



Reykjavík 26.05.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 24. maí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Brautarholt 26 og 28

Lögð fram umsókn Karls Mikla ehf., mótt. 21. mars 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðanna nr. 26 og 28 við Brautarholt. Í breytingunni felst að bætt er við takmörkuðum byggingarreit við norðurhlíðar Brautarholts 26 og 28 og við austurhlíð Brautarholts 26 fyrir svalir og leyfilegt verður að koma fyrir þaksvölum á 2. hæð Brautarholts 28 með tengingu við bæði húsin. Fyrirhugað er að breyta efri hæðum hússins í íbúðir að hámarki 30 eða gistirými/hótel. Á jarðhæðum er að finna verslunar-, þjónustu- og geymslurými, samkvæmt uppdr. T.ark Arkitekta ehf., dags. 16. mars 2017. Einnig er lagt fram bréf T.ark Arkitekta ehf., dags. 21. mars 2017.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. THG arkitekta ehf., dags. 16. maí 2017 ásamt bréfi dags. 21. mars 2017

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Borgartúni 12-14**Varðar:**
Brautarholt 26-28, 105 Rvk. – deiliskipulagstillaga.

Meðfylgjandi er tillaga að deiliskipulagsbreytingu með þeim breytingum sem óskað var eftir af skipulagsfulltrúa eftir fyrirspurn.

Bætt var inn takmörkuðum byggingarreit fyrir svalir á norður og austurhlið húsanna og merktar inn mögulega þaksvalir.

Bílastæðamálum er almennt ábótavant í öllu Brautarholtinu eins og bent var á. Að okkar mati væri betra ef farið væri í endurskipulagningu á þeim fyrir allt svæðið í heild og í samvinnu við aðra lóðarhafa og R-borg, en ekki einungis fyrir þessar 2 lóðir. Því óskum við eftir því að það verði ekki til umræðu í meðferð deiliskipulagsbreytinganna fyrir B26-28.

Samkvæmt stefnu aðalskipulags er reiknað með einu bílastæði á íbúð en þó einungis 1 bílastæði á 120 m² íbúðir á miðsvæði. Því væri áætlaður bílastæða fjöldi á íbúðirnar: $1240/120 = 10,5$
Fyrir lager/bakvinnslu er gert ráð fyrir 1/100 m² eða ca. $445/100 = 4,5$
og fyrir verslun og þjónusta er gert ráð fyrir 1/50 m² eða ca. $335/50 = 6,5$
alls er því gert ráð fyrir 21,5 bílastæðum. Bílastæði á lóð eru 17, það vantar því 4,5 stæði sem þyrfti að semja um við R-borg. Þar sem við erum ekki að auka byggingarmagn á lóðunum og einungis um breytingu á hagnýtingu núverandi húss sé að ræða mætti taka til greina í þeim samningum. Þetta eiga að vera litlar íbúðir á góðu verði sem eru meira stílaðar inn á ungt fólk og vistvænt þenkjandi.



Virðingarfyllst,
Ásgeir Ásgeirsson
Arkitekt

Fylgiskjöl:
Skýringarmyndir og uppdráttir að mögulegri stækkun.

Breyting á deiliskipulagi " Skipholtsreitsins" vegna Brautarholts 26-28

staðgreinir reitsins er 1.250.1



GREINAGERÐ

Skipulag í gildi:

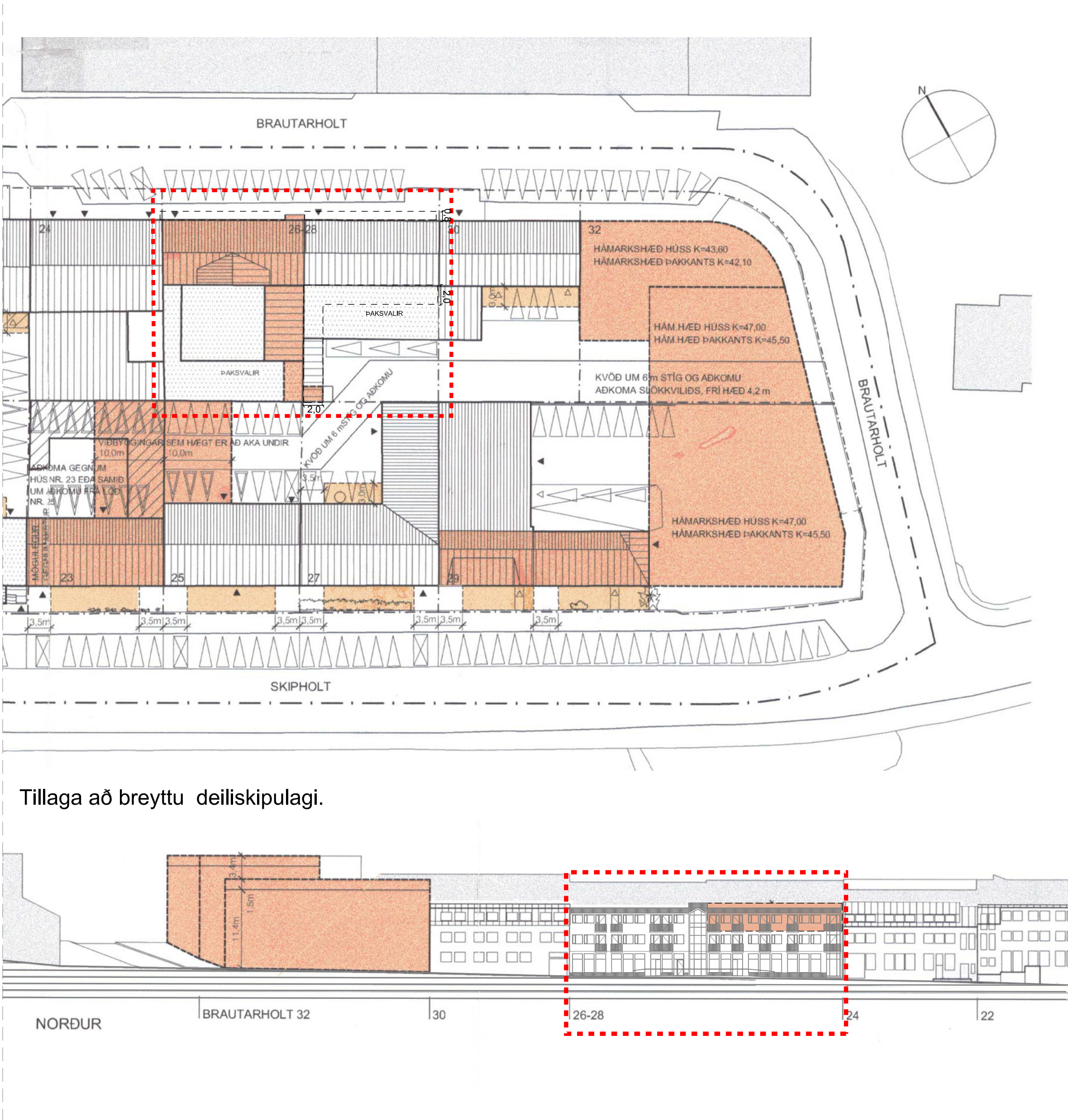
Í gildi er skipulag frá 2002, samþykkt í borgarráði 12.11.2002.

Breyting á gildandi skipulagi nær til lóðanna Brautarholt 26-28, sem afmarkast af götunum Skipholti, Nóatúni og Brautarholti.

Heimilisfang lóðarinnar sem um ræðir er Brautarholt 26-28, 105 Rvk. Flokkast lóðirnar sem iðnaðar og athafnalóðir, 1235,0 m² að stærð.

Svæðið tilheyrir M2b. Holt-Laugavegur skv. aðalskipulagi 2010-2030 og um landnotkun á því svæði segir;

M2a og M2b. Holt-Laugavegur. Fyrst og fremst nýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmisráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunaryfirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.



BREYTINGIN felst í samkvæmt tillögu:

Bætt er við svölum/svalagangi á 2. og 3. hæð við norður hliðar Brautarholts 26 og 28 og við austurhlið Brautarholts 26. Samkvæmt gildandi skilmálum mega svalir ekki fara lengar en 2m frá vegg, en svalir sem snúa að Brautarholtinu mega þó einungis vera 0,8 m frá byggingunni. Leyfilegt verður að koma fyrir þaksvölum á 2. hæð Brautarholts 28, með tengingu við bæði húsin. Svalir skuli vera vandaðar og að í hönnun skuli gera sérstaklega grein fyrir þeim, einnig að svalir skulu vera 50% gegnsæjar.

Fyrirhugað er að breyta efri hæðum hússins í íbúðir að hámarki 30 eða gistirými/hótél, sem er í samræmi við landnotkunarheimild aðalskipulags fyrir M2b. Á jarðhæðum verður að finna verslunar-, þjónustu- og geymslurými.

Bílastæði. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði per. íbúð. Fyrir atvinnustarfsemi skal gera ráð fyrir 1 bílastæði per. 50m2 Fyrir gististarfsemi skal gera ráð fyrir 1 bílastæði per. 130m2 Verði ekki unnt að koma fyrir á lóðinni þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um skal heimilt að greiða fyrir þau stæði sem á vantar í samræmi við ákvæði 19 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Gildir skilmálar fyrir reitinn eiga við að öðru leyti.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030,ekki skala.

Svæðið þar sem breytingin á sér stað.

- SKÝRINGAR:
- Mörk deiliskipulags
 - Lóðamörk
 - Byggingarreitir
 - Afmörkun á breytingarsvæði
 - Niðurrif
 - Hallandi þak
 - Flatt þak / ÞAKSVALIR
 - Núverandi bílastæði
 - Bílastæði sem gætu þurft að vikja
 - Möguleg ný stæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2, mgr 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í/á þann 20.

Tillagan var auglýst frá 20. með athugasemdafrest til 20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild stjórnartíðinda þann 20.

BREYTINGAR:

VERKHEITI
Brautarholt 26-28
105 Reykjavík

VERK
Tillaga að deiliskipulags breytingu

MÁL: 1:500 / A1
HVAÐAÐ: AA
YFIRFARIÐ: IC
VERKNÖMUR: 000-00
DAGS: 16.03.2017
TEIKNAD: KMS
FL. TEIKNINGANÖMUR: 04
ÓTG: 0.0-01

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTÍ 6 - 105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
Sími: 540 5700
teiknistofan@tark.is
www.tark.is

SAMM: Ásgeir Ásgeirsson / ARKITEKTAR FSA KL: 060161-5429

Öll rit og önnur heimildir eru hluti af hönnuninni. Öll rit og önnur heimildir eru hluti af hönnuninni. Öll rit og önnur heimildir eru hluti af hönnuninni.