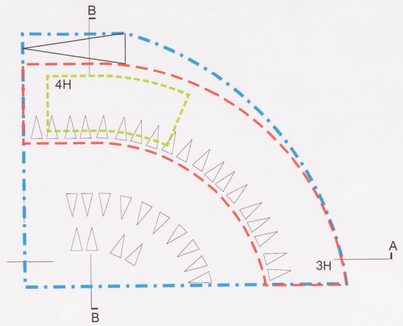
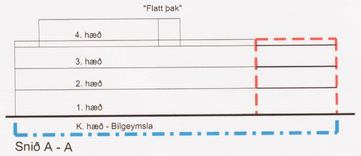
BÚSTAÐAVEGUR 151-153. DEILISKIPULAG, UPPDRÁTTUR 2/2

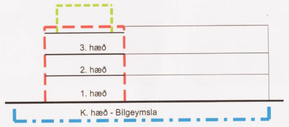
SKILMÁLATEIKNINGAR, MKV. 1:500



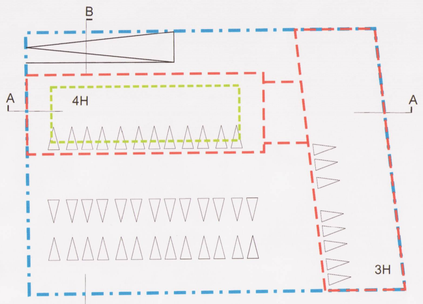


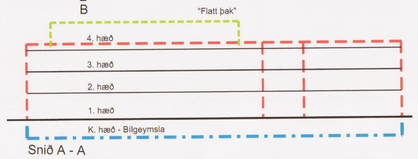
Snið A - A

Bústaðavegur 151 D



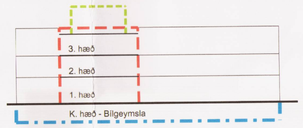
Snið B - B



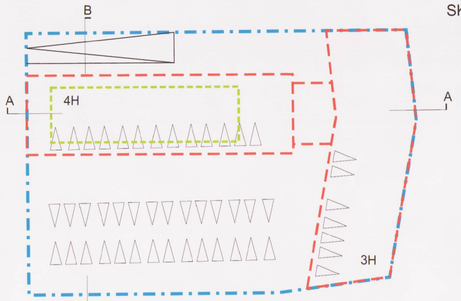


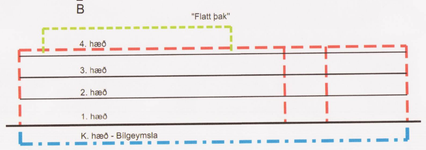
Snið A - A

Bústaðavegur 151 C



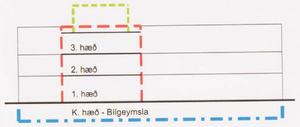
Snið B - B



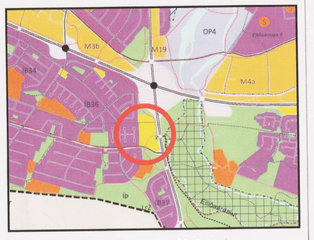


Snið A - A

Bústaðavegur 151 B



Snið B - B



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- Aðkomuhæð
- Gólfflötur
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæða
- Bílastæði yfirbyggð, í bílgeymslu Leiðbeinandi staðsetning
- Rampi í bílgeymslu Leiðbeinandi staðsetning

4 Almennir lóðaskilmálar

Á mæliblöðum lóða skulu koma fram kvaðir um ofanvatnsmeðhöndlun, s.s. varðandi hámarksrennsli ofanvatns frá viðkomandi lóð og ráðstafanir til að hægja á eða draga úr rennsli ofanvatns. Ákvæðin munu taka mið af hámarks flutningsgetu ofanvatnslagna frá svæðinu og útreikningum á nauðsynlegri rýmd ofanvatnslausna innan hverfisins.

Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Ýmsar leiðir koma til greina varðandi ofanvatnsmeðhöndlun innan lóða og til að uppfylla ákvæði þar um. Æskilegt er að meðhöndla ofanvatn sem næst upptökum sínum til að koma í veg fyrir mikla uppsöfnun vatns á einstökum svæðum.

Gróður á þökum (græn þök) stuðlar m.a. að því að hægja á og draga úr rennsli ofanvatns frá þéttu yfirborði. Einnig er hægt að koma fyrir lágpunktum eða lautum með yfirfalli, sem geyma vatnið og auka gróið yfirbragð byggðarinnar. Yfirfall slíkra lágpunkta skal tengjast lögn í götu. Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni. Drenlagnir húsa skulu tengjast yfirfallskerfi ofanvatns á lóð og þannig tengjast lögn í götu. Götulögnin opnast síðan út í ofanvatnsrásir og lautir.

Þar sem vatn er meðhöndlað á yfirborði, s.s. í ofanvatnsrásum skulu vera yfirföll sem taka við vatni ef ofanvatnsrásin yfirfyllist í leysingum eða stórringningum. Yfirföll skulu tengjast lögn í götu, sem beinir ofanvatni til viðtaka (ofanvatnslauta eða tjarna) á opnum svæðum.

Ákveða skal ofanvatnslausnir og útfærslu þeirra, s.s.stærð og rúmmál ofanvatnsrása, lauta og jarðvegsfyllinga, í samráði við sérfræðinga á því sviði.

Gróðursetja skal trjágróður innan lóða meðfram bílastæðum að sunnanverðu og a.m.k. 25 % af yfirborði lóðar utan bílastæða og byggingarreita skal þakið gróðri. Gera skal grein fyrir landmótun, yfirborðsfrágangi, gróðri og lýsingu á lóð á lóðaruppdrætti sem fylgir byggingarleyfisumsókn.

4.1 Skilti

Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti á lóð við innkeyrslu á bílastæði með upplýsingum um heiti byggingar, fyrirtæki eða vörumerki. Skiltin skal hanna samhliða byggingu. Slíkir skiltastandar mega vera allt að 1,2 m háir og 2 m breiðir og vera að lágmarki 1 m frá lóðarmörkum. Uppsetning skilta er háð byggingarleyfi frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík.

4.2 Sorpgeymslur

Almennt er gert ráð fyrir að sorpgeymslur séu í byggingum eða í djúpgámum á lóð. Djúpgáma skal staðsetja samhliða byggingu og tryggja að þeir séu aðgengilegir sorpbílum.

Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps.

5 Byggingarskilmálar

Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda um ný atvinnuhús á skipulagssvæðinu.

Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi.

Lóðarhafi þarf að gæta þess að grunnvatnsstaða breytist ekki við framkvæmdir.

5.1 Aðalinngangur

Aðalinngangar skulu vera áberandi og aðgengilegir fyrir gangandi vegfarendur sem og frá bílastæðum á viðkomandi lóð.

5.2 Byggingarreitir og hönnun bygginga

Byggingarreitir á skipulagsuppdrætti sýna hámarksgrunnflöt bygginga og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, vindbrjótar og svalir mega ná út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa, að mati byggingarfulltrúa, m.t.t. stærðar lóðar, fjarlægðar á milli húsa og þess háttar.

Brjóta skal upp veggfleti byggingar með lit, áferð, efni og/eða útbyggingum eða innskotum í því skyni að draga úr áhrifum af stærð byggingar, ýta undir fjölbreytni og fella þær að mælikvarða og yfirbragði svæðisins. Langhliðar bygginga skal brjóta upp með innskoti eða útbyggingu að minnsta kosti einu sinni. Slíkir útdregnir eða inndregnir hlutar bygginga geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss.

Á suður- og vesturhlið bygginga er gert ráð fyrir að 1. hæð (jarðhæð) sé inndregin. Ef byggingin fer ekki út fyrir þá línu á efri hæðum skal byggja út skyggni. Skyggni skal ná 1,5 metra til 2,0 metra út frá byggingu.

Staðsetja skal rampa ofan í bílakjallara, innkeyrsludyr og þjónustuinnganga þar sem þeir eru lítið áberandi norðan við byggingar.

Hanna skal byggingar þannig að beita megi náttúrulegri loftræstingu til að draga úr orkunotkun. Við fullnaðarhönnun bygginga skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum slökkvibíla.

Til að koma í veg fyrir einsleitni bygginga er gerð krafa um að nýbyggingarnar á lóðunum þremur séu hannaðar af a.m.k. þremur mismunandi arkitektastofum.

5.3 Hæð húsa og vegghæðir

Hæð húsa og vegghæðir: Byggingin skal vera þrjár hæðir með inndregna 4. hæð á vestari hluta talið frá aðkomuhæð við aðkomugötu, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu.

Byggingar skulu ekki vera hærri en 12 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá aðkomugötu fyrir þriggja hæða hluta og 15 m yfir fjögurra hæða hluta bygginga.

Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum að því marki sem nauðsyn ber til.

5.4 Byggingarefni

Yfirborð bygginga: Yfirborð bygginga skal vera úr náttúrulegum efnum, svo sem timbri, sjónsteypu eða ólituðum málmum eða múrhúðað. Yfirborð bygginga skal ekki vera aðeins úr einu þessara efna.

Óheimilt er að nota byggingarefni í hjúpfleti s.s. þakefni, utanhússklæðingar eða málningu, sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Fyrstu hæðir bygginga sem snúa að bílastæði skulu vera klæddar náttúrusteini.

Leitast skal við að vinna með náttúruefni við innganga í byggingar og á veggflötum götuhæða sem snúa að gangstéttum og öðrum gönguleiðum. Einnig skal sérstaklega huga að ásýnd bygginga sem snúa að aðkomuleið inn í hverfið og að útivistarstíg.

Gluggar og hurðir (þ.m.t. hurðir að bílageymslum): Karmar og póstar glugga skulu vera úr áli eða viði. Hurðir (þ.m.t. hurðir að bílageymslum) skulu vera úr áli, gleri eða viði.

Gluggar skulu vera á öllum hliðum bygginga. Gluggar skulu vera að lágmarki 15 % af gólfum bygginga og 30 % af lang- og götuhliðum. Ekki er heimilt að nota speglagler eða byrgja glugga með filmum á jarðhæð.

Handrið: Handrið skulu vera úr áli, gleri eða viði.

Lýsing: Utanhúslýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun skal lýsingu stillt í hóf.

Val byggingarefna m.t.t. umhverfisáhrifa: Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að lokinni notkun og/eða hafa hlotið umhverfisvottun.

5.5 Veggsvalir

Veggsvalir eru heimilar á suður- og vesturhliðum bygginga. Franskar svalir eru heimilar á norður- og austurhliðum bygginga.

5.6 Vindbrjótar

Við hönnun bygginga skal leitast við að brjóta vindstrengi og hlífa lykilrýmum utandyra fyrir ríkjandi vindáttum. Vindbrjótar eru heimilir meðfram húshliðum og þakkanti. Þeir mega að hámarki ná 1,5 m út fyrir byggingarreit og skulu hannaðir og byggðir sem hluti af byggingunni og koma fram á aðal- og séruppdráttum.

5.7 Þakform

Þök skulu vera flöt eða með lágmarks vatnshalla. Leitast skal við að brjóta upp þakform með mismunandi hæð og þaksvölum. Þök þriggja hæða bygginga sem liggja samsíða Reykjanesbraut skulu klædd torfi. Yfirborðsefni þaks bygginga sem liggja þvert á Reykjanesbraut skal vera hellur, möl af viðeigandi grófleika, torf eða timbur (þaksvalir). Heimilt er að nota þakpappa á þak léttra bygginga á 4. hæð.

5.8 Þaksvalir

Þaksvalir eru heimilar ofan á 3. hæð, á þeim hluta húss þar sem heimiluð er inndregin 4. hæð. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir.

5.9 Kjallarar

Kjallarar eru heimilir en frárennsli frá þeim er ekki tryggt. Frárennsli, s.s. dælur, frá kjöllurum er á kostnað lóðarhafa. Lóðarhafi þarf að gera ráð fyrir að grunnvatnsstaða nái upp á kjallara.

5.10 Bílageymslur

Byggingarreitir bílageymsla eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti. Gert ráð fyrir að bílageymslur séu lokaðar. Hæð bílgeymslu skal vera a.m.k. 2,35 m frá gólfkóta. Staðsetning og lengd rampa að bílgeymslu sem sýndir eru á skipulagsuppdrætti eru ekki bindandi. Rampar ofan í bílakjallara skulu vera norðan við hverja byggingu.

5.11 Bílastæði

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis að hámarki.

Gegndræpt yfirborð skal vera á sjálfum bílastæðunum, t.d. hellur eða grassteinn, en heimilt er að hafa malbik á akbrautum.

Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5 % af flatarmáli bílastæðanna sjálfra. Þegar um bílastæði ofan á þaki bílageymslu er að ræða skal ýmist gera ráðstafanir til að byggja upp ker fyrir jarðveg eða gróðursetja á gólfi bílageymslu ef unnt er að hafa ljósop á þaki geymslunnar ofan við trjábeðin.

Gera skal ráð fyrir að hægt sé að hlaða rafbíla með AC hleðslu á bílastæðum. Tryggja skal nægjanlegt pláss fyrir rafbúnað á svæðinu (s.s. pláss fyrir spennistöðvar og rafmagntöflur) þ.a. hægt verði að tryggja rafbílahleðslu á bílastæðum. Bílastæði fyrir rafbílahleðslu skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar. Æskilegt er að hraðhleðslustöð (DC) verði sett upp á reitnum.

5.12 Hjólastæði

Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 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 bílakjallara nálægt stiga/lyftuhúsi skuli tekið undir hjólastæði.

5.13 Hljóðvist

Tryggja skal hljóðvist bygginga í samræmi við lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) reglugerðar.

5.14 Notkun/starfsemi:

Gert er ráð fyrir byggingum fyrir skrifstofur, ásamt tengdri verslun og þjónustu fyrir rekstraraðila og íbúa hverfisins. Ekki er heimild fyrir mengandi iðnað, vörugeymslur og íbúðarhúsnæði. Matvöruverslanir eru ekki heimilar á svæðinu.

5.15 Skilti

Fyrirtækjaskilti: Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti um heiti byggingar, fyrirtækja eða vörumerkja á veggflötum byggingar. Skiltið skal vera að hámarki 3 til 4 m² að stærð.

Ekki er heimilt að setja skilti á þak.

Fyrirtækjaskilti geta verið máluð á veggflöt, mótuð form eða texti sem skorin eru út og fest á veggflöt eða mynduð með ljósum eða öðrum samsvarandi hætti, s.s. með baklýsingu útskorinna forma. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign. Gagnsæ skilti (e. internally-lit box signs) með innri lýsingu eru ekki leyfð.

Upplýsingaskilti: Heimilt er að setja upp upplýsingaskilti um starfsemi á jarðhæð. Slík skilti mega einungis vera á veggfleti sem tilheyrir viðkomandi fyrirtæki. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu.

Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign.

Skilti við innganga: Ennfremur er heimilt er að hafa upplýsingaskilti aðalinnganga með upplýsingum um starfsemi í byggingunni. Heildarflatarmál slíks skiltis má vera að hámarki 2 m².

6 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Á svæðinu er gert ráð fyrir byggingum fyrir skrifstofur, ásamt verslun og þjónustu ásamt aðkomuleið að lóðum sem tengist inn á hringtorg við Bústaðaveg. Metin eru möguleg umhverfisáhrif þessara framkvæmda.

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi þar sem lögð er áhersla á sjálfbæra þróun og ný atvinnusvæði austarlega í borginni. Áhrif breytingarinnar er því talin hafa jákvæð áhrif á sjálfbæra þróum og atvinnulíf.

Þörfum gangandi og hjólandi umferðar er mætt með uppbyggingu stígakerfis og með því er verið að leggja áherslu á vistvænar samgöngur. Vegna þess eru áhrif á vistvænar samgöngur talin jákvæð.

Skv. minnisblaði Eflu um afköst gatnamóta vegna aukins byggingarmagns kemur fram að hringtorg sé talið heppilegra en ljósastýrð gatnamót m.t.t. afkasta það sem gert er ráð fyrir aðkomuleið að fyrirhuguðum lóðum. Talið er að síðdegis geti biðraðir á Bústaðavegi við Reykjanesbraut haft áhrif á umferð um nýja hringtorgið. Þess utan er ekki talið að áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar verði veruleg og áhrif á umferð er því talin óveruleg.

Skv. minnisblaði Eflu um kortlagningu hávaða fyrir skipulagssvæðið þarf að hljóðhanna byggingar atvinnuhúsnæðis sem snúa að Reykjanesbraut svo að unnt sé að uppfylla kröfur um hljóðvist innanhúss skv. reglugerð. Fyrirhugaðar byggingar atvinnuhúsnæðis mynda skjól fyrir íbúðarhúsnæði vestan við byggingar, við Byggðarenda og Garðsenda. Hljóðstig við þau íbúðarhús sem nærst standa lækkar úr 60-65 dB í 50-60 dB.

Áhrif á hljóðvist eru því talin óveruleg.

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif fyrirhugaðra bygginga atvinnuhúsnæðis verði veruleg á útsýni frá aðliggjandi byggð til vesturs. Fyrirhugaðar byggingar rísa álíka hátt og núverandi trjábelti austan byggðar og því er ekki talið að útsýni skerðist frá núverandi byggð.

Ekki er talið að uppbygging skv. deiliskipulagi hafi neikvæð umhverfisáhrif en talið að fyrirhuguð uppbygging hafi jákvæð áhrif á sjálfbæra þróum, atvinnulíf og vistvænar samgöngur.

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Hæða-fjöldi	Hjólastæði á lóð (lágm.fjöldi)	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*							
Bústaðavegur 151	Eldsneytisstöð	1.062							20	20
Bústaðavegur 151 A	Hesthús	2.887				1h				
Bústaðavegur 151 B	Atvinnuhúsnæði	3.198	3.815	2.020	5.835	3-4h	23	49	28	77
Bústaðavegur 151 C	Atvinnuhúsnæði	3.103	3.673	2.860	6.533	3-4h	22	46	28	74
Bústaðavegur 151 D	Atvinnuhúsnæði	2.394	3.385	2.400	5.785	3-4h	20	44	24	68
Bústaðavegur 151 E	Spennistöð	30				1h				
Bústaðavegur 151 F	Dælustöð	60			20	1h				
Bústaðavegur 151 G	Hitaveita	15								
Bústaðavegur 151 H	Hitaveita	22								
Bústaðavegur 153	Veitingastaður	2.220	468		468	1h+ris			21	21
Heild samtals		**14.991**	**11.341**	**7.280**	**18.641**		**65**	**139**	**121**	**260**

* *Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.*

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi

við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í Borgarráði þann 5. okt. 2017

Tillagan var auglýst frá 14. júlí

með athugasemdafresti til 25. ágúst 2017

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

Björn Axelsson

REYKJAVÍKURBORG

BÚSTAÐAVEGUR 151-153, DEILISKIPULAG

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR - TILLAGA

KVARÐI-A1:	1:1000	TEIKN NR:	2/2
DAGS:	26.06.2017	HANNAÐ:	ÞH/ÓI/EG/EE
FLOKKUR:	0000	TEIKNAÐ:	EE/ÓI
SKRÁ:		VERKNR:	16116

ARKÍS LANDSLAG ehf.

LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA

SKÓLAVÖRÐUSTÍG 11 - 101 REYKJAVÍK - SÍMI: 535 5300

KAUPANGI VÍMYRARVEG - 600 AKUREYRI - SÍMI: 460 4440

WWW.LANDSLAG.IS LANDSLAG@LANDSLAG.IS