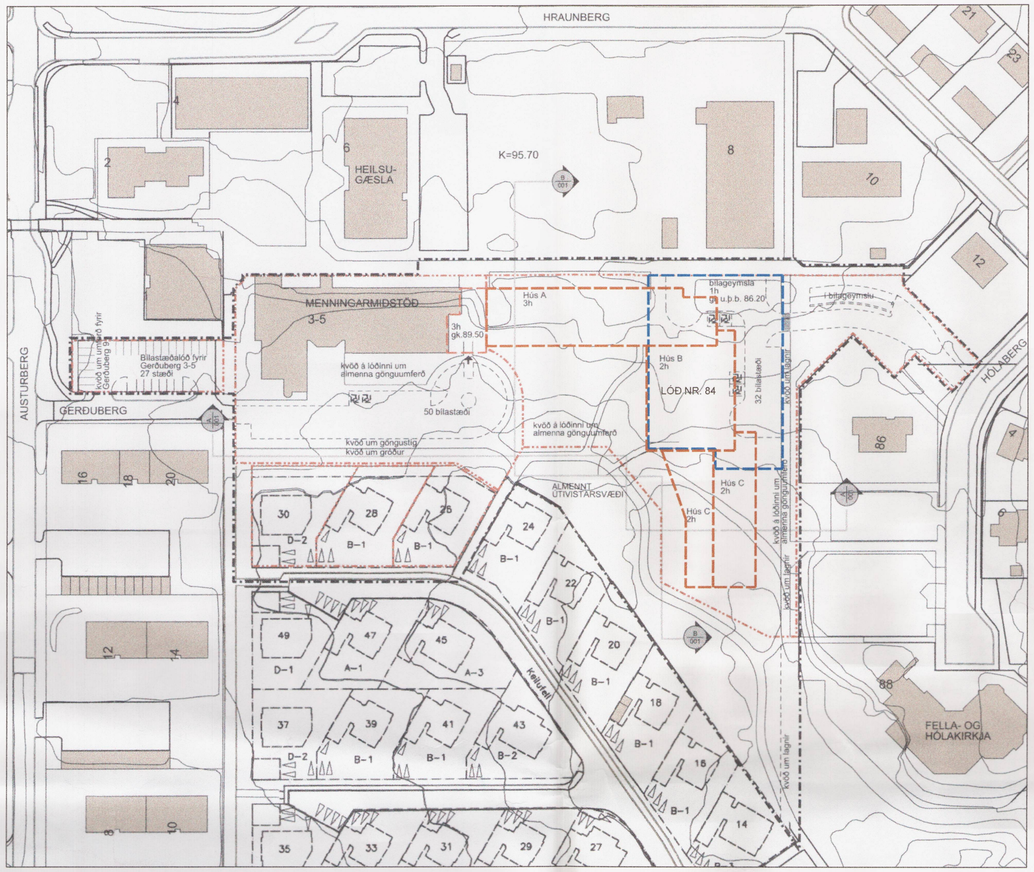
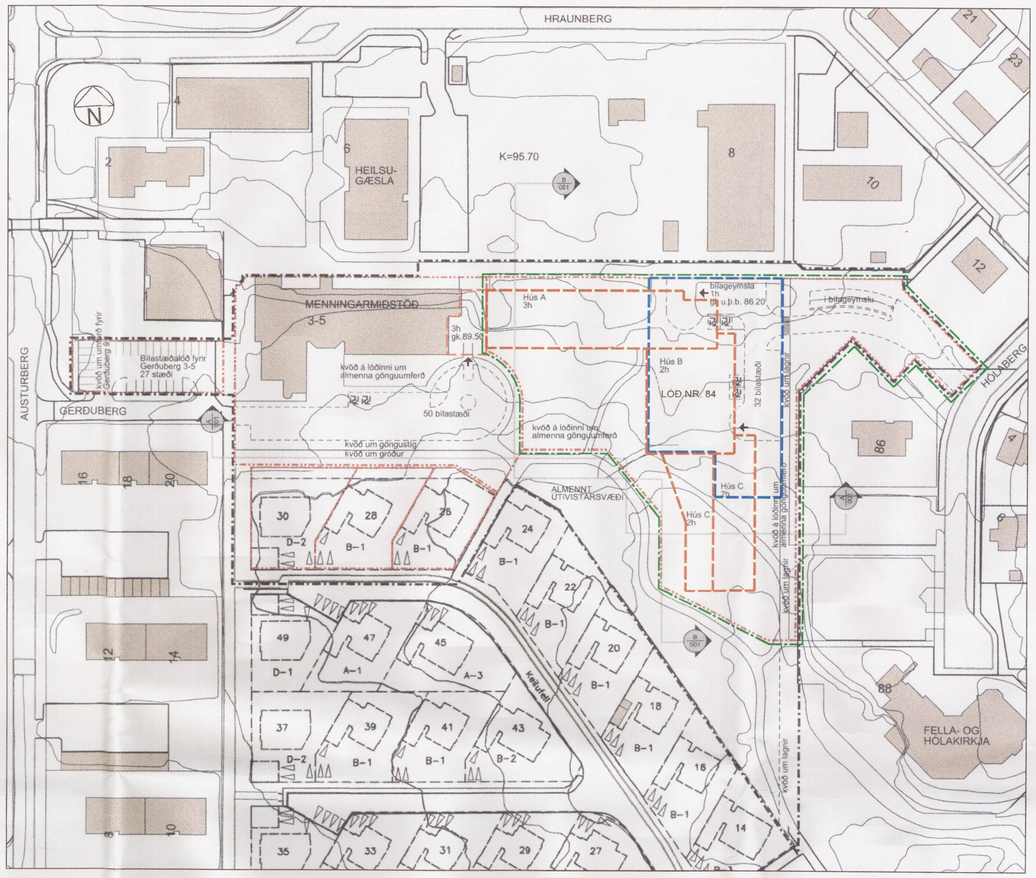
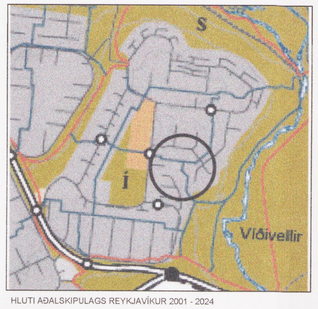


NÚGILDANDI DEILISKIPULAG mkv. 1:1000, samþ. á emb.afgr.f. skipulagsstjóra 25. júní 2010.



BREYTING Á DEILISKIPULAGI mkv. 1:1000



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001 - 2024

TÁKN Á UPPDRÆTTI

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGA
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGAREITUR ÍBÚÐARHÚSA
- BYGGINGAREITUR BÍLAGEYMSLU
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- SKÁBRAUT V. BÍLASTÆÐA UNDIR JÖRÐU
- GANGSTÍGUR
- AÐALINNGANGUR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt 17/5

SKIPULAGSRÁÐI

þann 25. maí 2011

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. l.l. var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 10. júní 2011

Pétur Ólafsson

BR.	DAGS.	BREYTINGAR:	TEIKNAÐ

GREINARGERÐ

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er hluti miðbverðs fyrir verslanir, þjónustu og stofnanir, og afmarkast af lóðarmörkum lóða við Keilufell 34-80 að sunnan og austan, lóðarmörkum Hraunbergs 3-12 að norðan, og Hólabergs 80-88 að austan. Að vestan og norðvestan afmarkast skipulagssvæðið af lóðarmörkum Gerðubergs 3-5 og bílastæðalóðar við Gerðuberg. Skipulagssvæðið er u.þ.b. 34.000 m2.

Forsendur skipulagsbreytingar

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024.
- Gildandi deiliskipulag fyrir Breiðholt 3, auturbeild, sem samþykkt var í borgarráði 11. Janúar 1977, uppfært 2. Júlí 1990, með síðari breytingum ásamt skilmálum.
- Áætlun Reykjavíkurborgar og Félags eldri borgara um byggingu íbúðarhúsnæðis fyrir eldri borgara.
- Nýting og eflING menningar- og heilbrigðisþjónustu fyrir eldri borgara, sem no er í Gerðubergi.
- Fyrirhuguð nýbyggingar taki mið af núverandi byggð.
- Afkomuöryggi af þjónustumiðstöð í Gerðubergi og íbúðum verði aðgreindar með skýrum hætti.
- Landnýting og lóðamörk verði skilgreind að nýju.
- Aðgengi verði opið gæði- og útivistarsvæði á suðurhluta skipulagssvæðisins.

Skipulagsbreyting

Breytingar varðar eftirfarandi lóðir:

- Gerðuberg 3 – 5 4995 m²
- Gerðuberg 7 1280 m²
- Gerðuberg, bílastæðalóð 810 m²
- Hólaberg 84, bílastæðalóð 602 m²
- Lóð fyrir gervisvöll u.þ.b. 1600 m²
- Lóð fyrir dagdvalarstofnanir, skóla, daghemili o.fl. u.þ.b. 2000 m²
- Keilufell 26, 28, og 30 u.þ.b. 2225 m²

Lóð Gerðubergs 3-5 stækkar til austurs og suðurs. Lóðirnar Keilufell 26, 28 og 30 verða stækkaðar til norðurs. Aðar lóðir á skipulagssvæðinu verða sameinaðar fyrir nýja lóð Hólaberg 84, auk þess sem mörk almenningsgarðs breytast. Um er að ræða lóðirnar Gerðuberg 7, en þar var áður skólahúsnæði, sem brann, bílastæðalóðin Hólaberg 84, lóð fyrir gervisvæði, sem ekki hefur verið nýtt, auk lóðar fyrir dagdvalarstofnanir, skóla, daghemili o.fl., en þar eru nú hrjár bráðabirgða kennslustofur vegna skóla við Hraunberg 12. Gert er ráð fyrir að þar vki. Ætlt er viðgerð fyrir núver á bílastæðalóð við Gerðuberg.

Endurskilgreindar lóðir skv. skipulagsbreytingu eru:

- Gerðuberg 3 – 5 u.þ.b. 5680 m²
- Hólaberg 84 u.þ.b. 9547 m²
- Keilufell 26 u.þ.b. 734 m²
- Keilufell 28 u.þ.b. 838 m²
- Keilufell 30 u.þ.b. 867 m²

Heimilt verður að byggja allt að 49 íbúðarhúsum fyrir eldri borgara auk þjónustuþýnis, innan afmarkaðra byggingareita á lóðinni Hólaberg 84 og bílageymslu í kjallara. Á lóðinni Gerðuberg 3-5 verður heimilt að byggja allt að 3ja hæða tengi- og inngangsbyggingu milli íbúðarhúsins og Menningarmiðstöðvarinnar. Lóðirnar Keilufell 26, 28 og 30 eru stækkaðar til norðurs til samræmis við þau mörk sem viðgengist hafa.

SKILMÁLAR

Gerðuberg 3-5

Heimilt er að byggja allt að 3ja hæða tengibyggingu við austurhlið hússins sem inniheldur tengingu við fyrirhugaðí íbúðarhús fyrir eldri borgara á lóðunni Hólaberg 84, þannig að innangengt verði milli íbúðarhúsins og Menningarmiðstöðvarinnar í Menningarmiðstöðinni. Ennfremur skal tengibyggingin hýsa nýja inngangs fyrir félagsþjónustuna frá norðri og suðri. Fjölga skal bílastæðum á lóðinni, þannig að þau verði um 50 og tengja nýjum inngangi.

Hólaberg 84

Á lóðinni má reisa samtengd íbúðarhús í þremur einingum sem hér eru nefnd **Hús A**, **Hús B** og **Hús C**, er mynda eitt húsfélag. Í heild mega íbúðir vera allt að 49. Á lóð framan við jarðhæðaríbúðir skal heimilt að afmarka allt að 20 m² sérnotareit fyrir viðkomandi íbúð. Aðgangur að íbúðum er frá Hólabergi.

Í beinum tengslum við íbúðarhúsið skal reisa bílageymsluhús í kjallara með eigi færri en eina stæði fyrir hverja íbúð auk sex vegna húsnæðis Reykjavíkurborgar. Á yfirborði lóðar skal gera ráð fyrir um 30 bílastæðum. Óheimilt er að girða á lóðamörkum að almenningsgarði svo nýta megi garðsvæði lóðar með almenningsgarði sem eina heild.

Byggja má allt að 49 íbúðir á lóðinni. Á jarðhæð **Hús A** má ennfremur gera ráð fyrir allt að 600 m² rými fyrir félagsþjónustu.

Almenningsgarðar

Á suðurhluta deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir almenningsgarði í eigu Reykjavíkurborgar. Þar skal gera ráð fyrir göngustígum, skjólmyndunum, útiborðum og bekkjum.

Formmiðar

Ekki er kannað um formmiðar á skipulagssvæðinu.

Kvaðir

Kvöð er um almenna umferð á göngusvæðum og lóðum.
Kvöð er um gönguleið og gróður við norður lóðarmörk Keilufells 26, 28 og 30.
Kvöð um lagnir í jörðu eru ómarkaðar á skipulagsuppdrætti.
Í gegnum miðt skipulagssvæðið eru lagnir í jörðu sem hérðar verði til. Um er að ræða hveitni-, síma- og raflagnir

Húsnæði	Stærð lóða	Stærð húsa	Nýting	Bílastæðabókhald	Bílastæði
Gerðuberg 3-5	5.680 m²	400 m² (nýb.) 3136.6 m² (núv. hús)	0,62	1 bílastæði fyrir hverja 50 m² húsn. + st. fyrir fatl.	Um. 50 + 27: 77
Hólaberg 84	9.577 m²	5.700 m² (+ bílag. 1.500 m²)	0,60	1,4 bílastæði fyrir hverja íbúð + 4 st.f.fatl. og + 6 st.f. þjónustu	Um 55 í bílageymslu Um 28 á lóð
Keilufell 26, 28 og 30	2.436 m²	óbreytt			
Samtals	17.693 m²				Um 160

NÚGILDANDI GREINAGERÐ OG SKILMÁLAR

SKILMÁLAR - Hólaberg 84

Á lóðinni má reisa samtengd íbúðarhús í þremur einingum sem hér eru nefnd Hús A, Hús B og Hús C, er mynda eitt húsfélag. Í heild mega íbúðir vera allt að 49. Á lóð framan við jarðhæðaríbúðir skal heimilt að afmarka allt að 20 m² sérnotareit fyrir viðkomandi íbúð. Aðgangur að aðkeyrslu að húsinu er frá Hólabergi.

Í beinum tengslum við íbúðarhúsið skal reisa bílageymsluhús í kjallara með eigi færri en 42 stæðum fyrir íbúðirnar. Á yfirborði lóðar skal gera ráð fyrir allt að 32 bílastæðum. Óheimilt er að girða á lóðamörkum að almenningsgarði svo nýta megi garðsvæði lóðar með almenningsgarði sem eina heild.

Byggja má allt að 49 íbúðir á lóðinni.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI - Greinargerð

Í gildi er deiliskipulag samþ. í borgarráði 9. október 2008 fyrir lóðirnar Gerðuberg 3-5, 7, og 9, Hólaberg 84 og Keilufell 26, 28 og 30, breytt 25. júní 2010. Breytingin á aðeins við lóð nr. 84 við Hólaberg.

Breytingin felur í sér lengingu byggingareits bílageymslu neðanjarðar um 8,5 metra til suðurs. Jafnframt er ákvæðum um fjölda bílastæða í bílageymslu breytt. Miða skal við, að fjöldi bílastæða í bílageymslu fyrir íbúðir verði að lágmarki 42.

Að öðru leyti er gert ráð fyrir að skilmálar núgildandi deiliskipulags haldist óbreyttir, svo sem hvað varðar hámarks byggingarmagn, fjölda íbúða, hæðarsetningu, kvaðir o.fl..

Þar sem einungis er um að ræða bílageymslu neðanjarðar eru engin grendaráhrif og því ekki nauðsynlegt að auglýsa eða grendarkynna breytinguna.

Húsnæði	Stærð lóða	Stærð húsa	Nýting	Bílastæðabókhald	Bílastæði
Hólaberg 84	9.577 m²	5.700 m² (+ bílag. 1.500 m²)	0,60	1,4 bílastæði fyrir hverja íbúð + 4 st.f.fatl.	A.m.k. 42 í bílageymslu Um 32 á lóð

BREYTTIR SKILMÁLAR

BREIÐHOLT III, AUSTURDEILD
DEILUSKIPULAGSBREYTING
Varðar lóðina Hólaberg 84

HÓLABERG 84
STAÐGREINIR : 4.674.402
LANDNÚMER : 218.401

DEILISKIPULAG

Dags:	09.05.2011
Mælikvarði:	1:500/1000
TEIKN. NR:	1

f.h. Hornsteinar arkitekta ehf. Ögmundur Skarphéðinsson, lögg. 230158149
hornsteinar
ARKITEKTAR EHF.
VINNUSTOFA INGÓLFSSTRÆTI 5 101 REYKJAVÍK
SÍMI: 511-7011 - FAX: 511-7001
NETFANG hornsteinar@hornsteinar.is
VEFFANG www.hornsteinar.is