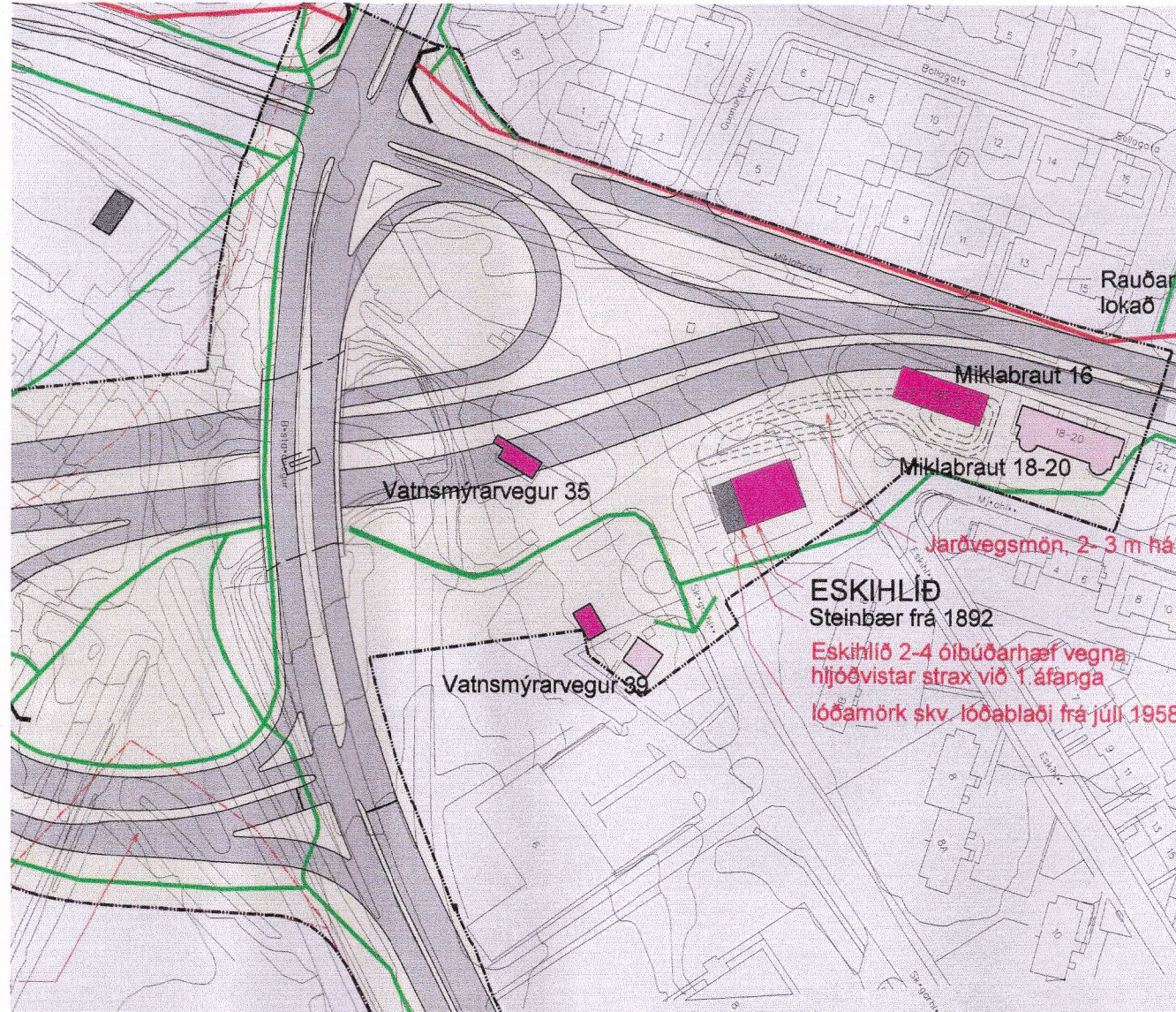
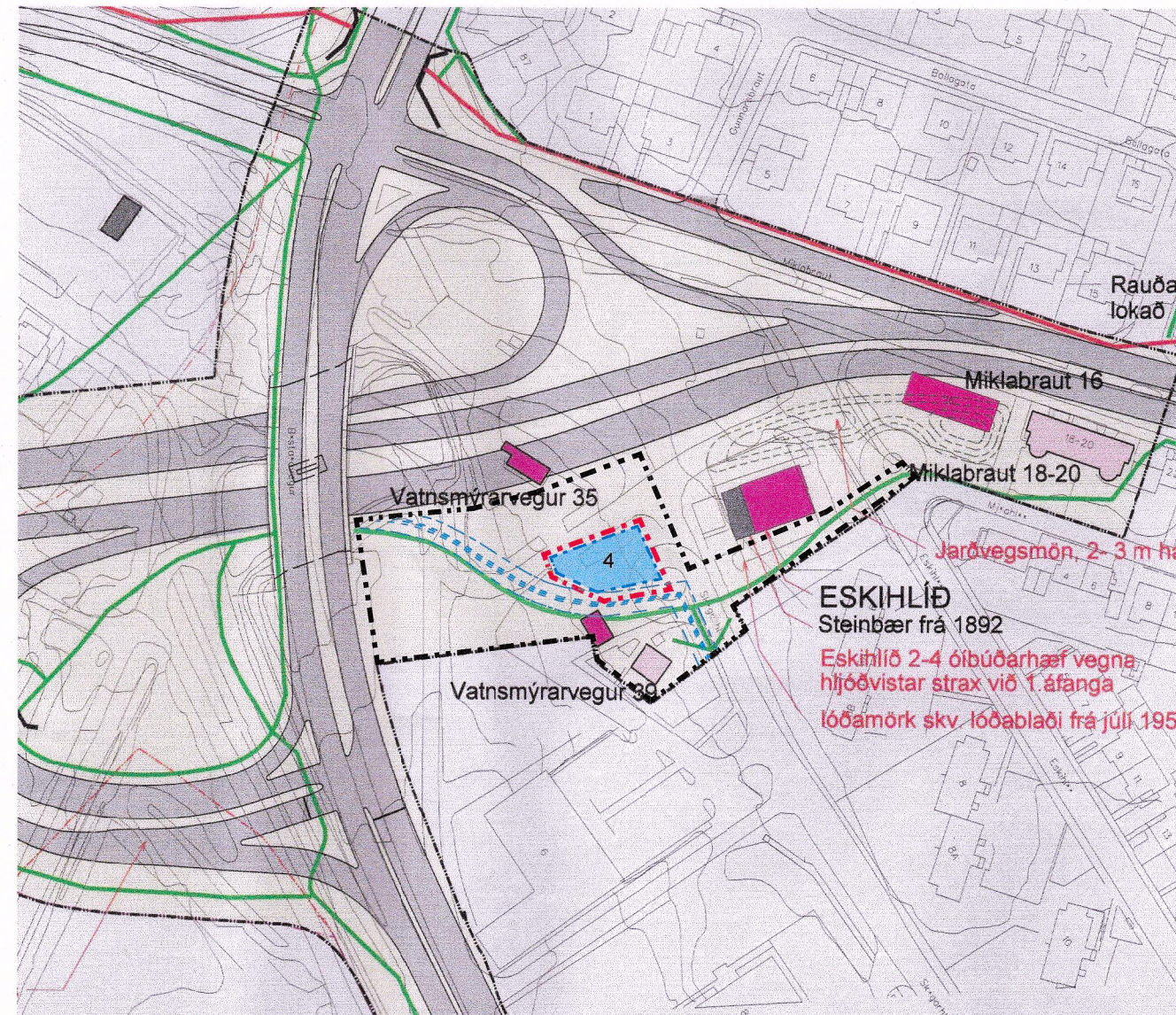


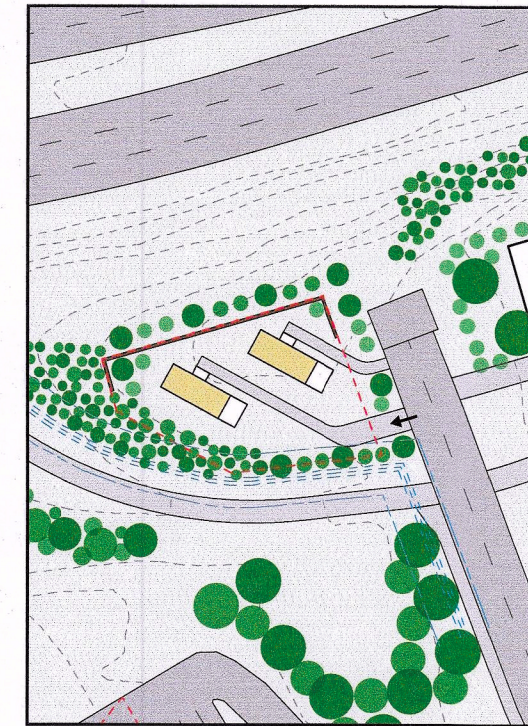
BREYTING Á DEILISKIPULAGINU „FÆRSLA HRINGBRAUTAR - VESTUR AÐ ÞORFINNSTJÖRN“ VEGNA NÝRRAR LÓÐAR FYRIR SMÁHÝSI



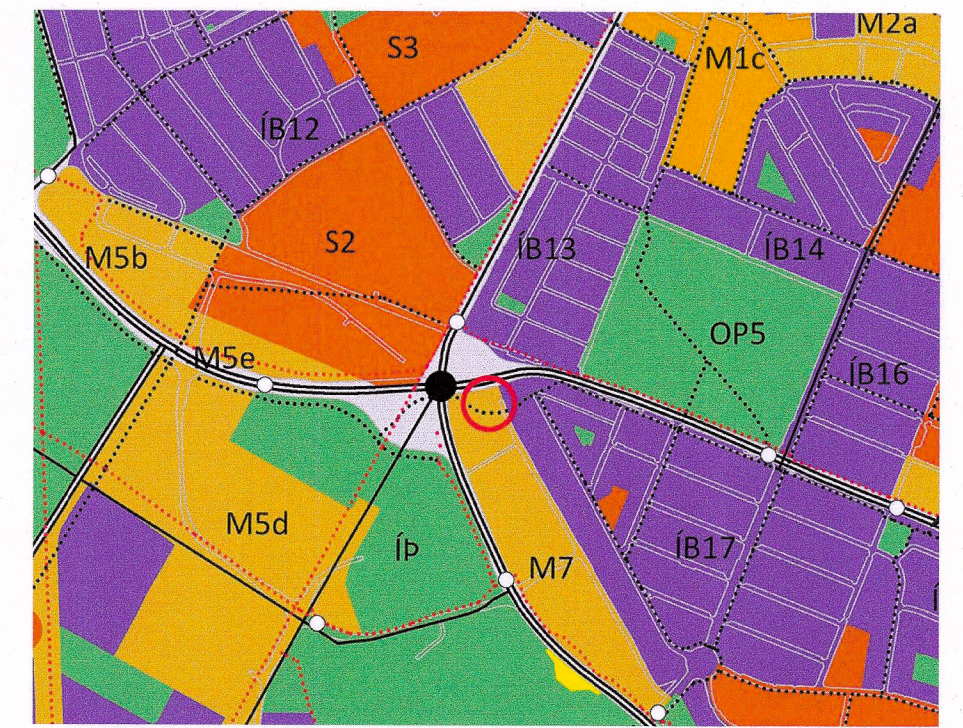
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000 samþykkt í borgarráði 20. maí og 21. október 2003



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR 1:1000 tilgaga að fyrirkomulagi húsa



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk nýrrar lóðar
- Byggingareitur
- Aðkoma akandi
- Smáhýsi
- Girðing og/eða hjóðvarnir
- Gróður
- Tengistigar
- Háspennulagnir
- Helgunarsvæði háspennulagna

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Við deiliskipulagsbreytinguna verður til ný lóð. Hún er á núverandi borgarlandi, vestan við Skógarhlíð, norðan við göngustíg á borgarlandi, austan við trjábeð á borgarlandi og sunnan við veghelgunarsvæði Miklabrautar.

ADALSKIPULAG
Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2010-2030) er húsnæði fyrir alla. Í kaflanum Borg fyrir fólk kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsgæða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur miðsvæði (M7) í AR 2010-2030. Eftirfarandi kemur fram um miðsvæði: „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).“

Miðsvæði merkt M7, Skógarhlíð er skilgreint: „Blanda skrifstofa, þjónusta og stofnana. Léttur iðnaður heimill. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt.“

DEILISKIPULAG
Í gildi er deiliskipulag *Færsla Hringbrautar - vestur að Þorfinnstjörnu*, samþykkt í Borgarráði 20. maí og 21. október 2003 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 20. nóvember 2003. Í gildandi deiliskipulagi er reiturinn sem um ræðir ekki á skilgreindri lóð og er tengistigar sýndur gegnum svæðið.

NÚVERANDI STAÐA
Svæðið sem um ræðir er tún á borgarlandi og ekki í neinni formlegri notkun.

ALMENNIR SKILMÁLAR
Sjá nánar gildandi deiliskipulag *Færsla Hringbrautar - vestur að Þorfinnstjörnu*, samþykkt í Borgarráði 20. maí og 21. október 2003.

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetu-úrræði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir allt að tveimur smáhýsum á nýrri lóð. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni. Lega tengistígs yfir lóðina er færð í deiliskipulagsbreytingu svo hún sýni raunverulega legu stígsins í núverandi mynd.

SÉRSKILMÁLAR
Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 550 m². Gert er ráð fyrir allt að tveimur smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 35 m² að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum. Hámarks hæð húsa er 3,5 m frá gólfkóta. Gólfkóti húsa verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,127.

Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, eða það sem hentar skjólstæðingum, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsælu og sólríku útsvæði. Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringaruppdrætti.

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 hellulögðum gangstígum og grasþökum. Æskilegt er að gróðursetja tré norðan megin við lóðina til að gefa skjól og mýkja ásynd.

Hlifa skal þeim gróðri sem fyrir er á svæðinu eftir fremsta megni en heimilt er að fjarlægja hann þar sem nauðsyn krefur, m.a. vegna hjóðvarna.

Gera skal grein fyrir hjóðvíst á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hjóðstígr verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hjóðstígr fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar gildir hjóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.).

Gert er ráð fyrir að nauðsynlegt verði að reisa hjóðveg meðfram lóðarmörkum til norðurs til að tryggja viðunandi hjóðvíst, sbr. leiðbeinandi staðsetningu á skýringarmynd. Heimilt er að reisa nauðsynlegar hjóðvarnir innan þess svæðis sem breytingartillagan nær til en tryggja þarf viðunandi fjarlægð frá lögnum og strengjum Veitna á svæðinu.

Gert er ráð fyrir að lóð sé afmörkuð með girðingu eða gróðri.

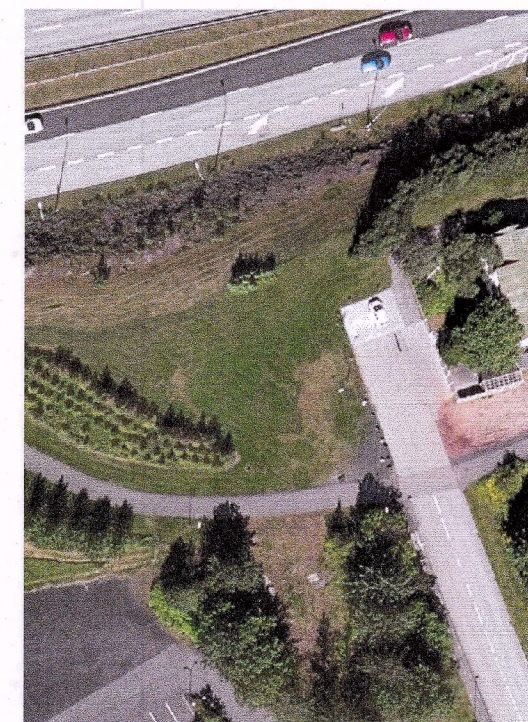
Vakin er athygli á háspennustrengjum sunnan við lóðina og nær 3ja metra helgunarsvæði þeirra inn á lóðina, sjá merkingar á uppdrætti. Auk þess eru aflagðir strengir austan við lóðina.

Aðgengi gangandi og hjólandi skal vera greitt inn á lóðina. Tengingar inn á lóðina skulu allar vera frá Skógarhlíð.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni en tryggja skal aðkomu sorphíru- og neyðarbíla.

Tillagan hefur ekki áhrif á núverandi hjóðvíst á svæðinu nema mögulega til batnaðar vegna fyrirhugaðs hjóðveggjar. Áhrif smáhýsa og hjóðveggjar á ásynd og gróður á svæðinu eru minni háttar, enda er gert ráð fyrir að gróðri sé hlíf eins og unnt er. Tillagan hefur ekki í för með sér önnur umhverfisleg áhrif, svo sem áhrif á loftgæði, bílaumferð, gönguleiðir og útsýni á svæðinu.

Búsetuúrræðið er vikjandi og hamlar því ekki framgangi annarra áforma á svæðinu, t.a.m. umfangsmikilla breytinga á gatnamótum Miklabrautar og Bústaðavegar/ Snorrabrautar.



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

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

Skipulags- og samþýnguráði

þann 6. maí 2020 og í

borgaráði

þann 14. maí 2020

Tillagan var auglýst frá 7. janúar 2020 með athugasemdafresti til 3. mars 2020

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



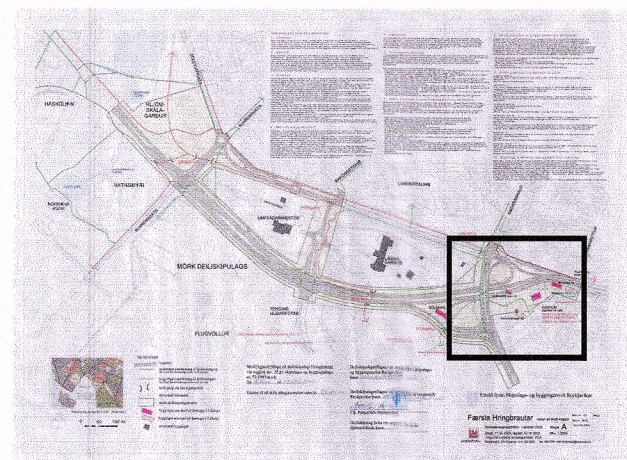
Breytingar á auglýstri tillögu, dags. 30.10.2019:
- Lóð minnkuð úr 900m² í 550m².
- Hámarks fjöldi húsa fækkað úr þremur í tvö.
- Skerpt á skilmálum um lagnir Veitna, hjóðvarnir, gróður, aðgengi inn á lóðina, o.fl.
- Bætt við samantekt á mati á umhverfisáhrifum, sbr. athugasemd frá Skipulagsstofnun.

Breyting á deiliskipulaginu „Færsla Hringbrautar-vestur að Þorfinnstjörnu“ vegna nýrrar lóðar fyrir smáhýsi: Skógarhlíð 4.
Mkv: 1:1000 / 1:2000 / 1:20000
Útgáfa dags: 30.10.2019 / Breytt: 22.04.2020 / Breytt 08.07.2020
Blaðastærð: A2
Teiknað: GV
Útgáfa 2

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAI | kt: 240182-3949 | andri@tripoli.is
Guðni Valberg | Arkitekt FAI | kt: 250880-5299 | gudni@tripoli.is
Jón Davíð Ásgeirsson | Arkitekt FAI | kt: 250280-5729 | jon@tripoli.is



GILDANDI DEILISKIPULAG YFIRLITSMYND 1:20000 samþykkt í borgarráði 20. maí og 21. október 2003