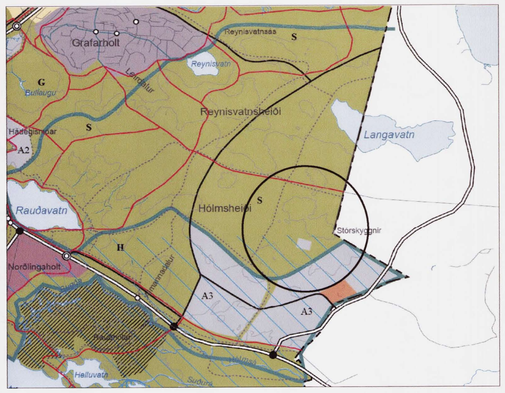
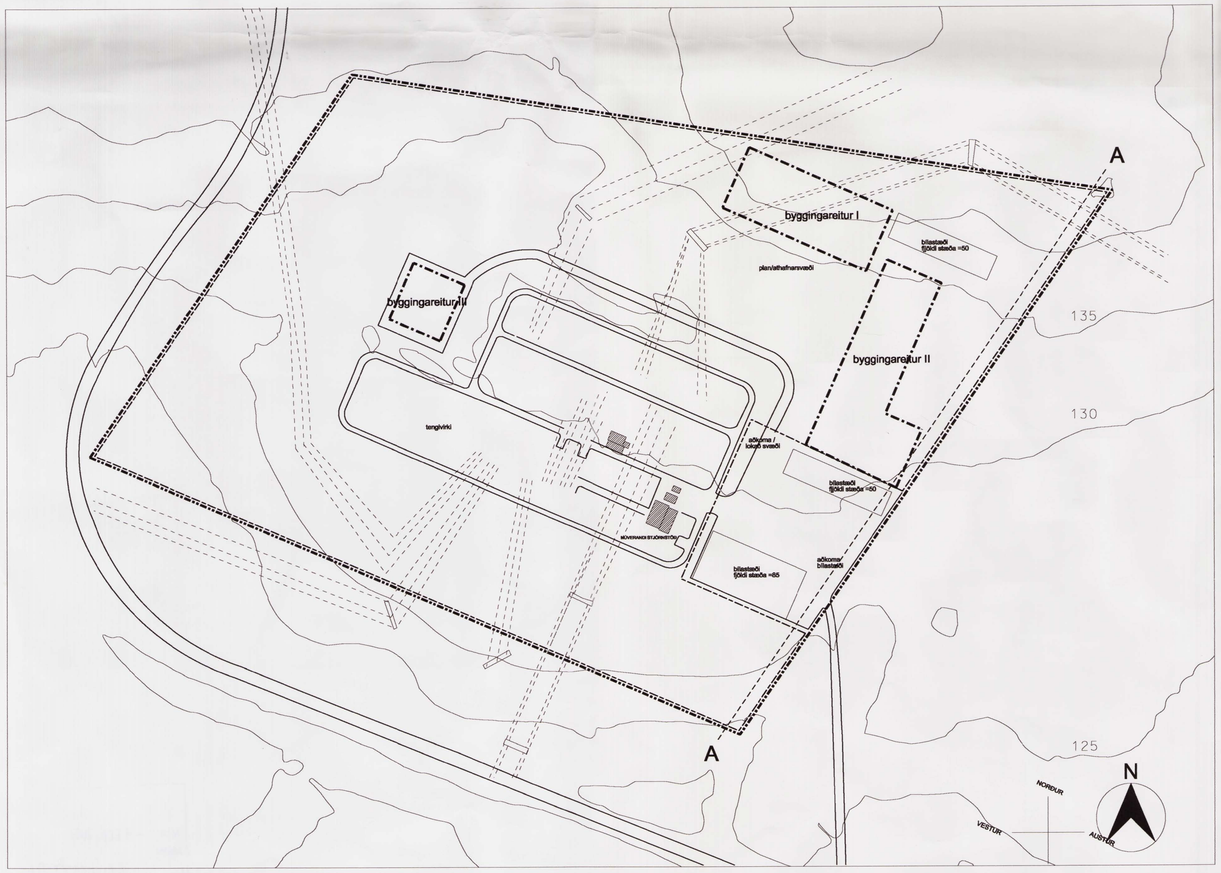
NÚVERANDI ÁSTAND, MKV: 1:2000



Yfirlitsmynd, hluti gildandi aðalskipulags.

SKÝRINGAR:

- girðing utan um lóð
- rafmagnslínur
- byggingareitur
- núverandi byggingar
- mörk deiliskipulags
- lóðarmörk



TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI, MKV: 1:2000

STARFSAÐASTAÐA LANDSNETS HF. Á HÓLMSHEIDI

Greinargerð

Ákvæðið hefur verið að flytja þá starfsemi, sem Landsnet hf. hefur haft að Hesthálsi 14, Krókhálsi 5 c og Stórhöfða. Megin hluti starfseminnar, að yfirstjórn undanskilinni, flyst á lóð fyrirtækisins á Hólmsheiði í Reykjavík, nánar tiltekið að Geithálsi.

Lóðin er skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 sem athafnasvæði. Þar af leiðir að fyrirhuguð starfsemi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Lóðin er staðsett á Hólmsheiði á mörkum Reykjavíkur og Mosfellsbæjar, á vatnsverndarsvæði, fjarsvæði B, í jaðri skógræktarsvæðis sem í dagleigu tali nefnist greni trefillinn.

Lóðin er 164.965 m2 að stærð samkvæmt mæliblaði dagsettu í ágúst 1967.

Núverandi aðkoma að lóðinni er um afleggjara frá Hafravatnsvegi. Ekki er fyrirhugað að breyta legu aðkomuvegar en þar sem hann er að hluta til malarvegur verður hann frágenginn með bundnu slitlagi.

Lóðin er umlukin gróðursvæði sem einkennist af lágvöxnum kjarrgróðri. Hún er í um það bil 130 metra hæð yfir sjávarmáli og hallar land til suðurs.

Verkfræðistofan Hönnun hf. hefur framkvæmt jarðvegs- og sprunguathugun á lóðinni. Henni er lýst í skýrslunni "Geithháls – Hólmsheiði, Sprunguathugun á tanghvirkislóð, september 2006." Samkvæmt skýrslunni er jarðvegsdýpt niður á klöpp á bilinu 1 – 7 metrar. Athugunin hefur leitt í ljós töluverðar sprungur í austur og vesturenda lóðar. Miðbik lóðar þar sem tanghvirki stendur virðist ósprungið. Sprungustefna er í megin dráttum suðvestur-norðaustur.

Á lóðinni er í dag stjórnstöð og viðáttumikið opið tanghvirki sem nær yfir stóran hluta hennar. Auk þess er lóðin að hluta til notuð sem geymslusvæði fyrir ýmis konar varning í eigu fyrirtækisins. Ein geymsluskemma er á lóðinni. Hún er í slæmu ástandi og er reiknað með að hún verði endurnýjuð.

Áform Landsnets hf. er að byggja yfir megin hluta starfsemi fyrirtækisins á lóðinni. Um er að ræða tvær gróðvörugeymsluskemmur yfir ýmis konar varning, vélar og tæki, sem eru í eigu fyrirtækisins, verkstæðis- og lagerbyggingu ásamt móttöku- og skrifstofubyggingu.

Gert er ráð fyrir að allar nýbyggingar rísi utan þekktra sprungusvæða sem leiðir af sér staðsetningu bygginga norðlægt á austurhluta lóðar annars vegar og vestan tanghvirkis hins vegar. Miðað við þessa staðsetningu bygginga er gert ráð fyrir aðkomu á same stað og nú er. Hafa ber í huga að áætlað bygginganna er áberandi frá Hafravatnsvegi sem er fjölfarin leið m.a. til þingvalla. Afstaða og samspil bygginga á lóðinni er þar af leiðandi afar mikilvæg.

Glæsileg fjallasýn er frá lóðinni og því tilvalið að staðsetja skrifstofur og önnur starfsmannarými með hliðsjón af útsýni.

Móttökusvæði með rúmu bílastæði fyrir gesti og starfsfólk, biðaðstöðu fyrir flutningabíla við hlið og aðlaðandi aðkomu að núverandi stjórnstöð og framtíðar móttökubyggingu er fyrirhugað á sprungusvæði austan við núverandi stjórnstöð sunnan fyrirhugaðs byggingarsvæðis. Lokað er með girðingu umhverfis lóðina og umferð inn og út af lóðinni stjórnað með fjarstýrðu hliði úr móttökubyggingu.

Gert er ráð fyrir greiðum aksturleiðum fyrir stóra flutningabíla á milli geymslusvæða á lóðinni og góðu athafnarými fyrir stór tæki bæði á útisvæðum og í skemmu.

Reiknað er með malbikuðum athafna- og geymslusvæðum við og á milli bygginga á lóð, samtals um 3000 m2.

Ennfremur er gert ráð fyrir sérstakri spennagryfju um 200m2.

Skipulagsskilmálar

Lóð

Þau svæði lóðar, sem ekki fara undir mannvirki, skulu áfram vera að mestu óhreyfð. Jaðrar lóðarinnar falla aðlilega að landi umhverfis lóðina þrátt fyrir að hún sé girt af. Ekki er reiknað með að jaðrar lóðarinnar verði hreyfðir.

Heimilt skal að nota jarðveg sem fellur til við uppgröft til þess að móta manir á tilteknum stöðum á lóð. Gert er ráð fyrir jarðvegsmönum umhverfis geymslusvæði vestan tanghvirkis og austan við eystri byggingarreit til þess að draga úr áæýnd bygginga frá austri. Þar sem manir eru leyfðar skal móta þær þannig að þær falli vel að því landslagi sem fyrir er. Ganga skal frá yfirborði mana í samræmi við aðliggjandi gróðurþekju. Nota skal yfirborðsgróður sem fellur til við uppgröft húsgrunna.

Aðkoma og bílastæði

Gert er ráð fyrir rúmu aðkomusvæði við núverandi aðkomu að stjórnstöð og tengivirki.

Öll bílastæði gesta og starfsmanna skrifstofu eru á aðkomusvæði framan við móttökuhús og núverandi stjórnstöð.

Staði fyrir hluta starfsmanna, flutningabíla og vinnuvélar eru inni á starfssvæðum.

Bílastæðaþörf er reiknuð út frá kröfum byggingarreglugerðar um eitt stæði fyrir hverja 35 m2 af þjónustu- og skitofuhúsnæði og eitt stæði fyrir hverja 50 m2 af öðru atvinnuhúsnæði. Í útreikningi er miðað við stærðir húsnæðis sem gert er ráð fyrir að byggt verði í fyrsta áfanga samkvæmt ásetlunum Landsnets. Með því móti verða samtals 185 bílastæði á lóðinni, 85 vegna þjónustu- og skrifstofuhluta og 100 vegna annars atvinnuhúsnæðis. Heildarflatarmál bílastæða verður því rúmlega 4.500 m2. Ekki er vandkvæðum bundið að stækka bílastæði til samræmis við stækkun bygginga ef til þess kemur.

Byggingar

Forðast skal að byggja hús á sprungum. Þar af leiðandi takmarkast byggingarsvæði á lóðinni að mestu við norðausturhorn hennar. Komi fram ófyrirséðar sprungur við uppgröft húsgrunna skal grípa til sérstakra úrræða. Skoða skal hvort unnt sé að hnika viðkomandi byggingu til innan byggingarreits án þess að það hafi áhrif á skipulagslegt samhengi mannvirkja á lóð. Þyki það ekki vænlegur kostur skal kannað hvort ekki sé unnt að byggja yfir sprungur með sérstökum ráðstöfunum. Þær gætu verið í því fólgnar að hreinsa ofan af sprungunum, steypa í þær til þess að loka þeim og byggja síðan á malarfyllingu.

Komi til þessa skal það gert í samráði við embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík.

Til þess að draga úr stærð stærstu byggiganna, sjónrænt, og gera þær eins lítt áberandi í umhverfinu og æskilegt er skal leggja þær eins lágt í landið og framast er kostur með því að grafa frá þeim. Uppgröftinn má nota til landmótunar á lóðinni m.a. til þess að hylja byggingarnar frekar og draga úr sjónrænum áhrifum geymslusvæða..

Byggingareitir

Þrír byggingareitir eru skilgreindir innan lóðar.

Byggingareitur I

Stærð: 4.400 m2

Ásetlað hámarksbyggingarmagn innan reits: : 3.000 m2.

Húsgerð:

Gróðvörugeymsla um 1.800 m2 að flatarmáli með áfóstu um 600 m2 útiskýli meðfram annarri langhlið. Vegghæð allt að 10 metrar og mænishæð allt að 12 metrar.

Stærð byggingarreits gerir ráð fyrir stækkunarmöguleika geymsluskemmu og útiskýlis um allt að 500 m2.

Byggingareitur II

Stærð: 6.200 m2

Ásetlað hámarksbyggingarmagn innan reits: 5.000 m2.

Húsgerð:

Verkstæðis- og lagerbygging um 2.000 m2 að flatarmáli. Mesta hæð allt að 20 metrar á verkstæðishluta og 10 metrar á lagerhluta byggingarinnar.

Sambyggð við verkstæðis- og lager byggingu er móttökubygging með skrifstofurm og starfsmannaaðstöðu um 3.000 m2 að flatarmáli. Mesta hæð allt að 15metrar.

Stærð byggingarreits gerir ráð fyrir stækkunarmöguleika sambyggingar um allt að 500 m2.

Byggingareitur III

Stærð: 1500 m2

Ásetlað hámarksbyggingarmagn innan reits: 1.300 m2.

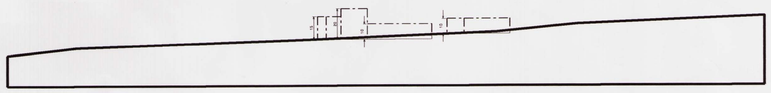
Húsgerð:

Gróðvörugeymsla á vestursvæði um 1.000 m2 að flatarmáli Vegghæð allt að 8 metrar og mænishæð allt að 10 metrar.

Stækkunarmöguleiki geymsluskemmu og útiskýlis um allt að 300 m2 þarf að vera fyrir hendi.

Nýtingarhlutfall

Stærðir sem fram koma í skilmálum eru leiðbeinandi en ekki bindandi. Miðað við uppgefið hámarksflatarmál er nýtingarhlutfall lóðar um það bil 0.056.



SNEIÐING A-A MKV 1:2000

Deiliskipulag þetta sem tengist hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI borgarinnar 23. ágúst 2006 og í BORGARRÁÐI borgarinnar 1. ágúst 2007

Tillagan var auglýst frá 24. maí 2006 til 10. júní 2006 og athugasemdafresti til 10. júní 2006.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 200_.

Ágústa Sumarliðadóttir

Endurskoðun:	Dags:	Teikn:	Yfirf.:
H:			
G:			
F:			
E:			
D:			
C:			
B:			
A: Ýmsar lagfæringar	21.09.2006		

LANDSNET – GEITHÁLSI
Hólmsheiði, Reykjavík.

STAÐGREINIR	X.XXX.XXX
VERKKAUPI:	Landsnet hf
KENNITALA VERKKAUPA:	580804–2410

DEILISKIPULAG — NÚMER 1 AF 1

EFNI:	TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI		
MÆLIKVARÐI:	1: 2000		
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A1		
TEIKNAÐ:	GG	VERKNR:	0640
YFIRFARIÐ:	ROB	TEIKN. NR:	001A
DAGSETNING ÚTGÁFU:	14.09.2006	ENDURSK.:	

VA ARKITEKTAR

skólavörðustíg 12
101 reykjavík
kt: 450400–3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991

va@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Richard Briem KT: 210850–4499

Teikning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar, VA Arkitektar ehf Teikninguna má eki afrita með neinum hætti, né hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.