

1. Forsaga.

Reiturinn er skilgreindur sem íbúðarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur og er staðsettur í borgarluta 5, nánar tiltekið í Blesugróf. Hverfið hefur verið í byggingu síðan á fimmta áratugnum og er því byggðin mjög blönduð hvað varðar stærðir húsa, byggingarefni, ástand og staðsetningu húsa á lóðum

Um er að ræða hverfi sem að hluta til hefur byggst upp samkvæmt skipulagi en töluvert er um eldri hús sem byggðust áður en hverfið var skipulagt og eru þau án lóðarréttinda. Í markmiðum hverfakorts borgarluta 5 frá 1988 segir að endurskoða skuli núgildandi skipulag bæði svo hægt sé að gera upp eldri hús (þótt staðsetning þeirra og hlutföll séu að einhverju leyti í ósamræmi við gildandi skipulag) og byggja ný. Í ljósi þessa og breyttra sveitafélagsmarka er því tímabært að endurskoða skipulagið með þær aðstæður sem eru á reitnum í huga ásamt því að móta sýn á reitinn til framtíðar.

2. Afmörkun svæðisins.

Deiliskipulagssvæðið er á staðgreinireitum R 1.885 og R 1.889

Deiliskipulagið nær yfir svæði sem á Aðalskipulagi Reykjavíkur er skilgreint sem íbúðarsvæði og er samkvæmt hverfaskipulagi nefnt Blesugróf. Svæðið afmarkast af Reykjanesbraut til austurs, Smiðjuvegi til suðurs, Stjörnugróf til vesturs og grænu svæði í kringum Bjarkarás/Lækjarás til norðurs.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur hefur gert forsoðgn og falið Minjasafni og byggingarlistadeild Reykjavíkur til að gera húsakönnun á reitnum og eru þessi gögn höfð að leiðarljósi við gerð deiliskipulagsins.

Einnig var samhlíða þessari greinagerð gerð gróf úttekt af hverfinu í heild sinni og sjónrænt mat á þeim byggingum sem þar eru. Þessar forsendur eru hafðar til viðmiðunar við gerð nýs deiliskipulags af svæðinu.

3. Eldra skipulag:

Í Blesugróf reis á stríðsárunum óskipulagt hverfi húsa, ýmist á óútvísuðu landi borgarinnar eða erfðafestublettum sem ætlaðir voru fyrir sumarbústaði og í upphafi notaðir sem slíkir. Skortur var á húsnæði á þeim tíma og mikil ásókn í byggingarlóðir. Fóru menn að nota sumarbústaðina til heilsársbúsetu og hús voru byggð þrátt fyrir að skipulag væri ekki til staðar. Byggðin teygðist því inn í Blesugrófina án þess að skipulag lægi fyrir og án þess að til kæmu lóða eða landréttindi og var látið afskiptalaust af bæjaryfirvöldum.

Ákveðið var í framhaldi að vinna deiliskipulag af Blesugróf og var það samþykkt í bæjarráði 29. ágúst 1961. Þar var reynt að taka tillit til byggðarinnar en bæta útlit hverfisins eins og kostur var. Breyting á deiliskipulagi var samþykkt 27. maí 1967 þar sem ákveðið hafði verið að leggja Reykjanesbraut austan grófarinnar en ekki vestan eins og gert hafði verið ráð fyrir í upphafi. Skipulagið var svo uppfært árið 1971 og sýndir eru byggingarreitir einbýlishúsa sem ekki máttu vera stærri en 600 rúmmetrar. Sá uppdráttur var ekki samþykktur í nefndum borgarinnar. Í því skipulagi er gert ráð fyrir að gömlu húsin víki og byggst sé innan afmarkaða byggingarreita. Að hluta til hefur hverfið byggst upp samkvæmt þessu en enn er töluvert af upprunalegum húsum á reitnum og í mismunandi ásigkomulagi. Byggðin er því nokkuð sundurleit og sum húsanna eru enn án lóðarréttinda og standa jafnvel á 2 lóðum. Hluti reitsins, nánar tiltekið hluti Bleikargrófar, var áður í landi Kópavogs en reiturinn er nú allur í landi Reykjavíkurborgar. Frágangi á götum og opnum svæðum er víða ábótavant og eitthvað er um óbyggðar lóðir. Í maí 1990, voru samþykktir í skipulagsnefnd, uppdrættir VST, af hljóðmön við Bleikargróf/Reykjanesbraut. Þann 13.07 1983 var samþykkt erindi íbúasamtaka Blesugrófar um göngustíg milli lóða 15 og 17 við Blesugróf. Þann 08.03 1999 voru samþykktir af Skipulagsnefnd Reykjavíkurborgar, leiðbeinandi skilmálar fyrir lóðimar Blesugróf 23, Jöldugróf 5 og Bleikargróf 11, eftir uppdráttum Ragnhildar Ingólfssdóttur arkitekts. Árið 2000 voru byggð ný hús á þessum lóðum, skv. skilmálum þessara uppdrátta.

4. Núverandi ástand

Helstu einkenni byggðarinnar eru einnar til tveggja hæða einbýlishús í mismunandi ásigkomulagi og að mestu grónir garðar. Mest er um einnar hæðar hús með mænispaki. Eitthvað er um aukaíbúðir í húsum en víðast hvar er sami eigandi beggja íbúða.

Vegna lánastefnu þegar hverfið var byggt, voru stærðir húsa takmarkaðar við 80 m² grunnflöt. Á byggingartímanum var víða sótt um hækkun risþaks og all víða sótt um kvisti og / eða kjallara. Á seinni árum hafa víða verið byggðir bílskúrar, viðbyggingar og þök hækkuð, en þó ekki allt samþykktar framkvæmdir. Byggðin er víða þétt þar sem byggt hefur verið við, en á öðrum stöðum gisnari. Hverfið er skjólsælt.

Nokkuð er um auðar lóðir og auð svæði innan hverfisins

Húsakönnun:

Minjasafn Reykjavíkur hefur gert húsakönnun á reitnum vegna nýs deiliskipulags. Ljóst er að útlitseinkennum flestra húsa á svæðinu hefur verið breytt í gegn um tíðina, s.s. gluggapóstum, þakköntum og þakefnum. Útveggir hafa verið klæddir og misstórar viðbyggingar gerðar við hús. Nokkrar byggingar eru í bágbomu ástandi.

Skúrar eru víða á baklóðum og eru þeir oft nýttir sem geymslur eða í einhverjum tilfellum sem bílskúrar. Í mörgum tilfellum er um að ræða hrörlega skúra sem eru ósamþykktir.

Gróður og opin svæði:

Hverfið er gróið og skartar fjölbreytilegum gróðri.

Á reitnum er leiksvæði sem þjónar sem grenndarvöllur

Hljóðmanir:

Hverfið liggur við jaðar Reykjanesbrautar, einnar stærstu umferðaræðar Reykjavíkur. Árið 1990 var samþykkt að byggja hljóðmön og hljóðvegg meðfram Bleikárgróf og Jöldugróf, til að stemma stígu við hljóð- og rykmengun inn í hverfið.

5. Meginmarkmið.

Deiliskipulag reitsins skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024. Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð.

Meginmarkmið nýs deiliskipulags er að móta skýra stefnu við framtíðaruppbyggingu hverfisins, stuðla að hæfilegri endumýjun og uppbyggingu á reitnum og búa þannig um hnútana að uppbygging og breytingar geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er. Mikilvægt er að eldri og uppgerð hús myndi heildstæða byggð. Við gerð skilmála er hverfið einnig aðlagð að breyttum ytri aðstæðum, eins og t.d. breytingum á gatnakerfi.

Tenging hverfisins við Elliðaárdalinn annarsvegar og Fossvogsdalinn hins vegar, er mikilvæg. Lögð er áhersla á vistvænt umhverfi, þ.e. tengingu göngustíga við græn svæði innan hverfisins og göngustígakerfi Reykjavíkurborgar.

Lóðir:

Lóðir eru skoðaðar út frá breyttum umferðaraðstæðum í kring um hverfið, þær eru lagaðar að breyttum bæjarmörkum og mismögum gatnamótum, milli Reykjavíkur og Kópavogs. Þá eru lóðir aðlagðar núverandi byggð og nýjar lóðir myndaðar á svæðum sem opnast innan nýs skipulags og svæðum sem til verða vegna breyttra bæjarmarka.

Eftirtaldir breytingar eiga sér stað á stærðum lóða.

- Blesugróf 10: Lóð lengist, norðausturhorn færast í átt að sparkvelli.
- Blesugróf 12: Lóð lengist norðausturhlíð lengist í átt að sparkvelli.
- Blesugróf 14: Lóð lengist norðausturhlíð lengist í átt að sparkvelli.
- Blesugróf 16: Lóð lengist suðausturhorn lengist í átt að sparkvelli.
- Blesugróf 25: Malarvegur milli lóða verður eiginlegur stígur. Lögum lóðar aðlagast, lóðarstærð er óbreytt.
- Blesugróf 27: Malarvegur milli lóða verður eiginlegur stígur. Lögum lóðar aðlagast, lóðarstærð er óbreytt.
- Blesugróf 30-32-34-36: Lóðir endurskipulagðar, fjórar lóðir verða að þremur.
- Blesugróf 40: Lóð stækkar til aðlögunar nærliggjandi lóðum.
- Jöldugróf 18: Stækkun á lóð til austurs.
- Jöldugróf 24: vegna göngustígs við lóðamörk, 22/24, er lóðin minnkuð.
- Bleikargróf 1 (3): Lóð aðlagast breyttum sveitafélagsmörkum og samþykktu deiliskipulagi frá 1961. Lóð stækkar miðað við samþykkt deiliskipulag frá 1961 en minnkar skv. mæliblaði 1.889.0.
- Bleikargróf 5:): Lóð aðlagast breyttum sveitafélagsmörkum og samþykktu deiliskipulagi frá 1961. Lóð stækkar miðað við samþykkt deiliskipulag frá 1961 en minnkar skv. mæliblaði 1.889.0.
- Bleikargróf: Þrjár nýjar lóðir: Bleikárgróf 4, 6 og 8.
- Stjömugróf 31: Lóð stækkuð til norðurs til þess að koma bílastæðum inná lóð.

Byggingarreitir:

Samkvæmt nýju skipulagi er leitast við að stækka byggingarreiti frá gildandi skipulagi til þess að gefa möguleika á aukinni uppbyggingu og útbyggingum eins og t.d. garðskálum og bílskúrum.

Umferð:

Með breytingu á Reykjanesbraut hefur umferðarflæði og aðstæður á reitnum breyst.

Tillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum á umferðakerfi:

Bleikargróf aðlagast nýju skipulagi og endar í lokuðum botnlanga. Við enda botnlangans er grænt svæði ásamt gestastæðum.

Íbúðasvæðið hefur verið skilgreint sem 30 km svæði með tilheyrandi merkingum.

Þá eru bílastæði við enda Blesugrófar stækkuð.

Göngustígar og græn svæði: Leitast er við að mynda nokkuð samfellt göngustígakerfi, sem tengir saman græn svæði innan hverfisins og hverfið við aðalgöngustígakerfi höfuðborgarsvæðisins og þar með Elliðaárdal og Fossvogsdal. Gert er ráð fyrir heilstæðri lýsingu við opin svæði og göngustíga hverfisins.

Mikilvægt er að gróðri verði haldið við og plantað við göngustíga og opin svæði. Myndað er net göngustíga innan svæðisins og tengist það opnum grænum svæðum og leikvöllum. Staðsetning núverandi leiksvæðis við enda Blesugrófar heldur sér, en lagar sig að breyttum lóðamörkum.

Sorpskýli:

Sorpmálum í hverfinu er ábótavant. Æskilegt er að koma sorpskýlum fyrir á lóðum t.d. í tengslum við bílastæði eða annars staðar þar sem að aðgengi er gott. Í nánustu framtíð má gera ráð fyrir að sorp verði flokkað meira á heimilum en nú er gert.

Hljóðmön/Hljóðveggur:

Skoðaðar hafa verið nýjar aðstæður vegna mislægra gatnamóta og aukins umferðarþunga Reykjanesbrautar og er gert ráð fyrir nýjum hljóðmönnum. Einnig er bætt við núverandi hljóðmúr og hann falinn að mestu með þéttum gróðri sitt hvoru megin við hann. Hljóðmön út við Reykjanesbraut þarf að hækka lítillega og samræma form hennar við legu nýrrar gönguleiðar.

Strætó:

Biðskýli almenningsvagna hefur verið fært til, gerðar verða tröppur frá biðskýli upp á göngustíg við Jöldugróf.

6.0 Skipulagsskilmálar:

6.1 Landnotkun:

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er landnotkun á reitnum skilgreind sem íbúðasvæði, en þar er gert ráð fyrir íbúðabyggingu (þ.e. hefðbundnu íbúðarhúsnæði og annars konar íbúðum s.s. íbúðum fyrir stúdenta, dvalaríbúðir aldraðra, sambýlum fyrir fatlaða, heimili fyrir unglinga og börn og öðru íbúðarrými), ásamt tilheyrandi nærþjónustu sbr. gr. 4.2 í skipulagsreglugerð.

6.2 Hönnun og uppdrættir:

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um byggingarframkvæmdir gilda.

6.3 Mæliblöð og hæðarblöð:

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæðarlínur lands á svæðinu. Gera þarf ný mæliblöð af nýjum lóðum og lóðum sem breytast samkvæmt tillögu að nýju deiliskipulagi.

6.4 Lóðir:

Með tilkomu nýrra gatnamóta og færslu á sveitafélagsmörkum, falla 6 lóðir í hverfinu niður samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Tillaga að nýju deiliskipulagi gerir ráð fyrir að mögulegt verði að nýta 7 lóðir sem hingað til hafa verið auðar eða vannýttar.

Heildarfjöldi lóða samkvæmt nýju deiliskipulagi: 69 lóðir.

Nýjar byggingalóðir eru : 7 lóðir.

Það er vakin athygli á því að lóðir samkvæmt nýju deiliskipulagi eru ekki allar í samræmi við eignarhald á landi. Því þarf í einhverjum tilvikum að breyta eignarhaldi og ná samningum við hlutaðeigandi aðila áður en umræddar lóðir verði í samræmi við skipulagsuppdráttinn. Nýjar afmarkanir lóða öðlast ekki gildi fyrr en við samþykkt nýrra mæliblaða.

Sérskilmálar fyrir lóðir 4, 6 og 8 við Bleikargróf:

Hámarkshæð gólfkóta 1. hæðar er $K=29,0$.

6.5 Gatna- og stígakerfi:

Hönnun og lega gatna, stíga, staðsetning götugagna og bílastæða á deiliskipulagsupprætti er ekki nákvæm og fyrst og fremst hugsuð til viðmiðunar. Framangreind atriði geta því tekið breytingum við nánari hönnun og framkvæmdir. Tillögur að verulegum breytingum skulu lagðar fyrir skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar. Kynna skal slíkar tillögur fyrir hagsmunaaðilum á svæðinu.

6.6 Byggingarreitir:

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og sýna svæði sem nýbyggingar og viðbyggingar mega ekki fara út fyrir, en ekki er kvöð um að byggja að mörkum byggingarreits. Þær samþykktar byggingar sem fyrir eru á lóðum teljast til byggingarreits með þeim takmörkunum sem byggingareglugerð setur. Heildarflötur bygginga á lóð er takmarkaður af hámarksnýtingarhlutfalli hverrar lóðar. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjálss innan þess ramma sem reitur og reglugerðir leyfa.

Byggingarreitur er sýndur með óbundinni byggingarlínu. Brotin lína sýnir lágmarksfjarlægð bygginga frá lóðarmörkum. Almenn miðast byggingarreitir nýrra lóða, við lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum 3m, 4m og 5m

Byggingarreitir:

a) Byggingarreitur A. Byggingarreitur húss á lóð.

b) Byggingarreitur B. Nýbyggingarreitur fyrir einnar hæðar bílageymslu á lóð.

Byggingarréttur innan byggingarreits getur takmarkast af staðsetningu núverandi bygginga á nágrannalóðum sem ekki uppfylla lágmarksskilyrði um fjarlægð frá lóðarmörkum sbr. gr. 75.1 og 75.3 í byggingareglugerð.

Hámarksfjöldi íbúða á lóð:

Heimild er til að fá samþykktar tvær íbúðir í húsi, en slíkar íbúðir verða að uppfylla öll skilyrði nýrra íbúða skv. byggingareglugerð, m.a. um fjölda bílastæða á lóð.

Heimilt er að setja kvisti á þök samkvæmt skilyrðum byggingareglugerðar, en þar segir í gr. 79.16 "ef heimilað er að gera kvisti á húsum skal þess gætt að lengd kvists eða samanlögð lengd kvista verði aldrei meiri en 2/3 af húshliðinni. Og í gr. 79.17 segir "Þegar húsum er breytt og gerðir á þau kvistir skal þess sérstaklega gætt að þeir falli vel að húsinu hvað þakform, gluggasetningu og efnisval snertir."

6.7 Nýtingarhlutfall:

Leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð er 0,4. Sé kjallari undir húsi, að hluta til eða öllu leyti hækkar leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð, í 0,45. Hámarksbyggingarmagn á lóð er 300 m².

Verði hús rífið gildir nýtingarhlutfallið 0,4 án kjallara / 0,45 með kjallara, þó svo að nýtingin á lóðinni fyrir niðurrif hafi verið hærri.

Kjallarar:

Þar sem aðstæður leyfa má gera kjallara, en það er mat skipulagsyfirvalda hverju sinni. Skila skal inn fyrirspurn sem gerir grein fyrir staðsetningu kjallara og legu hans í landi áður en afstaða er tekin hjá skipulags- og byggingaryfirvöldum.

Framkvæmdir utan byggingarreits:

Leyfilegt er að byggja gróðurhús (hámark 6 m²), sólskála (hámark 8 m²), útskotsglugga (hámark 1 m), minni kvisti og skyggni yfir anddyri utan byggingarreits en þó ekki nær lóðarmörkum en 3 m, enda séu grenndaráhrif hverfandi og framkvæmdir uppfylli ákvæði byggingareglugerðar.

6.8 Hæð bygginga:

Almennt miðar deiliskipulagið við þá hæð, sem einkennir hverfið, þ.e. einnar hæðar einbýlishús með lágu þaki, þá skal hæsti útveggur ekki vera hærri en 3,50 m. Hæsti punktur þaks má vera 1,50m yfir hæstu leyfilegu hæð útveggja. Heimil er að byggja hærri hús, á þeim lóðum sem tilgreindar eru hér að neðan. Þá er miðað við legu í landi, hæð húsa í kring og núverandi ástand. Í þeim húsum er gert ráð fyrir að hæsti punktur þaks sé 6,0 m frá grunnplötu. Hæsti útveggur miðað við hærri húsagerð skal ekki vera hærri en 6,00 m. Þá skal sérstaklega tekið tillit til nærliggjandi húsa og heildargötumyndar.

Á eftirtöldum lóðum má byggja hærri hús:

- Blesugróf 12,
- Blesugróf 13,
- Jöldugróf 18,
- Jöldugróf 20,
- Bleikargróf 3,
- Bleikargróf 5,
- Bleikargróf 7,
- Bleikargróf 17,
- Bleikargróf 19,
- Bleikargróf 27,
- Bleikargróf 29,
- Bleikargróf 31.

Bílastæði/bílskúrar:

Setja má bílastæði inn á hverja lóð í samræmi við skipulagsupprátt.

Bílskúrar skulu vera lágreistir með lítt hallandi þaki eða mænispaki í samræmi við aðalhús. Stærð bílskúra, skal að hámarki vera 5m x 8m. Hæsta leyfilega hæð útveggja við lóðarmörk verði 2.70 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 3.80 m mælt frá gólfi undir efstu klæðningu.

Lagfæringar sem gerðar hafa verið skv. ábendingum frá Skipulagsstofnun 26.4.2005:

1. Almennt hefur verið farið yfir skilmálaákvæði í ljósi þess að gera þau skýr og skilmerkileg. Einnig hefur verið leitast við að einfalda og bæta skýringarmyndir.
2. Bætt hefur verið inn viðbótartexta í greinagerð skv. umsögn Reykjavíkurborgar frá 14. desember 2004 þar sem m.a. er lögð til eftirfarandi setning: "Hönnun og lega gatna, stíga, staðsetning götugagna og bílastæða á deiliskipulagsupprætti er ekki nákvæm og fyrst og fremst hugsuð til viðmiðunar"
3. Vegna athugasemdar sem barst vegna útsýnisskerðingar hefur verið settur hámarkskóti á gólfkóta bygginga á nýjum lóðum við Bleikargróf K=29. En kóti lóðar við Stjömugróf 29 er $k=31,5$ þannig er reynt að takmarka þá útsýnisskerðingu sem íbúðarhús við Stjömugróf 29 gæti mögulega orðið fyrir.
4. Mæld hefur verið hljóðvist á þeim 7 nýbyggingarlóðum sem gert er ráð fyrir í deiliskipulaginu og reynist hún vera fyrir neðan viðmiðunarmörk, eða 55 dB (A) á þeim öllum.
5. Bætt hefur verið inn í skilmála eftirfarandi texta: "Byggingarréttur innan byggingarreits getur takmarkast af staðsetningu núverandi bygginga á nágrennalóðum sem ekki uppfylla lágmarksskilyrði um fjarlægð frá lóðarmörkum sbr. gr. 75.1 og 75.3 í byggingarreglugerð."

6. Skerpt hefur verið á lagalegri stöðu núverandi bygginga m.a. með eftirfarandi texta sem bætt hefur verið inni skilmála: "Þær samþykktar byggingar sem fyrir eru á lóðum teljast til byggingarreits með þeim takmörkunum sem byggingareglugerð setur."

7. Bætt hefur verið inná uppdrátt vegtengingu frá Stjómugróf að Gróðrastöðinni Mörk.

Lagfæringar sem gerðar voru eftir auglýsingu:

- 1) Byggingarreitur fyrir Stjómugróf 29 hefur verið stækkaður, samþykki eigenda við Stjómugróf 31 og 27 fylgir með.
- 2) Byggingarreitur fyrir bílskúr við Bleikárgróf 4 (lóð í eigu borgarinnar) hefur verið færður 3m frá lóðarmörkum.