



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 23. ágúst 2024
USK24060316

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 21. ágúst 2024 varðandi eftirfarandi mál:

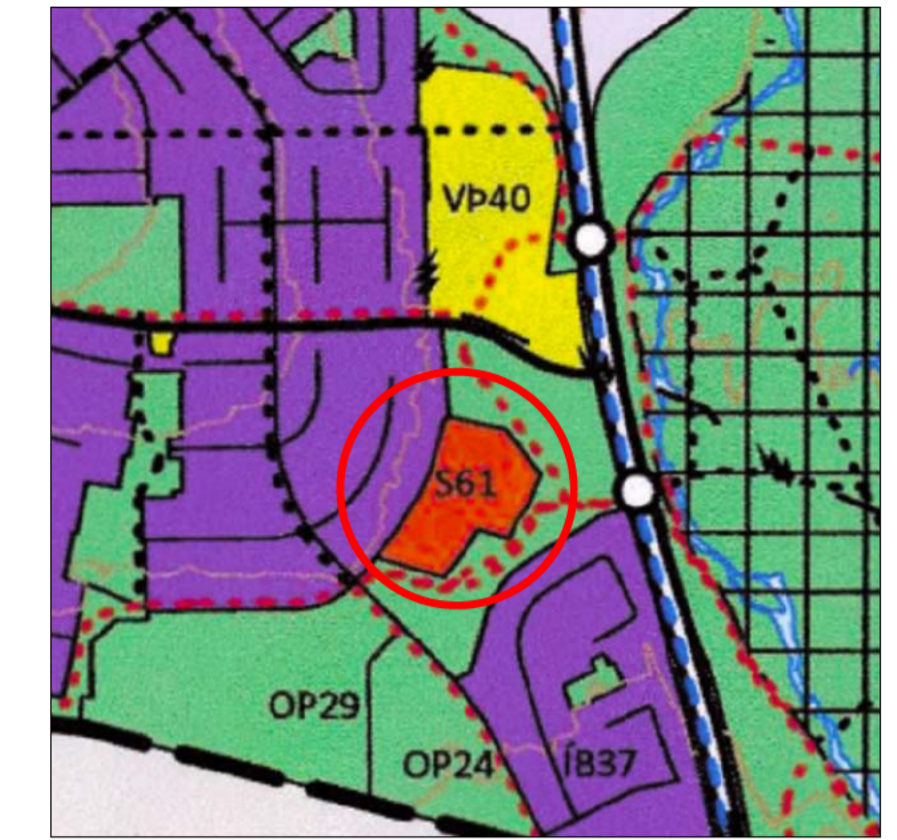
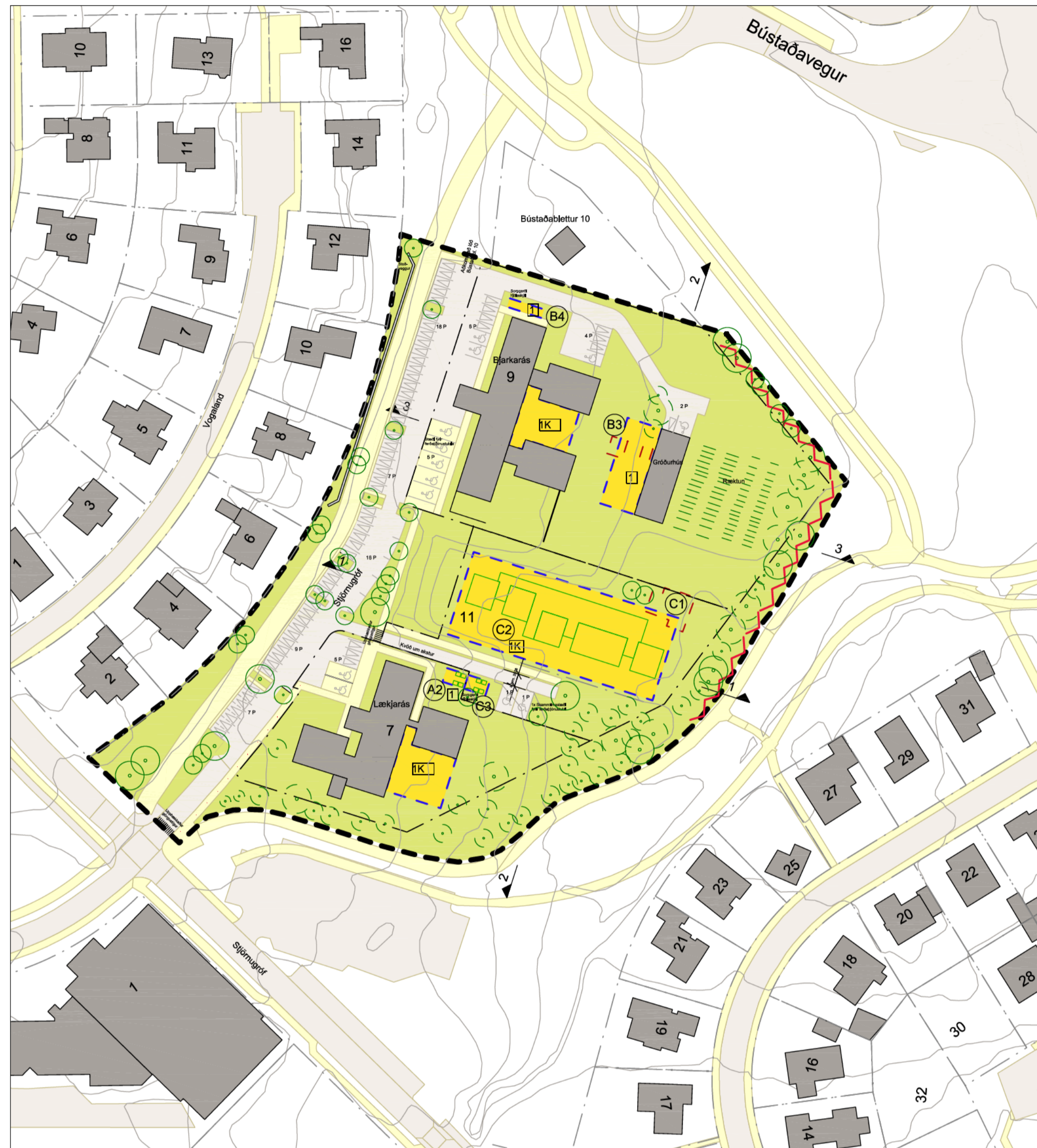
Fossvogshverfi - Breyting á deiliskipulagi - Stjórnugróf 7-11 - Bjarkarás

Lögð fram umsókn Landslags ehf., dags. 21. júní 2024, um breytingu á deiliskipulagi Fossvogshverfis vegna lóðar Bjarkaráss að Stjórnugróf 7-11. Í breytingunni sem lögð er til felst að byggingarreitur er færður til og stækkaður svo hægt sé að byggja nýtt og stærra gróðurhús austar á lóðinni og bæta við kaffihúsi. Aðkoma verður að kaffi- og gróðurhúsi um innkeyrslu norðan megin hússins en einnig verður aðgengi fyrir gangandi og hjólandi að austanverðu um göngu- og hjólastíg. Staðsetning bílastæða við byggingarreitinn er leiðbeinandi, samkvæmt uppdr. Landslags ehf., dags. 14. ágúst 2024.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
*Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: uppdrættir Landslags ehf., dags. 14. ágúst 2024



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, niðurrif heimil
- Byggingarreitir nýbyggingar
- Lóðastærð
- Merking byggingarreits
- Hæðir / kjallari
- Mön / veggur, leiðbelnandi
- Gata, leiðbelnandi
- Stígur (göngu- og hjólaeð), leiðbelnandi
- Kvæð um upphitabað gönguleið
- Upphækkadur stígur
- Bilastæði
- Bilastæði hreyflamiðra
- Núverandi tré
- Ný tré, leiðbelnandi staðsetning

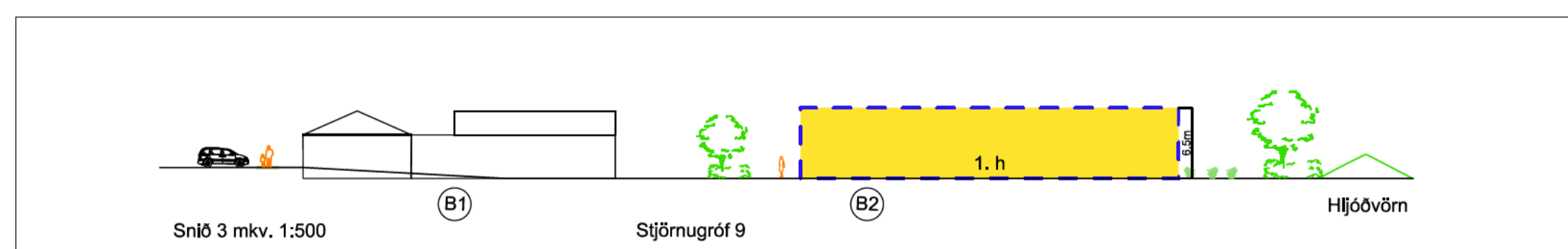
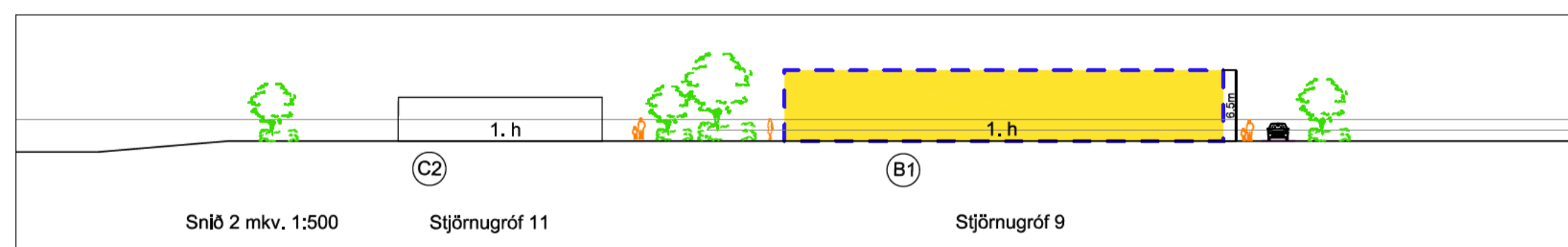
ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000

Deiliskipulag Fossvogshverfi – breyting á deiliskipulagi vegna Stjörnugrófar 7, 9 og 11 auglýst í B-deld Stjórnartíðinda 31.05.2021

ÚR GILDANDI GREINARGERÐ (sérskilmálar) :

7.2.2 Reitur B2 - gróðurhús
Byggingarreitir gróðurhúss er stækkaður og innan hans er heimilt að stækka gróðurhús eða byggja nýtt. Aðkoma er að gróðurhúsi um innkeyrslu norðan megin hússins.

7.2.5 Bilastæði
Á lóð verða allt að 17 bilastæði, þar af 5 fyrir ferðþjónustu fatlaðra og samtals 4 fyrir hreyflamiðra við innganga, norðurenda húss og gróðurhús.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000

GREINARGERÐ (Sérskilmálar) eftir breytingu:

Um er að ræða deiliskipulags- og skilmálabreytingu sem nær einungis til reits B2. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

7.2.2 Reitur B2 - gróðurhús og kaffihús
Byggingarreitir er færður til og stækkaður talsvert til að hægt sé að byggja nýtt og stærra gróðurhús austar á lóðinni og bæta við kaffihúsi. Breyting á byggingarreit kallar eftir á tilfærslu lagna og veltukerfa. Mikilvægt er að samráð sé haft við Veitur ehf. um framkvæmdina. Aðkoma verður að kaffi- og gróðurhúsi um innkeyrslu norðan megin hússins en einnig verður aðgengi fyrir gangandi og hjólandi að austan verðu um göngu- og hjólastíg. Sínd staðsetning bilastæða við byggingarreitinn er leiðbelnandi. Innan byggingarreits er heimilt að hafa allt að 200m² kaffihús, 80m² pökkunarymi og 450m² gróðurhús, samtals 730m² að hámarki. Allt á einni hæð. Í tengslum við gróðurhúsið er gert ráð fyrir að hafa lýsingu sem er birtustýrð en slökkt á nóttunni, þ.e. kveikt kl. 8-22. Möguleiki er á að setja upp gádirnar til að draga úr ljósmengun ef þörf er á vegna breyttrar lýsingar.

Á uppdrætti er sínd möguleg tenging lóðar Bjarkaras við göngustígakerfi Reykjavíkurborgar á 2. stöðum sbr. X og Y.

7.2.5 Bilastæði
Á lóð verða allt að 17 bilastæði, þar af 5 fyrir ferðþjónustu fatlaðra og samtals 4 fyrir hreyflamiðra við innganga og norðurenda kaffi- og gróðurhús.

7.3.1 Reitur C1 - húsið hefur verið rífið.

Að öðru leyti er vísað í gildandi greinargerð dags. 22.11.2018 og síðustu breytingu dags. 5.5.2021.

Reitur B - Stjörnugróf 9		
	Fyrir breytingu	Eftir breytingu
Lóðarstærð	6953,7m ²	6953,7m ²
B2- Gróðurhús, hámarks byggingarmagn	450m ²	450m ²
B2 - Kaffihús, hámarks byggingarmagn		200m ²
B2 - Pökkunarymi		80m ²
Núverandi hús, Bjarkaras	1752m ²	1752m ²
Sorp/hjólaškýli	25m ²	25m ²
Hámarks byggingarmagn lóðar	2227m ²	2507m ²
Nýtingarhlutfall	2227/6953,7= 0,32	2507/6953,7= 0,36
Hámarks hæð á gróðurhúsi	5,3m	6,5m
Hámarks hæð á kaffihúsi		6,5m
Ljósmengun		Meiri lýsing sem stjórnað af birtuskilyrðum. Max kl 8-22, ekki um nætur.

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

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdarfrésti til _____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann _____

DSK Fossvogshverfis – Reykjavík
Stjörnugróf 7–11
Deiliskipulagsbreyting

KVARDI–A1: 1:2000 TEIKN NR:
DAGS: 14.08.2024 HANNAÐ: FK
FLOKKUR: 0000–reyk/A TEIKNAD: FK/HN
SKRÁ: 24096 VERKNR: 24096

