



Reykjavík 08.04.2021

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 7. apríl 2021 varðandi eftirfarandi mál.

### **Þverholt 13**

Lögð fram umsókn ASK Arkitekta ehf. dags. 24. febrúar 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Einholts-Þverholts vegna lóðarinnar nr. 13 við Þverholt. Í breytingunni felst að heimilt verði að reisa sex hæða íbúðarhús á lóðinni, með að hámarki 38 íbúðum, þar sem 5. og 6. hæð eru inndregnar. Í bílgeymslu verða 25 bílastæði, en ekið verður í bílgeymslu nyrst á lóðinni. Lóð austan við hús verður í samræmi við lóð á reit E og innan lóðar verður tenging frá lóð að Þverholti ásamt því að tenging milli baklóða reits E og Þverholts 13 verður tekin upp á ný á lóð Þverholts 13, samkvæmt uppdr. ASK Arkitekta ehf. dags. 24. febrúar 2021.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs.*

*Hildur Gunnarsdóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

---

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. dags. 24. febrúar 2021.

EINHOLT / ÞVERHOLT REITIR 1.244.1 OG 1.244.3 - BREYTING VEGNA ÞVERHOLTS 13



Hluti gildandi deiliskipulags auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 08.01.2014 , mkv. 1:1000



Deiliskipulagsbreyting Þverholt 13, mkv. 1:1000



Skuggavarp í júní



21. júní kl. 13



21. júní kl. 17



21. september/mars kl. 10



21. september/mars kl. 13



21. september/mars kl. 17

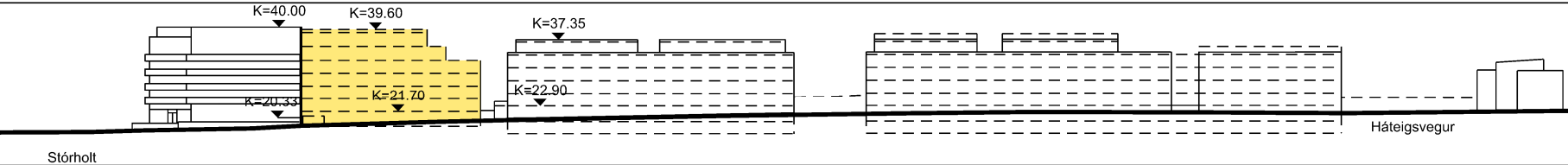
Skuggavarp í september/mars

Stærðartafla - Deiliskipulag í gildi

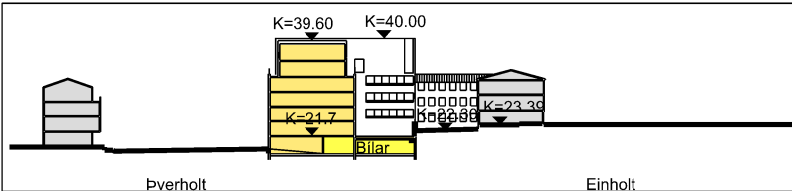
| Heiti    | Nr. | Notkun      | Lóð m <sup>2</sup> | Bygg.magn m <sup>2</sup> (án kj.) | Nýtingar-hlutf. | Hæðir | Aths.        | Kj. m <sup>2</sup> | Nýtingar-hluf. m. kj. | Fjöldi bílastæða |
|----------|-----|-------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|-------|--------------|--------------------|-----------------------|------------------|
| Þverholt | 13  | Prentsmiðja | 1.255              | 1.600                             | 1,27            | 3h    | 3h inndregin |                    | 1,27                  | 15+11            |

Stærðartafla - Deiliskipulagsbreyting

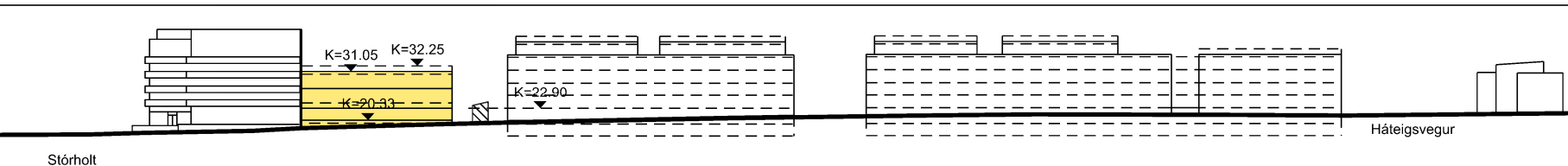
| Heiti    | Nr. | Notkun | Lóð m <sup>2</sup> | Bygg.magn ofanjarðar (A+B) | Nýtingarhlutfall ofanjarðar | Bygg.magn neðanjarðar | Bygg.magn samtals | Nýtingarhlutfall samtals | Fjöldi íbúða | Fjöldi bílast. |
|----------|-----|--------|--------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|--------------|----------------|
| Þverholt | 13  | Íbúðir | 1.255              | 3.500                      | 2,79                        | 1.250                 | 4.750             | 3,78                     | 38           | 25             |



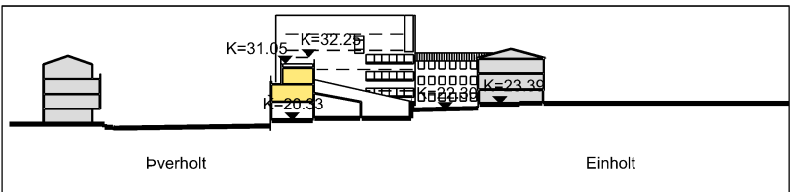
Deiliskipulagsbreyting. Götumynd Þverholts - horft til austurs. Mkv. 1:1000



Deiliskipulagsbreyting. Sníð c-c, mkv. 1:1000



Gildandi deiliskipulag. Götumynd Þverholts - horft til austurs. Mkv. 1:1000



Gildandi deiliskipulag. Sníð c-c, mkv. 1:1000

EINHOLT / ÞVERHOLT Breyting vegna Þverholts 13

**Greinargerð**  
Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var 14.11.2013 og auglýst í B-deild 8.1.2014. Deiliskipulagið gildir fyrir reit sem afmarkast af Háteigsvegi, Þverholti, Stórholti og Einholti. Skipulagið var unnið á vegum Búseta hsf og Reykjavíkurborgar. Í deiliskipulaginu er svæðinu skipt í reiti; A – F, auk torgs á horni Stórhólts og Einhólts. Reitur C er Þverholt 13.

Breyting á deiliskipulaginu var samþykkt 11.4.2018 þar sem felld er niður göngutenging frá baklóð reits E að Þverholti.

Í gildandi deiliskipulagi segir m.a. um Þverholt 13: Heimilt er að byggja eina viðbótarhæð og þakhæð á núverandi framhús. Samtals byggingarmagn skv. skilmálatöflu er 1.600 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 1,27.

Í breyttu deiliskipulagi, auglýstu í B-deild Stjórnartíðina 7.5.2018 er felld niður tenging nyrst á reit E milli lóðar og Þverholts.

**Breytt deiliskipulag febrúar 2021**  
Prentsmiðjan sem starfrækt er í húsinu mun hætta rekstri á þessum stað innan skamms. Nýir eigendur lóðarinnar áforma að reisa íbúðarhús á lóðinni í samræmi við íbúðarhús á reitum E og F í gildandi deiliskipulagi.

Með tillögu að breytingu deiliskipulags fyrir reit C, Þverholt 13, er gert ráð fyrir að byggt verði íbúðarhús með að hámarki 38 íbúðum. Byggingin er 6 hæðir, þar sem 5. og 6. hæð eru inndregnar.

Bílageymsla er í kjallara með stæðum fyrir um 25 bíla. Ekið er í bílageymslu nyrst á lóðinni. Lóð austan við hús verður samræmi við lóð á reit E og innan lóðar verður tenging frá lóð að Þverholti.

Tenging milli baklóða reits E og Þverholts 13 er tekin upp á ný á lóð Þverholts 13.

Samkomulag milli Reykjavíkurborgar og lóðarhafa er um að fyrirhuguð uppbygging falli undir samþykktá húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar þar sem kveðið er á um að 20% íbúða á lóðinni verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Forðast skal einsleitar íbúðargerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða.

Ítrekuð eru ákvæði í greinargerð um hönnun bygginga í gildandi deiliskipulagi „Útfærsla bygginga ásamt efnis- og litavali“.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Skýringarmyndir



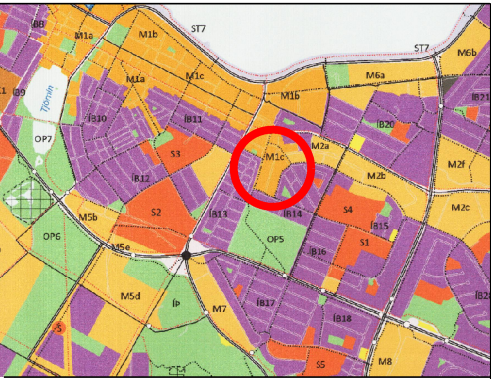
Skýringarmynd. Horft suður Þverholt.



Skýringarmynd. Horft yfir inngarð.



Skýringarmynd. Horft til suðurs.



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Ný byggð
- Bilakjallari og geymslur
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Svæði breytingar
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Bundin byggingalina
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar
- Byggingarreitur kjallara
- Bíl milli húsa
- Undirgöng
- Göngutengsl
- Kvæð um almenna umferð
- Innkeyrsla í bílageymslur, leðbeinandi

- Hæðir / kjallari
- Fjöldi bílastæða í bílageymslu
- Nr.: 00
- Húsnúmer
- Reitur

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tilgáan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með afhugasemdashesi til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

ÚTGÁFA 1 TEKNAÐ 1 YFIRFARÐ 1 DAGS

ASK ARKITEKTAR EHF.  
GERÐSGÖTULÍ 9 101 REYKJAVÍK  
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319  
WWW.ASK.IS



VERKEFNI  
Einholt / Þverholt - Reitir 1.244.1 og 1.244.3  
Breyting vegna Þverholts 13

TEGUND TEKINGAR  
Deiliskipulagstillaga  
Deiliskipulagsuppráttur

VERK NR. 2043  
ÁSKERFNI - NÚMÉR TEKINGAR 05-01  
ÚTGÁFA