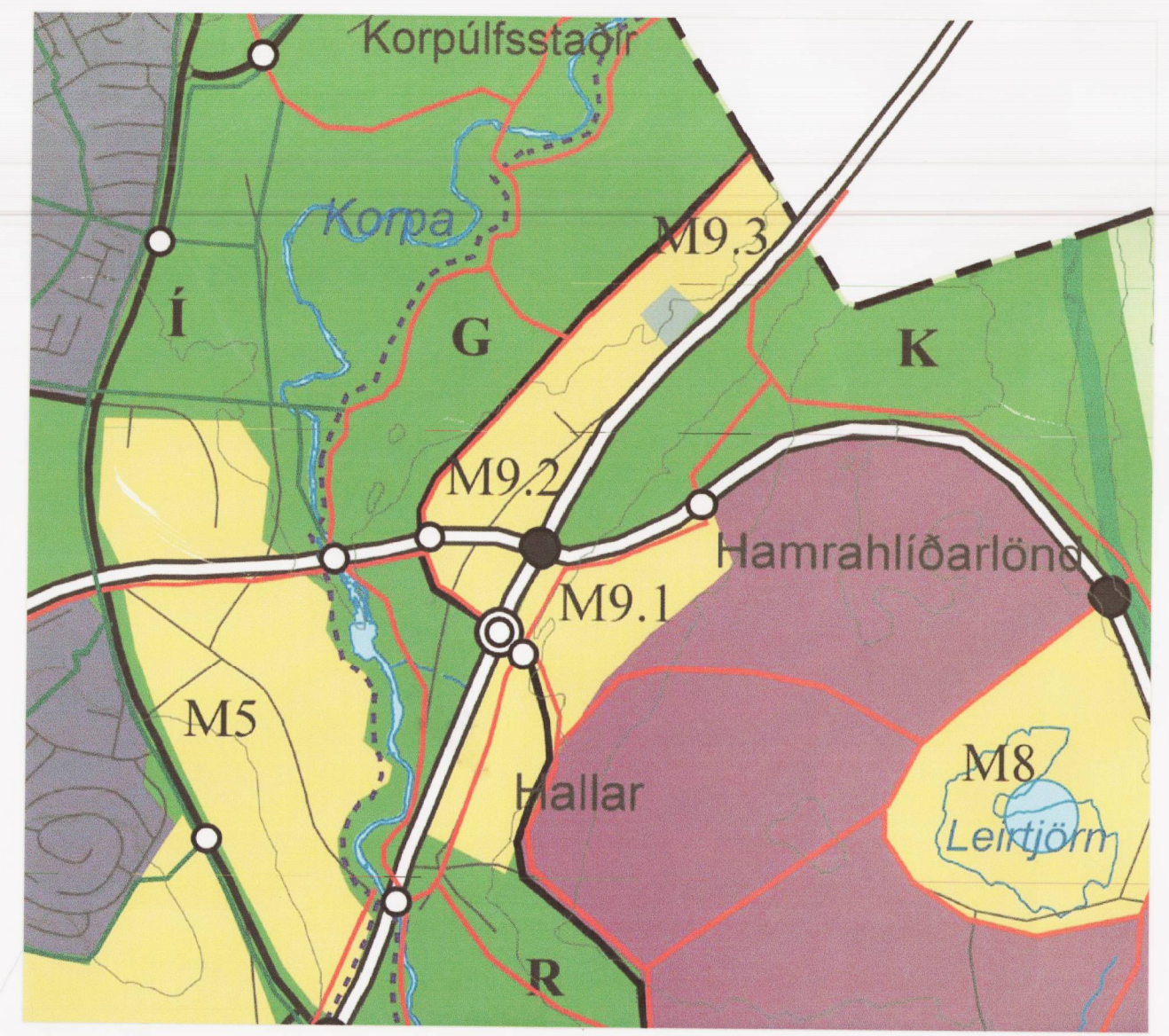
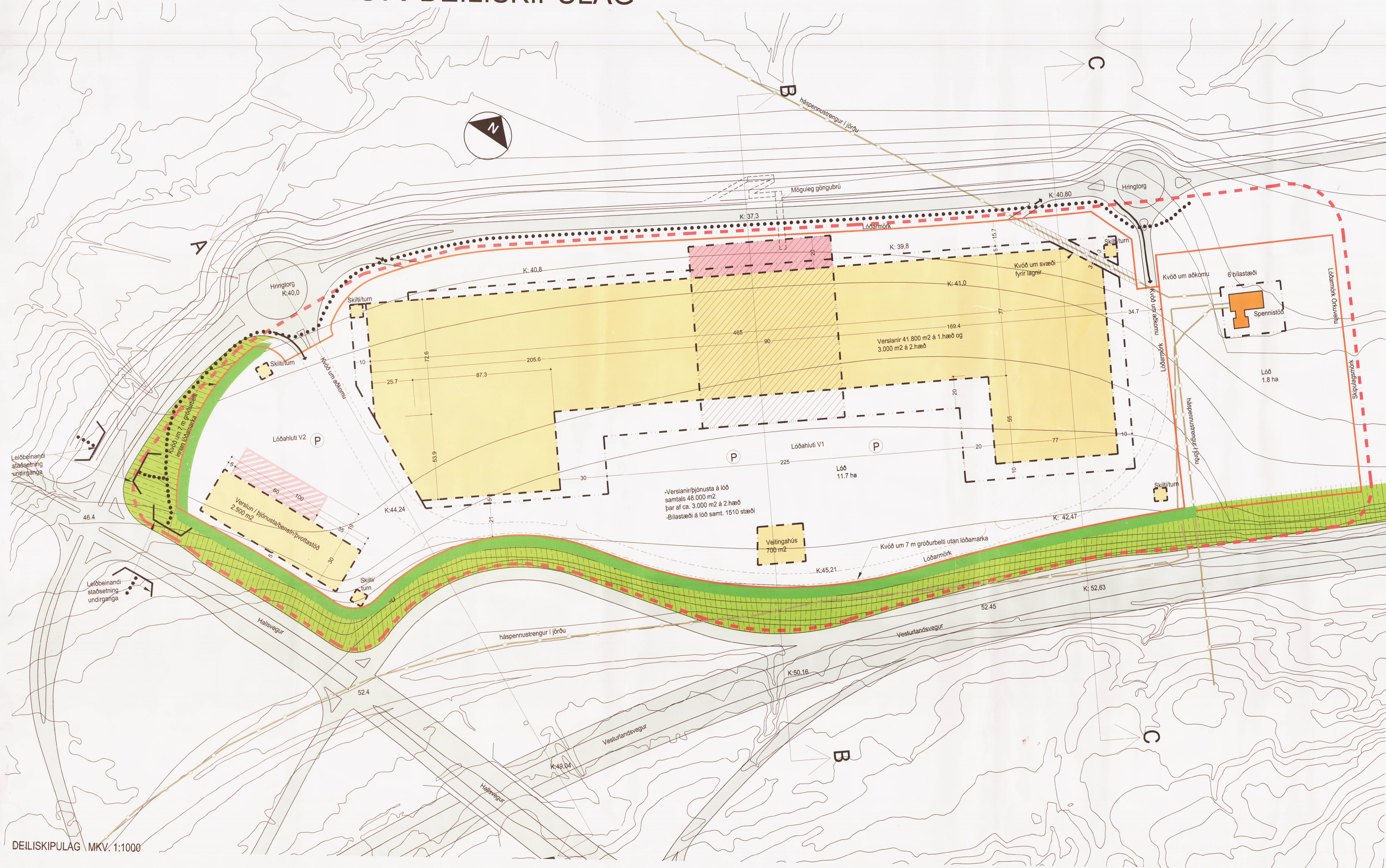


STEKKJARBREKKUR DEILISKIPULAG



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR

Stekkarbrekkur Greinareró og skilmálar

Deiliskipulagsvæði afmarkað af Vesturlandsvegi til austurs. Hálveggi til suðurs og fyrirbyggðum aðbrotalóðum norðan aðbrotalóðar til norðurs. Að vestanverðu afmarkað svæðið við fyrirbyggða tengibrú. Svæðið er um 135.000 fm að stærð og skipt í tveir lóðir sem er annars vegar lóð fyrir aðbrotalóð um 18.000 fm og hins vegar lóð fyrir rýmiþreka verslun þar sem einnig er heimil að gera ráð fyrir bíllagngi starfsmanna, akstursvæðinu og bíllagngi starfsmanna til 117.000 fm.

SKIPULAGSÁÐA SAMVÆMI AÐALSKIPULAGI AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR FYR 2001-2004 með breytingum samþykktum í borgarstjórn 30.03.2004. Er landnotkun svæðisins skilgreint samkvæmt 10.2) en um það gildir: Miðsvæði norðan Hállsvægis og vestan Vesturlandsvegar til norðurs að spennistöð varð skilgreint samkvæmt 10.2) A svæðið er gert ráð fyrir rýmiþreka verslunum. Nánari skilmálar um notkun svæðisins verða settir í deiliskipulagi.

Engin mannvirkni eða dag innan svæðisins utan aðbrotalóðar og spennistöð og jarðveglingum þeim tengdum.

Löðahli V1 er skipt í tvo hluta V1 sem nær yfir framangreidda starfsmann og V2 þar sem einngöngu er heimil og er reka þjónustustærðir fyrir bílferlar s.s. bensínloð, verslun, dekkjævanstöð, smúrþjónusta og verslunir með húsi í bílvegi. Ákveðið er lögmarkaðar verslunir hér að neðan gildir ekki um þann hluta löðarinnar.

Löðastærð ca. 117.000 fm
Hámarks byggingarmagn 48.000 fm
Nýtingarhlutf. 0,6

Heimil er að nýla allt að 25% af ytri byggingareit. Leyflegt heildarbyggingarmagn breytist þó ekki.

Hámarks hæð bygginga frá neðsta gólfkoti (K41) er 15 m.
Hámarks hæð bygginga á almörkuðu svæði frá neðsta gólfkoti (K41) er 25 m.

Heimil er að reka eða matdröverslun á allt að 5.000 fm af gólfstærðinni verslunarhúsnæðis. Matdröverslun má ekki taka stærri hluta húsnæðisins.

Lögmarkastærð annarra verslana er 1.000 fm af gólfstærðinni verslunarhúsnæðis.

Heimil er að reka eða verslun vellingarstöð og afþreyingarstöð starfsmanna í hluta húsnæðisins. Ekki er heimil að reka húsnæðis í löðinni.

Innan löðarmarka byggingareitir við löðarmörk að Vesturlandsvegi er heimil að reka allt að 700 fm húsnæði á einni hæð undir vellingarstöð og tengia starfsmann.

Innan löðarmarka er heimil að reka allt að fimm tuma í skilti allt að 20 m há frá K:41,0 fyrir auglýsingar.

Átkoma á kvöð
Kvöð er um kvæðum inn á lóð frá fyrirséðri tengibrú.

Bíllastæði / kvöð
Fjórir bíllastæði á lóð skal að lögmarki vera eitt stæði fyrir hverja 35 fm verslunarhúsnæðis og að lögmarki eitt stæði fyrir hverja 50 fm lögmarkshúsnæðis. Ger er krafna um aðgengilega gangveg frá gólfvegum á milli bíllastæða að byggingum í annari hvort stæðaból (þá uppdrátt). Fullnægja skal reglugerð um fjórir stæði fyrir fatavagn og nógvegi þeirra við byggingar og tryggja hæfilegan fjórir hjólastæði. Ger er krafna um vandaðan fátavagnstæði og skil skal fyrir fátavagn við gangveg milli bíllastæða að byggingum til að sá stæðahúttal bíllastæða gagnvart umhverfinu.

Jarðstengur / kvöð
Ger þar ráð fyrir kvöð um 6 m helgumsvæði fyrir háspennustreng sem liggur inn á löðina norðan til. Ger er ráð fyrir þeim möguleika að fara strengir á kostnað umskoraðilla og fella þá kvöð um 5 m helgumsvæði norður.

Frángangur á lóð / kvöð
Áhersla er lögð á að byggingar og allt umhverfi þeirra falli vel að landi vegna áspndar frá Vesturlandsvegi og nágðar við útsvitaravæði og gólfvöð við Korpna. Vandi skal til alla frángangur á lóð og lög er áhersla á prófarsenging innan löðar. Hæðir lóðar skal sé um uppbyggings og reka 7 metra breidda gróðurbeltis utan löðarmarka við enda jarðvegslína, á milli Vesturlandsvegar og löðar. Með aðbrotalóðum skal fylgja séruppdráttur af skilpatali löðar.

Löð fyrir aðbrotalóð (A1)
Löðastærð 18.000 fm
Hámarks byggingarmagn 1.000 fm
Nýtingarhlutf. 0,06

Átkoma / kvöð
Kvöð er um kvæðum inn á lóð frá fyrirséðri tengibrú með samþingla akstursstæði með verslun- og þjónustulöð.

Bíllastæði / kvöð
Ger þar ráð fyrir 8 bíllastæðum á lóð

Frángangur á lóð / kvöð
Áhersla er lögð á að byggingar og allt umhverfi þeirra falli vel að landi vegna áspndar frá Vesturlandsvegi og nágðar við útsvitaravæði og gólfvöð við Korpna. Vandi skal til alla frángangur á lóð og lög er áhersla á prófarsenging innan löðar. Með aðbrotalóðum skal fylgja séruppdráttur af skilpatali löðar.

Gerður er fyrirvarð um samþykkt borgarstjórnar og staðfestingu umhverfisráðgjafna varðand þar framkvæmdir sem eru matskýðar en umhverfi liggur ekki fyrir um ást. Er Aðalaskipulagi Reykjavíkur 2001-2004, staðfest af umhverfisráðgjafna 9. júní 2004.

SKÝRINGAR

- Lóðarmörk
- - - Mörk skipulagsvæðis
- - - Innri byggingareitur
- - - Ytri byggingareitur
- - - Háspennustrengur
- - - Göngustígur
- Göngustígur
- Núverandi bygging
- Byggingareitur
- Útbyggð hæð
- 2sm hámarks hæð húss
- Skýggni / þak
- Akstursstæfna
- Göngustígur
- Sérstök kvöð um gróður
- Gróður
- Jarðvegslína

DEILISKIPULAG MKV. 1:1000

Skilmálar
Landnotkun
Verslun- og þjónustulöð (B142)
Hann 08.04.2003 var fyrirtekið MÖU ehf., Smáratróg ehf. og Smáratróg ehf., velti fyrirtil um aðu byggingarmagn og gerð löðalagsáætlanna um aðbrotalóð á svæðinu. Til grundvallar fyrirnefna MÖU liggur við borgaryfirvaldi til að stjóra að aukinni samþykpti á matdröverslun. Af þeim sökum skal tekið tillit til löðalagsáætlanna sem gerður verður um löðna að MÖU sé útlitast rétturinn til verslunar og byggingar matdröverslunar á svæðinu skv. skilmálum og að fátavagn sé óheimil að framleiða eða framleiða þann rétt nema með sérstök samþykpti borgarstjórnar. Þak er tekið tillit til grundvallar fyrirnefna Smáratróg ehf. og Smáratróg ehf. liggur við borgaryfirvaldi til að stjóra aðbrotalóð fyrir rýmiþreka verslun, sem sálja byggingarvörur og húsnæðis, í nálgæði við uppbyggingsvæði í austurhluta borgarinnar. Með vitan til framangreidds er löðin ætluð undir verslun og þjónustu sem þurfi nógvegi og húsnæðisins s.s. eða og byggingarverslun, skómarkað með matvöru, búafélag, rafmagnsdröf, heimilisvæði og húsgöng. Skipt er að óheimil er að skilja húsnæði á löðinni upp í tvo smáar einingar að um verði að reka verslunarmarkað samþingla fátavagn og Smáratróg. Ger er ráð fyrir verslun og þjónustu í svo smáum einingum verði á miðsvæðinu við Löðinni.

Löðinni er skipt í tvo hluta V1 sem nær yfir framangreidda starfsmann og V2 þar sem einngöngu er heimil og er reka þjónustustærðir fyrir bílferlar s.s. bensínloð, verslun, dekkjævanstöð, smúrþjónusta og verslunir með húsi í bílvegi. Ákveðið er lögmarkaðar verslunir hér að neðan gildir ekki um þann hluta löðarinnar.

Löðastærð ca. 117.000 fm
Hámarks byggingarmagn 48.000 fm
Nýtingarhlutf. 0,6

Heimil er að nýla allt að 25% af ytri byggingareit. Leyflegt heildarbyggingarmagn breytist þó ekki.

Hámarks hæð bygginga frá neðsta gólfkoti (K41) er 15 m.
Hámarks hæð bygginga á almörkuðu svæði frá neðsta gólfkoti (K41) er 25 m.

Heimil er að reka eða matdröverslun á allt að 5.000 fm af gólfstærðinni verslunarhúsnæðis. Matdröverslun má ekki taka stærri hluta húsnæðisins.

Lögmarkastærð annarra verslana er 1.000 fm af gólfstærðinni verslunarhúsnæðis.

Heimil er að reka eða verslun vellingarstöð og afþreyingarstöð starfsmanna í hluta húsnæðisins. Ekki er heimil að reka húsnæðis í löðinni.

Innan löðarmarka byggingareitir við löðarmörk að Vesturlandsvegi er heimil að reka allt að 700 fm húsnæði á einni hæð undir vellingarstöð og tengia starfsmann.

Innan löðarmarka er heimil að reka allt að fimm tuma í skilti allt að 20 m há frá K:41,0 fyrir auglýsingar.

Átkoma á kvöð
Kvöð er um kvæðum inn á lóð frá fyrirséðri tengibrú.

Bíllastæði / kvöð
Fjórir bíllastæði á lóð skal að lögmarki vera eitt stæði fyrir hverja 35 fm verslunarhúsnæðis og að lögmarki eitt stæði fyrir hverja 50 fm lögmarkshúsnæðis. Ger er krafna um aðgengilega gangveg frá gólfvegum á milli bíllastæða að byggingum í annari hvort stæðaból (þá uppdrátt). Fullnægja skal reglugerð um fjórir stæði fyrir fatavagn og nógvegi þeirra við byggingar og tryggja hæfilegan fjórir hjólastæði. Ger er krafna um vandaðan fátavagnstæði og skil skal fyrir fátavagn við gangveg milli bíllastæða að byggingum til að sá stæðahúttal bíllastæða gagnvart umhverfinu.

Jarðstengur / kvöð
Ger þar ráð fyrir kvöð um 6 m helgumsvæði fyrir háspennustreng sem liggur inn á löðina norðan til. Ger er ráð fyrir þeim möguleika að fara strengir á kostnað umskoraðilla og fella þá kvöð um 5 m helgumsvæði norður.

Frángangur á lóð / kvöð
Áhersla er lögð á að byggingar og allt umhverfi þeirra falli vel að landi vegna áspndar frá Vesturlandsvegi og nágðar við útsvitaravæði og gólfvöð við Korpna. Vandi skal til alla frángangur á lóð og lög er áhersla á prófarsenging innan löðar. Hæðir lóðar skal sé um uppbyggings og reka 7 metra breidda gróðurbeltis utan löðarmarka við enda jarðvegslína, á milli Vesturlandsvegar og löðar. Með aðbrotalóðum skal fylgja séruppdráttur af skilpatali löðar.

Löð fyrir aðbrotalóð (A1)
Löðastærð 18.000 fm
Hámarks byggingarmagn 1.000 fm
Nýtingarhlutf. 0,06

Átkoma / kvöð
Kvöð er um kvæðum inn á lóð frá fyrirséðri tengibrú með samþingla akstursstæði með verslun- og þjónustulöð.

Bíllastæði / kvöð
Ger þar ráð fyrir 8 bíllastæðum á lóð

Frángangur á lóð / kvöð
Áhersla er lögð á að byggingar og allt umhverfi þeirra falli vel að landi vegna áspndar frá Vesturlandsvegi og nágðar við útsvitaravæði og gólfvöð við Korpna. Vandi skal til alla frángangur á lóð og lög er áhersla á prófarsenging innan löðar. Með aðbrotalóðum skal fylgja séruppdráttur af skilpatali löðar.

Gerður er fyrirvarð um samþykkt borgarstjórnar og staðfestingu umhverfisráðgjafna varðand þar framkvæmdir sem eru matskýðar en umhverfi liggur ekki fyrir um ást. Er Aðalaskipulagi Reykjavíkur 2001-2004, staðfest af umhverfisráðgjafna 9. júní 2004.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í 2. og 3. fundi Deiliskipulags Reykjavíkur 2002 og 2003. Þálag var sýggt frá 26. mars 2003 með athugasemdashafi 2. fundi 2002.

Auðingning um gólfstöðu deiliskipulagsins var drit í B-deki Sýningarhlönda þann 2002.

Stes namn Valdis Óskarsdóttir

Verktali:	Stekkarbrekkur
Verktali:	grunnmyndir
Teknínúmer:	001
Mælikvæði:	1:1000
Teknaud:	óþ
Yfirfari:	sh
Samþykkt:	óþ
Verknúmer:	0419
Útgáfudagur:	20.09.2004
Teknaud:	
Úprent:	
Ást. 01. 2008 - ísl.	
1. lagfest	11.02.05
2. lagfest	1. mars 01

ARK BOLHOLT 8 - 105 REYKJAVÍK
SÍMI: 561 0870 - FAX: 551 0875
www.ark.is

GUDMUNDUR KR., GUDMUNDSSON, ARKITEKT
ÓLAFUR SIGURDSSON, ARKITEKT
SIGURDUR HALLGRÍMSSON, ARKITEKT
HJÓRTUR PÁLSSON, BYGGJ.