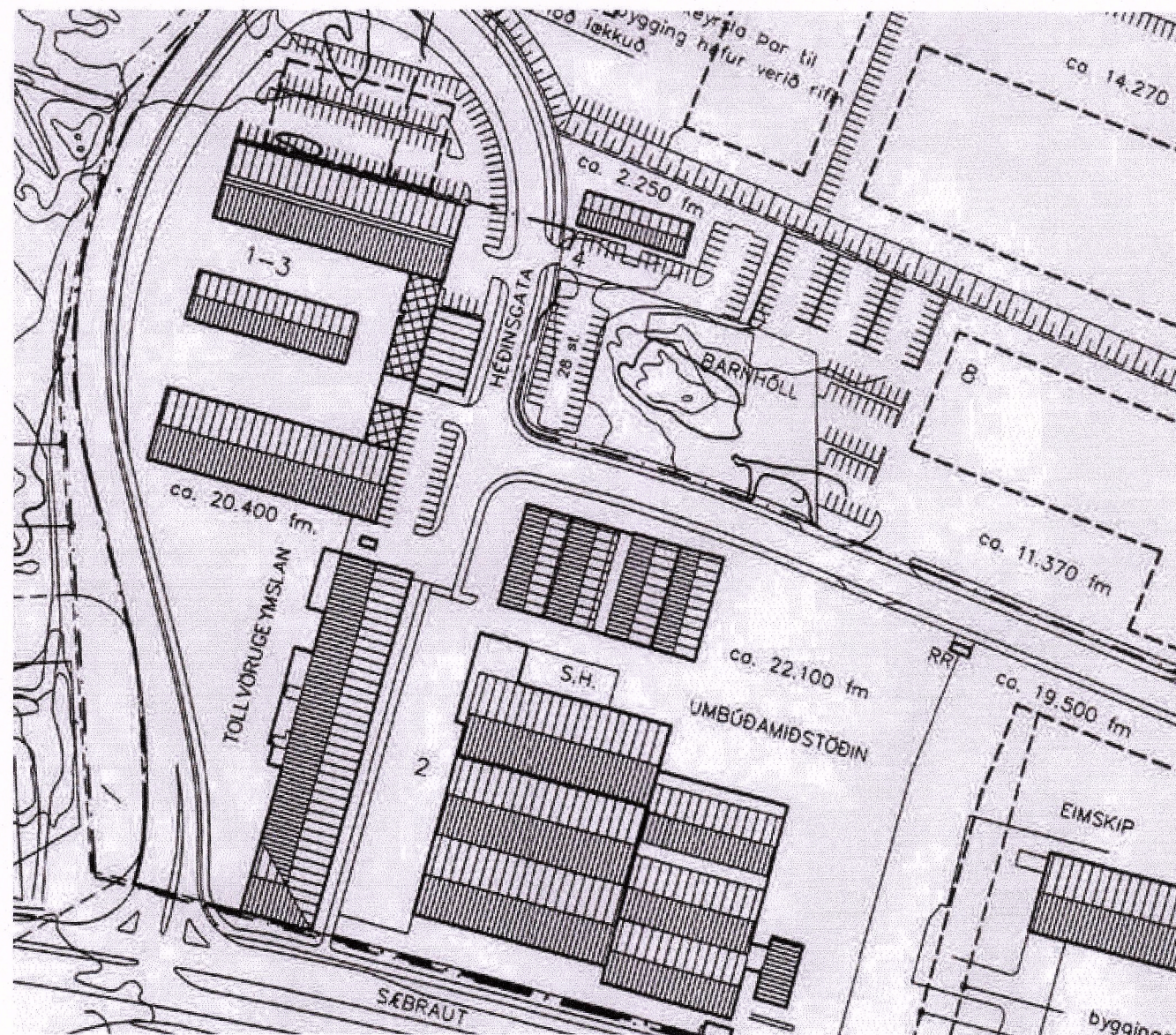
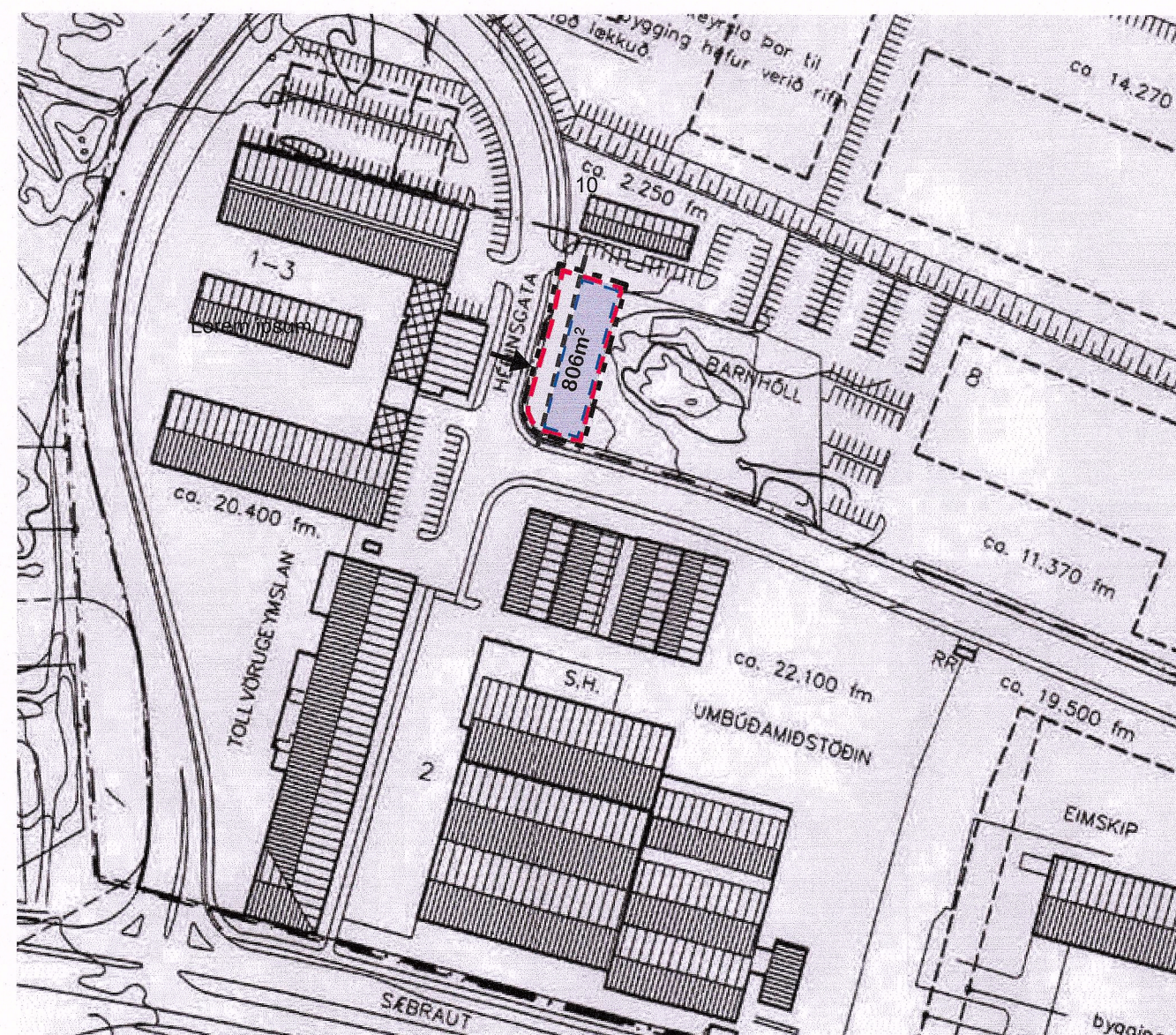


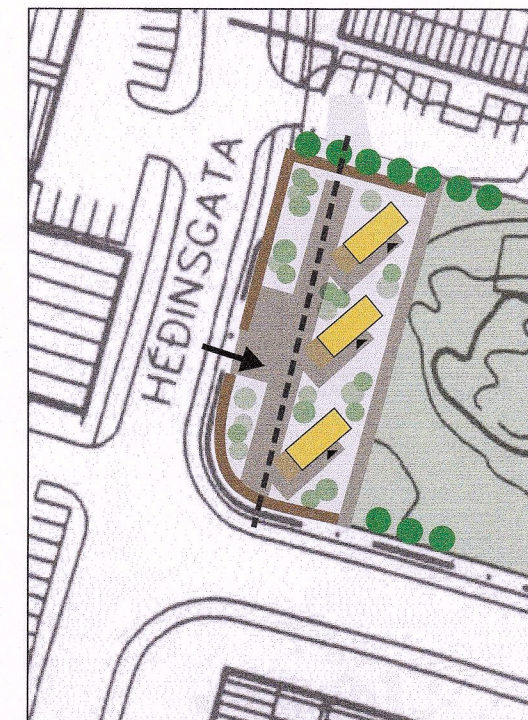
BREYTING Á DEILISKIPULAGI REYKJAVÍKURHAFNAR, KLETTASVÆÐI, VEGNA SMÁHÝSA



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000 samþykkt í borgarstjórn 26. október 1999



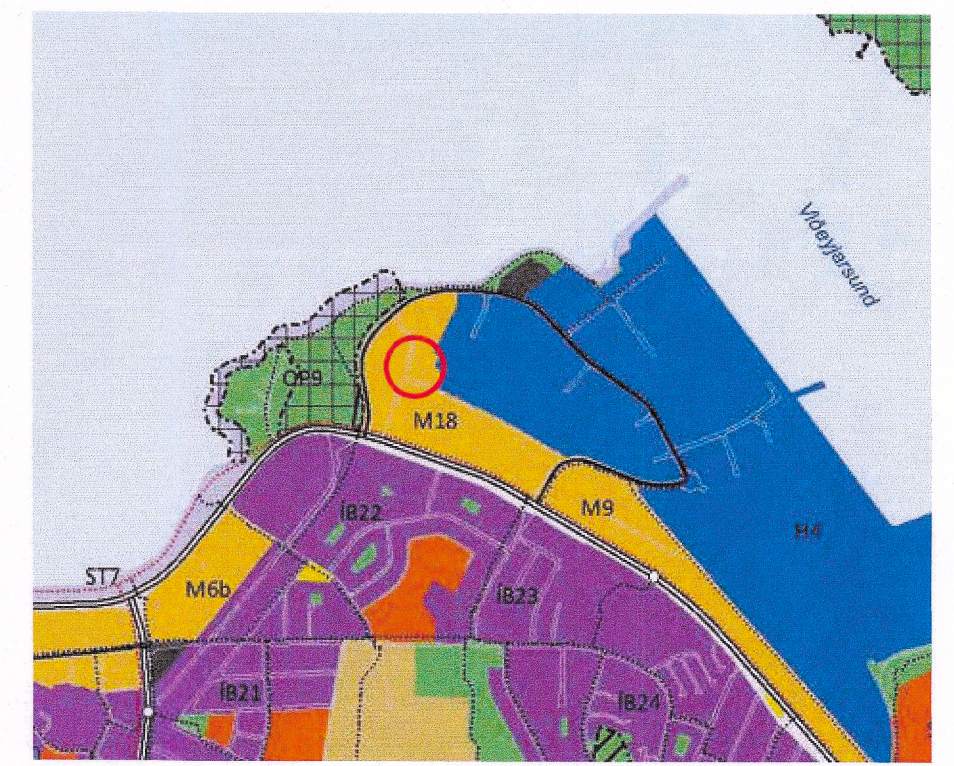
DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:1000 tillaga að fyrirkomulagi húsa



LOFTMYND tekin 17/7/2018 (Borgarvefsjá) 1:1000



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk nýrrar lóðar
- Byggingareitur
- ➔ Aðkoma akandi inn á lóð
- Smáhýsi
- Girðing
- Rafmagnslögn
- Gróður
- Tré við götu

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

skipulags- og samþinguráði

þann 3. febrúar 2021 og í

borgarráði

þann 11. febrúar 2021.

Tillagan var auglýst frá 16. september 2020 með athugasemdafresti til 28. október 2020.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 .



Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
kt.300176-4619
evahuld@tstika.is

Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt
kt.170378-3779
magnea@tstika.is

Teiknistofan Stika ehf
Hverfisgata 18, 101 Reykjavík
s.8686584, 8663090

HÉÐINGSGATA, ný lóð fyrir smáhýsi
Breyting á deiliskipulagi

Mælikv. í A2
1:2000/1:1000/1:10000

Teikn. EHF/MPG
Dags. 22.júní 2020

RVK_HG_D_20_001 Útgáfa 1

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Við deiliskipulagsbreytingu verður til ný lóð. Hún nær til svæðis sem afmarkast af Héðingsgötu til vesturs, Köllunarklettsvegi til suðurs, lóðarmörkum Héðingsgötu 10 (merkt nr.4 á gildandi uppdraetti) til norðurs og Barnhóls til austurs.

ADALSKIPULAG

Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2030) er húsnaði fyrir alla. Í kaflanum Borg fyrir fólk kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsgerða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur miðsvæði (M18) í AR 2030. Eftirfarandi kemur fram um miðsvæði: „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistiús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).“

Miðsvæði merkt M18, Köllunarklettur er skilgreint: „Einkum skrifstofur, ymis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða.“

Samhliða breytingartillögu þessari er í vinnslu og kynningu aðalskipulagsbreyting þar sem skert er á landnotkunarheimildum er varða staðsetningu sértækra búsetuúrræða í borginni. Leiðarljósið er að skapa aukinn sveigjanleika svo mögulegt verði að staðsetja ný úrræði á flestum landnotkunarsvæðum (m.a. miðsvæðum og hafnarsvæðum), eftir því sem þörf krefur hverju sinni, með eins skjóttum hætti og kostur er.“

DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag Reykjavíkurhafnar Klettasvæði samþykkt í borgarráði 26. október 1999 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 28. febrúar 2000. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið skilgreint sem bilastæði með 28 stæðum. Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

NÚVERANDI STAÐA

Svæðið sem um ræðir er á borgarlandi og notað sem bilastæði. Innkeyrsla í bilastæðin er vestan megin frá Héðingsgötu.

ALMENNIR SKILMÁLAR

(Útdráttur, sjá nánar gildandi deiliskipulag Reykjavíkurhafnar, Klettasvæði samþykkt í borgarráði 26. október 1999.)

1. Nýtingarhlutfall: Almenn skal miða við að nýtingarhlutfall á lóðum og/eða farmstöðvum skulu ekki vera hærra en 0,5. Miðað er við landnotkun í vörudreifingu og vörugemymslum, verði breyting þar á skal sérstaklega um það sótt til hafnarstjórnar. Ekki verður leyft frekara byggingarmagn á lóðum.

2. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, athafnasvæði og aðkomur skal unnið í samráði við Reykjavíkurhöfn og skal skipulag lagt inn til samþykktar hjá Hafnarstjóra og Borgarskipulagi áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.

4. Girðingar: Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti girt af lóð sína. Slíkar girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis Reykjavíkurhafnar á girðingunni og hafa samráð við nágretta. Girðingar skulu vera opnar og að hámarki 2,5 m á hæð.

5. Frágangur lóða- skal vera í samræmi við skipulagsuppdraetti og úthlutunarskilmála. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.

6. Mæliblöð og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóðar svo og hnit og mál ytri marka hennar. Þá sýna mæliblöð byggingarreit og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir og kóta aðalgólfá, frárennisslagna og fleira.

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni. Áætlað er að koma fyrir þremur smáhýsum á lóðinni. Búseta á lóðinni er víkjandi.

SÉRSKILMÁLAR

Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 806 m². Gert er ráð fyrir allt að 3 smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 35m² að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum. Hámarks hæð húsa er 3,5m frá gólfkóta. Gólfkóti húsans verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,15.

Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsælu og sólríku útsvæði. Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringaruppdraetti.

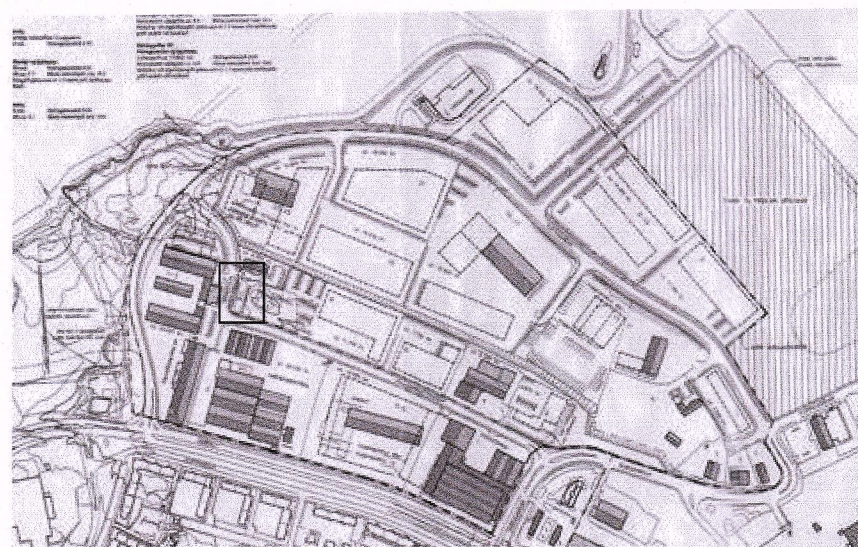
Sorpskýli verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun lóðarinnar. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með heillilögðum gangstígum og grasþökum. Gróðursetja skal tré norðan megin við lóðina til að gefa skjól og mýkja ásynð.

Girða skal lóðina að norðan, meðfram Héðingsgötu og Köllunarklettsvegi og veita skjól frá umferð og vindum. Tengsi við grænt svæði austan megin við lóð eru æskileg. Hámarks hæð girðinga skal vera 1,8m.

Áðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Gönguleiðir innan lóðar skulu tengjast gönguleiðum utan lóðar. Ekki er gert ráð fyrir bilastæðum á lóðinni en aðgengi akandi er frá Héðingsgötu. Reiðhjólástæði eru staðsett á lóðinni.

Athylli er vakin á rafmagnslögn undir lóðinni. Hafa skal samráð við Veitur við staðsetningu smáhýsanna.



GILDANDI DEILISKIPULAG YFIRLITSMYND 1:10.000 samþykkt í borgarstjórn 26. október 1999