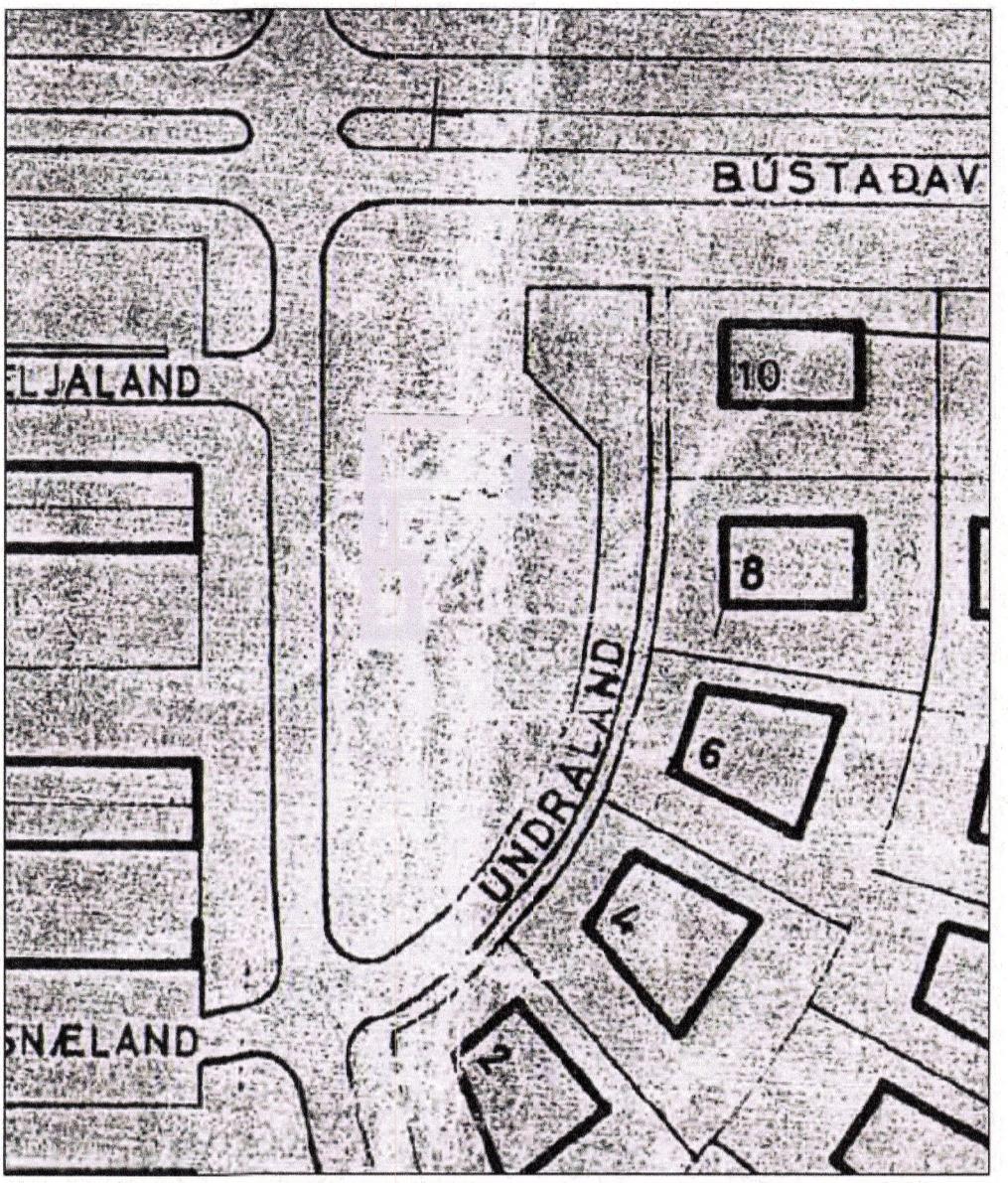


# F OSSVOGSHVERFI

## Breyting á deiliskipulagi "Fossvogshverfi" vegna Undralands 1

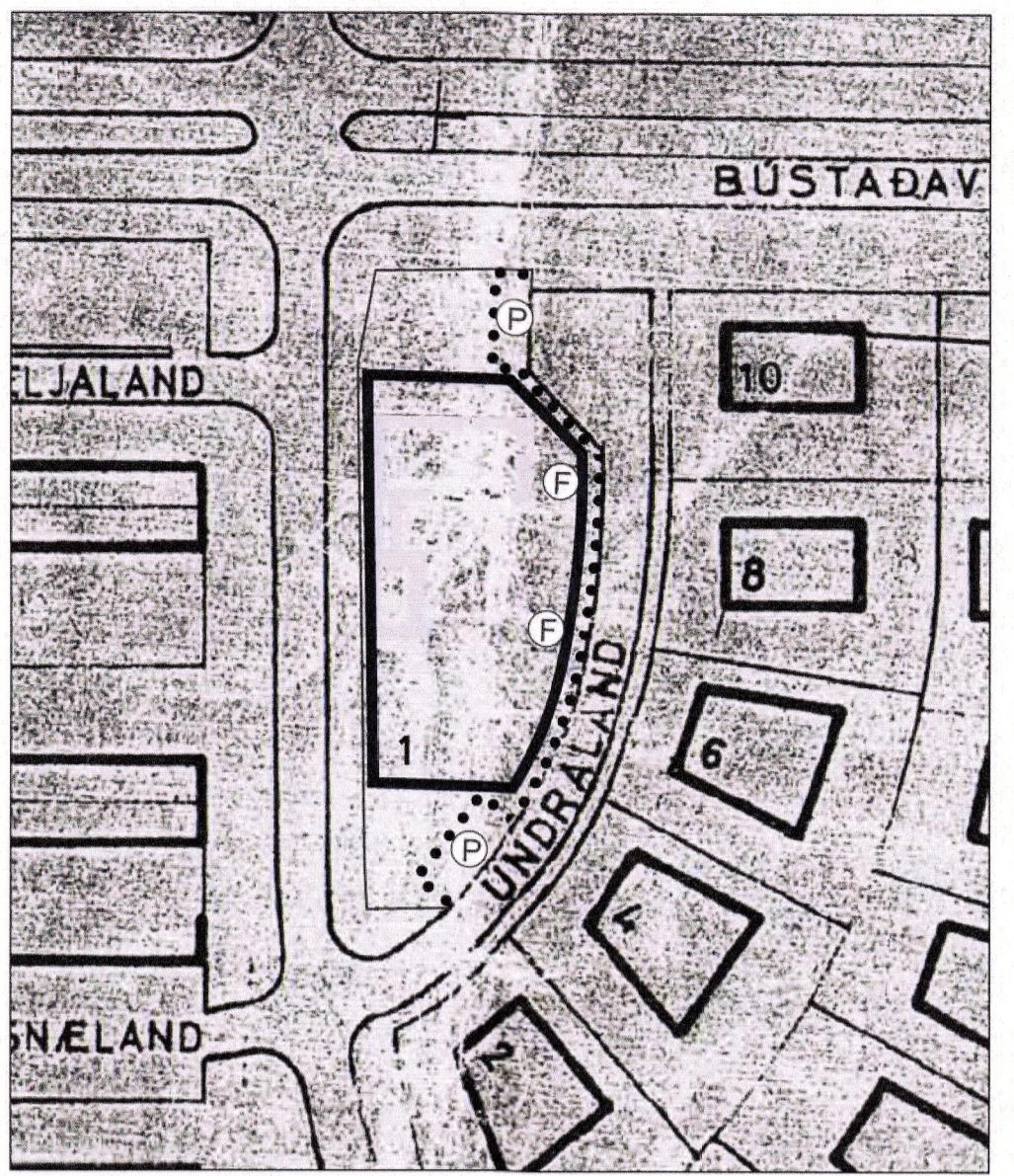
STAÐGREINIR: 0-1- 1880013

LANDEIGNANÚMER: L108854



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI FOSSVOGSHVERFIS (svæði 4)

Staðfest 06.02.1968 með áorðnum breytingum



HLUTI AF BREYTTU DEILISKIPULAGI FOSSVOGSHVERFIS



Heilstu kostir svæðisins/lóðarinnar er miðlæg lega þess á höfuðborgarsvæðinu og rölegt, skjölsekt umhverfi. Stutt er í nauðsynlega þjónustu, góð tengsl við almenningsamtökum og nálegd við fjölbreytt íþrótt- og útvistarsvæði (Fossvogsdal og Elliðaárdal) og minni hverfisgarða sem eru mikil umhverfisgaði.

### 2.2 Yfirbragð og samsetning nærliggjandi byggðar

Samsetning nærliggjandi byggðar er blönduð íbúabyggð; lágreist fjölbryliss higgja eftir; næst Bústáðavegi, en ráðhus og einbýlissus nedar í landhallanum að Fossvogsdal. Ríkjandi litaval húsa eru ljósir tónar á steypum sléttum hísflotum. Í meginárráttum er hverfið fríðsælt, ibúavænt og gróðursælt með heildastæðu byggðarmynstrum.

### 2.3 Menningarminjar

Förmunjakráningur hefur farið fram. Í byggðakönnun fyrir Borgarhluta 5 – Hóla (Reykjavík 2014, Minjasafn Reykjavíkur Skýrsla nr. 154), eru minjar merktar við mörk skipulagsvæðisins (232-10 túngardur). Minjarnar eru talðar horfnar, enda hefur svæðinu ólið verið raskar í gegnum tíðina við uppbyggingu hverfisins. Tekið skal fram að áður ópekkar minjar finnast innan deiliskipulagsvæðisins, skulu framkvæmdir stöðvaðar og strax haft samband við Minjastofnun sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012 gr. 24.

### 2.4 Veitir

Engar veitulagir þvera skipulagsvæðið eða eru innan löðamarka þess.

### 3. DEILISKIPULAGSTILLAGAN

#### 3.1 Forsendur deiliskipulags

Allar meginforsendur deiliskipulagsins eru unnar í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur og hverfiskipulag Háleiti-Bústaða (i vinsslu), sem miðast m.a. að því að styrja fjölfyrileika borgahlutans, auka gæði byggðar og tryggja að hverskoran búsettuárræði - fyrir alla felagshópa, - rúmist innan gróðinnar ibúðarbyggðar.

#### 3.2 Deiliskipulagstilla (lysing)

Gert er ráð fyrir einni byggingu á allt að tveimur hæðum og allt að 970m2 að heildarstærð. Lögð er áhersla á að nýta landkosti svæðisins sem best. Húsið leggst þannig inn í landhallan; ris hæst við norðurendanum, en lækkar niður í eina hæð og fellur þannig vel að nærliggjandi byggð.

Aðkomu bila (p.m.t. sorp- og neyðarbíla) er tryggð frá Undralandi. Almennum bilastæðum er skipt upp í tvennt; annars vegar við norðurenda lóðar, nærrí aðaliningangi hússins, - en þar er einnig gert ráð fyrir bilastæðum hreyfihamaðra - og hins vegar bilastæðum á mótmó Undralands og Stjórnugrðar. Gert er ráð fyrir hyllostæðum við megin ínganga. Aflokað sorgerði er við norðurenda hússins og tengist vel inngöngum og bilastæðum.

#### 3.3 Samgöngur

Sveðið/löðin liggur vel gagnvart samgöngum af öllu tagi. Almenningssamgöngur eru góðar og löðin vel tengd stigarkerfi borgarhlutans.

#### 3.4 Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrifin teljast almennt jákvæð, enda myndar byggjingin góða götumynd með hverfinu og styrk hana. Gera má ráð fyrir að einhver auknung verði á umferð í hverfinu, en hún er talin óveruleg.

#### 4. SKIPULAGSKILMÁLAR

Eftirfarandi skipulagsskilmálar gilda fyrir skipulagsvæðið / löðina.

### 4.8 Bilastæði

Bilastæðavömið á deiliskipulagssvæðinu er 0,5-0,75. Skal heildarfjöldi bilastæða ekki fara yfir 10 almann stæði - að meðtoldum gestastæðum -, auk 2 bilastæða fyrir hreyfihamaða, sem staðsett skulu næst aðaliningangin bygginga. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði fyrir hledslu fafbla.

Krafa er gerð um vandaða frágang bilastæða. Áhersla skal vera á blágrænar ofanvatnalausnir; gegndrépp yfirborðsnefni og burðarlag.

Að öðru leyti er vísad til „Bila- og hjólastæðastefna – Reglur um fjölda bila- og hjólastæða“ Reykjavík“. (https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol\_thjonustulysingar/reglur\_um\_fjolda\_bila\_-og\_hjolastaeda\_i\_reykjavik\_smathykkt.pdf).

### 4.9 Sorpgeymsla

Koma skal fyrir aflokaðri sorpgeymslu í samræmi við gildandi byggingsreglugerðir og skal hún vera nægilega rúm til flokkunar á sorpi. Sorpgeymsluna skal fella eins mikil inn í landlíf og kostur er, en þó með þeim hætti að hún sé aðgengileg vegna sorphröðu.

### 4.10 Hjólageymsla

EKKI er gerð kraf um sérstaka hjólageymslu á löðinni, en skipulögum hjólastæðum skal komið fyrir innan lóðar í tengslum við innganga. Byggt skal - hverju sinni - á þeim viðmiðum sem lögð eru fram í stefnu Reykjavíkurborgar; „Bila- og hjólastæðastefna – Reglur um fjölda bila- og hjólastæða í Reykjavík“.

### 4.11 Smáhýsi – gróðurhús

Smáhýsi sbr. 2.3.5. gr í byggingsreglugerðar eru heimil að löðinni. Þess skal gætt að útfærslur þeirra samræmist vel heildarskipulagi byggingsar og lóðar.

### 4.12 Lóð

Mikilvægt er að umhverfið hússins beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð og því skulu teikningar landslagsarkitekts fylgi aðaluppráttum til að tryggja heildstætt yfirbragð. Gróðurval skal stýðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræileiga og þjólfareytni. Forðast skal notkun á ágengum gróður- og trjátegundum.

Óheimilt er að ryðja jarðveg eða byggingsarefnum út á nærliggjandi borgarland eða opin svæði. Þar sem löðamörk liggja að göngustigum skal aðlaða þau með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.

### 4.13 Gíringar, skjöl- og stöðveggir

Skjölveggir og gíringar skal sýna á aðaluppráttum og skal samræma útlit og gerð beira, þannig að þeir mynda eina sjónræna heild og stangi ekki í stúfi við umhverfisleg gæði hverfisins. Þessi mannvirkir mega standa utan við byggingsarrei, en vana innan lóðar. EKKI er að koma fyrir skjólveggjum, gíringum eða óðrum mannvirkjum sem ekki er synt að aðaluppráttum.

### 4.14 Kvarðir, skjöl- og stöðveggir

Gíringar eru ríkar kröfur um góða hópnun, vandað efnisval og uppþrot gíringa og skjólveggja.

Skulu eftirfarandi atriði hófi að leiðarljósi:

- að gíringar við/meðfram löðamörkum beri með sér „létteika og andimi“;
- að gíringar séu inn á lóð, ekki aðeig við löðamörkum eða út við góðu;
- að gróðri sé plantað beggja megin gíringar - a.m.k. að hluta - til að draga úr ósýnd þeira;
- við löðamörkum sem snúa að góðu, innkeyslum og/eða stigum skal þess þó gætt að hefta ekki sjónlinur með gíringum eða gróðri. Hármarkshæð gíringa á sílum stóðum er allt að 1,6 metrar. Gróður og gíringar skal velja með það i huga;
- að gíringar séu brotnar upp, m.a. með mismunandi efni og hliðar til.
- Hármarkshæð gíringa og/skjólveggia inn að 1,80m. Hármarkshæð vegga og gíringa er meðlend fra jardvegshæð við gíringu eða vegg en frá hæð lóðar á löðamörkum ef jardvegshæð er hærra.

Með gíringu er att við gíringu eða skjólveggur líttu byggingsarefni svo um tímri, málmi aðeig gléri, að traustum undirstöðum. Með skjólvegg er att við gíringu eða skjólvegg ár steinsteypu eða hlíðnum steinum. Stöðveggur er vegur eða sú hluti veggarréttar sem er hluti af landslagsmótið á lóð og er fyrir neðan yfirborð ómótaðar lóðar. Að öðru leyti er vísad til greinar 7.2.3. í byggingsreglugerðar nr.112/2012 bar sem kveður er að um gíringar lóða.

### 4.15 Hjóðvist

Skv. hjóðvistargreiningu (korti) sem unnin var samhliða deiliskipulagsvinnunni er staðsett hluti löðarinnar við viðmiðunamörkum fyrir leyfilegning háváða, sé tekjur mið af ákvæðum reglugerðar um háváða við ibúðarhúsnaði á ibúðarsvæðum.

Uppfylla skal ákvæði um hjóðvist á löðinni og innandyra, sbr. reglugerð um hóða nr. 72/2008 og byggingsreglugerð nr.112/2012, með áorðnum byggtingum.

### 4.16 Blágrænar lausnir

Ekkir eru kvaðir um efnisval umfram bæði sem gildandi byggingsreglugerðar og brunavarinn húsa á um. Þó er aðskilegt að velja byggingsarefni sem hafa hlitið umhverfisvottunum og/eða hafa sem minnst neikvæð áhifni á umhverfið. Útlit og efnisval gíringa og skjólveggja sem og yfirborðsfrágang húsa skal samræma. EKKI eru kvaðir um litaval. Mælst er þó til þess að litaval byggtingar sé í ljósum tónum, sem falla vel að landslagi svæðisins og yfirbragði nærliggjandi byggðar.

Gett skal eins og kostur er að blágrænum yfirborðslausnum. Lögd er áhersla á gegndrappt yfirborð þar sem hægt er við innkeystur og aðkomu byggtinga. Þá skal minnst 40% lóðar vera gróður og dvalarsvæði.

