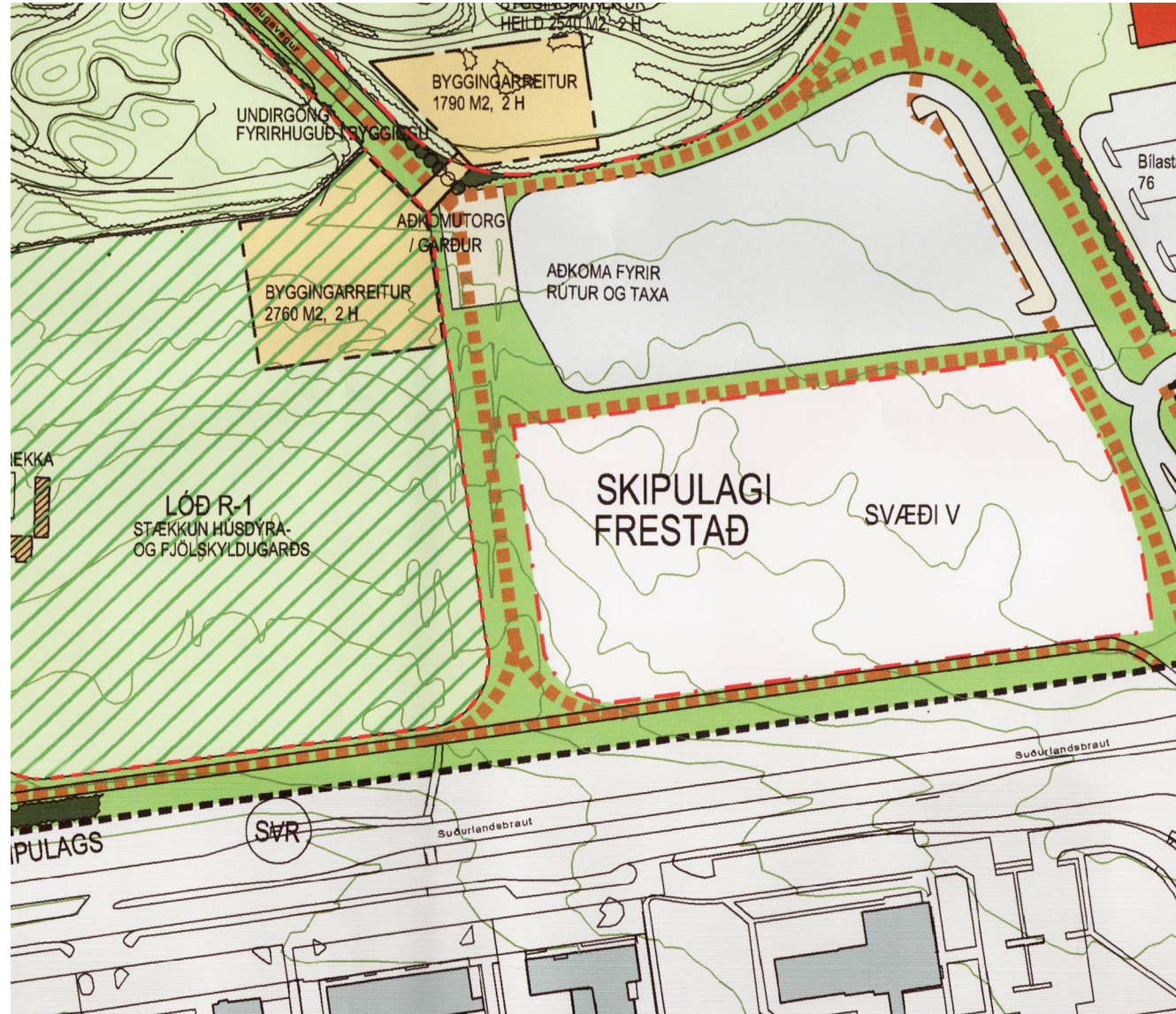
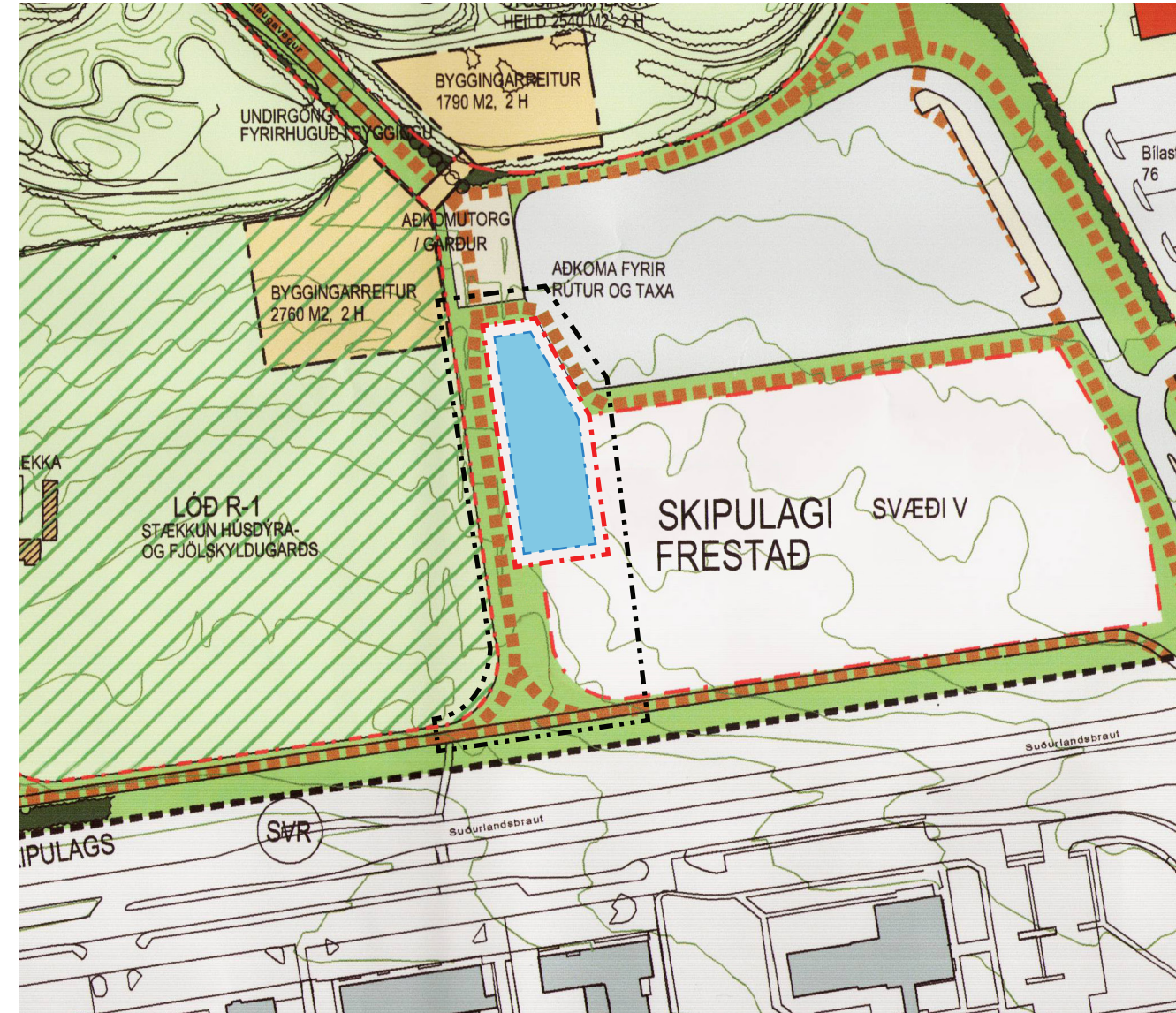


BREYTING Á DEILISKIPULAGINU „LAUGARDALUR - AUSTURHLUTI“ VEGNA NÝRRAR LÓÐAR FYRIR SMÁHÝSI



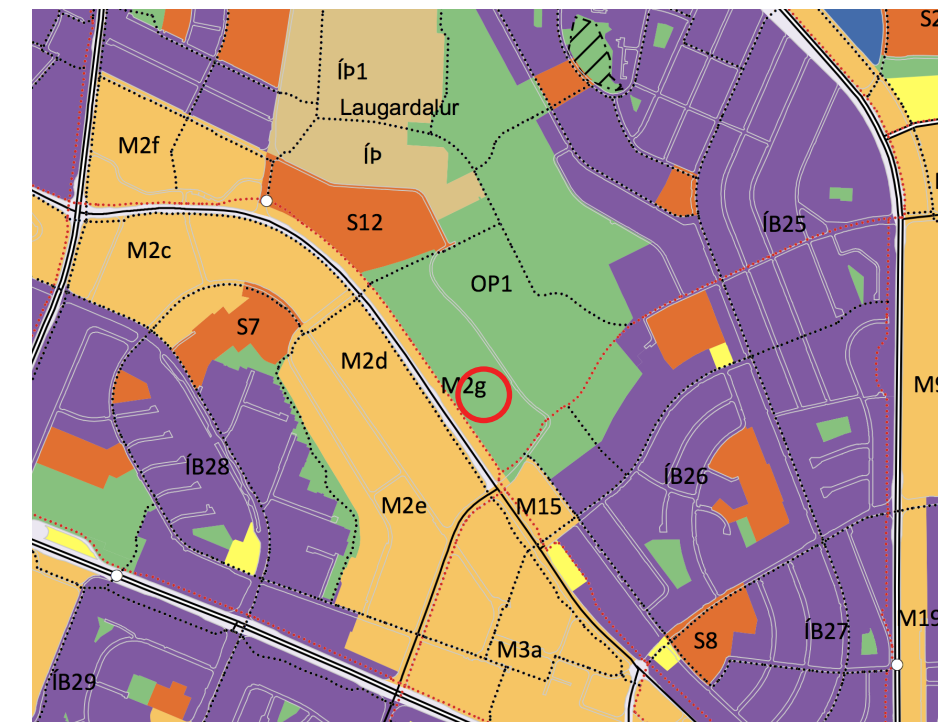
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000
samþykkt í borgarráði 13. janúar 2005.



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:1000
tillaga að fyrirkomulagi húsa



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk nýrrar lóðar
- Byggingareitur
- Aðkoma akandi inn á lóð
- Smáhýsi
- Gróður
- Sorp
- Gönguleiðir

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 malarbílaplan.

ADALSKIPULAG
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 húsgæða og búsetukosta fyrir alla félags hópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur Opin 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.“

Opið svæði-Borgargarðar merkt OP1. *Laugardalur* er skilgreint: „Laugardalur er einn af mikilvægustu borgargörðunum innan þéttbýlis. Fjölbreytt íþrótt- og afþreyingaraðstaða einkennir svæðið sem byggt hefur upp á þó nokkrum tíma. Megin stefnan í skipulagi dalsins er að halda áfram með uppbyggingu sambærilegrar útivistar og afþreyingaraðstöðu 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.

DEILISKIPULAG
Í gildi er deiliskipulag *Laugardalur*, samþykkt í Borgarráði 7. maí 1991. Um er að ræða breytingu á síðast samþykktu deiliskipuagli fyrir svæðið *Laugardalur - Austurhluti*, samþykktu í Borgarráði 13. janúar 2005 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 17. febrúar 2005. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið annars vegar skilgreint sem gönguleið og hins vegar 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 smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetu-úrræði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir allt að fimm smáhýsum 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 smáhýsum 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. Gólfkóti húsa verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,095.

Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, eða það sem hentar skjólstæðingum, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsælu og og sólríku útisvæði. Sjá leiðbeinandi uppröðun 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 hellulögðum gangstígum og grasþökum. Æskilegt er að gróðursetja tré norðan megin við lóðina til að gefa skjól og mykja ásýnd.

Gera skal grein fyrir hljóðvist á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hljóðstig verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hljóðstig fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar gildir hljóðvistarstaðallinn IST 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 malarbílaplanu sem er tengt Engjavegi.

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

Gönguleiðum samkvæmt gildandi deiliskipulagi er hlíðrað lítillaga og fylgja lóðarmörkum nýju lóðarinnar.



LOFTMYND tekin 5/8/2019 (Borgarvefsjá) 1:1000

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__.

Breyting á deiliskipulaginu „Laugardalur - Austurhluti“

vegna nýrrar lóðar fyrir smáhýsi.

Mkv: 1:1000 / 1:2000 / 1:20000

Útgáfa dags: 28.01.2020

Blaðastærð: A2

Teiknað: GV

Útgáfa 1

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

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

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

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

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



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