



## Háaleitisbraut 1 – byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. september 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. september 2024 þar sem sótt er um leyfi til þess að byggja 6 hæða fjölbýlishús með 27 íbúðum auk kjallara og bílageymslu, mhl.03, á lóð nr. 1 við Háaleitisbraut. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju.



## 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 á Miðsvæði, Holt- Laugavegur – Miðsvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn „Háaleitisbraut 1“ samþykkt í borgarráði 28.11.2019 með síðari breytingum.

## Umsögn

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er talað um að fjölbreyttar íbúðargerðir eiga vera í húsinu.

Samkvæmt byggingarnefndarteikningum er fjölbreytileikinn í íbúðargerðum ekki nægilegur, blanda þarf gerðum íbúðanna betur með tilliti til fjölskyldustærða til að forðast einhæfar búsetueiningar sem gæti byggt undir aðgreiningu. Miðað er við að engin ein íbúðargerð fari yfir 35 % og að hlutfall stúdío og tveggja herbergja fari ekki yfir 50%.

Hjólástæði eru of fá miða við Bíla- og hjólástæðareglu Reykjavíkurborgar. Lágmarks hjólástæði á svæði eitt eru tvö stæði hver íbúð. Samkvæmt því eiga vera samtals 54 hjólástæði.

Jarðhæðir og framhliðar húsa eru tengiflötur milli íbúa, göturýmris og starfsemi sem fer fram fyrir innan. Útfærsla þeirra hefur mikil áhrif á upplifun íbúa af þéttbýli og vilja þeirra til að ferðast um gangandi, hjólandi eða með almenningssamgöngum. Tengja þarf jarðhæðina betur við umhverfið, passa þarf sérstaklega upp á að það sé gott aðgengi fyrir alla sé við inngang hússins. Með landmótun skal tryggja að ofanvatn renni ekki að

byggingunni. Ekki hafa svaðir á jarðhæð. Á jarðhæð er möguleiki á að hafa stærri sérafnotasvæði með tengingu við umhverfið.

Samkvæmt skipulagi á að vera leiksvæði fyrir börn. Ávarpa þarf dvalarsvæðið og huga þarf að fjölbreytileika dvalar og leiksvæða á lóðinni. Bent er á að huga þarf að jarðvegsdýpt í bílakjallara svo grænt svæði skipulags og annar gróður fái pláss. Bent er á leiðbeiningar Skipulagsofnunnar í þessu samhengi.

[MannlífByggdogBaejarrymi\\_juni\\_2023\\_LQ-1-.pdf \(skipulag.is\)](#) Bls. 107

Skoða þarf hljóðavist sérstaklega vegna nálægð við Kringlumýrabraut.

### **Niðurstaða**

- Hjólastæði eru of fá miða við Bíla- og hjólastæðareglu Reykjavíkurborgar
- Neikvætt að breyta hæðarkóta, aðlaga þarf húsið betur að landi.
- Hanna þarf leiksvæði á lóð.
- Auka þarf fjölbreytileika í íbúðargerðum samanber umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri