

From: [Mínar síður - Reykjavíkurborg](#)
To: [USK Skipulag](#)
Subject: Ný umsókn - Umsókn til skipulagsfulltrúa
Date: fimmtudagur, 22. febrúar 2024 14:27:45
Attachments: [\(90\)1.01 Brautarholt 30 - deiliskipulagsbreyting.pdf](#)
[\(90\)1.02 Brautarholt 30 - skuggavarp.pdf](#)
[\(90\)1.03 Brautarholt 30 - afstaða-snið.pdf](#)
[\(90\)1.04 Brautarholt 30 - Ábáðir-tilÁlgur.pdf](#)
[Brautarholt 30 deiliskipulag-memo.pdf](#)
[LÁðaruppráttur - samþá. 10.12.2021.pdf](#)
[Utfyllt umsokn - PDF.pdf](#)



Umsókn til skipulagsfulltrúa



Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Guðmundur Oddur Víðisson**

Kennitala umsækjanda: [REDACTED]

Heimilisfang umsækjanda: [REDACTED]

Póstnúmer umsækjanda: [REDACTED]

Símanúmer umsækjanda: [REDACTED]

Netfang umsækjanda: [REDACTED]

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**



Greiðandi

Nafn greiðanda: **dap ehf**

Kennitala greiðanda: **5003100490**

Netfang greiðanda: [REDACTED]



Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Brautarholt 30**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**



Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Stutt lýsing á erindi: **Breyting á gildandi deiliskipulagi samanber texta á uppdrætti. Hefur áður verið lagt inn sem fyrirspurn.**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**



Fylgigögn

Uppdrættir: **(90)1.01 Brautarholt 30 - deiliskipulagsbreyting.pdf, (90)1.02 Brautarholt 30 - skuggavarp.pdf, (90)1.03 Brautarholt 30 - afstaðasnið.pdf, (90)1.04 Brautarholt 30 - íbúðir-tillögur.pdf**

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð: **Brautarholt 30 deiliskipulag-memo.pdf**

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

Önnur gögn: **Lóðaruppdráttur - samp. 10.12.2021.pdf**

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.

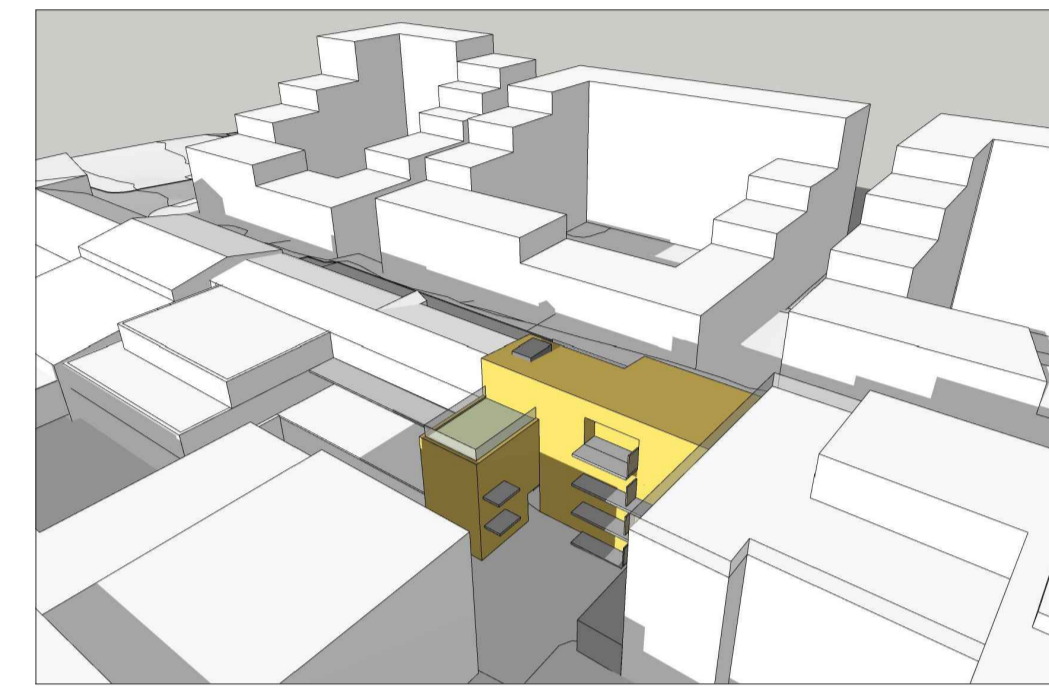
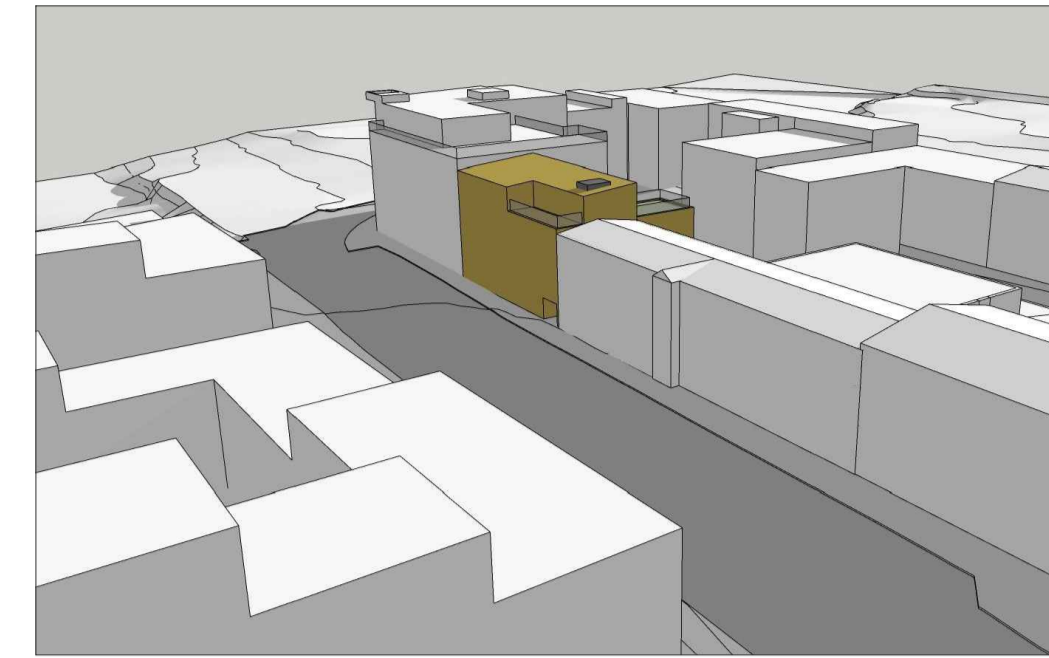
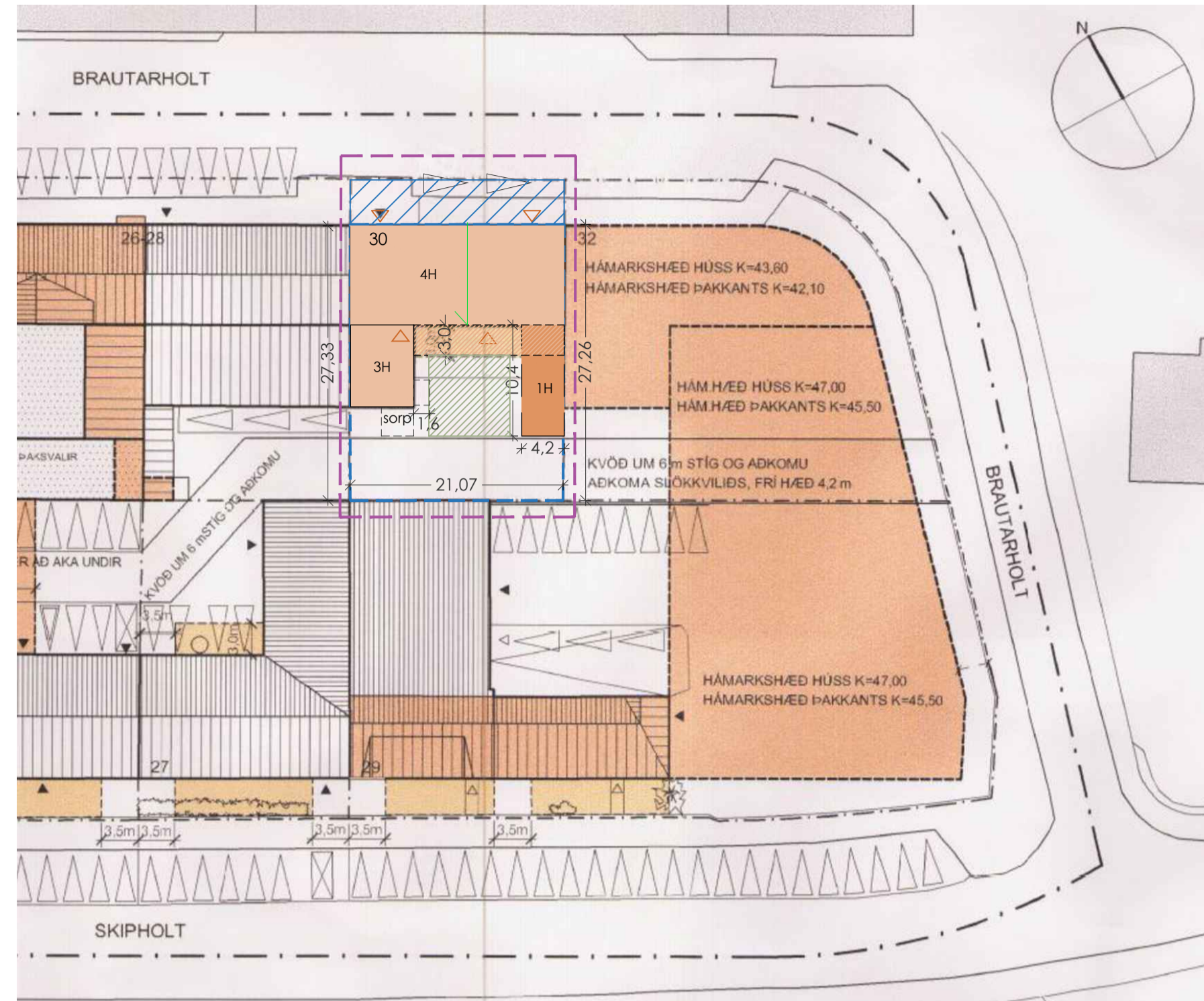
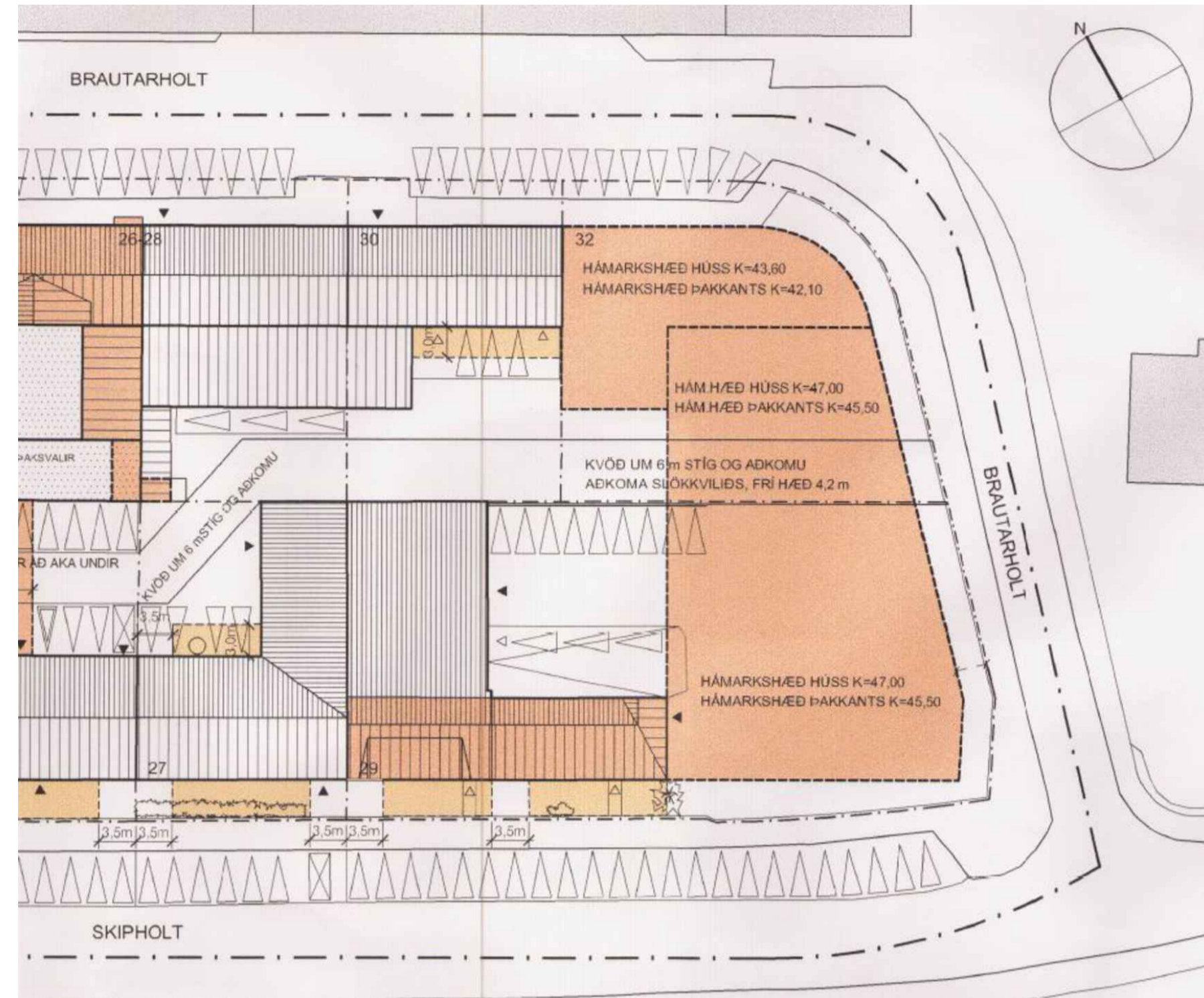
Jafnramt bárust frekari ábendingar frá verkefnisstjóra í tölvupósti 19.01.2023.

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 Skipholtsreits vegna lóðar við Brautarholt 30

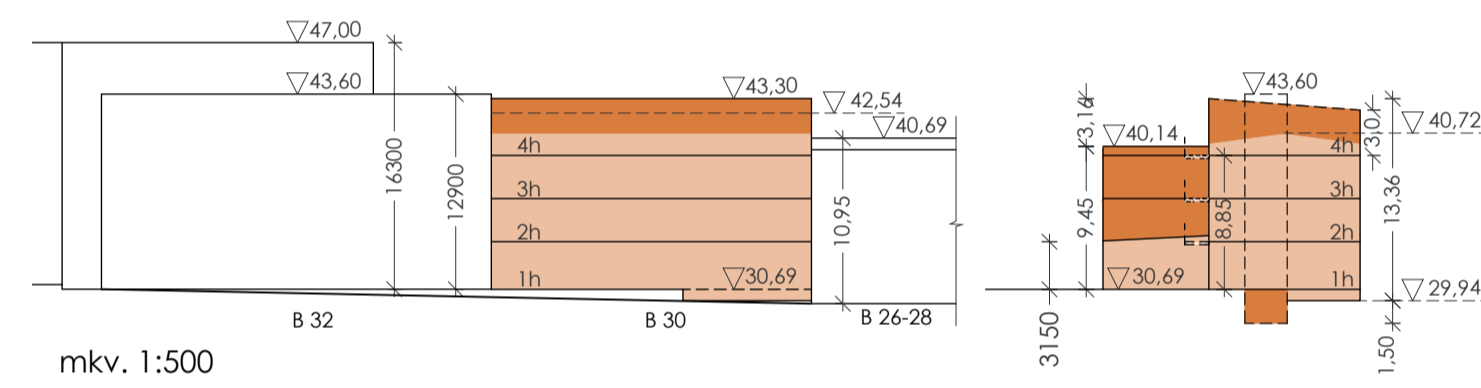
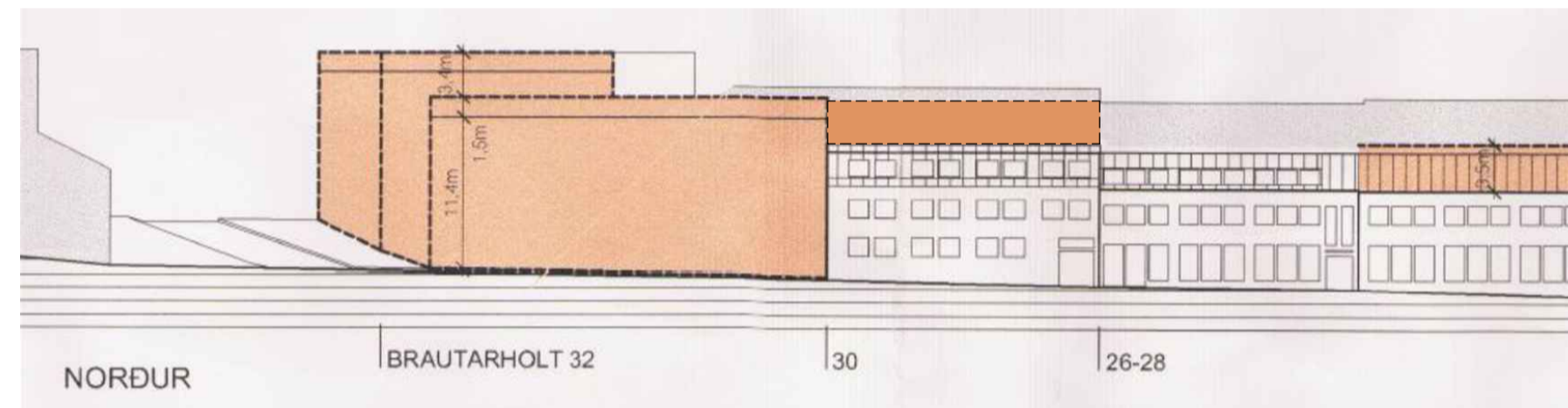
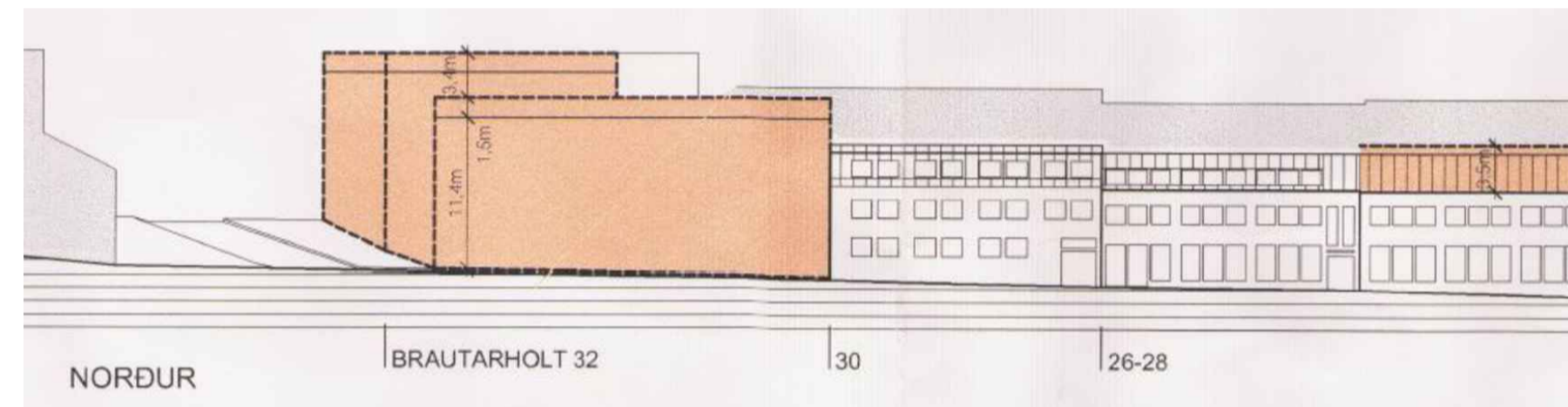
staðgreinir: 0-1-1250105



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- svæði deiliskipulagsbreytinga
- ný lóðamörk
- breyting á lóðamörkum
- núverandi byggingareitur
- takmarkaður núv. byggingareitur
- nýr byggingareitur / -hluti
- þakhallastefna
- grænt svæði
- bílastæði í borgarlandi



Hluti af gildandi deiliskipulagi fyrir Skipholtsreit, samþ. 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 Skipholtsreit 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.

Byggingareitir 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 byggingareitir 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 uppdrátt. Ef þessi stæði skerðast, til dæmis vegna viðbygginga á takmörkuðum byggingareitum, 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 stígunum er 4,2 m.

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

2. NÚVERANDI LÓÐ

Í dag tilheyrir reiturinn miðsvæði M2b, Holt-Laugavegur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og afmarkast af götum Brautarholts, Nóatúns og Skipholts. 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 stígunum 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 byggingareit á lóð. Einnig verður nýr byggingareitur 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 Skipholtsreits 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, byggingareitir og nýtingarhlutfall Við breytingar á núverandi skipulagi er lagt til að minnka lóðamörk sem snýr að Brautarholtri og færa að húshlið til norðurs, samkvæmt samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum. Við það verða öll bílastæði og gangstétt við bygginguna í borgarlandi. 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 byggingareitir. Annars vegar er núverandi byggingareitur fyrir verslun/þjónustu ásamt íbúðum. Heimilt verður að fara út fyrir byggingareit sem nemur að hámarki 150 mm. Hins vegar er nýr byggingareitur fyrir hjóla- og vagnageymslu á einni hæð, á baksvæði lóðar. Einnig má staðsetja sorpskýli utan byggingareita.

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

Núverandi byggingareitur: Á núverandi byggingareit 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. Þakform er flatt eða einhalla til norðurs. Núverandi byggingareitur (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 byggingareitur: Heimilt verður að nýta byggingareit fyrir svalir og sérafnotareiti við hverja íbúð allf að 2 metra á dýpt. Nýr byggingareitur: Gerður verður nýr byggingareitur 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 þéttlingu byggðar / blandaða byggð. Núverandi bygging verður hækkuð um eina hæð og verður því fjögurra hæða. Krafa verður um að lyftu verði komið fyrir í byggingunni. Hæsti punktur byggingarinnar er 0,3 metrum neðar við lægri brún næstu byggingar nr. 32. Verður þá stíganá hækkuð bygginga við Brautarholt að Skipholtri. Aðaláðkoma í verslun/þjónustu er frá Brautarholtri norðanmegin auk aðalinnangangs í íbúðarhúsnæði. Sunnan megin er einn ingangur í stígangang íbúða og geymsla auk hjóla- og vagnageymslu. Vandá 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 þéttlingu byggðar og nýtingu lands. Reykjavíkurborg mælist til að nýjar íbúðir í fjölbýli í þessu hverfi verði um 85 m² að meðaltali. Komíð 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 gisín til að auka birtuskýrið 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 Gerð 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 borgarlandi, 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 byggingareit. Gerð 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
Byggingareitur	óskilgr.	1030 m ²
Byggingareitur 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 borgarlandi

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

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__.

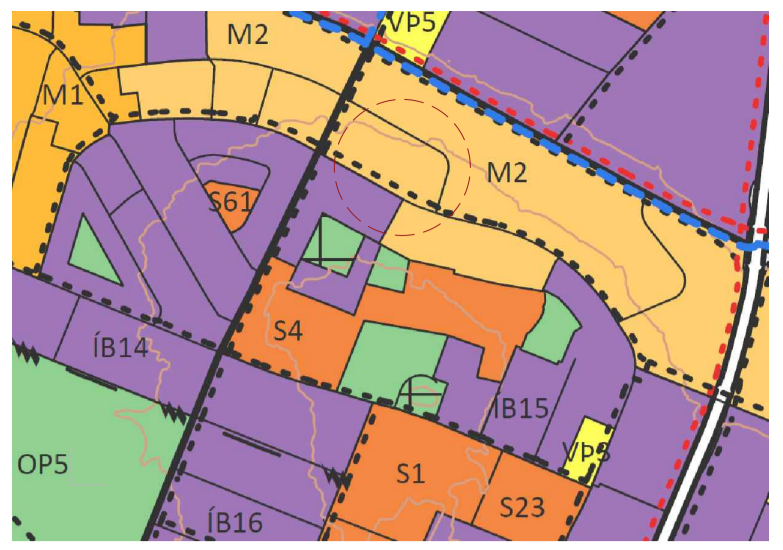
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____20__.

DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

BRAUTARHOLT 30 105 REYKJAVÍK
Breytingar á deiliskipulagi við Skipholtsreit

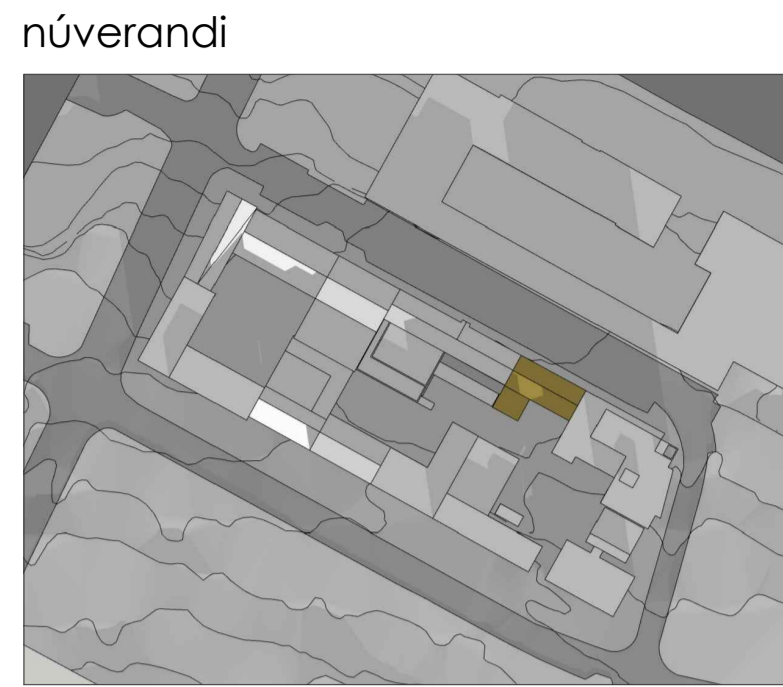
dap development architecture property		
Stamvín 2, 108 Reykjavík arkitekt@dap.is		
verknr.	teikning	dag.
22-13	(90)1.01	21.02.2024

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

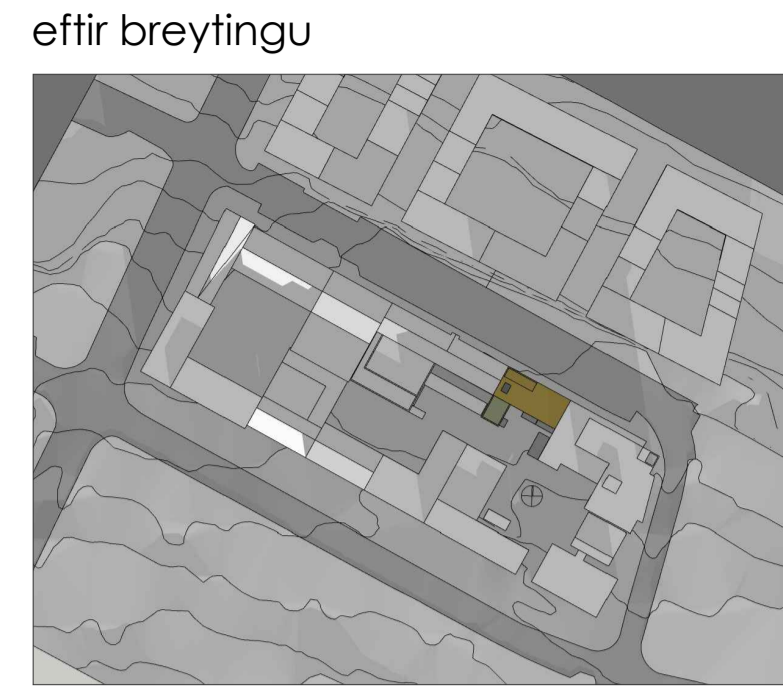


Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

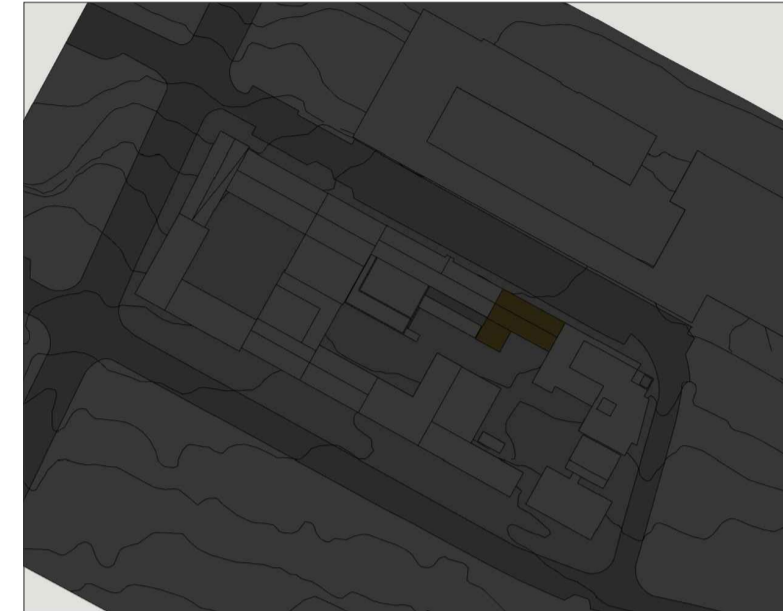
21. janúar



skuggavarp 21.01 kl. 13:00



skuggavarp 21.01 kl. 13:00

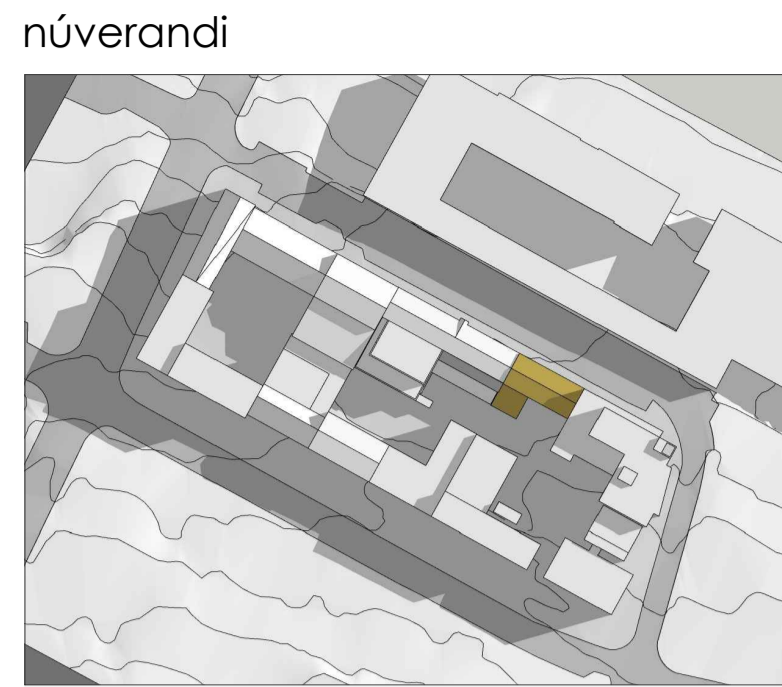


skuggavarp 21.01 kl. 16:00

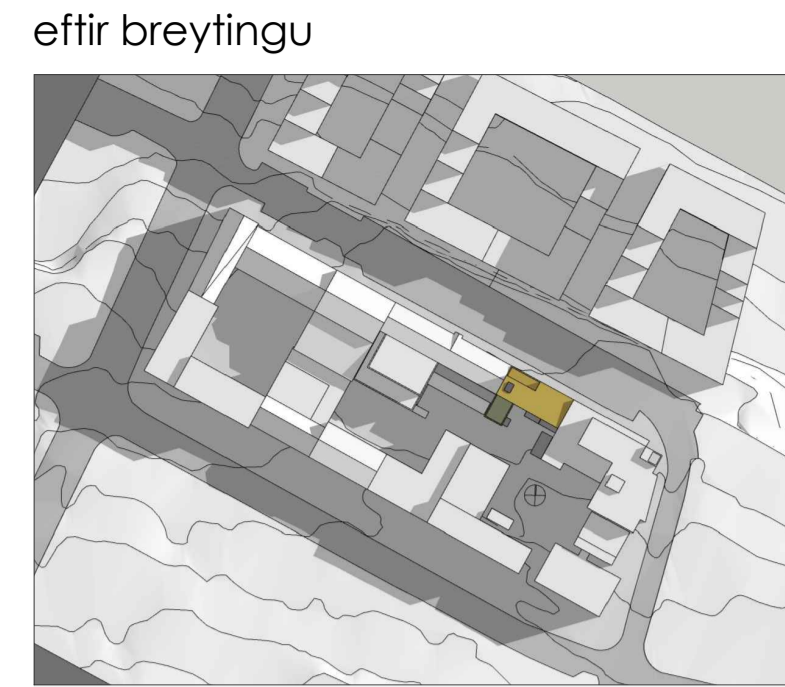


skuggavarp 21.01 kl. 16:00

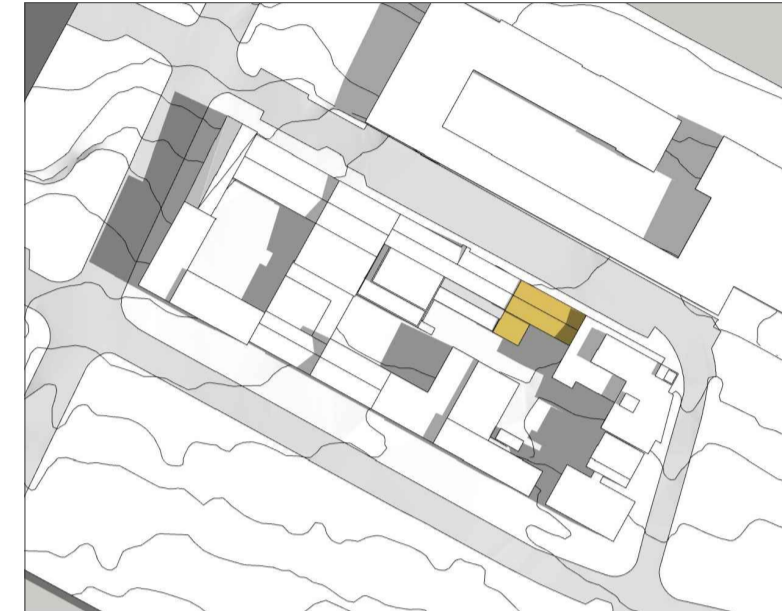
21. júní



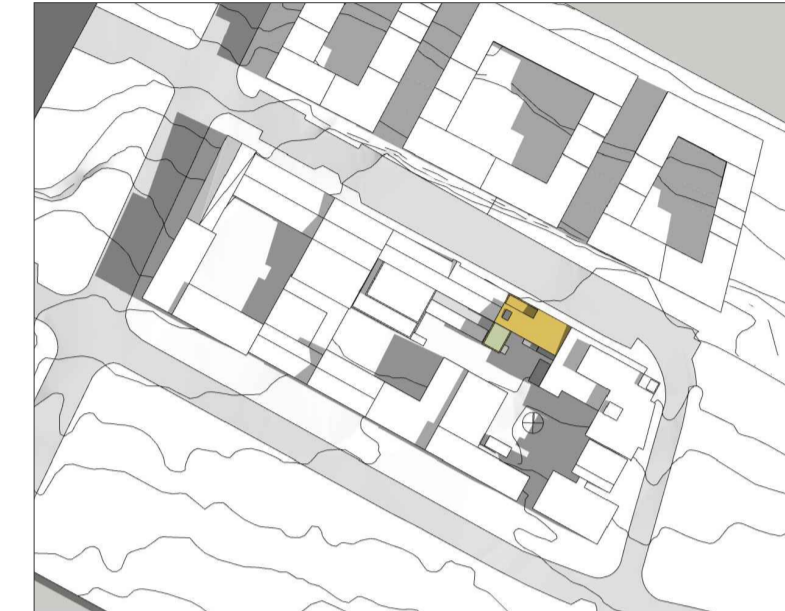
skuggavarp 21.06 kl. 07:00



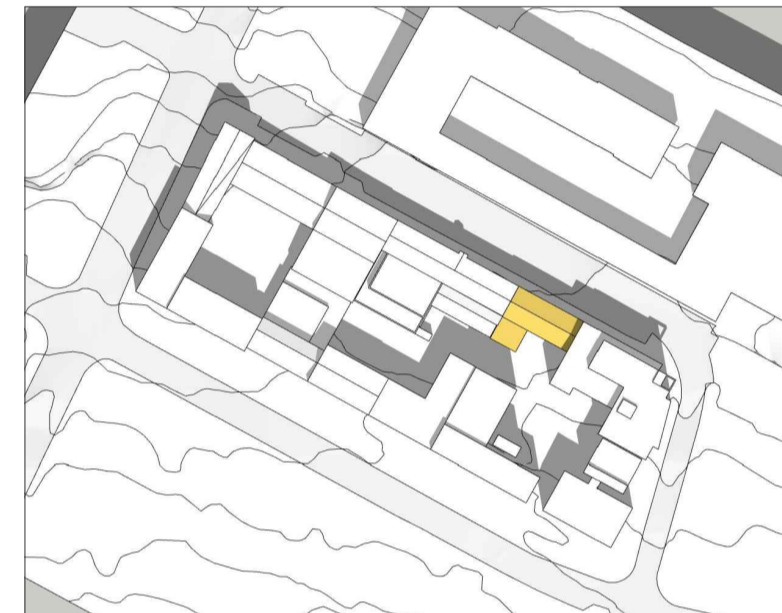
skuggavarp 21.06 kl. 07:00



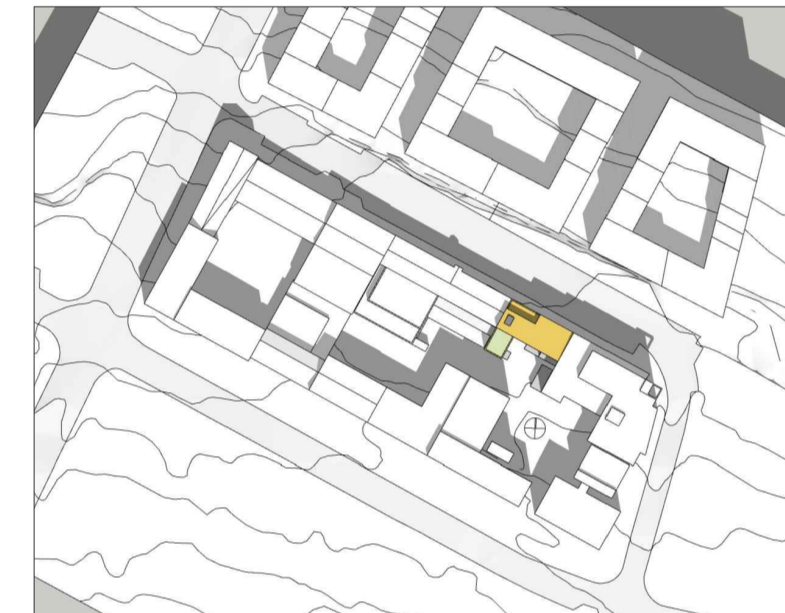
skuggavarp 21.06 kl. 10:00



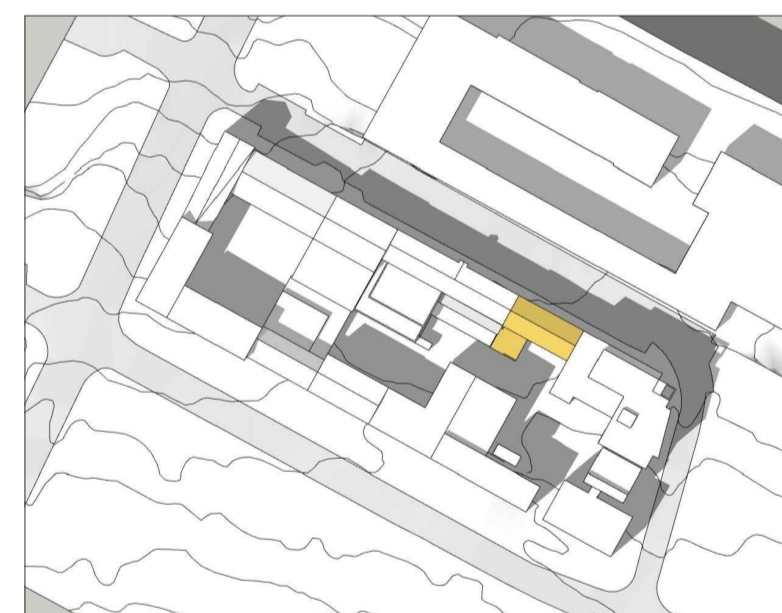
skuggavarp 21.06 kl. 10:00



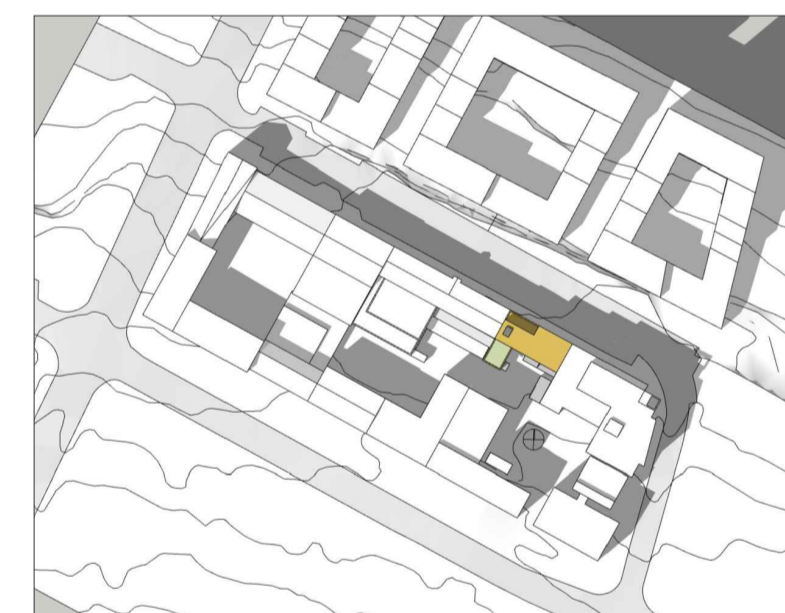
skuggavarp 21.06 kl. 13:00



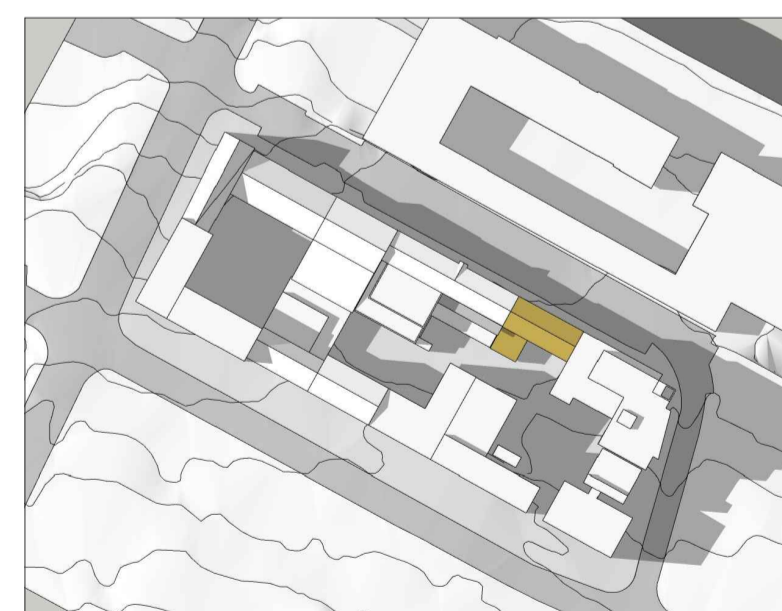
skuggavarp 21.06 kl. 13:00



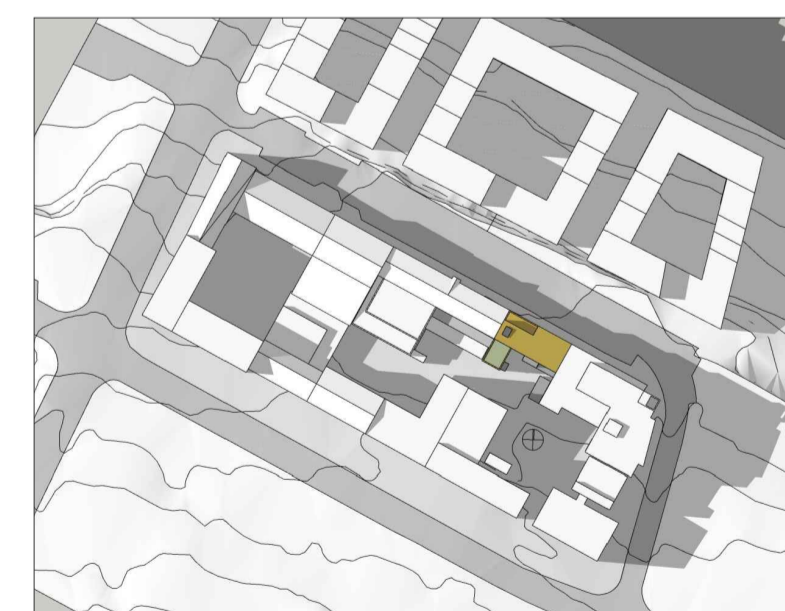
skuggavarp 21.06 kl. 16:00



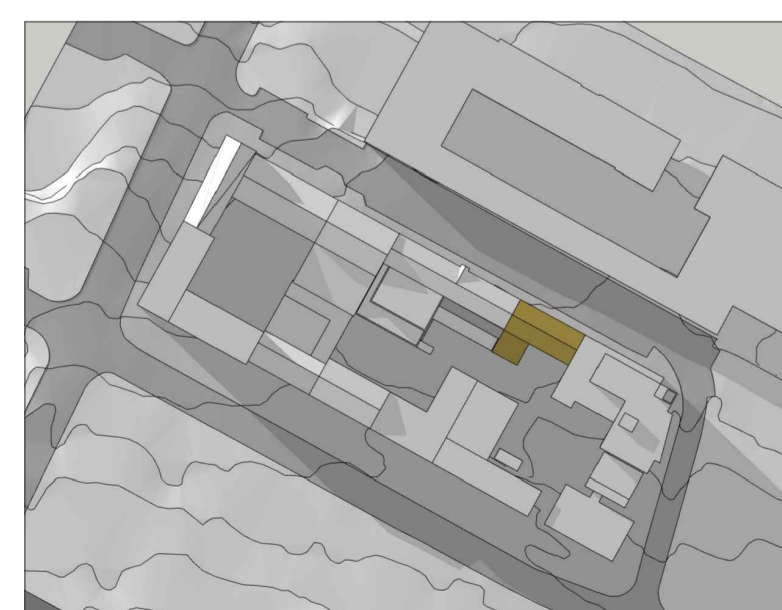
skuggavarp 21.06 kl. 16:00



skuggavarp 21.06 kl. 19:00



skuggavarp 21.06 kl. 19:00

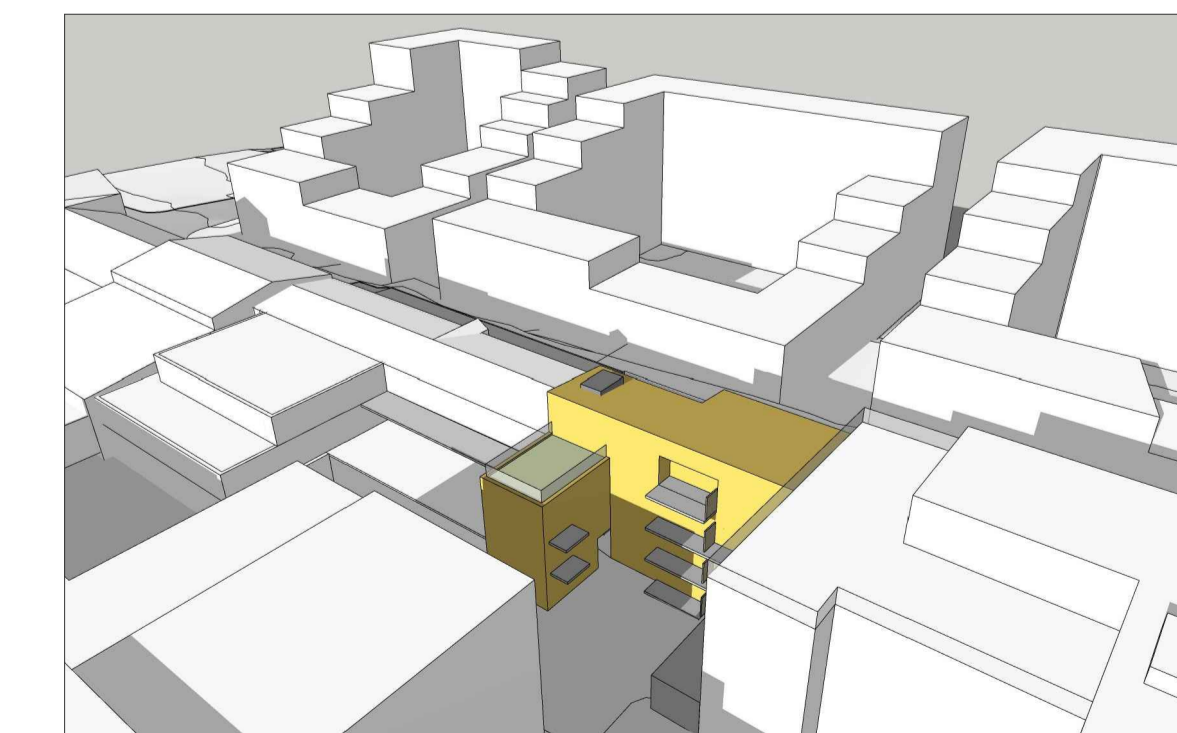
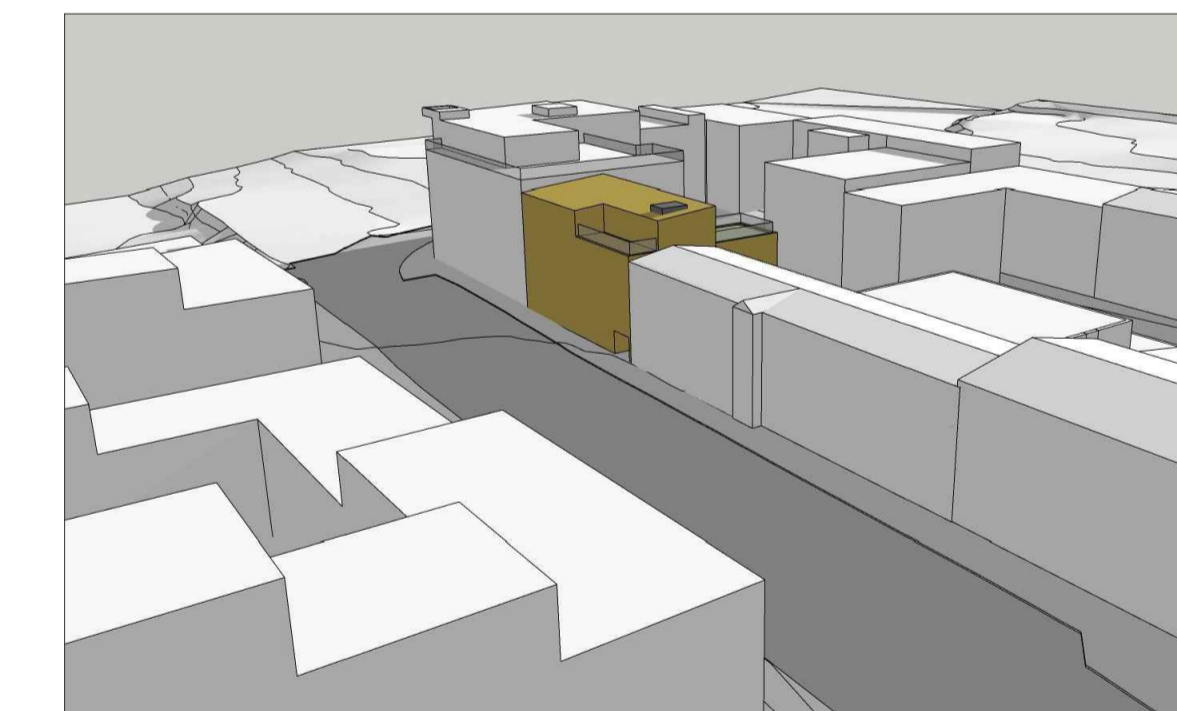
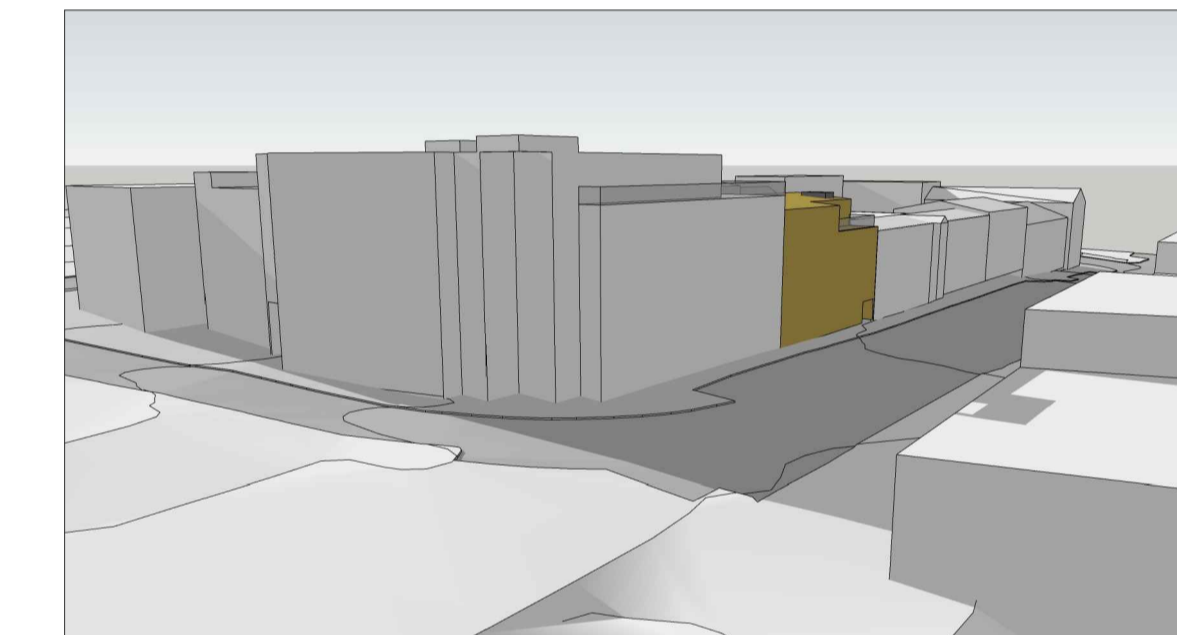
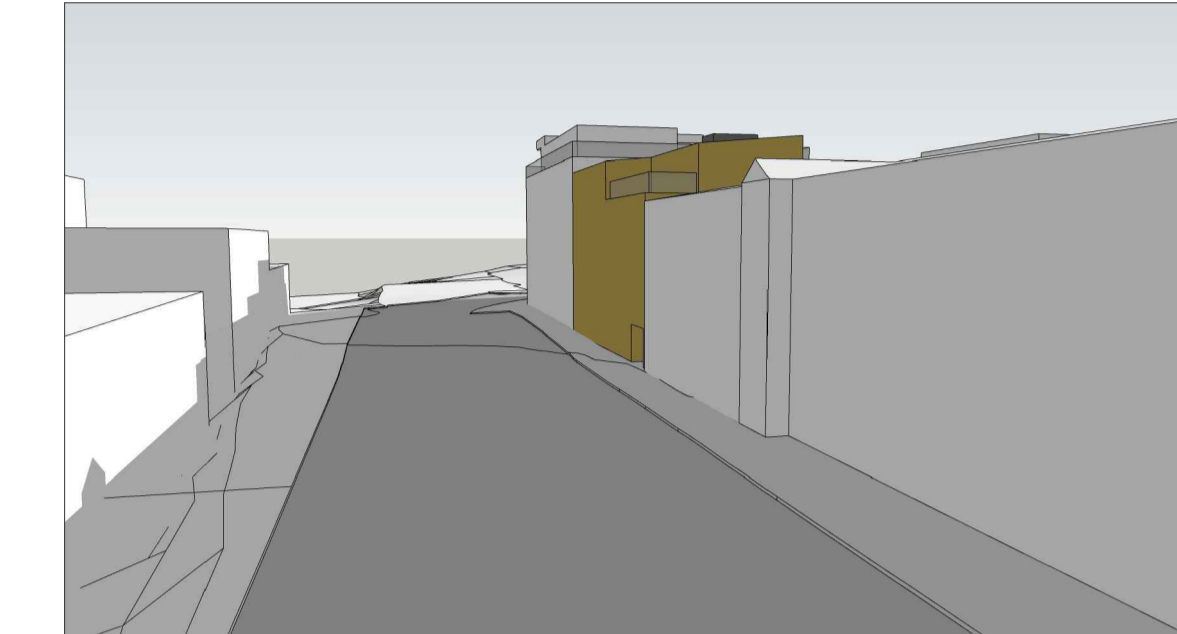


skuggavarp 21.06 kl. 22:00

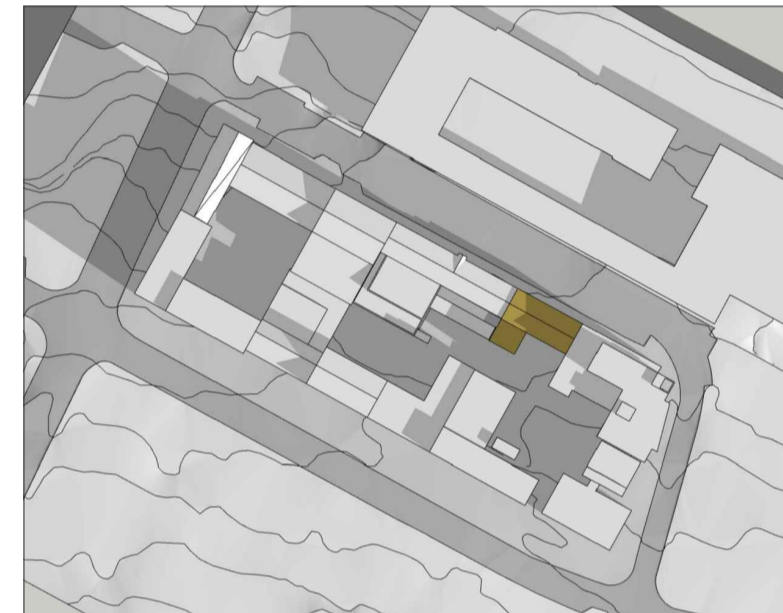


skuggavarp 21.06 kl. 22:00

effir breytingu byggingar 21.09 kl. 15:00



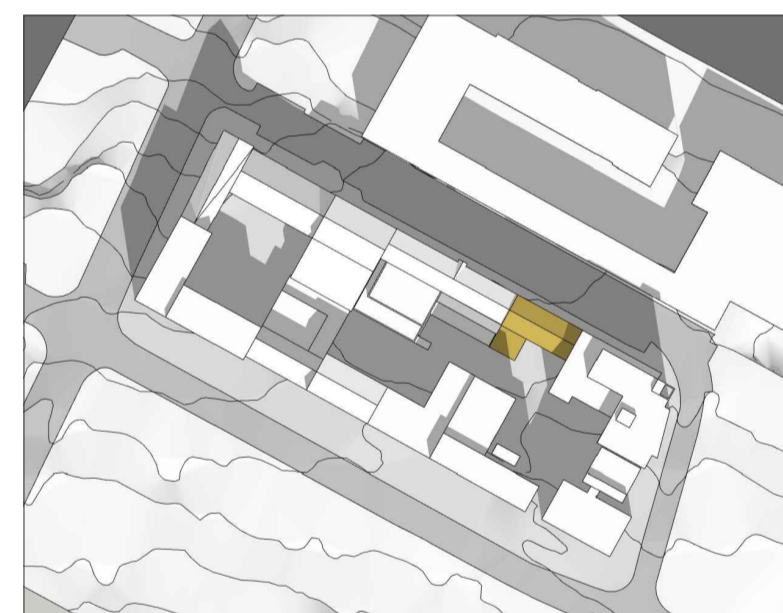
21. mars



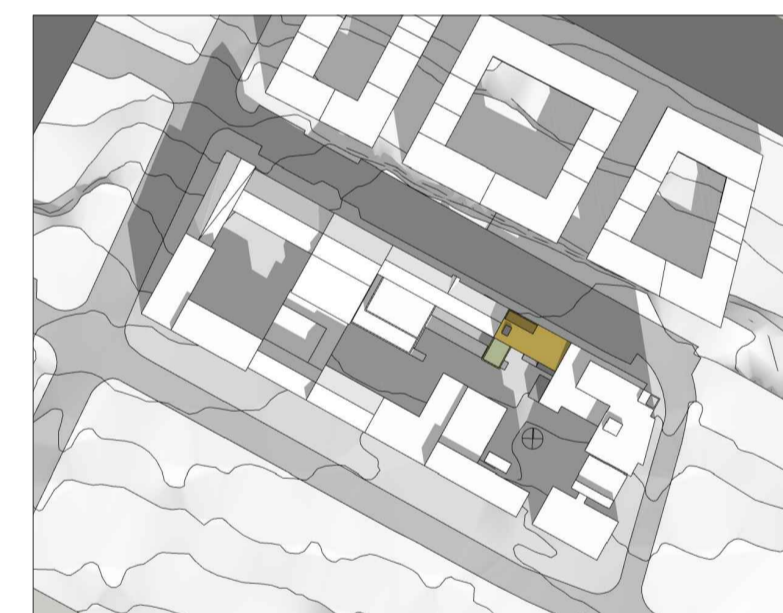
skuggavarp 21.03 kl. 10:00



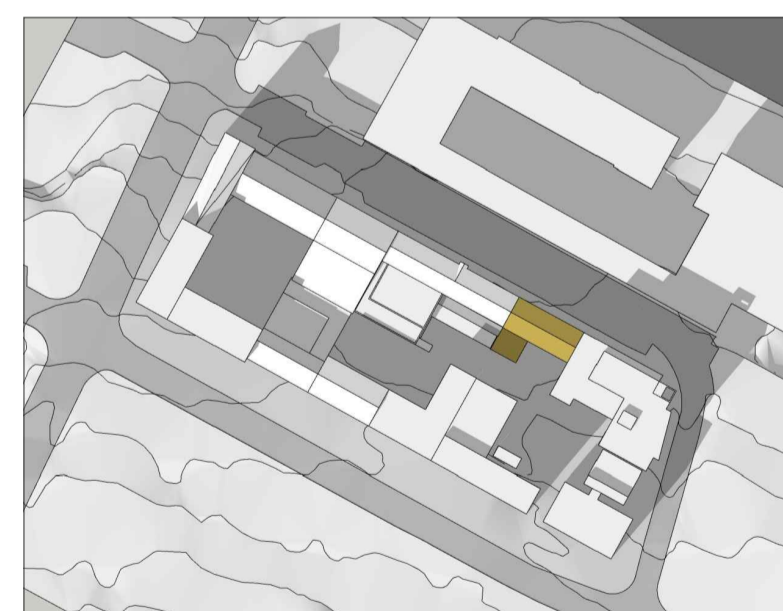
skuggavarp 21.03 kl. 10:00



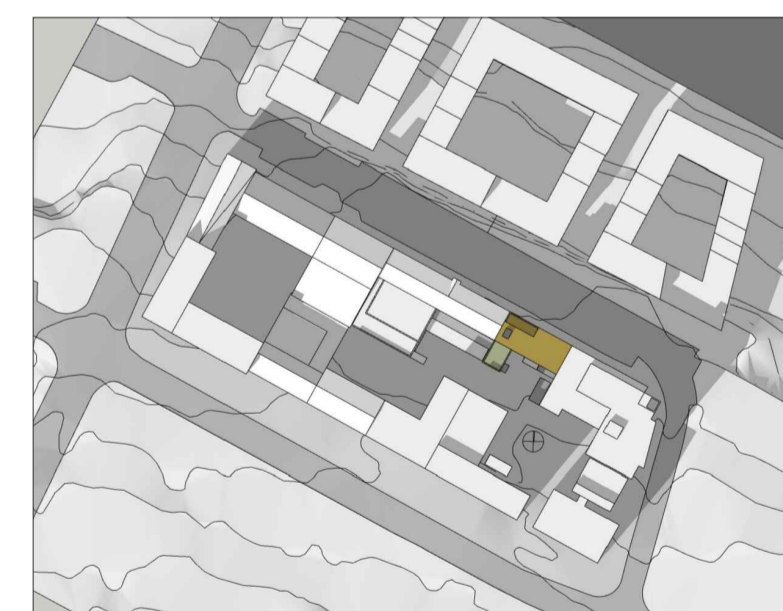
skuggavarp 21.03 kl. 13:00



skuggavarp 21.03 kl. 13:00



skuggavarp 21.03 kl. 16:00



skuggavarp 21.03 kl. 16:00



skuggavarp 21.03 kl. 19:00



skuggavarp 21.03 kl. 19:00

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

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

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