BLESUGRÓF - DEILISKIPULAGSBREYTING:

Breyting á deiliskipulagi 10.07.2005

Deiliskipulag fyrir Blesugróf var samþykkt í borgarráði þann 6. janúar 2005.
Gerð er tillaga um eftirfarandi breytingu:
1) Lóðir við Blesugróf 30, 32 og 34 verði hæðarsettar í landi, sjá nánar á skilmálum.
2) Jöldugróf 6: byggingarreitur fyrir bílskúr færður til á lóð, sjá nánar á uppdrætti.
3) Lóðir við Bleikargróf 6 og 8 verði sameinaðar og gert verði ráð fyrir sambýli á lóðinni.
Uppdráttur þessi kemur í stað uppdráttar sem samþykktur var þann 6. janúar 2005

Úrdráttur úr greinagerð:

- Markmið:

Meginmarkmið nýs deiliskipulags er að móta skýra stefnu við framtíðaruppbyggingu hverfisins, stuðla að hæfilegri endurnýjun og uppbyggingu á reitnum og búa þannig um hnútana að uppbygging og breytingar geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er. Mikilvægt er að eldri og upprunnið hús myndi heildstæða byggð. Við gerð skilmála er hverfið einnig aðlagað að breyttum ytri aðstæðum, eins og t.d. breytingum á gatnakerfi.
Tenging hverfisins við Elliðaárdalinn annarsvegar og Fossvogsdalinn hins vegar, er mikilvæg. Lögð er áhersla á vistvænt umhverfi, þ.e. tengingu göngustiga við grænt svæði innan hverfisins og göngustígakerfi Reykjavíkurborgar.

- Lóðir:

Lóðir eru skoðaðar út frá breyttum umferðaraðstæðum í kring um hverfið, þær eru lagaðar að breyttum bæjarmörkum og mislægum gatnamótum, milli Reykjavíkur og Kópavogs. Þá eru lóðir aðlagaðar núverandi byggð og nýjar lóðir myndaðar á svæðum sem opnast innan nýs skipulags og svæðum sem til verða vegna breytra bæjarmarka.

- Byggingarreitir:

Samkvæmt nýju skipulagi er leitast við að stækka byggingarreiti frá gildandi skipulagi til þess að gefa möguleika á aukinni uppbyggingu og útbyggingum eins og t.d. garðskálum og bílskúrum.

- Umferð:

Með breytingu á Reykjanesbraut hefur umferðarflæði og aðstæður á reitnum breyst.
Tillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum á umferðakerfi:
Bleikargróf aðlagast nýju skipulagi og endar í lokuðum botnlanga. Við enda botnlangans er grænt svæði ásamt gestastæðum.
Íbúðasvæðið hefur verið skilgreint sem 30 km svæði með tilheyrandi merkingum.
Þá eru bílastæði við enda Blesugrófar stækkuð.

- Göngustígar og grænn svæði:

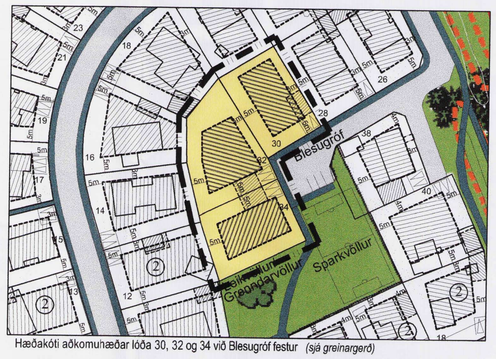
Leitast er við að mynda nokkuð samfellt göngustígakerfi, sem tengir saman grænt svæði innan hverfisins og hverfið við aðalgöngustígakerfi höfuðborgarsvæðisins og þar með Elliðaárdal og Fossvogsdal. Gert er ráð fyrir heilstæðri lýsingu við opin svæði og göngustiga hverfisins.
Mikilvægt er að gróðri verði haldið við og plantað við göngustiga og opin svæði. Myndað er net göngustiga innan svæðisins og tengist það opnum grænum svæðum og leikvöllum. Staðsetning núverandi leiksvæðis við enda Blesugrófar heldur sér, en lagar sig að breytum lóðamörkum.

- Sorpskýli:

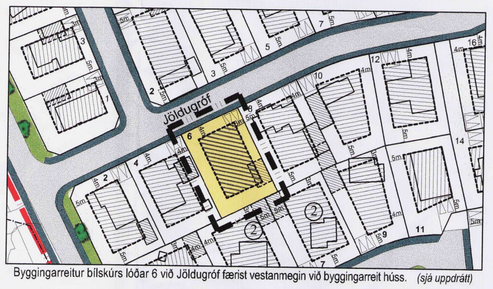
Sorpmálum í hverfinu er ábótavant. Æskilegt er að koma sorpskýlum fyrir á lóðum í tengslum við bílastæði eða annars staðar þar sem að aðgengi er gott. Í náinustu framtíð má gera ráð fyrir að sorp verði flokkað meira á heimilum en nú er gert.

- Hljóðmön/hljóðveggur:

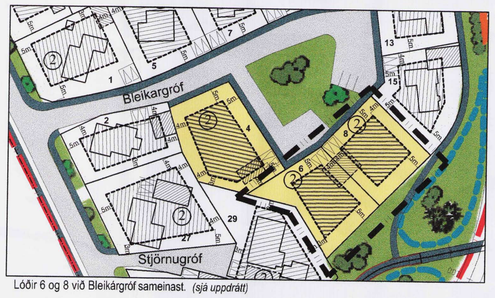
Skoðaðar hafa verið nýjar aðstæður vegna mislægra gatnamóta og aukins umferðarþunga Reykjanesbrautar og er gert ráð fyrir nýjum hljóðmönum. Einnig er bætt við núverandi hljóðmúr og hann falinn að mestu með þétturn gróðri sitt hvoru megin við hann. Hljóðmön út við Reykjanesbraut þarf að hækka lítillega og samræma form hennar við legu nýrrar gönguleiðar.



Hæðakóti aðkomuhæðar lóða 30, 32 og 34 við Blesugróf festur *(sjá greinargerð)*



Byggingarreitur bílskúrs lóðar 6 við Jöldugróf færist vestanmegin við byggingarreit húss. *(sjá uppdrátt)*



Lóðir 6 og 8 við Bleikargróf sameinast. *(sjá uppdrátt)*

Úrdráttur úr gildandi deiliskipulagi,
samþykkt í borgarráði þann 6. janúar 2005

Skilmálar:

- Landnotkun:
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er landnotkun á reitnum skilgreind sem íbúðasvæði, en þar er gert ráð fyrir íbúðabyggð (þ.e. hefðbundnu íbúðarhúsnæði og annars konar íbúðum s.s. íbúðum fyrir stúdenta, öldraðra, sambýlum fyrir fatlaða, heimili fyrir unglinga og börn og öðru íbúðarými), ásamt tilheyrandi nærþjónustu sbr. gr. 4.2 í skipulagsreglugerð.

- Hönnun og uppdrættir:
Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um byggingarframkvæmdir gilda.

- Mæliblöð og hæðarblöð:
Mælibloð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir
og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæðarlínur lands á svæðinu. Gera þarf ný mælibloð af nýjum lóðum og lóðum sem breytast samkvæmt tilloga að nýju deiliskipulagi. Lóðarmörk á gildandi deiliskipulagi eru leiðbeinandi. Nákvæm stærð lóða verður skilgreind á mælibloðum.

- Lóðir:
Með tilkomu nýrra gatnamóta og færslu á sveitarfélagsmörkum, falla 6 lóðir í hverfinu niður samkvæmt deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði 6. janúar 2005.
Deiliskipulag, samþykkt í borgarráði 6. janúar 2005, gerði ráð fyrir að möguleg yrði að nýta 7 lóðir sem hingað til hafa verið auðar eða vannýttar. Eftir breytingu eru lóðimar 6.

Heildarfjöldi lóða samkvæmt breyttu deiliskipulagi: **68 lóðir** en fyrir breytingu voru þær 69.

Nýjar byggingalóðir eru : **6 lóðir** en voru fyrir breytingu 7.

Það er vakin athygli á því að lóðir samkvæmt nýju deiliskipulagi eru ekki allar í samræmi við eignarhald á landi. Því þarf í einhverjum tilvikum að breyta eignarhaldi og ná samningum við hlutaðeigandi aðila áður en umræddar lóðir verði í samræmi við skipulagsuppdráttinn. Nýjar afmarkanir lóða öðlast ekki gildi fyrr en við samþykkt nýrra mælibloða.

Sérskilmálar fyrir lóðir 4 og 6 við Bleikargróf:
Hámarkshæð gólfkóta 1. hæðar er K=29,0.

Sérskilmálar fyrir lóðir við Blesugróf 30, 32 og 34:
Blesugróf 30: hámarkshæð gólfkóta 1. hæðar er k=17,60
Blesugróf 32: hámarkshæð gólfkóta 1. hæðar er k=18,40
Blesugróf 34: hámarkshæð gólfkóta 1. hæðar er 10 cm yfir hæð borgarlands í lóðarmörkum.

Ekki var talin þörf á að grenndarkynna þennan hluta skipulagsins (lóðarkóta) þar sem aðeins væri verið að útskýra nánar fyrri skilmála í kjölfar ábendingar frá íbúum í nágrenni hinna nýju lóða við Blesugróf.

- Gatna- og stígakerfi:
Hönnun og lega gatna, stiga, staðsetning götugagna og bílastæða á deiliskipulagsuppdrætti er ekki nákvæm og fyrst og fremst hugsuð til viðmiðunar. Framangreind atriði geta því tekið breytingum við nánari hönnun og framkvæmdir. Tillögur að verulegum breytingum skulu lagðar fyrir skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar. Kynna skal slíkar tillögur fyrir hagsmunaaðilum á svæðinu.

- Byggingarreitir:
Byggingarreitir eru sýndir á mælibloðum og sýna svæði sem nýbyggingar og viðbyggingar mega ekki fara út fyrir, en ekki er kvöð um að byggja að mörkum byggingarreits. Þær samþykktar byggingar sem fyrir eru á lóðum teljast til byggingarreits með þeim takmörkunum sem byggingarreglugerð setur. Heildarflötur bygginga á lóð er takmarkaður af hámarksnýtingarhlutfalli hverrar lóðar. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls innan þess ramma sem reitur og reglugerðir leyfa.
Byggingarreitur er sýndur með óbundinni byggingarlínu. Brotin lína sýnir lágmarksfjarlægð byggingra frá lóðarmörkum.
Almennt miðast byggingarreitir nýrra lóða, við lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum 3m, 4m og 5m

Byggingarreitir:
a) Byggingarreitur A. Byggingarreitur húss á lóð.
b) Byggingarreitur B. Nýbyggingarreitur fyrir einnar hæðar bílageymslu á lóð.

Byggingarrétturinn innan byggingarreits getur takmarkast af staðsetningu núverandi bygginga á nágrannalóðum sem ekki uppfylla lágmarksskilyrði um fjarlægð frá lóðarmörkum sbr. gr. 75.1 og 75.3 í byggingarreglugerð.

Hámarksfjöldi íbúða á lóð:
Heimild er til að fá samþykktar tvær íbúðir í húsi, en slíkar íbúðir verða að uppfylla öll skilyrði nýrra íbúða skv. byggingarreglugerð, m.a. um fjölda bílastæða á lóð.

Heimilt er að setja kvisti á þök samkvæmt skilyrðum byggingarreglugerðar, en þar segir í gr. 79.16 "ef heimilað er að gera kvisti á húsum skal þess gætt að lengd kvists eða samanlögð lengd kvista verði aldrei meiri en 2/3 af hússlengdinni. Og í gr. 79.17 segir "Þegar húsum er breytt og gerðir á þau kvistir skal þess sérstaklega gætt að þeir falli vel að húsinu hvað þakform, gluggasetningu og efnisval snertir."

- Nýtingarhlutfall:
Leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð er 0,4. Sé kjallari undir húsi, að hluta til eða öllu leyti hækkar leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð, í 0,45. Hámarksbyggingarmagn á lóð er 300 m2.

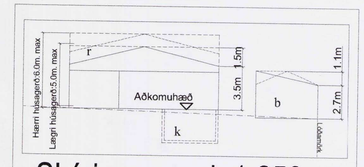
Verði hús rifið gildir nýtingarhlutfallið 0,4 án kjallara / 0,45 með kjallara, þó svo að nýtingin á lóðinni fyrir niðurrif hafi verið hærri.

Kjallarar:
Þar sem aðstæður leyfa má gera kjallara, en það er mat skipulagsyfirvalda hverju sinni. Skila skal inn fyrirspurn sem gerir grein fyrir staðsetningu kjallara og legu hans í landi áður en afstaða er tekin hjá skipulags- og byggingaryfirvöldum.

Framkvæmdir utan byggingarreits:
Leyfilegt er að byggja gróðurhús (hámark 6 m2), sólskála (hámark 8 m2), útskotsglugga (hámark 1 m), minni kvist og skyggni yfir anddyri utan byggingarreits en þó ekki nær lóðarmörkum en 3 m, enda séu grenndarhrif hverfland og framkvæmdir uppfylli ákvæði byggingarreglugerðar.

- Hæð bygginga:
Almennt miðar deiliskipulagið við þá hæð, sem einkennir hverfið, þ.e. einnar hæðar einbýlishús með lágu þaki, þá skal hæsti útveggur ekki vera hærri en 3,50 m. Hæsti punktur þaks má vera 1,50m yfir hæstu leyfilegu hæð útveggja.
Heimil er að byggja hærri hús, á þeim lóðum sem tilgreindar eru hér að neðan. Þá er miðað við legu í landi, hæð húsa í kring og núverandi ástand. Í þeim húsum er gert ráð fyrir að hæsti punktur þaks sé 6,0 m frá grunnplötu. Hæsti útveggur miðað við hærri húsagerð skal ekki vera hærri en 6,00 m. Þá skal sérstaklega tekið tillit til nærliggjandi húsa og heildargötumyndar.

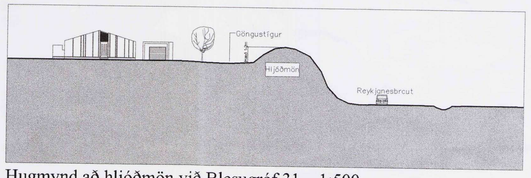
Á eftirtöldum lóðum má byggja hærri hús:
- Blesugróf 12,
- Blesugróf 13,
- Jöldugróf 18,
- Jöldugróf 20,
- Bleikargróf 1,
- Bleikargróf 5,
- Bleikargróf 7,
- Bleikargróf 4,
- Bleikargróf 6,
- Stjörnugróf 27,
- Stjörnugróf 29,
- Stjörnugróf 31.



Skýringamynd 1:250

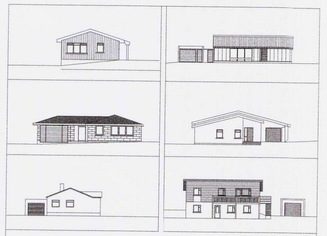
Gatnaheiti og númer lóða hafa verið leiðrétt, þar sem við á, með vísan til uppdráttar.

- Bílastæði/bílskúrar:
Setja má bílastæði inn á hverja lóð í samræmi við skipulagsuppdrátt. Þegar um fleiri en eina íbúð er að ræða á lóð skal fjölga bílastæðum eins og fram kemur í grein um hámarksfjölda íbúða á lóð.
Bílskúrar skulu vera lágreistir með lítt hallandi þaki eða mænisþaki í samræmi við aðalhús. Stærð bílskúra, skal að hámarki vera 5m x 8m. Hæsta leyfilega hæð útveggja við lóðamörk verði 2.70 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 3.80 m mælt frá gólfi undir efstu klæðningu.



Hugmynd að hljóðmön við Blesugróf 31. 1:500

Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024



Dæmi um húsagerðir: 1:200

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur húsa
- Byggingarreitur bílskúra
- Bílastæði ofanjarðar
- 11 Húsnúmer
- Núverandi hljóðveggur
- Ný hljóðmön
- Núverandi hljóðmön hækkuð
- Opin svæði
- Götur
- Göngustígar
- Byggingar
- Nýir byggingarreitir
- Nýjar byggingalóðir
- (2) Hærri húsagerð

Skýringarmyndartexti

b	Bílskúrar
r	Ris
k	Kjallari

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulags- og byggingarráði þann 23. sept. 2005
Tillagan var grenndarkynnt frá 7. okt. 2005 með athugasemdafresti til 14. nóv. 2005.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 200 .

Helga Þórey Gísladóttir

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

Uppdráttur þessi kemur í stað uppdráttar sem samþykktur var í borgarráði þann 6. janúar 2005
Greinagerð og skilmálar dags. 26. júlí 2005, lagað 21.11.2005 koma í stað upphaflegrar greinagerðar og skilmála dags. 20.12.2004 sem lagfærð var 01.06.2005

Verk:	Deiliskipulag fyrir Blesugróf
Teikning:	Deiliskipulagsbreyting
Verkkaupi:	Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
mælikvarði	1:200 / 1:250 / 1:500 / 1:1000
teiknað	GBS & HS
dagsetning	26.10.2005 Lagað 21.11.2005

EON arkitektar
Brautarholt 1, 101 Reykjavík — Spunasalur
Hlédís Sveinsdóttir arkitekt FAÍ
Gunnar Bergmann Stefánsson arkitekt FAÍ
GSM: hlédís: 899-3993, gunnar: 864-2282
E-mail: disa@eon.is, gunnar@eon.is
www.eon.is

verk nr.	teikning nr.	nr. í settí
61	DS.01b	1/1