

Einstakur íbúðakjarni á hápunkti Urriðaholts

Urriðaholt er nýtt og vel heppnað hverfi, í náinni tengingu við náttúru Heiðmerkur og Urriðavatns. Hverfið er nánast eins og sjálfstætt þorp, mitt í útivistarparadís, með gott útsýni til allra átta. Efst á holtinu, framan við væntanlegt regluheimili Oddfellowa, er einstakt tækifæri til þess að reisa hágæða íbúðakjarna við aðaltorg hverfisins, með góðri tengingu við atvinnustarfsemi á jarðhæðum sem nýtist íbúum með beinum hætti og eykur lífsgæði.

Með því að hanna kjarnann sérstaklega fyrir fólk 50 ára og eldra má skilgreina þarfir þess markhóps og setja þær í öndvegi. Huga þarf meðal annars að félagslegri virkni íbúanna og hreyfingu. Nálægð við þjónustu á borð við líkamsrækt og spa ásamt vel útfærðum útisvæðum og golfvelli dregur að sér íbúa. Geymsla fyrir golfbíla er eitt af því sem bjóða mætti upp á í kjallara en auk þess kæmi golfhermir að góðum notum yfir vetrarmánuðina. Nú þegar hefur verið opnað kaffihús við hverfistorgið sem kjarninn stendur við en sameiginlegt gróðurhús íbúa sem býður upp upp á unaðsreit allan ársins hring væri góð viðbót. Að lokum má nefna tilvonandi regluheimili Oddfellowa sem nýtist öllum íbúum í formi veislusala auk hefðbundinnar reglustarfsemi félagsmanna.

Uppbrot, birta og útsýni

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er leyfi til þess að reisa á lóðinni djúpan og langan húskropp fyrir atvinnustarfsemi á öllum hæðum. Með því að breyta lóðinni í blandaða byggð með íbúðarhúsnæði á efri hæðum er óhjákvæmilegt að endurmóta þurfi húsamassann. Með því að brjóta hann upp í þrjú punkthús í stað einnar húsalengju verður til stærra hlutfall úthliða sem gerir íbúðirnar bjartari og útsýni úr þeim verður meira. Allar íbúðir fá þannig að minnsta kosti tvær úthliðar og þær stærstu hafa þrjár til fjórar birtuhliðar. Fjöldi íbúða er á bilinu 30-38.

Með því að draga húshlutann í miðjunni inn til norðurs verður til meira útsýni úr íbúðum og birta í þeim enn meiri. Þá verður einnig til skjólsamt og sólrikt útisvæði sem er samofið hverfistorginu sunnan við húsið. Auk jarðhæðar er ráðgert að þök húsanna nýtist íbúum til dægrardvalar, bæði sem einkagarðar en einnig sem sameiginlegir þakgarðar allra íbúa.

Lægsta húsið er þrjár hæðir auk mikið inndreginnar þakhæðar en hærri húsin tvö eru hæð hærri. Húshæðir stallast niður í átt að nærliggjandi fjölbýlishúsum og er skuggavarp þannig minnkað og ásýnd milduð gagnvart nágrönnum.

Ásýnd, efniskennd og innra fyrirkomulag

Íbúðarkjarninn skapar sér nokkra sérstöðu með efnum, áferðum og yfirbragði ólíku því sem einkennir þorra húsanna í holtinu þar sem álklaðningar eru í forgrunni. Úthliðar húsanna eru hugsaðar annað hvort úr sjónsteypu eða klæddar með hömrudum og lituðum möttum trefjasementsplötum. Íbúðir skarta stórum gólfsíðum gluggum í alrýmum og djúpum innbyggðum svölum. Jarðhæðir skera sig úr með hærri lofthæð og gólfsíða glugga á öllum úthliðum.

Hver húshluti hefur sinn eigin stiga- og lyftukjarna, samtals þrír en hver um sig þjónar á bilinu 8-11 íbúðum. Aðalinngangar íbúða og atvinnurýma á jarðhæð eru tengdir bílastæðum norðan megin við húsin. Atvinnurými á jarðhæð eru aðgengileg bæði frá bílastæðum og torgi sunnan megin. Ráðgert er að líkamsræktarstöð og spa sé í stórum hluta jarðhæðar með mögulega tengingu niður í kjallara þar sem staðsetja mætti búningsherbergi og tæknirými. Í kjallara er auk þess að finna geymslur íbúa, hjólageymslu og bílageymslu.

Lóðarfrágangur

Þar sem húsin liggja þétt að hverfistorgi er allur lóðarfrágangur borgarmiðaður (e. urban) og er efnisval í takt við það sem þegar hefur verið framkvæmt í hverfinu. Þá er ráðgert að hverfistorgið sé dregið inn á lóð íbúðakjarnans til skjól- og rýmismyndunar. Staðsetning og magn trjágróðurs verður úthugað til að skapa hlýlegt og vistleg umhverfi og mynda skjól og setsvæði um allt torgrýmið.

Norðan við húsið eru 40 bílastæði ofanjarðar sem samnýtt eru með Oddfellow og er sérstök áhersla lögð á að yfirbragð bílastæða sé grænt og vistlegt. Næst íbúðarkjarna eru fimm skammtíðastæði og tvö stæði fyrir hreyfihamlaða sem nýtast gestum íbúa og atvinnurýma. Þá er ráð gert að að staðsetja um 40 bílastæði í kjallara sem ætluð eruð íbúum og starfsfólki atvinnurýma.

Gróður á lóð verður fjölær og þarfnast lágmarks umhirðu og ofanvatn nýtt til vökvunar. Aðstaða verður fyrir reiðhjól, bæði utanhúss og innan og unnt að koma fyrir tenglum til hleðslu rafknúinna reiðhjóla, vélhjóla og bíla. Sorpflokkunaraðstöðu verður komið fyrir í djúpgámum innan lóðar.

Helstu stærðir eftir breytingu**Hæðir húsa:**

Hús A: 3-4h // 10,5-13,5m
Hús B: 4-5h // 13,5-16,5m
Hús C: 4-5h // 13,5-16,5m

Byggingarmagn ofanjarðar:

Atvinna: 1370m²
Íbúðir: 4000m²
Samtals: 5370m²

Bílastæðabókhalld:

Ofanjarðar samnýtt: 40 stæði
Ofanjarðar innan lóðar: 7 stæði
Neðanjarðar: 40-50
Samtals: 87-97 stæði

Fjöldi íbúða:

30-38 (eftir útfærslu)

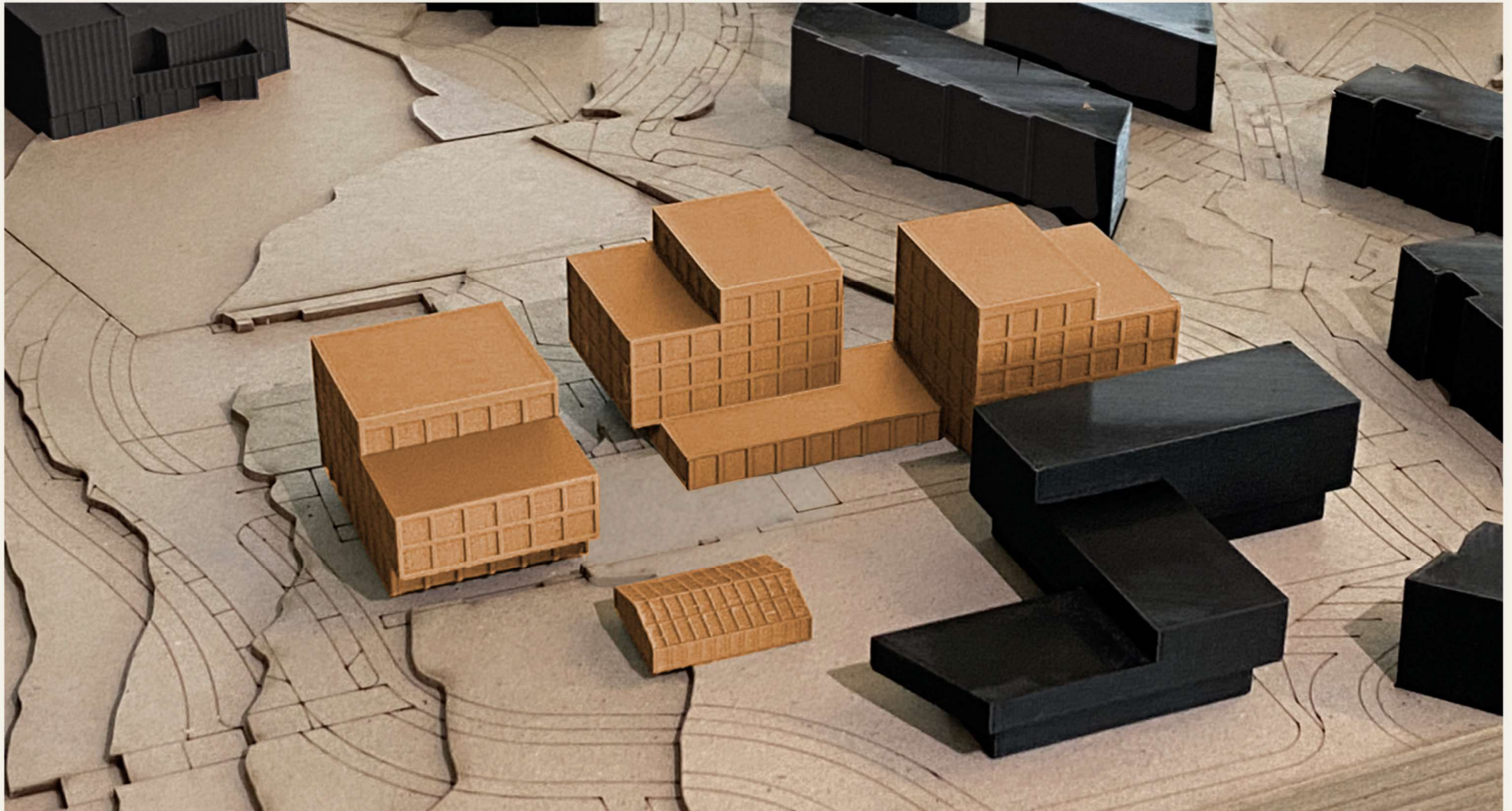
Kjallarar: 2700m²

Samtals: 8070m²

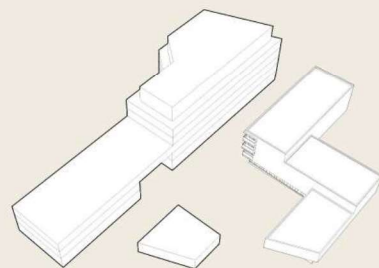
TRÍPÓLÍ + KRADS

**VINATORG Á
HÁHOLTINU**

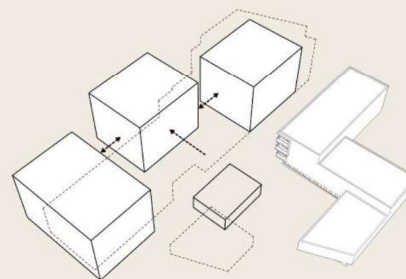
Tillaga að nýju skipulagi og útliti bygginga á
Háholti Urriðaholthverfis



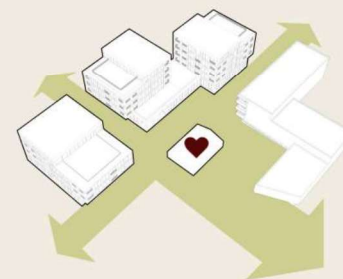
„Með því að skipta húsinu í þrennt og draga húshlutann í miðjunni til norðurs verður til meira útsýni úr íbúðum og birta í þeim enn meiri. Þá verður einnig til skjólsamt og sólríkt útisvæði sem er samofið hverfistorginu sunnan við húsið”



Núverandi



Þrískiptur húskroppur



Vinatorg

Einstakur íbúðakjarni á hápunkti Urriðaholts

Urriðaholt er nýtt og vel heppnað hverfi, í náinni tengingu við náttúru Heiðmerkur og Urriðavatns. Hverfið er nánast eins og sjálfstætt þorp, mitt í útivistarparadís, með gott útsýni til allra átta. Efst á holtinu, framan við væntanlegt regluheimili Oddfellowa, er einstakt tækifæri til þess að reisa hágæða íbúðakjarna við aðaltorg hverfisins, með góðri tengingu við atvinnustarfsemi á jarðhæðum sem nýtist íbúum með beinum hætti og eykur lífsgæði.

Með því að hanna kjarnann sérstaklega fyrir fólk 50 ára og eldra má skilgreina þarfir þess markhóps og setja þær í öndvegi. Huga þarf meðal annars að félagslegri virkni íbúanna og hreyfingu. Nálægð við þjónustu á borð við líkamsrækt og spa ásamt vel útfærðum útisvæðum og golfvelli dregur að sér íbúa. Geymsla fyrir golfbíla er eitt af því sem bjóða mætti upp á í kjallara en auk þess kæmi golfhermir að góðum notum yfir vetrarmánuðina. Nú þegar hefur verið opnað kaffihús við hverfistorgið sem kjarninn stendur við en sameiginlegt gróðurhús íbúa sem býður upp upp á unaðsreit allan ársins hring væri góð viðbót. Að lokum má nefna tilvonandi regluheimili Oddfellowa sem nýtist öllum íbúum í formi veislusala auk hefðbundinnar reglustarfsemi félagsmanna.

Uppbrot, birta og útsýni

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er leyfi til þess að reisa á lóðinni djúpan og langan húskropp fyrir atvinnustarfsemi á öllum hæðum. Með því að breyta lóðinni í blandaða byggð með íbúðarhúsnæði á efri hæðum er óhjákvæmilegt að endurmóta þurfi húsamassann. Með því að brjóta hann upp í þrjú punkthús í stað

einnar húsalengju verður til stærra hlutfall úthliða sem gerir íbúðirnar bjartari og útsýni úr þeim verður meira. Allar íbúðir fá þannig að minnsta kosti tvær úthliðar og þær stærstu hafa þrjár til fjórar birtuhliðar. Fjöldi íbúða er á bilinu 30-38.

Með því að draga húshlutann í miðjunni inn til norðurs verður til meira útsýni úr íbúðum og birta í þeim enn meiri. Þá verður einnig til skjólsamt og sólríkt útisvæði sem er samofið hverfistorginu sunnan við húsið. Auk jarðhæðar er ráðgert að þök húsanna nýtist íbúum til dægrardvalar, bæði sem einkagarðar en einnig sem sameiginlegir þakgarðar allra íbúa.

Lægsta húsið er þrjár hæðir auk mikið inndreginnar þakhæðar en hærri húsin tvö eru hæð hærri. Húshæðir stallast niður í átt að nærliggjandi fjölbýlishúsum og er skuggavarp þannig minnkað og ásýnd milduð gagnvart nágrönnum.

Ásýnd, efniskennd og innra fyrirkomulag

Íbúðarkjarninn skapar sér nokkra sérstöðu með efnum, áferðum og yfirbragði ólíku því sem einkennir þorra húsanna í holtinu þar sem álklæðningar eru í forgrunni. Úthliðar húsanna eru hugsaðar annað hvort úr sjónsteypu eða klæddar með hömruðum og lituðum möttum trefjasementsplötum. Íbúðir skarta stórum gólfsíðum gluggum í alrýmum og djúpum innbyggðum svölum. Jarðhæðir skera sig úr með hærri lofthæð og gólfsíða glugga á öllum úthliðum.

Hver húshluti hefur sinn eigin stiga- og lyftukjarna, samtals þrír en hver um sig þjónar á bilinu 8-11 íbúðum. Aðalinngangar íbúða og atvinnurýma á jarðhæð eru

tengdir bílastæðum norðan megin við húsin. Atvinnurými á jarðhæð eru aðgengileg bæði frá bílastæðum og torgi sunnan megin. Ráðgert er að líkamsræktarstöð og spa sé í stórum hluta jarðhæðar með mögulega tengingu niður í kjallara þar sem staðsetja mætti búningsherbergi og tæknirými. Í kjallara er auk þess að finna geymslur íbúa, hjólageymslu og bílageymslu.

Lóðarfrágangur

Þar sem húsin liggja þétt að hverfistorgi er allur lóðarfrágangur borgarmiðaður (e. urban) og er efnisval í takt við það sem þegar hefur verið framkvæmt í hverfinu. Þá er ráðgert að hverfistorgið sé dregið inn á lóð íbúðakjarnans til skjól- og rýmismyndunar. Staðsetning og magn trjágróðurs verður úthugsað til að skapa hlýlegt og vistleg umhverfi og mynda skjól og setsvæði um allt torgrýmið.

Norðan við húsið eru 40 bílastæði ofanjarðar sem samnýtt eru með Oddfellow og er sérstök áhersla lögð á að yfirbragð bílastæða sé grænt og vistlegt. Næst íbúðarkjarna eru fimm skammtíðastæði og tvö stæði fyrir hreyfihamlaða sem nýtast gestum íbúa og atvinnurýma. Þá er ráð gert að að staðsetja um 40 bílastæði í kjallara sem ætluð eruð íbúum og starfsfólki atvinnurýma.

Gróður á lóð verður fjölær og þarfnast lágmarks umhirðu og ofanvatn nýtt til vökvunar. Aðstaða verður fyrir reiðhjól, bæði utanhúss og innan og unnt að koma fyrir tenglum til hleðslu rafknúinna reiðhjóla, vélhjóla og bíla. Sorpflokkunaraðstöðu verður komið fyrir í djúpgámum innan lóðar.

HELSTU STÆRÐIR EFTIR BREYTINGU:

Hæðir húsa:	
Hús A:	3-4h // 10,5-13,5m
Hús B:	4-5h // 13,5-16,5m
Hús C:	4-5h // 13,5-16,5m
Byggingarmagn ofanjarðar:	
Jarðhæð:	1370m ²
<u>Efri hæðir:</u>	<u>4000m²</u>
Samtals:	5370m ²
<u>Kjallarar:</u> 2700m ²	
Samtals:	8070m ²
Fjöldi íbúða: 30-38 (eftir útfærslu)	
Bílastæðabókhalð:	
Ofanjarðar samnýtt:	40 stæði
Ofanjarðar innan lóðar:	7 stæði
<u>Neðanjarðar:</u>	<u>40-50</u>
Samtals:	87-97 stæði

SAMHLJÓMUR VIÐ UMHVERFIÐ

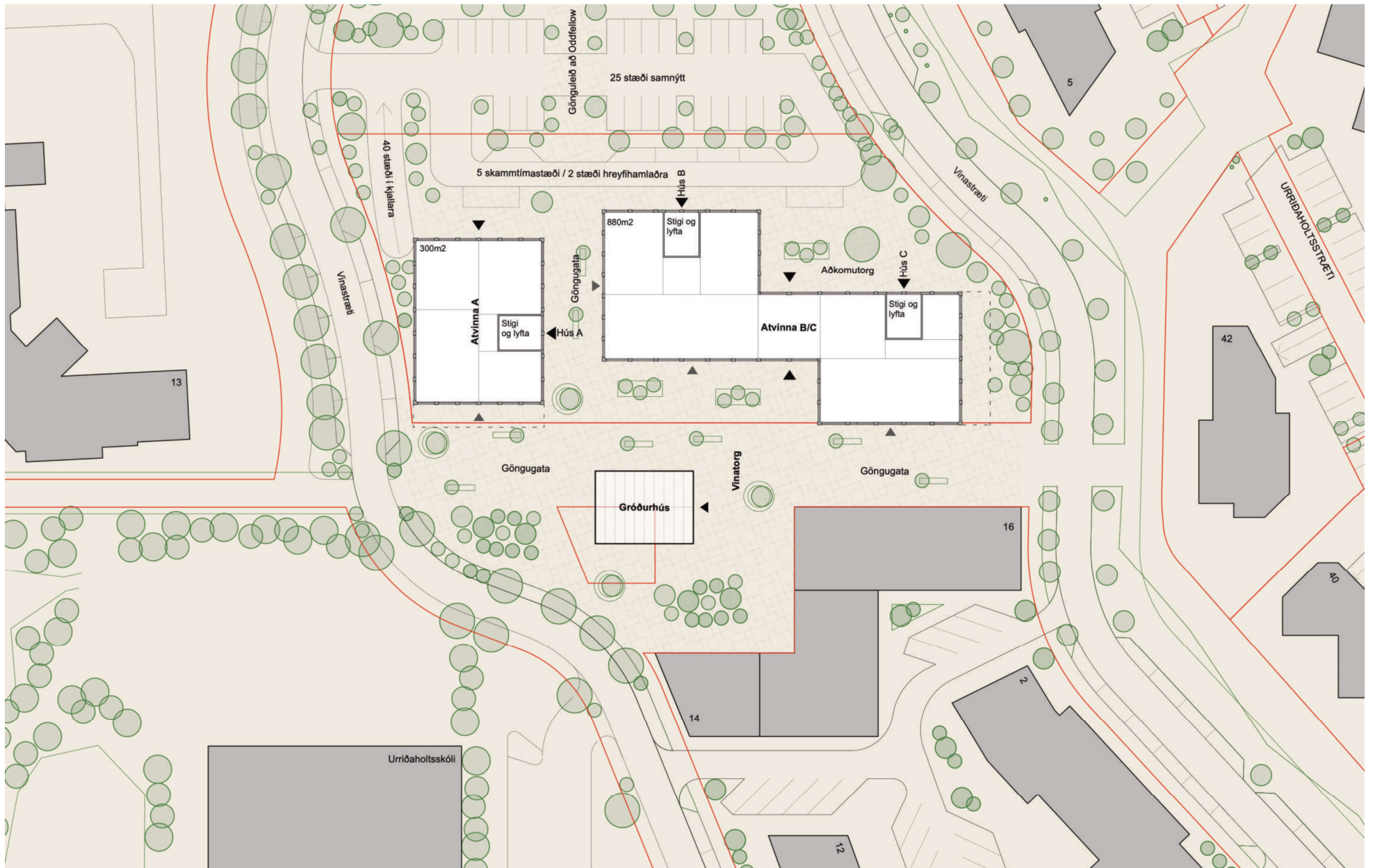


EFNISKENND OG YFIRBRAGÐ



Fjarviddarmynd
Vinatorg á Háholtinu

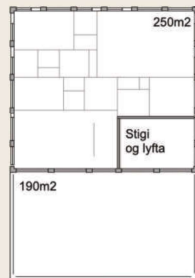
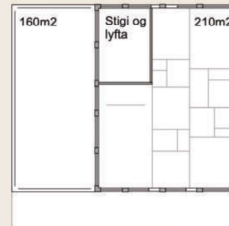
SAMHLJÓMUR VIÐ UMHVERFIÐ



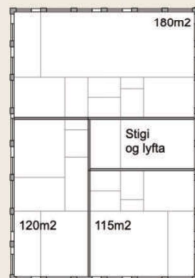
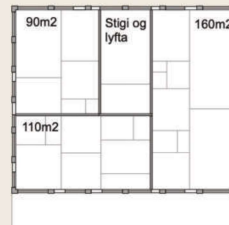
SAMHLJÓMUR VIÐ UMHVERFIÐ



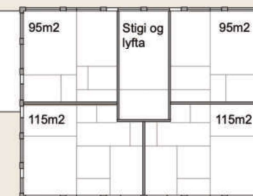
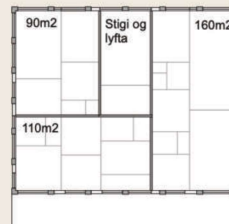
5. hæð



4. hæð



2-3. hæð

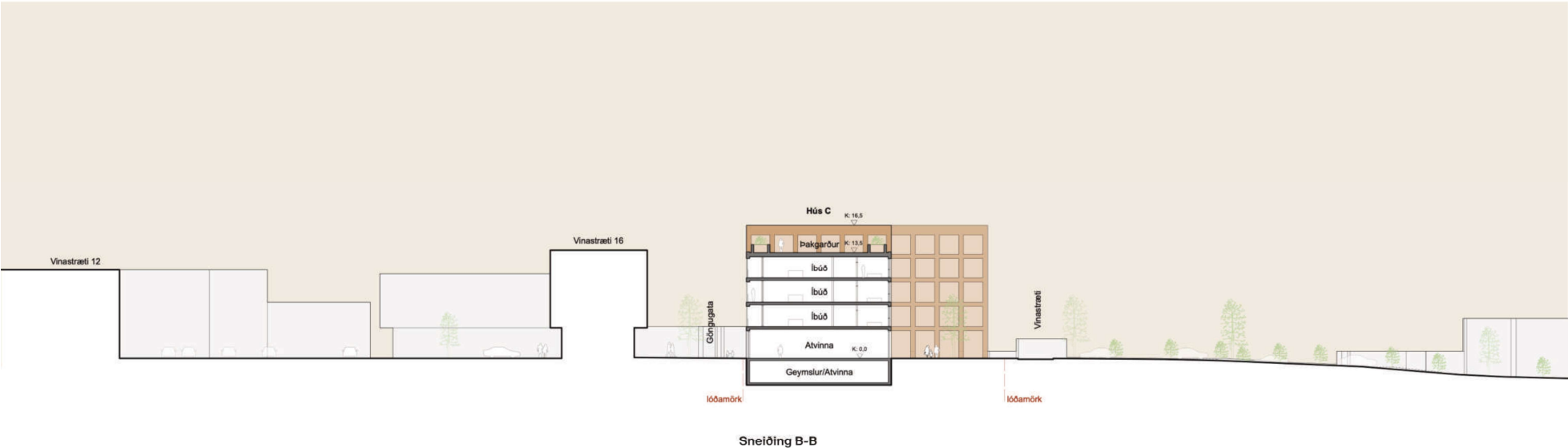


EFNISKENND OG YFIRBRAGÐ

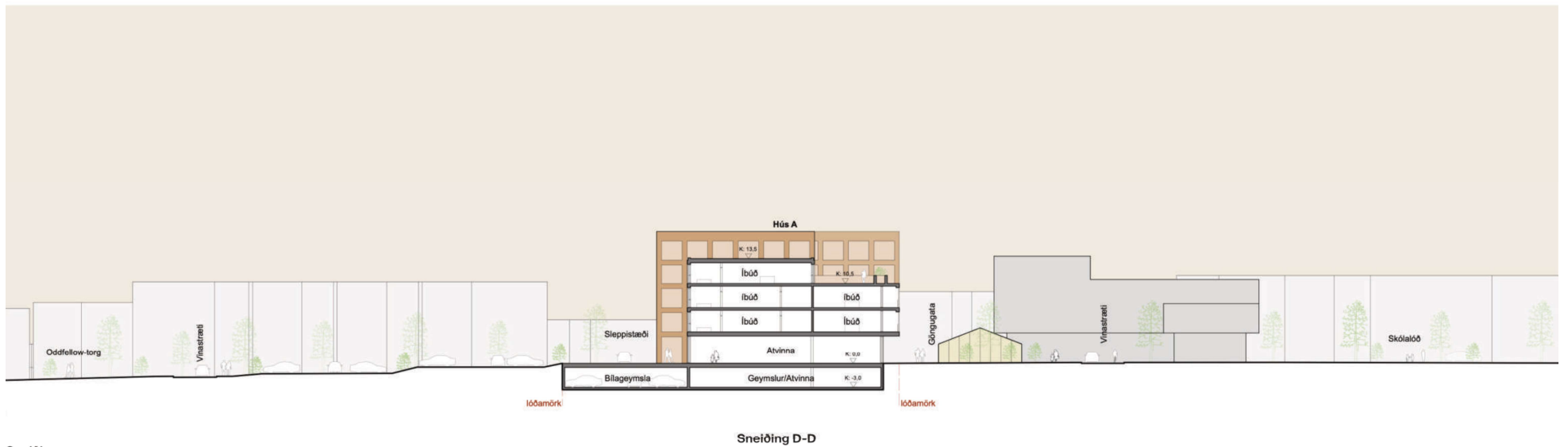
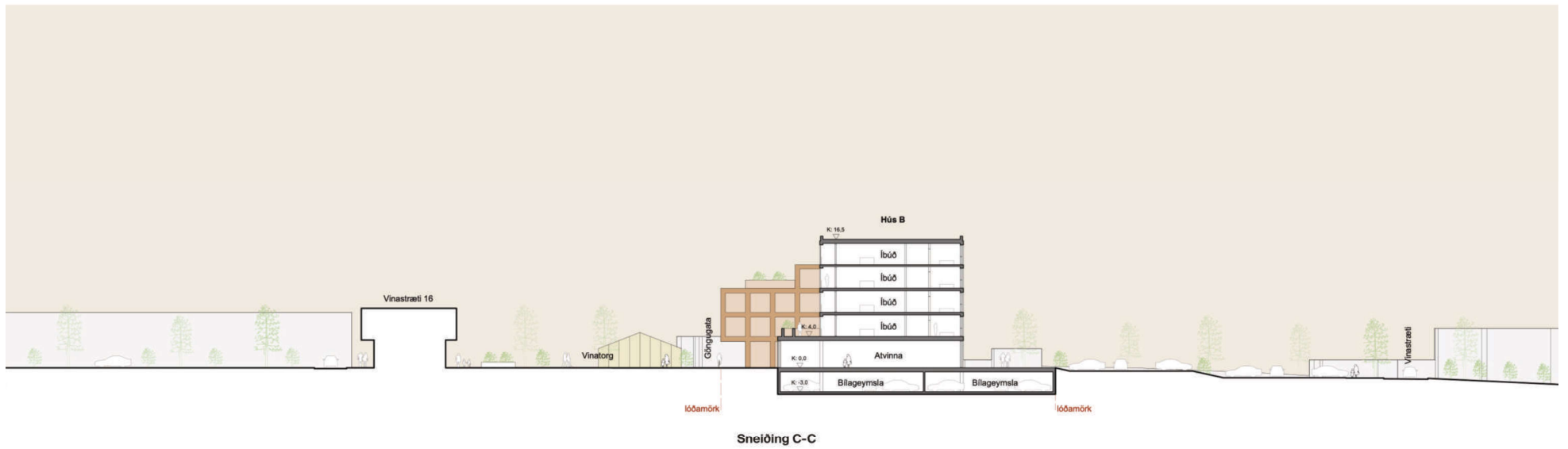


Fjarviddarmynd
Séð frá göngugötu í átt að Vinatorgi

SAMHLJÓMUR VIÐ UMHVERFIÐ



SAMHLJÓMUR VIÐ UMHVERFIÐ



EFNISKENND OG YFIRBRAGÐ



Fjarviddarmynd
Séð frá Vinatorgi í átt að nýju regluheimili Oddfellow

1. Samanburður við gildandi skipulag

SAMANBURÐUR VIÐ GILDANDI SKIPULAG

Núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir einni langri og breiðri byggingu sem rís hæst 21m á hæð. Með því að skipta húsinu í þrennt og draga húshlutann í miðjunni til norðurs verður til meira útsýni úr íbúðunum og birta í þeim enn meiri. Húsið er lækkað niður í 16,5m þar sem það rís hæst en fer hæst 10,5-13,5m næst götu og fellur þannig betur að nærliggjandi byggð.

HELSTU STÆRÐIR EFTIR BREYTINGU:

Hæðir húsa:

Hús A: 3-4h // 10,5-13,5m
Hús B: 4-5h // 13,5-16,5m
Hús C: 4-5h // 13,5-16,5m

Byggingarmagn ofanjarðar:

Jarðhæðir: 1370m²
Efri hæðir: 4000m²
Samtals: 5370m²

Kjallarar: 2700m²

Samtals: 8070m²

Fjöldi íbúða: 30-38 (eftir útfærslu)

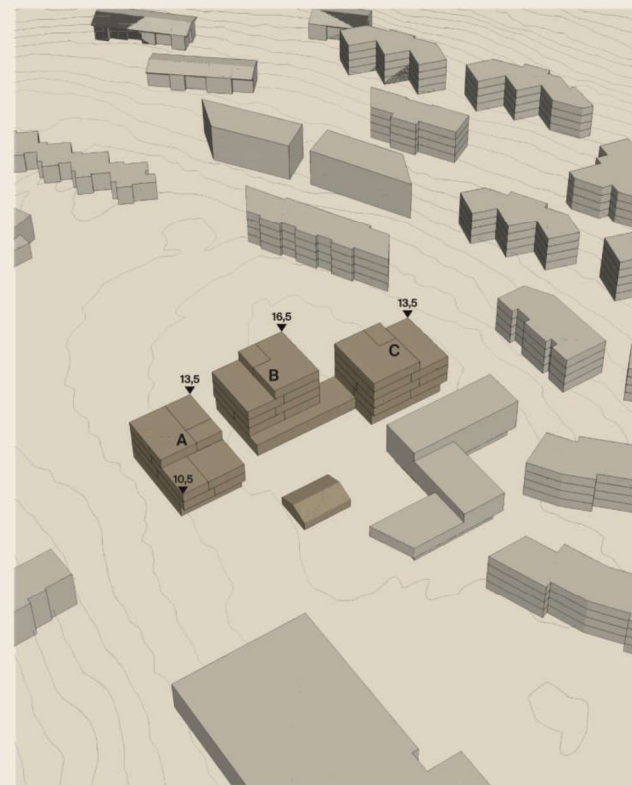
Bílastæðabókhald:

Ofanjarðar samnýt: 40 stæði
Ofanjarðar innan lóðar: 7 stæði
Neðanjarðar: 40-50

Samtals: 87-97 stæði



Skv. gildandi deiliskipulagi



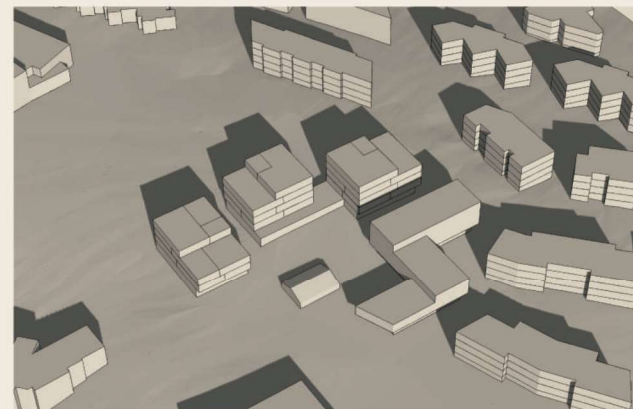
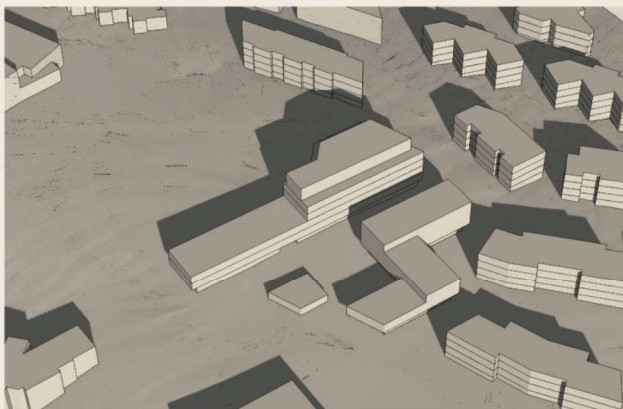
Ný tillaga

SAMANBURÐUR VIÐ GILDANDI SKIPULAG

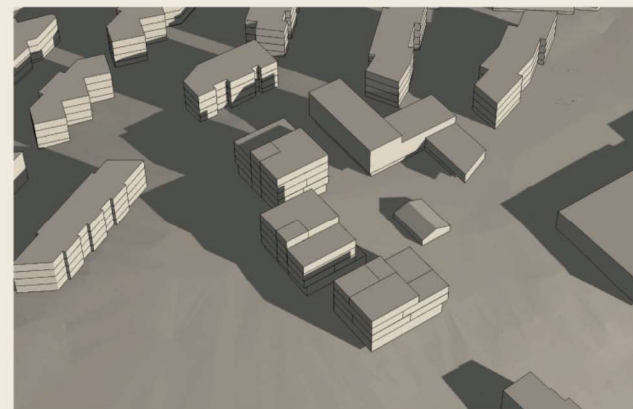
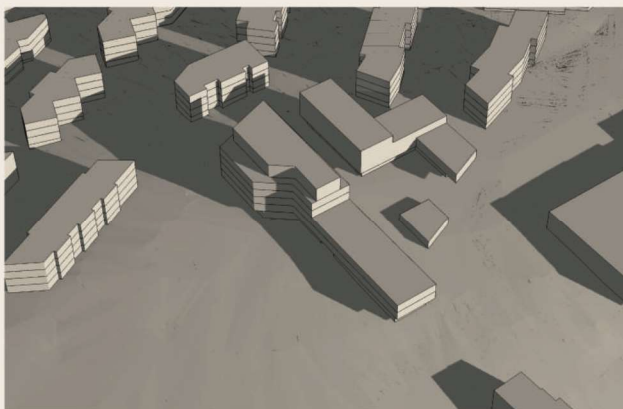
Með því að lækka húsið næst götu á austurhluta lóðarinnar er hægt að draga töluvert úr skuggavarpi á næstu lóðir.

Hér má sjá hvernig skuggavarp á íbúðarhúsin við Sjónarveg 5 og Urriðaholtsstræti 38 og 42 hefur minnkað á völdum tíma dags við jafndægur.

Jafndægur
Kl. 13:00



Jafndægur
Kl. 16:00



Skv. gildandi deiliskipulagi

Ný tillaga

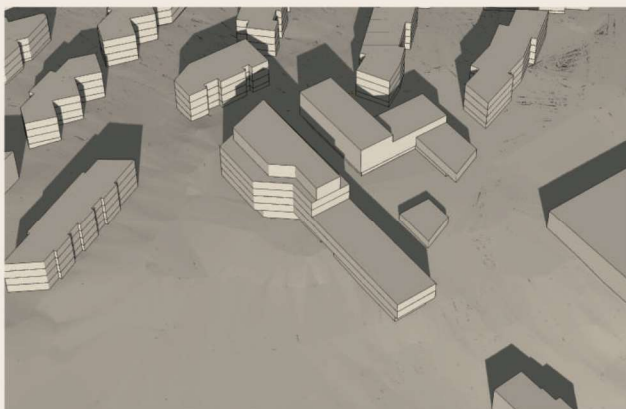
SAMANBURÐUR VIÐ GILDANDI SKIPULAG

Hér má sjá hvernig skuggavarp á húsin við Vínatræti 16 og Urriðaholtsstræti 42 hefur minnkað á völdum tíma dags við jafndægur og sumarsólstöður.

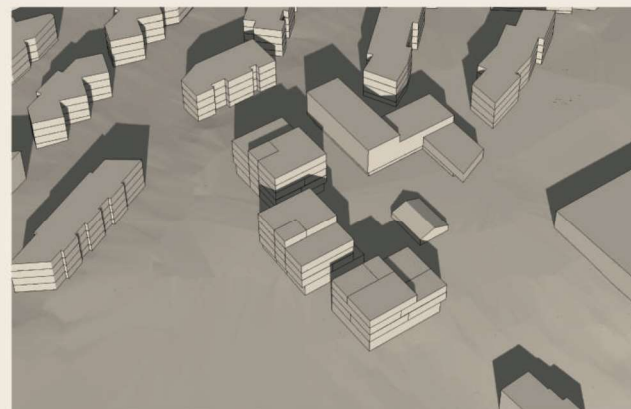
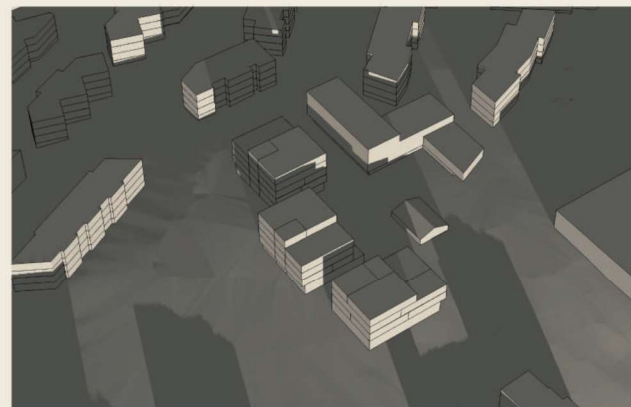
Jafndægur
Kl. 19:00



Sumarsólstöður
Kl. 19:00



Skv. gildandi deiliskipulagi



Ný tillaga

SAMANBURÐUR VIÐ GILDANDI SKIPULAG

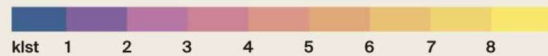
Með því að skoða birtuskilyrði 1. maí yfir 8 klst tímabil, frá 9 til 17, fæst ágætis yfirsýn yfir hvaða svæði njóta mestrar birtu. Þessi tími árs er mitt á milli vorjafndægur og sumarsólstaða og er því ákveðið meðaltal fyrir bjartari hluta ársins. Hér má sjá samanburð tillögu við samþykkt deiliskipulag.



Skv. gildandi deiliskipulagi



Ný tillaga



SAMANBURÐUR VIÐ GILDANDI SKIPULAG

Með því að skoða hvaða áhrif ríkjandi vindáttir hafa á ólík útirými má sjá hvar er þægilegt að sitja, standa, ganga, o.s.frv. Hér má sjá samanburð á tillögu við gildandi deiliskipulag þar sem niðurstöður vindgreiningar sýna að talsvert meiri vindstrengur er meðfram suðurhlið samþykkt deiliskipulagsmassa. Tillagan gerir ráð fyrir skjólsömu torgrými sem opnast vel á móti sólu.



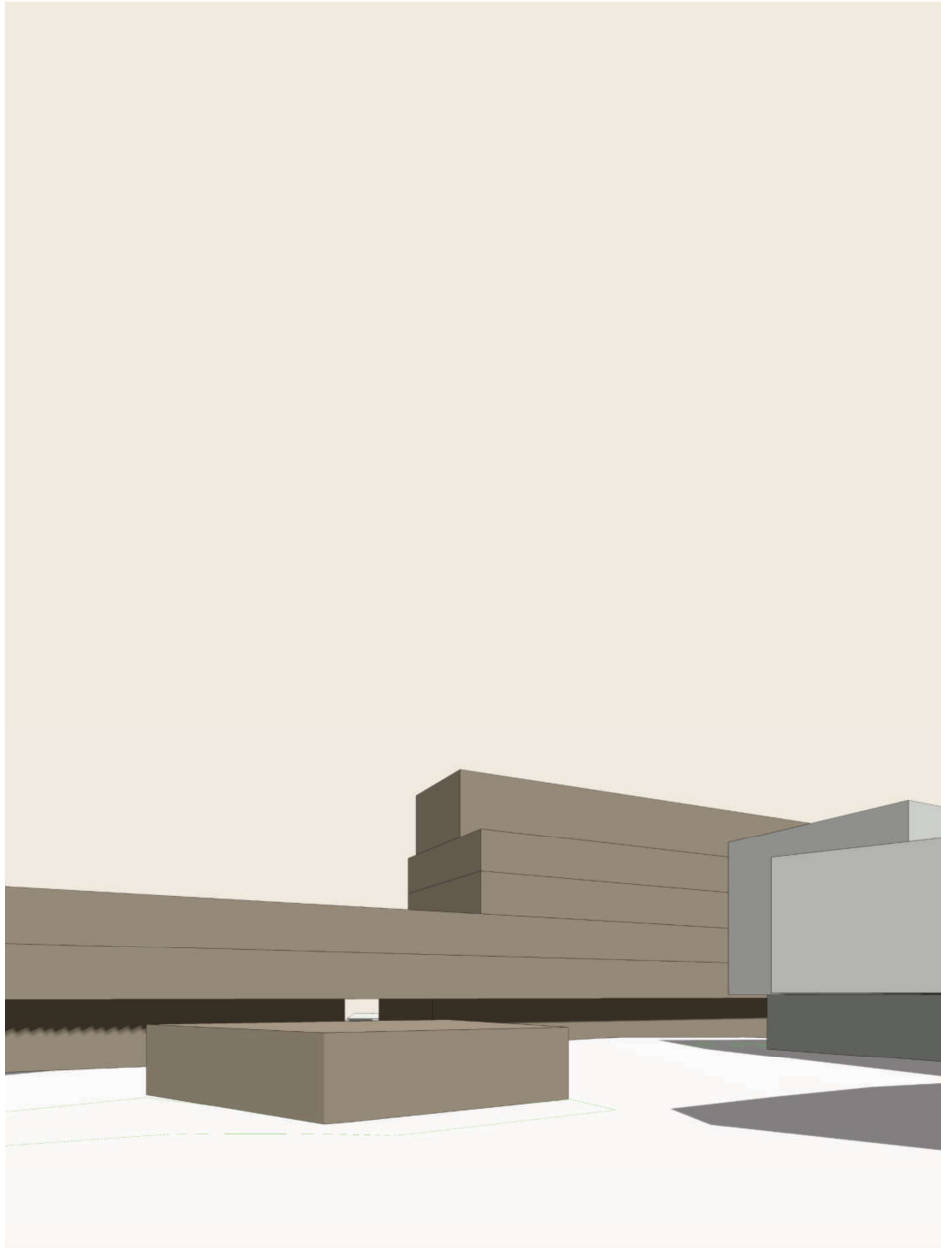
Skv. gildandi deiliskipulagi



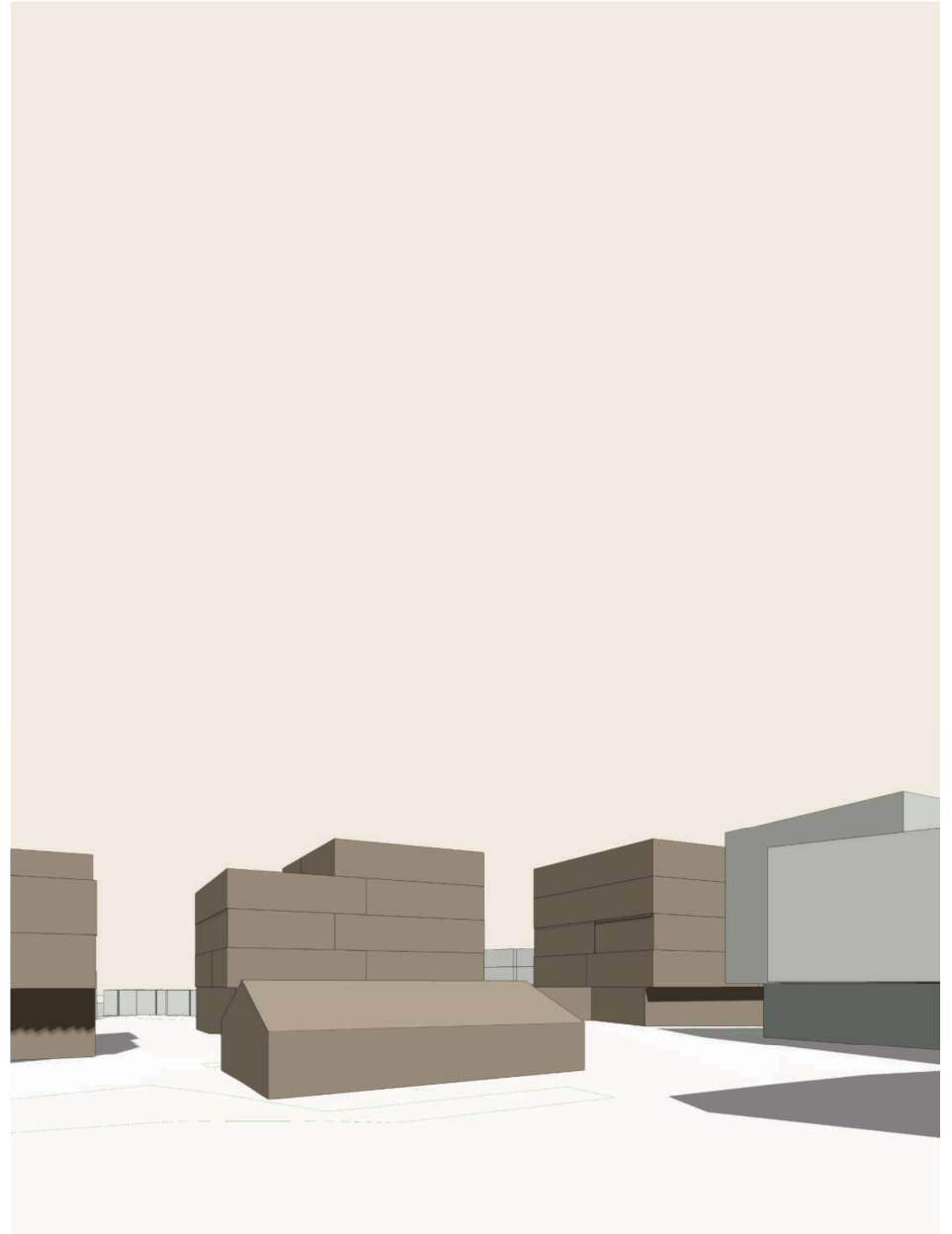
Ný tillaga



SÉÐ FRÁ VINASTRÆTI (SUÐUR) Í ÁTT AÐ VINASTRÆTI 22, 20 OG 14, 16

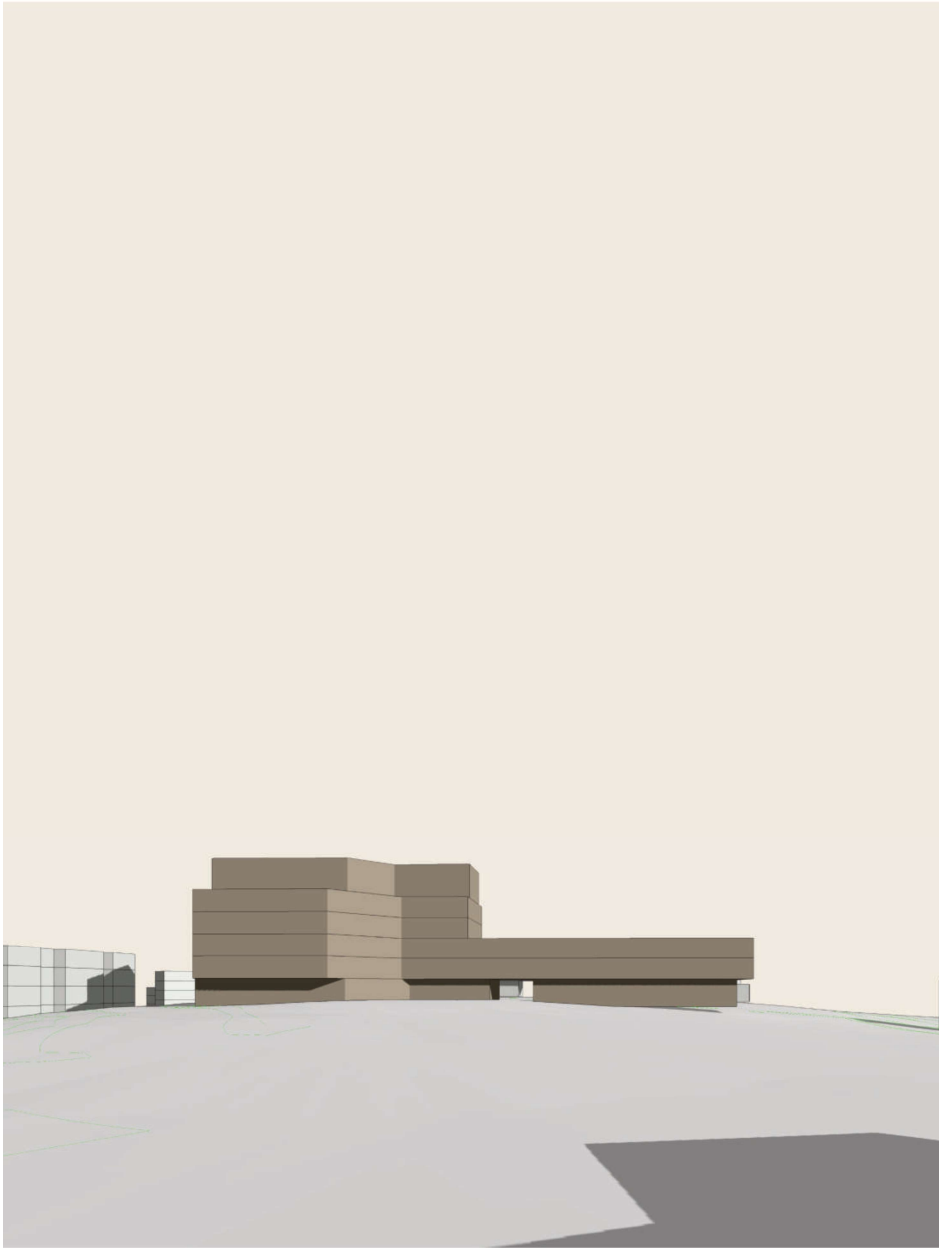


Gildandi deiliskipulagi

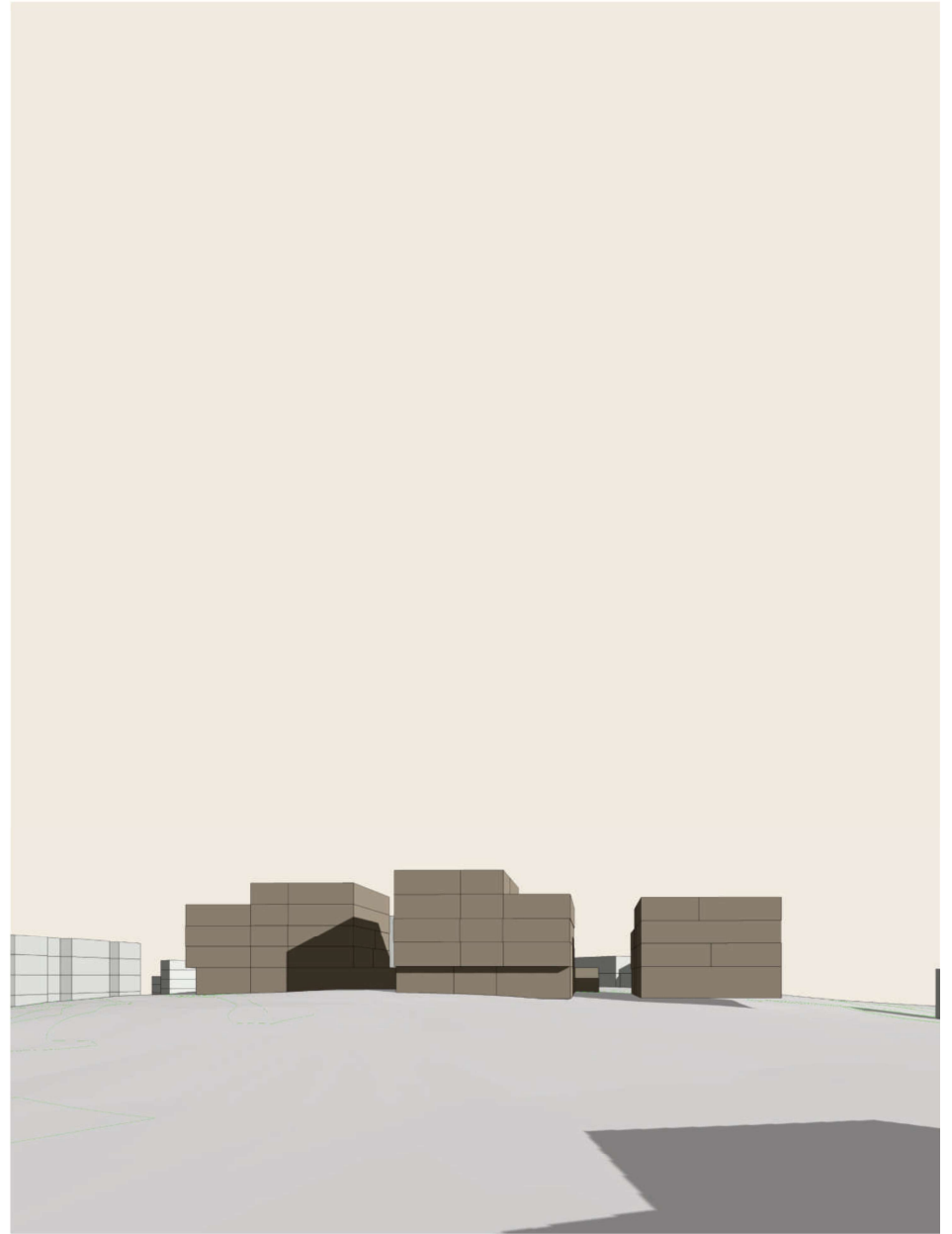


Ný tillaga

SÉÐ FRÁ NÝBYGGINGU ODDFELLOW

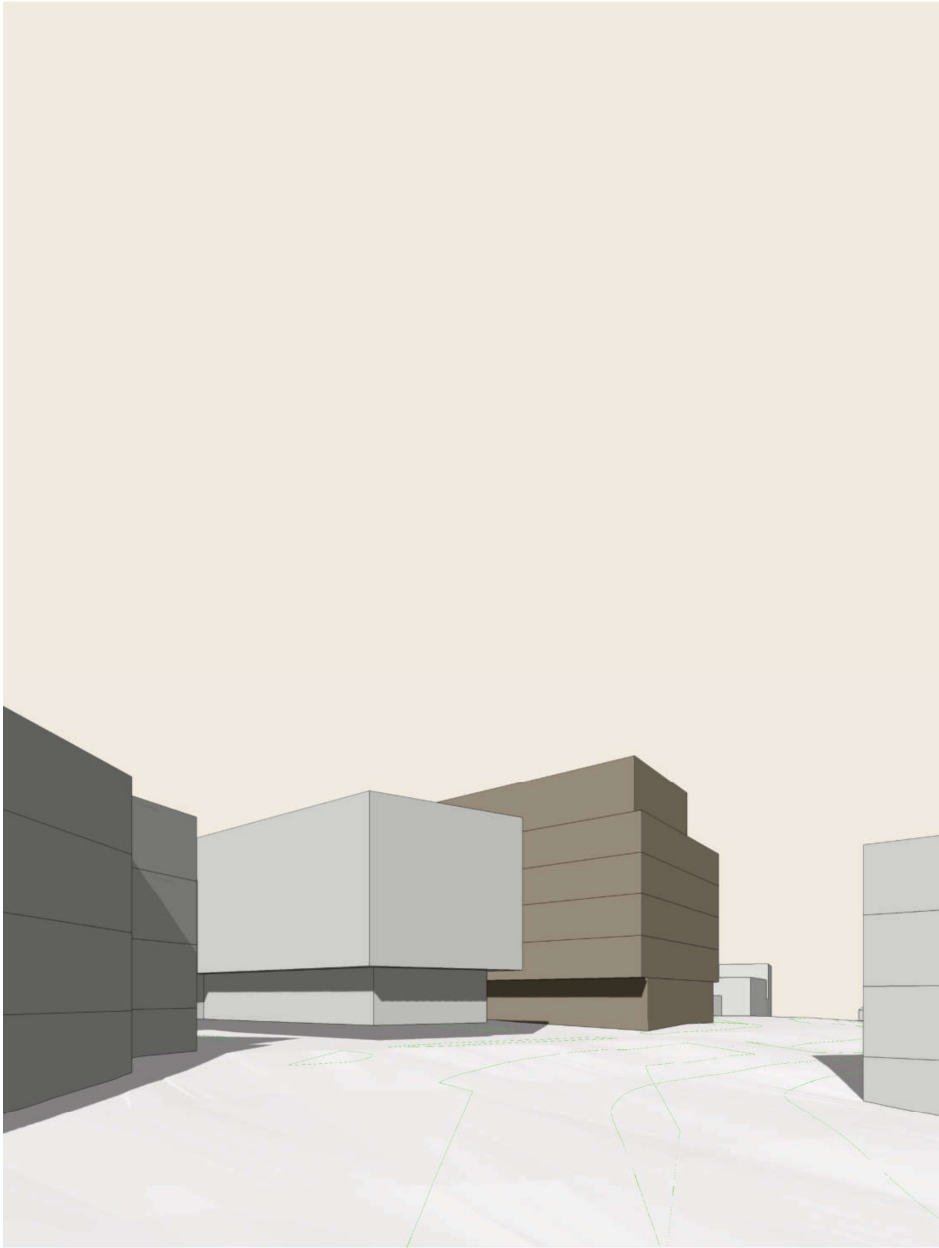


Gildandi deiliskipulagi

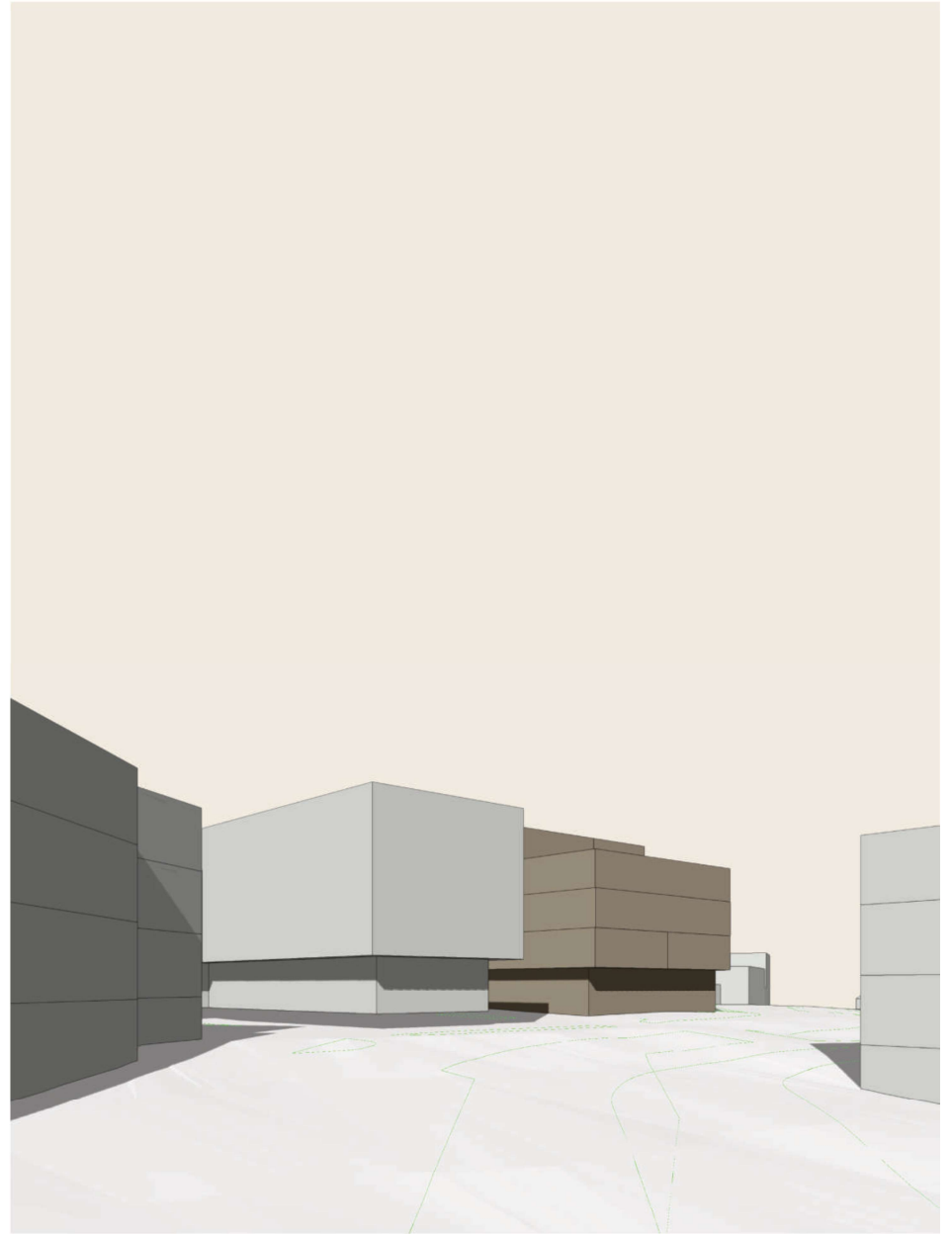


Ný tillaga

SÉÐ FRÁ VINASTRÆTI (NORÐUR) Í ÁTT AÐ VINASTRÆTI 16 OG 20



Gildandi deiliskipulagi



Ný tillaga

