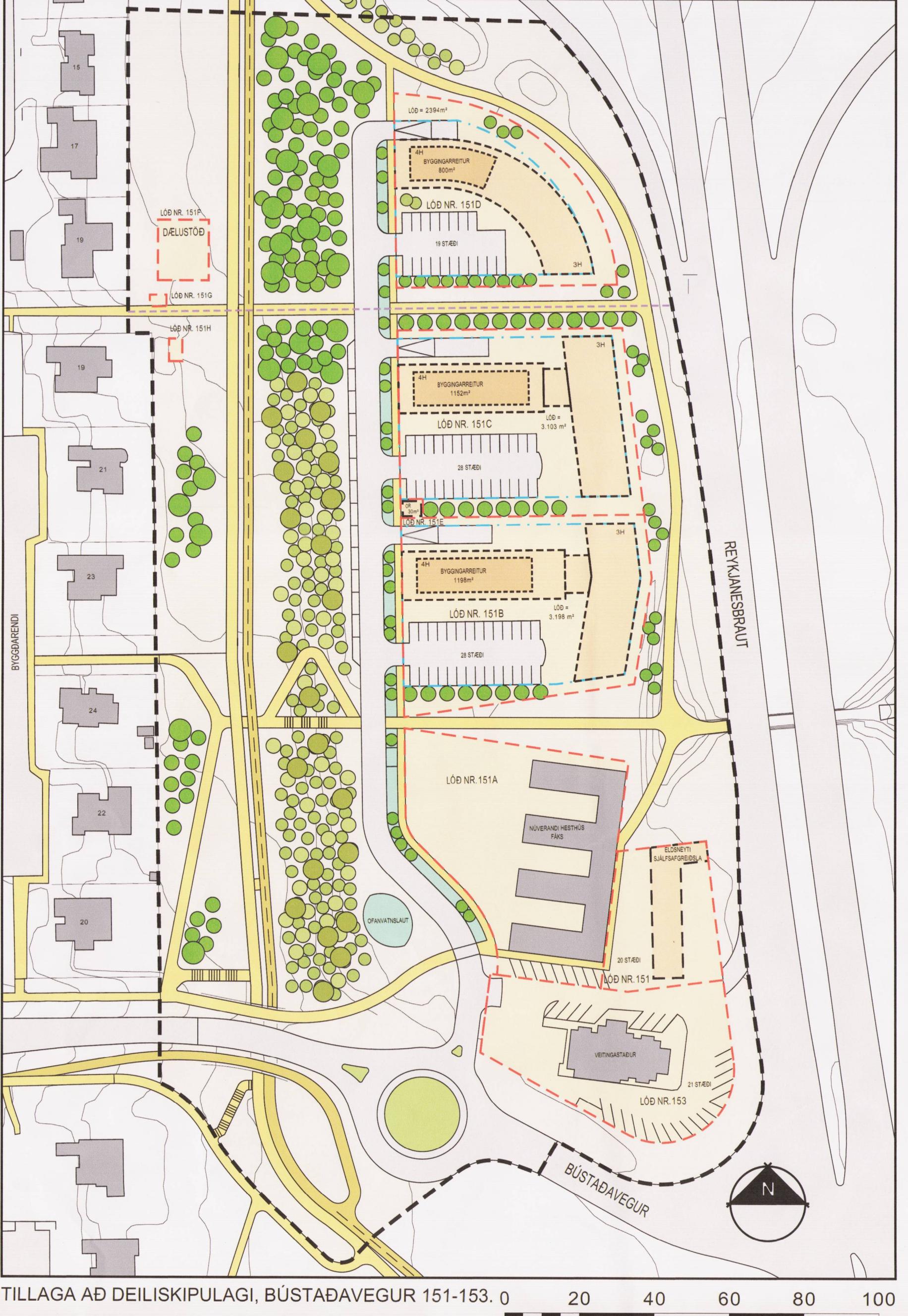


BÚSTAÐAVEGUR 151-153. DEILISKIPULAG, UPPDRÁTTUR 1/2



1 Forsendur

Landslag og Arkís hafa umsjón með gerð deiliskipulags fyrir umhverfis- og skipulagssvöld Reykjavíkurborgar.

1.1 Aðdragandi og tilgangur

Borgaráð samþykkti erindi skrifstofu eigna- og atvinnuhúsana, dags. 10. ágúst 2015, þar sem óskað er eftir að borgarráð feli umhverfis- og skipulagssvöld að vinna nytt deiliskipulag fyrir lóðirnar við Bústaðaveg 151-153.

Lagt var til að deiliskipulagi næði yfir allt það svæði sem fellur undir skilgreiningu á þróunarsvæði þ59 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem auk lóða nr. 151-153 við Bústaðaveg nær til svæðis norðan hitaveitustokksins að göngustig meðfram rampi frá Miklubraut.

Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðirnar við Bústaðaveg 151-153 frá árinu 2004 en breyting var gerð á því skipulagi árið 2005. Deiliskipulag þetta fellur úr gildi til gildistóku þessa deiliskipulags en peir skilmálar sem eiga við númerandi byggingar og mannvirkir eru teknir inn í þetta deiliskipulag.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Skipulagslysing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var sambykkt 28. október 2015, send umsagnaráðilum og auglyst til 30. nóvember 2015. Tvær athugasemdir bárust við skipulagslysinguna og umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Vegargerðinni, Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Garðabæ, Umhverfisstofnun, Heilbrigðisefstítli Reykjavíkur og Atlantslóðum. Umhverfis- og skipulagsráð fjallaði um athugasemdir og umsagnir á fundi sínum 9. desember 2015. Tekið er tillit til umsagna í vinnu við deiliskipulag.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Gildandi deiliskipulag nær til lóðanna við Bústaðaveg 151-153. Skipulagssvæðið stækkar að íbúarlóðum við Byggðarendu til vesturs, að göngustig sunnan Bústaðavegar til suðurs, og að göngustig meðfram frá Miklubraut til norðurs. Stærð svæðisins er um 4,6 ha að flatarmáli.

1.3 Númerandi aðstæður

Í dag eru á deiliskipulagssvæðinu tvær lóðir, Bústaðavegur 151 og 153. Lóð nr. 151 er rúmlega 2 ha að stærð og nær því yfir bróðurpartinum af skipulagssvæðinu. Í gildandi deiliskipulagi er lóð nr. 151 skipt upp í two lóðarhluta, lóðarhluti 1 nær yfir hesthus Fáks og afgirt beitarhólf fyrir hross en lóðarhluti 2 nær yfir sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti. Á lóð nr. 153 er veitingastaðurinn Grillhús.

Vestan við afgirt beitarhólfin er nokkuð þétt trjábelti, sem lokar að einhverju leyti fyrir útsýni frá íbúðarbyggðinni yfir Ellíðarádinum. Trjábelti er þó nokkrum halla og hinum megin við trjábeltið er vannytta svæði með slóða næst trjábeltinu. Þar er ráðgert að leggja hjólaleið samkvæmt Hjórelðaætlun Reykjavíkurborgar 2015.

Lóð nr. 153 nær aðeins yfir veitingastaðinn Grillhúsíð Sprengisandi og aðliggjandi bílastæði. Húsið er 468 m² á einni hæð, byggt árið 1985.

Auk lóðanna tveggja verður innan deiliskipulagssvæðisins borgarland norðan lóðar við Bústaðavegi 151, handan hitaveitustokksins sem liggr frá Ellíðárdalnum í gegnum íbúðarverfi til vesturs, að göngu- og hjólastig sem liggr meðfram frárein frá Miklubraut. Svæðið er grasi vaxið með runnagröðri meðfram stígnum.

Aðkoma akandi umferðar að og frá svæðinu er frá Bústaðavegi en auk þess að frárein frá Reykjanesbraut inn á svæðið.

Þó nokkur landhalli er á svæðinu og er mestri brattinn þar sem trjábeltið er. Landhæð er um 19 m.y.s. þar sem land rís hæst við einbýlishúsáðið við Byggðarendu og fer niður í u.p.b. 14 m.y.s. við Reykjanesbraut.

1.4 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Reiturnar er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skilgreindur sem reitur fyrir verslun og þjónustu. Núverandi göngustig meðfram Reykjanesbraut að undirgöngum og þaðan í gegnum svæðið að Bústaðavegi eru skilgreindir sem stofnstigar. Núverandi göngustigur á hitaveitustokk frá íbúðarsvæðinu til vesturs að stig meðfram Reykjanesbraut er skilgreindur sem tengistigur.

Deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

1.5 Gögn deiliskipulags

Gögn deiliskipulags samanstendur af tveimur skipulagsupprættum með greinargerð ásamt skýringarupprætti.

Fylgigögn deiliskipulags eru minnisblöð Eflu um afkastagetu gatnamóta og kortlagningu hávaða ásamt húsakönnun Landslags fyrir skipulagssvæðið.

2 Deiliskipulag

Markmið deiliskipulagsins er að ákváða notkun á lóðarhluta 1 innan lóðarinnar við Bústaðaveg 151, ásamt svæði norðan númerandi lóðarhluta. EKKI er að svo stöðdu gert ráð fyrir breytingum á þeim hluta lóðarhlutans þar sem hesthus Fáks stunda en gert er ráð fyrir að þar geti risið svipað atvinnuhúsnaði og á nýbyggingarhlóðunum þremur í framtíðinni.

Norðan hesthusanna eru afmarkaðar þrjár nýjar lóðir þar sem gert ráð fyrir byggingum fyrir skrifstofur, ásamt verslun og þjónustu. EKKI er gert ráð fyrir breytingum á lóðarhluta 2 innan lóðar við Bústaðaveg 151 þar sem nú er sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti og ekki er gert ráð fyrir breytingum á lóð við Bústaðaveg 153 þar sem nú er veitingastaður. Skilmálar deiliskipulags frá árinu 2004 ásamt breytingu frá árinu 2005 fyrir þessi svæði eru teknir inn í þetta deiliskipulag.

Í deiliskipulagi er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem lóð er áhersla á sjálfbæra þróun og ný atvinnusvæði austarlega í borginni með aukna áherslu á vístvarnar samgöngur. Í aðalskipulaginu eru m.a. sett fram þau markmið að skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfþærri þróun þar sem bætt lifsgæði borgarbúa og fjölbreytt mannlif verði í fyrirúmi. Pórfum gangandi og hjólastig umferðar verði mætt með markvissri uppbyggingu stígakerfi borgarinnar og þéttari og skjölbeini byggð.

Til grundvallar skipulagi svæðisins liggja hugmyndir um gönguvænt og aðlaðandi viðskiptaumhverfi og gætt er að tengslum við náttúru. Byggðin við Bústaðaveg mun einkennast af vandaðri hönnun bygginga og gótvurymis. Vandað skal til efnsvals fyrir byggingar og opin rými og gætt að því að skapa skjólsel og sölrik rými, tryggja útsýni og góðar göngutengingar. Á svæðinu er gert ráð fyrir u.p.b. 12.000 m² atvinnuhúsnaði 3.-4. hæða byggungum.

Aðkoma akandi umferðar að fyrirhuguðum lóðum verður um nytt priggja arma hrингtorg á Bústaðavegi. Hringtorgið verður staðsett um 20 m vestan við númerandi aðkomu akandi umferðarinnar á svæðið. Frá hringtorginu verður akstursleið að fyrirhuguðum lóðum og að lóð nr. 153.

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnaði. Bílastæði eru í bílastæðum skulu hafa grænt yfirbragð. Ekkir er ráð fyrir að fyrir 1 bílastæðum vermin við aðkomugötu. Gera skal ráð fyrir aðstöðu fyrir rafmagnsbila (hraðhleðslustöð) á bílastæðum, sem almennt skulu hafa grænt yfirbragð. Einnig er lóð áhersla á góðar tengingar við almenningsvagna.

Stæði fyrir reiðhjóli skulu vera að lágmáki 6 á hverja 1.000 m². Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi. Þar að auki skal gera ráð fyrir að rými sem samsvarar a.m.k. einu bílastæði í bílkjallara nálægt stiga/lyftuhúsi skuli tekið undir hjólastæði.

3 Skilmálar

3.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mælibláði. Þar sem misræmi er gildir mælibláði.

Lóðarhluta 1 innan lóðarinnar við Bústaðaveg 151, ásamt svæði norðan númerandi lóðarhluta, er skipt upp í fjarlar lóðir. Á svæðinu er einnig skilgreind ein lóð fyrir spennistöð Veitna ofh. Lóðarhluti 2 innan lóðarinnar við Bústaðaveg 151 verður að sér lóð. Skilgreind er lóð fyrir númerandi aðelstöð neysluvats austan lóðar við Byggðarendu og við númerandi hitaveitustokku eru skilgreindar tvær litlar lóðir fyrir númerandi hitaveitumannvirkni.

Númerandi og nýjar lóðir skv. tillögur að deiliskipulagi eru eftirfarandi:

Bústaðavegur 151 (sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti)

Stærð lóðar er 1.062 m².

Heimilt er að reisa sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti með þremur dælueiningum á lóðinni, ásamt tilheyrandri mannvirkjum s.s. dælubúnaði, eldsneytistökkum, olíuskiljum, skyggni yfir dælurnar. Byggðareitir fyrir skyggni, dælur, tæknirými og tanka er 320 m². Hármarksheð skyggnis má vera 6 m og hármarksstæð 180 m². Hármarksstærð tækniþrys ofanjarðar er 10 m². Tækniþunaður neðanjarðar, s.s. olíuskiljum, má vera utan byggingarreits í samræmi við samþykkt um skilti í lóðsögu Reykjavíkur. Vanda skal sérstaklega til mannvirkja á lóðinni til að tryggja að mengun geti ekki borist í Ellíðað. Haft skal samræð um frágang mengerunarvarni við umhverfis- og heilbrigðisstofu. Bílastæði skulu vera a.m.k. 20 til afnota fyrir almenning. Kvaðir á lóðinni um umferð, bílastæði og lagnir breytast að öðru leyti ekki.

Bústaðavegur 151 A (hesthus Fáks)

Stærð lóðar er 2.887 m².

Á lóðinni eru í dag hesthus Fáks. Á lóðinni er heimil sú starfsemi sem samræmist skilgreiningu á landnotkunarflokknum verslun og þjónustu skv. aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir að þar geti risið svipað atvinnuhúsnaði og á nýbyggingarhlóðunum þremur í framtíðinni með deiliskipulagsbreytingu

Bústaðavegur 151 B (atvinnuhúsnaði)

Stærð lóðar er 3.198 m².

Hármarksbyggingamagn atvinnuhúsnaði 3.815 m². Hármarksbyggingamagn bilgeymslu 2.020 m².

Hármarksbyggingamagn á lóð er 6.735 m².

Bústaðavegur 151 C (atvinnuhúsnaði)

Stærð lóðar er 3.103 m².

Hármarksbyggingamagn atvinnuhúsnaði 3.673 m². Hármarksbyggingamagn bilgeymslu er 2.860 m².

Hármarksbyggingamagn á lóð er 6.533 m².

Bústaðavegur 151 D (atvinnuhúsnaði)

Stærð lóðar er 2.394 m².

Hármarksbyggingamagn atvinnuhúsnaði er 3.385 m². Hármarksbyggingamagn bilgeymslu er 2.400 m².

Hármarksbyggingamagn á lóð er 5.785 m².

Bústaðavegur 151 E (spennistöð)

Stærð lóðar er 30 m².

Hármarksbyggingamagn 20 m².

Bústaðavegur 151 F (númerandi aðelstöð vatnsveltu)

Stærð lóðar er 60 m². Starfsemi verður óbreytt.

Bústaðavegur 151 G (númerandi lóð hitaveitumannvirkja)

Stærð lóðar er 15 m². Starfsemi verður óbreytt.

Bústaðavegur 151 H (númerandi lóð hitaveitumannvirkja)

Stærð lóðar er 22 m². Starfsemi verður óbreytt.

Bústaðavegur 153 (veitingahús)

Heildarstærð lóðar 2.200 m². Starfsemi verður óbreytt.

Á lóðinni er í dag veitingastaður um 468 m².

Kvaðir á lóðinni um umferð, bílastæði og lagnir breytast ekki.

3.2 Byggingar atvinnuhúsnaði

A skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum þar sem gert er ráð fyrir nýbyggingum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

3.3 Götur, torg, stígar og opin svæði

Í skipulaginu er lögð áhersla á að tryggja greiða og örugga bilaumferð um leið og tryggt er að umhverfi og byggð séu aðlaðandi fyrir aðra vegfarendur.

Götur: A