



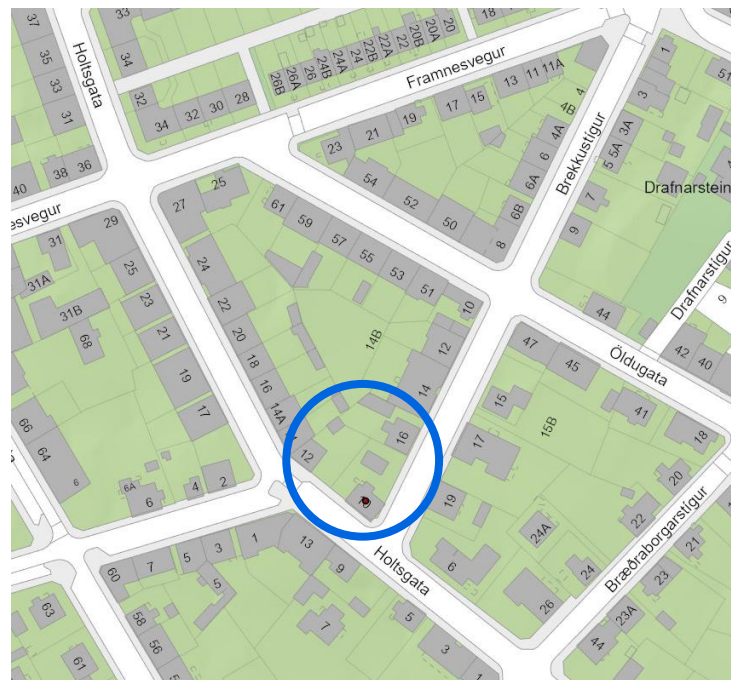
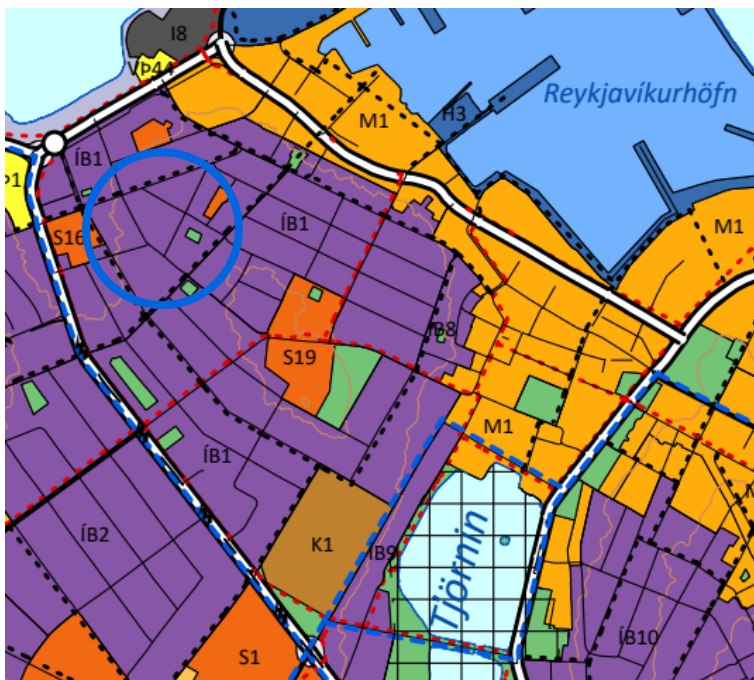
Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

Lögð fram umsókn Axels Kaaber, dags. 7. júlí 2025, um að gera nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar nr. 10 og 12 við Holtsgötu og 16 við Brekkustíg. Í tillögunni sem lögð er til felst uppbygging á lóð, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdr. arkitekta, dags. 7. maí 2025. Einnig er lagt fram minnisblað Eflu, dags. 16. ágúst 2022, og umsögn Húsafriðunarnefndar, dags. 20. júní 2006.

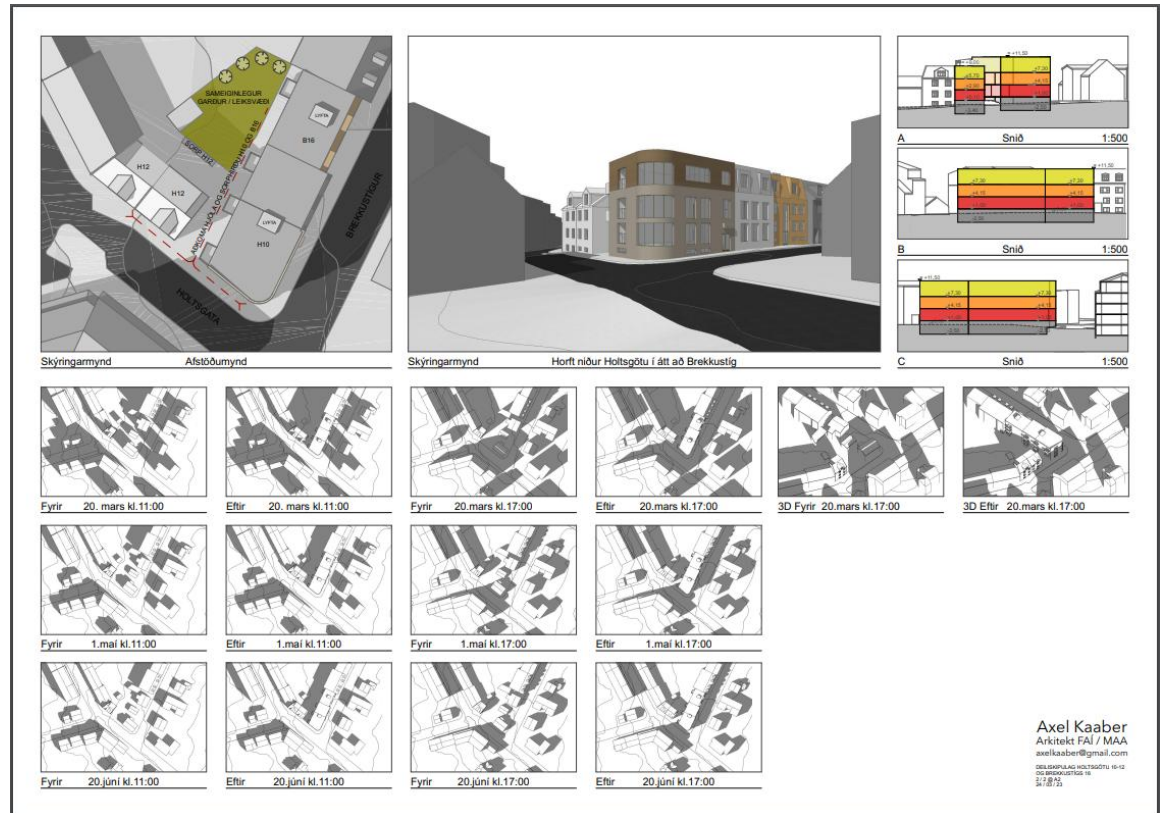
Lagt er til að tillagan verði samþykkt í auglýsingu.



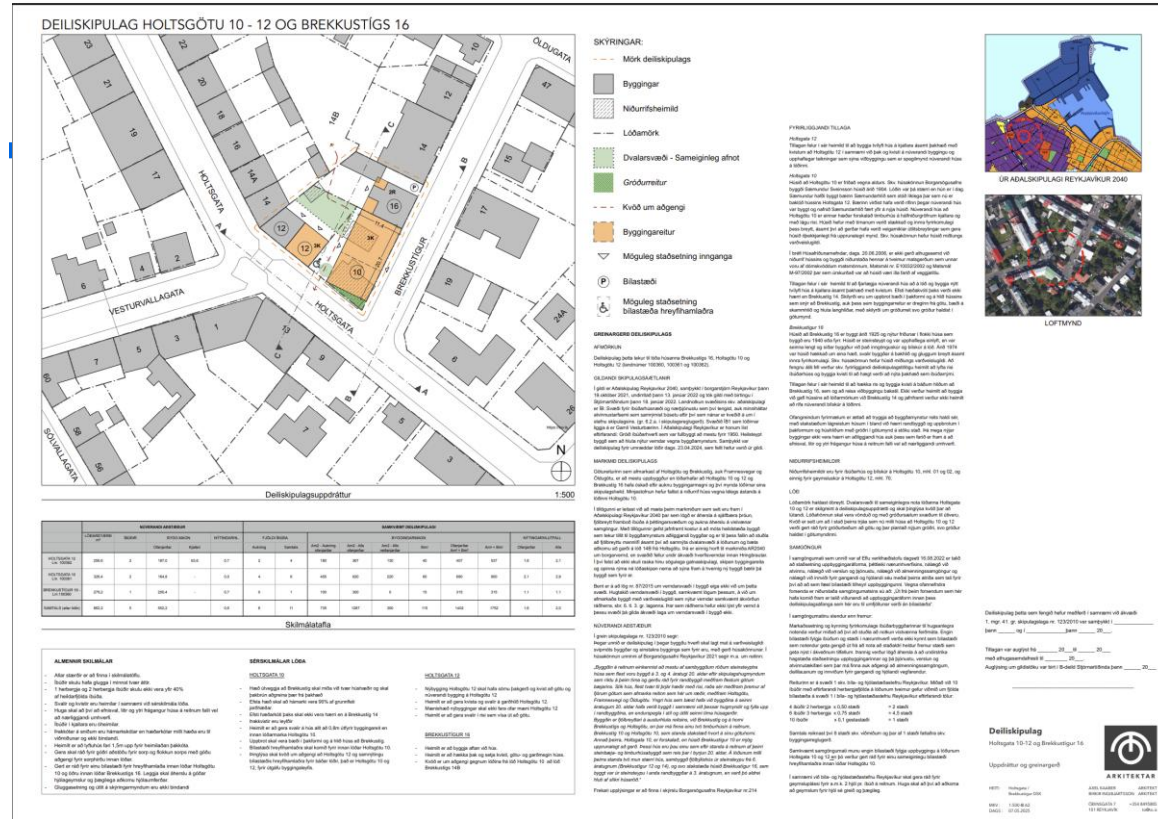
Staðsetning



- ekki í samræmi við byggðamynstur
- við rif á Holtsgötu 10 (Sæmundarhlíð) hverfur hluti af atvinnusögunni
- gróður hverfur úr götumyndinni



Nýtt deiliskipulag



Breytingar frá fyrra deiliskipulagi

fyrir...



- allar lóðirnar 3 samnýttar
- Holtsgata 10, Brekkustígur 16 og 14 mynda randbyggð
- enginn gróður í götumynd

eftir...



- einungis lóðirnar Holtsgata 10 og 12 samnýttar
- Brekkustígur 16 slitinn frá Brekkustíg 14 og bílskúr stendur
- kvöð um gróður í götumynd



Breytingar frá fyrra deiliskipulagi

fyrir...

LÓÐ	LÓÐARSTÆRÐ m²	NÚVERANDI ÁSTAND	HÁMARKS- FJÖLDI ÍBÚÐA	Am² ALLS	ÞAR AF KJALLARI m²	Am² + Bm²	m² SALARHÆÐ UNDIR 1,8	m² TIL ÚTREIKNINGS NÝTINGAR- HLUTFALLS	NÝTINGAR- HLUTFALL	NÝTINGAR- HLUTFALL OFANJARÐAR
HOLTSGATA 12 Lnr. 100362	256,6	2 ÍBÚÐIR 250,6m² Nhl. 1	4	510 (þar af 259,4 í nýbyggingu)	130	550	50	500	1,9	1,5
HOLTSGATA 10 Lnr. 100361	326,4	2 ÍBÚÐIR 164,8m² Nhl. 0,5	8	880	220	1000	0	1000	3,0	2,0
BREKKUSTÍGUR 16 - Lnr.100360	279,2	1 ÍBÚÐ 200,4 m² Nhl. 0,7	3	400	100	460	0	460	1,6	1,1
SAMTALS (allar lóðir)	862,2	5 ÍBÚÐIR 615,8 m² Nhl. 0,7	15	1790	450	2010	50	1960	2,2	1,5

_færri íbúðir
_minna byggingamagn

eftir...

	NÚVERANDI AÐSTÆÐUR					SAMKVÆMT DEILISKIPULAGI									
	LÓÐARSTÆRÐ m²	ÍBÚÐIR	BYGG.MAGN		NÝTINGARHL.	FJÖLDI ÍBÚÐA		BYGGINGARMAGN						NÝTINGARHLUTFALL	
			Ofanjarðar	Kjallari		Aukning	Samtals	Am2 - Aukning ofanjarðar	Am2 - Alls ofanjarðar	Am2 - Alls neðanjarðar	Bm²	Ofanjarðar Am² + Bm²	Am² + Bm²	Ofanjarðar	Alls
HOLTSGATA 12 Lnr. 100362	256,6	2	187,0	63,6	0,7	2	4	180	367	130	40	407	537	1,6	2,1
HOLTSGATA 10 Lnr. 100361	326,4	2	164,8	-	0,5	4	6	455	620	220	60	680	900	2,1	2,8
BREKKUSTÍGUR 16 - Lnr.100360	279,2	1	200,4	-	0,7	0	1	100	300	0	15	315	315	1,1	1,1
SAMTALS (allar lóðir)	862,2	5	552,2		0,6	6	11	735	1287	350	115	1402	1752	1,6	2,0



fyrir...



Skýringarmynd

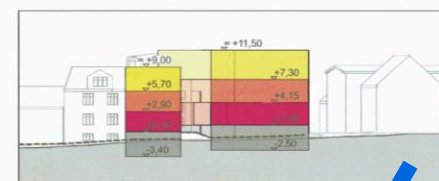
Afstöðumynd

samfelld randbyggð

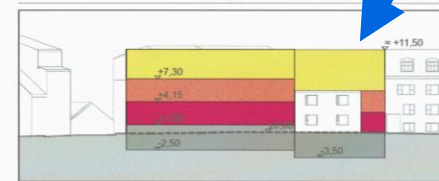


Skýringarmynd

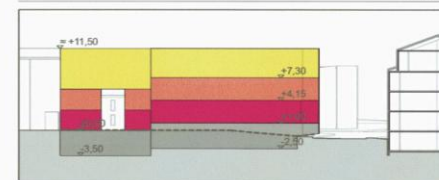
Horft niður Holtsgötu í átt að Brekkustíg



A Snið 1:500



B Snið 1:500



C Snið 1:500

áfram bílskúr og bil milli húsa

eftir...



Skýringarmynd

Afstöðumynd

greinilegra uppbrót
gefur nettari
byggingahluta

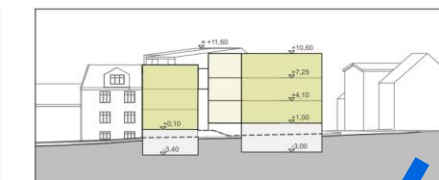
hækkun þaks
með kvistum
og bil milli húsa



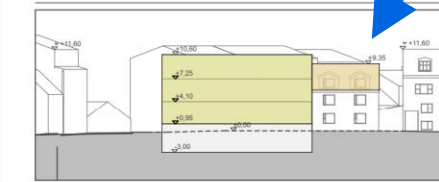
Skýringarmynd

Horft niður Holtsgötu í átt að Brekkustíg

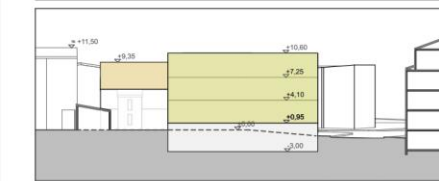
gróður í götumynd



A Snið 1:500



B Snið 1:500



C Snið 1:500

minna svæði
samnýtt

Leiðrétt rangfærsla í umfjöllun um fyrra deiliskipulag

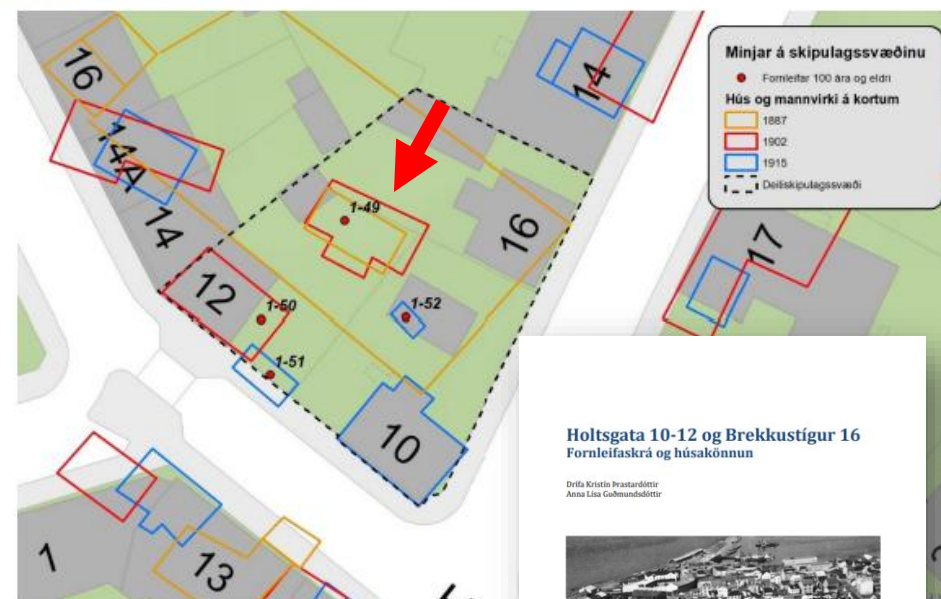
Texti nýs deiliskipulags:

Holtsgata 10

Húsið að Holtsgötu 10 er friðað vegna aldurs. Skv. húsakönnun Borgarsögusafns byggði Sæmundur Sveinsson húsið árið 1904. Lóðin var þá stærri en hún er í dag. Sæmundur hafði byggt bæinn Sæmundarhlíð sem stóð líklega þar sem nú er baklóð hússins Holtsgata 12. Bærinn virðist hafa verið rifinn þegar núverandi hús var byggt og nafnið Sæmundarhlíð fært yfir á nýja húsið. Núverandi hús að Holtsgötu 10 er einnar hæðar forskalað timburhús á hálfniðurgröfnum kjallara og með lágu risi. Húsið hefur með tímanum verið stækkað og innra fyrirkomulagi þess breytt, ásamt því að gerðar hafa verið veigamiklar útlitsbreytingar sem gera húsið óþekkjanlegt frá upprunalegri mynd. Skv. húsakönnun hefur húsið miðlungs varðveislugildi.

bærinn Samundarhlíð skv. húsakönnun

2.3.1 Fornleifaskrá



Mynd 24 Skráðar fornleifar á deiliskipulagsreitnum. Kort sem sýnd eru á kortum frá árunum 1887, 1902 og 1915.⁸⁹

Holtsgata 10-12 og Brekkustigur 16 Fornleifaskrá og húsakönnun

Drifa Kristín Þrastardóttir
Anna Lína Guðmundsdóttir



Reykjavík 2021

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skjal nr. 214

Borgarsögusafn
Reykjavíkur

Þróun tillögu



2014



2018



2022



2023_GRENNDARKYNNNT TILLAGA



2024_AÐLÖGUÐ TILLAGA



2025_NÝ TILLAGA