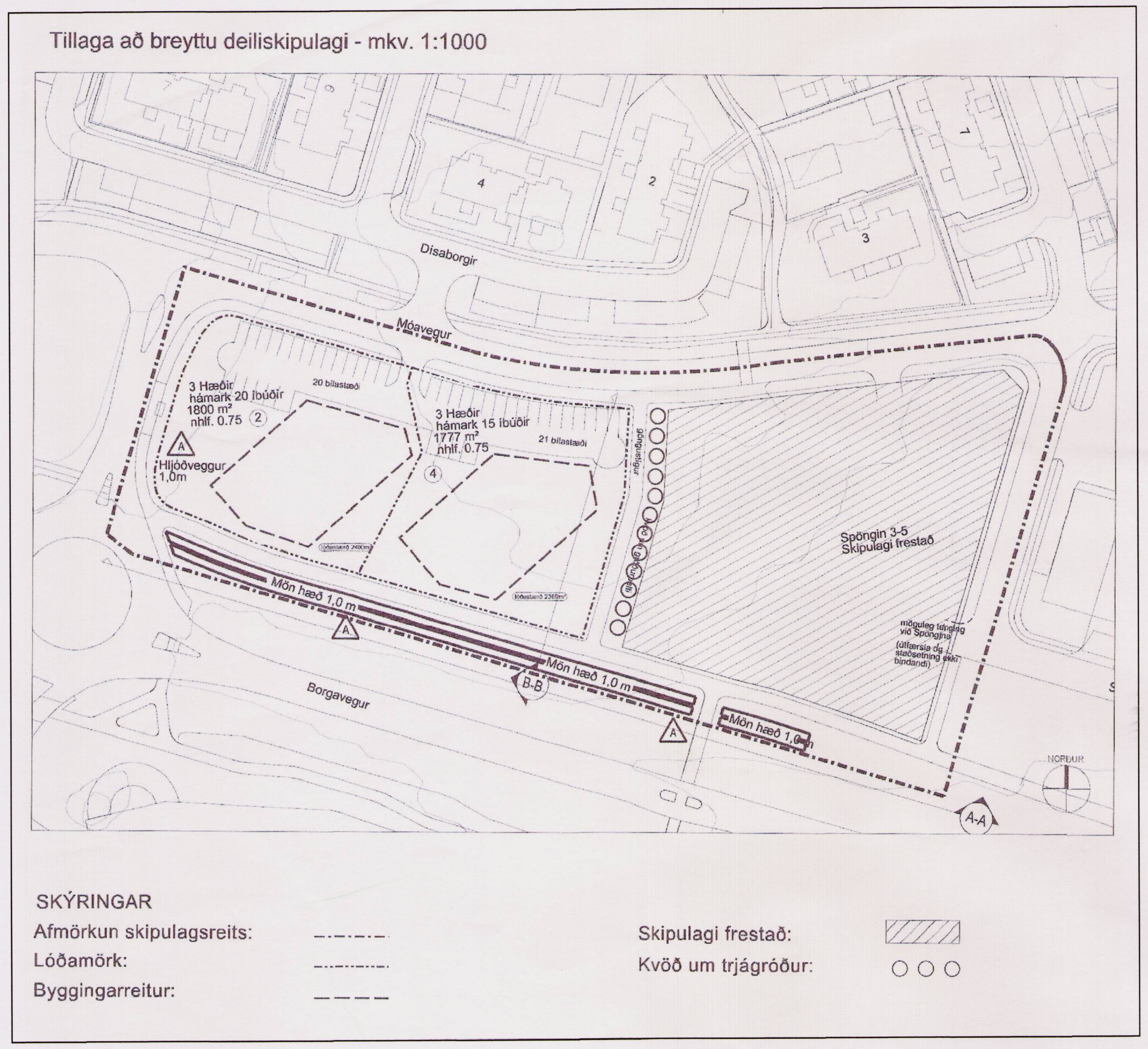
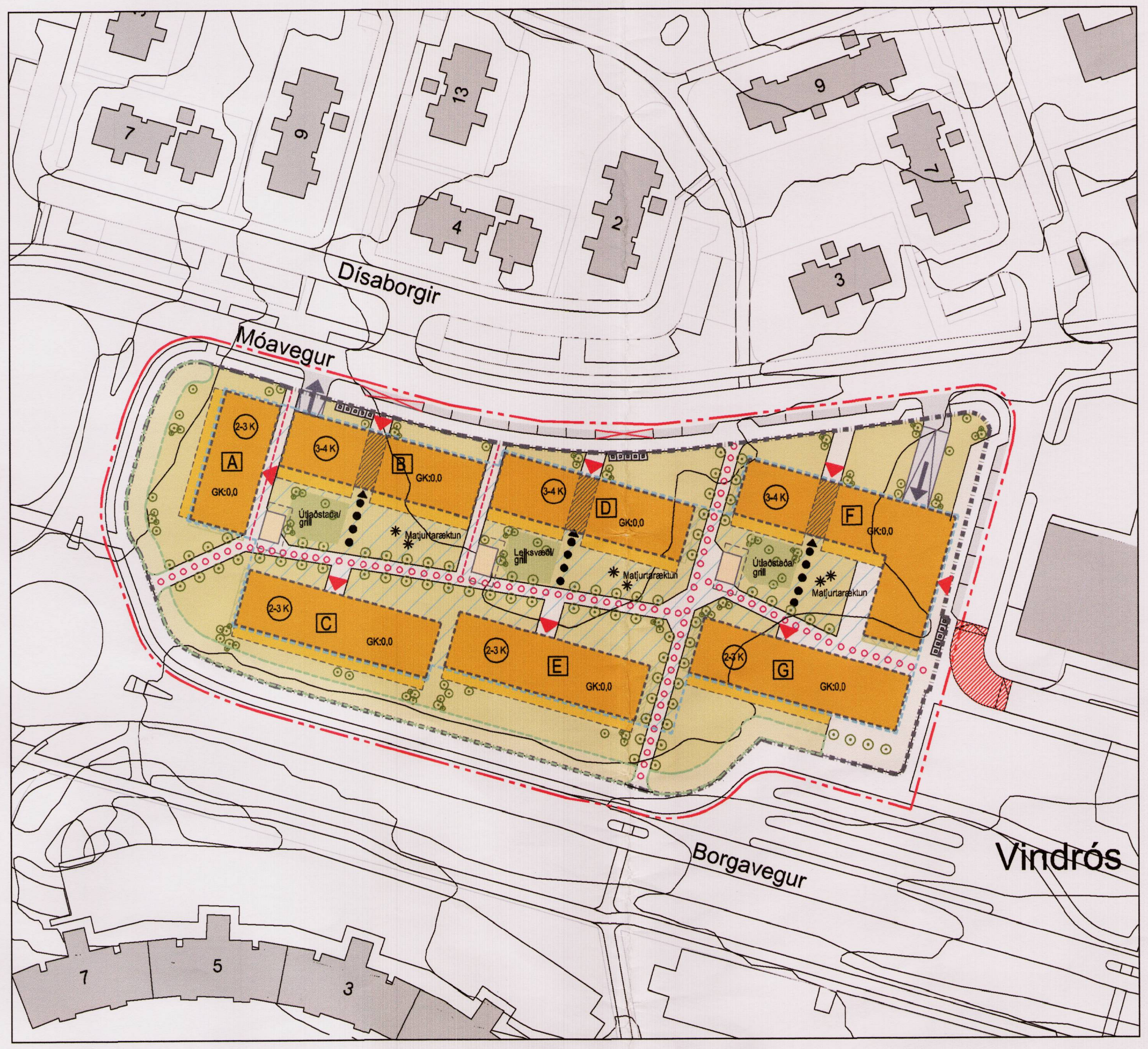
BREYTING Á DEILISKIPULAGI "SPÖNGIN, EINING G" VEGNA MÓAVEGS 2 - 4 OG SPANGARINNAR 3 - 5.

Reykjavíkurborg

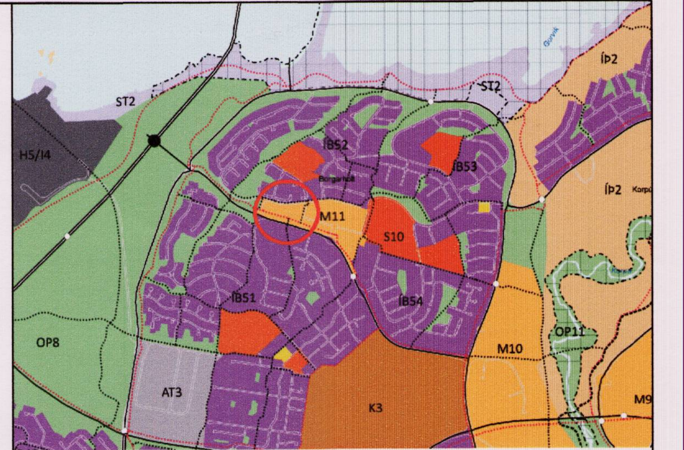
Umhverfis- og skipulagssvið



Gildandi deiliskipulag 1:1000



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu 1:1000



Merking tákna:

- Mörk skipulagssvæðis
- Ný lóðamörk
- Núverandi lóðamörk í nágrenni
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur
- Kvöð um undirgöng á jarðhæð
- Sérnotaflötur
- Hjólaskýli byggingareitur
- Græn svæði innan lóðar
- Göngustígur innan lóðar
- Möguleg hljóðmön
- Bílastæði meðfram götu
- Innkeyrsla í bílakjallara
- Byggingarreitur kjallara þ.m.t. undir byggingum
- Aðalinngangur
- Kvöð um tengingu út í garð
- Kvöð um stíg og snjóbræðslu
- Mögulegur stígur
- Sorp - djúpgámar byggingareitur
- Gróður - leiðbeinandi staðsetning
- Matjurtaræktun - leiðb. staðsetning
- Gróðurveggir
- Svæði fyrir sorpbíla
- (2-3 K) Hæðir bygginga
- [A] Merking byggingareita
- GK:47,50 Gólfkóti jarðhæða
- Núverandi hæðalínur
- Upphækkuð gata

SKILMÁLATAFLA

STÆRÐIR M.V. GILDANDI DEILISKIPULAGI

Byggingar	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða	Lóðastærð m2	Byggingar-magn m2	N-hlutfall
Móavegur 2	3	20	2.400	1.800	
Móavegur 4	3	15	2.369	1.777	
Samtals		35	4.769	3.577	0,75

STÆRÐIR SKV. TILLÖGU AÐ DEILISKIPULAGI

Lóðarstærð 12.460 m2

Byggingar	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða	A rými m2	B rými m2	C rými m2	A + B m2	N-hlutfall A+B	A + B + C m2	N-hlutfall A+B+C	Fjöldi þakgarða	Stærð þakgarða +/ 15% m2		Hámark fjölda bílastæða
Reitur A - Íbúðir	1-2	7	615	112	69	727		796		1	55		
Reitur B - Íbúðir	3-4	21	1.775	459	152	2.234		2.386		1-2	98		
Reitur C - Íbúðir	2-3	16	1.320	308	152	1.628		1.780		1-2	98		
Reitur D - Íbúðir	3-4	22	1.775	459	152	2.234		2.386		1-2	98		
Reitur E - Íbúðir	2-3	16	1.320	308	152	1.628		1.780		1-2	98		
Reitur F - Íbúðir	3-4	26	2.280	607	244	2.887		3.131		2-3	174		
Reitur F - Verslunar- og þjónustuhúsnæði	Á jarðhæð		340			340		340					
Reitur G - Íbúðir	2-3	12	1.205	297	229	1.502		1.731		1-2	174		
Reitur G - Verslunar- og þjónustuhúsnæði	Á jarðhæð		160			160		160					
3 Hjólaskýli á lóð	1		90			90		90					
Heildarbyggingarmagn ofanjarðar		120	10.880	2.550	1.150	13.430	1,1	14.580	1,2			Ofanjarðar	25
Kjallari			7.950									Neðanjarðar	140
Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar			18.830	2.550	1.150	21.380	1,7	22.530	1,8			Samtals	165

GREINAGERÐ

Breyting á deiliskipulagi "Spöngin, eining G"
vegna Móavegs 2 - 4 og Spangarinnar 3 - 5

1. NÚVERANDI SKIPULAGSLEG STAÐA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING

Spöngin er miðsvæði í norðurhluta Grafarvogs og þangað sækja íbúar hverfisins margvíslega þjónustu.

Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins „Spöngin, verslun og þjónusta í Borgarholti" var samþykkt í borgarráði 08.10.1996. Það var sett fram sem framtíðarsýn fyrir svæðið allt og Spöngina sem hverfiskjarna.

Núverandi skipulagsleg staða svæðisins skiptist í þrjár lóðir:

- Gildandi deiliskipulag fyrir tvær lóðir, Móaveg 2-4, öðlaðist gildi 23.12.2008, deiliskipulagið fólst í því að gert var ráð fyrir að byggð yrðu 2 fjölbýlishús á 3 hæðum með að hámarki 20 litlum íbúðum við Móaveg 2 sem voru ætlaðar 55 ára og eldri og 15 almennum íbúðum í mismunandi stærðum við Móaveg 4. Hámarksfjöldi íbúða var 35 íbúðir.

- Deiliskipulagi fyrir lóðina Spöngin 3-5 var frestað.

Sem hluti af stefnu Reykjavíkurborgar að þétta byggð og auka framboð fjölbreytilegra íbúðabyggða og -gerða var ákveðið að endurskoða deiliskipulag svæðisins m.t.t. meiri íbúðauppbyggingar.

Lýsing á breytingunni: Breytingin felst í megin atriðum í því að allur götureiturinn er skipulagur sem heildstæð byggð á einni lóð í stað þriggja lóða áður. Lagt er til breytt fyrirkomulag og gerð 1-4 hæða bygginga sem raðast í kringum miðlægan garð, heimild er fyrir allt að 120 íbúðum og verslun- og þjónustu austast næst Spönginni.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Spöngin skilgreind sem miðsvæði (M11) og borgarhlutakjarni fyrir allan Grafarvoginn. Hún er ennfremur skilgreind sem þróunarsvæði Þ95. *„Á svæðinu er einkum verslun, þjónusta og önnur starfsemi sem þjónar hverfinu og borgarhlutanum með vörum til daglegrar notkunar, þjónustu, afþreyingu og menningu. Íbúðir eru heimilar á svæðinu og er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í jaðri svæðisins. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis er um 5 þúsund m2 og fjölgun íbúða er áætluð um 150."*

Einnig er fjallað um þetta svæði í kaflanum „Borgin við Sundin" og er það sett fram sem nr. 41 í lista yfir helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa, það kemur m.a. fram að:

Byggja megi 100 íbúðir með +20/- 10% vikmörkum.

Hæðir húsa mega vera 4-6 hæðir með -1/+2 hæðir.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1. Afmörkun

Deiliskipulagið nær að hluta til staðgreinireits 2.375, og afmarkast austan megin af verslunar- og þjónustukjarna við Spöngina 9 - 41, Borgarvegi til suðurs og Móavegi til vesturs og norðurs, það verður skilgreint sem ein lóð og verður ca 1.25 ha að stærð.

2.2. Umhverfi lóðar og skipulagssvæðis

Svæðið er umlukið fjórum íbúðahverfum í Grafarvogi. Rimahverfi, Borgahverfi, Víkurhverfi og Engjahverfi. Vinna við skipulagningu Borgahverfis hófst 1989 og Rimahverfis árið 1990. Víkurhverfi og Engjahverfi voru bæði skipulögð árið 1994. Öll hverfin teljast í dag fullbyggð og fastmótuð.

Byggðamynstur norðan megin við reitinn einkennist af 2-3 hæða fjölbýlishúsum með valmaþökum, sunnan megin af 3-5 hæða fjölbýlishúsum með valma- og flötumþökum. Austan megin er þyrping 1-2 hæða verslunar- og þjónustubygginga Spangarinnar en vestan megin er óbyggt land.

2.3. Starfsemi

Í Spönginni allri eru nú þegar verslanir, veitingastaðir, matvöruverslanir, bensínstöð og læknisþjónusta. Austan megin við Spöngina er að finna íbúðir fyrir eldri borgara, bókasafn, félagsmiðstöð og framhaldskóla.

2.4. Umferð og akstursleiðir

Akstursaðkomur að lóðinni eru góðar. Aðkoma að lóðinni við Móaveg er frá Borgavegi að sunnan og frá Vættarborgum að norðan. Einnig er aðkoma að lóðinni frá Spönginni og inn á Móaveg.

Núverandi umferð um Borgarveg er um 6.000 bílar að meðaltali á dag yfir árið (ÁDU) og 2.000 bílar (ÁDU) á Móavegi. Strætó bs. er með skiptistöð á suðausturhorni svæðisins, þar stoppa nú 4 leiðir, þar af ein stofnleið. Leið 6 sem er stofnleið, leið 18, leið 24 og leið 26.

Fastmótað göngustígakerfi er í nágrenni lóðarinnar sem auðvelt er að tengja inn í byggðina úr öllum áttum. Með gönguleiðum innan sem og utan lóðar er tryggð samfella í göngustígakerfi þar sem áhersla er lögð á góðar göngu- og hjólatengingar milli hverfahluta innan borgarhlutans.

3. UMHVERFISÁHRIF

3.1. Jákvæð áhrif

Þessi deiliskipulagstillaga:

- styrkir Spöngina sem borgarhlutakjarna og hefur jákvæð samfélagsleg áhrif. Stuttar vegalengdir eru á milli íbúðabyggðar, verslunar og þjónustu og skiptistöðvar almenningssamgangna. Þannig ýtir hún undir vistvænar samgöngur, hvort sem horft er til gangandi, hjólandi eða almenningssamgangna.

-stuðlar að betri nýtingu innviða svæðisins svo sem verslunar-, þjónustu og menntastofnanna

- er betri og sjálfbærari nýting á landi, hvort sem horft er til hvernig svæðið er í dag eða til fyrri deiliskipulagsáætlana. Hún nýtir betur núverandi innviði og fjárfestingar borgarinnar. Það fellst meðal annars í betri nýtingu á núverandi vegakerfi og veitukerfi.

- styrkir yfirbragð byggðarinnar með húsaþyrpingu sem endurspeglar gæði núverandi byggðar. Þetta er gert með lágreistri byggð, í mannvænum mælikvarða með hallandi þökum að hluta til þar sem skuggavarp er lágmarkað. Í. Þar hafa allir hafa aðgang að skjólgóðu og sólríku almenningsrými.

- gerir ráð fyrir talsverðri aukningu á gróðri, fjölbreyttum gróðri og þannig auknum líffræðilegum fjölbreytileika, bæði í flóru og fánu.

- gerir ráð fyrir rými fyrir verslun og þjónustu að hluta til, og styrkir þannig atvinnusköpun á svæðinu.

3.2. Neikvæð áhrif

- Gera má ráð fyrir einhverri aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega við Móaveg. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist.

4. DEILISKIPULAGSTILLAGAN

4.1. Markmið

Einstakt tækifæri er til að þétta byggð og anna eftirspurn eftir fjölbreytilegri stærð íbúða í göngufjarlægð frá verslun og þjónustu. Þessari deiliskipulagstillögu er ætlað að styðja við Spöngina sem borgarhlutakjarna.

Að byggðin myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi stað sem ýtir undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.

Að byggðin taki mið af gangi sólar, veiti skjól gegn ríkjandi vindáttum.

Að mynda skjólríkan garð þar sem allir íbúar byggðarinnar geta notið til leiks og dvalar.

Að efla tengsl við nærumhverfið með því að tengja garð við helstu göngu- og hjólaleiðir á svæðinu.

Að tryggja fjölbreytt framboð íbúðagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.

Að leggja sérstaka áherslu á haghvæmni í byggingu og rekstri.

Að gera, í austari hluta lóðarinnar, ráð fyrir verslun, veitingaaðstöðu eða annarri líflegri þjónustu við íbúana í hverfinu til að skapa lifandi umhverfi í byggðinni.

Að tekið verði tillit til framþróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð sem verði skilyrtur hluti af framkvæmda- og byggingarskilmálum.

Að útfærslur mannvirkja og lóðar stuðli að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands.

4.2. Lýsing á deiliskipulagstillögunni

Nýja byggðin verður þétt borgarbyggð, íbúðir í fjölbýli með grænu yfirbragði á þökum og görðum. Í byggðinni gert ráð fyrir allt að 120 íbúðum og um 500m2 verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð austast á lóðinni á reit F og G næst byggð Spangarinnar. Auðvelt er að áfangaskipta uppbyggingu á lóðinni.

Byggðin er uppbrotin í 1 - 4 hæða byggð/þyrpingu húsa sem hverfist um miðlægan garð. Göngustígar í nágrenni eru tengdir inn og í gegnum í svæðið.

Íbúðabyggðinni er skipt upp í reiti. (reitir A, B, C, D, E, F og G). Byggðin er ætluð fyrir fjölbreytta íbúðasamsetningu.

Byggðin hefur létt yfirbragð og á að vera fjölbreytt í lita- og efnisvali, með áherslu á vistvæn efni. Um er að ræða 7 íbúðarhús, 1-2 hæða í vesturhluta, 2-3 hæða í suðurhluta og 3-4 hæða í norður og austurhluta lóðarinnar. Íbúðahúsin eru brotin upp í misháar einingar, með þakgörðum á efri hæðum og efstu hæðir eru með hallandi þaki. Tekið er tillit til sólarátta og byggð skipulögð þannig að miðlægur garður er í góðu skjóli fyrir veðri og vindum. Gert er ráð fyrir sérnotaflötum fyrir íbúðir á jarðhæðum og svölum á efri hæðum. Sérnotafletir og svalir snúa allar í suður eða vestur.

Samkvæmt gögnum frá veðurstofunni eru austanáttir ríkjandi á svæðinu og var byggðin skipulögð miðað við skjólmyndun gegn ríkjandi vindáttum. Vindrós kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

Skuggavarpi eru gerð skil á skýringaruppdráttum og miðast við sumarsólstöður og jafndægur

Lögð er áhersla á góðar göngu- og hjólatengingar í gegnum svæðið og notkun djúpgáma við flokkun sorps. Bílakjallari er neðanjarðar, þar sem hver íbúð skal hafa eitt bílastæði. Hjólastæði eru í bílakjallara og á lóð. Engin bílastæði eru ofanjarðar á lóð en gestastæði eru á jöðrum lóðar við götu norðan og austan hennar.

Gæði byggðar á svæðinu felast meðal annars í nálægð við þá verslun og þjónustu sem er í Spönginni og nálægð við miðstöð almenningssamgangna.

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1. Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Á svæðinu geta orðið allt að 120 íbúðaeiningar og allt að 500 m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Uppbbyging taki mið af markmiðum húsnæðisstefnu aðalskipulags, m.a. um að 25% íbúðaverði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.

5.2. Hönnun mannvirkja

Húsagerðir skulu verða í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

5.3. Mæli- og hæðarblöð.

Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem lóðarstærð og hæðarsetningu.

5.4. Byggingareitir og byggingarlínur.

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsuppdrætti í grunnmynd og sneiðingu og skulu byggingar standa innan þeirra.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar svo sem gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit en þó aldrei meira en nemur 20% af hverjum veggfleti.

5.5. Húshæðir og þök

Hámarkshæðafjöldi er tilgreindur á deiliskipulagsuppdrætti. Þakgarðar á næstefstu hæðum eru flöt þök (með lágmarkshalla) . Yfirborð þakgarða skal vera blanda af hellulögn, pallaefni, gróðurkerjum og gróðri. Þök efstu hæða eru einhalla og skulu vera með halla innan gefinna hæðarmarka.

Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta 1.hæðar sem skilgreindur er á uppdráttum 0,0,. Salarhæðir eru leiðbeinandi en þurfa að minnsta kosti að uppfylla byggingareglugerð. Uppgefin hámarkshæð á skilmálasniðum er bindandi. (Sjá nánar skýringarmynd við sérskilmála vegna salar- og húshæða). Kótar verða ákvarðaðir á hæðablaði.

Þök skulu að mestu vera einhalla með halla á bilinu 11°-15° en leyflegt er að allt að 30% lægri hluta þaksins sé lárétt. Kvistir eru ekki leyfilegir. Einstaka minniháttar byggingahlutar (vegna tæknibúnaðar loftræsingar, loftunarröra eða lyftustokka) mega standa allt að 1,3m upp úr þaki, og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun hússins.

Stefna þakhalla er sýnd á skýringarmynd við sérskilmála.

Skyggni yfir inngangi er ekki leyfilegt en skyggni yfir svölum og svalagöngum efstu hæðar eru leyfileg. Heimilt er að byggja skyggni yfir allt að 20%hluta af þakgarði.

Hæðir húsa mega vera eftirfarandi:

Íbúðahús A vestan megin sé 1-2 hæðir.

Íbúðahús C, E og G sunnan megin séu 2-3 hæðir.

Íbúðahús B,D og F, norðan og austan megin séu 3-4 hæðir.

Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka reiti varðandi salar- og þakhæðir bygginga.

5.6. Aðkoma í byggingar, inngangar og aðgengi í miðlægan garð.

Ofanjarðar er aðkoma gangandi í byggingar úr norðri og austri eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti. Vegna aðkomu íbúa syðri íbúðarhúsa að djúpgámum fyrir sorp, skal vera gegnumgangur í gegnum neðstu hæð nyrðri bygginga. Staðsetning undirganga er ekki bindandi. Inngangar skulu staðsettir í góðum tengslum við göngustíga og gott aðgengi skal vera í miðlægan garð. Sjá nánar í sérskilmálum.

Neðanjarðar er aðkoma í byggingar frá bílakjallara og upp í íbúðarhús um stiga- og lyftuhús. Tryggja skal góða aðkomu fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorphirðu um miðlægan garð.

5.7. Útlit og yfirbragð bygginga

Efnisval og uppbrot

Leggja skal áherslu á mismunandi útlit, lita- og efnisval hverrar byggingar fyrir sig og tryggja þannig fjölbreytileika í byggðinni. Uppbroti í á hverjum reit er náð með skiptingu milli þakgarða ofan á næstefstu hæðum og hallandi þökum efstu hæða. Sjá nánar í sérskilmálum.

Svalagangar

Opinn svalagangur er leyfilegur innan byggingareits en skilyrði er fyrir því að a.m.k. 1m breitt op sé í svalagöngum fyrir framan hvert svefnherbergi íbúða sem snúa að svalagangi.

Veggsvalir

Íbúðasvalir mega fara út fyrir byggingareit að sunnan- og vestanverðu um allt að 1,8 m en mega ekki vera nær húshorni en 1m og ekki vera á göflum húsa.

Þaksvalir

Heimilt er að svalir efstu hæðar séu inndregnar þaksvalir.

5.8. Íbúðastærðir og gerðir

Íbúðir á skipulagssvæðinu eru fyrir fjölbreytilegan hóp íbúa og eru misstórar: Eftirfarandi nettóstærðir eru til viðmiðunar:

1 herbergja íbúðir frá ca 35-45m2

2 herbergja íbúðir frá ca 50-55m2

3 herbergja íbúðir frá ca 63-80m2

4 herbergja íbúðir frá ca 85-95m2

5 herbergja íbúðir ca 120-145m2

Settir eru fram eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða:

- Hlutfall 1 - 2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
- Hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 30%

Gert er ráð fyrir að geymslur og sameiginleg þvottahús séu í kjallara.

5.1. Blágrænar lausnir

Blágrænar lausnir skal nýta við meðhöndlun á yfirborðsvatni sem kemur af byggingum og görðum. Lögð er áhersla á gegndræpt yfirborð og að leiða yfirborðsvatn út fyrir bílakjallara. Græn þök skulu vera á hluta bygginga sem hlífa regnvatnslagnakerfum fyrir álagi. Fjölbreyttur lágvaxinn gróður getur tekið allt að 80% af því vatni sem fellur á þakið. Græn þök hjálpa einnig við einangrun bygginga sem stuðlar að minni orkunotkun.

5.2. Útlit og yfirbragð lóðar

Skil á milli borgarlands og lóðar

Meðfram lóð eru skilgreindir göngu- og hjólastígar á borgarlandi sem tengjast stígakerfi hverfisins í kring. Norðan og austan megin eru gestabílastæði.

Sameiginlegt garðrými, gróðurval og yfirborðsmeðhöndlun.

Byggingar mynda miðlægt rými fyrir skjólgóðan og sólríkan garð sem er sameiginlegt leik- og dvalarsvæði íbúa. Lögð er áhersla á sameiginlegan frágang allra garðrýma. Gróðurval skal taka mið af staðsetningu bílakjallara sem er undir stórum hluta svæðisns. Huga þarf að rými og jarðvegi fyrir rótarvöxt alls gróðurs. Vanda skal til frágangs og yfirbragðs á garði. Gerð er krafa um að allt að 20% af grunnfleti miðlægs garðs milli bygginga verði með a.m.k. 60cm þykkri jarðvegsfyllingu til landmótunar og gróðusetningar runnagróðurs, annars staðar skal gera ráð fyrir a.m.k. 30cm. Auk þess skal ber að gera ráð fyrir a.m.k. 10%, hið minnsta af grunnfleti séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður.

Lögð er rík áhersla á markvissa gróðursetningu trjáa og annars gróðurs þar sem því verður viðkomið. Trjágróður gerir umhverfið hlýlegar, skýlir fyrir vindi, bindur kolefni og kemur með fuglalíf inn á svæðið. Koma skal fyrir götutrjám umhverfis svæðið og meðfram gönguleiðum. Huga skal að fjölbreyttu gróður- og plöntuvali. Meðfram endilöngum göflum hluta reitanna skal koma fyrir beði með veggföstum gróðri sem með tímanum á að þekja allan gaflinn. Sjá nánar í sérskilmálum.

Yfirborð allrar lóðarinnar skal þakið hellulögn, harðviði, grasi og gróðri og skal aðlaga yfirborð að endanlegum hæðakótum jarðhæða húsanna.

Matjurtaræktun

Ræktun matjurta í garði er heimil, afmarkaðir eru reitir fyrir það á deiliskipulagsuppdrætti.

Gönguleiðir

Kvöð er um almenna umferð gangandi á lóðinni og um snjóbræðslu á ákveðnum gönguleiðum sem tengjast göngustígakerfi hverfisins. Frágangur á gönguleiðum skal vera vandaður og nota skal hellur af vandaðri gerð.

Hugað þarf að ferlimálum fatlaðra í samræmi við lög og reglugerðir.

Leik- og grillaðstaða

Gera skal ráð fyrir leikaðstöðu fyrir yngstu aldurhópana í garðinum auk almennrar dvalaraðstöðu. Lögð er áhersla á vandaða og örugga hönnun á leiksvæðum. Nákvæm staðsetning og útfærsla leiksvæða er háð frekari hönnun og skal sýna á aðaluppdráttum. Koma skal fyrir bekkjum og borðum í dvalaraðstöðu til dvalar og hvíldar.

Sérnotafletir íbúða á jarðhæð

Íbúðum á jarðhæð fylgir afnot af lóð, sem nær frá útvegg viðkomandi íbúðar. Sérnotafletir skulu klæddir harðviði eða hellum og skulu ekki ná lengra en 2.7 m frá útvegg og skal afmarka milli þeirra með veggjum sem eru 1.5 metri að hæð og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit byggingarinnar, snúa 90° á húsið og mega ná jafnlangt út og sérnotafletir. Afmarka má framhliðar sérnotaflata með lággróðri og runnum. Veggir við sérnotafleti sem liggja ofan á bílakjallara skulu vera steyptir. Veggir við sérnotafleti sem liggja ekki ofan á bílakjallara skulu vera úr harðviði. Sérnotafletir snúa í suður og vestur (sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt) og eru undir svölum efri hæða. Ekki er heimilt að girða að öðru leyti.

Hönnun lóðar

Lóðauppdráttur sem sýnir hönnun lóðar og afmörkun sérnotaflata skal fylgja aðaluppdráttum.

5.11. Lýsing

Lýsing á svæðinu skal samræmd og miðuð við að tryggja öryggi á bílastæðum og göngustígum. Leggja skal áherslu á að takmarka ljósmengun eins og hægt er. Nota skal orkusparandi lýsingar.

5.12. Bílakjallari, gestabílastæði og hjólastæði

Bílakjallari

Bílastæði eru neðanjarðar, miðað er við eitt stæði á íbúð og eitt stæði á hverja 50m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Auk þess skal fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða vera í samræmi við byggingareglugerð. Gert er ráð fyrir að bílastæði geti samnýst og er því ekki heimilt að sérmerkja bílastæði.

Kvöð er um að bílakjallari sé sameiginlegur fyrir öll hús á lóðinni, tillagan sýnir rampa í bílakjallara á tveimur stöðum, sá austari fyrir niðurkeyrslu en sá vestari fyrir uppkeyrslu. Fyrirkomulag um tvo einstefnurampa er leiðbeinandi en heimilt er að sameina þá í einn tvístefnurampa. Halli á rampi miðast við 10% en má ekki fara yfir 14%.

Gestabílastæði

Á deiliskipulagsuppdráttum er gert ráð fyrir bílastæðum ofanjarðar á borgarlandi fyrir gesti og viðskiptavini verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Aðkoma sorpbíla að djúpgámum

Tekið er frá pláss fyrir sorpbíla vegna aðkomu við djúpgáma.

Hjólastæði/hjólaskýli

Hjólaskýli ofanjarðar skulu vera á þremur stöðum á lóð, fyrir samtals 60 hjól. Byggingarreitir þeirra eru staðsettir við göngustíga í garði eins og sýnt er á uppdráttum og mega þau vera allt að 30 m2 að stærð hvert. Hæð þeirra skal ekki vera meiri en 3,0 m. Taka skal tillit til aðkomu neyðarbíla að garði við endanlega ákvörðun á staðsetningu hjólaskýla. Hjólaskýli skulu hafa létt yfirbragð, opin að hluta og í samræmi við efnisval þeirra bygginga sem þau standa við.

Auk þess skal gera ráð fyrir a.m.k. 60 hjólastæðum í bílakjallara.

Rafbílahleðsla

Tryggja skal nægjanlegt pláss fyrir rafbúnað á svæðinu (s.s. pláss fyrir spennistöðvar og rafmagnstöflu) þ.a. hægt verði að tryggja rafbílahleðslu (a.m.k. 16A AC hleðslu með 11kW, Type 2, model3) á bílastæðum. Lagnaleiðir og möguleikar til tengingar skulu vera til staðar fyrir bílastæði.

5.13. Aðkoma neyðarbíla

Kvöð er um aðkomu neyðarbíla (slökkvibíla og sjúkrabíla) að garðrými og skal burðarvirki bílakjallara taka mið af þunga slökkviliðs- og sjúkrabíla. Frágangur lóðar skal vera með þeim hætti að ekki sé fyrirstaða fyrir akstur í þessum tilgangi.

5.14. Skilti

Óheimilt er að vera með skilti innan svæðis sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúðabyggð.

Skilti eru aðeins leyfð á jarðhæðum í veitinga- og þjónustuhúsnæði á reit F og G og skulu þau staðsett þannig þau snúi að götuhliðum. Skiltaflötur fyrir hvert fyrirtæki má ekki vera stærri en 1 m2. Skilti og merkingar fyrir starfsemi skal merkt á aðaluppdrætti.

5.15. Hljóðvist og hljóðmanir

Tryggja skal að hljóðvist verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður á um, (reitur M11, miðsvæði skv. Aðalskipulagi 2010-2030). Núverandi aðstæður uppfylla skilyrði um hljóðvist fyrir miðsvæði skv. reglugerð.

Húsnæði skal skipulagt á þann hátt að svefnherbergi og aðrar vistarverur þar sem fólk þarfnast næðis snúi frá umferðargötum sé því komið við.

Hljóðvist á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis. Í 4.grein reglugerðarinnar er ákvæði um hljóðstig á dvalarsvæði á lóð. Í 5.grein segir: „ Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist - Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir."

Til þess að bæta hljóðvist á lóðunum má byggja mannvirki til hljóðvarna, t.d. hljóðmön með/eða án veggjar ofan á meðfram Borgavegi. Mönin/mannvirkið skal vera innan lóðamarka við göngustíg sunnan- og vestanmegin lóðar. Mesta hæð efsta hluta manar/mannvirkis er heimiluð 1,5 m yfir jafnsléttu meðfram götu. Mannvirki á lóð í þessum tilgangi skal hannað í samræmi við heildarútlit bygginga og veggja á sérnotaflötum lóðar.

Standi vilji til þess að ná stífari viðmiðunarmörkum hávaða í íbúðum efri hæða næst Borgavegi þarf að gera ráð fyrir því í efnisvali og byggingatæknilegum lausnum við hönnun húsanna.

Frísviðsgildi hávaða er mestur á bilinu 57-60dB(A) við byggingar sem snúa út að Borgarvegi óháð því hvort hljóðvarnir eru í lóðarmörkum eða ekki. Fyrir 1.hæð er umferðarhávaði mestur á bilinu 52-59dB(A), mest við vesturendann og minnst við austurendann, þar sem byggingarnar standa mislangt frá götu. Fyrir íbúðir á 1.hæð með garða má með 1.0m vegg eða mön í lóðarmörkum ná hljóðstiginu niður í 51-55dB(A) og með 1.5m háan vegg eða mön má ná hljóðstiginu niður í 49-53dB(A). Hæsta hljóðstig við byggingar sem standa við Móaveg er á bilinu 54-57dB(A) og eru allar byggingar með hljóðstig undir 45dB(A) á húshliðum sem snúa að sameiginlegu miðsvæði.

Ekki er leyfilegt að setja hefðbundna opnanlega glugga þar sem hljóðvist er yfir mörkum. Tryggja skal þar nægjanlegar hljóðgildrur í útfærslu.

5.16. Sorphirða

Miða skal við notkun djúpgáma fyrir sorp á lóðinni. Gera skal ráð fyrir þremur gámastæðum, eitt vestast fyrir ca 44 íbúðir, eitt í miðju fyrir ca 56 íbúðir og eitt austast fyrir 20 íbúðir og 500m2 verslunar- og þjónustuhúsnæði. Skal miða umfang og fjölda hólfa við þessa skiptingu. Djúpgámar eru staðsettir við jaðar lóðar, sorpbílar þurfa að geta lagt á jafnsléttu minnst 4m frá hverjum gámi. Yfirborð svæðis fyrir sorpbíla þarf að vera sérmerkt og þola 25 tonna þunga.

Skila skal með aðaluppdráttum útreikningum á rúmmáli, staðsetningu og tíðni losunar djúpgáma miðað við íbúafjölda og umfang verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

5.17. Minniháttar framkvæmdir

Minniháttar framkvæmdir, aðrar en gert er grein fyrir í þessari deiliskipulagstillögu, og eru undanþegnar byggingarleyfi skv. byggingarreglugerð, eru ekki heimilar, s.s. smáhýsi, skjólveggir eða svalaskýli.

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í Borgarráði

ÞANN 7. júlí 2016 OG á embættisafgr. fundi skipulagsfulltrúa ÞANN 26. ágúst 2016

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 13. júlí MEÐ

ATHUGASEMDAFREST TIL 24. ágúst 2016

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN ________.

Björn Axelsson

YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAÍ
Sólveig Berg Arkitekt FAÍ

VERKKAUPI	VERK		
REYKJAVÍKURBORG	SPÖNGIN		
DAGSETN.	MKV.	TEIKNAÐ AF	ÚTGEFIÐ AF
22.06.16.	1:1000	SB/SÓH	ÁHÁ/SB
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D01	V259	1 af 5	