BRAUTARHOLT 7 - DEILISKIPULAGSTILLAGA

breyting á deiliskipulagi

DEILISKIPULAGSTILLAGA

GILDANDI DEILISKIPULAG
Gildandi deiliskipulag fyrir Rauðarárholt var samþykkt í borgarráði þann 22. nóvember 2013.
Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 90 - 97 íbúðum fyrir stúdenta í 4881 m² húsnæði og 18 bílastæðum í bílakjallara.

BREYTT DEILISKIPULAG janúar 2015
Íbúðum er fjölgað í 102 og bílastæðum í bílakjallara er fjölgað í 19. Að öðru leyti gildir skipulag samþykkt í borgarráði 22. nóvember 2013.

Greinargerð:

Lóðin Brautarholt 7 var skipulögð árið 1987 ásamt lóðinni sem er norðan við. Deiliskipulagið var samþykkt af borgarráði dags 16. júní 1987 en hlaut ekki lögformlega löggildingu á sínum tíma og því ekki í gildi skv. 5. tl. bráðabirgðaákvæðis skipulagslaga nr. 123/2010. Uppbygging á nyrðri lóðinni hefur þó verið samkvæmt því deiliskipulagi en með nokkrum breytingum sem samþykktar voru í borgarráði þann 22. nóvember 1988. Sú breyting hafði í för með sér lækkun húsa og byggingu 10 hæða turns á norð-austur horni lóðarinnar. Deiliskipulag þetta byggir á deiliskipulaginu frá 1988 en það afmarkast af Mjölnisholti, Ásholti, Laugavegi og Brautarholti. Það deiliskipulag gerði ráð fyrir stofnun eða atvinnustarfsemi á tveimur hæðum, auk riss með porti, og bílakjallara undir. Nú er gert ráð fyrir að á lóðinni Brautarholt 7 rísi byggingar sem hýsa litlar íbúðir/einingar fyrir stúdenta.

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 og tillögu að nýju aðalskipulagi er gert ráð fyrir 100 nemendaíbúðum á lóðinni Brautarholt 7. Í tillögu að nýju aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem þróunarreitur: „**Ásholt.** Íbúðarhúsnæði með möguleika á verslun og þjónustu á jarðhæð. Gert ráð fyrir 100 nemendaíbúðum. Randbyggð með 3-5 hæða byggingum."

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er:

Markmið:
Að á reitnum verði reistar byggingar sem hýsi 102 litlar 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 í góðum tengslum við almenningssamgöngukerfi borgarinnar og góðar göngu- og hjólaleiðir eru í allar áttir.

Áhrif á umhverfi:

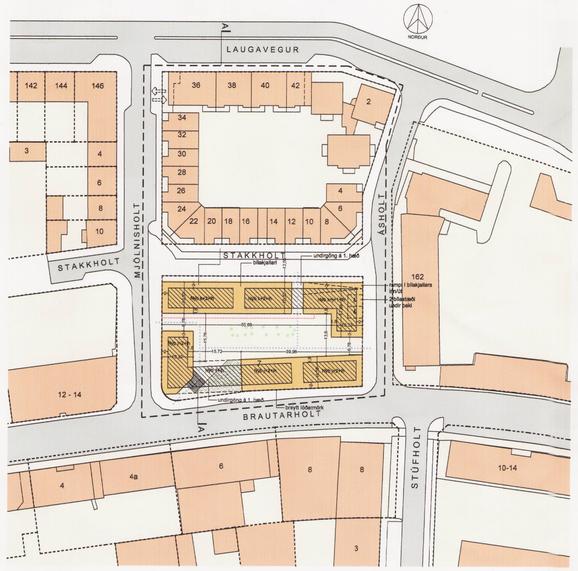
Við gerð deiliskipulagsins, í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123 frá 2010 og gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð, var litið til áhrifa skipulagsins á aðliggjandi svæði og umhverfi m.a. ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, svipmót byggðar o.fl. sbr. eftirfarandi samantekt :

- **Vistkerfi og auðlindir:**
Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur og markmiða þess um sjálfbæra þróun, fjölbreytni, aukinn þéttleika byggðar og áherslur á vistvænar samgöngur. Ekki er þörf á að fjalla um vistkerfi svæðisins sem slíks enda um að ræða götureit í byggð sem nýttur hefur verið sem bílastæði.

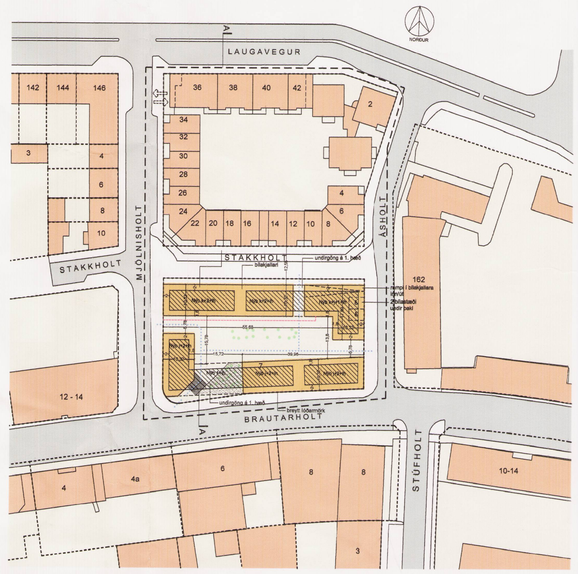
- **Ásýnd og svipmót byggðar:**
Gerðar eru kröfur um útlit bygginga á reitnum til þess að koma í veg fyrir einsleitt yfirbragð. Efstu hæðir húsa eru inndregnar til þess að draga úr skuggavarpi.

- **Hljóðvist, hávaði, loftgæði og umferð**
Gert er ráð fyrir að götur og umferð umhverfis svæðið verði óbreyttar. 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. Nú eru 63 bílastæði sem valda óhjákvæmilega mengun, hávaða og stuðla að umferð um svæðið. Talið er að byggðin muni bæta hljóðvist, loftgæði og áhrif af völdum umferðar á svæðinu.

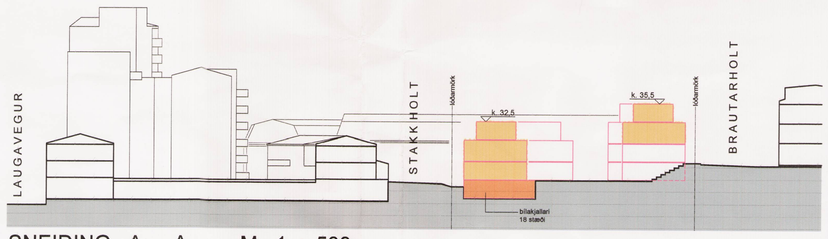
- **Áhrif framkvæmda:**
Byggingaraðili skal í hvívetna fylgja reglum um framkvæmdir. Upplýsa skal um frakvæmdir og framkvæmdartíma með skiltun.



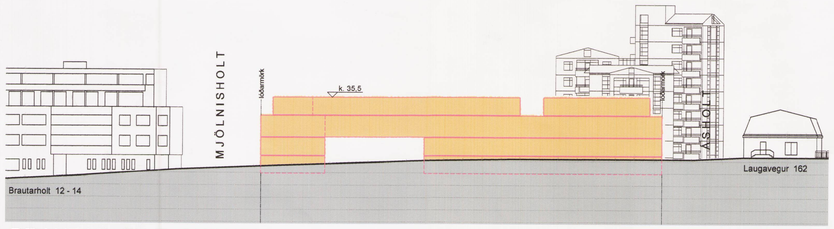
GILDANDI DEILISKIPULAG M 1 : 1000



BREYTT DEILISKIPULAG M 1 : 1000



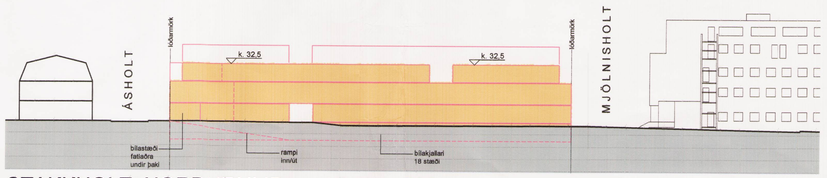
SNEIÐING A - A M 1 : 500



BRAUTARHOLT, SUÐURHLIÐ M 1 : 500

MJÖLNISHOLT, VESTURHLIÐ M 1 : 500

ÁSHOLT, AUSTURHLIÐ M 1 : 500



STAKKHOLT, NORÐURHLIÐ M 1 : 500

Skilmálar:

Ásholtsbyggð:
Á nyrðri hluta deiliskipulagssvæðis er íbúðabyggð frá 1990. Um er að ræða byggingar sem tengjast og liggja að Laugavegi, Ásholti, Stakkholti og Mjölnisholti. Þessar byggingar umlykja opið svæði.
Að Stakkholti og Mjölnisholti liggja tveggja hæða raðhús. Að Laugavegi eru tveggja hæða íbúðahús. Á horni Laugavegar og Ásholts eru þrir 7-10 hæða íbúðaturnar. Saman mynda þessi hús eina heild, sem umlykur útivistarsvæði íbúa, sem einnig er aðgengilegt öðrum íbúum hverfis. Undir útisvæði er komið fyrir bílageymslum íbúa og á sömu hæð, undir húsunum, eru geymslur íbúðanna. Í norðausturhorni, undir íbúðaturnum, eru þjónusturými með aðkomu frá Laugavegi og í norðvesturhorni er þjónusturými með aðkomu frá Mjölnisholti. Þessi reitur telst fullbyggður.

Stærðir:
Ásholt 2 - 42 (fullbyggt)

- lóðarstærð	3924 m²
- samtals íbúðir/þjónusta	5714,8 m²
- samtals bílgeymsla	2328,6 m²
- nýtingarhlutfall	1,45

Brautarholt 7:
Umhverfi og reitur:
- Lóðarmörkum að Brautarholti er breytt þannig að þau fylgja götulínu, lóðin stækkar um 30 m².
- Í bílakjallara eru 19 bílastæði og á austurhluta lóðar eru 2 bílastæði 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 þessara 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.
- Aðalaðkoma 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 hreyfihamlaðra 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:
Fyrirhugaðar byggingar skulu liggja með ytri mörkum lóðarinnar og myndi skjólgóðan innigarð / miðrými. Krafa er um að aðkoma í íbúðir / einingar fyrir stúdenta sé um veggsvalir er snúi inn að innigarði / torgi. 15 - 20% af flatarmáli miðrýmis skal vera grænt (gras/tré).

Byggingar við nyrðri lóðarmörk mega vera allt að þrjár hæðir og þar af efsta hæðin inndregin, með flötum þökum. Stigar og lyftur mega vera utan byggingarreits í innigarði, í miðrýminu eða tengjast því á annan hátt, sjá dæmi á skýringaruppdrætti.

Brjóta skal upp útlit bygginga á lóðinni 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). (Sjá skýringaruppdrátt, tillaga að norðurútliti). 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 sunnanverðri lóðinni, taka mið af hæðum og einkennum þeirra bygginga er standa sunnan við Brautarholtið. Hæð húsa við Brautarholt mega vera allt að 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.

Leitast skal við að nota umhverfisvænar lausnir varðandi ofanvatn.

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

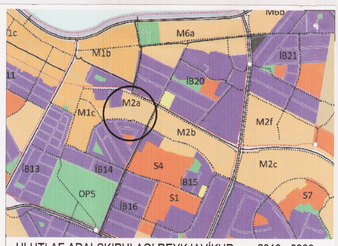
Gert er ráð fyrir náttúrulegri útloftun úr bílakjallara um göt í útvegg. Innkeyrsluhurð í bílakjallara verður opin rimlahurð með læstum aðgangi.

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

Tölulegar upplýsingar:
Brautarholt 7 - íbúðir fyrir stúdenta:

- lóðarstærð	2503 m²
- íbúðir f. stúdenta	
efra hús (syðra)	2431 m²
neðra hús (nyrðra)	2450 m² (bílakjallari f. 19 bíla)
samtals	4881 m² (102 íbúðir)
- nýtingarhlutfall	1,95

- í bílakjallara eru pláss fyrir 19 bíla, á austurhluta lóðar eru tvö stæði f. fatlaða undir þaki



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030

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
- BÍLAKJALLARI
- UNDIRGÖNG UNDIR 2. HÆÐ
- KJALLARI
- INNKEYRSLA / ÚTKEYRSLA Í BÍLASTÆÐAHÚS
- GÖNGULEIÐ
- GRÓÐURSVÆÐI
- BÍLASTÆÐI
- GILDANDI DEILISKIPULAG ÚTLINUR HÚSS
- LÓÐARMÖRK F. BREYTINGU

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði
þann 6. maí 2015 og í Borgarráði
þann 21. maí 2015.

Tillagan var auglýst frá 2. mars 2015 með athugasemdafresti til 13. apríl 2015.

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: 8. janúar 2015

ARK BING
BOLHOLT 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.