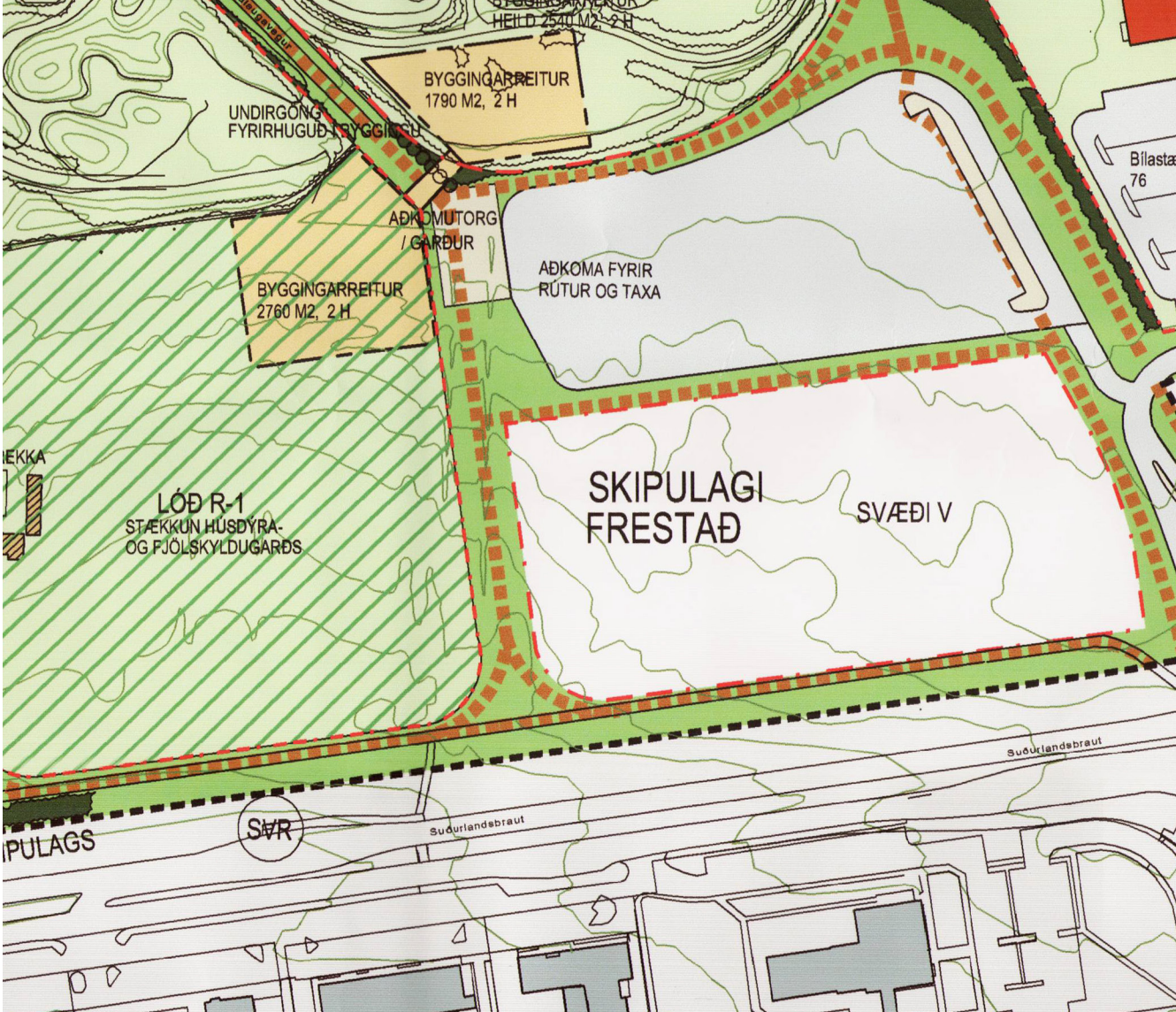
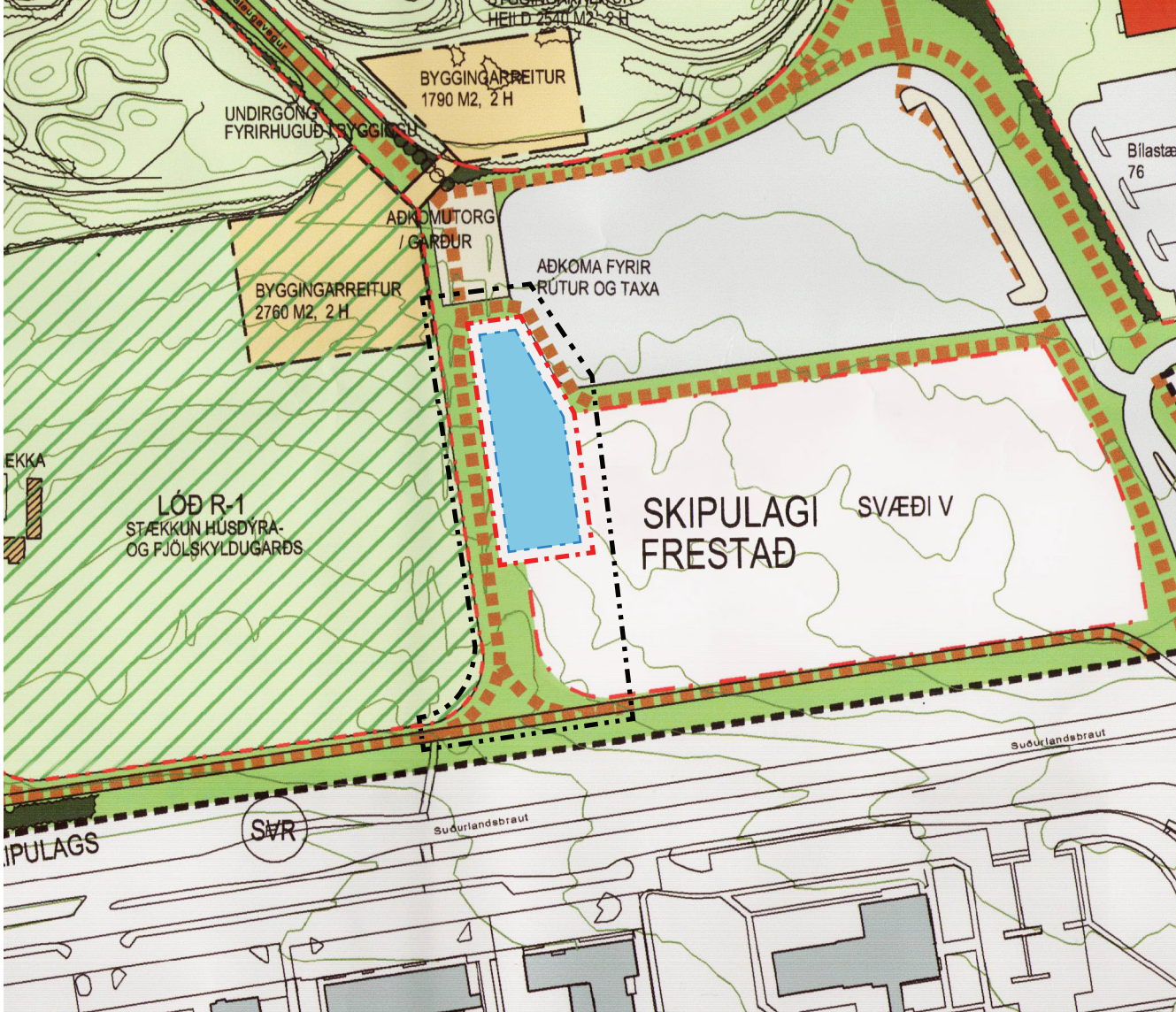


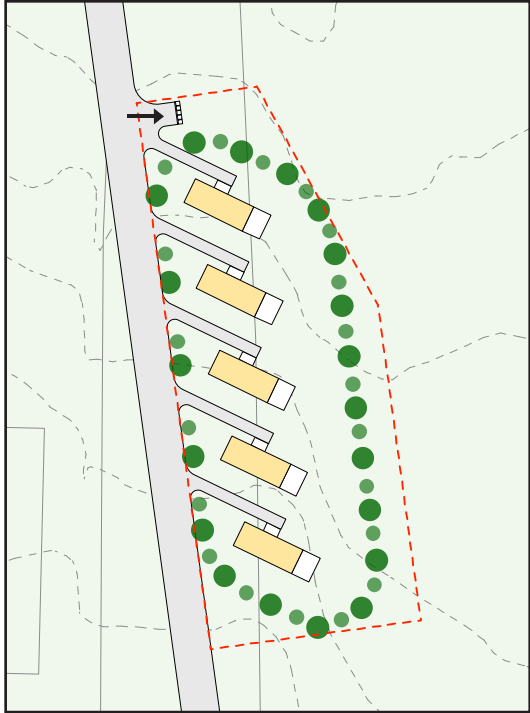
BREYTING Á DEILISKIPULAGINU „LAUGARDALUR - AUSTURHLUTI“ VEGNA NÝRRAR LÓÐAR FYRIR SMÁHÝSI



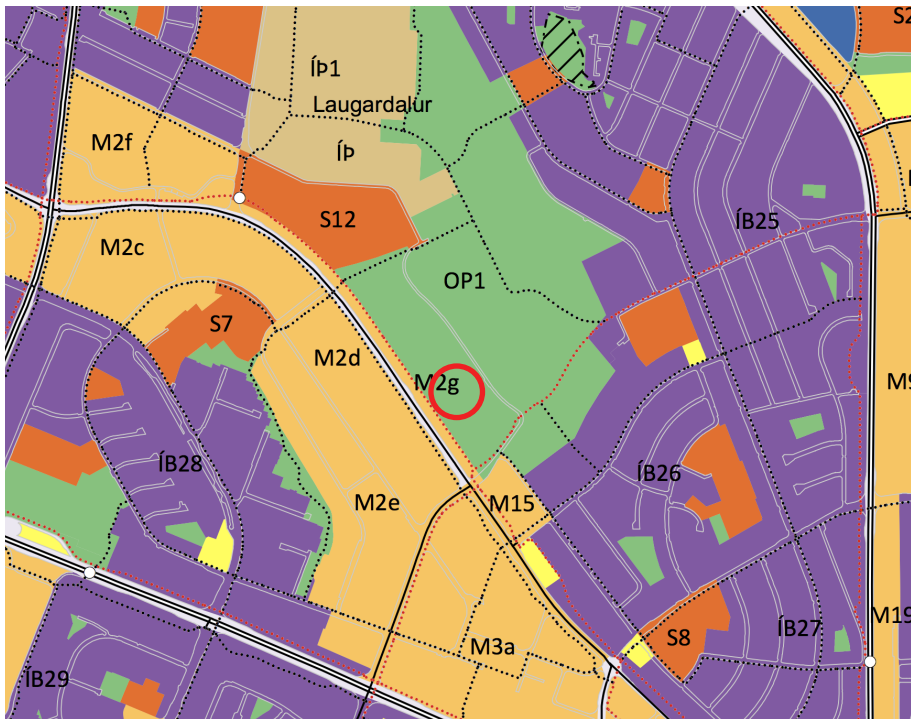
GILDANDI DEILSKIPULAG 1:2000
samþykkt í borgarráði 13. janúar 2005.



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:1000
tillaga að fyrirkomulagi húsa



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Við deiliskipulagsbreytinguna verður til ný lóð. Hún er staðsett á opnu borgarlandi mitt á milli Suðurlandsbrautar og Engjavegar, að hluta til á og sunnan við núverandi malarbílaþplan.

AÐALSKIPULAG

Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2010-2030) er húsnæði fyrir alla. Í kaflanum *Borg fyrir fólk* kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsgerða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur Opín svæði-Borgargarðar (OP1). Eftirfarandi kemur fram um borgargarða: „Sett er fram stefna um alla skilgreinda borgargarða innan þéttbýlis. Um þá gilda einnig almennir skilmálar sem settir eru fram í kafla um skilgreiningu opinna svæða innan þéttbýlis.“

Opíð svæði-Borgargarðar merkt *OP1. Laugardalur* er skilgreint: „Laugardalur er einn af mikilvægustu borgargarðunum innan þéttbýlis. Fjölbreytt íþrótt- og afþreyingarastaða einkennir svæðið sem byggt hefur upp á þó nokkrum tíma. Megin stefnan í skipulagi dalsins er að halda áfram með uppbyggingu sambærilegrar útivistar og afþreyingarstöðu sem nú er að finna á svæðinu.“

Þó reiturinn sé skv. Aðalskipulagi skilgreindur sem borgargarður, þá er hér um ræða svæði innan deiliskipulags sem ekki hefur neina skilgreinda notkun og er að mestu innan svæðis sem er merkt „Skipulagi frestað“. Auk þess er ekki um að ræða hefðbundna varanlega búsetu á lóðinni, heldur tímabundið úrræði á meðan svæðið hefur ekki fengið formlega skilgreiningu eða hlutverk.

DEILSKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag *Laugardalur*, samþykkt í Borgarráð 8. 7. maí 1991. Um er að ræða breytingu á síðast samþykku deiliskipuagli fyrir svæðið *Laugardalur - Austurlúti*, samþykktu í Borgarráði 13. janúar 2005 og með augsýningu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 17. febrúar 2005. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið annars vegar skilgreint sem gönguleið og hinsvegar svæði sem er ekki sérstaklega skilgreint, heldur er tekið fram að deiliskipulagi sé frestað þar (Svæði V). Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

NÚVERANDI STAÐA

Svæðið sem um ræðir er annars vegar malarbílaplan og hins vegar tún á borgarlandi sem er ekki í neinni formlegri notkun.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Sjá nánar gildandi deiliskipulag *Laugardalur - Austurhluti*, samþykkt í Borgarráði 13. janúar 2005.

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhysum á völdum stöðum í borginni sem búsetu-úrræði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir allt að fimm smáhysum á nýrri lóð. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni.

SÉRSKILMÁLAR

Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna.
Stærð lóðar er 1850 m²
Gert er ráð fyrir allt að fimm smáhúsum á lóðinni.
Húsin eru allt að 35 m² að stærð en auk þess er heimilt
að gera skyggni yfir inngöngum.
Hámarkshæð húsa er 3,5m frá gólfkóta.
Gólfkoti húsa verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi
umhverfi.
Nýtingarhlutfall er 0,095.

Leitast skal vío að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, eða það sem hentar skjólstaðingum, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsælu og og sólríku útsvæði. Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringaruppdraetti.

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

Gera skal ráð fyrir trjáum og gróðri við hönnun lóðarinnar. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með hellulögðum gangstígum og grasþöpum. Æskilegt er að gróðursetja tré norðan megin við lóðina til að gefa skjól og mjúka ásynd.

Gera skal grein fyrir hljóðvíst á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hljóðstíg verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæðið samkvæmt gildandi reglugerð.

Ef hljóðstíg fer yfir $LA_{eq} = 65$ dB við húshliðar gildir hljóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.).

Heimilt er að reisa hljóðvegg meðfram lóðarmörkum til að tryggja viðunandi hljóðvist ef þörf krefur.

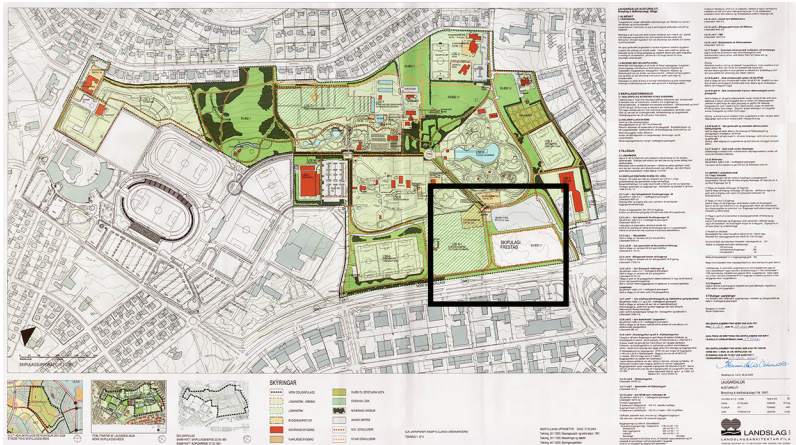
Gert er ráð fyrir að lóð sé afmörkuð með girðingu eða gróðri.

Gerður er fyrirvari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.

Aðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Tengingar inn á lóðina skulu allar vera frá núverandi malarbílaplani sem er tengt Engjavegi.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni en tryggja skal aðkomu sorphirðu- og neyðarbíla.

Gönguleiðum samkvæmt gildandi deiliskipulagi er hliðrað lítillega og fylgja lóðamörkum nýju lóðarinnar.



GILDANDI DEILISKIPULAG YFIRLITSMYND 1:20000
samþykkt í borgarráði 13. janúar 2005.

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAÍ | kt: 240182-3949 | andri@tripoli.is

Guðni Valberg | Arkitekt FAÍ | kt: 250880-5299 | gudni@tripoli.is

Jón Davíð Ásgeirsson | Arkitekt FAÍ | kt: 250280-5729 | jon@tripoli.is