

Almennar upplýsingar:

Nafn Arkís arkitektar ehf.
Erindi nr. P-2020-10-08-0081
Kennitala 5311070550
Heimilisfang KLEPPSVEGI 152
Póstnúmer 104
Símanúmer 5112060
Netfang thorri@ark.is
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 5810110400
Greiðanda nafn Korputorg ehf.
Greiðanda netfang saevar@korputorg.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Stekkjabrekkur deiliskipulag

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi í framhaldi af fyrirspurn frá júlí 2020. Á undanförunum 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 þrífalega atvinnustarfsemi. Verslun verður áfram á lóðinni, en minni en upprunalega var gert ráð fyrir. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að lóðinni (V1) sé skipt upp í 3 lóðir. Með breyttri starfsemi og minna vægi verslunar og þjónustu er minni þörf fyrir bílastæði á lóðinni. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð samkvæmt upphaflegu skipulagi var um 1.400 bílastæði. Aðkoma að húsinu færirist að miklu leyti norðvestan við hús. Gert er ráð fyrir að núverandi heimildir fyrir starfsemi breytist ekki

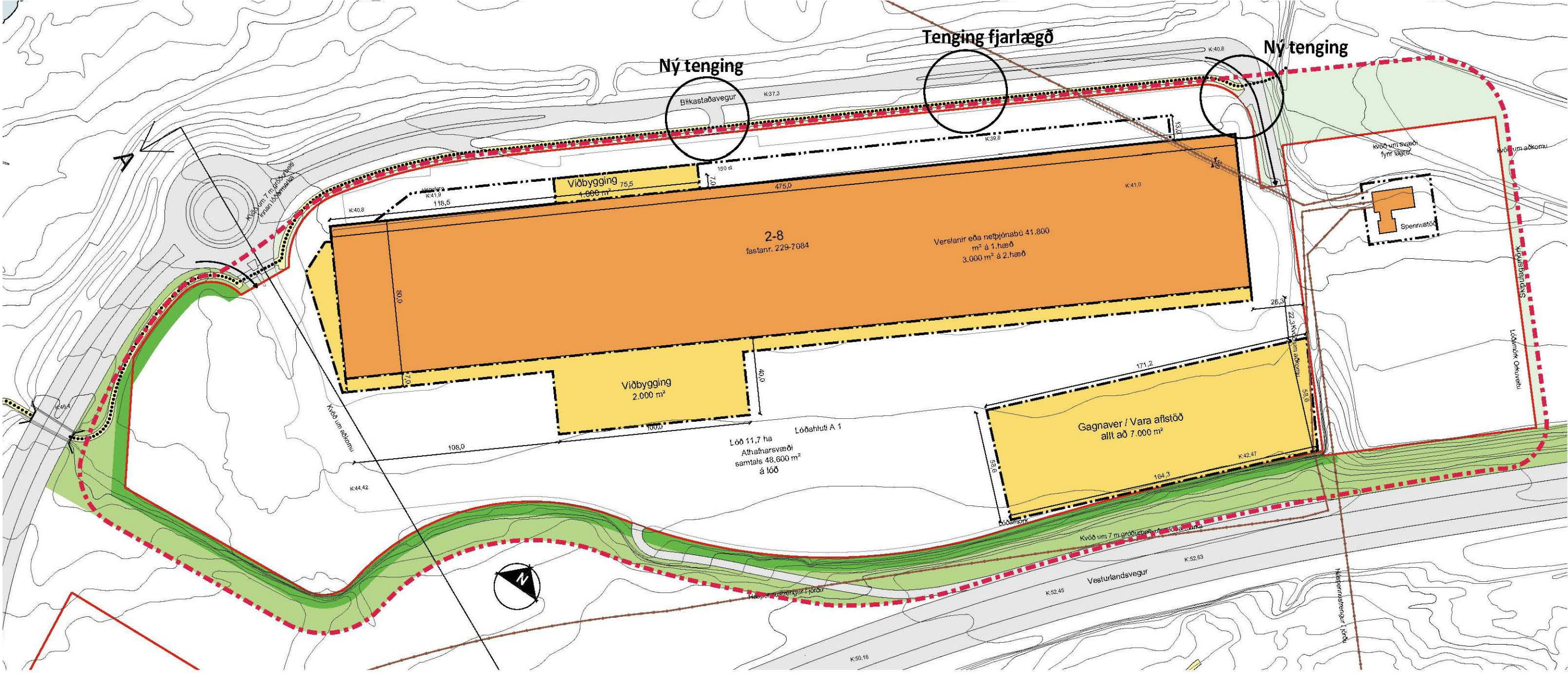
Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

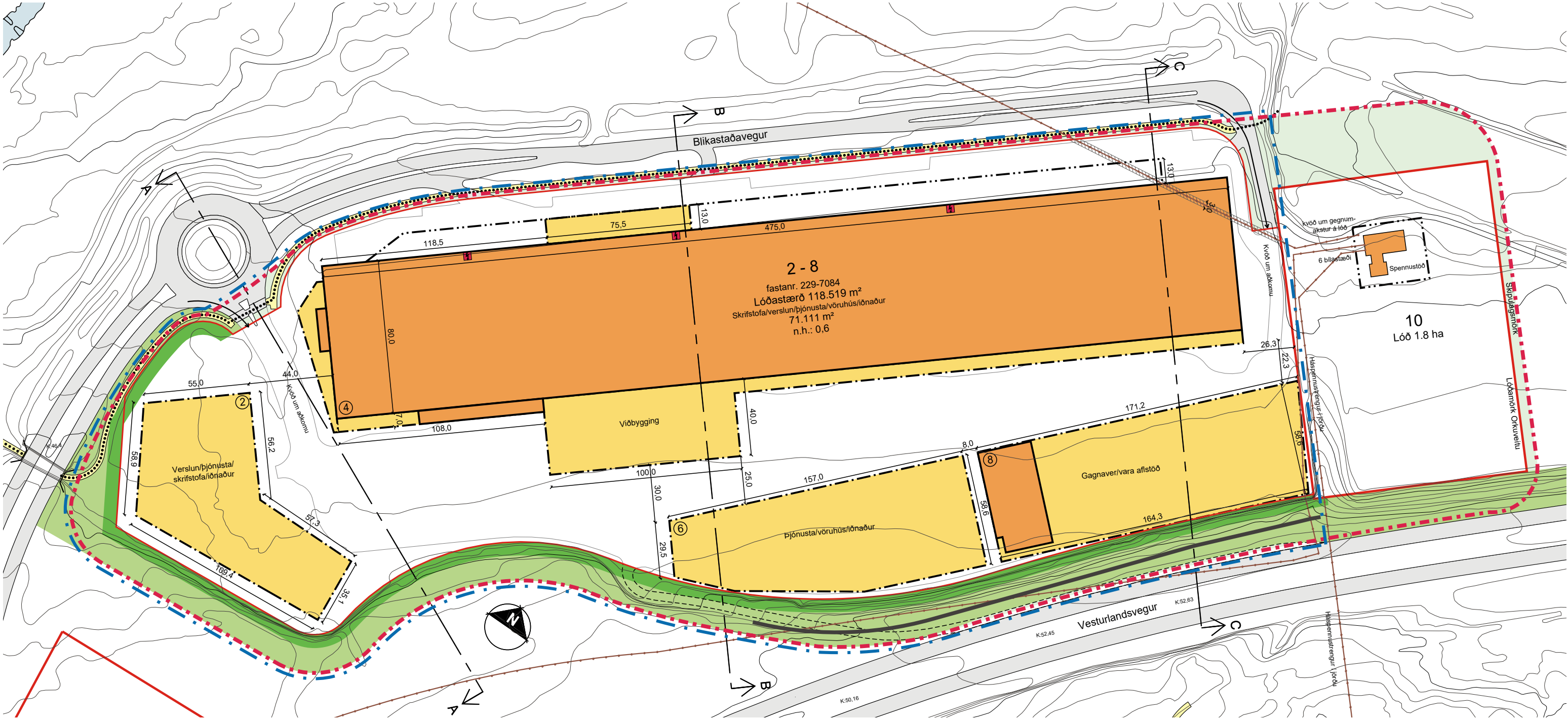
Lýsandi nafn
skjals

18-007--90-1.01-Deiliskipulagsuppdrottur_08.10.2020.pdf

-
-

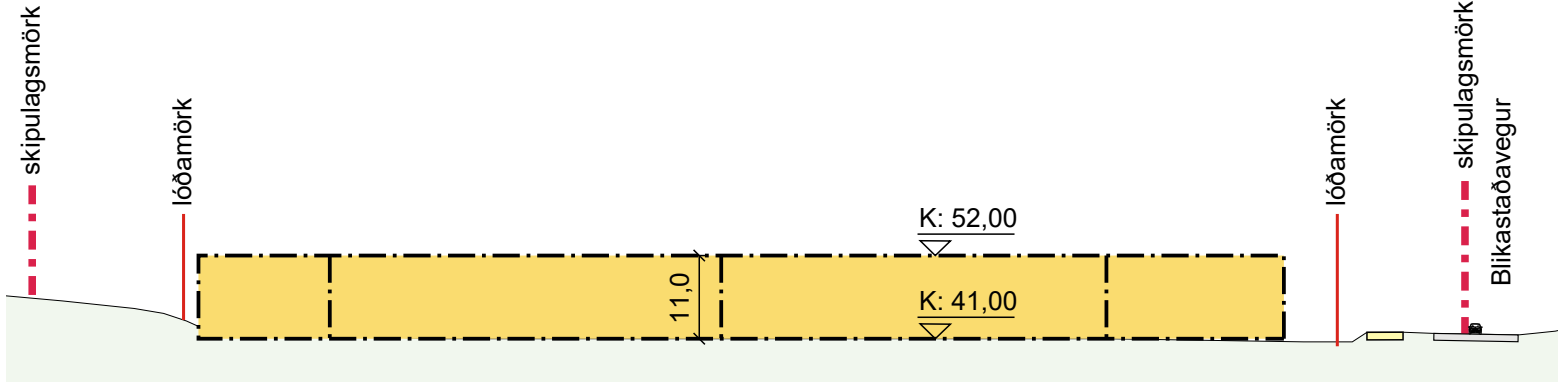


Gildandi deiliskipulag, samþykkt í skipulags- og samgönguráði 07.11.2018, mkv. 1:2000



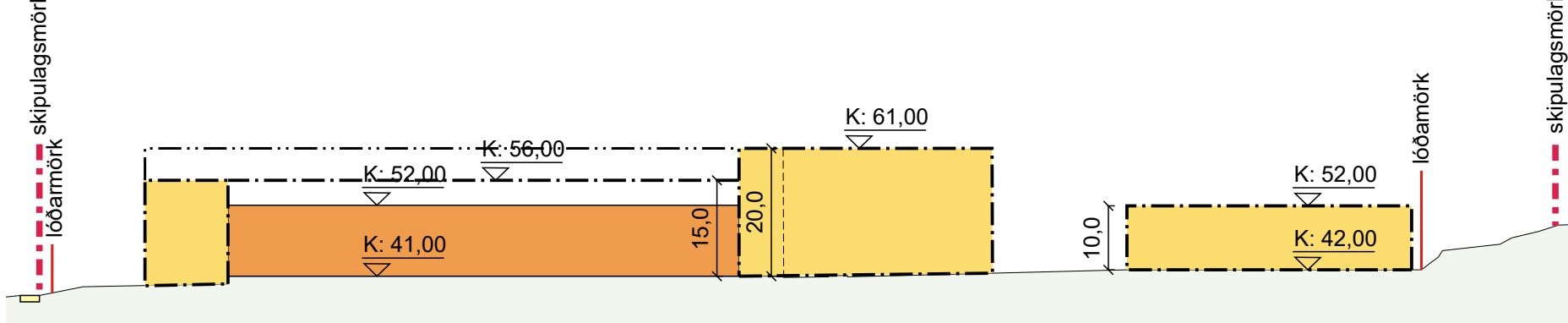
Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:2000

Greinargerð
Almennt
Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Vesturlandsvegi til austurs, Hallsvegi til suðurs og fyrirhuguðum atvinnulóðum norðan aðveitustöðvar til norðurs. Að vestanverðu afmarkast svæðið af fyrirhugaðri tengibraut. 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 lóðum árum hefur deiliskipulagi Blikastaðavegar 2-8 verið breytt nokkrum sinnum samhlíða breyttir starfsemi við Korputorg. Í gildi er deiliskipulag fyrir Blikastaðveg 2-8, Korputorg samþykkt 1. mars 2006 m.s.br. nú stöð 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 deiliskipulagssuppráttum. Á eldri uppráttum 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 mæliblað af lóð 18.06.2008 með uppgjöfinni lóðastærð 118.519 fm.
Á undanföllum árum hefur orðið breyting á starfsemi við Korputorg og standa þær breytingar enn yfir. Til lengri tíma er horft til þess að lóðin fái aukni vægi sem vörudreifingarmiðstöð og að þar verði jafnframt húsnæði fyrir heildsölur, gagnaver og þrífalega atvinnustarfsemi. Með breytti starfsemi og minna vægi verslunar og þjónustu er minni þörf fyrir bílastæði á lóðinni. Fyrirhuguð lega Borgarlínu í veggstæði Blikastaðavegar og tenging hennar við Mosfellsbæ gefur enn frekara tíflefi til endurskoðunar bílastæðakrafna á lóðinni. Gefur þetta tíflefi 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.



Snið A - A, mkv. 1:1000

Breytingar
Tillagan gerir ráð fyrir breytingu á deiliskipulagi við Blikastaðveg 2-8 sem felst í því að leiðrétta lóðastærð, bæta við tveimur byggingarreitum og auka byggingarmagn um 12.500 m². Þá eru bílastæðakröfur uppfærðar. Við útfærslu bygginga skal gæta að heildar samræmi á lóðinni og ásyndum bygginga og brjóta upp lengd húshlíðar sem vísa að Vesturlandsvegi.
Skilmálar
Samhlíða leiðréttingu á lóðastærð fjólgar 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 hámarks hæð 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 Blikastaðveg 2-8 og merktar inn á upprátt. Kostnaður við færslu á heimalögnunum fyrir kalt vatn og rafmagn er á kostnað lóðarhafa. Breyting á spennistöð í miðrymi eða tilfærsla á háspennustrengjum að henni vegna deiliskipulagsbreytinga er á kostnað lóðarhafa.
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir.



Snið B - B, mkv. 1:1000



Skýringarmynd, horft frá hringtorgi til Vesturlandsvegur



Skýringarmynd, horft á nýjan byggingarreit nr. 6 til suðvesturs



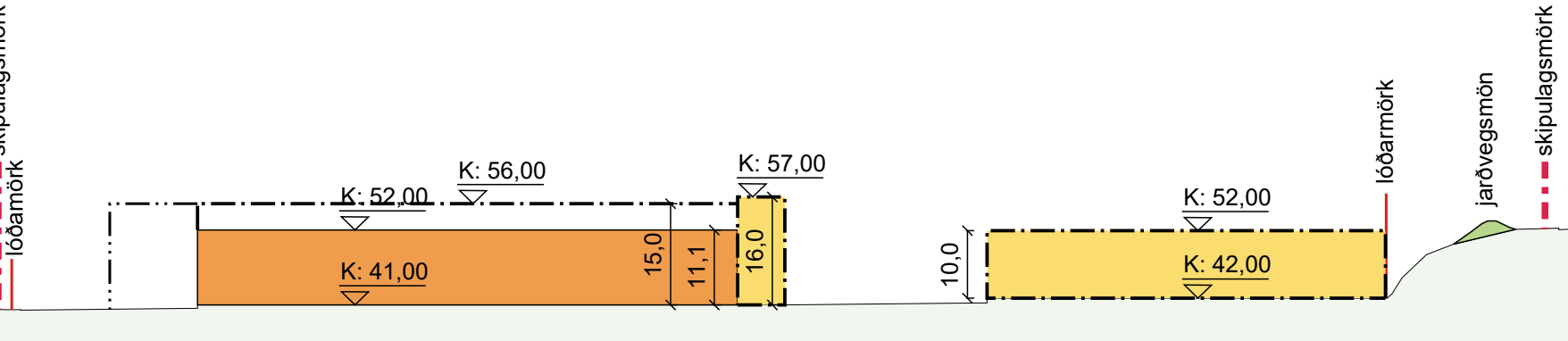
Skýringarmynd, horft til suðvesturs



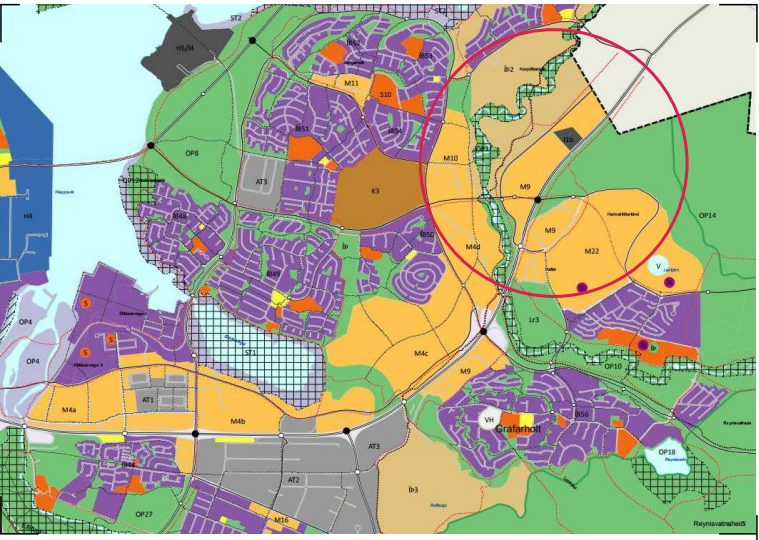
Skýringarmynd, horft til norðurs

Skilmálatafla Blikastaðavegur 2 - 8													
		Eldri skilmálar				Deiliskipulagstillaga							
Götuheiti	Notkun flokkur	Núv. lóðast.	Núv. Nýtingarhl.	Hámarks bygg.magn	Núv. Bílastæði	Lóðast. Mæliblað	Nýtingarhl.	Hámarks Bygg.magn.	Hámarks hæð	Fjöldi hæða	Bílastæði viðmið	Hjólastæði viðmið	
Byggingarreitur 2	Skrifstofa/verslun/þjónusta /iðnaður/verslun	117.000	0,5	58.600	1.400	118.519	0,60	71.111	11,0	2	323	142	
Byggingarreitur 4	Skrifstofa/verslun/þjónusta /vöruhús/iðnaður								11,0-15,0 *	2			
Byggingarreitur 6	Gagnaver/varaflisstöð/þjónusta /vöruhús/iðnaður/verslun								4,5-10,0	1			
Byggingarreitur 8	Gagnaver/varaflisstöð/þjónusta /vöruhús/iðnaður								4,5-10,0	1			
									71.111			323	142

* Á afmörkuðu svæði getur hámarks hæð byggingahluta verið 20 metrar



Snið C - C, mkv. 1:1000



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030

Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengið hefur meðhöfð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Innri byggingarreitir
- Ytri byggingarreitir
- Háspennustrengur
- Göngustígur
- Nüverandi bygging
- Byggingarreitir
- Akstursteftna
- Göngustígur
- Sérstök kvóð um gröður
- Gróður
- Jarðvegssláir
- Jarðvegsmön
- Jarðvegsmön - snið
- Dreifistöðvar

Deiliskipulagstillaga
Stekkjabrekkur deiliskipulag
Deiliskipulagssuppráttur

Reykjavík
Deiliskipulag
1:2000
18-007
05.10.2020
(90)1.01



Kleppavegi 152 • 104 Reykjavík • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is