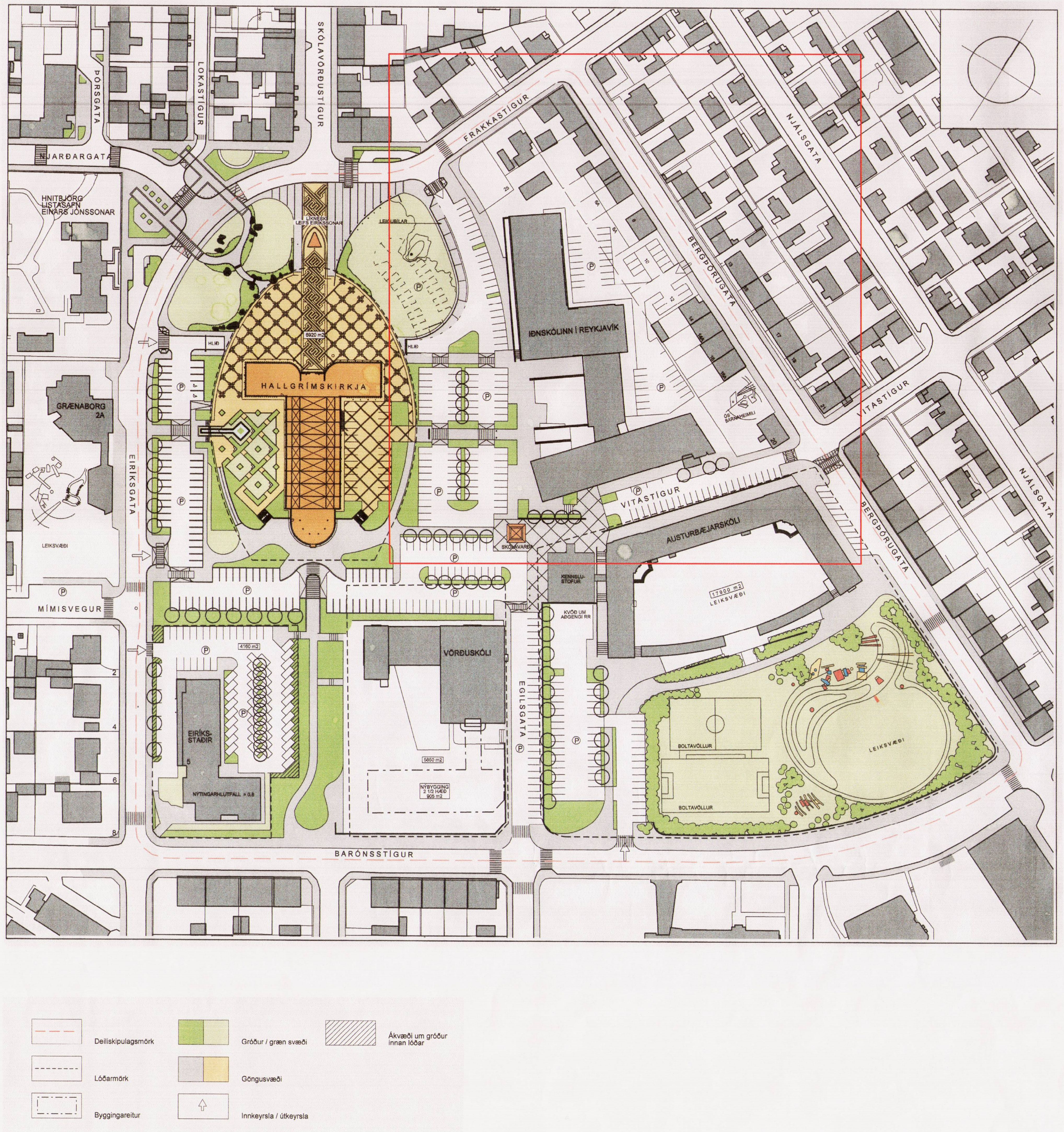
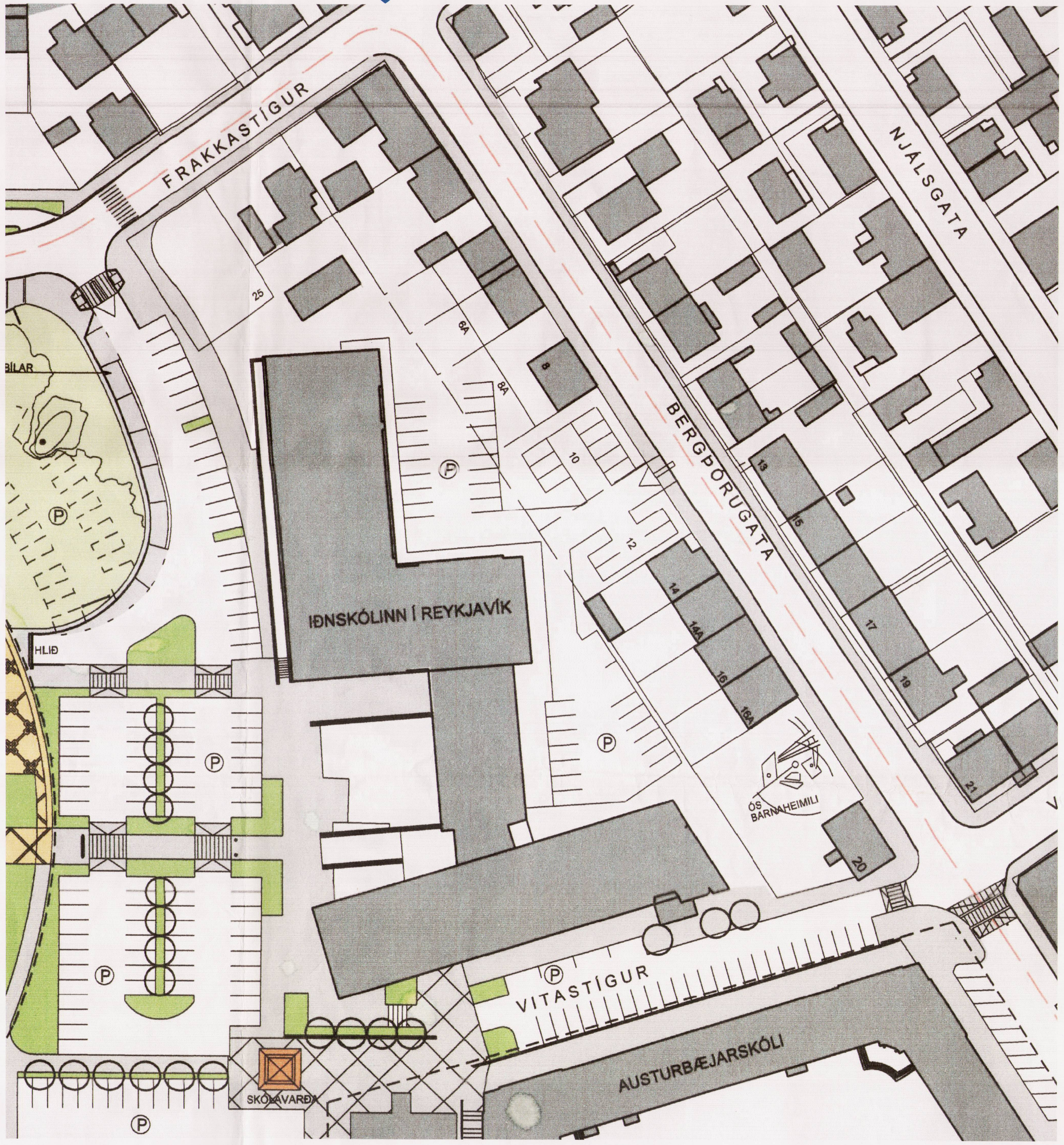
SKÓLAVÖRÐUHOLT, BREYTING Á DEILISKIPULAGI

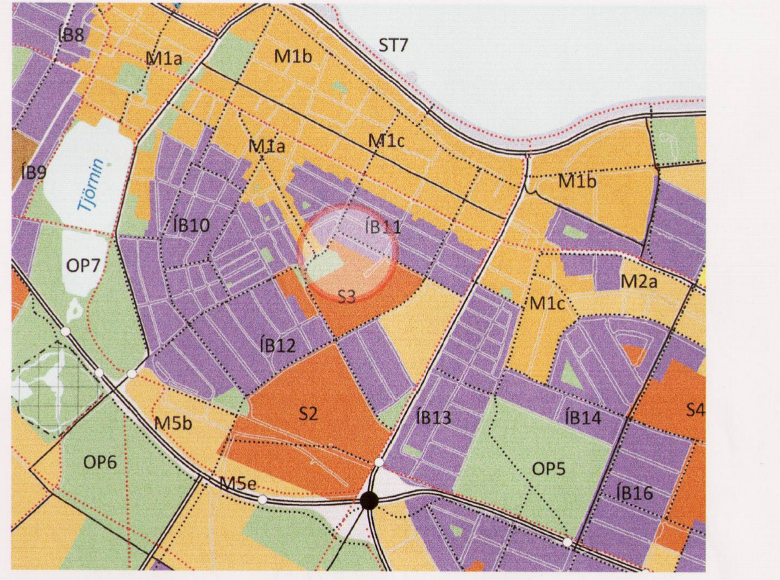
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Gildandi deiliskipulagsuppdráttur "Skólavörðuholt" sem var samþykkt þann 13.nóvember 2001 og birt í b-deild 17.maí 2002.



Úr gildandi deiliskipulagi "Skólavörðuholt" sem var samþykkt 13.nóvember 2001 og birt í b-deild 17.maí 2002., mkv. 1:500



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Greinargerð og almennir skilmálar

1. Aðdragandi og forsendur

Um er að ræða breytingu á hluta deiliskipulags Skólavörðuholts frá 2001. Lóðaleigusamningar fyrir lóðirnar Bergþórugata 10-12 og 18-20 eru fallnir úr gildi og hefur Reykjavíkurborg ákveðið að byggt verði á þeim lóðum í samræmi við aðliggjandi byggð. Við Bergþórugötu 10 og 12 eru 2 óbyggðar lóðir sem nýttar hafa verið fyrir bílastæði Tækniskóla Íslands. Hvað varðar Bergþórugötu 18 og 20 þá stendur hús á lóð Bergþórugötu 20 sem í hefur verið rekinn leikskóli um árabil, en þeirri starfsemi hefur verið hætt. Lóð nr. 18 stendur auð en hefur verið nýtt sem útisvæði leikskólans. Húsið við Bergþórugötu 20 mun standa áfram en það nýtur verndar 20. aldar bygginga.

Auk uppbyggingar á ofangreindum 3 lóðum er þörf á að afmarka lóð fyrir Tækniskólann (Frakkastígur 27) og setja skilmála fyrir húsaröðina Bergþórugata 2-20 (sléttar tölur) og Frakkastíg 23-25. Lóð Bergþórugötu 6b verður stækkuð lítilsháttar að ósk lóðarhafa.

2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

2.1. Aðalskipulag

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi 2010-2030 er þessi hluti Bergþórugötu skilgreindur sem íbúðabyggð: **ÍB12 Skólavörðuholt.** Hverfið byggðist að stærstum hluta í samræmi við tillögu að heildarskipulagi Reykjavíkur innan Hringbrautar frá 1927 og var að mestu fullbyggt kringum 1950. Hverfið hefur heilsteypt yfirbragð. Tækniskólinn er á svæði skilgreint fyrir samfélagsþjónustu: **S3 Hallgrímskirkja/Iðnskólinn í Reykjavík**

2.2 Núgildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag "Skólavörðuholt" var samþykkt 13.nóv. 2001 og birt í b-deild 17.maí 2002. Breyting var gerð á því vegna lóðarinnar Bergþórugata 14a, samþykkt 20.feb. 2015, birt í b-deild 16.mars 2015. Þær heimildir sem þar koma fram eru færðar inn í deiliskipulagsbreytinguna núna og eldri breyting felld úr gildi.

3. Skipulagssvæðið

3.1. Afmörkun

Deiliskipulagssvæðið markast af Bergþórugötu til norðurs, Frakkastíg til vesturs, sameiginlegri bílastæðalóð Reykjavíkurborgar, Tækniskólans og Hallgrímskirkju til suðurs og Vitastíg til austurs.

3.2. Umhverfi lóðar og næsta umhverfi skipulagssvæðis

Um er að ræða gróna íbúðabyggð í hjarta borgarinnar. Bergþórugata er íbúðargata sem einkennist af randbyggð og einstaka stökum húsum sem öll standa að götu. Byggðist gatan um eða upp úr 1920. Austan og sunnan megin við íbúðabyggðina eru Tækniskóli Íslands, Hallgrímskirkja og Austurbæjarskóli.

3.3 Samgöngur og aðkoma

Bergþórugata er tvístefnugata. Bílastæði eru samhliða götu sunnan megin (ekki sýnt á gildandi deiliskipulagi). Góðar göngutengingar eru um miðborgina og stutt er í almenningssamgöngur og flesta þjónustu.

4. Umhverfisáhrif

4.1. Jákvæð áhrif

Fyllt verður í skörð í götumynd Bergþórugötu og lóðir sem notaðar hafa verið undir bílastæði Tækniskólans verða nýttar til íbúðabygginga. Deiliskipulagstillagan styrkir þannig svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Með tillögunni fjölgar íbúum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á núverandi innviðum borgarinnar og þjónustu og tengist vel helstu göngu- og hjólaleiðum innan borgarinnar auk þess að almenningssamgöngur eru góðar í næsta nágrenni svæðisins.

4.2. Neikvæð áhrif

Gera má ráð fyrir auknu ónæði á meðan á framkvæmdum stendur.

5. Húsakönnun og minjar.

Húsakönnun fyrir byggingar á reitnum voru unnar árið 2006. Þar kemur fram að Bergþórugata 20 nýtur verndar í grænum flokki samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur um verndun 20. aldar bygginga. Húsið var byggt af Byggingarfélagi Reykjavíkur og er merkur áfangi í þróun fjölbýlishúsa í Reykjavík.

Í húsakönnun segir m.a.: „Árið 1921 var reist einlyft timburhús við Bergþórugötu 6a sem var rifið í kringum 1964. Við Bergþórugötu 8a vareinlyft timburhús árið 1920 sem var rifið eflaust á sama tíma og húsið númer 6a. Árið 1921 voru byggð einlyft timburhús við Bergþórugötu 10 og 12. Ekki er vitað hvenær húsið númer 10 var rifið en húsið númer 12 var rifið eftir 1957 en það ár var dæmt óíbúðarhæft. Eins og áður hefur verið sagt frá brann húsið að Bergþórugötu 16 árið 1938 en Bergþórugata 18 var rifin árið 1984".

Eina breytingin sem lagt er til að gerð verði á ofangreindri húsakönnun er að byggingar Tækniskóla Íslands fái hátt varðveislugildi en í húsakönnun frá 2006 er „ekki gerð tillaga að sérstökum verndunarákvæðum." Byggingar Tækniskólans, sérstaklega fyrri áfangi, eru metnar sem byggingarlist í háum gæðaflokki (funkisstíll), þær hafa hátt menningarsögulegt gildi og eru mikilvægt kennileiti í umhverfinu.

6. Skipulagstillagan

6.1. Markmið

• Uppbygging skal vera á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er með svipuðu byggingarmagni nýtingarhlutfalli.
• Taka tillit til aðliggjandi húsa bæði hvað varðar form og hlutföll og staðsetningu á lóð.
• Aukin gæði hins manngerða umhverfis.
• Þétting byggðar í grónu hverfi, Bergþórugata fái heildstæðara yfirbragð
• Áherslur um vistvænni ferðavenjur með bættri hljóðvist og loftgæðum

6.2. Lýsing tillögu

Breyting á deiliskipulagstillögu felur í sér afmörkun lóðar fyrir Tækniskóla Íslands og endurskoðun á fyrirkomulagi bílastæða hans. Auk þess felur tillagan í sér heimild til uppbyggingar á auðum lóðum við Bergþórugötu, sameiningu lóðanna nr. 10 og 12, lítilsháttar breytingar á lóðamörkum og skilmálum fyrir einstaka lóðir þar sem það á við (sjá töflu í sérskilmálum).

7. Almennir skilmálar

7.1. Almennt

• Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. gilda á uppbyggingarlóðum þar sem byggt er umfram svalir og garðskúra. Ef misræmi er milli almennra skilmála og sérskilmála, gilda sérskilmálar. Sjá kafla 8.

7.2. Hönnun mannvirkja

• Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

7.3. Mæli- og hæðarblöð

• Útbúin verða mæli- og hæðablöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum og kvaðir.

7.4. Byggingareitir og byggingalínur

• Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti, bæði í grunnmynd og sneiðingu. Heimilt er að fara með svalir út fyrir byggingarreit sjá einnig sérskilmála. Mænisstefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. koma fram í sérskilmálum eða á uppdrætti.

7.5. Húshæðir og þök

• Húshæðir á reitnum eru frá einni hæð og upp í þrjár hæðir og ris. Húshæðir nýbygginga koma fram á uppdrætti.
• Þakform á reitnum er mænisþak ýmist með lágu risi eða háu, hámarkshæð þakkants og mænis er gefin upp í sneiðingum.
• Sjá nánar skilmála fyrir einstaka reiti/lóðir varðandi hönnun bygginga og lóðar.

7.6. Svalir

• Heimilt er að bæta við svölum á suður/ garðhliðum þegar byggðra íbúðahúsa á skipulagssvæðinu í þeim íbúðum þar sem ekki eru svalir fyrir. Hámarksstærð nýrra svala er 4,5 m2 og mega þær fara út fyrir byggingarreit nema í þaki, en þar skulu þær ekki fara út fyrir þakbrún. Svalir á þegar byggðum húsum eru viðbót við það byggingarmagn sem fyrir er og reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall. Sjá sérskilmála fyrir nýbyggingar.
• Útlit svala skal taka mið af byggingarstíl húss bæði hvað varðar stærð, efnisval og hönnun.

7.7 Aðkomur í byggingar, inngangur og aðgengi í garð

• Tryggja skal aðkomu fyrir íbúa Bergþórugötu, gesti, neyðarbíla og sorphirðu frá lóð Tækniskólans og er kvöð sýnd á uppdrætti.

7.8 Útlit og yfirbragð bygginga

• Leggja skal áherslu á að heildaryfirbrað nýrra bygginga og breytingar á eldri byggð falli vel að þeirri byggð sem fyrir er. Tryggja skal hlýlegt yfirbragð, uppbrot og ásýnd sem skal endurspeglast í hlutföllum, þakgerð, efnisvali og formi bygginganna.

7.9 Útlit og yfirbragð lóða

• Halda skal í þann gróður sem fyrir er og útbúa dvalarsvæði þar sem því verður við komið.

7.10 Lýsing

• Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi s.s. á bílastæðum og göngustígum.

7.11 Íbúðir, gerðir og stærðir

• Gististarfsemi önnur en sú sem leyfð er á íbúðasvæðum, er óheimil á reitnum.
• Nánar er gerð grein fyrir fjölda, gerð og stærð nýrra íbúða í sérskilmálum og í skilmálatöflu.

7.12 Bílastæði

• Ekki er gert ráð fyrir nýjum bílastæðum á þegar byggðum lóðum við Bergþórugötu. Fyrirkomulag bílastæða á lóð Tækniskólans er endurskoðað, sjá uppdrátt. Nýtt fyrirkomulag er ekki bindandi.

7.13 Sorp/endurvinnsla og hjólaskýli (garðskúrar)

• Sérstakir byggingareitir eru fyrir léttbyggða garðskúra á lóð sem heimilt er að nýta til fulls eða að hluta (sjá uppdrátt og töflu). Garðskúrana má nýta sem hjólaskýli, til sorpflokkunar, sem geymslu eða til ræktunar.
• Ekki er heimilt að nýta byggingarreiti garðskúra fyrir íbúðir enda ekki gert ráð fyrir að þeir séu upphitaðir.
• Hámarksstærð garðskúra kemur fram í skilmálatöflu og eru þeir umfram nýtingarhlutfall íbúða á lóð.
• Hjóla- og sorpskýli, girðingar og skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu og samræma útlit þeirra.
• Hámarkshæð og dýpt garðskúra sbr. snið fyrir Bergþórugötu 10-12.

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 16. maí 2018 og í

Borgarráði þann 24. maí 2018

Tillagan var auglýst frá 12. feb. 2018 með

athugasemdafresti til 22. mars 2018

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann __________ 20_

Björn Axelsson

A2F ARKITEKTAR

ARKITEKTÚR . SKIPULAG . VISTVÆN HÖNNUN . RÁÐGJÖF

Laugavegi 178, 105 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539

Skólavörðuholt

Breyting á deiliskipulagi

Dagsetning	Útgáfa	Mælikvarði	Blaðastærð
08.12.2017			A1
Númer:		**Teiknað af**	**Yfirfarið af**
1 / 3		AA	FK