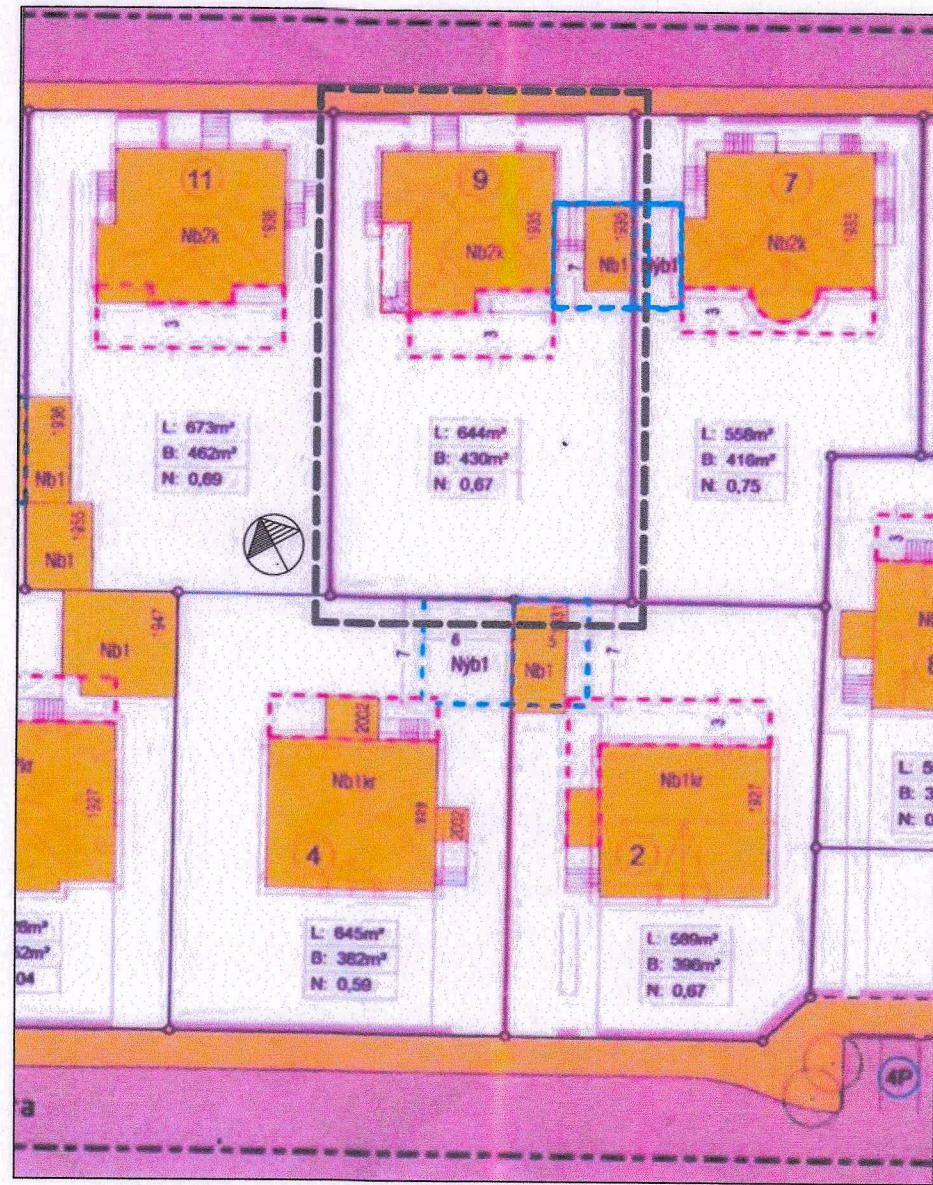


# Hólatorgsreitir, reitur 1.160.3 - Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna Hávallagötu 9



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR LÓÐINA HÁVALLAGATA 9, REITUR 1.160.3 MKV. 1:500 (m.v. blaðst. A2)

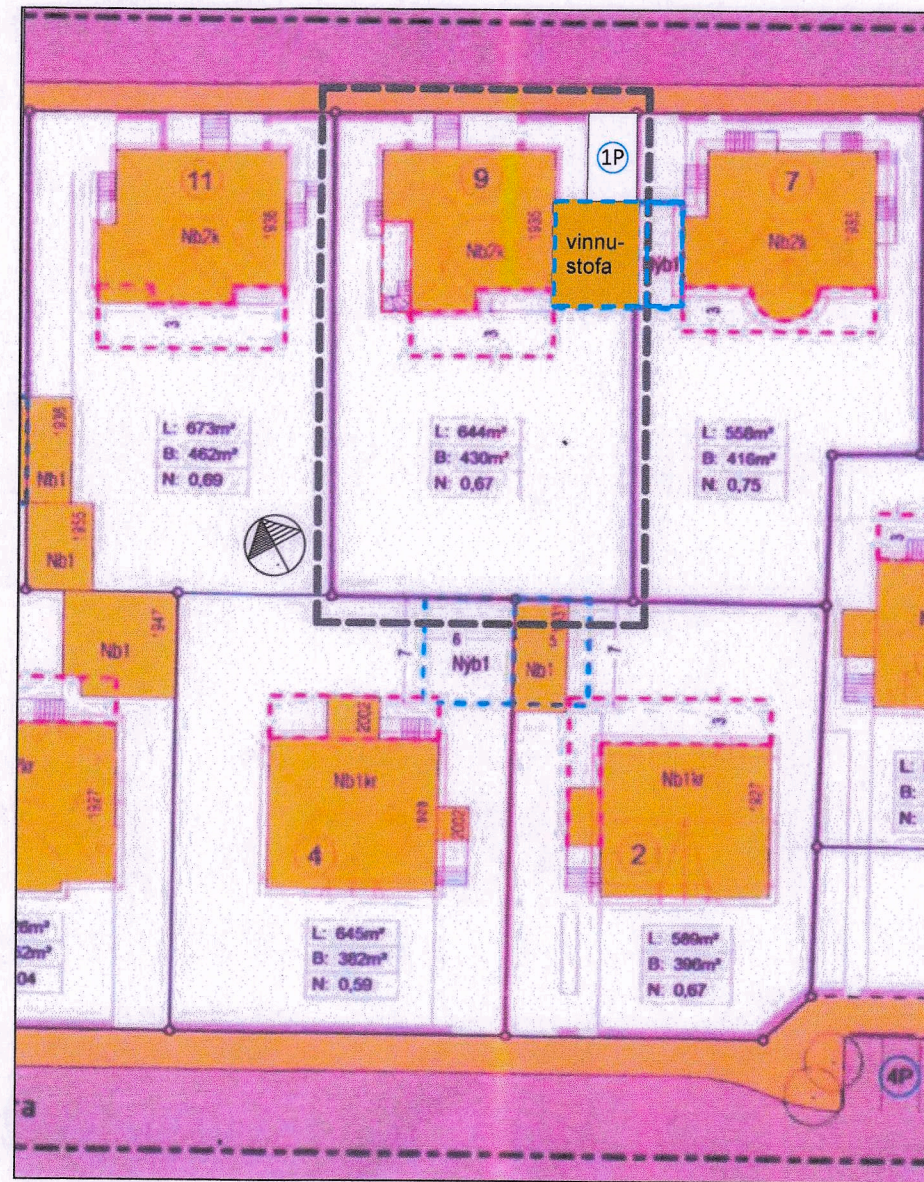
Samþykkt af skipulagsfulltrúa Reykjavíkur 1.2.2019 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 20.2.2019

Í gildi er deiliskipulag fyrir reit 1.160.3 samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 17.2.2004. Á reitnum er í gildi deiliskipulagsbreyting fyrir lóðina Hávallagötu 9 samþykkt af skipulagsfulltrúa Reykjavíkur 1.2.2019.

Bílskúr á lóðinni var upphaflega stakstæður, byggður ásamt húsinu árið 1935. Nýr steinsteyptur sambyggður bílskúr var byggður árið 2013.

Í greinargerð gildandi deiliskipulags er mikil áhersla lögð á að halda svipmóti húsa og götumynda sem næst upprunalegrí gerð þeirra í efnisvali, gerð glugga og varðveislu steyptar garðveggja.

Þar segir einnig að nýir bílskúrar skulu ekki vera dýpri en 7 metrar, mesta hæð frá gólfplötu ofan á þak skal vera 2,7 metrar og þakbrún þeirra skal aldrei vera hærrí en neðri brún glugga á fyrstu hæð íbúðarhúss. Ennfremur er tekið fram að taka skuli mið af eldri bílskúrum og byggingarstíl húsa þegar byggður er nýr bílskúr.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR LÓÐINA HÁVALLAGATA 9, REITUR 1.160.3 MKV. 1:500 (m.v. blaðst. A2)

Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 17.2.2004.

Lýsing á breytingu: Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi á reit 1.160.3 er gert ráð fyrir breytingu á notkun bílskúrs. Halli á innkeyrslu núverandi bílskúrs er umtalsverður og því nýttist bílskúrin ekki sem slíkur. Vegna þessa verður lóðin hækkuð og jöfnuð næst núverandi bílskúr. Gert er ráð fyrir að bílskúr verði breytt í vinnustofu og tilheyrir áfram íbúð 1. og 2. hæðar (0101).

Þær breytingar sem óskað er eftir hafa hverfandi áhrif á götumynd. Í stað bratts fláa niður að bílskúrshurð verði bílastæðið í götuhæð og í stað bílskúrshurðar komi gluggi í sömu breidd og núverandi dyraop. Ekki verða breytingar verða á stærð hússins né nýtingarhlutfalli lóðarinnar. Lögð er áhersla á að breytingar utanhúss falli vel að götumynd er varðar útlit, áferð og efnisval glugga sbr. skilmála gildandi deiliskipulags.

Að öðru leyti gilda áfram upphaflegir skilmálar fyrir gildandi deiliskipulag sem samþykkt var 17.2.2004 og deiliskipulagsbreytingin fyrir lóðina sem samþykkt var 1.2.2019.

SKILMÁLAR SKV. TILLÖGU AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU núverandi stærðir skv. fasteignaskrá

## GILDANDI SKILMÁLATAFLA

Tafli 1; stærðir og helstu breytingar						
NÚVERANDI AÐSTAND						
Gata	Nr.	Byggt	Lóð m²	Hús m²	Bílsk.m²	Nýtingarh.
Hávallagata	1	1939	459	406	19	0,93
Hávallagata	3	1936	527	276	33	0,59
Hávallagata	5	1934	471	290		0,62
Hávallagata	9	1935	644	336	19	0,55

DEILISKIPULAG					
Lóð m²	Hús m²	Bílsk.m²	Nýtingarh.	Althugasemdir	
460	445	21	1,01	Heimild til viðbyggingar innan byggingarrets, heimild til stækunar á bílskúr.	
527	312	33	0,65	Heimild til viðbyggingar innan byggingarrets.	
431	357	22	0,88	Heimild til viðbyggingar innan byggingarrets, heimild til að byggja bílskúr. Gefin er heimild til að breyta lóðamörkum í samræmi við núverandi notkun á lóðunum eins og hún hefur verið undanfarna áratugi, þ.e. að sameina 40 m² lóðar Hávallagötu 5, við lóð Hólatorgs 6 enda liggja fyrir samkomulag óbárhafa þar um.	
644	395	35	0,67	Heimild til viðbyggingar innan byggingarrets, heimild til stækunar á bílskúr.	

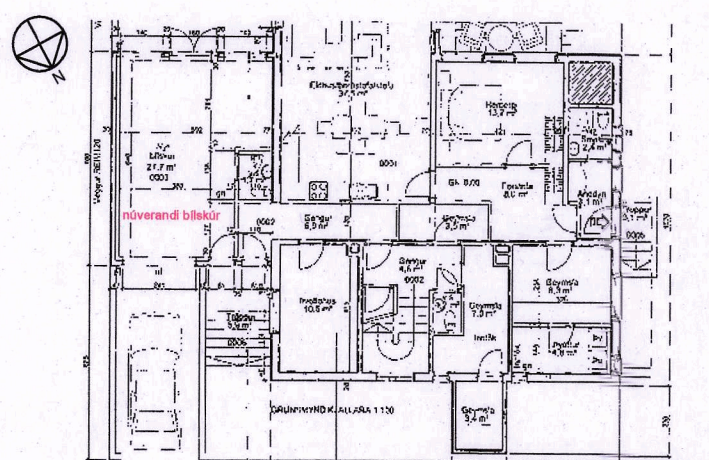
Tafli 1; stærðir og helstu breytingar						
NÚVERANDI AÐSTAND						
Gata	Nr.	Byggt	Lóð m²	Hús m²	Bílsk.m²	Nýtingarh.
Hávallagata	1	1939	459	406	19	0,93
Hávallagata	3	1936	527	276	33	0,59
Hávallagata	5	1934	471	290		0,62
Hávallagata	9	1935	644	344,6	34,6	0,58

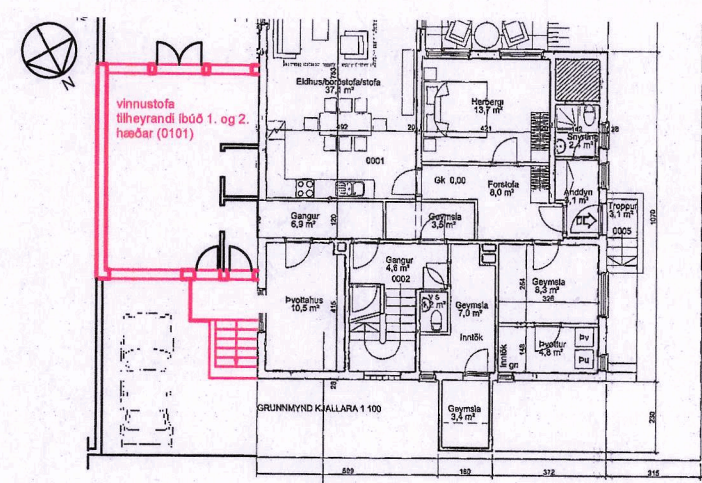
DEILISKIPULAG					
Lóð m²	Hús m²	Bílsk.m²	Nýtingarh.	Althugasemdir	
460	445	21	1,01	Heimild til viðbyggingar innan byggingarrets, heimild til stækunar á bílskúr.	
527	312	33	0,65	Heimild til viðbyggingar innan byggingarrets.	
431	357	22	0,88	Heimild til viðbyggingar innan byggingarrets, heimild til að byggja bílskúr. Gefin er heimild til að breyta lóðamörkum í samræmi við núverandi notkun á lóðunum eins og hún hefur verið undanfarna áratugi, þ.e. að sameina 40 m² lóðar Hávallagötu 5, við lóð Hólatorgs 6 enda liggja fyrir samkomulag óbárhafa þar um.	
644	379,2	0	0,67	Heimild til viðbyggingar innan byggingarrets, heimild til stækunar á bílskúr.	

## SKÝRINGARMYNDIR:

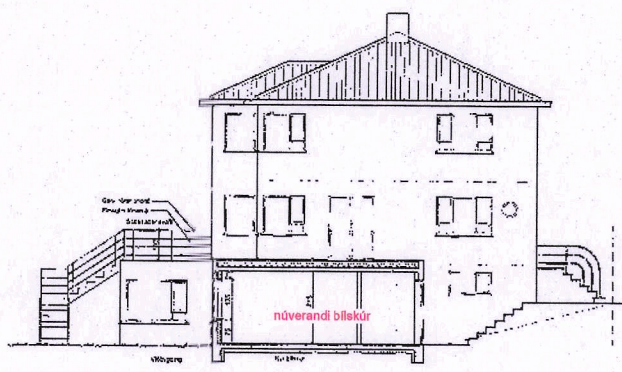
Tillaga að breytingu færð inn á skannaðar aðalteikningar Páls V. Bjarnasonar arkitekts, dags. 5.3.2013 - bílastæði jafnað, bílskúr breytt í vinnustofu.



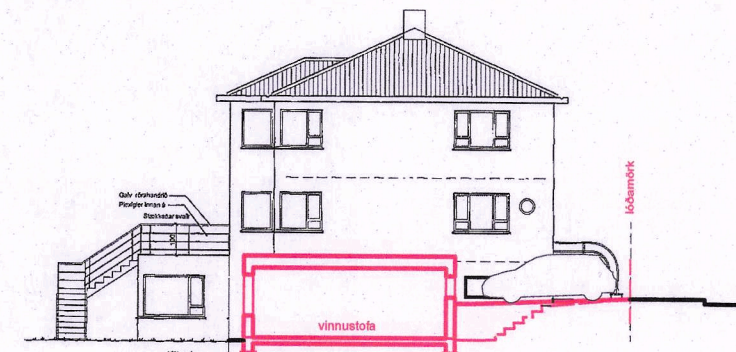
Grunnmynd - aðalteikningar í gildi



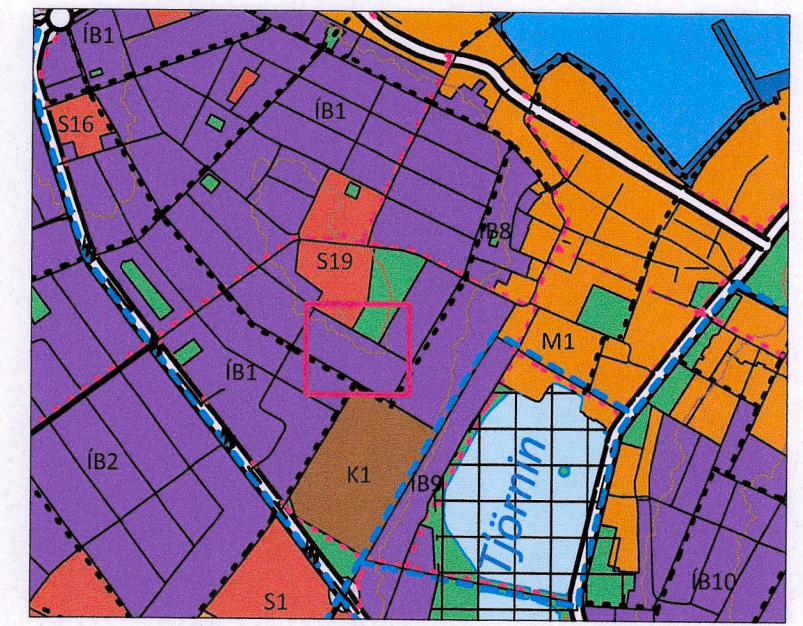
Grunnmynd - breyting



Snið - austurhlíð - aðalteikningar í gildi



Snið - austurhlíð - breyting



## ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Steyptir veggir á lóðarmörkum
- Götur (litur í upprunal. skipul.)
- Gangstétt (litur í upprunal. skipul.)
- Steyptir veggir við bílastæði á Hólatorgi
- Núverandi byggingar (litur í upprunal. skipul.)
- Nýbygging (bílskúr)
- Hæðir húss (tvær hæðir, kjallari og ris)
- Þakform
- Byggingarreitir viðbyggingar húss
- Byggingarreitir bílskúra
- Bindandi byggingarlína bílskúra
- Númer húss við götu
- Byggingarár
- Stærð lóðar
- Byggingarmagn á lóð (bílskúr innifalinn)
- Nýtingarhlutfall
- Fjöldi bílastæða



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í á

*emb. afg. f. skipulagsfulltrúa*  
þann 22 júní 2023

Tillagan var grenndarkynnt frá 16 maí 2023 með athugasemdafresti til 19 júní 2023

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18 júlí 2023

breyting: skýring: dags.: teiknað:

hönnunarstjóri

Haldóra Bragadóttir kt. 210560-3279

KANON ARKITEKTAR  
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

## Hávallagata 9

efni: Tillaga að deiliskipulagsbreytingu  
mkv.: 1:500, 1:200 blaðst. A2 teiknað ASP yfirfarir HB  
verknr. 22-05 30000 teikn. nr. útgáfa dags.: 17.4.2023

bis. 1 skrá: 22-05-DEILISKIPULAGSBREYTING.vvw  
Fyrirvar: Ekki skal mæla af teikningum, aðeins málsettar stærðir eru í gildi. Framkvæmdaðili skal sannreyna öll mál á verkstaði.