



Reykjavík 06.05.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 5. maí 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Blikastaðavegur 2-8

Lögð fram umsókn Arkís Arkitekta ehf. dags. 8. október 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 2-8 við Blikastaðaveg. Í breytingunni felst að leiðrétta lóðastærð, bæta við tveimur byggingarreitum og auka byggingarmagn um 12.500 m². Þá eru bílastæðakröfur uppfærðar. Við útfærslu bygginga skal gæta að heildar samræmi á lóðinni og ásýndum bygginga og brjóta upp lengd húshliðar sem vísa að Vesturlandsvegi. samkvæmt uppdr. Arkís Arkitekta ehf. dags. 5. október 2020.

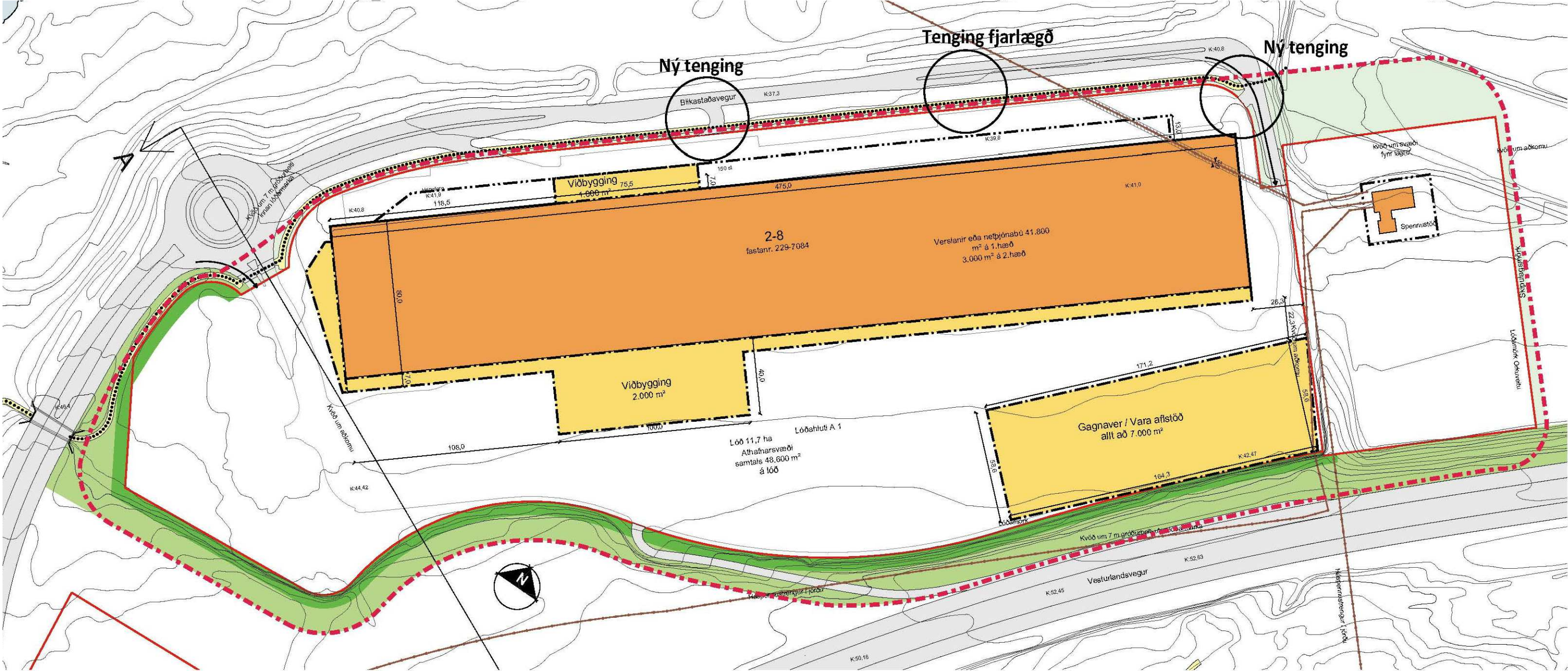
*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

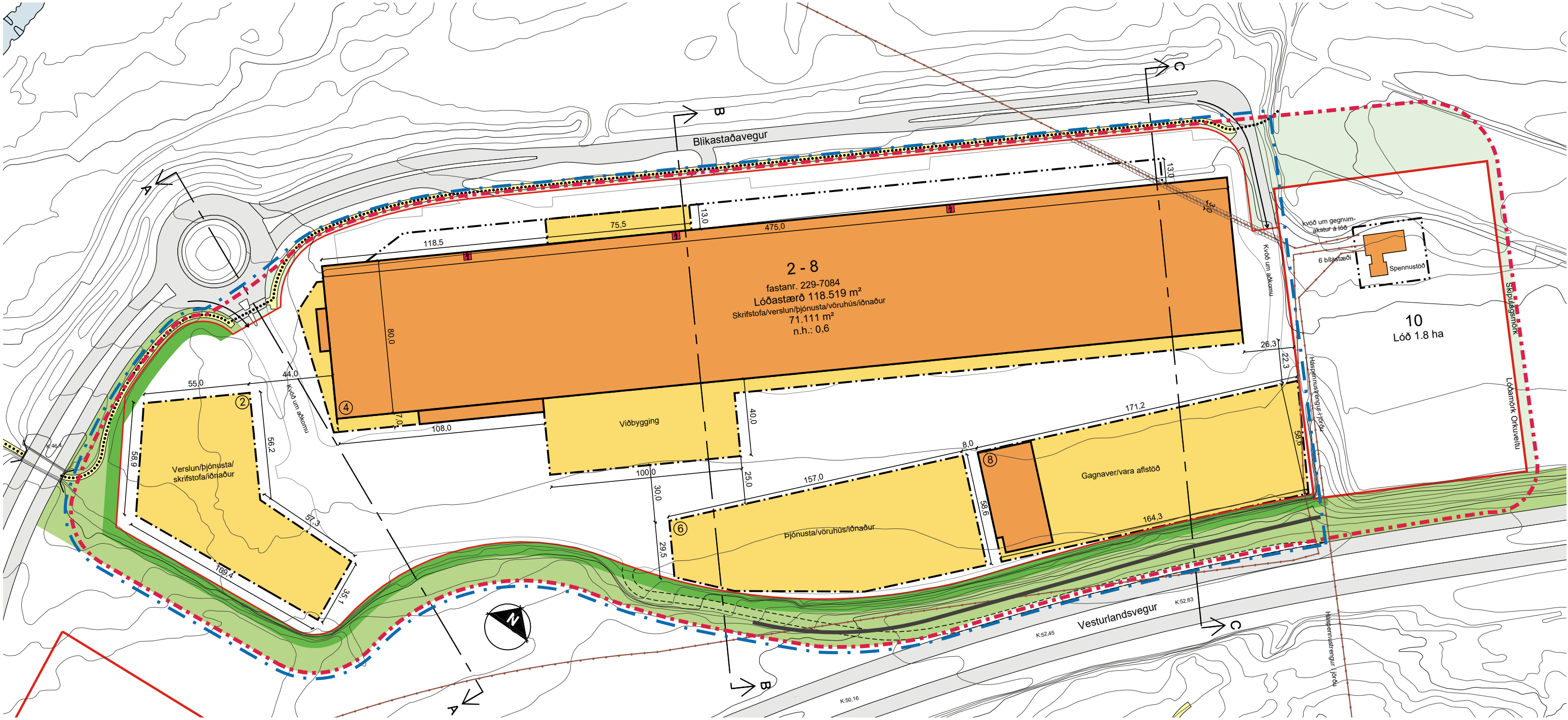
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. dags. 5. október 2020.



Gildandi deiliskipulag, samþykkt í skipulags- og samgönguráði 07.11.2018, mkv. 1:2000



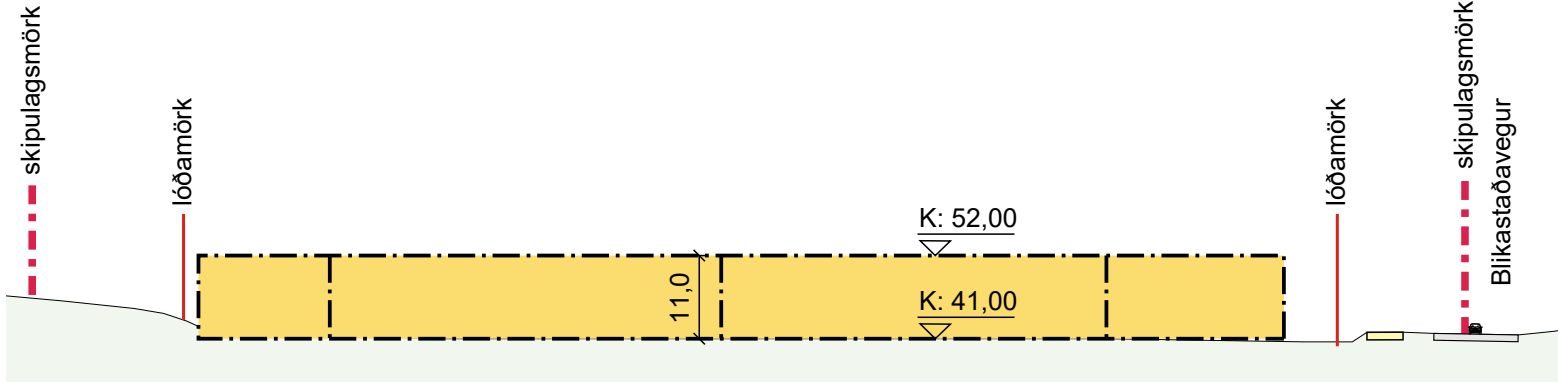
Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:2000

Greinargerð Almennt

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Vesturlandsvegi til austurs, Hallsvegi til suðurs og fyrirhuguðum atvinnulóðum norðan aðveitustöðvar til norðurs. Að vestanverðu afmarkast svæðið af fyrirhugaðri tengibraut. Deiliskipulagssvæðið eru tæpir 16,3 ha að stærð og skiptist í dag í tvær lóðir, annars vegar lóð fyrir aðveitustöð, og hins vegar lóð fyrir rýmisfreka verslun. Á lóðum árum hefur deiliskipulagi Blikastaðavegar 2-8 verið breytt nokkrum sinnum samhlíða breyttir starfsemi við Korputorg. Í gildi er deiliskipulag fyrir Blikastaðveg 2-8, Korputorg samþykkt 1. mars 2006 m.s.br. nú stöð 07.11.2018.

Við vinnslu á deiliskipulaginu hefur komið í ljós að ýmsar stærðir eru ekki í samræmi við það sem fram hefur komið í eldri deiliskipulagssuppráttum. Á eldri uppráttum hefur verið ritað að svæðið sé um 135.000 fm en er í raun um 162.590 fm að stærð og skiptist í tvær lóðir. Annars vegar lóð fyrir aðveitustöð um 18.000 fm sem mælist nú um 18.300 fm að stærð, og hins vegar lóð fyrir Korputorg um 117.000 fm en mælist um 118.526 fm að stærð. Finna má þennan mismun í stærð lóðar í deiliskipulagsbreytingu, samþykkt í skipulagsráði 1.mars 2006. Þá var lóðin stækkuð úr 117.000 fm í ca. 118.400 fm og í framhaldi var gefið út nýtt mæliblað af lóð 18.06.2008 með uppgifinni lóðastærð 118.519 fm.

Á undanföllum árum hefur orðið breyting á starfsemi við Korputorg og standa þær breytingar enn yfir. Til lengri tíma er horft til þess að lóðin fái aukni vægi sem vörudreifingarmiðstöð og að þar verði jafnframt húsnæði fyrir heildsölur, gagnaver, og þrífalega atvinnustarfsemi. Með breytti starfsemi og minna vægi verslunar og þjónustu er minni þörf fyrir bílastæði á lóðinni. Fyrirhuguð lega Borgarlinnu í veggstæði Blikastaðavegar og tenging hennar við Mosfellsbæ gefur enn frekara tíflefi til endurskoðunar bílastæðakrafna á lóðinni. Gefur þetta tíflefi til endurskoðunar á útfærslu lóðar gagnvart Blikastaðavegi auk þess hefur breytt starfsemi á lóðinni orðið til þess að aðkoma viðskiptavina færist í auknu mæli frá suðaustri og til norðvesturs. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð samkvæmt upphaflegu skipulagi var um 1.400 bílastæði. Gert er ráð fyrir að núverandi heimildir fyrir starfsemi breytist ekki.



Snið A - A, mkv. 1:1000

Breytingar

Tillagan gerir ráð fyrir breytingu á deiliskipulagi við Blikastaðveg 2-8 sem felst í því að leiðrétta lóðastærð, bæta við tveimur byggingarreitum og auka byggingarmagn um 12.500 m². Þá eru bílastæðakröfur uppfærðar. Við útfærslu bygginga skal gæta að heildar samræmi á lóðinni og ásyndum bygginga og brjóta upp lengd húshlíðar sem vísa að Vesturlandsvegi.

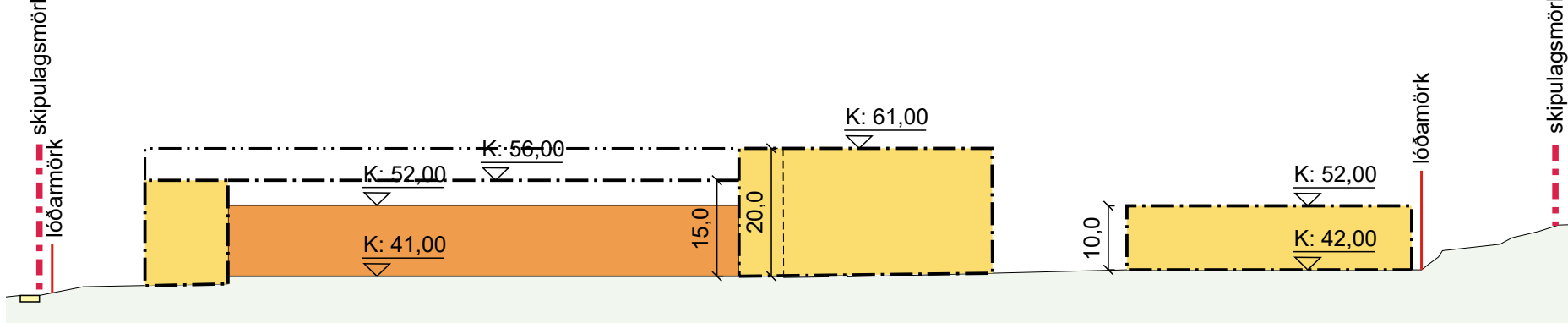
Skilmálar

Samhlíða leiðréttingu á lóðastærð fjólgar byggingareitum, þeir númeraðir og byggingarheimildir uppfærðar. Bílastæðakröfur eru uppfærðar samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Sjá eldri og uppfærða skilmála í skilmálatöflu.

Í eldri skilmálum var hámarkshæð megin byggingar 15 metrar frá neðsta gólfkóta, en hluti byggingar mátti fara upp í 25 metra á afmörkuðu svæði frá neðsta gólfkóta. Veitt er heimild til að einstaka byggingarhlutar megi fara upp í 20 metra á afmörkuðu svæði frá neðsta gólfkóta.

Á svæðinu sem deiliskipulagsbreytingin tekur til eru 3 dreifistöðvar fyrir rafmagn þær eru staðsettar í núverandi húsi við Blikastaðveg 2-8 og merktar inn á upprátt. Kostnaður við færslu á heimalögnunum fyrir kalt vatn og rafmagn er á kostnað lóðarhafa. Breyting á spennistöð í miðrymi eða tilfærsla á háspennustrengjum að henni vegna deiliskipulagsbreytinga er á kostnað lóðarhafa.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir.



Snið B - B, mkv. 1:1000



Skýringarmynd, horft frá hringtorgi til Vesturlandsvegur



Skýringarmynd, horft á nýjan byggingarreit nr. 6 til suðvesturs



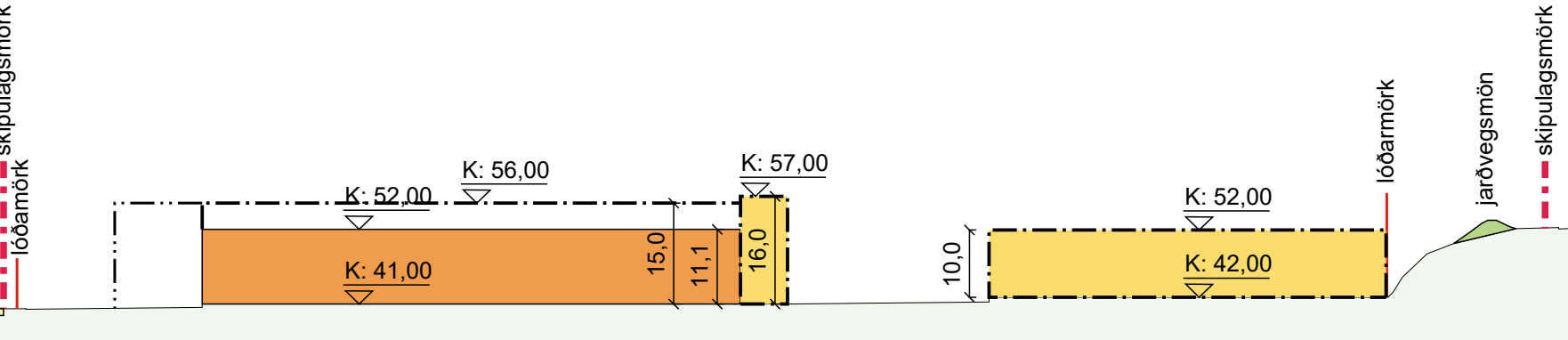
Skýringarmynd, horft til suðvesturs



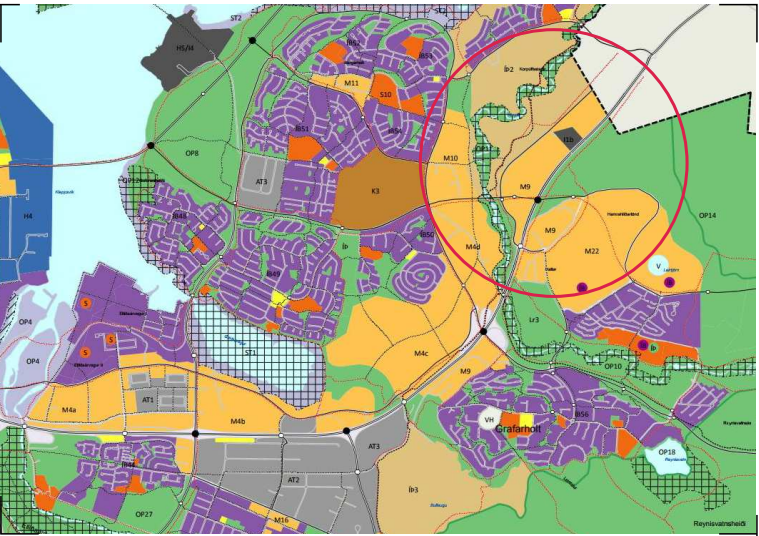
Skýringarmynd, horft til norðurs

Skilmálatafla Blikastaðavegur 2 - 8												
		Eldri skilmálar				Deiliskipulagstillaga						
Götuheiti	Notkun flokkur	Núv. lóðast.	Núv. Nýtingarhl.	Hámarks bygg.magn	Núv. Bílastæði	Lóðast. Mæliblað	Nýtingarhl.	Hámarks Bygg.magn.	Hámarks hæð	Fjöldi hæða	Bílastæði viðmið	Hjólastæði viðmið
Byggingarreitur 2	Skrifstofa/verslun/þjónusta /iðnaður/verslun	117.000	0,5	58.600	1.400	118.519	0,60	71.111	11,0	2	323	142
Byggingarreitur 4	Skrifstofa/verslun/þjónusta /vöruhús/iðnaður								11,0-15,0 *	2		
Byggingarreitur 6	Gagnaver/varaafsstöð/þjónusta /vöruhús/iðnaður/verslun								4,5-10,0	1		
Byggingarreitur 8	Gagnaver/varaafsstöð/þjónusta /vöruhús/iðnaður								4,5-10,0	1		
								71.111			323	142

* Á afmörkuðu svæði getur hámarkshæð byggingahluta verið 20 metrar



Snið C - C, mkv. 1:1000



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030

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 athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðamörk
- Innri byggingarreitir
- Ytri byggingarreitir
- Háspennustrengur
- Göngustígur
- Nüverandi bygging
- Byggingarreitir
- Akstursteftna
- Göngustígur
- Sérstök kvóð um gröður
- Gróður
- Jarðvegsslá
- Jarðvegsmön
- Jarðvegsmön - snið
- Dreifistöðvar

Deiliskipulagstillaga Stekkjabrekkur deiliskipulag Deiliskipulagssuppráttur

Reykjavík
Deiliskipulag
1:2000
18-007
05.10.2020
(90)1.01

Skipulagshöfundur:

ARKÍS
arkitektar

Kleppavegi 152 • 104 Reykjavík • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is