



Deiliskipulag samþykkt í Borgarráði 20. 7. 2000



Breytt deiliskipulag 1:1000

skilmálar fyrir breytingu:

GRAFARHOLT FJÖLBÝLISHÚS F 7 - F9 SÉRÁKVÆDI:  
 KIRKJUSTÉTT 5-21  
 3 hús á 2-3. hæðum+ kjallari, alls 54 íbúðir ásamt 2 bílskylum fyrir 20 stæði.  
 4.1. Aðkoma og lóð:  
 Lóðir hafa aðkomu frá Kirkjustétt. Hús F7 er á sérlóð en hús F8 og F9 eru á sömu lóð. Húsi F8 fylgir eitt bílskyl.  
 Sjá nánar skipulagsupprátt í mællkv. 1:1000 og skýringarupprátt mkv. 1:2000.

4.2 Húsagerðir  
 Um er að ræða 2-3. hæða fjölbýlishús með kjallara. Upp gefinn fjöldi íbúða er hámark sem þýðir að íbúðir geta verið færri. Fjöldi eða staðsetning stíghúsa er ekki bindandi. Gert er ráð fyrir að þau séu lokuð. Sé óskað annarra útfærslna þarf byggingarnefnd að samþykkja hlíðarráðstafanir s.s hlífðarþök og snjóbræðslu í tróppum og pöllum. Tryggja skal aðgengi út í suðurgarð frá stíggöngum í tengslum v. sameign. Samkv. byggingarreglugerð grein 104.5 skal að minnsta kosti ein íbúð eða fleiri hönnuð þannig að hana megi innrétta samkvæmt þörfum hreyfihamlaðra.

Kjallara má nýta sem sameign og íbúðarymi tengt íbúð á 1. hæð eða sem mögulegt aukarymi fyrir aðrar íbúðir hússins. Ekki er heimilt að hafa sjálfstæða íbúð í kjallara. Hámarks húsdýpt fjölbýlishúss án útbýgginga er 10.5-11.5 m

4.3 Byggingarreitir  
 Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skýringarteikningum og skulu byggingar standa á þeim. byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum sem takmarka hámarks-umfang 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 útbýggingar t.d glerskála eða svalir, þó ekki meira en sem svarar 1/3 af lengd hverrar húshliðar. Þar sem aðstæður leyfa má byggja stíghús út fyrir ytri byggingareit, þó aldrei meira en 3 m.

4.4. Þök og hæðir húsa  
 Hámarks hæð mænis er gefin frá gólfkóta aðkomuhæðar húsa. (Sjá skýringarteikningu.) Þakform fjölbýlishúsa er frjálst.

4.5. Bílskyl og bílastæði  
 2 bílskyl með bílastæðum ofan á tilheyra fjölbýlishúsum hvert með stæði fyrir 10 bíla. Krafa er um að bílskyl sé byggt samtímis fjölbýlishúsi. Hámarks lengd og breidd bílskyls; sjá skýringarteikningar. Hámarksloft hæð plötu á plötu er 3 m.

Leitast skal við að aðlaga bílskyl sem best að landi, sérstaklega í halla t.d. með jarðvegstylingum og steinhleðslum. Rampi sem er brattari en 10% upp á bílastæði og niður í bílskyl skal vera upphitaður. Staðsetning uppganga úr bílskyl fer eftir aðstæðum á lóð hvert skipti, en leitast skal við að þeir séu sem næst inngöngum húss. Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum pr. íbúð á lóð, þar af 10 í bílskylum fyrir hús merkt F7, 10 fyrir hús merkt F8 (sjá skýringarteikningar.)

4.6 Lóðatrangangur  
 Þar sem lóðir liggja að opnum grænum svæðum borgarinnar skulu ekki reistar girðingar heldur skulu lóðir afmarkaðar með limgerðum og trábeltum. Íbúðum neðstu hæða í fjölbýlishúsum skulu tilheyra sérnotahlutar, spíða sem skal vera frá 3-5 m breið eftir aðstæðum, mælt frá húsvegg.  
 Grafarholt svæði 1 - Teiknistofan Arcus ehf. maí 1999

skilmálar eftir breytingu:

GRAFARHOLT FJÖLBÝLISHÚS F 7 SÉRÁKVÆDI:  
 KIRKJUSTÉTT 15-21  
 1 hús á þremur hæðum+ kjallari, alls 22 íbúðir auk bílageymslukjallara. ( bílskyl) undir garði fyrir 10-17 bíla.  
 4.1. Aðkoma og lóð:  
 Lóð hefur aðkomu frá Kirkjustétt og er hús F7 á sérlóð.

4.2 Húsagerðir  
 Um er að ræða 3. hæða fjölbýlishús með kjallara. Upp gefinn fjöldi íbúða er hámark sem þýðir að íbúðir geta verið færri. Fjöldi eða staðsetning stíghúsa er ekki bindandi. Gert er ráð fyrir að þau séu lokuð. Sé óskað annarra útfærslna þarf byggingarnefnd að samþykkja hlíðarráðstafanir s.s hlífðarþök og snjóbræðslu í tróppum og pöllum. Tryggja skal aðgengi út í suðurgarð. Samkvæmt byggingarreglugerð grein 104.5 skal að minnsta kosti ein íbúð eða fleiri hönnuð þannig að hana megi innrétta samkvæmt þörfum hreyfihamlaðra.

Kjallara má nýta sem sameign og íbúðarymi tengt íbúð á 1. hæð eða sem mögulegt aukarymi fyrir aðrar íbúðir hússins. Ekki er heimilt að hafa sjálfstæða íbúð í kjallara. Hámarks húsdýpt fjölbýlishúss án útbýgginga er 12 m.

4.3 Byggingarreitir  
 Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skýringarteikningum og skulu byggingar standa á þeim. byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum sem takmarka hámarks-umfang 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 útbýggingar t.d glerskála eða svalir, þó ekki meira en sem svarar 1/3 af lengd hverrar húshliðar. Þar sem aðstæður leyfa má byggja stíghús út fyrir ytri byggingareit, þó aldrei meira en 3 m.

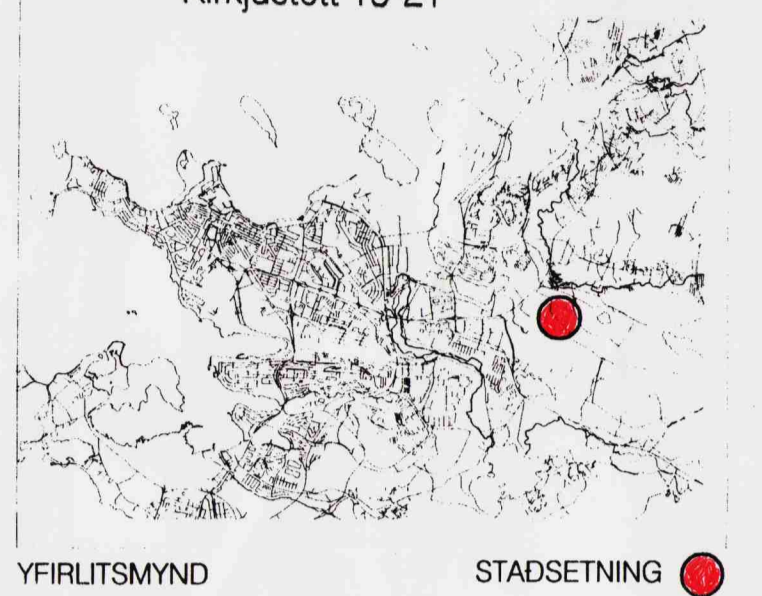
4.4. Þök og hæðir húsa  
 Hámarks hæð mænis er gefin frá gólfkóta aðkomuhæðar húsa og er 10.5 m. Þakform fjölbýlishúsa er frjálst.

4.5. Bílskyl og bílastæði  
 Bílskyl er lagt í vinkel hússins undir garði hússins og skal hún rúma 10-17 bíla. Krafa er um að bílskyl sé byggt samtímis fjölbýlishúsi. Rampi sem er brattari en 10% niður í bílskyl skal vera upphitaður. Staðsetning uppganga úr bílskyl fer eftir aðstæðum á lóð hvert skipti, en leitast skal við að þeir séu sem næst inngöngum húss. Krafa er um að bílskyl sé byggt samtímis fjölbýlishúsi. Leitast skal við að aðlaga bílskyl sem best að landi, sérstaklega í halla t.d. með jarðvegstylingum og steinhleðslu.

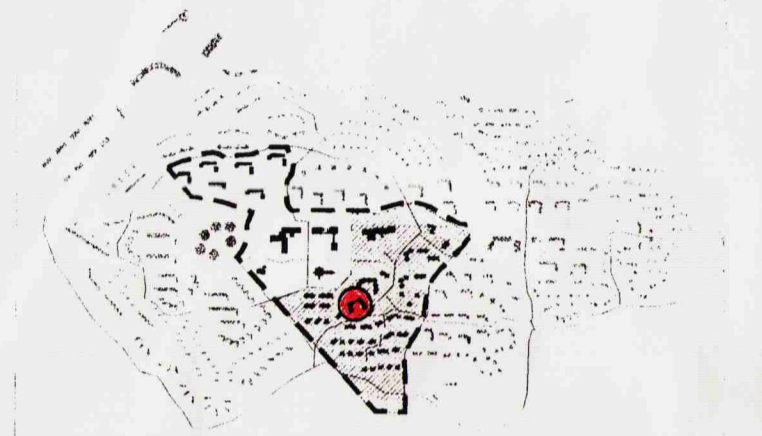
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum pr. íbúð á lóð, alls 44 stæðum, þar af 10-17 í bílskyl.  
 4.6 Lóðatrangangur  
 Þar sem lóðir liggja að opnum grænum svæðum borgarinnar skulu ekki reistar girðingar heldur skulu lóðir afmarkaðar með limgerðum og trábeltum. Íbúðum neðstu hæða í fjölbýlishúsi skulu tilheyra sérnotahlutar, spíða sem skal vera frá 3-5 m breið eftir aðstæðum, mælt frá húsvegg.

GRAFARHOLT DEILISKIPULAG

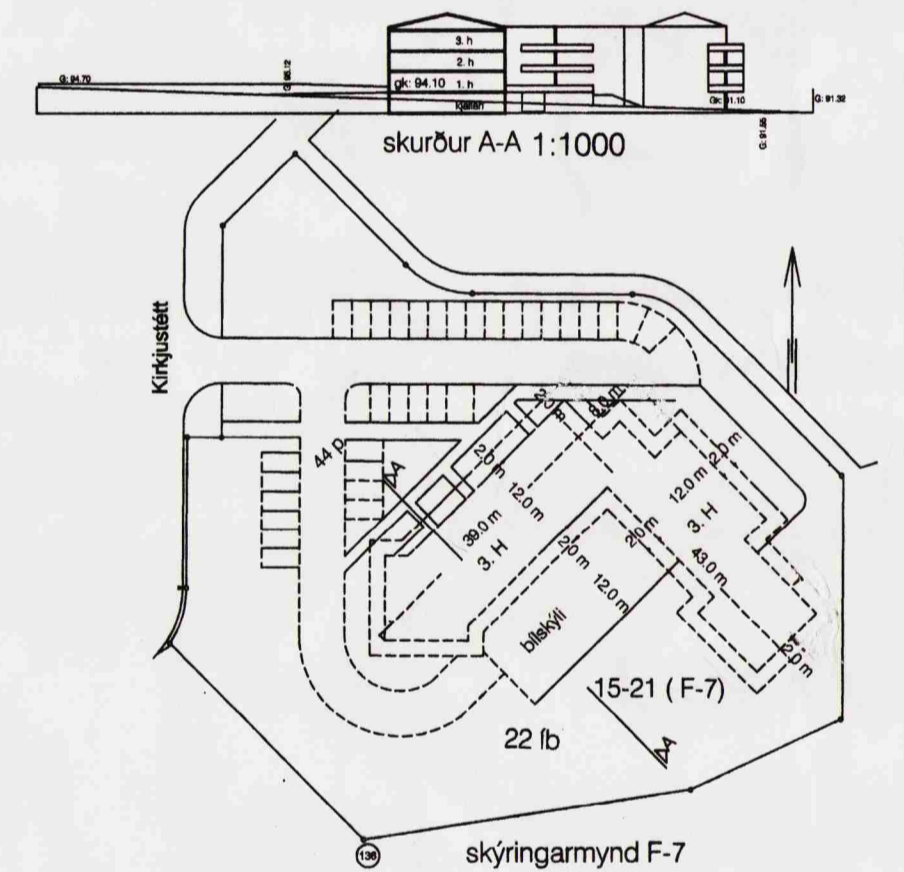
SVEDI 1- SUDUR HLUTI Kirkjustétt 15-21



YFIRLITSMYND STADSETNING



SVEDI 1 SUDUR HLUTI



Skýringarmynd; mkv. 1:1000 Kirkjustétt 15-21

Greinargerð:

Húsagerð:

Fjölbýlishúsi með 22 íbúðum breytt á þann veg að í stað U-laga byggingar með 3 og 2 íbúðahæðum og kjallara komi vinkillaga hús með 3. íbúðahæðum og kjallara. Þá sé blageymsla ekki stakstæð á lóð heldur undir garði, með innangengt að stíghúsum. Íbúðarfjöldi er óbreyttur frá staðfestu deiliskipulagi

Deiliskipulagsbreytingin var í kynningu frá 18/6...2001 til 14/7...2001  
 Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur fengið meðferð skv. 2 mgr. 26. gr. Skipulags og byggingarlaga nr 73/1997 var samþykkt í Skipulags og Byggingarnefnd 5/7...2001

*Ólafur Þ. Ólafsson*

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

Auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.....2001

Kirkjustétt 15-21

Breyting á deiliskipulagi

1:1000  
 apríl 2001

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ  
 kt: 190554-3419  
 Teiknistofan Archus ehf, Stórhólfra 17,  
 112 Reykjavík. s: 5677735-fax 5677736.  
 kt: 631298-4439. gudmargk@islandia.is.

*Guðmundur Gunnlaugsson*

- skýringar:
- Mörk deiliskipulags
  - Grenndarvellir
  - Óbyggð svæði/ borgarland
  - Stígar
  - Slóði
  - Lóðir
  - Byggingarreitir
  - Sérnotahluti lóðar
  - Bundin byggingarlína
  - Núverandi hús sem standa
  - Gróðurbelti með bartrjám
  - Fjöldi bílastæða
  - Fjöldi íbúða
  - Safngata
  - Húsagata
  - Símtöð
  - Spennistöð
  - Hæð húss
  - SVR Strætisvagnar Reykjavíkur
  - Jarðsprungur
  - Mörk breytts deiliskipulags.



BORGARSKIPULAG

archus ehf