

Reykjavík 10. febrúar 2026

Varðar: Hálsahverfi - Krókháls 7a - Breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Alark arkitekta um breytingu á deiliskipulagi Krókhálsi 7a.

Almennt um forsendur og yfirlit um breytingu á deiliskipulagi

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 26. nóvember 2025 og borgarráðs Reykjavíkur þann 4. desember 2025 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 7a. við Krókháls. Í breytingunni sem lögð er til felst m.a. að byggingarreitur breytist og færist fjær lóðamörkum við Krókháls. Lóð Krókháls 7a stækkar til norðurs um 370 m² inn á lóð Hestháls 14. 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. Lóðin Krókháls 7a er 5.585 m² en verður 5.545,5 m², nýtingarhlutfall óbreytt. Lóð Hestháls 14 minnkar um 370 m², lóðin er 25.765 m² en verður 25.395 m² eftir breytingu. Kvöð um göngustíg á vesturhluta lóðar er tekinn út.

Gögn voru til kynningar í skipulagsgáttinni, frá 11. desember 2025 til og með 29. janúar 2026.

Athugasemdir og umsagnir.

1. Umsögn Veitna. Dagsett. 29. janúar 2026.

Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi Hálsahverfi - Krókháls 7a, mál nr.

1637/2025.

Veitur hafa fengið til umsagnar breytingu á deiliskipulagi á reit við Krókhálsi 7a í Reykjavík. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á byggingarreit þannig að hann færist fjær lóðamörkum við Krókháls. Lóðin við Krókháls 7A stækkar einnig til norðurs og á móti er látinn af hendi lóðarskiki austan megin lóðar vegna fyrirhugaðrar framtíðartengingu Hestháls við Krókháls. Veitur benda á að samkvæmt aðalskipulagi liggja tvær stofnlagnir hitaveitu undir gangstétt sunnan við lóðamörk við Krókháls 7A og hafa þær 5 metra helgunarsvæði beggja vegna við. Um er að ræða lagnir sem eru 900 mm að þvermáli hvor um sig og flytja 90° heitt vatn frá Reykjadal til stórs hluta íbúa höfuðborgarsvæðisins vestan Elliðaána. Lagnirnar eru foreinangraðar stálpípur í plastkápu sem eru undir miklum áslægum krafti vegna varmaþenslu. Þeim er haldið í stað með þéttum jarðvegi og því gríðarlega mikilvægt fyrir rekstraröryggi hitaveitunnar sem og öryggi vegfaranda að ekki sé

grafið nálægt þeim.

Veitur hafa látið reikna út öryggissvæði lagnanna með hliðsjón af stærð, dýpt og áslægum kröftum og sýna þeir útreikningar að ekki má raska jarðvegi innan við 7 metra frá miðlínu lagnanna. Sé óumflýjanlegt að grafa nær lögnum, þó aldrei nær en 3 m, þarf lóðarhafi að grípa til mótvægisáðgerða í formi stoðveggja. Hönnun og kostnaður við slíkar útfærslur er á ábyrgð lóðarhafa. Einnig benda Veitur á að aðgengi að lögnum með stórvirkum vinnuvélum vegna viðhalds og endurnýjunar þarf að vera tryggt til framtíðar. Í því felst að Veitur munu, þegar þörf krefur, grafa upp svæði þar sem lagnir eru staðsettar til að þjónusta þær. Áhrifasvæði framkvæmda mun þekja helgunarsvæði lagna.

Veitur eru reiðbúnar til samráðs og samstarfs og leggja áherslu á mikilvægi þess að rekstaröryggi lagnanna sé tryggt enda um gríðarlega mikilvæga samfélagslega innviði að ræða.

Veitur óska eftir kvöð á lóðinni fyrir dreifistöð rafmagns til að anna orkuþörf byggingarinnar, en endanleg staðsetning hennar innan lóðarinnar yrði ákveðin í samráði við lóðarhafa.

Svar: Eins og að framan er rakið er um að ræða breytingar á deiliskipulagi þar sem verið er að færa byggingarreit fjær umræddum lögnum. Byggingarreitur er 1m frá lóðarmörkum en verður 3,5 m frá lóðarmörkum. Á deiliskipulagsupprætti kemur skýrt fram að lóðarhafi ber ábyrgð á að verja aðliggjandi lagnir Veitna á framkvæmdatíma og tryggja að þær verði ekki fyrir hnjaski. Auk þess kemur fram að lóðarhafi ber ábyrgð á að tryggja að jarðvegur raskist ekki út fyrir lóðamörk við framkvæmdir. Varðandi framkvæmdaáætlun þá vísast í deiliskipulagsupprátt þar sem kemur skýrt fram að samráð skal haft við Veitur um framkvæmdaáætlun og tímasetningar framkvæmda og að gæta þarf sérstaklega að framkvæmd og mögulegu raski vegna stofnlagna hitaveitu sem liggja í Krókhálsi. Einnig er vísað í að óheimilt er að grafa undan eða raska umræddum lögnum nema í samráði og með leyfi frá Veitum. Brugðist hefur verið við ósk Veitna um kvöð á lóðinni fyrir dreifistöð rafmagns til að anna orkuþörf byggingarinnar.

Niðurstaða:

Lagt er til að tillaga Alark arkitekta dags. 11. nóvember 2025 og síðast breytt 09. febrúar 2026 verði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

1. Ósk Veitna um kvöð á lóðinni fyrir dreifistöð rafmagns er bætt inn á upprátt.
2. Lagður er fram uppráttur að nýju með breytingum.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík





Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Hildur Ýr Ottósdóttir, arkitekt / verkefnastjóri

