



Reykjavík 30.03.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 29. mars 2017 varðandi eftirfarandi mál.

### **Skipholt 23**

Lögð fram umsókn Kristins Ragnarssonar, mótt. 23. september 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 23 við Skipholt. Í breytingunni felst breytt fyrirkomulag á byggingum baklóðar. Í stað tveggja og þriggja hæða byggingar í norðurhluta lóðar verði heimiluð fjögurra hæða bygging auk kjallara og fjögurra hæða bygging á austurhluta lóðar verði felld niður, samkvæmt uppdr. Kristins Ragnarssonar, dags. 26. september 2016. Einnig lagðir fram skýringaruppdr., mótt. 14. desember 2016. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21. mars 2017.

*Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 21. mars 2017.  
Vísan til borgarráðs.*

F.h. skipulagsfulltrúa

  
Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdr. Kristins Ragnarssonar, dags. 26. september 2016, skýringaruppdr., mótt. 14. desember 2016 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21. mars 2017



Suður  
1 : 200

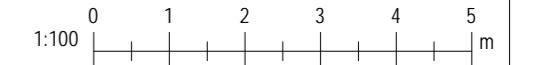


**TEIKNING Í VINNSLU**  
EKKI TIL NOTKUNAR Á BYGGINGARSVÆÐI

**Tákn**

GN = Gólfniðurfall	Brunatákn
PN = Pakniðurfall	Veggir og hæðaskil
SN = Svalaniðurfall	E160
LR = Loftræsting	E190
VLR = Vélknúin loftræsting	A-E160
PK = Póstkassar	A-E1120
NL = Neyðarljós	RE160
BO = Björgunarrop	RE1120
R = Reykskynjari	A-REIM120
HSL = Handslökkvitæki	
ÚT = Merktur útgangur	
HV = Hitaveita	
VV = Vatnsveita	Hurðir
RR = Rafnmagnsveita	E30-CS
ÚK = Útikrani	E130-CS
DS = Dyrasími	E160-CS
DS = Dyrasími	Gluggar
Bo = Felliðstigi við björgunarrop	E30
Br = Brunaslanga	
St = Stigleiðsla	
St = Stigleiðsla út	
St = Stjórnsíð brunaviðvörðunarkerfis	
In = Inntak	
B = Bilaslæði fyrir fallaða	

Útg.	Dags.	Lýsing	Nafn
.	.	.	.



**KRark** Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.  
Hlíðasmári 19 - 2.hæð · 201 Kópavogur · Ísland  
S. 564.2255 · Fax. 544.4225  
Kt. 581298.3589 · www.krark.is · krark@krark.is

**Skipholt 23**  
**Reykjavík**

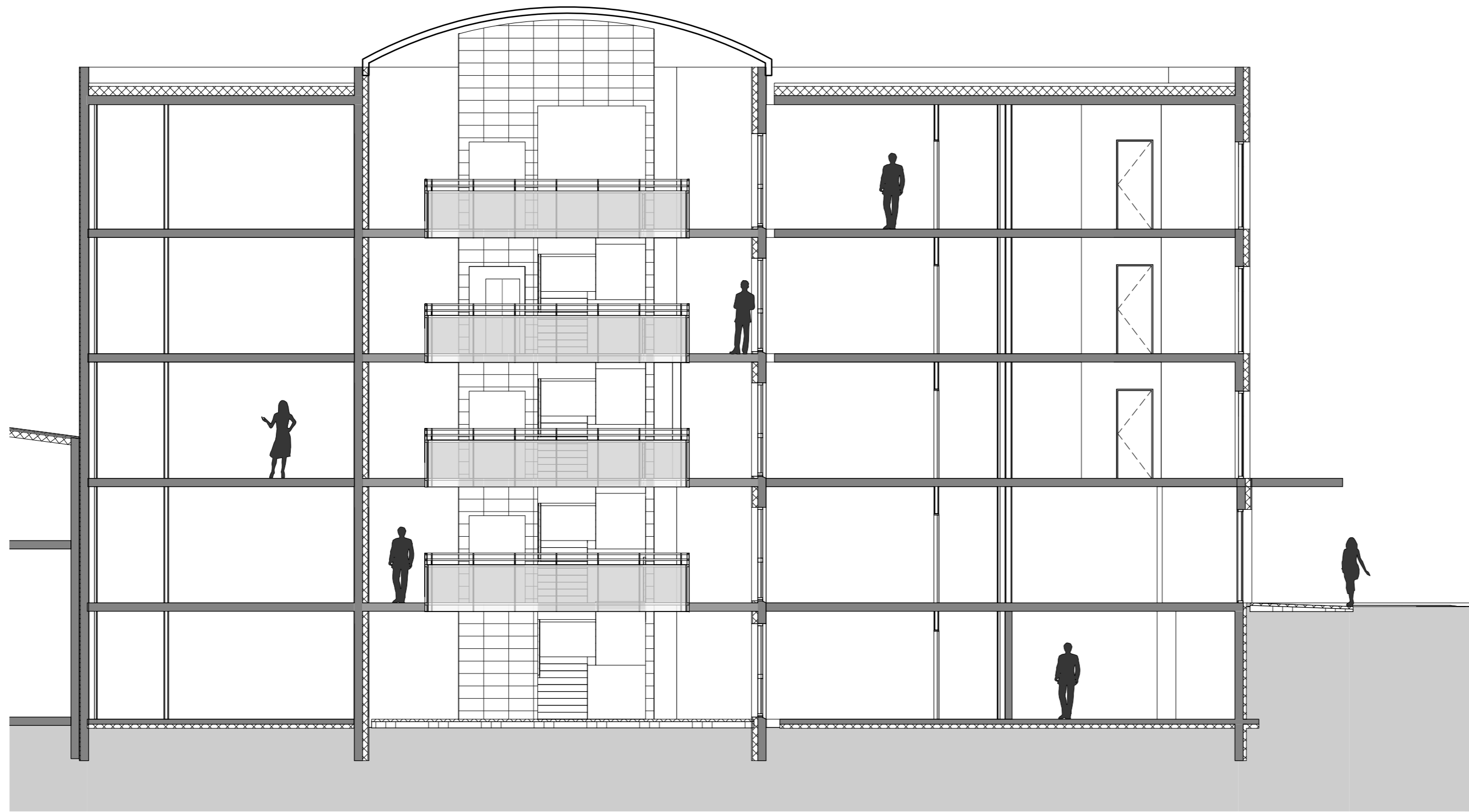
Landnúmer: 103427 Staðgreinir: 0-1-1250109  
Hótel

**Útlit**

Tilaga

Hönnun: KR, VPS	Verknúmer: 16066TB
Verkefnastjóri: KR	Mælikvarði: 1 : 200
Teiknaði: VPS	Dagsetning: 26.09.2016
Yfirfariði: Checker	Blað: Útgáfa:

Sampykkt: Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669 **002**



Snið\_TL  
1 : 100

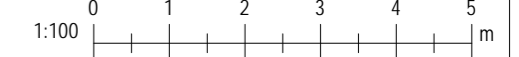


**TEIKNING Í VINNSLU**  
EKKI TIL NOTKUNAR Á BYGGINGARSVÆÐI

**Tákn**

GN	= Gólfniðurfall	Brunatakn
PN	= Þakniðurfall	Veggir og hæðaskil
SN	= Svalaniðurfall	EI60
LR	= Loftræsting	EI90
VLR	= Vélknúin loftræsting	A-EI60
PK	= Póstkassar	A-EI120
NL	= Neyðarljós	REI60
BO	= Björgunarop	REI120
R	= Reykskynjari	A-REIM120
HSL	= Handslökkvitæki	Hurðir
ÚT	= Merktur útgangur	E30-CS
HV	= Hitaveita	E130-CS
VV	= Vatnsveita	E160-CS
RR	= Rafmagnsveita	Utíkrani
ÚK	= Útkrani	Dyrasími
DS	= Dyrasími	Dyrasími
DS	= Dyrasími	Fellistigi við björgunarop
DS	= Dyrasími	Brunaslanga
DS	= Dyrasími	Stigleiðsla
DS	= Dyrasími	Stigleiðsla út
DS	= Dyrasími	Stjórnsstöð brunaviðvörðunarkerfis
DS	= Dyrasími	Inntak
DS	= Dyrasími	Bílastæði fyrir fallaða

Útg.	Dags.	Lýsing	Nafn
.	.	.	.



**KRark** Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.  
Hlíðasmári 19 - 2.hæð · 201 Kópavogur · Ísland  
S. 564.2255 · Fax. 544.4225  
Kt. 581298.3589 · www.krark.is · krark@krark.is

**Skipholt 23**  
**Reykjavík**  
Landnúmer: 103427 Staðgreinir: 0-1-1250109  
Hótel

**Snið**  
Tilaga  
Hönnun: KR, VPS Verknúmer: 16066TB  
Verkefnastjóri: KR Mælikvarði: 1 : 100  
Teiknaði: Author Dagsetning: 26.09.2016  
Yfirfariði: Checker Blað: Útgáfa:  
Sampykkt:  
Kristinn Ragnarsson 001  
Kt. 120944.2669



2-Hæð  
1 : 100

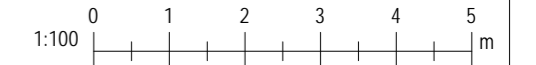
Skipholt

**TEIKNING Í VINNSLU**  
EKKI TIL NOTKUNAR Á BYGGINGARSVÆÐI

**Tákn**

GN = Gólfniðurfall	Brunatákn
PN = Þakniðurfall	Veggir og hæðaskil
SN = Svalaniðurfall	EI60
LR = Loftræsting	EI90
VLR = Vélknúin loftræsting	A-EI60
PK = Póstkassar	A-EI120
NL = Neyðarljós	REI60
BO = Björgunarpop	REI120
R = Reykskynjari	A-REIM120
HSL = Handslökkvitæki	Hurðir
ÚT = Merktur útgangur	E30-CS
HV = Hitaveita	E130-CS
VV = Vatnsveita	E160-CS
RR = Rafmagnsveita	Gluggar
ÚK = Útikrani	E30
DS = Dyrasími	
DS = Dyrasími	
Bo = Felliðstigi við björgunarpop	
Br = Brunaslanga	
St = Stigleiðsla	
St = Stigleiðsla út	
St = Stjórnsjóð brunaviðvörðunarkerfis	
In = Inntak	
B = Bilaslæði fyrir fallaða	

Útg.	Dags.	Lýsing	Nafn
.	.	.	.



**KRark**

Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.  
Hlíðasmári 19 - 2.hæð · 201 Kópavogur · Ísland  
S. 564.2255 · Fax. 544.4225  
Kt. 581298.3589 · www.krark.is · krark@krark.is

Skipholt 23

Reykjavík

Landnúmer: 103427	Staðgreinir: 0-1-1250109
Hótel	

Grunnmynd 2. hæðar

Tilaga	
Hönnun: KR, VPS	Verknúmer: 16066TB
Verkefnastjóri: KR	Mælikvarði: 1 : 100
Teiknaði: Author	Dagsetning: 26.09.2016
Yfirfariði: Checker	Blað: Útgáfa:
Sampykkt:	005
Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669	

Dags.: 21.03.2017/gej.

**Varðar: Skipholt 23 – umsókn um breytingu á deiliskipulagi.**

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. október 2016 var lögð fram umsókn Kristins Ragnarssonar, mótt. 23. september 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 23 við Skipholt. Í breytingunni felst breytt fyrirkomulag á byggingum baklóðar. Í stað tveggja og þriggja hæða byggingar í norðurhluta lóðar verði heimiluð fjögurra hæða bygging auk kjallara og fjögurra hæða bygging á austurhluta lóðar verði felld niður, samkvæmt uppdr. Kristins Ragnarssonar, ódags.

**Skipulagsleg staða:**

Í gildi er deiliskipulag Skipholtstreits samþykkt 21.01.2009 og birt í b-deild stjórnartíðinda 16.02.2009. Þar gilda eftirfarandi skilmálar. Heimilt nýtingarhlutfall er 2.79 án kjallara og 3.57 með kjallara.

**Umsögn:**

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi þar sem óskað er eftir tilfærslu á byggingarmagni. Samkvæmt tillögu að breytingu sem fylgir erindinu er byggingarreit breytt þannig að millibygging fellur niður en í staðinn hækkar bakbygging úr 2-3 hæðum í 4 hæðir. Áhrifin voru talin verða mest á aðliggjandi lóð við Brautarholt 24, sem er hótél, þar sem bakbyggingin mun mynda hærri vegg gagnvart gluggum bakatil en áður. Aðrar aðliggjandi baklóðir eru mest nýttar sem bílastæði og áhrif skuggavarps því tiltölulega væg. Lóðarhafi hafði samband við eiganda hótelsins að Brautarholti 24 sem gerir ekki athugasemd við hækkunina sbr. innsendur tölvupóstur.

Fram kom ýmislegt ósamræmi bæði í byggingarmagni skv. tillögu og varðandi útbyggingar og svalir /svalaganga (B-rými) sem óskað var eftir skýringum á. Bent var á að nauðsynlegt væri að sýna byggingarreit fyrir stigahús og lyftu ef það á ekki að vera innan núverandi byggingarreits og ef um A-rými er að ræða. Hægt er að heimila svalir út fyrir byggingarreit og etv. önnur B /C-rými en æskilegt væri að gera grein fyrir B-rýmum sérstaklega ef um meira en bara svalir væri að ræða þar sem það gæti haft áhrif á umfang hússins. Einnig var lögð var áhersla á að tryggja aðkomu að bakbyggingu og gera grein fyrir því á uppdrætti.

Bílastæði eru 0 skv. deiliskipulagi og 6 stæði sýnd á borgarlandi (við götu). Umsækjandi var upplýstur um að skv. reglum um bílastæðagjald í Reykjavík nr. 440/2016 skuli reikna bílastæði fyrir allt byggingarmagn A og B rýma að fráreginni núverandi byggingu og að reikna skuli 1 bílastæði pr. 130m<sup>2</sup> hótels á þessu svæði. Ef ekki er hægt að koma því fyrir væri möguleiki á að greiða bílastæðagjald fyrir reiknuð stæði.

Innsendar skýringarmyndir sem bárust um miðjan desember 2016 sýndi yfirbyggðan lokaðan garð (glerþak) upp 5 hæðir í rýminu á milli framhúss og bakhúss. Óskað var eftir að garðurinn yrði skráður sem B-rými þar sem hann væri opinn til vesturs. Vakin var athygli umsækjanda á að þetta þyrfti að koma fram á deiliskipulagsuppdrætti sem B-rými þar sem skráður grunnflötur yrði reiknaður x 5 hæðir og þar sem grunnflötur hússins næði í raun yfir alla lóðina. Síðar kom upp sú hugmynd að þessi yfirbyggði garður yrði lokaður til vesturs en óupphitaður og því ekki reiknaður á sama hátt inn í nýtingarhlutfall enda hefði hann ekki meira umfang en áður. Umsækjandi var upplýstur um að slík framsetning gengi ekki upp og þetta væri meiriháttar breyting á því sem upphaflega var sótt um.



Umsækjandi frestaði ítrekað málinu frá 19.01.2017 en upplýsti síðan í tölvupósti þann 13.02.2017 að komnir væru aðrir aðilar að lóðinni og þar með væru fyrirætlanir hans ekki lengur til staðar.

**Niðurstaða:**

Ekki er fallist á umsóttu breytingu á deiliskipulagi sbr. umsögn hér að framan.

f.h. skipulagsfulltrúa

Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri.

*Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1111/2014 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.*