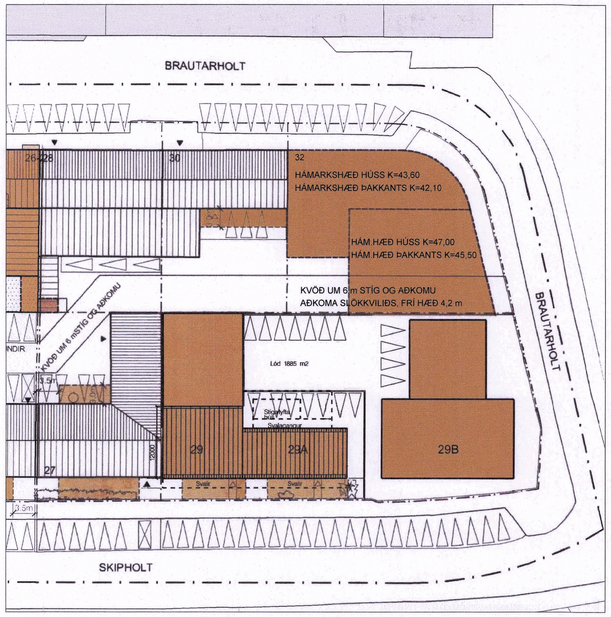
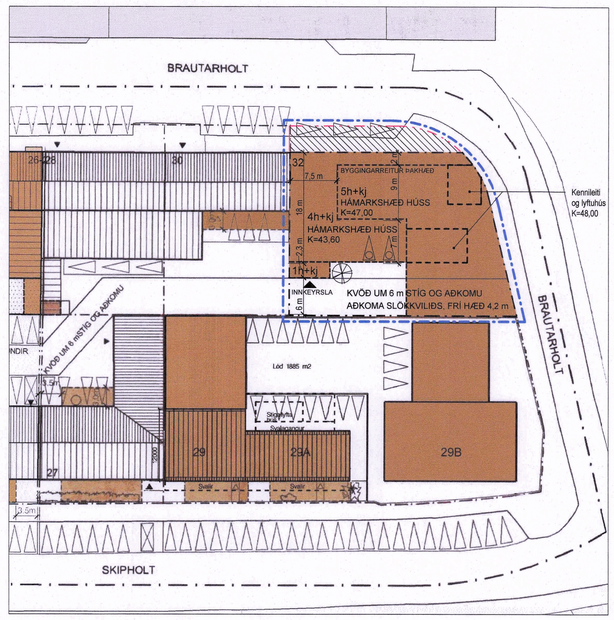
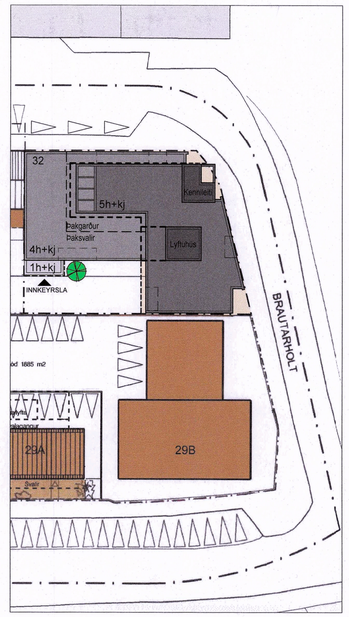
Breyting á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðar nr. 32 við Brautarholt



Hluti gildandi deiliskipulags „Skipholtsreits" samþykkt 12.11.2002, birt í B-deild 09.01.2003.
1 : 500



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi „Skipholtsreits"
1 : 500

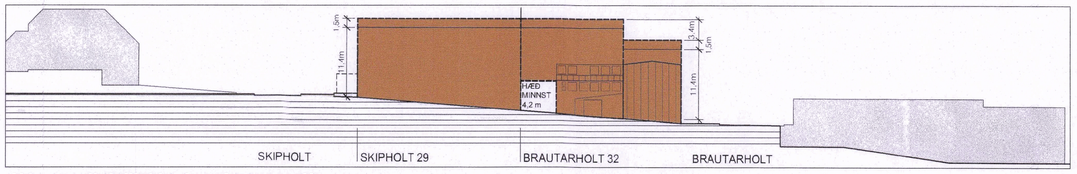


Skýringarmynd
1 : 500

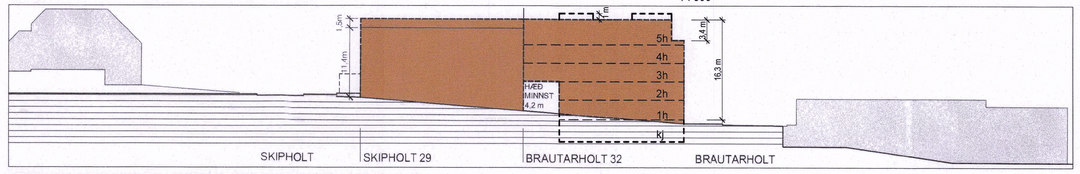
Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar

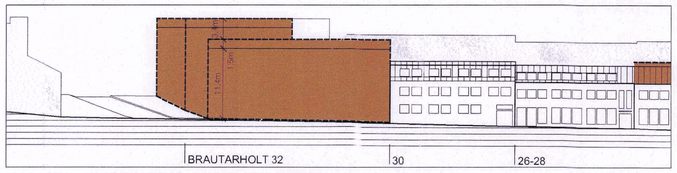
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGA
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐARMÖRK
- BREYTT LÓÐARMÖRK
- BYGGINGAREITUR
- TAKMARKAÐUR BYGGINGAREITUR
- NIÐURRIF
- HALLANDI ÞAK
- FLATT ÞAK
- BÍLASTÆÐI
- BÍLASTÆÐI SEM GÆTI ÞURFT AÐ VÍKJA
- MÖGULEG NÝ STÆÐI
- BÍLASTÆÐI FYRIR HREYFIHAMLAÐA
- TRÉ



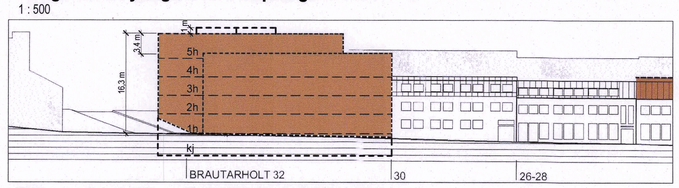
Núverandi deiliskipulag. Austur snið.
1 : 500



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi. Austur snið.
1 : 500



Núverandi deiliskipulag. Norður snið.
1 : 500



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi. Norður snið.
1 : 500

Gildandi deiliskipulag

Deiliskipulag Skipholtsreits sem afmarkast af Nóatúni í vestur, Brautarholti í norður og austur og Skipholti í suður var samþykkt í borgarráði 12. nóvember 2002 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 13. janúar 2003. Alls hafa verið gerðar sjö breytingar á deiliskipulaginu sóðast fyrir lóðina nr. 29 við Skipholt en sú breyting var samþykkt í borgarráði 10. mai 2019 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 29. mai 2019.

LANDNOTKUN SAMKVÆMT AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2024
Miðsvæði (Tc), skrifstofur, verslun, afþreying og íbúðir á efri hæðum. Gheimilt er að setja á stofn eða starfrækja næturklúbba (nektardansstaði) innan svæðisins. Með nætuklúbb er átt við veitingastað með reglubundna skemmtistarfsemi þar sem aðaláherslu er lögð á áfengisveitingar og sýningu á nektardansi í atvinnuskyni, sbr. 9 gr. laga um veitinga og gististaði nr. 67/1985 m.s.br.

BYGGINGAREITIR OG ÁÆTLAÐ BYGGINGARMAGN.
Byggingarreitir á deiliskipulagsuppdrætti sýna svæði sem nýbyggingar og ofanábyggingar mega ekki fara út fyrir en ekki er kvöð um að byggja að mörkum byggingarreita. Heimilt er að gera kjallara að svo miklu leyti sem nýtingarhlutfall og bílastæðakröfur leyfa. Lóðin að Brautarholti nr. 32 er óbyggð. Lóðin er nýtt sem bílastæði (malarstæði). Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er miðað við að byggja megi að hámarki 2.050 m2 á lóðinni.

HÚSHÆÐIR OG ÞÖK.
Á uppdrætti er sýnd hámarkshæð þakkants og þaks fyrir hvern byggingarreit. Þar sem leyft er að endurnýja þakhæðir er sýnd hámarkshæð frá efsta gólfi. Þök skulu vera flöt eða með lágu risi. Kvistir og nýting þakrýmis sem sérstakrar hæðar er óheimil. Á húsunum nr. 23 og 29 við Skipholt, og nr. 26-28 við Brautarholt er leyft að endurnýja þakhæðir. Þök hugsanlegra lyftuhúsa mega vera hærri en þök viðkomandi húsa sem nemur nauðsynlegri öryggishæð fyrir lyftu. Fyrir lóðina nr. 32 við Brautarholt, samkvæmt gildandi deiliskipulagi, er hámarksvegghæð framhúss 42,10 og bakhúss 45,50 og hámarks hæð framhúss 43,60 og bakhúss 47,00.

NÝTINGARHLUTFALL.
Í gildandi deiliskipulagi frá 2002 er nýtingarhlutfall mismunandi eftir lóðum. Fyrir lóðina nr. 32 við Brautarholt sem er alls 987 m2 er nýtingarhlutfallið 2,0. Frátaldir eru hugsanlegir bílapallar eða -kjallarar og byggingar á takmörkuðum byggingarreitum.

UMFERÐ, BÍLASTÆÐI.
Kvöð er um akfæran stíg á lóðunum nr. 25 og 27 við Skipholt og nr. 28 og 30 við Brautarholt. Frí hæð yfir stígnum er 4,2m. Bílastæðakrafa vegna þegar byggðra húsa er sá fjöldi núverandi bílastæða sem sýndur er á uppdrætti. Ef þessi stæði skerðast, t.d. vegna viðbyggingu á takmörkuðum byggingarreitum, skal gera jafnmörg stæði í staðinn á lóðinni. Bílastæðakrafa vegna nýbyggginga, annarra en á takmörkuðum byggingarreitum, er 1 stæði á 35m². Fyrir hluta stæðanna má greiða í bílastæðasjóð, enda sé á lóð 1 stæði á hverja 50m² í nýbyggingum. Við Brautarholt 24, 26, 28, 30 og 32 eru 31 stæði sem eru hálf inni á lóðunum. Gangstétt fyrir Brautarholt er einnig inni á lóðunum. Við Nóatún eru 7 bílastæði utan lóða. Fyrirkomulag bílastæða á uppdrætti er ekki bindandi. Heimilt er að gera bílapalla og/eða bílakjallara.

Fyrir Brautarholt 32 er í gildandi deiliskipulagi miðað við 59 bílastæði á lóð þar af 7 stæði við Brautarholt sem eru að hálfu utan lóðar.

Brautarholt 32	Gildandi skilmálar
Lóðarstærð (mæliblað)	987 m²
Niðurrif	0
Byggingar miðað við hámarkstækkun	2.050 m²
Nýtingarhlutfall miðað við hámarkstækkun	2,0
Heildarfjöldi bílastæða miðað við hámarks stækkun og niðurrif	59
Fermetrar á stæði miðað við hámarkstækkun og niðurrif	35m²

Greinargerð

I Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er reiturinn innan skilgreinds miðsvæðis, M2b og er hluti af skilgreindu þéttingar- og þróunarsvæði, Laugavegur-Skipholt. Svæðið er jafnframt lykilsvæði á samgöngu- og þróunarás sem tengir vestur- og austurhluta borgarinnar þar sem gert er ráð fyrir hágæða almenningssamgöngukerfi. Um landnotkun segir í greinargerð aðalskipulagsins bls. 92:

„M2a og M2b. Holt-Laugavegur. Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótel og veitingastaðir. Þar sem aðstaðar leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga "

BREYTING.
Deiliskipulagsbreyting þessi nær til lóðarinnar nr. 32 við Brautarholt. Landsnúmer lóðarinnar er 195759 og staðgreininúmer 1.250.106. Gildandi deiliskipulag lóðarinnar er frá 2003 eins og fram hefur komið.
Í stuttu máli felst umræddi tillaga í að breyta lóðamörkum, hækka veggháð að Brautarholti um 150 sm. Nýtingarhlutfall hækkar vegna minni lóðar og B-rýma og að nú er gert ráð fyrir bílakjallara. Skilmálar um bílastæði eru einnig endurskoðaðir.

BREYTT AFMÖRKUN LÓÐAR.
Í tillögunni er lögð til breytt lóðamörk til norðurs og austurs þannig að lóðarmörkin fylgja byggingarreit að gangstétt við Brautarholt bæði í norður og austur. Við það minnkar lóðin úr 987 m ^{2} í 885 m ^{2} eða sem nemur 102 m ^{2}. Bílastæði við Brautarholt sem samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru að hluta innan lóðar verða alfarið á borgarlandi og samsíða götu alls 3 stæði (á borgarlandi).

HÚSAGERÐ OG STARFSEMI.
Samkvæmt tillögunni eru íbúðir eru heimilar á efri hæðum og atvinnustarfsemi/íbúðir á 1. hæð. Svalir mega ná 120 sm út fyrir byggingarreit að götu. Vanda skal til útfærslu svala m.a. þannig að þær fari húsinu vel og falli vel að götumyndinni, svalahandrið skal vera gisið/gegnsætt. Heimilt er að byggja bílastæðakjallara. Atvinnustarfsemi (verslun) skal vera á jarðhæð í um 200 m ^{2} rými sem snýr að götu til norðurs. Í húsinu eru ráðgerðar alls 20 íbúðir þar af þrjár í inndregnni þakhæð.

BYGGINGARREITIR.
Samkvæmt tillögunni þá færast byggingarreitir til á lóðinni miðað við gildandi deiliskipulag,- stækka til austur að gangstétt við Brautarholt en minnka að hluta á suðvesturhluta lóðarinnar (í porti á baklóð). Þá hækkar byggingareiturinn að hluta fyrir norðurhluta framhússins þannig að hann er verður jafn hár syðri hlutanum. Þannig verður húsið reisulega þar sem um hornhús er að ræða. Byggingarreiturinn er að hluta inndregnin vegna þakhæðar. Svalir mega fara 120 sm út fyrir byggingarreit að götu. Svalahandrið skal vera gisið/gegnsætt. Vanda skal útfærslu svala m.a. þannig að þær fari húsinu vel og falli vel að götumyndinni. Stigahús mega fara upp úr byggingarreit sem nemur 2 m. Hluti þaks á norðaustur horni fyrirhugaðs húss (kennileiti fyrirhugaðs húss) getur farið 50 sm upp úr byggingarreits.

Brautarholt 32	Breyting á skilmálnum	
Lóðarstærð	885 m²	
Niðurrif	0	
Byggingarmagn ofanjarðar	2.850 m²	A- og B-rými
Heildarbyggingarmagn	3.450 m²	A- og B-rými
Nýtingarhlutfall ofanjarðar	3,2	A- og B-rými
Nýtingarhlutfall miðað við heildarbyggingarmagn	3,9	A- og B-rými
Íbúðafjöldi	20	
Bílastæði á lóð	2	
Bílastæði í bílageymslu	15	
Bílastæðafjöldi	17	
Hjólastæði	*Smkv. reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík	

Bílastæði Svæði I

Íbúðarhúsnæði	Viðmið	Íbúðafjölda	Bílastæði
2 herbergi	0,5	7	3,5
3 herbergi	0,75	6	4,5
4+ herbergi	0,75	7	5,25
		20	**13,25**
Verslun	**Viðmið**	**Flatarmál**	**Bílastæði**
Smærri verslun (<500 m²)	1 á 200m²	220 m²	1
		Samtals	**14,25**
		Bílastæðafjöldi	**14**

ÍBÚÐIR
Uppbygging reitsins tekur mið af markmiðum húsnæðisstefnu aðalskipulags og húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar. Við hönnun íbúða skal leggja áherslu á gæði, fjölbreyttar íbúðargerðir og stærðir íbúða til að stuðla að auknum fjölbreytileika í samsetningu íbúa. Leggja skal jafnframt áherslu á metnaðarfulla hönnun.
Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi er miðað við að fjöldi íbúða á lóðinni verði 20. Uppfylla skal eftirfarandi skiptingu hússins í íbúðagerðir: 7 íbúðir verði 2ja herbergja eða 35% íbúða í húsinu; 6 íbúðir verði 3ja herbergja eða 30%; 6 íbúðir verði 4ja herbergja eða 30% og 1 íbúð (bakíbúð) verði 5ja herbergja 1 íbúð eða 5% af heildarfjölda íbúða hússins. Meðalstærð íbúða er áætluð um 100 m² miðað við birt fermetrar.
Í byggingarlýsingu með aðalteikningum skal gera nánari grein fyrir íbúðafjölda, fjölbreytileika og stærðarhlutföllum íbúða.

HÚSHÆÐIR OG ÞÖK.
Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir 4h-5h húsi og er 5h að hluta inndregin. Gert er ráð fyrir bílastæðakjallara undir byggingarreitnum (fyrirhuguðu húsi). Gert er ráð fyrir að hámarkshæð þakkants syðrihluta byggingarreitsins hækki úr 45,50 í 47,00 og að nýrrihluti byggingarreitsins (framhúss) hækki úr 42,10 í 43,60. Tillagan gerir ráð fyrir flötu þaki á þessum stað í stað hallandi þaks. Þetta framkallar hærri veggkant vegna einangrunar. Hámarkshæð byggingarreitarins er óbreytt miðað við gildandi deiliskipulag. Lyftuhús og uppbrot á norðaustur horn máná 1,0 m upp úr hámarksþakfleti.

ÞAKSVALIR OG ÞAKGARDUR.
Í tillögunni er gert ráð fyrir sameiginlegu rými fyrir íbúa hússins á þaksvölum sem verða um 180 m ^{2} að grunnfleti. Á þaki hússins er auk þess gert ráð fyrir garði,- þakgarði fyrir þakíbúð hússins sem verður um 90 m ^{2} að grunnfleti, þar af um 25m ^{2} í garðskála. Heimilt er að setja upp gróðurhús og yfirbyggð setsvæði utan byggingarreits bæði á þakgarði og þaksvölum sbr. skýringarmynd á deiliskipulagsuppdrætti. Slík mannvirki mega ekki vera nær veggkanti en 3 m og ekki hærri en 3 m. Í þakgarði er lögð áherslu á vistvænt og hlýjegt yfirbragð. Þar skal gert ráð fyrir leik- og/eða dvalarsvæði.

ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ LÓÐAR.
Hönnun lóðar skal vera vönduð og gera skal grein fyrir hvernig samhliða aðaluppdráttum á afstöðumynd og grunnmynd götuhæðar.

NÝTINGARHLUTFALL.
Í gildandi deiliskipulagi frá 2003 er miðað við að alls verði byggðir 2.050 m ^{2} á lóðinni og að nýtingarhlutfall verði 2,0. Samkvæmt umræddri tillögu að breyttu deiliskipulagi er miðað við að byggðir verði 2.850 m²ofanjarðar og heildarbyggingarmagn 3.450 m² (A og B – rými). Nýtingarhlutfall lóðar hækkar því í 3,9 vegna aukins byggingarmagns og minnkun lóðar sbr. ofangreint. Uppbygging reitsins tekur mið af markmiðum húsnæðisstefnu aðalskipulags og húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar.

UMFERÐ, BÍLASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI.
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er miðað við að megin aðkoma að lóðinni verði um sund milli Skipholts 29B og Brautarholts 32. Í umræddri tillögu að breyttu deiliskipulagi er engin breyting þar á. Kvöð er um aðfæran stíg að stórum hluta baklóða á Skipholtsreit um sundið og skal hæð í porti þess ekki vera lægri en 4,2 m. Gert ráð fyrir aðkomu slökkviliðs um sundið.

Í tillögunni er miðað við að bílastæðafjöldi verði í samræmi við reglur um fjölda bíla-og hjólastæða í Reykjavík fyrir svæði 1. Viðmiðin á svæði 1 er 0,25 bílastæði/þr 1 herb. íbúð, 0,5 bílastæði/þr 2 herb. íbúð og 0,75 bílastæði/þr 3-4+ herb. íbúð. Í byggingarlýsingu sem fylgir aðateikningum þarf að gera grein fyrir skiptingu íbúða í íbúðagerðir og fjölda bílastæða miðað við það.

Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar er gert ráð fyrir kjallara undir fyrirhuguðu húsi með aðkomu um bílastæðalyftu. Í kjallaranum er gert ráð fyrir að hámarki 15 bílastæðum. Auk þess er gert ráð fyrir 2 bílastæðum á baklóð fyrir hreyfihamlaða eða samtals 17 bílastæðum.

Gera þarf nánari grein fyrir bílastæðaþörf m.t.t. skilmála þegar sótt er um byggingarleyfi þegar fyrir liggur hvernig íbúðagerðir verða í fyrirhuguðu húsi verður bílastæðaþörfin metin og hvernig fyrirkomulag þeirra gengur upp á lóðinni.

Þá er í tillögunni gert ráð fyrir sérstakri hjólageymslu á jarðhæð hússins fyrir að lágmarki 42 hjólastæði. Miðað er við að lágmarki 2 hjólastæði á íbúð.

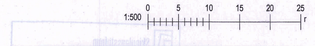
SORPHIRÐA.
Meðhöndlun sorps frá svæðinu skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum. Reykjavíkurborg sér um sófnun á heimilissorpi frá íbúðarhúsum en rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um sófnun og meðferð á sínu sorpi. Gera skal ráð fyrir sorpgeymslu á jarðhæð fyrirhugaðs húss.

Að öðru leiti gilda áfram sömu skilmálar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í *borgarráði* þann *10. nóvember* 20*22* og á *embætti skipulagsfulltrúa* þann *19 janúar* 20*23*

Tillagan var auglýst frá *30. nóvember* 20*22* með athugasemdafresti til *13 janúar* 20*23*.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___.



Breyting á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðar nr. 32 við Brautarholt
Brautarholt 32, Reykjavík

Mælikvarði: 1 : 500
Útgáfa Dags.: 21.09.2022
Blað: U101 Málsnr.:
Blaðstærð: A1
Samþykkt:
Kristín Ragnarsson
Kt. 120944.2669

KRark