



## Brautarholt 4 – UMSÓKN UM BYGGINGARLEYFI / gististarfsemi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. október 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 22. október 2024 þar sem sótt er um leyfi að breyta innra skipulagi 1., 2. og 3. hæðar í gistiheimili með því að fjölga herbergjum og bæta við starfsmannaáðstöðu og eldhúsi á lóð nr. 4 við Brautarholt. Nýtingarhlutfall er 2,10.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd, ágúst 2024

### Skipulag í gildi

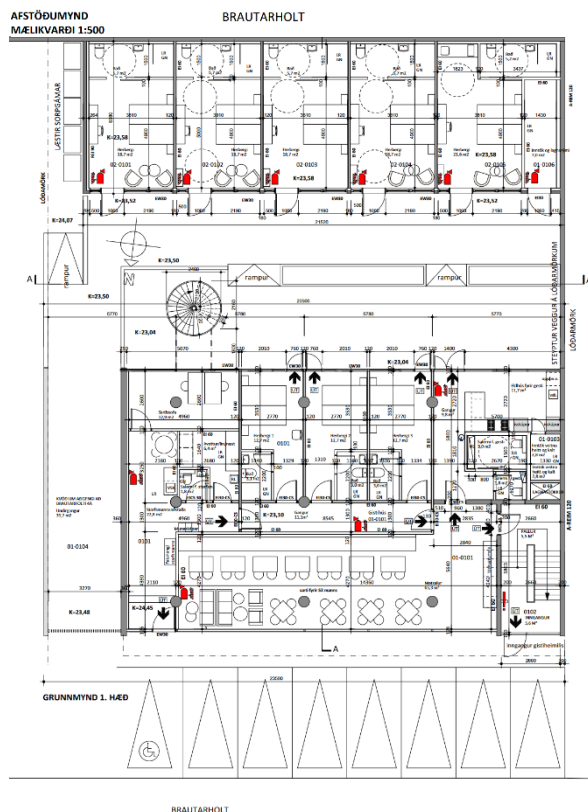
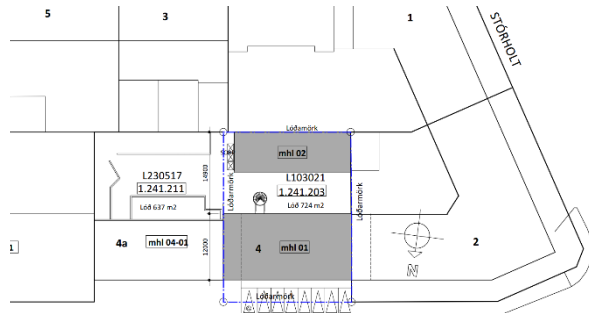
**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun er lóðin skilgreind innan miðsvæðis (M2) þ.e. innan reitsins M2a Holt-Laugavegur sem opnar á smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaði. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.

**Deiliskipulag:** Í gildi er hverfisskipulag Hlíða-, Háteigs- og Öskjuhlíðarhverfis, birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Lóðin Brautarholt nr. 4 tilheyrir þróunarreit 3.1.12 í Háteigshverfi sem er skilgreint þróunarsvæði innan hverfisskipulagsins. Grenndarkynna verður breytingar fyrir lóðina ef festa á nýjar uppbyggingar- eða umbreytingarheimildir í sessi ef um er að ræða breyta eða aukna starfsemi innan lóðar sem hefur áhrif á nágrennið.

### Umsögn

Sótt er um leyfi til að breyta 1. hæð og hluta 2. hæðar og sameina það gistiheimilinu auk þess að nýta bakgarðinn í þágu gistiheimilisins. 1. hæð verða 3 herbergi fyrir alls 6 gesti. Á 2. hæð verða 13 herbergi fyrir 28 gesti. Á 3. hæð eru 13, herbergi fyrir 28 gesti og á 4. hæð eru 11 herbergi með svefnpláss fyrir 26 gesti. Í bakhúsinu verða 5 herbergi fyrir fyrir alls 10 manns. Heildarfjöldi gesta geta því orðið hámark 98 talsins. Tveir til fjórir starfsmenn munu vinna við gistiheimilið. Þvottahús og língeymsla eru á 4. hæð, línskápar eru á 2. og 3. hæðum. Einnig er minna þvottahús á 1. hæð ásamt língeymslu. Móttaka er ekki í húsnæðinu en fólk getur tillit sér í matsal 1. hæðar / á jarðhæð og einnig útbúið sér mat í eldhúsinu sem er ætlað gestum. Á hæðinni eru einnig farangursskápar. Vörugeymslu á bakhluta lóðar er breytt í gistiaðstöðu fyrir hreyfihamlaða þar sem aðgengismál innan frambyggingar eru ófullnægjandi.

Lóð nr. 4 var skilin frá nágrennlóð nr. 4A með breyttum þinglýstum lóðamörkum sbr. undirritað skjal A dags. 21. desember 2021. Samhliða aðskilnaði lóðanna, nr. 4 og 4A var samþykkt að ganga að kröfu Reykjavíkurborgar að færa lóðamörk við götu að húshlið. Hefur sú ráðstöfun verið fest á afstöðumyndum aðaluppdráttá við umbreytingar og uppbyggingu innan lóða við Brautarholt og Skipholt frá árinu 2019. Við þær breytingar hefur Reykjavíkurborg náð fullu forræði yfir göturými Brautarholts- og Skipholtsreita með það fyrir augum að endurbyggja göturýmið skv. stefnumarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.



Gert er ráð fyrir allt að 10 gestum í bakhúsinu. Heildarfjöldi gesta eftir breytingar er áætlaður 88 manns. Í aðstöðu til eldunar og neyslu matar er gert ráð fyrir allt að 52 gestum í sæti í matsal á jarðhæð. Allt frá árinu 2013 hefur verið rekin gististarfsemi í byggingunni að hluta á móti hefðbundinni skrifstofustarfsemi og/eða þjónustu á jarðhæð. Árið 2014 var gististarfsemi innréttuð á 2. hæð hússins.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að auka við starfsemi gistiheimilisins sem rúmast innan landnotkunarheimilda gildandi aðalskipulags. Ekki er gerð athugasemd við að á hluta jarðhæðar verði innréttuð aðstaða til eldunar fyrir gesti gistiheimilisins þar sem þeir geta einnig neytt matar. Grenndarkynna þarf fyrir nágrenninu breytta notkun bakhúss í porti úr vörugeymslu í gistaðstöðu og að portið verði nýtt undir bakgarð í þágu stækkaðs gistiheimilis.

Verði byggingarleyfi veitt sem heimilar stækkun á gistaðstöðu og fjölgun gesta innan lóðarinnar gerir skipulagsfulltrúi þá kröfu að lóðamörk við götu verði færð að framhlið hússins sem verður grenndarkynnt sbr. fyrri breytingar og umbætur í Brautarholti og Skipholti. Taka skal saman í byggingarlýsingu fjölda almennra bílastæða sem og bílastæða fyrir hreyfihamlaða sem aukin gististarfsemi í byggingunni útheimtir í samræmi við reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík á svæði 1 - Miðkjarni Reykjavíkur sbr. svæðaskiptingu borgarinnar, sjá reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, samþykkt í borgarráði 10. janúar 2019, uppfært 14. mars 2024:

[https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolaestaeda\\_2024.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolaestaeda_2024.pdf)

## Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við notkun hússins sem gistiheimili
- Færa skal lóðamörk að framhlið húss með nýju lóðarblaði sbr. umsögn að ofan
- Sýna skal á afstöðumynd samsíða bílastæði í borgarlandi sbr. afstöðumynd nágrennlóðar nr. 4A
- Grenndarkynna þarf byggingarleyfisuppdrætti og lóðarbreytingarblað sem sýnir breytt lóðamörk við húshlið.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt**