

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2001 - 2024

ALMENNT UM GÖGN:

Tilagan er í samræmi við landnotkun í gildandi aðalskipulagi og innan þess svæðis sem ætlað er fyrir hverfisstofnanir. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 til 2024 er landnotkun reititsins íbúðarsvæði.
 Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, dagsett 25.08.75 með síðari breytingum 09.03.90, 12.02.1991, 01.04.2003 og 12.05.2004 (Kæultétt).
 Tilaga þessi að beyttu deiliskipulagi gerir ráð fyrir eftirfarandi:
 Menningar- og þjónustumóstöð f. aldráða íbúðum fyrir aldráða
 Almennu útivistarsvæði
 Stækkan lóða við Keilufell 26, 28. og 30.

TÁKN Á UPÐRÆTTI

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- - - LÓÐAMÖRK SKV. BREYTINGU
- - - LÓÐAMÖRK FYRIR BREYTINGU
- - - BYGGINGARREITUR ÍBÚÐARHÚSA
- - - BYGGINGARREITUR BILAGEYMSLU
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- SKÁBRAUT V. BILASTÆÐA UNDR JÖRD
- GANGSTIGUR
- ➔ AÐALINGANGUR

GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulagsráði þann 1. okt. 2008 og í Borgarráði þann 1. okt. 2008.
 Tilagan var auglást frá 4. jún. 2008 með athugasemdalræsti til 16. júl. 2008.
 Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2008.

Handwritten signature: Arnaldur

Endurskoðun:	Dags:	Tekn:	Yfir:
H:			
G:			
F:			
E:			
D:			
C:			
Lagfært til samræmis við athugasemdir			
af: Skipulagsstofnun daga: 23.10. 2008 05.11.2008 HH			
A: Lóðamörk Keiluf. / Bilast. v. Gerðub. 23.09.2008 HH			

BREIÐHOLT III, AUSTURDEILD
 DEILISKIPULAGSBREYTING vegna Gerðubergs 3-5, 7, 9 / Hólabergs 84 / Keilufells 26, 28, 30
 LANDNÖMUR 112.212
 VERKKAUPI: Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur
 KENNITALA VERKKAUPA 650102 4790

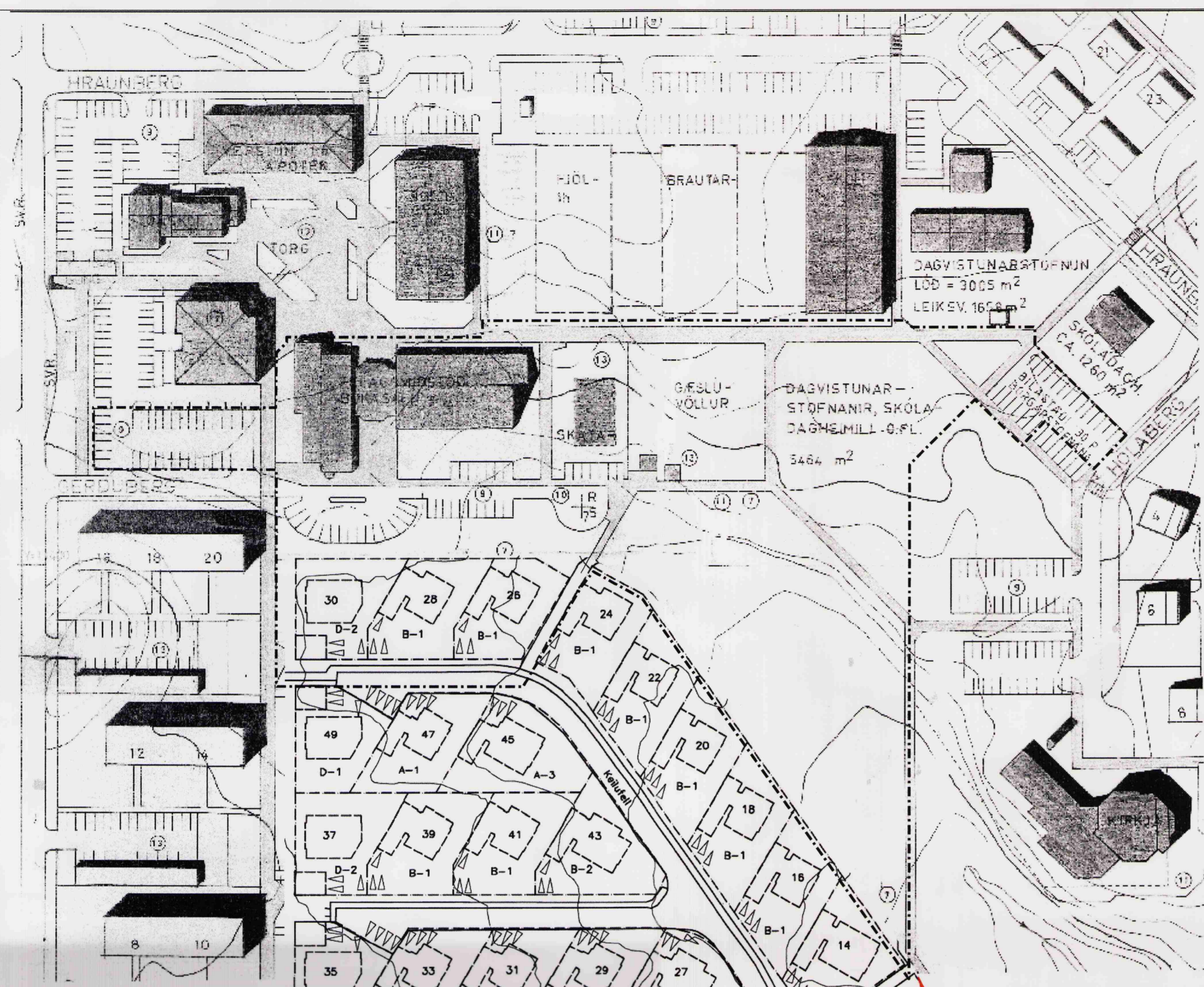
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR NÚMÉR 1 AF 2

EFNI:	DEILISKIPULAG GREINARGERÐ / SKILMÁLAR
MÆLIKVARDI:	1: 1000
FRUMTÆRÐ BLADS:	A1
TEIKNAD:	HH
YFIRFARND:	SV
DAGSETNING UTGAFU:	14.04.2008
ENDURSK:	B
VERKNR:	0758
TEIKN. NR.:	001

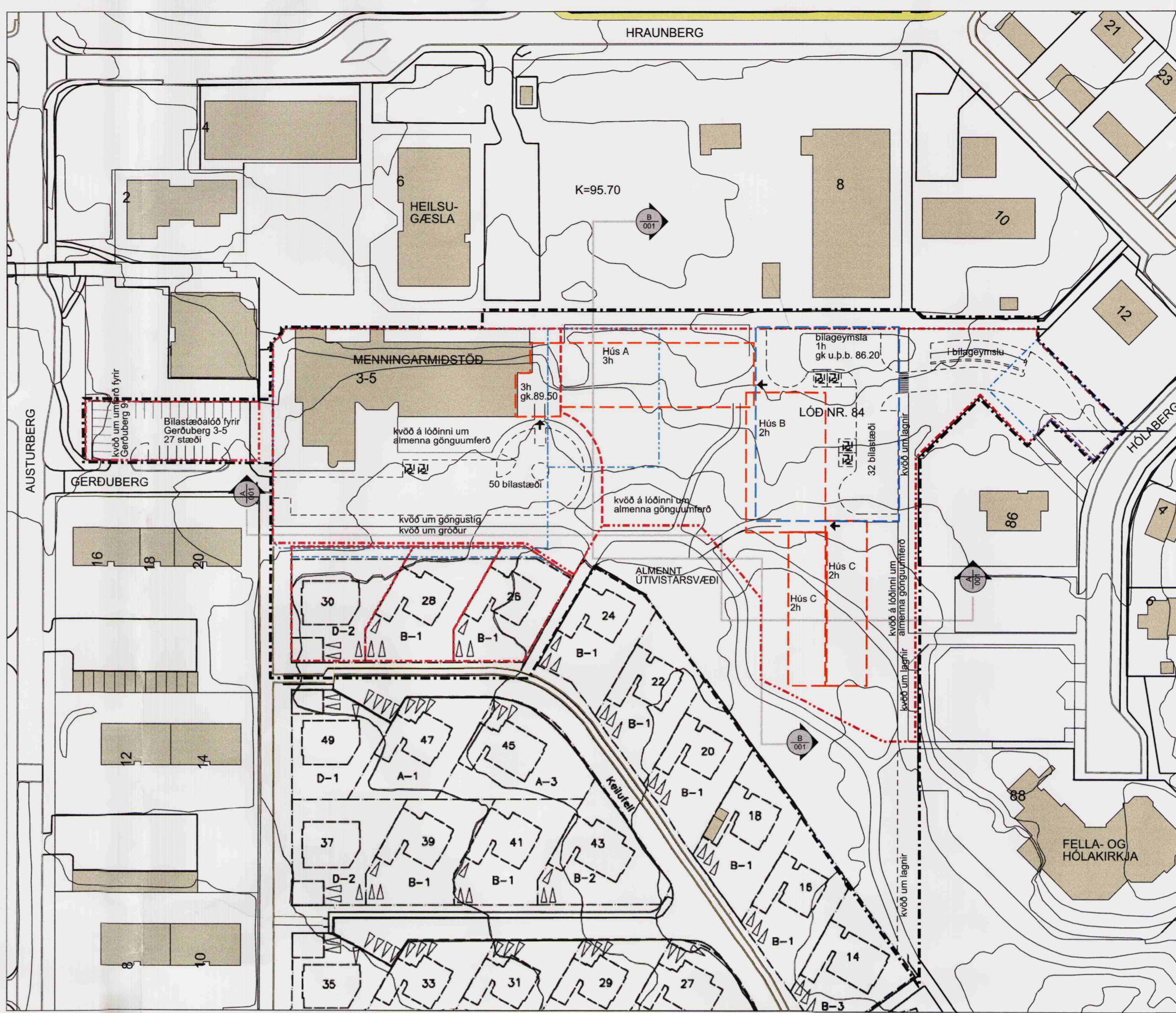


ÚTGEFANDI: Hróbjartur Hróbjartsson KT: 180838-3339

Tekning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Tekninguna má ekki aftira með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.



NÚGILDANDI DEILISKIPULAG 1:1000



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI 1:1000

GREINARGERÐ

Skipulagssvæðið
 Skipulagsvæðið er hluti miðsvæðis fyrir verslanir, þjónustu og stofnanir, og afmarkast af lóðarmörkum lóða við Keilufell 14-30 að sunnan og vestan, lóðarmörkum Hraunbergs 8-12 að norðan, og Hólabergs 86-88 að austan. Að vestan og norðvestan afmarkast skipulagsvæðið af lóðarmörkum Gerðubergs 3-5 og bilastæðalóðar við Gerðuberg. Skipulagsvæðið er u.þ.b. 24.000 m².

Forsendur skipulagsbreytingar

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024.
- Gildandi deiliskipulag fyrir Breiðholt 3, austurdeild, sem samþykkt var í borgarráði 11. Janúar 1977, upplært 2. Júlí 1990, með síðari breytingum ásamt skilmálum.
- Aætlan Reykjavíkurborgar og Félags eldri borgara um byggingu íbúðarhúsnæðis fyrir eldri borgara.
- Nýting og efling menningar- og heilbrigðisþjónustu fyrir eldri borgara, sem nú er í Gerðubergi.
- Fyrirkomulag nýbygginga taki mið af núverandi byggð.
- Aðkomuleiðir að þjónustumíðstöð í Gerðubergi og íbúðum verði aðgreindar með skýrum hætti.
- Landnýting og lóðamörk verði skilgreind að nýju.
- Áfram verði opið garð- og útivistarsvæði á suðurhluta skipulagsvæðisins.

Skipulagsbreyting
 Breytingin varðar eftirfarand lóðir:

➢ Gerðuberg 3-5	4996 m ²
➢ Gerðuberg 7	1280 m ²
➢ Gerðuberg, bilastæðalóð	850 m ²
➢ Hólaberg 84, bilastæðalóð	602 m ²
➢ Lóð fyrir gæsluvölu	u.þ.b. 1600 m ²
➢ Lóð fyrir dagvistarstofnanir, skóla, dagheimili o.fl.	u.þ.b. 2000 m ²
➢ Keilufell 26, 28, og 30	u.þ.b. 2225 m ²

Lóð Gerðubergs 3-5 stækkar til austurs og suðurs. Lóðirnar Keilufell 26, 28 og 30 verða stækkaðar til norðurs. Aðrar lóðir á skipulagsvæðinu verða sameinaðar fyrir nýja lóð Hólaberg 84, auk þess sem mörk almenningsgarðs breytast. Um er að ræða lóðirnar Gerðuberg 7, en þar var áður skátaheimili, sem brann, bilastæðalóðin Hólaberg 84, lóð fyrir gæsluvölu, sem ekki hefur verið nýtt, auk lóðar fyrir dagvistarstofnanir, skóla, dagheimili o.fl., en þar eru nú þrjár bráðabirgða kennslustofur vegna skóla við Hraunberg 12. Gert er ráð fyrir að þær viki. Bætt er aðengi fyrir rútar á bilastæðalóð við Gerðuberg.

Endurskilgreindar lóðir skv. skipulagsbreytingu eru:

- Gerðuberg 3-5 u.þ.b. 5680 m²
- Hólaberg 84 u.þ.b. 9547 m²
- Keilufell 26 u.þ.b. 734 m²
- Keilufell 28 u.þ.b. 838 m²
- Keilufell 30 u.þ.b. 867 m²

Heimilt verður að byggja allt að 49 þjónustubúðir fyrir eldri borgara auk þjónusturými, innan afmarkaðra byggingarreita á lóðinni Hólaberg 84 og bilageymslu í kjallara. Á lóðinni Gerðuberg 3-5 verður heimilt að byggja allt að 3ja hæða tengi- og inngangsbýggingu milli íbúðarhússins og Menningarmiðstöðvarinnar. Lóðirnar Keilufell 26, 28 og 30 eru stækkaðar til norðurs til samræmis við þau mörk sem viðgengist hafa.

SKILMÁLAR

Gerðuberg 3-5
 Heimilt er að byggja allt að 3ja hæða tengibýggingu við austurhlíð hússins sem inniheldur tengingu við fyrirhugað íbúðarhús fyrir eldri borgara á lóðinni Hólaberg 84, þannig að innanengt verði milli íbúðarhússins og félagsþjónustunnar í Menningarmiðstöðinni. Ennfremur skal tengibýggingin hýsa nýja innganga fyrir félagsþjónustuna frá norðri og suðri. Fjöla skal bilastæðum á lóðinni, þannig að þau verði um 50 og tengja nýjum inngangi.

Hólaberg 84
 Á lóðinni má reisa samtengd íbúðarhús í þremur einingum sem hér eru nefnd **Hús A**, **Hús B** og **Hús C**, er mynda eitt húsfélag. Í heild megi íbúðir vera allt að 49. Á lóð framan við jarðhæðaríuðir skal heimilt að afmarka allt að 20 m² sérmataréit fyrir viðkomandi íbúð. Aðgangur og aðkeysla að húsinu er frá Hólabergi.

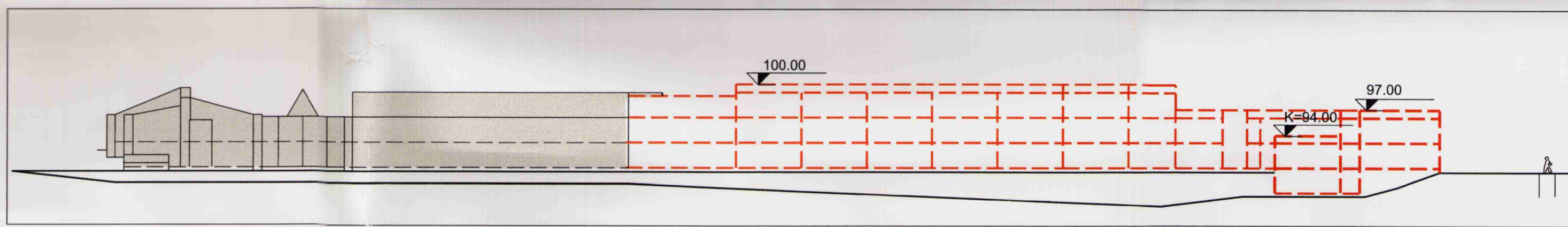
Í beinum tengslum við íbúðarhúsið skal reisa bilageymsluhús í kjallara með eigi ferri en einu stæði fyrir hverja íbúð auk sex vegna húsnæðis Reykjavíkurborgar. Á yfirborði lóðar skal gera ráð fyrir um 30 bilastæðum. Óheimilt er að girða á lóðarmörkum að almenningsgarði svo nýta megi garðsvæði lóðar með almenningsgarði sem eina heild.

Byggja má allt að 49 íbúðir á lóðinni. Á jarðhæð **Hús A** má ennfremur gera ráð fyrir allt að 600 m² rými fyrir félagsþjónustu.

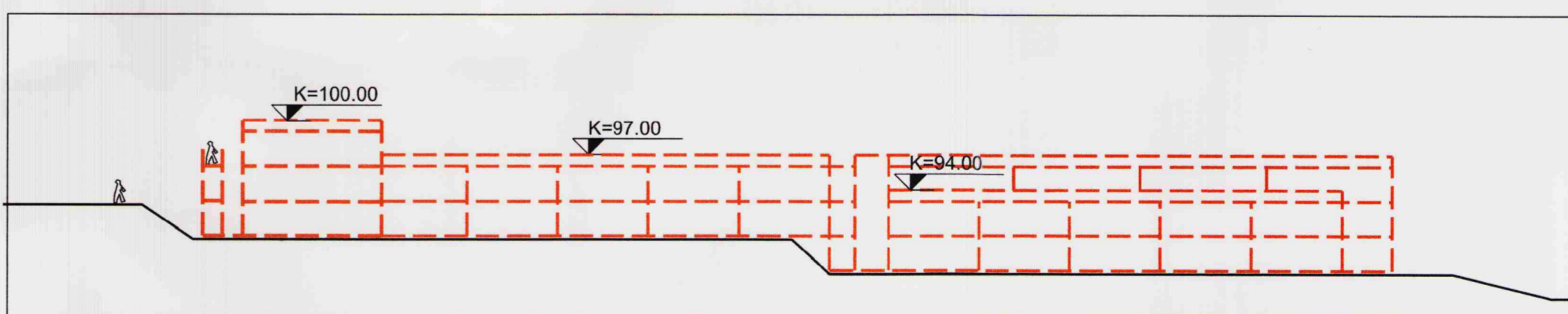
Almenningsgarður
 Á suðurhluta deiliskipulagsvæðisins er gert ráð fyrir almenningsgarði í eigu Reykjavíkurborgar. Þar skal gera ráð fyrir göngustígum, skjólmyndandi fjölbreyttum gróðri og bekkjum.

Formminjar
 Ekki er kunnugt um formminjar á skipulagsvæðinu.

Kvaðir
 Kvað er um almenna umferð á göngustígum og lóðum.
 Kvað er um göngustig og gróður við norður-lóðamörk Keilufells 26, 28 og 30.
 Kvaðir um lagir í jörðu eru afmarkaðar á skipulagsupprætti.
 Í gegnum mitt skipulagsvæðið eru lagir í jörðu sem færðar verði til. Um er að ræða hreinsi-, vatns- og rallaðir.



SKURÐMYND A-A kvarði 1 : 500



SKURÐMYND B-B kvarði 1 : 500

Húsnæði	Stærð lóða	Stærð húsa	Nýting	Bilastæðabókhald	Bilastæði
Gerðuberg 3-5	5.680 m ²	400 m ² (nýb.) 3136.6 m ² (núv. hús)	0,62	1 bilastæði fyrir hverja 50 m ² húsn. + st. fyrir fatl.	Um 50 + 27: 77
Hólaberg 84	9.577 m ²	5.700 m ² (+ bilag. 1.500 m ²)	0,60	1,4 bilastæði fyrir hverja íbúð + 4 st.f.fatl. og + 6 st.f. þjónustu	Um 55 í bilageymslu Um 28 á lóð
Keilufell 26, 28 og 30	2.436 m ²	óbreytt			
Samtals	17.693 m²				Um 160