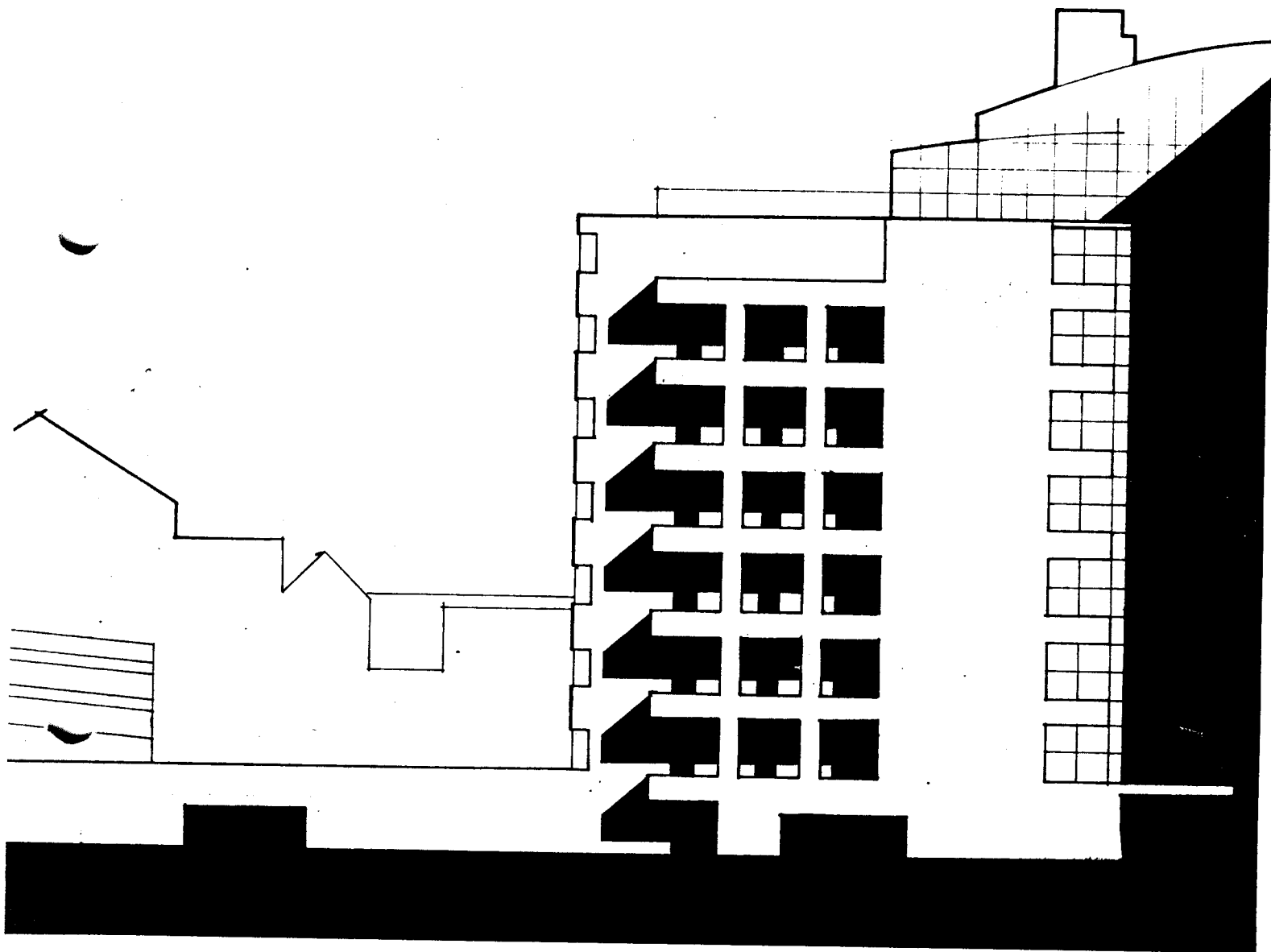


1.520



**SKIPULAG Á LÓÐ LÝSIS H/F
VIÐ GRANDAVEG OG
LÓÐ S.Í.S VIÐ ÁLAGRANDA**

GUNNAR FRÍÐBJÖRNSSON Arkitekt

Sudurgötu 8, REYKJAVÍK

Staðsetning og stærðir lóða.

Lóðirnar eru innan reits sem afmarkast að norðan af Eiðsgranda, að austan af Grandavegi, að sunnan af Álagranda og að vestan af lóð fjölbýlishússins Álagranda 8-12 og fyrirhuguðum knattspyrnuvelli.

Lóð Lýsis h/f er 9000 m² að stærð en lóð S.Í.S. 3996 m².

Umhverfi.

Borgarskipulag hefur þegar skipulagt svæði í suðaustur horni reitsins og er fyrirhugað að þangað verði flutt eldri hús úr öðrum hverfum.

Hús hafa þegar verið flutt á tvær lóðir við Álagranda. Þau eru bæði tveggja hæða timburhús á háum steinsteypum kjöllum.

Við Grandaveg 37-39 stendur samstæða steinsteyptra húsa frá fyrri hluta aldarinnar. Húsin eru tvær hæðir eða tvær hæðir auk kjallara.

Umhverfi skipulagssvæðisins er allt hið fjölskrúðugasta, hvað varðar form, stærðir og aldur þeirra bygginga sempar er að finna.

Austan við reitinn eru verksmiðjubyggingar Lýsis h/f og Jóns Loftssonar, háreist lengja verslunar-, skrifstofu- og íbúðabygginga við Hringbraut og lægri byggð eldri timburhúsa vestan við þau.

Sunnan við eru byggingar á lóð Bæjarútgerðar Reykjavíkur. Þessi lóð mun brátt verða tekin til endurskipulagningar.

Til vesturs er nýleg byggð Eiðsgrandans. Fjölbýlishús sem flest eru þrjár hæðir auk kjallara og sjö til níu hæða háhýsi við Boðagranda 7.

Til norðurs er sjórinn, með rómaðri kvöldsól og fjallasýn á góðum dögum.

Skipulagstillagan.

Lagt er til að byggð á svæðinu verði tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús auk sjö til níu hæða háhýsis nyrst á lóð Lýsis h/f. Aðallega er þá miðað við hæð og form byggðar á Eiðsgranda og nálægra húsa við Grandaveg og Álagranda.

Leitast er við að auka festu í umhverfinu með því að staðsetja byggingar þannig að þær styrki götumyndir.

Háhýsinu nyrst á lóð Lýsis h/f er þannig ætlað að styrkja götummynd Eiðsgrandans, ásamt háhýsinu við Boðagranda 7 og húsi Lýsis h/f á horni Eiðsgranda og Grandavegar.

Byggingum við Grandaveg og Álagranda er einnig þannig komið fyrir að yfirbragð þessara gatna verður allt ákveðnara.

Reynt er að halda útsýni til sjávar frá sem flestum íbúðum.

Aðkomur að lóð Lýsis h/f eru frá Grandavegi en að lóð S.Í.S. frá Álagranda.

Byggingar innan skipulagsreitsins eru í flestum tilvikum staðsettar meðfram útjöðrum hans. Þannig myndast opið svæði um miðbik reitsins. Þetta svæði er ætlað sem leiksvæði fyrir yngstu börnin. Leiksvæðið tengist báðum lóðum og leggja þær báðar land til þess.

Bygðin í suð-austur horni reitsins tengist lóð S.Í.S. með gangstíg og þaðan leiksvæði.

Borgarskipulag hefur beðið um 1.5 bílastæði á íbúð, þ.a. 0.5 í bílskúrum.

Leitast hefur verið við að fylgja þessari reglu en þó eru bílskúrar í sumum tilfellum færri en gert er ráð fyrir samkv. reglunni.

Í háhýsinu nyrst á lóð Lýsis h/f eru 1.5 bílastæði á allar íbúðir í húsinu nema einstaklingsíbúðir. Þær fá eitt stæði.

Húsakostur.

Hús A: 3 hæðir, 10-12 íbúðir, 16 bílastæði,
þ.a. 5 bílskúrar.

grunnflötur	360 m ²
flatarmál alls	1080 m ²
rúmmál alls	3240 m ³
flatarmál bílsk.	114 m ²
rúmmál bílsk.	583 m ³

Hús B: 4 hæðir - 5+kj, 21-23 íbúðir, 33 bílastæði,
þ.a. 11 bílskúrar.

grunnflötur	360 m ²
flatarmál alls	1896 m ²
rúmmál alls	5443 m ³
flatarmál bílsk.	250 m ²
rúmmál bílsk.	675 m ³

Hús D: 7-9 hæðir, 62-64 íbúðir, 88 bílastæði,
þ.a. 39 í bílageymslu.

grunnflötur 1.- 7. hæðar	585 m ²
grunnflötur 8.- 9. hæðar	325 m ²
grunnflötur alls	4745 m ²
rúmmál alls	12812 m ³
flatarmál bílag. í kj.	893 m ²
flatarmál geymslukj.	294 m ²
flatarmál kj. alls	1184 m ²
rúmmál kj. alls	3205 m ³

Hús C: 3 hæðir - 3+kj., 10-12 íbúðir, 18 bílastæði,
þ.a. 5 bílskúrar.

grunnflötur	360 m ²
flatarmál alls	1248 m ²
rúmmál alls	3734 m ³
flatarmál bílsk.	114 m ²
rúmmál bílsk.	369 m ³

Hús E: 3 hæðir, 10-12 íbúðir, 18 bílastæði,
þ.a. 6 bílskúrar.

grunnflötur	390 m ²
flatarmál alls	1170 m ²
rúmmál alls	3510 m ³
flatarmál bílsk.	136 m ²
rúmmál bílsk.	369 m ³

Íbúðafjöldi.

Lóð Lýsis h/f :	93 - 99 íbúðir
Lóð S.Í.S. :	22 - 24 íbúðir
Fjöldi íbúða samtals :	115 -123 íbúðir

Nýting.

Lóð Lýsis h/f	9000 - 225 = 8775 m ²
Lóð S.Í.S.	3996 - 9 = 3987 m ²
Lóðir samtals	12762 m ²

Byggingar á lóð Lýsis h/f	8085 m ²	23050 m ³
Byggingar á lóð S.Í.S.	2668 m ²	8196 m ³
Byggingar samtals	10753 m ²	31246 m ³

Nýtingarhlutfall á lóð Lýsis h/f	0,92
Nýtingarhlutfall á lóð S.Í.S.	0,67
Nýtingarhlutfall beggja lóða	0,84

kjallari háhýsis á lóð Lýsis h/f (hús D) er ekki reiknaður með í nýtingart.

Reykjavík 12.12.'85

Guðmundur Þórusson