

YFIRLITSMYND staðsetning

Erindi:
Eigendur hússins Efstaland 26 hafa farið þess á leit við Borgaraskipulag að fá að reisa skrifstofuhæð ofan á núverandi verslunartúsnáði. Ennfremur hafa Leikskólar Reykjavíkur sótt um að fá að reisa tveggja deilda leikskóla í stað gæsluvallar á opnu svæði sunnan við Efstaland 26.

Skipulag í dag:
Á mæliblaði fyrir Efstaland 26 dags. 21. sept. 1981 er lóðin sýnd 2.560 m². Það fyrirkomulag bilastæða á lóð sem þar er sýnt hefur ekki komið til framkvæmda, þar sem legu Efstalands og Gautlands var breytt og þær götur liggja meðfram stoðvegg við Bústaðaveg, en ekki meðfram fjölbýlishúsum eins og upphlega var gert ráð fyrir. Að austanverðu er lóð Efstalands afmörkuð með kantsteini og aðkoma að húsum Gautland 19-21 er það þröng að ekki er unnt að afmarka bilastæði fyrir framan hús. Að vestanverðu eru ergin skil milli borgarlönd og lóðarinnar og fyrirkomulag bilastæða ódrjúgt.

Skipulagstillaga:
Í tillögunni er leitast við að halda yfirbragði svæðisins sem mest óbreyttu og skróðgarði sunnan við verslunartúsnáð er haldið óbreyttum nema vestast þar sem aðkærsla er að leikskóla, en sú aðkærsla er ekki fyrir almenna umferð heldur eingöngu fyrir aðföng og umferð fataðra.

- Efstaland 26:**
- Lagt er til að leyft verði að reisa skrifstofuhæð ofan á 1.hæð.
 - Lóð er stækkuð úr 2.560 m² í 4.200 m². Endanleg stærð verður skv. mæliblaði.
 - Lóðarmörkum er breytt þannig að aðkoma og bilastæði aðliggjandi íbúðarhúsa eru aðskilin frá aðkomu og bilastæðum hússins og bilastæði á borgarlöndi við Bústaðaveg, sem nýttast fáum öðrum, eru færð inn á lóð hússins.
 - Kvóð er á lóð um að leikskóli hafi afnotarétt af 6 bilastæðum á vestrhluta lóðar næst leikskóla.
 - Bilastæði á lóð verða 81 talsins (staði fyrir leikskóla fráfall).

- Leikskóli, Efstaland 28:**
- Lagt er til að reistur verði tveggja deilda leikskóli þar sem nú er gæsluvöllur.
 - Lóð leikskólans mun ná að aðliggjandi göngustigum og verða 2.088 m², en bilastæði eru ekki inni í þeirri tólu.
 - Bilastæði eru 11 talsins, 5 staði eru á borgarlöndi norðan við og 6 staði eru á lóð Efstalands 26 með kvóð um afnotarétt.

- Bilastæðalóðir:**
- Lagt er til að bilastæðalóðum við fjölbýlishúsin Efstaland 2-24 og Gautland 1-21 verði breytt í samræmi við núverandi legu götunnar.
 - Bilastæðalóð hússanna Efstaland 2-24, sem nú er 2.772 m², færist til stuðurs og verður 2.782 m². Endanleg stærð verður skv. mæliblaði.
 - Bilastæðalóð hússanna Gautland 1-21, sem nú er 2.776 m², færist til stuðurs og verður 2.801 m². Endanleg stærð verður skv. mæliblaði.

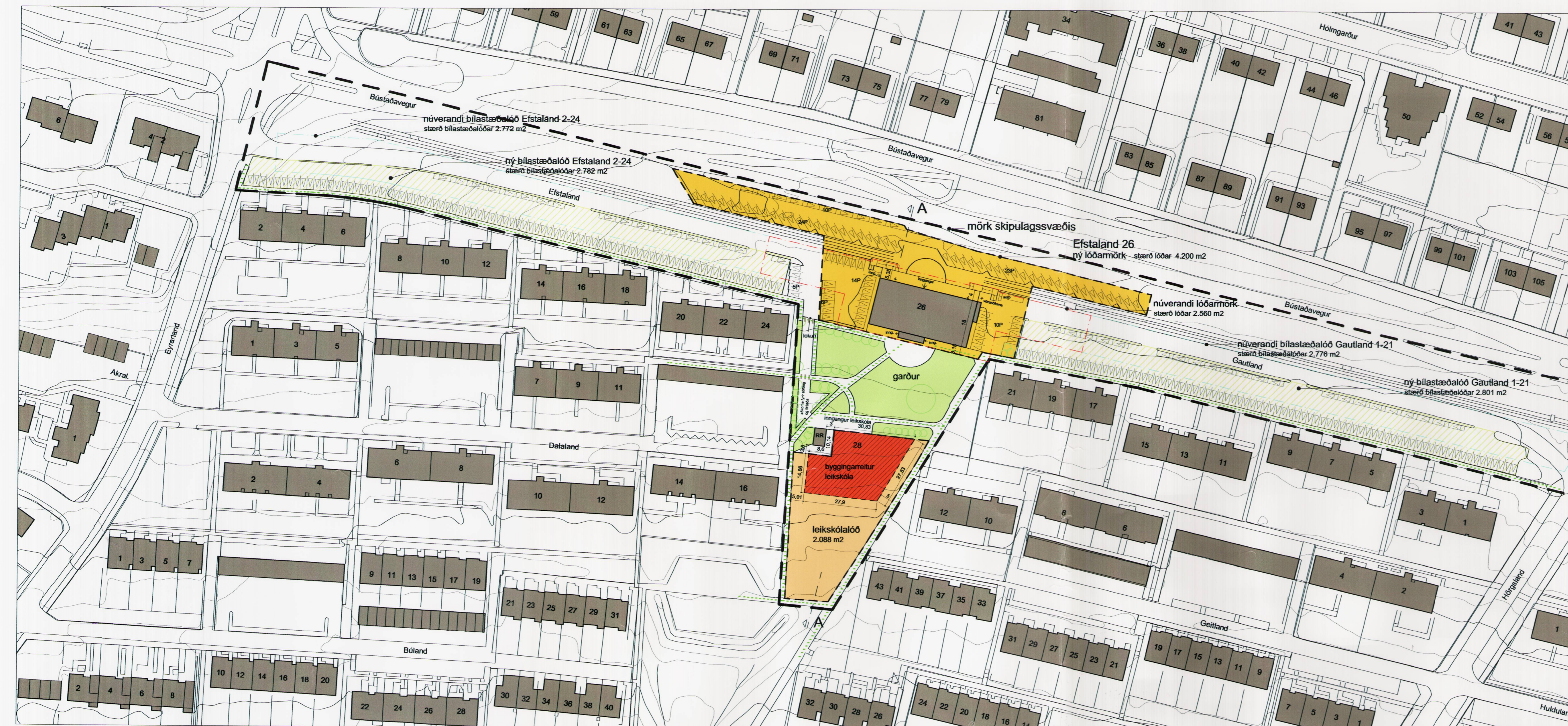
Stærðir:

	Grunnflokkur byggingar	Stærð lóðar	Nýtingarhlutf. (%)	Bilastæði á lóð	Grunnflokkur á hvert bilastæði
Efstaland 26	2.300 m ²	4.200 m ²	0,6	81	28 m ²
Leikskóli	350 m ²	2.088 m ²	0,2	11 (á borgarlönd og á lóð Efstalands 26)	32 m ²

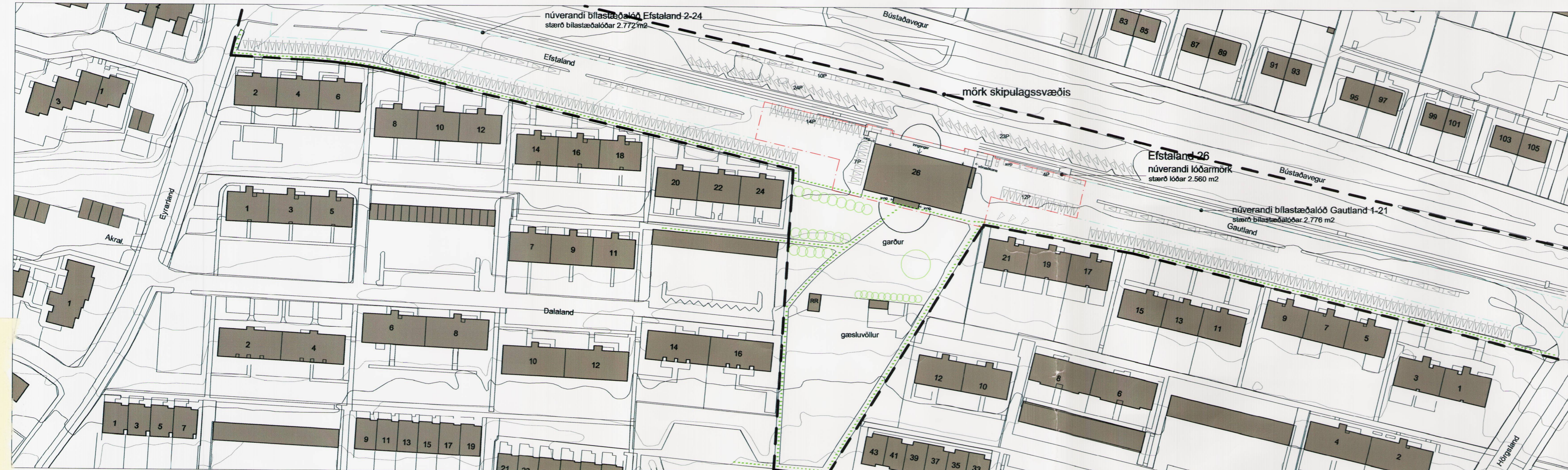
- Skilmálar:**
- Efstaland 26:**
- Gert er ráð fyrir að stærð 2.hæðar verði allt að 700 m².
 - Mænishæð verði á húsinu til samræmi við önnur hús í hverfinu.
 - Mænishæð er í allt að k. 51,05 og þakkantur allt að k. 48,95 - sjá sneiðingu A-A. Þakfrágangur verði utan við húsbúrinn nema á götflum.
 - Bilastæði verða alls 81 talsins, 10 staði að austanverðu, 14 staði að vestanverðu og 57 staði framan við hús að norðanverðu.
 - Nýting á lóðinni verði allt að 0,6.

- Leikskóli, Efstaland 28:**
- Leikskólinn verði á einni hæð og allt að 350 m² að stærð.
 - Húsið skal reist str. byggingarreit og hæsti punktur þaks allt að k. 40,9 skv. byggingarreit a. Þröngungur grunnflatar byggingar þá þó ná allt að k. 42,9 skv. byggingarreit b - sjá sneiðingu A-A.
 - Aðkoma að leikskóla er að norðanverðu við Efstaland og meðfram grænu svæði. Við bilastæði við Efstaland er lókn þannig að eingöngu er leyft umferð að leikskólanum fyrir aðföng og fataða.

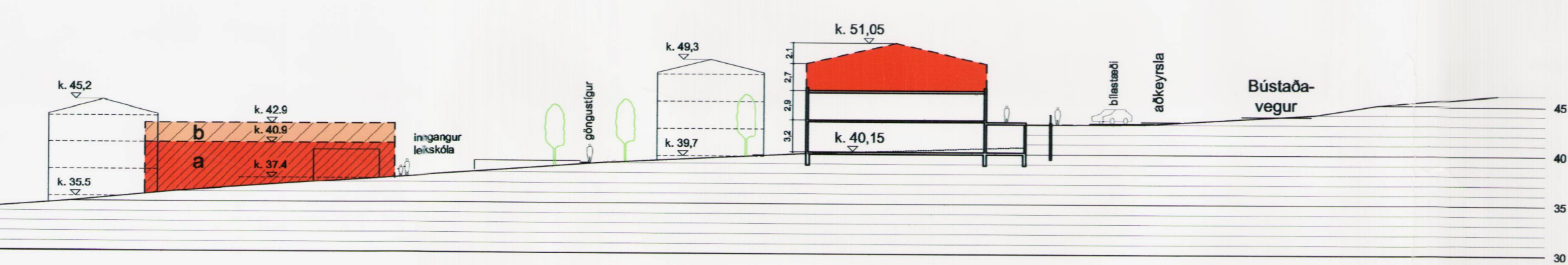
- Skýringar:**
- lóðarmörk
 - - - byggingarreit
 - mörk skipulagssvæðis
 - göngustígar
 - △ bilastæði



Grunnmynd skipulagstillögu 1:1000



Núverandi fyrirkomulag 1:1000



Sneiðing A-A 1:500

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 19.10.2001 til 16.11.2001 með athugasemdum til 07.12.2001.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25.gr. laga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í Borgarráði þann 24.01.2002.

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2002.

Helga Þrægnadóttir

Efstaland 26, Reykjavík

Endurskoðun deiliskipulags grunnmyndir, sneiðing 1:1000 1:500 gth. 22.01.2002

ARKHÚSÍÐ ehf. - Barónestíg 5 - 101 Reykjavík - s. 511 8099 Guðfanna Thordarson arkitekt FAÍ