

Almennar upplýsingar:

Nafn THG Arkitektar ehf.
Erindi nr. P-2020-11-11-0040
Kennitala 4407032590
Heimilisfang FAXAFENI 9
Póstnúmer 108
Símanúmer 5451600
Netfang halldor@thg.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Þórður Þórarinnsson
Netfang tengiliðs halldor@thg.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 Deiliskipulag

Stutt lýsing á erindi Minniháttar breytingar sem að gert er grein fyrir í bréfi og á uppdrætti.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn HBR1-0400-DSK_101120_tillaga-ad-breytingu.pdf skjals

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn 20201103-Breyting-a-deiliskipulagi_2.docx skjals

-
-

Reykjavíkurborg
b.t. umhverfis- og skipulagssviðs
Borgartúni 12-14
105, Reykjavík

Reykjavík, 12. nóvember 2020

Efni: Ósk um óverulega breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina við Háaleitisbraut 1

Allt frá því nýtt deiliskipulag fyrir lóðina við Háaleitisbraut 1 var samþykkt og auglýsing um gildistöku breytinga var birt í B-deild Stjórnartíðinda í júlí s.l. hefur lóðarhafi unnið að því að raungera hið nýja skipulag og þau markmið sem þar er lýst.

Líður í þeirri vinnu hefur falið í sér samtöl við núverandi leigutaka í Valhöll og hugsanlega byggingaraðila, enda gerir skipulagið ráð fyrir tveimur nýjum byggingarreitum á lóðinni. Tilgangur þessara samskipta hefur verið sá að skipuleggja og undirbúa verklegar framkvæmdir á lóðinni og tryggja eins og frekast er unnt sem minnst rask á núverandi atvinnustarfsemi í því húsi sem fyrir er á lóðinni, bæði á framkvæmdatíma og eftir að honum lýkur. Þá hefur lóðarhafi átt í samskiptum við hönnuði auk slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins varðandi einstaka útfærslur í nýju deiliskipulagi. Samtöl lóðarhafa við framangreinda aðila hafa leitt í ljós hnökra, sem að nokkru leyti má rekja til mistaka við vinnu lóðarhafa við deiliskipulagsbreytinguna, og því sé skynsamlegt að ráðast í óverulegar breytingar á skipulaginu til að sjónarmið um fyrirkomulag áframhaldandi starfsemi í Valhöll og annarrar uppbyggingar á svæðinu fari sem best saman.

Í núverandi skipulagi er gert ráð fyrir að 8 bílastæði fyrir Valhöll verði staðsett í bílakjallara atvinnuhúsnæðis sem til stendur að reisa á lóðinni. Við nánari skoðun hefur komið í ljós að staðsetning þeirra er afar óheppileg með tilliti til þeirrar starfsemi sem rekin er í Valhöll, mun ekki með góðu móti þjónusta starfsemi sem fram fer í Valhöll og eykur auk þess umferð í umræddum bílakjallara sem færi betur á að sé einungis ætlaður íbúum og starfsfólki þessa nýja húss.

Atvinnustarfsemi í Valhöll er fyrst og fremst á heilbrigðisviði, tannlæknastofur og heyrna- og talmeinastöð. Viðskiptavinir þessara aðila staldra flestir fremur stutt við og eru margir á degi hverjum, þeir koma allsstaðar að af landinu og eru að jafnaði nokkuð margir í einu í húsinu. Margir þeirra eru vel við aldur. Það er því rík þörf fyrir að nægur fjöldi skammtímabílastæða sé til staðar fyrir húsið, að greið leið sé frá þeim að húsinu og aðgengi að þeim sé allt gott. Það er því talin besta lausnin að hafa þessi stæði öll við húsið og ofanjarðar til að það hafi sem minnsta truflun í för með sér gagnvart öðrum sem búa og starfa munu á reitnum í framtíðinni. Umrædd bílastæði við Valhöll yrðu þó samnýtt stæði og þjóna öðrum húsum á lóðinni utan hefðbundins skrifstofutíma, á kvöldin og um helgar.

Því er óskað eftir því að deiliskipulag á Valhallarreit, Háaleitisbraut 1, verði breytt lítillega. Að umrædd 8 bílastæði, sem nú er gert ráð fyrir í kjallara nýs atvinnuhúsnæðis, verði færð upp á yfirborðið og sett meðfram Valhöll að vestanverðu, sjá á meðfylgjandi nýrri tillögu. Þannig verði fækkað um 8 stæði í bílakjallara fyrirhugaðs nýs atvinnuhúss. Og að þau 8 stæði sem verði við vesturhlið Valhallar, auk þeirra stæða sem nú þegar er gert ráð fyrir við norður- og 5 nyrstu stæðin við austurhluta hússins, sem eru næst Valhöll og snúa að henni, í allt 24 stæði, verði í nýju deiliskipulagi skilgreind sem skammtímastæði Valhallar á skrifstofutíma, sem heimilt verði að merkja sem slík, og þjóni þannig öll þessari þörf sem mikilvægt er að leysa gagnvart þeim heilbrigðisstofnunum sem starfandi eru í húsinu og annarri slíkri starfsemi

sem síðar gæti komið í húsið. Þessi stæði yrðu samnýtt stæði, og þjóna öðrum húsum á lóðinni, utan hefðbundins skrifstofutíma. Önnur stæði ofanjarðar á lóðinni, í allt 20, yrðu samnýtt skammtímastæði á skrifstofutíma og samnýtt utan hans.

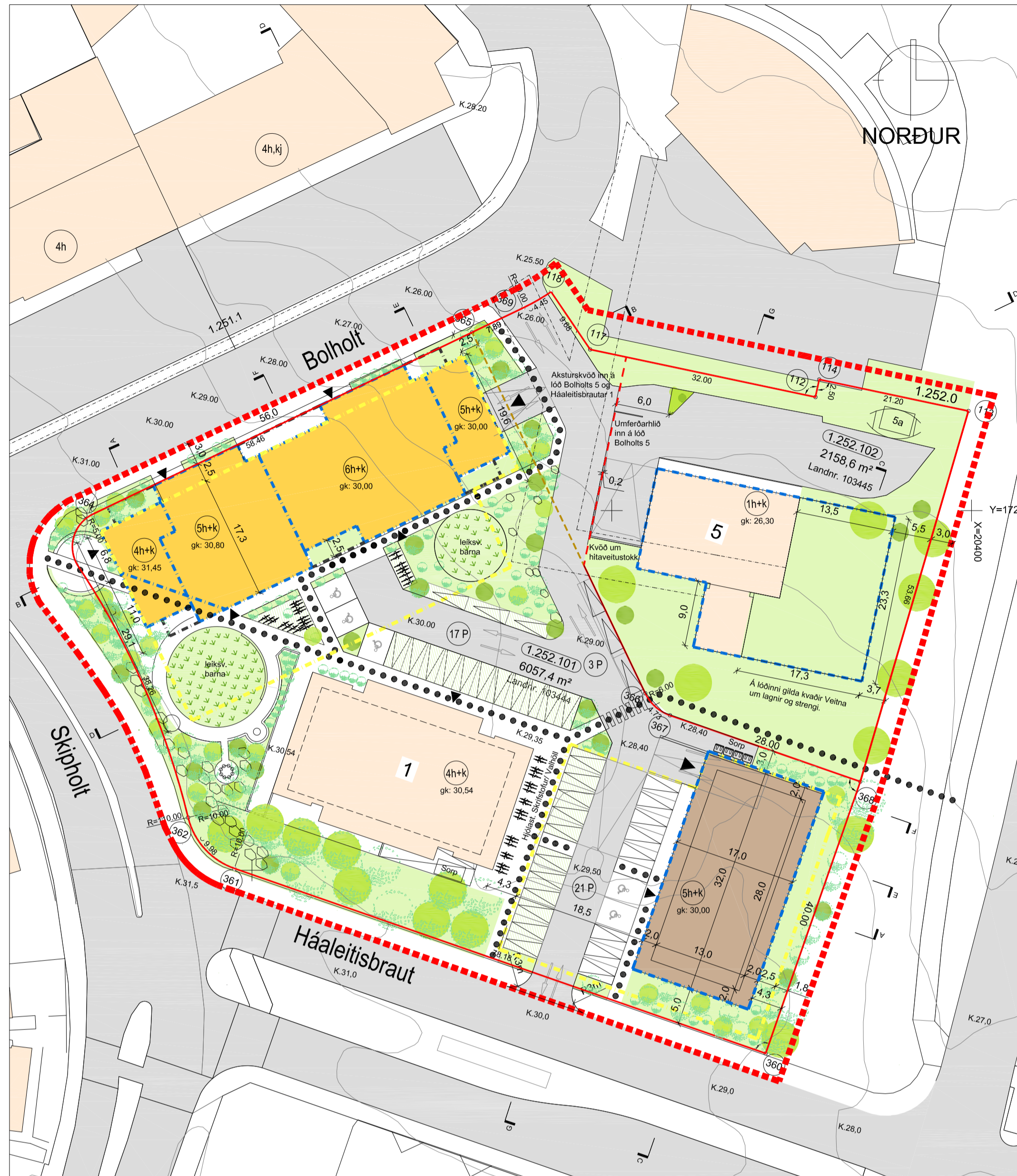
Eftir þessa breytingu verða jafn mörg bílastæði á allri lóðinni og því er ekki um að ræða breytingu á hlutföllum hvað það varðar, fleiri opin stæði verða á lóðinni utan skrifstofutíma og samnýting þannig betri. Þessi breyting yrði auk þess til að skýra línur hvað varðar að bílastæði í kjallara tilheyri einungis nýju húsunum sem til stendur að reisa og að þau bílastæði sem eru ofanjarðar við Valhöll þjóni þeirri starfsemi sem þar er og að þau séu í nálægð við húsið. Enda er ljóst að ekki verður byggður bílakjallari í Valhöll.

Nýverið var ráðist í endurbætur á Valhöll til að tryggja kröfur um brunavarnir. Sú vinna kallaði á umtalsverðar framkvæmdir og breytt innra skipulag Valhallar. Afmörkun rýma í brunahólf er m.a. ætlað að tryggja greiðar flóttaleiðir og aðgang að björgunaropum. Á vesturhluta Valhallar eru fimm björgunarop, tvö á 2. hæð, tvö á 3. hæð og eitt á 4. hæð. Björgunaropin eru staðsett með tilliti til aðliggjandi brunahólfa og flóttaleiða í húsinu. Ekki er unnt að færa þessi björgunarop. Er það mat lóðarhafa að af þeirri ástæðu færi jafnframt betur á því að þar væru bílastæði og þannig greiður aðgangur tækja- og björgunarbúnaðar. Aðspurt upplýsti slökkviliðið á höfuðborgarsvæðinu í samtali, að það væri almennt talið til verulegra bóta að hægt sé að koma björgunarbílum og -búnaði að húsum nálægt björgunaropum. Það er því mat lóðarhafa að mun heppilegra sé að tryggja aðgang björgunarbúnaðar að vesturenda hússins. Og raunar að austurhluta nýs íbúðarhúss líka. Frágangur þessarar aðkomu og bílastæða er í meðfylgjandi tillögum í samræmi við aðrar útfærslur á svæðinu, grænt yfirbragð og lögð með grasteini.

Það ber í þessu samhengi að nefna að lóðarhafa urðu á mistök við gerð þeirrar tillögu sem samþykkt hefur verið, sem fólust í því að það gleymdist að gera ráð fyrir aðkomu að þjónustudyrum að framleiðslueldhúsi hússins sem staðsett er á jarðhæð við suðurgafli Valhallar. Í dag er aðkoma að því um bílastæðið sem í dag er við vesturgafli Valhallar, en þaðan er hægt að þjónusta vörur að dyrunum á suðurgaflinum. Ekki er hægt að koma aðkomuleið annars staðar að þeim dyrum, til að tryggja aðföng að eldhúsinu sem og að fjarlægja sorp og annað frá eldhúsinu, en það þjónar m.a. tveimur sölum á jarðhæð hússins þar sem reglulega eru haldnir fundir, ráðstefnur og önnur samkvæmi. Hér þarf því alltaf að vera skilgreind aðkoma að þessari mikilvægu dyr hússins, sem lóðarhafa varð á að loka fyrir í nýsamþykktu deiliskipulagi. Sú breyting sem hér er lögð til myndi enn fremur leysa þennan vanda.

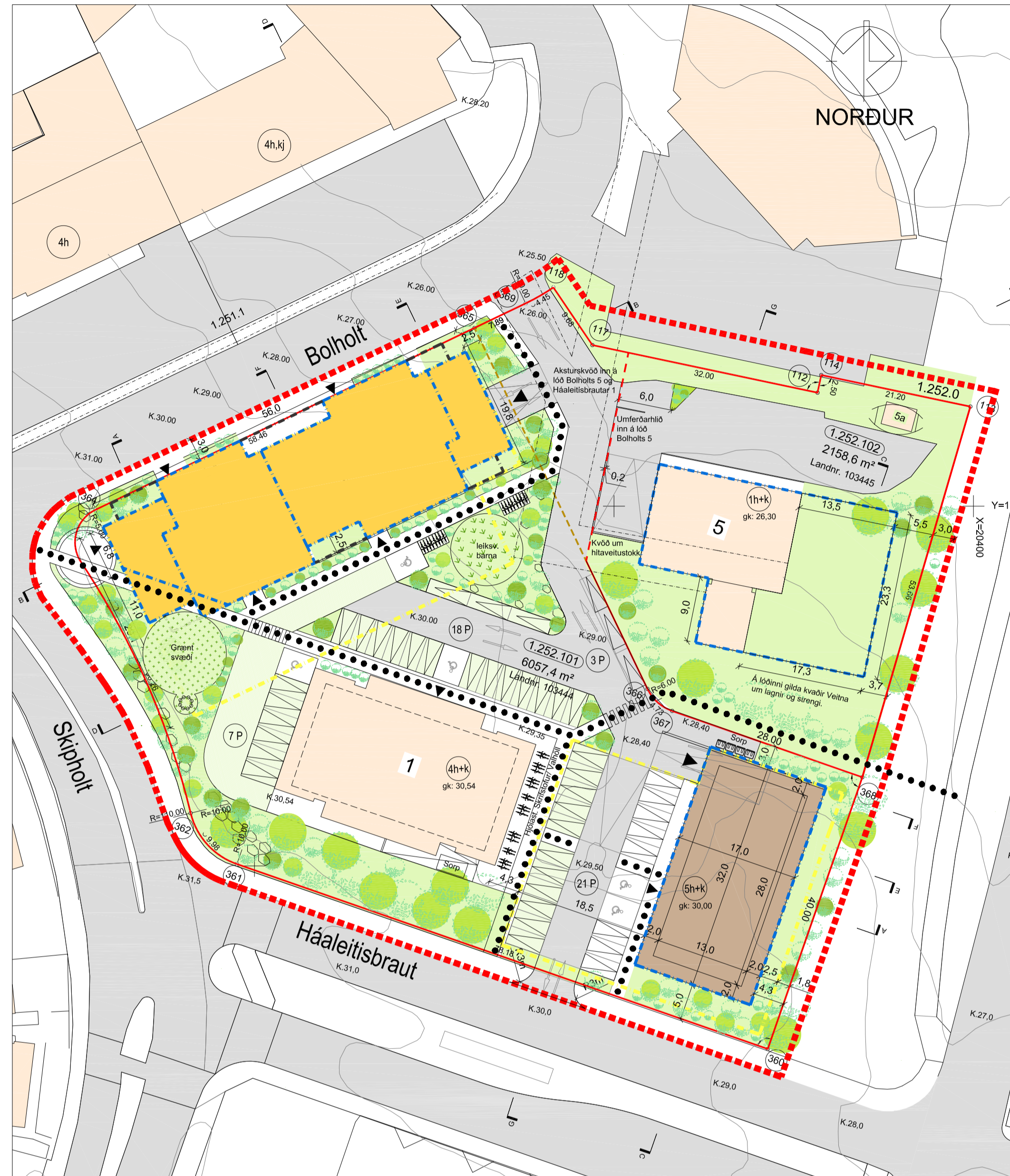
Af framangreindum ástæðum er þess óskað að skipulagsráð Reykjavíkurborgar taki ofangreinda tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi á Háaleitisbraut 1 til meðferðar. Undirritaður veitir frekari upplýsingar, ef eftir þeim verður kallað.

NÝTT DEILISKIPULAG HÁALEITISBRAUT 1 - 1.252.101



Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 28.nóvember 2019

Mkv. 1:500



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Mkv. 1:500

Bilastæði Háaleitisbraut 1						
	Byggingarmagn með (bila)kjallara		Bilastæðaskipting á lóð			Hjólástæði á lóð
	Byggingarmagn	Byggingarmagn án bilakjallara	Bilastæði í kjallara	Bilastæði ofanjarðar	Samtals Deiliskipulagstillaga	
Íbúðarhús	6462,4	4972,4	42	42	42	94
Verslun	105	105	2	2	2	2
Skrifstofa	3671,8	2537,8	34	34	34	13
Valhöll		2798	47	8	39	47
Samtals:	10134,2	10413,2	125	84	41	125

Bilastæðakröfur skipulag: Íbúðarhús: 0,75-1 bilastæði / íbúð Verslun: 1 bilastæði / 60 m ² Skrifstofa: 1 bilastæði / 75 m ² Valhöll: 1 bilastæði / 60 m ²	* 38 bilastæði ofanjarðar = 30% af heildarstæðum (125) * 87 bilastæði neðanjarðar = 70% af heildarstæðum (125)
Hjólástæðakröfur skipulag: Íbúðarhús: 2 stæði / íbúð Verslun: 2-3 stæði á 100 m ² Skrifstofa: 0,5-3 stæði á 100m ² Valhöll: 6 núverandi hjólástæði	Í töflu er gert ráð fyrir að 8 bilastæði í bilakjallara nýrjar skrifstofubyggingar tilheyri Valhöll. Í bilakjallara nýrjar skrifstofubyggingar verða því alls 42 bilastæði.

Gildandi bilastæðatafla

Bilastæði Háaleitisbraut 1						
	Byggingarmagn með (bila)kjallara		Bilastæðaskipting á lóð			Hjólástæði á lóð
	Byggingarmagn	Byggingarmagn án bilakjallara	Bilastæði í kjallara	Bilastæði ofanjarðar	Samtals Deiliskipulagstillaga	
Íbúðarhús	6462,4	4972,4	42	42	42	94
Verslun	105	105	2	2	2	2
Skrifstofa	3671,8	2537,8	34	34	34	13
Valhöll		2798	47	8	47	47
Samtals:	10134,2	10413,2	125	76	49	125

Bilastæðakröfur skipulag: Íbúðarhús: 0,75-1 bilastæði / íbúð Verslun: 1 bilastæði / 60 m ² Skrifstofa: 1 bilastæði / 75 m ² Valhöll: 1 bilastæði / 60 m ²	* 49 bilastæði ofanjarðar = 40% af heildarstæðum (125) * 76 bilastæði neðanjarðar = 60% af heildarstæðum (125)
Hjólástæðakröfur skipulag: Íbúðarhús: 2 stæði / íbúð Verslun: 2-3 stæði á 100 m ² Skrifstofa: 0,5-3 stæði á 100m ² Valhöll: 6 núverandi hjólástæði	

Tillaga að breytingu á bilastæðatöflu

Greinargerð

Í gildi er deiliskipulag við Háaleitisbraut 1 samþykkt í Borgarráði 28.nóvember 2019. 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, Krínglumýrarbraut, Skipholti og Bolholti. Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur er svæðið skilgreint sem Miðsvæði-M2b(p31) og er í borgarhluta 3, Hlíðar, Holt og Norðurmýri.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingum:

- Bilastæðum ofanjarðar fjölga um 8. Úr 41 í 49.
- Bilastæðum í kjallara nýs atvinnuhúsnæðis fækkar um 8. Heildarfjöldi bilastæða í kjöllum fækkar úr 84 í 76.
- Þau bilastæði ofanjarðar, sem eru umhverfis núverandi skrifstofuhús Valhallar sem snúa að húsinu, að undanskildum sex syðstu stæðunum austan við húsið, verða skammtimastæði Valhallar á skrifstofutíma (alls 24 stæði). Stæðin verða samnytt stæði með öðrum húsum á lóðinni utan hefðbundins skrifstofutíma.
- Önnur bilastæði ofanjarðar (alls 20 stæði) eru samnytt skammtimastæði fyrir öll húsin á lóðinni á skrifstofutíma. Að auki eru 5 bilastæði fyrir hreyfihlaða á lóðinni.

Bilastæðatafla breytist í samræmi við breytingar þessar.

Nýir sérskilmálar fyrir lóð Háaleitisbrautar 1, umhverfi hennar og nýbyggingar

Bíla- og hjólástæði

Að minnsta kosti 60% bilastæða skal leystur neðanjarðar. Bilakjallari íbúðarhúss tilheyrir íbúðarhúsi en bilakjallari nýbyggingar atvinnuhúss, tilheyrir nýju atvinnuhúsnæði. Bilastæði sem að liggja að Valhöll að vestan-, norðan- og austanverðu, að frátöldum 6 syðstu stæðunum austan við húsið, verða skammtimastæði Valhallar á skrifstofutíma (alls 24 stæði), sem heimil er að merka sem slík. Þessi stæði verða samnytt stæði með öðrum húsum á lóðinni utan hefðbundins skrifstofutíma. Önnur bilastæði ofanjarðar (alls 20 stæði) eru samnytt skammtimastæði fyrir húsin á lóðinni á skrifstofutíma.

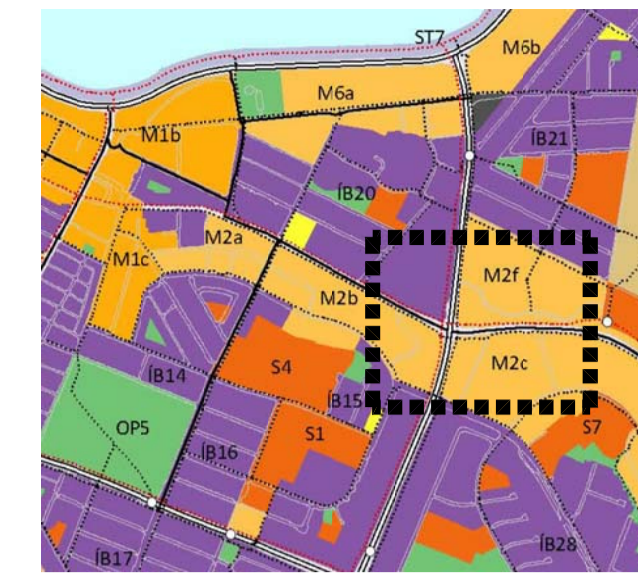
Íbúðarhús

Bilastæði í kjallara tilheyra nýju íbúðarhúsi. 49 bilastæði ofanjarðar eru til samnota allra eignanna á lóðinni utan skrifstofutíma. Á skrifstofutíma eru þau skammtimastæði, þar af 24 stæði sérmerkt skammtimastæði fyrir Valhöll.

Skrifstofubygging / atvinnuhúsnæði

Bilastæði í kjallara tilheyra nýju atvinnuhúsnæði. 49 bilastæði ofanjarðar eru til samnota allra eignanna á lóðinni utan skrifstofutíma. Á skrifstofutíma eru þau skammtimastæði, þar af 24 stæði sérmerkt skammtimastæði fyrir Valhöll.

Að öðru leyti gilda áður samþykktir skipulagsskilmálar.



Gildandi aðalskipulag 2010 - 2030 (hluti) Staðsetning svæðis

Skýringar

- - - - - Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- - - - - Byggingarreitir
- - - - - Byggingarreitir bilakjallara
- - - - - Kvæð um göngutengingu
- - - - - Svalarlína
- - - - - Kvæð um hitaveitustokk
- - - - - Ný lóðarmörk
- - - - - Lóðarmörk felld úr gildi
- Umferðargötur
- Núverandi byggingar
- Nýbygging - íbúðarhús
- Nýbygging - skrifstofur
- Kvæð um leiksvæði
- Kvæð um græn svæði
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Kvæð um grænt yfirbragð
- ▲▲▲ Bilastæði
- ■ ■ ■ ■ Hjólástæði - staðsetning leiðbeinandi
- (3 h+k) Fjöldi hæða og kjallari
- P Gangstétt
- P Fjöldi bilastæða
- ▲ Innkeyrsla í bilakjallara - staðsetning leiðbeinandi
- ▲ Inngangur - staðsetning leiðbeinandi
- N m². Flatarmál lóða
- 00,00 Leiðbeinandi hæð
- 00,00 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 athugasendafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild

Sjórnartíðinda þann _____ 20__.

Útg. Dags. Skýring. Br. af:

HÁALEITISBRAUT 1
REYKJAVÍK
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Telknað af: sgh Dagsetning: 30.11.2020
Yfirfarla af: hg Mælikvarði: 1:500

Hallgrím Guðmundsson 140548-2438
Freyr Frostason 170470-4889
Ólafur Kr. Fimringjarnsson 2802259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

