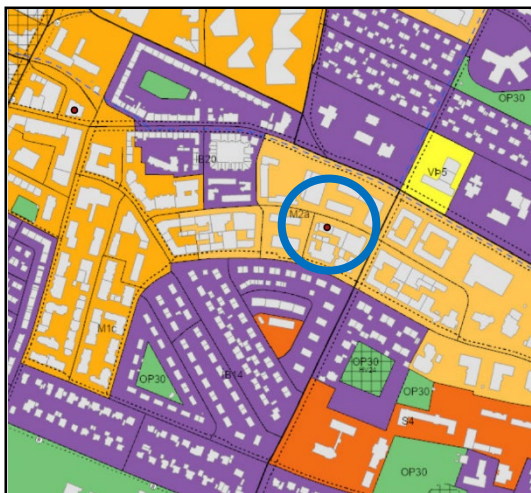




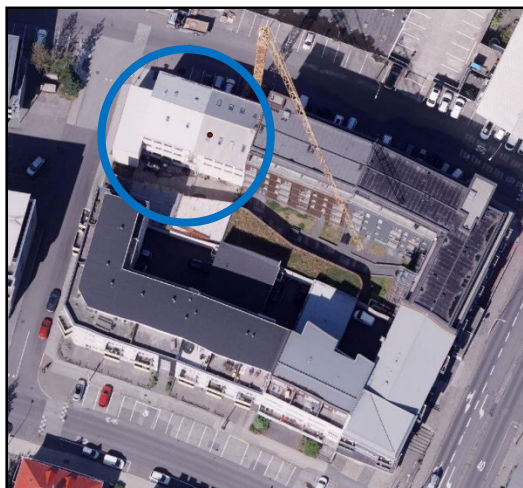
Reykjavík, 13. janúar 2026  
USK25110008

## Brautarholt 16 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

Lögð fram fyrirspurn Hraunbyggðar ehf., dags. 3. nóvember 2025, um að breyta notkun hússins á lóð nr. 16 við Brautarholt úr gististað í flokki 2 í íbúðir. Einnig eru lagðir fram aðaluppdrættir Nordic Office of Architecture, dags. 22. mars 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd

## Skipulag í gildi

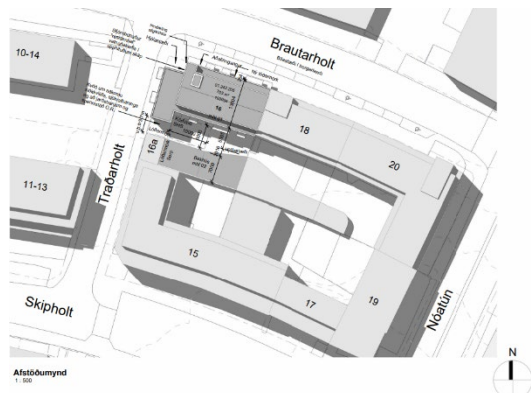
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, AR2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin miðsvæði, M2a.

Deiliskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir reitinn.

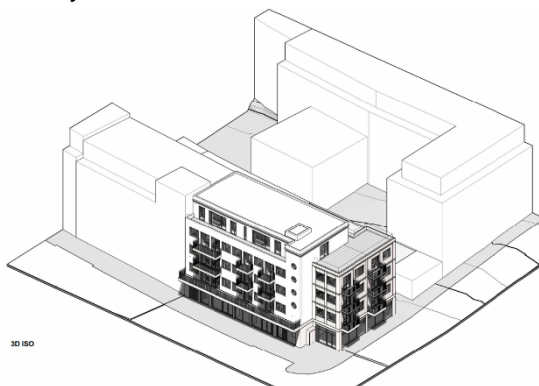
## Umsögn

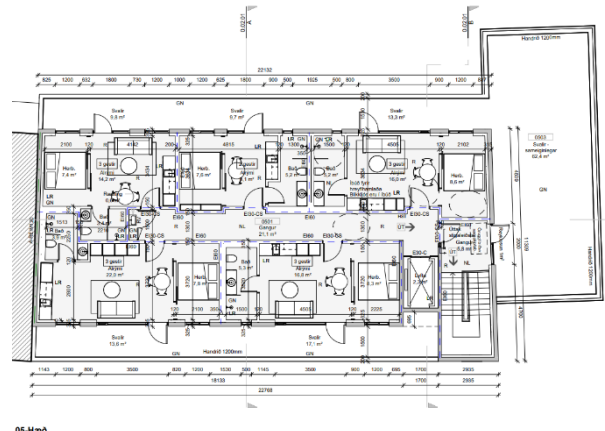
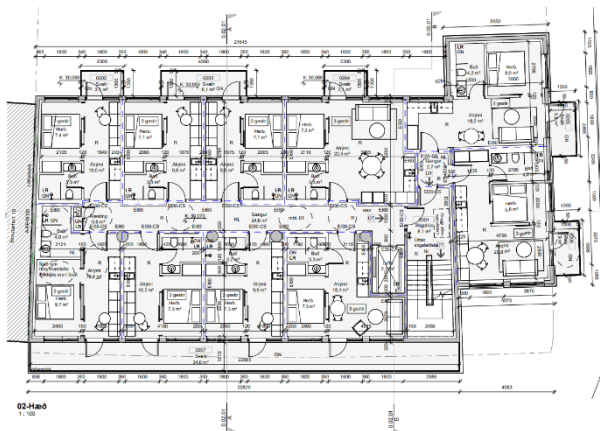
Fyrir liggur umsókn um byggingaleyfi fyrir tveggja hæða ofanábyggingu og breytingu á núverandi starfsemi skrifstofu og verslunar í. Afgreiðsla byggingaleyfisumsóknar er í frestun vegna athugasemda en umsókn var grenndarkynnt og hlaut ofangreind breyting á notkun í gistiíbúðir samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs. Hins vegar er ekki búið að samþykkja byggingaleyfisumsóknina.

Afstöðumynd



Rúmmynd





Grunnmyndir gistiíbúða

Nú er spurt hvort hægt er að breyta fyrirhuguðum gistiíbúðum í almennar íbúðir.

Skv. AR2040 eru íbúðir heimilar á skilgreindum miðsvæðum, einkum á efri hæðum. Uppbygging á lóðum verður hins vegar að uppfylla ákvæði AR2040 um lifandi jarðhæðir, birtuskilyrði í íbúðum, stærð dvalarsvæða á lóð og lágmarks sólarstundir á dvalarsvæði lóðar, sem og ákvæði Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar um fjölda bílastæða fyrir íbúðarhús og ákvæði byggingareglugerðar, kafla 10.4, um ljósvist og útsýni.

Ekki er hægt að samþykkja þá útfærslu gistiíbúða sem fylgir erindi sem almennar íbúðir þar sem sumar þeirra eru það smáar að þær rúma ekki daglegar athafnir heimilis.

Ennfremur er ekki æskilegt að íbúðir hafi einungis eina gluggahlið til norðurs. Í þeim tilvikum verður að meta aðstæður út frá nærliggjandi umhverfi og annarra gæða sem íbúðirnar kunna að hafa. Í því tilliti er jákvætt að á 5. hæð er gert ráð fyrir sameiginlegu dvalarsvæði á þaksvölum vesturluta svo allir íbúar hússins ættu að geta notið sólar. Hins vegar þarf að vinna betur útfærslu dvalarsvæða á lóð svo sýnt verði að þau uppfylli gæðakröfur um dvalarsvæði í AR2040.

## Niðurstaða

Íbúðir eru heimilar á miðsvæðum, einkum á efri hæðum, að uppfylltum skilyrðum AR2040. Ekki er hægt að fallast á fyrirbyggjandi úrfærslu gistiíbúða sem almennar íbúðir án breytinga.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

## F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri



Reykjavík