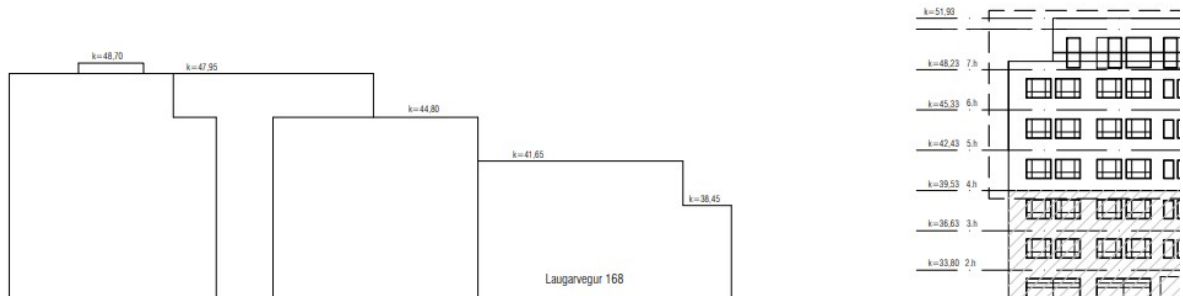




**Varðar: Brautarholt 22\_fsp. br. dskp**

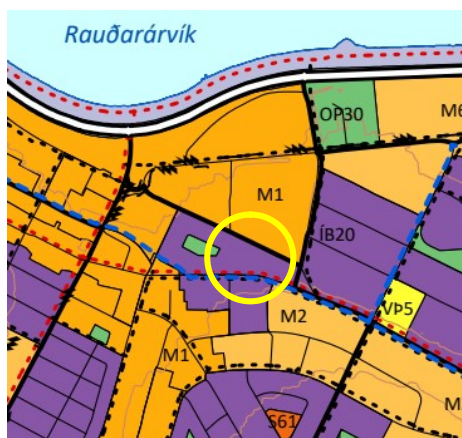
Skoðuð er fyrirspurn ALVA Capital ehf., dags. 02. ágúst 2023, um leyfi til að hækka hús á lóð nr. 22 við Brautarholt um 2 hæðir Brautarholtsmegin og 4 hæðir Nóatúns megin og innrétta í þeim gistirými til viðbótar þeim sem fyrir eru í húsinu. Einnig er óskað eftir álitni skipulagsfulltrúa varðandi bílastæði fyrir húsið vegna fyrirhugaðrar stækkunar Erindi fylgir bréf og teikning hönnuðar, dags. 01.08.2023.



Útlit tillögu að Nóatúni og afstaða til uppbyggingar á Heklureit.



Útlit tillögu að Brautarholti og afstaða til húsa handan Nóatúns.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Afstöðumynd

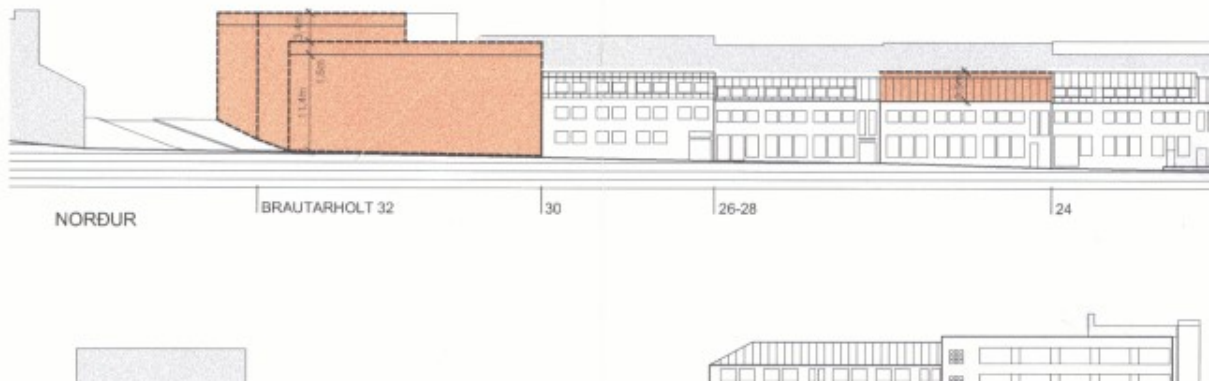
**Skipulagsleg staða:**

Lóðin er á miðvæði (M2b) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Á miðsvæði M2b er fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum smásöluverslunum, skrifstofunum, stofnunum, ýmsum ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, hönnunar- og handverksfyrirtækjum, hótélum og veitingastöðum. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga. Í gildi er deiliskipulag Skipholtstreits, samþykkt 12.11.2002, með síðari breytingum.



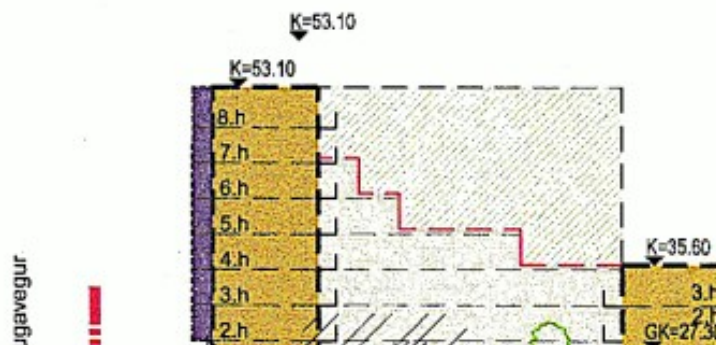
## Umsögn:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Skipholtssreit er ekki gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni.



Útilit úr gildandi deiliskipulagi fyrir Skipholtssreit

Gildandi deiliskipulag fyrir Heklureit, norðan Brautarholts, hefur verið unnið út frá þeim heimildum sem er að finna deiliskipulagi fyrir Skipholtssreit. Á Heklureit verða fjölbýlishúsareitir með 7-8 hæðum til norðurs sem trappast niður í 2 hæðir til suðurs á mótí Skipholtssreit. Hækkun húsa á Skipholtssreit um 2-4 hæðir hefði neikvæð áhrif á sólarljós í inngörðum og birtuskilyrði í íbúðum á Heklureit sem gert er ráð fyrir að verði nokkuð þétt byggður.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Í dag er húsið að Brautarholti 22 3 hæðir á hálfniðurgrafinni kjallarahæð. Endurnýjað hús handan Nóatúns er jafnmargar hæðir auk inndreginnar þakhæðar en jarðhæð þess nær götuhæð við Brautarholt. Því til samræmis mætti skoða einnar hæðar ofanábygginu í Brautarholti 22 út að Nóatúni, en svo hægt væri að taka afstöðu til þess þyrfti skuggavarp að fylgja erindi.

Í bréfi hönnuðar kemur fram að fyrirhugað er að innrétta gistirými í viðbyggingu til viðbótar þeim gistirýmum sem fyrir eru í eldri hluta. Jafnframt er óskað eftir álit skipulagsfulltrúa á bílastæðum fyrir húsið vegna fyrirhugaðrar stækkunar. Samkvæmt AR2040 er gististarfsemi heimil á miðsvæði M2b og fjöldi bílastæða skal vera í samræmi við Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Þar af leiðandi þurfa gögn að vera ítarlegri hvað þá þætti varðar til þess að hægt sé að taka afstöðu til þeirra.

## Niðurstaða:

Neikvætt er tekið í erindi út frá þeirri skerðingu á sólarljósi dvalarsvæða á lóðum og birtuskilyrðum íbúða á nærliggjandi lóðum sem gera má ráð fyrir að verði af svo mikilli ofanábyggingu. Skoða mætti umfangsminni ofanábyggingu til samræmis við ofanábyggingu að Brautarholti 20 handan Nóatúns, en þá þyrftu gögn að vera ítarlegri og skuggavarp að fylgja erindi.

## F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnisstjóri.