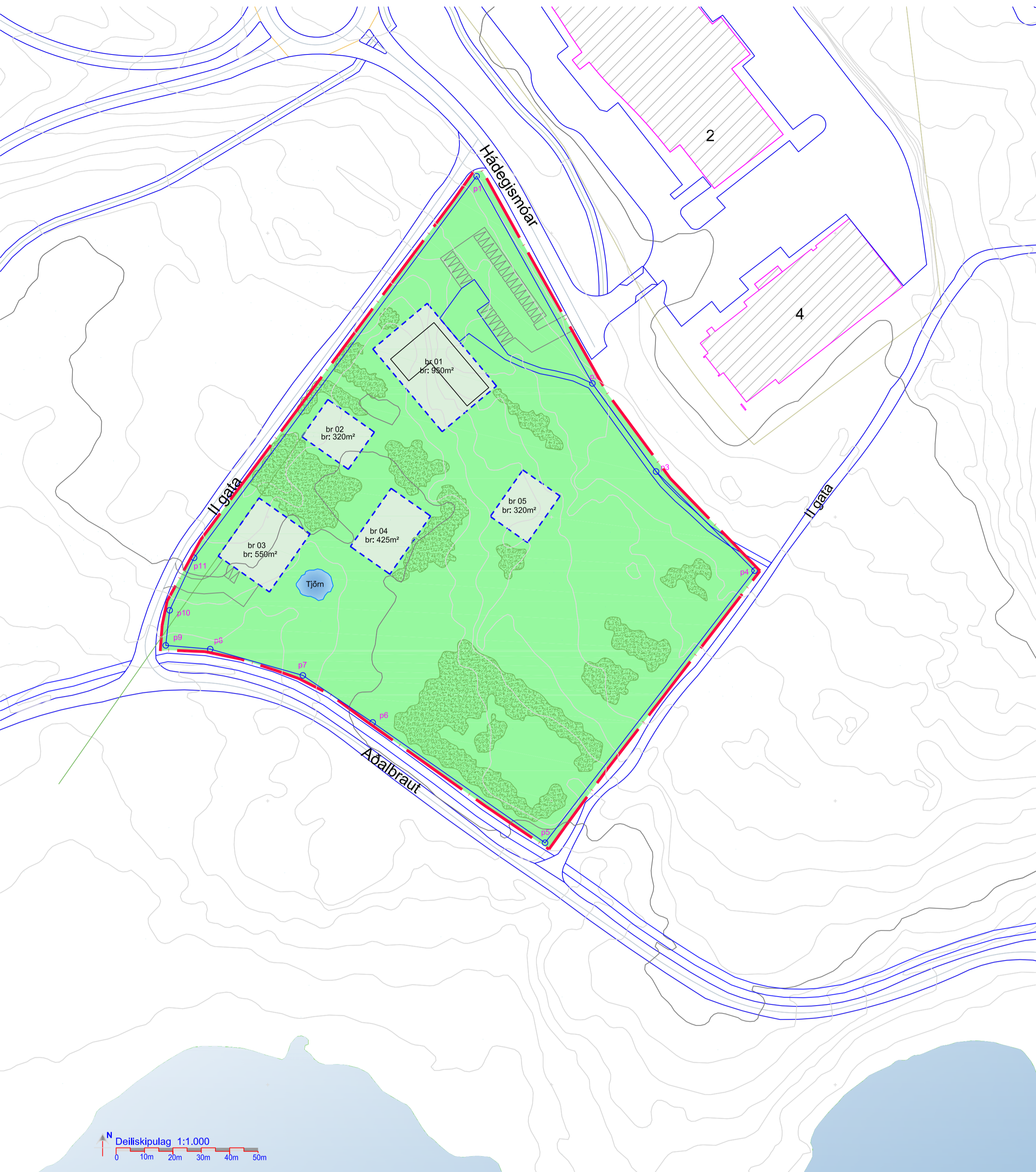


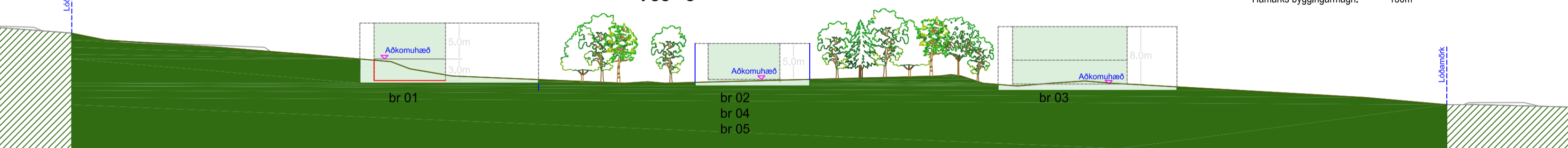
Hádegismóar 3 - Deiliskipulag



Skilmálar:

- Landnotkun:** Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er landnotkun á reitnum skilgreind sem OP17, en það er hverfisvendsrásvæði og gert er ráð fyrir að þungamiðja þjónustu fyrir svæðið verði norðan við Rauðavatn.
- Hönnun og uppdrættir:** Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, glíðandi byggingarleggerð, mæli- og hæðarblíð og aðrar reglugerðir og staða sem um byggingarframkvæmdir gilda.
- Mællið og hæðarblíð:** Mællið skal sýna lóðarmörk, stærð lóðar, byggingarretti, innkeystur inn á lóðina og kvæði ef einhverjar eru. Gera þarf mællið af lóð og byggingareitum innan samkvæmt þessu deiliskipulagi. Nákvæm stærð lóðar verður skilgreind á mælliðlúðum. Hæðarblíð sýna hæðir á hnitasettum punktum á lóðarmörkum ásamt hæðarlinum lands á svæðinu og hæð plötu á aðkomuhæð fyrirhugaðra bygginga innan hvers byggingarreits.
- Lóð:** Stærð: 23.657m². Almörkun lóðar ólást glíð við samþykkt mællið.
- Gatna- og stígakert:** Hönnun og lega gatna, stíga, staðsetning götugagna og bílastæða á deiliskipulagsuppdrætti er ekki nákvæm og fyrst og fremst hugsuð til viðmiðunar. Framangreind atíðli geta því tekið breytingum við nánari hönnun og framkvæmdir. Tillögur að verulegum breytingum skulu lagðar fyrir skipulags- og byggingarfernd til samþykkt. Kynna skal slíkar tillögur fyrir hagsmunaaðilum á svæðinu.
- Byggingarrettir:** Byggingarrettir skulu vera nákvæmlega skilgreindar á mælliðlúð og sýna svæði sem nýbyggingar og viðbyggingar mega ekki fara út fyrir, en ekki er kyð um að byggja að mörkum byggingarreits. Haldarflatur bygginga á lóð er takmarkaður af hámarksnýtingarhlutfalli lóðar. Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjálst innan þess ramma sem reitur og reglugerðir leyfa. Byggingarreitir er sýndur með óbundinni byggingartíni. Brotin lína sýnir lágmarksfjarlægð bygginga frá lóðarmörkum og öðrum byggingareitum.
- Hæð bygginga:** Almenn mælar deiliskipulagið við eins til tveggja hæða byggingar. Hæðir hvers byggingarreits eru sýndar á skýringarmyndum. Þakform er frjálst, halli frá 2° til 60°.
- Hámarksfjöldi bygginga á lóð:** Helmitt er að reisa eina byggingu innan hvers byggingarreits.
- Nýtingarhlutfall:** Leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð er 0,06. Sé kjallari undir húsi, að hluta til eða öllu leyti, hækkar leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð í 0,07. Hámarksbyggingarmagn á lóð er 1.400 m².
- Kjallarar:** Ekki er gert ráð fyrir kjöllum undir byggingunum, en ef jarðvegur býður upp á það þá má nýta rými undir byggingum sem kjallarar og reiknast hver fermeter þeirra þá sem 0,5m² í reiknlúðu nýtingarhlutfalls.
- Framkvæmdir utan byggingarreita:** Ekki er leyfilegt að reisa byggingar utan byggingarreita.
- Bílastæði:** Innan lóðar er gert ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 50 byggða fermeter. Aðal bílastæði er staðsett í norð-vestur horni lóðar. Við skemmu er gert ráð fyrir pláni fyrir starfsemi með að minsta kosti 2 bílastæðum.
- Meðhöndlun gróður:** Svæðið er gróið og staðsetning mannvirkja miðast við að núverandi trjá- og runnaþekja haldi sér að mestu. Ef breytingar eru gerðar á trjágróðri skal miða við að flatarmál trjágróðurs haldist óbreytt eða hækk. Við gerð gróðuraætlaða fyrir viðbótargróður skal hlutfall innlendra- (indigenous) og/eða nýfjarðróðurs vera lágmark 80%. Lágmark 30% gróðurvals skal stýja við myndun og endurnýjun vistkerfa með því að láta að fugla, flírdi, býflugur og annað dýralíf. Við framkvæmdir skal selja gróðurþekjur, tré og runnagróður til hlíðar til þess að hægt sé að nota aftur innan svæðis. Yfirborðsmold (eftu 30 cm) skal halda til haga svo hægt sé að nýta aftur. Öll mosavinnu grjótt skal geyma þannig að mosin vиси upp og skaðst ekki við flutning eða geymslu.
- Ofanvatnslausnir** Regnvatn skal að mestu meðhöndlast á staðnum og leitast skal við að venjundíð regn elgi leða íofan í jarðveginn. Leyfilegt er að leða regnvatn í yfirfall sem tekur við 10 ára regni. Nota skal gegndraspar lausnir á bílastæði eða leða í regngarða og/eða uppflugunarfjarir. Safna skal regnvatni af þökum í tjámir eða geyma, svo hægt sé að nota til vökvunar og/eða leikja.
- Á lægsta punkti lóðar skal gera ráð fyrir regngrofi og/eða söfnunartjóm.
- Umhverfisspor** Endurvinnsla innan svæðisins: Möguleiki skal vera á að endurvinna alla lífræna matarafanga á lóðinni í formi molutgerðar. Byggingar skulu miða við Bream/Svans eða sambærilega vottun í efnisvali.
- Lýsing** Öll lýsing skal vera lágstær, skermuð og vísan nýður, og miðast að því að vera rálýsing innan svæðis sem hefur lítil áhrif á nærliggjandi svæði.
- Fornleifar** Eftir skoðun minjastofnunar er ekki reiknað með að fornminjar finnast á lóðinni.

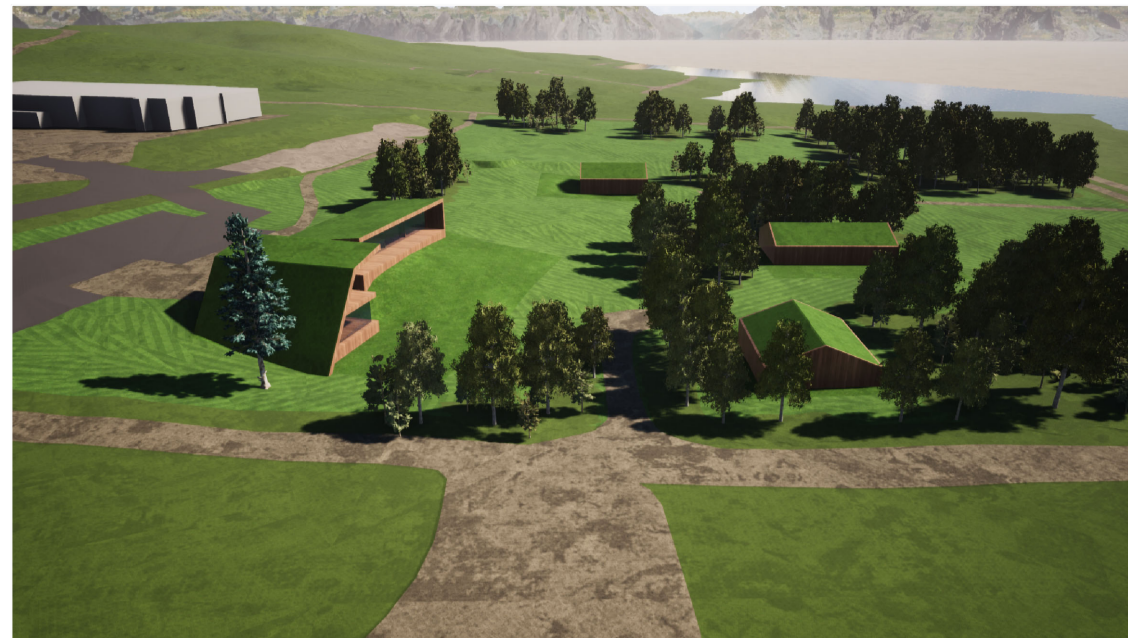
Hámarks hæðir bygginga



Umhverfiskýrsla

- Inngangur** Samkvæmt lögum nr. 106/2000 fellur deiliskipulagið ekki undir lög um mat á umhverfiskýringum þar sem framkvæmdir munu hafa óveruleg áhrif á umhverfið. Skýrsla þessi er samantekt um þá þætti sem framkvæmdir munu þó hafa áhrif á.
- Grunnástand svæðis** Svæðið er staðsett norðan við Rauðavatn og hallar þar að vatninu með halla mót suðri. Hæðarmunur innan svæðis er um 9,5m. Svæðið er að mestu leiti raskað en hefur gróið upp á síðustu áratugum. Um ¼ hluti svæðisins er þakinn trjágróðri og afgangurinn að mestu leiti gróinn malar. Gróðurinn ber þess merki vera hluti af skjólmyndun fyrir nýjarækt eða líta kofa/sumarhús. Meginuppstaða trjágróðurs eru víðir, greni og birki en einnig eru pláttur, glóttur og öðrum sjálfsánum fjölærum plöntum. Núverandi landnotkun er lítil sem engin er um svæðið liggja óformlegir stígar og gömlur yfirgróni aksturleió. Ein malarborin aksturleió liggur inn á svæðið með óformlegu bílastæði sem rúmar um 4 bíla. Bílastæðið hefur á göðvörðisöðgum verið nýtt til bílþrifa og smávægilegra vöðrða.
- Tengingar við öðrum svæði** Fyrir norðan svæðið eru Hádegismóar en við þá góta stunda nokkur fyrirtæki sem stunda létta íbnað eins og prentun, heilidsúu og ferðaþjónusta. Austan við svæðið er útístarsvæði það sem tilheyrir Hólmsheiói. Sunnan við er akvegur með lítili umferð en hann veitir aðgang að útístarsvæðum Rauðavats og Hólmsheióar. Vestan við er skógur og kjarr og handan við það Suðurlandsvegur.
- Hljóðvist** Överleg hljóðmengun berst frá fyrirtækjum við Hádegismóa en umferðamiður frá Suðurlandsvegi er vel greinanlegur.
- Vatnsnotkun og meðhöndlun frárennslis** Söfnun yfirborðsvats í tjámir eða læki er lítil sem engin og leitast því að mestu leiti beint norð í jarðveginn og blandast þar grunnvatni svæðisins. Yfirborðsvatn sem til fellur innan svæðis verður áfram beint norð í jarðveginn m.a. með söfnun í tjámir sem munu verða hluti skipulagsins. Skólp fer í brunni sem tilheyrir fráveitukerfi borgarinnar vestan við landið.
- Áhrif á samfélag** Starfsemi á að aka möguleika til útístars sérstaklega þegar kemur að börnum en starfsemi skátanna yfir undir útivist, hreyfingu og hollan lífsstíl. Gert er ráð fyrir að seldar verði veitingar sem geta þjónað öllum þeim sem nýta sér útístarsvæðið við Rauðavatn og suðvesturhluta Hólmsheióar. Einnig er gert ráð fyrir að fyrirtæki í nágrenninu geti nýtt kafluhúsið.
- Framkvæmdartími** Tímablön varðandi byggingaform ráðast af aðstæðum í samfélaginu og því hvenær tækifæri myndast til að selja núverandi húsnæði Bandalags íslenskra skáta (BIS).
- Fyrirhuguð starfsemi** Húsnæði á svæðinu mun hýsa höfuðstöðvar Bandalags íslenskra skáta (BIS). Markmið skátahefingarrinnar er að stuðla að uppehli og þroska barna, unglinga og ungs fólks á þann veg að þeir einstaklingar sem „skátappeldis“ njóta verði sjálfsstærðir og sjálfum sér nógr, en jafnframt virkir og ábyrgir samfélagsþegnar. – Samfélagsþegnar sem taka þátt í að bæta þann heim sem við böum í, náttúrulegt og menningarlegt umhverfi og samfélag manna, bæði það sem næst okkur er og á alþjóðavísu.
- Skátahefingin er uppehlishreyfing sem stefnir að því að hver skáti læri smám saman á þroskaferli sínum frá barnsakrinni til fullorðinsára að vera sjálfstærð, virkur, ábyrgur og láta gott af sér leða í samfélaginu. Skátastarf er óformlegt uppehliðstarf sem byggir á því að efla sjálfánám ungs fólks með því að nýta tómsundur þess til uppbyggjandi verkefna. Skátamiðstöð í Hádegismóum mun m.a. hafa eftirfarandi hlutverk:
 - Skrifstofa BIS sem þjónustar skátaleög og skáta ásamt því að sjá um alþjóðastarf
 - Fræðslumiðstöð fyrir skáta
 - Kennsluáætlaða fyrir börn og ungmenni í umhverfis- og úllífisfræðum (leikskólar og grunnskólar)
 - Fundaraðstaða fyrir skáta og tengda skóla
 - Gistlaðstaða fyrir skáta af landsbyggðinni og erlenda gesti
 - Starfsaðstaða Skátalands sem rekur m.a. fjaldalegu
 - Rekstur á kafluhúsi

Hugmyndir af uppbyggingu



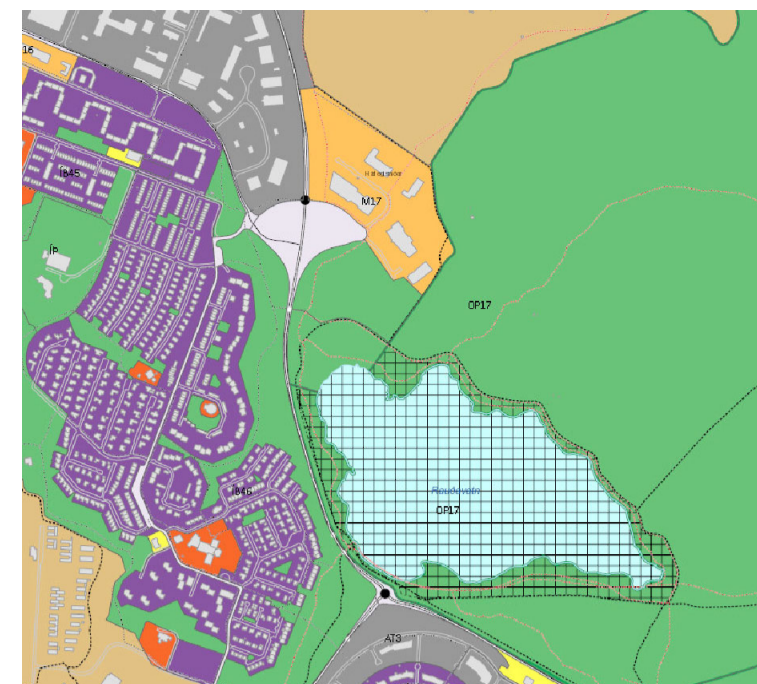
Horft úr vestri yfir svæðið



Horft upp eftir svæðinu úr suðri

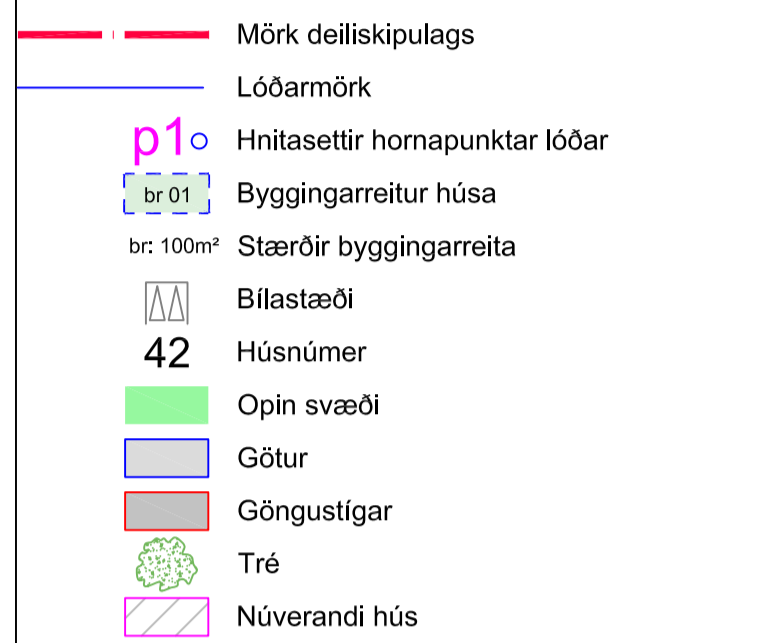


Horft frá Rauðavatni



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar:



Sér skilmálar byggingarreita:

- br 01:** Höfuðstöðvar Tveggja hæða hús, aðkoma af efrri hæð Hæðli punktur þaks: 5m frá aðkomuhæð Notkun: Skrifstofur, kafluhús, verslun Hámarks byggingarmagn: 600m²
- br 02:** Svefnskáll Ein hæð. Hæðli punktur þaks: 5m frá aðkomuhæð Notkun: Svefnskáll fyrir allt að 20 manns. Hámarks byggingarmagn: 150m²
- br 03:** Skemma Tvær hæðir. Hæðli punktur þaks: 8m frá aðkomuhæð Notkun: Geymsla og vinnuástaða fyrir ymiskonar útvistarstarfsemi. Hámarks byggingarmagn: 300m²
- br 04:** Fjölnotahús Ein hæð. Hæðli punktur þaks: 5m frá aðkomuhæð Notkun: Eldunar og baðaðstaða ásamt fjölnotasal. Hámarks byggingarmagn: 200m²
- br 05:** Svefnskáll Ein hæð. Hæðli punktur þaks: 5m frá aðkomuhæð Notkun: Svefnskáll fyrir allt að 20 manns. Hámarks byggingarmagn: 150m²

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglst frá _____ 20__ með atugasemdafrestri til _____ 20__. Auglýsing um gildistöku breytingarrinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____ 20__.

Verk: Hádegismóar 3
Teikning: Deiliskipulag

blámi nr. bláðstaða verk nr. teiknað mællivari dagsetning
D-01 A1 19785 GBS/BJ 1:1000 21.09.20



Gunnar Bergmann Stefánsson arkitekt kt: 250864-4859
GSM: 864-2282
E-mail: gunnar.bergmann@gmail.com

Björn Jóhannsson kt: 160967-4129
GSM: 823-0001
E-mail: bjorn@urbanbeat.is