



Reykjavík 04.11.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 2. nóvember 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Brautarholt 32

Lögð fram umsókn Kristins Ragnarssonar dags. 3. ágúst 2021 um breytingu á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðarinnar nr. 32 við Brautarholt. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á lóðamörkum, hækkun á vegghæð að Brautarholti, hækkun á nýtingarhlutfall vegna minni lóðar og B-rýma ásamt því að gert er ráð fyrir bílakjallara og að skilmálar um bílastæði verði endurskoðaðir, samkvæmt deiliskipulagsuppd. KRark dags. 21. september 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

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

Visað til borgarráðs.

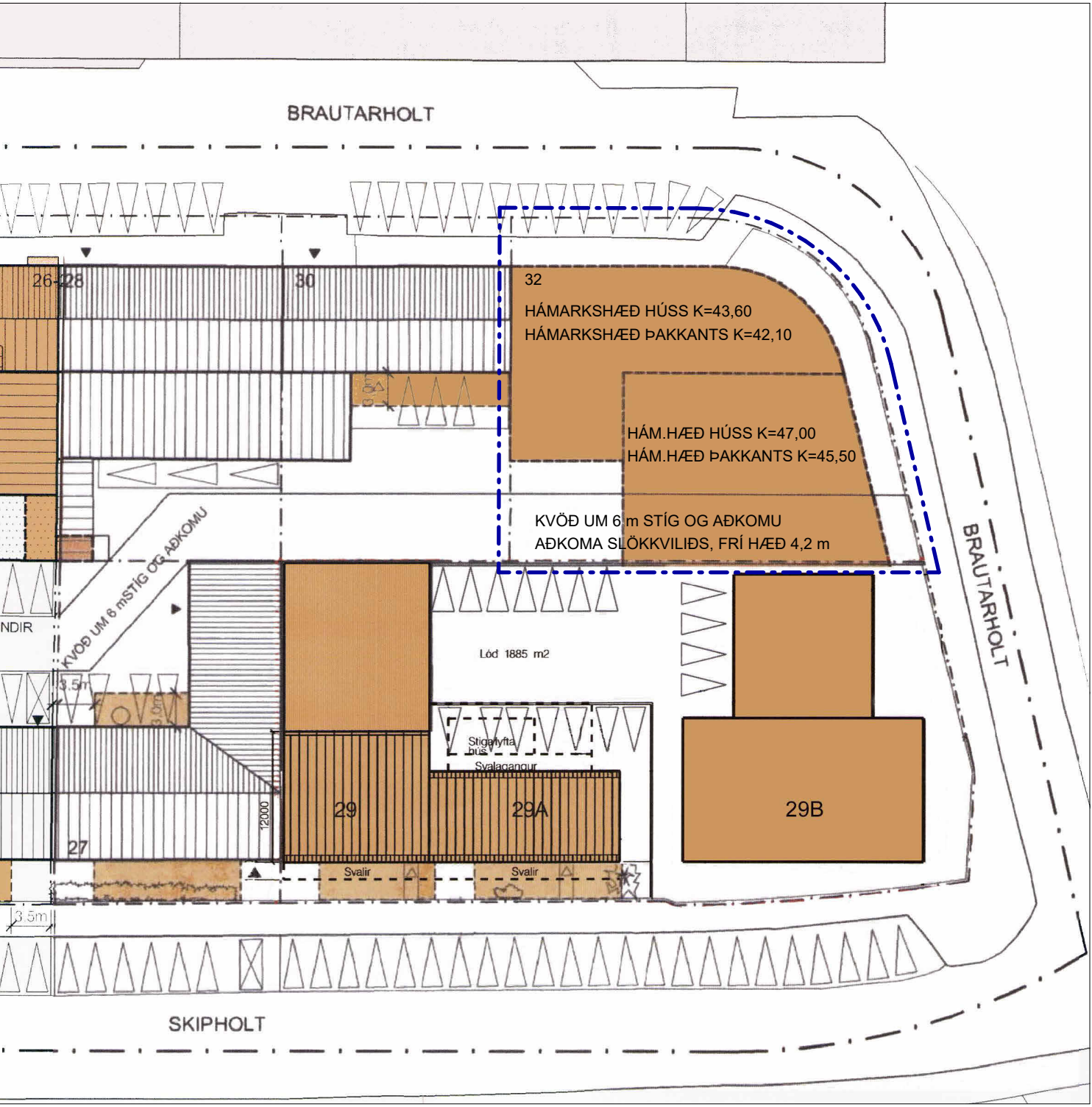
Ingvar Jón Bates, verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

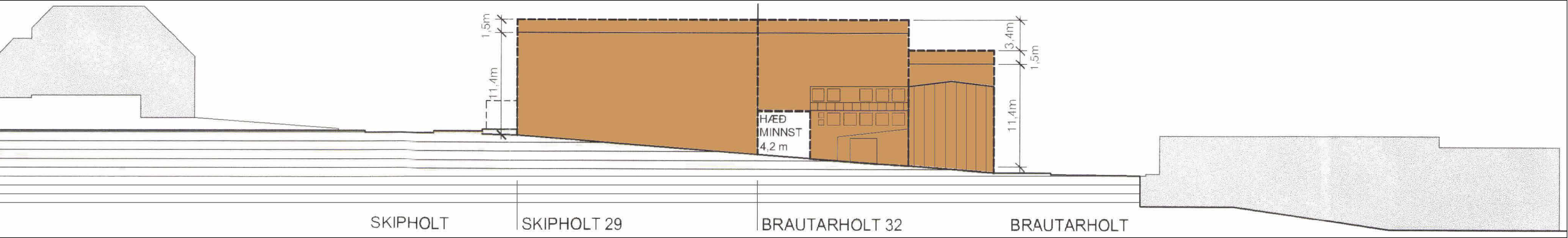
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: deiliskipulagsuppd. dags. 21. september 2022.

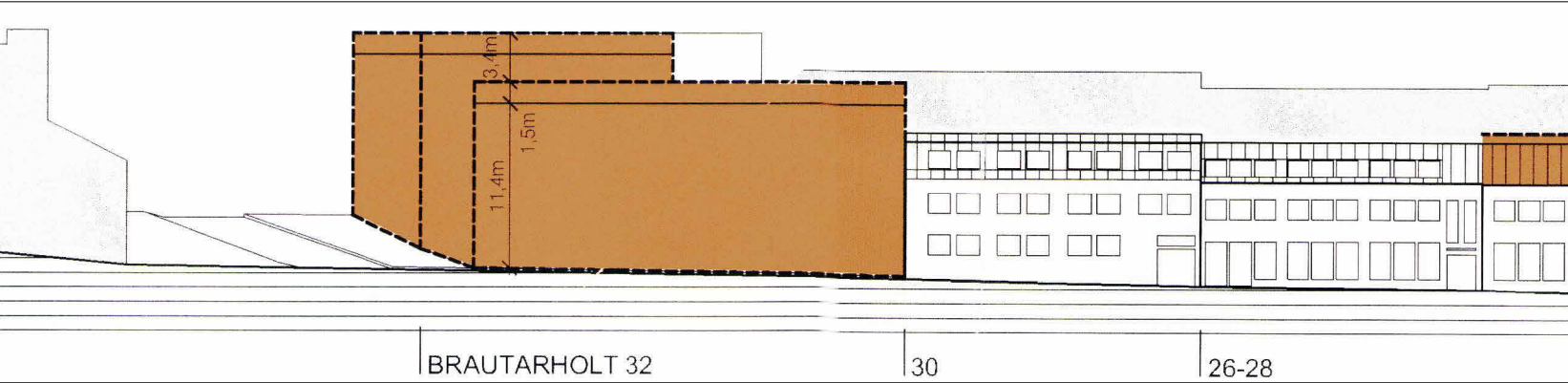
Breyting á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðar nr. 32 við Brautarholt



Hluti gildandi deiliskipulags „Skipholtsreits“ samþykkt 12.11.2002, birt í B-deild 09.01.2003.
1 : 500



Núverandi deiliskipulag. Austur snið.
1 : 500



Núverandi deiliskipulag. Norður snið.
1 : 500

Gildandi deiliskipulag

Deiliskipulag Skipholtsreits sem afmarkast af Nútönni í vestur, Brautarholti í norður og austur og Skipholti í suður var samþykkt í borgarráði 12. nóvember 2002 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 13. janúar 2003. Álls hafa verið gerðar fjórar breytingar á deiliskipulaginu síðast fyrir lóðna nr. 29 við Skipholt en sú breyting var samþykkt í borgarráði 10. maí 2019 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 29. maí 2019.

LANDNOTKUN SAMKVÆMT AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2024
Móvæði (1c), skrifstofur, verslun, afþreying og búðir á efri hæðum. Cheimitt er að selja á stofn eða starfsektu náttúrukúba (nektardansstöð) innan svæðisins. Með náttúrukúba er átt við veitingastað með reglubundna skemmtistarfsemi þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og sýningu á nektardansi í atvinnuskyni, stór. 9 gr. laga um veitinga og gættastað nr. 67/1985 m.s. br.

BYGGINGARREITIR OG ÁÆTLAD BYGGINGARMAGN.
Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti sjna svæði sem nýbyggjar og ófærðbyggingar mega ekkí fara út fyrir en kvóð um að byggja að mörkum byggingarreitna. Heimitt er að gera kjallara að svo miklu leyti sem nýtingarhlutfall og bílastæðakvóður leyfa. Lóðn að Brautarholti nr. 32 er dýpggð. Lóðn er nýtt sem bílastæði (málarastæði). Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er mibáð við að byggja megi að hámarki 2.050 m² á lóðinni.

HÚSHÉDIR OG ÞÖK.
A upprætti er sýnd hámarkshæð þakants og þaks fyrir hvern byggingarreit. Þar sem leyft er að endurnýja þakhæðir er sýnd hámarkshæð frá efsta götli. Þök skulu vera flöt eða með lágu risi. Kvætti og nýting þakrymis sem sérstakar hæðar er óheimil. Á húsum nr. 23 og 29 við Skipholt, og nr. 26-28 við Brautarholt er leyft að endurnýja þakhæðir. Þök huganlegra lyftuhúsa mega vera hærri en þök víðkomandi húsa sem nemur nauðsynlegri öryggishæð fyrir lyftu. Fyrir lóðna nr. 32 við Brautarholt, samkvæmt gildandi deiliskipulagi, er hámarksveggshæð franhúss 42,10 og þakhúss 45,50 og hámarks hæð franhúss 43,60 og þakhúss 47,00.

NYTINGARHLUTFALL.
Í gildandi deiliskipulagi frá 2002 er nýtingarhlutfall mismunandi eftir lóðum. Fyrir lóðna nr. 32 við Brautarholt sem er alls 987 m² er nýtingarhlutfallið 2,0. Fróláðir eru huganlegrar bílastæðir eða kjallarar og byggingar á lóðarkúðum byggingarreitnum.

UMFÆRÐ, BÍLASTÆÐI.
Kvóð er um ákæran stig á lóðum nr. 25 og 27 við Skipholt og nr. 28 og 30 við Brautarholt. Fri hæð yfir stigum er 4,2m. Bílastæðakrafna vegna þegar byggja húsa er ná fjórir núverandi bílastæðir sem sýndur er á upprætti. Ef þessi stæði skærast, t.d. vegna viðbygginga á lóðarkúðum byggingarreitnum, skal gera jafnmörgu stæði í staðinni á lóðinni. Bílastæðakrafna vegna nýbygginga, annars en á lóðarkúðum byggingarreitnum, er 1 stæði á 30m². Fyrir hluta staðanna má gæða í bílastæðisöð, enda áá á lóð 1 stæði á hverja 50m² í nýbyggingum. Við Brautarholt 24, 26, 28, 30 og 32 eru 31 stæði sem eru hálf inni á lóðum. Gangstætt fyrir Brautarholt er einnig inni á lóðum. Við Nútönn eru 7 bílastæði utan lóða. Fyrirkomulag bílastæða á upprætti er ekkí bindandi. Heimitt er að gera bílastæði og eða bílastæðir.

Fyrir Brautarholt 32 er í gildandi deiliskipulagi mibáð við 59 bílastæði á lóð þar af 7 stæði við Brautarholt sem eru að hálfu utan lóðar.

Brautarholt 32	Gildandi skilmálar
Lóðarstærð (málbáð)	987 m ²
Núðun	0
Byggingar mibáð við hámarksstæðun	2.050 m ²
Nýtingarhlutfall mibáð við hámarksstæðun	2,0
Héðarþöð bílastæða mibáð við hámarksstæðun og núðun	59
Færniðar á stæði mibáð við hámarksstæðun og núðun	35m ²

A-rými

Brautarholt 32	Breyting á skilmálum
Lóðarstærð	885 m ²
Núðun	0
Byggingarmagn ofanjarðar	2.850 m ²
Héðarbyggingarmagn	3.450 m ²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar	3,2
Nýtingarhlutfall mibáð við héðarbyggingarmagn	3,9
Bílastæði á lóð	20
Bílastæði í bílagæmslu	15
Bílastæðifjöldi	17
Hjólstæði	*Smkv. reglum um fjóða bíla- og hjólstæði í Reykjavík

Bílastæði Svæði I

Bílastæði Svæði I	Víðnið	Bílastæði	Bílastæði
2 herbergi	0,5	7	3,5
3 herbergi	0,75	6	4,5
4+ herbergi	0,75	7	5,25
		20	13,25
Verslun	Víðnið	Flatarmál	Bílastæði
Smærri verslun (<500 m ²)	1 á 200m ²	220 m ²	1
		Samtals	14,25
		Bílastæðifjöldi	14

IBÚÐIR
Upplýðing reitna tekur mið af markmóðum húsnæðisfetu aðalskipulags og húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar. Við hönnun íbúða skal leggja áherslu á gæði, fjölbreyttar íbúðagerðir og stærðir íbúða til að stuðla að auknum fjölbreytileika í samsetningu íbúa. Leggja skal jafnfirmt áherslu á metnaðarfulla hönnun. Samkvæmt tilögu að breyttu deiliskipulagi er mibáð við að fjóðri íbúða á lóðinni verði 20. Upplýfta skal eftirfarandi skiptingu hússins í íbúðagerðir: 7 íbúðir verði 2ja herbergja eða 35% íbúða í húsinu; 6 íbúðir verði 3ja herbergja eða 30%; 6 íbúðir verði 4ja herbergja eða 30% og 1 íbúð (þakíbúð) verði 5ja herbergja 1 íbúð eða 5% af héðarþöð íbúða hússins. Meðstærð íbúða er áætlað um 100 m² mibáð við birt fatamál. Í byggingarýsingu með aðaleikningum skal gera nánari grein fyrir íbúðafjölda, fjölbreytileika og stærðarhlutfóðum íbúða.

HÚSHÉDIR OG ÞÖK.
Í tilögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir 4h-5h húsi og er 5h að hluta innþregin. Gert er ráð fyrir bílastæðakjallara undir byggingarreitnum (fyrirhuguðu húsi). Gert er ráð fyrir að hámarksþað þakants svérhluta byggingarreitna hækki úr 45,50 í 47,00 og að nýrhlutu byggingarreitna (franhúss) hækki úr 42,10 í 43,60. Tilagan gerir ráð fyrir flóðu þaki á þessum stað í stað hallandi þaks. Þetta framkallar hærri veggkant vegna einangunar. Hámarksþað byggingarreitna er óðreytt mibáð við gildandi deiliskipulag. Lyftuhús og uppbrot á norðaustur horn má ná 1,0 m upp yfir hámarksþaktiet.

ÞAKSVALUR OG ÞAKGARÐUR.
Í tilögunni er gert ráð fyrir sameiginlegu rými fyrir íbúa hússins á þaksvóðum sem verða um 180 m² að grunnflæti. Á þaki hússins er auk þess gert ráð fyrir garði, þakgarði fyrir þakíbúð hússins sem verður um 90 m² að grunnflæti, þar af um 25m² í garðskála. Heimitt er að selja upp gróðurhús og yfirbyggð selsvæði utan byggingarreitna bæði á þakgarði og þaksvóðum stór. skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Slík mannvirki mega ekkí vera nær veggkanti en 3 m og ekkí hærri en 3 m. Í þakgarði er lögð áhersla á vistavænt og hlýlegt yfirbragð. Þar skal gert ráð fyrir leik- og leika divarsvæði.

ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ LÓÐAR.
Hönnun lóðar skal vera vönduð og gera skal grein fyrir henni samhláða aðluppdráttum á áfstóðumynd og grunnmynd götuþæðar.

NYTINGARHLUTFALL.
Í gildandi deiliskipulagi frá 2003 er mibáð við að alls verði byggðir 2.050 m² á lóðinni og að nýtingarhlutfalli verði 2,0. Samkvæmt umráðinni tilögu að breyttu deiliskipulagi er mibáð við að byggðir verði 2.850 m² ofanjarðar og héðarbyggingarmagn 3.450 m² (A og B – rými). Nýtingarhlutfall lóðar hækkar því í 3,9 vegna aukins byggingarmagns og minnkun lóðar abr. ofangreint. Upplýðing reitna tekur mið af markmóðum húsnæðisfetu aðalskipulags og húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar.

UMFÆRÐ, BÍLASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI.
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er mibáð við að megin aðkomu á lóðinni verði um sund mál Skipholts 29B og Brautarholts 32. Í umráðinni tilögu að breyttu deiliskipulagi er engin breyting þar á. Kvóð er um ákæran stig að stórum hluta þakíbúða á Skipholtsreit um sundið og skal hæð í þoti þess ekkí vera lægri en 4,2 m. Gert ráð fyrir aðkomu skilvirkis um sundið.

Í tilögunni er mibáð við að bílastæðifjöldi verði í samræmi við reglur um fjóða bíla- og hjólstæði í Reykjavík fyrir svæði 1. Víðmóðin á svæði 1 er 0,25 bílastæði/þyr 1 herb. íbúð, 0,5 bílastæði/þyr 2 herb. íbúð og 0,75 bílastæði/þyr 3-4+ herb. íbúð. Í byggingarýsingu sem fyrir aðaleikningum þarf að gera grein fyrir skiptingu íbúða í íbúðagerðir og fjóða bílastæða mibáð við það.

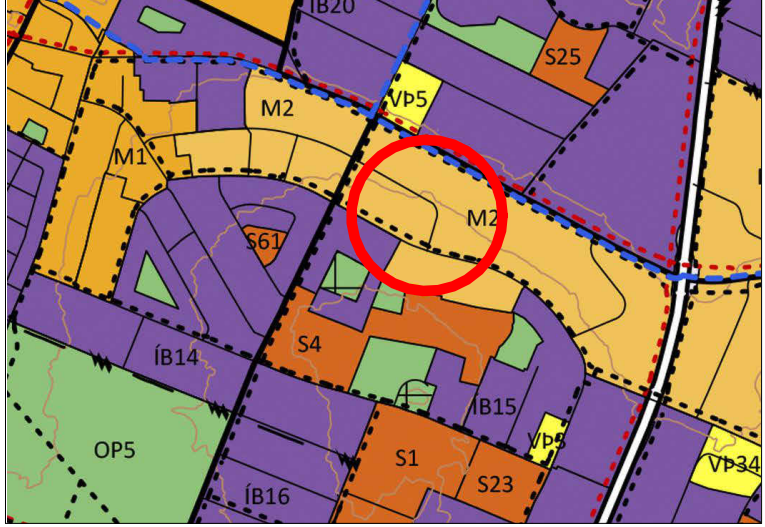
Samkvæmt tilögu að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar er gert ráð fyrir kjallara undir fyrirhuguðu húsi með aðkomu um bílastæðalyftu. Í kjallaranum er gert ráð fyrir að hámarki 15 bílastæðum. Auk þess er gert ráð fyrir 2 bílastæðum á baklóð íbúðarhluta eða samfalls 17 bílastæðum.

Gera þarf nánari grein fyrir bílastæðipórt m.t.t. skilmála þegar sótt er um byggingarleyft þegar fyrir liggur hvernig íbúðagerðir verða í fyrirhuguðu húsi verður bílastæðapórtin metin og hvernig fyrirkomulag þeirra gengur upp á lóðinni.

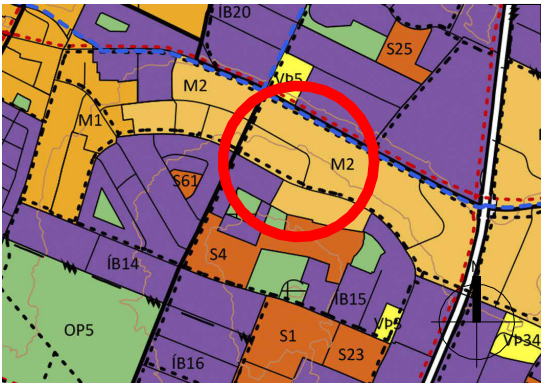
Þá er í tilögunni gert ráð fyrir sérstakt hjólagæmslu á jarðhæð hússins fyrir að lágmarki 42 hjólastæði. Mibáð er við að lágmarki 2 hjólastæði á lóð.

SORPHRIDA.
Meðhöndrun sorps frá sveðrunu skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndun úrgangs og gildandi reglugerðum. Reykjavíkurborg sér um söðun á heimilisörp frá íbúðarhúsum en rektarararðir skulu sjálf sjá um söðun og meðferð á sínu sorpi. Gera skal ráð fyrir sorpgæmslu á jarðhæð fyrirhugaðs húss.

Að öðru leiti gilda áfram sömu skilmálar.



Breyting á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðar nr. 32 við Brautarholt



Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

