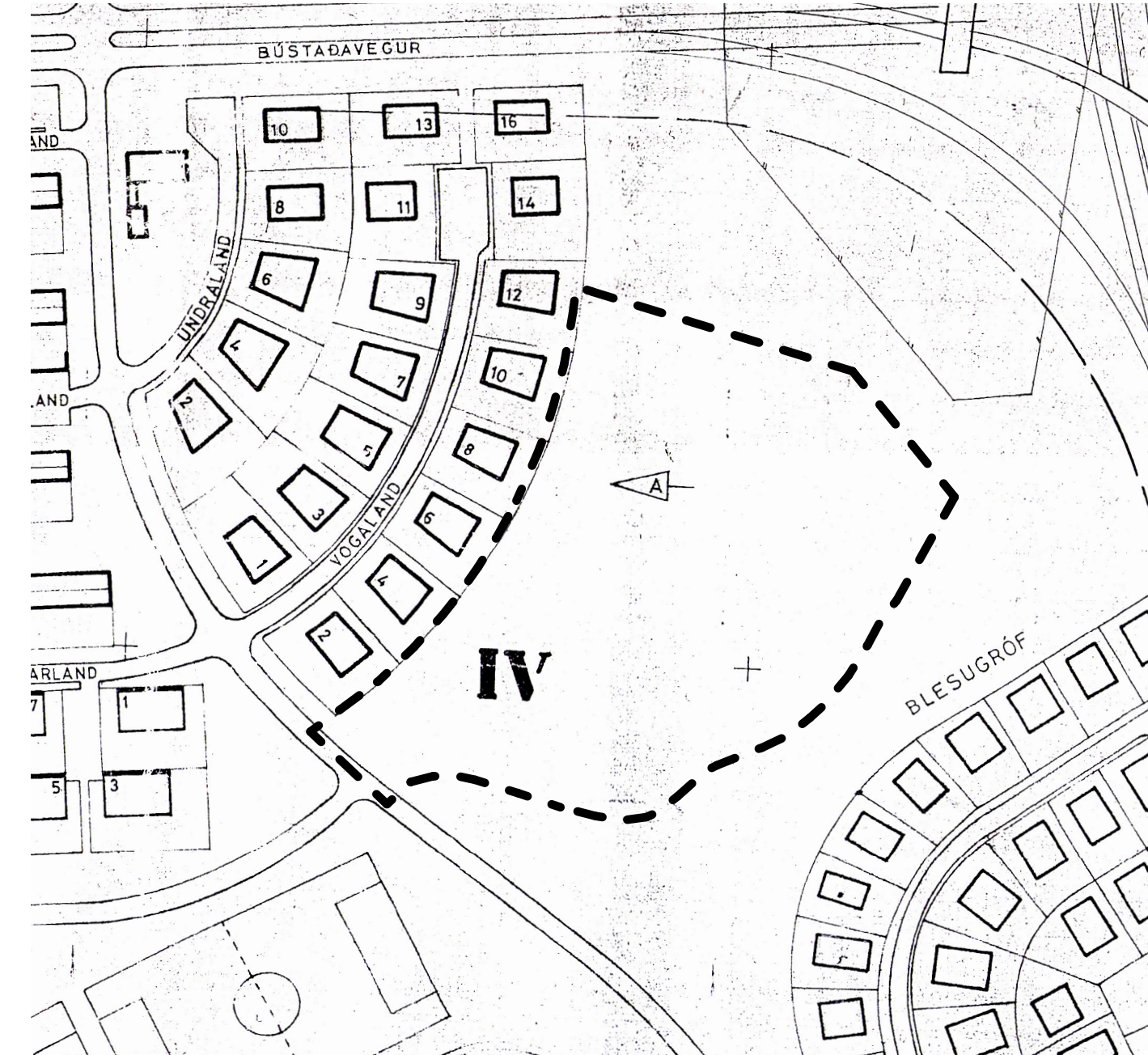


FOSSVOGSHVERFI – breyting á deiliskipulagi vegna Stjörnugrófar 7, 9 og 11



Hluti af deiliskipulagi Fossvogshverfis – svæði IV. mkv. 1:2000 samþykkt í borgarráði 06.02.1968



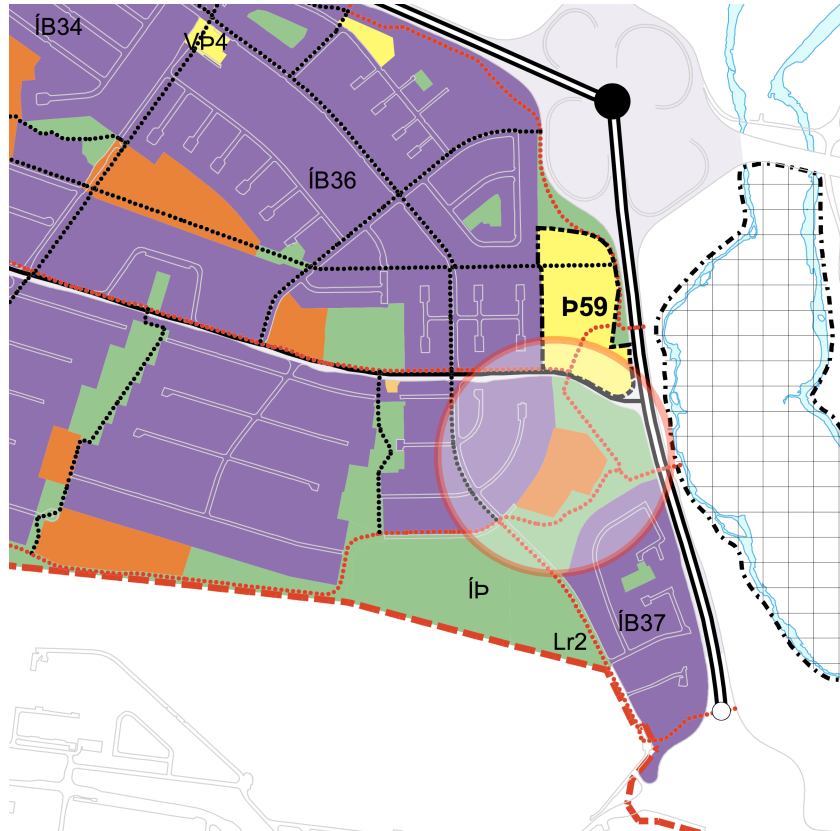
Bjarkarás - lóðamörk, mkv. 1:2000 samþykkt í skipulagsnefnd 30.07.1984 og í borgarráði 21.08.1984 (var ekki framkvæmt)



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Uppdráttur mkv. 1:1000



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- — — — — Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- - - - - Lóðamörk
- — — — — Núverandi hæðarlínur
- — — — — Núverandi byggingar
- - - - - Núverandi byggingar, niðurrif heimil
- — — — — Byggingarreitir nýbyggingar
- — — — — Drög að umfangi fyrirhugaðrar 750m2 byggingar (ekki bindandi)
- 100 m²
- XX
- XX
- — — — — Mön / veggur, leiðbeinandi
- — — — — Stígur (göngu - og hjólaleið), leiðbeinandi
- — — — — Gata, leiðbeinandi
- — — — — Kvöð um upphitaða gönguleið
- — — — — Upphækkður stígur
- — — — — Bilastæði
- — — — — Bilastæði hreyfihamlaðra
- — — — — Núverandi tré
- — — — — Ný tré, leiðbeinandi staðsetning

Deiliskipulag þetta, 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

Stjórntíðinda þann _____ 20__.

A2F

A2F arkitektar
Laugavegi 178, 105 Reykjavík
s. 571 5500
a2f@a2f.is
www.a2f.is

FOSSVOGSHVERFI – breyting á deiliskipulagi vegna Stjörnugrófar 7, 9 og 11

Dagsetning 02.08.2018	Mælikvæði 1:1000, 1:2000	Blaðastærð A1
Númer: 1 / 2	Útgafa Teiknað af FK	Yfirlit af AA

Greinargerð og skilmálar

1. Aðdragandi og forsendur

Í samræmi við uppbyggingaráætlun um sértæk búsetuúrræði fyrir fatlað fólk á vegum Velferðarsviðs Reykjavíkur óskaði Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar eftir að skoðaðir yrðu möguleikar á íbúðakjarna fyrir fatlaða einstaklinga á svæði umhverfis Stjörnugróf 11 sem er hús í eigu Reykjavíkurborgar. Þéttni á svæðinu er takmörkuð, hæð þar sem leyfa þurfi hljóðvistarvandamál vegna þungra aðliggjandi umferðargata og mikilvægt að ný starfsemi hefði sem minnst truflandi áhrif á þann viðkvæma hóp sem fyrir er á svæðinu (vinnustaður fatlaðra). Fyrirhugað er að byggja sérhannaða íbúðakjarna, með 5-7 einstaklingsíbúðum fyrir fatlaða auk starfsmannarýmis. Íbúðakjarninn risi þar sem nú er Stjörnugróf 11 sem er eitt hinna svokölluðu Bústaðablaetta. Stjörnugróf 11 sem er í eigu Reykjavíkurborgar mun víkja fyrir hinu nýja húsi, en það var upphaflega byggt sem sumarhús 1933 en síðar breytt í íbúðarhús.

2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

2.1 Aðalskipulag Reykjavíkur
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er samfélagsþjónusta (S) skilgreind fyrir svæðið.

2.2 Núgildandi deiliskipulag
Deiliskipulagssvæðið er hluti af stærra skipulagi, Deiliskipulag Fossvogshverfis, samþykkt í borgarráði 6. febrúar 1968 en þar er reiturinn sýndur auður. Lóðauppdráttur samþykktur í borgarráði 21.08.1984 sýnir fyrirkomulag og byggingar á svæðinu á þeim tíma.

3. Skipulagssvæðið

3.1 Afmörkun
Afmörkun deiliskipulagssvæðisins tekur mið af uppdrátti "Bjarkarás - lóðamörk", samþykkt í skipulagsnefnd 30.7. 1984 og í borgarráði 21.08. 1984, með þeirri breytingu að lóðamörk færast austar. Deiliskipulagssvæðið afmarkast við lóðamörk húsa við Vögaland til vesturs, við s.k. Bústaðablett (Stjörnugróf 10) til norðurs og göngu- og hjólastígum meðfram Bústaðavegi og Reykjanessbraut til norðausturs og suðausturs.

3.2 Umhverfi lóðar og næsta umhverfis skipulagssvæðis
Innan afmörkunar deiliskipulagsins standa þrjú hús, Stjörnugróf 7 (Lækjarás) og Stjörnugróf 9 (Bjarkarás) sem hýsa starfsemi styrktarfélagsins Áss og fyrrnefnt íbúðarhús (sumarbústaður) við Stjörnugróf 11. Bjarkarás og Lækjarás eru án lóðasamnings en í deiliskipulaginu eru afmarkaðar lóðir fyrir þau. Svæðið er mjög gróð og í göngufæri við útivistarsvæðin í Elliðaárdal og Fossvogsdal. Byggðin hallar til austurs og því er útsýni víða mikil yfir Elliðaárdalinn og til fjalla.

3.3 Umferð og aðkomur
Deiliskipulagssvæðið liggur við miklar umferðaræðar. Reykjanessbraut liggur meðfram svæðinu til austurs og Bústaðavegur til norðurs. Svæðið er því í afjaraleið en um leið er þar þó nokkurt áreiti af umferð og mikill umferðarþungi á stöfnbrautum í kring á hánnatíma. Til vesturs liggur Fossvogsdalur og handan við Reykjanessbrautina er Elliðaárdalurinn, eitt helsta útivistarsvæði borgarinnar. Svæðið er jafnframt vel tengt við hjólastíganet borgarinnar og í Hjólaðiaðætlun Reykjavíkur er gert ráð fyrir að tengja það enn betur en nú er með stíg sem mun liggja samsíða núverandi göngustíg sem afmarkar svæðið frá Bústaðavegi í norðri og í undirgöng undir Reykjanessbraut í suðaustur.

Aimenningsgöngur eru einnig mjög góðar í nágrenni við deiliskipulagssvæðið en fimm strætisvagnaleiðir fara eftir Reykjanessbraut og upp í Mjódd og stoppistöðvar eru í nánunda við svæðið. Aðkoma bíla að svæðinu er um Stjörnugróf.

3.4 Húskönnun
Húskönnun Stjörnugróf – Bústaðablettir nær yfir þau hús sem eru á svæðinu en eitt þeirra liggur utan þess en það er Bústaðablettur 10, 122 m² einbýlishús byggt 1946. Bjarkarás, sem er 1.479 m², byggt 1970 er nýrst á svæðinu og Lækjarás, sem er 1.025 m², byggt 1979 er sýðst á svæðinu og hýsa bæði þessi hús vinnustaði fyrir fatlaða í eigu Áss styrktarfélags. Austan við Bjarkarás er 200 m² gróðurhús, sem var reist árið 1991 og er ræktun mikilvægur hluti af starfsemiinni. Milli Bjarkarás og Lækjarass við Stjörnugróf 11, er 198 m² einbýlishús (upphaflega sumarhús) í eigu Reykjavíkurborgar, byggt 1933, þar sem einnig var starfstrætur leikskóli um tíma. Húsið hefur ekki hátt varðveislugildi, er í mjög slæmu ástandi og verður því heimilað að rífa það.

3.5 Veitur
Veitur og lægnir liggja að mestu utan afmörkunar deiliskipulagsins og að þeim húsum sem þar standa. Hafa skal lítil samráð við Veitustofnanir vegna tilfærslu lagna.

4. Umhverfisáhrif

4.1 Þétting byggðar

Verið er að þétta byggð á vannýttu svæði á jákvæðan hátt og á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er. Í deiliskipulagstillögu er svæðið endurskoðað, lóðir skilgreindar og land nýtt betur í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um þéttingu byggðar. Innviðir eru til staðar s.s. götur, lægnir og bílastæði.

4.2 Umferð og hljóðvist

Hljóðvist er slæm á svæðinu en nýbyggingu skal snúið þannig að hljóðvist við hana sé innan marka. Til að bæta hljóðvist á útsvæðum almennt skal reisa jarðvegsmálinir/veggi við austurmörk deiliskipulagsins í því umfangi sem þörf krefur sbr. Hljóðvistaráskýrsla Eftu Verkræðistofu dags. 28.06.2018. Í mönina skal m.a. nota það efni sem kemur upp úr grunni nýbyggingar. Sjá líð 6.12 í almennum skilmálum. Umferð um aðkomugötu eykst lítilsháttar en umferðaröryggi notenda á svæðinu er endurskoðað og bætt.

4.3 Loftgæði og mengun

Sviftrýksmengun getur orðið umtalsverð vegna umferðar á Reykjanessbraut. Gert er ráð fyrir plöntun trjáa og annars gróðurs á svæðinu, einnig plöntun gróðurs á mön sem dregur úr áhrifum sviftrýks. Við deiliskipulagssvæðið liggur ofanvatnslækur sem rennur út í Elliðaár. Við útfærslu ofanvatnslausna skal gera ráðstafanir til þess að ofanvatn renni ómengað út í Elliðaárnar.

5. Skipulagstillagan

5.1 Lýsing tillögu
Deiliskipulagstillaga felur í sér að afmarka lóð, byggingarreit og setja skilmála fyrir nýbyggingu með 6 einstaklingsíbúðum fyrir fatlaða einstaklinga og starfsmannaöðstöðu. Einnig felur deiliskipulagið í sér afmörkun lóða og lítilsháttar aukningu á byggingarmagni fyrir Stjörnugróf 7 og 9 en Styrktarfélagið Ás er þar til húsa í tvíem byggingum þar sem starfstrætir eru vinnustaðir fyrir einstaklinga með þroskahömlun, auk gróðurhúss og verkfæragæymslu. Bílastæðafyrirkomulagi og gönguleiðum er lítilsháttar breytt til að auka öryggi og bílastæðum fjölgað. Mön er staðsett við lóðamörk til norðausturs til að bæta hljóðvist og þar með gæði útsvæða. Heimilað er að rífa núverandi íbúðarhús við Stjörnugróf 11.

6. Almennir skipulagsskilmálar

6.1 Almenn
Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Innan skipulagsreits eru þrjár byggingar auk gróðurhúss, en heimilt er að rífa eina þeirra og byggja við þær tvær sem áfram standa. Gert er ráð fyrir nýbyggingu á einni hæð fyrir íbúðakjarna (sértæk búsetuúrræði). Einnig er byggingarreitir gróðurhúss stækkaður. Sérskilmálar fylgja hverri lóð.

6.2 Hönnun mannvirkja

Húsgæðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

6.3 Mæli- og hæðarblöð

Útbúið verða lóða-, mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum.

6.4 Byggingarreitir og byggingalínur

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsuppdrátti, bæði í grunnmynd og sneiðingu, og skulu byggingar standa innan þeirra nema annað komi fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Mænisstefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. kemur fram í sérskilmálum eða innan byggingareits.

6.5 Húshæðir og þök

Hús eru á einni hæð, auk kjallara. Þakform er frjálst, hámarkshæð þakkants og/eða mænis er gefin upp á sniði. Sjá nánar sérstaka skilmála fyrir einstaka reitilóðir varðandi hönnun bygginga og lóðar.

6.6 Aðkomur að byggingum, inngangur og aðgengi í garð

Tryggja skal aðgöngu fyrir starfshöf, íbúa, gesti, ferðabjónustu fatlaðra, neyðarbitla og sorphróðu. Huga skal sérstaklega að öryggi gangandi vegfarenda á milli Lækjaráss og Bjarkarás, en gönguleið er á milli Stjörnugrófar 7 og 9 sem nýtt er af þeim.

6.7 Útlit og yfirbragð bygginga

Leggja skal áherslu á hýlegt yfirbragð íbúðabygginga, fjölbreytileika og uppbrót. Taka skal tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er, í mælikvarða og formi.

6.8 Gróður og yfirbragð lóða

Hló nýja íbúðarhús/íbúðakjarni skal falla vel að þeirri byggð sem fyrir er. Gert er ráð fyrir að halda í þann gróður sem fyrir er og bæta við trjáum og lágróðri auk svæða og bekkja til óvalar og hvíldar. Taka skal tillit til þeirra tegunda sem fyrir eru þegar gróðurtegundir eru valdar. Fyrir hvert tré sem fella þarf við framkvæmdir skal gróðursetja tvö tré eða runna í staðinn. Lóðahönnun skal liggja fyrir og samþykkjast samhliða byggingarnefndarteikningum. Taka skal tillit til höfuðáttar og skjólmýndunar við landslagshönnun og gróðursetningar. Sjá nánar í sérskilmálum um fjölda. Í sérskilmálum er gert nánar grein fyrir gróðri.

6.9 Gótur og bílastæði

Stjörnugróf er lokaður botnlangi með aðgengi að öllum húsum á reitnum. Bílastæðum við götu á borgarlendi er fjölgað á úr 28 í 57. Þau stæði eru ætluð til samnýtingar fyrir þá starfsemi sem fer fram innan reitsins. Til viðbótar eru stæði innan lóða samtals 24. Gera skal ráð fyrir hleðslustöðvum fyrir rafmagnsbíla við a.m.k. 25% af heildarfjölda bílastæða. Til að fyllsta öryggis sé gætt fyrir þá einstaklinga sem nota svæðið og draga úr hraða þeirra bíla sem aka um aðkomugötu, er gert ráð fyrir þrengingum á götunni á þremur stöðum með a.m.k. 25-30m milliþili. Þar sem ekið er inn á lóð Stjörnugrófar 11 skal vera upphækkun (sjá uppdrátt) og breyting á yfirborði götu sem gefur sterklega til kynna að verið sé að þvera gönguleið fatlaðs fólks. Heimilt er að setja upp hlíð ef talin er þörf á því.

6.10 Sorp- og hjólaškýli

Sérstakir byggingarreitir eru fyrir hjólaškýli og sorpflokkun.

6.11 Göngu- og hjólastígar

Áhersla er lögð á góðar tengingar fyrir göngu- og hjólastíga um svæðið. Kvöð er um göngu- og hjólastíg vestan við Stjörnugróf í gegnum svæðið, norður - suður. Gangbrautir skulu upphækkaðar í hæð gangstætta á gatnamótum. Kvöð er um lægnir fyrir snjóbræðslu á gangstígum skv. uppdráttum.

6.12 Mön/veggur (sjá einnig líð 4.2 og 4.3)

Heimilt er að setja mön við lóðamörk til austurs en staðsetning og umfang á uppdrátti er leiðbeinandi. Mönin skal taka mið af því sem fram kemur í hljóðvistaráskýrslu Eftu Verkræðistofu dags. 28.06.2018. Mönin getu verið útfærð sem blanda af mön og vegg en skal gróðursetja í hana til að draga úr mengun og sviftrýks. Nýta skal uppgroft/jarðveg frá grunni nýbyggingar í mönina. Við framkvæmdina skal hafa samráð við Deild framkvæmda og viðhalds hjá Reykjavíkurborg.

7. Sérskilmálar

7.1 Stjörnugróf 7/ Lækjarás reitur A

7.1.1 Reitur A1 – Ás styrktarfélag/vinnustaður fatlaðra
Byggingarreitir er stækkaður til suðausturs. Heimilt er að byggja við húsið eina hæð og kjallara í sama byggingarstíl, sömu hlutföllum og úr sömu efnum og núverandi hús. Hæð má ekki fara upp fyrir núverandi hús.

7.1.2 Reitur A2 - Sorpgerði/hjólaškýli
Byggingarreitir er fyrir sorpgerði og/eða hjólaškýli (A2) á mörkum lóðar C og byggingarreits C2. Leyfilegt er að samnýta byggingu og/eða stoðvegg á lóðamörkum. Hæðir og þakform skv. uppdráttum. Kvöð er um akstur að sorpgerði á lóð Stjörnugrófar 11. Hámarkshæð er 2.80m og þak einhalla eða flatt. Efnisval og litir samsvarandi byggingum á svæðinu.

7.1.3 Bílastæði

Á lóð verða allt að 5 bílastæði, þar af 2 fyrir Ferðabjónustu fatlaðra við inngang eða fyrir hreyfihamlaða.

7.1.4 Lóð

Lóð er gróin og skal halda í þann gróður sem fyrir er. Kvöð er um upphitaða gönguleið milli innganga í Lækjarás og Bjarkarás sem tengist aðalstígakerfi á svæðinu.

7.2 Stjörnugróf 9/ Bjarkarás, reitur B

7.2.1. Reitur B1 - Ás styrktarfélag/vinnustaður fatlaðra
Byggingarreitir er stækkaður og heimilt að byggja við húsið innan byggingarreits eina hæð og kjallara í sama byggingarstíl, sömu hlutföllum og úr sömu efnum og núverandi hús. Hæð má ekki fara upp fyrir núverandi hús. Kvöð er um gönguleið sem tengist aðalstígakerfi.

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 hussins.

7.2.3 Reitur B3 - verkfæragæymslur
Niðurrif eða tilfærsla heimil. Staðsetning skúra sem eru 10m2 eða minni er frjálst á baklið.

7.2.4 Reitur B4 - sorpgerði/hjólaškýli
Byggingarreitir er fyrir sorpgerði og/eða hjólaškýli (B3) við norðurenda húss. Hámarkshæð er 2.80m og þak einhalla eða flatt.

7.2.5 Bílastæði
Á lóð verða allt að 17 bílastæði, þar af 5 fyrir Ferðabjónustu fatlaðra og samtals 4 fyrir hreyfihamlaða við innganga, norðurenda húss og gróðurhús.

7.2.5 Lóð
Lóð er gróin og skal halda í þann gróður sem fyrir er. Kvöð er um upphitaða gönguleið milli innganga í Lækjarás og Bjarkarás sem tengist aðalstígakerfi á svæðinu. Heimilt er að setja mön við lóðamörk til austurs (sjá 6.12 í almennum skilmálum).

7.3 Stjörnugróf 11, reitur C

7.3.1 Reitur C1 – sumarabústaður/íbúðarhús.
Niðurrif heimil.

7.3.2 Reitur C2 - íbúðir/íbúðakjarni og starfsmannaöðstaða.
Heimilt er að byggja 5-7 einstaklingsíbúðir auk starfsmannarýmis. Húsið skal vera á einni hæð. Byggingarreitir er um 1440m2 en byggingin má að hámarki vera 750m2 bruttó (A+B rými). Þakform er frjálst.

Hámarksvegghæð er 3,5 metrar en hámarkshæð þaks er 5 metrar ef þak er einhalla eða mænispak. Taka skal tillit til núverandi byggðar á svæðinu (Bjarkarás, Lækjarás) í formi og efnisvali. Bygging skal vera brotin upp, t.d. í íbúða- og starfsmannahluta. Garðar íbúða skulu snúð til suðurs ef því verður við komið, en annars til austurs eða vesturs. Íbúðir þurfa að uppfylla reglugerð um hljóðvist, sem felur m.a. í sér að þær hafi hljóðlata hlíð. Vísað er er til hljóðvistaráskýrslu Verkræðistofunnar Eftu dagsett 28. júní 2018. Skjólveggir, hjólaškýli, sorpgeymslur og girðingar skulu vera hluti af og taka mið af hönnun hússins.

7.3.3 Reitur C3 - sorpgerði/hjólaškýli
Byggingarreitir er fyrir sorpgerði og/eða hjólaškýli (C2) á mörkum lóðar A og byggingarreits A2. Leyfilegt er að samnýta byggingu og/eða stoðvegg á lóðamörkum. Hámarkshæð er 2.80m og þak einhalla eða flatt.

7.3.4 Aðkomur og aðgengi

Inngangur í þjónustulíðir er úr vestri, suðri eða austri. Kvöð er um upphitaða gönguleið sem tengist aðalstígakerfi. Innkeyrsla verður staðsett á sama stað og núverandi innkeyrsla. Aðkomugatan má ekki vera breiðari en 4 metra en ekki er heimilt að leggja bílum meðfram henni og allur akstur skal vera takmarkaður við að tryggja öryggi. Kvöð er um akstur að sorpgerði á reit A2. Leitaast skal við að hafa innkeyrslu eins stutta og hægt er til þess að raska ekki gróðri og halda umferð í lágmarki.

7.3.5 Bílastæði
Á lóð verða tvö bílastæði. Annað bílastæðið verður skammtimastæði ætlað Ferðabjónustu fatlaðra, hitt er stæði fyrir hreyfihamlaða.

7.3.6 Lóð
Lóð er gróin og skal halda í þann gróður sem fyrir er. Bæta skal við gróðri til að gera umhverfi hússins almennt aðlaðandi.

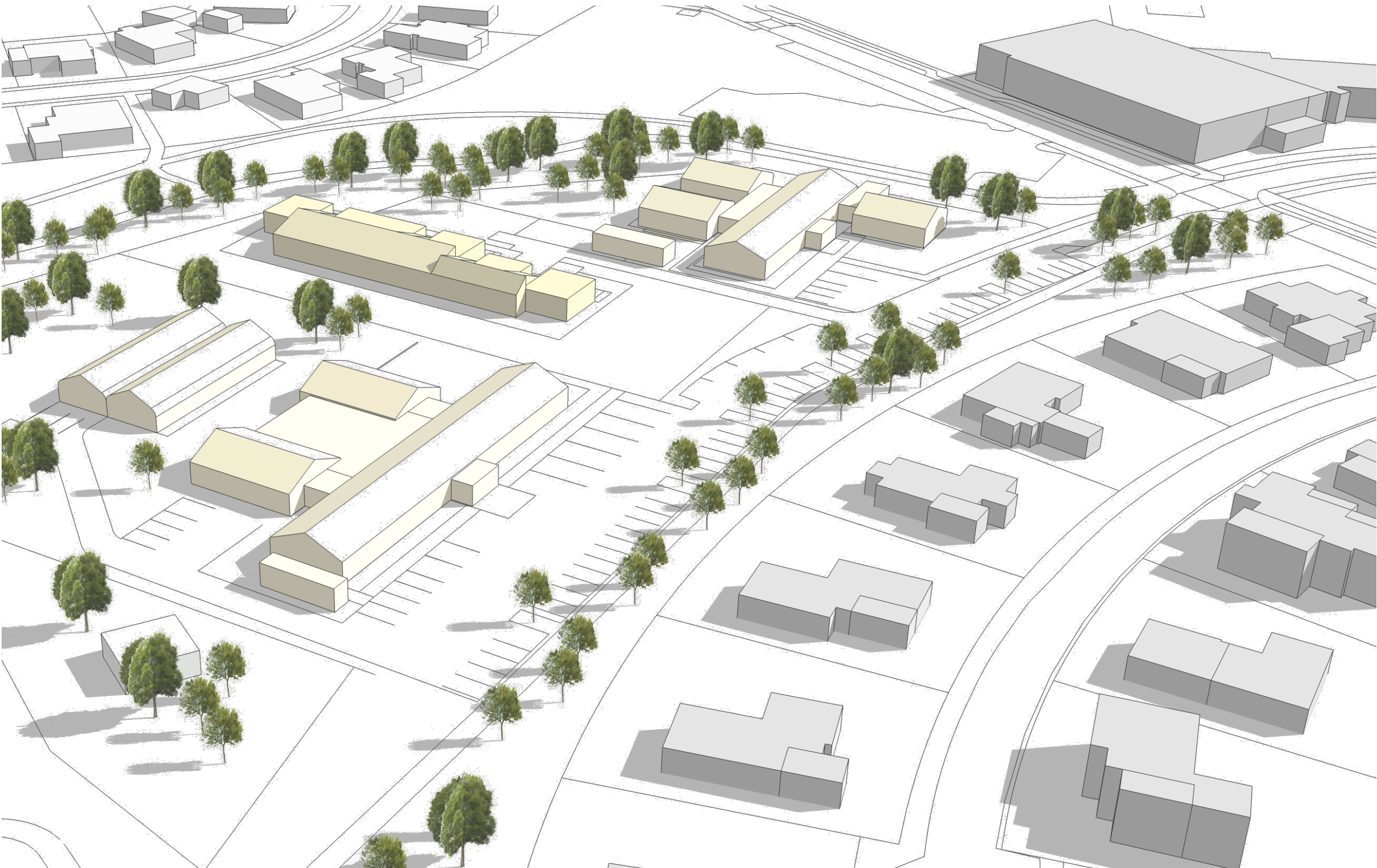
FOSSVOGSHVERFI – breyting á deiliskipulagi vegna Stjörnugrófar 7, 9 og 11

Reitur A Stjörnugróf 7					Breyting						
Núverandi					2.886,3						
Lóðastærð (m²)											
Bygginagar	Húsgerð/notkun	Hæðarfloði	Brúttostærð (m²) skv. skráningartöflu 17.5.2011		Húsgerð // notkun	Hæðarfloði	Byggingarreitur flatamál (m2)	Hámarks-brúttostærð (m²) A + B rými	Nýtingarhlutfall	Hámarksfloði bílastæða á lóð	Afnót á bílastæði á borgarlandi
A1	Stakstæð hús / dagheimili	1 hæð, kjallari	901,9		Stakstæð hús // dagheimili	1 hæð, kjallari	1.020	1.352			
A2					Stakstæð hús // sorp -/ hjólaskýli	1 hæð	25	24			
Samtals				901,9			1.045	1.376	0,48	5	16

Reitur B Stjörnugróf 9					Breyting						
Núverandi					6.953,7						
Lóðastærð (m²)											
Bygginagar	Húsgerð/notkun	Hæðarfloði	Brúttostærð (m²) skv. skráningartöflu 10.10.2017		Húsgerð // notkun	Hæðarfloði	Byggingarreitur flatamál (m2)	Hámarks-brúttostærð (m²) A + B rými	Nýtingarhlutfall	Hámarksfloði bílastæða á lóð	Afnót á bílastæði á borgarlandi
B1	Stakstæð hús / dagheimili	1 hæð, kjallari	1.327,6		Stakstæð hús // dagheimili	1 hæð, kjallari	1.115	1.752			
B2	Stakstæð hús / gróðurhús	1 hæð	200		Stakstæð hús // gróðurhús	1 hæð	450	450			
B3	Stakstæð hús / verkfærag.	1 hæð	27		Niðurrif heimil						
B4					Stakstæð hús // sorp -/ hjólaskýli	1 hæð	25	25			
Samtals				1.554,6			1.590	2.227	0,32	18	25

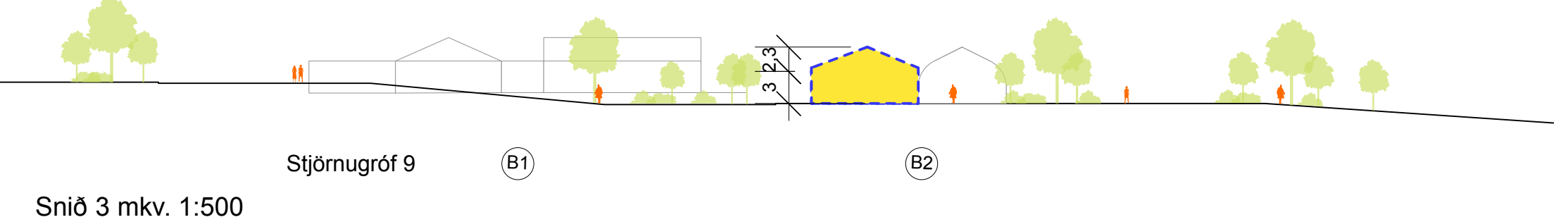
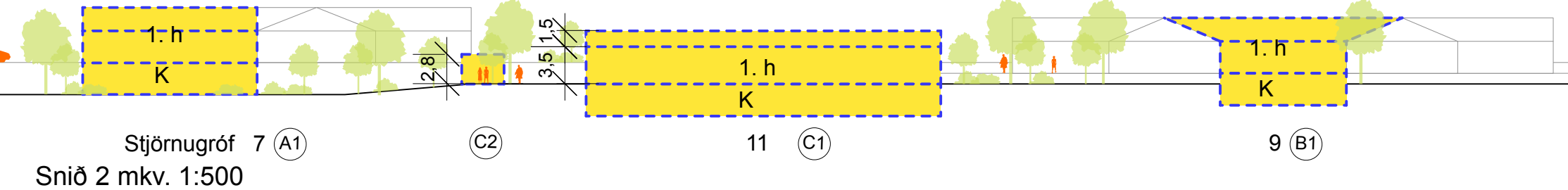
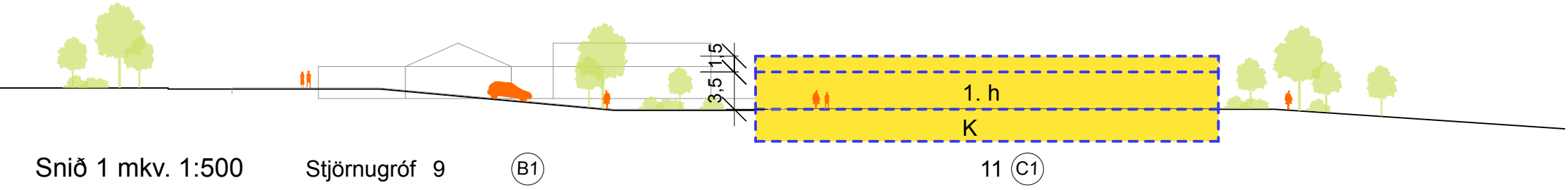
Reitur C Stjörnugróf 11					Breyting						
Núverandi					3.091,7						
Lóðastærð (m²)											
Bygginagar	Húsgerð/notkun	Hæðarfloði	Birt flatamál skv. þjóðskrá Íslands (m²)		Húsgerð // notkun	Hæðarfloði	Byggingarreitur flatamál (m2)	Hámarks-brúttostærð (m²) A + B rými	Nýtingarhlutfall	Hámarksfloði bílastæða á lóð	Afnót á bílastæði á borgarlandi
C1	Stakstæð hús / íbúðarhús	1 hæð, kjallari	198		Niðurrif heimil						
C2					Stakstæð hús // 5-7 íbúðir, starfsstöð	1 hæð / kjallari	1.440	750			
C3					Stakstæð hús // sorp -/ hjólaskýli	1 hæð	25	25			
Samtals				198			1.465	775	0,25	2	16

Skilmálatöflur



Yfirlitsmynd, dæmi um uppbyggingu

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

- SKÝRINGAR
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
 - Lóðamörk
 - Núverandi hæðarlínur
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar, niðurrif heimil
 - Byggingarreitur nýbyggingar
 - Lóðastærð
 - Merking byggingarreits
 - Hæðir / kjallari
 - Hljóðvegur eða hljóðmön, leiðbeinandi
 - Stigur (göngu - og hjólaleið), leiðbeinandi
 - Gata, leiðbeinandi
 - Kvöð um upphitaða gönguleið
 - Upphækkaoður stigur
 - Bílastæði
 - Bílastæði hreyfihamlaðra
 - Núverandi tré
 - Ný tré, leiðbeinandi staðsetning

Deiliskipulag þetta, 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 _____

Stjórntíðinda þann _____ 20__.

A2F

A2F arkitektar
Laugavegi 178, 105 Reykjavík
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAJ
Falk Krüger, arkitekt HAK

s. 571 5500
a2f@a2f.is
www.a2f.is

kl. 120975-5879
kl. 1061175-2539

FOSSVOGSHVERFI – breyting á deiliskipulagi vegna Stjörnugrófar 7, 9 og 11

Dagsetning 02.08.2018	Mælikvæði 1:500	Blaðastærð A1
Númer: 2 / 2	Útgáfa Teiknað af FK	Yfirfarið af AA

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík. 27.október 2018.

Athugasemd og mótmæli er varðar Fossvogshverfi – Stjörnugróf 7-11.

Eigendur lóðar nr. 10 við Stjörnugróf Bústaðblett 10 mótmæla hér með byggingu og öðrum framkvæmdum á lóðinni (sjá Fylgiskjal 1 BB10. Stjörnugróf 1 og 9 Forsögn vegna deiliskipulagsbreytingar.2.nóv.2016. Mynd 5).

Lóð sem fylgir Stjörnugróf 10 Bústaðabletti 10 er ranglega skráð hjá skipulagi borgarinnar. Mæling nær að mælistiku í austurhorni við göngustíg merkt C á mælingarmynd (sjá Fylgiskjal 2 BB10 lóð A B C punktar). Til eru gögn hjá Umhverfis- og skipulagssviði sem sýnir réttar mælingar.

Einnig er mótmælt lið 6 þar sem gert er ráð fyrir aksturleið á svæði C og gert er ráð fyrir því að aka yfir lóðina (sjá Fylgiskjal 1 BB10. Stjörnugróf 1 og 9 Forsögn vegna deiliskipulagsbreytingar.2.nóv.2016. Mynd 5).

Á svæði B, (sjá Fylgiskjal 1 BB10. Stjörnugróf 1 og 9 Forsögn vegna deiliskipulagsbreytingar. 2.nóv.2016. Mynd 5) þ.e. sá hluti sem tilheyrir lóð Stjörnugrófar 10 Bústaðabletts 10, hefur Reykjavíkurborg gefið leyfi fyrir Hjólaugu fyrir fatlaða/öryrkja/aldræða og einstaklinga í endurhæfingu (sjá Fylgiskjal 3 BB10. Leyfi fyrir hjólaugu á lóð BB10. 2017.27.apríl) í tengslum við uppbyggingu íþróttasvæðis Víkinga sem er í hverfinu og einnig í tengslum við Endurhæfingastöðina Grensás Grensásvegi 62. Gert ráð fyrir girtu svæði með hjólahring á svæði C (Fylgiskjal 1 BB10. Stjörnugróf 1 og 9 Forsögn vegna deiliskipulagsbreytingar. 2.nóv.2016. Mynd 5) fyrir þá einstaklinga sem ekki geta hjólað langt og fyrirhugaður lítill og nettur þúttvöllur í miðjunni. Allt er þetta hugsað sem tengsl við íþróttasvæðið sem er í uppbyggingu hjá Víkingi, og fyrirhugað að þetta svæði verði byggt upp sem svæði fyrir fatlaða einstaklinga. Það má benda á að sú hjólauga sem er í boði hjá Reykjavíkurborg hefur ekki boði fyrir hjól fatlaða / öryrkja / aldræða né einstaklinga í endurhæfingu, þetta er þessum einstaklingum nauðsyn, og hefur þetta svæði verið hugsað fyrir þá einstaklinga.

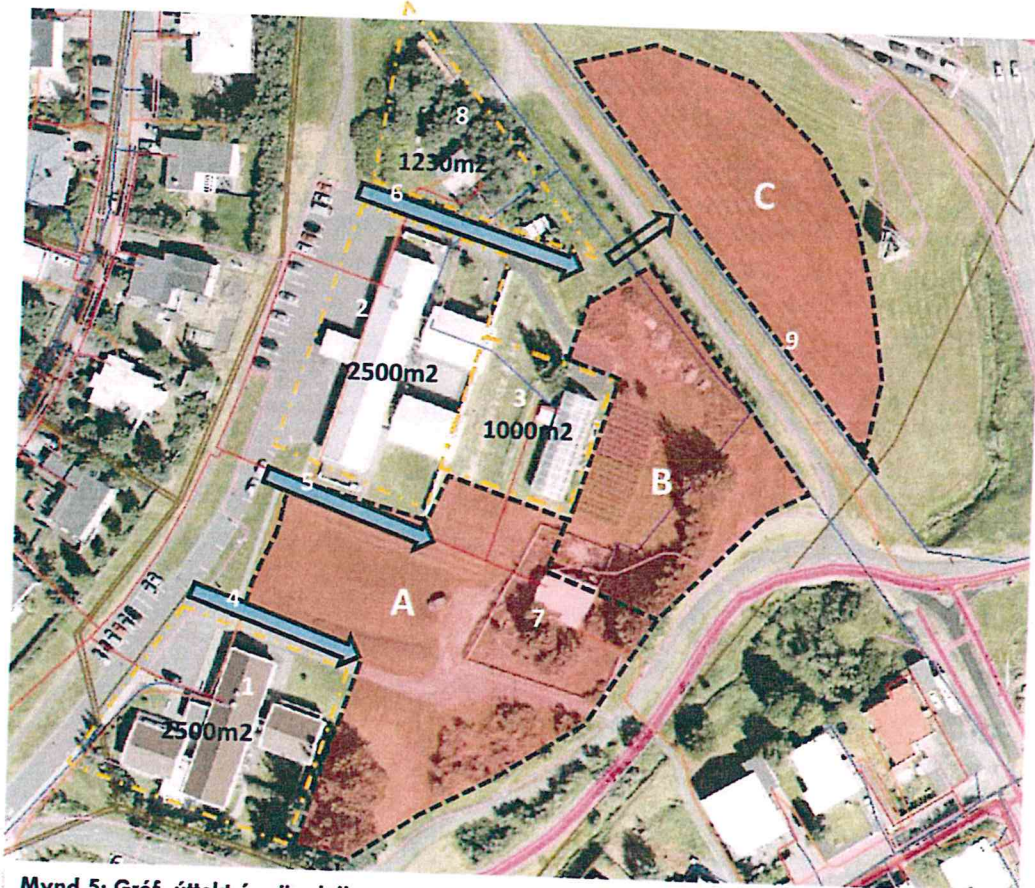
Eigendur mótmæla öllum fyrirhuguðum framkvæmdum á lóðinni og einnig á svæði C (sjá Fylgiskjal 1 BB10. Stjörnugróf 1 og 9 Forsögn vegna deiliskipulagsbreytingar.2.nóv.2016. Mynd 5) sem er fyrirhuguð uppbygging til heilsuræktar fyrir yfir fatlaða / öryrkja / aldræða og einstaklinga í endurhæfingu.

Óskað er eftir staðfestingu á móttöku þessa bréfs og fylgigagna.

Virðingarfyllt, fyrir hönd eigenda Stjörnugrófar 10 Bústaðabletts 10



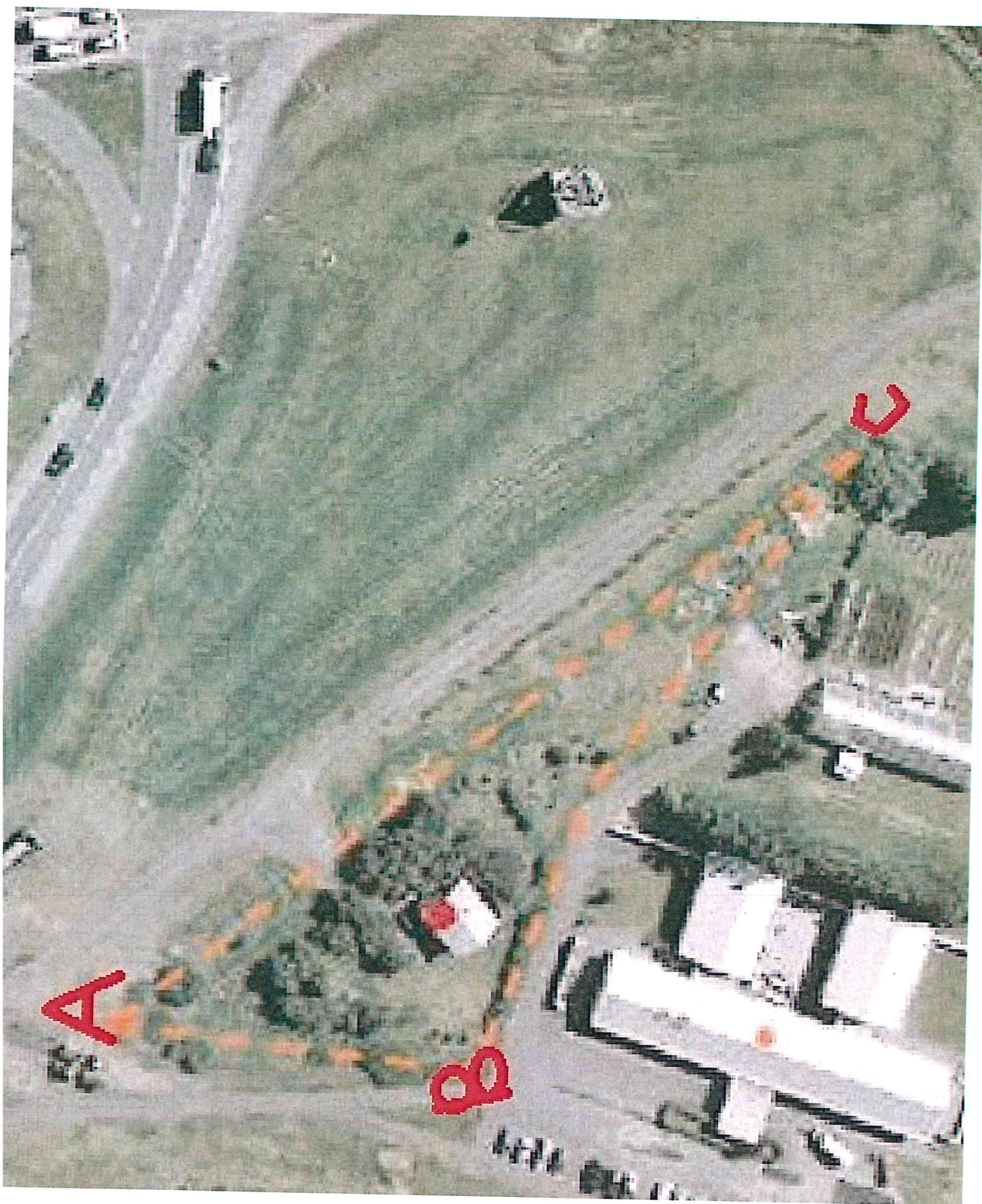
Soffía D. Halldórsdóttir



Mynd 5: Gróf úttekt á möguleikum svæðisins m.t.t. staðsetningar nýrra bygginga.

Skýringar á uppdrætti :

- A svæði** – 5.300m² svæði fyrir 2 sambýli, annars vegar styrkta búsetu fyrir 5-7 fatlaða einstaklinga (ca. 450-600m²) og hins vegar heimili fyrir 4-6 einstaklinga (350-500m²).
- B svæði** – ca. 3.700m² fyrir hluta af sambýli og/eða vistheimili.
- C svæði** – ca. 3.000m² svæði fyrir mögulega framtíðaruppbyggingu (utan deiliskipulagssvæðisins).
- 1.-2. Byggingar styrktarfélagssins Áss – lóð um 6.000m² (áætluð).
- 3. Lóð fyrir gróðurhús styrktarfélagssins Áss – ca. 1.000m²
- 4. Möguleg aðkoma að reit A – er í dag aðkoma að fyrrverandi leikskóla.
- 5. Möguleg aðkoma að reit A /B – hugsanlega gefur hún betri möguleika á fyrirkomulagi nýrra bygginga.
- 6. Möguleg aðkoma að reit B /C – núverandi aðkoma að gróðurhúsi.
- 7. Fyrrverandi leikskóli (verður fjarlægður/rifinn).
- 8. Íbúðarhús (ástand slæmt) Bústaðablettur 10 /erfðafestuland.
- 9. Stofnæð OR – vatnslögn sem ekki er mælt með að hreyft verði við.





Reykjavík, 28. apríl 2017

Bústaðablettur 10 (fyrirspurn)

Varðar: Lögð fram fyrirspurn Soffíu Drafnar Halldórsdóttur, mótt. 10. febrúar 2017, varðandi hjólaleigu fyrir fatlaða, öryrkja og aldraða á lóð nr. 10 við Bústaðablett. Einnig er lögð fram greinargerð Soffíu Drafnar Halldórsdóttur, ódags.



Skipulagsleg staða

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn á Opnu svæði (OP): Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar. (gr. 6.2.l. í skipulagsreglugerð).

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu en deiliskipulag er nú í vinnslu fyrir svæðið í kringum Stjörnugróf 7, 9 og 11 og Bústaðablett 10.

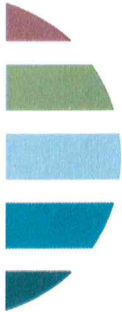
Í Stjörnugróf 7 og 9 er Styrktarfélagið Ás til húsa með vinnustofur fyrir fatlað fólk og útivistarsvæðið í Elliðaárdal er skammt undan. Því hentar staðsetningin mjög vel fyrir þá starfsemi sem spurt er um, þ.e. hjólaleigu fyrir fatlaða, öryrkja og aldraða.

Niðurstaða:

Jákvætt er tekið í að heimila hjólaleigu fyrir fatlaða, öryrkja og aldraða á lóð nr. 10 við Bústaðablett.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Halldóra Hrólfsdóttir



Reykjavík, 1. nóvember 2018

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

Umsögn Veitna við tillögu að breytingu á deiliskipulagi við Stjörnugróf 7 – 11

Veitur ohf. hafa rýnt tillögu að breyttu deiliskipulagi við Stjörnugróf 7 – 11 og óska eftir að gera athugasemd við tillöguna.

Á deiliskipulagsupprætti er afmörkuð mön sem er staðsett við lóðarmörk til austurs, en skv. texta deiliskipulag er staðsetning og umfang á upprætti leiðbeinandi og getur verið útfærð sem blanda af mön og vegg.

Vatnslögn Veitna liggur við mörk deiliskipulagssvæðisins að austanverðu. Lögnin tengir skipulagsreitinn og nærliggjandi svæði við stofnlögn kalds vatns við Bústaðaveg. Lögnin er komin til ára sinna og er viðkvæm fyrir raski og er hætt á að hún fari sundur við framkvæmdir við mön.

Veitur hyggjast endurnýja lögnina samhliða framkvæmd við mön. Mikilvægt er að framkvæmdirnar verði í samstarfi við Veitur og að fyrirtækinu berist upplýsingar um útfærslu og framkvæmdatíma þegar það liggur fyrir.

f.h. Veitna

Hólmfríður Bjarnadóttir

Skipulagsfulltrúi Veitna



Dags.: 12.11.2018/gej.

Varðar: Breyting á deiliskipulagi Fossvogshverfis vegna Stjörnugrófar 7-11.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga skrifstofu eigna og atvinnuþróunar varðandi breytingu á deiliskipulagi Fossvogshverfis vegna lóðanna nr. 7-11 við Stjörnugróf. Í breytingunni felst afmörkun lóða fyrir Stjörnugróf 7 og 9 og gera nýja lóð fyrir Stjörnugróf 11 þar sem heimilt verður að byggja íbúðarkjarna fyrir fatlaða einstaklinga á vegum velferðarsviðs Reykjavíkur, samkvæmt uppd. A2A arkitekta dags. 2. ágúst 2018. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 2. nóvember 2018 og er nú lagt fram að nýju.

Tillagan var auglýst frá 19. september 2018 til og með 31. október 2018.

Athugasemdir bárust frá:

Soffía D. Halldórsdóttir dags. 27. október 2018 og Veitur dags. 1. nóvember 2018.

Athugasemdir eru í meginatriðum eftirfarandi:

1. **Veitur ohf** gera athugasemd við mön sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir, við eystri mörk skipulagssvæðisins, vegna legu kaldavatns stofnlagnar á sama stað. Veitur hyggjast endurnýja lögnina samhliða uppbyggingu manar og óska eftir samstarfi um leið og útfærsla og framkvæmdaráætlun liggur fyrir.

Svar:

Sjálfsgagt og eðlilegt er að verða við óskum Veitna ohf um samstarf við uppbyggingu manarinnar og verður þeim óskum komið áfram til deildar Framkvæmda og viðhalds hjá Reykjavíkurborg.

2. **Soffía D. Halldórsdóttir** f.h.eigenda að Bústaðabletti 10 mótmæla byggingum og öðrum framkvæmdum á lóðinni og vísa þar til forsagnar vegna deiliskipulagsbreytingar. Mótmælt er afmörkun lóðarinnar og hún sögð röng. Athugasemdaraðilar segja sig hafa fengið samþykki fyrir hjólaleigu fyrir fatlaða/öryrkja/aldræða á svæði C (skv. fylgiskjali 1 BB10) og telja að með samþykkt deiliskipulagsins sé verið að koma í veg fyrir að af því getið orðið.

Svar:

Í deiliskipulagsbreytingu þeirri sem hér er til umfjöllunar er erfðafestulandið Bústaðablettur 10 afmarkað í samræmi við mæliblað Reykjavíkurborgar dags. 12.11.2003 (fylgiskjal 1) og hafa lögfræðingar Reykjavíkurborgar staðfest gildi þeirra. Samkvæmt leigusamningi dags. 2.júní 1932 (fylgiskjal 2), er um erfðafestuland til ræktunar að ræða en heimilað var að byggja á því hús árið 1945. Í leigusamningu kemur einnig fram að borgin hafi uppkaupsrétt. Uppgjör og frágangur vegna erfðafestulandsins er ófrágenginn. Í forsögn vegna deiliskipulagsbreytingarinnar er á umræddum uppdraetti (fylgiskjal 1 BB10) eingöngu verið að greina möguleika á svæðum til uppbyggingar en endanleg útfærsla á deiliskipulagingu er sú tillaga sem auglýst var 19.september til 31.október 2018. Á þeirri tillögu er svæði C utan afmörkunar deiliskipulagsins.

Eingöngu liggur fyrir jákvæð umsögn við fyrirsögn varðandi hjólaleigu en fyrirsögn er aðeins fyrsta skref af mörgum þar sem fyrst og fremst er verið að skoða skipulagslegar forsendur innan afmörkunar erfðafestulandsins (sjá mæliblað). Ekkert leyfi hefur verið veitt.

Í deiliskipulagsbreytingunni er eingöngu verið að ganga frá lóðaafmörkunum og skilgreina þróunarmöguleika Styrtarfélagsins Ás auk þess að bæta aðkomu og gera ráð fyrir nýbyggingu milli

húsanna fyrir búsetuúrræði Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar. Ekkert af því ætti að koma í veg fyrir hjólaleigu fyrir fatlaða innan skilgreindar lóðar Bústaðabletts 10 ef leyfi fæst til starfseminnar. Ef fyrirhugað er að fara út fyrir afmörkun þess erfðafestulandsins skal leggja inn sérstaka fyrirspurn varðandi það til skipulagsfulltrúa.

NIÐURSTAÐA:

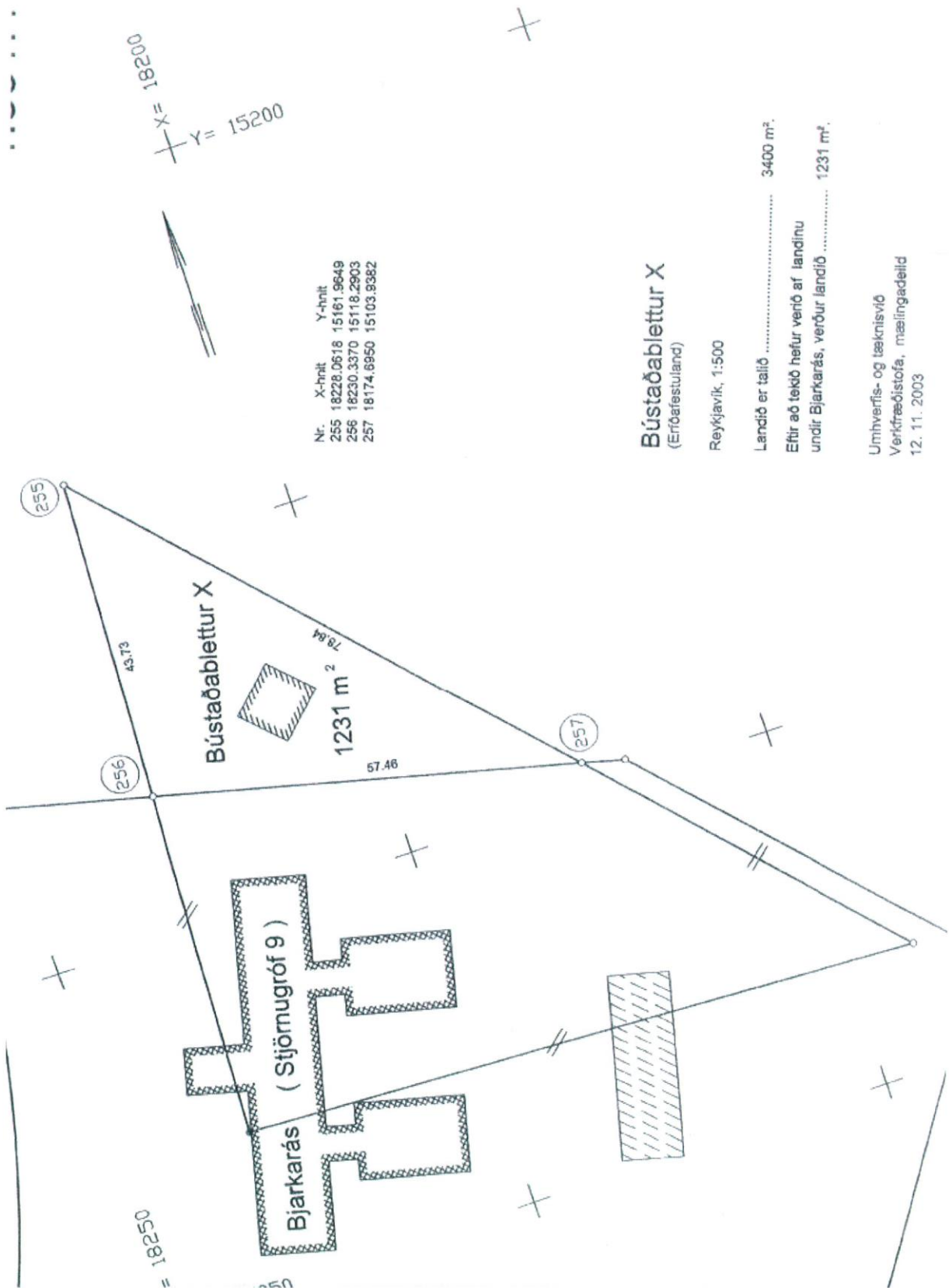
Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt en að óskum Veitna ohf um samstarf verði komið áfram til deildar Framkvæmda og viðhalds vegna framkvæmda á mön/vegg.

f.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt /verkefnisstjóri.

Fylgiskjal:

Afmörkun erfðafestulands /mæliblað dags. 12.11.2003 (1)
og leigusamningur um erfðafestuland þinglýst þann 3.11.1932 (2).

Fylgiskjal 1 með athugasemd 2 /mæliblað



Leigusamningur um
erfðafestuland til ræktunar.

Samrit.

E/404

Borgarstjórnin í Reykjavík

Gjörir kannugt:

Samkvæmt ályktun bæjarstjórnarinnar hinn 2. júní 1932
er með bræfi þessu herra Vigdísar Jónasyni

Það leigð á erfðafestu til ræktunar landspíða af sem
lýst er í töluð 1 hér á eftir, með eftirgreindum nánari skilmálum:

1. Hin leigða landspíða er 0,34 hektarar að flatarmáli samkv. við-
festum upprætti og er rétthyrndur þríhyrningur að lögun
og takmarkast að sunnan af Bústaðabletti IX, að vestan
af Breiðhóltsvegi og að norðaustan af Sogavegi.

Landið nefnist Bústaðablettur X

2. Landið er leigt á erfðafestu til ræktunar, en ekki til annara afnota.
Leigutaki öðlast því eingöngu ræktunarrétt, og má ekki gera hús nje
aðrar byggingar á erfðafestulandinu, nema fengið sje sjerstakt leyfi
bæjarstjórnar til þess.
3. Leigutaki skal hafa gírt erfðafestulandið gripheldri girðinga áður en
ár er liðið frá því er landið er honum útvísað, ella fellur landið aftur
til bæjarins án endurgjalds.
4. Eftir að ár er liðið frá útvisun skal leigutaki á ári hverju rækta til tóna,
matjurtagardra eða annarar sáningar eigi minna en 0,34 hektara,
þannig að landið sje fullræktað á næstu 2 árum eftir að útvis-
un fór fram. Sá hluti erfðafestulandsins, sem að þeim árum liðnum er
ekki fullræktaður, fellur aftur til bæjarins án endurgjalds, eða ef bæj-
arstjórnin kys heldur, getur hún hækkað afgjald alls landsins um 50%
þangað til ræktunarskilyrðunum er fullnægt, enda ákveði þún þá jafn-
framt frest til að fullrækta landið.
5. Ef girðingum er ekki viðhaldið eða erfðafestulandið gengur verulega
úr sjer að rækt, hvorttveggja eftir mati tveggja óvifðallra dómkváððra
manna, fellur landið aftur til bæjarins án endurgjalds, og er þá leigu-
taka skytt að taka burtu girðingar og önnur mannvirki, innan hæfilegs
fresta, er bæjarstjórnin setur. Þeir, sem veð kunna að eiga í landinu
eða í mannvirkjum, sem á því eru gerð með leyfi bæjarstjórnar, skulu
þó eiga óskertan rétt sinn til að ganga að veðinu fyrir upphæð, sem
er ekki hærri en verð landsins og mannvirkjanna, eins og það verður
ákveðið samkvæmt 7. grein.

Eigi banki, sparisjóður, opinber sjóður eða stofnun veð í landinu og
mannvirkjunum, skal þeim þó heimilt að ganga að veðinu fyrir afri
veðskuldinni.

6. Fyrsta árið eftir að útvisun hefir farið fram, greiðist ekkert erfðafestu-
gjald. Næstu 1 ár þar á eftir, eða þau ár, sem leigutaka eru ætluð til
að rækta landið, greiðir leigutaki 20 krónur fyrir hvern hektar á
ári og að liðnum þeim 1 árum er erfðafestugjaldið 40 krón-
ur fyrir hvern hektar á ári. Árgjaldið greiðist 1. júlí ár hvert, í fyrsta
sinn 1. júlí 1933. Hús og önnur mannvirki á landinu, svo og afurðir
af því, eru að veði fyrir erfðafestugjaldinu, og sje það eigi greitt á

Ákveðnum gjalddaga, má því til lúknings gera fjárnám í öllum hlúðum og mannvirkjum og afurðum á landinu, samkvæmt 15. gr. laga 16. desember 1885 um lögtak og fjárnám án undanfarins dóms eða sáttar. Dráttarvexti skal greiða samkvæmt lögum nr. 36, 4. júní 1924, um bæjargjöld í Reykjavík.

7. Hvenær sem bæjarstjórnin telur sig þarfnast landsins handa bænum eða öðrum, er leigutaka skylt að láta af hendi erfðafesturjett sinn, hvort heldur er að öllu landinu eða nokkrum hluta þess, gegn 10. áura endurgjaldi fyrir hvern fermeter af landi í fullri túnrækt. Endurgjald fyrir þann hluta landsins, sem er í annari rækt en túnrækt, er undirbúinn til ræktunar, eða genginn úr sjer að rækt, skal greiða eftir mati 2ja óvilhaltra, dómkvaddra manna, og skal þá miðað við hið ákveðna endurgjald fyrir land í fullri túnrækt, en fyrir þann hluta landsins, sem er óræktadur, skal ekkert endurgjald greiða. Nú eru byggingar, girðingar eða önnur slík mannvirki á þeim hluta landsins, sem bæjarstjórnin krefst sjer afhent, og mannvirkin gerð með samþykki bæjarstjórnar, og getur bæjarstjórnin þá einnig krafist afhendingar á þeim, enda greiði hún andvirði þeirra eftir mati sömu manna. Matskostnaður greiðist úr bæjarsjóði.

8. Ef leigutaki vill selja af hendi erfðafesturjett sinn að nokkru eða öllu, skal hann leita leyfis bæjarstjórnarinnar til þess, og á hún forkauparjett fyrir hið ákveðna söluverð. Virðist bæjarstjórninni söluverðið of hátt, getur hún þó látið fram fara mat samkvæmt 7. gr., og á þá forkauparjett fyrir matsaverðið. Í hvert skifti, er bæjarstjórnin leyfir allka afhendingu til annars leigutaka, skal borgarstjóri rita leyfið á brjef þetta og hinn ný leigutaki skuldbinda sig til að halda erfðafestuskilmálana.

Ákveði þessarar greinar ná einnig til þess, ef skuldheimtumenn leigutaka eða veðhafar, aðrir en hankar, sparisjóðir, opinberar stofnanir eða sjóðir (sbr. 5. gr.), ganga að eiginni.

9. Með þessum takmörkunum er leigutaka heimilt að selja erfðafesturjett sinn, veðsetja hann eða ráðstafa honum á annan hátt.

10. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld til hins opinbers, er lagðir kunna að verða á erfðafestulandið sem gjaldstofu.

11. Af erfðafestubrjefi þessu eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs, og skal leigutaki láta þingless það á sinn kostnað og greiða stimpilgjald. Nýr leigutaki skal og láta þingless áritun á brjefið samkvæmt 8. grein.

Borgarstjórnin í Reykjavík 5. september 1932

Borgarstjóri

Jeg undirritaður leigutaki geng að framskráðum skilmálum og skuldbind mig til að halda þá í öllum greinum.

Reykjavík 24. október 1932

Vignir Þinnar

Vitundarvottar:

P. Audunsson
Kelgi Sigurðsson

Móttekið 27. október 1932
Losið á borgarþingi í Reykjavík 3. nóv. 1932
og lagt í *A 3* fl. 92
Þinglustarstjafi *2. vaktarmann*

Amfari: Það mun þá hafa farið fram hjá þessum

Gjald kr. 2.-
Greitt *1932*

27.10.32
Lóðuskrárritarinn
Reykjavík

Kæðulíðinn