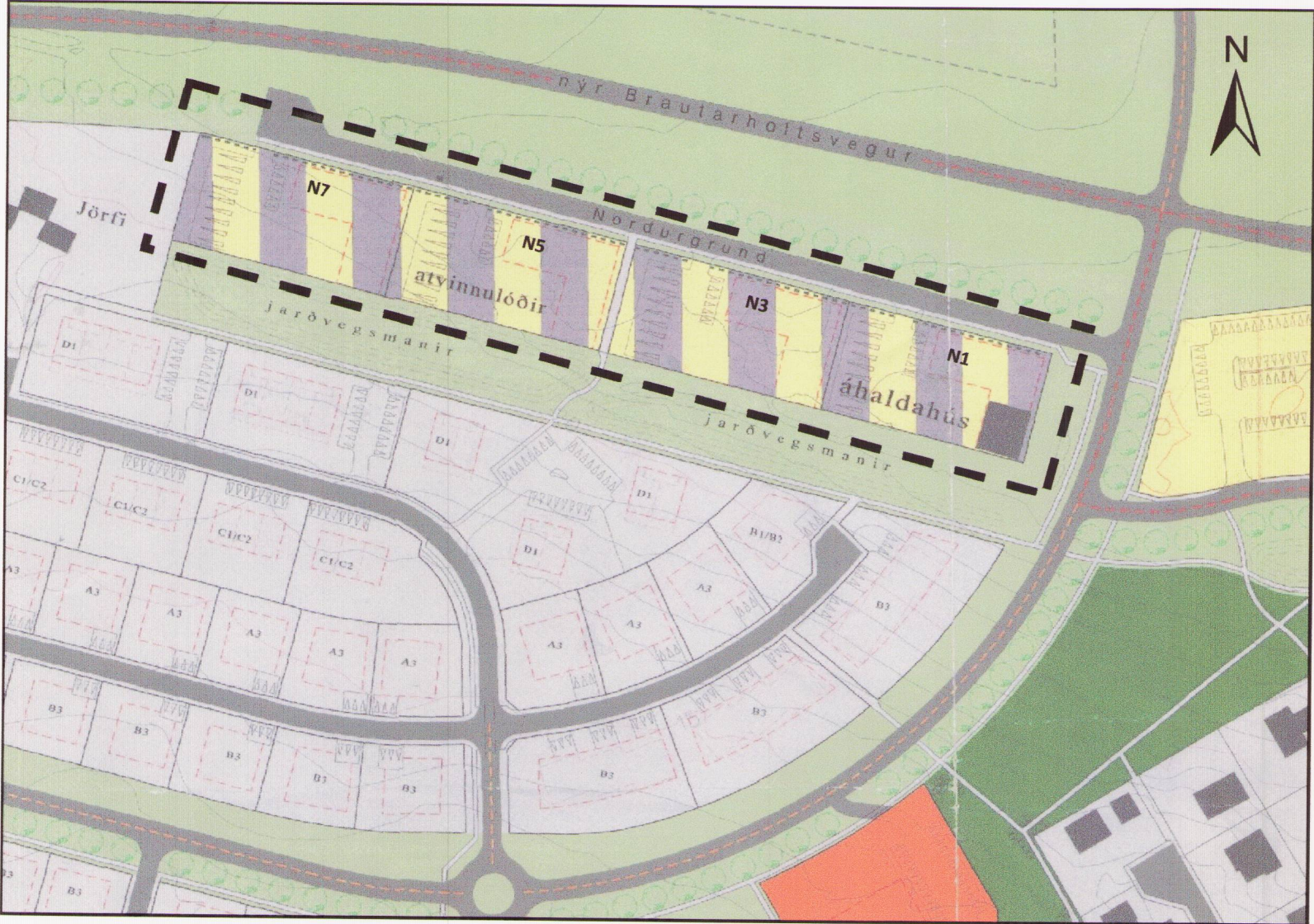


Reykjavíkurborg - Grundarhverfi, deiliskipulagsbreyting vegna atvinnulóða við Norðurgrund 1-7



Hluti af gildandi deiliskipulagi Grundarhverfis

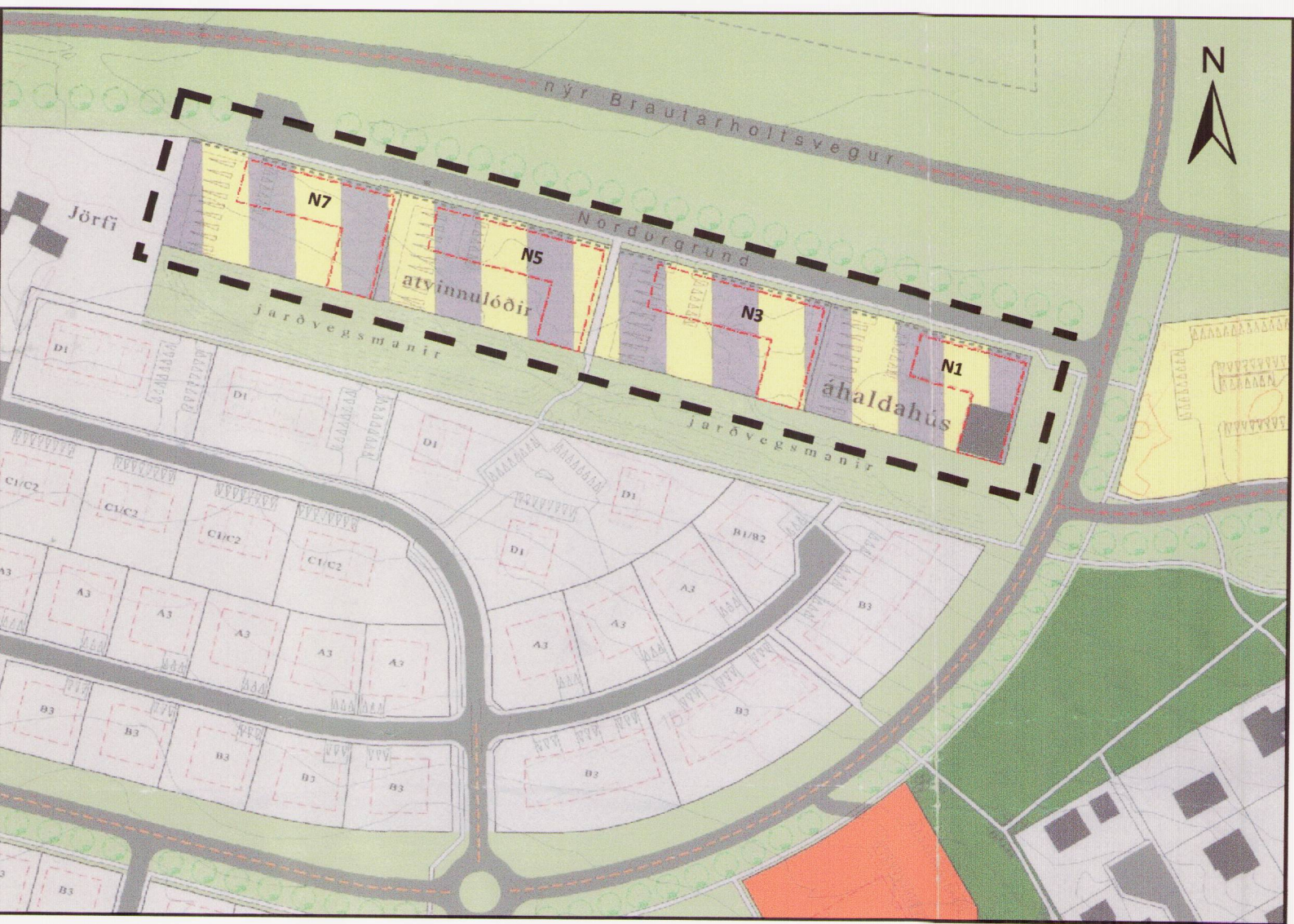
Samþykkt á fundi Hreppsnefndar Kjalarneshrepps 26.02.1998
Mkv. 1:2000

Greinargerð
Í gildi er deiliskipulag fyrir Grundarhverfi á Kjalarnesi samþykkt 26.02.1998 m.s.br. Við Norðurgrund eru skipulagðar atvinnulóðir sem eru ætlaðar fyrir lítil eða meðalstór fyrirtæki, og eru lóðirnar m.a. taldar heppilegar fyrir eftirtalda starfsemi: Smáðnað og/eða framleiðslu, verkstæði, skrifstofur, heildverslun. Af þeim fjórum atvinnulóðum sem eru skipulagðar þá hefur aðeins einni þeirra verið úthlutað og byggt á hluta af gildandi heimildum, þ.e. Norðurgrund 1. Í deiliskipulagi er það sýnt sem áhaldahús.

Sjá töflu að neðan fyrir stærðir og gildandi heimildir byggingarmagn og nýtingarhlutfall. Í greinargerð með gildandi deiliskipulagi (kaflí3 fyrir atvinnulóðir) eru skilgreindir skipulagsskilmálar fyrir lóðirnar við Norðurgrund og nánari útfærslur fyrir ýmis atriði.

Afmörkun byggingareita og kvaðir um bílastæði eru sýnd á deiliskipulagi og á mæliblaði. Reikna skal með að lágmarki einu bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfflatar. Ekki má telja sem bílastæði svæði framan við lager—eða innaksturshurðir. Kvöð er um gróðurbelti nyrst á lóðunum.

Athafnasvæði á lóðum skulu að jafnaði vera meðfram baklóðamörkum, m.a. ætluð fyrir vörugáma og vörulagera. Áfangaskipting bygginga er háð samþykki byggingarnefndar. Gera skal grein fyrir þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er í húsi og á lóð, og einnig þeim búnaði og tækjum utan húss sem nauðsynleg kunna að vera. Gera skal grein fyrir hugsanlegri mengun (hávaða, lykt, reyk, óþrifum, úrgangi) sem fylgja kann fyrirhugaðri starfsemi og þeim vörunum sem fyrirhugaðar eru af þeim sökum.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Mkv. 1:2000

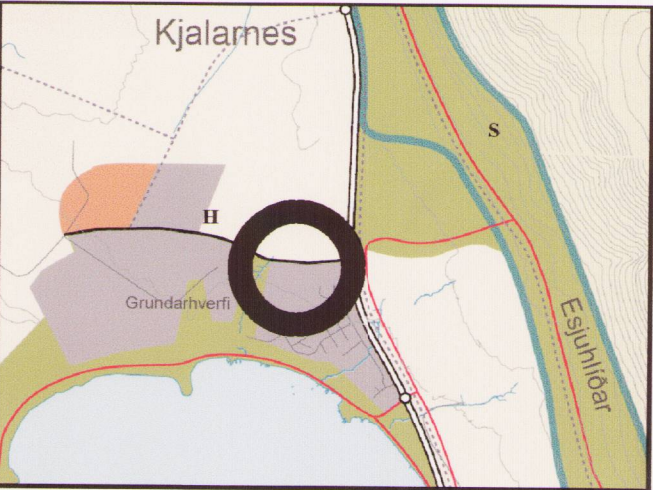
Tillaga
Í deiliskipulaginu er gerð tillaga að breyttu skipulagi fyrir atvinnulóðirnar að Norðurgrund 1-7. Lega byggingareits lóðanna við Norðurgrund 3-7 er breytt þannig að reitirnir eru rýmkaðir / stækkaðir til vesturs- mismikið þó. Ný afmörkun byggingareita eru sýndir á uppdrætti. Með þessu er verið að koma til móts við óskir um uppbyggingu á lóð. Nýtingarhlutfall og byggingarmagn (minnsta heimilaða og hámarks á lóð) breytist ekkert. Aðkoma að lóðunum færist til eftir þörfum utan byggingareita og verður það útfært nánar í mæliblaði. Bílastæðaröðun innan lóða er frjáls, en áfram skal reikna með að lágmarki einu bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfflatar.

Einnig verður heimilt að breyta húsgerð á öllum atvinnulóðum, þannig að einhallandi þakgerð verður leyfilegt og bætist þá við mögulegar útfærslur á þeim húsgerðum sem eru leyfilegar í dag. Hæðarkótar breytast þó ekki og er hámarkshæð 7,0 metra yfir gólfkóta, sbr. skýringarmynd á uppdrætti.

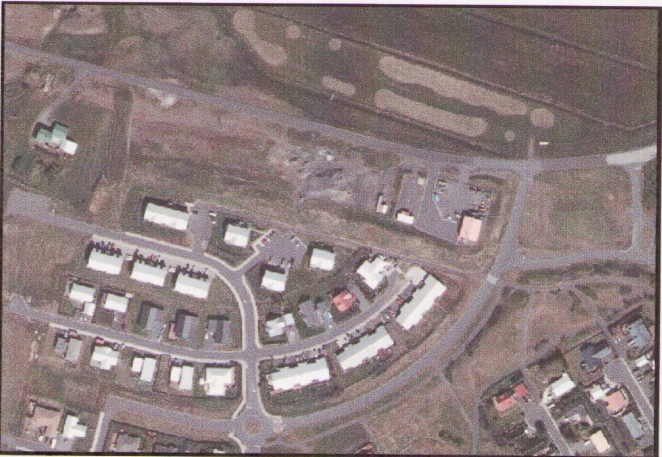
Að öðru leyti gilda eldri samþykktir skilmálar fyrir atvinnulóðirnar við Norðurgrund 1-7. Bent er á að kvaðir OR um legu jarðstrengja, holræsi og háspennulína gilda enn sbr. það sem kemur fram á mæliblöðum.

Tillögur að nýjum byggingareitum eru sýndir sem svört lína á uppdrætti. Áfram er gert ráð fyrir kvöð um gróðurbelti nyrst á lóðunum.

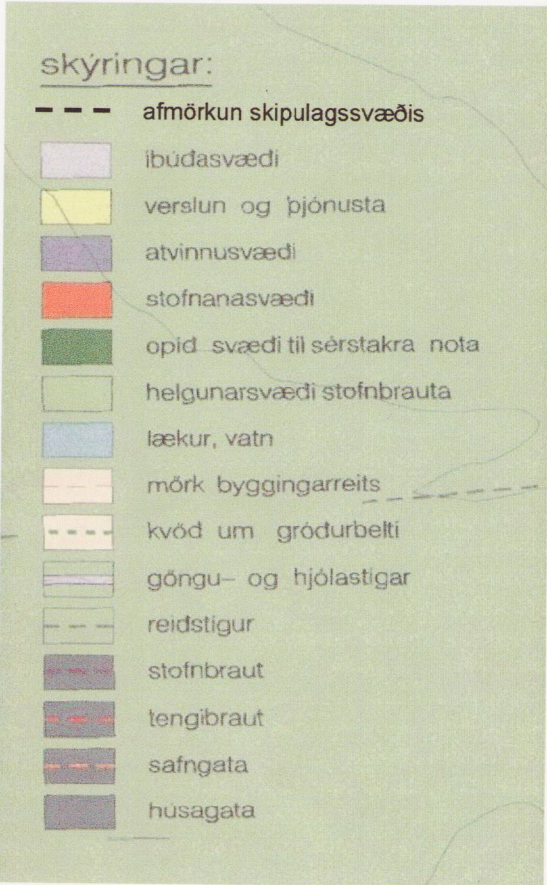
Heiti lóðar	Stærð lóðar	Nýtingarhlutfall	Minnsta heimilaða byggingarmagn á lóð	Hámarks heimilt byggingarmagn á lóð
Norðurgrund 1 (N1)	2.430 m ²	0,1 - 0,3	243 m ²	729 m ²
Norðurgrund 3 (N3)	2.544 m ²	0,1 - 0,3	254 m ²	763 m ²
Norðurgrund 5 (N5)	2.544 m ²	0,1 - 0,3	254 m ²	763 m ²
Norðurgrund 7 (N7)	2.436 m ²	0,1 - 0,3	244 m ²	731 m ²



Yfirlitsmynd úr AR 2001-2024 (ekki í kvarða)



Yfirlitsmynd - loftmynd tekin af Grundarhverfi 2012



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgartúni þann 18. apríl 2013 og á embætti fundi skipulagsfulltrúa þann 21. júní 2013.

Tillagan var auglýst frá 18. apríl 2013 með athugasemdafresti til 12. júní 2013.

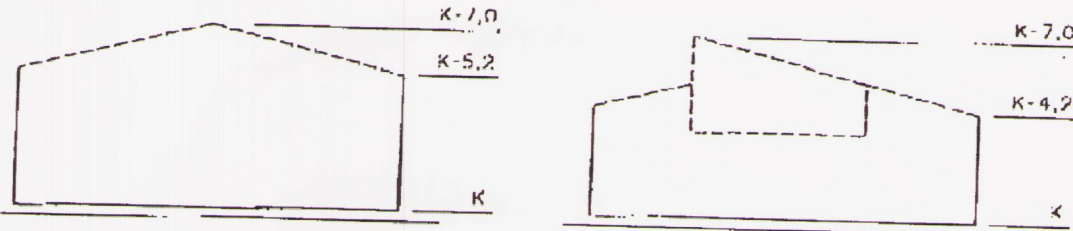
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Björn Ingi Edvardsson

Grundarhverfi
Breyting á deiliskipulagi, Norðurgrund 1-7
Dags: 27.03.2013 mkv: 1:2000
Björn Ingi Edvardsson, landslagsarkitekt



Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, s. 411-1111



Skýringarmynd sem sýnir mögulegar útfærslur á húsgerðum skv. gildandi skilmálum. Uppgefna eru hámarkshæðir.