

Almennar upplýsingar:

Nafn Urðarsel ehf.
Erindi nr. P-2018-12-29-0023
Kennitala 6711130390
Heimilisfang LOGAFOLD 35
Póstnúmer 112
Símanúmer 8219266
Netfang gisli@buseti.is
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs Gísli Örn Bjarnhéðinsson

Greiðanda kennitala 6711130390
Greiðanda nafn Urðarsel ehf.
Greiðanda netfang gisli@urdarsel.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Holtavegur 28

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sjá meðfylgnandi erindi. Áður sent en hér má sjá nýja tillögu. Óskað skýrari svara um hvern þátt fyrirspurnar: 1.Heimild til stækkunar leikskóla 2.Heimild til þróunar íbúðarbyggðar og umfang 3.Heimild til endurbyggingu félagsheimilis og stækkun með breyttri notkun ungmennagistingar/fjölnotahús (aðalskipulagsbreyting) MBK Gísli Örn Bj. í umboði framkvæmdastjóra og stjórnar KFUM&K Holtavegi.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
fyrirspurn – þar sem við
á

Greinagerð

Lýsandi nafn Fyrirspurn-til-RVK-send-071218.pdf
skjals



Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur
b/t Sigurborg Ósk Haraldsdóttir
Borgartúni
Reykjavík

Erindi: Ósk um deiliskipulagsbreytingu á Holtavegi 28 – endurskoðuð tillaga

Reykjavík 7. desember 2018

Ágæta Skipulags- og samgönguráð.

Undirritaðir, fyrir hönd lóðarhafa KFUM&K að Holtavegi 28, óska eftir því að ráðið taki fyrir endurskoðaða tillögu okkar að aðalskipulags- og deiliskipulagsbreytingu. Félagið hefur áður fengið höfnun á fyrri tillögu þrátt fyrir að sú tillaga hafi verið afrakstur funda með skipulagsfulltrúum og verið hófstíllt að okkar mati. Þá óskum við skýrari svara um einstaka þætti fyrirspurnarinnar.

Ástæður tillagna okkar um skipulagsbreytingar eru í stuttu máli þessar en vísast að öðru leiti til fyrri samskipta:

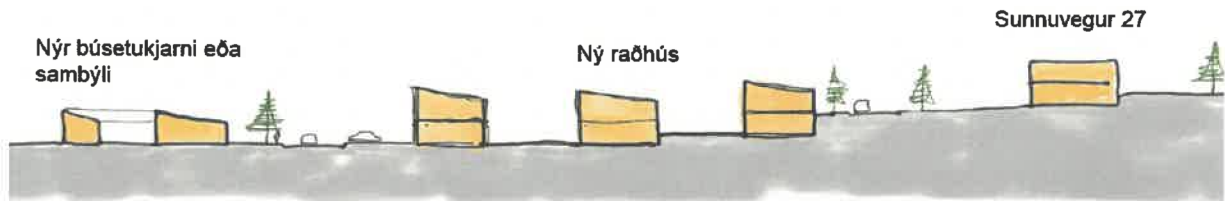
- 1. Endurnýjun félagsaðstöðu vegna mygluskemmda.** Elsti hluti fasteignarinnar (1954) að Holtavegi hefur nú staðið autt um langt skeið vegna mygluskemmda og er dæmt ónýtt. Nauðsynlegt er fyrir félagið að bregðast við enda starfsaðstaða ófullnægjandi. Byggja þarf nýtt og er þegar á lóðinni heimild fyrir stækkun og meiri nýtingu. Ekki er gert ráð fyrir hækkun á hæðarkvóta bygginga.
- 2. Fjölgun leikskólarýma að ósk Reykjavíkurborgar úr 95 í 180.** Félagið rekur nú á lóðinni 95 barna leikskóla við góðar orðstýr. Rekstur hans gengur vel og er mikil ásókn og biðlisti í hann. Reykjavíkurborg hefur farið þess á leit við félagið að fjölda leikskólaplássu um allt að helming. Til að það sé hægt þarf að stækka skólann eða byggja nýjan.
- 3. Skilgreina lóðir fyrir íbúðarbyggð til að fjármagna verkefni að hluta.** Félagasamtök sem okkar reiða sig mikið á gjafir og sjálboðavinna. Umfang þeirra verkefna sem framunda eru er af slíkri stærðargráðu að ómögulegt er að reiða sig á það eingöngu. Sala hluta lóðar myndi aðstoða verulega við fjármögnun nýs leikskóla og félagsaðstöðu.
- 4. Útvíkka rekstur félagsins með byggingu hagstæðrar ungmennagistingar.** Með nýju félagshúsi (í stað þess sem þarf að rífa) viljum við geta útvíkkað starfsaðstöðuna og þróað ný verkefni. Annarsvegar horfum við til ungmennahostels í anda systurhreyfinga erlendis. En við teljum þörf á slíkri þjónustu í Reykjavík, t.d. fyrir íþrótt- og æskulýðsstarf sem sækir æfingar í Laugardalinn. Hinsvegar sjáum við fyrir okkur aukið rými fyrir fjölþætt æskulýðs- og frístundastarf sem gæti þá átt samstarf við Langholtsskóla.

Lykilatriði nýrrar tillögu:

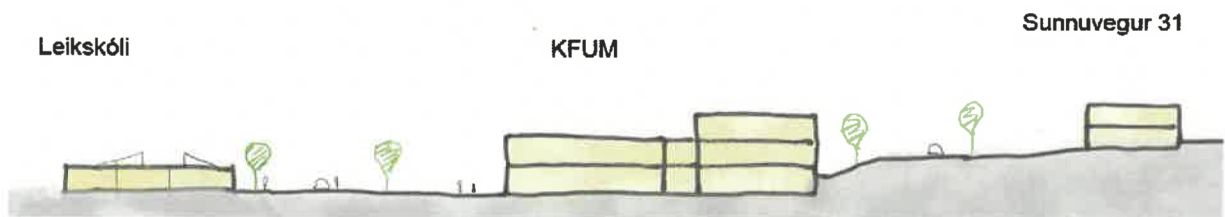
1. Hér hefur byggð verið færðu upp að Sunnuvegi að ósk Reykjavíkurborgar. Þá er íbúðabyggðin nú **lágrest raðhús og hæðir**, 21 raðhúsaíbúð. Gert er ráð fyrir að jarðhæð sé niður grafin að hluta og gengið sé inn á efri hæði frá Sunnuvegi. Húsin fyrir neðan hafa innganga á jarðhæðum og til athugunar að hluti þeirra geti verið fjölbýli.
2. Gert er ráð fyrir **lóð undir búsetukjarna eða öldrunarrými** á einni hæð.
3. **Leikskóli er á núverandi** stað en gert ráð fyrir möguleikanum á viðbyggingu og að minnka bílastæði til að skapa rými og leiksvæði.
4. Viðbygging/ungmennagisting/nýtt hús KFUM verður á sama stað og núverandi bygging er, en teygir sig lengra í átt að Langholtsskóla. Hæðakvótar eru óbreyttir frá núverandi heimildum.



Með þessari nýju tillögu teljum við að röskun á umhverfi Laugardalsins sé í lágmarki, húsin séu lágrest, byggðin létt og opin ásamt því að umferð sé stýrt að mestu um nýja götu fyrir tiltölulega fáar íbúðir. Þarna gefst einnig tækifæri til að skapa nýtt búsetuúrræði.

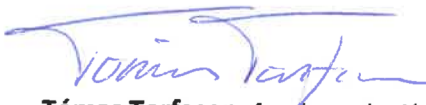


Hér má sjá snið tillögunnar. Ný raðhús eru lágrest og skyggja ekki á útsýni úr húsum að Sunnuvegi enda stofur þar almennt á efri hæðum og mikill gróður og girðingar á lóðum. Þá er hæðarkvóti núverandi húss sem þarf að rífa óbreyttur í nýju húsi.



Undirritaðir óska eftir að hverjum þætti fyrirspurnarinnar sé svarað sérstaklega þar sem svæðið er þegar skilgreint sem íbúðarbyggð skv. núverandi deiliskipulagi. Þá teljum við að möguleikar á hagkvæmri ungmennagistingu falli einnig vel að stefnu Reykjavíkurborgar, annarsvegar um dreifingu á gistimöguleikum og hinsvegar að stefnu borgarinnar í íþróttatómstunda- og æskulýðsmálum.

Virðingarfyllst



Tómas Torfason, framkvæmdastjóri KFUM og KFUK á Íslandi



Gísli Örn Bjarnhéðinsson, ráðgjafi Urðarsel ehf.

UMSÖGN

Holtavegur 28 - fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. janúar 2019 var lögð fram fyrirspurn Urðarsel ehf. dags. 29. desember 2018 ásamt greinargerð Urðarsels ehf. og KFUM og KFUK á Íslandi dags. 7. desember 2018 um breytingu á deiliskipulagi Laugardals austur vegna lóðarinnar nr. 28 við Holtaveg sem felst í stækkun núverandi leikskóla, uppbyggingu lágreistrar íbúðarbyggðar, stofnun lóðar og uppbyggingu búsetukjarna eða öldrunarrými á einni hæð og stækkun á byggingarreit húss KFUM fyrir ungmennagistingu. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 01.04.2019.



Skipulagsleg staða:

Í gildi er deiliskipulag Laugardalur – Austurhluti, samþykkt 13.1.2005.

Lóð KFUM & KFUK sunnan við Sunnuveg er skilgreind sem stofnanasvæði og er 19.273 m². Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 tilheyrir lóðin (LÓÐ U á deiliskipulagsupprætti) *Laugarás svæðinu* sem er skilgreint sem íbúðabyggð (ÍB), en lóðin liggur syðst á svæðinu með Brúnaveg, Austurbrún og Sæbraut sem ystu mörk í norðri.

Erindið:

Urðarsel ehf. óskar fyrir hönd lóðarhafa KFUM&K að Holtavegi 28, eftir afstöðu Skipulags- og samgönguráðs á endurskoðaðri tillögu að uppbyggingu samtakanna á lóðinni. Fyrri tillögu samtakanna, mótt. 25. ágúst 2017, um breytingu á deiliskipulagi í tengslum við uppbyggingu á lóðinni var hafnað skv. umsögn skipulagsfulltrúa þ. 8.11.2017. Tillaga samtakanna á uppbyggingu sem nú er til umfjöllunar tekur mið af leiðbeiningum sem kom fram í þeirri umsögn og er hógvægari og umfangsminni.



Erindið er í fjórum liðum:

- Endurnýjun félagsaðstöðu vegna mygluskemmda
- Fjölgun leikskólarýma núverandi leikskóla
- afmörkun spildu við norðurhorn lóðar næst Sunnuvegi undir nýja íbúðarbyggð sem mun fjármagna endurnýjun á félagsaðstöðu samtakanna að hluta
- útvíkka rekstur samtakanna í formi ungmennagistingar í endurnýjaðri félagsaðstöðu næst Sunnuvegi

Umsögn:

Lóðin er skilgreind sem íbúðabyggð (ÍB) í gildandi aðalskipulagi en hún liggur við jaðar Laugardalsins sem allflestir borgarbúar og landsmenn upplifa sem afþreyingar- og útivistarsvæði og athvarf frá daglegu amstri og hinu byggða umhverfi. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 skilgreinir Laugardalinn sem opið svæði (OP):

OP1. Laugardalur. Til Laugardals teljast hverfin Tún, Teigar, Lækir, Laugarnes, Sund, Heimar, Langholt, Vogar, Skeifan og Fen. Á svæðinu eru til að mynda gömlu Þvottalaugarnar, Laugardalslaug, Laugardalshöll, Grasagarður Reykjavíkur og Fjölskyldu- og húsdýragarðurinn. *Laugardalur er einn af mikilvægustu borgargörðunum innan þéttbýlis. Fjölbreytt íþrótt- og afþreyingaraðstaða einkennir svæðið sem byggst hefur upp á þó nokkrum tíma. Megin stefnan í skipulagi dalsins er að halda áfram með uppbyggingu sambærilegrar útivistar og afþreyingaraðstöðu sem nú er að finna á svæðinu.* (skáleitrun höf.).



Tillaga að uppbyggingu á lóð samtakanna / LÓÐ U

Framtíðarsýn og uppbygging æskulýðssamtakanna KFUM & KFUK á lóðinni í Laugardal er metnaðarfull. Lagt er upp með þriggja fasa viðskiptaáætlun sem tengjast saman:



- 1. Endurnýjun félagsaðstöðu vegna mygluskemmda.** Elsti hluti fasteignarinnar (1954) að Holtavegi hefur nú staðið autt um langt skeið vegna mygluskemmda og er dæmt ónýtt. Nauðsynlegt er fyrir félagið að bregðast við enda starfsaðstaða ófullnægjandi. Byggja þarf nýtt og er þegar á lóðinni heimild fyrir stækkun og meiri nýtingu. Ekki er gert ráð fyrir hækkun á hæðarkvóta bygginga.

Embættið leggst ekki gegn endurbótum á eldra húsnæði samtakanna næst Sunnuvegi sem liggur undir skemmdum. Samkvæmt gild. deiliskipulagi nemur byggingarmagn á ónýttum byggingarreit 100 m². Gert er ráð fyrir einni hæð (1H) frá götu. Yngri hluti húsnæðisins frá miðjum 9. áratugnum gefur heimild á 975 m² auknu byggingarmagni á ónýttum byggingarreit, einnig í norð-vestur.

- 2. Fjölgun leikskólarýma að ósk Reykjavíkurborgar úr 95 í 180.** Félagið rekur nú á lóðinni 95 barna leikskóla við góðar orðstýr. Rekstur hans gengur vel og er mikil ásókn og biðlisti í hann. Reykjavíkurborg hefur farið þess á leit við félagið að fjölda leikskólaplássam um allt að helming. Til að það sé hægt þarf að stækka skólann eða byggja nýjan.

Embættið leitaði álits *fagskrifstofu leikskólamála* hjá Reykjavíkurborg vegna þessa atriðis. Það er ofmælt að Reykjavíkurborg hafi farið þess á leit við samtökin að beinlínis óska eftir fjölgun leikskólaplássam. Hinsvegar var send fyrirspurn fyrir nokkrum árum til leikskólastjórnanda, einnig sjálfstætt starfandi leikskóla í tengslum við áform Reykjavíkurborgar um uppbyggingu leikskóla á næstu árum. Spurt var eftir áformum stjórnanda um stækkun eða fjölgun plássam. Einn þeirra leikskóla sem gaf sig fram var Vinagarður KFUM og KFUK sem kynnti áform um að byggja við og stækka leikskólann.

Þörfin á leikskóla í hverfinu er nokkuð mikil. Reykjavíkurborg er m.a. að stækka leikskólann Hof sem stasettur er á Gullteig og áform eru um að opna ungarnaleikskóla við Kirkjusand árið 2020. Í því ljósi verður eflaust erfitt að fylla 180 pláss þ.e. tvöföldun (úr 95 í 180) - 50 barna fjölgun gæti hinsvegar verið nærri lagi.

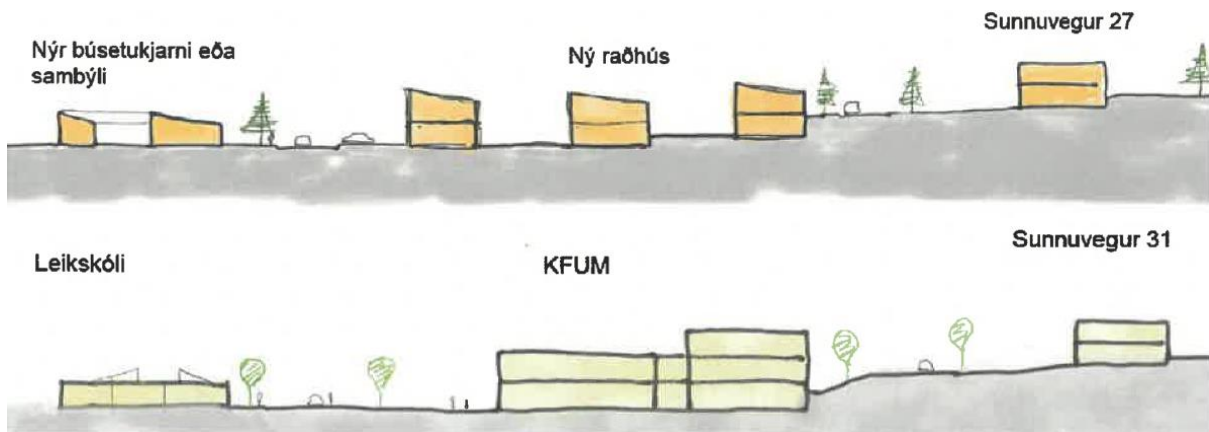
- 3. Skilgreina lóðir fyrir íbúðarbyggð til að fjármagna verkefnið að hluta.** Félagasamtök sem okkar reiða sig mikið á gjafir og sjálboðavinnu. Umfang þeirra verkefna sem framunda eru er af slíkri stærðargráðu að ómögulegt er að reiða sig á það eingöngu. Sala hluta lóðar myndi aðstoða verulega við fjármögnun nýs leikskóla og félagsaðstöðu.

Horfið er frá fyrri tillögu á uppbyggingu punkthúsa á suð-vestur hluta lóðarinnar en þess í stað lagt upp með lágreista raðhúsabyggð næst Sunnuvegi. Hugmyndir fyrirspyrjanda um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis þrengir síður að dalnum en fyrri tillaga samtakanna, mótt. 25. ágúst 2017. Þó að svæðið sé á skilgreindu íbúðarsvæði þá er það engu að síður nokkuð órofa partur af útivistarsvæðinu í Laugardal og því ekki fallist á aukna uppbyggingu íbúða í dalnum.



4. **Útvíkka rekstur félagsins með byggingu hagstæðrar ungmennagistingar.** Með nýju félagshúsi (í stað þess sem þarf að rífa) viljum við geta útvíkkað starfsaðstöðuna og þróað ný verkefni. Annarsvegar horfum við til ungmennahostels í anda systurhreyfinga erlendis. En við teljum þörf á slíkri þjónustu í Reykjavík, t.d. fyrir íþrótt- og æskulýðsstarf sem sækir æfingar í Laugardalinn. Hinsvegar sjáum við fyrir okkur aukið rými fyrir fjölþætt æskulýðs- og frístundastarf sem gæti þá átt samstarf við Langholtsskóla.

Yst við norðurmörk Laugardals er rekið farfuglaheimili og tjaldsvæði en það svæði er skilgreint sem (OP) Opíð svæði í aðalskipulagi. Heimild fyrir gististarfsemi þarf m.ö.o. að eiga sér stoð í deiliskipulagi fyrir hlutaðeigandi svæði. Holtavegur 28 er á skilgreindu íbúðarsvæði skv. aðalskipulagi þar sem ekki er heimilt að vera með gististarfsemi nema í Flokki 1 (heimagisting). Ungmennagisting eins og fjallað er um í fyrirspurninni samræmist því ekki ákvæðum aðalskipulags.



Sneiðmyndir er sýna uppbyggingu á lóð samtakanna með hliðsjón af núverandi byggð við Sunnuveg

Samantekt:

- Hugmyndir fyrirspyrjanda um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis þrengir síður að dalnum en fyrri tillaga samtakanna, mótt. 25. ágúst 2017. Þó að svæðið sé á skilgreindu íbúðarsvæði þá er það engu að síður að vissu marki órofa partur af útivistarsvæðinu í Laugardal og því ekki fallist á aukna uppbyggingu íbúða í dalnum.
- Heimild til gististarfsemi á lóðinni er háð breytingu á aðalskipulagi sem þyrfti sérstaka umfjöllun í ráðum.

Niðurstaða:

Ekki er fallist á uppbyggingu íbúða á lóðinni. Gera þarf breytingu á aðalskipulagi til að opna fyrir ungmennagistingu á lóðinni sem þyrfti sérstaka umfjöllun.

Skoða má hóflega stækkun leikskóla og uppbyggingu sambýlis á lóðinni í samvinnu við embætti skipulagsfulltrúa.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt