

Almennar upplýsingar:

Nafn Kristinn Ragnarsson
Erindi nr. P-2021-08-03-0024
Kennitala [REDACTED]
Heimilisfang SKAFTAHLÍÐ 27, REYKJAVÍK
Póstnúmer 105
Símanúmer [REDACTED]
Netfang kristinn@krark.is
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenittala 600169-5139
Greiðanda nafn -
Greiðanda netfang ff@hekla.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Laugavegur 170-174, 105 Reykjavík

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi Breyting á bílastæðifjölda, hækkun á vegg hæð sem snýr að Brautarholti og hækkun á nýtingarhlutfalli.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn
skjals
210331F-Brautarholt-32-Rvk_Skipulagsbreyting-20210803.pdf

-

-

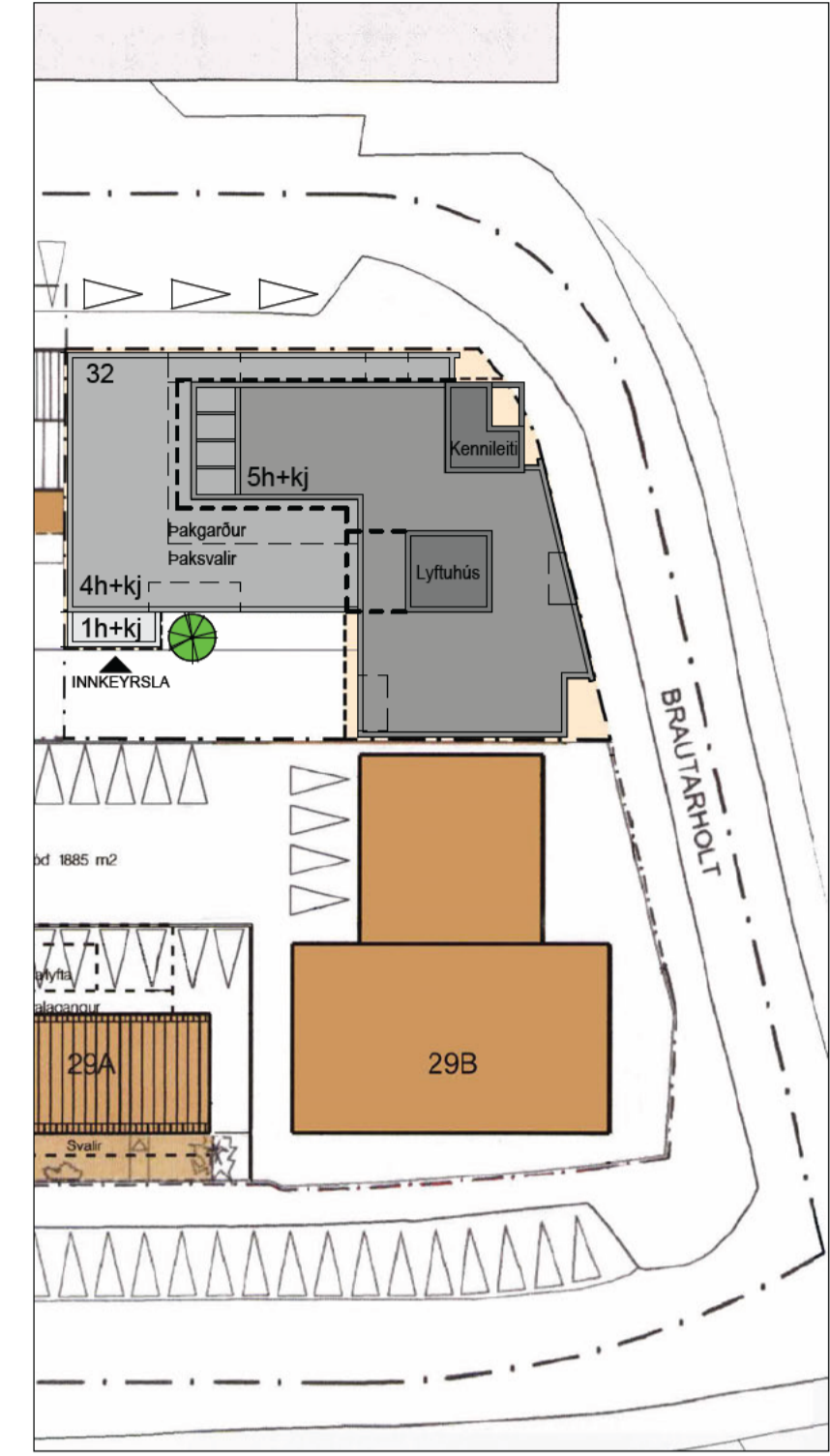
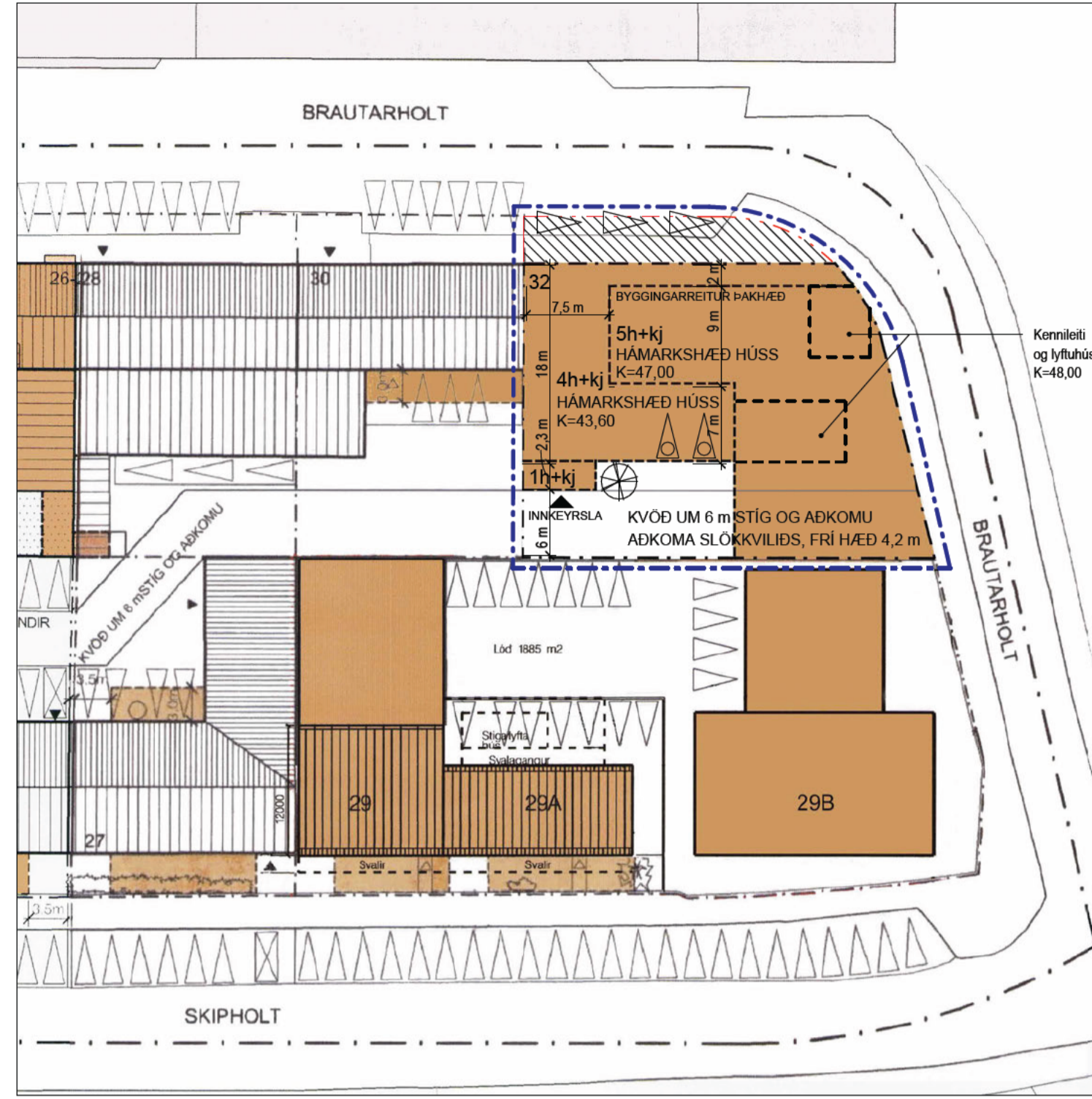
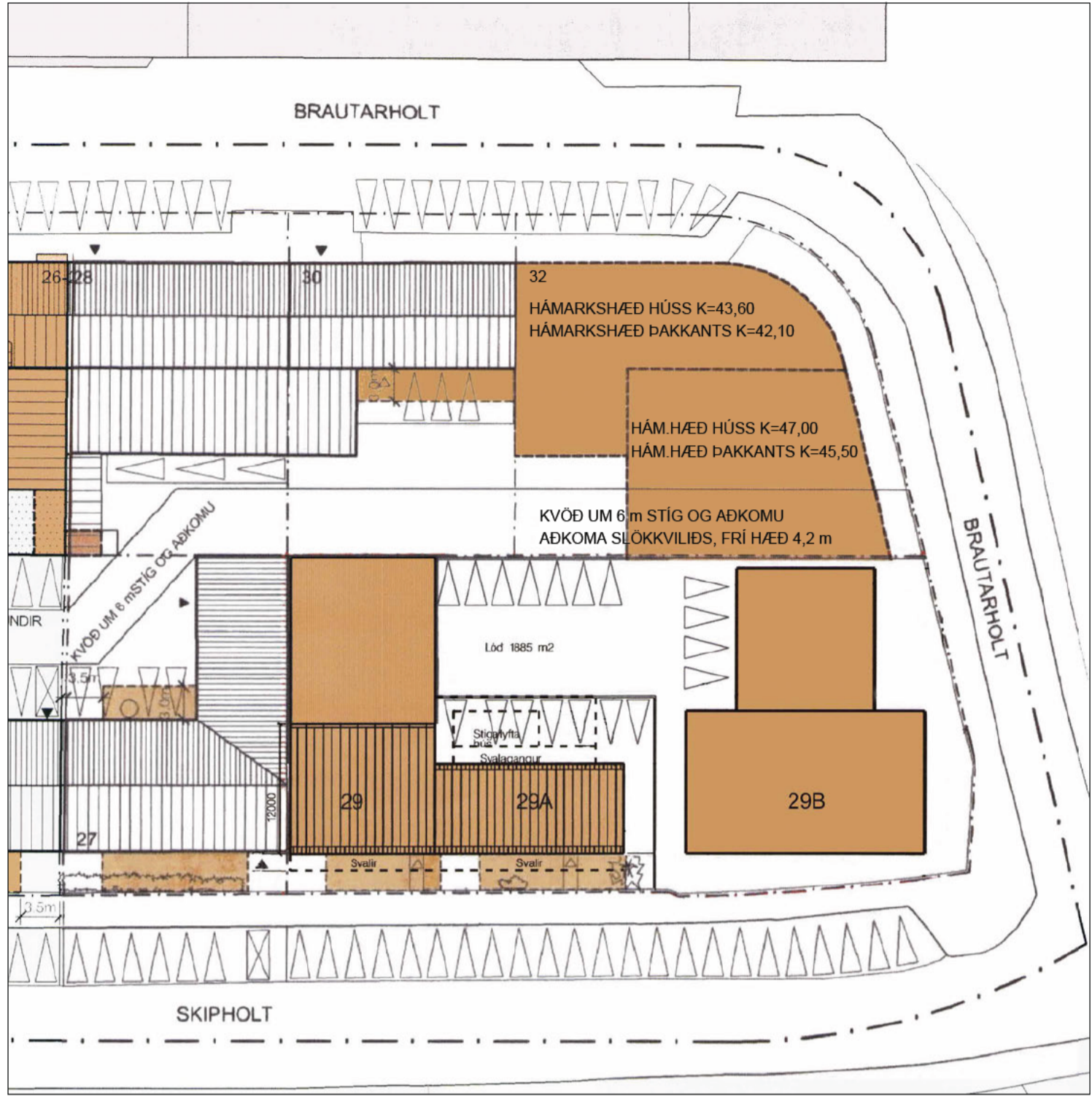
Breyting á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðar nr. 32 við Brautarholt



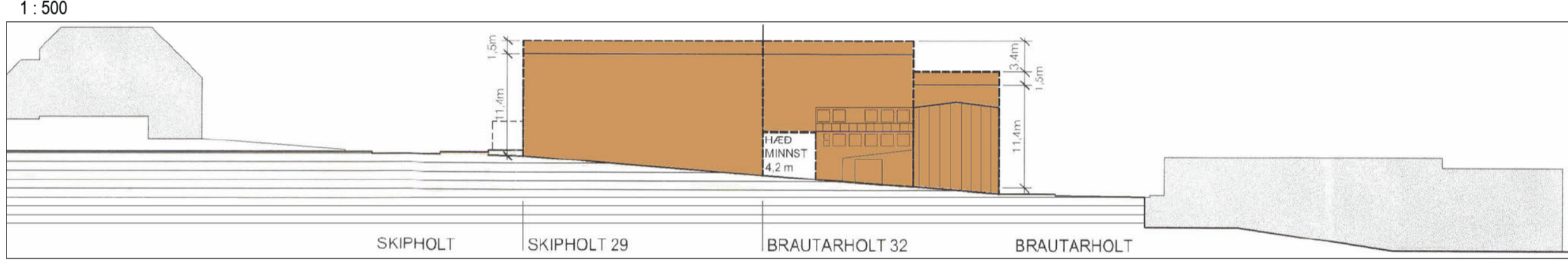
Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar

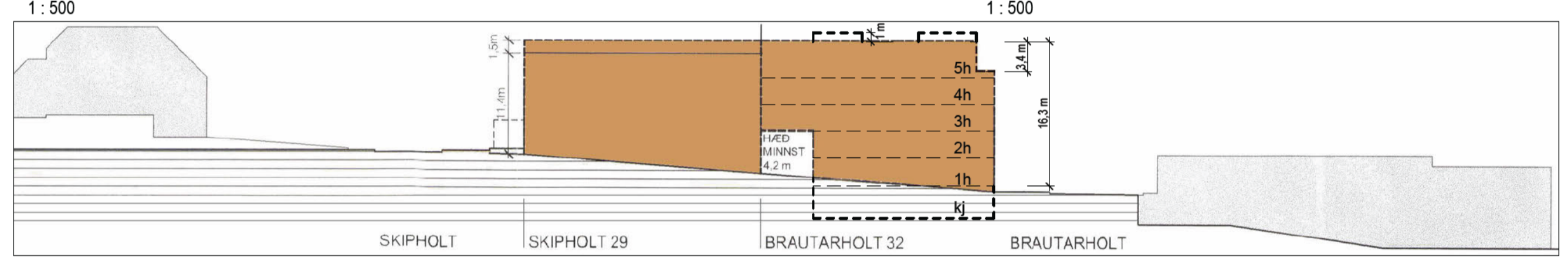
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGA
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐARMÖRK
- BREYTT LÓÐARMÖRK
- BYGGINGAREITUR
- TAKMARKADUR BYGGINGAREITUR
- NIÐURRIF
- HALLANDI ÞAK
- FLATT ÞAK
- ▲ BÍLASTÆÐI
- ▲ BÍLASTÆÐI SEM GÆTI HURFT AÐ VÍKJA
- ▶ MÓGULEG NÝ STÆÐI
- BÍLASTÆÐI FYRIR HREYFIHAMLADA
- TRÉ



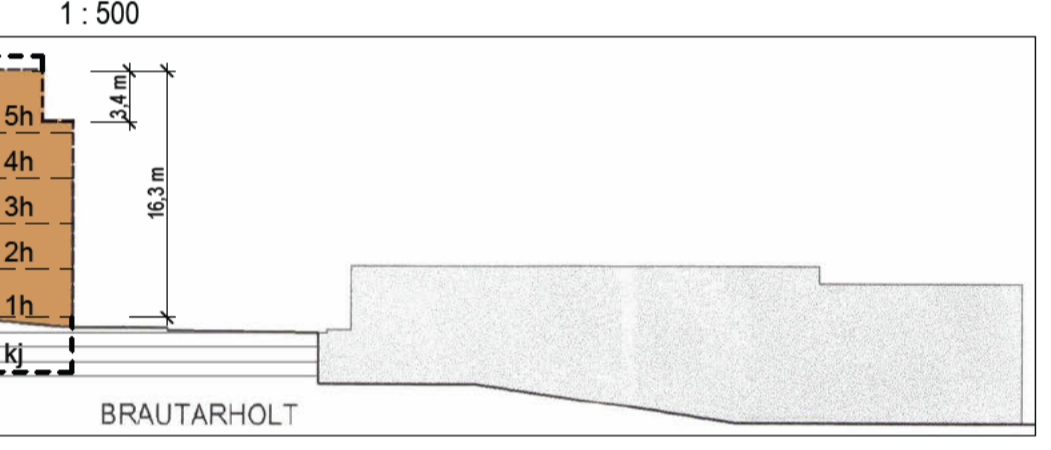
Hluti gildandi deiliskipulags „Skipholtsreits“ samþykkt 12.11.2002, birt í B-deild 09.01.2003.



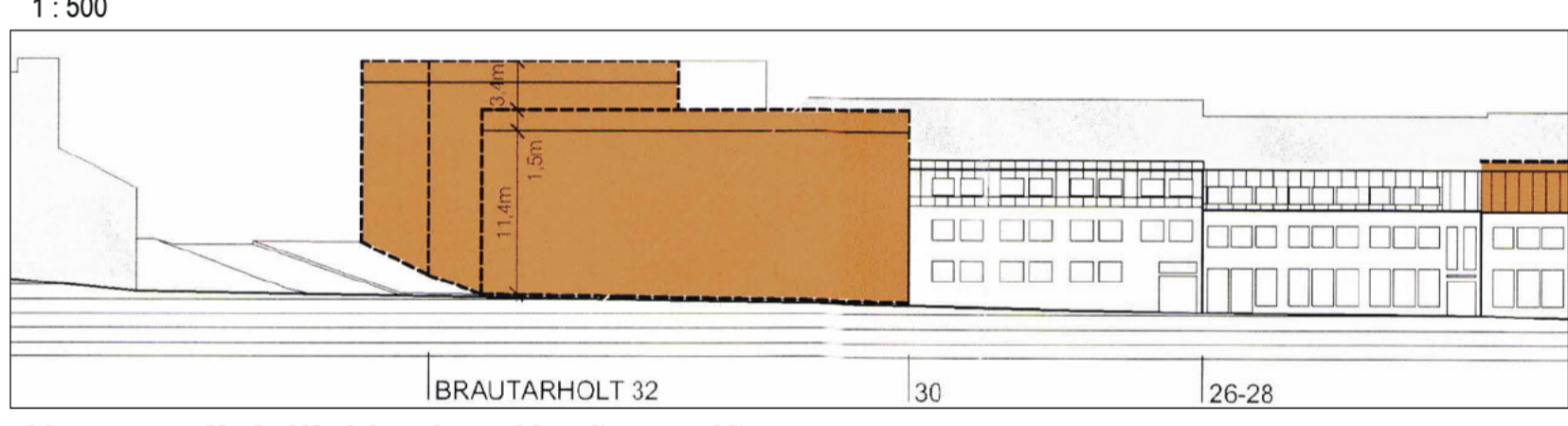
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi „Skipholtsreits“



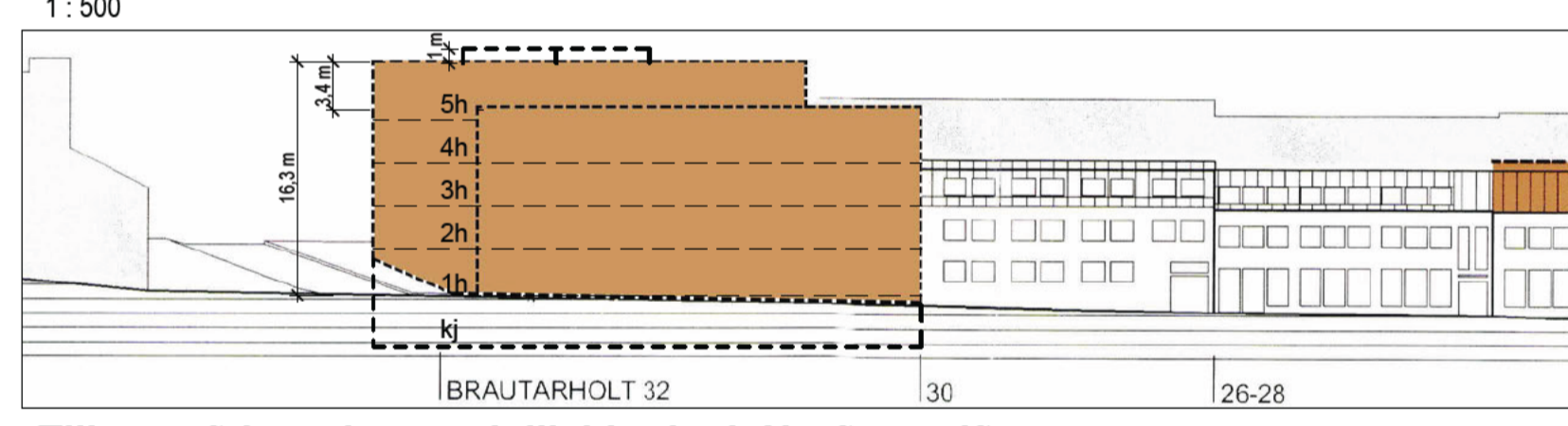
Skýringarmynd



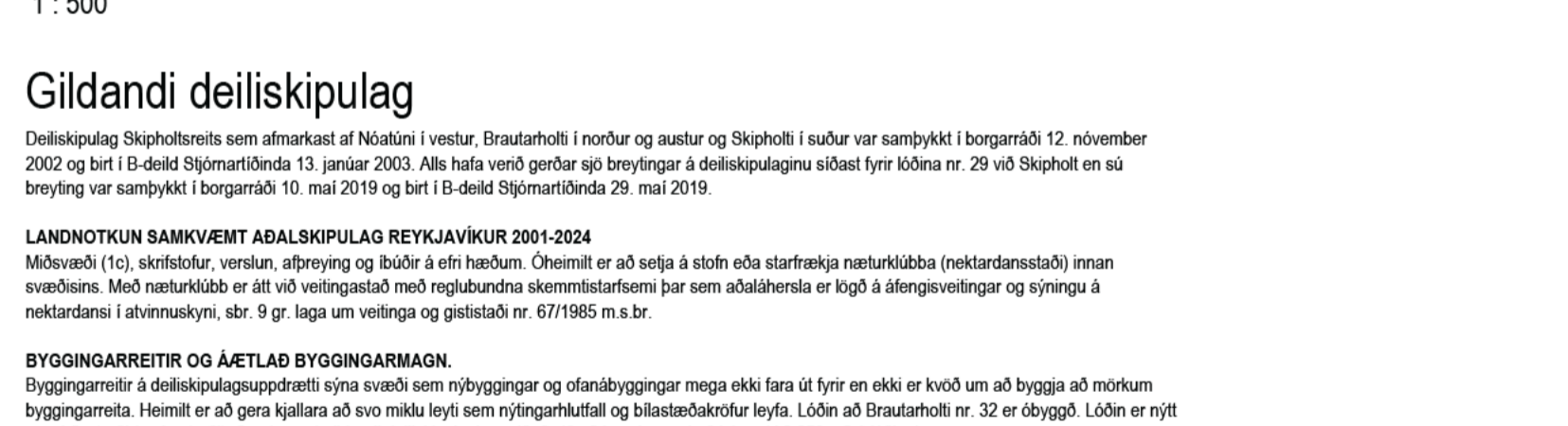
Núverandi deiliskipulag. Austur snið.



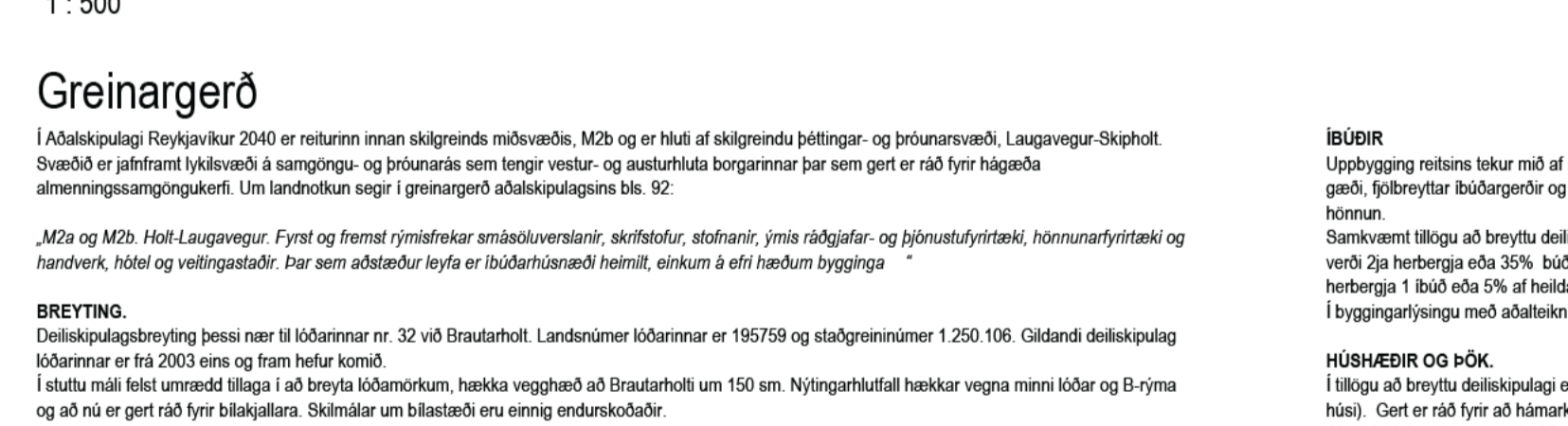
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi. Austur snið.



Núverandi deiliskipulag. Norður snið.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi. Norður snið.



Greinargerð

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er reitt inn innan skilgreinds miðsvæðis, M2b og er hlúti af skilgreindu þéttlingar- og þróunarsvæði, Laugavegur-Skipholt. Svæðið er jafntítt lykilevaði á samgöngu- og þróunarsvæði og austurhluta borgarinnar þar sem gert er ráð fyrir hágræða almenningsgangvegum. Um landnotkun segr í greinargerð aðalskipulagsins bls. 92.

„M2a og M2b. Holt Laugavegur. Fyrst og fremst rýmistekur smáaúvalensar, skrifstofur, stofnanir, ýms ráðgjafar, hönnuafyrirtæki og handverki, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstaður leyfa er líkudánstæði heimil, einkum á eftir hæðum byggings.“

BREYTING.
Deiliskipulagsbreyting þessi nær til lóðanna nr. 32 við Brautarholt. Landnámsnúmer lóðanna er 195759 og staðgreinunúmer 1.250.106. Gildandi deiliskipulag lóðanna er frá 2003 eins og fram hefur komið.

Í stutta máli feli umrædd tillaga í að breyta lóðarmörkum, hækka veggheð að Brautarholti um 150 sm. Nýtingarhlutfall hækkar vegna minni lóðar og B-rýma og að ný er gert ráð fyrir bílakjallara. Skilmálar um bílastæði eru einnig endurskoðaðir.

BREYTT AFMÖRKUN LÓÐAR.
Í tillögunni er kóð til breykt lóðarmörk til norðurs og austurs þannig að lóðarmörkin fjága byggingarmál að gangstíft við Brautarholt bæði til norðurs og austur. Vöð þátt minnkar lóðin úr 987 m² í 885 m² eða sem nemur 102 m². Bílastæði við Brautarholt sem samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru að hluta innan lóðar verða allfærð á borgartandi og samskiða götu að 3 stæði (á borgartandi).

HÚSAGERÐ OG STARFSEMI.
Samkvæmt tillögunni eru húsin á eftir hæðum og afvinnustarfssemi/íbúðir á 1. hæð. Svæli mega nú 120 sm út fyrir byggingarmál að götu. Vanda skal til útfærsla svæla m.a. þannig að þær fari húsin vel og falli vel að gólmýndinni, svalahandréð skal vera gæðgagnsætt. Heimil er að byggja bílastæðakjallara. Afvinnustarsemi (verslun) skal vera á jarðhæð í um 200 m² rými sem snýr að götu til norðurs. Í húsinu eru ráðgjafar als 20 íbúðir þar af þrjár í inndregnum þakheð.

BYGGINGARREITUR.
Samkvæmt tillögunni þá færast byggingarreitir til á lóðinni miðað við gildandi deiliskipulag. Stækka til austur til Brautarholt en minnka að hluta á suðvesturhluta lóðanna (í port og bakköli). Þrá hækkar byggingarformum að hluta fyrir norðurluta framhússins þannig að hann er verður jafn hár syðri húðarum. Þannig verður húsið reisugra þar sem um norðhluta er að mæla. Byggingarmótunin er að hluta endregning vegna þakheðar. Svæli mega fara 120 sm út fyrir byggingarmál að götu. Svalahandréð skal vera gæðgagnsætt. Vanda skal útfærsla svæla m.a. þannig að þær fari húsin vel og falli vel að gólmýndinni. Stígahlús mega fara upp úr byggingarmál sem nemur 2 m. Hluti þaks á norðaustur horni fyrirhúgaðs húss (kennilei fyrirhúgaðs) getur farið 50 sm upp úr byggingarmáli.

BÍBÚÐIR

Uppbygging reitins tekur mið af markmötum húsnæðisbættu aðalskipulags og húsnæðisáætlanir Reykjavíkurborgar. Vöð hönnu lóða skal leggja áherslu á gæði, fjölbreyttar búðargerðir og stærð. Íbúða til að stúlta að auknum fjölbreytka í samsetningu íbúa. Legga skal jafntítt áherslu á meðalstærka hönnun.

Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi er miðað við að fjóla íbúða á lóðinni verði 20. Uppfylla skal eftirfarandi skiptingu hússins í búðargerð: 7 búðir verði 2ja herbergja eða 35% búða í húsinu, 6 búðir verði 3ja herbergja eða 30%, 6 búðir verði 4ja herbergja eða 30% og 1 búð (þakbúð) verði 5ja herbergja. 1 búð eða 5% af heildarfjölda hússins. Meðalstærð búða er áætlað um 100 m² miðað við birt fatamál.

Í byggingarýsingu með aðaltekningum skal gera nánari grein fyrir búðafjölda, fjölbreytka og stærðarhlutföllum íbúða.

HÚSHÉÐIR OG ÞÓK.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir 4h-5h hósi og er 5h að hluta inndregin. Gert er ráð fyrir bílastæðakjallara undir byggingarmótum (fyrirhúgaðu húsi). Gert er ráð fyrir að hámarksheð þakants syðrihluta byggingarmagns hækki úr 45.50 í 47.00 og að nýbúðu byggingarmagns (framhúsi) hækki úr 42.10 í 43.60. Tillagan gert ráð fyrir flötu þaki á þessum staði í stað hallandi þaks. Þetta framkallar þann veggþátt vegna einangrunar. Framhúshæð byggingarmagns er óbreytt miðað við gildandi deiliskipulag. Lyftuhúsi og upprótt á norðaustur horn má ná 1,0 m upp úr hámarksþakliði.

ÞAKMÁRKADUR OG ÞAKGERÐUR.

Í tillögunni er gert ráð fyrir sameiginlegu rými fyrir íbúa hússins á þakvolum sem verða um 180 m² að grunnliði. Á þaki hússins er auk þess gert ráð fyrir garði, þakgarði fyrir þakbúð hússins sem verður um 90 m² að grunnliði, þar af um 25m² í garðskála. Heimil er að setja upp gróðurhúsi og yfirbyggð setshúsi utan byggingarmóts bæði á þakgarði og þakvolum íbúðar. Skik mannvirki mega ekki vera nær veggþátt en 3 m og ekki nær en 3 m. Í þakgarði er lóð á vistavænt og hlýgt yfirþagð. Þar skal gert ráð fyrir teik- og/öðru divarsvæði.

ÚTLIT OG YFIRBRAGD LÓÐAR.

Hönnun lóðar skal vera vönduð og gera skal grein fyrir henni samhliða aðaluppdráttum á afstöðumynd og grunnmynd götuheðar.

NYTINGARHLUTFALL.

Í gildandi deiliskipulagi frá 2003 er miðað við að alls verði byggðir 2.050 m² á lóðinni og að nýtingarhlutfall verði 2,0. Samkvæmt umræddu tillögu að breyttu deiliskipulagi er miðað við að byggðir verði 2.850 m² ofanjarðar og heildarbyggingarmagn 3.450 m² (A og B – rými). Nýtingarhlutfall lóðar hækkar því í 3,9 vegna aukins byggingarmagns og minnkar lóðar. ofangreint. Uppbygging reitins tekur mið af markmötum húsnæðisbættu aðalskipulags og húsnæðisáætlanir Reykjavíkurborgar.

UMFÉRÐ, BÍLASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er miðað við að magn akkoma að lóðinni verði um sand mál Skipholts 29b og Brautarholts 32. Umræddu tillögu að breyttu deiliskipulagi er engin breyting þar á. Kvóði er um aukinn stíg að sláum hluta bakköla á Skipholtum um sundað og skal hæð í port þess ekki vera lægr en 4,2 m. Gert ráð fyrir aðkomu slökkviliðs um sundað.

Í tillögunni er miðað við að bílastæði/íbúð verði í samræmi við reglur um fjölda bi- og hjólastæða í Reykjavík fyrir svæði 1. Vöðmóðn á svæði 1 er 0,25 bílastæði/15 b. lóðum. Auk þess er gert ráð fyrir 2 b. lóðum á bakköli fyrir hreyfihúsnæði eða samtals 17 bílastæðum.

Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðanna er gert ráð fyrir kjallara undir fyrirhúgaðu húsi með auknum bílastæðalyftu. Í kjallaranum er gert ráð fyrir að hluta á hönnuðum bílastæðum. Auk þess er gert ráð fyrir 2 b. lóðum á bakköli fyrir hreyfihúsnæði eða samtals 17 bílastæðum.

Gera þarf nánari grein fyrir bílastæðum í l.t. skilmála þegar sótt er um byggingarleyfi þegar fyrir liggur hvernig búðargerð verða í fyrirhúgaðu húsi verður bílastæðabörnin með og hvernig fyrirkomlag þeirra gengur upp á lóðinni.

Þá er í tillögunni gert ráð fyrir sérstakri hlýgarmýklu á jarðhóð hússins fyrir að lágmarki 42 hlýgastæði. Miðað er við að lágmarki 2 hlýgastæði á búð.

SORPHRIDA.

Meðhöndun sorps frá svæðinu skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndun úrgangs og gildandi reglugerðum. Reykjavíkurborg sér um söfnun á heimilisorpi frá íbúðarhúsum skulu sjálfir um söfnun og meðhönd á sínu sorpi. Gera skal ráð fyrir sorpgömslu á jarðhóð fyrirhúgaðs húss.

Að öðru leiti gilda áfram sömu skilmálar.

Brautarholt 32	Gildandi skilmálar
Lóðarstærð (málbúð)	987 m ²
Niðurrif	0
Byggingarmál miðað við hámarksstækkun	2.050 m ²
Nýtingarhlutfall miðað við hámarksstækkun	2,0
Heildarbyggingarmagn miðað við hámarksstækkun og niðurrif	59
Færsluár stæði miðað við hámarksstækkun og niðurrif	35m ²

A-rými

Brautarholt 32	Breyting á skilmálum
Lóðarstærð	885 m ²
Niðurrif	0
Byggingarmagn ofanjarðar	2.850 m ²
Heildarbyggingarmagn	3.450 m ²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar	3,2
Nýtingarhlutfall miðað við heildarbyggingarmagn	3,9
Íbúðarfjöldi	20
Bílastæði á lóð	2
Bílastæði í bílagömslu	15
Bílastæðifjöldi	17
Hjólastæði	*Sniok, reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík

Bílastæði Svæði I	Vöðmóð	Íbúðarfjöldi	Bílastæði
Íbúðarhúsnæði	0,5	7	3,5
2 herbergja	0,75	6	4,5
3 herbergja	0,75	7	5,25
4- herbergja	0,75	7	5,25
		20	12,25
Verslun		220 m ²	1
Smærri verslun (<500 m ²)	1 á 200m ²		1
Samtals			14,25
Bílastæðafjöldi			14

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Breyting á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðar nr. 32 við Brautarholt 32, Reykjavík

Mælikvæði: 1 : 500

Útgáfa Dags: 21.09.2022

Blað: U101 Málker: _____

Blástæðir: A1

Samþykkt: Kristinn Ragnarsen

Kl. _____

Breyting á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðar nr. 32 við Brautarholt



Aðalskipulags Reykjavíkur 2040



Breyting á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðar nr. 32 við Brautarholt

Brautarholt 32, Reykjavík

Mælikvarði:

Útgáfa Dags.: 21.09.2022

Blað: U102

Málsnr.:

Blaðstærð: A3

Samþykkt:
Kristinn Ragnarsson
Kt. [REDACTED]

