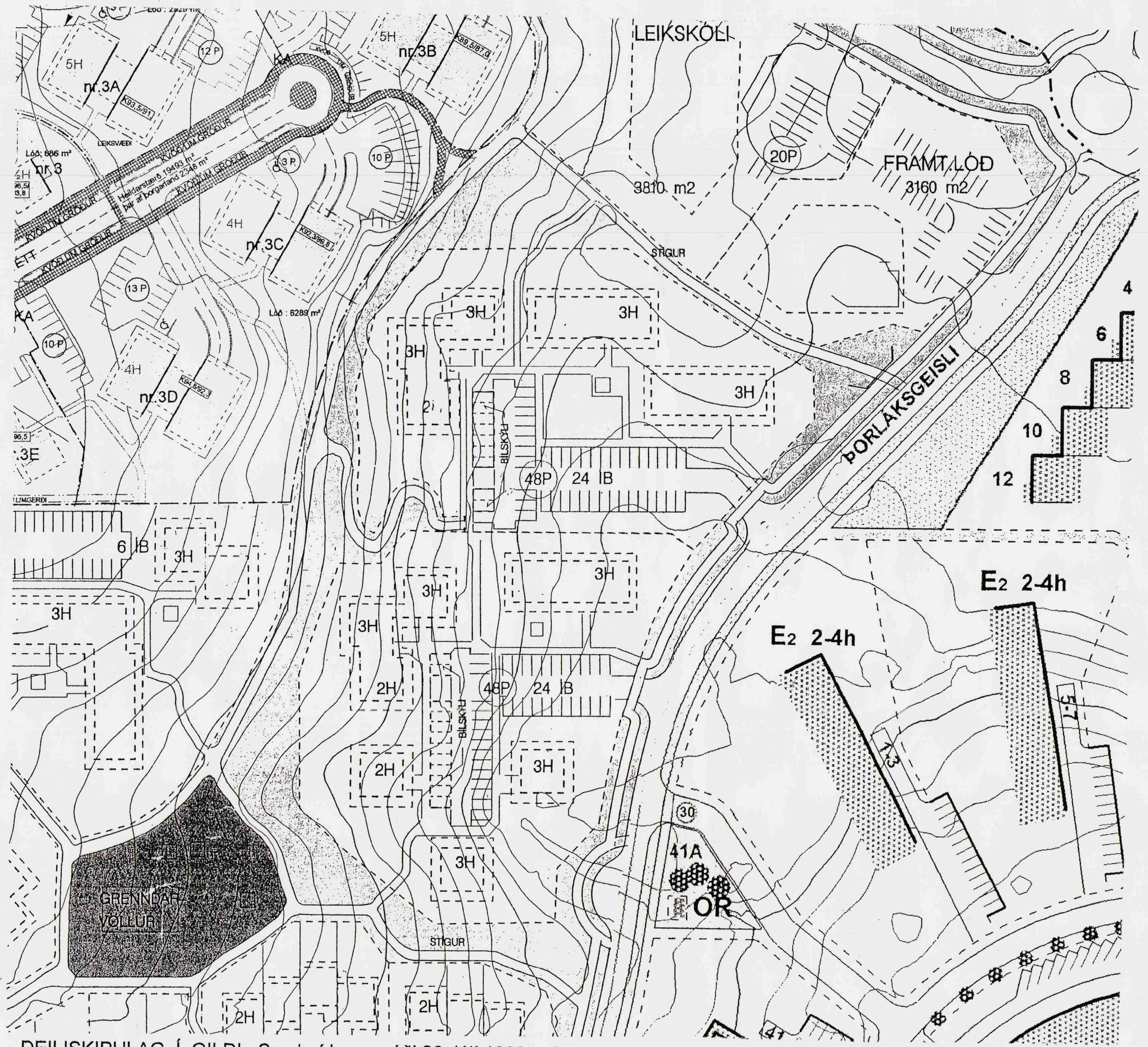
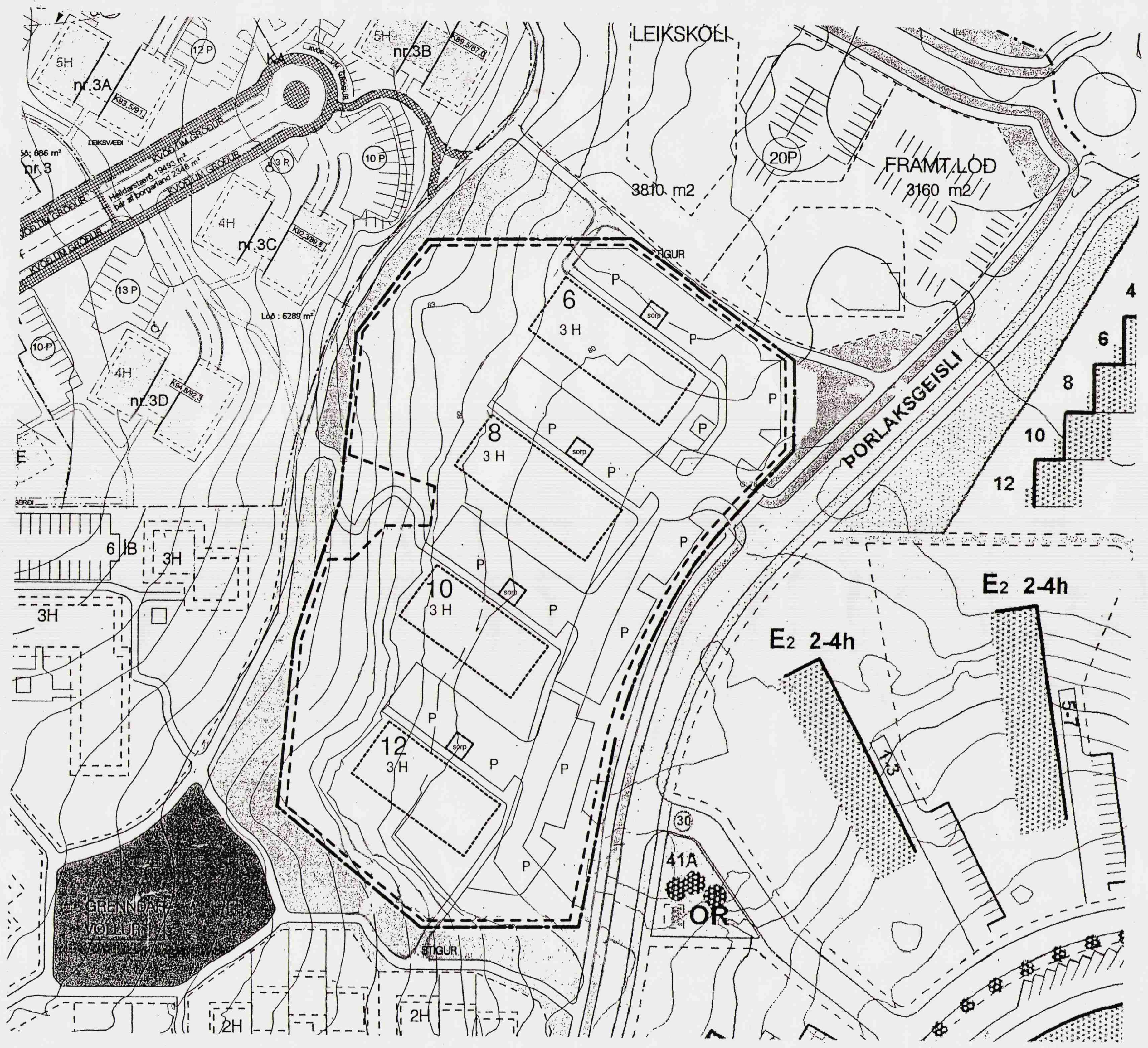


DEILISKIPULAG Í GILDI. Samþ. í borgarráði 20. júlí 1999. ~~Breytt 21. ágúst 2001~~ 30.jan.2001 m.s.br. Mkv. 1 : 1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAG I Mkv. 1 : 1000

10 20 30 40 50 60 70 80 90 100M
1:1000

SKILMÁLAR VORU :

FJÖLBÝLISHÚS F10- F12

ÞORLÁKSGEISLI 6 - 34

8 hús á 3 hæðum/ 2-3 hæðum með kjallara, alls 49 íbúðir ásamt 21 stæðum í bílskýlum.

5.1. Aðkoma og lóð

Lóðir hafa aðkomu frá Þorláksgeisla. Um er að ræða 2 lóðir. Sú nyrðri er með 3 húsum en sú syðri með 5 húsum. Sjá nánar skipulagsuppdrátt í mkv. 1:1000 og skýringaruppdrátt mkv. 1:2000.

5.2. Húsagerðir

Húsagerð F 10 er 2-3 hæðir með kjallara, húsgerð F 11 er 3. hæðir án kjallara, húsgerð F 12 er 2 hæðir og kjallari/ 3 hæðir og kjallari (sjá skýringarteikningar). Uppgefinn fjöldi íbúða er hámarksfjöldi sem þýðir að íbúðir geta verið færri. Fjöldi eða staðsetning stigahúsa er ekki bindandi. Gert er ráð fyrir að þau séu lokuð. Séóskað annarra +utfærslna þarf bygginganefnd að samþykkja hliðarráðstafani s.s. hlífðarþök og snjóbræðslu í tröppum og pöllum. Tryggja skal aðgengi út í suðurgarð frá stigagöngum í tengslum við sameign í húsgerð F10 og F11.

Kjallara má nýta sem sameign og íbúðarrými tengt íbúð á 1.hæð eða sem mögulegt aukarými fyrir aðrar íbúðir hússins. Ekki er heimilt að hafa sjálfstæða íbúð í kjallara. Samkvæmt byggingarreglugerð grein 104.5 skal að minnsta kosti ein íbúð eða fleifi hönnuð þannig að hana megi nýta samkvæmt þörfum hreyfihamlaðra.

Hámarks húsdýpt fjölbýlishúsa án útbygginga er 10.5 m til 11 m.

5.3. Byggingareitir

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og skýringateikningum og skulu byggingar standa innan þeirra. Byggingareitir eru t´knaðir með brotnum línum sem takmarka h´marksumfang bygginga. Innan við innri byggingarlínu (sjá skýringarteikningu) má byggja allt að 100% að flatarmáli reits eða minna. Á milli ytri og innri byggingarlínu má byggja útbyggingu t.d. glerskála eða svalirþó ekki meira en sem svarar 1/3 af lengd hverrar húshliðar. Þar sem aðstæður leyfa má byggja stigahús út fyrir ytri byggingarreit þó aldrei meira en 3 m.

5.4. Þök og hæðir húsa

Hámarkshæð mænis er gefin frá gólfkóta aðalhæða húsa. (Sjá skýringarteikningu). Þakform fjölbýlishúsa er frjálst.

5.5. Bílskýli og bílastæði

Krafa er um að bílskýli séu byggð samtímis fjölbýlishúsi.
Hámarksbreidd og lengd bílskýlis : sjá skýringarteikningar. Hámarkslofthæð plötu á plötu er 3m.

Leitast skal við að aðlaga býlskýli sem bes að landi t.d. með jarðvegsfyllingum og steinhleðslum.

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum pr. íbúð á lóð, þar af tilheyra húsgerðum F10 og F11 3 stæði í bílskýli, F12 2 stæði (sjá skýringarteikningar).

5.6 Lóðarfrágangur

Þar sem lóðir liggja að opnum grænum svæðum borgarinnar skulu ekki reistar girðingar heldur skulu lóðir afmarkaðar með limgerðum og trjábeltum. Íbúðum neðstu hæða í fjölbýlishúsum skulu tilheyra sérnotahlutar, spilda sem skal vera 3 til 5 metra breið eftir aðstæðum, mælt frá húsvegg.

SKILMÁLAR VERÐA:

ÞORLÁKSGEISLI 6 - 12

4 hús á 3 hæðum, alls 58 íbúðir .

5.1. Aðkoma og lóð
Um er að ræða eina lóð með fjölbýlishúsum. Aðkoma er frá Þorláksgeisla.

5.2. Húsagerðir
Á lóðinni eru fjögur fjölbýlishús, þriggja hæða. Staðsetning og fjöldi stigahúsa er ekki bundinn.
Tryggja skal aðgengi út í suðurgarð frá stigahúsi eða sameign.
Hámarks húsdýpt án útbygginga er 12 m.

5.3. Byggingareitir
Húsin skulu standa innan byggingarreits. Svalir mega ná allt að 2,0 m út fyrir reitinn.

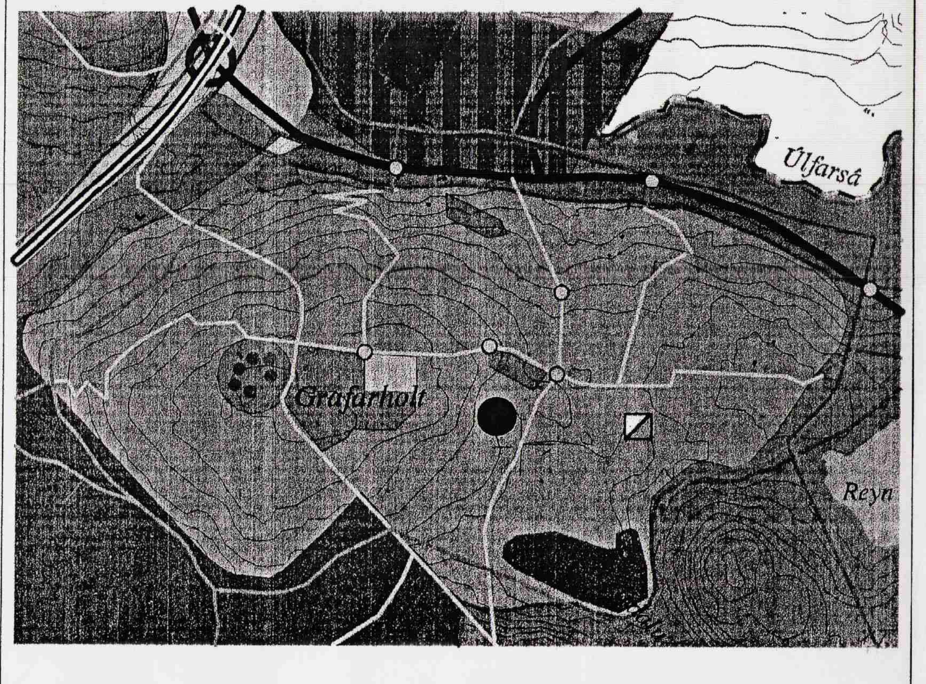
5.4. Þök og hæðir húsa
Hámarkshæð mænis er 10,5m, gefin frá gólfkóta fyrstu hæðar.
Þakform fjölbýlishúsa er frjálst.

5.5. Bílastæði og sorpskýli.
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á íbúðir 65 m2 og stærri, en 1,5 stæði á minni íbúðir.
Sorpskýli er heimilt að reisa aðskilin frá byggingarreit, allt að 5,0 x 5,0m. Þau skulu felld inn í bílastæði, aðlöguð götuhalla og útliti húss.

5.6 Lóðarfrágangur
Þar sem lóðir liggja að opnum grænum svæðum borgarinnar skulu ekki reistar girðingar heldur skulu lóðir afmarkaðar með limgerðum og trjábeltum.
Íbúðum neðstu hæða í fjölbýlishúsum skulu tilheyra sérnotahlutar, spilda sem skal vera 3 til 5 metra breið eftir aðstæðum, mælt frá húsvegg og skal gera grein fyrir þeim á byggingarnefndaruppdráttum.

5.7 Sérstakar kvaðir varðandi eignarhald og notkun.
Á lóðinni og húsunum hvíla sérstakar kvaðir þar sem þeimer úthlutað fyrir leiguhúsnæði sbr. úthlutunarskilmála sem samþykktir voru í borgarráði Reykjavíkur þann 22. maí 2001

GRAFARHOLT, HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS 1996 - 2016



● Staðsetning breytingar

GREINARGERÐ

Í gildi er deiliskipulag og greinargerð og skilmálum samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 20. júlí 1999 með breytingu þann 21. ágúst 2001.
Á svæðinu var gert ráð fyrir tveimur lóðum með 24 íbúðum á hvorri lóð ásamt bílskýlum fyrir amk. 12. bíla.

Á fundi borgarráðs Reykjavíkur þ. 2. október 2001 var samþykkt fyrirheit um úthlutun lóða nr. 6-34 við Þorláksgeisla til bygginga leiguíbúða skv. sérstökum skilmálum. Þar var einnig samþykkt að deiliskipulag mætti endurskoða í samráði við væntanlega lóðarhafa.

Þessi breyting á deiliskipulagi er unnin í samráði við væntanlega lóðarhafa, Búseta hsf.

Gert var ráð fyrir 2-3ja hæða húsum sem byggð voru upp í brekkuna. Lóðirnar voru tvær, nr. 6-18 og 20-34. Á báðum lóðum var gert ráð fyrir opnum bílageymslum og tveimur bílastæðum á íbúð. Íbúðafjöldi var 49.

Skv. breytingu er gert ráð fyrir að lóðirnar tvær séu sameinaðar í eina. Komið er fyrir fjórum fjölbýlishúsum, 3ja hæða, nær Þorláksgeisla. Íbúðirnar eru 58 talsins og gert ráð fyrir 2 bílastæðum á íbúðir stærri en 65 m2 en 1,5 stæðum á minni íbúðir.
Lóðamörkum er lítillega breytt þar sem hringtorg á Þorláksgeisla og göng undir Þorláksgeisla voru felld niður með samþykkt deiliskipulags á austurhluta Grafarholts þ. 16.01.2001. Einnig er vesturlóðamörkum breytt lítillega við göngustíg á borgarlandi.

SKÝRINGAR :

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS

LÓÐAMÖRK

BYGGINGARREITUR

P LOKUÐ SORPSKÝLI
Staðsetning leiðbeinandi

STÍGAR
Lega leiðbeinandi

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 1/2 2002 til 15/3 2002

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 25. mgr. laga nr. 73 / 1997, var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 16/1 2002 og í borgarráði þann 22/1 2002

Helga Bragadóttir

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann ______________ 2002.

Dags.	Breyting.	Teikn.	Útgáfa.

ASK
Arkitektar Skógarhlíð
Skógarhlíð 18 101 Reykjavík
Sími: 551 1010 Fax: 562 0588
Heimasíða: www. arkitektar.is

ÞORLÁKSGEISLI 6 - 12
Breyting á deiliskipulagi

Verk. nr.	Mkv. 1:1000
Teikn.	Dags. 08.01.2002
Teikn. nr.	Útgáfa.