

Almennar upplýsingar:

Nafn Ragnar Auðunn Birgisson

Erindi nr. P-2021-08-11-0014

Kennitala [REDACTED]

Heimilisfang REYÐARKVÍSL 19, REYKJAVÍK

Póstnúmer 110

Símanúmer 5879107

Netfang ragnar@thg.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Þórður Þórarinnsson

Netfang tengiliðs tt@xd.is

Greiðanda kenitala 5702691439

Greiðanda nafn Sjálfstæðisflokkurinn

Greiðanda netfang tt@xd.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Háaleitisbraut 1

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

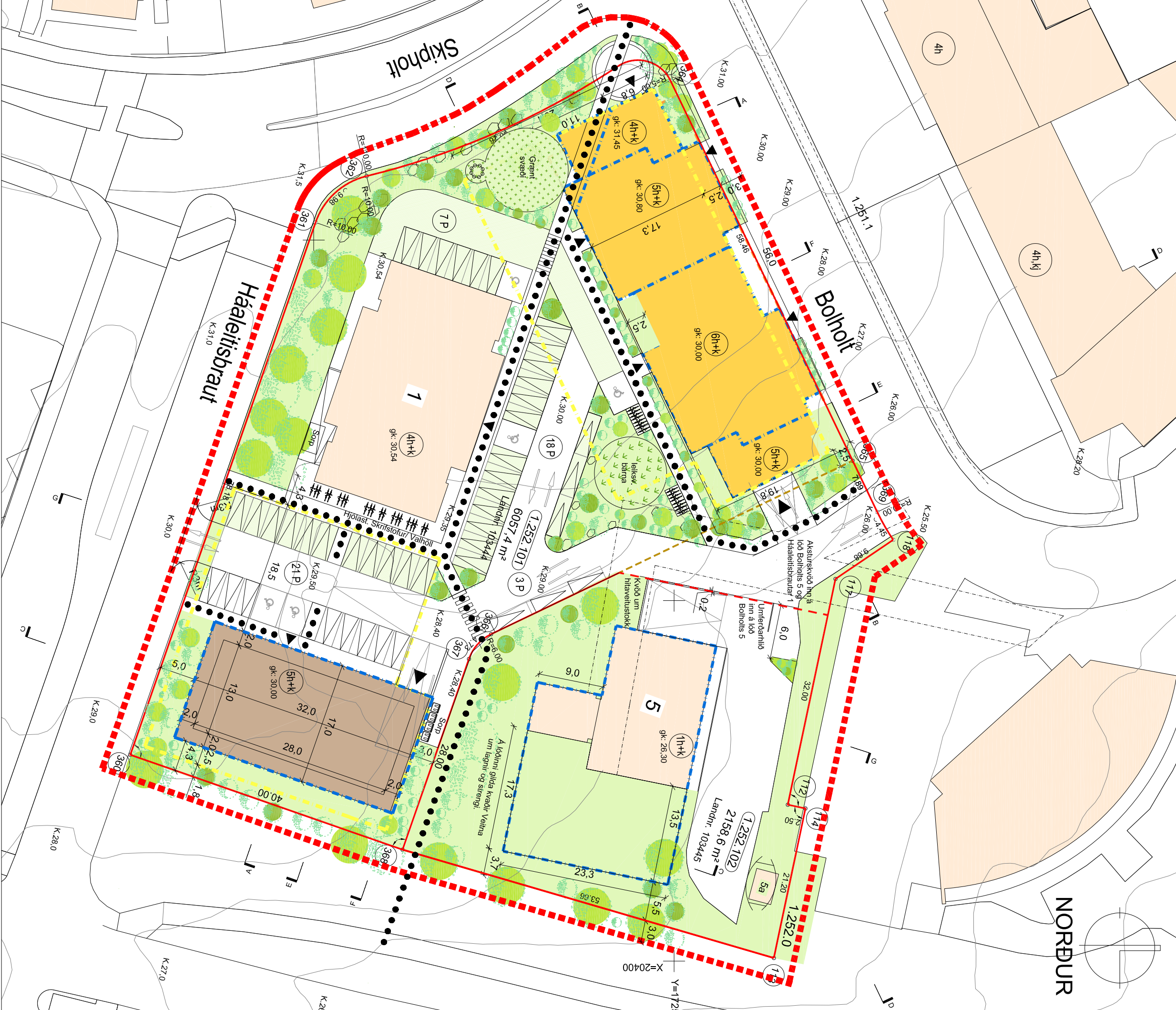
Sótt er um að breyta deiliskipulagi á þann hátt að í stað skrifstofubyggingar á SA hluta lóðarinnar kemur íbúðarhús með allt að 29 íbúðum. Hæðir eru sex ásamt kjallara. Byggingamagn eykst í samræmi við umsögn skipulagsfulltrúa í svari við fyrirspurn um sama mál. Fjöldi bílastæða á lóð helst óbreyttur, en bílastæðum fækkar í heildina, úr 125 í 114

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

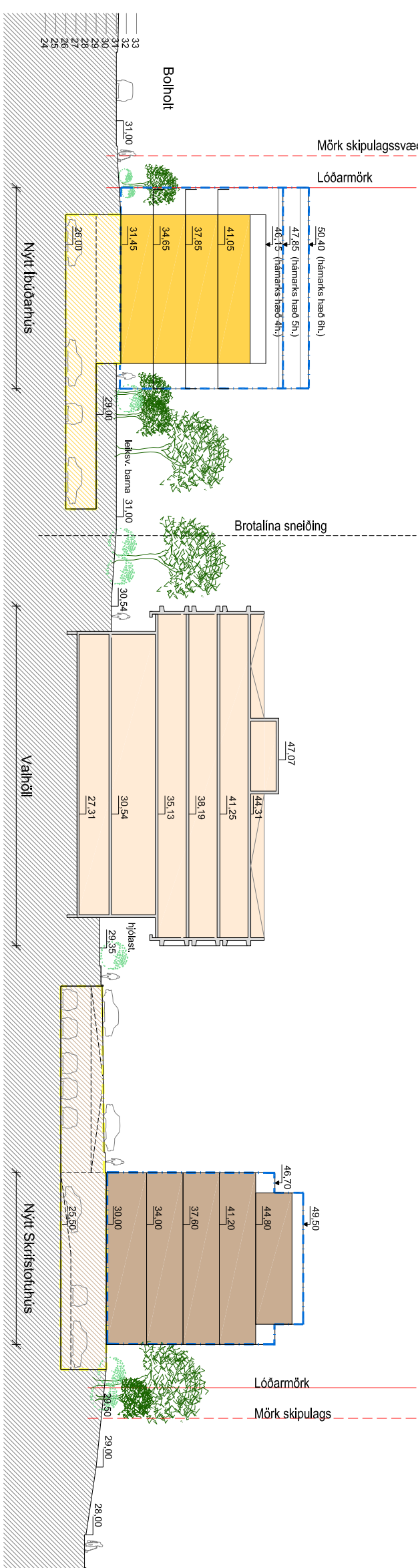
Lýsandi nafn HBR1-0400-DSK---breyting-juli-2021.pdf skjals

NÝTT DEILISKIÐLAG HÁLEITISBRAUT 1 - 1.252.101



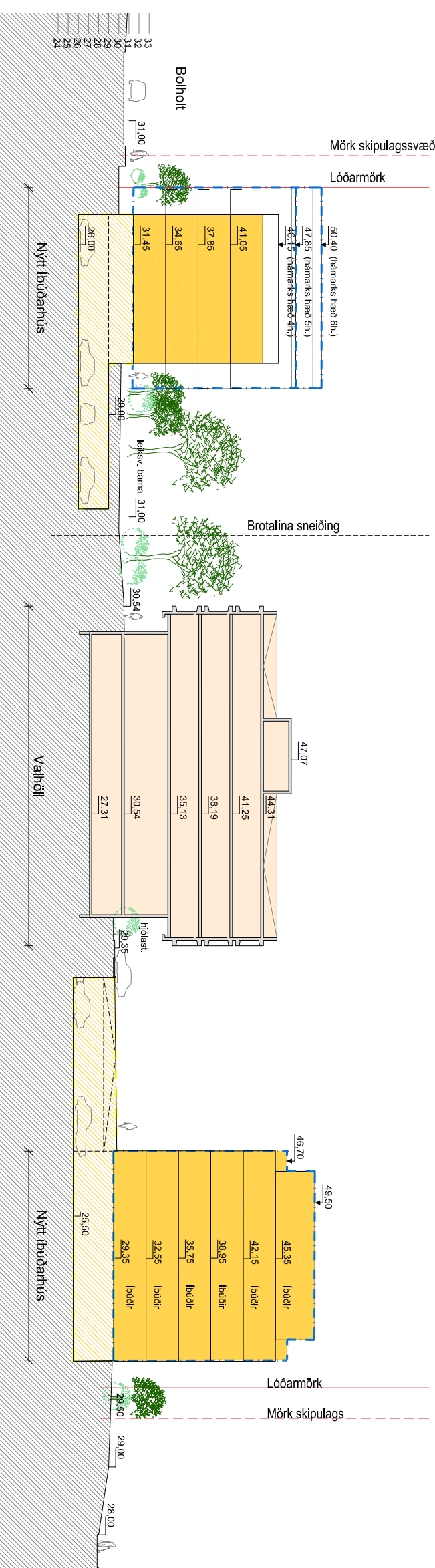
MKV. 1:500

Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 28.11.2019 og samþykkt á afgreiðslunum skýpulgslutitla þann 21.2.2020 með síðari breytingum

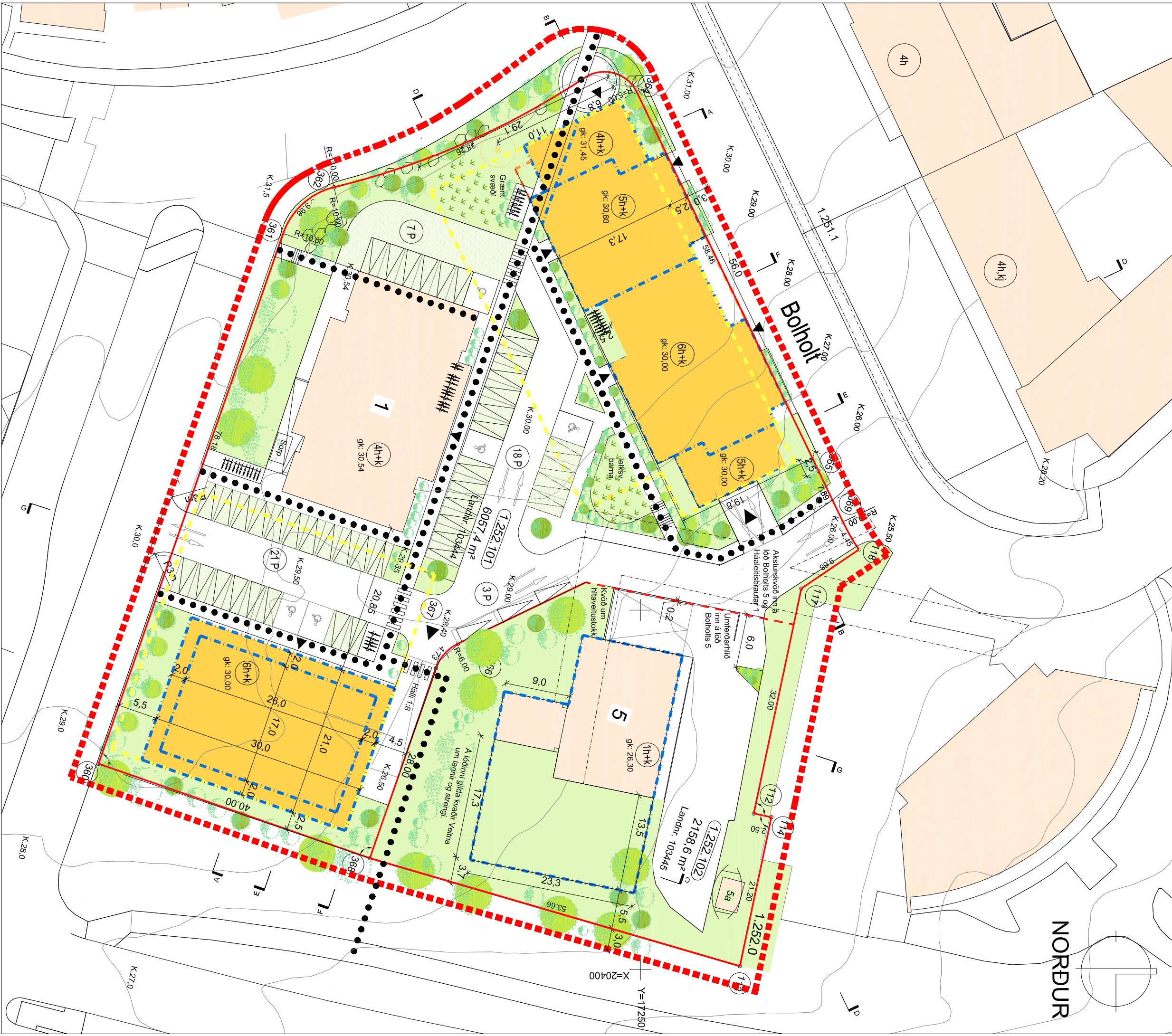


Skýringarmynd - Sneiðing A - A

Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 28.11.2019 og samþykkt á afgreiðslunum skýpulgslutitla þann 21.2.2020 með síðari breytingum

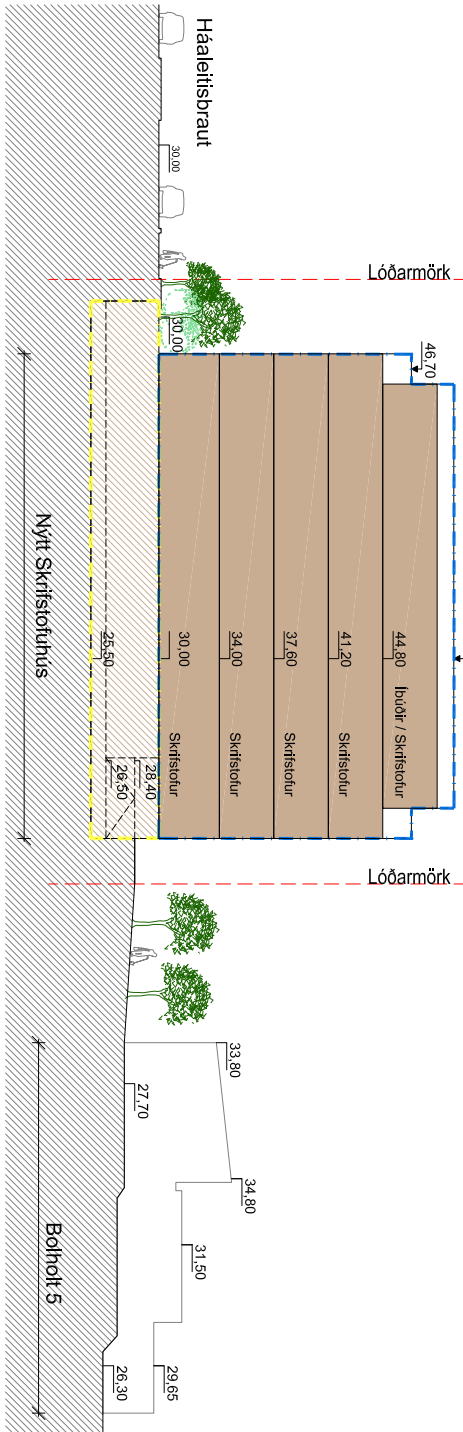


Skýringarmynd - Sneiðing A - A
Tilfaga að breytingu á deiliskipulagi

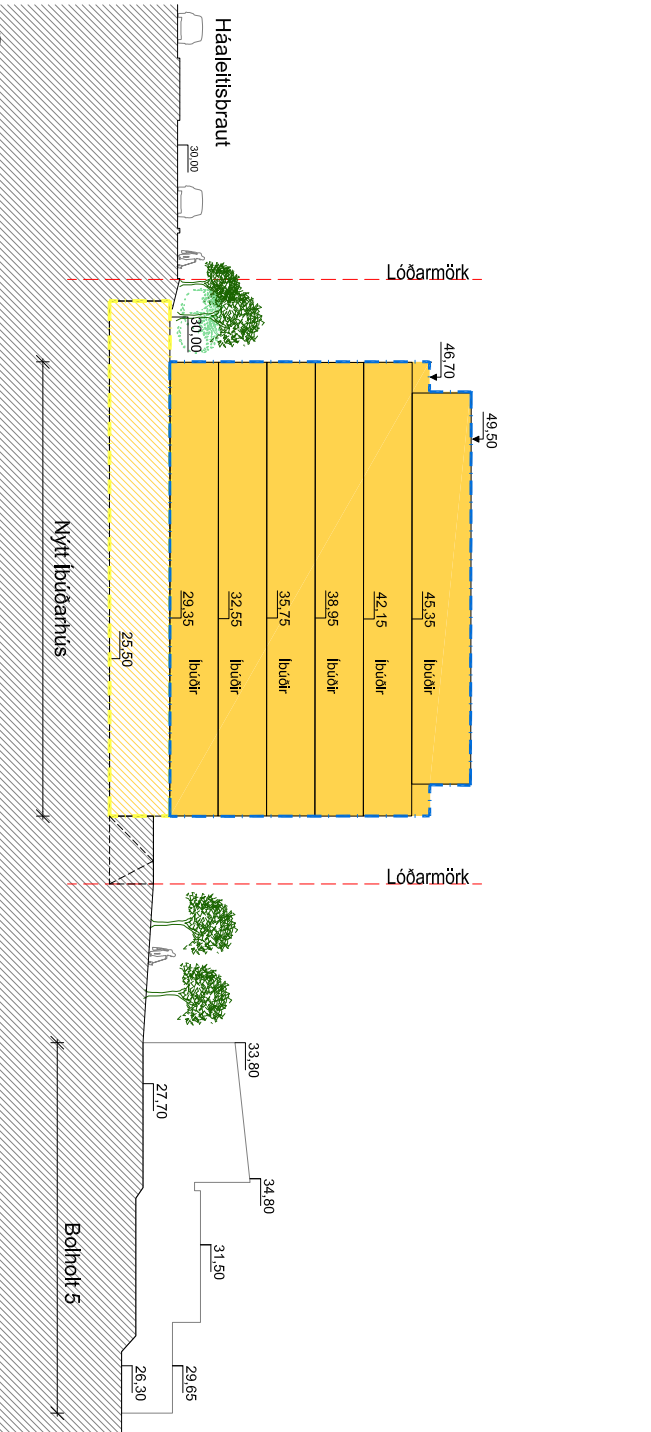


MKV. 1:500

Tilfaga að nýju deiliskipulagi



Skýringarmynd - Sneiðing C - C

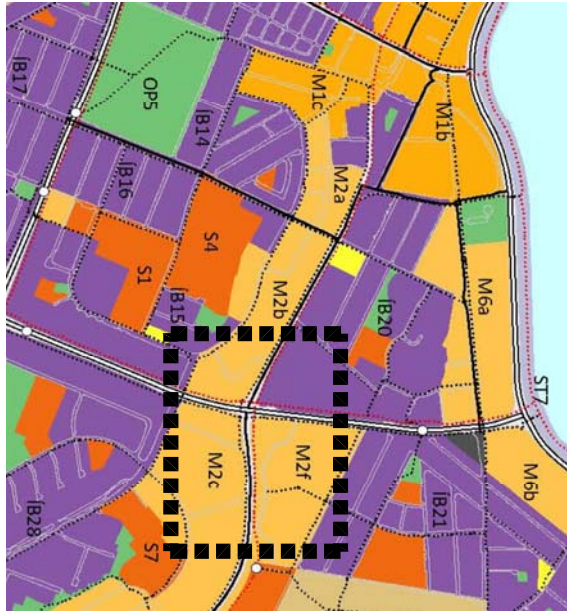


Skýringarmynd - Sneiðing C - C

Greinargerð
Í gildi er deiliskipulag yfir Hæleitisbraut 1 samþykkt í Borgarráði 28.nóvember 2019, með breytingum samþykktum í Skýpulgslu- og samþingunum þann 2.12.2020. Deiliskipulagið gildir um staðgreinist 0-1-1.252.101 Hæleitisbraut 1 og staðgreinist 0-1-1.252.102 Bolhöf 5.

Tilfaga að breytingum á skilmáum deiliskipulags:

- Í stað skrifstofuhúsnæðis í suð-austur hluta lóðarinnar kemur nýtt húðarhúsnæði með 29 íbúðum. Íbúðir á reitnum verða því samlaðs 76.
- Samsetning íbúðgerða tekur mið af nýgjaldandi samsetningu skv. gildandi deiliskipulagi.
- Blástæða- og hlóðstæðakortur breytast m.l.t. fjölda íbúða og núverandi byggingar. Váhnallir, en skýringar per íbúð / m² helst óbreytt.
- Fjöldi blástæða- og staðsetning orna- eða meðanjarðar er skýringarur í lóðu um blástæði.
- Skýringarur á yfirborðsfrágangi blástæða haldast óbreyttar.
- Skýringarur á samþingun blástæða haldast óbreyttar.
- Byggingarreitir nýs húðarhúsnæðis er skipt upp í yfir- og innri byggingarreitir. Svæði skulu vera innan yfir byggingarreitir og ekki er leyflegt að hylfbyggja út í yfir byggingarreitir nema sem nemur max. 2/3 af heildar lengd hlóðarinnar. Það á við allar hlíðar húsnæðis.
- Aðgangur að hlóðarlínu nýs húðarhúsnæðis verður frá norðurhlíð og rampi miður með lóðarmörkum.
- Hæðarörðar eru lóðbeinandi. Ef upp koma frávik skulu þau skoðuð sérstaklega og leyflegt er að víkja frá uppgefnum kóða ef frávik er óverulegt.
- Lóttarshúðarur og yfurstíkkar mega ganga upp úr leyflegri hámarksstæði.
- Að öðru leiti gilda fyrri skilmálar.



Skýringar

- Mörk skýpulgslusvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir hlóðarlínu
- Kröð um gólfgræningu
- Svæðarlína
- Kröð um hláttarstökk
- Ný lóðarmörk
- Lóðarmörk leidd úr gildi
- Umferðargötur
- Núverandi byggingar
- Nýbygging - íbúðarhúsnæði
- Nýbygging - skrifstofur
- Kröð um leiksvæði
- Kröð um græn svæði
- Gróður - staðsetning
- Kröð um grænt yfirbragð
- Blástæði
- Hlóstæði - staðsetning
- Hlóstæði - staðsetning
- Fjöldi hæða og hlátari
- Gangstítt
- Fjöldi blástæða
- Innkeyrsla í hlóðarlínu - staðsetning
- Ingangur - staðsetning
- Flatarmál lóða
- Lóðbeinandi hæð
- Hámarks hæð

Blástæði Hæleitisbraut 1				
Byggingarmagn með hlóðarlínu	Byggingarmagn í hlóðarlínu	Blástæði kröfur	Blástæði hlóðarlínu	Samtals hlóðarlínu
6462,4	4972,4	42	42	42
105	105	2	2	2
3671,8	2537,8	34	34	34
2798	2798	47	47	47
1054,3	1054,3	125	76	49
1054,3	1054,3	125	49	125

Blástæðakort skýpulgslu:	
Blástæði: 0,75-1 hlóðarlínu / íbúð	Blástæði: 0,75-1 hlóðarlínu / íbúð
Stærðir: 1 hlóðarlínu / 75 m ²	Stærðir: 1 hlóðarlínu / 75 m ²
Váhnallir: 1 hlóðarlínu / 60 m ²	Váhnallir: 1 hlóðarlínu / 60 m ²
Hlóstæðakort skýpulgslu:	
Hlóstæði: 2 hlóðarlínu / íbúð	Hlóstæði: 2 hlóðarlínu / íbúð
Stærðir: 0,5-3 hlóðarlínu / íbúð	Stærðir: 0,5-3 hlóðarlínu / íbúð
Váhnallir: 1 hlóðarlínu / íbúð	Váhnallir: 1 hlóðarlínu / íbúð

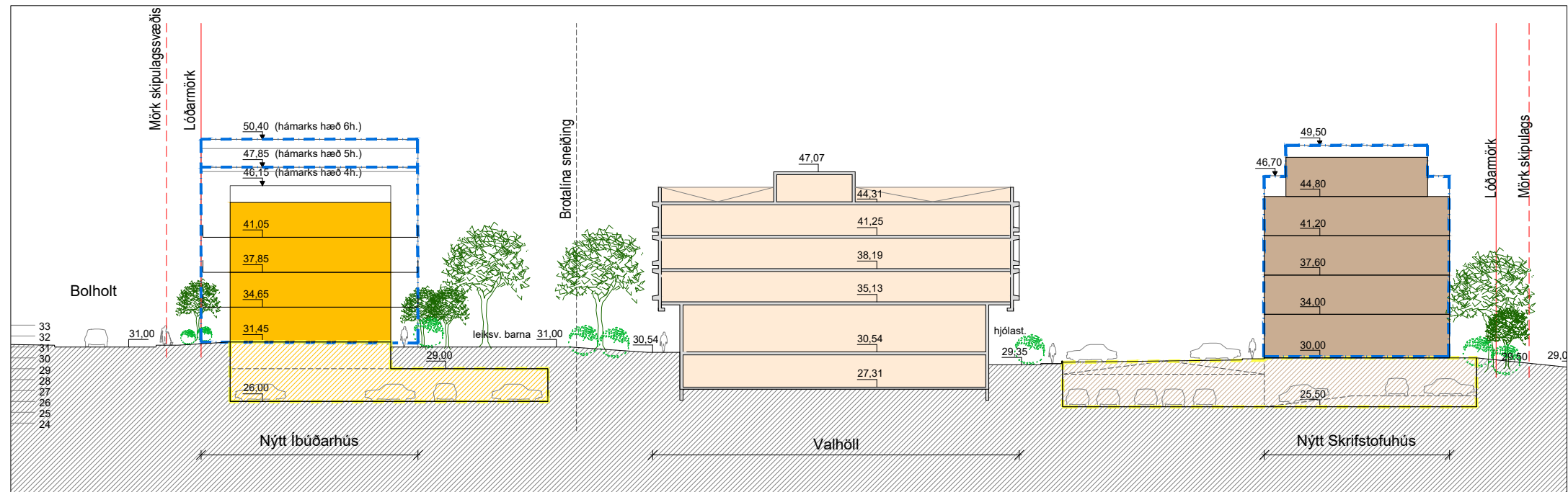
Gildandi blástæðalína samþykkt á fundi skýpulgslu- og samþinguráðs 2. 12. 2020

Blástæði Hæleitisbraut 1				
Byggingarmagn með hlóðarlínu	Byggingarmagn í hlóðarlínu	Blástæði kröfur	Blástæði hlóðarlínu	Samtals hlóðarlínu
6462,4	4972,4	42	42	42
105	105	2	2	2
3671,8	2537,8	34	34	34
2798	2798	47	47	47
1054,3	1054,3	125	76	49
1054,3	1054,3	125	49	125

Blástæðakort skýpulgslu:	
Blástæði: 0,75-1 hlóðarlínu / íbúð	Blástæði: 0,75-1 hlóðarlínu / íbúð
Stærðir: 1 hlóðarlínu / 75 m ²	Stærðir: 1 hlóðarlínu / 75 m ²
Váhnallir: 1 hlóðarlínu / 60 m ²	Váhnallir: 1 hlóðarlínu / 60 m ²
Hlóstæðakort skýpulgslu:	
Hlóstæði: 2 hlóðarlínu / íbúð	Hlóstæði: 2 hlóðarlínu / íbúð
Stærðir: 0,5-3 hlóðarlínu / íbúð	Stærðir: 0,5-3 hlóðarlínu / íbúð
Váhnallir: 1 hlóðarlínu / íbúð	Váhnallir: 1 hlóðarlínu / íbúð

Tilfaga að breytti blástæðalínu

Skiðmálar fyrir lóðina Háaleitisbraut 1 (fyrir skipulagsbreytingu)					Bílastæði Háaleitisbraut 1								
Heiti	Lóð m ²	Byggingarmagn	Nýtingarhlutfæli án bilagæmslu	Nýtingarhlutfæli með bilagæmslu			Bílastæði í kjallara			Hjólstæði á lóð			
							Bílastæði með bílakjallara	Bílastæði án bílakjallara	Bílastæða- kröfur				
Háaleitisbraut 1	6057,4	10413,2	1,72	2,15									
						Íbúðarhús	6462,4	4972,4	42	42	42	94	
						Verslun		105	2	2	2	2	
						Skrifstofa	3671,8	2537,8	34	34	34	13	
						Valhöll		2798	47	47	47	6	
						Samtals:	10134,2	10413,2	125	76	49	125	115
						Bílastæðakröfur skipulag:							
						Íbúðarhús: 0,75 · 1 bílastæði / íbúð							
						Verslun: 1 bílastæði / 60 m ²							
						Skrifstofur: 1 bílastæði / 75 m ²							
						Valhöll: 1 bílastæði / 60 m ²							
						Hjólstæðakröfur skipulag:							
						Íbúðarhús: 2 stæði / íbúð							
						Verslun: 2-3 stæði á 100 m ²							
						Skrifstofa: 0,5-1 stæði á 100 m ²							
						Valhöll: 6 númerandi hjólstæði							

[illegible]

Skilmálar fyrir lóðina Háaleitisbraut 1 (eðfir skipulagsbreytingu)						Bílastæði Háaleitisbraut 1					Hjólstæði á lóð	
Heiti	Lóð m ²	Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall án blageymslu	Nýtingarhlutfall með blageymslu		Bílastæðisþingning á lóð						
						Byggingarmagn með bílajakallara	Byggingarmagn án bílajakallara	Bílastæða- kröfur	Bílastæði í kallara	Bílastæði ofanjarðar	Samtals Deiliskipulagstillaga	
Háaleitisbraut 1	6057,4	10575,4	1,75	2,2								
						Íbúðarhis Verslun	6.462,4 105,0	4.972,4 2	42 2	42 2	42 2	94 2
						Íbúðarhis-2 Valhöll	4.000,0 2.798,0	2.700,0 2.798,0	24 47	24 47	24 47	54 6
						Samtals:	13.365,4	10.575,4	115	66	115	156
Bílastæðakröfur skipulag: Íbúðarhis: 0,75:1 bílastæði / Íbúð Verslun: 1 bílastæði / 60 m ² Valhöll: 1 bílastæði / 60 m ²						* 49 bílastæði ofanjarðar = 43% af heildarstæðum (114) * 65 bílastæði neðanjarðar = 57% af heildarstæðum (114)						
Hjólstæðakröfur skipulag: Íbúðarhis: 2 stæði / Íbúð Verslun: 2-3 stæði á 100 m ² Valhöll: 6 núverandi hjólstæði												

Architectural site plan showing three building footprints (Boiholti, Vaihóll, Nýtt íbúðarhús) with their dimensions and elevations. The plan includes a grid from 24 to 33, a north arrow, and various landmarks like 'Mik skjalagrunnir' and 'Lóðarmörk'. The Boiholti building is a multi-story structure with a yellow facade, Vaihóll is a three-story building with a light brown facade, and Nýtt íbúðarhús is a four-story building with a yellow facade. Dimensions are given in meters, and elevations are in meters above sea level.

Boiholti Building Dimensions (m):

- Overall width: 30.60 (límarks hæð 6h)
- Overall height: 47.85 (límarks hæð 5h)
- Overall depth: 26.85 (límarks hæð 4h)
- Internal width: 31.00
- Internal height: 37.65
- Internal depth: 34.65
- Internal width (lower): 31.45
- Internal height (lower): 26.00

Vaihóll Building Dimensions (m):

- Overall width: 47.07
- Overall height: 44.31
- Overall depth: 41.25
- Internal width: 38.19
- Internal height: 35.13
- Internal depth: 30.54
- Internal width (lower): 27.31

Nýtt íbúðarhús Building Dimensions (m):

- Overall width: 49.50
- Overall height: 45.30
- Overall depth: 42.15
- Internal width: 38.00
- Internal height: 36.75
- Internal depth: 32.55
- Internal width (lower): 26.35
- Internal height (lower): 25.90

Other Dimensions and Elevations:

- Boiholti building width: 30.64
- Vaihóll building width: 30.35
- Nýtt íbúðarhús building width: 29.00
- Boiholti building depth: 31.00
- Vaihóll building depth: 30.64
- Nýtt íbúðarhús building depth: 29.00
- Boiholti building height: 31.00
- Vaihóll building height: 30.64
- Nýtt íbúðarhús building height: 29.00

The diagram illustrates a cross-section of a building facade. On the left, a road with a sidewalk and trees is shown. A dashed red line marks the 'Lødemærk' (survey mark). The building's ground level is at 28.30. The facade consists of a yellow base and a blue upper section. The blue section has a total height of 49.50, with individual floor levels of 46.70, 46.30, 42.15, 38.00, 35.75, 32.00, and 28.30. The yellow base has a width of 25.50. To the right, a 'Boltholt 5' (bolt hole 5) is indicated, with a width of 27.70. The building's right side is at 34.80, and the ground level on the right is at 28.30. The diagram also shows a 'Håaleisbraut' (haleisbraut) and a 'Nytt ibuðarhús' (new entrance house).

15-014-01	04
Verknúmer	Númer

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



Skýringarmynd, séð frá horni Krínglumýrabrautar og Háaleitisbrautar



Skýringarmynd, horft í átt að inngangi



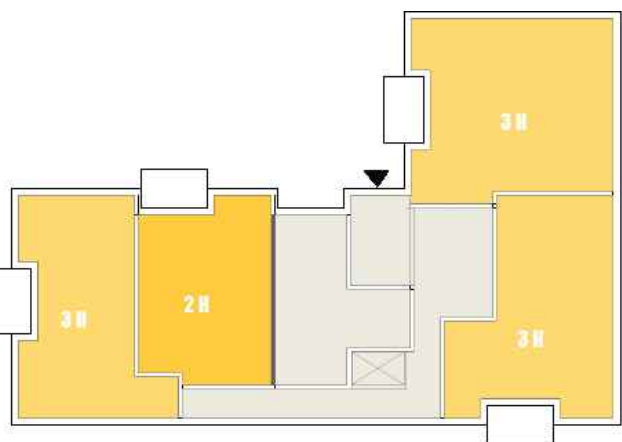
Skýringarmynd, séð frá Háaleitisbraut



Skýringarmynd, sameiginlegur garður í suður. Leik- og dvalarsvæði.



Skýringarmynd, nýtt íbúðarhús.



1.hæð

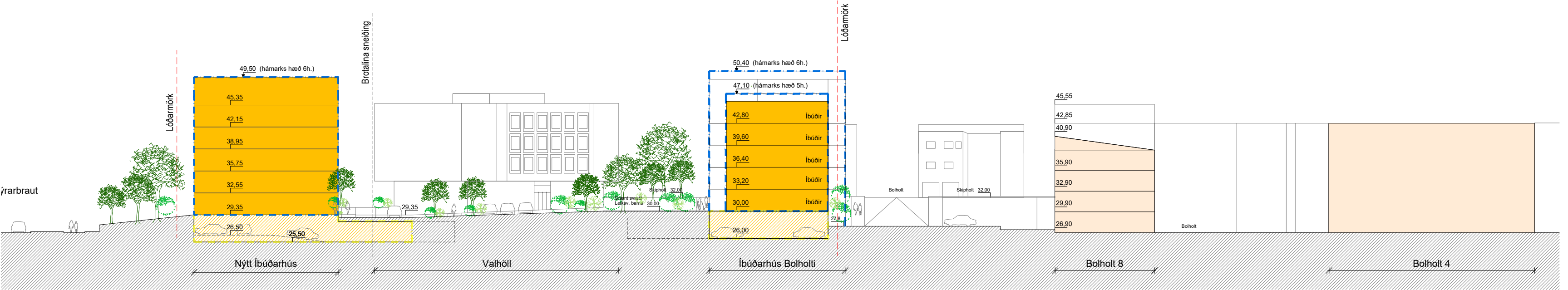


2-5.hæð

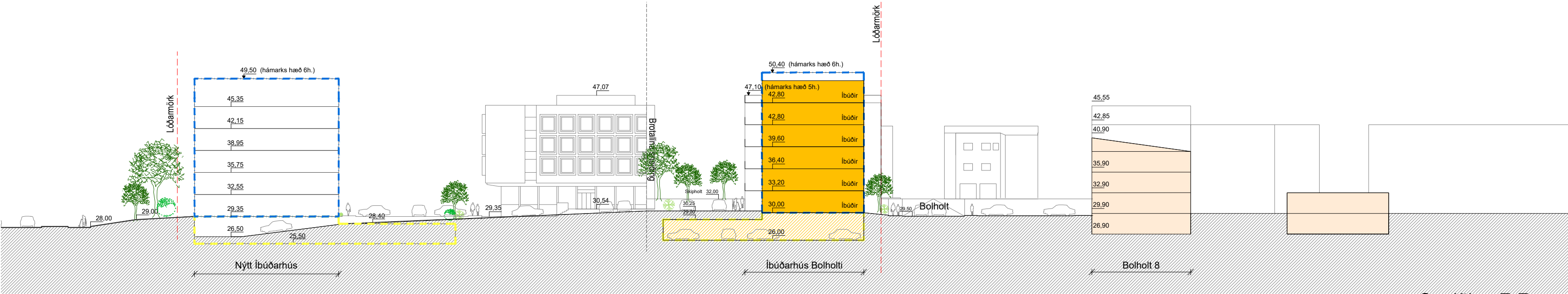


6.hæð

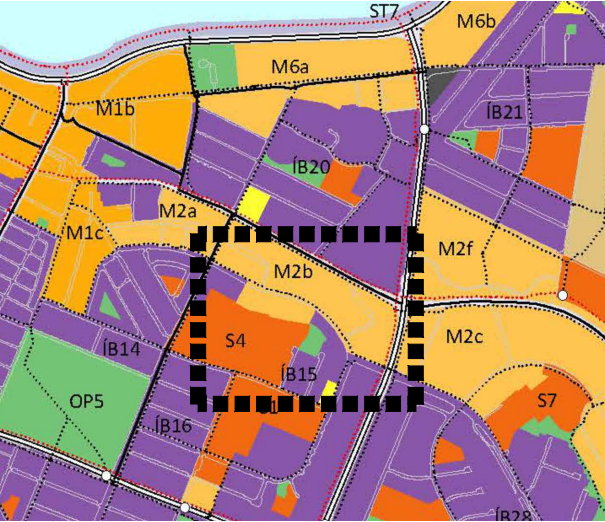
Skýringarmyndir - dæmi um blöndun og samsetningu íbúða og uppbrót í byggingarmassa.



Skilmálasnið, tilgaga að breytingu. Sneiðing EE. Mkv. 1:500



Skilmálasnið, tilgaga að breytingu. Sneiðing FF. Mkv. 1:500



Gildandi aðalskipulag 2010 - 2030 (hluti)
Staðsetning svæðis

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílajakallara
- Kvðð um göngustíg
- Svalarlína
- Kvðð um hitaveitustökk
- Ný lóðarmörk
- Lóðarmörk feld úr gildi
- Sérarforráttur íbúða á jarð.
- Umferðargötur
- Núverandi byggingar
- Nýbygging - íbúðarhús
- Nýbygging- skrifstofur
- Kvðð um leik svæði
- Kvðð um græn svæði
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Kvðð um grænt yfirbragð



Bílastæði



Hjólástæði - staðsetning leiðbeinandi



Fjöldi hæða og kjallari



Gangstétt



Fjöldi bílastæða



Innkeyrsla í bílajakallara - staðsetning leiðbeinandi



Inngangur - staðsetning leiðbeinandi



Flatarmál lóða



Leiðbeinandi hæð



Hámarks hæð

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____

_____ 20__ og í _____ þann _____

_____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

B1 18.11.21 Skv. breyttir deiliskipulagsstíllögu SGH

Útg. Dags. Skýring

HÁALEITISBRAUT 1 REYKJAVÍK

Skýringarmyndir og sneiðingar

Teiknað af: SGH Dagsetning: 26.07.2021

Yfirfarið af: HG Mælikvarði: 1:500

Hallidór Guðmundsson Freyr Frostason

Ólafur Kj. Friðbergsson Ragnar Auðunn Birgisson

Samúel Guðmundsson

THG ARKITEKTAR

15-014-01 0402 B1

Verknúmer Númer Útgáfa