

NÝIR STÚDENTAGARÐAR VIÐ EGGERTSGÖTU - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



Upprunalegt deiliskipulag fyrir nýja stúdentagarða við Eggertsgötu. Dagsett 08.07.1991 M 1:1000

Tillögur að breytingu

- Um er að ræða breytingu á svæði sem afmarkað var af Háskóla Íslands fyrir stúdentagarða árið 1989. Breytingin nær til deiliskipulagsins „Nýir stúdentagarðar Eggertsgötu“ samþykkt 08.07.1991 ásamt áorðnum breytingum.
- Eftirtalдар breytingar hafa verið gerðar á upprunalegu skipulagi:
- Breyting samþykkt 26.11.1991. Hæðarsetning húsa
 - Breyting samþykkt 12.09.2000. Eggertsgata 24, fjölgun íbúða og bílastæða, heimild fyrir leikskóla á jarðhæð, hæð byggingar 5 hæðir frá götu v. Eggertsgata 24
 - Breyting samþykkt 24.06.2001. Eggertsgata 24, fjölgun íbúða, leikskóli fellur úr skipulagi, heimild fyrir hverfisverslun
 - Breyting samþykkt 24.06.2013. Heimilt að starfrækja leikskóla á 1. Hæð/jarðhæð húsanna við Eggertsgötu 8, 30-32 (í stað núverandi stúdentaíbúða). Heimilt að byggja öpphitaðar útigeymslur utan byggingareita, hámarks stærð 34m² við hvern leikskóla.
- Gildandi deiliskipulag nær til hluta svæðisins en ekkert deiliskipulag er til fyrir hinn hluta svæðisins sem breytingartillagan fjallar um og mun afmörkun skipulagssvæðisins ná yfir alla lóðina. Með gildistöku þessa skipulags munu fyrri skipulagsáætlanir fyrir reitinn falla úr gildi.
- Markmið með breytingu á deiliskipulagi er að búa til umgjörð um þegar byggt svæði, taka saman fyrri skilmála og samræma auk þess að styrkja íbúðabygð á svæðinu í samræmi við stefnumörkun sem birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Breytingar á deiliskipulagi ná til eftirtalinnna atriða:

- Skipulagssvæðið er stækkað til vesturs að Suðurgötu og nær yfir alla lóð.
- Heimilt er að stækka leikskóla á jarðhæð við Eggertsgötu 12/14. Byggingareitur stækkar. Lega göngustígs gegnum svæðið hliðrást til vesturs samhliða stækkun á byggingareit. Samhliða falla út hluti bílastæða.
- Heimilt er að stækka verslun á jarðhæð við Eggertsgötu 24 og breyta hluta íbúða á jarðhæð í verslunaryrmi. Byggingareitur stækkar. Samhliða falla út hluti bílastæða.
- Heimilt er byggja einnar hæðar þjónustu- og félagsathvarf við Eggertsgötu 24a. Nýr byggingareitur.

Breytingar á deiliskipulagi ná til eftirtalinnna atriða, framhald:

- Heimilt er byggja einnar hæðar þjónustu- og félagsathvarf við Eggertsgötu 24a. Nýr byggingareitur.
- Settir eru skilmálar um hverfisvernd, vegna Eggertsgötu 2-4, Eggertsgötu 6-10 og Skildinganeshóla.
- Heimilt er að breyta leikskólarymi við Eggertsgötu 8 í íbúðir með skilyðom.
- Heildarfjöldi íbúða á svæðinu allt að 536.
- Heildarfjöldi bílastæða allt að 382.
- Settir eru almennir skilmálar m.a. um algilda hönnun, frágang sorps, almenningssýma og útsvæða leikskóla o.fl.

Helstu skilmálar fyrir breytingu:

Heimilt að starfrækja leikskóla á 1. hæð/jarðhæð húsanna við Eggertsgötu 8, 30-32 (í stað núverandi stúdentaíbúða). Heimilt að byggja öpphitaðar útigeymslur utan byggingareita, hámarks stærð 34m² við hvern leikskóla.

Eggertsgata 12/14

Íbúðarhús með sambyggðum leikskóla á jarðhæð ásamt tilheyrandi lóð.

Eggertsgata 24

Á lóðinni er gert ráð fyrir alls ca. 124 íbúðareiningum og tilheyrandi sameign. Einnig er gert ráð fyrir öðrum þjónusturýmum. Heimilt er að vera með hverfisverslun á jarðhæð. Byggingin er 5 hæðir frá Eggertsgötu. Miðað er við 0,7 bílastæði á íbúðareiningu.

Helstu stærðir fyrir breytingu:

Heildarlóðarstærð: u.þ.b. 21.000 m²
Heildar nýtingarhlutfall lóðar: u.þ.b. 0,9
Fjöldi bílastæða: 104 - 0,7 per íbúðareiningu



Tillaga að deiliskipulagi fyrir nýja stúdentagarða við Eggertsgötu M 1:1000

Deiliskipulag eftir breytingu

Helstu skilmálar eftir breytingu (útdráttur úr skilmálum sjá nánar í meðfylgjandi greinargerð) Eggertsgata 8, Sólgarður

Heimilt er að breyta rými á jarðhæð Eggertsgötu 8 úr leikskóla í íbúðir. Verði það gert mega bæstast við 4 íbúðir á jarðhæð. Heildarfjöldi íbúða við Eggertsgötu 8 geta, að því skilyrði uppfylltu, orðið 32 íbúðir.

Eggertsgata 12-14, Ásgarðar

Íbúðarhús með sambyggðum leikskóla á jarðhæð ásamt tilheyrandi lóð og viðbyggingu fyrir stækkun leikskóla. Innan nýs byggingarreist er heimilt að reisa 1-2 hæða viðbyggingu, alls 700 m² sem stækkun á leikskóla á jarðhæð Eggertsgötu 12/14, sem felld er að landi vestan megin. Vanda skal til hönnunar og útlits byggingar og taka sérstakt tillit til nærumhverfis. Yfirborð þaks fyrstu hæðar skal vera þakið með gróðri að öllu leyti, s.s. lágvöxnum gróðri, lágun runnum eða torfi.

Eggertsgata 24, Ásgarðar

Eggertsgata 24 (íbúðarhús/stúdentagarðar og verslun), fimm hæða bygging (frá götu) með stúdentaíbúðum og verslun á jarðhæð. Heimilt er að reisa einnar hæðar viðbyggingu við Eggertsgötu 24 fyrir verslun, innan stækkaðs byggingarreits, á norð/áustur hluta núverandi byggingar. Einnig er heimilt að stækka verslunar enn frekar með því að breyta allt að fjórum íbúðum á jarðhæð í verslunaryrmi. Heildarfermetrar verslunar geta verið allt að 510 m². Aukið byggingarmagn er 291 m².

Eggertsgata 24a

Nýr byggingareitur fyrir þjónustu og félagsathvarf á einni hæð. Heildarfermetrar byggingar eru 300 m². Vanda skal til hönnunar og útlits byggingar og taka sérstakt tillit til nærumhverfis svo bygging sómi sér og umhverfi sínu vel. Eftir fremsta megni skal notast við vistvæn byggingarefna og hafa umhverfissjónarmið að leiðarljósi í hönnun og efnisvali. Yfirborð þaks skal vera þakið með gróðri s.s. lágvöxnum gróðri, lágun runnum eða torfi. Utandyrna skal tryggja vandaðan frágang lóðar og skjólgott dvalaryrmi sem snýr til mótis við sólu.

Hverfisvernd

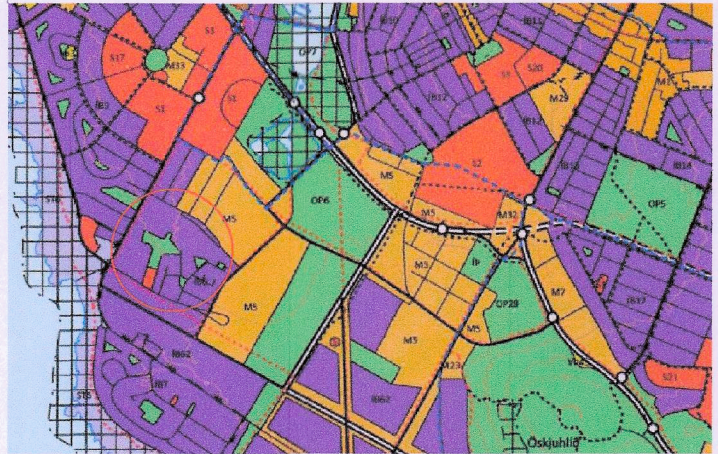
Í samræmi við niðurstöður húsakönnunar eru settir skilmálar um hverfisvernd fyrir þrjú svæði, Eggertsgötu 2-4, Eggertsgötu 6-10 sem hverfisvernd húsa og heilda og Skildinganeshóla sem hverfisvernd náttúruninja. Nánar er fjallað um hverfisvernd bygginga og heilda í sérskilmálum.

Skildinganeshólar eru klapparholt og virkar sem kennileiti á svæðinu. Skildinganeshólar eru jökulsorfið grágrýtisholt en þar voru landamerki forðum milli Skildinganess og Reykjavíkur. Borgaryfirvöld óskuðu eftir fríðlýsingu á Skildinganeshólum sbr. sp. umhverfismálaráðs 18. maí 1983, en ekki hefur þó enn orðið af formlegri fríðlýsingu. Með breytingu á deiliskipulagi hlýtur klapparholitið hverfisvernd.

Húsnúmer	Heiti	Fjöldi íbúða fyrir	eftir	Núverandi notkun	Heildar m2 (skv. Fasteignaskrá)	Breyting
Eggertsgata 2	Hónagarður	31	31	Íbúðarhús, stúdentagarðar	1.271	1.271
Eggertsgata 4	Hónagarður	26	26	Íbúðarhús, stúdentagarðar	1.143,6	1.143,6
Eggertsgata 6	Vetrargarður	31	31	Íbúðarhús, stúdentagarðar	1.786,7	1.786,7
Eggertsgata 8	Vetrargarður	28	32	Íbúðarhús, stúdentagarðar, leikskóli	1.935,5	1.935,5
Eggertsgata 10	Vetrargarður	31	31	Íbúðarhús, stúdentagarðar	1.880,05	1.880,05
Eggertsgata 12	Ásgarður / Leikgarður	10	10	Íbúðarhús, stúdentagarðar, leikskóli	773,4	1.473,4
Eggertsgata 14	Leikgarður	0	0	Leikskóli	532,1	532,1
Eggertsgata 16	Ásgarður	18	18	Íbúðarhús, stúdentagarðar	852,6	852,6
Eggertsgata 18	Ásgarður	18	18	Íbúðarhús, stúdentagarðar	852,6	852,6
Eggertsgata 20	Ásgarður	21	21	Íbúðarhús, stúdentagarðar	952,8	952,8
Eggertsgata 22	Ásgarður	21	21	Íbúðarhús, stúdentagarðar	952,8	952,8
Eggertsgata 24	Ásgarður	124	124	Íbúðarhús, stúdentagarðar, verslun	4841	5132
Eggertsgata 24a	Ásgarður	-	-	Íbúðarhús, stúdentagarðar	300	300
Eggertsgata 26	Ásgarður	22	22	Íbúðarhús, stúdentagarðar	1.104,4	1.104,4
Eggertsgata 28	Ásgarður	22	22	Íbúðarhús, stúdentagarðar	1.104,7	1.104,7
Eggertsgata 30	Ásgarður	18	18	Íbúðarhús, stúdentagarðar, leikskóli	1.059,1	1.059,1
Eggertsgata 32	Ásgarður	18	18	Íbúðarhús, stúdentagarðar, leikskóli	1.059,1	1.059,1
Eggertsgata 34	Ásgarður	17	17	Íbúðarhús, stúdentagarðar, leikskóli	1.354	1.354
Eggertsgata 36	Ásgarður	78	78	Íbúðarhús, stúdentagarðar	2.457,2	2.457,2
Suðurgata 121	Suðurgarður	532	536	Íbúðarhús, stúdentagarðar	28.912,48	27.303,45

Helstu stærðir eftir breytingu:

Heildarlóðarstærð: 52.318 m²
Heildar nýtingarhlutfall lóðar: 0,44
Fjöldi íbúðaeininga: 536
Fjöldi bílastæða: 382 - 0,71 per íbúðareiningu



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR:	
	Mörk deiliskipulagsreits
	Lóðamörk
	Núverandi byggingarreitur
	Nýir byggingarreitir
	Bílastæði
	Djúpgámar
	Kvæð um göngustíg innan lóðar
	Kvæð um holræsi innan lóðar
	Gönguleiðir innan lóðar
	Upphækkaðar göngupveranir
	Hæðir / kjallari
	Minjar, Safnir.
	15m helgurnarsvæði minja
	Hverfisvernd byggingar/samstæður/heildir
	Hverfisvernd
	Húsnúmer til skýringar
	Heildarstærð lóðar (Nhl.)

Með deiliskipulagsupprætti þessum fylgir skýringaruppráttur og greinargerð Nýir stúdentagarðar við Eggertsgötu - Greinargerð með breytingu á deiliskipulagi, dagsett 18.02.2022.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 27. apríl 2022 og embættisfundi skipulagsfulltrúa þann 7. júlí 2022.

Tillagan var auglýst frá 18. maí 2022 með athugasemdafresti til 4. júlí 2022. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

Verkefni: Reykjavíkurborg

Nýir stúdentagarðar við Eggertsgötu - Breyting á dsk

Verkefni: _____

Deiliskipulag

Teiknúmer: 01

Mælikvæði: 1:1000, A1

Teiknað: PMR, BFS

Yfirfarið: JH

Samþykkt: _____

Verkefni: 21093

Útgáfudagur: 18.02.2022

Teiknastíll: _____