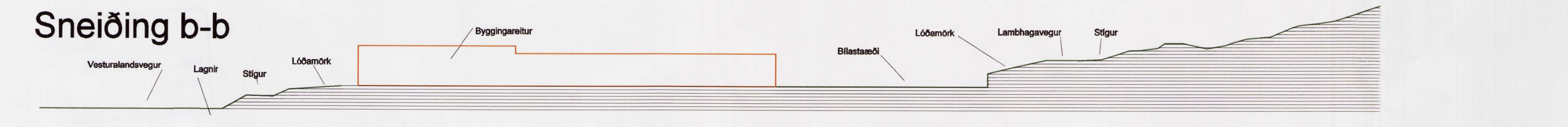
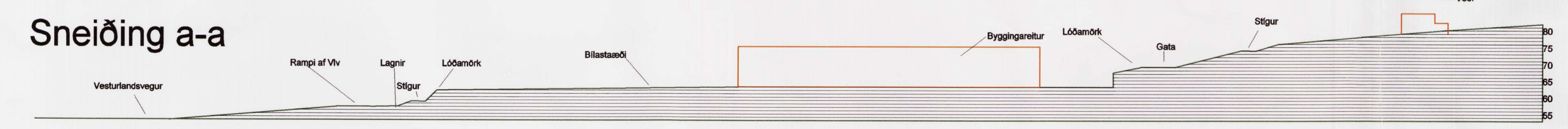


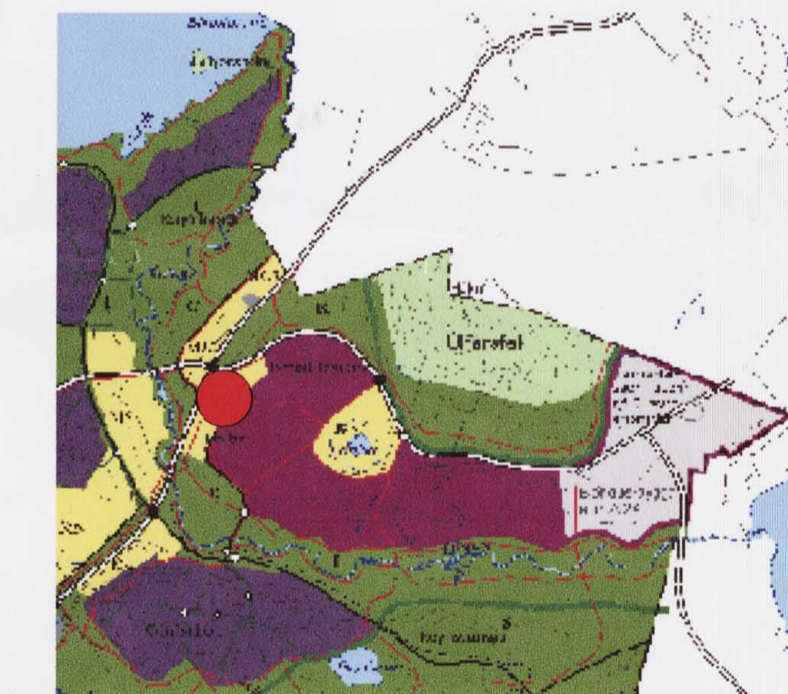
Deiliskipulag 1:2000



Skýringarmynd 1:5000

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Skulagsveg staða svæðisins
 Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 m.a.b. er svæðið skilgreint sem miðsvæði (M0 1). Á þessu svæði er gert ráð fyrir notkun sem þrífet vegna nálagðs vöð gættar Vesturlandsvegur og Hallarvegur og þarf að vera miðsvæði á norðurhluta höfuðborgarsvæðisins í umferðarlegu tilli. Mál þar l.d. nefna umferðarmáttstöð fyrir norðurhluta höfuðborgarsvæðisins sem þjórnarstrásvögrum, rötum og löguðum, svo og löguðum og skógvíðum, gættastöð, sendiblaðstöð og bensínstöð. Ekki er heimilt að reka matvöruverðisráttir á svæðinu.
 Unnin hefur verið þróunaráætlun um uppbyggingu bæjarjarna á mörkum Reykjavíkur og Mosfellsbæjar, des. 2003. Í stefnumörkun um skipulag svæðisins segir m.a. "Lagt er til að á 1.5 ha lands suðvestan vöð miðlag gættar Vesturlandsvegur og Hallarvegur verði gert ráð fyrir starfsemi sem hefur hag af nálagð vöð miðlag gættar. Mál þar nefna lóðir fyrir þjónustu vöð bílagendur og akandi vegfarendur, umferðarmáttstöð, skógvíðstöð, lögræðistöð, þjónustumiðstöð gættarmálaþjónu, móttökastöð fyrir skip o.þ.h. Þar sem þessi reitur er takmarkaður að stærð getur hluti af þessari starfsemi einnig hentast á þeim reitum sem liggja ofan Vesturlandsvegur í Hólum og Hamrahlíðaröndum, og eru samtals 12.5 ha að stærð. Auk áður nefndrar starfsemi verði reiturinn nýttur annars vegar fyrir fyrstakli sem hefur hag af því að vera sýnileg frá Vesturlandsvegi og hins vegar fyrstakli sem geta nýtt sér hallandi land og verið ofar í landinu".
 Í rammaáskilningi fyrir byggð í Hólum Úttarsfelli er gert ráð fyrir að austan og ofan atvinnusvæðisins rísi lóðabyggð. Fyrir liggur grunnhyrmynd að fyrirkomulagi helstu tengibrauta og gættar á svæðinu sem hefur áhrif á almörkun og stærð atvinnuáætlis á svæðinu. Hlávæðing og vöðslag liggja í gegnum hluta fyrirgættar atvinnuáætlis en gert er ráð fyrir því að umræddar lagnir verði færðar að mestu út fyrir lóðirnar og settar í jörð meðfram Vesturlandsvegi.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024

SKILMÁLAR
 Skulagsvegsvæði er u.þ.b. 25 ha að stærð og afmarkar Vesturlandsveg til vesturs, svæði fyrir gróranstöðvar til suðurs, fyrirgættum Úttarsfelli til norðurs og fyrirgættum gatnategningum til austurs. Engar komur eru innan skipulagsvæðisins svo víðað sé.
 Gert er ráð fyrir fimm misstórum lóðum á svæðinu og eru þær merktar í deiliskipulaginu sem 9.1a, 9.1b, 9.1c, 9.1d, 9.1e. Starfsemi á lóðunum skal vera í samræmi við ofangreinda skilgreiningu í aðalskipulagi og þróunaráætlun Mosfellsbæjar og Reykjavíkur. Ekki skal vera matvöruverðisráttir á svæðinu og lágmarkstærð einstakra verslana er 1000 fm. af gölfatarmáli verslunarútsæðis.
 Aðkoma inn á svæðið er fyrst um nóvandi hringvegur á Vesturlandsvegi. Gert er ráð fyrir að aðkoma að svæðinu til framfarir verði annars vegar frá fyrirgættum framföngum á Lambhagavegi sem kemur til með að langgjafi Blástæðavegi um brú yfir Vesturlandsveg og gatnamót vöð fyrirgættum Hallarveg. Hins vegar er gert ráð fyrir tengingu inn á svæðið eftir fráreið af Vesturlandsvegi sem tengir fyrirgættum miðlagum gatnamótum Vesturlandsvegur og Hallarvegur. Gert er ráð fyrir að nóvandi hringvegur liggja af með líkum áður neðra miðlagu gatnamóta Hallarvegur (Úttarsfellsvegur) og Vesturlandsvegur. Breyting á aðkomu inn á svæðið með líkum miðlagu gatnamótanna hefur áhrif á aðkomu inn á lóðir 9.1c og 9.1d og gert er ráð fyrir því í deiliskipulaginu.
 Lega og úttæsta gættar, stiga og gróðurbeði er leiðbeindandi á deiliskipulagsupprættinum. Gert er ráð fyrir að nóvandi hitavæði- og vatnslagnir verði færðar út fyrir lóðirnar.
 Flokki blástæða á hverri lóð skal annars vegar af lágmarki vera allt blástæði á hverja 35 fm. verslunarýmis og hins vegar allt blástæði á hverja 50 fm. lager- og geymsluútsæðis. Um fólða stæða fyrir fátæða fer skv. krótu byggingareglugerðar. Gera skal ráð fyrir að lágmarki einu neðriútsæði á hverja 600 fm. verslunarútsæðis.
 Löð er áhersla á að allar byggingar og umhverfi þeirra falli vel á landi. Leitað skal vöð að brjóta upp form bygginga upp og efnis- og litavali skal að mestu vera í jarðtönum. Skipulagsráð Reykjavíkur skal samþykkja endanlegt útlit bygginga.
 Vanda skal sérstaklega til alls frágættar á lóðum s.s. með gróðursætingu og heilbrigði. Gerð er krafa um vandaðan frágætt blástæða og leitað skal vöð að brjóta upp ásynn þeirra með gróði og skal húttal gróðurþekki á blástæðum vera að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra. Með aðskilningum af byggingum skal fylgja skulpskráttur af skipulagi lóða sem sýni frágætt blástæða, gróðursætingu og annan almennan frágætt á lóðinni í samræmi við þessa skilmála.

- SKÝRINGAR**
- Afmörkun skipulagsvæðis
 - Lóðamörk
 - Byggingareitir
 - Gróðurbeð
 - (P) Blástæði
 - Reitir f. auglýsingaskilti
 - Kvóð um lagnir
- 9.1 a
 Lóð: 16.015 fm.
 Nýtingarhlutf. 0,5.
 Hámarksbyggingarmagn 8.007 fm.
 Hámarksbæði bygginga frá neðsta gölfkóta (h=60,0 m +/- 30 sm) er 12 m. Heimilt er að fara með 10 % af gölfatarmáli bygginga í 15 m hæð frá neðsta gölfkóta. Laga þarf lóðina að töluverðum landhalla til austurs. Aðkoma inn á lóðina er um hringvegur sunnan vöð lóðina.
- 9.1 b
 Lóð: 61.398 fm.
 Nýtingarhlutf. 0,4.
 Hámarksbyggingarmagn 24.559 fm.
 Hámarksbæði bygginga frá neðsta gölfkóta (h=60,0 m +/- 30 sm) er 12 m. Heimilt er að fara með 10 % af gölfatarmáli bygginga í 15 m hæð frá neðsta gölfkóta. Laga þarf lóðina að töluverðum landhalla til austurs. Aðkoma inn á lóðina er um hringvegur norðan vöð lóðina.
- 9.1 c
 Lóð: 8.573 fm.
 Nýtingarhlutf. 0,5.
 Hámarksbyggingarmagn 4.287 fm.
 Hámarksbæði bygginga frá neðsta gölfkóta (h=60,0 m +/- 30 sm) er 12 m. Heimilt er að fara með 10 % af gölfatarmáli bygginga í 15 m hæð frá neðsta gölfkóta. Aðkoma inn á lóðina er fyrst um nóvandi hringvegur og síðan suður fyrir lóðina þegar gatnamót er á svæðinu er túlmátt.
- 9.1 d
 Lóð: 17.115 fm.
 Nýtingarhlutf. 0,7.
 Hámarksbyggingarmagn 11.980 fm.
 Hámarksbæði bygginga frá neðsta gölfkóta (h=60,0 m +/- 30 sm) er 12 m. Heimilt er að fara með 10 % af gölfatarmáli bygginga í 15 m hæð frá neðsta gölfkóta. Aðkoma inn á lóðina er um hringvegur sunnan vöð lóðina.
- Lóð 9.1 e
 Lóð: 20.448 fm.
 Nýtingarhlutf. 0,7.
 Hámarksbyggingarmagn 10.224 fm.
 Hámarksbæði bygginga frá neðsta gölfkóta (h=60,0 m +/- 30 sm) er 12 m. Heimilt er að fara með 10 % af gölfatarmáli bygginga í 15 m hæð frá neðsta gölfkóta. Aðkoma inn á lóðina er um hringvegur sunnan vöð lóðina.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við skvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skulpskráttur þann 15.11.2006 og Lóðamörk þann 15.11.2006.
 Tillagan var auglýst frá 15.11.2006 með athugasemdafrest til 15.11.2006.
 Auglýsing um glidistöku deiliskipulagsins var birt í B-deldi Stjórnartíðinda þann 15.11.2006.

Willy P. Wilhjelmsson

Vesturlandsvegur - Hallar, atvinnusvæði - DEILISKIPULAG

VESTURLANDSVEGUR, HALLAR	
Kvæði	1:2000 / 1:5000
Dags	11. ágúst 2006
lagf.	15.11.2006. Lóðir og byggingareitir aðlagðar lagnarleið vöð Vesturlandsvegur.
Skjalnr.	6412
Staðgr.	2.6
Umnið.	BA