

BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEÐURSTOFUHÆÐAR, VEGNA SMÁHÝSA Á NÝRRI LÓÐ: BÚSTAÐAVEG 5a



VEÐURSTOFUHÆÐ -NÝR MÆLIREITUR, Kanon arkitektar, dags. 07/02/2019
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:1000

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Við deiliskipulagsbreytingu stækkar skipulagssvæðið og ný lóð fyrir smáhýsi verður til. Breytingin nær til svæðis sem liggur suðvestan við Bústaðarveg 7a (vatnsgeymi Veitna) og sunnan megin við nýja lóð fyrir mæltreit Veðurstofunnar. Svæðið er óbyggt.

DEILISKIPULAG

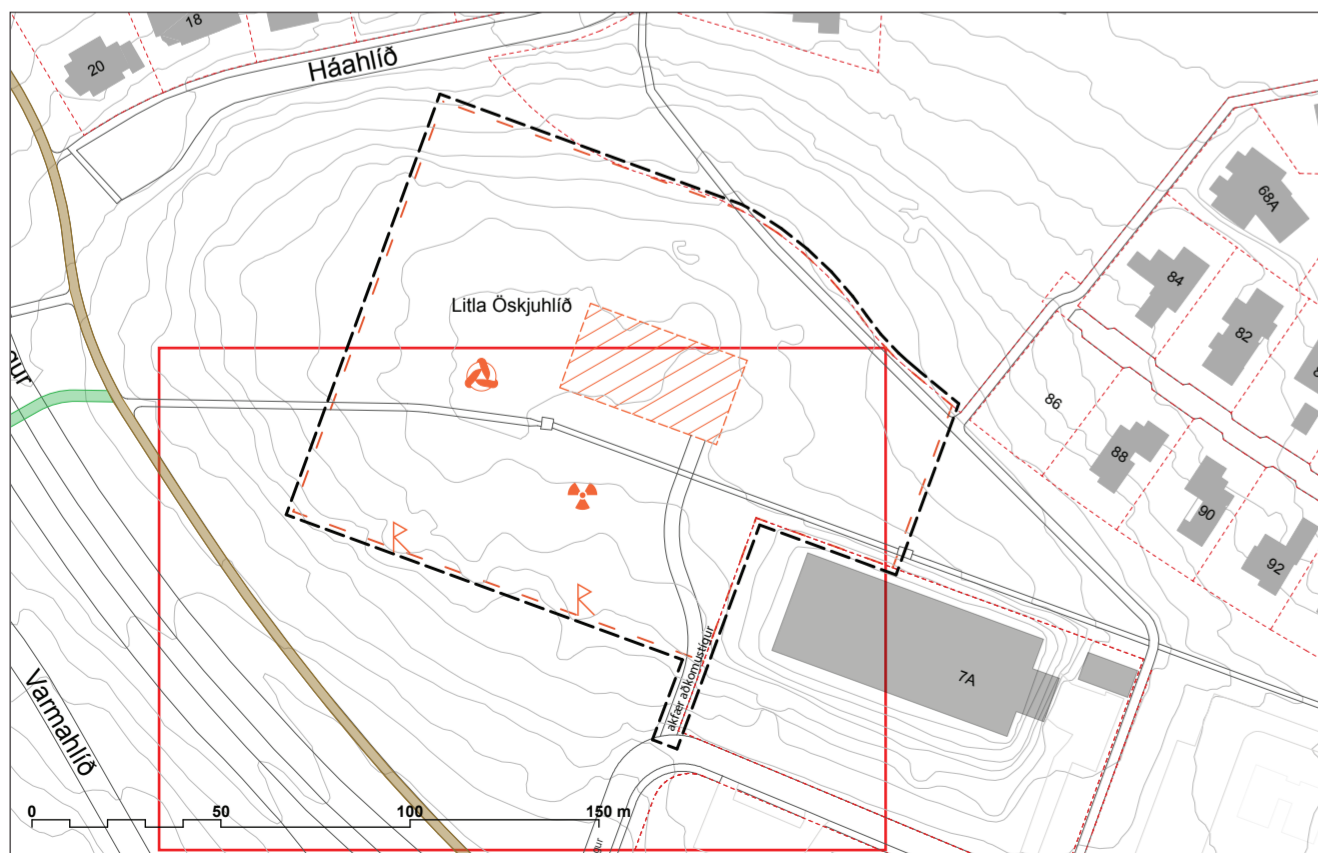
Í gildi er deiliskipulag Veðurstofuhæð -nýr mæltreit, samþykkt í borgarráði 21.febrúar 2019 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 29.mai 2019. Svæðið sem breytingin nær til er utan núverandi skipulagssvæðisins og er á opnu svæði.

NÚVERANDI STAÐA

Svæðið sem um ræðir er á borgarlandi og er óbyggt. Svæðið er í halla, snýr í suður en suður af lóðinni er þung umferð á Bústaðavegi. Norðan megin við lóðina er nýr mæltreit Veðurstofunnar.

AÐALSKIPULAG

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.“ Samkvæmt núgildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er skilgreining landnotkunar opið svæði (OP). Hin nýja lóð er í jaðri miðsvæðis M25 (Veðurstofuhæð) þar sem áhersla er á blandaða byggð.



GILDANDI DEILISKIPULAG YFIRLITSMYND 1:2000
samþykkt í borgarráði 21.febrúar 2019



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1000

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir allt að fimm smáhýsum á lóðinni.

Lóðin er staðsett á opnu svæði (OP) en gera má ráð fyrir smáhýsum á þessum tiltekna stað þar sem takmarkað jarðrask fylgir uppsetningu þeirra og aðeins er um tímabundið búsetuúrræði að ræða.

SÉRSKILMÁLAR LÓÐAR

Bústaðavegur 5a
Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 1820 m²

Gert er ráð fyrir allt að 5 smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 35m² að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum.



SKÝRINGARMYND 1:1000 (tillaga að fyrirkomulagi húsa)



LOFTMYND 1:1000 (tekin 17/7/2018, Borgarvefsjá)

Hámarkshæð húsa er 3,5 m frá gólfkóta. Gólfkóti húsanna verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,1

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 skýringarupprætti.

Veita skal skjól fyrir hljóðmengun frá umferð við Bústaðaveg með hljóðvegg eða hljóðmön. 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.)

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. Gróðursetja skal runna eða tré við lóðina til að mýkja ásynd utan frá og gefa hlylegra yfirbragð. Ekki skal gera ráð fyrir háum trjágróðri sem gæti skyggt á mæltreit norðan við lóðina.

Aðgengi 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 innkeyrslu austan megin frá Bústaðavegi. Tryggja skal aðkomu sorphirðu- og neyðarbíla. Reiðhjólstæði eru staðsett á lóðinni.

Gerður er fyrirvari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.

ALMENNIR SKILMÁLAR

(Útdráttur, sjá nánar gildandi deiliskipulag Veðurstofuhæð -nýr mæltreit dags.29.mai 2019.)

Á mæltreit verða möstur, mælitæki og tengd aðstaða til veðurmælinga og rannsókna. Umhverfis mæltreitinn verður opið helgunarsvæði, sem nýtist sem útivistarsvæði.

Fornleifa- og húsakönnun
Á tveimur stöðum á helgunarsvæði mæltreits eru merktar minjar. Umgengni við fornminjar skal vera í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012. Forðast skal rask nær en 15 m frá sýnilegum útmörkum fornminja. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er sbr. 24.grein laga um menningarminjar nr.80/2012.

Lýsing deiliskipulagstillögu
Á mæltreitnum eru stundaðar langtíamælingar Veðurstofunnar, en reiturinn er jafnframt notaður sem tilraunareitur til mælitæknilegra rannsókna. Geislavarnir ríkisins eru einnig með aðstöðu fyrir mæla á svæðinu. Reiturinn verður girtur af með mannheldri, gagnsærri girðinu og læsanlegu hliði. Helgunarsvæðið verður ekki afgrit og nýtist sem fyrr sem almennt útivistarsvæði sbr. landnotkun núgildandi aðalskipulags. Ekki skal gera ráð fyrir háum trjágróðri á helgunarsvæðinu. Almenn gildir að byggingar eða önnur mannvirki mega ekki skyggja á reitinn.



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

- — Afmörkun gildandi skipulagssvæðis
- - - - Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - - Lóðarmörk nýrrar lóðar
- ■ ■ ■ Byggingareitur
- ➔ Aðkoma akandi inn á lóð
- ⚠ Skráðar minjar
- ▨ Mæltreit Veðurstofunnar
- Smáhýsi
- Girðing
- 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@sttika.is

Magnea P. Guðmundsdóttir arkitekt
kt.170378-3779
magnea@sttika.is

teiknistofan STIKA

Hverfisgata 18, 101 Reykjavík
s.8686584, 8663090

VEÐURSTOFUHÆÐ, ný lóð fyrir smáhýsi
Breyting á deiliskipulagi

Mælikv. í A2
1:2000/1:1000

Teikn. EHF/MPG
Dags. 30.október 2019

RVK_VH_D_18_001

Útgáfa 1