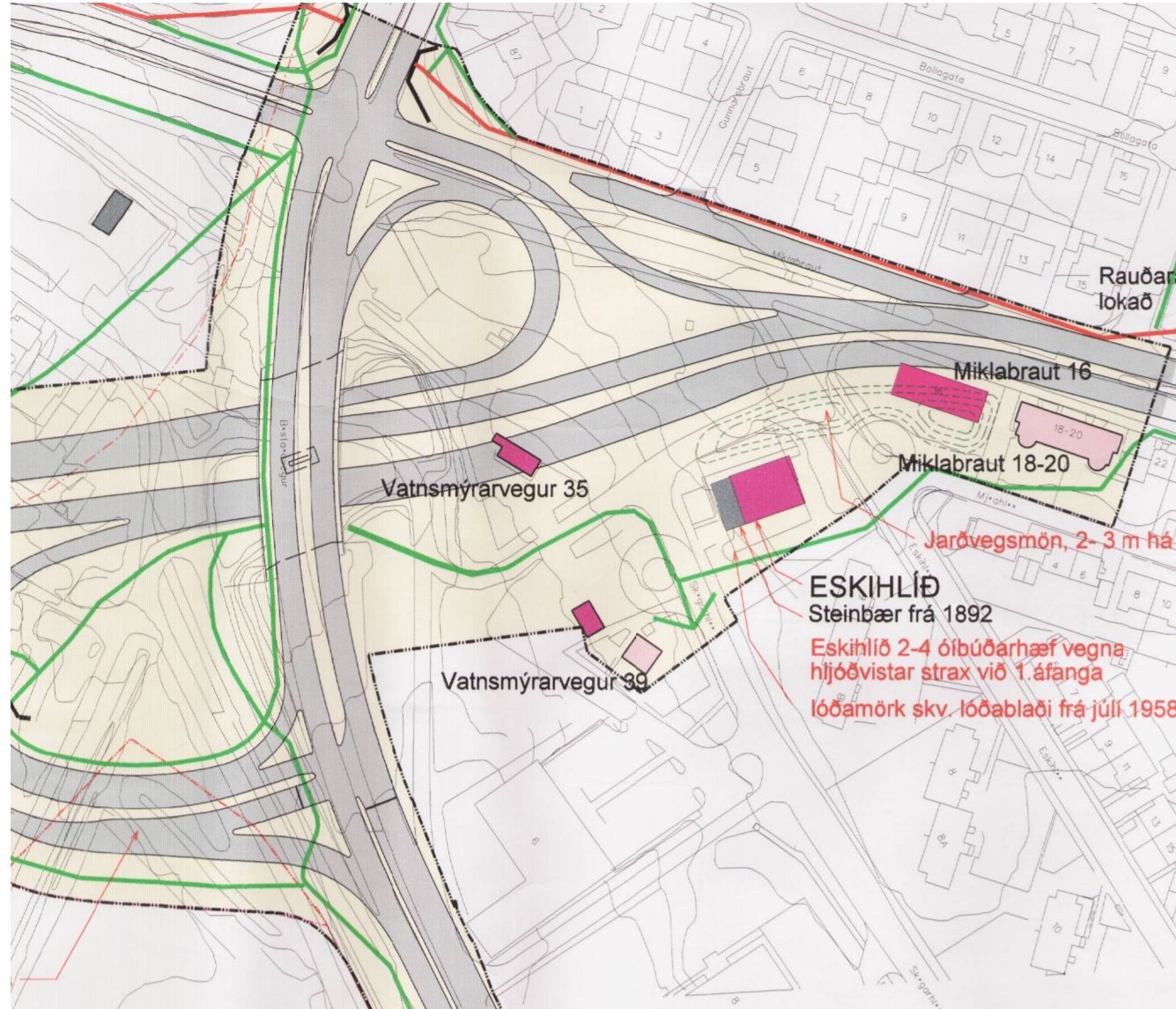
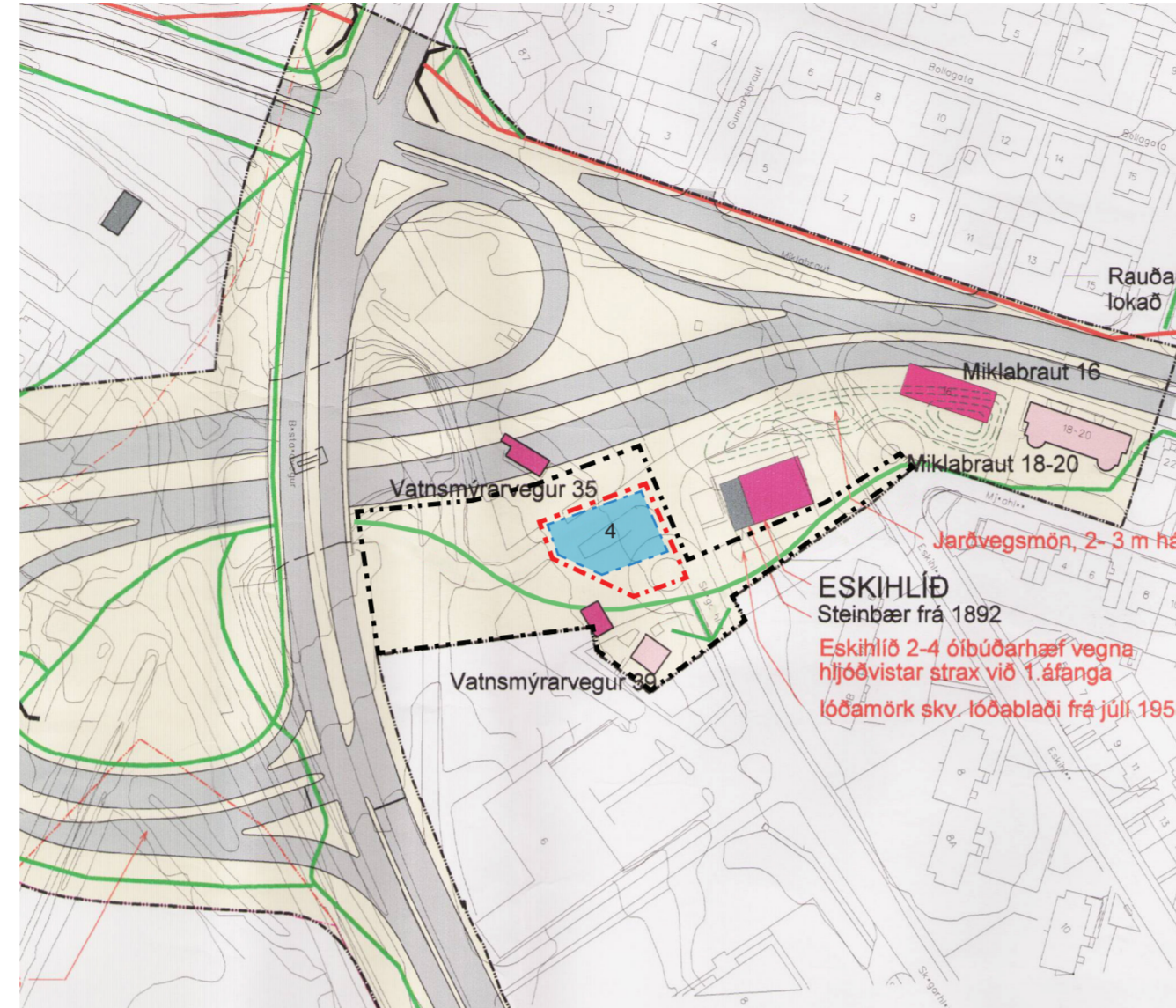


BREYTING Á DEILISKIPULAGINU „FÆRSLA HRINGBRAUTAR - VESTUR AÐ ÞORFINNSTJÖRN“ VEGNA NÝRRAR LÓÐAR FYRIR SMÁHÝSI: SKÓGARHLÍÐ 4



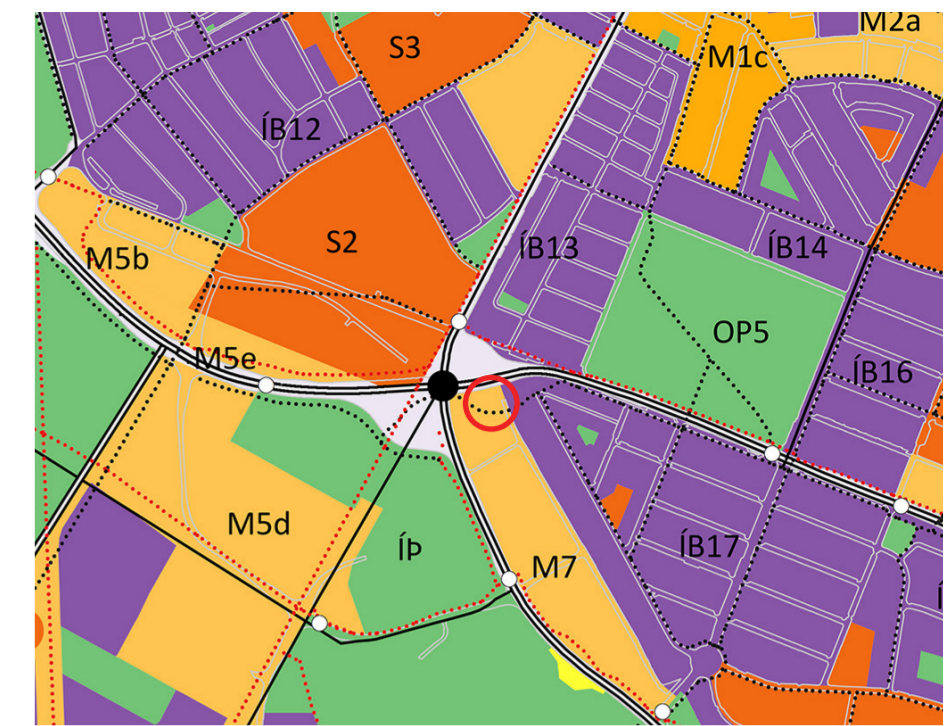
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000
samþykkt í borgarráði 20. maí og 21. október 2003



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
- Girðing
- Gróður
- Tengistígar

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Við deiliskipulagsbreytinguna verður til ný lóð. Hún nær til svæðis sem afmarkast af Skógarhlíð til austurs, veghelgunarsvæði Miklubrautar til norðurs, göngustíg á borgarlandi til suðurs og trjábæði á borgarlandi til vesturs.

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 húsgæða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur miðsvæði (M7) 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 M7, Skógarhlíð er skilgreint: „Blanda skrifstofa, þjónusta og stofnana. Léttur iðnaður heimill. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt.“

DEILISKIPULAG
Í gildi er deiliskipulag *Færsla Hringbrautar - vestur að Þorfinnstjörn*, samþykkt í Borgarráði 20. maí og 21. október 2003 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 20. nóvember 2003. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið skilgreint sem veghelgunarsvæði Miklubrautar, en tengistígur er sýndur gegnum svæðið. Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

NÚVERANDI STAÐA
Svæðið sem um ræðir er tún á borgarlandi og ekki í neinni formlegri notkun.

ALMENNIR SKILMÁLAR
Sjá nánar gildandi deiliskipulag *Færsla Hringbrautar - vestur að Þorfinnstjörn*, samþykkt í Borgarráði 20. maí og 21. október 2003.

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetu-úræði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir allt að þremur smáhýsum á nýrri lóð: Skógarhlíð 4. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni. Lega tengistígs yfir lóðina er færð í deiliskipulagsbreytingu svo hún sýni raunverulega legu stígsins í núverandi mynd.

SÉRSKILMÁLAR
Skógarhlíð 4
Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 900 m². Gert er ráð fyrir allt að þremur 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 0,117.

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 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 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 mýkja ásjúnd.

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 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 Skógarhlíð.

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



LOFTMYND tekin 17/7/2018 (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__.

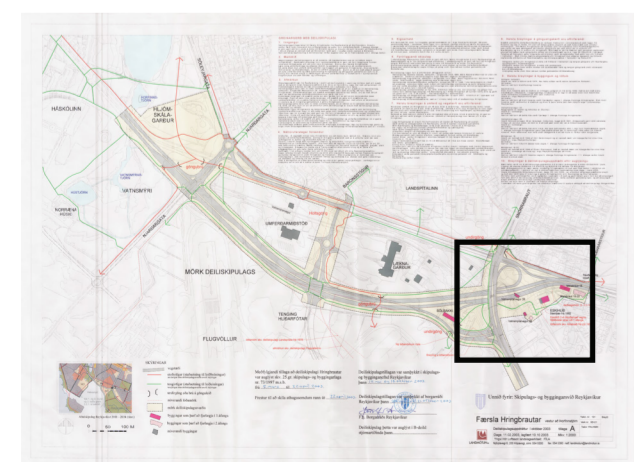
Breyting á deiliskipulaginu „Færsla Hringbrautar-vestur að Þorfinnstjörn“ vegna nýrrar lóðar fyrir smáhýsi:

Skógarhlíð 4.
Mkv: 1:1000 / 1:2000 / 1:20000
Útgáfa dags: 30.10.2019
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 20. maí og 21. október 2003