

BLESUGRÓF - DEILISKIPULAG:

Úrdráttur úr greinagerð:

- Markmið:**
Meginmarkmið nýs deiliskipulags er að móta skýra stefnu við framtíðunþryggingu hverfisins. Við gerð skilmála er umið að því að laga hverfið að breyttum vri aðstæðum eins og breytingum á gatnakerfi og breyttum sveitafélagsmörkum. Við uppbyggingu er tekið er mið af yfirþragði hverfisins og leitast við að styrkja heildarmynd þess.
- Lóðir:**
Lóðir eru skoðaðar út frá breyttum umferðaröðstæðum í kring um hverfið, lagaðar að breyttum bæjarmörkum og mislægum gatnamótum, milli Reykjavíkur og Kópavogs. Þá eru lóðir lagaðar að núverandi byggð og nýjar lóðir myndaðar á óryttum svæðum innan nýs skipulags.
- Byggingarreitir:**
Samkvæmt nýju skipulagi er leitast við að stækka byggingarreiti almennt, til að gefa meiri uppbyggingarmöguleika svo sem á útbýggingum t.d. garðskáham og bílskúrum.
- Umferð:**
Gert er ráð fyrir nokkrum breytingum á gatnakerfi.
- Í fyrsta lagi, aðlögun Bleikargrófar að nýju deiliskipulagi.
Bleikargróf aðlagst nýju skipulagi og endar í lokaðum botnlanga. Við enda botnlangans er grænt svæði ásamt gæstastæðum.
-Íbúðasvæðið hefur verið skilgreint sem 30 km. svæði með tilheyrandi merkingum.
-Þá eru bílastæði við enda Blesugrófar, stækkuð.
- Göngustígar og græn svæði:**
Leitast er við að mynda nokkuð samfelld göngustígakerfi, sem tengir saman græn svæði innan hverfisins og hverfið við aðal göngustígakerfi höfuðborgarsvæðisins og þar með Elliðaárdal og Fossvogsdal. Gert er ráð fyrir heilstæðri lýsingu við opin svæði og göngustíga hverfisins.
- Girðingar:**
Gert er ráð fyrir að hægt sé að byggja stutta skjólveggi, sem eru hæri við hús, en lögð áhersla á að þeir samræmist heildarmynd.
- Sorpskýli:**
Steft er að því að koma sorpmálum hverfisins í lag. Nauðsynlegt er að koma sorpskýlum fyrir á lóðum t.d. í tengslum við bílastæði eða annars staðar þar sem að aðgengi er gott.
- Hjóðmön/hjóðvegur:**
Skoðaður eru nýjar aðstæður vegna mislægra gatnamóta og aukins umferðarþunga Reykjanesbrautar og er gert ráð fyrir nýjum hjóðmönnum og að bætt verði við núverandi hjóðmön meðfram hverfinu.

Skilmálar:

- Landnotkun:**
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er landnotkun á reitnum skilgreind sem íbúðasvæði, en þar er gert ráð fyrir íbúðabyggingu (þ.e. hefðbundnu íbúðarhúsnæði og annars konar íbúðum s. íbúðum fyrir stúdenta, dvalaríbúðir aðra, samþylum fyrir fatlaða, heimili fyrir ungingla og börn og öðru íbúðarmyni), ásamt tilheyrandi nærtíðustu sbr. gr. 4.2 í skipulagsreglugerð.
- Hönnun og uppdrættir:**
Byggingar skulu vera í samræmi við skipulags skilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um byggingarfræmismálin gilda.
- Mæliblöð og hæðarblöð:**
Mæliblöð sýna lóðarmörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyslur inn á lóðir og kvæðir af einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæðarlínu lands á svæðinu. Gera þarf ný mæliblöð af nýjum lóðum og lóðum sem breytast samkvæmt tillögu að nýju deiliskipulagi.
- Lóðir:**
Með tilkomu nýrra gatnamóta og færslu á sveitafélagsmörkum, falla 6 lóðir í hverfinu niður samkvæmt gildandi deiliskipulagi.
Tilaga að nýju deiliskipulagi gerir ráð fyrir að mögulegt verði að nýta 7 lóðir sem hingað til hafa verið auðar eða vannýttar.
- Heildarfjöldi lóða samkvæmt nýju deiliskipulagi: 69 lóðir.**
Nýjar byggingalóðir eru: 7 lóðir.
- Það er vakin athytt 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 afmarkar lóða ótætt ekki gildi fyrir en við samþykkt nýrra mæliblöð.
- Serskilmálar fyrir lóðir 4, 6 og 8 við Bleikargróf:**
Hámarks hæð gölfhóta 1. hæðar er K=29,0.
- Gatna- og stígakerfi:**
Hönnun og lega gatna, stíga, staðsetning götugagna og bílastæða á deiliskipulagsuppdrætti er ekki nákvæm og fyrst og fremst hugað til viðmóðnar. Framangreind atviki geta því tekið breytingum við nærari hönnun og framkvæmdir. Tillögð eru verulegum breytingum skulu lagaðir fyrir skipulags- og byggingamefnd til samþykkt. Kynna skal slíkar tillögur fyrir hagsmunaáðilum á svæðinu.
- Byggingarreitir:**
Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og sýna svæði sem nýbyggingar og viðbyggingar mega ekki fara út fyrir, en ekki er kvóð um að byggja að mörkum byggingarreits. Þær samþykktar byggingar sem fyrir eru á lóðum teljast til byggingarreits með þeim takmörkum sem byggingarreglugerð setur. Heildarflokkur bygginga á lóð er takmarkaður af hámarksnytingarhlutfalli hverrar lóðar. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjálst innan þessa ramma sem reitur og reglugerðir leyfa.
Byggingarreitir eru sýndir með óbundnum byggingarlínu. Brotin lína sýnir lágmarksfjarlægð bygginga frá lóðarmörkum.
Almennt miðast byggingarreitir nýrra lóða, við lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum 3m, 4m og 5m
- Byggingarreitur:**
a) Byggingarreitur A. Byggingarreitur húsa á lóð.
b) Byggingarreitur B. Nýbyggingarreitur fyrir einnar hæðar bílageymstu á lóð.
- Byggingaréttur innan byggingarreits getur takmarkast af staðsetningu núverandi bygginga á nágrennalóðum sem ekki uppfylla lágmarks skilyrði um fjarlægð frá lóðarmörkum sbr. gr. 75.1 og 75.3 í byggingarreglugerð.

- Hámarksfjöldi íbúða á lóð:**
Heimil 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.

Heimil er að setja kvísta á þök samkvæmt skilyrðum byggingarreglugerðar, en þar segir í gr. 79.16 "ef heimilað er að gera kvísta á húsum skal þess gætt að lengd kvísts eða samantögg lengd kvísta verði aldrei meiri en 2/3 af húshlíðinni. Og í gr. 79.17 segir "Þegar húsum er breytt og gerðir á þau kvístar skal þess sérstaklega gætt að þeir falli vel að húsinu hvað þakform, gluggasetningu og efnisval snertir."

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

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

- Kjallalar:**
Þar sem aðstæður leyfa má gera kjallara, en það er mat skipulagsáhrifvalda hverju sinni. Skila skal inn fyrirsömu sem gerir grein fyrir staðsetningu kjallara og legu hans í landi áður en afstaða er tekin hjá skipulags- og byggingarfrivildum.

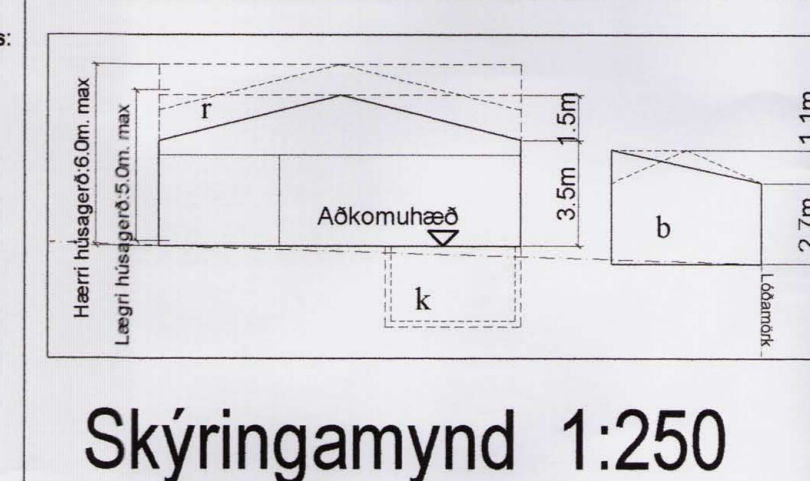
- Framkvæmdir utan byggingarreits:**
Leyflegt er að byggja gróðurhús (hámark 6 m²), sóleskála (hámark 8 m²), útskotsglugga (hámark 1 m), minni kvísta og skugga yfir anddyri utan byggingarreits en þó ekki nær lóðarmörkum en 3 m, enda séu grenndarhúf hverfandi og framkvæmdir uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar.

- Hæð bygginga:**
Almennt miðast deiliskipulagi við þá hæð, sem einnennir hverfið, þ.e. einnar hæðar einbýshús með lágum þaki, þá skal hæsti útteggar ekki vera hærra en 3,50 m. Hæsti punktur þaks má vera 1,50m yfir hæstu leyfilegu hæð úttegga.
Heimil er að byggja hærra hús, á þeim lóðum sem tilgreindir 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 6,00 m frá grunnplötu. Hæsti útteggar miðað við hærra húsgerð skal ekki vera hærra en 6,00 m. Þá skal sérstaklega tekið tillit til nærliggjandi húsa og heildargölmýndar.

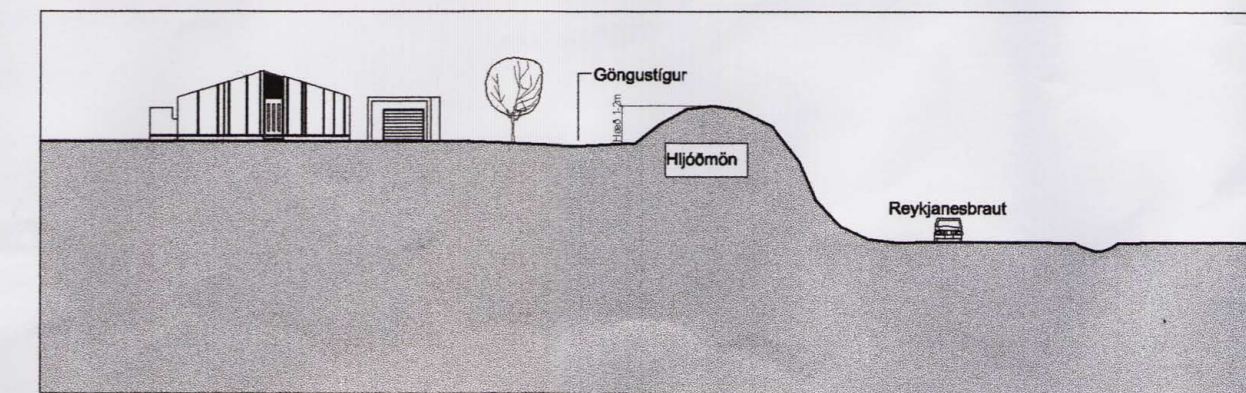
Á eftirtíðum lóðum má byggja hærra hús:

- Blesugróf 12,
- Blesugróf 13,
- Jöldugróf 18,
- Jöldugróf 20,
- Bleikargróf 3,
- Bleikargróf 5,
- Bleikargróf 7,
- Bleikargróf 17,
- Bleikargróf 19,
- Bleikargróf 27,
- Bleikargróf 31.

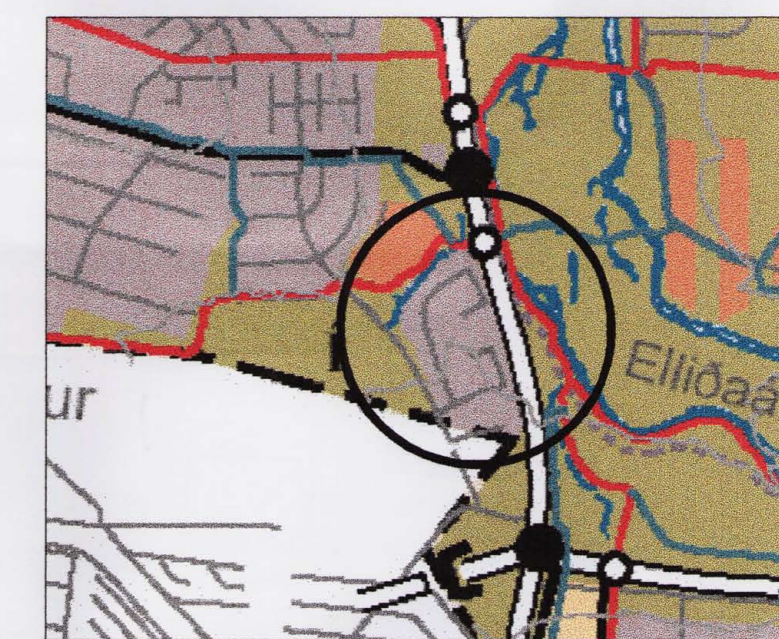
- Bílastæði/bílskúrar:**
Seja má bílastæði inn á hverja lóð í samræmi við skipulagsuppdrátt.
Bílskúrar skulu vera lágrestir með lítt hallandi þaki eða mænispaki í samræmi við aðalhlús. Stærð bílskúra, skal að hámarks vera 5m x 8m. Hæsta leyfilega hæð úttegga við lóðarmörk verði 2,70 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 3,80 m mælt frá gölfu ofan á efstu klæðningu.



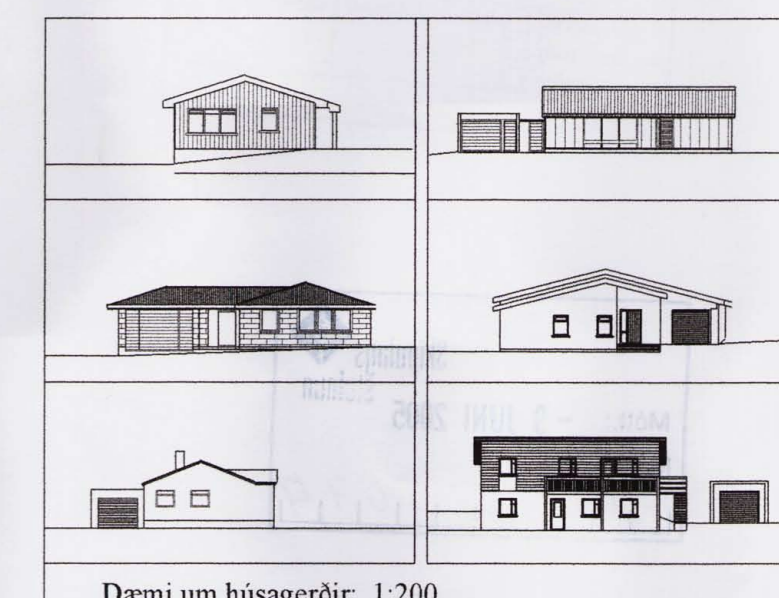
Skýringamynd 1:250



Hugmynd að hjóðmön við Blesugróf 31. 1:500



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024



Dæmi um húsagerðir. 1:200

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur húsa
- Byggingarreitur bílskúra
- Bílastæði ofanjarðar
- 11 Húsnúmer
- Núverandi hjóðvegur
- Ný hjóðmön
- Núverandi hjóðmön hákkúð
- Opin svæði
- Götur
- Göngustígar
- Byggingar
- Nýir byggingarreitir
- Nýjar byggingalóðir
- Hærra húsgerð

Skýringarmyndartexti

b Bílskúrar
r Ris
k Kjallari

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í *skýringarmyndartexti* þann 15. des. 2002 og í *byggingarreglugerð* þann 6. janúar 2005.
Tillagan var auglöst frá 18. ágúst 2005 með athugasemdafresiti til 24. sept. 2005.
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2005.
Adalga Þrengadóttir

Meðfylgjandi er greinagerð og skilmálar dagsett 20.12.2004
Með nýju deiliskipulagi fellur úr gildi deiliskipulag dagsett 29.08.1961

Uppdráttur lagfærður 23.05.2005 samkvæmt ábendingum Skipulagsstofnunar
Ásamt greinagerð dreg. 20.12.04 lagf. 01.05.05

Verk: Deiliskipulag fyrir Blesugróf
Teikning: Deiliskipulag
Verkkaupi: Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
mælikvarði: 1:200 / 1:250 / 1:500 / 1:1000 / 1:2000
teiknað: GBS & HS
dagsetning: febrúar 2004



Hlédis Sveinsdóttir arkitekt FAI
Gunnar Bergmann Stefánsson arkitekt FAI

GSM: Hlédis 896-5963
gunnar 894-2292
E-mail: hledis@eon.is
gunnar@eon.is
www.eon.is

verk nr. 61
teikning nr. DS.01
nr. í seti 1/1