

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12 - 14

105 Reykjavík

Mál. Brautarholt 8 – Landnúmer 103023 og St.gr. 1.241.205

Fyrirspurn

Lóðin/húsið er á horni Brautarholts og Stúfholts. Árið 1953 er teiknað hús á lóðinni af Stefáni Ólafssyni, síðar er teiknað annað hús af Skarphéðni Jóhannssyni, ark. árið 1959 og aftur 1960 og byggt 1961. Húsið er þrjár hæðir, með lyftuhúsi á fjórðu hæð. Í húsinu er m.a. starfrækt bókaútgáfan og verslunin Iðnú. Auglýsingastofan Hvíta húsið hf. vinnustofur og skrifstofur.

Fyrir nokkrum árum var samþykkt að byggja 4. hæðina ofan á húsið. Sjá hér að neðan. Nú er spurt hvort leyft yrði að breyta og hækka húsið um tvær hæðir, það er í 5 hæðir þar sem 5. hæðin er inndregin að mestu leyti?

Ástæðan fyrir breytingunni/hækkuninni er sú að áform eru um að byggja allt að 8-10 íbúðir á stærðarbilinu 55 – 100 m².

Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Breytt heimild um fjölda íbúða er væntanlega óveruleg í samhengi svæðisskipulagsins. Aukinn þéttleiki á reitnum styður hinsvegar vel við megin markmið svæðisskipulagsins, en hann er innan svokallaðs landskjarna samkvæmt svæðisskipulaginu. sbr. br. á aðalsk. bls. 12.

Samræmi við megin markmið aðalskipulags, m.a. um þéttingu byggðar, eflingu almenningsamgangna og húsnæðisstefnu. Breytingartillagan er í góðu samræmi við megin markmið aðalskipulagsins og mun stuðla að því að auðveldar verður að ná markmiðum um eflingu almenningsamgangna og uppbyggingu Borgarlínu eftir Laugavegi. sbr. br. á aðalsk. bls. 11.

Eldri samþykktir.

Þann 4. okt. 2006 er 4. hæðin samþykkt á fundi skipulagsráðs með skilyrði.

Þann 18. des. 2007 samþykkir byggingarfulltrúi 4. hæðina og 25. feb. 2009 samþykkir byggingarfulltrúi 4. hæðina aftur með skilyrði.

Núverandi ástand.

Lóðin er 1204 m² skv. mæliblaði.

Skv. fmr er lóðin skráð sem viðskipta- og þjónustulóð og birt stærð 1.895,8 m².

Skv. skráningartöflu dags. 19. des. 2016 er húsið 2.027,9 m² (D8) og 8.115,3 m³ (D11).

1. hæðin er 868,7 m²

2. hæðin er 574,7 m²

3. hæðin er 577,8 m² (D8).

Nýtingarhlutfall er um 1,68.

Skv. uppdr. samþ. 2017 eru 24 bílastæði, þar af eitt stæði fyrir fatlað fólk.

Stærðir eftir breytingu.

Lóðarstærð er óbreytt, 1204 m².

4. hæðin verður um 590 m² brúttó, fyrir utan svalir.

5. hæðin verður um 390 m² brúttó, fyrir utan svalir.

Viðbótarbyggingarmagn yrði um 980 m².

Núverandi byggingarmagn er 2.027,9 m² (D8) + 980 m². Alls um 3000 m².

Nýtingarhlutfallið yrði því um 2,5.

Skipulag.

Deiliskipulag. Til er skipulag frá 1948, þ.e. lausleg skissa af iðnaðarlóðum við Brautarholt og Skipholt. Lóðin virðist vera skráð þar sem er iðnaðarlóð/svæði. (óljós uppdr.) Ekki er til annað skipulag af lóðinni/svæðinu.

Aðalskipulag. Skv. AR 2010-2030 er Skipholt staðsett á svæði sem skilgreint er sem miðsvæði M2a. Einnig er til uppdráttur í AR sem sýnir að lóðin er innan þróunarsvæðis, þó er því svæði ekki gerð meiri skil.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. Drög dags. feb. 2018, af Laugavegur-Skipholt (reitur 25) hefur ekki verið endanlega samþ. skv. tölvupósti frá skipbygg, (okt. 2018).

Í breytingunni er m.a. gert ráð fyrir þéttingu byggðar á svæðinu, auknu byggingarmagni, íbúðum og að hús hækki í allt að 3-5/5-8 hæðir. Á svæði M2a og M2b. Holt-Laugavegur skv. drögum er „Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafarog þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.“ „Einnig verður afmörkun reits 25 mögulega endurskoðuð þannig að hún nái til svæðis M2a að Stórholti.“

Aðliggjandi svæði skv. aðalskipulagi.

Í austurátt er M2b og skilgreiningin Þ31 Holt-Laugavegur. Rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Íbúðarhúsnæði heimilt á efri hæðum.

Í vesturátt er skilgreiningin Þ37 - Ásholt. Íbúðarhúsnæði með möguleika á verslun og þjónustu á jarðhæð. Gert ráð fyrir 100 nemendaíbúðum. Randbyggð með 3-5 hæða byggingum.

Í suðurátt er núverandi íbúðarbyggð, ÍB14.

Í suð-vestur átt er M1c og skilgreiningin Þ36 - Einholt-Þverholt. Íbúðarhúsnæði með möguleika á verslun og þjónustu á jarðhæðum. Gert ráð fyrir um 250 íbúðum. Áhersla á samfellda byggð með 4-6 hæða byggingum.

Dæmi um skipulag/byggingar á svæðinu.

Í götunni eru dæmi um allt að fjögurra hæða byggingu með fimmtu hæðinni inndeginni. Við enda Brautarholts/Stórhólts er allt að sex hæða bygging. Við enda Brautarholts/Þverholts er bygging sem er allt að sjö hæða Stór/Þverholtsmegin. Við Ásholt er tíu hæða bygging. Þegar horft er niður Stúfholt ber við sjónir Ásholtsblokkinn og turninn við Borgartún / Katrínartún.

- Brautarholt 20 er þriggja hæða hús með inndreginn fjórðu hæð. Byggingarmagn skv. skráningartöflu 1998 (D8) er um 2860 m², lóðin er 1121 m² skv. mæliblaði og nhl því um 2,55.

Sýndar hafa verið hugmyndir að uppbyggingu við Brautarholt 18 og 20. Þar sem gert er ráð fyrir 64 smáíbúðum. Einnig er húsið hækkað um eina hæð í fimm hæðir.

- Skipholt 11 – 13. Til er samþykkt breyting á skipulagi frá 2007/2008 þar sem gert er ráð fyrir fimm hæða húsi, 25 íbúðum og nýtingarhlutfalli allt að 2,35, með bílakjallara, og án sólstofa. Byggingarmagn allt að 5035,0 m². Í áður samþykktu skipulagi var byggingarmagn 2253,0 m² og nýtingarhlutfallið 1,05.
- Brautarholt 10 – 14. Skv. samþykktri deiliskipulagsbreytingu 2007 er gert ráð fyrir byggingarmagni allt að 2238,0 m² og nýtingarhlutfalli allt að 1,19. A rými. Skv. breytingu 2015 verður nýtingarhlutfallið 1,43 með A,B og C rýmum. Alls 2700,0 m².
- Þverholt 12 – 14. Skv. samþykktri breytingu á skipulagi frá 2013/2014 er gert ráð fyrir allt að fimm til sex hæða byggingu, byggingarmagni að hámarki 6500 m² og nýtingarhlutfalli 4,27 án bílageymslu og 6,23 með bílageymslu. Lóðin er 1523, skv. mæliblaði.
- Einholt/Þverholt. Skv. samþykktu skipulagi frá 2013 er gert ráð fyrir allt að fimm hæða byggingum með kjöllurum og á horni Stórhólts/Þverholts er gert ráð fyrir sex hæða byggingu með kjallara. Nýtingarhlutfall má fara í allt að 3,82.

Ávallt hefur verið litið þannig á, að á hornlóðum geti verið hærri byggingar en þær byggingar sem eru samsíða götu og þar af leiðandi meira byggingarmagn/ nýtingarhlutfall en á þeim húsum sem eru samsíða götum.

Meðf. er:

Mæliblað dags. í okt. 1948, s.b. 13. okt. 1997.

Skipulag samþykkt í borgarráði 13. feb. 1948.

Uppdráttur A3, dags. 16. nóv. 2018.

Virðingarfyllst f.h. lóðarhafa

Ragnhildur Ingólfssdóttir, ark
862-8485



14.12.2018

Varðar: Brautarholt 8, (fsp) hækkun húss

Skoðuð var fyrirspurn Urban arkitekta ehf. dags. 30. nóvember 2018 ásamt greinargerð dags. 27. nóvember 2018 um hækkun hússins á lóð nr. 8 við Brautarholt úr þremur hæðum í fimm hæðir, samkvæmt uppdr. Urban arkitekta ehf. dags. 16. nóvember 2018.



Skipulagslegstaða:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er umrætt hús á miðsvæði M2a, 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.“

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið og eru byggingarleyfisumsóknir grenndarkynntar ef við á.

Umsögn/Niðurstaða: Fyrirspurnin er í samræmi við landnotkunarheimildir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og ágætlega þykir fara á því að gera íbúðir á efri hæðum hússins.

Hvað hækkun hússins varðar þá þykir fara betur á því að hæð hússins verði fullar 3 hæðir og sú 4 inndregin, skoða mætti að horn hússins yrði hærra/ 5 hæða. Mælt er með því að áform verði endurskoðuð samanber ofangreint og í samráði við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa.

Fh Skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri

Reykjavík 21.okt. 2019

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Varðandi Brautarholt 8 (mhl.)

Landnúmer 103023
St.gr.1.241.205

Umsókn um leyfi til að hækka húsið um tvær hæðir.

Fyrirspurn varðandi erindið var send inn 27. nóv. 2018, þar sem óskað var eftir að hækka húsið um 2 hæðir, úr 3 hæðum í 5 hæðir þar sem 5 hæðin yrði inndregin. Umsögn skipulagsfulltrúa vegna erindisins dagsett 14.des. 2018. er eftirfarandi.

„Fyrirspurnin er í samræmi við landnotkunarheimildir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og ágætlega þykir fara á því að gera íbúðir á efri hæðum hússins.

Hvað hækkun hússins varðar þykir fara betur á því að hæð hússins verði fullar 3 hæðir og sú 4 inndregin, skoða mætti að horn hússins yrði hærra/ 5 hæða. Mælt er með því að áform verði endurskoðuð samanber ofangreint og í samráði við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa.“

Fyrri samþykktir

Árið 2006 var samþykkt á fundi skipulagsráð að hækka húsið í 4 hæðir með skilyrði. Ári seinna 18.des. 2007 samþykkir byggingarfulltrúi hækkun hússins í 4.hæðir og aftur 25.feb. 2009 samþykkir byggingarfulltrúi 4 hæðina.

Í fyrirbyggjandi umsókn er gert ráð fyrir að byggja misstórar um 8-10 íbúðir á stærðarbilinu 55-110 m².

Samkvæmt núverandi teikningum myndu íbúðirnar vera eftirfarandi:

2 herbergja = 3 íbúðir
3 herbergja = 4 íbúðir
4 herbergja = 1 íbúð

Húsið er á hornlóð og með hækkuninni myndi húsin trappast niður í átt að Skipholti og myndi falla vel inn í núverandi byggð. Ávallt hefur verið litið þannig á, að á hornlóðum geti verið hærri byggingar en þær byggingar sem eru samsíða götu og þar af leiðandi meira byggingarmagn/nýtingarhlutfall en á þeim húsum sem eru samsíða götum.

Núverandi ástand

Lóðin er 1204 m² skv. mæliblaði.

Nýtingarhlutfall er um 1,68.

Skv. fmr er lóðin skráð sem viðskipta- og þjónustulóð og birt stærð 1.895,8 m².

Skv. skráningartöflu dags. 19. des. 2016 er húsið 2.027,9 m² (D8) og 8.115,3 m³ (D11).

1. hæð samtals 868,7 m²

2. hæð samtals 574,7 m²

3. hæð samtals 577,8 m² (D8).

Helstu stærðir

Núverandi bygging	2.027,9 m ²
4. hæð	575,0 m ²
5. hæð, inndregin	380,0 m ²
Samtals	2982,9 m ²

Nýtingarhlutfall eftir breytingu yrði 2,47

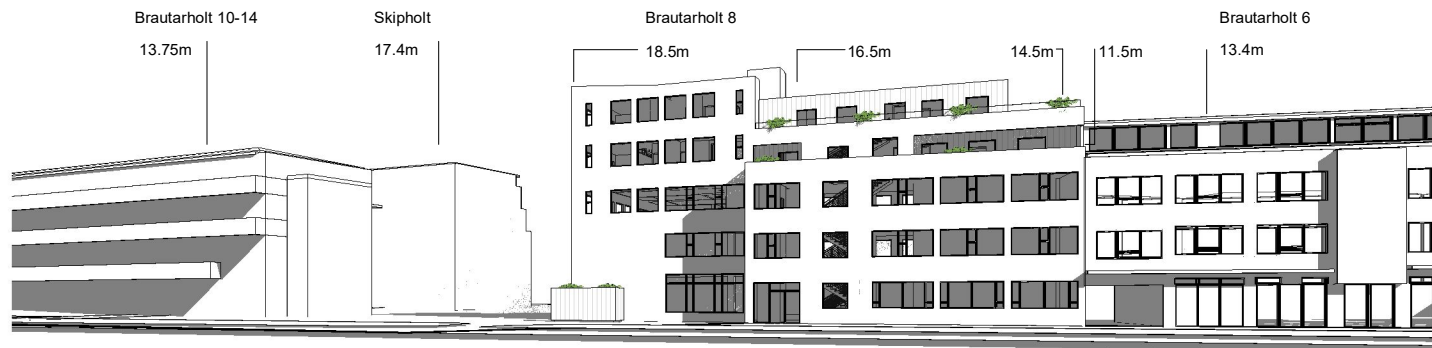
Greinagóð samantekt var send inn með fyrirspurninni sem gerir grein fyrir Aðalskipulagi, svæðisskipulagi, deiliskipulagi og samantekt á ýmsum deiliskipulagi sem byggt hefur verið nálægt reitnum erindinu til stuðnings.

Virðingarfyllst f.h. lóðarhafa

Guðmundur Gunnarsson, FAÍ
821-5022

Michael Blikdal Erichsen, FAÍ
821-2022

Meðfylgjandi erindinu er tillaga að breyttu fyrirkomulagi samtals 6 blaðsíður.



Hugmyndin er að bæta 2 nýjum hæðum ofaná hornhúsið við Brautarholt 8 (Hvíta húsið.)

Ibúðirnar verða frá 75 - 110m² bruttó fermetrar, 2 til 5 herbergi. Allar íbúðirnar eru með útsýni að Esjunni eða skjólgóðar suðursvalir. Á 4. hæð verða 5 íbúðir í millistærð eða frá 75-110m² bruttó fermetrar. Samtals 500m² þar að auki 75m² svalir.

Á 5. hæð verða 3 íbúðir milli 80-140m². Samtals 380m² bruttó fermetrar. Þar að auki 170m² svalir.

Hornið verður eka 5 hæða hornhús í samræmi við Brautarholt 2 og Skipholt 1 sem eru í sama karré. Að hluta til verður 4. og 5. hæðin indregin og tekur tillit til aðliggjandi húss við Brautarholt 6 (sem er 4.hæðir) og Stúfholt 1-3 (sem er 3.hæðir).

Áhersla er lögð á gæði íbúða og heilsteyptr húsnæði sem passar vel inn í umhverfið og stefnu í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar. Á lóðinni er líka gert ráð fyrir reiðhjólaskýli og sorpflokkun.

1 Brautarholt.



Núverandi ámynd

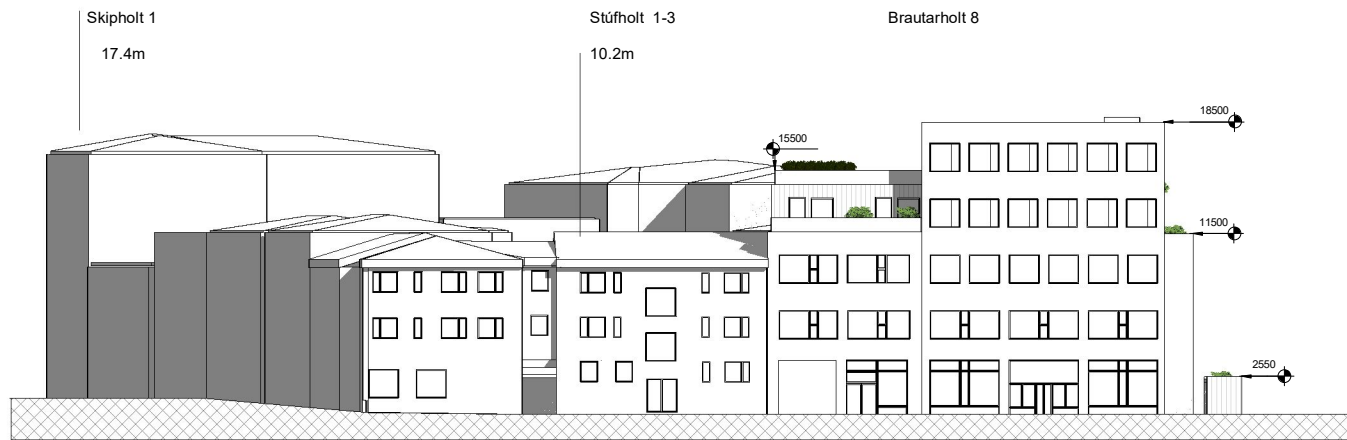


Tilfaga 3d

veik:	Brautarholt 8
	Stækkun
veiknúmer:	15-016
tegund teikningar:	
staðgreiniretur:	
landnúmer:	
mælikvarði:	/A2
dagsetning:	08/26/19
undirskrift hönnuðar:	
undirskrift hönnunarsjóra:	
áritun eðvama hönnuðar:	
útgáfuférell:	
útgáfunúmer:	skýting breytingar dags. breytingar
	1601
nr. teikningar og útgáfa.:	

Urban arkitektar ehf.

Austurstræti 18 101 Reykjavík Sími 517 1070
www.urban.is guðmundur@urban.is michael@urban.is



1 Stúfholt
1 : 200



Núverandi ásynd

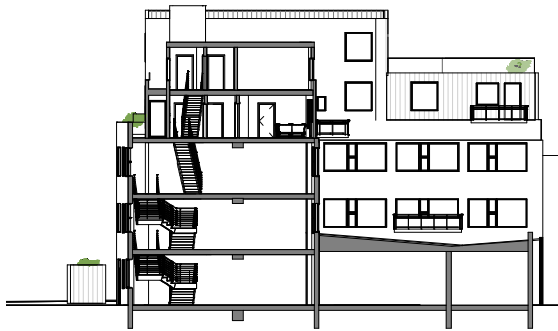


Núverandi ásynd

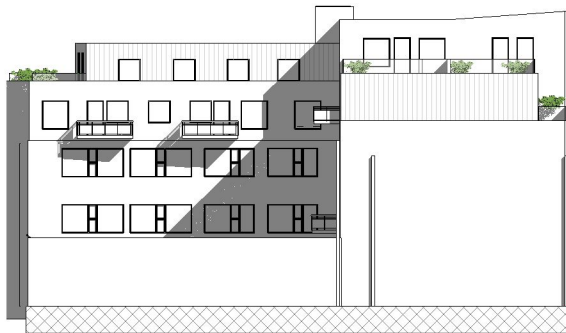


Tilaga 3d

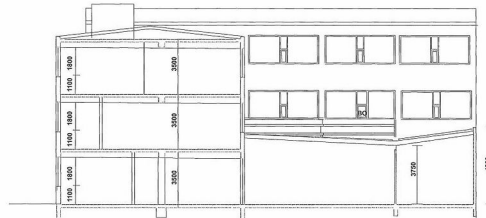
vef:	Brautarholt 8
	Stækkun
veiknúmer:	15-016
teygnd teikningar:	
staðgreiniretur:	
landnúmer:	
mælikvarði:	1 : 200/A2
dagsetning:	08/26/19
undirskrift hönnuðar:	
undirskrift hönnunaraðjóra:	
áritun eðvama hönnuðar:	
útgáfuféll:	
útgáfunúmer:	skýring breytingar dags. breytingar
Töl	
nr. teikningar og útgáfa:	
 Urban arkitektar ehf.	
Austurstræti 18 101 Reykjavík Sími 517 1070	
www.urban.is guðmundur@urban.is michael@urban.is	



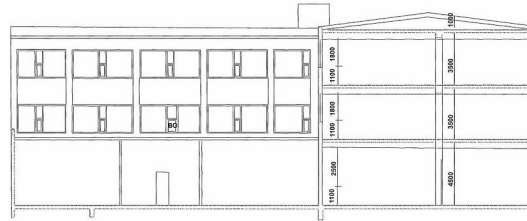
1 Sneið AA
1 : 200



2 Útlit Suður
1 : 200



SNEIÐNG A.A 1:100



SNEIÐNG B.B 1:100

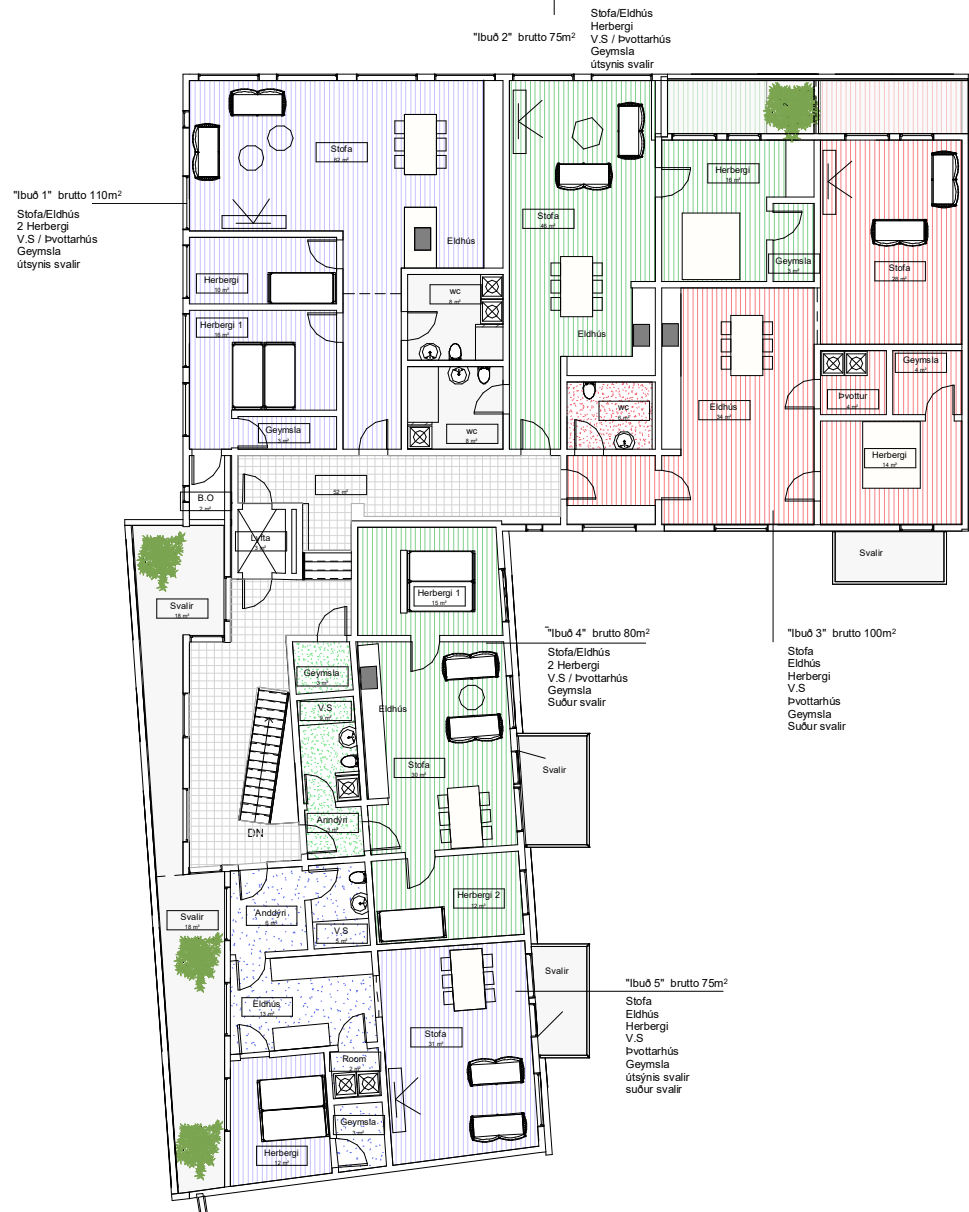


verkefni Brautarholt 8
dagsetning 01.12.2018
aðfangandi 8-8-2018
teikningsnúmer 8-8-20
hvarki 1/100

STÁSS
arkitektar

Árny Hólarsson/Starbúi 11 230170
e. 860 4924 arny@stass.is
Helga Guðrún Helgadóttir/Starbúi 096370 4710
e. 860 1129 helga@stass.is

veik:	Brautarholt 8
	Stökkun
veiknúmer:	15-016
tegund teikningar:	
staðgreiniretur:	
landnúmer:	
mælikvarði:	1 : 200/A2
dagsetning:	08/26/19
undirskrift hönnuðar:	
undirskrift hönnunaraðjóra:	
áritun eðvama hönnuðar:	
útgáfuféll:	
útgáfunúmer:	skýring breytingar dags. breytingar
	BO1
nr. teikningar og útgáfa.:	
	Urban arkitektar ehf.
Austurstræti 18	101 Reykjavík Sími 517 1070
www.urban.is	gudmundur@urban.is michael@urban.is



veik:	Brautarholt 8	
	Stækkun	
verknúmer:	15-016	
tegund teikningar:		
staðgreiniretur:		
landnúmer:		
mælikvarði:	1 : 100/A2	
dagsetning:	10/11/19	
undirskrift hönnuðar:		
undirskrift hönnunarsjóns:		
áritun eðvama hönnuðar:		
útgáfuférelli:		
útgáfunúmer:	skýting breytingar	daga breytingar
	"B01"	
nr. teikningar og útgáfa:		
Urban arkitektar ehf.		
Austurstræti 18 101 Reykjavík Sími 517 1070		
www.urban.is guundur@urban.is michael@urban.is		

"Ibúð 6" brutto 140m²

Stofa/Eldhús
4 Herbergi
V.S / Þvottarhús
Geymsla
Suður svalir

"Ibúð 7" brutto 80m²

Stofa
Eldhús
2 Herbergi
V.S / Þvottarhús
Geymsla
suður svalir

"Ibúð 8" brutto 90m²

Stofa/Eldhús
2 Herbergi
V.S / Þvottarhús
Geymsla
útsýnis svalir

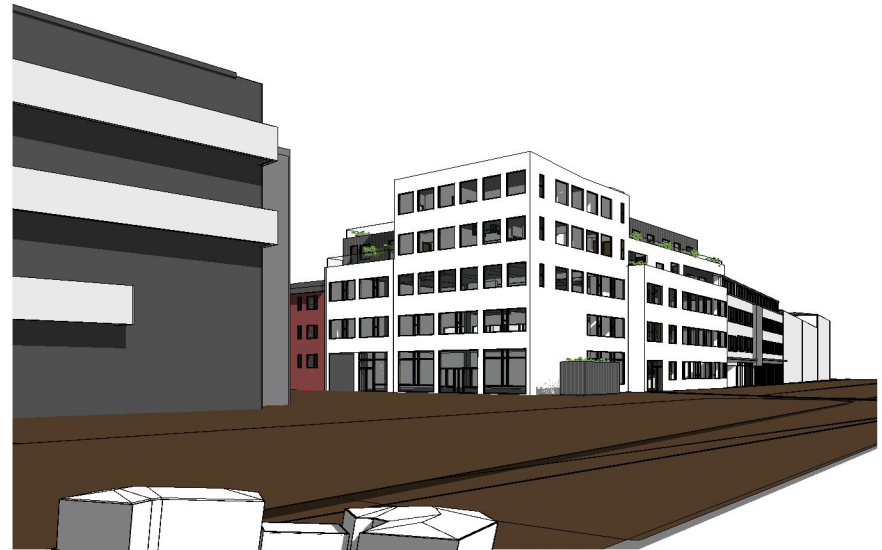
1 5hæð Stufholt
1 : 100

veik:	Brautarholt 8
	Stökkun
veiknúmer:	15-016
tegund teikningar:	
staðgreiniretur:	
landnúmer:	
mælikvarði:	1 : 100/A2
dagsetning:	10/11/19
undirskrift hönnuðar:	
undirskrift hönnunarsjóra:	
áritun eðvama hönnuðar:	
útgáfuféll:	
útgáfunúmer:	skýting breytingar dags. breytingar
	T01
nr. teikningar og útgáfa:	

Urban arkitektar ehf.
Austurstræti 18 101 Reykjavík Sími 517 1070
www.urban.is guundur@urban.is michael@urban.is



① 3D Stúfholt



② 3D Brautarholt



③ 3D View 2

veik:	Brautarholt 8	
	Stækkun	
veiknúmer:	15-016	
teygnd teikningar:		
staðgreiniretur:		
landnúmer:		
mælikvarði:	/A2	
dagsetning:	08/27/19	
undirskrift hönnuðar:		
undirskrift hönnunaraðjóra:		
áritun eldvamahönnuðar:		
útgáfuférell:		
útgáfunúmer:	skýting breytingar	dags. breytingar
	"B0"	
nr. teikningar og útgáfa:		
	Urban arkitektar ehf.	
Austurstræti 18	101 Reykjavík	Sími 517 1070
www.urban.is	gudmundur@urban.is	micheel@urban.is



25.10.2019

Varðar: Brautarholt 8, (fsp) hækkun húss

Skoðuð var fyrirspurn Urban arkitekta ehf. dags. 30. nóvember 2018 ásamt greinargerð dags. 27. nóvember 2018 um hækkun hússins á lóð nr. 8 við Brautarholt úr þremur hæðum í fimm hæðir, samkvæmt uppdr. Urban arkitekta ehf. dags. 16. nóvember 2018, breytt 11. október 2019. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. desember 2018. Lagt fram að nýju ásamt breyttum gögnum/tillögu 26. ágúst og 11. október 2019.



Skipulagslegstaða: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er umrætt hús á miðsvæði M2a, um það svæði segir: „M2a og M2b. Holt-Laugavegur. Fyrst og fremst rýmifrekar 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.“

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið og eru byggingarleyfisumsóknir grenndarkynntar ef við á.

Forsaga: Þann 14.12. 2018 var fyrirspurnin tekin fyrir og afgreidd eftirfarandi: „Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. desember 2018 samþykkt.“ Niðurstaða umsagnarinnar ver eftirfarandi:

„Fyrirspurnin er í samræmi við landnotkunarheimildir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og ágætlega þykir fara á því að gera íbúðir á efri hæðum hússins.

Hvað hækkun hússins varðar þá þykir fara betur á því að hæð hússins verði fullar 3 hæðir og sú 4 inndregin, skoða mætti að horn hússins yrði hærra/ 5 hæða. Mælt er með því að áform verði endurskoðuð samanber ofangreint og í samráði við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa.“

Umsögn/niðurstaða: Eftir afgreiðsluna málsins, fyrir ári síðan, hefur verið unnið með tillöguna í samstarfi við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa og lögð fram breytt tillaga.

Breytt tillaga kemur til móts við umsögn skipulagsfulltrúa og þykir fara vel á að uppbygging á lóðinni þróist í samræmi við hana. Byggingarleyfisumsókn í samræmi við hana verður grenndarkynnt berist hún.

Fh Skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri