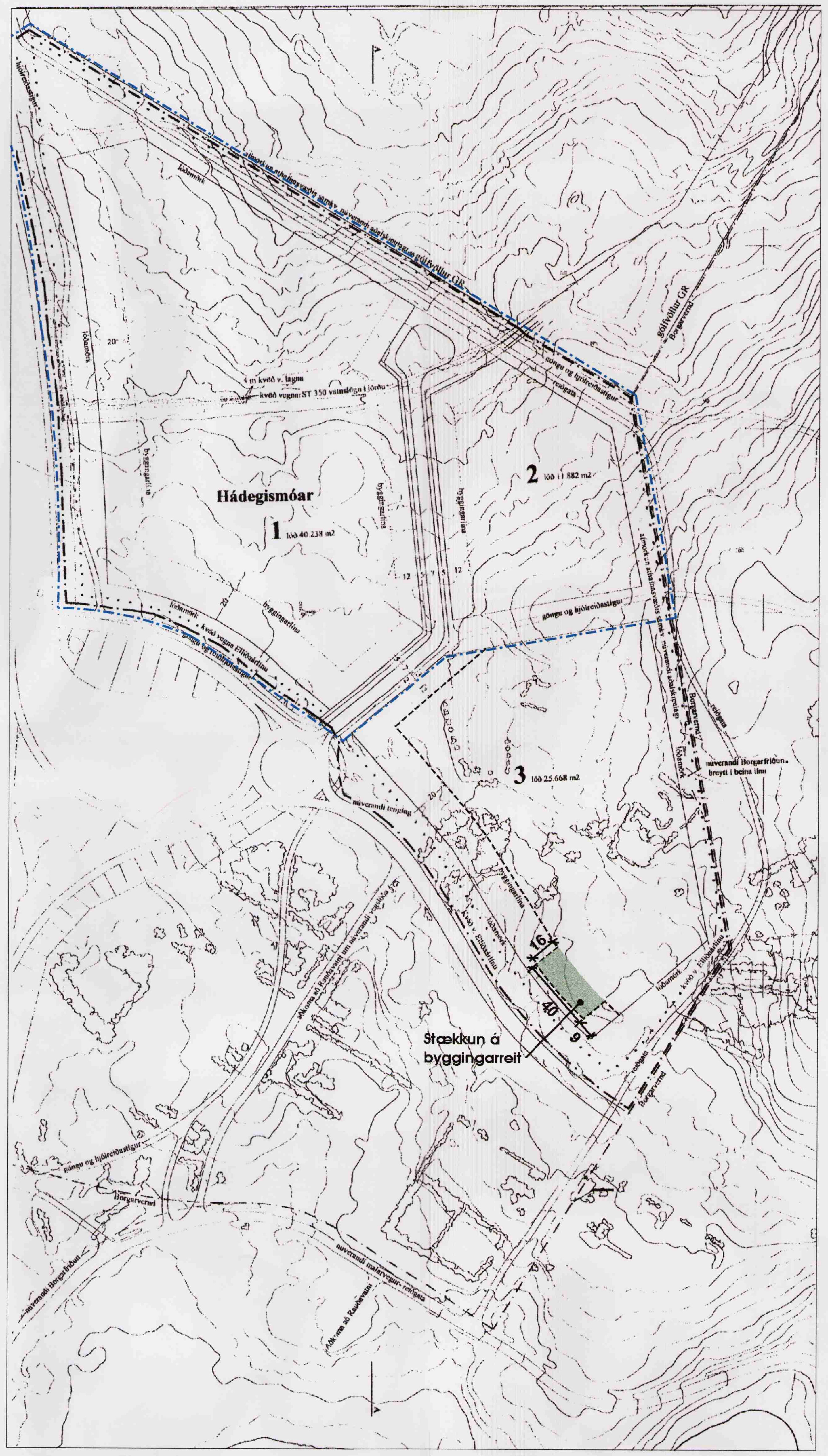


MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGA
AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
LÓÐARMÖRK
BYGGINGARLÍNA
KVAÐIR
TRJÁGRÓÐUR
1-3 LÓÐIR SKV. SKILMÁLUM HÁDEGISMÓA

H Á D E G I S M Ó A R

Núgildandi deiliskipulag samþykkt í Borgarráði 18.04.2004

mkv. 1:2000

SKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR HÁDEGISMÓA

Við hönnun mannvirkja í Hádegismóum skal taka tillit til þess hversu áberandi svæðið er í umhverfi sínu, ásamt nálægð þess við útivistarsvæði, þ.e. golfvöll, Rauðavatnssvæðið og heiðarlönd.
Hönnuðum er sérstaklega bent á að meirihluti mannvikja í Hádegismóum ber við himinn, bæði séð frá Vesturlandsvegi og Suðurlandsvegi

Lóðarstærðir
Lóðir eru frá um 11.880m2 og upp í 42.2000m2. Borgarráð mun afmarka stærðir einstakra lóða við úthlutun.

Byggingarlína
Byggingarlínur ásamt kvöðum og byggingarreglugerð afmarka það svæði sem byggja má á. Ef uppbygging lóðar er áfangaskipt, þá skal gera grein fyrir heildaruppbyggingu hennar við fyrsta áfanga.

Hæð húss
Mesta leyfilega hæð húsa er 23,00 metra frá gólfkóta aðalhæðar.

Kvöð Orkuveitu Reykjavíkur
Á lóðinni nr. 4 er kvöð um a.m.k. 5m2 rofarými, með sér inngangi fyrir Orkuveitu Reykjavíkur

Nýtingarhlutfall
Nýtingarhlutfall er 0,4

Lóðarfrágangur
Gróður skal þekja um 10% flatarmáli lóðar. Lóðarhafar eiga að samræma lóðarfrágang á lóðarmörkum. Á byggingarnefndarteikningum skal gera grein fyrir skipulagi gróðurs á lóð ásamt bílastæðum (skilgreina bílastæði viðskiptavina sérstaklega) athhafnasvæði og gámasvæði ásamt annari notkun lóðar.

Bílastæði
Að minnsta kosti eitt bílastæði á að vera fyrir hverja 35m2 gólfflatar skrifstofu-og verslunarhúsnæðis. Lóðarhafa er heimilt í samráði við skipulagsyfirvöld að meta bílastæðaþörf fyrir annað húsnæði.
Á byggingarnefndarteikningum gera grein fyrir áætluðum fjölda starfsmanna og fjölda gestabílastæða.

Mæli- og hæðarblöð
Mæliblöð sýna afstöðu lóðar, byggingarlínur ásamt tölulegar upplýsingar um hverja lóð. Hæðarblöð sýna götu og gangstéttahæðir, landhæðir, ýmsa hæðarkóta og fleirra.

H Á D E G I S M Ó A R

Sótt er fjölgun á lóðum, hækkun á nýtingarhlutfalli lóða og breytingu á gatnakerfi og á bílastæðaþörf.

mkv. 1:2000

	Lóðarstærð	Nýtingahlutfall	Bílastæðafjöldi
Hádegismóar 1	9.893	0,50	281 (þar af a.m.k. 180 í bílakjallara)
Hádegismóar 3	7.001	0,50	175 (þar af a.m.k. 160 í bílakjallara)
Hádegismóar 4	12.013	0,50	150 (þar af a.m.k. 60 í bílakjallara)
Hádegismóar 6	14.017	0,50	150
Hádegismóar 8	17.031	0,50	214 (þar af a.m.k. 40 í bílakjallara)

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að tvær lóðir (áður Hádegismóar 1 og 2) eru nú orðnar að fimm lóðum undir atvinnustarfsemi; Hádegismóar 1, 3, 4, 6 og 8. Legu götu er breytt.

SKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR HÁDEGISMÓA

Við hönnun mannvirkja í Hádegismóum skal taka tillit til þess hversu áberandi svæðið er í umhverfi sínu, ásamt nálægð þess við útivistarsvæði, þ.e. golfvöll, Rauðavatnssvæðið og heiðarlönd.
Hönnuðum er sérstaklega bent á að meirihluti mannvikja í Hádegismóum ber við himinn, bæði séð frá Vesturlandsvegi og Suðurlandsvegi.

Lóðarstærðir
Lóðir eru frá um 7.001 m2 og upp í 17.031m2.

Byggingarlína
Byggingarlínur ásamt kvöðum og byggingarreglugerð afmarka það svæði sem byggja má á. Ef uppbygging lóðar er áfangaskipt, þá skal gera grein fyrir heildaruppbyggingu hennar við fyrsta áfanga.

Hæð húss
Mesta leyfilega hæð húsa er 23,00 metrar frá gólfkóta aðalhæðar.

Tvær eftstu hæðirnar á Hádegismóum 6 og 8 skulu vera inndregnar sem nemur 2/3 af flatarmáli byggingarreits.

Nýtingarhlutfall
Nýtingarhlutfall er 0,50

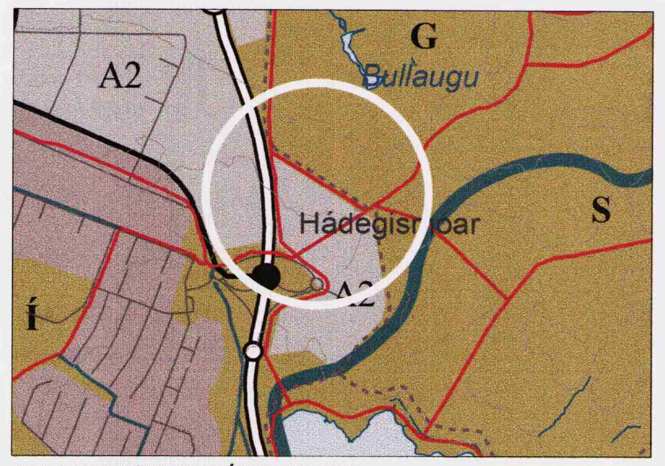
Lóðarfrágangur
Vanda skal sérstaklega til alls frágangs á lóðum s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða og leitast skal við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurþekju á bílastæðum vera að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra. Hlutfall gróðurþekju annars staðar á lóð skal að minnsta kosti vera 10% og er þannig samtals gerð krafa um að 15% af heildarflatarmáli lóða sé gróðurþekja. Með aðalteikningum af byggingum skal fylgja séruppdráttur frá landslagsarkitekt eða arkitekt sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu á lóð og bílastæðum, frágangi bílastæða, landmótun gróðursetningu og plöntuvali og annan almennan frágang á lóðinni í samræmi við þessa skilmála.

Trjágróðri skal planta meðfram lóðamörkum sem liggja að aðkomuvegi (Hádegismóum)

Bílastæði
Í skrifstofu-og verslunarhúsnæði skal a.m.k. vera eitt bílastæði fyrir hverja 35m2 gólfflatar, en í lagerhúsnæði skal vera a.m.k. eitt bílastæði fyrir hverja 50m2 gólfflatar. Lóðarhafa er heimilt í samráði við skipulagsyfirvöld að meta bílastæðaþörf fyrir annað húsnæði.
Á byggingarnefndarteikningum gera grein fyrir áætluðum fjölda starfsmanna og fjölda gestabílastæða. Staðsetning bílastæða á korti eru aðeins leiðbeinandi.

Mæli- og hæðarblöð
Mæliblöð sýna afstöðu lóðar, byggingarlínur ásamt tölulegar upplýsingar um hverja lóð. Hæðarblöð sýna götu og gangstéttahæðir, landhæðir, ýmsa hæðarkóta og fleirra.

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGA
LÓÐARMÖRK
BYGGINGARLÍNUR / BYGGINARREITUR
Þ ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI
V VERSLUNARHÚSNÆÐI
NÚVERANDI HÚS INNAN DEILISKIPULAGS
KVAÐIR UM JARÐSTRENG
KVAÐIR UM VATNSLÖGN Í JÖRÐU
KVÖÐ UM SAMEIGINLEGA INNKEYRSLU (milli Hádegismóa 6 og 8)
REIÐSTÍGAR
GÖNGUSTÍGAR
P BÍLASTÆÐI
INN- OG ÚTKEYRSLUR
GRÓÐUR (kvöð um gróður meðfram Hádegismóum)
GRÓÐUR (leiðbeinandi gróðuruppbygging á lóðum)
OR SPENNISTÖÐ ORKUVEITU REYKJAVÍKUR



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2024

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997
var samþykkt í Skipulagsráði þann 20. júní 2007
og í Borgarráði þann 28. júní 2007.

Tillagan var auglýst frá 2. maí 2007 með athugasemdafresti til 13. júní 2007.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____________ 2007.

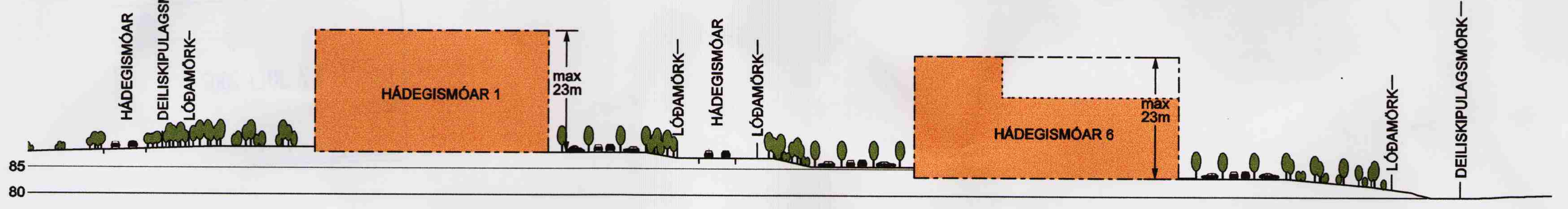
Unnið fyrir Reykjavíkurborg

H Á D E G I S M Ó A R

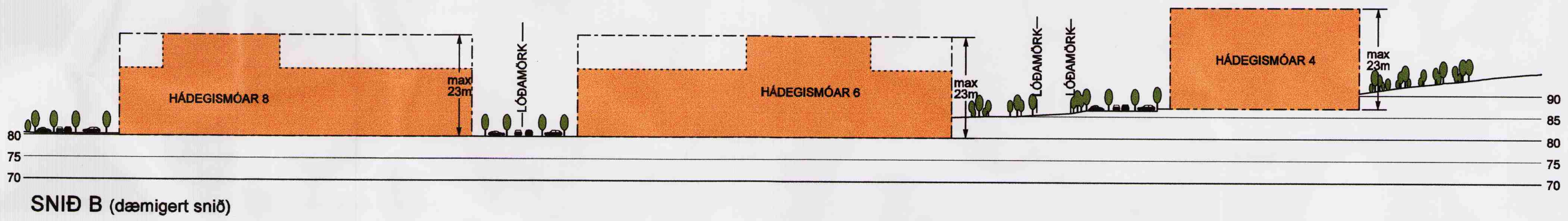
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Dags: 17. apríl 2007
Mælikvarði: 1:2000
TEIKN NR. 01

Breytt 06.07.2007:
Minniháttar lagfæringar sem féllu út af uppdrætti, spennistöðvar OR sýndar.



SNIÐ A (dæmigert snið)



SNIÐ B (dæmigert snið)

f.h. Hornsteina arkitekta ehf: Ögmundur Skarphéðinsson, kt. 2301586149

hornsteinar
ARKITEKTAR EHF.

VINNUSTOFA INGÓLFSSTRÆTI 5 101 REYKJAVÍK
SÍMI: 511-7011 / FAX: 511-7001
NETFANG: hornsteinar@hornsteinar.is