

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> skv. mæliblaði.

Nýtingarhlutfall er um 1,68.

Skv. fmr er lóðin skráð sem viðskipta- og þjónustulóð og birt stærð 1.895,8 m<sup>2</sup>.

Skv. skráningartöflu dags. 19. des. 2016 er húsið 2.027,9 m<sup>2</sup> (D8) og 8.115,3 m<sup>3</sup> (D11).

1. hæð samtals 868,7 m<sup>2</sup>

2. hæð samtals 574,7 m<sup>2</sup>

3. hæð samtals 577,8 m<sup>2</sup> (D8).

### Helstu stærðir

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

### 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

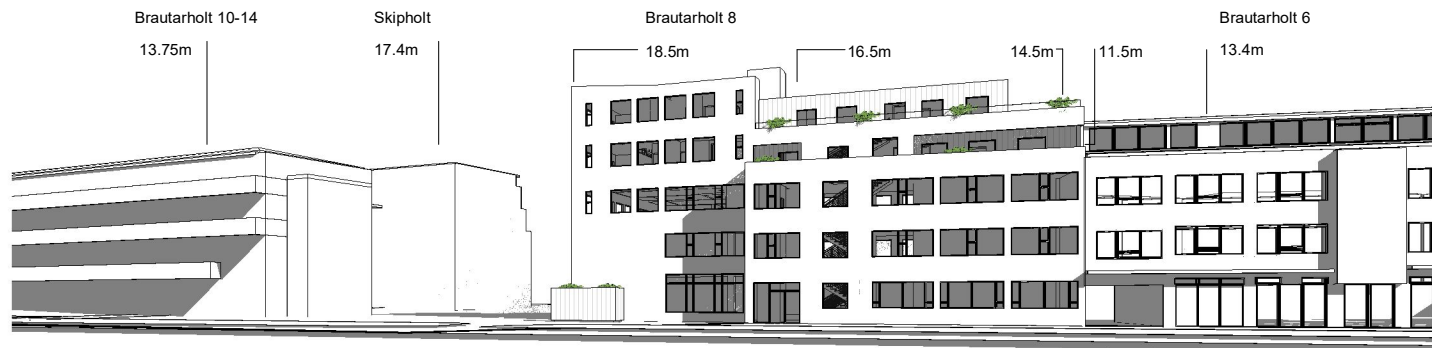
---

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 - 110m<sup>2</sup> 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 75-110m<sup>2</sup> bruttó fermetrar. Samtals 500m<sup>2</sup> þar að auki 75m<sup>2</sup> svalir.

Á 5. hæð verða 3 íbúðir milli 80-140m<sup>2</sup>. Samtals 380m<sup>2</sup> bruttó fermetrar. Þar að auki 170m<sup>2</sup> 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.

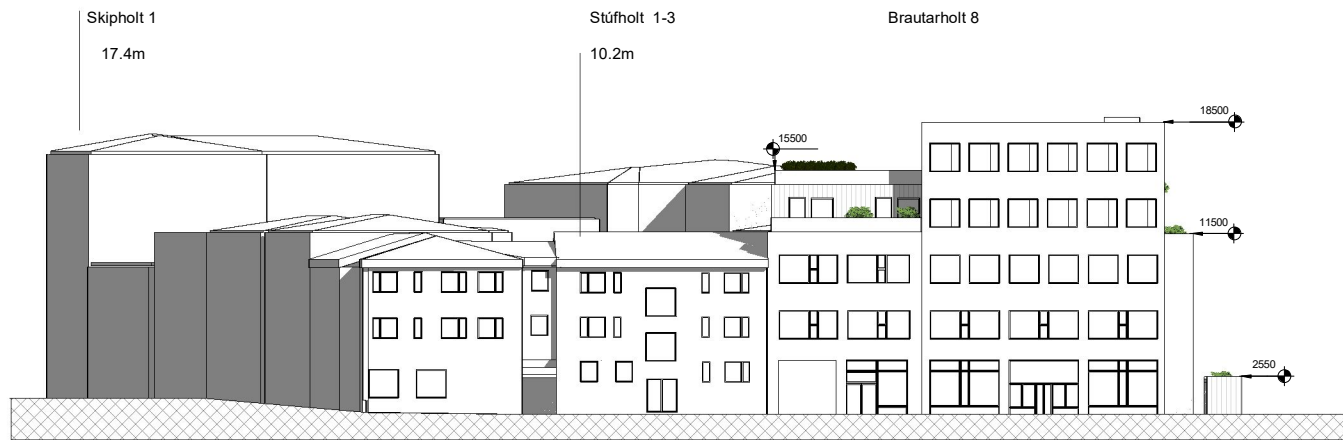


Núverandi ámynd



Tilaga 3d

veik:	<b>Brautarholt 8</b>
	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.:	
 <b>Urban arkitektar ehf.</b>	
Austurstræti 18 101 Reykjavík Sími 517 1070	
www.urban.is guðmundur@urban.is michael@urban.is	



1 Stúfholt  
1 : 200



Núverandi ásynd

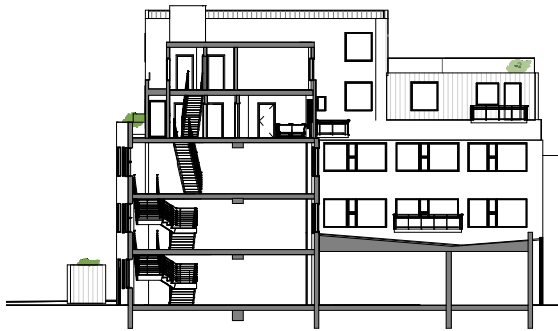


Núverandi ásynd

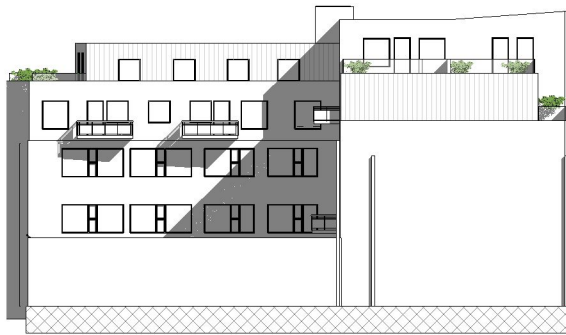


Tilaga 3d

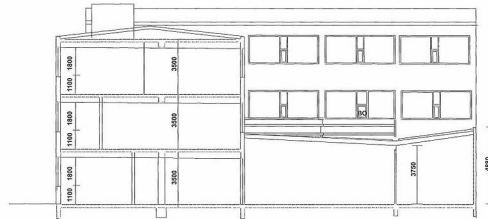
vef:	<b>Brautarholt 8</b>
	Stækkun
veiknúmer:	15-016
teygnd teikningar:	
staðgreiniretur:	
landnúmer:	
mælikvarði:	1 : 200/A2
dagsetning:	08/26/19
undirskrift hönnuðar:	
undirskrift hönnunaraðjóra:	
áritun eðvama hönnuðar:	
útgáfuféll:	
útgáfunúmer:	skýring breytingar dags. breytingar
Töl	
nr. teikningar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



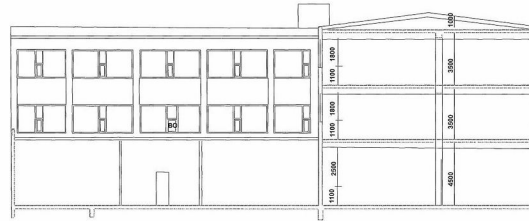
1 Sneið AA  
1 : 200



2 Útlit Suður  
1 : 200



SNEIÐ A-A 1:100



SNEIÐ B-B 1:100



verkefni Brautarholt 8  
dagsetning 01.12.2018  
auðlenski 04-000  
teikningsnúmer 04-000  
hvarki 1/00

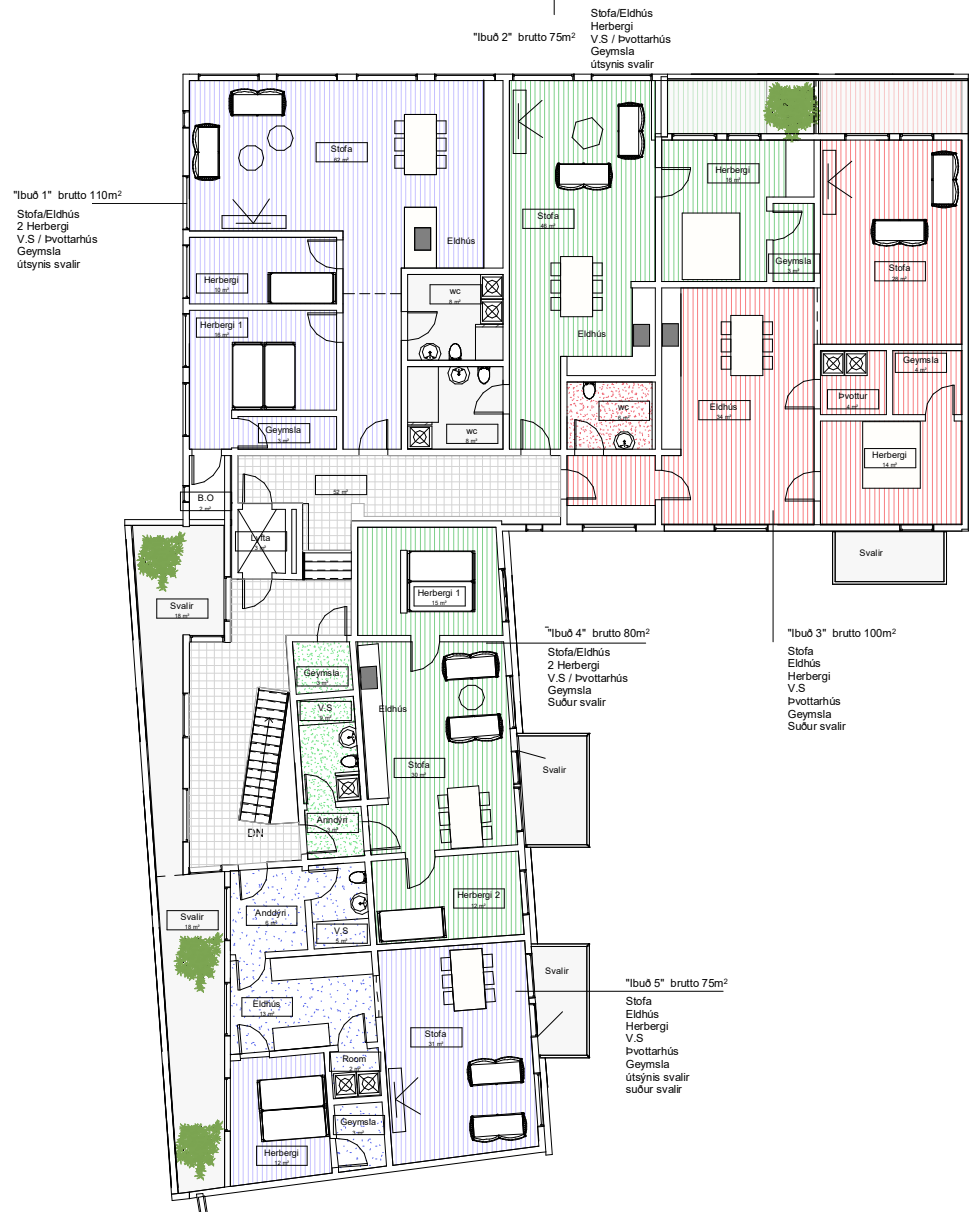
STÁSS  
arkitektar

Árny Hólarsson/arkitekti 16 250170  
e. 060 490490/arny@stass.is  
Hilga Guðlaug Þórunn/teiknari 066370 4710  
e. 060 1120 hilga@stass.is

veik:	<b>Brautarholt 8</b>
	Stökkun
veiknúmer:	15-016
tegund teikningar:	
staðgreiniretur:	
landnúmer:	
mælikvæði:	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 guundur@urban.is michael@urban.is



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

"Ibúð 6" brutto 140m<sup>2</sup>

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

"Ibúð 7" brutto 80m<sup>2</sup>

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

"Ibúð 8" brutto 90m<sup>2</sup>

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

1 5hæð Stufholt  
1 : 100

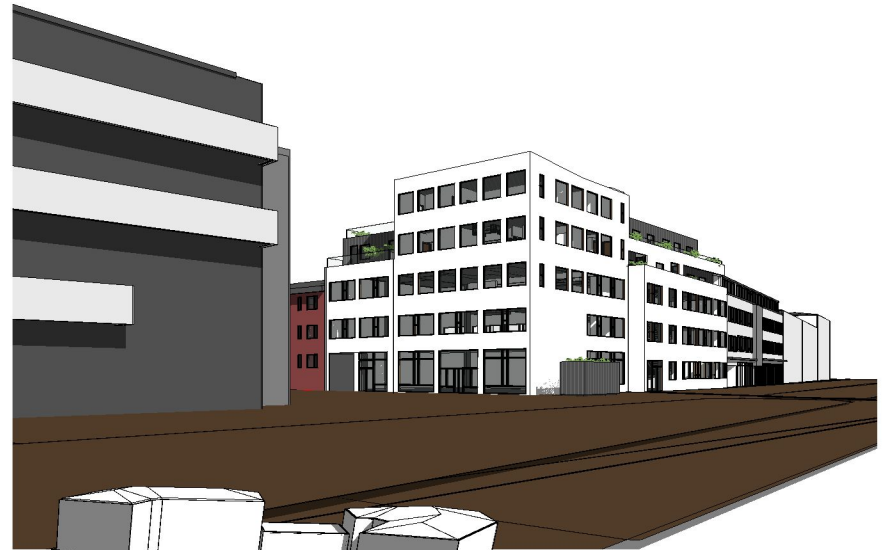
veik:	<b>Brautarholt 8</b> Stökkun
veiknúmer:	15-016
tegund teikningar:	
staðgreiniretur:	
landnúmer:	
mælikvarði:	1 : 100/A2
dagsetning:	10/11/19
undirskrift hönnuðar:	
undirskrift hönnunarsjóra:	
áritun eðvama hönnuðar:	
útgáfuféll:	
útgáfunúmer:	skýting breytingar dags. breytingar
Te01	
nr. teikningar 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:	<b>Brautarholt 8</b>
	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
"B01"	
nr. teikningar og útgáfa:	
 <b>Urban arkitektar ehf.</b>	
Austurstræti 18 101 Reykjavík Sími 517 1070	
www.urban.is guðmundur@urban.is michael@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.

Bent er á að þar sem viðbótar byggingarmagn er meira en 800 m<sup>2</sup> að umfangi þá fellur uppbygging, í samræmi við fyrirspurnina undir „Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum.“

Fh Skipulagsfulltrúans í Reykjavík  
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri

