

Athafnasvæði

Deiliskipulagið nær til vestasta hluta Grafarholts. Deiliskipulagsvæðið er austan við Vesturlandsveg, sunnan við fyrrihagaðan "Reynisvatnsvæg" (en frá þeirri braut verða aðaláttakomur inni Grafarholti að norðan), vestan við fyrrihagaða tengibraut hverfisins (sem er vestan við hitaveitugeyma) og norðan við hrygg sem liggur eftir Grafarholti endilöngu.

Skipting svæðisins

Deiliskipulagsvæðið skiptist í þrjú svæði. Svöð 1, liggur í miklum bratta. Norðan við það er Svæði Orkuveitu Reykjavíkur og fyrir norðan hana er svæði 2 sem er að mestu á flötu landi. Svæði 3 er á flötu landi og er umlukið götum á alla vegu.

Yfirborð bygginga.

Deiliskipulagsvæðið er á jafri Grafarholts og er áberandi þegar komið er að höllina. Í stað þess að ákvarða nákvæmlega gerð og lögun bygginganna eru gerðar kröfur til yfirborðsfléttu bygginganna til að tryggja heildar svipmótaeðlisins. Yfirborðið skal vera úr náttúrulegum efnum, svo sem timbri (t.d. sedrusvíði), sjónsteypu, og öllum málum (t.d. ál, stál, zínki). Ekkí skal yfirborð bygginganna aðeins vera úr einu þessara efna. Hallandi þök skulu vera klædd öllu eða hluta málplötum en flöt með pappi eða dúk.

Þakhalli: Þakhalli skal vera á bilinu 0°-20°.

Hæðir: Mesta leyfilega hæð bygginga er 12 m frá neðstu gölfplötu. Hæð spennistövar á lóð F má þó ekki fara yfir 5 m frá neðstu gölfplötu.

Svæði 3

Stærð lóðar: 16400 m²

Heimilt er að betna við þriðju hæðinni en þá skal fullnægja kröfum um aukin bílastæði innan byggingar eða í bílastæðakjallara. Nýtingarhlutfall má þó aldrei vera hærra en 0,5 og mesta hæð húsa er óbreytt 12 m frá neðstu gölfplötu.

Gróður og stigar.

Mikill skógrækt er á Grafarholti. Hluti þeirrar skógræktar er á svæðum sem fyrrihagaðan "Reynisvatnsvæg" (en frá þeirri braut verða aðaláttakomur inni Grafarholti að norðan), vestan við fyrrihagaða tengibraut hverfisins (sem er vestan við hitaveitugeyma) og norðan við hrygg sem liggur eftir Grafarholti endilöngu.

Umhverfis bílastæði skal rækta trjá- og runnabæli og meðfram lóðarmörkum, þar sem því verður við komið.

Fyrir sunnan bogabyggingu er gert ráð fyrir skógrækt sem tengist svæði orkuveitunar og yfir götum til austurs í átt að húðarsvæðum. Tillagan byggir á stigakerfi sem fram kemur á heildarskipulagi Grafarholtsins en við þætast stigar sem tengja deiliskipulagsvæðið innbyrðis.

Fjöldi bílastæða

Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35 m² gölfplatar bygginga.

Bráðingdætinging frá Vesturlandsvegi fellur brott þegar gatanmót inn í hverfið við "Reynisvatnsvæg" verða tekin í notkun.

Lóðastærðir og nýtingarhlutfall miðað við byggingar á 2 hæðum.

Svæði 1

Samanlögð stærð lóða: 24027 m² Heildar byggingamagn: 8000 m³ Meðalnýtingarhlutfall: 0,33

Lóð A: 625m², byggingamagn á lóð 2000 m³, nýtingarhlutfall: 0,32

Lóð B: 5825m², byggingamagn á lóð 2150 m³, nýtingarhlutfall: 0,37

Lóð D: 5675m², byggingamagn á lóð 1800 m³, nýtingarhlutfall: 0,32

Lóð E: 5990m², byggingamagn á lóð 1800 m³, nýtingarhlutfall: 0,30

Lóð F: Spennistöð, 60 m², byggingamagn 15 m³, nýtingarhlutfall: 0,25

Svæði 2

Stærð lóðar: 16900 m² byggingamagn: 6400 m³ nýtingarhlutfall: 0,38

Svæði 3

Stærð lóðar: 16400 m²

Heimilt er að betna við þriðju hæðinni en þá skal fullnægja kröfum um aukin bílastæði innan byggingar eða í bílastæðakjallara. Nýtingarhlutfall má þó aldrei vera hærra en 0,5 og mesta hæð húsa er óbreytt 12 m frá neðstu gölfplötu.

Gróður og stigar.

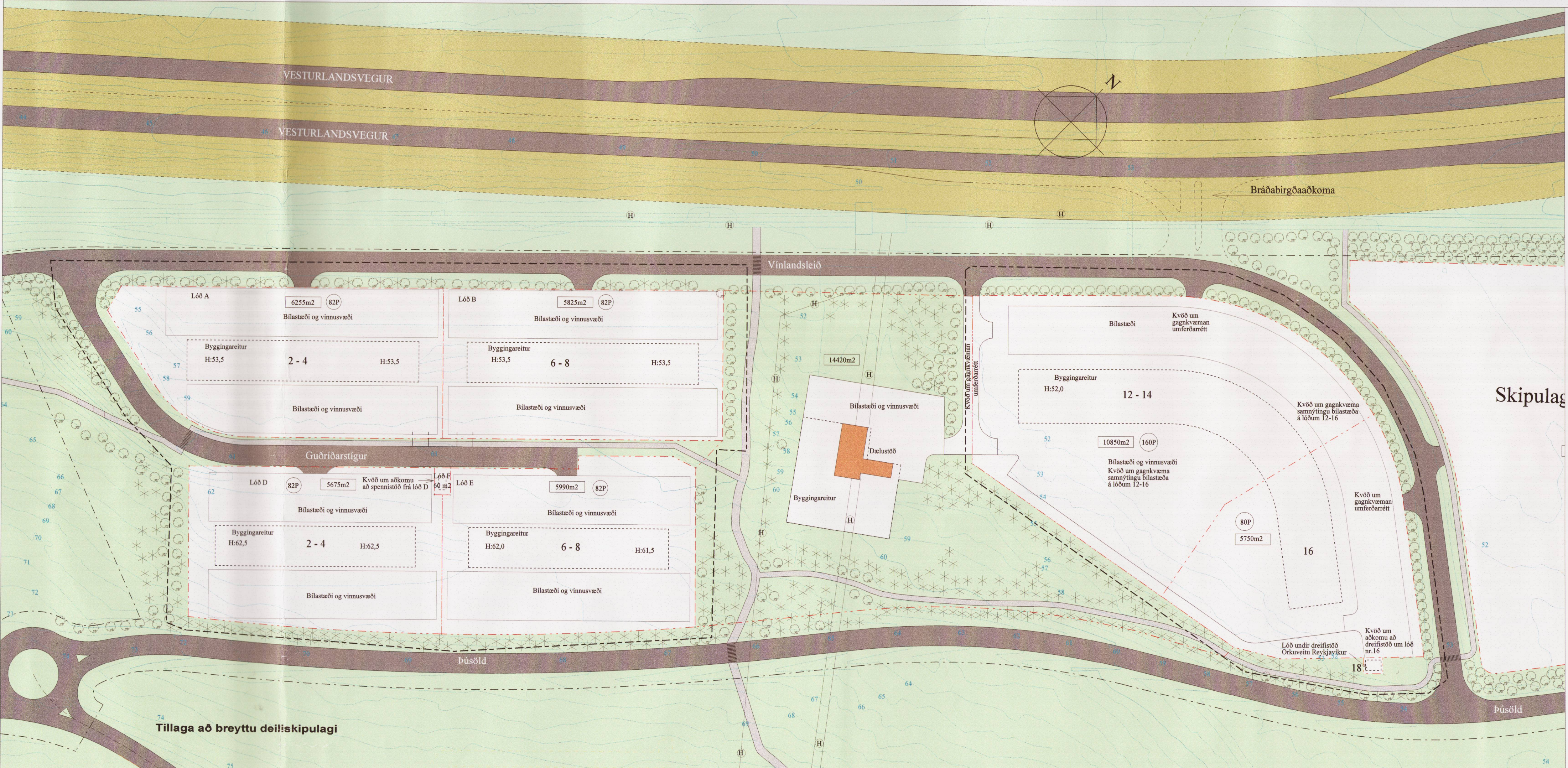
Mikill skógrækt er á Grafarholti. Hluti þeirrar skógræktar er á svæðum sem fyrrihagaðan "Reynisvatnsvæg" (en frá þeirri braut verða aðaláttakomur inni Grafarholti að norðan), vestan við fyrrihagaða tengibraut hverfisins (sem er vestan við hitaveitugeyma) og norðan við hrygg sem liggur eftir Grafarholti endilöngu.

Umhverfis bílastæði skal rækta trjá- og runnabæli og meðfram lóðarmörkum, þar sem því verður við komið.

Fyrir sunnan bogabyggingu. Vinlandsleið 12 - 16, er gert ráð fyrir skógrækt sem tengist svæði Orkuveitunar og yfir götum til austurs í átt að húðarsvæðum. Tillagan byggir á stigakerfi sem fram kemur á heildarskipulagi Grafarholtsins en við þætast stigar sem tengja deiliskipulagsvæðið innbyrðis.

ATHAFNASVÆÐI Í GRAFARHOLTI

DEILISKIPULAG



Athafnasvæði

Deiliskipulagið nær til vestasta hluta Grafarholts. Deiliskipulagsvæðið er austan við Vesturlandsveg, sunnan við fyrrihagaðan "Reynisvatnsvæg" (en frá þeirri braut verða aðaláttakomur inni Grafarholti að norðan), vestan við fyrrihagaða tengibraut hverfisins (sem er vestan við hitaveitugeyma) og norðan við hrygg sem liggur eftir Grafarholti endilöngu.

Skipting svæðisins

Deiliskipulagsvæðið skiptist í fjögur svæði. Svöð 1, liggur í miklum landhalla og er aðkomu að svæðinu annars vegar um Vinlandsleið sem liggur samsíða Vesturlandsvegi og hins vegar eftir götu "Reynisvatnsvæg" (en frá þeirri braut verða aðaláttakomur inni Grafarholti að norðan), vestan við fyrrihagaða tengibraut hverfisins (sem er vestan við hitaveitugeyma) og norðan við hrygg sem liggur eftir Grafarholti endilöngu.

Skipting svæðisins.

Deiliskipulagsvæðið skiptist í fjögur svæði. Svöð 1, liggur í miklum landhalla og er aðkomu að svæðinu annars vegar um Vinlandsleið sem liggur samsíða Vesturlandsvegi og hins vegar eftir götu "Reynisvatnsvæg" (en frá þeirri braut verða aðaláttakomur inni Grafarholti að norðan), vestan við fyrrihagaða tengibraut hverfisins (sem er vestan við hitaveitugeyma) og norðan við hrygg sem liggur eftir Grafarholti endilöngu.

Umhverfis bílastæði skal rækta trjá- og runnabæli og meðfram lóðarmörkum, þar sem því verður við komið.

Fyrir sunnan bogabyggingu. Vinlandsleið 12 - 16, er gert ráð fyrir skógrækt sem tengist svæði Orkuveitunar og yfir götum til austurs í átt að húðarsvæðum. Tillagan byggir á stigakerfi sem fram kemur á heildarskipulagi Grafarholtsins en við þætast stigar sem tengja deiliskipulagsvæðið innbyrðis.

Fjöldi bílastæða

Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35 m² gölfplatar bygginga. A uppdreitt kemur fram hámarksfjöldi bílastæða sem heimilabílar eru til að nota. Uppgefnin hámarksfjöldi bílastæða er all nokkur meiri en krafist er miðað við eitt stærð á hverja 35 m² og þá getur vegna óska lóðarhafa um að nýta sér möguleika á 6 bygja þrjú hústa. Bílastæði á yfirborði lóðar skulu þó ekki vera fleiri en eitt stærð á hverja 35 m² byggingar að öllu jafnaði.

Bráðingdætinging frá Vesturlandsvegi fellur brott þegar gatanmót inn í hverfið við "Reynisvatnsvæg" verða tekin í notkun.

Lóðastærðir og nýtingarhlutfall miðað við byggingar á 2 hæðum.

Svæði 1, Vinlandsleið 2 - 8 og Guðriðarstígur 2 - 8

Samanlögð stærð lóða: 24027 m² Heildar byggingamagn: 8000 m³ Meðalnýtingarhlutfall ofanjarar: 0,33

Lóð A-Vinlandsleið: 2-4, 625m², byggingamagn á lóð 2000 m³, nýtingarhlutfall: 0,32

Lóð B-Vinlandsleið: 6-8, 5825m², byggingamagn á lóð 2150 m³, nýtingarhlutfall: 0,37

Lóð D-Guðriðarstígur: 2-4, 5675m², byggingamagn á lóð 1800 m³, nýtingarhlutfall: 0,32

Lóð E-Guðriðarstígur: 6-8, 5990 m², byggingamagn á lóð 1800 m³, nýtingarhlutfall: 0,30

Lóð F: v. Guðriðarstígur, spennistöð, 60 m², byggingamagn 15 m³, nýtingarhlutfall: 0,25

Svæði 2, Vinlandsleið 12-14, Vinlandsleið 16 og lóð undir dreifstöð Orkuveitu.

Samanlögð stærð lóða: 16600 m², heildarbyggingamagn: 6400 m³ Meðalnýtingarhlutfall ofanjarar: 0,38

A lóðinni er kvóð um aukna að lóð dreifstöðvar.

Lóð, Vinlandsleið 12-14: 11050 m², byggingamagn 4250 m³, nýtingarhlutfall, 0,38

Lóð, Vinlandsleið 16: 5820 m², byggingamagn 2150 m³, nýtingarhlutfall 0,38

Lóð undir dreifstöð: 45 m², byggingarmagn 15 m³, nýtingarhlutfall 0,3

Svæði 3

Stærð lóðar 16400 m². Skipulagið frestað

Heimilt er að betna við þriðju hæðinni en þá skal nýtingarhlutfall ofanjarar aldrei vera hærra en 0,5. A skipulagsuppdreitt kemur fram hámarksfjöldi bílastæða á yfirborði lóðar Kröfum um betri bílastæði skal fullnægja innan byggingar eða í bílastæðakjallara. Heimilt er að bygja geymslurými í kjallara undir húsunum og þá er gerð krafa um eitt bílastæði á hverja 100 m² geymslurými. Nýtingarhlutfall neðanjarar má þó aldrei vera meira en 0,20.

Mesta hæð húsa er óbreytt 12 m frá gölfplötu 1. hæðar. Fyrirvarir er gerður við uppgæfar lóðastærðir, endanleg stærð lóða kemur fram á mæliblaði

Svæði 3

Deiliskipulagi á svæði 3 er frestað.



Greinargæð.

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 8. febrúar 2000.

Tillaga þessi gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum á deiliskipulagi athafnasvæðisins.

1) Heimilabílar er að skipta hverfi lóð við Vinlandsleið 2 - 8 og Guðriðarstígur 2 - 8 hluti og við minni lóðir. Lóðinar geta verið misstórar, en gæta skal þess að samantlag nýtingarhlutfall þeirra beggia verði óbreytt.

2) Heimilabílar er að hafa fleiri bílastæði á yfirborði lóðar en núverandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir. Breyting þessi er gerð til að koma á mót við óskir lóðarhafa sem vilja nýta sér þann möguleika að bygja þrjú hústa með byggingu í stað tveggja hústa. Komi til þess, að krafa um bílastæði verði meiri en uppgæfi hámarks bílastæða á lóð, skal leysa bílastæðabrota ínum byggingar eða í bílastæðakjallara. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að eigi verði fleiri bílastæði á yfirborði lóðar en eitt á hverja 35 m² byggingar að öllu jöfnu. Með öðrum orðum, er ekkí ætlast til þess að lóðarhafi nýti sér heimilabíla hámarks bílastæðafjölda sé hann meiri en byggingarmagn gefur tilefni til miðað við eitt stærð þr. 35 m².

3) Svæði sem ætluð eru undir bílastæði eru stækkuð lítillega frá gjaldandi deiliskipulagi á lóðum nr. 2 - 4 við Vinlandsleið og einnig við Guðriðarstígur 2 - 4.

4) Bætt er við aukna að lóðum við Vinlandsleið nr. 2 - 4 og 6 - 8 frá Guðriðarstígur.

5) Lóð nr. 12 - 16 við Vinlandsleið er skipt upp í tvær lóðir. Stærri verður 2/3 hluti og sá minni 1/3 af núverandi lóð. Byggingarmagn skiptist í sama hlutfalli. Samantlag nýtingarhlutfall beggia lóðanna má ekki fara yfir 0,5 ofanjarar. Kvabir eru um gagnkvæman umferðarétt lóðanna og einnig er kvóð um gagnkvæman afnotarétt á bílastæðum.

6) Á samþykktum deiliskipulagsuppdreiti á svæði 2, er aðilarvilleja þar endur P482 en á að vera P182. Hámarksfjöldi bílastæða á yfirborði lóðar er fjöldi úr 182 í 240.

7) Gert er ráð fyrir nýrri lóð undir dreifstöð Orkuveitu byggingar að öllu jöfnu. Með öðrum orðum, er ekkí ætlast til þess að lóðarhafi nýti sér heimilabíla hámarks bílastæðafjölda sé hann meiri en byggingarmagn gefur tilefni til miðað við eitt stærð þr. 35 m².

8) Nýtingarhlutfall vegna hugsanlegra kjallara skal tilgreina sérstaklega sem nýtingarhlutfall neðanjarar. Nýtingarhlutfall kjallara má þó ekki vera hærra en 0,2. Einnig er gerð krafa um eitt bílastæði á hverja 100 m² geymslurými í kjallara. Bílastæðakjallara eru undanskildir kröfum um bílastæði. Heildarnýtingarhlutfall = nýtingarhl. ofan. + nýtingarhl. neðan.

Tillögum fylgir uppfærður heildarskipulagsuppdreitur þar sem breytingar þessa hafa verið færðar inn á ásamt uppfærðri greinargæð dags. 10. maí 2001

skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- - - Afmörkun breytingar
- Helgunarsvæði stofnbrauta
- Götur
- Stigar
- Hitaveitulagnir
- Lóðir
- Byggingareitir
- Núverandi hús sem standa
- Gróðurbelti með barrtrjám
- Gróðurbelti með lautrjám

Reykjavík, 10. maí 2001

Arkitektar:
Gönnundur Gunnarsson, arkitekt FAI
Sveinn Ívarsson, arkitekt FAI