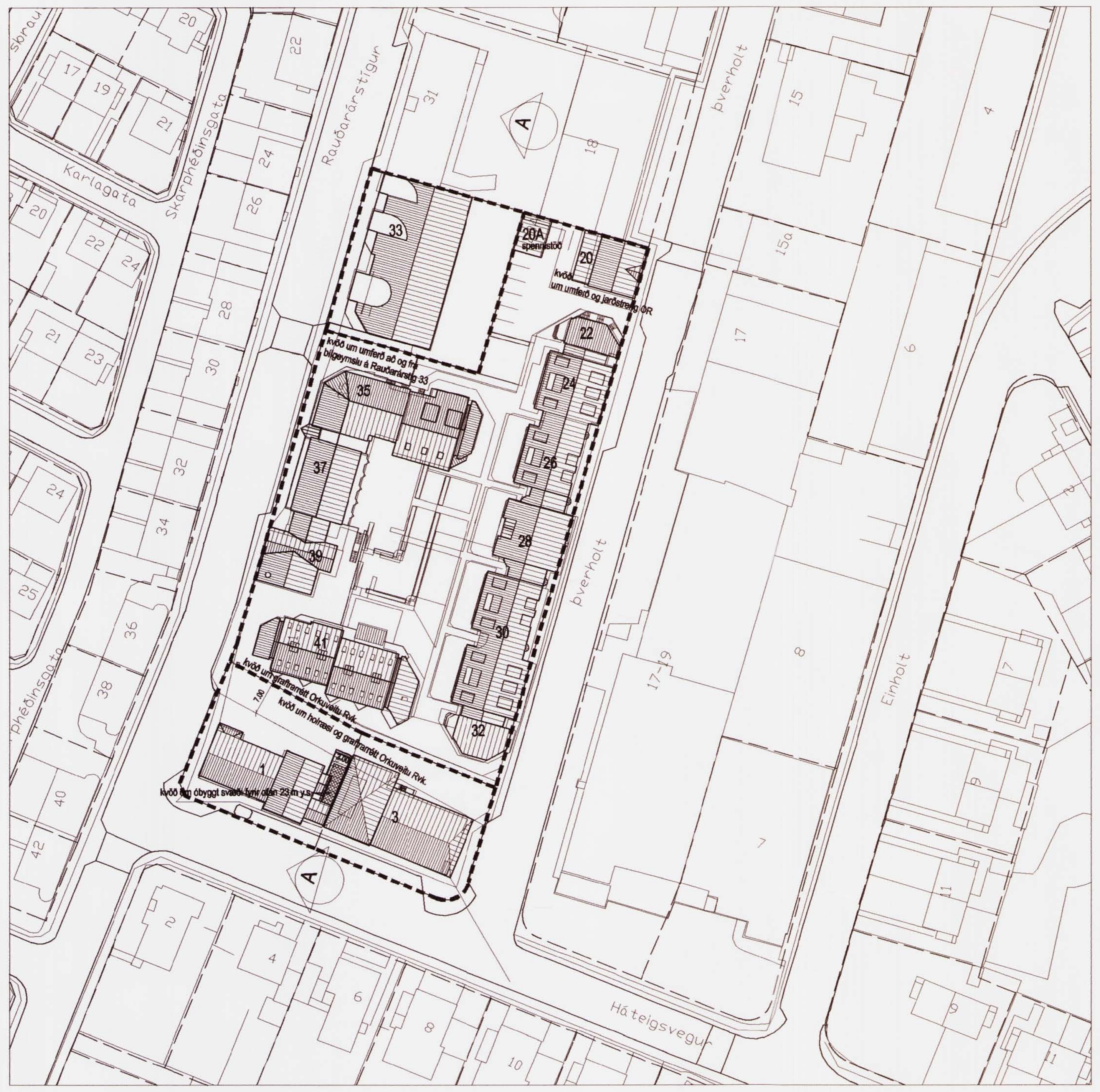
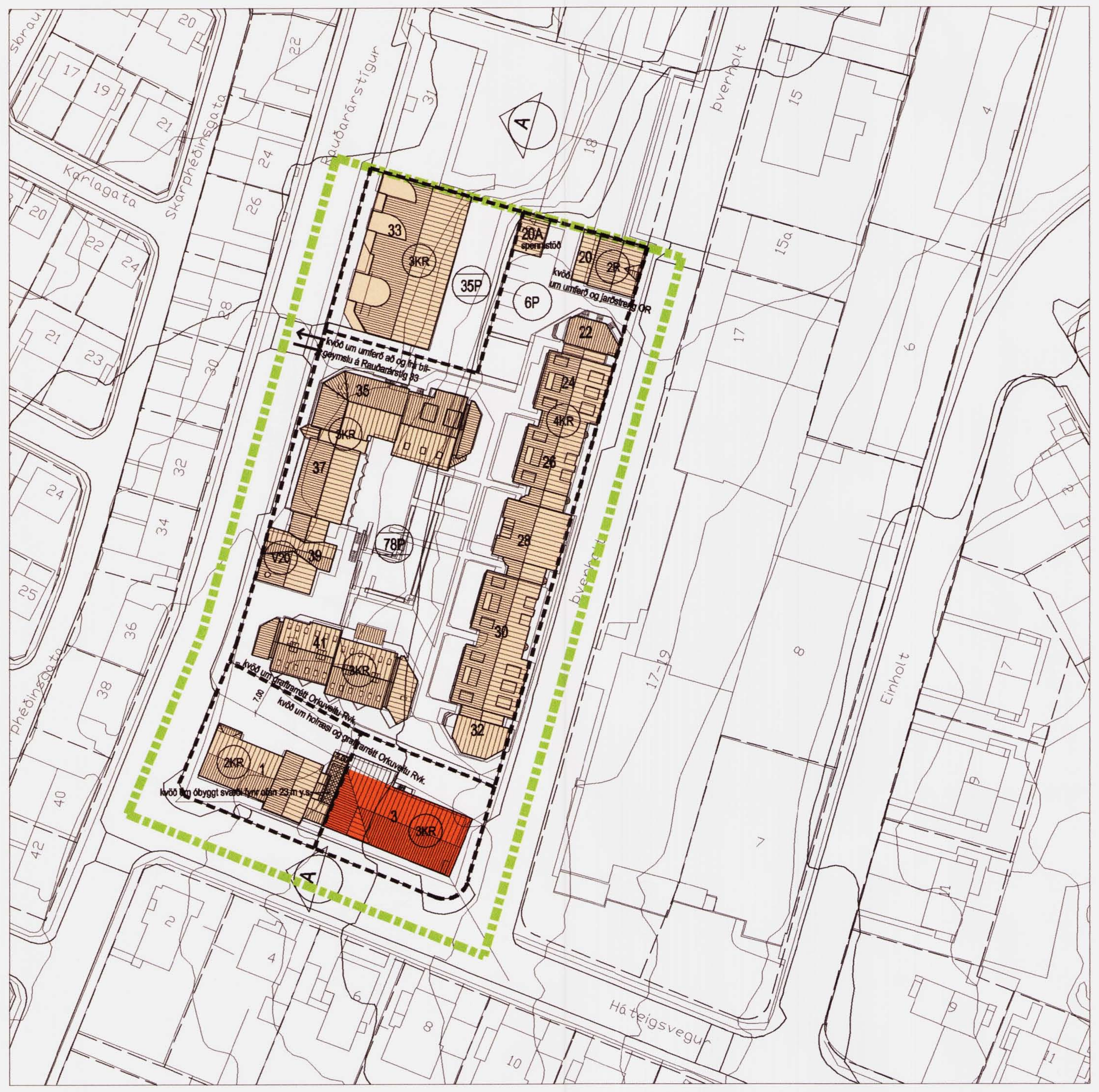
REYKJAVÍKURBORG

REITUR 1.244.2



NÚVERANDI ÁSTAND MKV. 1:1000



DEILISKIPULAGSTILLAGA MKV. 1:1000

GREINARGERÐ

NÚVERANDI ÁSTAND

STAÐSETNING, STÆRÐ OG AFMÖRKUN
Reitur 1.244.2 afmarkast af Háteigsvegi að sunnan, Rauðarárstíg að vestan, Þverholti að austan, en til norðurs nær hann að norðurmörkum lóðanna Rauðarárstígs 33 og Þverholts 20 og 20A. Í norðri er Hlemmur, torg með ýmsa þjónustu, en í suðri er útivistar- og menningarsvæðið Miklatún. Svæði deiliskipulagstillögunar er afmarkað út í miðlínu gatna og er um 1,1 ha en samanlögð heildarstærð lóða er alls 8.456 m².

Reiturinn er á jaðri miðborgar og er fjallað sérstaklega um hverfið allt í vinnu að þróunaráætlun miðborgarinnar, sem mikilvægt svæði til að bæta og auka byggð og starfsemi miðborgarinnar. Landnotkun á reitnum skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-224 er íbúðasvæði. Nýlega var nýtt deiliskipulag á fyrirkomulagi umferðar á, og í næsta umhverfi Hlemms samþykkt í borgarstjórn.

Í vinnslu er deiliskipulag reita í næsta nágrenni. Tillaga að nýju deiliskipulagi við Þverholt og Einholt hefur verið kynnt fyrir hagsmunaaðilum og hefur verið auglýst í samræmi við skipulags- og byggingarlög. Jafnframt er hafin vinna við gerð nýs deiliskipulags á fjórum reitum við Hlemm og í Rauðarárholti, Lögreglustöðvarreit, Skúlagarði, Tryggingastofnunarreit og KB bankareit. Ráðgert er að tillögur þær verði kynntar fyrir hagsmunaaðilum fyrri hluta árs 2006. Vinna við nýtt deiliskipulag þessara reita sem og þess reits, sem hér er til umfjöllunar, er hluti stærra verkefnis sem kallað er Hlemmur plús, sem miðar að því að gera öllu svæðinu umhverfis Hlemm til góða, bæði hvað varðar gæði byggðar og mannlífs á svæðinu.

FORSAGA
Það svæði sem reitur 1.244.2 telst til, þ.e. Rauðarárholtið og Hlemmur, hefur tekið miklum breytingum, bæði hvað varðar samgöngur og starfsemi síðustu 100 árin. Þéttbýli Reykjavíkur teygði sig fyrst austur yfir Hringbraut, nú Snorrabraut, meðfram Laugavegi er húsin Laugavegur 126 - 144 voru byggð upp úr 1925. Grófari atvinnustarfsemi hefur verið á undanhaldi á öllu svæðinu og hefur verið gert ráð fyrir skrifstofum og íbúðarhúsnæði í tillögum að nýju deiliskipulagi næstu reita.

Hólmjárn J. Hólmjárn stofnaði öl- og gosdrykkjagerðina Þór hf. árið 1928. Árið 1930 lét hann byggja mikil ölgerðarhús við Rauðarárstíg 39, sem hú telst vera númer 35. Þór hf. hafði mikil umsvif fram til 1932, er hún var sameinuð Ölgerð Egils Skallagrímssonar. Árið 1967 flutti Ölgerð Egils alla starfsemi sína af Njálsgötu inn á Rauðarárstíg og var þar starfrækt stærsta ölgerð á landinu fram til ársins 1985 er öll starfsemi ölgerðarinnar var flutt inn á Grjótháls. Þá hófst bygging mikils meirihluta íbúðarhúsanna sem nú standa á reitnum og kallaðar hafa verið Egilsborgir og tilheyra lóðinni Rauðarárstíg 35. Til lóðarinnar teljast Rauðarárstígur 37, 39, og 41 og Þverholt 20-32, jafnar tölur.

HELSTU EINKENNI
Byggðin á reitnum er að mestu þriggja til fjögurra hæða randbyggingar með rishæð og undir þeim eru bílageymslur. Að mestum hluta eru þetta nýleg fjölbýlishús bygg um og eftir 1986., svonefndar Egilsborgir. Veigamesta starfsemi á reitnum fyrir utan íbúðarhúsnæði, eru gistiheimili og hótel.

RAUÐARÁRSTÍGUR 33
Húsið er fjögurra hæða fjölbýlishús byggt árið 1991og hannað af Kristni Ragnarssyni arkitekt. Í því er 21 íbúð, verslunarhúsnæði á fyrstu hæð og bílakjallari með 35 bílastæðum.

RAUÐARÁRSTÍGUR 35 "EGILSBORGIR"
Egilsborgir eru á lóðunum Rauðarárstíg 35, 37, 39 og 41 og Þverholti 20-32, jafnar tölur. Þær eru hannaðar af Teiknistofunni Röðli árið 1985 og byggðar á árunum 1986-1997. Húsin við Rauðarárstíg eru 3 til 4 hæðir en við Þverholt eru þau að allt að 4 hæðir með 5. hæð í risi. Rauðarárstígur 39, gamla ketilhús ölgerðarinnar, var byggt árið 1930 samkvæmt uppdráttum Þorleifs Eyjólfssonar. Það er eini hluti ölgerðarinnar sem enn stendur og er nú hluti Egilsborga. Þverholt 20 er tvílyft hús með rishæð byggt árið 1934 samkvæmt uppdráttum Guðgeirs Guðjónssonar. Þar voru áður skrifstofur ölgerðarinnar en er nú skráð einbýlishús sem í er rekið gistiheimili. Bak við það er Þverholt 20A sem er spennistöð Orkuveitunnar og er með sérstakri afmörkun lóðar ofan á bílakjallara samkvæmt samþykktri tillögu Borgarskipulags dagsettri 11.01.1995.

Allar þessar lóðir eru sameiginlegar og tilheyra lóðinni Rauðarárstíg 35. Undir þeim er er sameiginleg bílageymsla sem í eru 78 bílastæði. Í Egilsborgum eru alls 44 íbúðir auk hótels, þjónustustarfsemi, gistiheimilis og spennistöðvar.

HÁTEIGSVEGUR 1 (Apótek Austurbæjar)
Húsið er tvílyft hús með rishæð sem upphaflega byggt sem stakstætt hús árið 1952 samkvæmt teikningum Eiríks Einarssonar og Sigurðar Guðmundssonar frá árinu 1951. Árið 1989 var byggð viðbygging við austurgafl þess samkvæmt uppdráttum Njarðar Geirdal arkitekts. Í húsinu eru læknastofur og þar var til skamms tíma lyfjabúð.

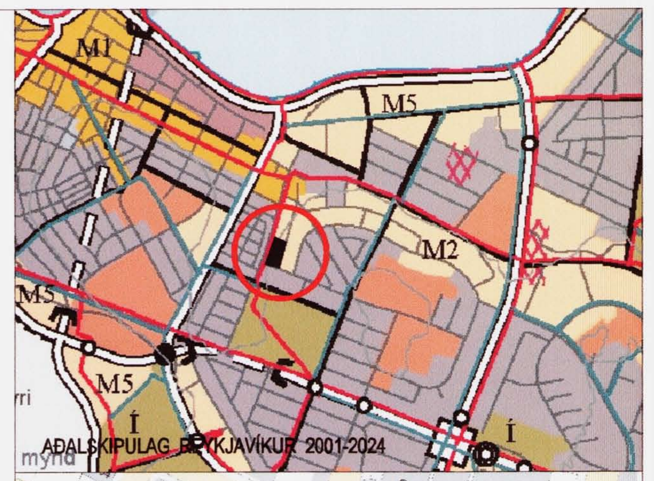
HÁTEIGSVEGUR 3
Húsið er þrjár hæðir með valmaþaki, byggt árið 1978 samkvæmt uppdráttum Teiknistofunnar Ármúla 6 sem skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Það er byggt að lóðarmörkum Háteigsvegar 1. Heimilt er að breyta því í fjölbýlishús.

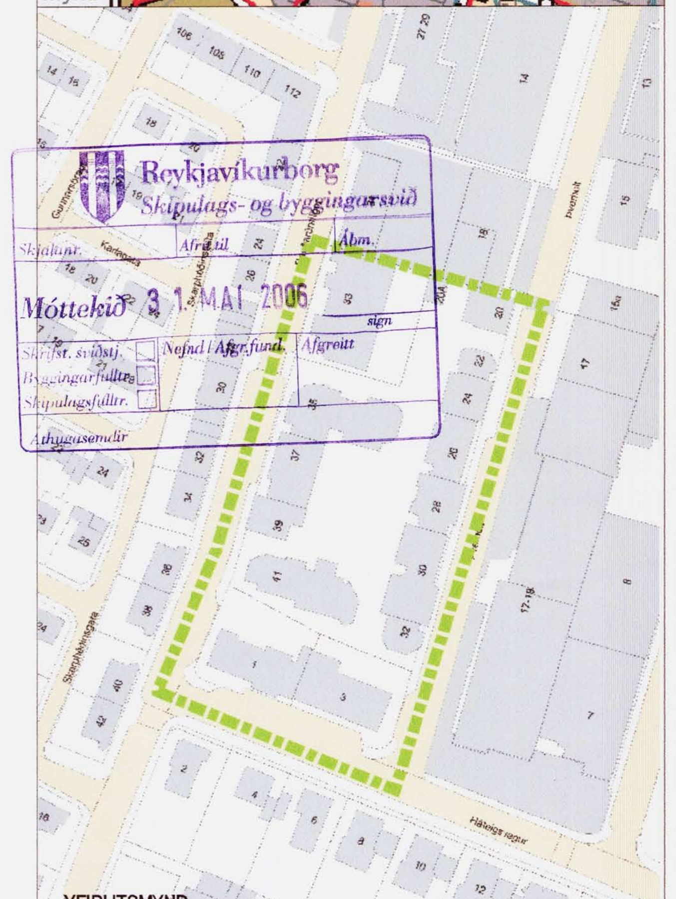
BYGGÐIN UMHVERFIS REITINN

RAUÐARÁRSTÍGUR
Vestan við Rauðarárstíg eru gömul fjölbýlishús í mismunandi ásigkomulagi. Þau eru tvær hæðir með kjallara og risi og í þeim eru litla íbúðir.

ÞVERHOLT
Austan við Þverholt er deiliskipulagstillaga í auglýsingu þar sem gert er ráð fyrir 3-5 hæða fjölbýlishúsum með inndreginni 6. hæð.

HÁTEIGSVEGUR
Háteigsvegurinn er vinsæl íbúðargata með stórum 3ja og 4ja hæða stakstæðum íbúðarhúsum frá því eftir stríð. Neðst við götuna, gegnt Háteigsvegi 1 og 3, er nýtingarhlutfall lóðanna frá 0,36 til 0,72.





YFIRLITSMYND

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- Nb — NÚVERANDI BYGGINGAR
- Nýb — BYGGINGARREITUR
- LÓÐARMÖRK
- 1KR — HÆÐIR/KJALLARI/NÝTANLEGT RIS
- 1K — HÆÐIR/KJALLARI
- 5P — FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- 5P — FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
- V20 — VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- 00 — HÚSNÚMER
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- GÖNGUSTÍGUR
- INNKEYRSLA Í BÍLGEYMSLU

RAUÐARÁRSTÍGUR GÖTUMYND MKV. 1:500

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir því að reiturinn sé að mestu fullbyggður og að nýbyggingar, viðbyggingar eða hækkun húsa fari ekki upp úr núverandi hæð húsa.

Á reitnum verður áfram blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu. Taka skal mið af ríkjandi þakformum eins og þau eru nú á reitnum. Minni háttar breytingar, svo sem bygging kvista og svalaskýla eru heimilaðar í samræmi við byggingarreglugerð.

Samkvæmt húsakönnun er lagt til að Rauðarárstígur 39, gamla ketilhúsið njóti verndar í grænum flokki (verndun 20. aldar bygginga) vegna listræns og sögulegs gildis. Við hönnun breytinga þess ber að sýna sérstaka aðgát.

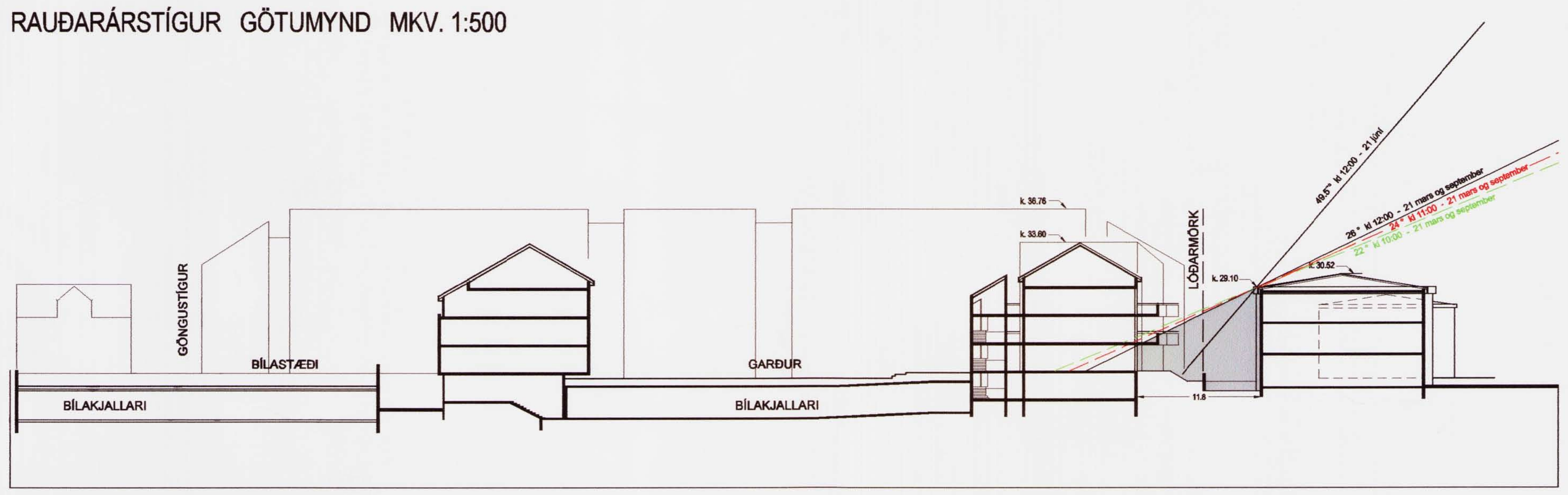
Heimilt er að byggja ofan á húsið Háteigsveg 3 eins og fram kemur á skilmálateikningu og breyta því í íbúðir. Þar eru kvistir heimilaðir á suðurhlið skv. liðum 16 og 17 í grein nr. 79 í byggingarreglugerð. Á norðurhlið eru einungis heimilaðir litlir kvistir á þeim hluta hússins sem nú er lægri og húsdýpt er 13 m. Ekki eru heimilaðir kvistir á vestari hluta hússins þar sem húsdýpt er 16 m.

Á reitnum er mjög þétt byggð og því er mikilvægt að vanda til hönnunar lóða og alls umhverfis framan við byggingar þar sem eru innkeyrslur á bílastæði, aðkomuleiðir, gönguleiðir og leiksvæði á reitnum. Þessa hönnun skal samræma innbyrðis milli lóða þannig að hæfi bæði byggingum sem fyrir eru og byggingum sem breytt er.

Kvöð er á lóðinni Rauðarárstíg 35 um umferð til og frá bílgeymslu Rauðarárstígs 33 og um umferð og jarðstreng að spennistöð Þverholti 20A frá Þverholti. Á norðurmörkum lóðanna Háteigsvegar 1 og 3 er kvöð um holræsi og graftrarrétt Orkuveitu Reykjavíkur. Á suðurmörkum lóðarinnar Rauðarárstígs 41 er kvöð um graftrarrétt Orkuveitu Reykjavíkur. Við allar framkvæmdir skal gæta þess að göngusvæði skerðist ekki og aðgengi gangandi vegfarenda sé tryggt.

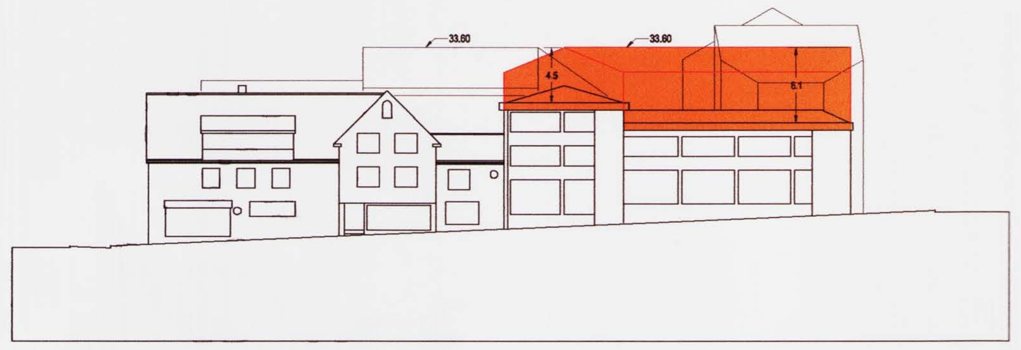
Ljóst er að hávaði við íbúðir í miðborginni og jaðarsvæðum verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun íbúðarhúsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

Gert ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði fyrir hverja 50 m² í núverandi og fyrirhugaðri notkun annarri en búsetu. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð óháð stærð. Hægt er að greiða ákveðið gjald í bílastæðasjóð ef ekki er hægt að koma fyrir bílastæðum á lóð. Ef um nýbyggingar er að ræða má gera ráð fyrir að gera þar bílageymslur í kjallara.



NÚVERANDI KENNISNIÐ A - A MKV. 1:500

ÞVERHOLT - GÖTUMYND MKV. 1:500



HÁTEIGSVEGUR GÖTUMYND MKV. 1:500

NÚVERANDI ÁSTAND								
Heiti	Nr.	Notkun	Lóð m²	Fjöldi hæða	Bygg.magn m²	Nýtingarhlutfall	Byggingarár	Athugasemdir
Rauðarárstígur	33	Verslun/þjónusta/íbúðir	1161	4	2270,6	1,96	1991	Án bílakjallara
Rauðarárstígur	35	Verslun/þjónusta/íbúðir	5619	4	788,1	1,86	1997	Egilsborgir
Rauðarárstígur	37	Verslun/þjónusta/íbúðir		4	1796,1		1991	tilheyrir Egilsborgum
Rauðarárstígur	39	Verslun/þjónusta/íbúðir		4	686,6		1930	tilheyrir Rauðarárstíg 35
Rauðarárstígur	41	Verslun/þjónusta/íbúðir		4	1581,1		1987	tilheyrir Rauðarárstíg 35
Þverholt	20	Einbýlishús		2	365,6		1955	tilheyrir Rauðarárstíg 35
Þverholt	20a	Spennistöð		1	49,2		1989	tilheyrir Rauðarárstíg 35
Þverholt	22	Íbúðir		4	678,2		1989	tilheyrir Rauðarárstíg 35
Þverholt	24	Íbúðir		5	1001,5		1990	tilheyrir Rauðarárstíg 35
Þverholt	26	Íbúðir		5	891,5		1989	tilheyrir Rauðarárstíg 35
Þverholt	28	Íbúðir		5	891,5		1989	tilheyrir Rauðarárstíg 35
Þverholt	30	Íbúðir		5	1040,9		1989	tilheyrir Rauðarárstíg 35
Þverholt	32	Íbúðir		4	686,7		1989	tilheyrir Rauðarárstíg 35
Háteigsvegur	1	Verslun/Skrifstofur	864	3	1058,6	1,22	1952	
Háteigsvegur	3	Verslun/Skrifstofur	811	3	1374,4	1,69	1978	
			8.455		15.161	1,79		

FYRIR DEILISKIPULAG

DEILISKIPULAGSTILLAGA								
Heiti	Nr.	Notkun	Lóð m²	Fjöldi hæða	Bygg.magn m²	Nýtingarhl.f.	með bílakj.	Athugasemdir
Rauðarárstígur	33	Verslun/þjónusta/íbúðir	1161	4	2270,6	1,96	2,45	Efsta hæðin rishæð
Rauðarárstígur	35	Verslun/þjónusta/íbúðir	5619	4	788,1	1,86	2,31	Efsta hæðin rishæð
Rauðarárstígur	37	Verslun/þjónusta/íbúðir		4	1796,1			Efsta hæðin rishæð
Rauðarárstígur	39	Verslun/þjónusta/íbúðir		4	686,6			Efsta hæðin rishæð
Rauðarárstígur	41	Verslun/þjónusta/íbúðir		4	1581,1			Efsta hæðin rishæð
Þverholt	20	Einbýlishús		2	365,6			Tvær hæðir og rishæð
Þverholt	20a	Spennistöð		1	49,2			
Þverholt	22	Íbúðir		4	678,2			Efsta hæðin rishæð
Þverholt	24	Íbúðir		5	1001,5			Efsta hæðin rishæð
Þverholt	26	Íbúðir		5	891,5			Efsta hæðin rishæð
Þverholt	28	Íbúðir		5	891,5			Efsta hæðin rishæð
Þverholt	30	Íbúðir		5	1040,9			Efsta hæðin rishæð
Þverholt	32	Íbúðir		4	686,7			Efsta hæðin rishæð
Háteigsvegur	1	Verslun/þjónusta/íbúðir	864	3	1058,6	1,22		Efsta hæðin rishæð
Háteigsvegur	3	Verslun/þjónusta/íbúðir	811	4	1600	1,97		Efsta hæð inndregin rishæð
			8.455		15.386	1,82		

SKILMÁLATAFLA DEILISKIPULAGS

SAMÞYKKTIR:

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN ____________

DEILISKIPULAG ÞATTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 25 GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGSRÁÐI 15. MARS 2006

OG Í BORGARRÁÐI ÞANN 23. MARS 2006

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST 31.3 TIL 12.5.2006

Steinunn Valdís Óskarsdóttir

REITUR 1.244.2

DEILISKIPULAGSTILLAGA

sjá skýringarmynd 102

teiknistofan víðihlíð 45
105 REYKJAVÍK
sími: 588-8630 fax: 568-5530 www.simnet.albina.is

ALBÍNA THORDARSON netfang: albina@simnet.is
arkitekt faí / fssa
KJARTAN MOGENSEN netfang: kaemm@itn.is
landslagsarkitekt fíla

101

hannað:	ATh KM
teiknað:	ATh KM DJ UJ
kvarði:	1:1000 og 1:500
dags.:	03.03.2006
breytt:	

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
Borgartúni 3, 105 Reykjavík, s. 563-2340, fax 562-3219