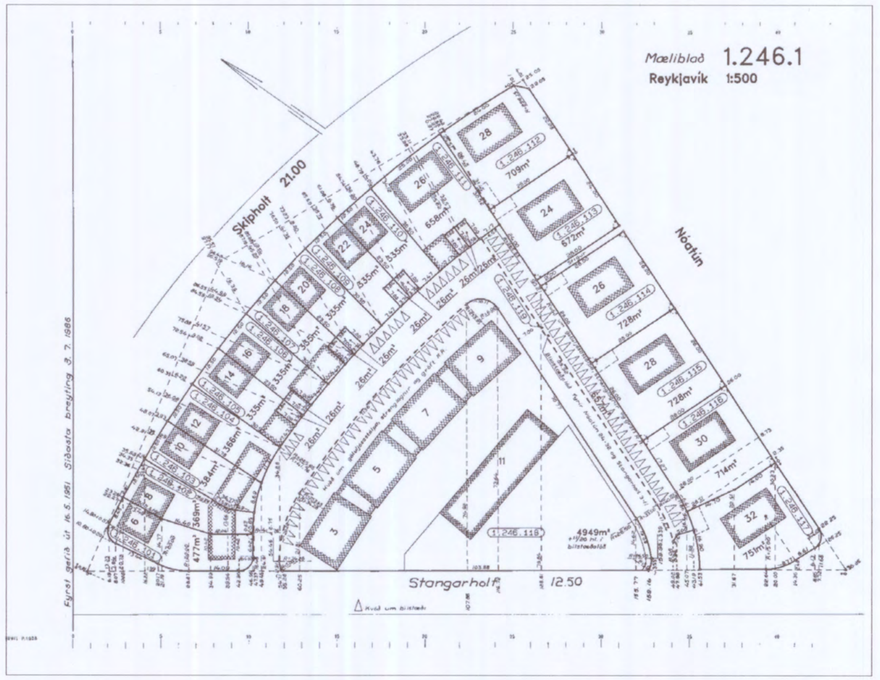
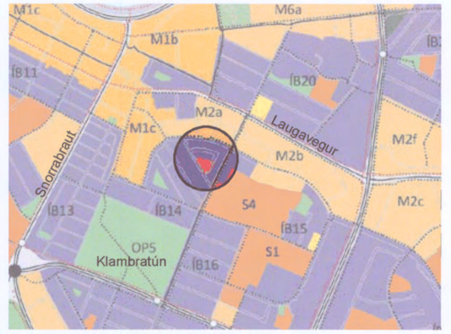
DEILISKIPULAG STANGARHOLTI 3-11

DEILISKIPULAGSTILLAGA mkv. 1:1000



MÆLIBLAÐ, SÍÐAST BREYTT 1986 (minnkað úr 1:500, mkv. um þ.b. 1:000)



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- NÝ SKIPTING LÓÐAR
- BYGGINGARREITUR (NÚVERANDI BYGGINGAR)
- BYGGINGARREITUR FYRIR FÆRANLEGA SKÓLASTOFU
- (9) HÚSNÚMER
- FYRIRKOMULAG BÍLASTÆÐA INNAN DEILISKIPULAGS
- AÐSKILIN BÍLASTÆÐALÓÐ MEÐ 40 BÍLASTÆÐUM

GREINARGERÐ:

Upphaflegt heildarskipulag fyrir svæðið var samþykkt í borgarráði 13.2.1948. Þann 20.11.1984 var samþykkt í borgarráði breyting fyrir þennan reit. Áætlun þessi hlaut ekki lögformlega löggildingu á sínum tíma og telst því ekki í gildi skv. 5. tl. bráðabirgðaákvæðis skipulagslaga nr. 123/2010.

Hér er því um að ræða nýtt deiliskipulag fyrir lóðina sem þó byggir á fyrri áætlun og þeirri uppbyggingu sem varð. Þar sem áætlunin frá 1984 er skýr og vel framsett skipulagsáætlun sem var í gildi um árabil þá er tekin útgangspunktur í henni er þessa tillögu varðar.

Deiliskipulagið frá 1984:
Svæðinu er skipt í tvær lóðir, aðra fyrir fjölbýlishús og hina fyrir dagheimili.

Helstu stærðir og skilmálar deiliskipulagsins frá 1984 eru:

	lóðarstærð	gólfflötur	bílastæði	nýtingarhlutfall
Fjölbýlishús	2558,81	3285,60	34	1,28
Dagheimili	2294,50	456,00	10	0,19
Samanlagt	**4853,31**	**3741,60**	**44**	**0,77**

Frekari sérskilmálar fyrir fjölbýlishúsið: 6 íbúðir, 8 bílgeymslur og geymslur á 1. hæð
12 íbúðir á 2. hæð
12 íbúðir á 3. hæð
Samtals í húsinu: 30 íbúðir, 8 bílgeymslur og geymslur

Þann 28.2.1985 voru samþykktir hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík aðaluppdrættir sem eru grunnur að uppbyggingu á lóðinni í dag.

Núverandi aðstæður, helstu stærðir:

	lóðarstærð	gólfflötur	bílastæði	nýtingarhlutfall
Fjölbýlishús		2960		
Dagheimili		449		
Samanlagt	**4949**	**3409**	**53**	**0,69**

Í fjölbýlishúsinu er nú 32 íbúðir, lóðin er sameiginleg fyrir fjölbýlishúsið og dagheimilið. Hluti bílastæða, fyrir dagheimilið, er á sérbílastæðalóð við Stangarholt.

Tillaga að deiliskipulagi fyrir lóðina:

Reiturinn markast af Stangarholti til norðurs og vesturs annarsvegar og hinsvegar lóðum húsa við Skipholt og Nóatún til austurs. Reiturinn er nú ein lóð.

Heimilisföngin sem um ræðir eru Stangarholt 3, 5, 7, 9 og 11. Að auki er aðskilin bílastæðalóð með 40 bílastæðum fyrir Stangarholt 3-11 og Nóatún 24-32. Stangarholt 3-11 á 55% hlut í þessum bílastæðum, eða 22 stæði.
Stangarholt 3-9 eru fjölbýlishús með 32 íbúðum og í Stangarholti 11 er leikskólinn Nóaborg.

Tillagan í meginatriðum:
-Lagt er til að lóðinni verði skipt í tvennt þ.e.a.s. lóð fyrir fjölbýlishúsið og lóð fyrir leikskólann, sbr tillögu frá 1984.
-Á lóðinni Stangarholt 3-9 er heimilt að reisa fjölbýlishús, sbr tillögu frá 1984 og samþykkta aðaluppdrætti.
-Á lóðinni Stangarholt 11 er heimilt að reisa leikskóla, sbr tillögu frá 1984 og samþykkta aðaluppdrætti.
-Sérstök bílastæðalóð er austan Stangarholts, sbr fyrri áætlanir og samninga, á henni eru 22 bílastæði. 17 þeirra tilheyra Stangarholti 11, þar af eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða, og 5 tilheyra Stangarholti 3-9.
-Jafnframt er gerður byggingarreitur fyrir einnar hæðar færanlega skólastofu vestan megin leikskólans, vegna fjölgunar barna. Lagt er til að inngangur í stofuna verði sunnanmegin hennar, af lóð leikskólans, en annars er stofan staðsett á lóðamörkum.
-Vestanmegin skólastofunnar verði gangstétt í stað 2-3 almennra bílastæða við Stangarholt.

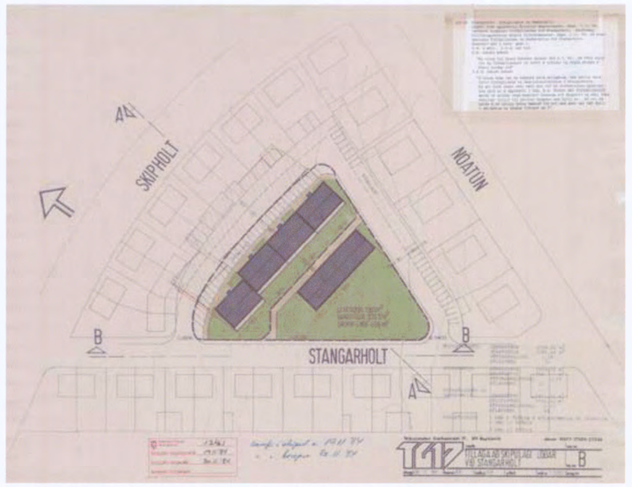
Helstu stærðir fyrir reitinn:

	lóðarstærð	gólfflötur	bílastæði	nýtingarhlutfall
Fjölbýlishús	2609	2960	31 á lóð + 5	1,13
Dagheimili	2340	515	+ 17	0,22
Samanlagt	**4949**	**3475**	**53**	**0,70**

Sérskilmálar fyrir Stangarholt 3-9:
-Heimilt er að byggja 3. hæðina fjölbýlishús innan byggingarreits með allt að 32 íbúðum. Leyfileg hámarkshæð er 10,5 m frá grunn gólfkóta.
-Innan lóðar eru 31 bílastæði og auk þess eru 5 bílastæði á sérstakri bílastæðalóð.
-Gæta skal samræmis í framkvæmdum, s.s. vali á litum húsa, beggja lóða.

Frekari sérskilmálar fyrir fjölbýlishúsið: 8 íbúðir, 7 bílgeymslur og geymslur á 1. hæð
12 íbúðir á 2. hæð
12 íbúðir á 3. hæð
Samtals í húsinu: 32 íbúðir, 7 bílgeymslur og geymslur

Sérskilmálar fyrir Stangarholt 11:
-Heimilt er að byggja 1. hæðina leikskóla innan byggingarreits. Leyfileg hámarkshæð er 4 m frá grunn gólfkóta.
-Innan lóðar eru engin bílastæði, 17 bílastæði eru á sérstakri bílastæðalóð austan Stangarholt, þar með talið eitt bílastæði fyrir hreyfihamlaða.
-Á lóðinni er jafnframt byggingarreitur fyrir færanlega skólastofu, inngangur í hana skal vera sunnanmegin hennar, frá lóð skólans. Leyfileg hámarkshæð er 4 m frá grunn gólfkóta.
-Færanlega skólastofan skal málast í sömu litum og leikskólinn hverju sinni.
-Gæta skal samræmis í framkvæmdum, s.s. vali á litum húsa, beggja lóða.



TILLAGA FRÁ 1984 (minnkað úr 1:500, mkv. um þ.b. 1:2000)

LOFTMYND

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Umhverfis- og skipulagsráði

þann 9. des. 2015 og í

Borgarráði

þann 17. des. 2015.

Tillagan var auglýst frá 30. sept. 20__ með athugasemdafresti til 25. nóv. 2015.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 27.1.2016

Björn Axelsson

DEILISKIPULAG STANGARHOLTI 3-11

Verk: STANGARHOLT 3, 5, 7, 9 OG 11	Teikn.nr. 1
Staðgreinir 1.246.1	
Leikskólinn Nóaborg	Mkv. 1:1000
Deiliskipulag	
Teiknað/hannað af: EHF	Dags. 15.7.15
	A2

Rúnar Gunnarsson arkitekt faí 090550-7999
Dagný Helgadóttir arkitekt faí 220849-3769
Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt faí 300176-4619
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sími: 411- 8000