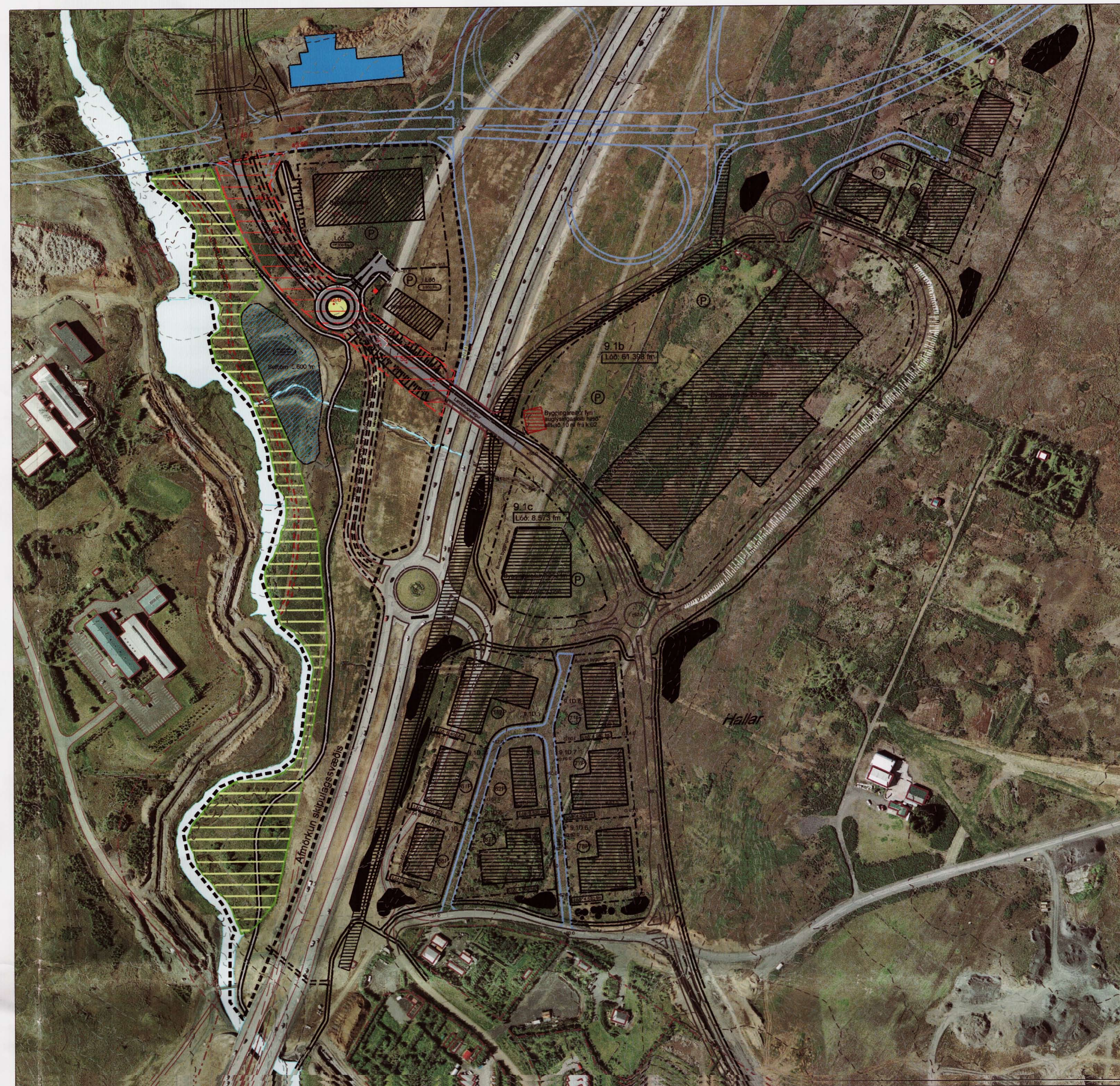


Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024

SKÝRINGAR

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitir
- Hverfisverndarsvæði
- Bilastæði
- Lóð og byggingareitur fyrir allt að 7 fm spennistöð
- Helgunarsvæði tengibrautar



Skýringarmynd 1:2000

Greinargerð

Skipulagsleg staða: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 m.s.br. er svæðið skilgreint sem miðsvæði (M9.1). Á þessu svæði er gert ráð fyrir notkun sem þrífst vegna nálægðar við gatnamót Vesturlandsvegur og Hallsvegur og þarf að vera miðsvæði á norðurhluta hofuborgarsvæðisins í umferðalegu lítili. Má þar t.d. nefna umferðarmistöð fyrir norðurhluta hofuborgarsvæðisins sem þjónar strætisvognum, rútm og leigubílum, svo og lögreglu og slökkvilið, gámostöð, sendibilastöð og bensinstöð. Ekki er heimilt að reka matvöruverslanir á svæðinu. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 kemur fram að nánasta umhverfi Korpu sé undir hverfisvernd og gera þurfi grein fyrir nánari afmörkun hverfisverndar í deiliskipulagi svæðisins. Eftirfarandi þættir í náttúrferri og lífríki áttinnar njóti forgangs þ.e. lífríki áttinnar, nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf. Í Náttúrminjaskrá kemur fram að Úlfarsá frá upptökum í Hafavatni til ósa ásamt 200 m breiðum bakka meðfram ánni séu skráðar náttúrminjar. Allt skipulagssvæðið er því á náttúrminjaskrá

Unnin hefur verið þróunaráætlun um uppbyggingu bæjarbjarna á mörkun Reykjavíkur og Mosfellsbæjar, des. 2003. Í stefnumörkun um skipulag svæðisins segir m.a.: "Lagt er til að á 1,5 ha lands suðvestan við miðlægt gatnamót Vesturlandsvegur og Hallsvegur verði gert ráð fyrir starfsemi sem hefur hag af nálægð við miðlægt gatnamót. Má þar nefna lóðir fyrir þjónustu við bileigendur og akandi vegfarendur, umferðarmistöð, slökkvistöð, lögreglustöð, þjónustumistöð gatnamálstöra, móttökustöð fyrir sörp o.þ.h.

Helstu þættir: Skipulagssvæðið afmarkast af ánni Korpu, Vesturlandsvegi og fyrirhuguðum Hallsvegi frá Vikurvegi að Vesturlandsveg. Á svæðinu er gert ráð fyrir tveimur atvinnulóðum. Aðkoma að lóðunum er fyrst um sinn tímabundin frá hringtorgi á Vesturlandsvegi og eftir fyrirverandi vegstæði Vesturlandsvegur sem er jafnframt tímabundin aðkoma að atvinnulöð norðan við skipulagssvæðið. Einnig er gert ráð fyrir göngu- og hjólréðastig meðfram ánni Korpu ásamt tímabundinni reiðleið. Við ána er gert ráð fyrir um 5.500 fm setjörn. Framtíðaráðkoma að svæðinu er um Lambhagaveg - Stekkjarbrekku sem er tengibraut skv.gildandi aðalskipulagi. Fyrir liggur ákvörðun um matskyldu tengibrautarinnar Úlfarsfelli - Baugshlíð dags. 9. ágúst 2004. Niðurstaða ákvörðunar var að tengibrautin er ekki háð mati á umhverfisáhrifum. Ekki er verið að breyta legu götunnar frá því sem gert er í gildandi aðalskipulagi. Ráfmagnstrengir sem liggja um svæðið verða færðir að Vesturlandsvegi.

Umhverfismat áætlana: Tengibrautin liggur næst Korpu í um 50 m fjarlægð. Á þeim stað er malarisvæði og er áin u.þ.b. 6 m neðar en tengibrautin og hefur því óveruleg áhrif. Ennfremur hefur tengibrautin ekki áhrif á mikilvæg búsvæði fugla né votlendi. Á milli tengibrautar og áttinnar er gert ráð fyrir settjörn sem tekur m.a. við yfirborðsvatni af götunni. Gert er ráð fyrir að gengið verði frá jafni götunnar þannig hafi sem minnst áhrif á umhverfi áttinnar.

SKILMÁLAR: Á svæði er gert ráð fyrir tveimur atvinnulóðum. Lóðirnar eru merktar í deiliskipulaginu frá 9.1d.1 - 9.1d.8. Starfsemi á lóðunum skal vera í samræmi við áður nefnda skilgreiningu í aðalskipulagi og í þróunaráætlun Mosfellsbæjar og Reykjavíkur. Ekki skal vera matvöruverslanir á svæðinu og skal lágmarksstærð einstakra verslana vera minnst 1000 fm. af gólfatarmáli verslunarhúsnæðis.

Legu gatna, stíga og leiðbeinandi á deiliskipulagsupprættinum. Stærð lóða og byggingareita er einnig leiðbeinandi og ákvarðast endanleg stærð við útgáfu málaþlása. Hæðarkratar á lóðum og götum eru leiðbeinandi. Heimilað frávik frá uppgegnum gólfkötum er +/-50 cm.

Hámarkshæð bygginga frá gólfkóta 1. hæðar er 12 m. Heimilt er að byggja geymslurými í kjallara undir byggingum. Leitast skal við að brjóta upp form bygginga og efni- og litaval skal vera í jarðtónum. Gerð er krafa um flöt eða einhalla þök og skal halli vera á bilinu 0° - 20°. Skipulagsráð Reykjavíkur skal samþykka endanlegt útlit bygginga.

Fjöldi bilastæða á hverri lóð skal að lágmarki vera eitt bilastæði á hverja 35 fm. verslunarýmris og eitt bilastæði á hverja 50 fm. lager- og geymslunæðis. Kröfu um fleiri bilastæði skal fullnægja innan bygginga eða í bilastæðakjallara. Um fjölda stæða fyrir fatlaða fer skv. kröfu byggingareglugerðar. Gera skal ráð fyrir að lágmarki einu reiðhjólstæði á hverja 300 fm. verslunarhúsnæðis.

Vanda skal sérstaklega til alls frágangs á lóðum s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Gerð er krafa um vandaðan frágang bilastæða og leitast skal við að brjóta upp ásjón þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurþekju á bilastæðum vera að minnsta kosti 5% af heildarfatarmáli þeirra. Hlutfall gróðurþekju annars staðar á lóð skal að minnsta kosti vera 10%. Með aðaltekningum af byggingum skal fylgja séruppráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu á lóð, frágangi bilastæða, gróðursetningu og plöntuvali og annan almennan frágang á löðinni í samræmi við þessa skilmála

Hverfisverndarsvæði: Leggja skal áherslu á að ganga frá göngu- og hjólréðastig þannig að hann falli sem best að því umhverfi og graða upp. Þegar tímabundin reiðleið er aflögð skal leitast við að afná ummerku um hana á svæðinu og graða upp. Vinna þarf tillögu að landmótun og frágangi settjarnar þannig að hún hafi sem minnst áhrif á svæðið. Að öðru leiti er ekki gert ráð fyrir neinu raski innan eða við hverfisverndarsvæðið. Leitast verður við að náttúrulegur gróður innan hverfisverndarsvæðisins fái að þróast á eigin forsendum og tekur afmörkun hverfisverndarsvæðisins m.a. mið af því. Engar formminjar eru innan skipulagssvæðisins.

9.1e.1

Stærð lóðar: 3.850 fm
Byggingarmagn: 2.600 fm
Hæðir: 2-3

9.1e.2

Stærð lóðar: 11.300 fm
Byggingarmagn: 7.900 fm
Hæðir: 2-3

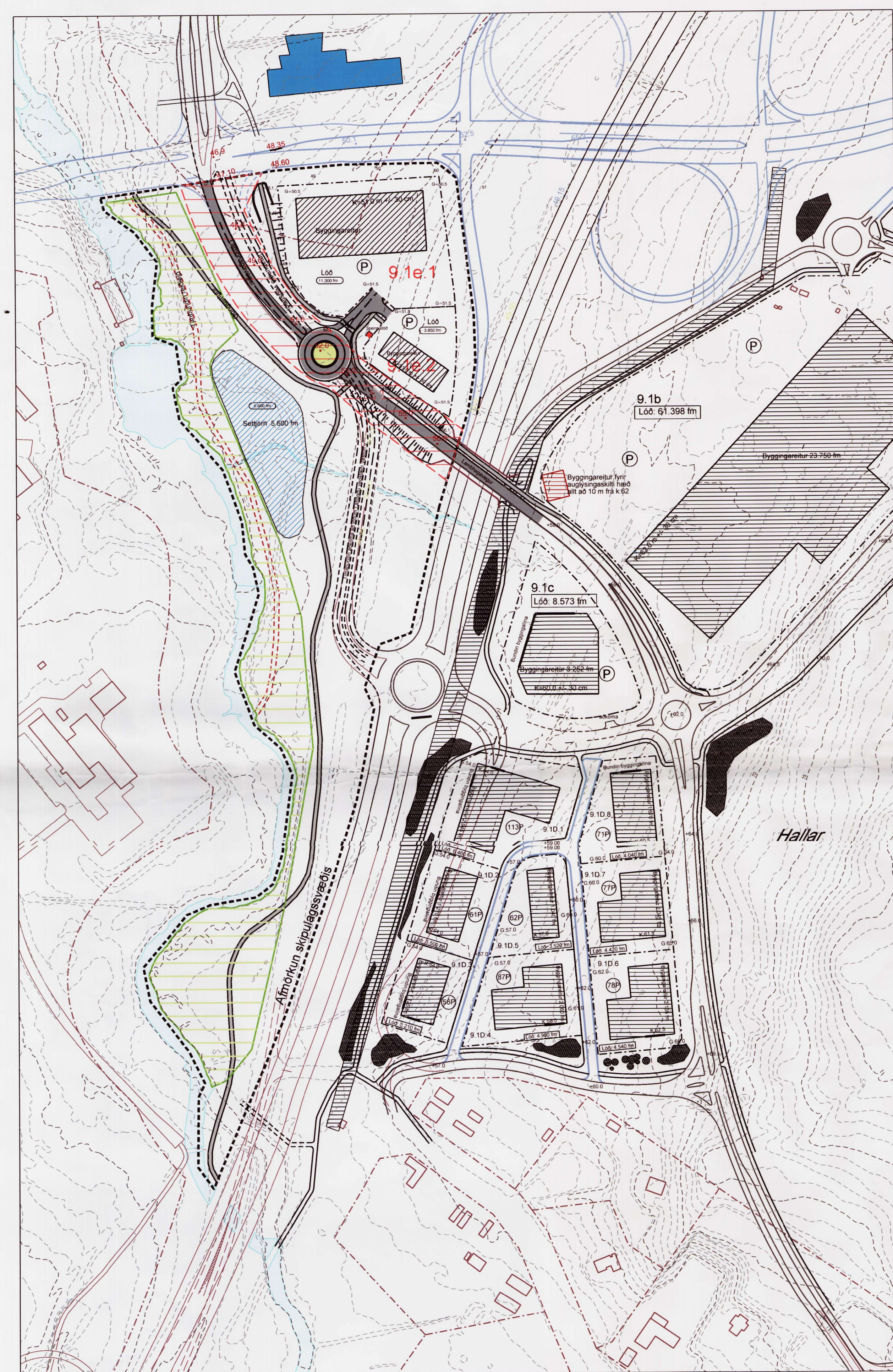
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferðisamræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1987 var samþykkt í skipulagsráði þann 21.8. 2007 og í borgarráði þann 20.8. 2007.

Tillagan var auglýst frá 4.7. 2007 með athugasemdafresti til 5.8. 2007.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt íB-deild Stjórnartíðinda þann 2007.

Engar athugasemdir bárust viðtölugöngu á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 2007.

Stekkjjarbrekkur - Hallsvegur suður Deiliskipulag
Kvarði 1:2000 / 1:5000
Dags: maí 2007, lagf. október 2007
Skjalnúmer: 6412
Staðgr: 2.6



Tillaga að deiliskipulagi 1:2000

Stekkjjarbrekkur / Hallsvegur suður - deiliskipulag