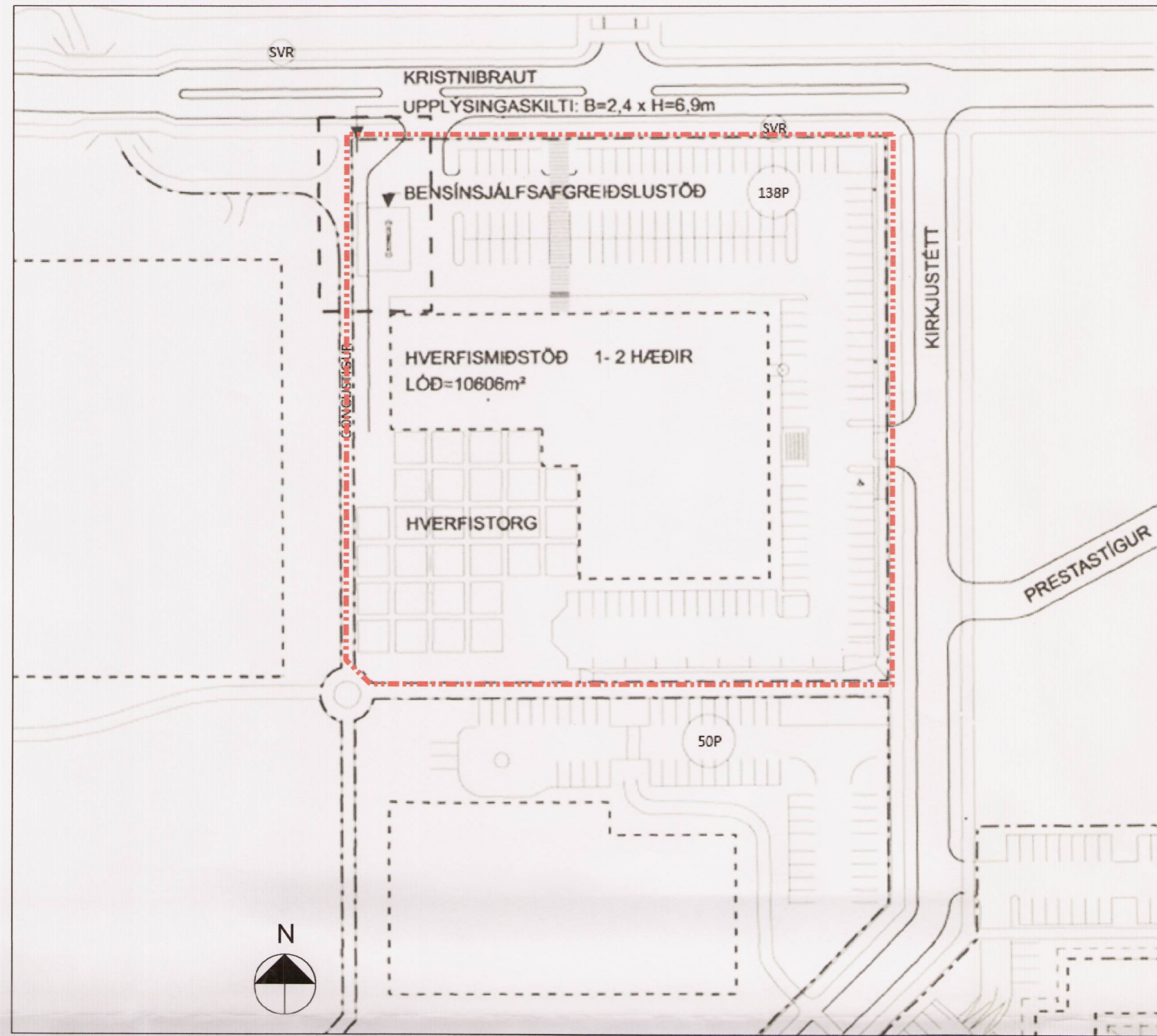
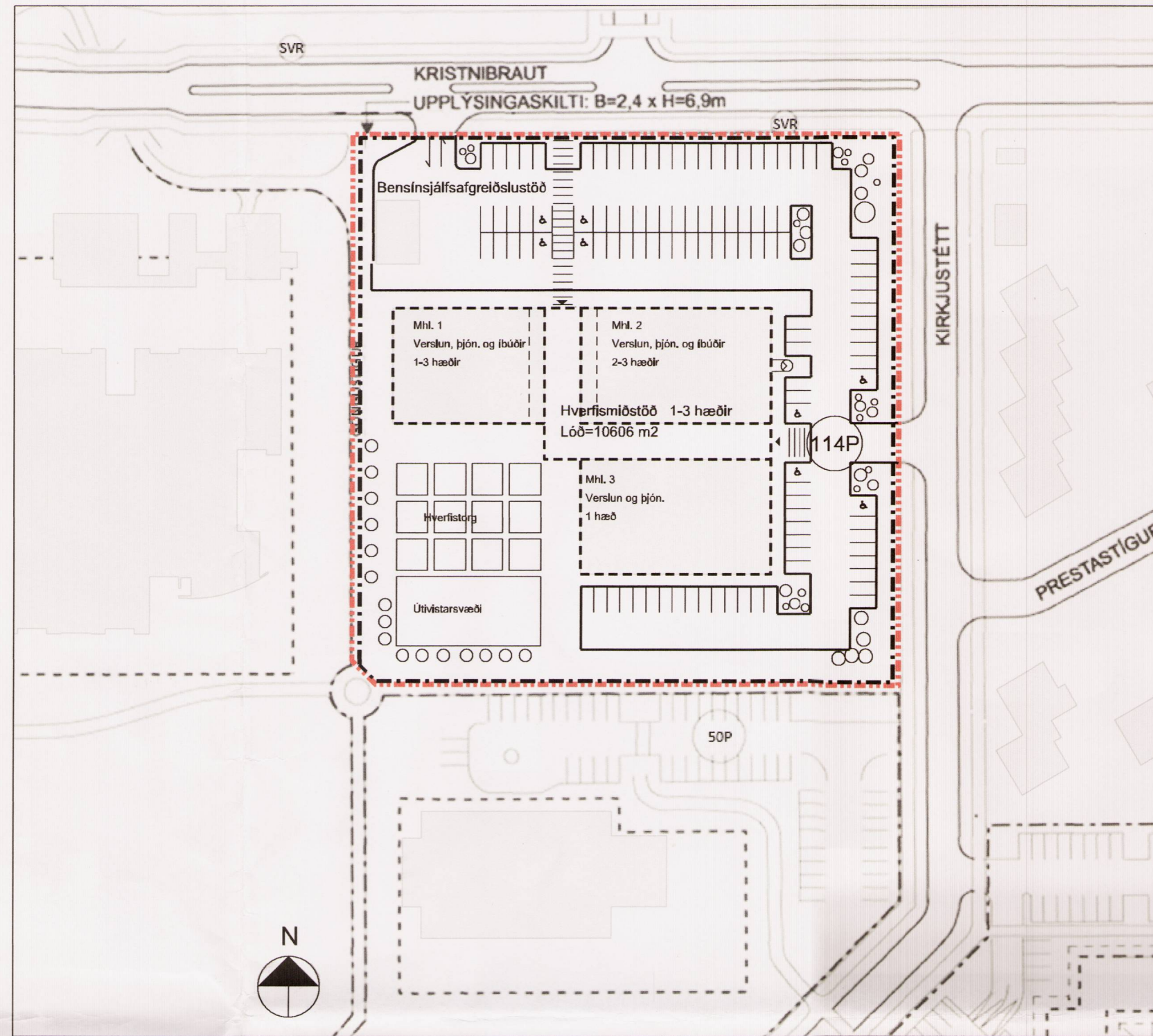


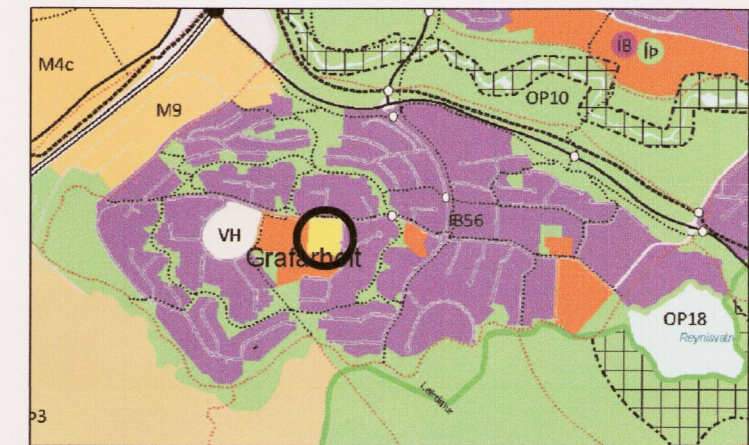
Breyting á deiliskipulagi "Grafarholts svæðis 1" vegna Kirkjustéttar 2-6.



Gildandi deiliskipulag samþykkt í skipulagsráði 14.9.2005, öðlaðist gildi 28.9.2005. mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. mkv 1:1000



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030
STADSETNING Á AÐALSKIPULAGI

Skýringar:

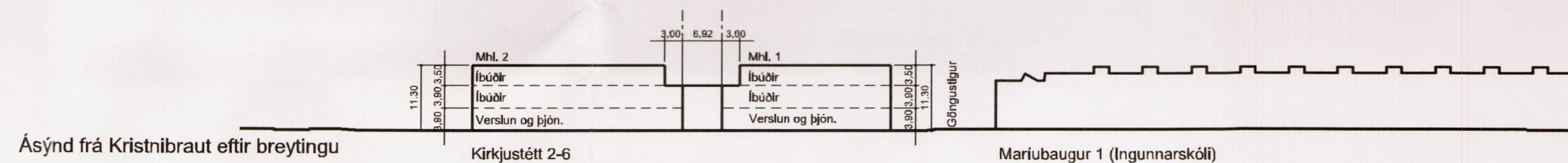
- Lóðarmörk
- - - Byggingarreitir
- Mörk svæðis sem breyting nær til
- 3ja hæð inndregin
- Byggingar þegar byggðar
- Fjöldi bílastæða
- ○ Gróður á lóð (Tré/runnar)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði bann 30. mál. 2017 og í embættisráði skipul. tulttra bann 26. jún. 2018 og 28. ok. 2018. Tillagan var auglýst frá 5. des. 2017 með athugasemdafresti til 19. jún. 2018. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda bann 20. 2018.

Björn Ástmann

Gildandi skilmálar:

Fyrir lóðina gilda eftirfarandi sérákvæði: Lóðin er 1,06 ha. Hverfismíðstöð er á einni til tveimur hæðum með amk. 138 bílastæðum á lóð. Viðmiðunarstærð byggingar er 3490 m². Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á 25 fermetra byggingar. Gert er ráð fyrir bensínafgreiðslustöð á lóðinni með þaki/skyggni, ásamt skjólvegg vestan við dælur stöðvarinnar og b=2,4x h=6,9m upplýsingarskilti við norðvestur lóðarmörk.



Ásýnd frá Kristnibraut eftir breytingu

Greinargerð:

Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins „Grafaholt svæði 1“ var samþykkt í borgarráði 20.7.1999. Deiliskipulag fyrir lóðina hefur verið breytt og í gildi er deiliskipulag ásamt greinargerð sem samþykkt var í borgarráði 14.09.2005.

Lóðin er 1,06 ha. (óbreytt)

Breytingin felst í því að upphaflegum byggingarreit er skipt upp í þrjú hús sem geta orðið 1-3 hæðir. Hluti bygginga innan reitsins geta því orðið allt að 3 hæðir í stað 2 áður. Bætt er við heimild til þess að gera íbúðir á 2-3 hæð húsa 1 og 2, að hámarki 36 íbúðir. Einnig er skilmálum um bílastæði breytt og bætt við skilmálum um frágang lóðar.

Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki vera hærra en 60%, 40% íbúða skal vera 3ja-4ra herbergja og 10% þeirra skal vera stærri en 80 m².

Mhl. 1 getur orðið allt að 3 hæðir með hámarkshæð 11,30 m. Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð og heimilt að gera allt að 17 íbúðir á 2. og 3. hæð. 3. hæðin skal vera inndreginn um 3 m að austanverðu.

Mhl. 2 getur orðið allt að 3 hæðir með hámarkshæð 11,30 m. Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð og heimilt að gera allt að 19 íbúðir á 2. og 3. hæð. 3. hæðin skal vera inndreginn um 3 m að vestanverðu.

Í báðum matshlutum 1 og 2 er heimilt að þakluggar og/eða kvistir fari 1,5 m upp fyrir hámarkshæð og að útkragandi svalir nái 0,8 m út fyrir byggingarreit. Einnig er heimilt að burðarsúlur nái 0,8 m út fyrir byggingarreit. Þær skulu vera inndregnar að öðru leiti. Þrjúta skal upp einsleitan massa og húshliða með mismunandi efnisáferðum.

Mhl. 3 er 1 hæð, verslun og þjónusta.

Heimilt er að tengja matshlutanna saman með milli/yfirbyggingu á 1-2 hæðum.

Bílastæðaskilmálar:

Gera skal ráð fyrir:

- 2 bst/pr íb stæri en 80 m²
- 1 bst/pr íb minni en 80 m²
- 1 bst/pr 35 m² verslun/þjónustu/skrifstofu
- 1 bst/pr 50 m² fyrir annað atvinnuhúsnæði
- 1 bst/pr 100 m² fyrir lager og tæknirými.

Heimilt er að gera 114 bílastæði á lóðinni. Leitast skal við að hafa þau ekki fleiri en þórf er á.

Hverfistorg lóðarfrágangur:

Lóðarfrágangur sem sýndir er á deiliskipulagsuppdraetti er leiðbeinandi. Gefa skal bílastæðalóð til norðurs, austurs og suðurs grænt yfirbragð með því meðal annars að þrjúta upp röð bílastæða með gróðurbeltum.

Lóð í suðvesturluta skal hanna annarsvegur sem torg tengt verslun og þjónustuhlutunum og dvalar-, útivistar-, og leiksvæði fyrir íbúðirnar. Yfirbragð lóðarinnar skal vera sambland af gróðri og hörðu yfirborði, vanda skal til frágangs. Girðingar eru ekki heimil. Skila skal inn lóðaruppdraetti sem sýnir hönnun hennar samhliða aðlauppdrattum.

Bensínafgreiðslustöð:

Bensínafgreiðslustöð er heimil innan sérstaks reits á lóðinni. Heimilt er að gera þak/skyggni, ásamt skjólvegg vestan við dælur stöðvarinnar og upplýsingaskilti sem er b=2,4 x h=6,9m við norðvestur lóðarmörk.

Tölulegar upplýsingar fyrir breytingu	Tölulegar upplýsingar eftir breytingu	A rými	B rými	Samtals
Hverfismíðstöð, 1-2 hæðir:	3030 m ² (viðmiðunarstærð)	4916 m ²	65 m ²	4981 m ²
Yfirbyggð göngugata:	440 m ² (viðmiðunarstærð)		20 m ²	20 m ²
Bensínafgreiðslustöð:	152 m ² (viðmiðunarstærð)		152 m ²	152 m ²
Tækniús:	13 m ² (viðmiðunarstærð)	13 m ²		13 m ²
Upplýsingarskilti:	0,6 m ² (viðmiðunarstærð)			
Lóðarstærð:	10606 m ²			10606 m ²
Nýtingarhlutfall:	0,33			0,47
Fjöldi bílastæða:	138, þ.a. 8 ætluð hreyfihömluðum	114, þ.a. 8 ætluð hreyfihömluðum		

Endurskoðun:	Dags:	Telkn. Yfirf.
H:		
G:		
F:		
E:		
D:		
C:		
B:		
A:	30.08.17	IC ASJ

Kirkjustétt 2-6, mhl2
Grafarholti, Reykjavík

STADGREINIR 0-1-4132201
LANDNÚMER 188525
VERKKAUPI: M fasteignir ehf.
KENNITALA VERKKAUPA: 530516-0670

SKIPULAGSUPPDRATTUR

EFNI:	Deiliskipulag		
MÆLIKVARDI:	1: 1000		
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A2	VERKNR:	1609
TEIKNAD:	IC	TEIKN. NR:	001
YFIRFARID:	ASJ	DAGSETNING ÚTGÁFU:	20.07.2017
DAGSETNING ÚTGÁFU:	20.07.2017	ENDURSK.:	A

VA ARKITEKTAR
borgartúni 6
105 reykjavík
kt: 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991
vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Indro Indriði Candi KT: 170364-7599

Tekning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Tekninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.