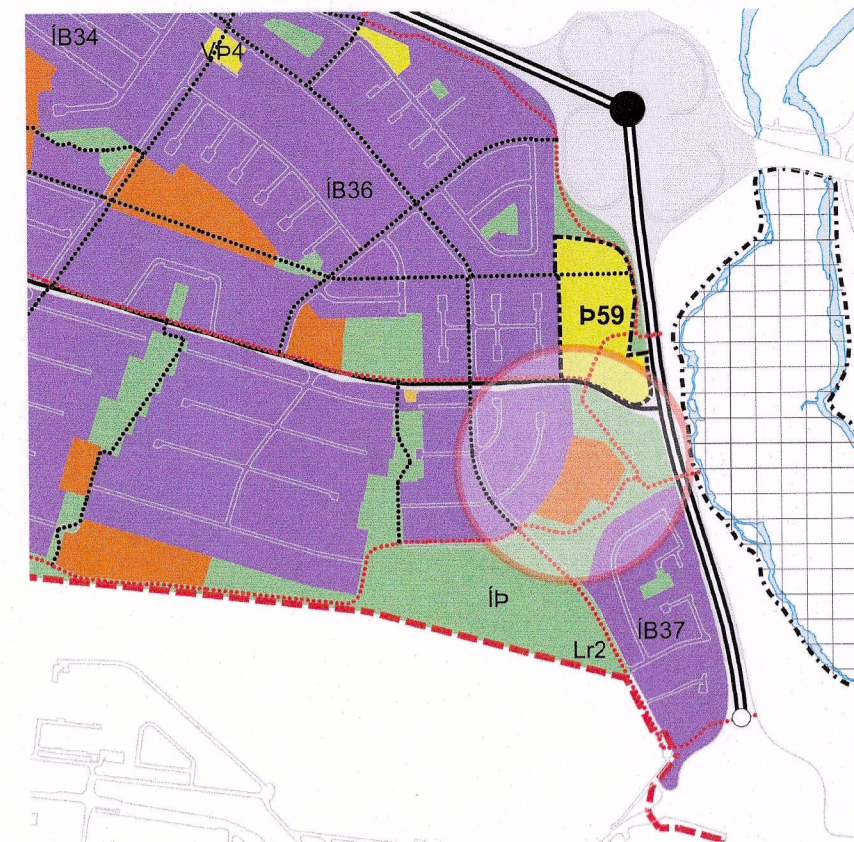


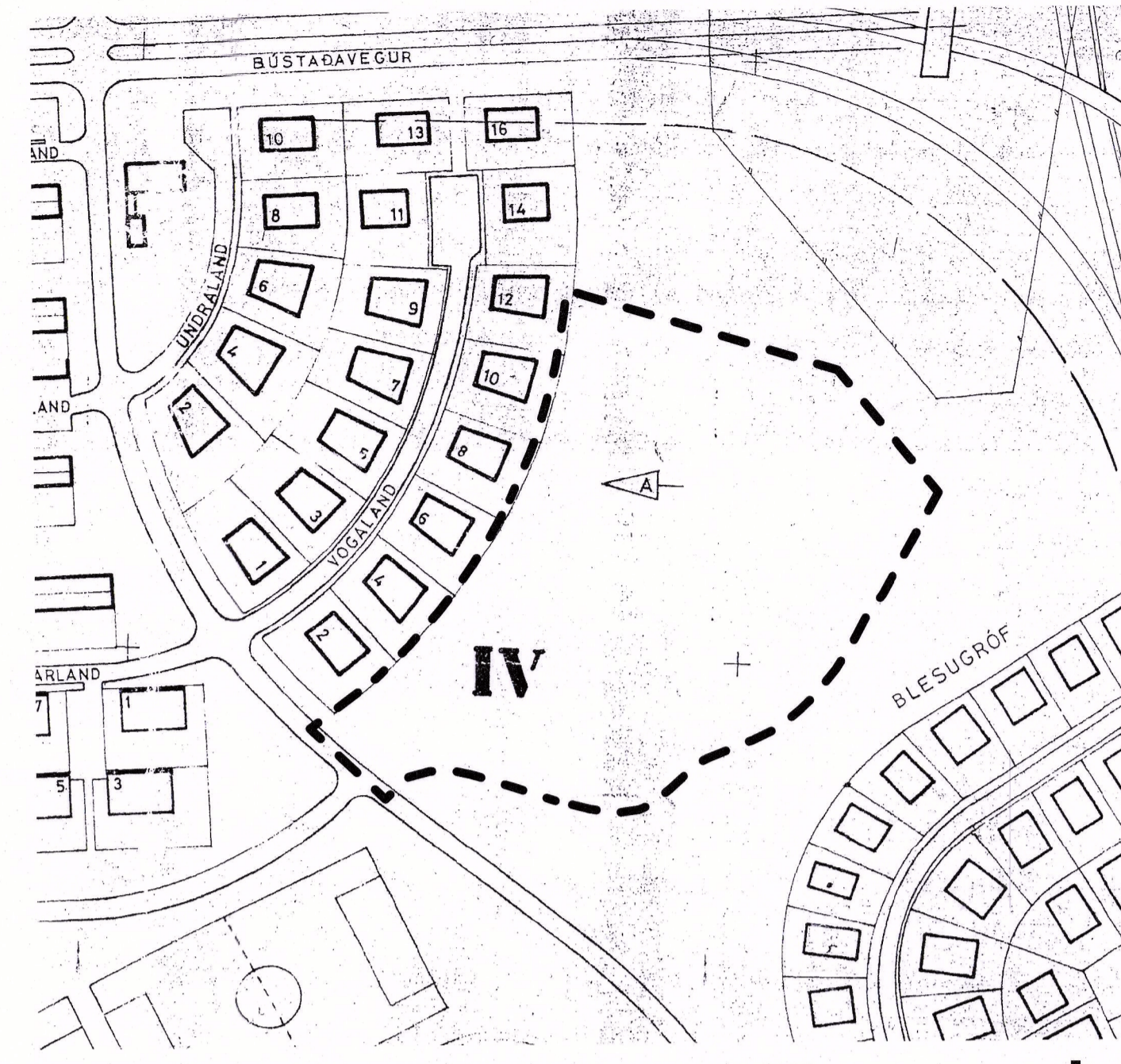
FOSSVOGSHVERFI – breyting á deiliskipulagi vegna Stjörnugrófar 7, 9 og 11



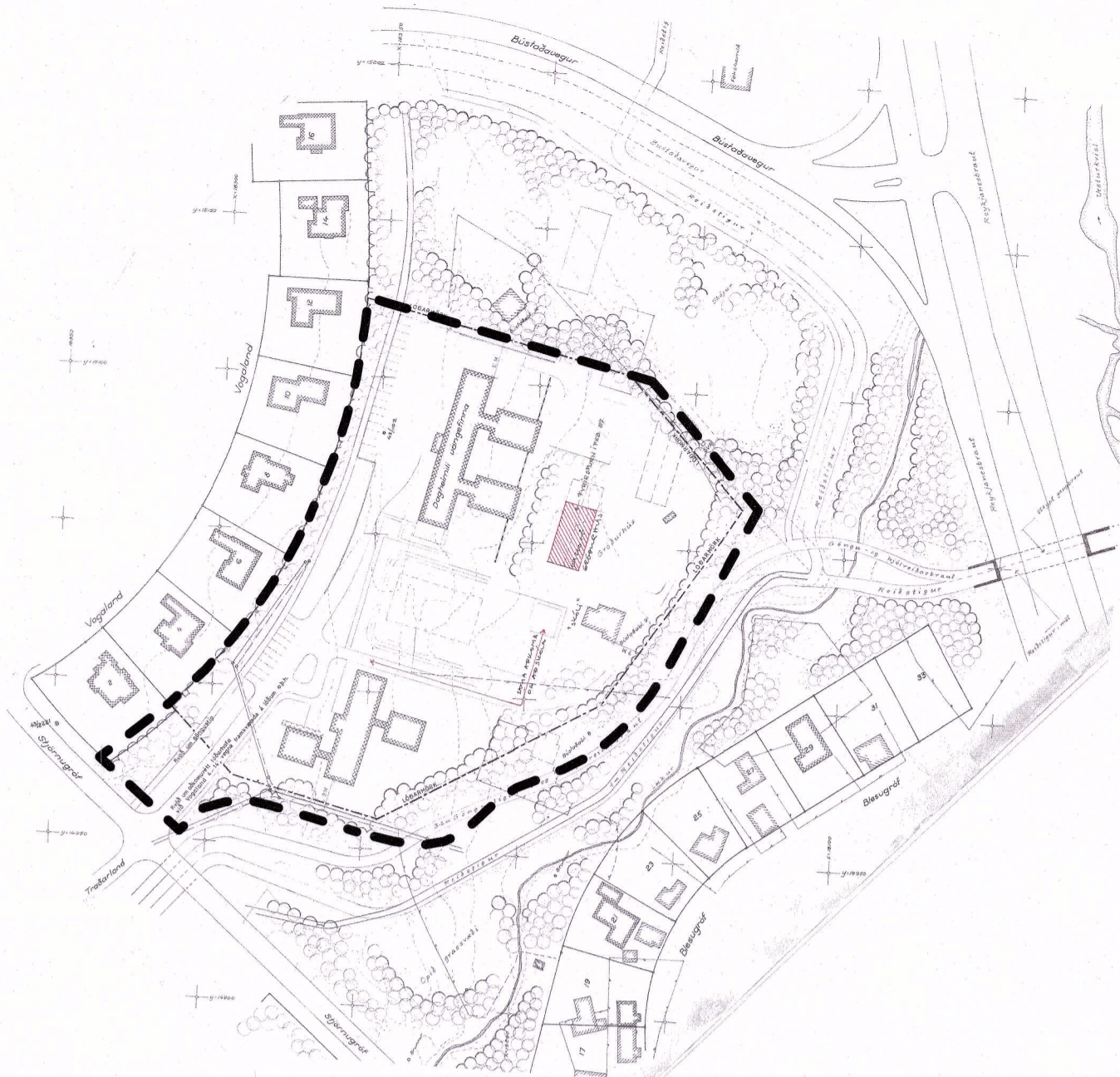
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



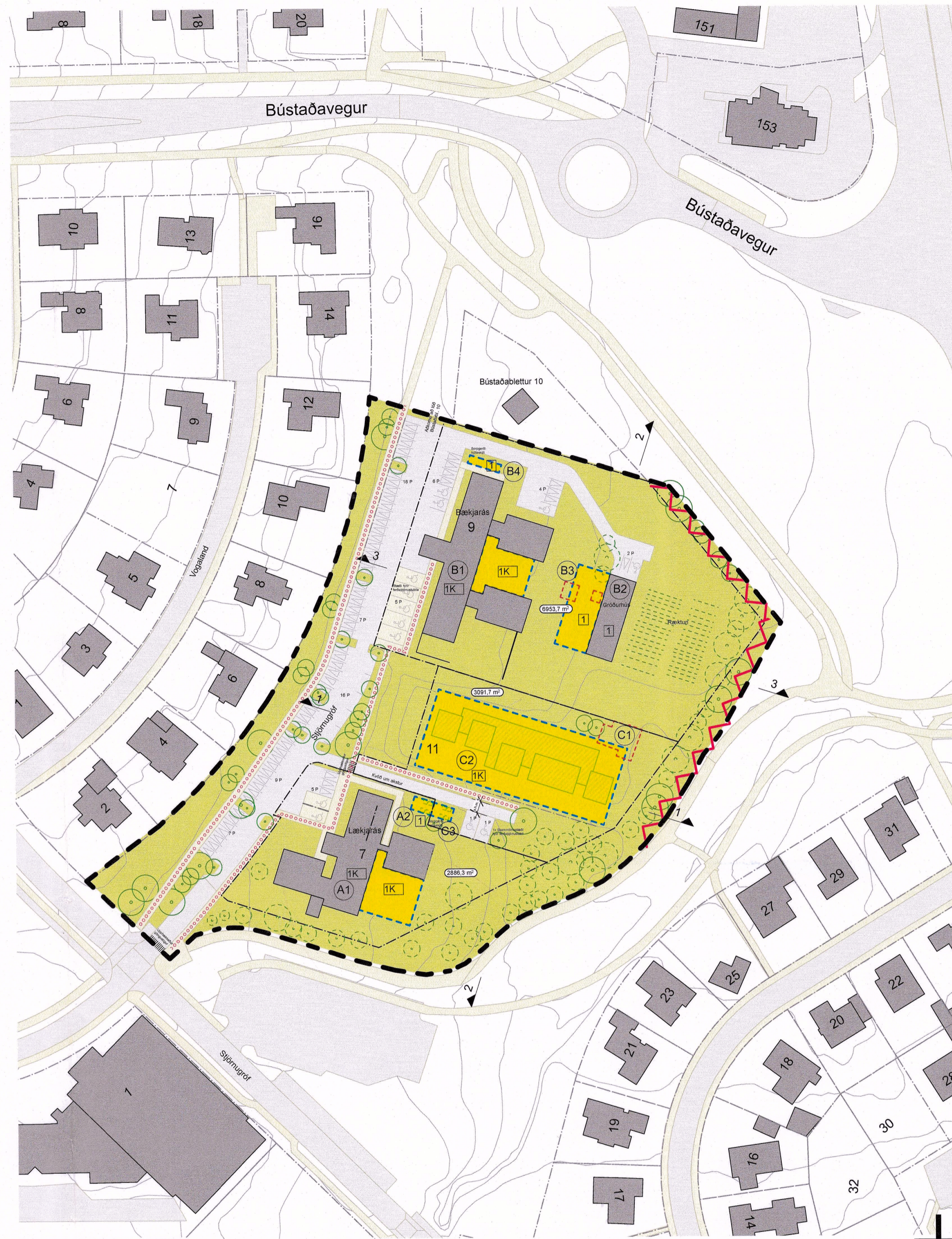
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Hluti af deiliskipulagi Fossvogshverfis – svæði IV, mkv. 1:2000 samþykkt í borgarráði 06.02.1968



Bjarkarás - lóðamörk, mkv. 1:2000 samþykkt í skipulagsnefnd 30.07.1984 og í borgarráði 21.08.1984 (var ekki framkvæmt)



Upplýsingar mkv. 1:1000

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, niðurrif heimil
- Byggingarreitur nýbyggingar
- Drög að umfangi fyrirhugaðrar 750m² byggingar (ekki bindandi)
- Lóðastærð
- Merking byggingarreits
- Hæðir / kjallari
- Mön / veggur, leiðbeinandi
- Stigur (göngu- og hjólaleið), leiðbeinandi
- Gata, leiðbeinandi
- Kvöld um upphitða gönguleið
- Upphækkaoður stigur
- Bilastæði
- Bilastæði hreyfihlaðra
- Núverandi tré
- Ný tré, leiðbeinandi staðsetning

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010,

var samþykkt í skipulags- og samþinguráði

þann 2.11.2018 og í

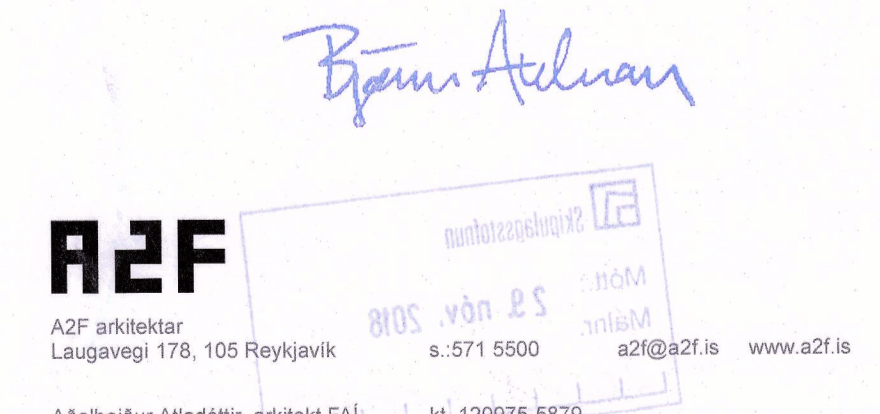
Borgarráði þann 22.11.2018

Tillagan var auglýst frá 19.9.2018 með

athugasemdafrestri til 31.10.2018

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-veid

Stjórntíðinda þann _____ 20____.



FOSSVOGSHVERFI – breyting á deiliskipulagi vegna Stjörnugrófar 7, 9 og 11

Dagsetning 02.08.2018	Mælikvarði 1:1000, 1:2000	Blaðastærð A1
Númer: 1 / 2	Útgáfa Teiknað af FK	Yfirfarir af AA

Greinargerð og skilmálar

1. Aðragandi og forsendur

Í samræmi við uppbyggingaráætlun um sértæk búsetuáætlun fyrir fatlað fólk á vegum Velferðarsviðs Reykjavíkur óskast Skrifstofa eigna og atvinnubrúnaðar eftir að skoðaðri yrðu möguleikar á íbúðakjarna fyrir fatlaða einstaklinga á svæði umhverfis Stjörnugróf 11 sem er hús í eigu Reykjavíkurborgar. Þætting á svæðinu er taktörkunum háð þar sem leysa þurfi hljóðvistarvandamál vegna þungra aðliggjandi umferðargatna og mikilvægt að ný starfsemi hefði sem minnst trúfandi áhrif á þann viðkvæma hóp sem fyrir er á svæðinu (vinnustaður fatlaðra). Fyrirhugað er að byggja sérhannaða íbúðakjarna, með 5-7 einstaklingsíbúðum fyrir fatlaða auk starfsmannarýmis. Íbúðakjarninn risi þar sem nú er Stjörnugróf 11 sem er eitt hinna svokölluðu Bústaðaleittra. Stjörnugróf 11 sem er í eigu Reykjavíkurborgar mun víkja fyrir hinu nýja húsi, en það var upphaflega byggt sem sumarhús 1933 en síðar breytt í íbúðarhús.

2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

2.1 Aðalskipulag Reykjavíkur
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er samfélagsþjónusta (S) skilgreind fyrir svæðið. Lóðauppráttur samþykktur í borgarráði 21.08.1984 sýnir fyrirkomulag og byggingar á svæðinu á þeim tíma.

2.2 Núgildandi deiliskipulag
Deiliskipulagssvæðið er hluti af stærra skipulagi, Deiliskipulag Fossvogshverfis, samþykkt í borgarráði 6. febrúar 1968 en þar er reiturinn sýndur auður. Lóðauppráttur samþykktur í borgarráði 21.08.1984 sýnir fyrirkomulag og byggingar á svæðinu á þeim tíma.

3. Skipulagssvæðið

3.1 Afmörkun
Afmörkun deiliskipulagssvæðisins tekur mið af upprætti "Bjarkarás - lóðamörk", samþykkt í skipulagsnefnd 30.7.1984 og í borgarráði 21.08.1984, með þeirri breytingu að lóðamörk færast austar. Deiliskipulagssvæðið afmarkast við lóðamörk húsa við Vogaland til vesturs, við s.k. Bústaðaleit (Stjörnugróf 10) til norðurs og göngu- og hjólastígum meðfram Bústaðavegi og Reykjanesbraut til norðausturs og suðausturs.

3.2 Umhverfi lóðar og næsta umhverfis skipulagssvæðis
Innan afmörkun deiliskipulagsins standa þrjú hús, Stjörnugróf 7 (Lækjarás) og Stjörnugróf 9 (Bjarkarás) sem hýsa starfsemi styrktarfélagins Áss og fyrrneft íbúðarhús (sumarbústaður) við Stjörnugróf 11. Bjarkarás og Lækjarás eru án lóðsamnings en í deiliskipulaginu eru afmarkaðar lóðir fyrir þau. Svæðið er mjög gróð og í göngufærni við útivistarsvæðin í Elliðaárdal og Fossvogsdal. Byggingin hallar til austurs og því er útsýni víða mikil yfir Elliðaárdalinn og til fjalla.

3.3 Umferð og aðkomur
Deiliskipulagssvæðið liggur við miklar umferðaræðar. Reykjanesbraut liggur meðfram svæðinu til austurs og Bústaðavegur til norðurs. Svæðið er því í afbatali en um leið er þar þó nokkur áreiði af umferð og mikill umferðarpungur á stofnbrautum í kring á háannatíma. Til vesturs liggur Fossvogsdalur og handan við Reykjanesbrautina er Elliðaárdalurinn, eitt helsta útivistarsvæði borgarinnar. Svæðið er jafnframt vel tengt við hjólastiganen borgarinnar og í Hjólaðaleitun Reykjavíkur er gert ráð fyrir að tengja það enn betur en nú er með stíg sem mun leggja samsíða núverandi göngustíg sem afmarkar svæðið frá Bústaðavegi í norðri og í undirgöngu undir Reykjanesbraut í suðaustur. Almenningsgöngur eru einnig mjög góðar í nágrenni við deiliskipulagssvæðið en fimm strætisvagnaleiðir fara eftir Reykjanesbraut og upp í Mjódd og stoppistöðvar eru í nánunda við svæðið. Aðkoma bíla á svæðinu er um Stjörnugróf.

3.4 Húsakönnun
Húsakönnun Stjörnugrófa – Bústaðaleitir nær yfir þau hús sem eru á svæðinu en eitt þeirra liggur utan þess en það er Bústaðaleitir 10, 122 m² einbýlishús byggð 1946. Bjarkarás, sem er 1.479 m², byggð 1970 er nýrst á svæðinu og Lækjarás, sem er 1.025 m², byggð 1979 er sýst á svæðinu og hýsa bæði þessi húsa vinnustaði fyrir fatlaða í eigu Áss styrktarfélags. Austan við Bjarkarás er 200 m² gróðurhús, sem var reist árið 1991 og er ræktun mikilvægur hluti af starfseminni. Milli Bjarkarás og Lækjarás við Stjörnugróf 11, er 198 m² einbýlishús (upphaflega sumarhús) í eigu Reykjavíkurborgar, byggð 1933, þar sem einnig var starfræktur leikskóli um tíma. Húsið hefur ekki hátt varðveislugildi, er í mjög slæmu ástandi og verður því heimlað að rífa það.

3.5 Veitur
Veitur og lagin liggja að mestu utan afmörkunar deiliskipulagsins og að þeim húsum sem þar standa. Hafa skal fullt samráð við Veitustofnanir vegna tilfærsla lagna.

4. Umhverfisáhrif

4.1 Þætting byggðar
Verið er að bæta byggð á vönnu svæði á jákvæðan hátt og á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er. Í deiliskipulagstillögu er svæðið endurskoðað, lóðir skilgreindar og land nýtt betur í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um þættingu byggðar. Innviðir eru til staðar s.s. götur, lagin og bílastæði.

4.2 Umferð og hljóðvist
Hljóðvist er slæm á svæðinu en nýbyggingu skal snúid þannig að hljóðvist við hana sé innan marka. Til að bæta hljóðvist á útsvæðum almennt skal reisa jarðvegsmanirveggi við austurmörk deiliskipulagsins í því umfangi sem þörf krefur sér. Hljóðvistarkeyrsla Eflu Verkfræðistofnu dags. 28.06.2018. Í mónina skal m.a. nota það efni sem kemur upp úr grunni nýbyggingar. Taka skal tillit til höfuðáttar og skjólmyndunar við landslagshönnun og gróðursetningar. Sjá nánar í sérskilmálum um fjölda. Í sérskilmálum er gert nánar grein fyrir gróðri.

4.3 Loftgæði og mengun
Svifryksmengun getur orðið umtalsverð vegna umferðar á Reykjanesbraut. Gert er ráð fyrir plöntun trjáa og annars gróðurs á svæðinu, einnig plöntun gróðurs á mún sem dragur úr áhrifum svifryks. Við deiliskipulagssvæðið liggur ofanvatslækur sem rennur út í Elliðaár. Við útfærslu ofanvatslausna skal gera ráðstafanir til þess að ofanvatn renni ómengað út í Elliðaáran.

5. Skipulagstillagan

5.1 Lýsing tillögu
Deiliskipulagstillaga felur í sér að afmarka lóð, byggingarreit og setja skilmála fyrir nýbyggingu með 6 einstaklingsíbúðum fyrir fatlaða einstaklinga og starfsmannaaðstöðu. Einnig felur deiliskipulagið í sér afmörkun lóða og lítilsháttar aukningu á byggingamagni fyrir Stjörnugróf 7 og 9 en Styrktarfélagið Ás er þar til húsa í tveim byggingum þar sem starfræktir eru vinnustaðir fyrir einstaklinga með þroskaþöfnun, auk gróðurhús og verkfæragæmslu. Bilastæðayfirkomulag og göngutengingum er lítilsháttar breytt til að auka öryggi og bílastæðum fjölga. Mön er staðsett við lóðamörk til norðausturs til að bæta hljóðvist og þar með gæði útsvæða. Heimilað er að rífa núverandi íbúðarhús við Stjörnugróf 11.

6. Almennir skipulagsskilmálar

6.1 Almennir
Skilmálar þessir glíða fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Innan skipulagsreits eru þrjár byggingar auk gróðurhúss, en heimilt er að rífa eina þeirra og byggja við þær tvær sem áfram standa. Gert er ráð fyrir nýbyggingu á einni hæð fyrir íbúðakjarna (sértæk búsetuáætlun). Einnig er byggingarreitur gróðurhúss stækkaður. Sérskilmálar fylgja hvern lóð.

6.2 Hönnun mannvirkja
Húseróir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina glíða og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

6.3 Mæli- og hæðarblöð
Útbúin verða lóða-, mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum.

6.4 Byggingarreitur og byggingalínur
Byggingarreitur er sýndur á mæliblöðum og deiliskipulagsupprætti, bæði í grunnmynd og snæðingu, og skulu byggingar standa innan þeirra nema annað komi fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Mænistærfa, hæðir húsa, þakhalli o. fl. kemur fram í sérskilmálum eða innan byggingareits.

6.5 Húshæðir og þök
Hús eru á einni hæð, auk kjallara. Þakform er hlátt, hámarkshæð þakkants og/eða mænís er gefin upp á sniði. Sjá nánar sérstaka skilmála fyrir einstaka reitilóðir varðandi hönnun bygginga og lóðar.

6.6 Aðkomur að byggingum, inngangur og aðgengi í garð
Tryggja skal góða aðkomu fyrir starfsfólk, íbúa, gesti, ferðabjónustu fatlaðra, neyðarbíla og sorphróðu. Huga skal sérstaklega að öryggi gangandi vegfaranda á milli Lækjarás og Bjarkarás, en gönguleið er á milli Stjörnugrófar 7 og 9 sem nýtt er af þeim.

6.7 Útlit og yfirbragð bygginga
Leggja skal áherslu á hlýlegt yfirbragð íbúðabygginga, fjölbreytileika og uppbot. Taka skal tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er, í mælikvarða og formi.

6.8 Gróður og yfirbragð lóða
Hið nýja íbúðarhús/íbúðakjarni skal falla vel að þeirri byggð sem fyrir er. Gert er ráð fyrir að halda í þann gróður sem fyrir er og bæta við trjám og laggróðri auk svæða og bekkja til dvalar eru valdar. Taka skal tillit til þeirra tegunda sem fyrir eru þegar gróðurtegundir eru valdar. Fyrir hvert tré sem fella þarf við framkvæmdir skal gróðursetja tvo tré eða runna í staðinn. Lóðahönnun skal liggja fyrir og samþykkt samhliða byggingaræfndartekningum. Taka skal tillit til höfuðáttar og skjólmyndunar við landslagshönnun og gróðursetningar. Sjá nánar í sérskilmálum um fjölda. Í sérskilmálum er gert nánar grein fyrir gróðri.

6.9 Götur og bílastæði
Stjörnugróf er lokaður botnlag með aðgengi að öllum húsum á reitnum. Bílastæðum við götu á borgarlandi er fjölgað á úr 28 í 57. Þau stæði eru ætluð til samnýtingar fyrir þá starfsemi sem fer fram innan reitsins. Til viðbótar eru stæði innan lóða samtals 24. Gera skal ráð fyrir hleðslustöðvum fyrir rafmagnsbíla við a.m.k. 25% af heildarfjölda bílastæða. Til að fyllta öryggis sé gætt fyrir þá einstaklinga sem nota svæðið og draga úr hraða þeirra bíla sem aka um aðkomugötu, er gert ráð fyrir þrengingum á göttunni á þremur stöðum með a.m.k. 25-30m millibili. Þar sem ekkí er inn á lóð Stjörnugrófar 11 skal starfsemi sem fer fram innan reitsins. Til viðbótar eru stæði innan lóða samtals 24. Gera skal ráð fyrir hleðslustöðvum fyrir rafmagnsbíla við a.m.k. 25% af heildarfjölda bílastæða. Til að fyllta öryggis sé gætt fyrir þá einstaklinga sem nota svæðið og draga úr hraða þeirra bíla sem aka um aðkomugötu, er gert ráð fyrir þrengingum á göttunni á þremur stöðum með a.m.k. 25-30m millibili. Þar sem ekkí er inn á lóð Stjörnugrófar 11 skal starfsemi sem fer fram innan reitsins. Til viðbótar eru stæði innan lóða samtals 24. Gera skal ráð fyrir hleðslustöðvum fyrir rafmagnsbíla við a.m.k. 25% af heildarfjölda bílastæða.

6.10 Sorp- og hjólastýli
Sérstakir byggingareitir eru fyrir hjólastýli og sorpflokkun.

6.11 Göngu- og hjólastigir
Áhersla er lögð á góðar tengingar fyrir göngu- og hjólastiga um svæðið. Kvöld er um göngu- og hjólastig vestan við Stjörnugróf í gegnum svæðið, norður - suður. Gangbrautir skulu upphækkaðar í hæð gangstæta á gatnamótum. Kvöld er um lagin fyrir snjóbræðslu á gangstígum skv. uppráttum.

6.12 Mön/veggur (sjá einnig lið 4.2 og 4.3)
Heimilt er að setja mún við lóðamörk til austurs en staðsetning og umfang á upprætti er leiðbeinandi. Mönin skal taka mið af því sem fram kemur í hljóðvistarkeyrslu Eflu verkfræðistofnu dags. 28.06.2018. Mönin getur verið útfærð sem blanda af mún og vegg en skal gróðursetja í hana til að draga úr mengun og svifryki. Nýta skal upprött/jarðvegð frá grunni nýbyggingar í mónina. Við framkvæmdina skal hafa samráð við Deild framkvæmda og viðhalds hjá Reykjavíkurborg.

7. Sérskilmálar

7.1 Stjörnugróf 7 / Lækjarás reitur A

7.1.1 Reitur A1 – Ás styrktarfélag /vinnustaður fatlaðra
Byggingarreitur er stækkaður til suðausturs. Heimilt er að byggja við húsið eina hæð og kjallara í sama byggingarstíl, sömu hlutföllum og úr sömu efnum og núverandi hús. Hæð má ekkí fara upp fyrir núverandi hús.

7.1.2 Reitur A2 - Sorpgerð/hjólastýli
Byggingarreitur er fyrir sorpgerð og/eða hjólastýli (A2) á mörkum lóðar C og byggingarreits C2. Leyfilegt er að samnýta byggingu og/eða stoðvegg á lóðamörkum. Hæðir og þakform skv. uppráttum. Kvöld er um akstur að sorpgerð á lóð Stjörnugrófar 11. Hámarkshæð er 2.80m og þak einhalla eða flatt. Efnisval og litir samsvarendi byggingum á svæðinu.

7.1.3 Bílastæði
Á lóð verða allt að 5 bílastæði, þar af 2 fyrir Ferðabjónustu fatlaðra við inngang eða fyrir hreyfihlaðna.

7.1.4 Lóð
Lóð er gróin og skal halda í þann gróður sem fyrir er. Kvöld er um upphitða gönguleið milli innganga í Lækjarás og Bjarkarás sem tengist aðalstigakerfi á svæðinu.

7.2 Stjörnugróf 9 / Bjarkarás reitur B

7.2.1 Reitur B1 – Ás styrktarfélag /vinnustaður fatlaðra
Byggingarreitur er stækkaður og heimilt að byggja við húsið innan byggingarreits eina hæð og kjallara í sama byggingarstíl, sömu hlutföllum og úr sömu efnum og núverandi hús. Hæð má ekkí fara upp fyrir núverandi hús. Kvöld er um gönguleið sem tengist aðalstigakerfi.

7.3 Stjörnugróf 11, reitur C

7.3.1 Reitur C1 – sumarbústaður/íbúðarhús.
Niðurrif heimil.

7.3.2 Reitur C2 - Íbúðir/íbúðakjarni og starfsmannaaðstaða.
Heimilt er að byggja 5-7 einstaklingsíbúðir auk starfsmannarýmis. Húsið skal vera á einni hæð. Byggingarreitur er um 1440m² en byggingin má að hámarki vera 750m² bruttó (A+B rými). Þakform er frjálst.

7.2.2 Reitur B2 - gróðurhús
Byggingarreitur gróðurhúss er stækkaður og innan hans er heimilt að stækka gróðurhúsið eða byggja nýtt. Aðkoma er að gróðurhúsi um innkeyrslu norðan megin hússins.

7.2.3 Reitur B3 - verkfæragæmslu
Niðurrif eða tilfærsla heimil. Staðsetning skúra sem eru 10m² eða minni er frjálst á bakið.

7.2.4 Reitur B4 - sorpgerð/hjólastýli
Byggingarreitur er fyrir sorpgerð og/eða hjólastýli (B3) við norðurenda húss. Hámarkshæð er 2.80m og þak einhalla eða flatt.

7.2.5 Bílastæði
Á lóð verða allt að 17 bílastæði, þar af 5 fyrir Ferðabjónustu fatlaðra og samtals 4 fyrir hreyfihlaðna við innganga, norðurenda húss og gróðurhúss.

7.2.5 Lóð
Lóð er gróin og skal halda í þann gróður sem fyrir er. Kvöld er um upphitða gönguleið milli innganga í Lækjarás og Bjarkarás sem tengist aðalstigakerfi á svæðinu. Heimilt er að setja mún við lóðamörk til austurs (sjá 6.12 í almennum skilmálum).

7.3.3 Reitur C3 - sorpgerð/hjólastýli
Byggingarreitur er fyrir sorpgerð og/eða hjólastýli (C2) á mörkum lóðar A og byggingarreits A2. Leyfilegt er að samnýta byggingu og/eða stoðvegg á lóðamörkum. Hámarkshæð er 2.90m og þak einhalla eða flatt.

7.3.4 Aðkomur og aðgengi
Inngangur í þjónustulíbúðir er úr vestri, suðri eða austri. Kvöld er um upphitða gönguleið sem tengist aðalstigakerfi. Innkeyrsla verður staðsett á sama stað og núverandi innkeyrsla. Aðkomugatan má ekkí vera breiðari en 4 metra en ekkí er heimilt að leggja bílum meðfram henni og allur akstur skal vera takmarkaður við að tryggja öryggi. Kvöld er um akstur að sorpgerð á reit A2. Leitast skal við að hafa innkeyrslu eins stutta og hægt er til þess að raska ekkí gróðri og halda umferð í lágmarki.

7.3.5 Bílastæði
Á lóð verða tvo bílastæði. Annað bílastæði verður skammtimastæði ætlað Ferðabjónustu fatlaðra, hitt er stæði fyrir hreyfihlaðna.

7.3.6 Lóð
Lóð er gróin og skal halda í þann gróður sem fyrir er. Bæta skal við gróðri til að gera umhverfi hússins almennt aðlaðandi.

Hámarksveggshæð er 3.5 metrar en hámarkshæð þaks er 5 metrar ef þak er einhalla eða mænispak. Taka skal tillit til núverandi byggðar á svæðinu (Bjarkarás, Lækjarás) í formi og efnisvali. Bygging skal vera brolin upp, t.d. í íbúða- og starfsmannahluta. Garðar íbúða skulu snúa til suðurs ef því verður við komið, en annars til austurs eða vesturs. Íbúðir þurfa að uppfylla reglugerð um hljóðvist, sem felur m.a. í sér að þær hafi hljóðlota hlíð. Vísað er er til hljóðvistarkeyrslu Verkfræðistofunnar Eflu dagset 28. júní 2018. Skjólveggir, hjólastýli, sorpgermytur og girðingar skulu vera hluti af og taka mið af hönnun hússins.

7.3.3 Reitur C3 - sorpgerð/hjólastýli
Byggingarreitur er fyrir sorpgerð og/eða hjólastýli (C2) á mörkum lóðar A og byggingarreits A2. Leyfilegt er að samnýta byggingu og/eða stoðvegg á lóðamörkum. Hámarkshæð er 2.90m og þak einhalla eða flatt.

7.3.4 Aðkomur og aðgengi
Inngangur í þjónustulíbúðir er úr vestri, suðri eða austri. Kvöld er um upphitða gönguleið sem tengist aðalstigakerfi. Innkeyrsla verður staðsett á sama stað og núverandi innkeyrsla. Aðkomugatan má ekkí vera breiðari en 4 metra en ekkí er heimilt að leggja bílum meðfram henni og allur akstur skal vera takmarkaður við að tryggja öryggi. Kvöld er um akstur að sorpgerð á reit A2. Leitast skal við að hafa innkeyrslu eins stutta og hægt er til þess að raska ekkí gróðri og halda umferð í lágmarki.

7.3.5 Bílastæði
Á lóð verða tvo bílastæði. Annað bílastæði verður skammtimastæði ætlað Ferðabjónustu fatlaðra, hitt er stæði fyrir hreyfihlaðna.

7.3.6 Lóð
Lóð er gróin og skal halda í þann gróður sem fyrir er. Bæta skal við gróðri til að gera umhverfi hússins almennt aðlaðandi.