

Brautarholt 4a, Reykjavík
Heildarstærðir (brúttó)

Stærðir skv. Fasteignaskrá:	Flatarmál (m²)	Rúmmál (m³)
	974,5	3.383,0
Stærðir EFTIR breytingu:	Flatarmál (m²)	Rúmmál (m³)
Stærðir:		
Botnplata	---	91,1
1.Hæð	453,7	1.572,5
2.Hæð	248,2	827,5
3.Hæð	248,2	853,4
4.Hæð	231,0	760,6
Samtals	1.181,1	4.105,1
Samtals stækkun e.breytingar	206,6	722,1

Stærð lóðar: 637m²
Nýtingarhlutfall lóðar Brautarholts 4a ofan jarðar: 1,85

BRAUTARHOLT 4a, 105 REYKJAVÍK
ÍBÚÐARHÚS MED VERSLUN/ÞJÓNUSTU

HÚSLÝSING:
Húsið er skrifstofu- og iðnaðarhús á fjórum hæðum og breyttist nú í verslun/þjónustu og íbúðarhús, með einu verslunar rými og 14 íbúðum. Á fyrstu hæð verður verslun/þjónusta, íbúðir, sameiginlegt þvottahús og geymslur íbúðanna. Á annari til fjórðu hæð verða íbúðir. Fjórða hæð hússins verður inndregin og tekur mið af indreginn hæð við Brautarholt 6. Inngangur fyrir íbúa hússins er annars vegar á norðurhlíð hússins við hliðin á stigahúsinu og hinsvegar um bakgarð hússins. Þar eru einning hjólageymsla og geymslur íbúa. Inngangur verslunar/þjónustu er norðamegin, beint af götunni.

Breytingar:
Sótt er um að breyta núverandi skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði í Brautarholti 4a í íbúðir annarsvegar og verslun og þjónustu hinsvegar. Í því felast eftirfarandi breytingar á núverandi húsnæði:
Á fyrstu hæðinni er gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu, 2 íbúðum og geymslum fyrir íbúðir. Íbúðirnar 2 verða að hluta til í núverandi byggingu og stingast að hluta út í bakgarðinni í nýrri viðbyggingu. Geymslur og vagna- og hjólageymsla verða einnig í viðbyggingu á fyrstu hæð. Á annari og þriðju hæð er óskað eftir að hafa 4 íbúðir og á fjórðu hæð 4 íbúðir. Alls 14 íbúðir í öllu húsinu. Sótt er um að bæta við svölum með burðarvirkri úr stáli á báðum hliðum og síkka glugga á suður hliðum hússins. Breidd glugga verður að mestu óbreytt að frá skildum gluggum á suður hlið hússins sem eru næstir Brautarholti 6. Útveggir:
Útveggir á fjórðu hæð verða fjarlægðir og nýir léttir veggir verða byggðir í staðinn, einangraðir og klæddir báruáli. Þök:
Sótt er um að hækka þak til suðurs á 4. hæð. Þak á suðurhluta hússins verður rífið og einhalla þak í framhaldi af þaki á norðurhluta verður byggt í staðinn. Mænir þaks verður óbreyttur.

Aðkoma:
Að norðanverðu, frá Brautarholti, eru tveir inngangar. Annarsvegar fyrir íbúðir að stigahúsi og hinsvegar fyrir verslun/þjónustu á 1.hæð. Að sunnanverðu er sömuleiðis inngangur fyrir íbúa hússins. 15 geymslur eru í nýrri viðbyggingu á bakhluta lóðarinnar að lóðarmörkun Brautarholts 6 og Skipholts 2, ásamt sameiginlegri vagna- og hjólageymslu. Þvottaaðstaða er innan hverrar íbúðar. Útgent er úr öllum íbúðum á 2. - 4. hæð út á svalir. Við hönnun á síkkun glugga og svala var lögð áhersla á að taka mið af núverandi hlutföllum og hrynjanda hússins. Algild hönnun:
Inngangur er um öll anddyri án hæðamunar. Gönguleiðir eru án hæðamunar og með snjóbræðslu. Sama á við um hurðir að svölum. Ellefu af íbúðunum eru minni en 55m² og er miðað við, skv. kafla 6,7 í byggingarreglugerð og leiðbeiningarblöð sem honum fylgja, að hindrunarlaus athafnarymi í íbúðunum séu 1300mm að þvermáli. Þau sameiginlegu rými sem að íbúðirnar sem að eru stærri en 55m² hafa aðgang að eru miðað við 1500mm hindrunarlaust athafnarymi sem og í þeim íbúðum. Annars staðar er miðað við að hindrunarlaust athafnarymi í sameign íbúðanna sé að lágmarki 1300mm.

Lóðin:
Landnúmer 230 517
Staðgreinir: 1.241.211

BYGGINGALÝSING:

Brautarholt 4a, Reykjavík
Íbúða skipting

Gerð:	2. herbergja	3. herbergja	Alls
1.Hæð	1	1	2
2.Hæð	2	2	4
3.Hæð	2	2	4
4.Hæð	2	2	4
Samtals	7	7	14

Breytingar:

Á 1. og 4. hæð er íbúðum fækkað um eina á hvorri hæð. Útbrún á útvegg nýbyggingar á baklöd er dreginn inn um 3. metra frá lóðarmörkum milli 4 og 4a, og svalir á 2. hæð breytt í samræmi við þá breytingu. Sorp fært til baka í sorpgerði á lóðarmörkum og hjólageymsla stækkuð sem því nemur.

Lóðarfrágangur:
Gangstéttir eru án hæðamunar með snjóbræðslu. Leiksvæði er í bakgarði á milli hússins og viðbyggingnar. Einnig verður sameiginlegt úti svæði á þaki geymslu viðbyggingarinnar. Lyfta:
Nýrri lyftu verður komið fyrir í húsinu sem gengur upp allar hæðir. Lyftan nær upp á 4.hæð hússins og hluti hennar stendur upp úr þakinu þar sem mænir hússins er látinn haldja sér óbreyttum. Allur notendabúnaður lyftunnar er af gerð sem hentar m.a. blindum, heymarlausum og hreyfihömluðum. Stærð lyftustóls er a.m.k. 1100 x 2100 mm innanmál, með a.m.k. 1000 kg burðargetu og stenst staðal EN81-21. Burðarkerfi:
Botnplata, hæðarskil og helstu veggir eru staðsteyptir. 4.hæðin er létt burðarvirk. Núverandi þak er og verður timburþak, klætt þakpappa og dökkgráu bárujámi. Þakrennur og niðurföll eru sýnileg. Einangrunargildi:
Einangrun allra breyttra byggingarhluta er miðuð við gr. 13.3.2 í gildandi byggingarreglugerð. Hámark U-gildi einstakra byggingarhluta og vegið meðaltal U-gildi útvegja verður uppfyllt. Stigar og handröð:
Stigar innanhúss eru staðsteyptir með stálhandriðum í 900 mm hæð. Handlistar eru í 900 mm hæð og uppfyllir öll skilyrði í gr. 6.5.2 í gildandi byggingarreglugerð. Gler verður sett utan á núverandi handröð og í hæð 1200 mm á efsta stigapalli. Gólf:
Eru staðsteypt. Innveggir:
Innveggir eru ýmist staðsteyptir eða léttir veggir úr blökkgrindum, einangraðir og klæddir gipsplötum og málaðir með vatnspynnanlegri, lyktarlausri plastrálfingu sem inniheldur engin leysiefni, ammóníak eða formaldehýð. Loft:
Staðsteypt sýnileg loft eru máluð á sama hátt og innveggir. Innihurðir:
Hurðir í stigahúsum og inngangsdyr í íbúðir eru með a.m.k. EI30-CS brunapoli. Útihurðir:
Útihurðir eru úr timburál og gleri. Allt nýtt gler er tvöfalt K-gler með U-gildi undir 1,5. Gluggar:
Núverandi gluggum er skipt út. Gluggakarmar og póstar eru úr timbur-áli. Allt nýtt gler er tvöfalt K-gler með U-gildi undir 1,5. Sum gluggagöt eru síkkuð. Svalir:
Allar svalir eru með gólfniðurföllum. Gólf svala eru vatnsheld og tengjast regnvatnsfráveitu hússins. Svalir eru byggðar úr burðarvirkri úr stáli og málaðar í lit sem samræmist við heildarlitarval hússins. Hæð svalarhandröða er 1200 mm. Svalir á annari hæð á norður hlið eru á þaki íbúða viðbyggingar á fyrstu hæð. Þök:
Núverandi þak er timburþak, klætt þakpappa og bárujámi. Þakrennur eru sýnilegar. Þak á suðurhluta hússins verður rífið og einhalla þak í framhaldi af þaki á norðurhluta verður byggt í staðinn. Lagnaleiðir:
Allar lagnaleiðir fyrir upphitunn og loftræstu eru sýnilegar. Sama á við um helstu lagnaleiðir raf- og stýristrengja hússins. Loftræsing:
Öll rými án opnanlegs fags eru með vélrænni loftræsingu. Hljóðvist:
Um hljóðvist gildir reglugerð um hávaða nr.933/1998, með viðbótum nr.478/2003, miðað er við fráviki II um hljóðstígt frá umferð. Við hönnun húsa skal tryggja að hljóðstígt innandyr sé innan viðmiðunarmarka sem eru 30dB(A)

Sorp:
Sorpgeymsla er á 1.hæð hússins. Póstkassar:
Póstkassar fyrir allar íbúðir verða staðsettir í anddyri á 1.hæð. Bílastæði:
Samkvæmt nýju lóðarblaði þá eru engin bílastæði á lóð.



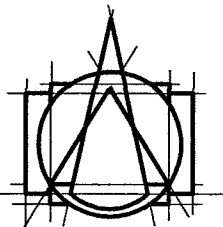
BRUNAVARNIR
Eftirfarandi brunavarnatexti er fyrir Brautarholt 4A, Reykjavík er gerður af Lotu ráðgjöf í júní 2020 og uppfærður í september sama ár, og aftur í febrúar 2021.

Flokkun og notkun byggingar:
Byggingin er íbúðarhúsnæði í notkunarflokki 3 skv. byggingarreglugerð og verslunarhúsnæði á 1.hæð sem er í notkunarflokki 1. Brunahólfun:
Eldvarnarveggir, REI 120-M eru að næstu byggingum beggja megin. Hver íbúð verður eitt brunahólf, og verða þær aðskildar með EI 90 veggjum á milli íbúða og EI 60 veggjum með EI 30-CS hurðum að sameign. Verslun verður eitt brunahólf, aðskilin frá sameign íbúðanna með EI 60 vegg og EI90 vegg að íbúðum bakatil. Til þess að ná a.m.k. 0,6 m láréttu brunahólfun á brunahólfunarskilum verslunar og inngangs fyrir íbúðir, verða gluggar og gler að framanverðu E30 á þessu svæði (sjá merkingar á teikningum). Einnig verður sett E30-CS hurð og E30 gluggar fyrir ofan hana þar sem gangur opnast út í garð. Þannig er komið á móts við mögulegt brunasmit í innhornum. Geymslur bakatil eru eitt brunahólf. Þak á geymslum skal ná EI 60 a.m.k. 6 m út frá vegg hærra hússins. Lyfta og stigahús eru saman í einu brunahólf. Burðarvirkir:
Þar sem um eldra húsnæði er að ræða er gert ráð fyrir að burðarvirkir, sem er steinsteyp, uppfylli kröfur byggingarreglugerðar. Létt burðarvirkir á 4. hæð skal vera a.m.k. R30. Klæðningar:
Klæðningar skulu uppfylla kröfur skv. staðlaröðinni ÍST EN 13501: Allar innanhúsklæðningar verða í flokki 1; eða K₂10 B-s1,d0 og gólfefni í flokki G, eða D₁s1. Utanhúsklæðningar verða í flokki 1, eða B-s1,d0.

Þakklæðningar verða a.m.k. í flokki T, eða B_(roof) (t2). Flóttaleiðir:
Eitt stigahús er í húsinu og er það stigahús 2. Frá hverri íbúð er önnur flóttaleiðin um sameiginlegt stigahús og hin út á svalir. Vegna ákvæðis í skipulagi er ekki hægt að láta svalir sem snúa út að Brautarholti ná kröfum byggingarreglugerðar um stærð eða dýpt, þá verða EW30 gler sett í gler svalahurð og í glugga sitt hvoru megin við hana í hverri íbúð þar sem þetta á við. Svalimar verða u.p.b. 80 cm djúpar og til þess að auðvelda fólki í hjólastól að komast fyrir á svölunum í neyð, verða þessar svalahurðir látnar opnast inn. Sams konar lausn er samþykkt fyrir íbúðir í húsinu við Brautarholt 6. Biðsvæði fyrir fatlaða eru á hverri hæð og skulu þau útbúin viðurkenndum samskiptabúnaði niður á jarðhæð. Flóttaleiðir frá verslun á jarðhæð eru tvær og eru þær beint út. Mest er gert ráð fyrir u.p.b. 50 manns í verslun (miðað við 3 m²/mann) og eru flóttaleiðir fullnægjandi. Reyklosun:
Reyklosun frá stigahúsi er um reykklúgu í þaki, a.m.k. 1 m² sem opnast handvirk með hnappi staðsettum á jarðhæð. Reyklosun frá geymslum er a.m.k. 0,5% af gólfefni eða að lágmarki 0,25 m² og verður hún um hurð beint út og ristar við hurð. Brunaviðvörðun og slökkvitæki:
Í öllum íbúðum skulu vera reykskynjarar a.m.k. 1 skynjari á hverja 80 m² og minnst einn á hverri hæð. Mælt er með því að í verslunarhúsnæðinu verði sett upp sjálfvirk brunaviðvörðunarkerfi, tengt vaktstöð en a.m.k. reykskynjarar, að lágmarki 1 skt á hverja 80 m². Slökkvitæki skv. ÍST EN 3 skal vera í hverri íbúð og í verslun.

Teikning þessi er byggð á LUKR grunni Reykjavíkurborgar, athugunum á verkstað og útgefnu mælibleiði.

1:27.04.2021 Íbúðum á 1. og 4. hæð fækkað um 1 á hvorri hæð. Útbrún á viðbyggingu færð 3 metra frá lóðarmörkum
H: 18.02.2021 Sorpgerði á lóð komið fyrir í húsi, og breytingar á innra skipulagi 1.hæðar eins og er lýst í b.lýsingu.
G: 03.11.2020 Texti breyttur. HF
F: 27.10.2020 Bílastæði í borgarlandi. HF
E: 12.10.2020 Stærðir, kvadrar á lóð. HF
D: 29.09.2020 Br. lóðarmark, br. í texta. HF
C: 25.06.2020 Brunalýsing um flóttaleiðir uppfærð.
B: 16.06.2020 Nýtt hjólaskýli.
A: 04.04.2017 Uppfært skv. athugasemdun BF.
BREYTINGAR:



Tark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI
Brautarholt 4A
Fjölþýlishús - Þjónusta/verslun

VERK
Aðaluppdrættir
Afstöðumynd

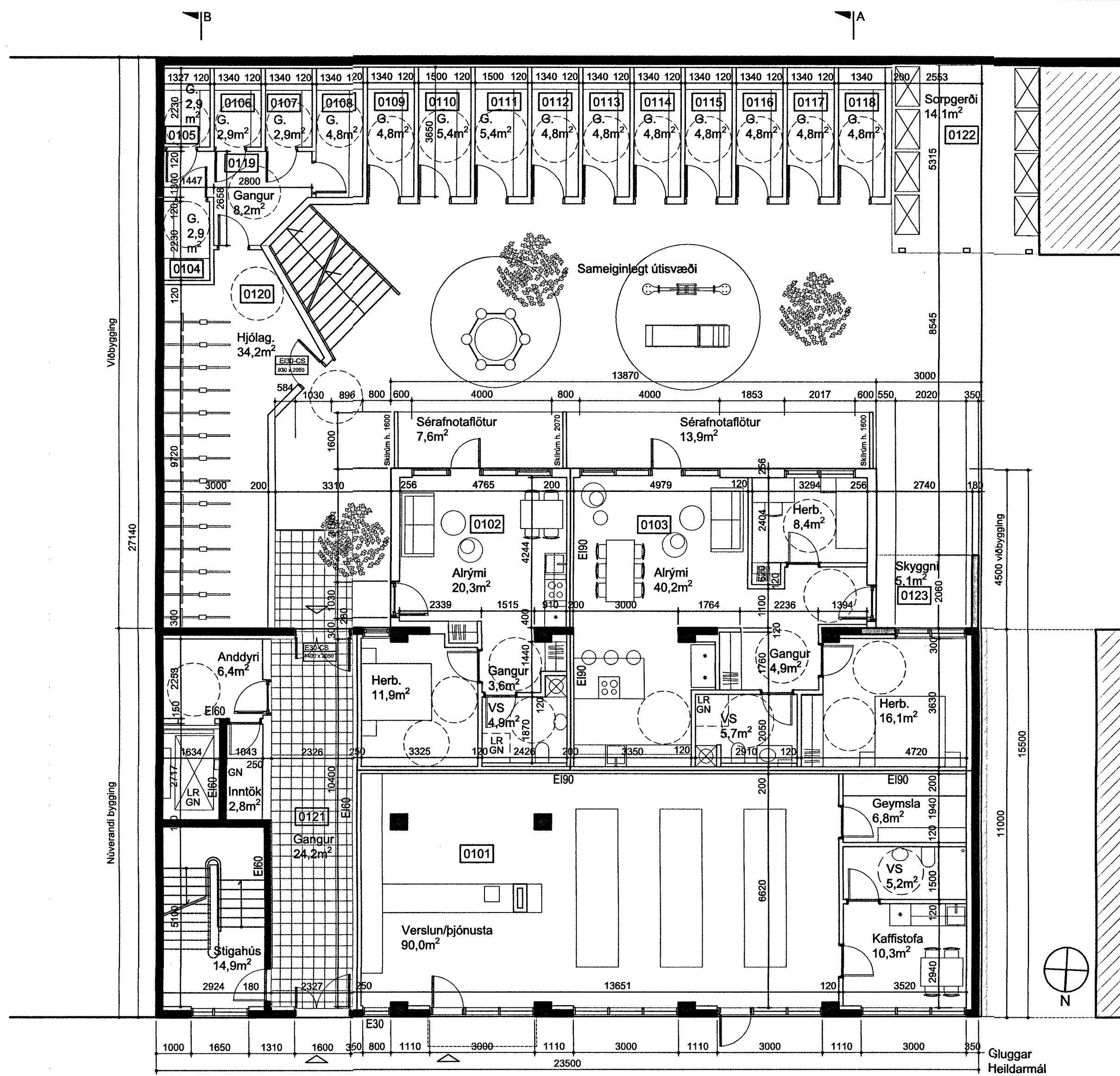
MÁL: 1:500 / A1
HANNAB: AA
YFIRFARIB: ISC
VERKNOMER: FL TEKNINGANGMER: ÖTG

DAGS: 21.02.2017
TEKNAÐ: HS IL BPJ

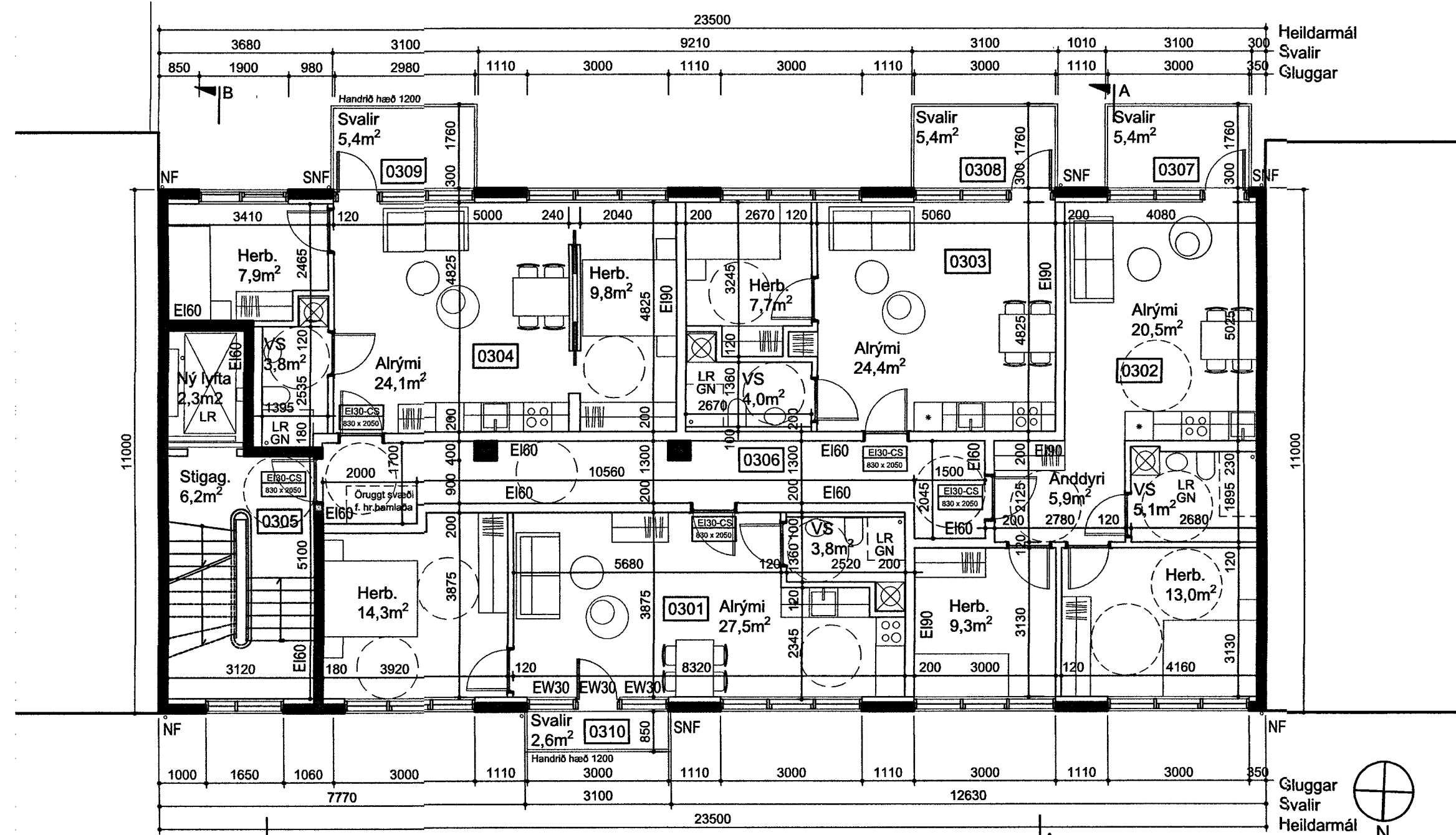
773-01 04 1.1-01 I

SAMP: Aðaluppdrættir, Arkitektar Tark
KÍ: 060161-5429

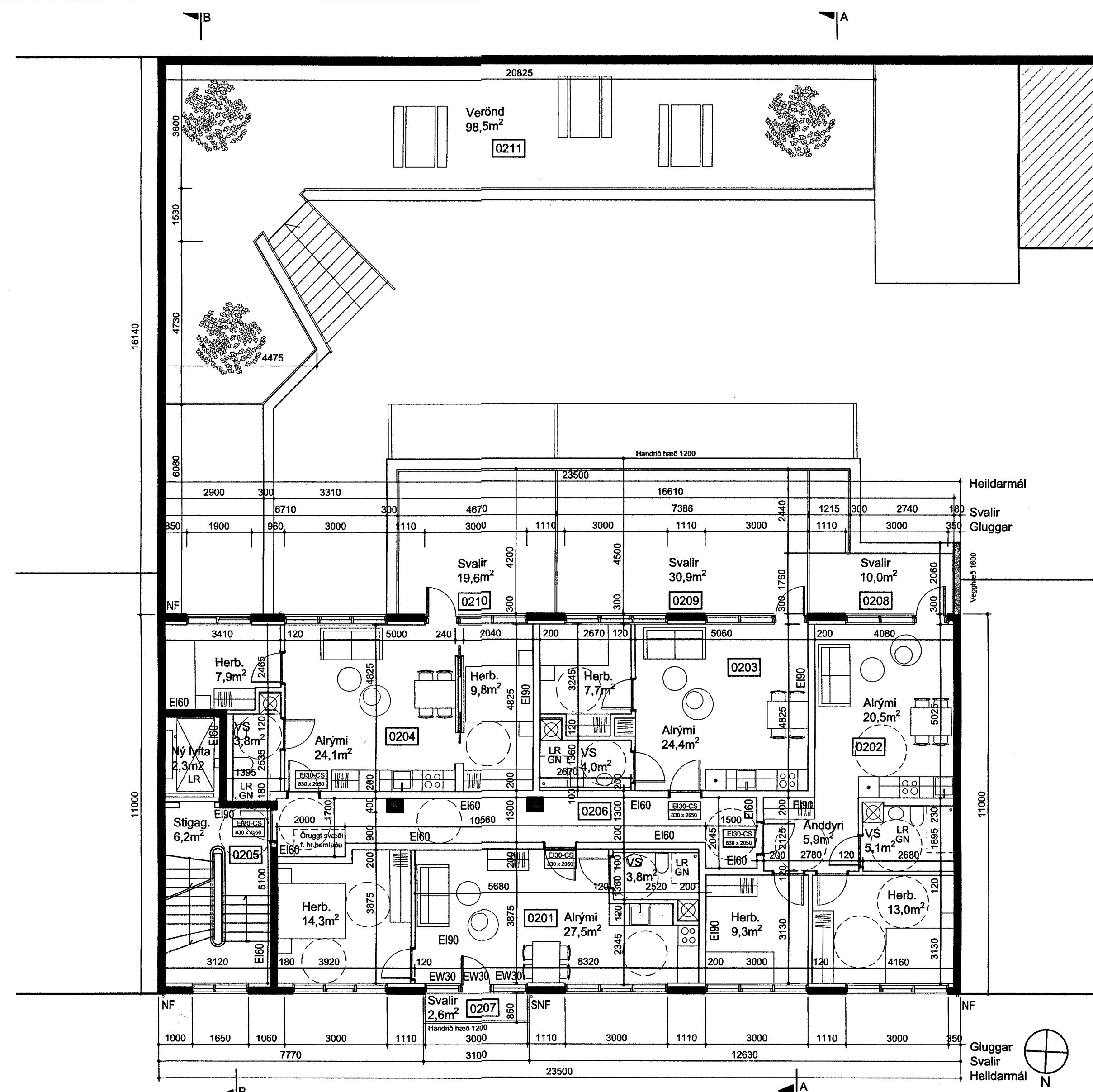




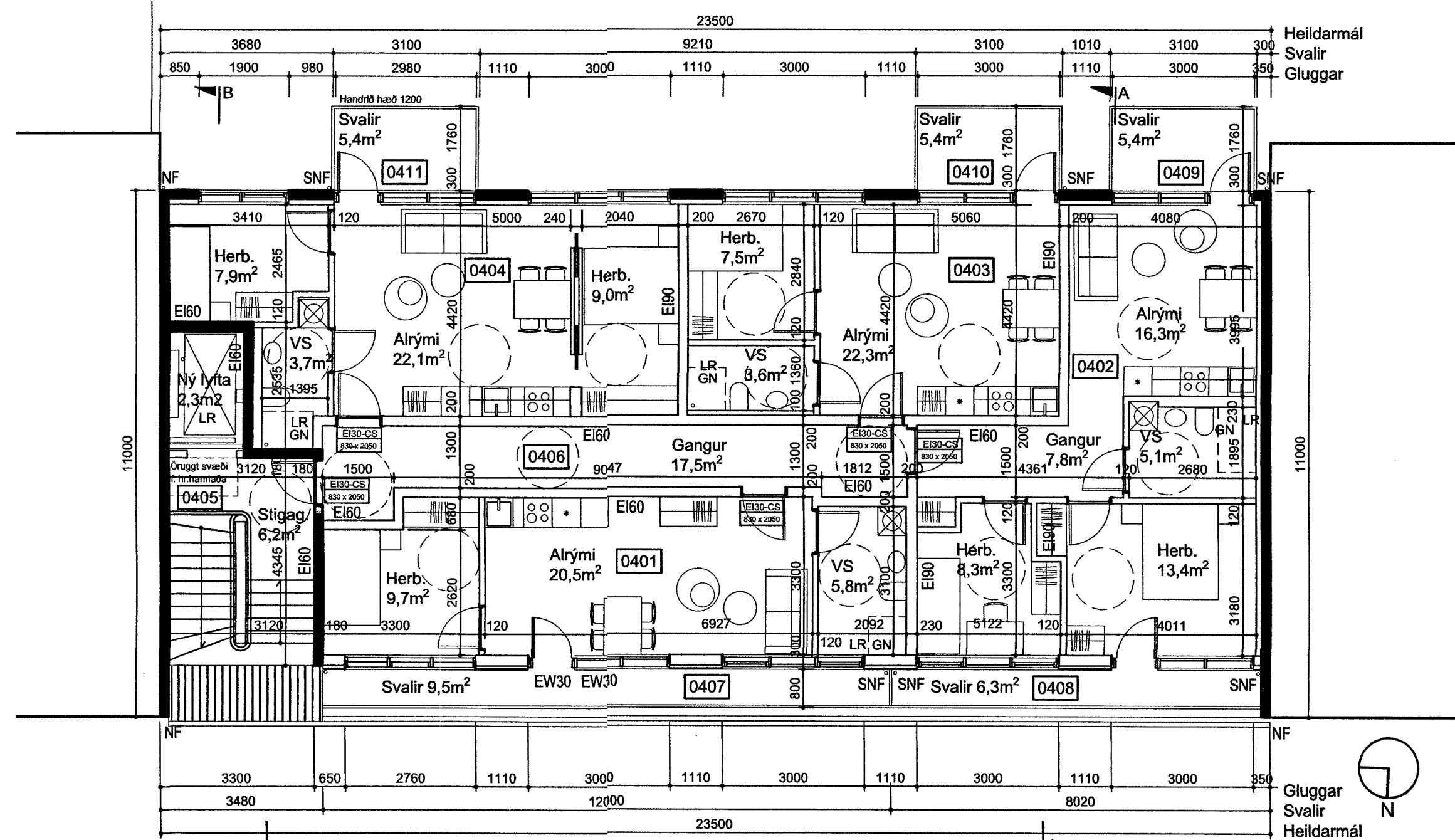
Grunnmynd 1. hæð



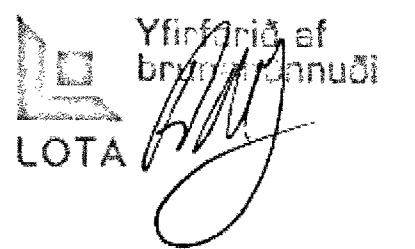
Grunnmynd 3. hæð



Grunnmynd 2. hæð

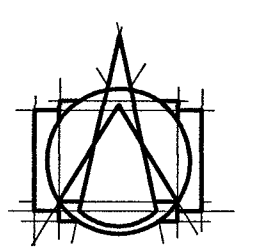


Grunnmynd 4. hæð



Eldri teikningar: Hrafnkell Thorlacius arkitekt FAI
Útfærði reyndartekningar 1-3 hæðar sem samþykktar voru í byggingarnefnd þann 14.09.2004 og teikningar útfærðar af A2 - arkitektúr og landslag samþykktar 27.10.2015. Teikningar þessar eru byggðar á þessum teikningum og mælingum á verkstað.

H: 27.04.2021 Íbúðum á 1. og 4. hæð fækkað um 1 á hvorri hæð. Útbrún á viðbyggingu færð 3 metra frá lóðarmörkum
G: 18.02.2021 Breytingar á gm 1. hæðar
F: 27.10.2020 Búfastæði í borgarlandi. HF
E: 12.10.2020 Rýmis- númer og heiti. HF
D: 29.09.2020 Br. íbúða skipting - sjá meðfylgjandi bréf. HF
C: 25.06.2020 Svalir dýpkaðar og svalhurðir til norðurs opnað inn, og br. staðsetning á öryggisvæði fatlaðra 2. og 3. hæð.
B: 16.06.2020 Nýtt hjólastýli.
A: 04.04.2017 Uppfært skv. atvugasemdum BF.
BREYTINGAR.



T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2B - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI
Bráutarholt 4A
Fjölbýlishús - Þjónusta/verslun

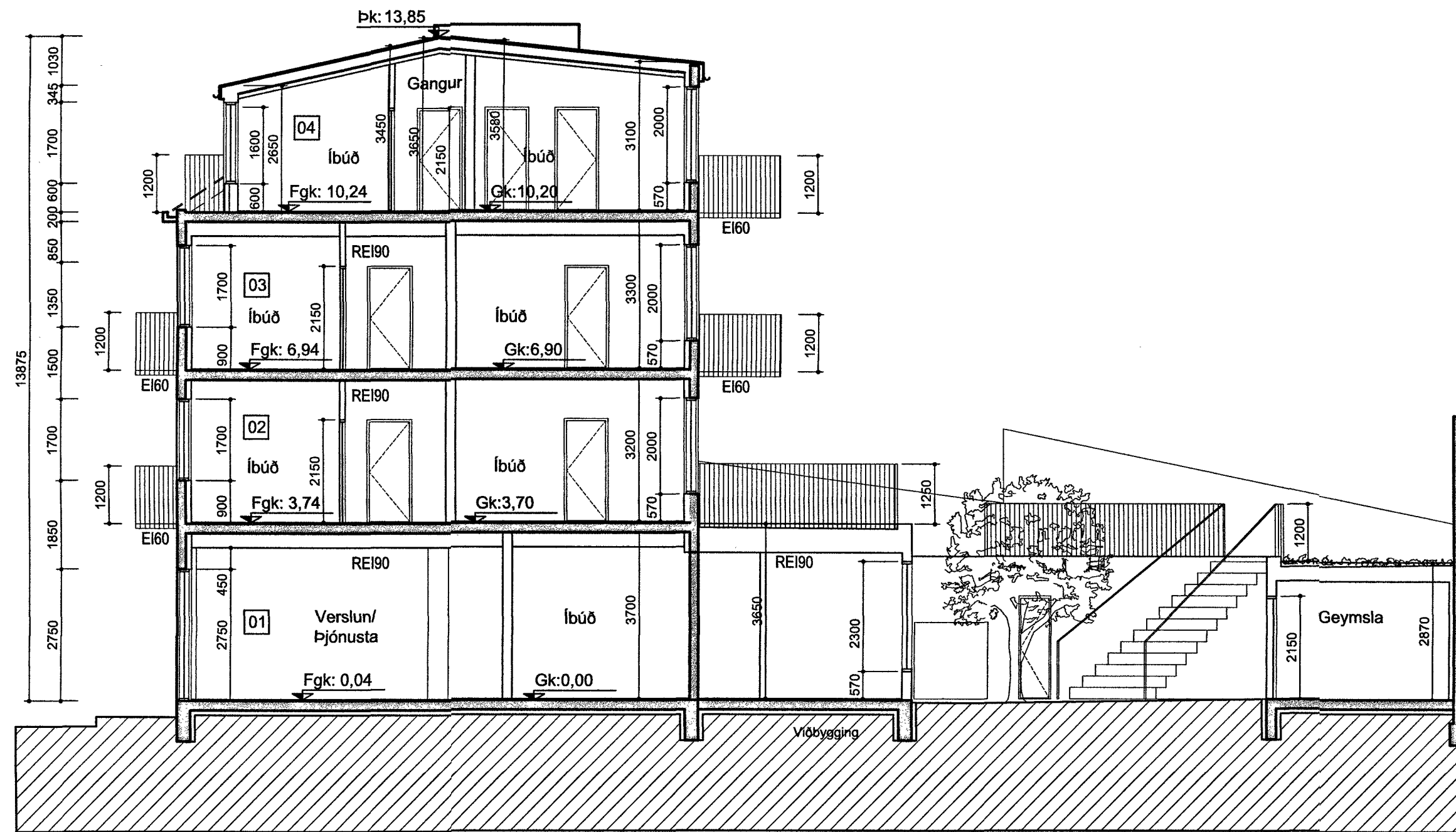
VERK
Aðaluppdrættir
Grunnmynd 1 - 4 hæð

MÁL: 1:100 / A1
HANNAB: ÁÁ
YFIRFARIÐ: ISC
VERKNÖMUR: FL TEIKNINGANÖMUR ÖTG

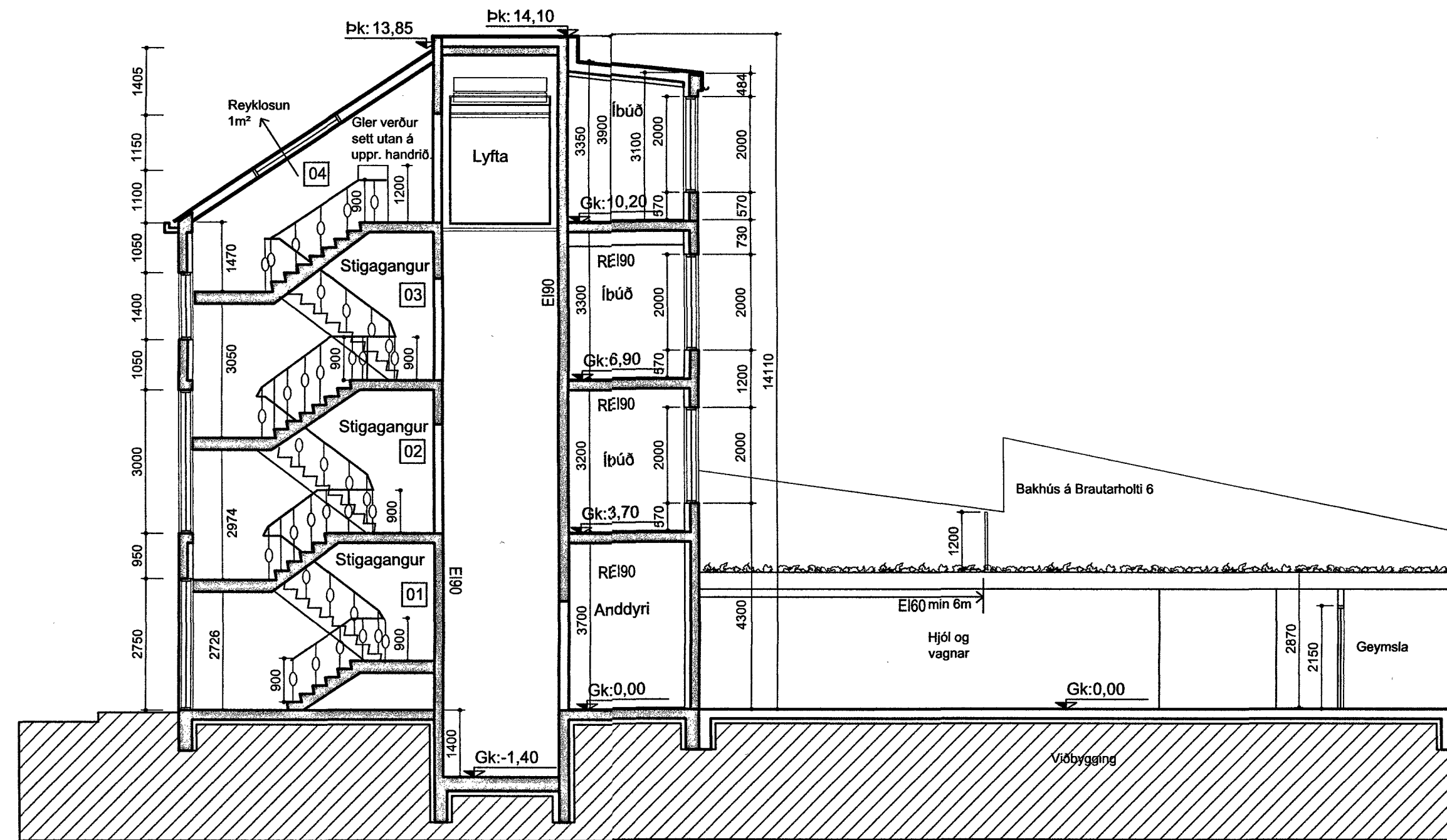
DAGS: 21.02.2017
TEKNAÐ: HS IL BPJ

773-01 04 1.1-02 H

SAMP. Aðaluppdrættir MAA 1511 R3: 060161-5429



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B



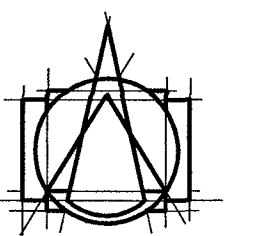
Útlit norður



Útlit suður

Eldri teikningar: Hrafnkell Thorlacius arkitekt FAI
Útfærði reyndarteikningar 1-3 hæðar sem
samþykktar voru í byggingarnefnd þann 14.09.2004
og teikningar útfærðar af A2 - arkitektúr og landslag
samþykktar 27.10.2015. Teikningar þessar eru
byggðar á þessum teikningum og mælingum á
verkstað.

G: 27.04.2021 Íbúðum á 1. og 4. hæð fækkað um 1 á hvorri
hæð. Útbrún á viðbyggingu færð 3 metra frá lóðarmörkum
F: 18.02.2021 Nýjar hurðir á stigahúsi 1. hæðar
E: 12.10.2020 Lyfta á útliti norður, mális. í sneiðingu. HF
D: 29.09.2020 Br. íbúða skipting - sjá meðfylgjandi bréf. HF
C: 25.06.2020 Fjölgun brunamerkinga á gluggum.
B: 16.06.2020 Nýtt hjólaskeyli.
A: 04.04.2017 Uppfært skv. athugasemdum byggingaflutna.
BREYTINGAR.



Tark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI
Bratarholt 4A
Fjölbýlishús - þjónusta/verslun

VERK
Aðaluppdrættir
Útlit og snið

MÁL: 1:100 / A1
HÁNNAB: AA
YFIRFARIB: ISC
VERKNOMER: 773-01
DAGS: 21.02.2017
TEIKNAB: HF
FL. TEIKNINGANOMER: 04
GTG: 1.1-03

SAMP. ÁSÓEFTIR ÁSÓEFTIR ÁSÓEFTIR ÁSÓEFTIR ÁSÓEFTIR

LOTAR
773-01 04 1.1-03 G

SAMP. ÁSÓEFTIR ÁSÓEFTIR ÁSÓEFTIR ÁSÓEFTIR ÁSÓEFTIR

Óráðgjafi og samráðgjafi: Hrafnkell Thorlacius arkitekt FAI

Skráningartafla: Brautarholt 4a, Reykjavík					Skrásetjari: Sverrir Ágústsson												
Landnúmer: 103021					Kennitala: 220565-4089												
Matshlutanúmer: 01					Útgáfa: 4.01b Dags: 27.4.2021												
Uppskipting og lýsing					Stærðir												
D0 Lokun	D1 Rými hæð-x-óð	D2 Nokun tæki	D3 Höfuð- flokkun	D4 Eignar- hald	D5 Botnflötur m²	D5M Míflötur m²	D6 Stígar m²	D7 Op m²	D8 Brúbotnflötur m²	D9 Brúbotnflötur sh < 1,8	D10a Salarnæð mm	D10b Salarnæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D16 Birt flátmál m²	Reiknibla skiptarúmmál	D17 Skipte- rúmmál m³
Matshluti					1.212,3	0,0	30,0	31,2	1.181,1	0,0			4.105,1	1.005,4	961,9		3.562,366
Botn													91,1				
01 1. hæð					453,7	0,0	10,0	0,0	453,7	0,0			1.572,5	393,0	341,8		
A	0101	Verslun	N	0101	123,7				123,7		3,70	3,70	457,7	121,8	123,7	3,70	450,660
A	0102	Íbúð	N	0102	47,7				47,7		3,65	3,70	175,5	40,2	47,7	3,68	147,595
A	0103	Íbúð	N	0103	86,1				86,1		3,65	3,70	316,8	73,8	86,1	3,68	271,584
A	0104	Geymsla	N	0203	3,8				3,8		2,87	2,87	10,9	2,9	3,8	2,87	8,323
A	0105	Geymsla	N	0201	4,1				4,1		2,87	2,87	11,8	2,9	4,1	2,87	8,323
A	0106	Geymsla	N	0403	3,8				3,8		2,87	2,87	10,9	2,9	3,8	2,87	8,323
A	0107	Geymsla	N	0303	3,8				3,8		2,87	2,87	10,9	2,9	3,8	2,87	8,323
A	0108	Geymsla	N	0301	6,1				6,1		2,87	2,87	17,5	4,8	6,1	2,87	13,776
A	0109	Geymsla	N	0401	6,1				6,1		2,87	2,87	17,5	4,8	6,1	2,87	13,776
A	0110	Geymsla	N	0202	6,7				6,7		2,87	2,87	19,2	5,4	6,7	2,87	15,498
A	0111	Geymsla	N	0402	6,7				6,7		2,87	2,87	19,2	5,4	6,7	2,87	15,498
A	0112	Geymsla	N	0204	6,1				6,1		2,87	2,87	17,5	4,8	6,1	2,87	13,776
A	0113	Geymsla	N	0304	6,1				6,1		2,87	2,87	17,5	4,8	6,1	2,87	13,776
A	0114	Geymsla	N	0404	6,1				6,1		2,87	2,87	17,5	4,8	6,1	2,87	13,776
A	0115	Geymsla	N	0102	6,1				6,1		2,87	2,87	17,5	4,8	6,1	2,87	13,776
A	0116	Geymsla	N	0103	6,1				6,1		2,87	2,87	17,5	4,8	6,1	2,87	13,776
A	0117	Geymsla	N	0103	6,1				6,1		2,87	2,87	17,5	4,8	6,1	2,87	13,776
A	0118	Geymsla	N	0302	6,6				6,6		2,87	2,87	18,9	4,8	6,6	2,87	13,776
A	0119	Gangur	U	Y1	9,5				9,5		2,87	2,87	27,3	8,2		2,87	23,534
A	0120	Hjól og vagnar	N	Y1	39,3				39,3		2,87	2,87	112,8	33,3		2,87	95,571
A	0121	Stígahús	U	Y1	63,1		10,0		63,1		3,70	5,10	240,5	50,1		3,81	190,881
B	0122	Sorppgerði	N	X	14,1				14,1		2,87	2,87	40,5				
B	0123	Skyggni	U	X	5,1				5,1		3,65	3,70	18,8				
02 2. hæð					258,6	0,0	10,0	10,4	248,2	0,0			827,5	210,9	211,4		
A	0201	Íbúð	N	0201	52,8				52,8		3,20	3,20	169,0	45,7	52,8	3,20	146,240
A	0202	Íbúð	N	0202	62,6				62,6		3,20	3,20	200,3	53,8	62,6	3,20	172,160
A	0203	Íbúð	N	0203	42,2				42,2		3,20	3,20	135,0	36,7	42,2	3,20	117,440
A	0204	Íbúð	N	0204	53,8				53,8		3,20	3,20	172,2	45,7	53,8	3,20	146,240
A	0205	Stígahús	U	Y1	23,7		10,0	10,4	13,3		3,20	3,20	75,8	8,5		3,20	27,200
A	0206	Gangur	U	Y1	23,5				23,5		3,20	3,20	75,2	20,5		3,20	65,600
B	0207	Svalir	S	0201	2,6				2,6							1,00	2,600
C	0208	Svalir	S	0202	17,0				17,0							1,00	17,000
C	0209	Svalir	S	0203	23,5				23,5							1,00	23,500
C	0210	Svalir	S	0204	19,6				19,6							1,00	19,600
C	0211	Verönd	S	Y1	98,5		7,0		98,5							1,00	98,500
03 3. hæð					258,6	0,0	10,0	10,4	248,2	0,0			853,4	210,9	211,4		
A	0301	Íbúð	N	0301	52,8				52,8		3,30	3,30	174,2	45,7	52,8	3,30	150,810
A	0302	Íbúð	N	0302	62,6				62,6		3,30	3,30	206,6	53,8	62,6	3,30	177,540
A	0303	Íbúð	N	0303	42,2				42,2		3,30	3,30	139,3	36,7	42,2	3,30	121,110
A	0304	Íbúð	N	0304	53,8				53,8		3,30	3,30	177,5	45,7	53,8	3,30	150,810
A	0305	Stígahús	U	Y1	23,7		10,0	10,4	13,3		3,30	3,30	78,2	8,5		3,30	28,050
A	0306	Gangur	U	Y1	23,5				23,5		3,30	3,30	77,6	20,5		3,30	67,650
B	0307	Svalir	S	0302	5,4				5,4		3,30	3,30	17,8			1,00	5,400
B	0308	Svalir	S	0303	5,4				5,4		3,30	3,30	17,8			1,00	5,400
B	0309	Svalir	S	0304	5,4				5,4		3,30	3,30	17,8			1,00	5,400
C	0310	Svalir	S	0301	2,6				2,6		3,30	3,30	8,6			1,00	2,600
04 4. hæð					241,4	0,0	0,0	10,4	231,0	0,0			760,6	190,6	197,3		
A	0401	Íbúð	N	0401	45,8				45,8		2,65	3,45	140,3	36,8	45,8	3,06	112,608
A	0402	Íbúð	N	0402	61,1				61,1		2,65	3,45	196,0	51,6	61,1	3,21	165,636
A	0403	Íbúð	N	0403	39,3				39,3		3,10	3,58	130,5	33,5	39,3	3,32	111,220
A	0404	Íbúð	N	0404	51,1				51,1		3,10	3,58	169,7	42,7	51,1	3,32	141,764
A	0405	Stígahús	U	Y1	23,7			10,4	13,3		0,00	3,90	53,3	8,5		2,25	19,125
A	0406	Gangur	U	Y1	20,4				20,4		3,30	3,65	70,8	17,5		3,47	60,725
C	0407	Svalir	S	0401	9,5				9,5							1,00	9,500
C	0408	Svalir	S	0402	6,3				6,3							1,00	6,300
C	0409	Svalir	S	0402	5,4				5,4							1,00	5,400
C	0410	Svalir	S	0403	5,4				5,4							1,00	5,400
C	0411	Svalir	S	0404	5,4				5,4							1,00	5,400

Athugasemdir

Ein lyfta er í húsinu, sem gengur frá fyrstu uppá fjórðu hæð
Allir hjúpfletir og þök eru í sameign allra m.v. lög um fjöleigihús
Sorptunnuskýli er staðsett á baklóð, Verslun nýttir hluta af sorppgerði sem verður merkt.

Sameignir summa

Eignar- hald	Nokun texti	Y- eignarhald	Nokun texti	Rekni- regla	Eignarhlutur
0102		Y1	S		6,6415%
0103		Y1	S		12,2855%
0201		Y1	S		6,4547%
0202		Y1	S		8,4053%
0203		Y1	S		6,1302%
0204		Y1	S		7,3768%
0301		Y1	S		6,8663%
0302		Y1	S		8,0791%
0303		Y1	S		5,5376%
0304		Y1	S		6,9813%
0401		Y1	S		5,5607%
0402		Y1	S		7,9197%
0403		Y1	S		5,1314%
0404		Y1	S		6,6098%

Eignarhald		Skiptarúmmál		
Eignar- hald	Nokun texti	Birt flátmál m²	Sameign m²	Sameign og sameign m²
0101	Verslun	123,7	450,660	450,660
0102	Íbúð	53,8	161,712	206,663
0103	Íbúð	98,3	299,136	382,288
0201	Íbúð	56,9	157,163	200,852
0202	Íbúð	69,3	204,658	261,548
0203	Íbúð	46,0	149,263	190,754
0204	Íbúð	59,9	179,616	229,544
0301	Íbúð	58,9	167,186	213,659
0302	Íbúð	69,2	196,716	251,398
0303	Íbúð	46,0	134,833	172,313
0304	Íbúð	59,9	169,986	217,238
0401	Íbúð	51,9	135,884	173,655
0402	Íbúð	67,8	192,834	246,437
0403	Íbúð	43,1	124,943	159,673
0404	Íbúð	57,2	160,940	205,679
Alls		961,9	2.885,530	3.562,361

Skráningartafla Brautarholt 4a, mhl.01

Skráningartafla: Brautarholt 4a, Reykjavík					Skrásetjari: Sverrir Ágústsson				
Landnúmer: 103021					Kennitala: 220565-4089				
Matshlutanúmer: 01					Útgáfa: 4.01b Dags: 27.4.2021				
Matshluti	Botnplata		Hjúpfletir						
	botnplata m²	botnplata m²	Uvveggr m²	þar af: glugga- og dyraop m²	þar af: pakk m²	þar af: þakluggar og þakop m²			
Matshluti	91,1	455,4	622,8	342,6	315,8	0,0			

Yfirlit	Innan hæða				Alls
	A	A	B	C	
Botnflötur / m²	1.212,3		38,0	193,2	1.443,5
Brúflötur / m²	1.181,1		38,0	193,2	1.412,3
Brúflötur / m²	4.105,1		112,7	8,6	4.226,4
Nettóflötur / m²	1.005,4				1.005,4
Birt flátmál / m²	961,9				961,9
Skiptarúmmál / m³	3.350,366		18,800	193,200	3.562,366

Hjúpfletir Brautarholt 4a, mhl.01

F.27.04.2021 Skrt.uppfurðum.t.f. athugasemda bf
E.18.02.2021 Skrt.uppfærð m.t.t. breytingum og stærðum rýna
D.08.10.2020 Skrt.up

Helena Stefánsdóttir

Frá: Pálmar Kristmundsson <palmar@pk.is>
Sent: mánudagur, 14. desember 2020 00:15
Til: Ingvar Jón Bates Gíslason; Helena Stefánsdóttir
Efni: Re: Ósk um framlengingu athugasemdafrests vegna grenndarkynningar á Brautarholt 4 og 4A

mán., 14. des. 2020 kl. 00:10 skrifaði Pálmar Kristmundsson <palmar@pk.is>:

Ég undirritaður óska hér með eftir fresti um 2 vikur til að bregðast við grenndarkynningu vegna Brautarholt 4 og 4A.

Pálmar Kristmundsson
kt [REDACTED]

með kveðju / kind regards,
pálmar kristmundsson, arkitekt

PK ARKITEKTAR

[Facebook](#)
www.pk.is

+354 551 8050
palmar@pk.is



UMSÖGN

Varðar: Brautarholt nr. 4-4A – GRENNDARKYNNT BYGGINGARLEYFI – Athugasemdir og svör

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 6. október 2020 þar sem sótt er um leyfi til að byggja einnar hæðar viðbyggingu á bakhlið, stækka og síkka glugga og koma fyrir svölum á báðum hliðum, koma fyrir lyftu og innrétta 16 íbúðir á 2. - 4. hæð og verslun og sameiginlegt þvottahús á jarðhæð, einnig til að byggja einnar hæðar byggingu að lóðamörkum í austur og suður þar sem innréttuð verður hjólageymsla og geymslur íbúða með verönd á þaki á og við hús nr. 4, mhl. 01 á lóð nr. 4-4A við Brautarholt, samkvæmt uppdr. T.ark arkitekta ehf. dags. 21. febrúar 2017 síðast br. 18. febrúar 2021. Lagður fram tölvupóstur Pálmar Kristmundsson dags. 14. desember 2020 þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdarfresti. Erindi var grenndarkynnt frá 18. nóvember 2020 til og með 8. janúar 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir: PK Arkitekta ehf., Pálmar Kristmundsson, dags. 27. nóvember 2020 og 7. janúar 2021 og Sigurður G Guðmundsson f.h. PKdM Arkitekta ehf. dags. 7. janúar 2021. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. janúar 2021 og er nú lagt fram að nýju.

Byggingarleyfið var grenndarkynnt frá 18. nóvember 2020 til og með 8. janúar 2021.

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

PK Arkitekta ehf., Pálmar Kristmundsson, dags. 27. nóvember 2020 og 7. janúar 2021 og Sigurður G Guðmundsson f.h. PKdM Arkitekta ehf. dags. 7. janúar 2021.

Almennt ganga athugasemdirnar út á:

- *Uppskipting lóðar er ekki samkvæmt samþykktum forsendum lóðarhafa*
- *Viðbótarbyggingarmagn er umfram samþykki meðlóðarhafa*
- *Útfærsla bakhluta lóðar / bakgarðs er ekki í samræmi við samþykki meðlóðarhafa*
- *Fjöldi bílastæða er ekki í samræmi við samþykki meðlóðarhafa*
- *Lóð nr. 4A er minnkuð*
- *Mótmælt er breytt notkun atvinnuhúsnæðis í íbúðarhúsnæði*
- *Byggingarreitur / afnotareitur PKdM sem sjá má á skjali yfir lóðauppskiptingu er ekki tekinn fram á uppdráttum / nýju lóðarblaði*

Efnislega eru athugasemdir eftirfarandi:

1. Athugasemdir PK Arkitekta ehf., Pálmar Kristmundssonar, dags. 27. nóvember 2020:

1.1.

Ég samþykkti á sínum tíma skiptingu lóðarinnar á ákveðnum forsendum, sem ekki koma fram í þessum gögnum sem mér eru nú send. Ég tel forsendurnar fyrir samþykki/undirskrift minni, vera bostnar með þessum útfærslum sem koma fram í kynntum gögnum undir "skipulag í kynningu".

Lóðarblað ætti að sýna sérafnotarétt jarðhæðar á svæði lóðarinnar til suðurs ásamt byggingarétti á sama svæði.

Á lóðinni B4 er bakhús sem er óleyfisframkvæmd/byggt sem geymsluhúsnæði með þeirri kvöð að megi fjarlægja á kostnað eiganda.

Þar er nú rekin vafasöm starfsemi, ólögleg í besta falli og tel ég því forsendu til að fjarlægja þetta óæskilega húsnæði skv. kvöð í deiliskipulagi og á lóðarblaði.

Svar: Samkvæmt bréfi lóðarhafa Brautarholts nr. 4 og 4A dags. 28. apríl 2020 þar sem sótt var um skiptingu lóðarinnar er vísað í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. nóvember 2019 þar sem vísað var í fordæmi á samskonar uppbyggingu á lóð nr. 18-20 í sömu götu, þ.e. Brautarholt. Þar kom fram að samgöngustjóri og skipulagsfulltrúi fóru fram á breytta tilhögun á lóðamörkum næst borgarlandi, þau færð að húshliðum og yfirráð borgarinnar yfir göturýminu fest í sessi ásamt nýrri tilhögun á hliðstæðum bílastæðum og auknu rými fyrir gangandi vegfarendur í borgarlandinu. Eingöngu var breytt lóðarafmörkun

Á reitum sem þessum, þar sem ekki er í gildi deiliskipulag með tilheyrandi skilmálum og heimildum, tíðkast hvorki að sýna á lóðarblaði sérafnotarétt né byggingarreiti líkt og drög af lóðaruppskiptingu sem fylgdu samþykki lóðarhafa 4 og 4A sýndu. Lóðarskiptingin hefur nú þegar farið fram á grundvelli þessa samþykki lóðarhafa fyrir uppskiptingunni og til að sameina lóðirnar aftur þarf að fá samþykki beggja lóðarhafa fyrir þeirri breytingu.

1.2.

Viðbótarbyggingarmagn við húsið B4a er nú umtalsvert meira en mér var kynnt þegar ég skrifaði undir samþykki fyrir skiptingu lóðarinnar.
Viðbótarbyggingarmagn er nú staðsett að mestum hluta í bakgarðinum til suðurs og nær allan úthring bakgarðsins, þekur yfir 50% baklóðarinnar.

Svar: Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. ágúst 2020 – umsókn um byggingarleyfi / íbúðir í stað skrifstofa og iðnaðar – kom fram að ekki var gerð skipulagsleg athugasemd við breytta notkun hússins. Hins vegar var farið fram á að gerð væri sannfærandi grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna dvalarsvæða, og var vísað í 1.mgr. 44 gr. skipulagslaga sem opnar á að grenndarkynna byggingarleyfi á þeim stöðum / reitum þar sem ekki er í gildi deiliskipulag.

Afstaða skipulagsfulltrúa til umbreytinga sem þessara í grónum hverfum á miðsvæðum, þar sem eldra húsnaði er breytt úr þjónustu og iðnaði í íbúðir, er að skoða hóflega aukningu á byggingarmagni ef uppbyggingaraðil sýnir fram á áþreifanlegan metnað varðandi gæði og vandvirkni við uppbyggingu, svo sem við útfærslu íbúða og blöndun mismunandi íbúðagerða, við útfærslu dvalar- og útisvæða tilvonandi íbúa í bakgarði / bakporti í stað bílastæða, auk þess ef sýnt er fram á að borgarrými til handa almenningi næst uppbyggingunni taki áþreifanlegum breytingum til batnaðar sbr. breytta tilhögun á lóðamörkum næst borgarlandi, bílastæði tekin burt úr bakportinu og portinu umbreytt í garð með geymslurýmum ásamt vistlegum dvalarsvæðum fyrir íbúa sem sjá má í fyrri umsögnum.

Bent er á að þrátt fyrir að skipulagsfulltrúi hafi opnað á aukningu á byggingarmagni innan lóðar nr. 4A úr 74,9m² miðað við aðaluppdrætti dags. 21.02.2017, útgáfu B dags. 16.06.2020 (Nýtt hjólaskýli) í 208,7m² sbr. grenndarkynnta uppdrætti, var íbúðum fækkað úr 18 í 16, og við staðfestingu byggingarleyfis sem lagt er til að verði samþykkt er íbúðafjöldi á lóð nr. 4A kominn niður í 14 íbúðir og aukning á byggingarmagni samtals 207.0m² sbr. lagfæringar og aðlögun vega athugasemda hagaðila í kjölfar grenndarkynningar sbr. uppfærða byggingarlýsingu aðaluppdráttu, útgáfu I dags. 27. apríl 2021:

Gerð:	2. herbergja	3. herbergja	Alls
1.Hæð	1	1	2
2.Hæð	2	2	4
3.Hæð	2	2	4
4.Hæð	2	2	4
Samtals	7	7	14

Breytingar:

Á 1. og 4. hæð er íbúðum fækkað um eina á hvorri hæð. Útbrún á útvegg nýbyggingar á baklóð er dreginn inn um 3. metra frá lóðamörkum milli 4 og 4a, og svaðir á 2. hæð breytt í samræmi við þá breytingu. Sorp fært til baka í sorpgerði á lóðamörkum og hjólagæmsla stækkuð sem því nemur.

1.3.

Húsnæði á einni hæð sem byggja skal syðst á lóðinni er nú sýnt með þaksvallir sem snúa þannig að íbúar geta setið og horft beint inn um glugga á mínu húsnæði á jarðhæð og annarri hæð. Þetta get ég ekki fallist á og mótmæli harðlega.

Svar: Tekið er tillit til þessarar athugasemdar. Ein íbúð á jarðhæð næst lóðamörkum nr. 4 er fjarlægð og viðbyggingin er dregin 3m frá lóðamörkum.

1.4.

Svalir eru nú settar á norðurhlið byggingarinnar sem er á skjön við fyrri hugmyndir sem mér hafa verið kynntar. Íbúðafjöldi er of hár sem mun kalla á aukna þörf fyrir bílastæði sem ekki er að sjá að hafi verið leyst í tillögunni. Á svæðinu eru nú hótél og gistiheimili ásamt stúdentagöðum sem eru byggðir án bílastæða. Því er mikil ásókn í þau fáu stæði sem eftir eru í götunni (hluti þeirra eru privatstæði) og skapar algera kaos á álgstímum. Það ástand mun bara versna með fyrirhuguðum fjölda íbúða.

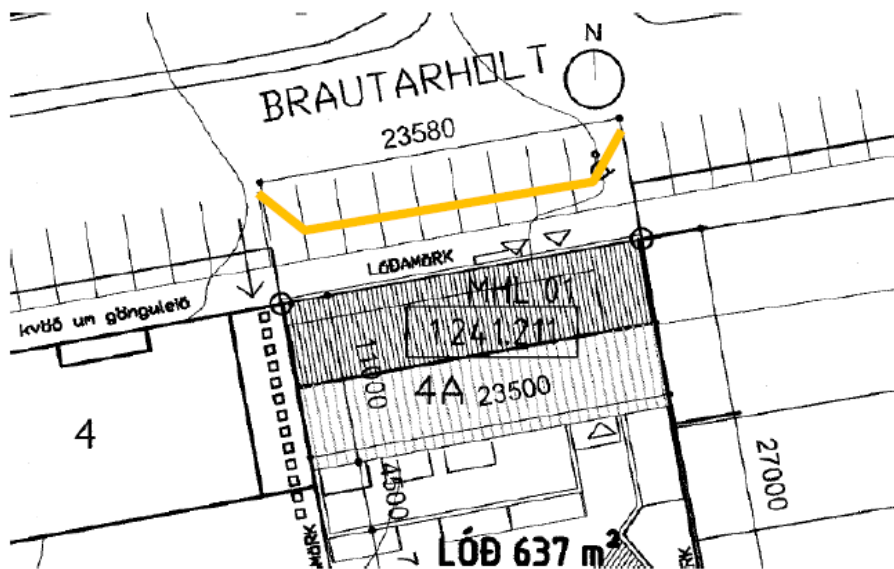
Svar: Ekki er með öllu ljóst hvað átt er við með að ekki hafi verið gert ráð fyrir svölum á norðurhlið byggingarinnar. Aðaluppdrættir dags. 21.02.2017 sem lágu til grundvallar uppskiptingu lóðar dags. 22.11.2019 (sjá uppdrátt í svari við athugasemd nr. 2 að neðan) og athugasemdaaðli er aðili að, sýndu svalir á norðurhlið hússins.

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16.10.2021 er fjallað um bílastæði:

Bílastæði:

Endanleg samtala íbúðagerða gerir ráð fyrir að hámarki 8,75 bílastæðum skv. stefnu, reglum og viðmiðum Reykjavíkurborgar frá 2019 fyrir byggð af þessu tagi og á þessum stað, þ.e. á svæði 1 - Miðkjarni Reykjavíkur, sbr. svæðaskiptingu borgarinnar (sjá reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykavík, samþ. í borgarráði 10. janúar 2019 þar sem hver tegund íbúða reiknast með tiltekinn fjölda bílastæða fyrir hverjar 100 íbúðir). Þar sem uppbygging íbúða er nálægt samgöngukerfi og góðum hjólastígum er ekki gerð krafa um bílastæði innan lóðar. Bílastæðafjöldi innan lóðar er 0 og skal taka fram í greinargerð.

Samkvæmt byggingarreglugerð skal gert ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hreyfihamlaða miðað við að íbúðir verði 16 talsins. Heimilt verður að koma bílastæðum þessum fyrir hliðstætt í götu, þ.e. utan við lóð nr. 4A í borgarlandi. Bílastæðin verða P-merkt og aðgengileg öllum borgurum sem eiga rétt á P-merki.



Breytta útfærslu í götu borgarlands við lóð nr. 4A, þ.e. hliðstæð bílastæði skal sýna á afstöðumynd (sjá að ofan). Rétt er að taka fram að framkvæmdir við breytt götupversnið utan við lóð nr. 4A eru á forræði samgöngustjóra, þ.á.m. breytt hof bílastæða og gangstéttar. Framkvæmdir við breytt götupversnið eru ótímasettar.

Breyting á lóðarmörkum, þ.e. uppskipting lóðarinnar Brautarholts 4 og 4A í tvær lóðir var samþykkt af skipulags- og samgönguráði 26.08.2020. Uppdráttur af nýju lóðarblaði yfir lóð nr. 4a liggur fyrir og öðlast gildi mæliblaðs þegar hann hefur verið þinglýstur. Samkvæmt ábendingum Veitna ehf. (tölvupóstur dags. 5. ágúst) liggja heimlagirnir á baklóð Brautarholts 4 og 4A.

1.5.

Niðurstaða:

Ég vil draga til baka samþykki mitt fyrir skiptingu lóðarinnar.

Ég krefst þess að kvöð um aðgengi að húsinu Brautarholt 4a um undirgöng (undir húsið B4) að baklóðinni verði fjarlægð af lóðaruppdráttum.

Ég mótmæli að svona gjörningur geti farið fram á milli skipulagsins og eins af 3 húseigendum án alls samráðs við meðlóðarhafa í ferlinu.

Ég mótmæli harðlega fyrirhuguðum breytingum á notkun úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, eins og það er sýnt á uppdráttum.

Svar: Lóðarskiptingin er um garð gengin. Ekki er unnt að draga lóðarskiptinguna til baka nema til komi samþykki lóðarhafa beggja lóða fyrir því að sameina lóðina aftur. Reynt hefur verið að koma til móts við athugasemdir við athugasemdaraðila. Uppbyggingaraðili hefur fyrir sitt leyti fallist á að skilja lóðirnar að fullu með byggingu veggjar eða grindverks og komið fyrir fullu aðgengi að baklóð ásamt aðgengi að nýjum íbúðum á lóð nr. 4A með opnum portdyrum austast á jarðhæð innan sinnar lóðar svo falla megi niður samkomulag um samnýtingu kvaðar undir hús á lóð nr. 4.

Það hefur reynst örðugt að ná endanlega samkomulagi. Uppbyggingaraðili hefur fallist á að halda nýjum portdyrum á uppdráttum svo auðveldlega megi skilja að lóðirnar að fullu í framtíðinni. Komist lóðarhavar nr. 4 og 4A að samkomulagi um einfalda girðingu eða vegg á lóðarmörkum má hæglega draga úr ánauð á lóð nr. 4, þ.e. gegnum portgang / undirgang þar sem íbúar munu þá nota eigin portdyr austan megin á eigin lóð. Lóðarhavar nr. 4 losna auk þess við gegnumkeyrslu bíla gegnum portganginn og þar með lóð sína þar sem vistlegt dvalarsvæði í bakgarði kemur í staðinn fyrir bílastæði.

2. Athugasemdir PK Arkitekta ehf., Pálmars Kristmundssonar, dags. 7. janúar:

Lóðarskiptingin B4/B4A fór fram, en ekki í samræmi við undirritaða umsókn dags 28. apríl 2020 og fylgiskjal dgs.22/11/2019 og án alls samráðs við okkur meðlóðarhafa.

Með umsókninni er fylgiskjalið, uppdráttur undirritaður af öllum 3 lóðarhöfum, og þar kemur fram á uppdrættinum; "(kvöð um aðgengi MH01 v/viðhalds vöruaðkomu).

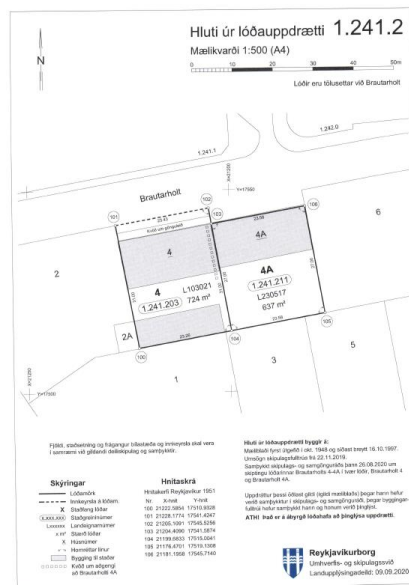
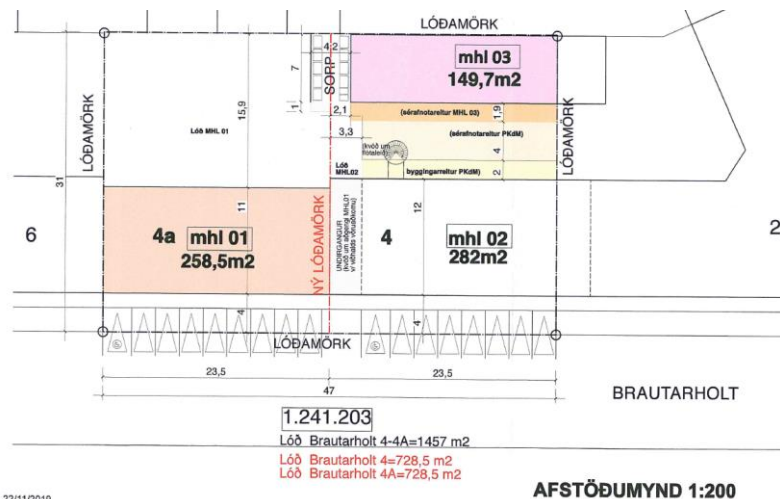
Á nýjum lóðauppdraetti borgarinnar "Hluti úr lóðauppdraetti 1.241.2 dgs.09.09.2020, heitir það nú "Kvöð um aðgengi að Brautarholti 4A" og án takmarkanna sem eru í hinum textanum "v/viðhalds vöruaðkomu".

Auk þess er (á þessum uppdrætti) lóðin B4A minnkuð og öll bílastæði við götuna felld út. Þá er heldur ekki sett inn á lóðaruppdrátt borgarinnar, kvaðinnar á lóð B4 sem koma fram á fylgiskjalinu dgs. 22.11.2019; "(byggingareitur PKdM)" og "(afnotareitur PKdM)" og "(afnotareitur MHL 03)".

Það getur ekki verið rétt málsmeðferð að þegar fyrir liggja samþykkt skjöl með ákveðnum skilyrðum, að sama málið sé samþykkt af skipulagsyfirvöldum með öðrum skilyrðum.

Þessu er hér með mótmælt og óskað eftir ógildingu á skiptingu lóðarinnar.

Svar: Bent á svör við athugasemdum nr. 1.1. að ofan. Nýtt lóðarblað fyrir lóð nr. 4A er byggt á grunni uppdráttar að lóðaruppskiptingu (sjá að neðan) og var grenndarkynnt samhlíða aðaluppdráttum. Kvöð um vöruaðkomu er innan lóðar athugasemdaraðila fyrir hann sjálfan en ekki fyrir lóð 4A - kvaðir inni á lóðum eru yfirleitt gerðar með það í huga að tryggja rétt annarra lóðarhafa að aðgengi, sem á ekki við í þessu tilviki.



Uppdráttur að lóðaruppskiptingu dags. 22.11.2019 til vinstri. Nýtt lóðarblað / hluti úr lóða-uppdrætti dags. 09.09.2020 fyrir lóð nr. 4A sem var grenndarkynnt með aðaluppdráttum til hægri.

3. Athugasemdir Sigurðar G Guðmundssonar f.h. PKdM Arkitekta ehf. dags. 7. janúar 2021.

PKdM Arkitektar ehf. eigandi Bráutarholts 4, Reykjavík, fastanr. 2010529, hefur falið mér að gæta hagsmuna félagsins vegna þeirra tillagna sem gerðar hafa verið um breytingu og stækkun mannvirkja á lóðinni Bráutarholt 4a, Reykjavík. Gögn um breytingu þessa bárust umbjóðanda mínum með bréfi 13. nóvember 2020 og var honum veittur frestur til að gera athugasemdir til 8. janúar 2021 samkvæmt því sem fram kemur í tölvupósti Pálmars Kristmundssonar til Helenu Stefánsdóttur frá 4. janúar sl.

Samkvæmt gögnum sem ég hef fengið frá umbjóðanda mínum mun V Tólf Fasteignir ehf. hafa beint fyrirspurn um skiptingu lóðanna Bráutarholt 4 og 4a til skipulagsfulltrúar með bréfi dags. 25. október 2019. Í tengslum við þá umsókn var gengið frá uppdrætti, afstöðumynd.

Reykjavíkurborg féllst á beiðni þessa 22. nóvember 2019. Í niðurstöðu skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar sagði að ekki væri gerð skipulagslegar athugasemdir við erindi V Tólf Fasteigna ehf. og erindið afgreitt á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, þar sem það var talið fela í sér óverulega breytingu.

Þann 28. apríl 2020 gengu eigendur Bráutarholts 4, sem eru umbjóðandi minn og Dalfoss ehf. annars vegar, og V Tólf Fasteignir ehf., frá bréfi þar sem óskað var eftir heimild Reykjavíkurborgar til að skipta sameiginlegri lóð þessara aðila samkvæmt þeirri tillögu sem samþykkt hafði verið af Reykjavíkurborg að beiðni eiganda Bráutarholts 4a þann 22. nóvember 2019.

Nú liggur hins vegar fyrir að eigandi V Tólf Fasteigna ehf. hefur látið vinna teikningar að mikilli uppbyggingu og breytingum á mannvirkjum á lóð sinni. Með þeim er freklega gengið á rétt eigenda Bráutarholts 4 og að engu hafður sá uppdráttur sem var forsenda samþykkis fyrir skiptingu lóðarinnar.

Af þessum sökum er þeirri uppbyggingu kynnt er í bréfinu frá 13. nóvember 2020 mótmælt og umbjóðanda mínum áskilinn allur réttur ákveði Reykjavíkurborg að heimila hana.

Svar: Ekki er fallist á að gengið sé freklega á rétt eigenda Bráutarholts nr. 4. Grenndarkynntir uppdrættir sýna í öllum aðalatriðum sama umfang uppbyggingar innan lóðar nr. 4A sbr. uppdrætti dags. 21.02.2017, þrátt fyrir að útfærsla á bæði stærðum og fjölda íbúða hafi verið endurmetin haustið 2020.

Eins og kemur fram í svari við athugasemdum nr. 1.1. er ljóst af bréfi lóðarhafa Bráutarholts nr. 4-4A dags. 28. apríl 2020 þar sem sótt var um skiptingu lóðarinnar (*hvort Reykjavíkurborg sjái einhverja meinbugi á því að skipta upp lóðinni*), er vísað í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. nóvember 2019. Í þeirri umsögn var farið fram á breytta tilhögun á lóðamörkum næst borgarlandi, þau færð að húshliðum og yfirráð borgarinnar yfir göturýminu fest í sessi ásamt nýrri tilhögun á hliðstæðum

bílastæðum og auknu rými fyrir gangandi vegfarendur í borgarlandinu. Lóðum 4 og 4A var skipt upp samkvæmt samningi beggja lóðarhafa þar um. Lóðarhafi 4A féllst svo á að færa lóðarmörkin að húshlið til að borgin gæti hannað bæði götu og gangstétt þegar þar að kemur.

Niðurstaða:

Ítrekað samtal hefur farið fram við hagaðila / lóðarhafa beggja lóða frá lokum grenndarkynningar. Málamiðlun úr því samtali er eftirfarandi fyrir lóð nr. 4A:

Brautarholt 4a

Yfirlit íbúða:

Núverandi tillaga:

	2. herbergja	3. herbergja	Alls	m ²
1. hæð	1	1	2	457,7
2. hæð	2	2	4	248,2
3. hæð	2	2	4	248,2
4. hæð	2	2	4	231,0
Samtals	7	7	14	1.181,1

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,85

Fyrri tillaga:

	Stúdíó	2. herbergja	3. herbergja	Alls	m ²
1. hæð	0	3	0	2	455,4
2. hæð	0	2	2	4	248,2
3. hæð	0	2	2	4	248,2
4. hæð	2	2	1	4	231,0
Samtals	2	9	5	16	1.182,8

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,86

- Samtals verða 14 íbúðir á lóð nr. 4A í stað 16 íbúða er uppdrættir voru grenndarkyntir (sjá samantekt / töflu að ofan).

Aukning á byggingarmagni minnkar úr 208,7m² í 207,0m².

Nýtingarhlutfall minnkar úr N1,86 í N1,85.

- Dregið er lítillega úr byggingarmagni sbr. lagfæringar og aðlögun vegna athugasemda hagaðila í kjölfar grenndarkynningar sem sjá má í töflu til vinstri, auk þess sem ein íbúð á jarðhæð næst lóðamörkum nr. 4 er fjarlægð og viðbyggingin er dregin 3m frá lóðamörkum.
- Nýr inngangur / portdyr næst nágrannalóð nr. 6 við Brautarholt gegnum grunnhæð að bakgarði er færður inn í uppdrætti sem gerir íbúa í hinum nýju íbúðum óháða lóðarahöfum nr. 4 til langrar framtíðar.

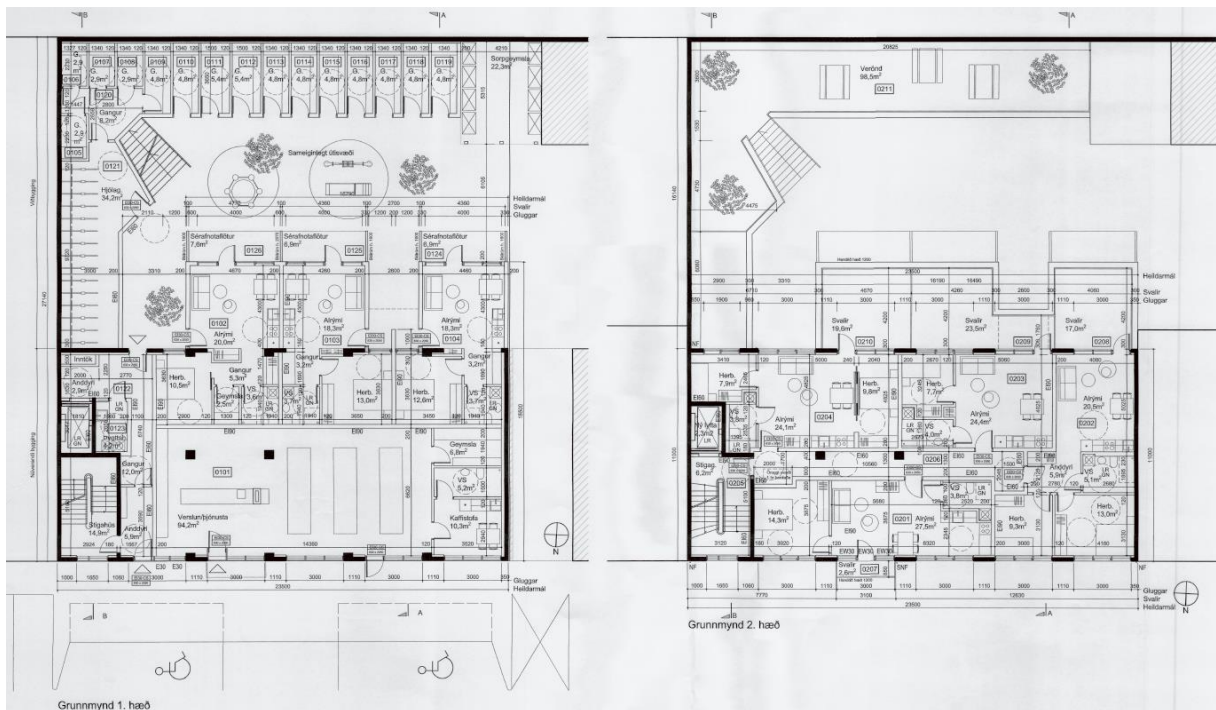
Veitur ohf. benda á heimlagnir sem liggja á baklóð Brautarholts 4 og 4A. Færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Lagt er til að byggingarleyfið verði samþykkt með breytingum sbr. umsögn að ofan. Jafnframt er lagt til að nýtt lóðarblað sem var grenndarkynt með uppdráttum verði samþykkt.

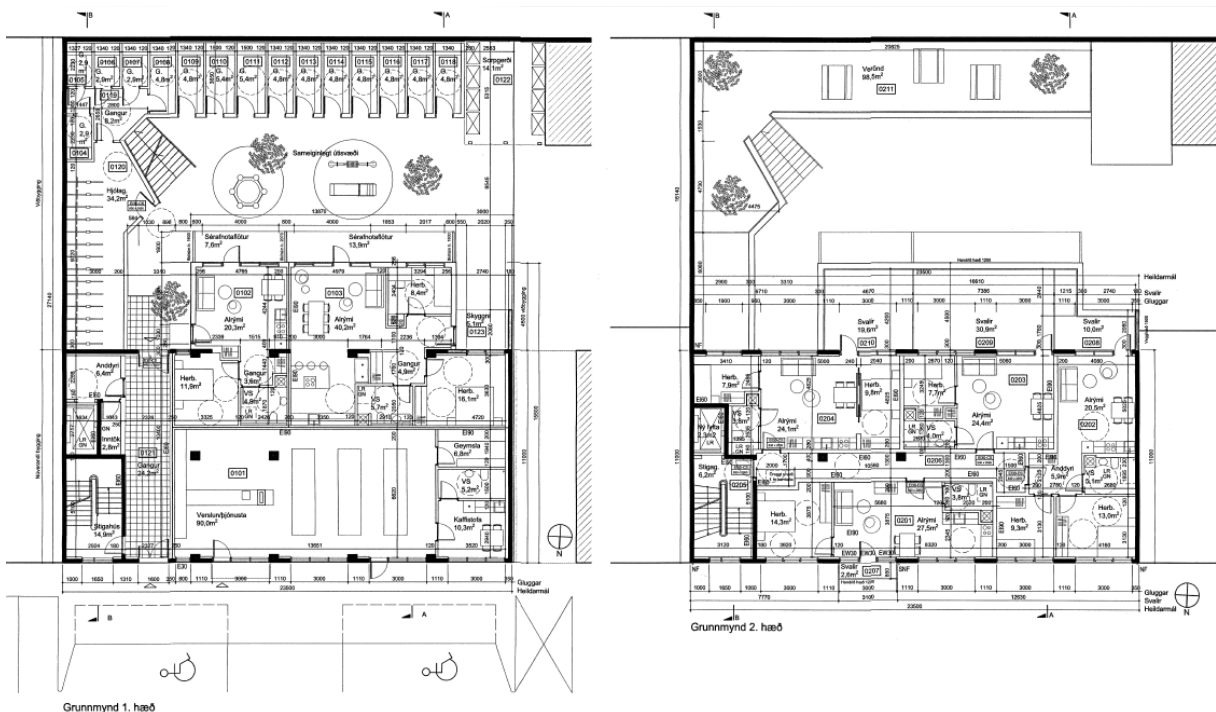
f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

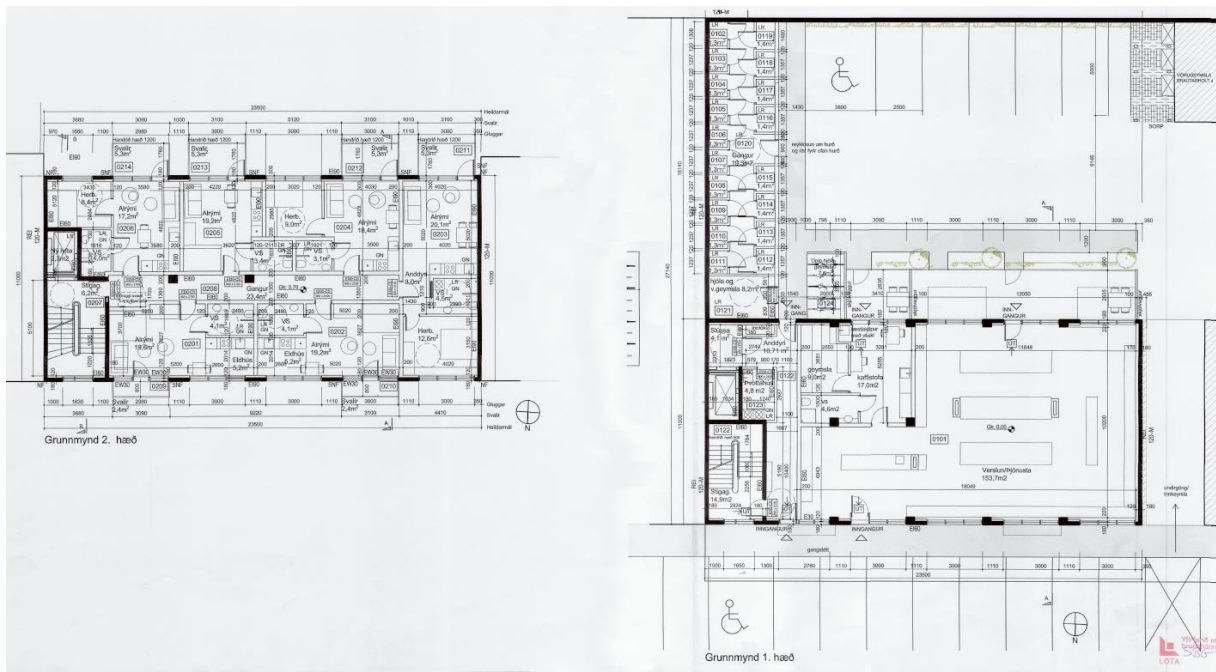
Viðauki:



Grenndarkynntir uppdrættir dags. 21.02.2017, breytt 12.10.2020 (útgáfa E).



Aðaluppdrættir dags. 21.02.2017, breytt 27.04.2020 (útgáfa H).



Aðaluppdrættir dags. 21.02.2017, breytt 16.06.2020 (útgáfa B).