

Brautarholt 22 – Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi / Gistirými á tveimur hæðum

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 2. nóvember 2023 var lögð fram fyrirspurn ALVA Capital ehf., dags. 23. október 2023, ásamt bréfi Vektors, dags. 20. október 2023, um breytingu á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðarinnar nr. 22 við Brautarholt sem felst í að hækka húsið um tvær hæðir, Nóatúns megin. Efsta hæðin er dregin inn um 1m, norðan og vestan megin, samkvæmt uppdr. Vektors, dags. 20. október 2023. Gert er ráð fyrir 20 gistirýmum í nýbyggingunni. Einnig er lagt fram skuggavarp fyrir og eftir breytingu, ódags.

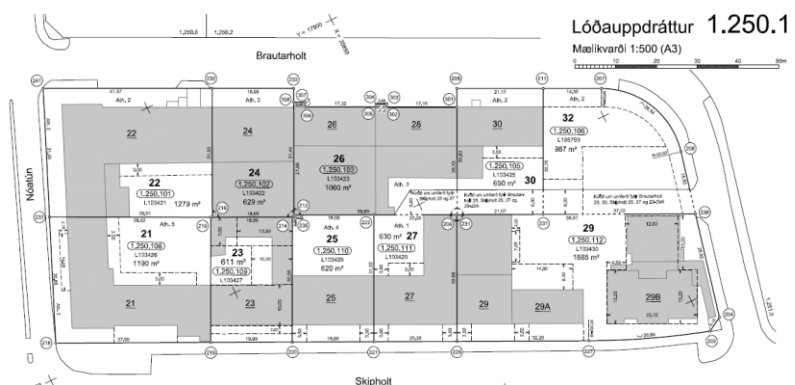
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040), samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Landnotkun er miðsvæði M2b. Um það svæði segir:

„M2a og M2b. Holt-Laugavegur. Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.“

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



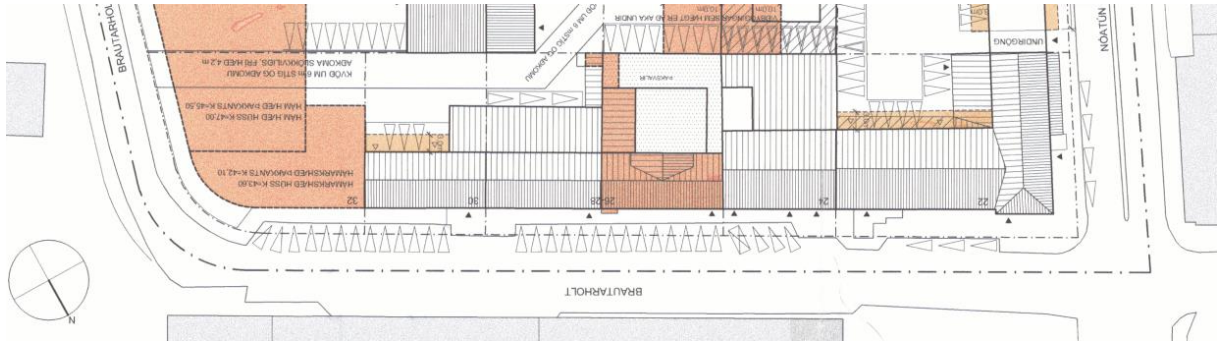
Aðalskipulag Reykjavíkur AR2040



Lóðauppdráttur dags. 10.12.2021



NORDUR BRAUTARHOLT 32 30 26-28 24 22 NOATUN



Húshliðar og byggingareitir samkvæmt gildandi deiliskipulagi

Umsögn

Spurt er um afstöðu skipulagsfulltrúa varðandi uppbyggingu 20 gistirýma í núverandi byggingu samanber greinargerð hönnuðar:

Gert er ráð fyrir 20 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.

Stærðir

Gert er ráð fyrir 500m² stækkun. Nýtingahlutfall fer úr 1,9 í 2,3.

Á bls. 61 í AR 2040 eru lagðar fram þrenns konar tillögur varðandi fjölgun íbúða í gróinni byggð. Þar á meðal ofanábyggingar á núverandi byggingar. (sjá erindi hér að ofan) Þá kemur fram að þessar tillögur séu hagkvæmar, vistvænar og sjálfbærar.

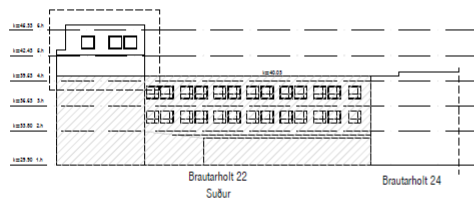
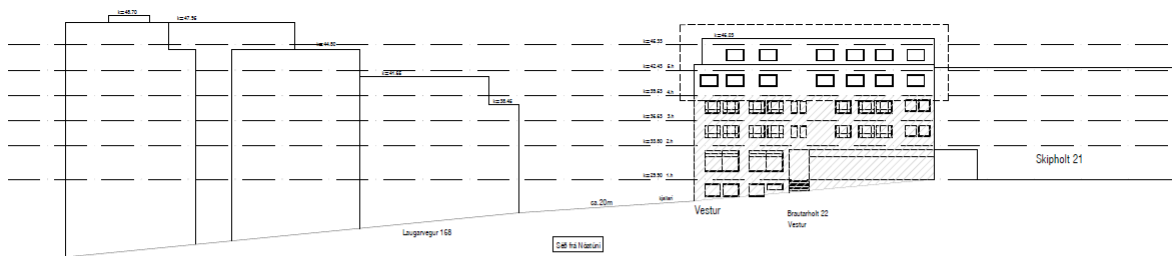
Bílastæði

Samkvæmt kröfum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík (Bíla-hjólastæðastefna) bls.9, tafla 2, svæði 1 er viðmið fyrir hótélherbergi 0.1, hámark 0,3 á herbergi. Má benda á að í Borgartúni er bílastæðahús sem aðeins er í 500m fjarlægð, einnig eru almennings samgöngur innan 400m.

Fjórir meðlóðarhafar eru skráðir skv. landeignaskrá HMS. Byggingin er skráð sambýlishús samtals 2388,7 m² að stærð á 1279 m² lóð samkvæmt fasteignaskrá með nýtingarhlutfall 1.01. Í byggingunni er rekið hótél ásamt veitingahúsi. Einnig skrifstofur, verslun og íþróttafélag með íþróttasal í rekstri. Engar viðbótar byggingarheimildir fylgja gildandi deiliskipulagi. Nýtingarhlutfall miðað við 20m² niðurrif er 1.9. Takmarkaður byggingarreitur er til staðar við bakhlíð húss í porti. Samkvæmt skilmálum eru heimilaðar viðbyggingar á allt að þriðjungi flatarmáls á svæði takmarkaðs byggingarreits og aðeins á jarðhæð nema um sé að ræða stiga- og/eða lyftuhús. Aðkoma á bakhluta lóðar er gegnum undirgöng nágrannalóðar nr. 21 við Skipholt.

Minnt er á að gert er ávalt ráð fyrir því að stærsti hluti jarðhæðar sé lagður undir þjónustu, þ.e. lifandi og virkar jarðhæðir sbr. stefnu gildandi aðalskipulags. Skipulagsfulltrúi leggur áherslu á að uppbyggingaraðili og hönnuðir hafi ríkt samráð við sérfræðinga á skrifstofu skipulagsfulltrúa vegna endanlegrar útfærslu kjósi uppbyggingaraðili að þróa uppbygginguna frekar. Minnt er á að möguleg fjölgun hæða (hvort heldur í fullri breidd eða inndregnar) mun ráðast á niðurstöðum skuggavarpsgreiningar samfara hækkun byggingarinnar, þ.e. áhrif hækkunar og aukins byggingarmagns á nágrennið.

Æskilegt er að halda í upprunalegan svip / útlit byggingarinnar við götu eins og kostur er.



Fyrirkomulag stækkunar með viðbótarhæðum á 5. og 6. hæð skv. hugmyndum hönnuða – Heklureitir sést efst í vinstra horni

Áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um gæði byggðar og borgarrýmis:

Í þessu samhengi er mikilvægt að áréttta, að eitt af fjórum meginmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 varðar *gæði byggðar*, *mannvænni borgarhverfi* og loks *götuna sem borgarrými* út frá sjónarhóli borgarhönnunar fremur en frá hefðbundnum sjónarhóli umferðarverkfræðinnar. Stefnumörkun þessi er birt í kaflanum *Borg fyrir fólk*, bls. 157. Gerð verður krafa um sömu útfærslu á lóðarmörkum sem og göturýminu og á lóðum við Brautarholt og Skiptaholt verði af uppbygginu. Skipulagsfulltrúi fer fram á að ný lóðarmörk verði dregin og færð að húshlið svo yfirráð borgarinnar yfir göturýminu verði fest í sessi, samanber deiliskipulagsbreytingu fyrir lóð nr. 32 og grenndarkynnt byggingarleyfi fyrir lóðir nr. 4A og nr. 18-20 við sömu götu.

Hafa skal samráð við sérfræðinga á skrifstofum skipulagsfulltrúa og samgöngustjóra vegna útfærslu á breikkaðri gangstétt og nýjum samhliða bílastæðum í borgarlandi.

Eftirfarandi atriði ber að hafa til hliðsjónar við frekari vinnslu tillögunnar ákveði uppbyggingaraðili að halda verkefninu áfram og vinna deiliskipulagsbreytingu í samvinnu við embætti skipulagsfulltrúa:

- Ekki er fallist á stækkun sem nemur tveimur hæðum við Nóatún eins og sýnt er í tillögu. Hugsanlega má koma fyrir einni viðbótarhæð við Brautarholt að undangenginni skuggavarpsgreiningu (Ath. fjölgun á tímum dags og árstíða varðandi vali á horfum / afstöðum).
- Meðhöndlun sorps skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum.

Bent er á að:

- Taka þarf upp viðræður við Reykjavíkurborg um færslu lóðamarka við borgarland að húshlið á lóð nr. 22 (sbr. lóðir nr. 4A, 18-20 og 32 við sömu götu) en á reitum sem þessum er æskilegt að lóðarmörk liggja að kverk gangstéttar svo götuþversnið sé alfarið á borgarlandi.
- Bílastæði verða alfarið á borgarlandi og samsíða götu.
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða færast yfir í borgarland.
- Taka þarf upp viðræður við Reykjavíkurborg í samræmi við „Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum“ en þar kemur m.a. fram eftirfarandi:
„Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir. Þá gilda samningsmarkmið þessi í sérstökum tilvikum þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis á lóð er breytt eða þar sem önnur veigamikil breyting með hliðsjón af aðstæðum og umhverfi er heimiluð á lóð.“

Niðurstaða

- Fallist er á erindið að teknu tilliti til leiðbeininga sbr. umsögn að ofan.
- Breyta þarf deiliskipulagi og auglýsa tillögu að breytingu á kostnað lóðarhafa.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt