

BREYTING Á DEILISKIPULAGI "HÁALEITISBRAUT 1 - 1.252.101 OG BOLHOLT 5 - 1.252.102" VEGNA HÁALEITISBRAUTAR 1



Gildandi deiliskipulag "Håaleitisbraut 1 - 1.252.101 og Bolholt 5 - 1.252.102" samþykkt 28.11.2019 ö.g. 24.07.2020, breyting samþykkt 02.12.2020, ö.g. 07.01.2021 Mkv. 1:500

Skilmálar fyrir lóðina Håaleitisbraut 1 (fyrir skipulagsbreytingu)				
Heiti	Lóð m ²	Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall án bilageymslu	Nýtingarhlutfall með bilageymslu
Håaleitisbraut 1	6057,4	10413,2	1,72	2,15

Bilastæði Håaleitisbraut 1					
Byggingarmagn með (bilakjallara)	Byggingarmagn án bilakjallara	Bilastæðakröfur	Bilastæði kjallara	Bilastæði ofanjarðar	Samtals Deiliskipulagstillaga
Íbúðarhúsi	6462,4	4972,4	42	42	42
Verslun	105	2	2	2	2
Skrifstofa	3671,8	2537,8	34	34	34
Valhöll	2798	2798	47	47	47
Samtals:	12134,2	10413,2	125	76	125

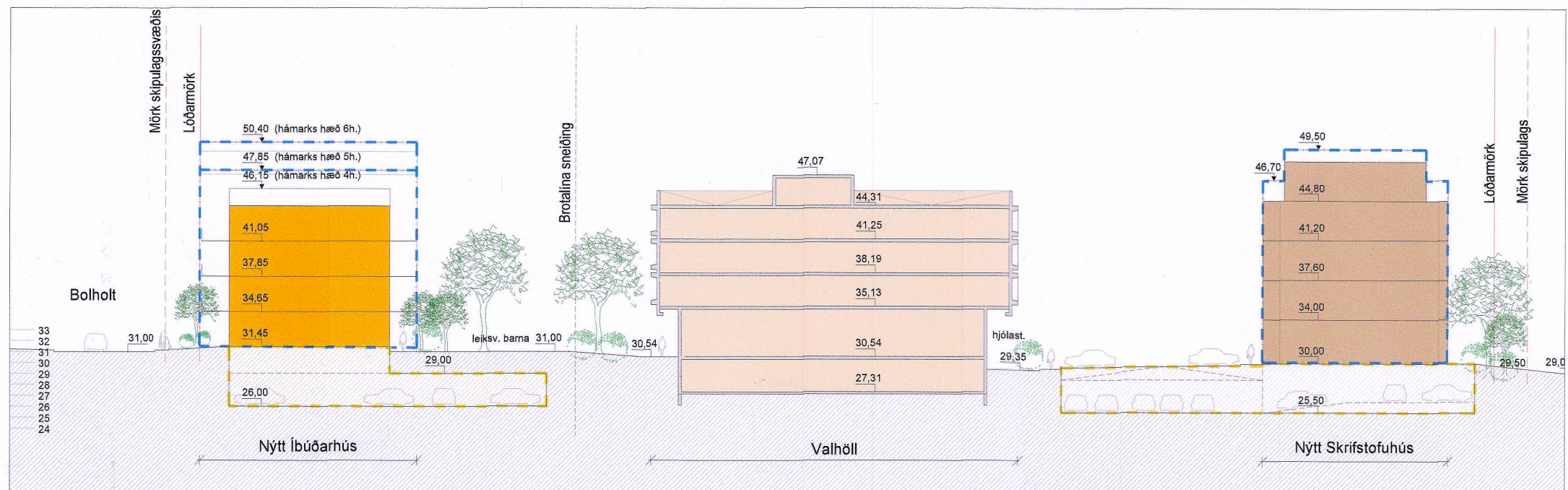
Bilastæði Håaleitisbraut 1 (eftir skipulagsbreytingu)					
Byggingarmagn með (bilakjallara)	Byggingarmagn án bilakjallara	Bilastæðakröfur	Bilastæði kjallara	Bilastæði ofanjarðar	Samtals Deiliskipulagstillaga
Íbúðarhúsi	6462,4	4972,4	42	42	42
Verslun	105	2	2	2	2
Skrifstofa	4000,0	2700,0	24	24	24
Valhöll	2798,0	2798,0	47	47	47
Samtals:	13365,4	10575,4	115	66	115

Bilastæðakröfur skipulag:
 Íbúðarhúsi: 0,75-1 bilastæði/íbúð
 Verslun: 1 bilastæði/50 m²
 Skrifstofa: 1 bilastæði/75 m²
 Valhöll: 1 bilastæði/60 m²

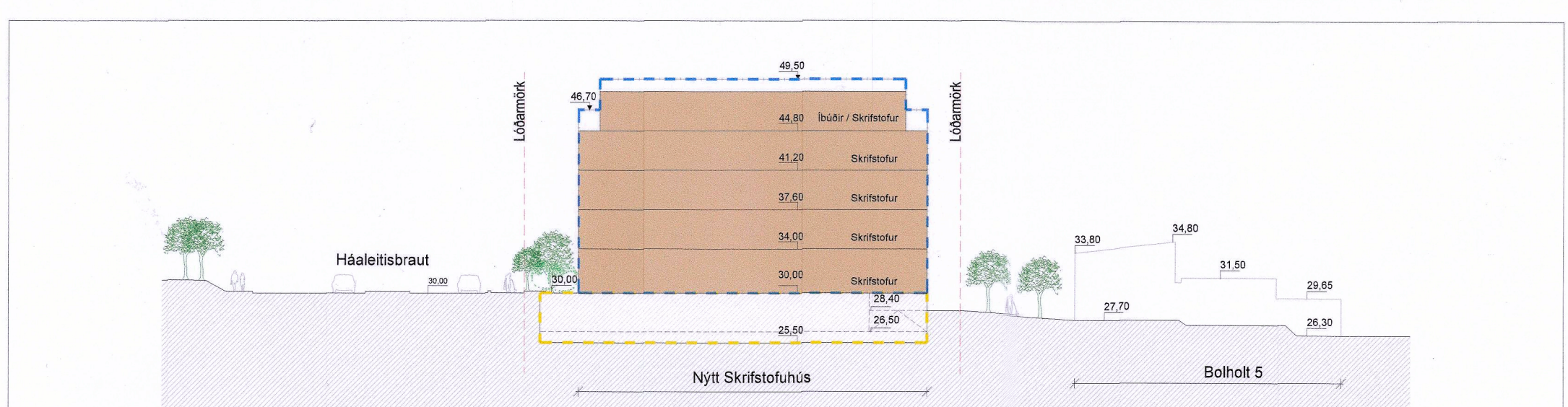
Hjólstæðakröfur skipulag:
 Íbúðarhúsi: 2 stæði/íbúð
 Verslun: 2-3 stæði á 100 m²
 Skrifstofa: 0,5-3 stæði á 100 m²
 Valhöll: 6 núverandi hjólstæði

* 40 bilastæði ofanjarðar = 43% af heildarstæðum (125)
 * 76 bilastæði neðanjarðar = 60% af heildarstæðum (125)

Gildandi bilastæðatafla samþykkt á fundi skipulags- og samgönguráðs 2. 12. 2020



Skilmálasnið - Sneiðing A - A
Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 28.11.2019 og samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 21.2.2020 með síðari breytingum Mkv. 1:500



Skilmálasnið - Sneiðing C - C
Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 28.11.2019 og samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 21.2.2020 með síðari breytingum Mkv. 1:500



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna Håaleitisbrautar 1 Mkv. 1:500

Skilmálar fyrir lóðina Håaleitisbraut 1 (eftir skipulagsbreytingu)					
Heiti	Lóð m ²	Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall án bilageymslu	Nýtingarhlutfall með bilageymslu	
Håaleitisbraut 1	6057,4	10575,4	1,75	2,2	

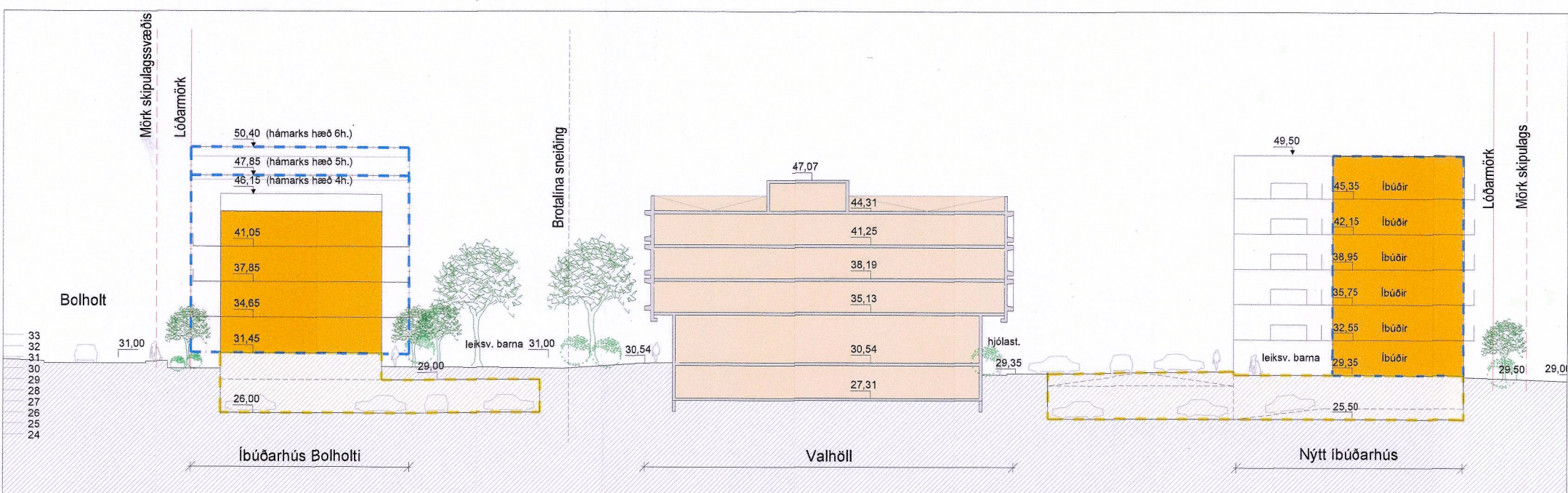
Bilastæði Håaleitisbraut 1					
Byggingarmagn með (bilakjallara)	Byggingarmagn án bilakjallara	Bilastæðakröfur	Bilastæði kjallara	Bilastæði ofanjarðar	Samtals Deiliskipulagstillaga
Íbúðarhúsi	6462,4	4972,4	42	42	42
Verslun	105,0	2	2	2	2
Íbúðarhúsi-2	4000,0	2700,0	24	24	24
Valhöll	2798,0	2798,0	47	47	47
Samtals:	13365,4	10575,4	115	66	115

Bilastæðakröfur skipulag:
 Íbúðarhúsi: 0,75-1 bilastæði/íbúð
 Verslun: 1 bilastæði/60 m²
 Valhöll: 1 bilastæði/60 m²

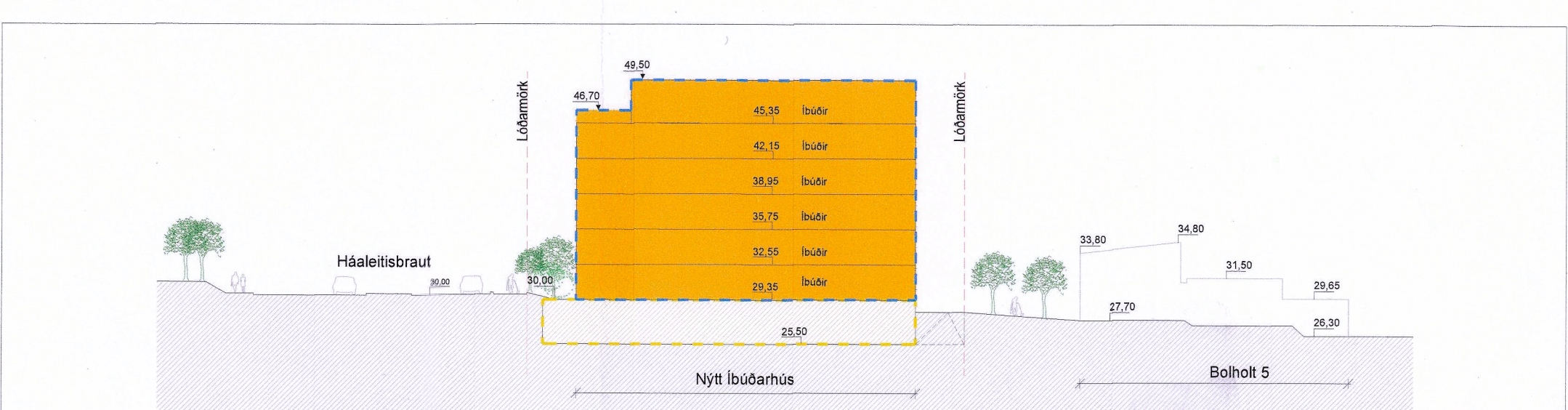
Hjólstæðakröfur skipulag:
 Íbúðarhúsi: 2 stæði/íbúð
 Verslun: 2-3 stæði á 100 m²
 Valhöll: 6 núverandi hjólstæði

* 49 bilastæði ofanjarðar = 43% af heildarstæðum (114)
 * 65 bilastæði neðanjarðar = 57% af heildarstæðum (114)

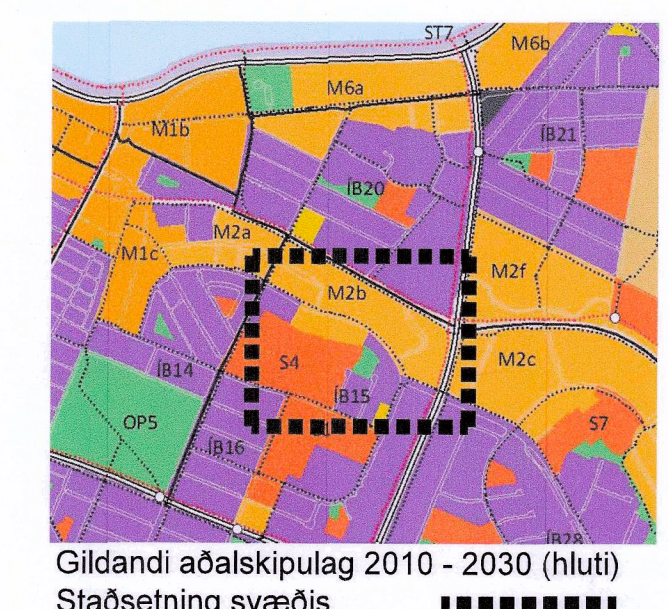
Tillaga að breytri bilastæðatöflu



Skilmálasnið - Sneiðing A - A
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:500



Skilmálasnið - Sneiðing C - C
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:500



Greinargerð
 Í gildi er deiliskipulag "Håaleitisbraut 1 - 1.252.101 og Bolholt 5 - 1.252.102" samþykkt í Borgarráði 28.nóvember 2019, með breytingum samþykktum í Skipulags- og samgönguráði þann 2.12.2020 sem eru hluti af gildandi deiliskipulagi eins og það er framsett hér. Deiliskipulagsbreyting þessi nær aðeins til lóðarinnar Håaleitisbraut 1 stgr. 1.252.101.

Lýsing á breytingunni:
 Breytingin felst í því að byggingareit fyrir nýbyggingu skrifstofuhúss er breytt í nýbyggingu íbúðarhúss-2, sérskilmálin innan þess byggingareits er breytt m.t.t. þess. Á byggingareit íbúðarhúss-2 verður eftir breytingu heimilt að reisa 27 íbúðir. Gildandi skipulag heimil að 47 íbúðir á reit nýbyggingar íbúðarhúss. Íbúðir á öllum reitnum verða því alls 74 eftir breytingu. Ein íbúðarhæð bætist við en hámarks hæð er óbreytt. Byggingarmagn innan byggingareits nýs íbúðarhúss-2 eykst um 162,2 m² án kjallara og 278,2 m² með honum. Kvóð um göngustíga innan lóðar er breytt lítillega.

Gildandi skilmálar innan byggingareits nýbyggingu skrifstofuhúss:
 - Byggingareitir eru sýndir á uppdrætti. Stærðir eru gefnar upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minna hús. Hámarksstærðir koma fram á sneiðingum en heimilað er að byggja lyftuhúsi og handrið út fyrir byggingareit.
 - Sérstakur byggingareitur verður skilgreindur fyrir kjallara og má hann standa upp úr jörð að hluta.
 - Heimilt er að öryggishæðir á lyftum og stíghúsi nái 1,5 metra upp fyrir almennan byggingareit, þó ekki við útvegg.
 - Bilastæði í kjallara eru til samnýtingar fyrir atvinnuhúsnæði á lóðinni. En bilastæði ofanjarðar skammtimastæði.
 - Kvóð um að 5. hæð sé inndregin, skv. uppdrætti.
 - Skrifstofur verða í atvinnuhúsnæði á öllum hæðum eða skrifstofur á öllum hæðum nema efstu hæð sem yrðu íbúðir, en þannig yrði tryggð enn betri nýting bilastæða.

Breyttir skilmálar innan reitsins íbúðarhúss-2:
 - Taka skal mið af húsnæðisfestum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og uppþæðum 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. 20-25% íbúða skulu vera leigubúðir og þar af 5% á verði sem kveðið er á í lögum um almennar íbúðir.
 - Fjölbreyttar íbúðargerðir skulu vera í húsinu.
 - Byggingareitir eru sýndir á uppdrætti. Stærðir eru gefnar upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minna hús.
 - 6. hæð skal að hluta til vera inndregin.
 - Sérstakur byggingareitur er skilgreindur fyrir kjallara og má hann standa upp úr jörð að hluta.
 - Hámarksstærðir koma fram á sneiðingum en heimilað er að byggja lyftuhúsi og handrið út fyrir byggingareit.
 - Íbúðarhúsið skal vera með uppbroti.
 - Heimilt er að öryggishæðir á lyftum og stíghúsum nái 1,5 metra upp fyrir almennan byggingareit, þó ekki við útvegg.
 - Svalir og úbyggingar mega ná 1metri út fyrir byggingareit.
 - Svalalokanir eru leyfðar á allar svalir.
 - Bilastæði í kjallara eru aðeins fyrir íbúa/starfsmenn hússins.
 - Sameiginlegri sorpgeymslu skal komið fyrir nálægt inngangi á 1. hæð
 - Frágangur á sorpgeymslu skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslan skal vera yfirbyggð standi hún utan við byggingu svo að hún valdi ekki sjónmengun. Hámarksstærð 2,4 metrar.
 - Aðgengi að bilakjallara nýs íbúðarhúss verður frá norðurhlíð og rampi niður með lóðarmörkum.
 - Sameiginlegt leiksvæði barna og dvalarsvæði er staðsett suðvestan við íbúðarhúsi, svæðið skal afmarkað með girðingu sem hægt er að loka af með hlífi.
 - Uppgefnið hæðarkortar eru leiðbeinandi. Hámarksstærð er þó bindandi.

Tillagan var auglýst frá 2.mars 2022 með athugasemdafresti til 13.apríl 2022.
 Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-eldi Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur bilakjallara
- Kvóð um göngustíg
- Svalarlína
- Kvóð um hitaveitustökk
- Ný lóðarmörk
- Lóðarmörk felld úr gildi
- Séráfnatréttur íbúða á jarðh.
- Umferðargötur
- Núverandi byggingar
- Nýbygging - íbúðarhúsi
- Nýbygging - skrifstofur
- Kvóð um leik svæði
- Kvóð um græn svæði
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Kvóð um grænt yfirbragð
- Bilastæði
- Hjólstæði - staðsetning leiðbeinandi
- Fjöldi hæða og kjallari
- Gangstétt
- Fjöldi bilastæða
- Innkeyrsla í bilakjallara - staðsetning leiðbeinandi
- Inngangur - staðsetning leiðbeinandi
- Flatarmál lóða
- Leiðbeinandi hæð
- Hámarks hæð

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 10.febrúar 2022 og með afg. f. skipulagsfulltrúa þann 22.apríl 2022.

Tillagan var auglýst frá 2.mars 2022 með athugasemdafresti til 13.apríl 2022.

B1 18.11.21 Skv. breytti deiliskipulagstillögu SGH
 Úng. Dags. Skýring Brat:

HÁALEITISBRAUT 1
 REYKJAVÍK
 Breyting á deiliskipulagi

Teknað af: SGH
 Yfirfar af: HG

Dagsetning: 26.07.2021
 Mælikvarði: 1:500

Hálfór Guðmundsson 140548-2439
 Freyri Frostason 170470-4869
 Ólafur K. Finnbjörnsson 280259-3228
 Ragnar Auðun Birgisson 230160-4469
 Samuel Guðmundsson 011063-4039

Að öðru leiti gilda skilmálar deiliskipulags sem samþykkt var 28.11.2019, með síðari breytingum 02.12.2020.