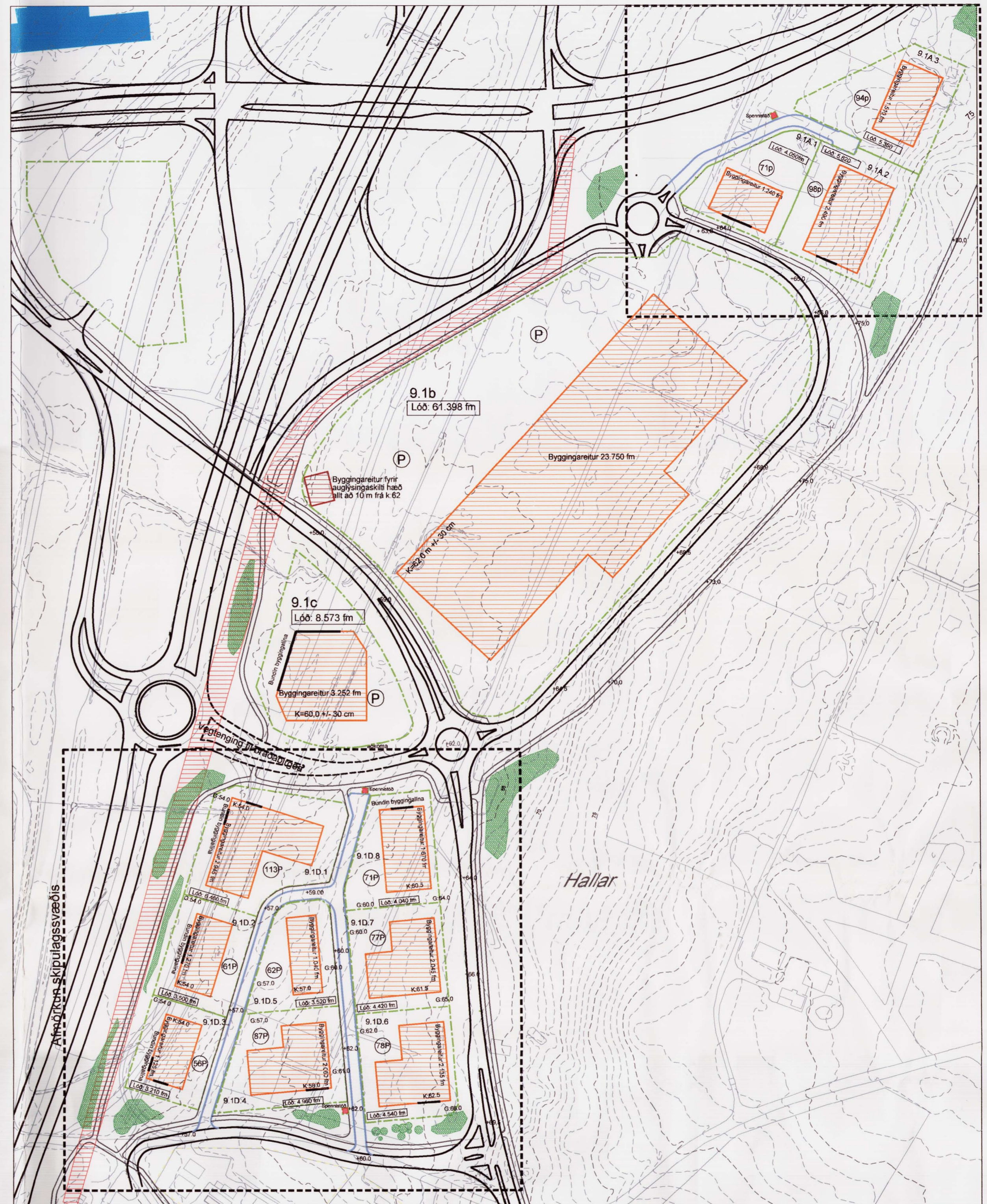


Gildandi deiliskipulag dags. 11. ágúst 2006 - 1:2000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - 1:2000



SKÝRINGAR

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitir
- Gróðurbeð
- Bílastæði
- Kvæð um lagirnir
- Bundin byggingarlína
- Lóð og byggingareitur fyrir allt að 7 m spennistöð

Grainargætt

Gildandi deiliskipulag var samþykkt í borgarráði 23.nóv. 2006. Breyting á deiliskipulagi svæðisins felst í því að lóðir sem merktar eru 9.1d og 9.1e er skipt upp í átta minni lóðir og lóð merkt 9.1a er skipt upp í þrjár minni lóðir. Aðkomna að löðunum er út frá Lambhagavegi sem tengist núverandi hringtorgi á Vesturlandsvegi. Gert er ráð fyrir að hringtorgið leggjast af með tilkomu mislægra gatnamóta Hallarvegur (Úlfarsstellsvegur) og Vesturlandsvegur og breyttir þá aðkomna að löðunum en verður þó áfram út frá Lambhagavegi.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 m.s.br. er svæðið skilgreint sem miðsvæði (M3.1). Á þessu svæði er gert ráð fyrir notkun sem þrífir vegna nálægðar við gatnamót Vesturlandsvegur og Hallarvegur og þarf að vera miðsvæði á norðurhluta höfuðborgarsvæðisins í umferðalegu tilfalli. Má þar t.d. nefna umferðarmistöð fyrir norðurhluta höfuðborgarsvæðisins sem þjónar strætisvögnum, rútum og leigubílum, svo og lögreglu og slökkvilið, gámarstöð, sendibílastöð og bensinstöð. Ekki er heimilt að reka matvöruverstanir á svæðinu.

Unnir hefur verið þróunaráætlun um uppbyggingu bæjarljána 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 mislægt gatnamót Vesturlandsvegur og Hallarvegur verði gert ráð fyrir starfsemi sem hefur hag af nálægð við mislægt gatnamót. Má þar nefna lóðir fyrir þjónustu við bílagæður og skandi vegfarendur, umferðarmistöð, slökkvistöð, lögreglustöð, þjónustumistöð, gátnámastjóra, móttökustöð fyrir sörp o.s.frh. Þar sem þessi reitur er takmarkaður að stærð getur hluti af þessari starfsemi einnig hentað á þeim reitum sem liggja ofan Vesturlandsvegur í Höllum og Hamrahliðarfordum, og eru samtals 12,5 ha að stærð. Auk áður nefndrar starfsemi verði reitunum nýttur annars vegar fyrir fyrirtæki sem hafa hag af því að vera sýnileg frá Vesturlandsvegi og hins vegar fyrirtæki sem geta nýtt sér hallandi land og verið ofar í landinu".

Hítaveltið og vatnslögn liggja í gegnum hluta fyrirhugaðra atvinnulóða en gert er ráð fyrir því að lagningar verði færðar út fyrir lóðirnar og settar í jörð meðfram Vesturlandsvegi.

SKILMÁLAR

Á svæði 9.1d er gert ráð fyrir átta misstórum löðum þar sem áður var gert ráð fyrir tveimur löðum. Löðirnar eru merktar í deiliskipulaginu frá 9.1d.1 - 9.1d.8. Á svæði merkt 9.1a er gert ráð fyrir þremur misstórum löðum. Löðirnar eru merktar í deiliskipulaginu frá 9.1a.1 - 9.1a.3. Starfsemi á löðunum skal vera í samræmi við áðurnefnda skilgreiningu í aðalskipulagi og í þróunaráætlun Mosfellsbæjar og Reykjavíkur. Ekki skal vera matvöruverstanir á svæðinu og skal lágmarksstærð einstakra verstana vera minnst 1000 fm. af gólfatamalli verslunarhúsnæðis.

Legga gátta, stíga og gróðurbeði er leiðbeinandi á deiliskipulagsupprettinum. Stærð lóða og byggingareita er einnig leiðbeinandi og ákvarðast endanleg stærð við útgáfu mæliblaða. Hæðarkortar á löðum og götum eru leiðbeinandi. Heimilað frávik frá uppgæfnum gólfkötum er +/- 50 cm.

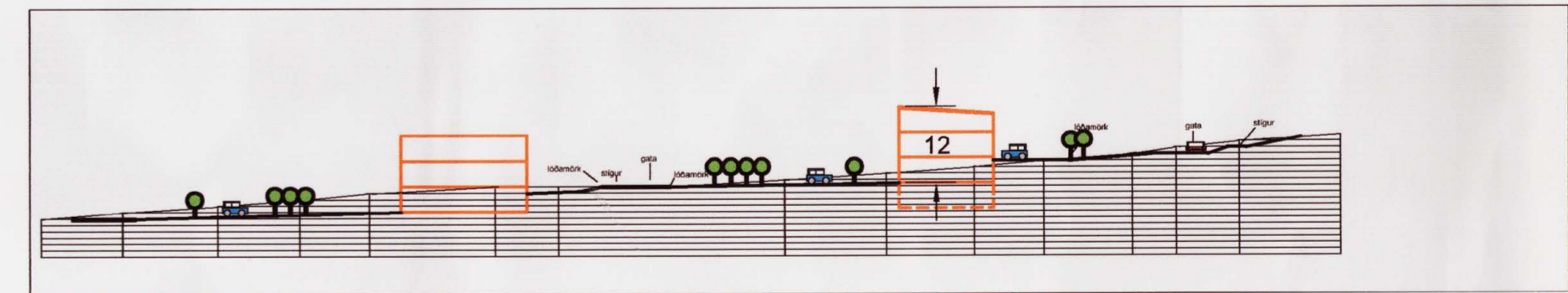
Lögu er áhersla á að allar byggingar og umhverfi þeirra falli vel að landi. Þannig er gert ráð fyrir að byggingar trappist í landi þannig að hámark tvær hæðir eru heimilaðar austan til á löðum en þrjár hæðir heimilaðar vestan til á löðunum (sjá skýringarmynd). Hámarksþétt bygginga frá neðsta gólfkóta er 12 m (sjá skýringarmynd). Byggingar skulu nema við bundna byggingarlínu. Heimilt er að byggja geymslurými í kjallara undir byggingum. Leitast skal við að brjóta upp form bygginga og eftis- og litaval skal vera í jafntönum. Gerð er krafa um flöt að einhalla þök og skal halli vera á bilinu 0° - 20°. Skipulagsráð Reykjavíkur skal samþykka endanlegt útlit bygginga.

Fjöldi bílastæða á hverri lóð skal að lágmarki vera eitt bílastæði á hverja 35 fm. verslunaryrnis og eitt bílastæði á hverja 50 fm. lager- og geymslulúsnæðis. Hámarksfjöldi bílastæða á yfirborði lóðar er sýndur á teikningu og í töflu og er að hámarki um 35% að heildarfatarmáli lóðar. Kröfu um fleiri bílastæði skal fullnægja innan bygginga eða í bílastæðakjallara. Nýtingarhlutfall vegna bílastæðakjallara eða geymslurýma neðanjarðar skal þó aldrei vera meira en N:0.2. Hámarksþétt húsa skal vera óbreytt þ.e. 12 m frá gólfkóta 1. hæðar. Um fjölda stæða fyrir fatlæða fer skv. kröfu byggingareglugerðar. Gera skal ráð fyrir að lágmarki einu reihjólstæði á hverja 300 fm. verslunarhúsnæðis.

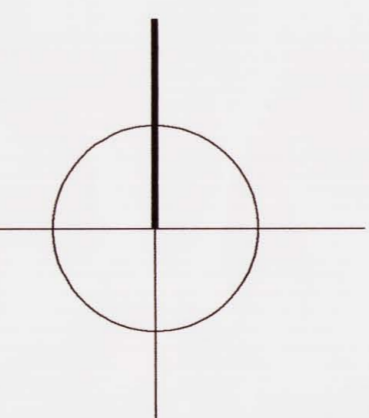
Vanda skal sérstaklega til alls frágangs á löðum s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða og leitast skal við að brjóta upp ásynd þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurþekju á bílastæðum vera að minnsta kosti 5% af heildarfatarmáli þeirra. Hlutfall gróðurþekju annars staðar á lóð skal að minnsta kosti vera 10% og er þannig samtals gerð krafa um að 15% af heildarfatarmáli lóða sé gróðurþekja. Með aðfærðingum af byggingum skal fylgja séruppráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu á lóð, frágangi bílastæða, gróðursetningu og plöntuvali og annan almennan frágang á löðinni í samræmi við þessa skilmála.

Lóð nr.	lóð fm	b.magn min*	b. magn max*	N	hæðir	max P lóð
9.1a.1	4.050	2.025	2.835	0.5 - 0.7	2-3	71
9.1a.2	5.620	2.810	3.934	0.5 - 0.7	2-3	98
9.1a.3	5.360	2.680	3.752	0.5 - 0.7	2-3	94
9.1d.1	6.460	3.230	4.522	0.5 - 0.7	2-3	113
9.1d.2	3.500	1.750	2.450	0.5 - 0.7	2-3	61
9.1d.3	3.210	1.605	2.247	0.5 - 0.7	2-3	56
9.1d.4	4.960	2.480	3.472	0.5 - 0.7	2-3	87
9.1d.5	3.520	1.760	2.464	0.5 - 0.7	2-3	62
9.1d.6	4.470	2.235	3.129	0.5 - 0.7	2-3	78
9.1d.7	4.420	2.210	3.094	0.5 - 0.7	2-3	77
9.1d.8	4.040	2.020	2.828	0.5 - 0.7	2-3	71

\*Hér er átt við byggingarmagn ofanjarðar. Stærðir eru án geymslu og/eða bílakjallara



Sneiðing / Skýringarmynd 1:1000



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SA/BA/BA þann 6. júní 2007 og í BA/BA/BA þann 12. mars 2007. Tillagan var auglýst frá 11. apríl 2007 með athugasemdafrest til 13. maí 2007.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðna þann 2007.

*Ásgrímur Þórhildur*

VESTURLANDSVEGUR, HALLAR br. á deiliskipulagi
Kvarði 1:2000 / 1:5000
Dags 12. mars 2007 lagt 05.06.2007
Skjalnr. 8412
Staðgr. 2.6
Unnó. BA

Vesturlandsvegur - Hallar, atvinnusvæði - breyting á deiliskipulagi