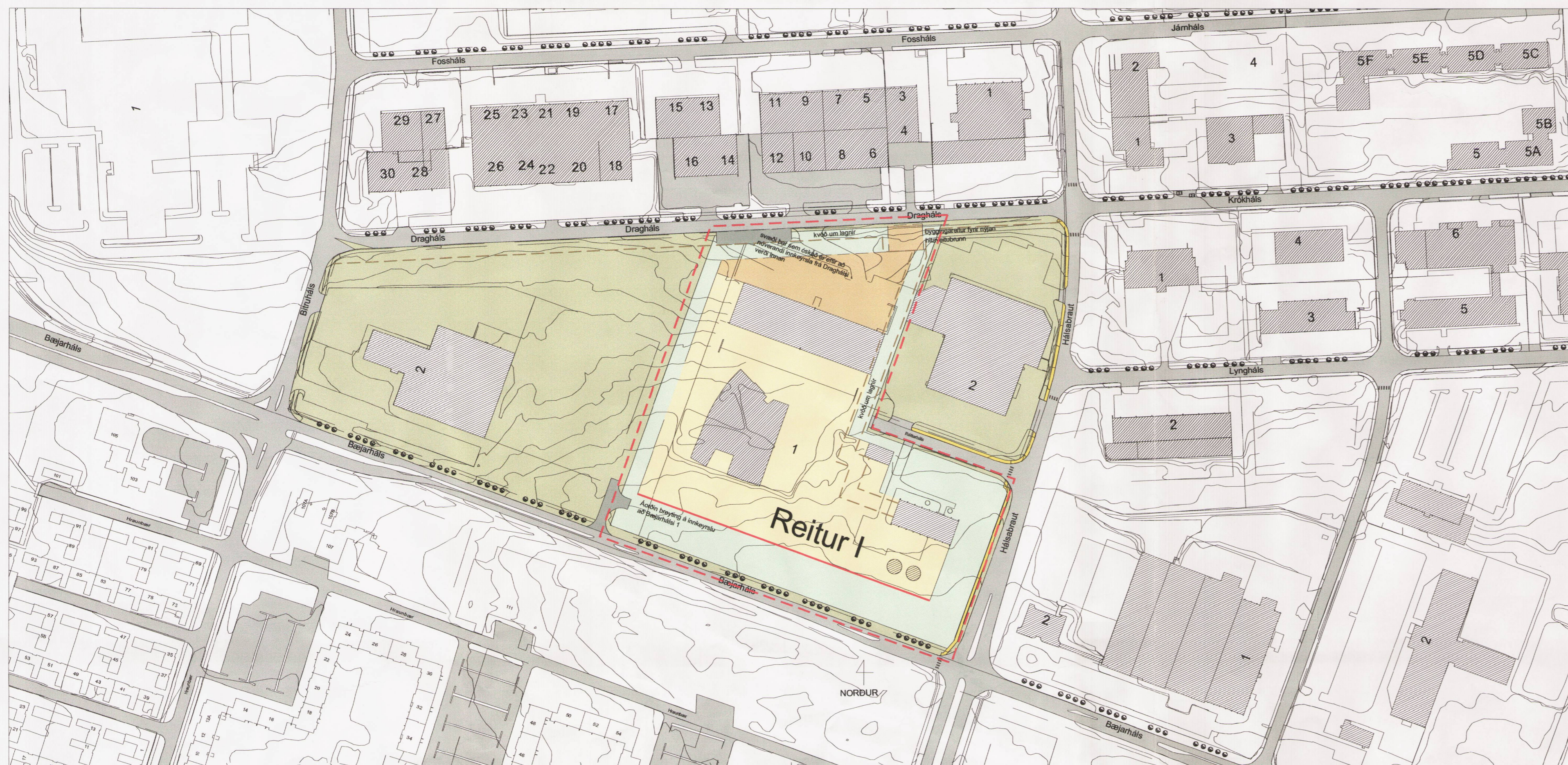


GILDANDI DEILISKIPULAG M 1:2000



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI M 1:2000

Til er endurskoðað deiliskipulag fyrir Hálsahverfi sem samþykkt var í skipulags- og byggingarnefnd p. 16.06.2000 og í borgarráði p. 27.06.2000.
Breyting var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd p. 18.09.2000.

Núgildandi skilmálar fyrir reit 1:

4.0 Almennt

Lýst er sérstökum skilmálum sem gilda fyrir nýbyggingar og mannvirki á lóðum Orkuveitu Reykjavíkur við Réttarháls 1, 3 og 4.

4.1 Lóðir Orkuveitu Reykjavíkur við Réttarháls 1, 3 og 4

4.1.1 Lega og afmörkun svæðisins

Lóðirnar afmarkast af Bæjarhálsi, Hálsabraut, Réttarhálsi, Draghálsi og Bitruhálsi. Svæðið er hluti af "Borgarmýri" hverfi sem skipulagt var 1977. Þar var gert ráð fyrir lóðum undir iðnað, þjónustustarfsemi og vörugæmslur. Hverfið er að mestu uppbyggt sem athafnasvæði fyrir fyrirtæki og stofnanir. Landinu hallar til norðurs.

4.1.2 Tilgangur og markmið

Tilgangur deiliskipulags fyrir Orkuveitu Reykjavíkur er að afmarka svæði þar sem hægt verður að sameina meginstarfsemi fyrirtækisins á einum stað. Með sameiningu lóða við Réttarháls og aukna landrymi er fyrirhugað að byggja upp nýjar höfuðstöðvar fyrirtækisins til framtíðar. Markmið er að mynda ramma fyrir framtíðarhúsnæði undir Orkuveitu Reykjavíkur og tryggja að aðkoma að lóðinni verði sem greiðust miðað við núverandi gatkakerfi.

4.1.3 Núverandi aðstöður

Um er að ræða 4 lóðir. Það er lóð Ostá- og Smjörslunnar við Bitruháls, Lóðir Orkuveitu Reykjavíkur við Réttarháls 1 og 3, lóð með verkstæðisbyggingu við Réttarháls 4, í eigu Orkuveitu Reykjavíkur og lóð Gúmminustofunnar við Réttarháls 2. Yfir lóðina við Réttarháls 4 liggur stofnlofn frá Mosfellsbæ fyrir heitt vatn. Búð er að byggja á öllum lóðunum nema á lóðinni við Réttarháls 3.

4.1.4 Skipulag

Gert er ráð fyrir að lóðir Orkuveitu Reykjavíkur við Réttarháls 1, 3 og 4 verði sameinaðar í eina lóð. Sá hluti Réttarháls, sem er við lóðir 3 og 4 verður lagður niður sem gata og götustæðið sameinað heildarlóðinni. Þá er gert ráð fyrir að lóðir 3 og 4 stækki til vesturs inn á núverandi lóð Ostá og Smjörslunnar. Stækkun þessi nemur 20 metrum. Kvæð um akstur frá Bitruhálsi yfir lóð Ostá og Smjörslunnar inn á lóðina við Réttarháls 3 fellur niður. Lóð Ostá og Smjörslunnar verður að öðru leyti óbreytt.

Aðkoma að lóðinni verður frá Réttarhálsi og Draghálsi, eins og hún er í dag. Einnig er gert ráð fyrir nýrri aðkomu frá Bæjarhálsi. Sú aðkoma er aðallega ætluð þeim sem heimsekkja þurfa þjónustudeildir fyrirtækisins.

Á lóðinni eru í dag nokkrar byggingar. Fyrirhugað er að þar risi ennfrems nýtt skrifstofuhúsnæði og frekara þjónustu- og gæmsluhúsnæði. Gert er ráð fyrir að hluti bygginga verði 1-2 hæðir, en hluti, ætlaður undir skrifstofu- og þjónustustarfsemi verði allt að 10 hæðir frá Réttarhálsi. Miðað er við að hluti bygginga falli inn í landið að Bæjarhálsi.

Á lóðinni er einn byggingareitur. Hann tengir saman núverandi byggingar á lóðinni. Reitnum er ætlað að afmarka þann hluta lóðarinnar, sem byggð verður á til framtíðar. Að Bæjarhálsi er bindandi byggingalína og má sá hluti byggingar, sem er ofan jarðar, ekki fara út fyrir þá línu. Aðrir hlutar byggingareits eru leiðbeinandi og er heimilt að fara með hluta bygginga allt að 3 metra út fyrir þá, þar sem það á við.

Heildarstærð lóðar er um 42.330 m². Ætlað heildarnýtingarhlutfall lóðar er 0.7. Heimilt er að gera bilagæmslu neðanjarðar og hækka nýtingarhlutfall í samræmi við það.

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² húsnæðis. Miðað er við að hluti bílastæða verði neðanjarðar eða undir byggingum.

Gróðri er ætlað að vera hluti af umhverfismyndun svæðisins. Lógð er áhersla á að gróðursetning lóðar haldist í hendur við uppbyggingu mannvirkja og gróðri verði vel viðhaldið. Gróður skal þekja um 5-7% lóðarinnar. Er hér átt við tré og runnagróður, en gras ekki talið með.

Breyting á deiliskipulagi

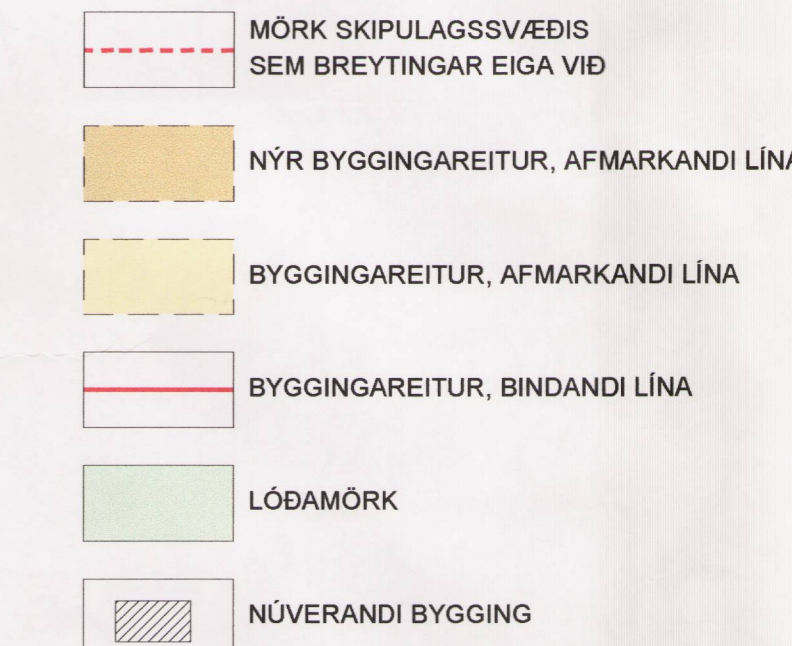
Breytingin á við lóð Orkuveitu Reykjavíkur.

Núverandi byggingareitur fyrir byggingu við Dragháls (áður nr. 4) verður stækkaður til norðurs. Skilgreindir er nýr byggingareitur við Dragháls, þar sem byggður verður hitaveitubrunnur. Hitaveitubrunnurinn verður að mestu leyti niðurgrafinn og mun einungis norðurhlíð byggingar verða sjáanlegur. Stoðvegur og grjóthleðsla verður notað til að brúa hæðarmun í landi. Óskað er eftir að innkeysla frá Draghálsi, inn á lóð OR, verði færð lengra til vestur, nær lóðarmörkum Ostá- og smjörslunnar.

Áorðnar breytingar eru: ný innkeysla útrá Bæjarhálsinum og sameining lóðanna þriggja nr. 1, 3 og 4 og heitir sameinuð lóð nú Bæjarháls 1.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 1996-2016



Deiliskipulagsbreyting þessi var í kynningu frá 18. júní 2003 til 17. júlí 2003.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. gr. 2. mgr. 26 gr. sbr. 7. mgr. 43 gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Borgarráði þann 12. ágúst 2003.

Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðna þann 2003.

Borgarsjóður tekur að sér að bæta þá þjón sem einstakir aðilar kynnu að verða fyrir við breytinguna.

breytt dags tekið lýsing

ARK ÍS ehf
arkitektar ráðgjafar

Aðalsteinn Snorrason arkitekt fái 161161-2769
Egill Guðrúnsson arkitekt fái 270152-6869
Gísli Gíslason arkitekt fái 160657-4809

skólavörðustíg 11 101 reykjavík
sími 511 2060
fax 511 2066
netfang arkis@ark.is

Breyting á deiliskipulagi Hálsahverfi
Lóð Orkuveitu Reykjavíkur

verkið kaupi Orkuveita Reykjavíkur
verkinúmer 3-031
hannað/tekið egg
mík 1:2000
dags 06.06.03