

Deiliskipulag í Hólalandi, Kjalarnesi.

LÝSING

Skipulagssvæðið er í Hólalandi, Brautaholtsgötu 63 og afmarkast af landareigninni. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem opið svæði. Fyrirhuguð starfsemi rúmast innan landnotkunaskilgreiningu Aðalskipulagsins. Samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 þá getur samfélagsþjónusta verið á opnum svæðum sé gert grein grein fyrir henni í deiliskipulagi. Ýmis starfsemi á sviði samfélagsþjónustu getur vel samræmt útivistarsvæðum og ljóst að ýmis starfsemi, s.s. sambýli og meðferðarúrræði henta vel í nálægð við útivist og náttúru. Í kaflanum um Landnotkun (A-hluti, bindandi stefna) segir eftirfarandi: „Samfélagsþjónusta er einnig almennt heimil á miðsvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum og getur verið heimil á opnum svæðum (OP) ef gerð er grein fyrir henni í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“ Svæðið er í 2 km akstursfjarlægð frá Grundarhverfi á Kjalarnesi. Innan skipulagssvæðisins eru þrjú refahús sem samtals eru um 1000 m², byggð árin 1969-1971 en eru í slæmu ástandi. Að öðru leyti er svæðið óbyggt. Fyrirhuguð er að byggja sambýli með 6-8 íbúðum fyrir einstaklinga sem eru með þroskaskerðingu og hegðunarvandamál.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

LANDNOTKUN

Gert er ráð fyrir einni lóð á skipulagssvæðinu sem 4.9 ha á stærð sem rúmar sambýli á byggingarreit og núverandi refahús.

AÐKOMA OG BÍLASTÆÐI.

Aðkoma er frá afleggjarnum að Hjassa (4734). Bílastæði er austanvið byggingarreit og fjöldi þeirra miðast við 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² nýbyggingar, þar af a.m.k. 2 fyrir hreyfihlaða.

Vanda skal til framkvæmda á lóð og leitast skal við að brjóta upp ásýnd húss með trjágróðri og fallettri lóðarhönnun. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæðis og hlutfall gróðurþekju á bílastæði skal vera a.m.k. 5% af heildarflatarmáli þeirra.

Þar sem vegtenging að lóð er um einkaland, þá er mikilvægt að samkomulag liggja fyrir um aðkomu að lóð, áður en aðaluppdrættir verða samþykktir.

FORNMÍNJAR

Að beiðni skipulagsfulltrúa Reykjavíkur var gerð úttekt á fornleifum á landi Hólalands. Hólaland Kjalarnesi, húsaskrá og fornleifaskrá gerð 10 september 2018 (BSS201805002). Svæðið liggur sunnan við veg heim að Hjassa. Við þessa rannsókn fundust engar fornleifar, en á svæðinu eru yngri mínjar sem tilheyra því tímabil þegar rekið var loðdýrabú á svæðinu. Komi annað í ljós þá er vakin er athygli á ákvæðum VI. kafla laga um menningarminjar nr. 80/2012 um verndun og varðveislu fornminja og VII. kafla sömu laga um verndun og varðveislu húsa og mannvirkja, þar sem fram kemur að enginn má raska fornleifum né gera breytingar á friðlýstum og friðuðum húsum, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

HÚSASKRÁ

Í sömu skýrslu kemur einnig fram húsaskrá. Á landinu standa nú þrjú hús, byggð sem minkahús á árunum 1969-1971. Minjastofnun Íslands fór ekki fram á að gerð verði fullunnin húsaskrá vegna húsa, en hefur gert kröfu um að skilað verði lágmarksskráningu þeirra, þ.e. að þau séu ljósmynduð, staðsetning þeirra skráð og byggingarár staðfest. Sú skráningarvinna var unnin af Borgarsögusafni.

FRÁVEITA, VATNSVEITA OG RAFMAGN

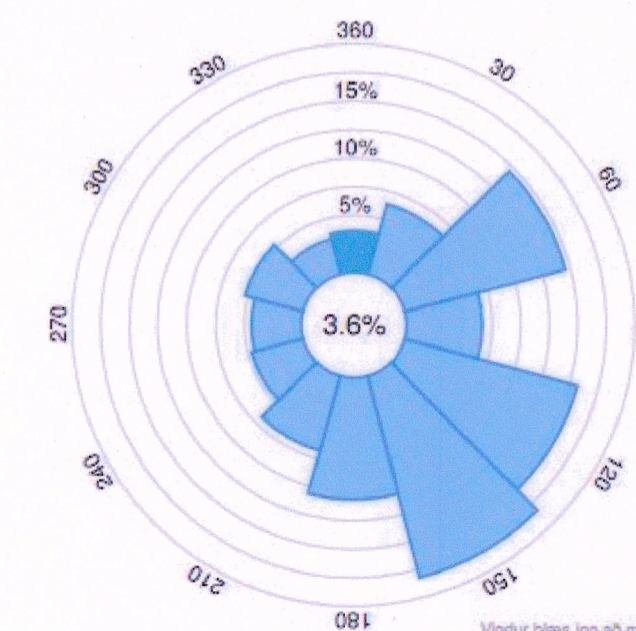
Skoða þarf hvort lagnir liggja að svæðinu og hvort möguleiki sé að tengja sig inn á kerfi OR varðandi heitt og kalt vatn, rafmagn, fráveitu og rotþró. Þar sem fyrirhuguð nýbygging er í talsverðri fjarlægð frá safnkerfi Veitna ohf., þá er mat Heilbrigðiseftirlitsins talið raunhæfara að setja rotþró við húsið.

BYGGINGARSKILMÁLAR

Við hönnun húsa og skipulagi lóða skal haft að leiðarljósi að hvoru tveggja falli vel að landslagi. Hús skal vera innan byggingarreits.

Hús á byggingarreit má vera allt að 700 m² að stærð. Húsið má vera 1-1,5 hæð og mænishæð hússins má ekki vera hærra en 7 m. Þakhalli má vera á bilinu 0-45°. Ekki eru kvaðir um notkun byggingarefnis en í ytri klæðningar skal nota efni eða liti sem falla vel að umhverfinu.

Refahús á lóðinni eru almennt í mjög bágu ástandi og í umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur þá getur verið erfitt að nýta húsin fyrir iðjuþjálfun þar sem um einföld gripahús er að ræða, sem henta ekki sem mannabústaðir þótt ráðist yrði í endurnýjun sé hún á annað borð möguleg. Hreinsa þarf úrgang af svæðinu og tryggja að ekki sé slysa- eða mengunarhætta af refahúsum áður en önnur ný mannvirki á lóð fyrir sambýli eru tekin í notkun.



Vindrós fyrir svæðið



Hluti gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

- - - Skipulagssvæðið
- - - Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Tilgátu hús innan byggingareits, nýbygging
- Núverandi hús innan lóðar.

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1.mgr 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt í

skipulags- og samþingunástandi þann 6. mars og í Borgarráði þann 14. mars '19

Tillagan var auglýst frá 22. október

með athugasemdafrest til 3. desember 2018

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann

Ejnar Atlán

A	ASK/GBB	ASK/GBB	18.02.2019
Breytingar gerðar á greinargerð og uppdrautt afrið áttugæmndir og ábendingar Skipulagsstofnunar 18 feb. 2019			
ÚTGAFA	TEKNAÐ	LYFRFARNAÐ	Í DAG
BREYTINGAR			

ASK ARKITEKTAR EHF
GERBÓTLU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0200 FAX 515 0319
WWW.ASK.IS

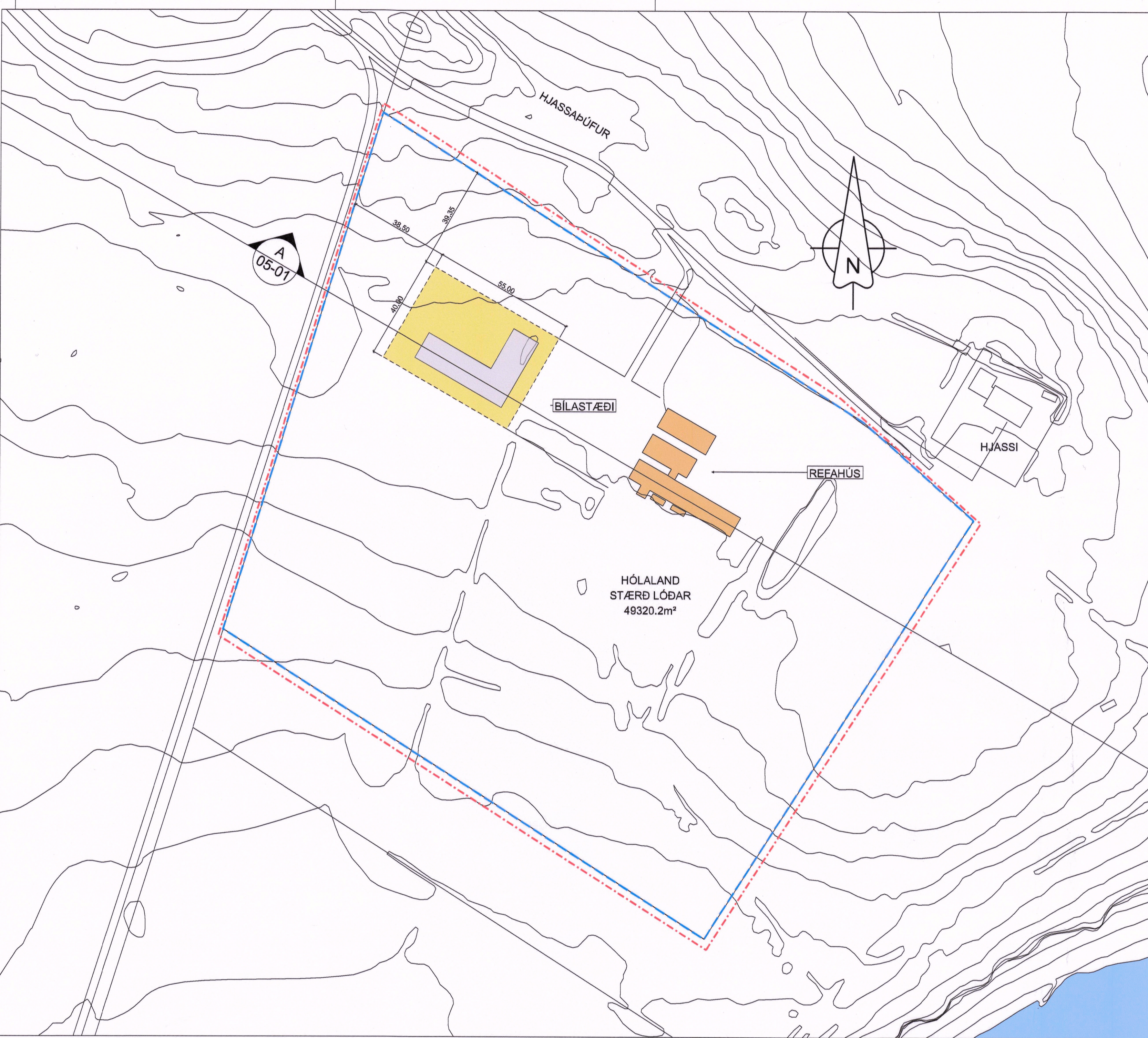


VERKEFNI
HÓLALAND - KJALARNESI
REYKJAVÍK

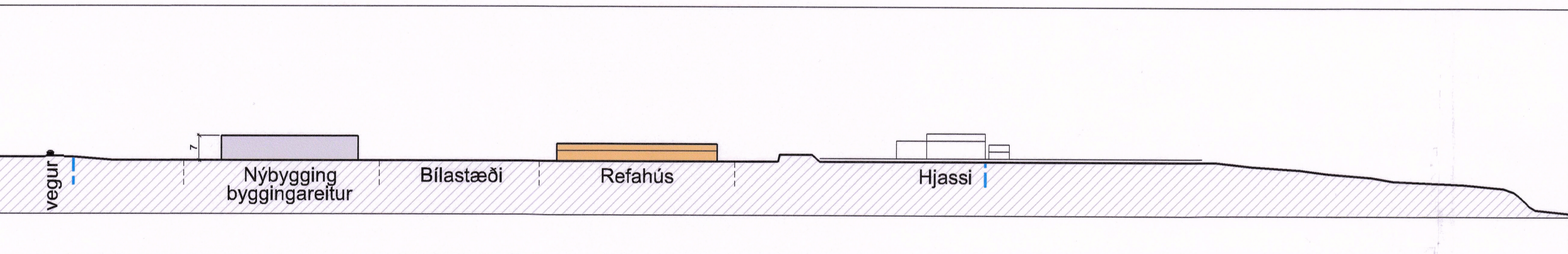
TEKNAÐ TERNINGAR
DEILISKIPULAG
HEIM TERNINGAR
DEILISKIPULAGSUPPDRAUTT

SKALI AT	1:1000
HAUNUM	GBB / GRY
TEKNAÐ	GBB / GRY
YFR	PG
DATE	11.08.2018
VERK NR.	1801
AUKENNI - NÖMER TERNINGAR	05-01
ÚTGAFA	A

© ÖLL AFRITUN TERNINGAR ER HÁÐ SAMBYGGU AÐS ARKITEKTA. ÖSK SKAL MÆLA LÍFF AF TERNINGU.



1 DEILISKIPULAG 1:1000
05-01



A SNEIDING 1:1000
05-01 SNEIDING A