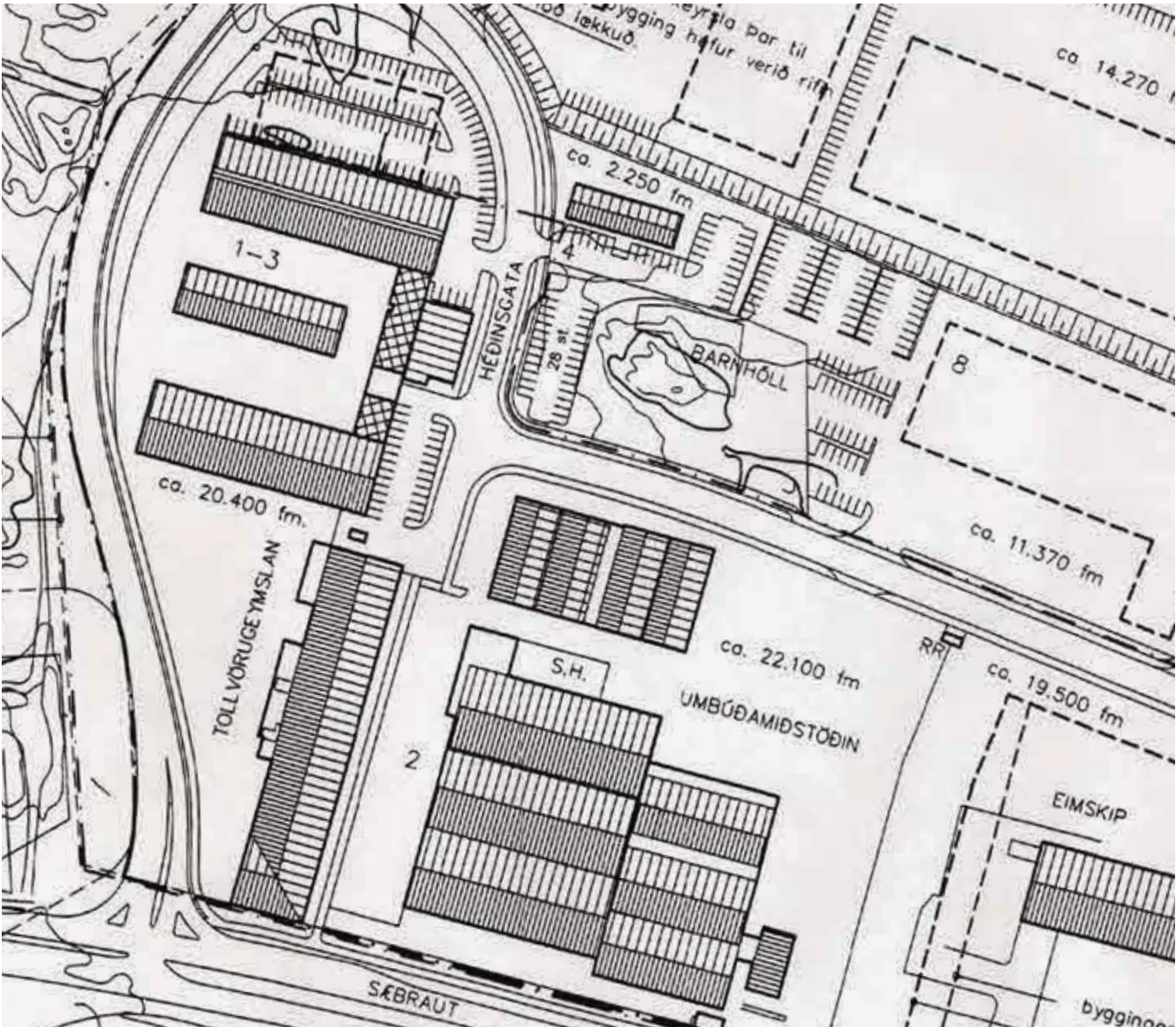
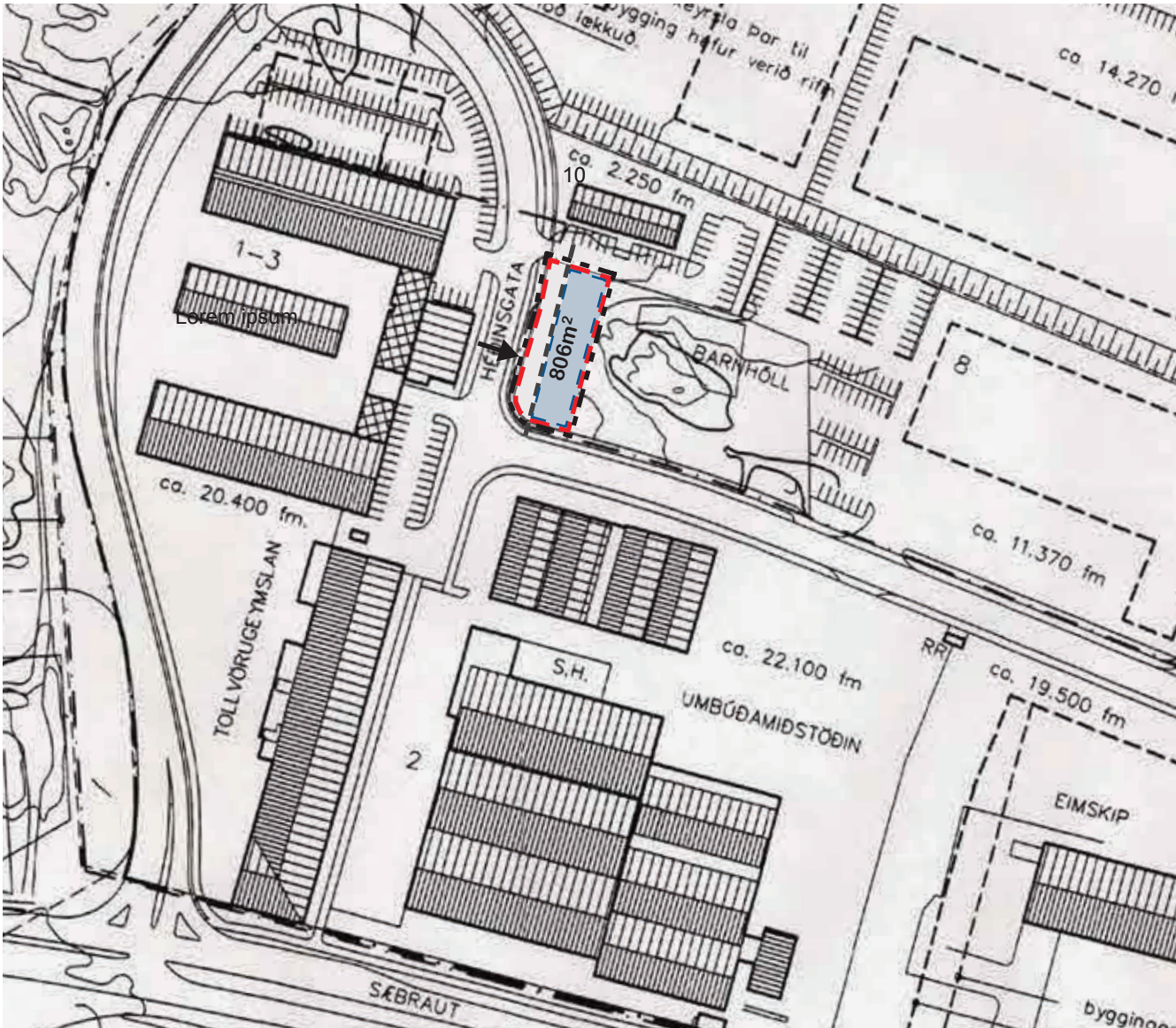


BREYTING Á DEILISKIPULAGI REYKJAVÍKURHAFNAR, KLETTASVÆÐI, VEGNA SMÁHÝSA



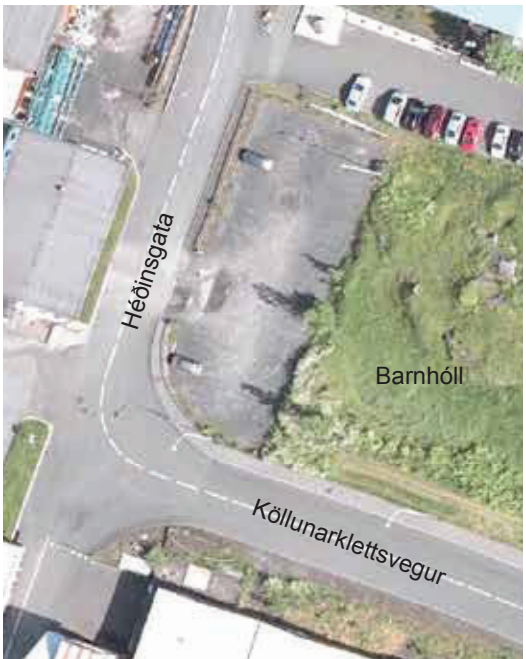
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000 samþykkt í borgarstjórn 26. október 1999



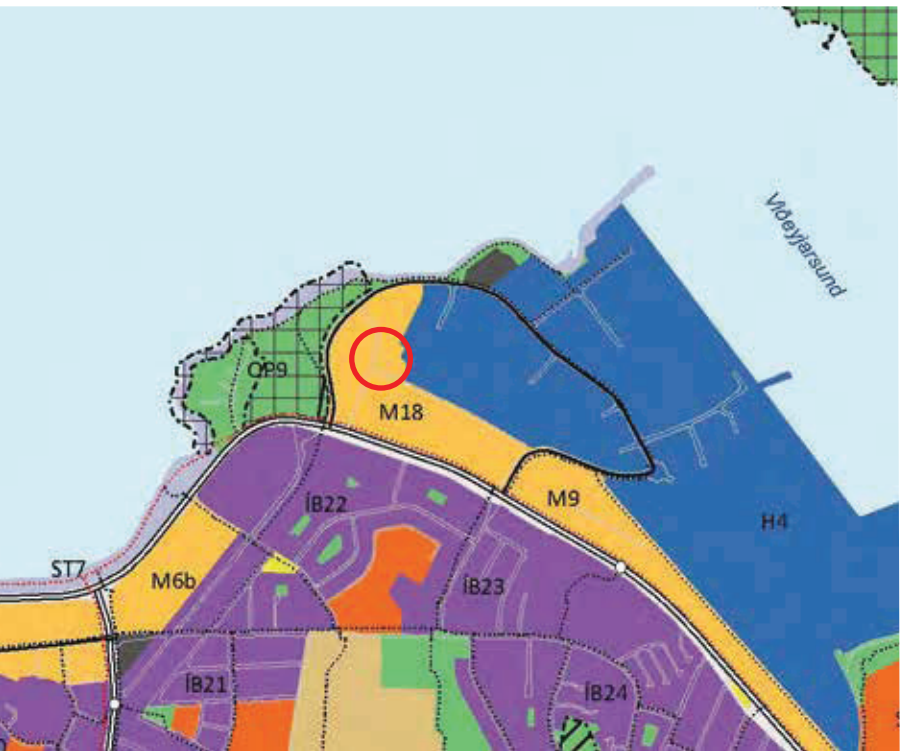
DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:1000 tillaga að fyrirkomulagi húsa



LOFTMYND tekin 17/7/2018 (Borgarvefsja) 1:1000



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk nýrrar lóðar
- Byggingareitur
- Aðkoma akandi inn á lóð
- Smáhýsi
- Girðing
- Rafmagnslögn
- Gróður
- Tré við götu

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð 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 athugasemdafresti til _____ 20__.

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

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
kt.300176-4619
evahuld@tstika.is

Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt
kt.170378-3779
magnea@tstika.is

Teiknistofan Stika ehf
Hverfisgata 18, 101 Reykjavík
s.8686584, 8663090

HÉDINSGATA, ný lóð fyrir smáhýsi Breyting á deiliskipulagi	
Mælikv. í A2 1:2000/1:1000/1:10000	Teikn. EHF/MPG Dags. 22.júní 2020
RVK_HG_D_20_001 Útgáfa 1	

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Við deiliskipulagsbreytingu verður til ný lóð. Hún nær til svæðis sem afmarkast af Héðinsgötu til vesturs, Kóllunarklettsvegi til suðurs, lóðarmörkum Héðinsgötu 10 (merkt nr.4 á gildandi uppdraetti) til norðurs og Barnhóls til austurs.

ADALSKIPULAG
Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2030) er húsnæði fyrir alla. Í kaflanum Borg fyrir fólk kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“
Reiturinn er á svæði sem er merktur miðsvæði (M18) í AR 2030. Eftirfarandi kemur fram um miðsvæði: „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).“

Miðsvæði merkt M18, Kóllunarklettur er skilgreint: „Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða.“

Samhliða breytingartillögu þessari er í vinnslu og kynningu aðalskipulagsbreyting þar sem skerpt er á landnotkunarheimildum er varða staðsetningu sértækra búsetuúrræða í borginni. Leiðarljósið er að skapa aukinn sveigjanleika svo mögulegt verði að staðsetja ný úrræði á flestum landnotkunarsvæðum (m.a. miðsvæðum og hafnarsvæðum), eftir því sem þörf krefur hverju sinni, með eins skjóttum hætti og kostur er.“

DEILISKIPULAG
Í gildi er deiliskipulag Reykjavíkurhafnar Klettasvæði samþykkt í borgarráði 26.október 1999 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 28. febrúar 2000.
Í gildandi deiliskipulagi er svæðið skilgreint sem bílastæði með 28 stæðum.
Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

NÚVERANDI STAÐA
Svæðið sem um ræðir er á borgarlandi og notað sem bílastæði. Innkeyrsla í bílastæðin er vestan megin frá Héðinsgötu.

ALMENNIR SKILMÁLAR
(Útdráttur, sjá nánar gildandi deiliskipulag Reykjavíkurhafnar, Klettasvæði samþykkt í borgarráði 26. október 1999.)

1. Nýtingarhlutfall: Almennt skal miða við að nýtingarhlutfall á lóðum og/eða farmstöðvum skulu ekki vera hærrí en 0,5. Miðað er við landnotkun í vörudreifingu og vörugemymslum, verði breyting þar á skal sérstaklega um það sött til hafnarstjórnar. Ekki verður leyft frekara byggingarmagn á lóðum.

2. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, athafnasvæði og aðkomur skal unnið í samráði við Reykjavíkurhöfn og skal skipulagt lagt inn til samþykktar hjá Hafnarstjóra og Borgarskipulagi áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.

4. Girðingar: Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti girt af lóð sína. Slíkar girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis Reykjavíkurhafnar á girðingunni og hafa samráð við nágretta. Girðingar skulu vera opnar og að hámarki 2,5 m á hæð.

5. Frágangur lóða- skal vera í samræmi við skipulagsuppdraetti og úthlutunarskilmála. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.

6. Mæliblöð og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóðar svo og hnit og mál ytri marka hennar. Þá sýna mæliblöð byggingarreit og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir og kóta aðalgólfa, frárennisslagna og fleira.

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni. Áætlað er að koma fyrir þremur smáhýsum á lóðinni. Búseta á lóðinni er víkjandi.

SÉRSKILMÁLAR
Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 806 m2
Gert er ráð fyrir allt að 3 smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 35m2 að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum. Hámarkshæð húsa er 3,5m frá gólfkóta. Gólfkóti húsanna verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi.
Nýtingarhlutfall er 0,15

Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsælu og sólríku útsvæði. Sjá leiðbeinandi uppróðun á skýringaruppdraetti.

Sorpskýli verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun lóðarinnar. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með heilulöðgðum gangstígum og grasþökum. Gróðursetja skal tré norðan megin við lóðina til að gefa skjól og mýkja ásynd.

Girða skal lóðina að norðan, meðfram Héðinsgötu og Kóllunarklettsvegi og veita skjól frá umferð og vindum. Tengsl við grænt svæði austan megin við lóð eru áskileg. Hámarkshæð girðinga skal vera 1,8m.

Áðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Gönguleiðir innan lóðar skulu tengjast gönguleiðum utan lóðar. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni en aðgengi akandi er frá Héðinsgötu. Reiðhjólástæði eru staðsett á lóðinni.

Athygli er vakin á rafmagnslögn undir lóðinni. Hafa skal samráð við Veitur við staðsetningu smáhýsanna.