



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 8. október 2025
USK25070082

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 8. október 2025 um eftirfarandi mál:

Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16 - Nýtt deiliskipulag

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.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með 4 atkvæðum fulltrúa Samfylkingar, Pírata, Sósíalistaflokks Íslands og Flokki fólksins gegn 2 atkvæðum fulltrúa Sjálfstæðisflokksins. Fulltrúi Framsóknarflokksins situr hjá við afgreiðslu málsins.

Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

Fyrirliggjandi tillaga felur m.a. í sér byggingu ellefu íbúða fjölbýlishúss í afar rótgrónu hverfi þar sem hluti götummyndar og byggingarlistar frá árdögum hverfisins hefur varðveist. Rétt væri að varðveita eldra byggðamynstur og hús á þessum gamla og viðkvæma reit í Gamla Vesturbænum. Um er að ræða of mikið byggingarmagn miðað við grunnflöt og heildaryfirbragð aðliggjandi byggðar. Æskilegt væri að yfirbragð og fjölbreytileiki Gamla Vesturbæjarins yrðu ríkjandi á umræddum reit. Í húsakönnun Borgarsögusafns á umræddum reit segir á bls. 24: „Af þeirri steinbæja- og timburhúsabyggð, sem reis á reitnum í byrjun 20. aldar standa nú einungis eftir tvö hús, Sæmundarhlíð við Holtsgötu 10 og húsið Brekkustígur 10 á horni Brekkustígs og Öldugötu.“ Í könnuninni er gildi Sæmundarhlíðar (Holtsgötu 10) metið hátt út frá menningarsögulegu gildi, umhverfisgildi og varðveislugildi en miðlungsgildi varðandi byggingarlist og upprunalega gerð. Sæmundarhlíð hefur staðið á þessum stað frá árinu 1883, upphaflega lítill steinbær, sem er líklega fyrsti áfanginn að núverandi húsi er var fullgert 1912. Brekkustígur 16 er talinn hafa miðlungsgildi út frá öllum áður nefndum þáttum. Þrátt fyrir mikla uppbyggingu á reitnum er ekki gert ráð fyrir almennum bílastæðum þar samkvæmt tillögunni, sem ljóst er að mun auka mjög á bílastæðaskort í hverfinu.

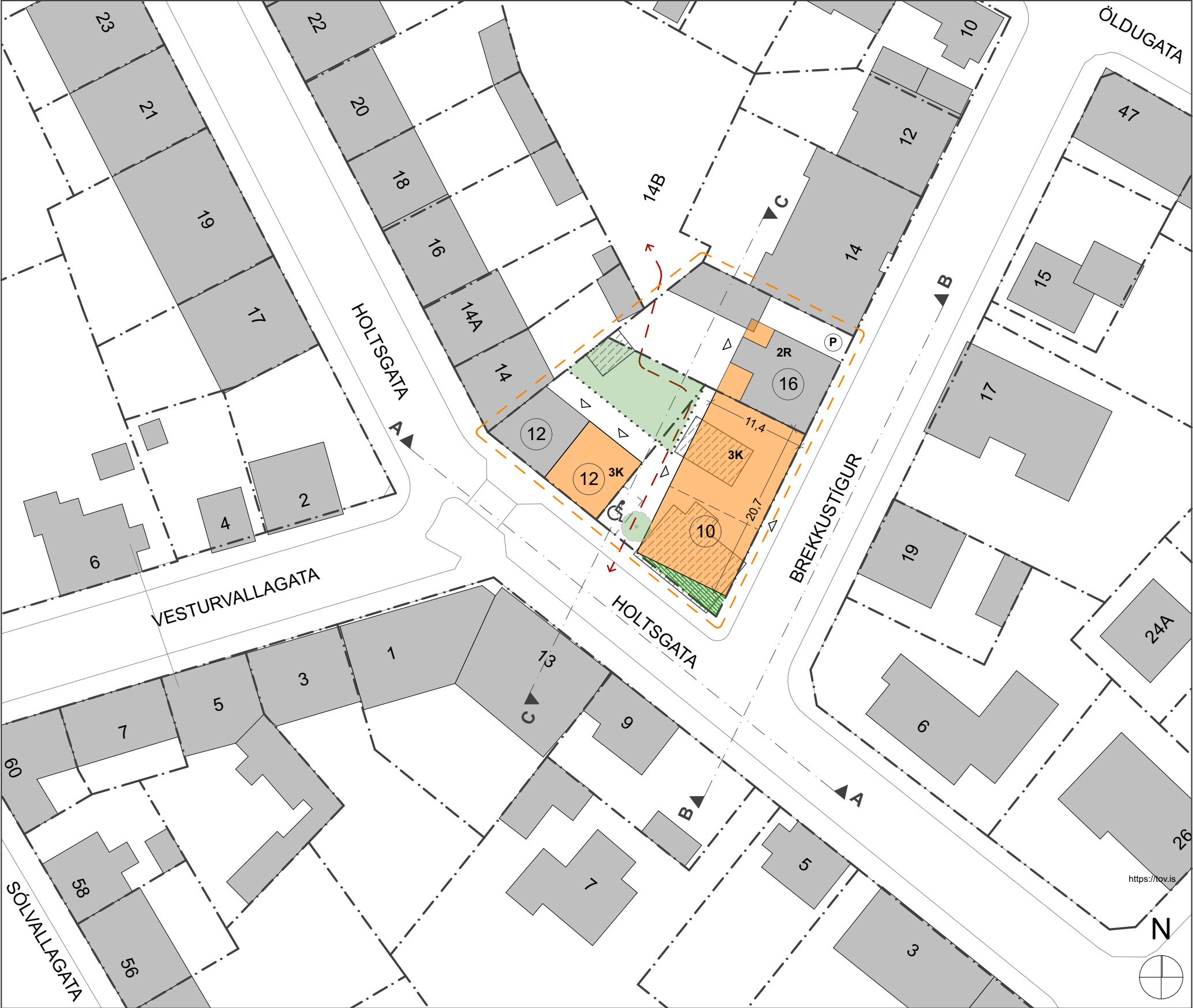
Auðun Helgason
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skýringaruppdr. Arkitekta, dags. 7. maí 2025m minnisblað Eflu, dags. 16. ágúst 2022 og umsögn Húsafriðunarnefndar, dags. 20. júní 2006.



Reykjavík

DEILISKIPULAG HOLTSGÖTU 10 - 12 OG BREKKUSTÍGS 16



Deiliskipulagsuppráttur

1:500

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Byggingar
- Niðurrifsheimild
- Lóðamörk
- Dvalarsvæði - Sameiginleg afnot
- Gróðurreitir
- Kvöð um aðgengi
- Byggingareitur
- Möguleg staðsetning innganga
- Bílastæði
- Möguleg staðsetning bílastæða hreyfihamlaðra

GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS

AFMÖRKUN

Deiliskipulag þetta tekur til lóða húsanna Brekkustígs 16, Holtsgötu 10 og Holtsgötu 12 (landnúmer 100360, 100361 og 100362).

GILDANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021, undirritað þann 13. janúar 2022 og tók gildi með birtingu í Stjórnartíðindum þann 18. janúar 2022. Landnotkun svæðisins skv. aðalskipulagi er ÍB: Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærtjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsætu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Svæðið ÍB1 sem lóðirnar liggja á er Gamli Vesturbærinn. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er honum líst eftirfarandi: Gróð íbúðarhverfi sem var fullbyggt að mestu fyrir 1950. Heilsteypt byggð sem að hluta nýtur verndar vegna byggðamynsturs. Samþykkt var deiliskipulag fyrir umræddar lóðir dags. 23.04.2024, sem felld hefur verið úr gildi.

MARKMID DEILISKIPULAGS

Götureiturinn sem afmarkast af Holtsgötu og Brekkustíg, auk Framnesvegur og Öldugötu, er að mestu uppbyggður en lóðarhafar að Holtsgötu 10 og 12 og Brekkustíg 16 hafa óskað eftir auknu byggingarmagni og því mynda lóðirnar eina skipulagsheild. Minjastofnun hefur fallist á niðurrif húss vegna lélegs ástands á lóðinni Holtsgötu 10.

Í tillögunni er leitað við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 þar sem lögð er áhersla á sjálfbæra þróun, fjölbreytt framboð íbúða á þéttingarsvæðum og aukna áherslu á vistvænar samgöngur. Með tillögunnir gefst jafnframt kostur á að móta heildstæða byggð sem tekur tillit til byggðamynsturs aðliggjandi byggðar og er til þess fallin að stuðla að fjölbreyttu mannlífi ásamt því að samnýta dvalarsvæði á lóðunum og bæta aðkomu að garði á lóð 14B frá Holtsgötu. Þá er einnig horft til markmiða AR2040 um borgarvernd, en svæðið fellur undir ákvæði hverfisverndar innan Hringbrautar. Í því felst að ekki skuli raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingareita og opinna rýma né lóðaskipan nema að sýna fram á hvernig ný byggð bætr þá byggð sem fyrir er.

Bent er á að lög nr. 87/2015 um verndarsvæði í byggð eiga ekki við um þetta svæði. Hugtakið verndarsvæði í byggð, samkvæmt lögum þessum, á við um afmarkaða byggð með varðveisluglúdi sem nýtur verndar samkvæmt ákvörðun ráðherra, sbr. 6. tl. 3. gr. laganna. Þar sem ráðherra hefur ekki lýst yfir vernd á þessu svæði þá gilda ákvæði laga um verndarsvæði í byggð ekki.

NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

Í grein skipulagslaga nr. 123/2010 segir: Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar. Í húsakönnun unnninni af Borgarsögusafni Reykjavíkur 2021 segir m.a. um reitinn:

„Byggðin á reitnum einkennist að mestu af sambyggðum röðum steinsteyptra húsa sem flest voru byggð á 3. og 4. áratugi 20. aldar eftir skipulagshugmyndum sem ríktu á þeim tíma og gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. Slík hús, flest tvær til þrjár hæðir með risi, ræða sér meðfram þremur af fjórum götum sem afmarka reitinn sem hér um ræðir, meðfram Holtsgötu, Framnesvegi og Öldugötu. Yngri hús sem bæst hafa við byggðina á seinni áratugum 20. aldar hafa venð byggð í samræmi við þessar hugmyndir og fylla upp í randbyggðina, en endurspegla í stíl og útliti seinni tíma húsaðgerðir. Byggðin er fjölbreyttari á austurhluta reitsins, við Brekkustíg og á horni Brekkustígs og Holtsgötu, en þar má finna einu tvö timburhúsin á reitnum, Brekkustíg 10 og Holtsgötu 10, sem standa stakstæð hvort á sinu götuhorni. Annað þeirra, Holtsgata 10, er forskalað, en húsið Brekkustígur 10 er mjög upprunalegt að gerð. Þessi hús eru þau einu sem eftir standa á reitnum af þeirri steinþæja- og timburhúsabyggð sem reis þar í þyrjun 20. aldar. Á lóðunum milli þeirra standa tvö mun stærri hús, sambyggð fjölbýlishús úr steinsteypu frá 6. áratugnum (Brekkustígur 12 og 14), og svo stakstæða húsið Brekkustígur 16, sem byggt var úr steinsteypu í anda randbyggðar á 3. áratugnum, en varð þó aldrei hluti af slíkri húsaðrö.“

BREKKUSTÍGUR 16

- Heimilt er að byggja aftan við hús.
- Heimilt er að hækka þak og selja kvisti, götu- og garðmegin húss.
- Kvöð er um aðgengi gegnum lóðina frá lóð Holtsgötu 10 að lóð Brekkustígs 14B

	NÚVERANDI AÐSTÆÐUR					SAMKVÆMT DEILISKIPULAGI									
	LÓÐARSTÆRÐ m²	ÍBÚÐIR	BYGG.MAGN		NYTINGARHL.	FJÖLDI ÍBÚÐA		BYGGINGARMAGN						NYTINGARHLUTFALL	
			Oftanjarðar	Kjallari		Aukning	Samtals	Am2 - Aukning oftanjarðar	Am2 - Alls oftanjarðar	Am2 - Alls meðanjarðar	Bm²	Oftanjarðar Am² + Bm²	Am² + Bm²	Oftanjarðar	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

Skilmálatafla

ALMENNIR SKILMÁLAR	SÉRSKILMÁLAR LÓÐA
- Allar stærðir er að finna í skilmálatölflu. - Íbúðir skulu hafa glugga í minnst tvær áttir. 1 herbergja og 2 herbergja íbúðir skulu ekki vera yfir 40% af heildarfjölda íbúða. - Svalir og kvistir eru heimilar í samræmi við sérskilmála lóða. - Huga skal að því að efnisval, litir og ytri frágangur húsa á reitnum falli vel að nærliggjandi umhverfi. - Íbúðir í kjallara eru óheimilar. - Þakkótar á sniðum eru hámarkskótar en hæðarkótar milli hæða eru til viðmiðunar og ekki bindandi. - Heimilt er að lyftuhús fari 1,5m upp fyrir heimilaðan þakkóta. - Gera skal ráð fyrir góðri aðstöðu fyrir sorp og flokkun sorps með göðu aðgengi fyrir sorphirðu innan lóðar. - Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hreyfihamlaða innan lóðar Holtsgötu 10 og öðru innan lóðar Brekkustígs 16. Leggja skal áherslu á góðar hjólagæmslur og þægilega aðkomu hjólaferðar. - Gluggasetning og útlit á skýringarmyndum eru ekki bindandi	HOLTSGATA 10 - Hæð útteggja að Brekkustíg skal miða við tvær húshæðir og skal núverandi bygging á Holtsgötu 12 - Efsta hæð skal að hámarki vera 90% af grunnfleti jarðhæðar. - Efsti hæðarkóti þaks skal ekki vera hærri en á Brekkustíg 14 - Þakkvistir eru leyfðir - Heimilt er að gera svalir á hús allt að 0,8m útfyrir byggingareit en innan lóðarmarka Holtsgötu 10. - Uppbrot skal vera bæði í þakformi og á hlöð húss að Brekkustíg. - Bílastæði hreyfihamlaðra skal komið fyrir innan lóðar Holtsgötu 10. - Þinglýsa skal kvöð um aðgengi að Holtsgötu 12 og samnýtingu bílastæðis hreyfihamlaðra fyrir báðar lóðir, það er Holtsgötu 10 og 12, fyrir útgáfu byggingaleyfis. HOLTSGATA 12 - Nýbygging Holtsgötu 12 skal hafa sömu þakgerð og kvist að götu og Holtsgötu 12 - Heimilt er að gera kvista og svalir á garðhlöð Holtsgötu 12. - Mænishæð nýbyggingar skal ekki fara ofar mæni Holtsgötu 12 - Heimilt er að gera svalir í risi sem vísa út að götu. BREKKUSTÍGUR 16 - Heimilt er að byggja aftan við hús. - Heimilt er að hækka þak og selja kvisti, götu- og garðmegin húss. - Kvöð er um aðgengi gegnum lóðina frá lóð Holtsgötu 10 að lóð Brekkustígs 14B

FYRIRLIGGJANDI TILLAGA

Holtsgata 12
Tillagan felur í sér heimild til að byggja tvílyft hús á kjallara ásamt þakhæð með kvistum að Holtsgötu 12 í samræmi við þak og kvisti á núverandi byggingu og upphaflegar teikningar sem sýna viðbyggingu sem er spegilmynd núverandi húss á lóðinni.

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 Sæmundarhlö sem stóð líklega þar sem nú er þakið hússins Holtsgata 12. Bærinn virðist hafa verið rífnin þegar núverandi hús var byggt og nafnið Sæmundarhlö fært yfir á nýja húsið. Núverandi hús að Holtsgötu 10 er einnar hæðar forskalað timburhús á hálfniðurgrofnum kjallara og með lágu risi. Húsið hefur með tímanum verið stækkað og innra fyrirkomulagi þess breytt, ásamt því að gerðar hafa venð veigamiklar útlisbreytingar sem gera húsið óþekktanlegt frá upprunalegri mynd. Skv. húsakönnun hefur húsið miðlungs varðveislugildi.

Í bréfi Húsafriðunarnefndar, dags. 20.06.2006, er ekki gerð athugasemd við niðurrif hússins og byggði niðurstæða hennar á tveimur matsgerðum sem unnar voru af dómskvóddum matsmönnum, Matsmál nr. E10032/2002 og Matsmál M-97/2002 þar sem úrskurðað var að húsið væri illa farið af veggjatitlu.

Tillagan felur í sér heimild til að fjarlægja núverandi hús að á lóð og byggja nýtt tvílyft hús á kjallara ásamt þakhæð með kvistum. Efsti hæðakvóti þaks verði ekki hærri en Brekkustíg 14. Skilyrði eru um uppbrot bæði í þakformi og á hlöð hússins sem snýr að Brekkustíg, auk þess sem byggingarreitur er dreginn frá götu, bæði á skammhlöð og hluta langhlöðar, með skilyrði um gróðurreit svo gróður haldist í götumynd.

Brekkustígur 16
Húsið að Brekkustíg 16 er byggt árið 1925 og nýtur friðunar í flokki húsa sem byggð eru 1940 eða fyrr. Húsið er steinsteypd og var upphaflega einlyft, en var seinna lengt og síðar byggður við það innngönguskúr og bílskúr á lóð. Árið 1974 var húsið hækkað um eina hæð, svalir byggðar á bakhlöð og gluggum breytt ásamt innra fyrirkomulagi. Skv. húsakönnun hefur húsið miðlungs varðveislugildi. Að fengnu áliti MI verður skv. fyrirliggjandi deiliskipulagstíllögu heimilt að lyfta risi íbúðarhúss og byggja kvisti til að hægt verði að nýta þakhæð sem íbúðarrými.

Tillagan felur í sér heimild til að hækka ris og byggja kvisti á báðum hlöðum að Brekkustíg 16, sem og að reisa viðbyggingu bakatil. Ekki verður heimilt að byggja við gaff hússins að lóðarmörkuð við Brekkustíg 14 og jafnframt verður ekki heimilt að rífa núverandi bílskúr á lóðinni.

Ofangreindum fyrirmælum er ætlað að tryggja að byggðamynstur reits haldi sér, með stakstæðum lágreistum húsum í bland við hærri randbyggð og uppbrotum í þakformum og húshlöðum með gróðri í götumynd á stöku stað. Þá mega nýjar byggingar ekki vera hærri en aðliggjandi hús auk þess sem farið er fram á að efnisval, litir og ytri frágangur húsa á reitnum falli vel að nærliggjandi umhverfi.

NIÐURRIFSHEIMILDIR

Niðurrifsheimildir eru fyrir íbúðarhús og bílskúr á Holtsgötu 10, mhl. 01 og 02, og einnig fyrir geymsluskúr á Holtsgötu 12, mhl. 70.

LÖÐ

Lóðamörk haldast óbreytt. Dvalarsvæði til sameiginlegra nota lóðanna Holtsgata 10 og 12 er skilgreint á deiliskipulagsupprætti og skal þinglýsa kvöð þar að lútandi. Lóðahönnun skal vera vönduð og með gróðursælum svæðum til útiveru. Kvöð er sett um að í stað þeirra trjáa sem nú milli húsa að Holtsgötu 10 og 12 verði gert ráð fyrir gróðurbeðum að götu og þar plantað nýjum gróðri, svo gróður haldist í götumyndinni.

SAMGÖNGUR

Í samgöngumati sem unnið var af Eflu verkfræðistofu dagsett 16.08.2022 er talið að staðsetning uppbyggingaráforma, þéttleiki nærumhverfisins, nálægð við atvinnu, nálægð við verslun og þjónustu, nálægð við almenningssamgöngur og nálægð við innviði fyrir gangandi og hjólandi séu meðal þeirra atriða sem tali fyrir því að að sem fæst bílastæði tilheyri uppbyggingunni. Vegna ofannefndra forsenda er niðurstæða samgöngumatsins sú að: „Út frá þeim forsendum sem hér hafa komið fram er talið viðunandi að uppbyggingaráform innan þess deiliskipulagsáfangas sem hér eru til umfjöllunar verði án bílastæða“.

Í samgöngumatinu stendur enn fremur:

Markaðssetning og kynning fyrirkomulags íbúðarbyggðarinnar til hugsanlegra notenda verður miðað að því að stuðla að notkun vistvænnra ferðamáta. Engin bílastæði fylgja íbúðum og stæði í nærumhverfi verða ekki kynnt sem bílastæði sem notendur geta gengið út frá að nota að staðaldrí heldur fremur stæði sem geta nýst í ákveðnum tilfellum. Þannig verður lögð áhersla á að undirstrika hagstæða staðsetningu uppbyggingarinnar og þá þjónustu, verslun og atvinnutækifæri sem þar má finna auk aðgengi að almenningssamgöngum, deililausnum og innviðum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

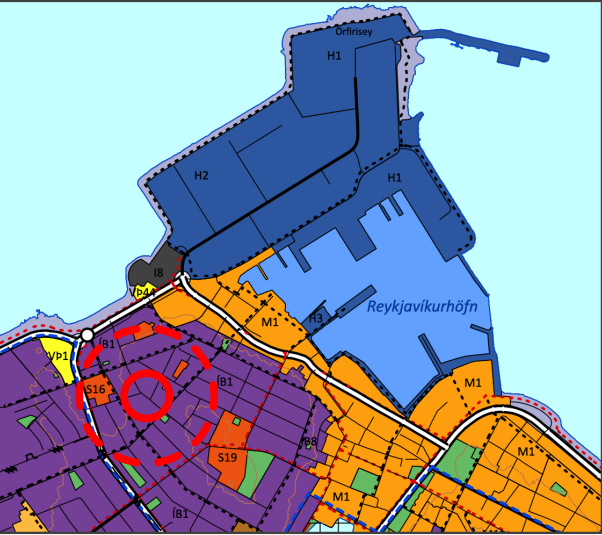
Reiturinn er á svæði 1 skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Miðað við 10 íbúðir með eftirfarandi herbergjafjölda á lóðunum tveimur gefur viðmið um fjölda bílastæða á svæði 1 í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur eftirfarandi tölur:

4 íbúðir 2 herbergja	x 0,50 stæði	= 2 stæði
6 íbúðir 3 herbergja	x 0,75 stæði	= 4,5 stæði
10 íbúðir	x 0,1 gestastæði	= 1 stæði

Samtals reiknast því 8 stæði skv. viðmiðum og þar af 1 stæði fáttaðra skv. byggingareglugerð.

Samkvæmt samgöngumati munu engin bílastæði fylgja uppbyggingu á lóðunum Holtsgata 10 og 12 en þó verður gert ráð fyrir einu sameiginlegu bílastæði hreyfihamlaðra innan lóðar Holtsgötu 10.

Í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur skal gera ráð fyrir geymsluplássí fyrir a.m.k. 2 hjól pr. íbúð á reitnum. Huga skal að því að aðkoma að geymslunum fyrir hjóli sé greið og þægileg.



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



LOFTMYND

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ og í _____ þann _____ 20_____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20_____ til _____ 20_____ með athugasemdafresti til _____ 20_____. Auglýsing um gildistöku var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann _____ 20_____.

Deiliskipulag

Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16

Uppdráttur og greinargerð

HEITI: Holtsgata / Brekkustígur DSK

MKV : 1:500 @ A2
DAGS : 07.05.2025



AXEL KAABER
BIRKIR INGIBJARTSSON
ARKITEKT
ARKITEKT

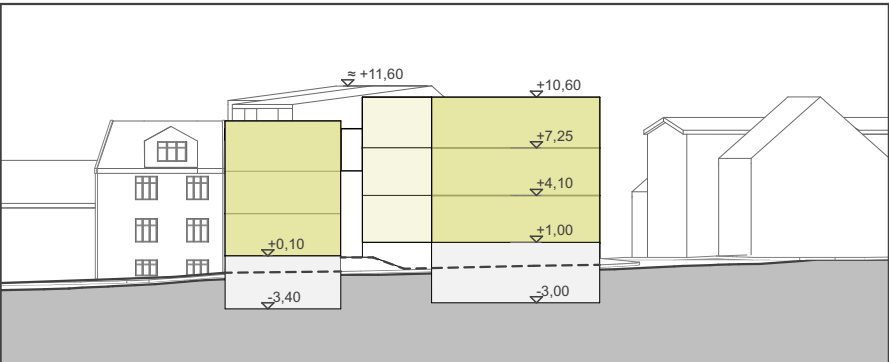
ÖÐINSGATA 7
101 REYKJAVÍK



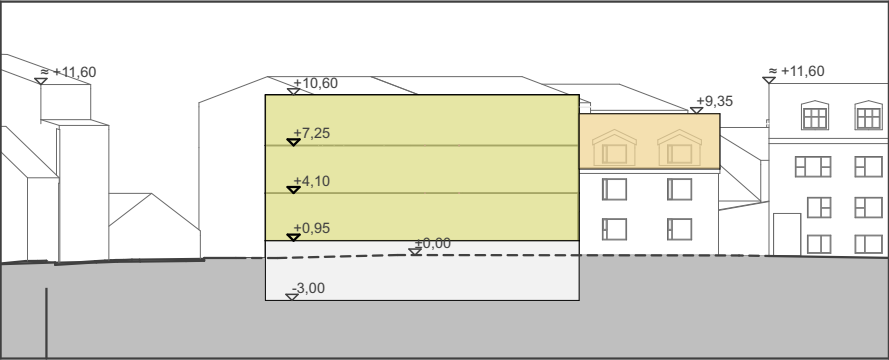
Skýringarmynd Afstöðumynd



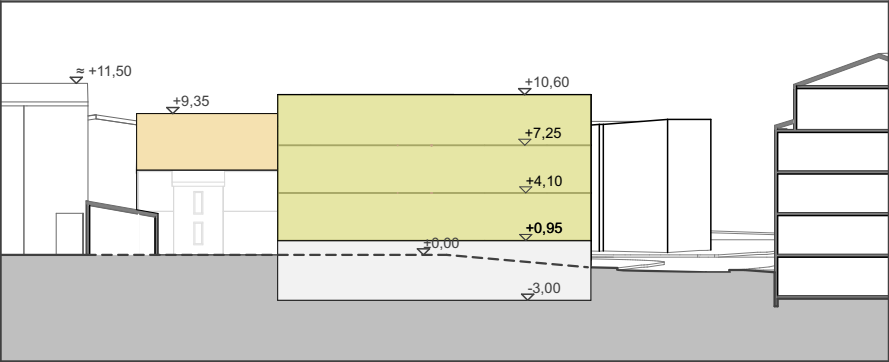
Skýringarmynd Horft niður Holtsgötu í átt að Brekkustíg



A Snið 1:500



B Snið 1:500



C Snið 1:500



Fyrir 20. mars kl.11:00



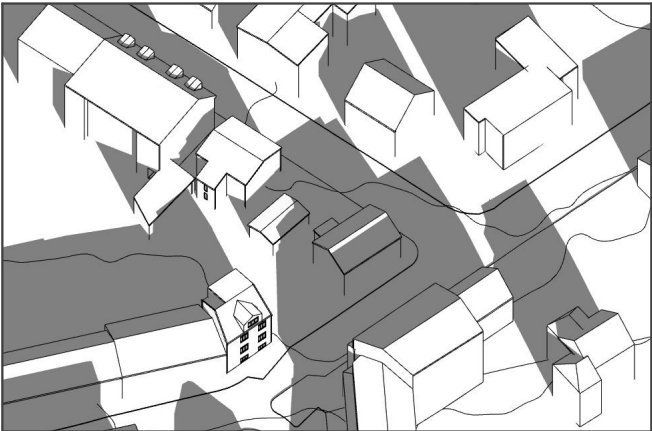
Eftir 20. mars kl.11:00



Fyrir 20.mars kl.17:00



Eftir 20.mars kl.17:00



Fyrir 3D 20.mars kl.17:00



Eftir 3D 20.mars kl.17:00



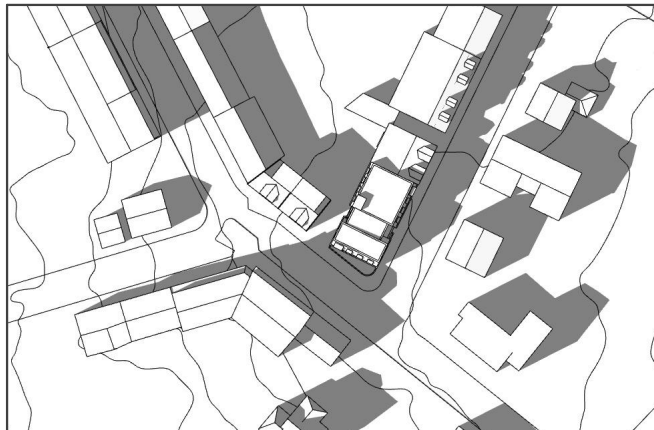
Fyrir 1.maí kl.11:00



Eftir 1.maí kl.11:00



Fyrir 1.maí kl.17:00



Eftir 1.maí kl.17:00



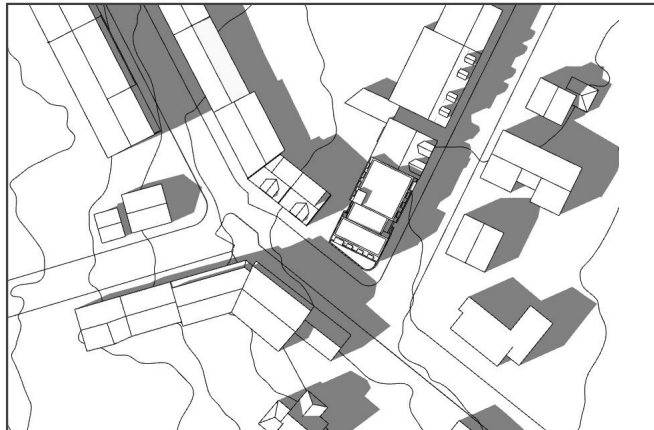
Fyrir 20.júní kl.11:00



Eftir 20.júní kl.11:00



Fyrir 20.júní kl.17:00



Eftir 20.júní kl.17:00

Deiliskipulag
Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16

Skýringarmyndir og skuggavarp

HEITI: Holtsgata /
Brekustígur DSK

MKV: 1:500 @ A2
DAGS: 07.05.2025



AXEL KAABER ARKITEKT
BIRKIR INGIBJARTSSON ARKITEKT

ÓÐINSGATA 7
101 REYKJAVÍK

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

101426-MIN-001-V01

DAGS.

16.08.2022

SENDANDI

Andri Rafn Yeoman (EFLA)

MÁLEFNI

Mat á fjölda bílastæða vegna deiliskipulags við Holtsgötu/Brekkustígs

VERKHEITI

Deiliskipulag fyrir Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16 - Samgöngumat

VERKKAUPI

PKS ráðgjöf ehf

DREIFING

Reykjavíkurborg

Inngangur

Í þessu minnisblaði er lagt mat á fjölda bílastæða samhliða deiliskipulagsgerð vegna uppbyggingar íbúðarhúnsæðis við Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16. Ekki er um umfangsmikla uppbyggingu að ræða, eða eingöngu 15 íbúðir og ekki er gert ráð fyrir að bílastæði verði innan skipulagsreitsins. Þar sem fjöldi bílastæða eru þar með færri en viðmið borgarinnar gera ráð fyrir í bíla- og hjólastæðastefnu¹ sinni hefur borgin óskað eftir að unnin sé greining á bílastæða- og samgöngumálum fyrir uppbyggingarsvæðið og nærumhverfi þessi.

Bakgrunnur

Tillaga að deiliskipulagi Holtsgötu 10-12 og Brekkustígs 16 gerir ráð fyrir 15 íbúðum í þremur fjölbýlishúsum á þremur lóðum. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið. Á mynd 1 má annars vegar sjá tillöguna (til vinstri) og núverandi staðhættu (til hægri). Gert er ráð fyrir að hluti núverandi bygginga verði rifin niður og að önnur komi í þeirra stað. Innan skipulagssvæðisins verður einnig að finna sameiginlegt dvalarsvæði utandyra sem mun nýtast öllum íbúum svæðisins. Í töflu 1 má sjá fyrirhugaða samsetningu íbúða innan deiliskipulagsins (ráðandi þáttur við mat á viðeigandi fjölda bílastæða).

TAFLA 1 Fyrirhuguð samsetning íbúða innan deiliskipulagsins.

HERBERGI	FJÖLDI	HLUTFALL
1	3	20%
2	3	20%
3	5	33%
4+	4	27%
Samtals	15	100%

Samkvæmt skilmálum skipulagsins verða að hámarki 40% íbúða 1. og 2. herbergja. Áhersla skipulagsins er að skapa íbúðarbyggð miðsvæðis þar sem íbúar eru hvattir til að nota vistvæna ferðamáta.

¹ https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila-_og_hjolastaeda_i_reykjavik_samthykkt.pdf



MYND 1 Vinstri: gildandi deiliskipulagstillaga. Hægri: Loftmynd af svæðinu í dag.

Núverandi aðstæður

Til að áætla bílastæðapörf fyrir skipulagsreitinn þá er staðsetning reitsins skoðuð með tilliti til núverandi aðgengis að þjónustu og verslun, aðgengi að almenningssamgöngum og stígakerfi borgarinnar (bæði fyrir gangandi og hjólandi). Einnig er litið til ferðavenja í miðborginni.

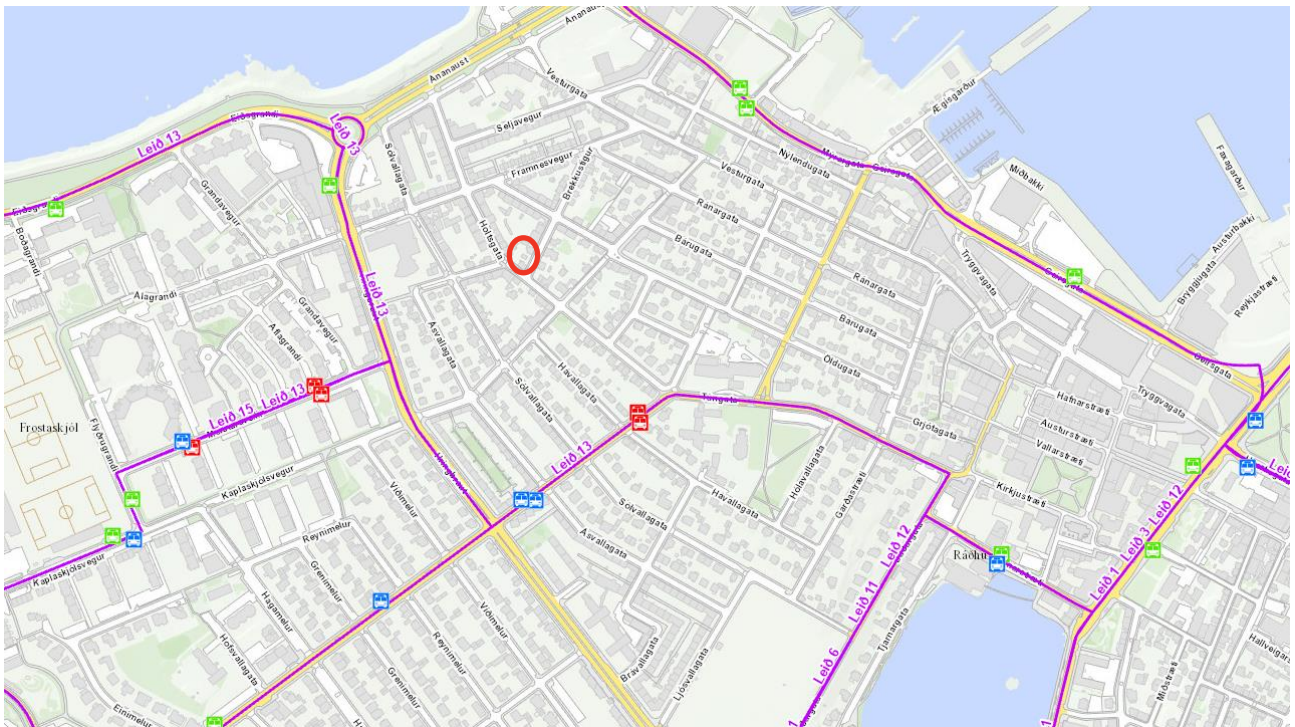
Samkvæmt ferðavenjukönnunum² þá eru að meðaltali um 55-60% ferða íbúa sem búa í miðbænum farnar á bíl (sem bílstjóri eða farþegi), og 40-45% með öðrum ferðamátum (gangandi, hjólandi eða með strætó). Þegar skoðað er hversu margir bílar eru á heimili m.v. fjölda íbúa á heimili í miðbænum, þá kemur í ljós að um 75% eiga bíl sem búa einir á heimili, um 85% eiga bíl sem búa tveir á heimili, og 92-96% eiga bíl þar sem þrír eða fleiri búa á heimili. Að auki kemur fram að hlutfall þeirra sem eiga tvo bíla eða fleiri eykst eftir því sem fleiri búa á heimili, þannig er meðal fjöldi bíla á heimili 0,8 fyrir sem búa einir en 1,4 fyrir þá sem búa 5 eða fleiri. Almennt eru ferðavenjur í miðborginni hliðhollar vistvænum ferðamátum, enda stutt í helstu verslun og þjónustu.

Innviðir fyrir gangandi og hjólandi í nærumhverfi svæðisins bera ummerki miðbæjarumhverfis en þróun innviða fyrir hjólandi vegfarenda hefur verið hröð og jákvæð á undanförunum árum enda mikilvægar umbætur til þess að skapa umhverfi sem öllum þykir þægilegt að ganga og hjóla um. Uppbygging aðskildra stíga á þessu svæði er ekki langt komin en stutt er í innviði fyrir hjólandi vegfarendur sem nýtast í lengri ferðir, t.d. meðfram Eiðsgranda. Sjá má þá stíga ásamt aðra fyrirhugaða stíga í hjólreiðaáætlun Reykjavíkur³.

Aðgengi að almenningssamgöngum frá skipulagssvæðinu er mjög gott. Finna má biðstöðvar Strætó við Landakot (260 m frá svæðinu) og JL-húsið (270 m frá svæðinu) þar sem leið 13 fer um og við Mýrargötu (370 m frá svæðinu) þar sem leið 14 fer um. Þess að auki fer leið 15 um biðstöð við Grandaveg (320 m frá svæðinu). Allar leiðir eru með fjóra vagna á klukkustund á háannatíma. Frá þessum leiðum má nálgast allar aðrar helstu leiðir Strætó um höfuðborgarsvæðið, t.d. um Lækjargötu (staðsett í um 1 km frá uppbyggingarsvæði). Sjá má staðsetningu biðstöðva og leiða Strætó í næsta nágrenni svæðisins á mynd 2. Þegar litið er til framtíðar mun svæðið verða vel tengt leiðum Borgarlínu (t.d. um Lækjartorg og eftir Hringbraut út á Eiðistorg).

² Gallup, 2019. Ferðir íbúa höfuðborgarsvæðisins, Okt-Nóv 2019. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og Vegagerðarinnar. https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/SAM/02_H%c3%b6fu%c3%b0borgarsv%c3%a6%c3%b0i%c3%b0.pdf

³ https://reykjavik.is/sites/default/files/2021-11/hjolreidaaetlun_reykjavikur_2021-2025_-_mai_2021.pdf



MYND 2 Biðstöðvar og leiðir strætó í nærumhverfi skipulagssvæðisins (gróflega afmarkað með rauðum hring). Heimild: Borgarvefsjá.

Blöndun og þéttleiki byggðar eru lykilforsendur þess að hægt sé að minnka hlutdeild akandi ferða í borgarumhverfi. Á fyrirhuguðu svæði er þéttleiki byggðar mikill sem og blöndun. Afar stutt er í helstu verslun og þjónustu, hvort sem það er í miðbænum (Kvosinni), út á Granda eða í Vesturbænum. Á mynd 3 má sjá 15 mínútna fjarlægðir frá svæðinu bæði gangandi (græn afmörkun) og hjólandi (blá afmörkun). Þar má sjá að auk verslunar og þjónustu eru margir af stærstu vinnustöðum höfuðborgarsvæðisins innan göngu- og hjólafæris. Víða erlendis má finna sambærilega þróun þar sem lögð er áhersla á að þjónusta og verslun sé í nærumhverfi og vel aðgengileg gangandi og hjólandi vegfarendum. Að auki má finna bæði leikskóla (Drafnarborg) og grunnskóla (Vesturbæjarskóla) í nærumhverfi skipulagssvæðisins.



MYND 3 15 mínútna göngu (grænt svæði) og hjóla (blátt svæði) fjarlægðir frá fyrirhuguðu uppbyggingarsvæði. Heimild: Korter kortavefsjá Vistorku.

Þegar litið er til stæða í borgarlandi við skipulagssvæðið má sjá að þau er fjölmörg en stæðin næst svæðinu eru gjaldfrjáls. Reiturinn er innan íbúakortasvæðis A⁴ en þar sem gjaldskylda hefur ekki verið innleidd á svæðinu þá þurfa íbúar ekki að sækja um íbúakort til að leggja bílum sínum.

Fjöldi bíla- og hjólastæða

Líkt og fram hefur komið áður, þá gerir deiliskipulagstillagan ekki ráð fyrir því að bílastæði verði innan lóðar, m.a. vegna þess að lögð er áhersla á bíllausan lífstíl við reitinn. Til að gera betur grein fyrir bílastæðapörf við reitinn þá var til samanburðar reiknaður út fjöldi bílastæða byggt á reglum um fjölda bíla- og hjólastæða og forsendum um samsetningu íbúða (sbr. tafla 1). Miðað við reglurnar þá reiknast að viðmið um fjölda bílastæða fyrir hverja íbúð sé 0,6 auk 0,1 stæða fyrir gesti. Gerir það í heildina 11 stæði, eins og sjá má í töflu 2. Í töflunni má einnig sjá fyrirhugaðan fjölda hjólastæða en gert er ráð fyrir tveimur stæðum á hverja íbúð í samræmi við viðmið borgarinnar og verður þeim stæðum að stærstum hluta komið fyrir innan lóðar í læsta hjólageymslur.

TAFLA 2 Mat á viðmiðum varðandi fjölda bílastæða fyrir lóðina.

TEGUND	VIÐMIÐ Á HVERJA ÍBÚÐ	FJÖLDI STÆÐA
Bílastæði fyrir íbúa	0,6	9
Bílastæði fyrir gesti	0,1	2
Bílastæði - samtals	0,7	11
Hjólastæði	2	30

⁴ <https://www.bilastaedasjodur.is/ibuakort/a-kort>

Miðað við þennan útreikning væri bílastæðapörf um 11 bílastæði en þá hefur ekki verið tekið tillit til aðgerða til þess að styðja við færri bílastæði og breyttar ferðavenjur, s.s. tækifæri til samnýtingar, blöndun byggðar, fækkunar vegna góðs aðgengis að almenningssamgöngum o.s.frv.

Aðgerðir til að styðja við færri bílastæði og breyttar ferðavenjur

Hugmyndafræði uppbyggingarinnar, þó ekki sé um umfangsmikla uppbyggingu að ræða, felst í því að skapa íbúðarbyggð miðsvæðis þar sem bílastæði fylgja ekki íbúðum og íbúar eru hvattir til þess að nota vistvæna ferðamáta. Vegna staðsetningar skipulagssvæðisins eru ferðir í helstu verslun og þjónustu stuttar. Auk þess eru atvinnutækifæri í nærumhverfi þess mikil þar sem finna má marga stóra vinnustaði. Önnur áhrif á samgöngukerfið vegna uppbyggingarinnar eru talin óveruleg, s.s. ferðasköpun og álag á gatnakerfi.

Ef litið er til áforma um samnýtingar innan lóðar/skipulags eru lítil tækifæri til þess þar sem eingöngu er um umfangslitla íbúðarbyggð að ræða en með samnýtingu stæða fyrir íbúa og gesti má fækka stæðum um 1 eða í 10 stæði. Hér að neðan má sjá umfjöllun um samnýtingu bílastæða í víðara samhengi. Í samræmi við aðgengi að almenningssamgöngum (sjá umfjöllun að ofan) má fækka stæðum enn fremur, eða um 10% skv. stefnu borgarinnar eða niður í 9 stæði.

Þegar tekið hefur verið tillit til samnýtingu bílastæða (innan skipulags), mögulegra stæða fyrir deilibíla og nálægð svæðisins við almenningssamgöngur með hátt/gott þjónustustig er ljóst að miklir möguleikar eru til að draga úr þörf íbúa til þess að eiga einkabíl. Helstu forsendur þess að æskilegt sé að fara í uppbygging íbúðarhúsnæðis á svæðinu án bílastæða, að undanskildum þeim atriðum sem hér hafa nú þegar verið rætt, er staðsetning hennar og gerð sem og aðgengi að bílastæðum í borgarlandi (samnýting nærliggjandi innviða).

Hér er því litið til samnýtingar bílastæða í víðara samhengi en ekki eingöngu innan lóða/skipulagsáætlana eins og fjallað er um í viðmiðum borgarinnar. Tækifæri til samnýtingar með annars konar starfsemi á svæðinu eru til staðar og getur uppbygging og þétting byggðar á svæðinu dreift álagi á núverandi innviði betur yfir sólarhringinn sem og yfir daga vikunnar. Með uppbyggingunni er því tækifæri til að minnka fjölda bílastæða á hverja íbúð og nýta núverandi stæði betur (snúa við þróun undanfarna áratuga þar sem bílinn og samhangandi innviðir hafa verið í forgrunni). Samræmist það markmiðum borgarinnar um aukna hlutdeild vistvænna ferða.

- Þar sem bílastæði í borgarlandi eru gjaldfrjáls, þá má vænta þess að íbúar munu nýta sér að leggja bílum við götukant líkt og aðrir íbúar í hverfinu. Fyrir vikið getur orðið erfiðara fyrir íbúa sem búa á svæðinu að finna stæði sem geta samt sem áður ávallt óskað eftir því að innleidd séu íbúakort. Þar af leiðandi er lagt til að Reykjavíkurborg skoði þann kost að innleiða gjaldsvæði bílastæða á svæðinu. Gjaldskyld stæði í borgarlandi stuðla m.a. að því að gestir og íbúar eiga auðveldara með að finna bílastæði. Um leið dregur gjaldskylda úr líkum á því að íbúar svæðisins nýti sér stæði á borgarlandi að jafnaði en að þau nýtist frekar á ákveðnum álagstímum (í samræmi við hugmyndafræði um að minnka hlutdeild ferða sem farnar eru akandi). Vinna ætti út frá markmiði borgarinnar að bílastæðanýting á borgarlandi sé um 85%⁵.
- Huga þarf að stæðum fyrir hreyfihamlaða en gert er ráð fyrir að þau séu einnig í borgarlandi. Engin stæði fyrir hreyfihamlaða eru innan 25m frá uppbyggingunni og því þarf að koma fyrir tveimur stæðum við reitinn t.d. við Holtsgötu. Bent er á að mögulegt er að sækja um bílastæðakort skv. reglum

⁵ <https://reykjavik.is/stefnur/bila-og-hjolastaedastefna>

Reykjavíkurborgar⁶ sem og hægt er að sækja um sérmerkt stæði í borgarlandi fyrir þá sem búa yfir skertri hreyfigetu⁷.

Uppgangur deililausna í samgöngum hefur verið ör á undanförunum árum. Samkvæmt leiðbeiningum borgarinnar er unnt að fækka stæðum um 3-5 fyrir hvert stæði sem tekið er frá fyrir deilibíla. Borgin gerir kröfu um að fyrir hverjar 100 íbúðir á svæði I sé að lágmarki tekið frá eitt stæði fyrir deilibíla. Þar sem uppbyggingin er umfangslítill þykir óraunhæft að leggja til stæði fyrir deilibíla innan skipulagssvæðisins. Á vormánuðum 2022 hóf Hopp tilraunastarfsemi deilibíla innan Reykjavíkur sem leggja má hvar sem er auk þess hefur ZipCar verið í rekstri í nokkur ár og bjóða þeir upp á sambærilega þjónustu þó þar séu ákveðin stæði tekin frá fyrir þjónustuna. Má því sjá fyrir sér að uppgangur slíkra lausna muni halda áfram á komandi árum, sér í lagi miðsvæðis og draga úr þörf fyrir eignarhald einstaklinga á bílum. Sambærilega þróun deilibíla má sjá víða erlendis. Er því talið að staðsetning svæðisins, uppgangur deilibíla og nærliggjandi byggð sem vel til þess fallin að komi verður fyrir sérstökum stæðum fyrir deilibíla og þannig megi fækka stæðum enn frekar. Ef litið er til viðmiða borgarinnar gætu tvö slík stæði minnkað fjölda annarra bílastæða um 6-10. Lagt er til að borgin ásamt uppbyggingaraðila skoði hvar gæti verið æskilegt að koma fyrir innviðum sem eru sérstaklega ætlaðir deilibílum.

Aukin hlutdeild vistvænna ferðamáta miðsvæðis sem og að minnka land sem fer undir gatnainnviði er einnig lykilþáttur í að skapa aðlaðandi borgarumhverfi þar sem er skipulag og hönnun miðar að þörfum fólks. Borgarumhverfi þar sem dregið er úr bílaumferð býður upp á aukið rými sé úthlutað fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem og annað borgarlíf (almenningsrými). Víða erlendis má sjá sambærilega þróun þar sem takmarkað hefur verið fyrir aðgengi ökutækja. Þannig má draga úr áhrifum bílaumferðar á loftgæði og hljóðvist sem og lágmarka líkur á slysum. Auk þess getur aukinn áhersla á vistvæna ferðamáta (oft nefndir virkir ferðamátar) haft jákvæð áhrif á lýðheilsu.

Farið hefur verið yfir fyrirhugaðan fjölda hjólastæða samhliða uppbyggingunni og samræmist hann viðmiðum borgarinnar. Gert er ráð fyrir að um 90% hjólastæða séu hugsuð sem langtímastæði, þ.e. að þau verði varin fyrir veðrum og í aðgangsstýrðri geymslu en að um 10% hjólastæða verði ofanjarðar við innganga sem nýtast þá helst sem gestastæði. Einnig er gert ráð fyrir að í hjólageymslum verði staðalbúnaður til að sinna viðhaldi hjóla.

Markaðssetning og kynning fyrirkomulag íbúðarbyggðarinnar til hugsanlegra notenda verður miðað að því að stuðla að notkun vistvænna ferðamáta. Engin bílastæði fylgja íbúðum og stæði í nærumhverfi verða ekki kynnt sem bílastæði sem notendur geta gengið út frá að nota að staðaldri heldur fremur stæði sem geta nýst í ákveðnum tilfellum. Þannig verður lögð áhersla á að undirstrika hagstæða staðsetningu uppbyggingarinnar og þá þjónustu, verslun og atvinnutækifæri sem þar má finna auk aðgengi að almenningssamgöngum, deililausnum og innviðum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

⁶ <http://www.bilastaedasjodur.is/ibuakort/reglur-um-ibuakort>

⁷ <https://reykjavik.is/sermerkt-staedi>

Samantekt

Út frá þeim forsendum sem hér hafa komið fram er talið viðunandi að uppbyggingaráform innan þess deiliskipulagsáfangs sem hér eru til umfjöllunar verði án bílastæða. Hér eru tekin saman helstu atriði sem liggja að baki þeirrar niðurstöðu:

- Umfang skipulagsáforma.
 - Uppbygging á eingöngu 15 íbúðum.
- Staðsetning uppbyggingaráforma.
 - Þéttleiki.
 - Blöndun.
 - Nálægð við verslun og þjónustu.
 - Nálægð við atvinnutækifæri.
 - Núverandi ferðavenjur.
- Samnýting bílastæða við aðra starfsemi.
 - Bílastæði í borgarlandi.
 - Önnur starfsemi sem samnýtist vel með íbúðarbyggð til að stuðla að betri nýtingu innviða og dreifingu álags.
- Deililausnir, s.s. bílar og rafskútur.
- Aðgengi að almenningssamgöngum.
 - Strætó í dag.
 - Strætó og Borgarlína á næstu áratugum.
- Aðgengi að innviðum fyrir gangandi og hjólandi.
- Hugmyndafræði byggðarinnar og markmið borgarinnar um breyttar ferðavenjur.
 - Aðlaðandi borgarumhverfi.
 - Vistvænar ferðavenjur.
- Innviðir fyrir hjól innan uppbyggingarsvæðis.
 - Hjólastæði/geymslur.
 - Aðstaða fyrir viðhald.

Lagt er til að í framhaldi verði áfram virkt samtal milli uppbyggingaraðila og borgarinnar um hvernig megi tryggja að stutt verði við þau atriði sem hér koma fram. Talið er að fullt samræmi sé á milli áform uppbyggingaraðila svæðisins og borgarinnar og getur uppbyggingin stutt við markmið hennar um breyttar ferðavenjur.

Reykjavík, 20. júní 2006

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík
Magnús Sædal Svavarsson
Borgartúni 3
105 Reykjavík

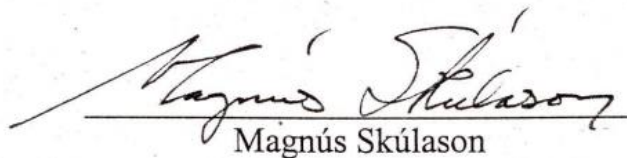
Erindi: Holtsgata 10, Reykjavík. Niðurrif.

Lögð hefur verið fram umsagnarbeiðni eigenda dagsett 6. júní sl. varðandi niðurrif á ofangreindu húsi.

Varðveislugildi hússins frá sjónarmiði byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis er lágt auk þess er húseignin, samkvæmt framlögðum gögnum, undirlögð af veggjatítlum og fúa.

Með ofangreint í huga eru ekki gerðar athugasemdir við niðurrif hússins.

Virðingarfyllst,
f. h. Húsafriðunarnefndar ríkisins



Magnús Skúlason