið frá 1-4 hæðir útfærslur eru sýndar í greinagerð skipulagsins.



Reykjavík



Haft var samband við Veitur varðandi kvöð innan byggingareits. Kvöðin er úrelt og hægt að fella hana úr gildi. Endurskoða þarf lóðarblað og skoða hvort til séu þinglýst gögn varðandi kvöðina.

Lagnir sem eru á lóðinni eru rafmagnslagnir á lóðamörkum Krókháls 3 og 5, stórar hitaveitulagnir í gangstétt og heimlagnir. Ef það á að grafa við lóðamörk þar sem hitaveitulagnir þarf að hafa samráð við Veitur.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

