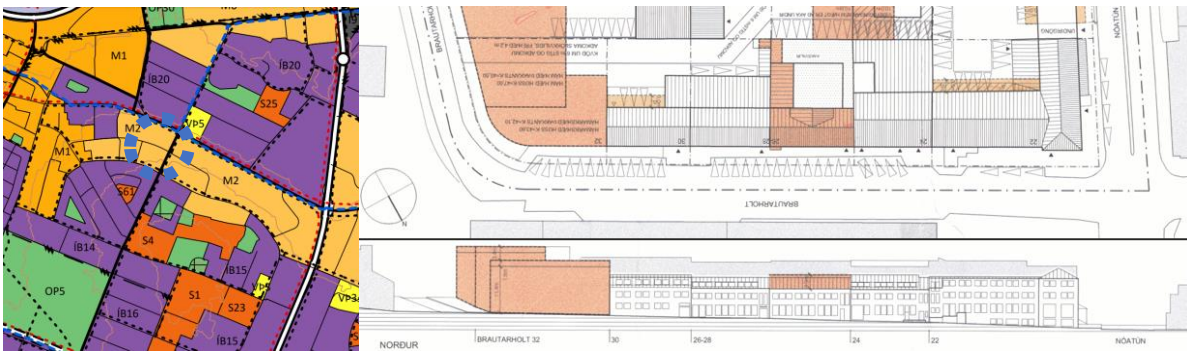




## Brautarholt 22 – Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi / Hækkun núverandi byggingar

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. febrúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Skeifunnar ehf., dags. 6. febrúar 2024, ásamt bréfi Vektors, hönnun og ráðgjöf, dags. 6. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðarinnar nr. 22 við Brautarholt sem felst í hækkun núverandi húss um tvær hæðir, samkvæmt uppdr. Vektors, hönnun og ráðgjöf, dags. 6. febrúar 2024.

**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. Landnotkun er miðsvæði M2b. **Deiliskipulag:** Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið „Skipholtsreitir“ samþ. í borgaráði 12. nóvember 2002 og staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 9. janúar 2003.



Aðalskipulag Reykjavíkur AR2040

Deiliskipulag dags. 9 janúar 2003, húshliðar og byggingareitir – Tillaga hönnuða að neðan



## Umsögn

Spurt er um afstöðu skipulagsfulltrúa vegna uppbyggingar 40 gistirýma ásamt ofanábyggingu sbr. greinargerð:

Að ósk Skeifan ehf, sem er aðaleigandi hússins, hefur undirrituð gert meðfylgjandi tillögu og óskar eftir viðbrögðum skipulagsráðs.

Í meðfylgjandi tillögu er gert ráð fyrir að bæta 2 hæðum ofan á núverandi hús, Báðar hæðir Nóatúnsmegin eru dregnar inn og að hluta Brautarholtsmegin. Sunnan og austanmegin verður 5.hæðin dregin inn og settar þaksvalir.

*Bent er á að í raun er verið að bæta við einni hæð Nóatúnsmegin þar sem núverandi rishæð er með salarhæð 2,5 m.*

Gert er ráð fyrir um 40 gistirýmum í nýbyggingunni enda eru gistirými á efri hæðum hússins og veitingaaðstaða á 1.hæð, Nóatúns megin, sem er að hluta til rekin sem þjónustu-eining fyrir gistihúsið.

Ofanábyggingin sem er inndregin að hluta og klædd með ál/timbri mun að hluta til kallast á við Brautarholt 20. Við munum halda í útlit upprunalegu glugganna Brautarholtsmegin þar sem því verður við komið og láta línur glugga fylgja eldri gluggum eins og hægt er.

Á suðurhlíð er möguleiki að hafa svalir eftir endilangri hliðinni þar sem hægt er að njóta útvistar og sólar.

Lóðin er með inngarði þar sem möguleiki er á að gera vistvænt útisvæði með dvalar-og leiksvæðum s.s. gróðri, leiktækjum, bekkjum, borðum, hjólaskýli og fl. Á svölum skal leggja áherslu á að hafa gróður og skjól t.þ.a. íbúar njóti útvistar.

Okkar mat er að húsið njóti sín betur með því að setja 2.hæðir beggja vegna, Nóatúnsmegin og Brautarholtsmegin. Við það að draga hæðirnar inn verður byggingin léttari og mun sóma sér vel með nýja Heklureitnum og Brautarholti 20 ásamt öðrum húsum í kring.

Í kjölfar fyrri umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 9. nóvember 2023 vegna fyrirspurnar á ofanábyggingu innan lóðar nr. 22 óskuðu málsaðilar, lóðarhafar ásamt hönnuðum, eftir fundi með undirrituðum sem haldinn var 20.12.2023. Þar bentu málsaðilar á nýleg fordæmi og fyrirmyndir í næsta nágrenni, uppbyggingu vestan Nóatúns (Brautarholt 18-20) og Heklureitinn (Laugavegur 168) þar sem uppsteypa er nýlega hafin gegnt Brautarholti 22. Á fundinum var einnig komið inn á fyrri umsagnir skipulagsfulltrúa vegna þreifinga á hækkun hornbyggingar við Skipholt 21 sem liggur að gafli byggingarinnar sem er hér til umfjöllunar, m.a. umsögn dags. 22. september 2021 þar sem niðurstaðan gekk út á hófsama hækkun sem sjá má að neðan. Lesa má úr umsögnunum, bæði vegna Skipholts 21 og Brautarholts 22 sem eru hornbyggingar sem liggja við Nóatún að skipulagsfulltrúa er viss vandi á höndum að skera úr um af sanngjarnt meðalhóf stækkana með tilliti til hagsmuna heildarinnar og umhverfisins.

Ef litið er í norðurátt eftir fordæmi er umfang íbúða og byggingarmagns á Heklureit skv. deiliskipulagi nokkuð þétt og umfangsmikið í núverandi umhverfi enda rís byggðin hæst mót opnu borgarrými við Laugaveg sem er tengivegur skv. AR2040 auk þess að þjóna sem vegstæði Borgarlínu. Með tilkomu Borgarlínu mun breidd Laugavegar breikka til muna frá núverandi horfi. Brautarholt er aftur á móti skilgreint í flokki með safngötum, húsagötum, vistgötum og göngugötum enda lækka húsastæður Heklureits skarpt mót byggingunum við Brautarholt. Heklureitur getur ekki þjónað sem fordæmi á stórauðnu byggingarmagni við Brautarholt.

Samkvæmt skissum sem fylgdi fyrirspurninni nú má sjá að hæsti flötur efri viðbótarhæðar skv. tillögu er í kóta 46.330, borinn saman við núverandi hæð byggingar á lóð nr. 18-20, m.a. lyftu- og stigahús í kóta 45.370. Hinsvegar, við nýlega innmælingu landupplýsinga (LUKR) á umhverfis- og skipulagssviði (USK) á samsvarandi vegg- eða þakhluta efri viðbótarhæðar á lóð nr. 18-20 er kótinn 44.260 eða rúmlega tveimur metrum lægri en tillagan sýnir á lóð nr. 22. Gera má ráð fyrir að þakkóti neðri viðbótarhæðar skv. tillögu sé í kringum 43.300 sem fer nærri núverandi hæð nágrannabyggingar nr. 18-20:



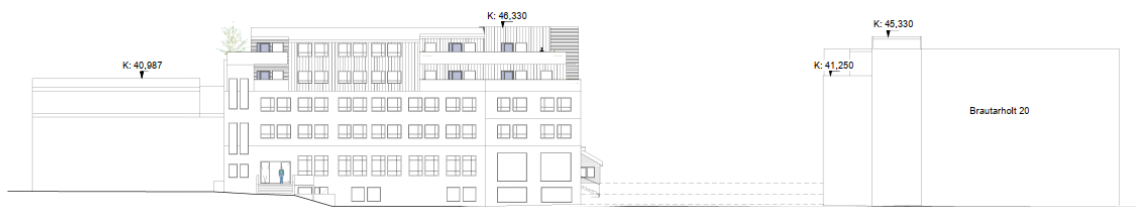


Ef litið er á niðurstöður umsagnar skipulagsfulltrúa vegna mögulegs viðbótarbyggingarmagns ofan á hornbyggingu Skipholts nr. 21, sem framan greinir, má ætla að hækkaður þakkóti vegna einnar aukahæðar verði 45.900 miðað við núverandi horf skv. innmælingu (LUKR). Innbyrðis afstaða þessara hornbygginga eftir hækkun sem nemur einni viðbótarhæð, ef af verður, mun verða í ágætu jafnvægi við götuhalla Nóatúns og náttúrulega landmótun holtsins.

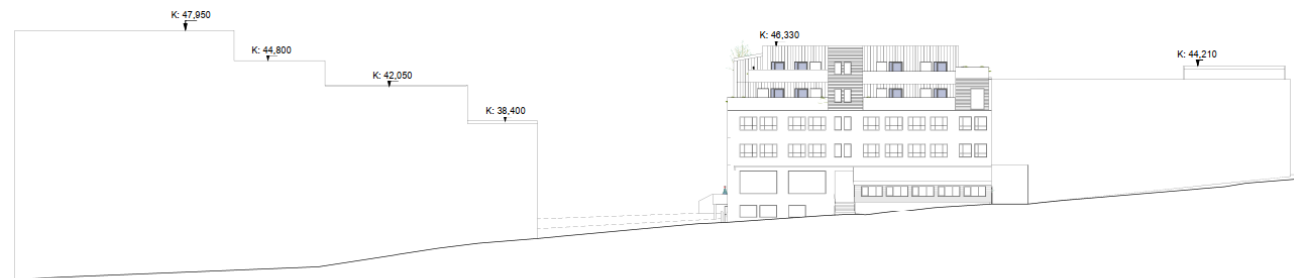


Úr umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22.09.2021 vegna fyrirspurnar um hækkun hornbyggingar við Skipholt 21 og Nóatúns

Tekið var jákvætt í hækkun byggingar um eina hæð að rauðri strikálínu – Ætla má að þakhluti einnar viðbótarhæðar (við rauða punktalínu) verði í hæðarkóta 45.900 (er í dag 42.920)



Ásýnd frá Brautarholti



Ásýnd frá Níastúni

Samkvæmt ofangreindu, þegar allt er dregið saman, vegið og metið, má vel álykta að hófsöm niðurstaða á viðbótar byggingarmagni í formi ofanábyggingar innan lóðar nr. 22 við Brautarholt sé ein ofanáhæð í stað tveggja. Fyrirliggjandi tillaga með tveimur viðbótarhæðum virkar af myndum að dæma yfirþyrmandi í umhverfi sínu, jafnvel þó hönnuðir leggi til uppbrot í formi inndreginna veggflata. Að lokum, til upplýsinga, þá stendur yfir auglýsing á deiliskipulagsbreytingartillögu fyrir lóð nr. 30 austar í götunni sem gerir aðeins ráð fyrir einni ofanáhæð / viðbótarhæð, þ.e. fjórðu hæð sem verður að hluta inndregin, í þakkóta 43.300 sem er á sama bili og þakkóti neðri viðbótarhæðar skv. tillögu.

## Niðurstaða

- Fallist er á erindið að teknu tilliti til leiðbeininga sbr. umsögn að ofan, þ.e. einnar viðbótarhæðar með uppbroti
- Skoða verður uppbyggingarsamkomulag við borgina verði af hóteltækkun á viðbótarhæð
- Sem fyrr er farið fram á að færa lóðamörk að húshlið sbr. fyrri umsögn skipulagsfulltrúa
- Breyta þarf deiliskipulagi og auglýsa ásamt skuggavarpsgreiningu tillögu að breytingu á kostnað lóðarhafa.

*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 tilfelli 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 /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt**

**Viðbætur – Myndir sem fylgdu fyrirspurn:**

