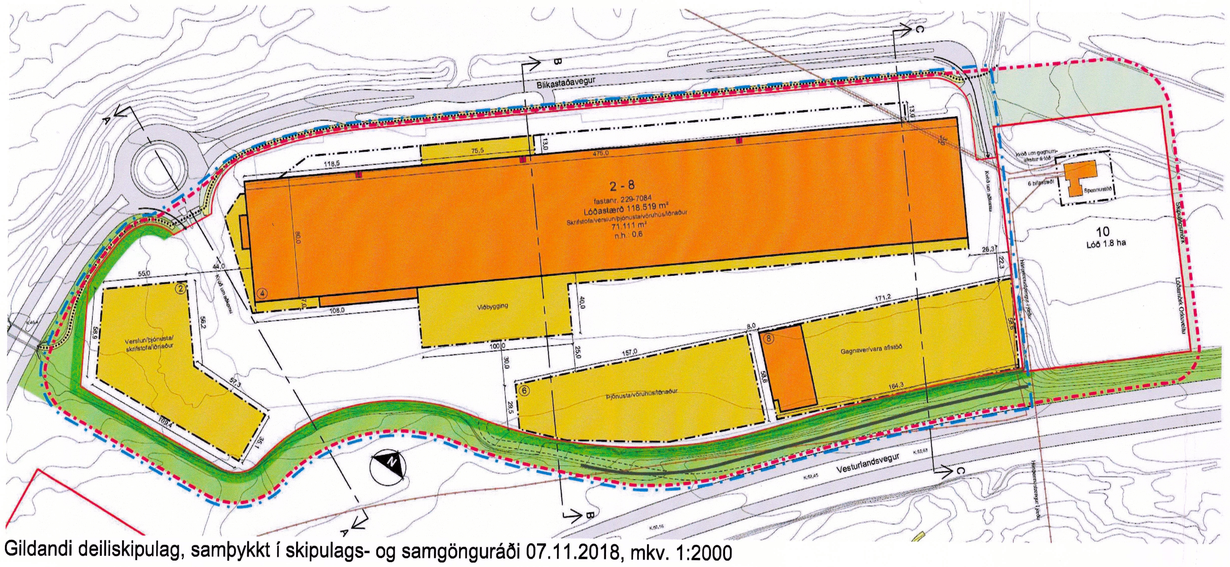


Gildandi deiliskipulag, samþykkt í skipulags- og samgönguráði 07.11.2018, mkv. 1:2000

Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:2000

Greinargerð

Almennt

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Vesturlandsvegi til austurs, Hallsvegi til suðurs og fyrirhuguðum atvinnulóðum norðan aðveitustöðvar til norðurs. Að vestanverðu afmarkast svæðið af fyrirhugaðri tenglbraut. Deiliskipulagssvæðið eru tæpir 16,3 ha að stærð og skiptist í dag í tvær lóðir, annars vegar lóð fyrir aðveitustöð, og hins vegar lóð fyrir rýmisfreka verslun. Á liðnum árum hefur deiliskipulagi Blikastaðavegar 2-8 verið breytt nokkrum sinnum samhliða breyttri starfsemi við Korputorg. Í gildi er deiliskipulag fyrir Blikastaðveg 2-8, Korputorg samþykkt 1. mars 2006 m.s.br. nú síðast 07.11.2018.

Við vinnslu á deiliskipulaginu hefur komið í ljós að ýmsar stærðir eru ekki í samræmi við það sem fram hefur komið í eldri deiliskipulagsuppdráttum. Á eldri uppdráttum hefur verið ritað að svæðið sé um 135.000 fm en er í raun um 162.590 fm að stærð og skiptist í tvær lóðir. Annars vegar lóð fyrir aðveitustöð um 18.000 fm sem mælist nú um 18.300 fm að stærð, og hins vegar lóð fyrir Korputorg um 117.000 fm en mælist um 118.526 fm að stærð. Finna má þennan mismun í stærð lóðar í deiliskipulagsbreytingu, samþykkt í skipulagsráði 1.mars 2006. Þá var lóðin stækkuð úr 117.000 fm í ca. 118.400 fm og í framhaldi var gefið út nýtt mælibláð af lóð 18.06.2008 með uppgefinni lóðastærð 118.519 fm.

Á undanförnum árum hefur orðið breyting á starfsemi við Korputorg og standa þær breytingar enn yfir. Til lengri tíma er horft til þess að lóðin fái aukið vægi sem vörudreifingarmiðstöð og að þar verði jafnframt húsnæði fyrir heildsölur, gagnaver og þrifalega atvinnustarfsemi. Með breyttri starfsemi og minna vægi verslunar og þjónustu er minni þörf fyrir bílastæði á lóðinni. Fyrirhuguð lega Borgarlínu í vegstæði Blikastaðavegar og tenging hennar við Mosfellsbæ gefur enn frekara tilefni til endurskoðunar bílastæðakrafna á lóðinni. Gefur þetta tilefni til endurskoðunar á útfærslu lóðar gagnvart Blikastaðavegi auk þess hefur breytt starfsemi á lóðinni orðið til þess að aðkoma viðskiptavina færist í auknu mæli frá suðaustri og til norðvesturs. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð samkvæmt upphaflegu skipulagi var um 1.400 bílastæði. Gert er ráð fyrir að núverandi heimildir fyrir starfsemi breytist ekki.

Breytingar

Tillagan gerir ráð fyrir breytingu á deiliskipulagi við Blikastaðaveg 2-8 sem felst í því að byggingarreitur 2 er aðlagaður að fyrirhugaðri byggingu og byggingarreitur minnkar. Byggingarmagn á lóð er óbreytt .
Við útfærslu bygginga skal gæta að heildar samræmi á lóðinni og ásýndum bygginga og brjóta upp lengd húshliðar sem vísa að Vesturlandsvegi.

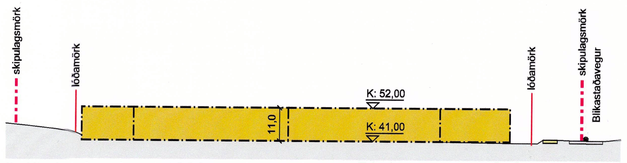
Skilmálar

Samhliða leiðréttingu á lóðastærð fjölgar byggingareitum, þeir númeraðir og byggingarheimildir uppfærðar. Bílastæðakröfur eru uppfærðar samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Sjá eldri og uppfærða skilmála í skilmálatöflu.

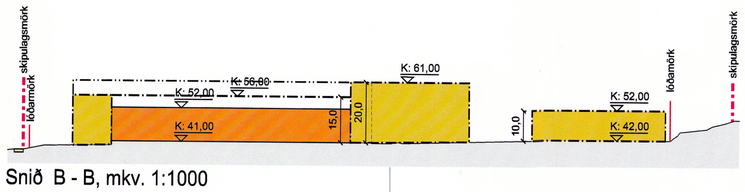
Í eldri skilmálum var hámarkshæð megin byggingar 15 metrar frá neðsta gólfkóta, en hluti byggingar mátti fara upp í 25 metra á afmörkuðu svæði frá neðsta gólfkóta. Veitt er heimild til að einstaka byggingarhlutar megi fara upp í 20 metra á afmörkuðu svæði frá neðsta gólfkóta.

Á svæðinu sem deiliskipulagsbreytingin tekur til eru 3 dreifistöðvar fyrir rafmagn þær eru staðsettar í núverandi húsi við Blikastaðaveg 2-8 og merktar inn á uppdrátt. Kostnaður við færslu á heimalögnunum fyrir kalt vatn og rafmagni er á kostnað lóðarhafa. Breyting á spennistöð í miðrými eða tilfærsla á háspennustrengjum að henni vegna deiliskipulagsbreytinga er á kostnað lóðarhafa.

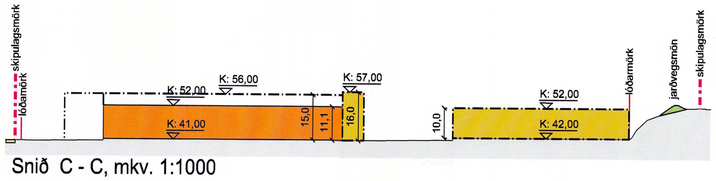
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir.



Snið A - A, mkv. 1:1000



Snið B - B, mkv. 1:1000

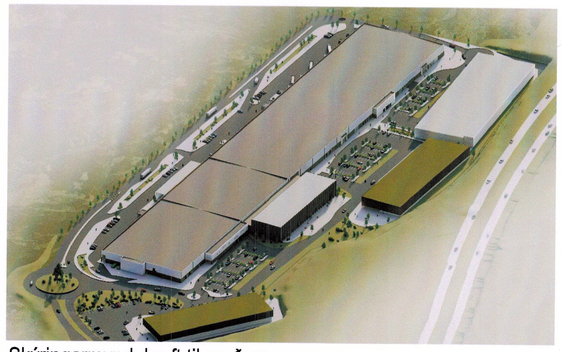


Snið C - C, mkv. 1:1000

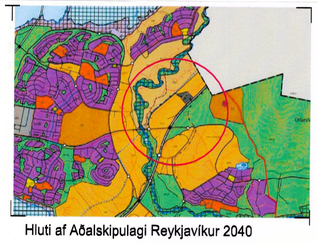
Skýringarmynd, horft frá hringtorgi til Vesturlandsvegar

Skýringarmynd, horft á nýjan byggingarreit nr. 6 til suðvesturs

Skýringarmynd, horft til suðvesturs



Skýringarmynd, horft til norðurs



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Vá umh. afgr. í skipulagsfulltrúa þann 5. september 2024

Til ramræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 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 4. oktober 2024

Björn Axelsson
REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðamörk
- Innri byggingarreitur
- Ytri byggingarreitur
- Háspennustrengur
- Göngustígur
- Núverandi bygging
- Byggingarreitir
- Akaturstefna
- Göngustígur
- Sérstök kvöð um gróður
- Gróður
- Jarðvegsfláí
- Jarðvegsmön
- Jarðvegsmön - snið
- Dreifistöðvar

Deiliskipulagstillaga
Stekkjabrekkur deiliskipulag
Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Reykjavík
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvarði:	1:2000
Verknúmer:	18-007
Dagsetning:	06.06.2024
Útgáfa:	
Teikning:	(90)1.01

Skipulagshöfundar:

ARKÍS arkitektar
Kleppsvegi 152 • 104 Reykjavík • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is