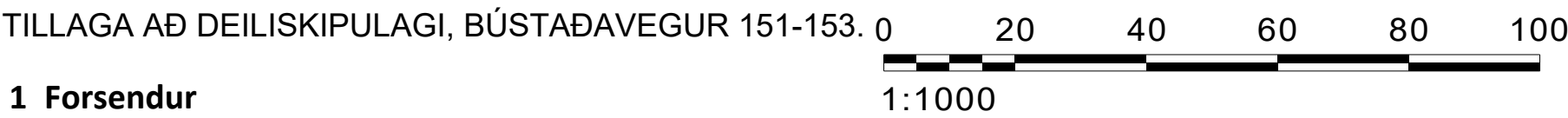


BÚSTAÐAVEGUR 151-153. DEILISKIPULAG, UPPDRÁTTUR 1/2



1 Forsendur

Landslag og Arkís hafa umsjón með gerð deiliskipulags fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

1.1 Aðdragandi og tilgangur

Borgarráð samþykkti erindi skrifstofu eigna- og atvinnupróunar, dags. 10. ágúst 2015, þar sem óskað er eftir að borgarráð feli umhverfis- og skipulagssviði að vinna nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar við Bústaðaveg 151-153.

Lagt var til að deiliskipulagið næði yfir allt það svæði sem fellur undir skilgreiningu á þróunarsvæði þ59 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem auk lóða nr. 151-153 við Bústaðaveg nær til svæðis norðan hitaveitustokksins að göngustíg meðfram rampi frá Miklubraut.

Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðirnar við Bústaðaveg 151-153 frá árinu 2004 en breyting var gerð á því skipulagi árið 2005. Deiliskipulag þetta fellur úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags en þeir skilmálar sem eiga við núverandi byggingar og mannvirki eru teknir inn í þetta deiliskipulag.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgæðinni.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt 28. október 2015, send umsagnaraðilum og auglýst til 30. nóvember 2015. Tvær athugasemdir bárust við skipulagslýsinguina og umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Garðabæ, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur og Atlantsólu. Umhverfis- og skipulagsráð fjallaði um athugasemdir og umsagnir á fundi sínum 9. desember 2015. Tekið er tillit til umsagna í vinnu við deiliskipulag.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Gildandi deiliskipulag nær til lóðanna við Bústaðaveg 151-153. Skipulagssvæðið stækkar að íbúðarlóðum við Byggðarenda til vesturs, að göngustíg sunnan Bústaðavegar til suðurs, og að göngustíg meðfram frárein frá Miklubraut til norðurs. Stærð svæðisins er um 4,6 ha að flatarmáli.

1.3 Núverandi aðstæður

Í dag eru á deiliskipulagssvæðinu tvær lóðir, Bústaðavegur 151 og 153. Lóð nr. 151 er rúmlega 2 ha að stærð og nær því yfir bróðurpartinn af skipulagssvæðinu. Í gildandi deiliskipulagi er lóð nr. 151 skipt upp í tvo lóðarhluta, lóðarhluti 1 nær yfir hesthús Fáks og afgirt beitarhólf fyrir hross en lóðarhluti 2 nær yfir sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti. Á lóð nr. 153 er veitingastaðurinn Grillhúsið.

Vestan við afgirtu beitarhólfín er nokkuð þétt trjábelti, sem lokar að einhverju leyti fyrir útsýni frá íbúðarbyggðinni yfir Elliðaárdalinn. Trjábeltið er í þó nokkrum halla og hinum megin við trjábeltið er vannýtt svæði með slóða næst trjábeltnu. Þar er ráðgert að leggja hjólaleið samkvæmt Hjólfreiðaaætlun Reykjavíkurborgar 2015.

Lóð nr. 153 nær aðeins yfir veitingastaðinn Grillhúsið Sprengisandi og aðliggjandi bílastæði. Húsið er 468 m2 á einni hæð, byggt árið 1985.

Auk lóðanna tveggja verður innan deiliskipulagssvæðisins borgarland norðan lóðar við Bústaðavegi 151, handan hitaveitustokksins sem liggur frá Elliðaárdalnum í gegnum íbúðarhverfið til vesturs, að göngu- og hjólastíg sem liggur meðfram frárein frá Miklubraut. Svæðið er grasi vaxið með runnagróðri meðfram stígnum.

Aðkoma akandi umferðar að og frá svæðinu er frá Bústaðavegi en auk þess að frárein frá Reykjaneshvæli inn á svæðið.

Þó nokkur landhalli er á svæðinu og er mesti brattinn þar sem trjábeltið er. Landhæð er um 19 m.y.s. þar sem land rís hæst við einbýlishúsaloðir við Byggðarenda og fer niður í u.þ.b. 14 m.y.s. við Reykjaneshvæli.

1.4 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Reiturinn er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skilgreindur sem reitur fyrir verslun og þjónustu. Núverandi göngustigar meðfram Reykjaneshvæli að undirgöngum og þaðan í gegnum svæðið að Bústaðavegi eru skilgreindir sem stofnstigar. Núverandi göngustigur á hitaveitustökk frá íbúðarsvæðinu til vesturs að stíg meðfram Reykjaneshvæli er skilgreindur sem tengistigur.

Deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

1.5 Gögn deiliskipulags

Gögn deiliskipulags samanstendur af tveimur skipulagsuppdráttum með greinargerð ásamt skýringaruppdrætti.

Fylgigögn deiliskipulags eru minnisblöð Eflu um afkastagetu gatnamóta og kortlagningu hávaða ásamt húsakönnun Landslags fyrir skipulagssvæðið.

2 Deiliskipulag

Markmið deiliskipulagsins er að ákvarða notkun á lóðarhluta 1 innan lóðarinnar við Bústaðaveg 151, ásamt svæði norðan núverandi lóðarhluta. Ekki er að svo stöddu gert ráð fyrir breytingum á þeim hluta lóðarhlutans þar sem hesthús Fáks standa en gert er ráð fyrir að þar geti risið svipað atvinnuhúsnæði og á nýbyggingarlóðunum þremur í framtíðinni.

Norðan hesthúsanna eru afmarkaðar þrjár nýjar lóðir þar sem gert ráð fyrir byggingum fyrir skrifstofur, ásamt verslun og þjónustu.

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á lóðarhluta 2 innan lóðar við Bústaðaveg 151 þar sem nú er sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti og ekki er gert ráð fyrir breytingum á lóð við Bústaðaveg 153 þar sem nú er veitingastaður. Skilmálar deiliskipulags frá árinu 2004 ásamt breytingu frá árinu 2005 fyrir þessi svæði eru teknir inn í þetta deiliskipulag.

Í deiliskipulagi er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem lögð er áhersla á sjálfbæra þróun og ný atvinnusvæði austarlega í borginni með aukna áherslu á vistvænar samgöngur. Í aðalskipulaginu eru m.a. sett fram þau markmið að skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun þar sem bætt lífsgæði borgarbúa og fjölbreytt mannlíf verði í fyrirrími. Þörfum gangandi og hjólandi umferðar verði mætt með markvissri uppbyggingu stígakerfis borgarinnar og þéttari og skjólbetri byggð.

Til grundvallar skipulagi svæðisins liggja hugmyndir um gönguvænt og aðlaðandi viðskiptaumhverfi og gætt er að tengslum við náttúru. Bygðin við Bústaðaveg mun einkennast af vandaðri hönnun bygginga og göturýmis. Vandað skal til efnisvals fyrir byggingar og opin rými og gætt að því að skapa skjólsæl og sólrík rými, tryggja útsýni og góðar göngutengingar. Á svæðinu er gert ráð fyrir u.þ.b. 12.000 m² atvinnuhúsnæði í 3.-4. hæða byggingum.

Aðkoma akandi umferðar að fyrirhuguðum lóðum verður um nýtt þriggja arma hringtorg á Bústaðavegi. Hringtorgið verður staðsett um 20 m vestan við núverandi aðkomu akandi umferðar inn á svæðið. Frá hringtorginu verður akstursleið að fyrirhuguðum lóðum og að lóð nr. 153.

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Bílastæði eru í bílastæðakjöllurum og á lóðum.

Auk þess er gert ráð fyrir bílastæðum vestan við aðkomugötu. Gera skal ráð fyrir aðstöðu fyrir rafmagnsbíla (hraðhleðslustöð) á bílastæðum, sem almennt skulu hafa grænt yfirbragð. Einnig er lögð áhersla á góðar tengingar við almenningssvagna.

Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 6 á hverja 1.000 m². Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi. Þar að auki skal gera ráð fyrir að rými sem samsvarar a.m.k. einu bílastæði í bílakjallara nálægt stiga/lyftuhúsi skuli tekið undir hjólastæði.

3 Skilmálar

3.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mælíblaði. Þar sem misræmi er gildir mælíblað.

Lóðarhluta 1 innan lóðarinnar við Bústaðaveg 151, ásamt svæði norðan núverandi lóðarhluta, er skipt upp í fjórar lóðir. Á svæðinu er einnig skilgreind ein lóð fyrir spennistöð Veitna ohf. Lóðarhluti 2 innan lóðarinnar við Bústaðaveg 151 verður að sér lóð. Skilgreind er lóð fyrir núverandi dælustöð neysluvatns austan lóðar við Byggðarenda og við núverandi hitaveitustökk eru skilgreindar tvær litlar lóðir fyrir núverandi hitaveitumannvirki.

Núverandi og nýjar lóðir skv. tillögu að deiliskipulagi eru eftirfarandi:

Bústaðavegur 151 (sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti)

Stærð lóðar er 1.062 m².

Heimilt er að reisa sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti með þremur dælueningum á lóðinni, ásamt tilheyrandi mannvirkjum s.s. dæluþúnaði, eldsneytistönkum, olíuskiljum, skyggni yfir dælurnar. Byggingarreitur fyrir skyggni, dælar, tæknirými og tanka er 320 m². Hámarkshæð skygnis má vera 6 m og hámarksstæð 180 m². Hámarksstærð tæknirýmis ofanjarðar er 10 m². Tæknibúnaður neðanjarðar, s.s. olíuskiljur, má vera utan byggingarreits. Heimilt er að byggja skilti á lóðinni utan byggingarreits í samræmi við samþykkt um skilti í lögsögu Reykjavíkur. Vanda skal sérstaklega til mannvirkja á lóðinni til að tryggja að mengun geti ekki borist í Elliðaár. Haft skal samráð um frágang mengunarvarna við umhverfis- og heilbrigðisstofnu. Bílastæði skulu vera a.m.k. 20 til afnota fyrir almenning. Kvaðir á lóðinni um umferð, bílastæði og lagnir breytast að öðru leyti ekki.

Bústaðavegur 151 A (hesthús Fáks)

Stærð lóðar er 2.887 m².

Á lóðinni eru í dag hesthús Fáks. Á lóðinni er heimil sú starfsemi sem samræmist skilgreiningu á landnotkunarflokknum verslun og þjónusta skv. aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir að þar geti risið svipað atvinnuhúsnæði og á nýbyggingarlóðunum þremur í framtíðinni með deiliskipulagsbreytingu

Bústaðavegur 151 B (atvinnuhúsnæði)

Stærð lóðar er 3.198 m².

Hámarksbyggingamagn atvinnuhúsnæðis 3.815 m². Hámarksbyggingamagn bilgeymslu 2.020 m².

Hámarksbyggingamagn á lóð er 6.735 m².

Bústaðavegur 151 C (atvinnuhúsnæði)

Stærð lóðar er 3.103 m²

Hámarksbyggingamagn atvinnuhúsnæðis 3.673 m². Hámarksbyggingamagn bilgeymslu er 2.860 m².

Hámarksbyggingamagn á lóð er 6.533 m² .

Bústaðavegur 151 D (atvinnuhúsnæði)

Stærð lóðar er 2.394 m².

Hámarksbyggingamagn atvinnuhúsnæðis er 3.385 m². Hámarksbyggingamagn bilgeymslu er 2.400 m².

Hámarksbyggingamagn á lóð er 5.785 m².

Bústaðavegur 151 E (spennistöð)

Stærð lóðar er 30 m².

Hámarksbyggingamagn 20 m².

Bústaðavegur 151 F (núverandi dælustöð vatnsveitu)

Stærð lóðar er 60 m². Starfsemi verður óbreytt.

Bústaðavegur 151 G (núverandi lóð hitaveitumannvirkja)

Stærð lóðar er 15 m². Starfsemi verður óbreytt.

Bústaðavegur 151 H (núverandi lóð hitaveitumannvirkja)

Stærð lóðar er 22 m². Starfsemi verður óbreytt.

Bústaðavegur 153 (veitingahúsið)

Heildarstærð lóðar 2.200 m². Starfsemi verður óbreytt.

Á lóðinni er í dag veitingastaður um 468 m².

Kvaðir á lóðinni um umferð, bílastæði og lagnir breytast ekki.

3.2 Byggingar atvinnuhúsnæðis

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum þar sem gert er ráð fyrir nýbyggingum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af hámarkshæð og stærð byggingarreits, sjá skilmálatöflu.

3.3 Götur, torg, stígar og opin svæði

Í skipulaginu er lögð áhersla á að tryggja greiða og örugga bílaumferð um leið og tryggt er að umhverfi og byggð séu aðlaðandi fyrir aðra vegfarendur.

Götur: Aðkoma akandi umferðar að fyrirhuguðum lóðum verður um nýtt þriggja arma hringtorg á Bústaðavegi. Frá hringtorginu verður malbikuð akstursleið með eina akrein í hvora átt að fyrirhuguðum lóðum og að lóð nr. 153. Hringtorg verður gert á Bústaðavegi við aðkomugötu inn á svæðið sem leiðir að innkeyrslum á lóðir.

Stígar og opin svæði: Opíð svæði og útivistarstígar eru á jaðri byggðarinnar til vesturs. Þaðan liggja göngustígar um græn svæði á milli bygginga að undirgöngum undir Reykjaneshvæli. Gert er ráð fyrir hjólastíg meðfram útivistarstíg/göngustíg austan lóða við Byggðarenda. Stígar þessi tengjast inn á núverandi stiga meðfram Miklubraut/Reykjaneshvæli til norðurs. Gert er ráð fyrir undirgöngum undir Bústaðaveg fyrir þessa stiga og sunnan Bústaðavegar tengjast stígarnir inn á stígakerfi meðfram Bústaðavegi og í undirgöng undir Reykjaneshvæli.

Gróður: Gróðursetja skal trjágróður á borgarlandi milli lóðarmarka og stígs meðfram Reykjaneshvæli og á svæði meðfram göngu- og hjólastíg vestan við nýbyggingarlóðir.

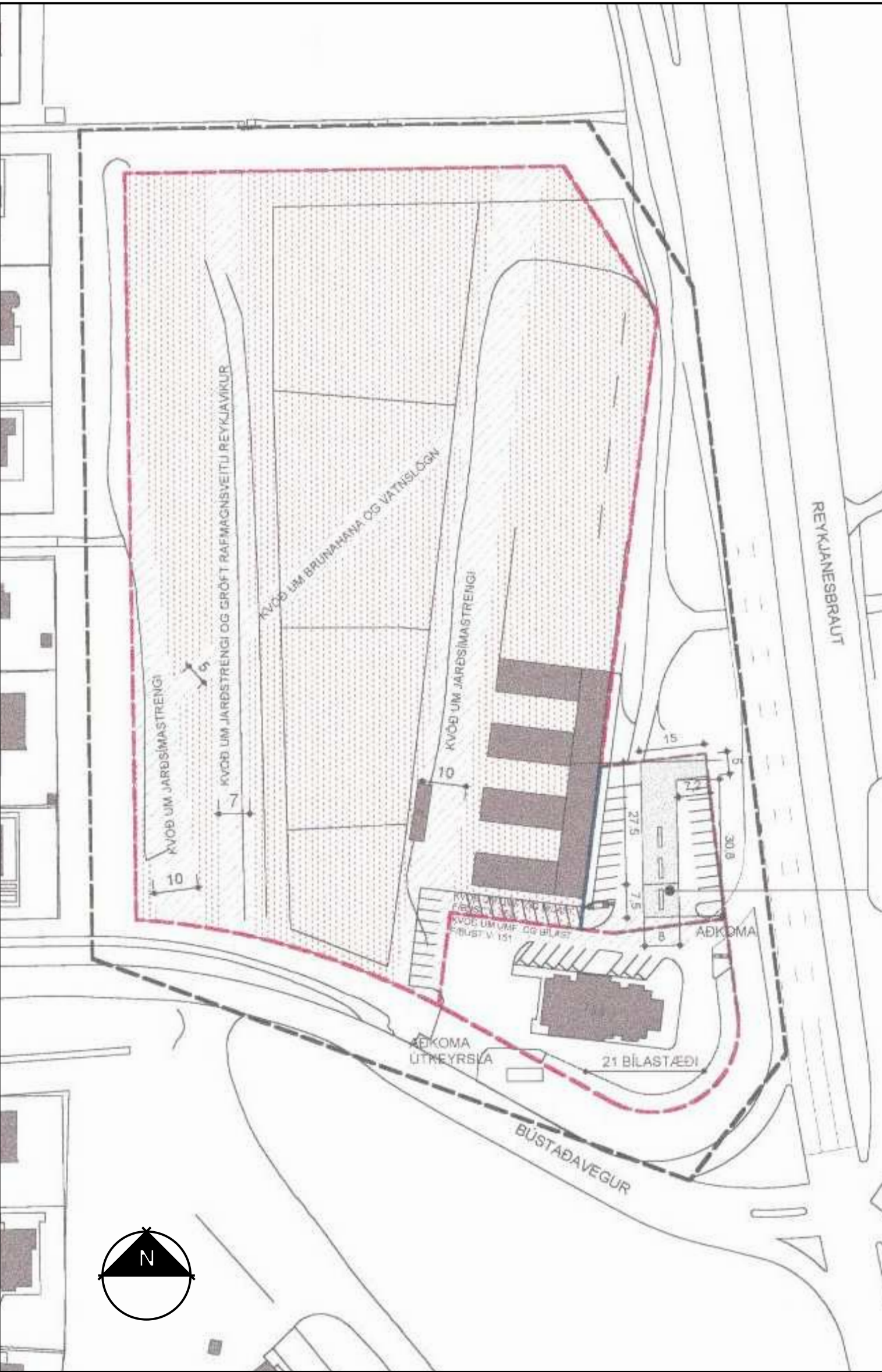
Ofanvatn: Ofanvatni af aðkomugötu skal leiða í ofanvatnsrás meðfram götunni.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í bland viðhefðbundnar lausnir. Almennt hlutverk ofanvatnsrása er að taka við og beina ofanvatni frá þéttni yfirborði byggðarinnar, hægja á rennsli ofanvatns (e. retention), stuðla að niðursigi ofanvatns (e. infiltration) og hreinsun.

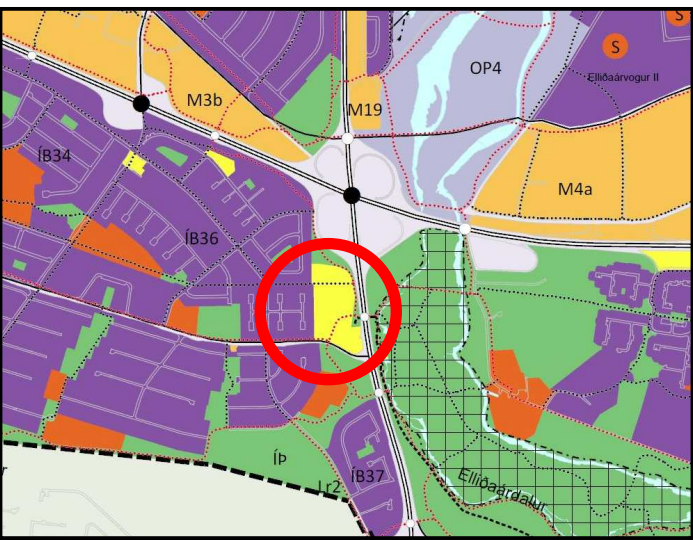
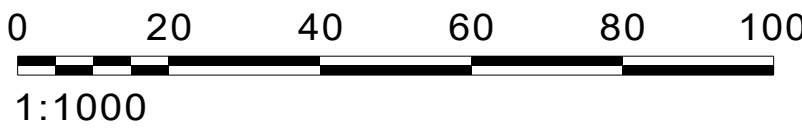
3.4 Veitur

Rafmagn, heitt og kalt vatn: Veitur ohf. sér svæðinu fyrir rafmagni, heitu og köldu vatni. Samráð skal haft við Veitur ohf. og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

Fráveita: Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Veitna ohf. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Samráð skal haft við Veitur ohf. og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

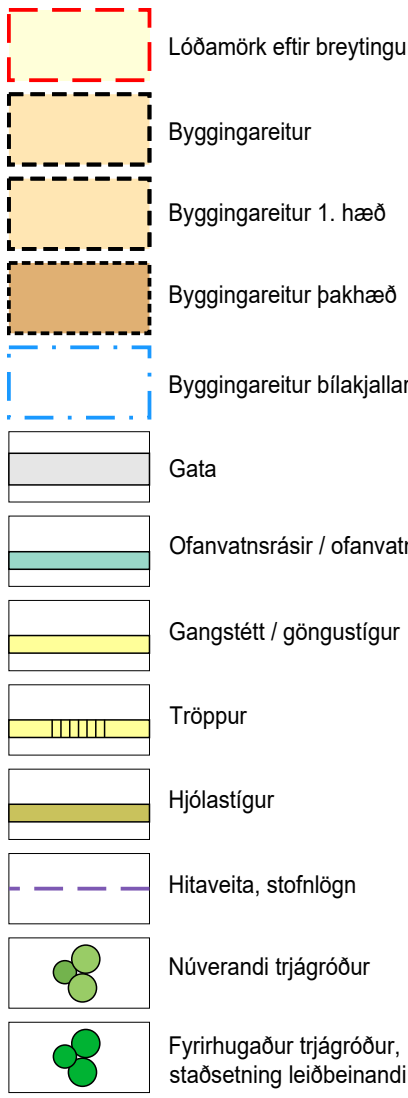


DEILISKIPULAG „BÚSTAÐAVEGUR 151-153“ SEM FELLUR ÚR GILDI.
DEILISKIPULAGIÐ ÖDLAÐIST GILDI 23.09.2004. BREYTING Á DEILISKIPULAGI ÖDLAÐIST GILDI 25.05.2005.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR



SKÝRINGAR GILDANDI DEILISKIPULAGS



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi

við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

REYKJAVÍKURBORG

BÚSTAÐAVEGUR 151-153, DEILISKIPULAG

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR - TILLAGA

KVARDI-A1: 1:1000	TEIKN NR: 1/2
DAGS: 26.06.2017	HANNAÐ: ÞHÓ/EG/EE
FLOKKUR: 0000	TEIKNAD: EE/ÓI
SKRÁ:	VERKNR: 16116