



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 6. mars 2024 varðandi eftirfarandi mál:

Skipholtsreitur - breyting á deiliskipulagi - Brautarholt 30

Lögð fram umsókn Guðmundar Odds Víðissonar, dags. 22. febrúar 2024, ásamt bréfi DAP, dags. 21. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðarinnar nr. 30 við Brautarholt. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á lóðamörkum og aukning á nýtingarhlutfalli lóðar, hækkun byggingarinnar um eina hæð og nýta núverandi takmarkaðan byggingarreit á lóð, ásamt því að gerður er nýr byggingarreitur fyrir hjóla- og vagnageymslu, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppd. (skuggavarp) DAP, dags. 21. febrúar 2024. Lagt er til að tillagan verði samþykkt í auglýsingu

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

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Brautarholt 30 - deiliskipulag

Varðar: Lóð við Brautarholt 30 – forsendur deiliskipulagsbreytinga
Erindi til: Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Dags: 21.02.2024

Send var inn fyrirspurn til Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur í nóvember 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi á lóð við Brautarholt 30 105 Reykjavík.

Umsögn barst í desember 2022.

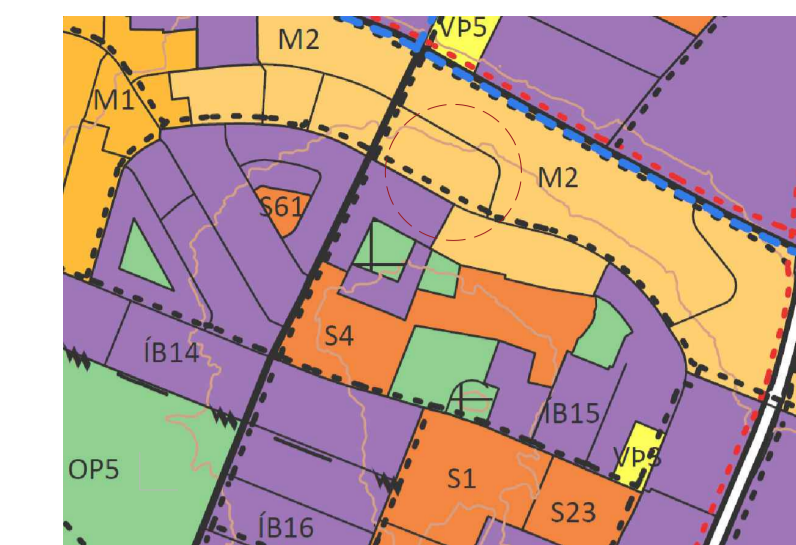
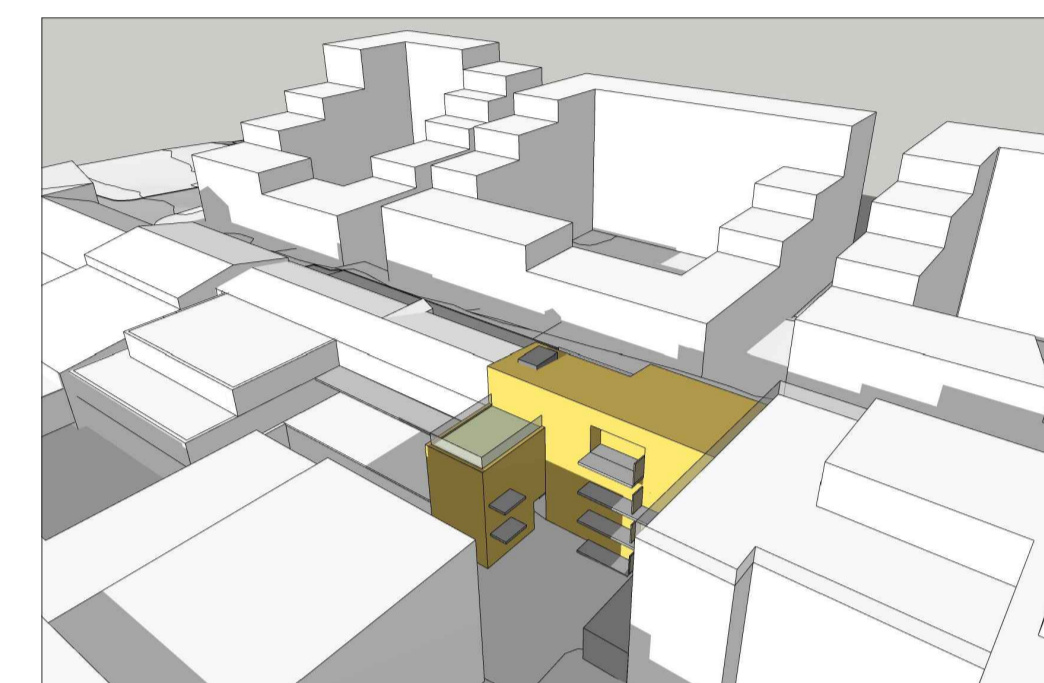
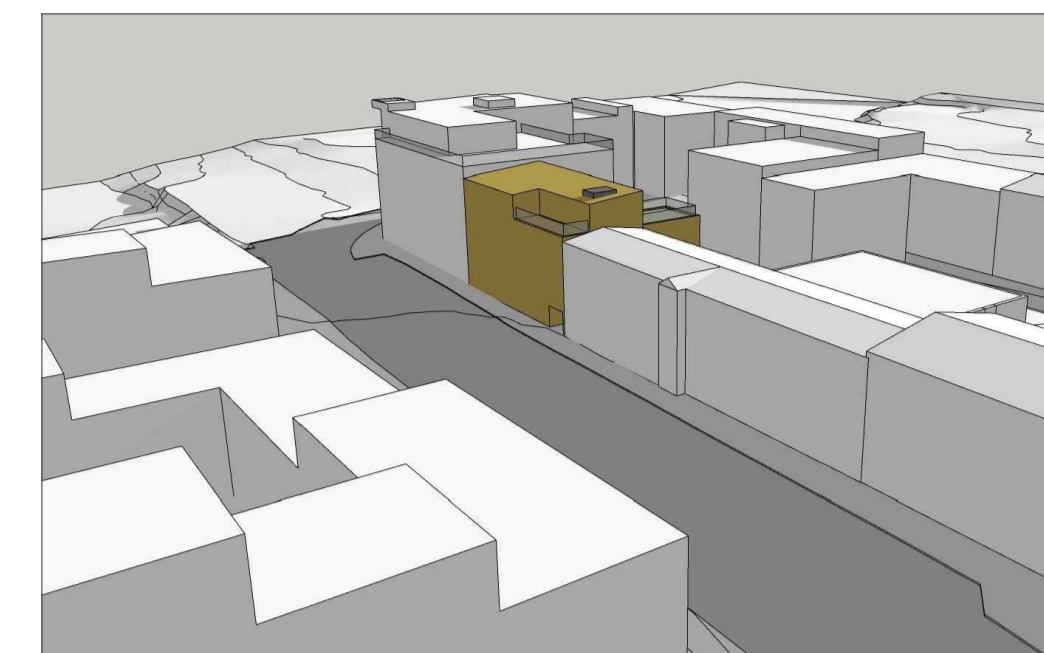
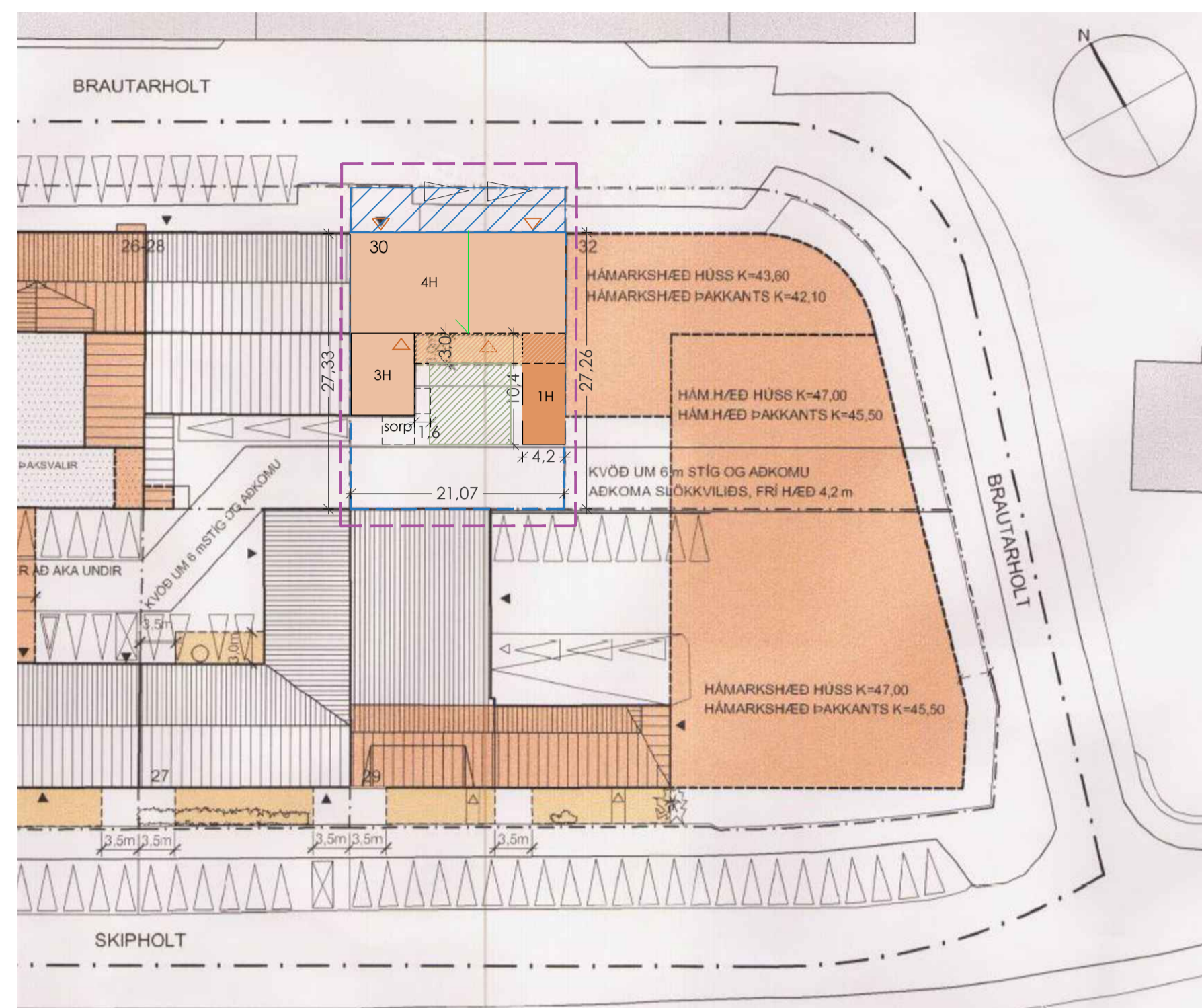
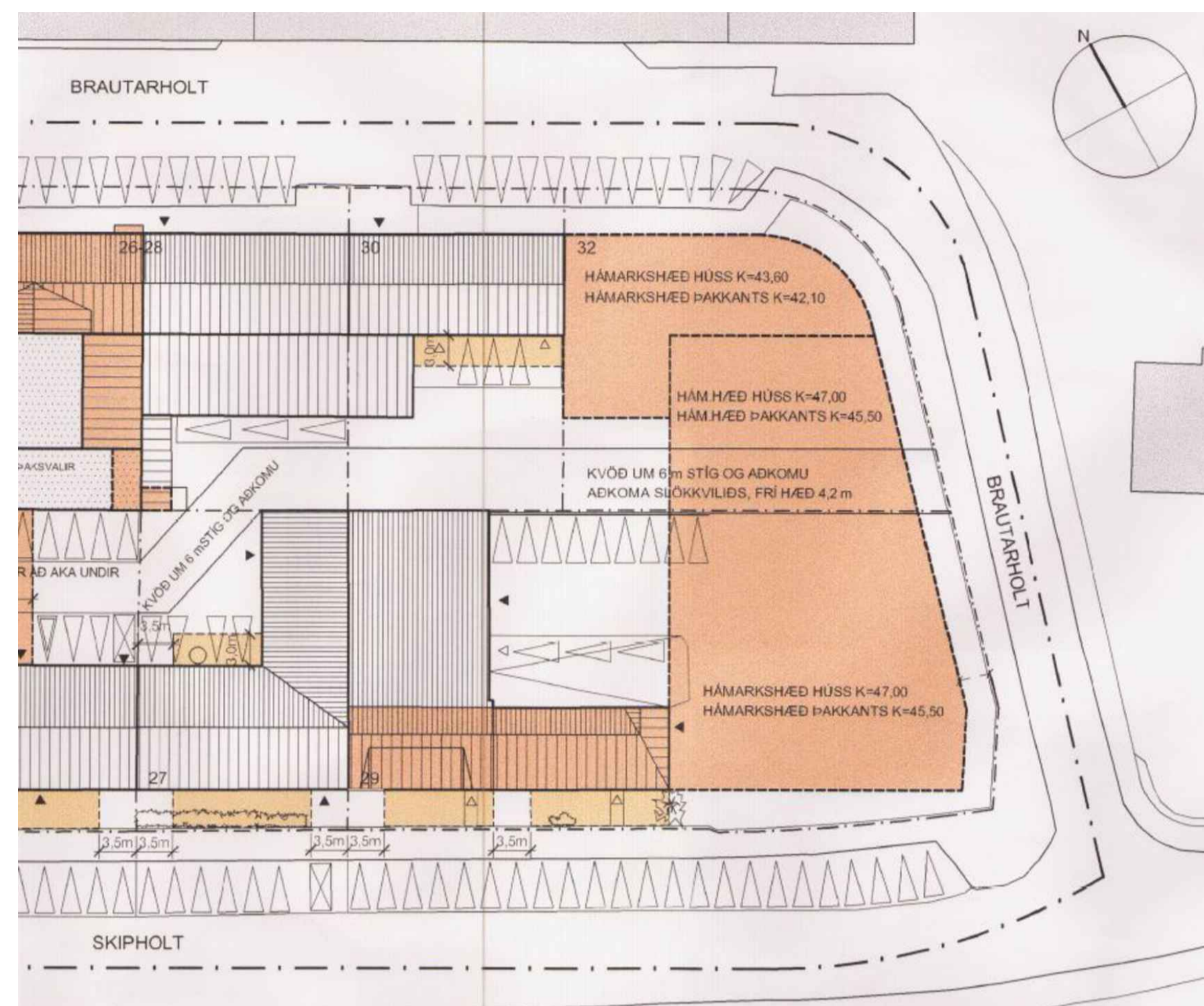
Jafnramt bárust frekari ábendingar frá verkefnisstjóra í tölvupósti 19.01.2023.

Tekinn var annar snúningur á tillögunni eftir umsögn verkefnisstjóra.

- Aukið var til muna hlutfall stærri íbúða til að ná þeirri kröfu Reykjavíkurborgar að íbúðir skulu að meðaltali vera 85 m². Við þessi tilfelli urðu íbúðirnar 8 og meðaltal um 80 m² brúttóstærð, sem samþykkt var á fundi hjá skipulagsfulltrúa 12.02.2024.
- Frá fyrri tillögu hafa svalagangar verið fjarlægðir. Með fækkun og stækkun íbúða er hægt að hanna aðgengi að íbúðum frá sameign án rýmisfrekra ganga.
- Til að ná frekari gæðum á dvalarsvæðum íbúa, er komið fyrir sameiginlegum garði á þaki lægri viðbyggingu hússins. Það dvalarsvæði snýr í suður og birtuskilyrði góð. Sameiginlegur inngarður / útsvæði íbúa er einnig til suðurs.
- Öll bílastæði verða í borgarlandi. Lóðarmörk verða færð að byggingareit skv. ósk R.borgar.
- Sorptunnur verða í gerði eða djúpgámar og meðhöndlun verður skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar þess efnis.
- Hjóla- og vagnageymsla verður á nýjum byggingarreit innan lóðar.
- Ný hæð á byggingu nr. 30 verður að hluta inndregin til að ná jafnvægi í hækkun/stífganda í götumynd Brautarholts.

Breyting á deiliskipulagi Skipholtstreits vegna lóðar við Brautarholt 30

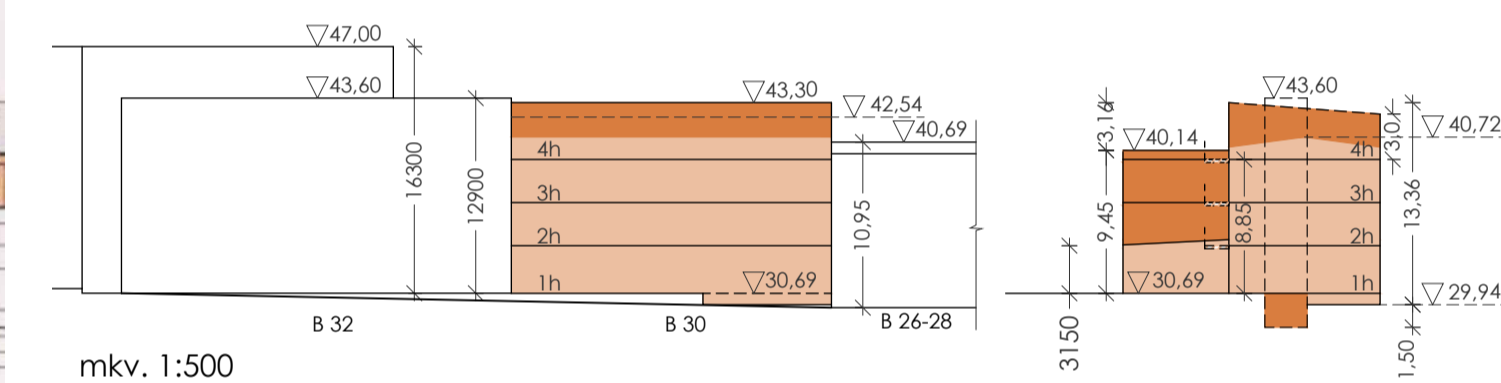
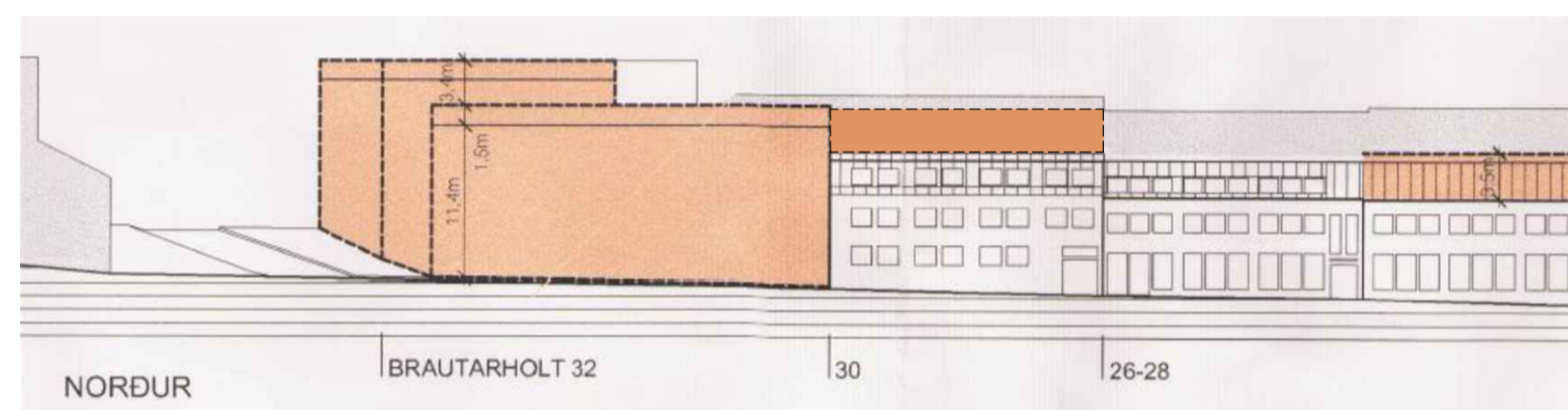
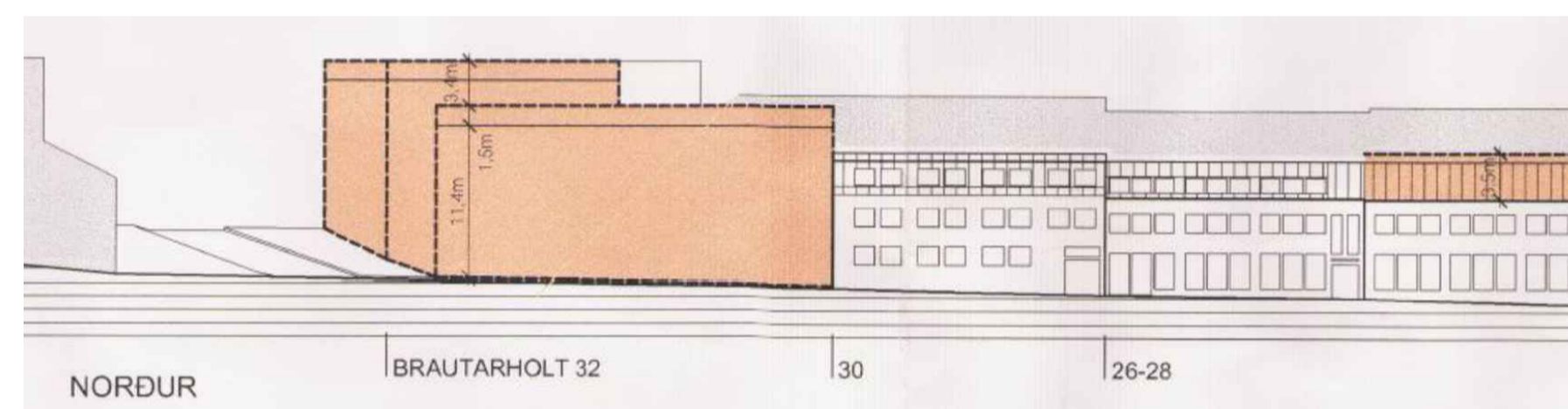
staðgreinir: 0-1-1250105



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- svæði deiliskipulagsbreytinga
- - - ný lóðamörk
- ▨ breyting á lóðamörkum
- núverandi byggingarreitur
- ▨ takmarkaður núv. byggingarreitur
- nýr byggingarreitur / -hluti
- þakhallastefna
- ▨ grænt svæði
- ▴ bílastæði í borgarlendi



Hluti af gildandi deiliskipulagi fyrir Skipholtstreit, samb. í borgarráði 12.11.2002, birt í B-deild Stjórnartíðinda 09.01.02003 mkv. 1:500

Breyting á lóð nr. 30 mkv. 1:500

GREINARGERÐ

1. SKILMÁLAR GILDANDI DEILISKIPULAGS

Gildandi deiliskipulag fyrir Skipholtstreit var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd 24. apríl 2002 og í borgarráði 12. nóvember 2002. Tilheyrði reiturinn skilgreindu miðsvæði 1c: skrifstofur, verslun, afþreying og íbúðir á efrri hæðum.

Byggingarreitir sýna svæði sem nýbyggingar og ofanábyggingar mega ekki fara út fyrir en kvöð um að byggja að mörkum byggingareita. Hámarks hæðkun bygginga miðast við húsnæði ofanjarðar en heimilt er að gera kjallara að svo miklu leyti sem nýtingarhlutfall og bílastæðakröfur leyfa.

Á reitum sem merktir eru takmarkaður byggingarreitur eru heimilaðar viðbyggingar á allt að þriðjungi flatarmáls þessa svæðis á hverri lóð, enda skerði þær ekki gangstéttar. Þessar viðbyggingar mega aðeins vera á jarðhæð, nema um sé að ræða stíga- og/eða lyftuhús eða svalir. Svalir mega ekki ná meira en 2 metra út fyrir vegg.

Bílastæðakrafa vegna þegar byggða húsa er sá fjöldi núverandi bílastæði sem sýndur er á uppdráttum. Ef þessi stæði skerðast, til dæmis vegna viðbygginga á takmörkuðum byggingarreitum, skal gera jafnmörg stæði í staðinn á lóðinni. Heimilt er að gera bílapalla og/eða bílakjallara.

Kvöð er um aktaeran stíg á lóðunum nr. 25 og 27 við Skipholt og nr. 28, 30 og 32 við Brautarholt. Frí hæð yfir stígnum er 4,2 m.

Breyting á gildandi deiliskipulagi á einungis við um lóðina að Brautarholti 30.

2. NÚVERANDI LÓÐ

Í dag tilheyrir reiturinn miðsvæði M2b, Holt-Laugavegur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og afmarkast af götum Brautarholts, Nóatúns og Skipholt. Sjá má nánar um landnotkun reitsins í greinagerð aðalskipulagsins. Þar segir um landnotkun: "Fyrst og fremst rýmistrefkar smásöluverlanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótel og veitingastaðir, þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efrri hæðumbygginga."

Lóðin er staðsett í þegar byggðu hverfi, sem er hluti af skilgreindu þéttlingar- og þróunarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2040.

Byggingin er þriggja hæða skrifstofuhúsnæði ásamt starfsmanna-íbúðum á efstu hæð, samkvæmt aðaluppdráttum, samþykktum 13. febrúar 2007.

Kvöð um aktaeran stíg er á lóðunum nr. 25 og 27 við Skipholt og nr. 28 og 30 við Brautarholt. Frí hæð yfir stígnum er 4,2 metrar.

3. SKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU Á GILDANDI DEILISKIPULAGI

3.1 Breytingar

Deiliskipulagsbreytingin gildir fyrir lóðina Brautarholt 30. Breytingarnar felast helst í breytingu lóðamarka, auka nýtingarhlutfall lóðar, hækka bygginguna um eina hæð og nýta núverandi takmarkaðan byggingarreit á lóð. Einnig verður nýr byggingarreitur lagður til á lóð fyrir hjóla- og vagnageymslu.

3.2 Forsendur og markmið

Markmið breytinganna er að gera Brautarholt 30 að aðalbandandi og spennandi búsetu og þjónustu og auka þannig gæði tilheyrandi uppbyggingu Skipholtstreits með fjölbreytni og mannlífi. Við fyrirhugaðar breytingar er lögð áhersla á að nálgast núverandi hús af nærgætni og halda í karakter þess með nútímalegum hætti og efnisval.

3.3 Lóð, byggingarreitir og nýtingarhlutfall

Við breytingar á núverandi skipulagi er lagt til að minnka lóðamörk sem snýr að Brautarholti og færa að húshlið til norðurs, samkvæmt samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum. Við það verða öll bílastæði og gangstétt við bygginguna í borgarlendi. Bílastæðin verða samsíða götu og krafa verður um stæði fyrir hreyfihamlaða. Lóð fer því úr 620 m², samkvæmt núverandi samþykktu deiliskipulagi, í 580 m². Kvöð á lóð frá núverandi samþykktu deiliskipulagi verður áfram í gildi.

Á lóðinni verða tveir aðskildir byggingarreitir. Annars vegar er núverandi byggingarreitur fyrir verslun/þjónustu ásamt íbúðum. Heimilt verður að fara út fyrir byggingarreit sem nemur að hámarki 150 mm. Hins vegar er nýr byggingarreitur fyrir hjóla- og vagnageymslu á einni hæð, á baksvæði lóðar. Einnig má staðsetja sorpskýli utan byggingareita.

Hámarksnýtingarhlutfall verður 1,8 við breytingu lóðamarka og hækkan byggingar.

Núverandi byggingarreitur:

Á núverandi byggingarreit er byggingin þjá hæðir. Aðkoma er í kóta 29,94 en 1. hæð í kóta 30,69. Þessu verður haldið óbreyttu en leyfilegt verður að byggja fjórðu hæð ofan á núverandi byggingu auk lyftukjarna. Mun því hámarks hæðarkóti hækka úr kóta 40,34 í 43,30 en lyftukjarni er leyfilegur í hæð kóta 43,60.

Núverandi byggingarreitur (viðbygging):

Létt viðbygging á einni hæð er á lóðinni í kóta 30,69. Heimilt verður að rífa núverandi viðbyggingu og byggja í staðinn þrjár hæðir og nýta þak sem sameiginlegan þakgarð íbúða.

Á jarðhæð verða geymslur fyrir smærri íbúðir.

Hámarks hæð er í kóta 40,04 auk handrís.

Núverandi takmarkaður byggingarreitur:

Heimilt verður að nýta byggingarreit fyrir svalir og sérafnotareiti við hverja íbúð allf að 2 metra á dýpt.

Nýr byggingarreitur:

Gerður verður nýr byggingarreitur á lóðinni á einni hæð fyrir hjóla- og vagnageymslu íbúða. Hámarks hæð er í kóta 33,69.

3.4 Húsagerð og starfsemi

Samkvæmt núverandi deiliskipulagi er heimilt að hafa atvinnustarfssemi á 1. hæð og íbúðir á efrri hæðum. Er það í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur um þéttingu byggðar / blandaða byggð.

Núverandi bygging verður hækkuð um eina hæð og verður því fjögurra hæða. Krufa verður um að lyftu verði komið fyrir í byggingunni. Hæst punktur byggingarinnar er 0,3 metrum neðar við lægri brún næstu byggingar nr. 32. Verður þá stíganá hækkan bygginga við Brautarholt að Skipholti.

Aðaláðkoma í verslun/þjónustu er frá Brautarholti norðanmegin auk aðalinnangangs í íbúðarhúsnæði. Sunnan megin er einn ingangur í stígangang íbúða og geymsla auk hjóla- og vagnageymslu.

Vanda skal alla hönnun og efnisval við endurbýggingu og frágang núverandi byggingar og skal nýbygging falla vel að umhverfi.

Halda skal í núverandi gluggasetningu eins og kostur er til norðurs. Einangra skal byggjinnuna að utan og klæða með vandaðri viðhaldslíflí klæðningu. Á jarðhæð verður leyfilegt að halda núverandi steypuáferð og einangra að innan. Með því er byggingunni gefið ákveðið uppbrót í samsetningu áferða og líta. Huga skal vel að hjóðvist.

3.5 Íbúðir

Samkvæmt tillögum að íbúðagerðum í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir 8 íbúðum. Leggja skal áherslu og metnað á fjölbreyttar íbúðarstærðir og gerðir. Samsetning íbúðanna tekur mið af áformum Reykjavíkurborgar um þéttingu byggðar og nýtingu lands. Reykjavíkurborg mælist til að nýjar íbúðir í fjölbýli í þessu hverfi verði um 85 m² að meðaltali.

Komið er fyrir nýri lyftu og tröppum í núverandi stíghúsi.

Svalir skulu vera við hverja íbúð. Íbúðir, sem snúa til norðurs, gætu nýtt "franskar svalir" eða svalir að hámarksdýpt 1,2 metrar. Íbúar geta einnig nýtt sér sameiginlegan þakgarð til suðurs á 3. hæð. Handrís skulu vera gegnse eða gisn til að auka birtuskýlið innirýma.

3.6 Frágangur lóðar

Gæta skal að við frágang lóðar, að aðgengi fyrir hreyfihamlaða verði gott. Sameiginlegt svæði íbúa með gróðri og bekkjum skal vera sunnan megin byggingarinnar og skulu gangstígar, aðkoma að innngöngum og sorpgerði vera með snjóbræðslu.

3.7 Sorp

Gert er ráð fyrir sorpgerði við gafi viðbyggingar til suðurs. Meðhöndlun sorps skal vera samkvæmt gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum.

3.8 Bíla- og hjólastæði

Skilmálum um bílastæði er breytt með tilkomu bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Þær reglur voru samþykktar í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019. Brautarholt 30 er á skilgreindu svæði 1.

Með breyttu deiliskipulagi verða bílastæði öll í borgarlendi, en gera verður ráð fyrir tveimur stæðum fyrir hreyfihamlaða framán við bygginguna til norðurs við Brautarholt.

Miðað verður við að bílastæðafjöldi verði í samræmi við reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík fyrir svæði 1. Viðmið fyrir svæði 1 er 0,25 bílastæði fyrir 1 herbergja íbúð, 0,5 bílastæði fyrir 2 herbergja íbúð og 0,75 bílastæði fyrir 3-4+ herbergja íbúð.

Þegar liggur fyrir íbúðagerðir í fyrirhuguðu húsi og sótt verður um byggingarleyfi, skal gera nánari grein fyrir bílastæðapörf með tilliti til skilmála Reykjavíkurborgar.

Hjóla- og vagnageymsla verður á lóðinni á nýjum byggingarreit. Gert verður ráð fyrir að lágmarki 16 hjólastæðum, 2 stæði fyrir hverja íbúð. Jafnframt skal koma fyrir hjólfreiðastæðum á lóð samanber leiðbeiningarni um bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

BRAUTARHOLT 30

	NÚV. SKILMÁLAR	BREYTING Á SKILMÁLUM
Lóðarstærð	620 m ²	580 m ²
Byggingarreitur	óskilgr.	1030 m ²
Byggingarreitur takmarkaður	40 m ²	40 m ²
Byggingarmagn	664 m ²	980 m ²
Niðurrif (viðbygging)	0	52 m ²
Íbúðarfjöldi		8
Verslun / þjónusta		1-2
Nýtingarhlutfall	1,1	1,8
Bílastæðafjöldi	9	0*
Fermetrar á stæði	74 m ²	0

* öll bílastæði verða í borgarlendi

ÍBÚÐIR OG ÞJÓNUSTA

1. hæð	243 m ²
2. hæð	259 m ²
3. hæð	259 m ²
4. hæð	176 m ²
43 m ²	
hjóla- og -vagnageymsla samtals bygg.magn:	980 m ²
brúttó	
svalir	96 m ²
sameig. þaksválir	45 m ²

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgarráði Reykjavíkur þann ____20__ og þann ____20__.

Tillagan var auglýst frá ____20__ með athugasemdafrest til ____20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____20__.

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

BRAUTARHOLT 30 105 REYKJAVÍK
Breytingar á deiliskipulagi við Skipholtstreit

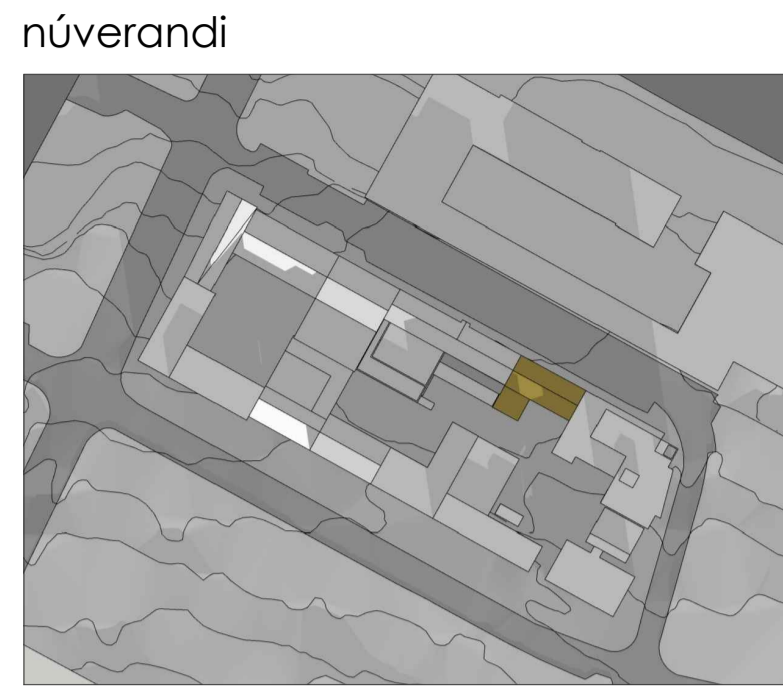
dap	development architecture property	
Starmýri 2, 108 Reykjavík	arkitekt@dap.is	
verknr.	teikning	dag.
22-13	(90)1.01	21.02.2024

Skýringaruppráttur - skuggavarp á lóð við Brautarholt 30
staðgreinir: 0-1-1250105

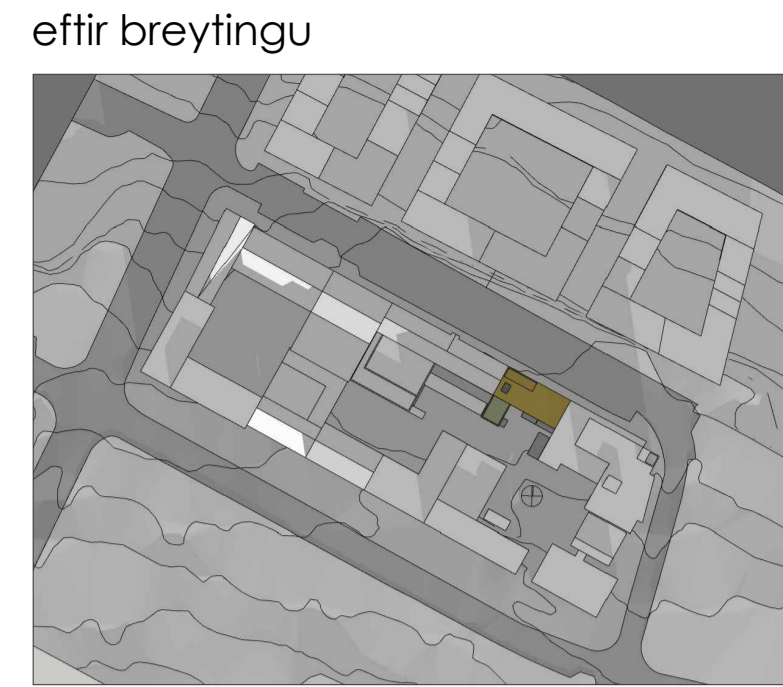


Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

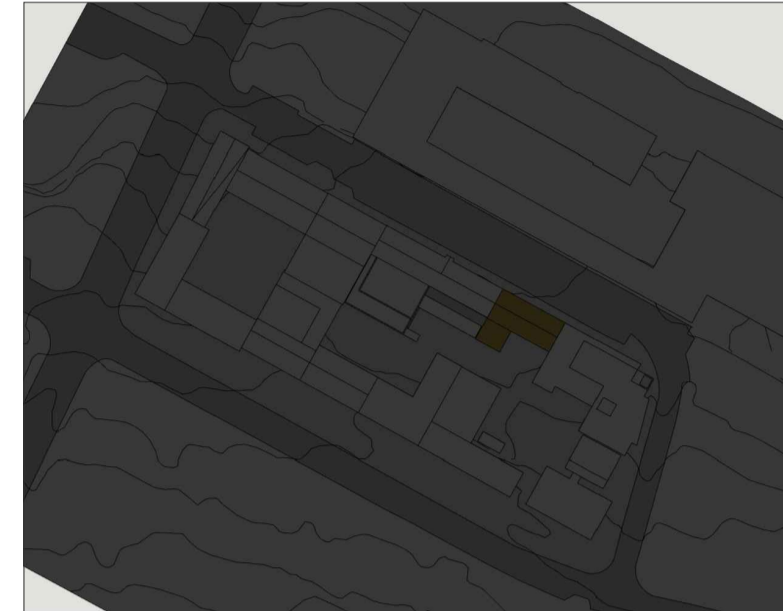
21. janúar



skuggavarp 21.01 kl. 13:00



skuggavarp 21.01 kl. 13:00

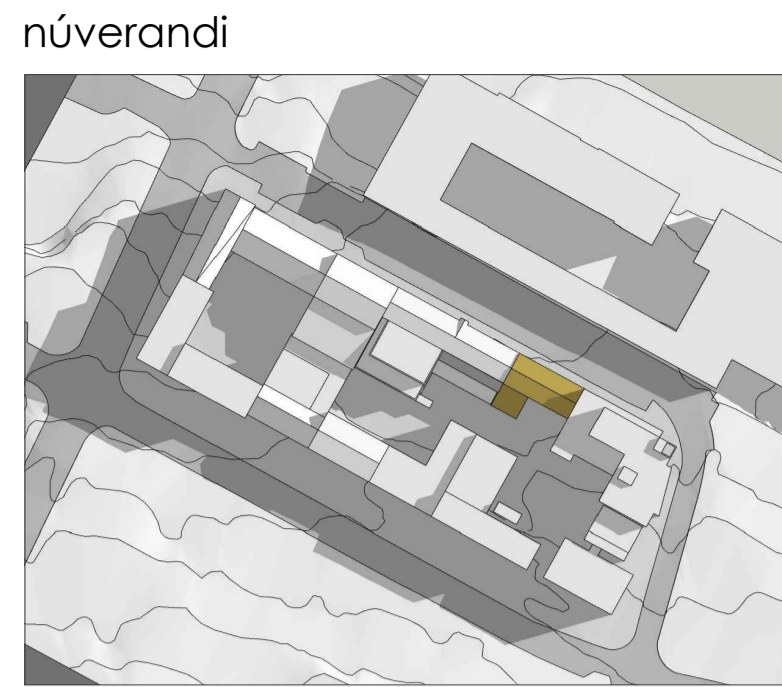


skuggavarp 21.01 kl. 16:00

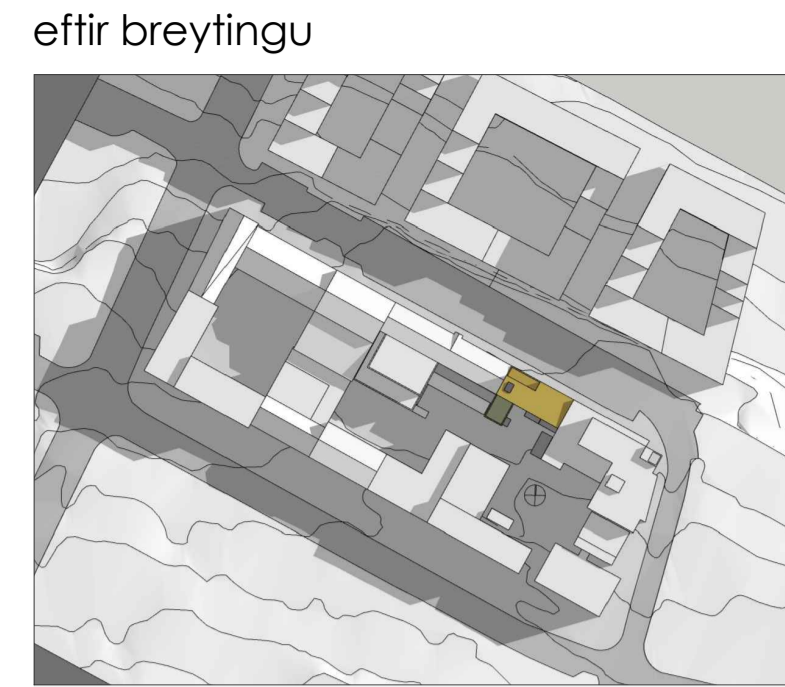


skuggavarp 21.01 kl. 16:00

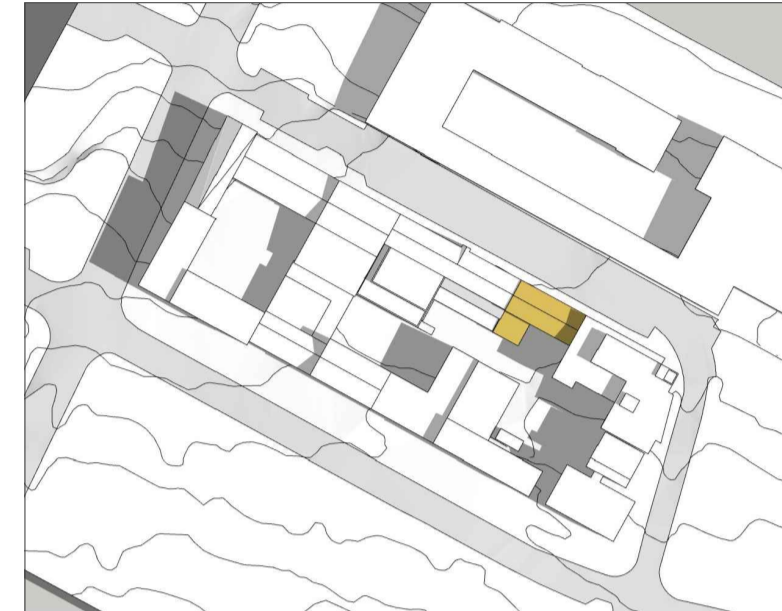
21. júní



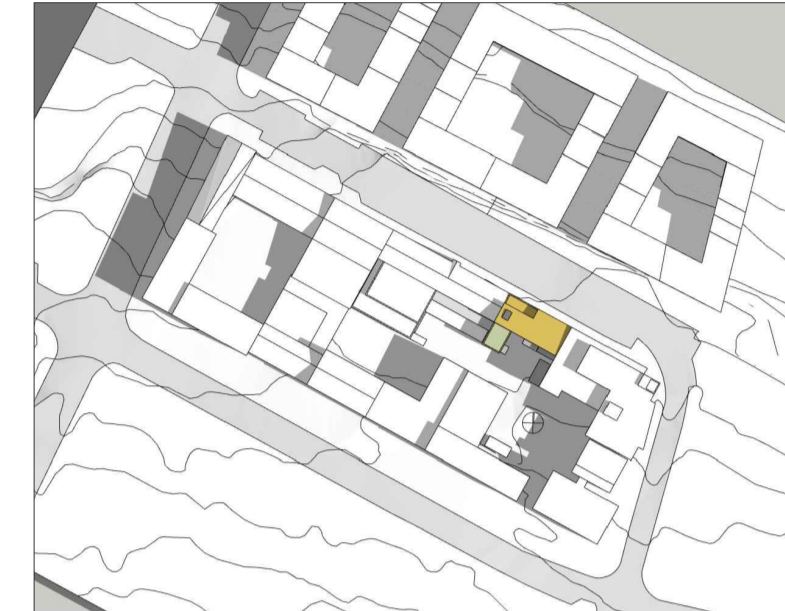
skuggavarp 21.06 kl. 07:00



skuggavarp 21.06 kl. 07:00

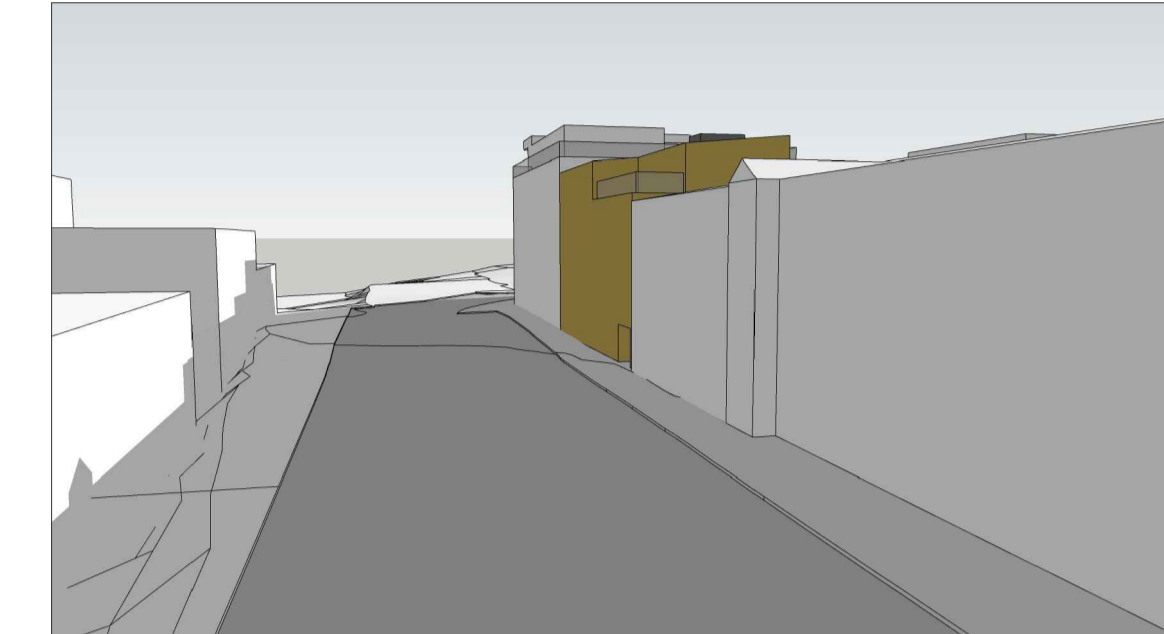


skuggavarp 21.06 kl. 10:00

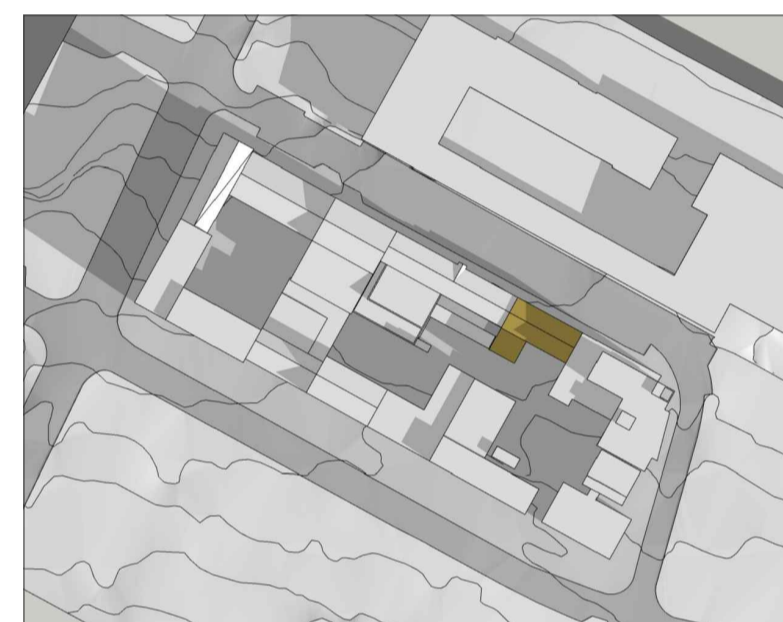


skuggavarp 21.06 kl. 10:00

effir breytingu byggingar 21.09 kl. 15:00



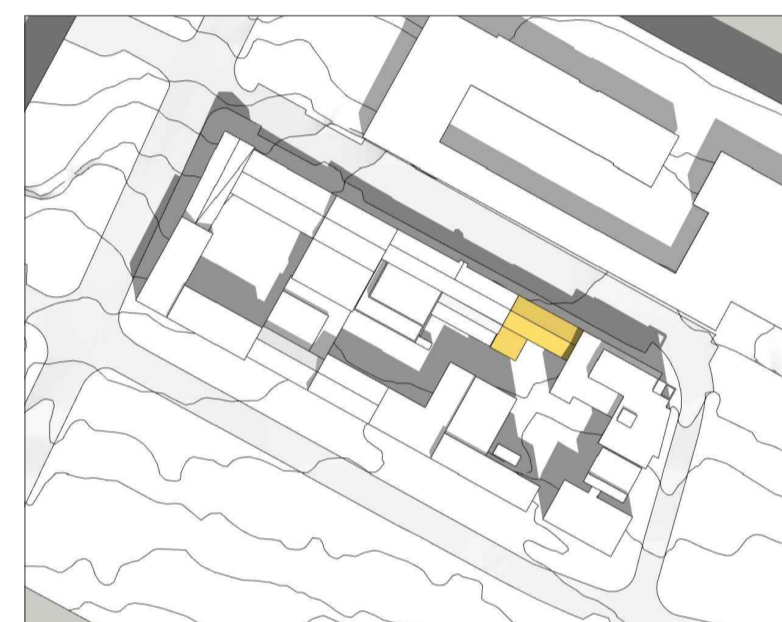
21. mars



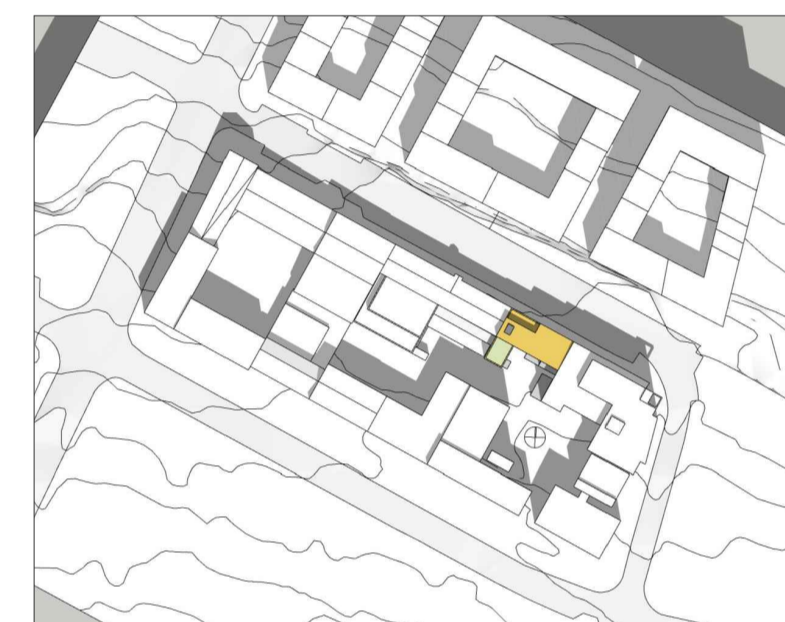
skuggavarp 21.03 kl. 10:00



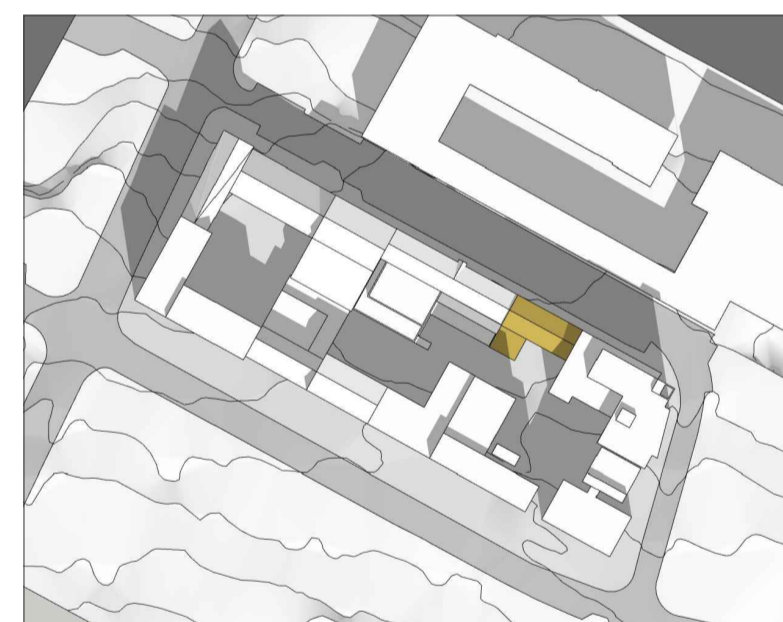
skuggavarp 21.03 kl. 10:00



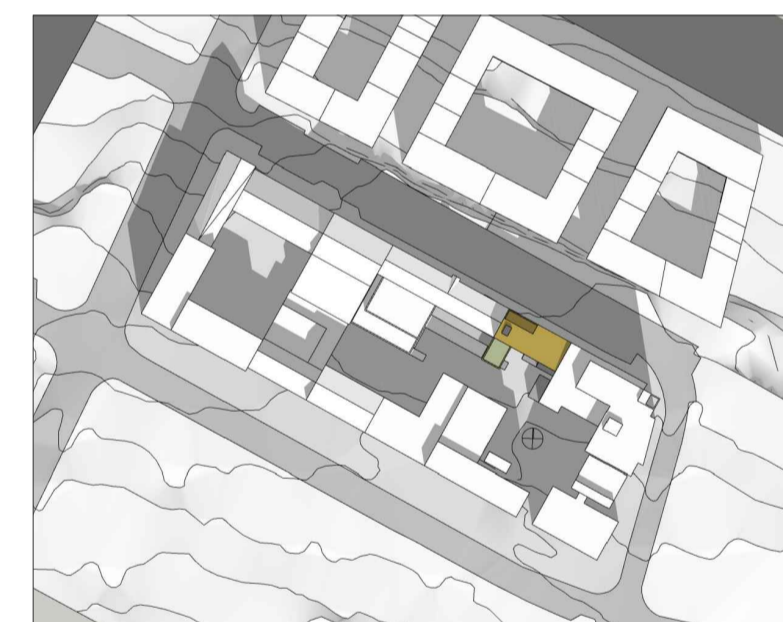
skuggavarp 21.06 kl. 13:00



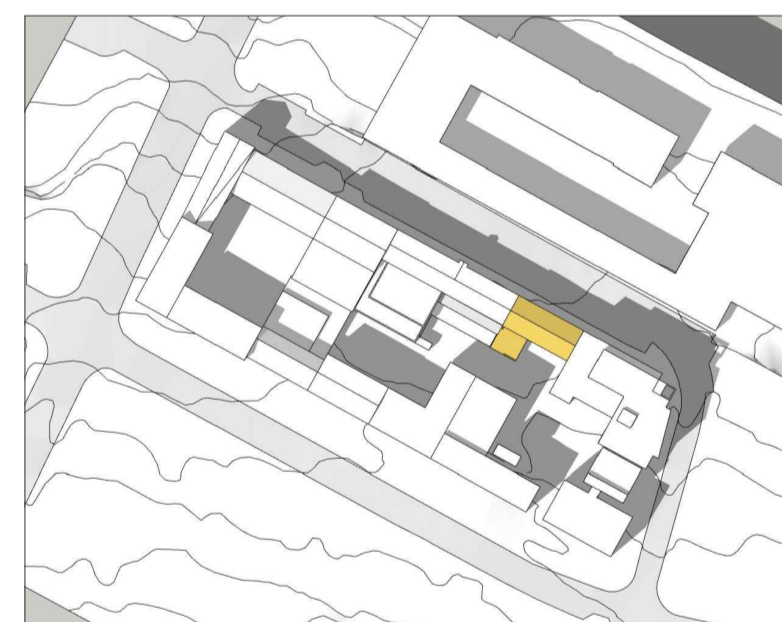
skuggavarp 21.06 kl. 13:00



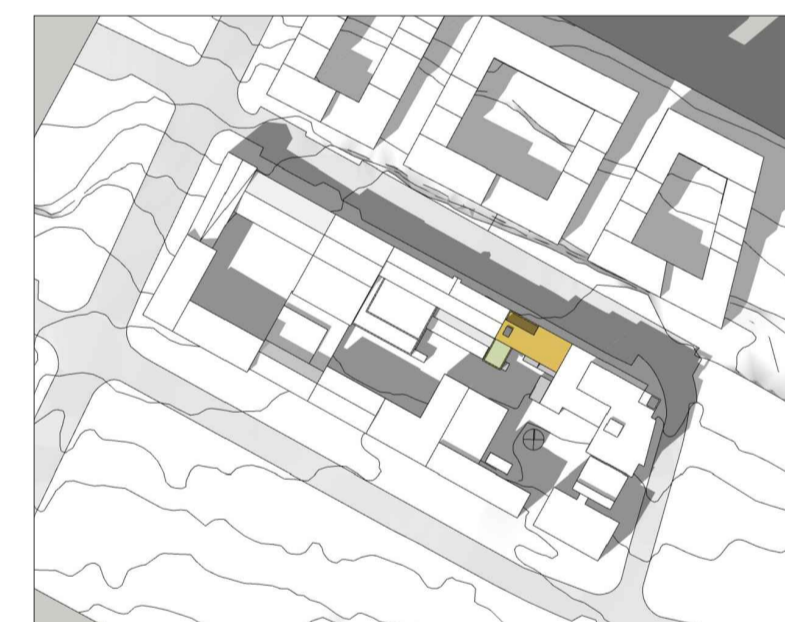
skuggavarp 21.03 kl. 13:00



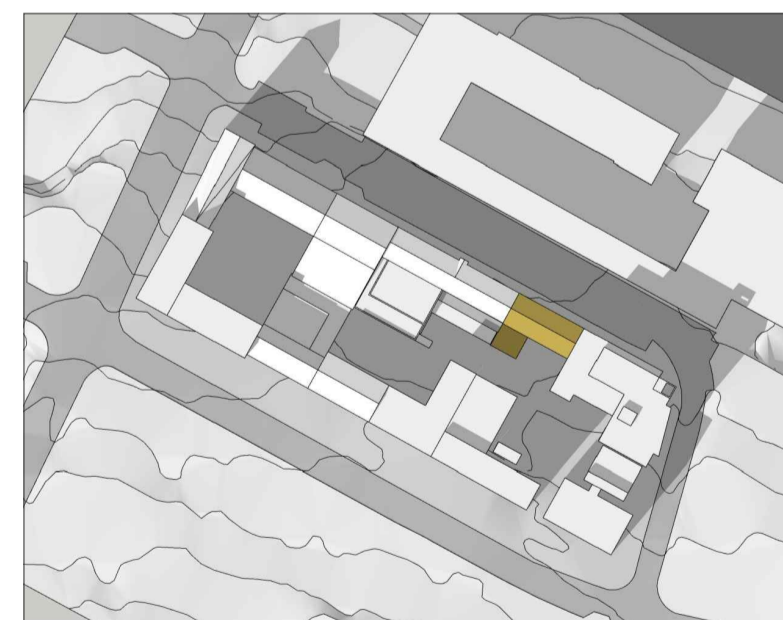
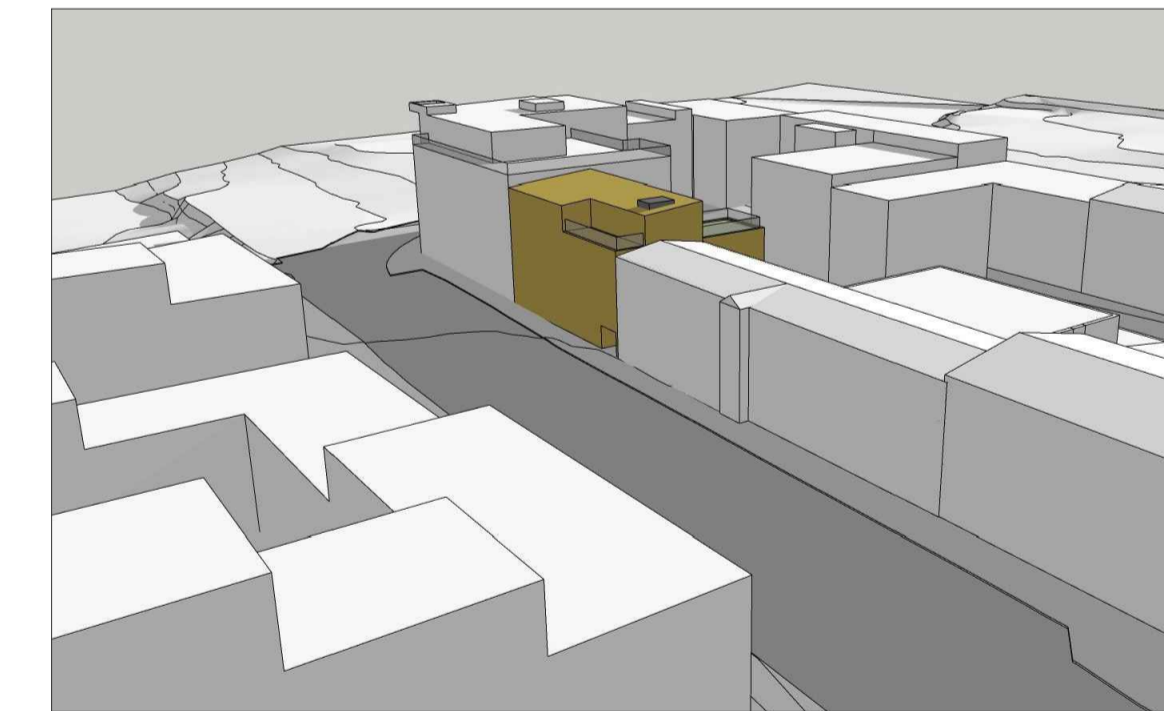
skuggavarp 21.03 kl. 13:00



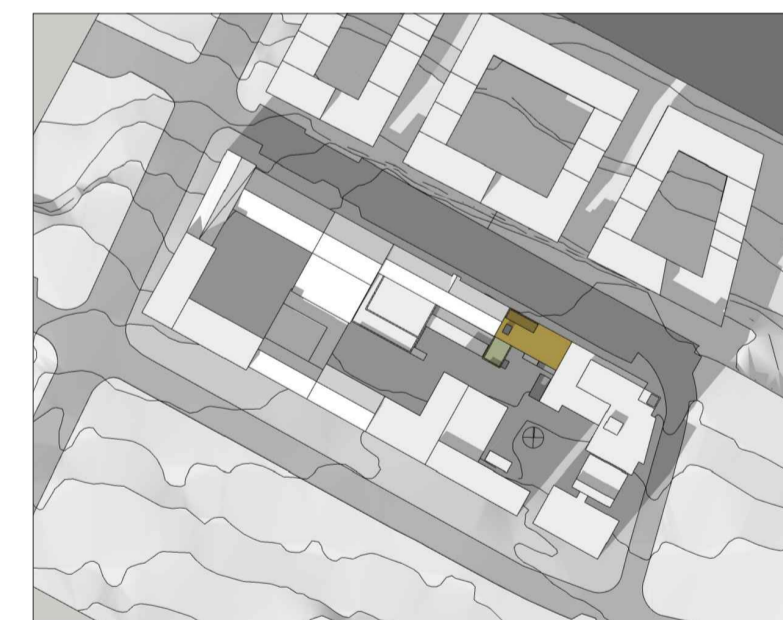
skuggavarp 21.06 kl. 16:00



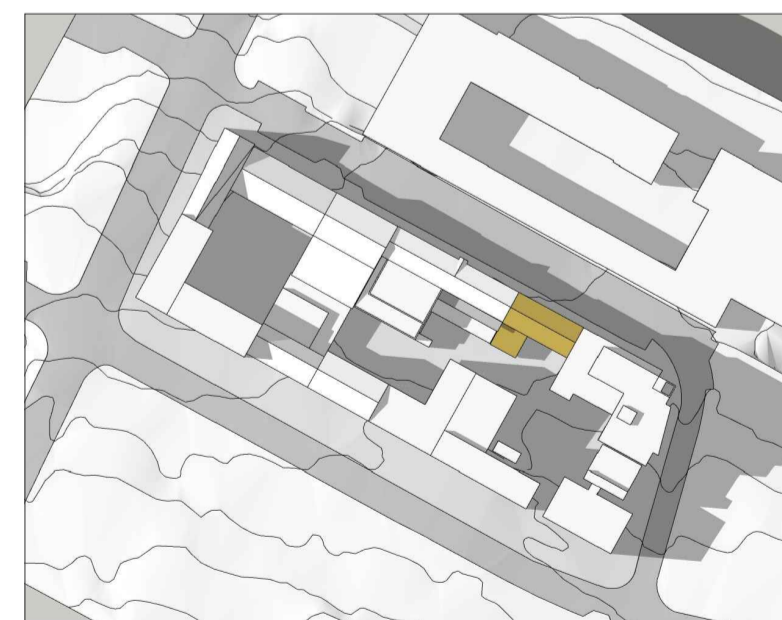
skuggavarp 21.06 kl. 16:00



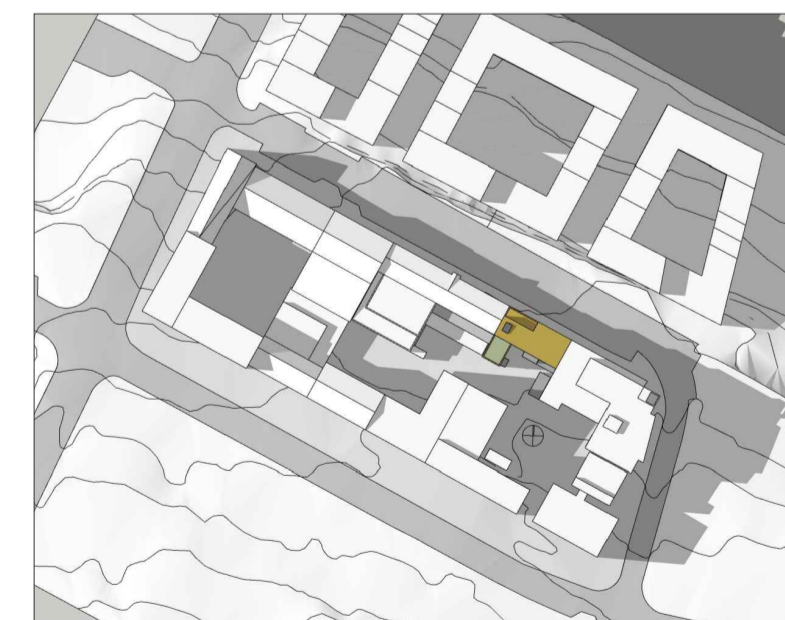
skuggavarp 21.03 kl. 16:00



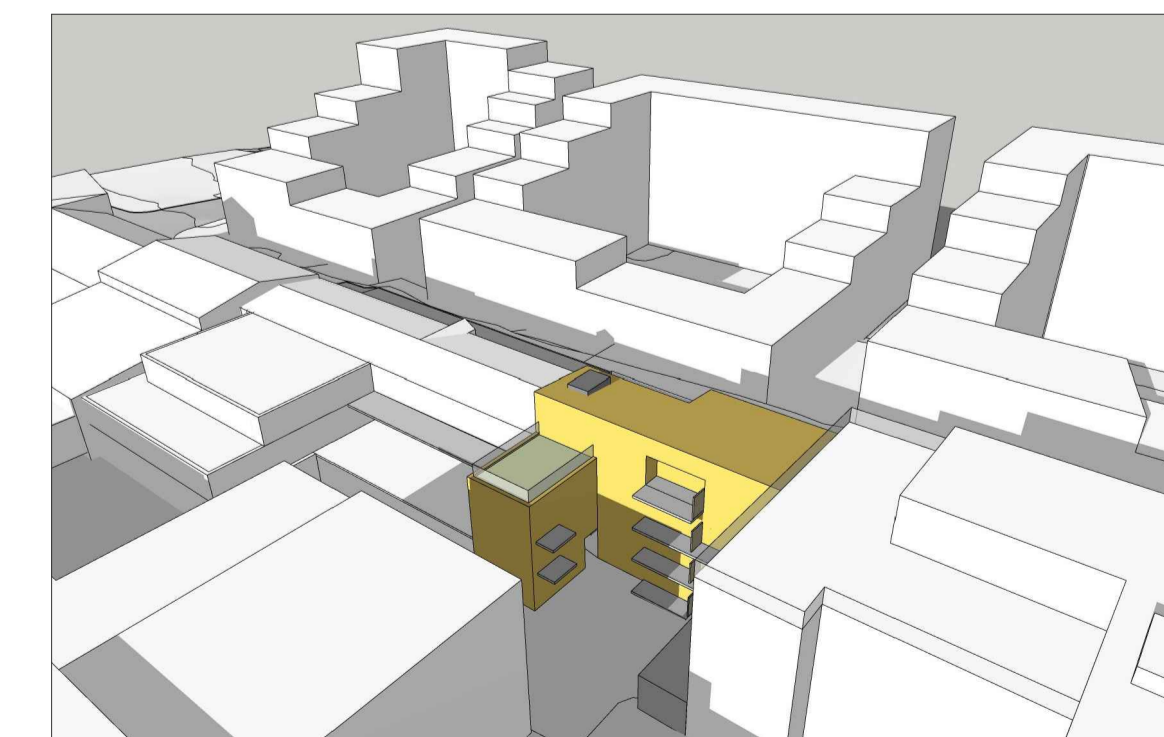
skuggavarp 21.03 kl. 16:00



skuggavarp 21.06 kl. 19:00



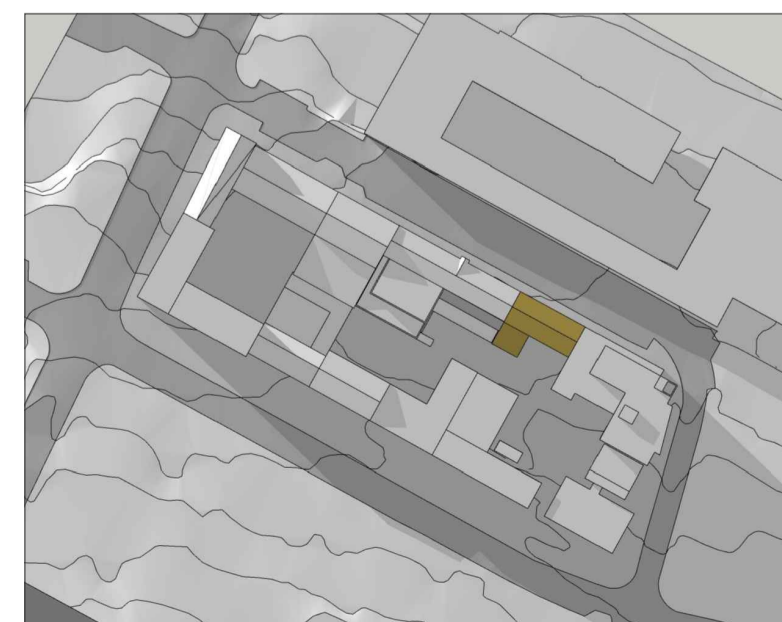
skuggavarp 21.06 kl. 19:00



skuggavarp 21.03 kl. 19:00



skuggavarp 21.03 kl. 19:00



skuggavarp 21.06 kl. 22:00



skuggavarp 21.06 kl. 22:00

SKÝRINGARUPPRÁTTUR - skuggavarp
BRAUTARHOLT 30 105 REYKJAVÍK
Breytingar á deiliskipulagi við Skipholtstreit

dap
development architecture property
Starmýri 2 108 Reykjavík
arkitekt@dap.is

verknr.	teikning	dags.
22-13	(90)1.02	21.02.2024