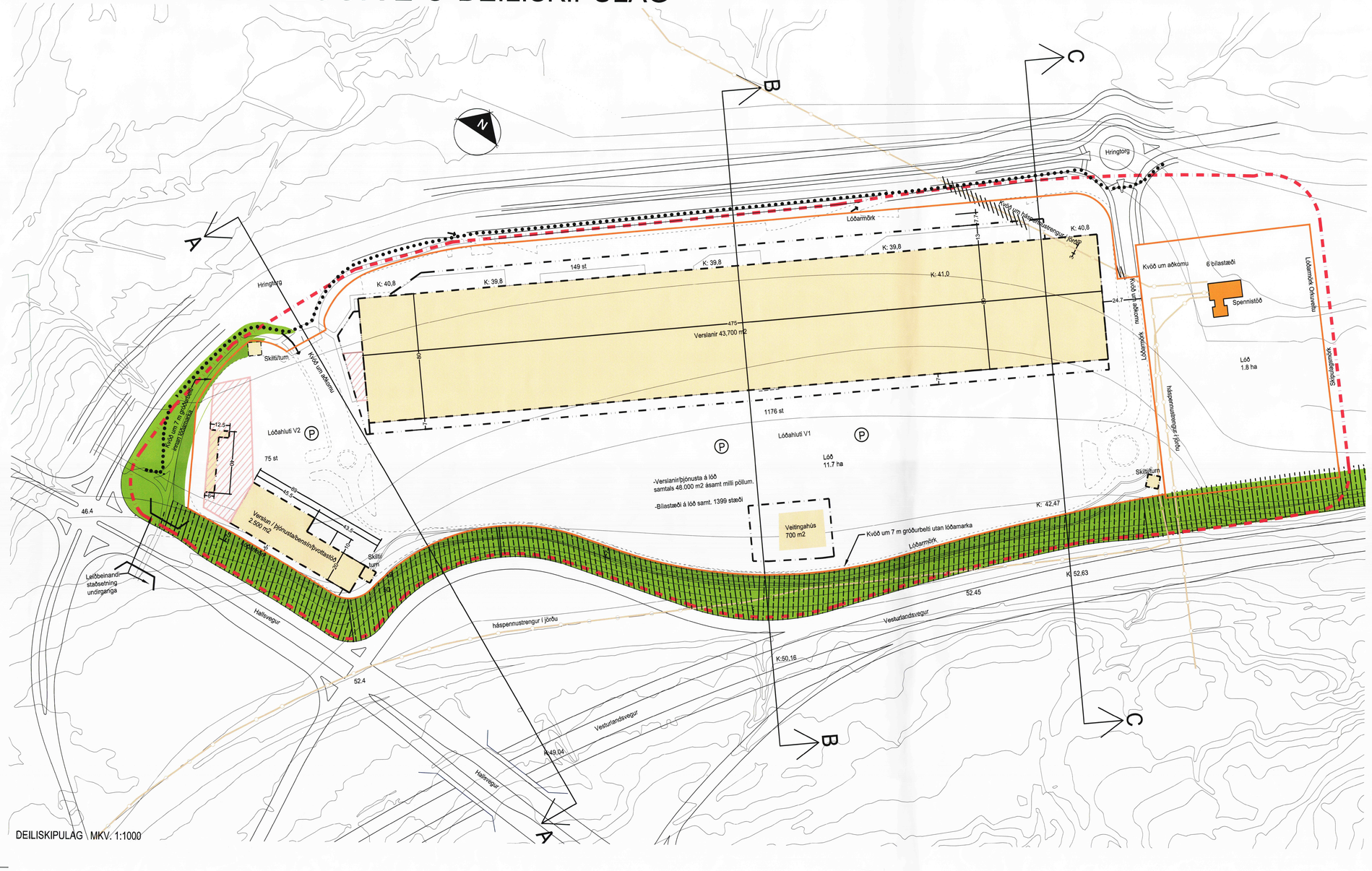
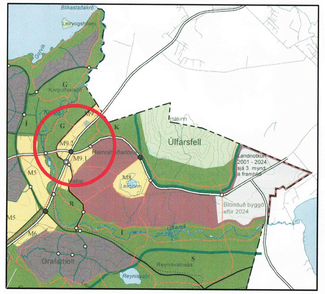
# BLIKASTAÐAVEGUR 2-8 DEILISKIPULAG




DEILISKIPULAG MKV. 1:1000




## HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR

## Blikastaðavegur 2-8

Greinargerð og skilmálar

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Vesturlandsvegi til austurs, Hallsvegi til suðurs og fyrirhuguðum ahrinnuleiðum norðan aðveitustöðvar til norðurs. Að vestanverðu afmarkast svæðið af fyrirhugaðri tengibraut. Svæðið er um 135,000 fm að stærð og skiptist í tvær lóðir, annars vegar lóð fyrir aðveitustöð um 18,000 fm að stærð, og hins vegar lóð fyrir rýmisheiva verslun þar sem ehrnig er heimilt að gera ráð fyrir bílaleigu/bílaverkstæði ásamt tilheyrandi starfsemi s.s. eldsneyðisafla og bílaþvottastöð, samtals 117,000 fm.

**Skipulagsleg staða samkvæmt aðalskipulagi**

Í aðalskipulagi Reykjavíkur fyrir 2001 - 2024 ásamt breytingum samþykktum í borgarráði 30.03.2004, er landnotkun svæðisins skilgreind sem miðsvæði (M 9.2) og að um það skuli gilda: *Miðsvæði norðan Hallsvegar og vestan Vesturlandsvegar til norðurs að spennistöð verði skilgreint sem M9.2. Á svæðinu er gert ráð fyrir rýmisheiðum verslunum. Nánari skilmalar um notkun svæðisins verða settir í deiliskipulagi.*

Engin mannvirki eru í dag innan svæðisins utan aðveitustöðvar, spennivirkis OR ásamt þrístrengjum þeim tengdum.

**Lýsing verkefnis**

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að á norðausturhluta löðarinnar rísi samhangandi byggðir fyrir rýmisheiðar sérverslanir ásamt annarri byggðinga fyrir bílastæðin staðsettri á suðurhluta löðarinnar. Lagt er til að stærri byggðinga verði sjónrænt brotin upp í mörg einingar, línkeyrslur þrír á löðina verða tvær, frá tengibraut norðan löðarinnar .

Hæðarsetning byggðinga tekur mið af lanchalla og legu löðar í landinu.
Mesta hæð byggðinga er sýnd á skurðmyndum.
Megnbyggðing fer ekki yfir 15 metra hæð frá neðsta gólfkóta, en hluti byggðingarinnar má á ahrðnkvöu svæði vera allt að 25 metrum frá neðsta gólfkóta.

Afmarka þarf lóð fyrir aðveitustöð OR og gera ráð fyrir byggðingarétt á lóðinni fyrir allt að 1,000 fm byggðinga sem hýsa mun spennuvirkið
.

**Skilmálar**

**Landnotkun**

**Verslunar- og þjónustulóð (V1-V2)**

Þann 08.04.2003 var fyrirtækjunum Mótu ehf., Smáratorgi ehf. og Smáragarði ehf., veitt fyrithvað um kaup byggðingarréttar og gerð lóðarleigusamnings vegna alvöruuslóðar á svæðinu. Til grundvallar fyrirheitinu til Mótu liggur vilji borgarfyrivalda til að stuðla að auðkrni samkeppni á matvörumarkaði, Af þeim sökum skal leikið fram í lóðarleigusamningi sem gerður verður um lóðina, að Mótu ehf. sé úthlutað réttinum til rekstrar og byggðingar matvöruverslunar á svæðinu sku, skilmálum og að Nóatúni sé óheimilt að framleiðsla eða framsala þann rétt nema með sérstöku samþykki borgarráðs, hk er leikið fram að þá grundvallar fyrirheitum til Smáratorgs ehf. og Smáragarðs ehf. ligg vilji borgarfyrivalda til að skapa aðstöðu fyrir rýmisheiðar verslanir, sem selja bygandivöru og hústólnud, í nálægð við uppbyggingarsvæði í austurhluta borgarinnar.
*Miðsvæði norðan Hallsvegar og vestan Vesturlandsvegar til norðurs að spennistöð verði skilgreint sem M9.2. Á svæðinu er gert ráð fyrir rýmisheiðum verslunum. Nánari skilmalar um notkun svæðisins verða settir í deiliskipulagi.*

Á suðausturhlíð er yfi hluta V1 sem hýsa mun framangreinda starfsemi og V2 þar sem eingöngu mun verða heimilt að reka þjónustustarfsemi fyrir bílreiðar s.s. bensínstöð, verkstæði, dekkjaverkstæði, smurþjónustu og verslanir er varsla með hluti í bílreiðar. Á kvæði um lágmarksstærð verslana sermanber hér að neðan gilda þó ekki um þennan hluta löðarinnar.

Löðastærð ca. 118,400 fm
Hámarks byggingarmagn 48,000 fm
Nýtingarhlutfall 0,4

Hámarkshæð byggðinga frá neðsta gólfkóta (K41) er 15 m,
Á afmörkuðu svæði getur þó hámarkshæð byggðinga frá neðsta gólfkóta (K41) verið 25 m.

Millipallur er heimilaður, hellidarbyggðingarmagn skal þó ekki fara yfir 48,000 fm.

Heimilt er að reka eina matvöruverslun, allt að 5,000 fm af gólffláturmáli verslunarhúsnæðis. Matvöruversln má ekki taka stærri hluta húsnæðisins.

Lágmarksstærð annarra verslana er 1,000 fm af gólffláturmáli verslunarhúsnæðis.

Heimilt er að reka með veitingastaði og afþreyingartengda starfsemi í hluta húsnæðisins, því er ekki heimilt að reka kvikmyndahús á löðinni.

Innan afmarkaðs byggðingarreits við löðamörk að Vesturlandsvegi er heimilt að reisa allt að 700 fm húsnæði á einni hæð undir veitingarekstur og tengda starfsemi.

Innan löðarmarka er heimilt að reisa allt að þrjá turna / augiýsingaskilti allt að 20 m háa frá k: 41,0. Í turnum er heimilt að vera með teiknjerni og aðstöðu fyrir umsjónarmann.

Aðkoma /kvöð;
Kvöð er um tvær aðkomur inn á lóð frá fyrirhugaðri tengibraut.

Bílastæði / kvöð;
Fjöldi bílastæða á lóð skal ákl lágmarki vera eitt stæði fyrir hverja 35 fm verslunarhúsnæðis og að lágmarki eitt stæði fyrir hverja 50 fm iðgerðúsnæðis. Gerð er krafa um aðgengi gangandi fólks um göngustíga á milli bílastæða að byggingum í annarri hverri stæðaröð (sjá uppdrátt).
Fullnægja skal reglugerð um fötluð stæða fyrir fatlaða og nálægð þeirra við byggingar og tryggja hverfleygni fötluðu bílastæða. Gerð er krafa um varðaðan frágang bílastæða og skal hlutfall gróðurþekju vera að mínnsta kosti 5% af flatarmáli þeirra. Koma skal fyrir trjágróðri við gangstíga milli bílastæða að byggingum til að sía á stæðarbútuttal bílastæða gegnvart umhverfinu.

Jarðstrengur / kvöð;
Gera þarf ráð fyrir kvöð um 6 m helgunarsvæði fyrir háspennustreng sem liggur um löðina norðan til. Gert er ráð fyrir þeim mögulelka að færa strenginn á kostnað umsóknaraðila og felður þá kvöð um 6 m helgunarvæði niður.

Frágangur á lóð / kvöð;
Áhersla er lögð á að byggingar og allt umhverfi þeirra falli vel að landi vegna áeyndar frá Vesturlandsvegi og nálægðar við útivistarsvæði og golfvöll við Korpu. Vanda skal til alls frágangs á lóð og lögð er áhersla á gróðursetningu innan lóðar. Handfast löðar skal sjá um uppbyggingu og rekstur 7 metra breiðs gróðurbeltis utan löðamarka við enda jarðvegsfláa, á milli Vesturlandsvegar og löðar. Með aðalteikningum skal fylgja séruppdráttur af skipulagi löðar.

**Löð fyrir aðveitustöð (A1)**

Löðastærð 18,000 fm
Hámarks byggingarmagn 1,000 fm
Nýtingarhlutfall 0,06

Aðkoma / kvöð;
Kvöð er um aðkomu inn á lóð frá fyrirhugaðri tengibraut um sameiginlega aðkomugötu með verslunar- og þjónustulóð.

Bílastæði / kvöð;
Gera þarf ráð fyrir 6 bílastæðum á lóð

Frágangur á lóð / kvöð;
Áhersla er lögð á að byggingar og allt umhverfi þeirra falli vel að landi vegna áeyndar frá Vesturlandsvegi og nálægðar við útivistarsvæði og golfvöll við Korpu. Vanda skal til alls frágangs á lóð og lögð er áhersla á gróðursetningu innan lóðar. Á aðalteikningum skal fylgja séruppdráttur af skipulagi lóðar.
.

*Helstu atriði og forsendur breytinga (V1-V2) .*

Verslunarhús V1;

Á norðvesturhlíð eru lettar yfirbyggðingar (skjól) fyrir gámaloeun. Skýlin ganga um það bil 3,5 m út fyrir yfi byggðingarnæl sem er gert. Til þess að sníða aeýnd gáma svo þeir séu ekki eins áberandi í eeýnd hóeslns.
Á norðausturhlíð er yfi byggðingarrétur nýttur að fullu.
Á suðausturhlíð gengur húsið 3,0 m út í yfi byggðingarrét.
Á suðvesturhlíð gengur horn byggðinga og aterhúsa sýnjörgarsvæði út fyrir byggðingarrét (sjá skýringarmynd).

Innri og yfri byggðingarrét hefur verið breytt, og aðlagaður nýju formi hússlns.
Innri byggðingarrétur verður 80m x 475m.
Yfri byggðingarrétur fyrir lettar útbyggðingar, skyggni og skjól lkemur á 3 vegu innri byggðingarrétts. Í suðvestur er yfri byggðingarrétur 7m. í norðvestur aðlagast hann sýnjörgarsvæði og létti útbyggðingu.. Í norðausturi ætt nær hann 13m út fyrir.

Veitingahús:
Sótt er um farstu á byggðingarrétt og staeikun hans. Byggðingarmagn er þó óbreytt.

Hús fyrir bílatengda þjónustu V2;

Sótt er um nýja lóðgun á byggðingarrétt fyrir byggðingu undir bílatengda þjónustu, þannig að skýjl og byggðingar lendi innan byggðingarrétts, heildarbyggðingarmagn er óbreytt.

Skiltamurar:
Sótt er um að breyta staðsetningum á skiltamurum, innan löðar V1 og V2.
Skiltatum í norðausturi færist til suðausturs.
Skiltatum í norðvestur færist frá V1 til V2 í vestur.
Skiltatum við hús undir bílatengdaþjónustu færist innan V2 til suðausturs.

Löð:
Löðahluti (V1) hefur verið stækkaður til norðausturs um 0,092 hektara. Löðahlutt (V2) minnkaður til suðvesturs um 0,028 hektara.
Samanlagt stækkar löðin úr 11,7 hektarum í 11,84 hektara.

Vegna breytinga á löðarmörkum nærst Hallsvegi og Bílastæðavegi verður breyting á áleveð um 7m gróðurbeltl og verður það aðlagað hverfandi löðar og borgarmarka. Vanda skal til alls frágangs.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 26. gr. skipulags- og byggðingarlaga nr. 73/1997, var samþykki í
Skipulagsnefnd þann 1. mars 2006
Breytingin var ekki grenndarkynnt þar sem hún verðaði ekki hagsmunl annarra en umsækjanda og Reykjavíkurborgar.

Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjörnartíðinda þann 14.maí 2006

Borgarstjórn tekur að sér að bæta það tjón sem eíhstakir aðilar kunna að verða fyrir vð breytingu þessa.

Undirskrift

| | |
|---|---|
| Verkheiti: | Stekkjarbrekkur |
| Verkhluti: | grunnmyndir |
| Teikninúmer: | 001 |
| Mælikvarði: | 1:1000 |
| Teiknað: | ðþh |
| Yfirfarið: | sh |
| Samþykkt: | sh |
| Verknúmer: | 0410 |
| Útgáfudagur: | 20.09.2004 |
| Teikniblað: | |

Útprentað:

| | | |
|---|---|---|
| 3 | lagfært | 11.02.05 |
| 2 | lagfært | mars 05 |
| 1 | lagfært | feb 06 |


ARK DING
BOLHOLT 8 -105 REYKJAVÍK
SÍMI: 551 0870 - FAX: 551 0875
arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

GUÐMUNDUR KR. GUÐMUNDSSON, ARKITEKT
ÓLAFUR SIGURÐSSON, 050835-2889 ARKITEKT
SIGURÐUR HALLGRÍMSSON, 170753-3109 ARKITEKT
HJÖRTUR PÁLSSON, 080152-4429 BYGG.FR.