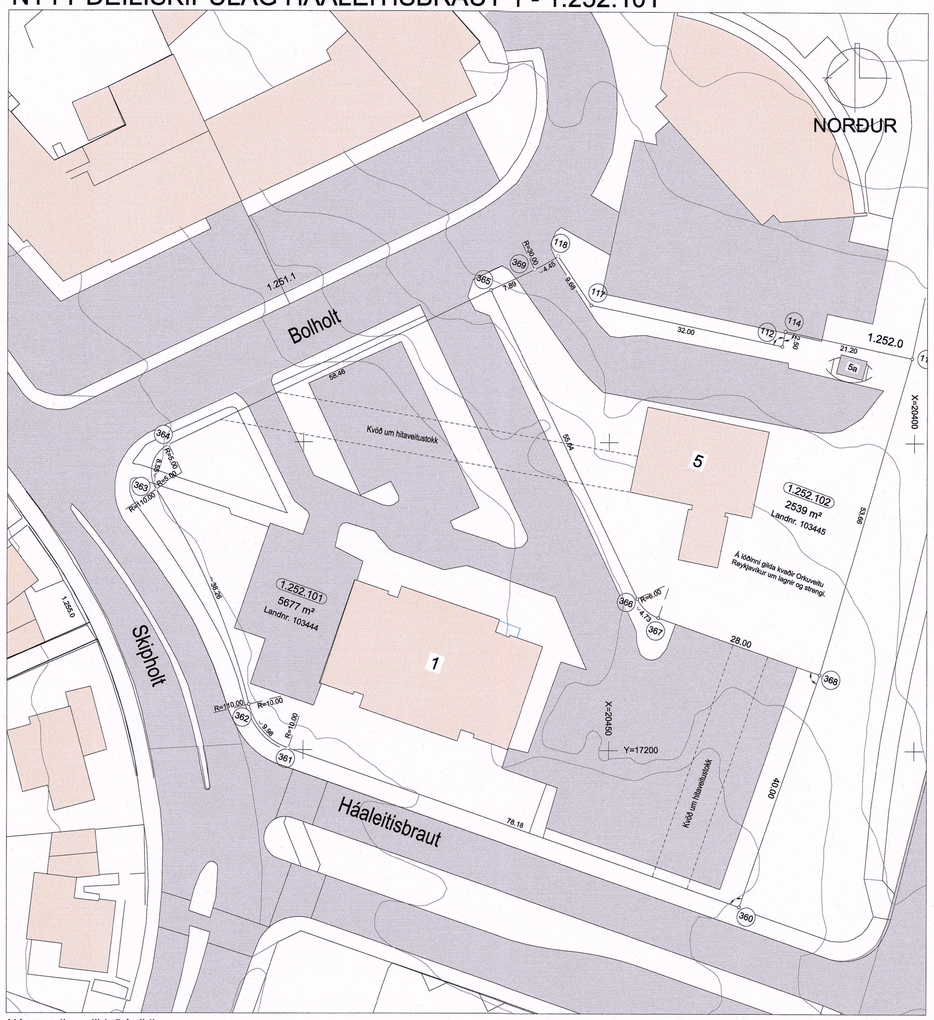
# NÝTT DEILISKIPULAG HÁALEITISBRAUT 1 - 1.252.101

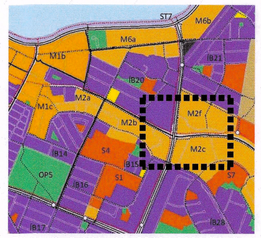



Núverandi mæliblað í gildi

Mkv. 1:500

Deiliskipulag

Mkv. 1:500




Gildandi aðalskipulag 2010 - 2030 (hluti)
Staðsetning svæðis

## Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- Kvöð um göngutengingu
- Svalarlína
- Kvöð um hitaveitustokk
- Ný lóðarmörk
- Lóðamörk felld úr gildi
- Umferðargötur
- Núverandi byggingar
- Nýbygging - íbúðarhús
- Nýbygging- skrifstofur
- Kvöð um leiksvæði
- Kvöð um græn svæði
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Kvöð um grænt yfirbragð
- Bílastæði
- Hjólastæði - staðsetning leiðbeinandi
- 3 h+k — Fjöldi hæða og kjallari
- Gangstétt
- P — Fjöldi bílastæða
- ▲ Innkeyrsla í bílakjallara - staðsetning leiðbeinandi
- ▲ Inngangur - staðsetning leiðbeinandi
- N m2. — Flatarmál lóða
- 00,00 — Leiðbeinandi hæð
- 00,00 — Hámarks hæð

| Háaleitisbraut 1, núverandi ástand | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Heiti | Lóð m2 | Byggingarmagn | Nýtingarhlutfall án bílageymslu | Nýtingarhlutfall með bílageymslu |
| Háaleitisbraut 1 (1.252.101 byggð árið 1973) | 5677,0 | 2798,0 | 0,49 | - |

| Skilmálar fyrir lóðina Háaleitisbraut 1 skv. deiliskipulagi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Heiti | Lóð m2 | Byggingarmagn | Nýtingarhlutfall án bílageymslu | Nýtingarhlutfall með bílageymslu |
| Háaleitisbraut 1 | 6057,4 | 10413,2 | 1,72 | 2,15 |

| Bolholt 5, núverandi ástand | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Heiti | Lóð m2 | Byggingarmagn | Nýtingarhlutfall án bílageymslu | Nýtingarhlutfall með bílageymslu |
| Bolholt 5 (1.252.102 byggð árið 1966) | 2539,0 | 609,5 | 0,24 | - |

| Skilmálar fyrir lóðina Bolholt 5 skv. deiliskipulagi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Heiti | Lóð m2 | Byggingarmagn | Nýtingarhlutfall án bílageymslu | Nýtingarhlutfall með bílageymslu |
| Bolholt 5 | 2158,6 | 959,5 | 0,44 | - |

**Greinargerð**

Deiliskipulagið gildir um staðgreinisreit 0-1-1.252.101 Háaleitisbraut 1 og staðgreinisreit 0-1-1.252.102 Bolholt 5.

**Afmörkun deiliskipulags og skipulagsleg staða**

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Skipholti og Bolholti. Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur er svæðið skilgreint sem Miðsvæði- M2b(þ31) og er í borgarhluta 3, Hlíðar, Holt og Norðurmýri. Í Aðalskipulagi er gert ráð fyrir þéttingu byggðar með fólgun íbúða um 100 á svæðinu. Ekki er fyrir hendi deiliskipulag af lóðinni.

**Byggð í nærumhverfi**

Vestan við deiliskipulagssreitinn er 3 hæða íbúðarhúsabyggð sem liggur við Skipholt. Sunnan við reitinn er Háaleitisbraut og standa allt að 5 hæða íbúðarblokkir við Háaleitisbraut og eftir Kringlumýrarbraut. Bolholts megin standa verslunarhús í götuhaliða sem eru allt að 4-5 og hálf hæð. Norðan við skipulagssvæðinu, við Bolholt 182 stendur 6 hæða byggð.

**Núverandi byggingar á deiliskipulagssvæðinu**

Við Háaleitisbraut 1 stendur Valhöll, 5.hæða bygging sem í dag nýtist sem þjónustubygging. Þar er m.a til húsa: Sjálfstæðisflokkurinn, Tannlæknastofur, Heymar- og Talmeinastöð Íslands o.s.frv. Á reitnum er mikill trjágróður sem snýr að umferðargötum. Við Bolholt 5 stendur dæluhús í eigu Veitna.

**Nýtt deiliskipulag**

Markmiðið með deiliskipulagsuppdrætti þessum er að þétta byggð á svæðinu í samræmi við stefnumörkun aðalskipulags og skilgreiningu svæðisins sem þróunarsvæði.

Breytingin felst í því að bætt verði við tveimur nýjum byggingarreitum á lóð Háaleitisbrautar 1. Á ódrum reitnum næst Kringlumýrarbraut verði heimilt að reisa 5 hæða hús, annað hvort 5 hæða skrifstofuhús eða 4 hæðir skrifstofur og 1 íbúðarhæð, ásamt bílakjallara. Hinn byggingareiturinn er staðsettur á horni Skipholts og Bolholts, en þar verður heimilt að reisa 4-6 hæða íbúðarhús, samtals 40-47 íbúðir, ásamt þjónustu- og verslunarrými á 1. hæð (á horni Bolholts og Skipholts). Byggingarmagn og nýtingahlutfall hækkar sem þessu nemur og bílastæðum fjölgar samkvæmt meðfylgjandi töflu.

Til að tryggja innkeyrslu inn á lóð Háaleitisbrautar 1 er gert ráð fyrir að lóð Veitna, Bolholt 5 verði skipt upp í tvær lóðir, innkeyrslu annarsvegar og lóð undir dælustöð hinsvegar. Aðilar hafa komist að samkomulagi um sölu á þeim hluta lóðarinnar sem innkeyrslan er og verður sá hluti samrunninn við lóð Háaleitisbrautar 1 þegar gengið hefur verið frá sölunni. Lóð Háaleitisbrautar 1, sem í dag er 5677m² stækkar því um 380,4m² og verður eftir breytingar 6057,4m². Lóð Bolholts 5 er í dag 2539,0m², enn hún minnkar um 380,4m² og verður því 2158,6m². Lóðin er seld með lagna- og graftarkvöðum ásamt aksturskvöð um aðgengi að lóð dælustöðvarinnar.

Neðanjarðar hitaveitustokkar liggja frá húsi Veitna gegnum lóðina á tveim stöðum og eru kvaðir um slíkt bæði á lóðarblaði og lóðarleigusamningi. Þessum kvöðum verður aflétt og nýjar kvaðir settar upp á lóðarskika sem Háaleitisbraut 1 kaupir, sjá afmarkað svæði á uppdrætti.

Núverandi byggingarreitur á lóð Bolholts 5 verður stækkaður til austurs. Viðbyggingin sem þar kemur verður í sömu hæð og núverandi hús á lóðinni og gólfkóti aðkomuhæðar sú sama. Viðbyggingin skal falla vel að núverandi byggingu á lóðinni. Við hönnun byggingarinnar skal einnig taka mið af aðliggjandi byggingum.

**Nýir sérskilmálar fyrir lóð Háaleitisbrautar 1, umhverfi hennar og nýbyggingar**

**Aðkoma og umferð**

Aðkoma akandi vegfarenda að byggingum á lóðinni er um Háaleitisbraut og Bolholt. Við aðkomu frá Háaleitisbraut er ekki heimilt að rjúfa núverandi gangstétt og skal frágangur við gangstéttabrún leystur með fláa.

Göngustígar liggja í gegn um lóðina frá öllum aðliggjandi götum og tengja hana betur við nærumhverfið. Gangandi og hjólandi vegfarendur eiga því greiða leið frá aðliggjandi gangstéttum að byggingum innan lóðarinnar.

Aksturskvöð er á lóð sem aður tilheyrði Bolholti 5, en mun eftir breytingar tilheyra Háaleitisbraut 1. Gerð er kvöð um fullan og óhindraðan aðgang á öllu tímum sólarhrings fyrir mannskap og tæki að dælistöð Veitna við Bolholt 5. Aksturshliði verður komið upp og verður hliðið staðsett á nýjum lóðarmörkum Veitna, Bolholt 5 og Háaleitisbrautar 1.

**Bíla- og hjólastæði**

Það tilheyra 88 bílastæði núverandi húsi (Valhöll) á lóð Háaleitisbrautar 1, fyrir skipulagsbreytingar, en reiknað er með 1 bílastæði / 60 m2 eftir skipulagsbreytingar. Vegna nýrrar íbúðarbyggingar er reiknað með 0.75-1 bílastæði og 2 hjólastæðum á íbúð. Fyrir verslun á neðstu hæð í íbúðarhúsi er reiknað með 1 stæði/60 m2. Fyrir nýbyggingu skrifstofuhúsnæðis er reiknað með 0,5 hjólastæði /100 m2 og 1 bílastæði/ 75 m2 skrifstofuhúsnæðis. Sjá töflu um fjölda bílastæða á skýringaruppdrætti.

Að minnsta kosti 70% bílastæða skal leystur neðanjarðar. 50% stæða sem standa ofanjarðar skulu hafa grænt yfirbragð og lögð með grassteini.

Landhalli á lóð er mikill og því er mikilvægt að staðsetja stæði fyrir hreyflhamlaða nálægt inngöngum með óhindruðu aðgengi í öll hús.

Krafa er um samnýtingu á bílstæðum ofanjarðar fyrir öll húsin á lóðinni.

Bílakjallari íbúðarhúss tilheyrir íbúðarhúsi en bílakjallari nýbyggingar skrifstofu, samnýtist núverandi húsnæði á lóðinni.

Hjólastæðum skal komið fyrir nálægt inngöngum í byggingar og/eða í hjólageymslum innan byggingareits eða í bílakjallara.

**Kvöð um hitaveitustokk**

Lagnir hitaveitu liggja í gegnum lóðina á tveimur stöðum. Lagnir verða færðar í samræmi við kvöð á uppdrætti, núverandi kvöðum verður aflétt og nýjar kvaðir verða þinglýstar á lóðablaði.

**Hljóðvist**

Krófur um hljóðvist skulu vera í samræmi við reglugerðir. Gera þarf sérstakar ráðstafanir gagnvart umferðarhávaða frá Kringlumýrarbraut. Sjá minnisblað Mannvits 3270399-000-HMO-0002 dags. 16.11.2017.

**Lóðar- og umhverfisfrágangur**

Mikill trjágróður er á lóðinni í dag. Halda skal sem mestu grænu yfirbragði yfir bygginarreitnum, þá sérstaklega þar sem skerma þarf lóðina af fyrir umferð. Ef rask er gert á núverandi gróðri skal honum plantað í því magni sem að eðlilegt getur talist annars staðar á lóðinni eða samsvarandi gróðri plantað í staðinn.

Gera skal sameiginlegt grænt svæði/torg tengt götuhaus, göngustígum og þjónustu- og verslunarrýmum sem verða á 1. hæð. Mikilvægt er að svæðin séu hlýleg og nýtist nærsamfélaginu. Leikvöllur er staðsettur við íbúðarhús og skal hann vera afmarkaður með girðingu sem hægt er að loka með hliði. Gera skal ráð fyrir vönduðum yfirborðsfrágangi lóðar með þarfir allra í huga og nýjum gróðri meðfram umferðargötum til að gera svæðið efliríðskonarvert til útivistar og skýla svæðinu frá bílaumferð.

Lóðaruppdrættir af göngustígum, torgum, leiksvæðum og setsvæðum skal vera vandaðir og þurfa uppdrættir frá landslagsarkitektum að fylgja með aðaluppdráttum.

**Ofanvatnslausnir**

Gerð er krafa um að 40% af grunnfleti lóðar verði með gengdrænu yfirbragði.

Einnig er gerð krafa um að afrennslisstuðull lóðar hækki ekki og þarf að leysa með því að tefja rennsli regnvatns, t.d. með gegndrænu yfirborði eða ódrum ofanvatnslausnum.

Markmið ofanvatnslausna á deiliskipulagssvæðinu er að hreinsa ofanvatn sem fellur á þétta fleti á svæðinu og tefja rennsli ofanvatns af svæðinu.

Ofanvatnslausnir á skipulagssvæðinu byggjast á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinnar lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka. Þannig skal leiða regnvatn sem fellur á þétt yfirborð, svo sem á bílastæði og á þök bygginga, að ofanvatnslausnum sem staðsettar eru innan sömu lóðar

Yfirfall frá ofanvatnslausnum má tengja við fráveitutengingar Veitna sem eru til staðar fyrir lóðina.

Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Einnig skulu skilmálar vegna ofanvatnslausna á svæðinu koma fram á mæliblöðum.

**Íbúðarhús**

Taka skal mið af húsnæðisstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og uppfærðum samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar sem samþykkt voru í borgarráði 31.janúar 2019 þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu leigumarkaðar og félagslega blöndun íbúa. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar í stærð og gerð, með áherslu á gæðasvæði og gott umhverfi og varðveislu staðaranda og yfirbragðs byggðar. 1-2 herbergja íbúðir mega ekki fara yfir 50% af heildaríbúðafjölda og engin ein íbúðagerð / stærð má fara yfir 30%. Sjá töflu á skýringaruppdrætti um leiðbeinandi stærðir og fjöldi íbúða.

20-25% íbúða skulu vera leiguíbúðir og þar af 5% á verði sem kveðið er á í lögum um almennar íbúðir.

Við hönnun bygginga sé hugað að góðri bygginarlist, umhverfisvænum lausnum og að birtuskilyrði í íbúðum séu góð. Góð birtuskilyrði í íbúðum væri hægt að uppfylla með því að hluti íbúða séu ekki gegnumgangandi heldur aðkoma að hluta þeirra í gegnum miðjugang. Þó er áskilið að íbúðir hafi dagsbirtu frá að minnsta kosti tveimur hliðum.

Húsið skal hannað í manneskjulegum skala og í takt við nærumhverfið. Hæð hússins skal brjóta upp í samræmi við bygginareit svo húsið stallist frá 4.hæð og upp í 6.hæð. Einnig skjal brjóta upp lengd hússins meðfram Bolholti eins og bygginareitur gerir ráð fyrir.

Þakgarðar skulu vera á þaki 4. hæðar íbúðarhúsa, í tengslum við íbúðir og skulu þeir hafa grænt yfirbragð. Með grænu yfirbragði er átt við að gras, runnar, tré eða annar gróður fái að vaxa á þakgörðum. Á 5 hæð er möguleiki á því að koma fyrir sameiginlegum þakgarði fyrir íbúa hússins.

Inngangar inn í íbúðarhús skulu vera frá Bolholti.

Byggingareitir eru sýndir á uppdrætti. Staðsetning er gefnar upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minna hús.

Á skýringarmyndum má sjá leiðbeinandi gólfkóta nýbyggingar. Vegna mikils landhalla á lóðinni er heimilt að víkja frá þessum gólfkótum við nánari útfærslu, enda sé það gert í samstarfi við skipulagsfyrirvöld. Óheimilt er að byggja hærra enn hámarkshæðir segja til um. Heimilt er að örygginshæðir á lyftum og stigahúsum nái 1,5 metra upp fyrir hámarkshæð, þó ekki við útvegg.

Sérstakur bygginarreitur er skilgreindur fyrir bílakjallara.

Kvöð er um að 5. hæð skrifstofubyggingar sé inndregin um 2m eins í samræmi við bygginareit.

Bílastæði í kjallara eru samnýtt fyrir atvinnuhúsnæði á lóðinni. Bílastæði ofanjarðar eru samnýtt skammtímastæði.

Heimilt er að reisa 5.hæða atvinnuhúsnæði á bygginareitnum eða 4.hæða atvinnuhúsnæði með íbúðir á 5.hæð. Með því væri hægt að tryggja enn betri nýtingu bílastæða á lóðinni.

Sameiginlegri sorgeymslu skal komið fyrir innan byggingareits, nálægt inngangi á 1. hæð. Frágangur á sorgeymslu skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi.

**Skrifstofubygging/ atvinnuhúsnæði**

Byggingareitir eru sýndir á uppdrætti. Staðsetning er gefnar upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minna hús.

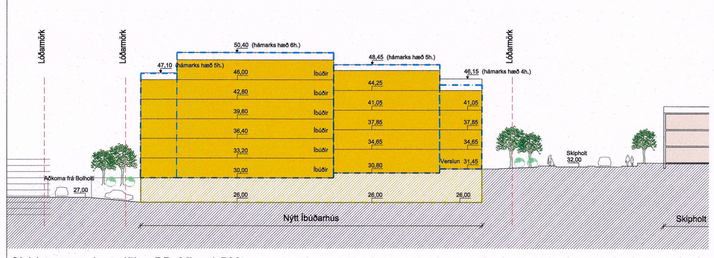
Á skýringarmyndum má sjá leiðbeinandi gólfkóta nýbyggingar. Vegna mikils landhalla á lóðinni er heimilt að víkja frá þessum gólfkótum við nánari útfærslu, enda sé það gert í samstarfi við skipulagsfyrirvöld. Óheimilt er að byggja hærra enn hámarkshæðir segja til um. Heimilt er að örygginshæðir á lyftum og stigahúsum nái 1,5 metra upp fyrir hámarkshæð, þó ekki við útvegg.

Ekki er heimilt að staðsetja svalir út fyrir svalalínu.

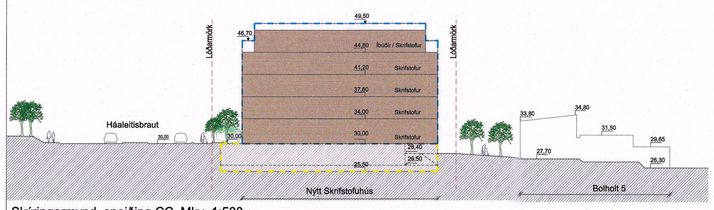
Sérstakur bygginarreitur er skilgreindur fyrir kjallara og má hann standa upp úr jörð að hluta til.

Gert er ráð fyrir þjónustu- eða verslunarrými á horni Skipholts og Bolholts, í tengingu við verlsunarrými verður dvalarsvæði og leikpláss fyrir gesti og íbúa.

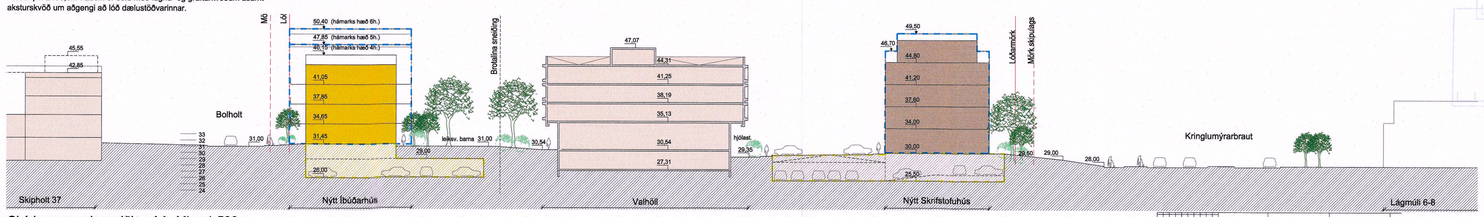
Bílastæði í kjallara eru aðeins fyrir íbúa/starfsmenn hússins, og eru bílastæði ofanjarðar samnýtt skammtímastæði.




Skýringarmynd, sneiðing BB. Mkv. 1:500




Skýringarmynd, sneiðing CC. Mkv. 1:500




Skýringarmynd, sneiðing AA. Mkv. 1:500

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 28.nóvember 2019 og í umhverfis- og skipulagsráði/ráðinu þann 21.febrúar 2020.

Tillagan var auglýst frá 16.desember 2019 með athugasemdafresti til 29.janúar 2020.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Útg. Dags. Skýring Undir.

HÁALEITISBRAUT 1
REYKJAVÍK
Nýtt deiliskipulag og sneiðingar

Teiknað af: ragnar, ikl
Yfirfarið af: Hg

Dagsetning: 04.11.2019
Mælikvarði: 1:500


Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280258-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is


15-014-01 0400-DSK
Verknúmer Númer Útgáfa