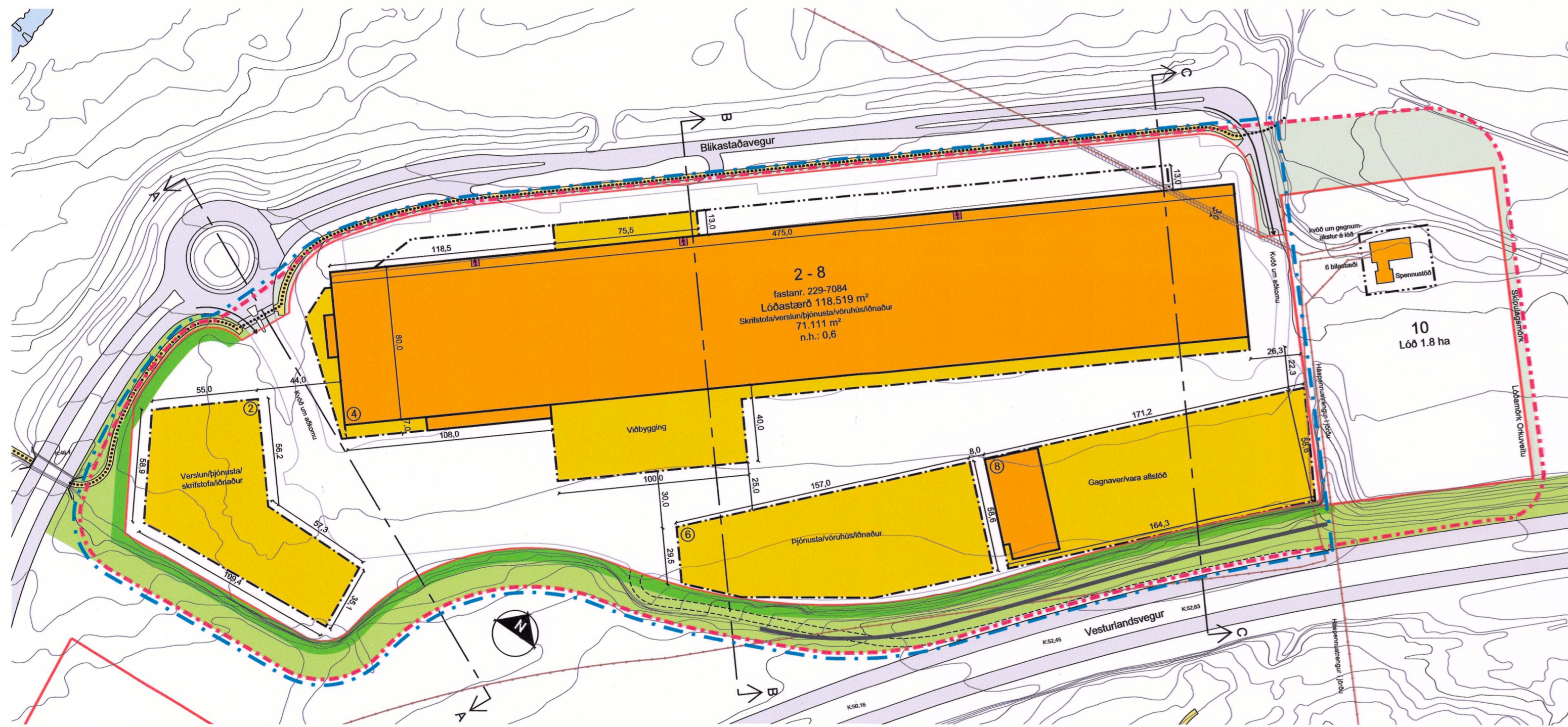


Gildandi deiliskipulag, samþykkt í skipulags- og samgönguráði 07.11.2018, mkv. 1:2000



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:2000

Greinargerð

Almennt

Deiliskipulagsvæði afmarkast af Vesturlandsvegi til austurs, Hallsvegi til suðurs og fyrirhuguðum atvinnulóðum norðan aðveitustöðvar til norðurs. Að vestanverðu afmarkast svæðið af fyrirhuguðri tengibraut. Deiliskipulagsvæðið eru tæpir 16,6 ha að stærð og skiptist í dag í tvær lóðir, annars vegar lóð fyrir aðveitustöð, og hins vegar lóð rýmisfreka verslun. Á lóðum árum hefur deiliskipulagi Blikastaðavegar 2-8 verið breytt nokkrum sinnum samhlíða breytri starfsemi við Korputorg. Í gildi er deiliskipulag fyrir Blikastaðveg 2-8, Korputorg samþykkt 1. mars 2006 m.s.br. nú síðast 07.11.2018.

Við vinnslu á deiliskipulaginu hefur komið í ljós að ýmsar stærðir eru ekki í samræmi við það sem fram hefur komið í eldri deiliskipulagsuppráttum. Á eldri uppráttum hefur verið ritað að svæðið sé um 135.000 fm en er í raun um 162.590 fm að stærð og skiptist í tvær lóðir. Annars vegar lóð fyrir aðveitustöð um 18.000 fm sem mælist nú um 18.300 fm að stærð, og hins vegar lóð fyrir Korputorg um 117.000 fm en mælist um 118.526 fm að stærð. Finna má þennan mismun í stærð lóðar í deiliskipulagsbreytingu, samþykkt í skipulagsráði 1.mars 2006. Þá var lóðin stækkuð úr 117.000 fm í ca. 118.400 fm og í framhaldi var gefið úr nýtt mæliblað af lóð 18.06.2008 með uppgjöfinni lóðastærð 118.519 fm.

Á undanföllum árum hefur orðið breyting á starfsemi við Korputorg og standa þær breytingar enn yfir. Til lengri tíma er horft til þess að lóðin fái aukin vægi sem vörudreifingarmiðstöð og að þar verði jafnframt húsnæði fyrir heilðsölu, gagnaver og þrifalega atvinnustarfsemi. Með breytri starfsemi og minna vægi verslunar og þjónustu er minni þörf fyrir bilastæði á lóðinni. Fyrirhuguð lega Borgarinnu í veggstæði Blikastaðavegar og tenging hennar við Mosfellsbæ gefur enn frekara tilefni til endurskoðunar bilastæðakrafna á lóðinni. Gefur þetta tilefni til endurskoðunar á útfærslu lóðar gagnvart Blikastaðavegi auk þess hefur breytt starfsemi á lóðinni orðið til þess að aðkomu viðskiptavina færast í auknu mæli frá suðaustri og til norðvesturs. Hámarksfjöldi bilastæða á lóð samkvæmt upphaflegu skipulagi var um 1.400 bilastæði. Gert er ráð fyrir að núverandi heimildir fyrir starfsemi breytist ekki.

Breytingar

Tillagan gerir ráð fyrir breytingu á deiliskipulagi við Blikastaðveg 2-8 sem felst í því að leiðrétta lóðastærð, bæta við tveimur byggingarreitum og auka byggingarmagn um 12.500 m². Þá eru bilastæðakröfur uppfærðar. Við útfærslu bygginga skal gæta að heildar samræmi á lóðinni og ásjáðnum bygginga og brjóta upp lengd húshlíðar sem vísa að Vesturlandsvegi.

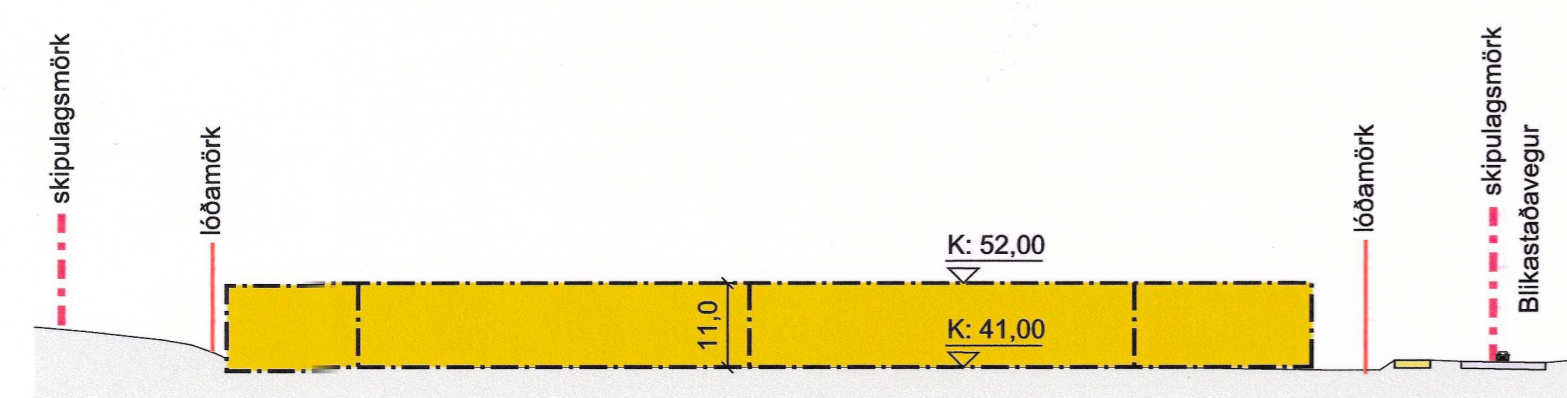
Skilmálar

Samhlíða leiðréttingu á lóðastærð fjólgar byggingareitum, þeir númeraðir og byggingarheimildir uppfærðar. Bilastæðakröfur eru uppfærðar samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Sjá eldri og uppfærða skilmála í skilmálatöflu.

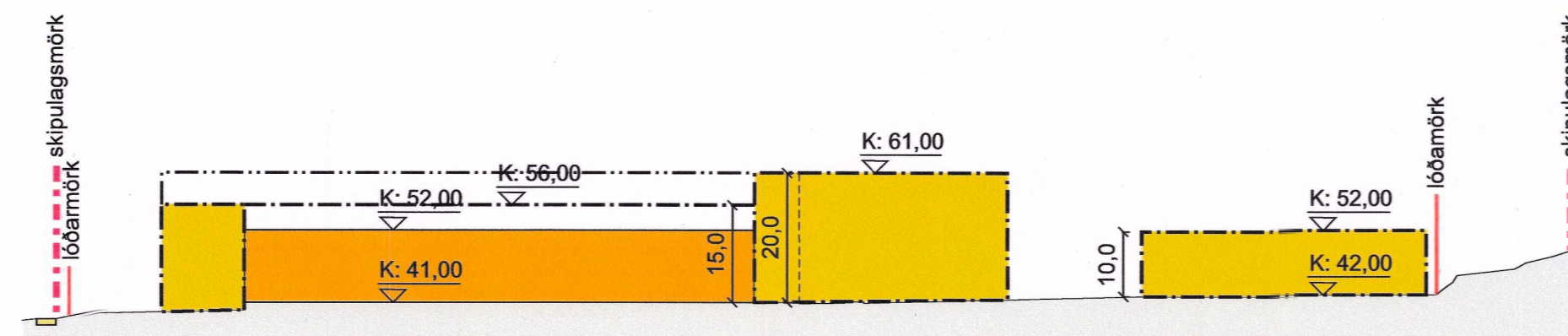
Í eldri skilmálum var hámarks hæð megin byggingar 15 metrar frá neðsta gólfkóta, en hluti byggingar mátti fara upp í 25 metra á afmörkuðu svæði frá neðsta gólfkóta. Veitt er heimild til að einstaka byggingarhlutar megi fara upp í 20 metra á afmörkuðu svæði frá neðsta gólfkóta.

Á svæðinu sem deiliskipulagsbreytingin tekur til eru 3 dreifistöðvar fyrir rafmagn þær eru staðsettar í núverandi húsi við Blikastaðveg 2-8 og merktar inn á upprátt. Kostnaður við færslu á heimalögnunum fyrir kalt vatn og rafmagn er á kostnað lóðarhafa. Breyting á spennistöð í miðrymi eða tilfærsla á háspennustrengjum að henni vegna deiliskipulagsbreytinga er á kostnað lóðarhafa.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir.



Snið A - A, mkv. 1:1000



Snið B - B, mkv. 1:1000



Skýringarmynd, horft frá hringtorgi til Vesturlandsvegur



Skýringarmynd, horft á nýjan byggingarreit nr. 6 til suðvesturs



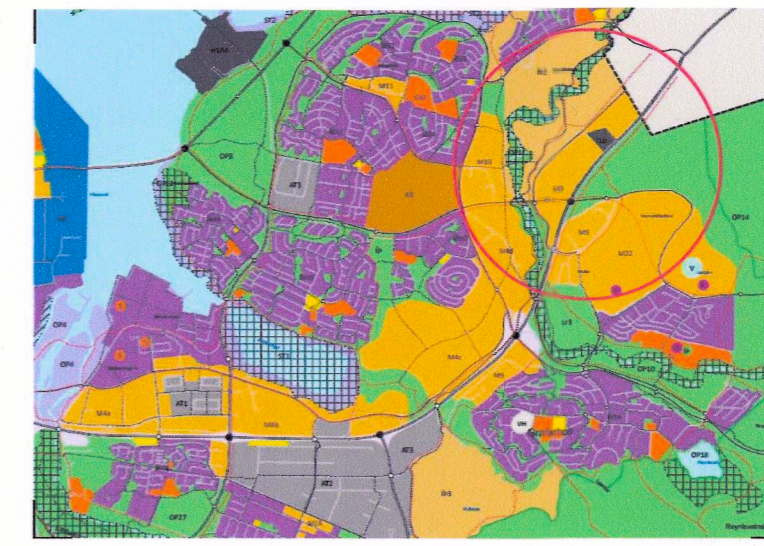
Skýringarmynd, horft til suðvesturs



Skýringarmynd, horft til norðurs

Götuheiti	Notkun flokkur	Eldri skilmálar				Deiliskipulagstillaga						
		Núv. lóðast.	Núv. Nýtingarhl.	Hámarks bygg.magn	Núv. Bilastæði	Lóðast. Mæliblað	Nýtingarhl.	Hámarks Bygg.magn.	Hámarks hæð	Fjöldi hæða	Bilastæði viðmið	Hjólastæði viðmið
Byggingarreitur 2	Skrifstofa/verslun/þjónusta /Iðnaður/verslun							11,0	2			
Byggingarreitur 4	Skrifstofa/verslun/þjónusta /Vöruhús/Iðnaður							11,0-15,0 *	2	323	142	
Byggingarreitur 6	Gagnaver/varaflsstöð/þjónusta /Vöruhús/Iðnaður/verslun	117.000	0,5	58.600	1.400	118.519	0,60	71.111	4,5-10,0	1		
Byggingarreitur 8	Gagnaver/varaflsstöð/þjónusta /Vöruhús/Iðnaður							4,5-10,0	1			
								71.111			323	142

* Á afmörkuðu svæði getur hámarks hæð byggingahluta verið 20 metrar



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgaráði þann 20. maí 2021 og í skipulagsráði þann 21. júní 2021.

Tillagan var auglýst frá 4. júní 2021 með alyftingardagfrésti til 16. júní 2021.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í Stjórnartíðni þann 20.



- SKÝRINGAR:**
- Afmörkun deiliskipulagsvæðis
 - Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Lóðarmörk
 - Inni byggingarreitur
 - Ytri byggingarreitur
 - Háspennustrengur
 - Göngustígur
 - Núverandi bygging
 - Byggingarreitur
 - Akstursteina
 - Göngustígur
 - Sérstök kvóð um gróður
 - Gróður
 - Jarðvegsléi
 - Jarðvegsmön
 - Jarðvegsmön - snið
 - Dreifistöðvar

Deiliskipulagstillaga

Stekkjabrekkur deiliskipulag

Deiliskipulagsuppráttur

Reykjavík
Deiliskipulag
1:2000
18-007
05.10.2020
(90)1.01



Kleppavegi 152 • 104 Reykjavík • S:511 2060 • www.arkis.is • arkis@arkis.is