



Reykjavík 30.08.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 29. ágúst 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Fossvogshverfi - Stjörnugróf 7-11

Lögð fram 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 uppdr. A2A arkitekta dags. 2. ágúst 2018.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

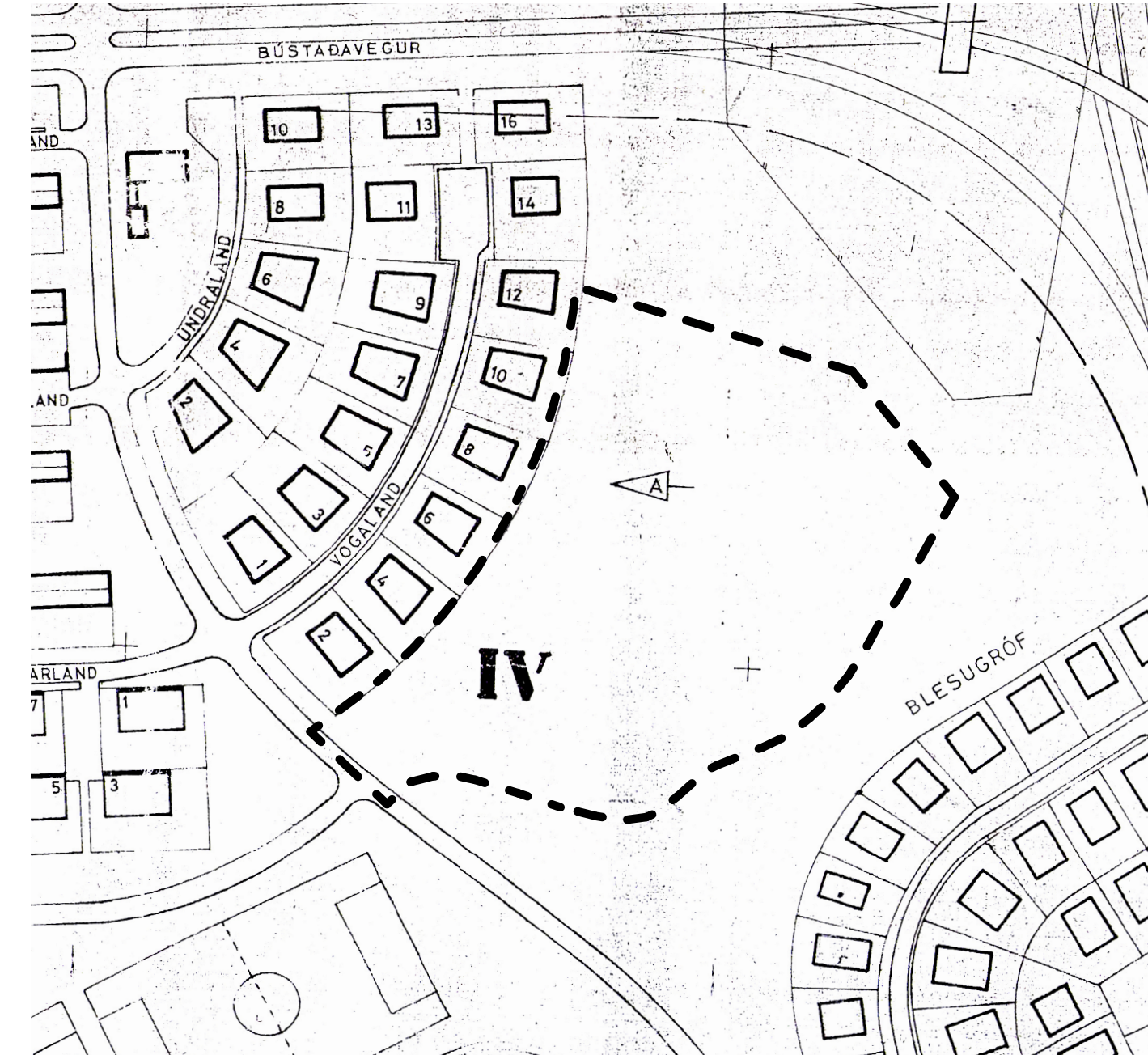
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. 2. ágúst 2018.

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)

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 starfsmannaymis. Íbúðakjarninn risi þar sem nú er Stjörnugróf 11 sem er eitt hinna svokölluðu Bústaðabletta. 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 uppdrætti "Bjarkarás - lóðamörk", samþykkt í skipulagsnefnd 30.7. 1984 og í borgarráði 21.08. 1984, með þeirri breytingu að lóðamörk færest austar. Deiliskipulagssvæðið afmarkast við lóðamörk húsa við Vögaland til vesturs, við s.k. Bústaðablett (Stjörnugróf 10) til norðurs og göngu- og hjólastigum 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 Hjóleiðaáætlun 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.

Aðalskipulagssvæðið er einn mjög góðar í nágrenni við deiliskipulagssvæðið en fimm strætisvagnaleiðir fara eftir Reykjanessbraut og upp í Mjódd og stoppistöðvar eru í nágrenni 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 nyrst á svæðinu og Lækjarás, sem er 1.025 m², byggt 1979 er syðst 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 starfstræktur 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 vannyttu 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 útisvæðum 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 starfstræktir 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 útisvæða.

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 byggingarreitur 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

Útfærsla 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 deiliskipulagsuppdrætti, 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 hvaldar. 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 Götur 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 byggingareitir eru fyrir hjólaškýli og sorpflokkun.

6.11 Göngu- og hjólastígar

Áhersla er lögð á góðar tengingar fyrir göngu- og hjólastíga um svæðið. Kvóð er um göngu- og hjólastíg vestan við Stjörnugróf í gegnum svæðið, norður - suður. Gangbrautir skulu upphækkaðar í hæð gangstétta á gatnamótum. Kvóð 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 uppdrætti er leiðbeinandi. Mönin skal taka mið af því sem fram kemur í hljóðvistaráskýrslu Eftu Verkræðistofu dags. 28.06.2018. Mönin getur verið útfærð sem blanda af mön og vegg en skal gróðursetja í hana til að draga úr mengun og sviftrýks. Nýta skal uppgróft/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 Byggingarreitur 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 Byggingarreitur 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. Kvóð 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

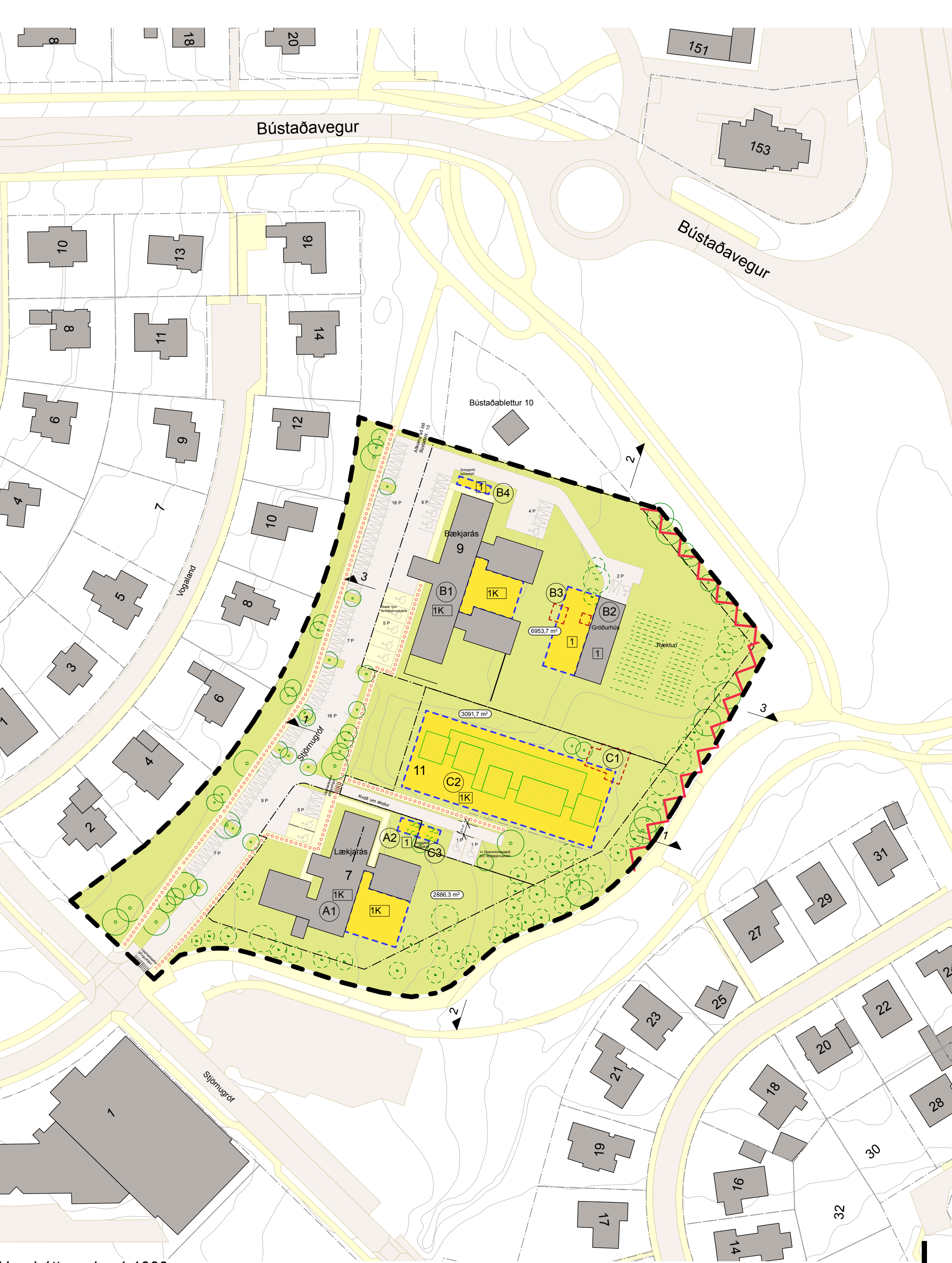
Lóð er gróin og skal halda í þann gróður sem fyrir er. Kvóð er um upphitaða gönguleið milli innganga í Lækjarás og Bjarkarás sem tengist aðalstígakerfi á svæðinu.

7.2 Stjörnugróf 9/ Bjarkarás, reitur B

7.2.1. Reitur B1 - Ás styrktarfélag/vinnustaður fatlaðra Byggingarreitur 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. Kvóð er um gönguleið sem tengist aðalstígakerfi.



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Uppdráttur mkv. 1:1000

7.2.2 Reitur B2 - gróðurhús

Byggingarreitur 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

Byggingarreitur 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.

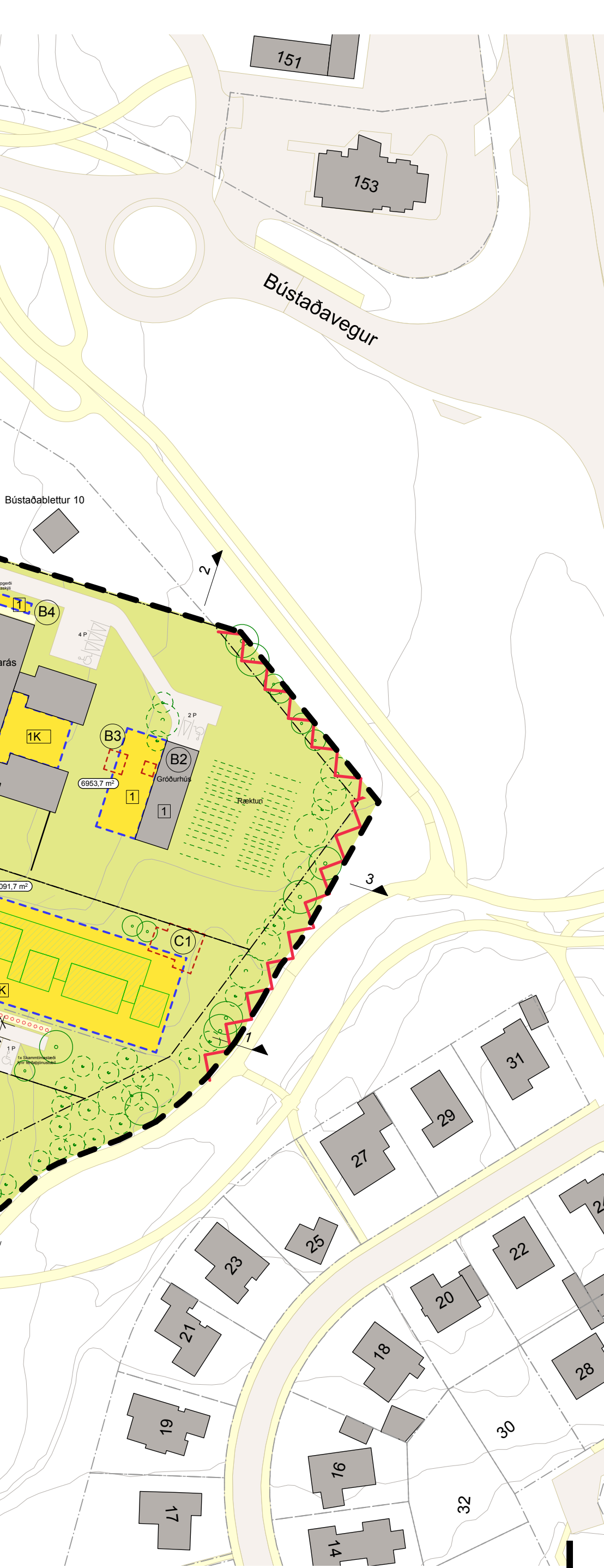
7.2.6 Lóð

Lóð er gróin og skal halda í þann gróður sem fyrir er. Kvóð 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 starfsmannaymis. Húsið skal vera á einni hæð. Byggingarreitur 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

Byggingarreitur 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 þjónustulíbúðir er úr vestri, suðri eða austri. Kvóð 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. Kvóð 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 skammtímastæði 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.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- — — — — Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- - - - - Lóðamörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, niðurrif heimil
- Byggingarreitur nýbyggingar
- Drög að umfangi fyrirhugaðrar 750m² byggingar (ekki bindandi)
- 100 m²
- XX Merking byggingarreits
- XX Hæðir / kjallari
- Mön / veggur, leiðbeinandi
- Stígur (göngu - og hjólaleið), leiðbeinandi
- Gata, leiðbeinandi
- Kvóð um upphitaða gönguleið
- Upphækkður stígur
- 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
s. 571 5500
a2f@a2f.is
www.a2f.is

Aðalhefur Atladóttir, arkitekt FAJ
Falk Krüger, arkitekt HAK
kl. 120975-5879
kl. 106175-2539

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

Dagsetning 02.08.2018	Mælikvarði 1:1000, 1:2000	Bílastæðir A1
Númer: 1 / 2	Útgafa Teiknað af FK	Yfirfarið af AA

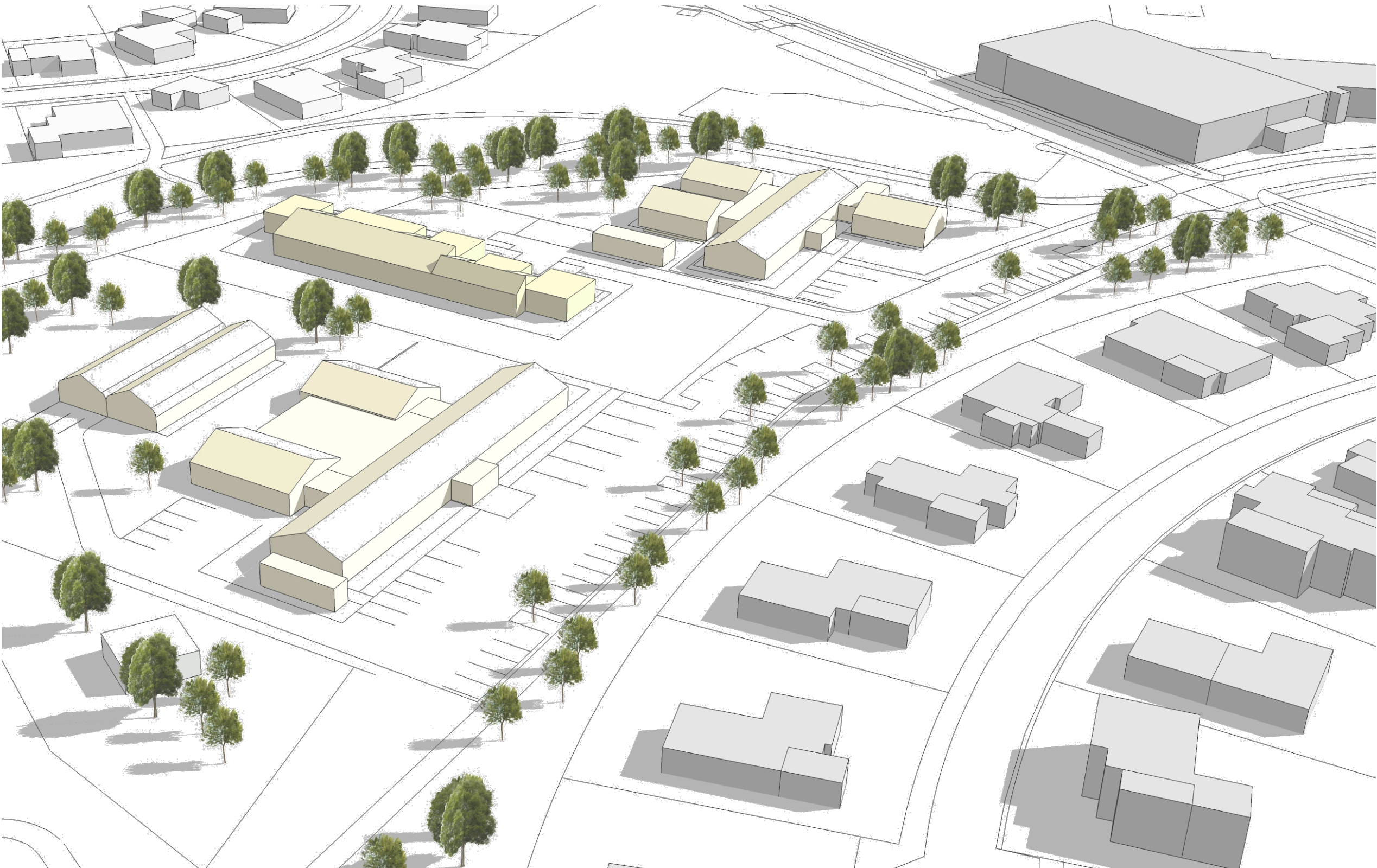
FOSSVOGSHVERFI – breyting á deiliskipulagi vegna Stjörnugrófar 7, 9 og 11

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

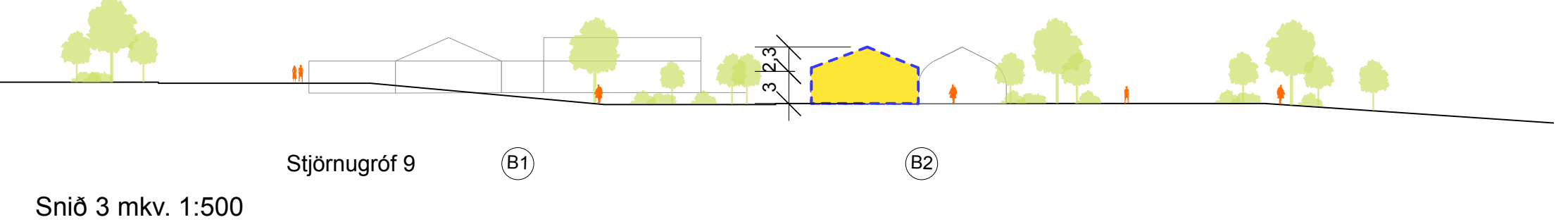
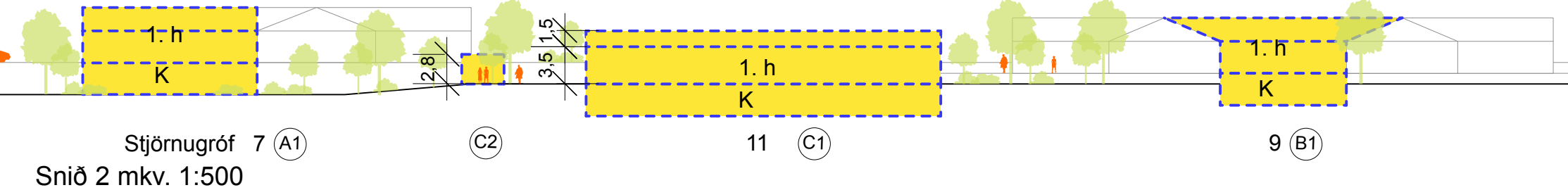
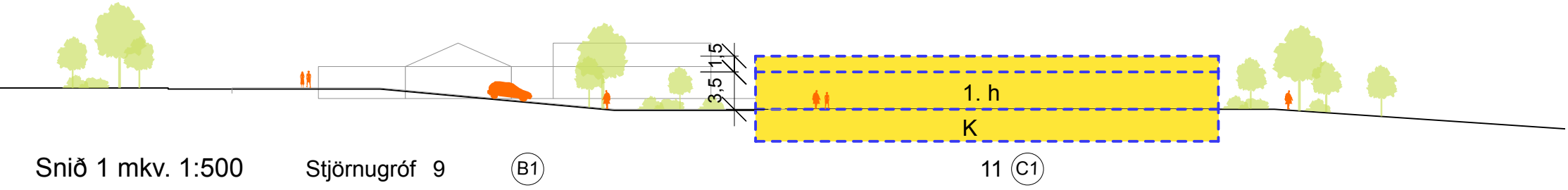
Reitur C Stjörnugróf 11					Breyting						
Núverandi					3.091,7						
Lóðastærð (m²)											
Bygginagar	Húsgerð/notkun	Hæðarfloði	Birt flatamál skv. þjóðskrá Íslands (m²)		Húsgerð // notkun	Hæðarfloði	Byggingarreitur flatamál (m2)	Hámarks-brúttostærð (m²) A + B rými	Nýtingarhlutfall	Hámarksfloði 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
 - Upphækkadur 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 _____

Stjórnartíðinda 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