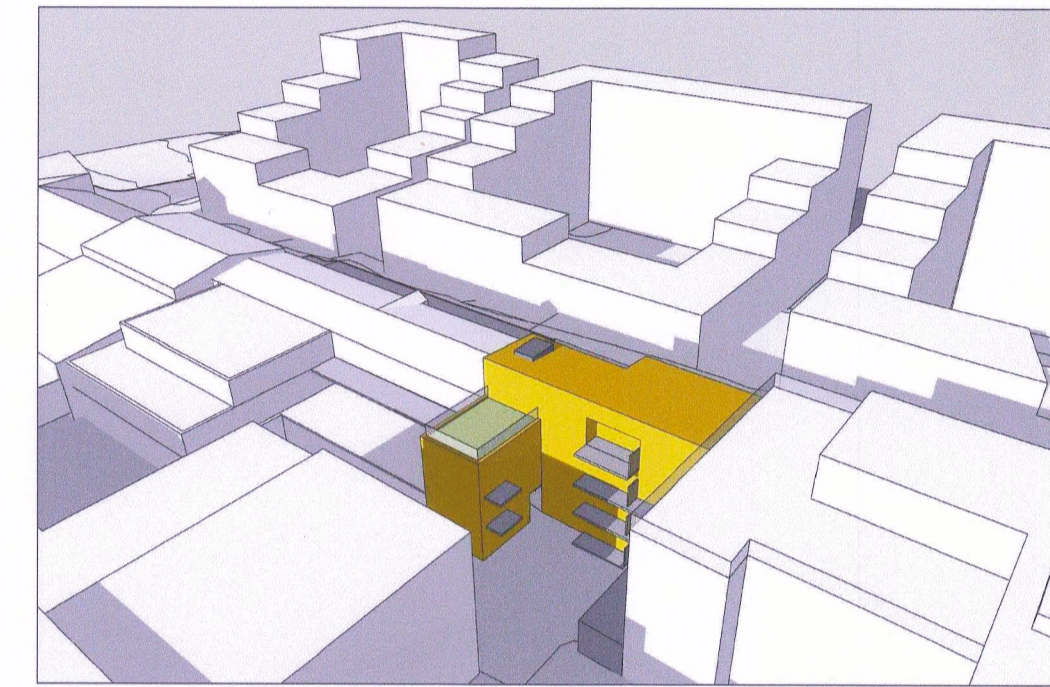
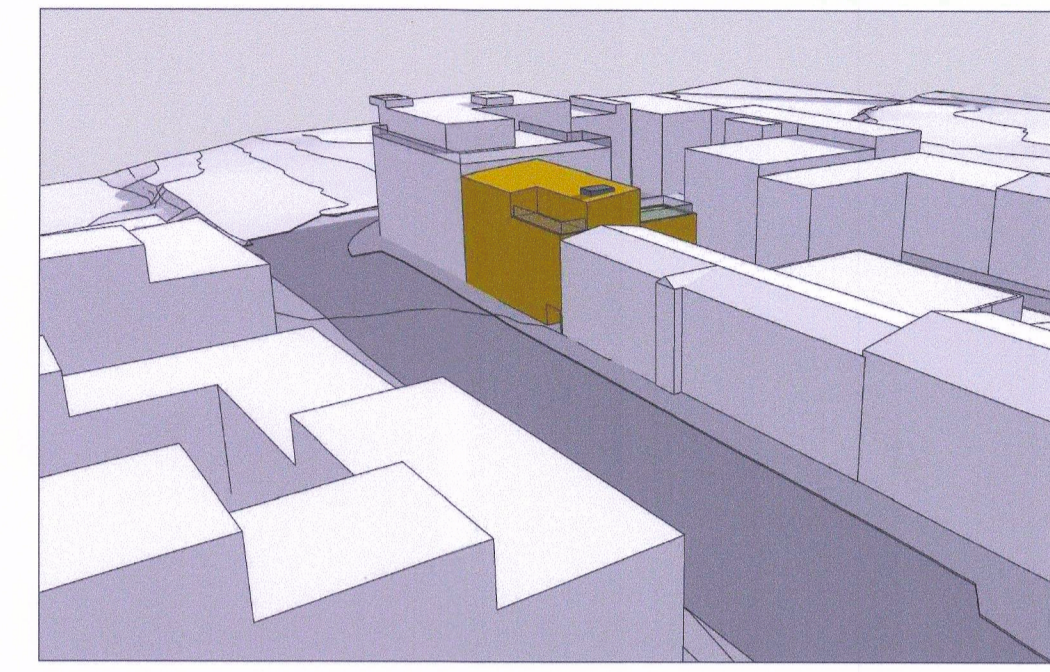
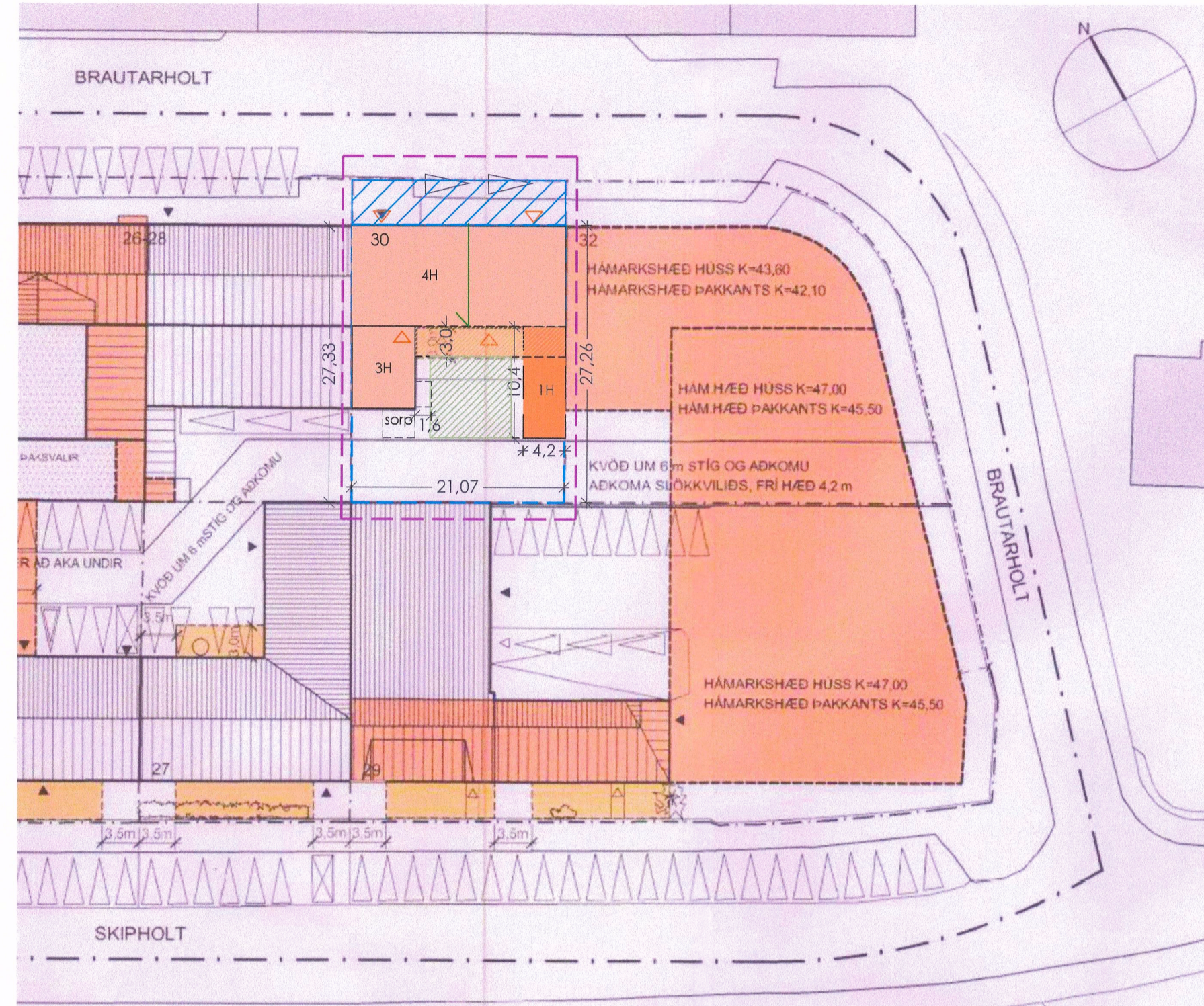
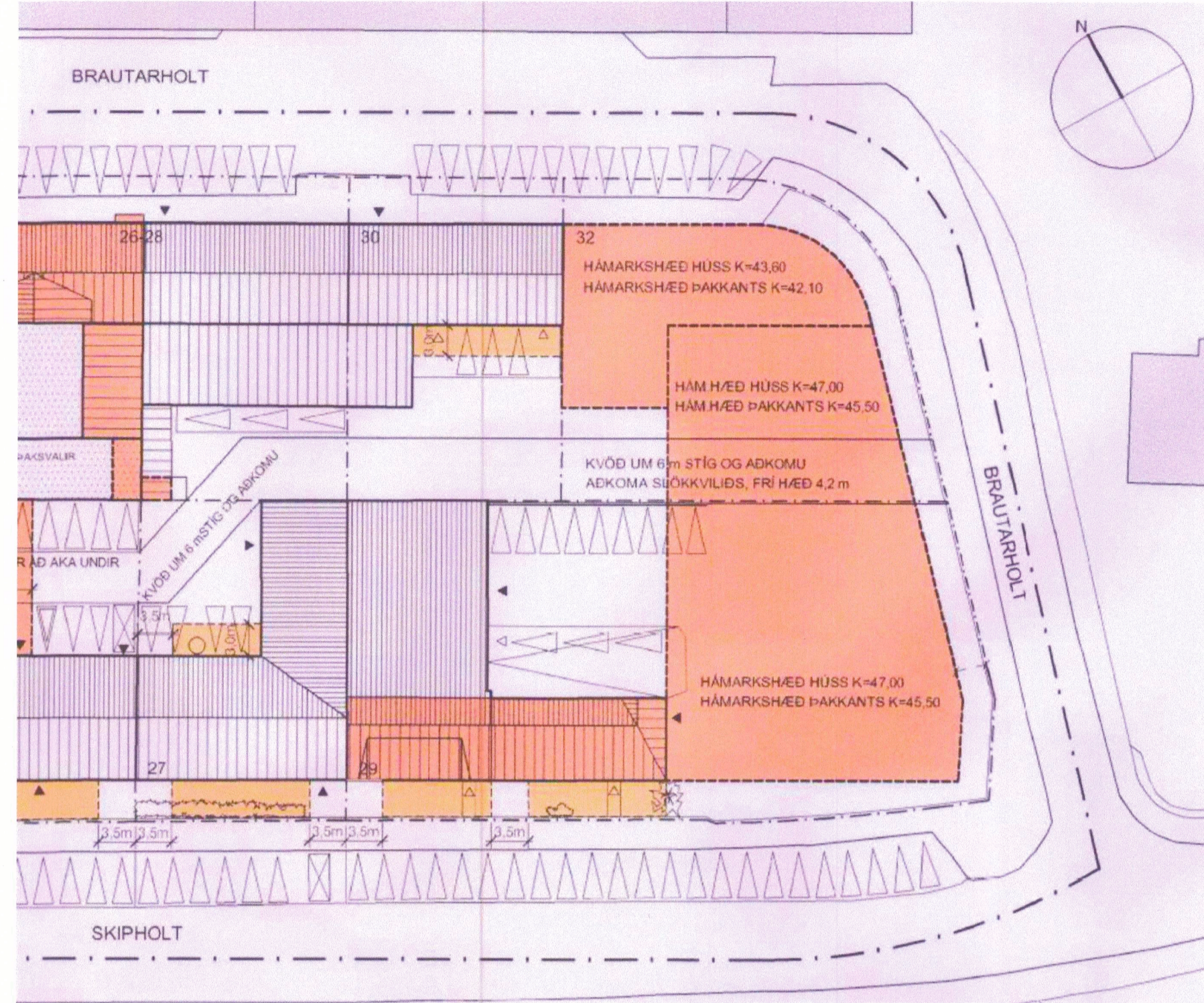
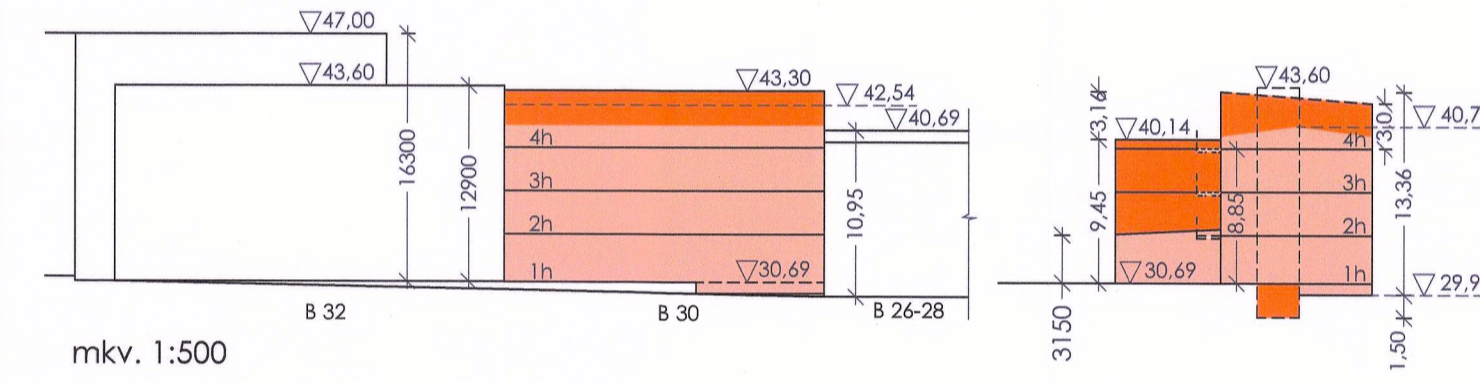
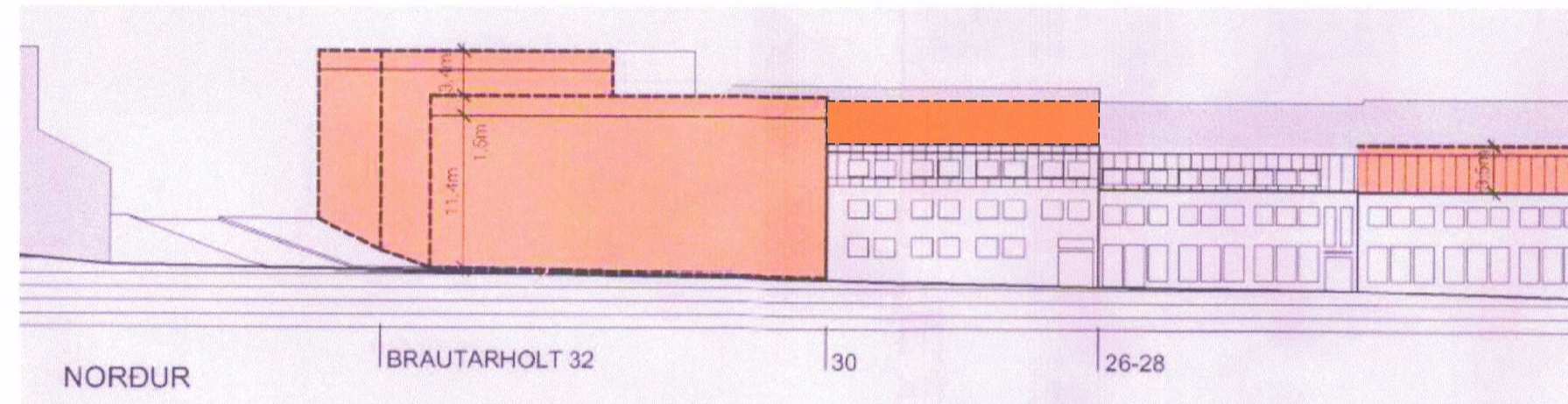
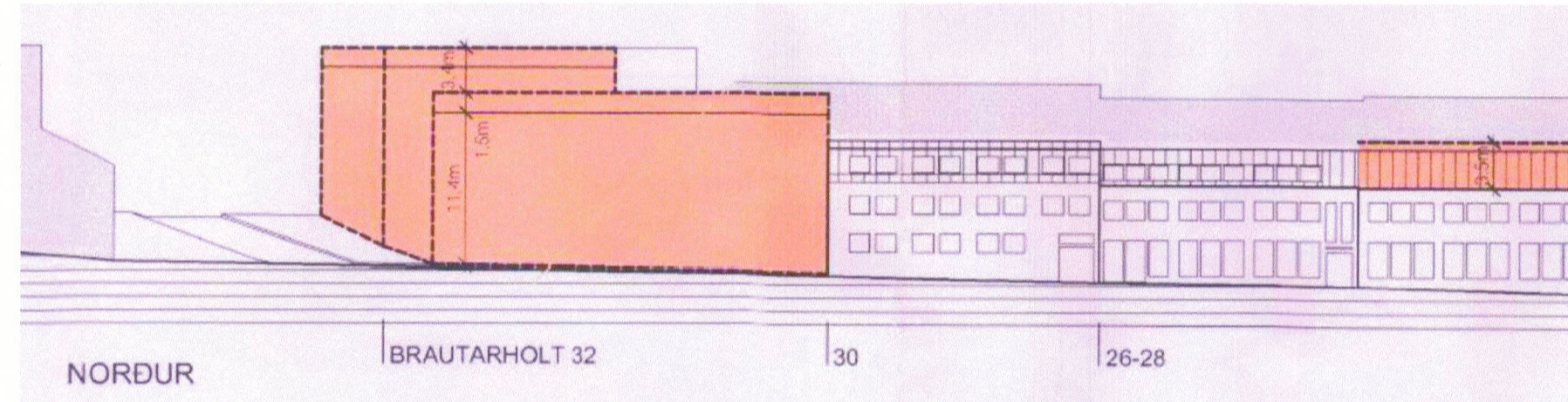


# Breyting á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðar við Brautarholt 30

staðgreinir: 0-1-1250105



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



Hluti af gildandi deiliskipulagi fyrir Skipholtsreit, samþ. í borgarráði 12.11.2002, birt í B-deild stjórnartíðinda 09.01.02003 mkv. 1:500

## GREINARGERÐ

### 1. SKILMÁLAR GILDANDI DEILISKIPULAGS

Gildandi deiliskipulag fyrir Skipholtsreit var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd 24. apríl 2002 og í borgarráði 12. nóvember 2002. Tilheyrði reiturinn skilgreindu miðsvæði 1c: skrifstofur, verslun, afþreying og íbúðir á efri hæðum.

Byggingarreitir sýna svæði sem nýbyggingar og ofanábyggingar mega ekki fara út fyrir en ekki er kvöð um að byggja að mörkum byggingareita. Hámarkshækkun bygginga miðast við húsæði ofanjarðar en heimilt er að gera kjallara að svo miklu leyti sem nýtingarhlutfall og bílastæðakröfur leyfa.

Á reitum sem merktir eru takmarkaður byggingarreitir eru heimilaðar viðbyggingar á allt að þriðjungi flatarmáls þessa svæðis á hverri lóð, enda skerði þær ekki gangstéttir. Þessar viðbyggingar mega aðeins vera á jarðhæð, nema um sé að ræða stíga- og/eda lyftuhús eða svalir. Svalir mega ekki ná meira en 2 metra út fyrir vegg.

Bílastæðakrafa vegna þegar byggða húsa er sá fjöldi núverandi bílastæði sem sýndur er á uppdrætti. Ef þessi stæði skerðast, til dæmis vegna viðbygginga á takmörkuðum byggingareitum, skal gera jafnmörg stæði í staðinni á lóðinni. Heimilt er að gera bílapalla og/eda bílakjallara.

Kvöð er um aktaeran stíg á lóðunum nr. 25 og 27 við Skipholt og nr. 28, 30 og 32 við Brautarholt. Frí hæð yfir stígunum er 4,2 m.

Breyting á gildandi deiliskipulagi á einungis við um lóðina að Brautarholli 30.

### 2. NÚVERANDI LÓÐ

Í dag tilheyrir reiturinn miðsvæði M2b, Holt-Laugavegur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og afmarkast af götum Brautarholts, Nátúns og Skipholts. Sjá má nánar um landnotkun reitsins í greinargerð aðalskipulagsins. Þar segir um landnotkun: "Fyrst og fremst rýmiðstæk smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðumbygginga."

Lóðin er staðsett í þegar byggðu hverfi, sem er hluti af skilgreindu þéttlingar- og þróunarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2040.

Byggingin er þriggja hæða skrifstofuhúsnæði ásamt starfsmanna-íbúðum á efstu hæð, samkvæmt aðaluppdráttum, samþykktum 13. febrúar 2007.

Kvöð um aktaeran stíg er á lóðunum nr. 25 og 27 við Skipholt og nr. 28 og 30 við Brautarholt. Frí hæð yfir stígunum er 4,2 metrar.

### 3. SKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU Á GILDANDI DEILISKIPULAGI

**3.1 Breytingar**  
Deiliskipulagsbreytingin gildir fyrir lóðina Brautarholt 30. Breytingarnar felast helst í breytingu lóðamarka, auka nýtingarhlutfall lóðar, hækka bygginguna um eina hæð og nýta núverandi takmarkaðan byggingareit á lóð. Einnig verður nýr byggingareitur lagður til á lóð fyrir hjóla- og vagnageymslu.

**3.2 Forsendur og markmið**  
Markmið breytinganna er að gera Brautarholt 30 að aðlaðandi og spennandi búsetu og þjónustu og auka þannig gæði tilheyrandi uppbyggingu Skipholtsreits með fjölbreytni og mannlífi. Við fyrirhugaðar breytingar er lögð áhersla á að nálgast núverandi hús af nærgætni og halda í karakter þess með núfímalegum hætti og efnisvali.

**3.3 Lóð, byggingarreitir og nýtingarhlutfall**  
Við breytingar á núverandi skipulagi er lagt til að minnka lóðarmörk sem sýnir að Brautarholli og færa að húshlið til norðurs, samkvæmt samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum. Við það verða öll bílastæði og gangstétt við bygginguna í borgarlandi. Bílastæðin verða samsíða götu og krafa verður um stæði fyrir hreyfihamlaða. Lóð fer því úr 620 m<sup>2</sup>, samkvæmt núverandi samþykktu deiliskipulagi, í 580 m<sup>2</sup>. Kvöð á lóð frá núverandi samþykktu deiliskipulagi verður áfram í gildi.

Á lóðinni verða tveir aðskildir byggingareitir. Annars vegar er núverandi byggingareitur fyrir verslun/þjónustu ásamt íbúðum. Heimilt verður að fara út fyrir byggingareit sem nemur að hámarki 150 mm. Hins vegar er nýr byggingareitur fyrir hjóla- og vagnageymslu á einni hæð, á baksvæði lóðar. Einnig má staðsetja sorpskýli utan byggingareita.

Hámarksnýtingarhlutfall verður 1,8 við breytingu lóðamarka og hækkuð byggingar.

**Núverandi byggingareitur:**  
Á núverandi byggingareit er byggingin þjá hæðir. Aðkoma er í kóta 29,94 en 1. hæð í kóta 30,69. Þessa verður haldið óbreytt en leyfilegt verður að byggja fjórðu hæð ofan á núverandi byggingu auk lyftukjarna. Mun því hámarkshæðarkóli hækka úr kóta 40,34 í 43,30 en lyftukjarni er leyfilegur í hæð kóta 43,60.

**Núverandi byggingareitur (viðbygging):**  
Létt viðbygging á einni hæð er á lóðinni í kóta 30,69. Heimilt verður að rífa núverandi viðbyggingu og byggja í staðinn þrjár hæðir og nýta þak sem sameiginlegan þakgarð íbúða. Á jarðhæð verða geymslur fyrir smærri íbúðir. Hámarkshæð er í kóta 40,04 auk handröðs.

**Núverandi takmarkaður byggingareitur:**  
Heimilt verður að nýta byggingareit fyrir svalir og sérafnotareiti við hverja íbúð allt að 2 metra á dýpt.  
**Nýr byggingareitur:**  
Gerður verður nýr byggingareitur á lóðinni á einni hæð fyrir hjóla- og vagnageymslu íbúða. Hámarkshæð er í kóta 33,69.

**3.4 Húsagerð og starfsemi**  
Samkvæmt núverandi deiliskipulagi er heimilt að hafa atvinnustarfssemi á 1. hæð og íbúðir á efri hæðum. Er það í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur um þéttingu byggðar / blandaða byggð.

Núverandi bygging verður hækkuð um eina hæð og verður því fjögurra hæða. Krafa verður um að lyftu verði komið fyrir í byggingunni. Hæsti punktur byggingarinnar er 0,3 metrum neðar við lægri brún næstu byggingar nr. 32. Verður þá stíganá hækkuð bygginga við Brautarholt að Skipholti.

Aðalaðkoma í verslun/þjónustu er frá Brautarholli norðanmegin auk aðalinnangangs í íbúðarhúsnæði. Sunnan megin er einnig innangangur í stíggang íbúða og geymsla auk hjóla- og vagnageymslu. Yanda skal alla hönnun og efnisval við endurbýggingu og frágang núverandi byggingar og skal nýbygging falla vel að umhverfi. Halda skal í núverandi gluggasetningu eins og kostur er til norðurs. Einangra skal bygginunna að utan og klæða með vandaðri viðhaldslíflíki klæðningu. Á jarðhæð verður leyfilegt að halda núverandi steypuáferð og einangra að innan. Með því er byggingunni gefið ákveðið uppbrót í samsetningu áferða og líta. Huga skal vel að hjóðvíst.

**3.5 Íbúðir**  
Samkvæmt tillögum að íbúðagerðum í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir 8 íbúðum. Leggja skal áherslu og metnað á fjölbreyttar íbúðarstærðir og gerðir. Samsetning íbúðanna tekur mið af oformum Reykjavíkurborgar um þéttingu byggðar og nýtingu lands. Reykjavíkurborg mælist til að nýjar íbúðir í fjölbýli í þessu hverfi verði um 85 m<sup>2</sup> að meðaltali. Komandi er fyrir nýrri lyftu og tröppum í núverandi stíghúsi.

Svalir skulu vera við hverja íbúð. Íbúðir, sem snúa til norðurs, gætu nýtt "franskar svalir" eða svalir að hámarksdýpt 1,2 metrar. Íbúar geta einnig nýtt sér sameiginlegan þakgarð til suðurs á 3. hæð. Handröð skulu vera gegnsæ eða gís til að auka birtuskýrði innirýma.

**3.6 Frágangur lóðar**  
Gæta skal að við frágang lóðar, að aðgengi fyrir hreyfihamlaða verði gott. Sameiginlegt svæði íbúða með gróðri og bækjum skal vera sunnan megin byggingarinnar og skulu gangstígar, aðkoma að innngöngum og sorpgerði vera með snjóbræðslu.

**3.7 Sorp**  
Gert er ráð fyrir sorpgerði við gaff viðbyggingar til suðurs. Meðhöndlun sorps skal vera samkvæmt gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum.

**3.8 Bíla- og hjólastæði**  
Skilmálum um bílastæði er breytt með tilkomu bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Þær reglur voru samþykktar í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019. Brautarholt 30 er á skilgreindu svæði 1. Með breyttu deiliskipulagi verða bílastæði öll í borgarlandi, en gera verður ráð fyrir tveimur stæðum fyrir hreyfihamlaða framan við bygginguna til norðurs við Brautarholt. Miðað verður við að bílastæðafjöldi verði í samræmi við reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík fyrir svæði 1. Viðmið fyrir svæði 1 er 0,25 bílastæði fyrir 1 herbergja íbúð, 0,5 bílastæði fyrir 2 herbergja íbúð og 0,75 bílastæði fyrir 3-4 herbergja íbúð. Þegar liggur fyrir íbúðagerðir í fyrirhuguðu húsi og sótt verður um byggingarleyfi, skal gera nánari grein fyrir bílastæðabörð með tilliti til skilmála Reykjavíkurborgar. Hjóla- og vagnageymsla verður á lóðinni á nýjum byggingareit. Gert verður ráð fyrir að lágmarki 16 hjólastæðum, 2 stæði fyrir hverja íbúð. Jafnramt skal koma fyrir hjóleiðastæðum á lóð samanber leiðbeiningaritill um bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

### BRAUTARHOLT 30

NÚV. SKILMÁLAR	BREYTING Á SKILMÁLUM
Lóðarstærð	620 m <sup>2</sup> / 580 m <sup>2</sup>
Byggingarreitir	óskilgr. / 1030 m <sup>2</sup>
Byggingarreitir takmarkaður	40 m <sup>2</sup> / 40 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn	664 m <sup>3</sup> / 980 m <sup>3</sup>
Niðurfir (viðbygging)	0 / 52 m <sup>2</sup>
Íbúðarfjöldi	8 / 8
Verslun / þjónusta	1-2 / 1-2
Nýtingarhlutfall	1,1 / 1,8
Bílastæðafjöldi	9 / 0*
Fermetrar á stæði	74 m <sup>2</sup> / 0

\* Öll bílastæði verða í borgarlandi

ÍBÚÐIR OG ÞJÓNUSTA	
1. hæð	243 m <sup>2</sup>
2. hæð	259 m <sup>2</sup>
3. hæð	259 m <sup>2</sup>
4. hæð	176 m <sup>2</sup>
hjóla- og vagnageymsla	43 m <sup>2</sup>
samtals bygg.magn:	980 m <sup>3</sup> bruttó
svalir	96 m <sup>2</sup>
sameigj. þaksvallir	45 m <sup>2</sup>

### SKÝRINGAR

- svæði deiliskipulagsbreytinga
- ný lóðamörk
- breyting á lóðamörkum
- núverandi byggingarreitir
- takmarkaður núv. byggingarreitir
- nýr byggingarreitir / -hluti
- þakhallastefna
- grænt svæði
- bílastæði í borgarlandi

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í [borgarráði](#) þann [14. mars 2024](#) og [á umb. afgr. f. skipulagsfulltrúa](#) þann [30. maí 2024](#). Tillagan var auglýst frá [4. apríl 2024](#) með athugasemdafrest til [23. maí 2024](#). Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_.

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á [umb. afgr. f. skipulagsfulltrúa](#) þann [30. maí 2024](#).



### DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

BRAUTARHOLT 30 105 REYKJAVÍK  
Breytingar á deiliskipulagi við Skipholtreit

development architecture property  
Stamngil 2 108 Reykjavík  
s 6604200 arkitekt@dap.is

verkn.	teikning	dags.
22-13	(90)1.01	21.02.2024