RAUÐARÁRHOLT - DEILISKIPULAGSTILLAGA

breytingar á deiliskipulagi Rauðarárholts vegna lóðar við Brautarholt 7

GILDANDI DEILISKIPULAG - greinargerð gildandi deiliskipulags

" *Inngangur:*
Haustið 1985 hófst í Borgarskipulagi athugun á svæði sem afmarkast af Rauðarárstíg, Laugavegi, Nóatúni, Skipholti og Stórholti, hér nefnt Rauðarárholt.

Miklar breytingar hafa orðið á svæðinu. Varðandi íbúðarbyggingar og skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði þá hefur verið sótt um endurbyggingar og ofanábyggingar. Stórfyrirtæki á svæðinu, svo sem Hampiðjan, Bananasalan, Mjólkursamsalan og Timburverslun Árna Jónssonar hyggja á breytingar og flutning.Vegna þessa hefur verið óskað eftir úttekt á svæðinu og framtíð þess í heildarmynd borgar og byggingarrétt viðkomandi aðila.
Svæðið austur af Hlemmi er margbreytilegt og starfsemi fjölbreytt. Þar er íbúðabyggð frá 1927-1940 og iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði, sem var í byggingu fram til 1970, en er samt ekki fullfrágengið og er að mörgu leyti lítið aðlaðandi. Svo virðist sem starfsemi sé að breytast í hreina miðbæjarstarfsemi og stofnanir. Íbúðir eru líka í byggingu í næsta nágrenni við Stangarholt og Rauðarárstíg / Þverholt.

Þarna er mikill hörgull á bílastæðum og samkv. tillögu er stefnt að bótum í þeim efnum, ásamt endurskoðun umferðarskipulags.

Þessi deiliskipulagstillaga tekur til lóðar Timburverslunar Árna Jónssonar (Laugavegur 148 og Brautarholt 7) og nærliggjandi svæðis, en fyrirtækið hefur hætt starfsemi sinni á svæðinu."

" *Markmið:*
Aðalkostur Rauðarárholts er nálægð þess við Hlemm og þjónustu og atvinnusvæði borgarinnar. Hafa ber í huga mikilvægi þéttrar byggðar við miðborg, eigi að þrífast þar fjölbreytt starfsemi og mannlíf. Stefnt er að því að deiliskipulagstillagan falli vel að næsta nágrenni og reiturinn gegni vel hlutverki sínu fyrir þá sem þarna búa og starfa eða þurfa þangað að sækja."

" *Umferð:*
Ein forsenda íbúðabygginga á reitnum, er breyting á umferð um Laugaveg. Samkvæmt staðfestu aðalskipulagi er lagt til að meginstraumur umferðar úr suðri og austri liggi um tengibrautirnar Nóatún, Laugaveg, Hörðatún og hraðbrautina Sætún. Laugavegur milli Hörðatúns og Rauðarárstígs verði 2 akgreinar (austur / vestur) í stað þriggja áður. Ný gata vestan Þjóðskjalasafns leyfi umferð í báðar áttir frá Laugaveg og sé auk Nóatúns aðalaðkoma bíla úr norðri. Mjölnisholt fær frekar yfirbragð íbúðargötu, með upphækkuðum gangstéttum, með forgangi fótgangandi. Stakkholt verður einkum aðkomugata fyrir íbúa og atvinnustarfsemi og stefnt er að göngutengingu frá henni niður á Hlemm, norðan við Hampiðjuna, Brautarholt verður safnbraut."

" *Umhvefi og reitur:*
Í norðri og vestri liggja að svæðinu 2-3ja hæða íbúðabyggingar (sem eru í athugun hjá Borgarskipulagi, með endurbyggingarrétt í huga). Í vestri og suðri eru skrifstofu- og iðnaðarbyggingar en nýorðið Þjóðskjalasafn (fyrrverandi Mjólkursamsalan) í austri. Hæðarmunur í landi, sem er klöpp er 8 m með halla frá s-a til n-v.

Í tengslum við landnotkun í næsta nágrenni, er lagt til að á **nyrðri hluta reits** verði komið fyrir 2-3ja hæða íbúðabyggingu, sem styrki eldra íbúðahvefi. Byggingin umlykur útivistarsvæði íbúa, sem einnig er aðgengilegt öðrum íbúum hverfisins. Gert er ráð fyrir góðum svölum og litlum einkalóðum (forgörðum) á jarðhæð, sem einka útisvæði íbúa. Á jarðhæð við Laugaveg, sem er inndregin um 2,5 m er húsnæði fyrir atvinnustarfsemi. Undir útisvæði er komið fyrir bílageymslum íbúa og atvinnustarfsemi hússins, með aðkomu frá Mjölnisholti, þar sem land er einna lægst.

Á syðri hluta reits er 2-3ja hæða bygging, sem hugsuð er undir atvinnustarfsemi (stofnun), í tengslum við notkun húsa við Mjölnisholt og Brautarholt. Herbergjaálmur umkringja gleyrfirbyggt miðsvæði. Byggingin er inndregin við Brautarholt og myndast þar lítið torg að sunnanverðu. Undir húsinu eru bílageymslur með aðkomu frá Mjölnisholti. Þar verða bílastæði fram yfir þann fjölda staða sem byggingarmagn krefst.

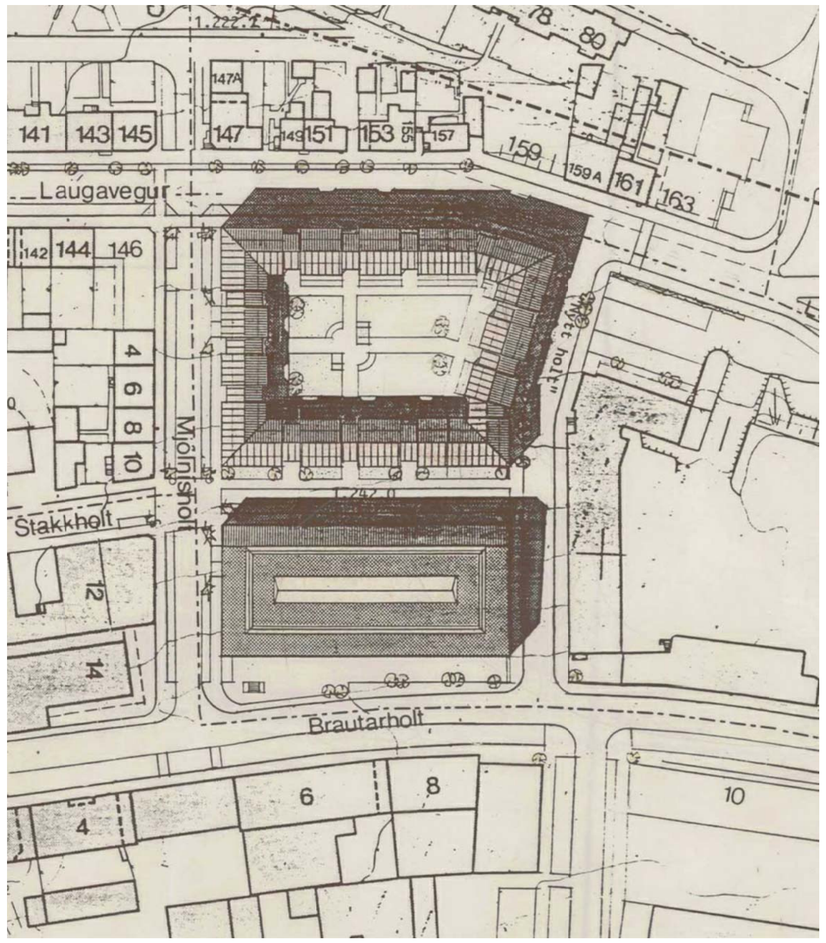
Lagt er til að Reykjavíkurborg taki þátt í gerð bílastæða í húsinu og verði þau opin almenningi."

"*Tölulegar upplýsingar:*
Nýóra svæði - íbúðir og atvinnuhúsnæði:

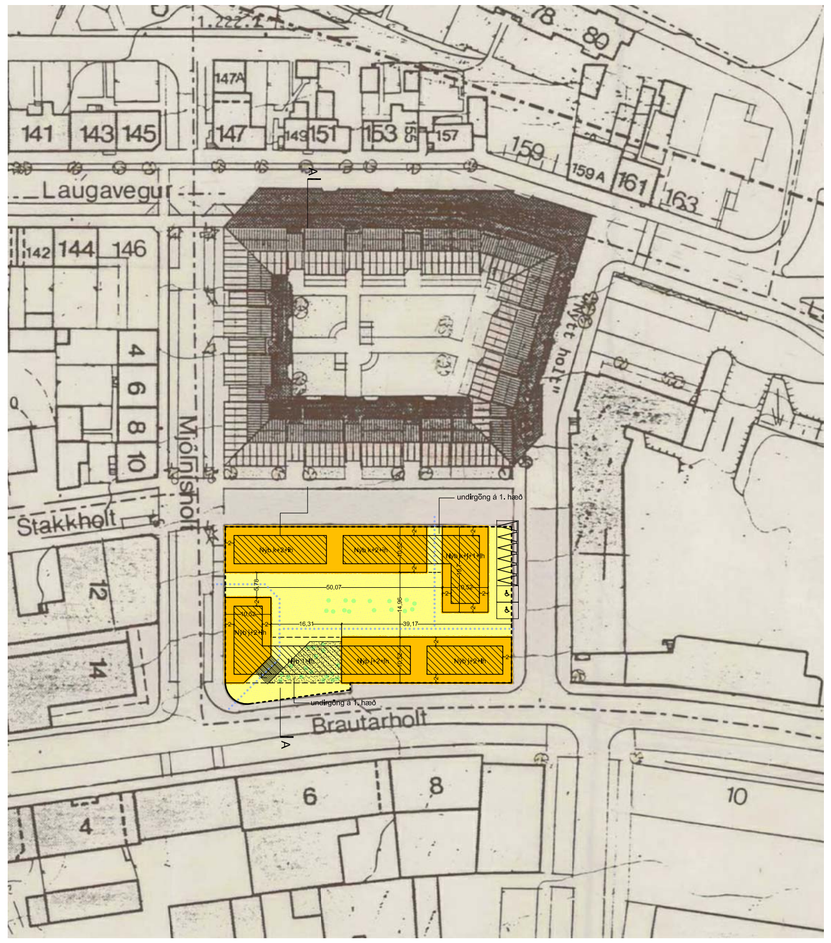
-	lóðarstærð		3995 m²
-	íbúðir af mismunandi stærð, 54 talsins		5112 m²
-	atvinnuhúsnæði		586 m²
-	bílgeymsla,		
	86 stæði - notkun 54	(1 stæði / íbúð)	
	12	(1 stæði / 50 m² atvinnuhúsnæði)	
	samtals 66	- 20 stæði umfram	
-	nýtingarhlutfall	**1.42**	
-			

Syðra svæði - atvinnustarfsemi / stofnun:

-	lóðarstærð		2480 m²
-	atvinnustarfsemi		3640 m²
-	bílgeymsla		
	166 stæði - notkun 73	(1 stæði / 50 m² atvinnuhúsnæði)	
		93 stæði umfram	
-	nútingarhlutfall	**1.47**	



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI M 1 : 1000
samþykkt í skipulagsnefnd 15.06.87 og borgarráði 16.06.87



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI M 1 : 1000

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Greinargerð:
Frá því að gildandi deiliskipulag fyrir svæðið tók gildi, hefur verið byggt á nyrðra svæði deiliskipulagsins íbúðir og atvinnuhúsnæði auk bílgeymslu fyrir íbúa og þá sem í húsinu starfa.
Deiliskipulagsbreytingin afmarkast af Mjölnisholti, Ásholti, Stakkholti og Brautarholti. Í breytingunni felst að horfið er frá atvinnustarfsemi í stofnun á lóðinni nr. 7 við Brautarholt, en þess í stað rísi á lóðinni byggingar sem hýsi littlar íbúðir / einingar fyrir stúdenta.

Markmið:
Horfið er frá því að syðri hluti deiliskipulagsreitsins sé hugsaður undir atvinnustarfsemi / stofnun en að þess í stað rísi á lóðinni byggingar sem hýsi ca 90-97 littlar íbúðir / einingar fyrir stúdenta.
Markmiðið með byggingu stúdentagarða á þessum stað er að færa mannlíf inn á svæðið og þétta byggð sem áður var iðnaðar- og atvinnusvæði. Svæðið er miðsvæðis í borginni, það er góðum tengslum við almenningssamgöngukerfi borgarinnar og góðar göngu- og hjólaleiðir eru í allar áttir.

Umferð:
Gert er ráð fyrir að götur og umferð umhverfis svæðið verði óbreyttar. Ekki er gert ráð fyrir auknum bílafjölda á svæðinu nema þá óverulegum. Ætlast er til að stúdentar noti fyrst og fremst nálægar almenningssamgöngur og reiðhjól sem samgöngutæki þannig að álag á umhverfið verði sem minnstar hvað varðar bílaumferð.

Skilmálar:

Umhverfi og reitur:
- Ekki er gert ráð fyrir að bílakjallari verði undir þessum byggingum á lóðinni, en að 8 bílastæði verði afmörkuð austan við byggingarmassa lóðarinnar, þar af tvö þeirra fyrir fatlaða. Gert er ráð fyrir að stúdentar noti almennt almenningssamgöngur og hjól sem ferðamáta.
- Gera skal ráð fyrir góðum reiðhjólastæðum í innigarði / torgi svæðisins og lokuðum reiðhjólageymslum á jarðhæð húss við Brautarholt, en góður aðbúnaður í þessum málum getur stuðlað að aukinni notkun þessa ferðamáta .
- Sorp og sorpgeymslur skulu vera í samræmi við reglugerð þar um. Þær er hægt að hafa innbyggðar í byggingu á jarðhæð, en við hönnun skal miða við að hægt verði að flokka allt sorp.
- Aðaláðkoma að innri hluta svæðisins þ.e torginu er um "port" frá Brautarholti þar sem gengið er undir suðurbyggingunna á fyrstu hæð hennar niður á torgið sem er samnefnari bygginganna og fólksins sem býr á svæðinu. Að auki er gert ráð fyrir aðkomu inn á miðsvæði reitsins / torgið frá þremur öðrum stöðum, sjá uppdrátt. Mikilvægt er að öll hönnun við torgið sé vönduð hvað varðar götugögn, gróður og yfirborðsefni . Vanda skal til lýsingarhönnunar á svæðinu sem skal vera hógvær og taka tillit til aðstæðna. Þá skal einnig vanda efnisval á svalagöngum og svalahandriðum, sem skulu vera gegnsæ og hleypa í gegn sólarljósi.

- Aðgengi hreyflihamlaðra inn á innigarð / torg er frá göngustígum úr vestri, norðri og austri (bílastæði fatlaðra) um rampa eða skábrautir . Þaðan er aðgengi að lyftum upp á allar hæðir og þeirri þjónustu sem boðið er uppá á torginu.
- Vegna landhalla á lóðinni er mikilvægt að hönnun lóðar og húss haldist í hendur og stígar og gönguleiðir tengist vel innigarði úr öllum áttum eins og sýnt er á uppdrætti.
Gert er ráð fyrir að þjónusturými geti verið á jarðhæð/ kjallara byggingar sem snýr að Brautarholti (munu snúa inn í innigarð).

Hönnunarskilmálar:
Gert er ráð fyrir að fyrirhugaðar byggingar liggi með ytri mörkum skipulagsreitsins og myndi skjólgóðan innigarð / miðrými. Krafa er um að aðkoma í íbúðir / einingar fyrir stúdenta sé um veggsvalir er snúi inn að innigarði / torgi.

Samkvæmt gildandi skipulagi, þá var gert ráð fyrir að hæð húsa á syðri byggingarreitnum er sneru til norðurs væru 2 hæðir + ris með porti. Var þetta gert til að fá samsvörun í það rými er myndaðist milli bygginga. Gerð er tillaga að því að þær byggingar er nú munu rísa á nyrðri mörkum deiliskipulagsreitsins haldi svipaðri hæð (sjá sneiðmynd) þ.e. að þar komi þrjár hæðir og þar af efsta hæðin inndregin, flöt þök. Stigar og lyftur mega vera utan byggingarreits, í miðrýminu eða tengjast því á annan hátt, sjá dæmi úr skýringaruppdrætti.

Brjóta skal upp útlit bygginga á reitnum í smærri einingar sem eru í mælikvarða miðborgarinnar og til þess að koma í veg fyrir einsleitt yfirbragð. Það er hægt að gera með því að skipta um efni, lit eða áferð á útveggjum húsa. Velja skal minnst þrjú byggingarefni á hverja langhlið (norður-suður), tvö á skammhliðar (austur - vestur) . Gæta skal þó að því, að samræmi sé í efnis- og litavali. Heimilt er að útbyggingar og gluggar standi ekki meira en 60 cm út fyrir bindandi byggingarlínu ofan 1.hæðar.

Hæðir húsa á sunnanverðum deiliskipulagsreitnum, taka mið af hæðum og einkennum þeirra bygginga er standa sunnan við Brautarholtið. Því er lagt til að hæð húsa við Brautarholt sé þrjár hæðir og þar af efsta hæðin inndregin.
Þessi hæðarsetning fyrirhugaðra bygginga bæði sunnanvert og norðanvert á deiliskipulagsvæðinu mun skapa jafnvægi fyrir reitinn og nágrennið.
Hæðir húsa skulu vera samkv. uppdrætti, hæð á lyftum er án kvaða.

Gera skal ráð fyrir þjónusturýmum á jarðhæð suðurbyggingar (við Brautarholt) sem snýr til norðurs inn í miðrými / torgið. Þarna getur verið t.d. lítið kaffihús, skrifstofa húsvarðar, reiðhjólageymslur og sorpgeymsla.

Heimilt er að hafa gluggalausa kjallara undir þeim húsum sem eru á norðurhluta svæðisins, hann má nota sem inntaksrými, tæknirými ýmiskonar, geymslur og tengd rými.

Gæta skal að lögnum við lóðamörk í samráði við Orkuveitu reykjavíkur.
Ef vart verður við óliumengaðan jarðvegi framkvæmdum á lóð við Brautarholt 7, þá ber að hafa samband við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur.

Tölulegar upplýsingar:
syðra svæði - íbúðir fyrir stúdenta:

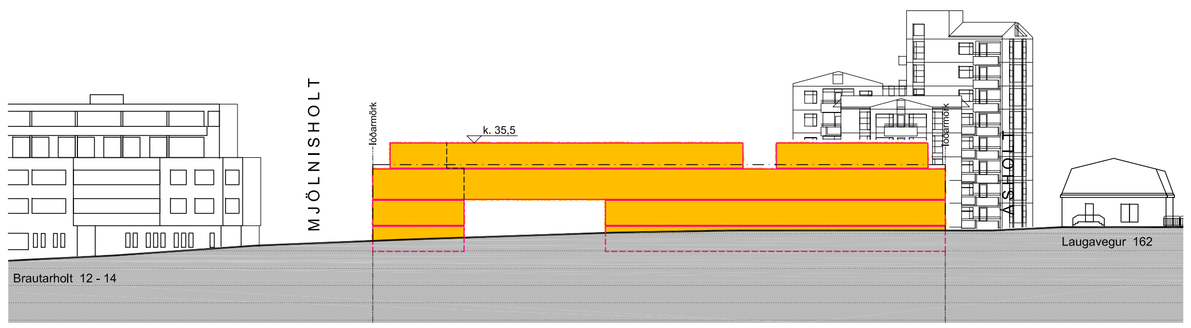
- lóðarstærð	2480 m²
- íbúðir f. stúdenta	
efra hús (syðra)	2431 m² (ca 54 íbúðir)
neðra hús (nyrðra)	2198 m² (ca 43 íbúðir)
samtals	4629 m² (ca 97 íbúðir)
- nýtingarhlutfall	1,87

- 8 bílastæði á austurhluta lóðar, þar af tvö f. fatlaða

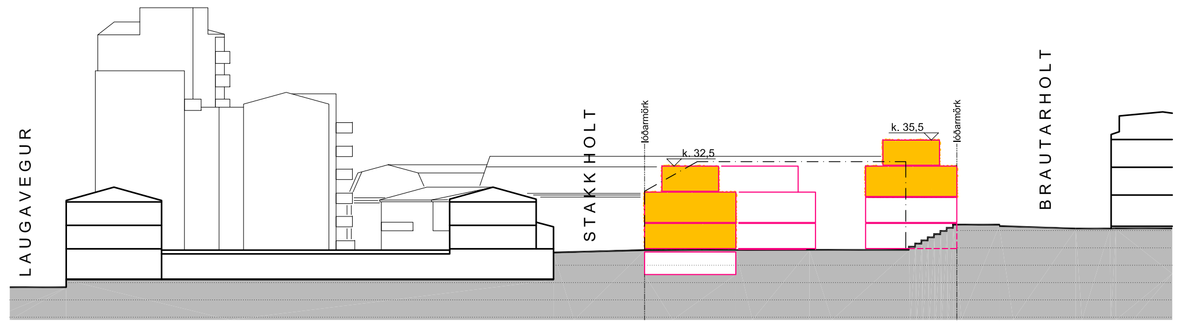
HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2001 - 2024

SKÝRINGAR

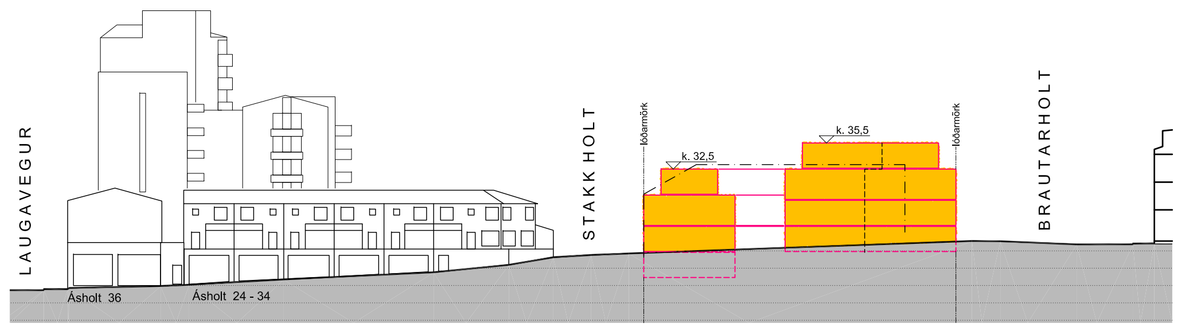
- LÓÐARMÖRK
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- 00 HÚSNÚMER
- Nb NÚVERANDI BYGGING
- Nýb NÝBYGGING
- k KJALLARI
- j JARÐHÆÐ
- 2 HÆÐIR HÚSS
- ih INNDREGIN HÆÐ
- LÓÐIR
- NÚVERANDI BYGGING
- BYGGINGARREITUR
- INNDREGIN EFSTA HÆÐ
- UNDIRGÖNG UNDIR 2. HÆÐ
- INNKEYRSLA / ÚTKEYRSLA Í BÍLASTÆÐAHÚS
- GÖNGULEIÐ
- GRÓÐURSVÆÐI
- BÍLASTÆÐI
- GILDANDI DEILISKIPULAG ÚTLÍNUR HÚSS



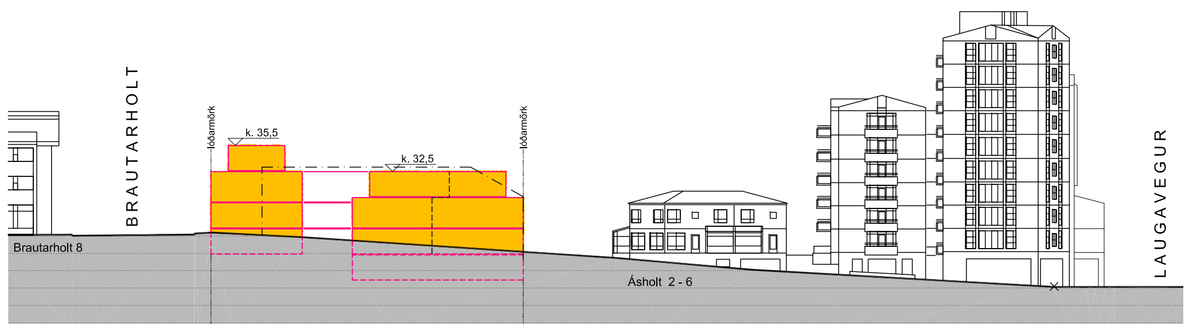
BRAUTARHOLT, SUÐURHLIÐ M 1 : 500



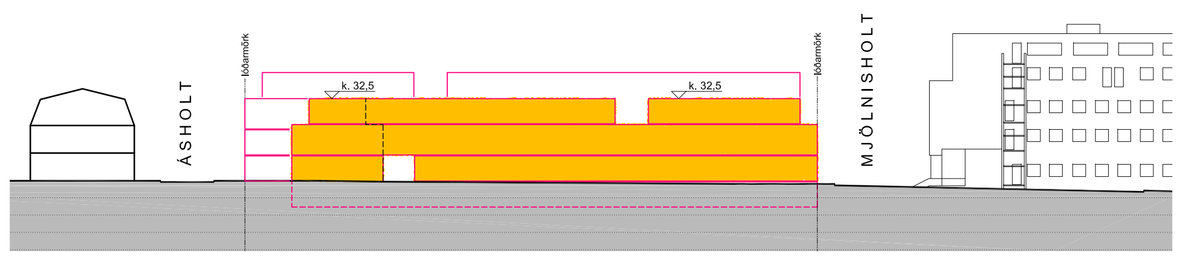
SNEIÐING A - A M 1 : 500



MJÖLNISHOLT, VESTURHLIÐ M 1 : 500



ÁSHOLT, AUSTURHLIÐ M 1 : 500



STAKKHOLT, NORÐURHLIÐ M 1 : 500

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ .

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

Verkheiti:
Rauðarárholt
Tillaga að deiliskipulagi

Verkhluti: grunnmyndir, sneiðingar og lýsing

Teikninúmer: 01

Mælikvarði: 1:500 1:1000

Teiknað: ra

Yfirfarið:

Samþykkt:

Verknúmer: 11053

Útgáfudagur: 16. nóvember 2012

Teiknislóð:

Útprentað:

ARKTHING
BÓLHOLT 8 -105 REYKJAVÍK
SÍMI: 570 5700 - FAX: 570 5701
arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIGURÐUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139 ARKITEKT
HJÖRTUR PÁLSSON, 080152-4429 BYGG.FR.