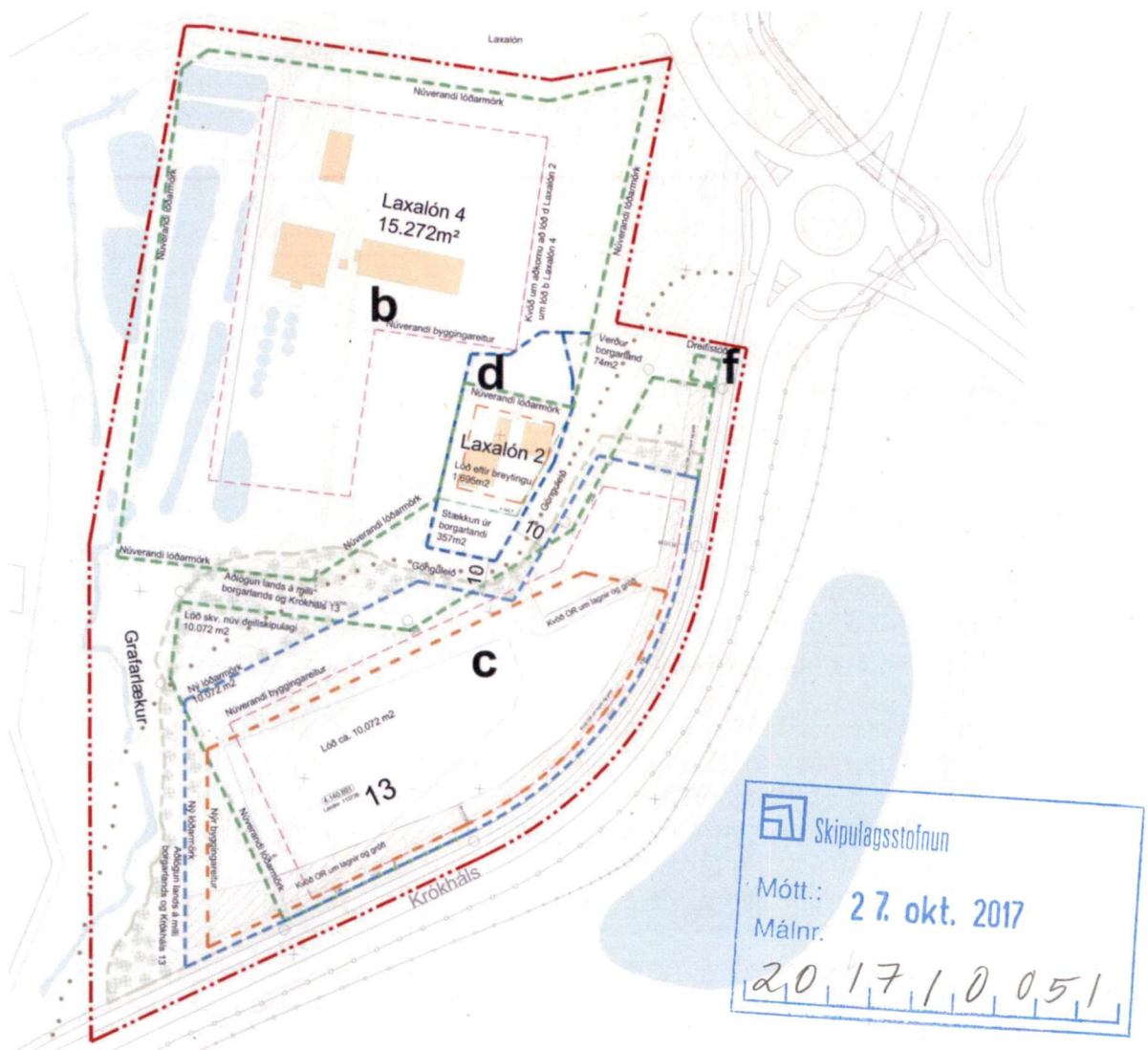


Reykjavík 20.07.2017

Tillaga að breytingu á skilmálum ; Grafarlækur-Stekkjarmóar-Djúpidalur í Reykjavík.
Samþykkt í Borgarráði 20. október 2016



Tillaga að breytingu á deiliskipulag fyrir Grafarlæk- Stekkjarmóar- Djúpidalur
Krókháls 13 reitur c , Laxalón 2 reitur d og Laxalón 4 reitur b



THG ARKITEKTAR

Breytingin felst í því að breyta skilmálum fyrir Krókháls 13 sem er reitur c í deiliskipulagi. Í stað þess að fara í miklar landfyllingar á lóðinni þá er gerð tillaga um að nýta landhallann sem er á lóðinni og láta bygginguna fylgja honum betur. Húsið verður þá á tveimur hæðum í stað einnar. Frá Krókhálsi í suðurátt verður húsið á einni hæð en að norðan og vestanverður verður húsið á tveimur hæðum. Hæð á húsi frá götuhæð verður óbreytt eða 9,0 metrar og neðri hæðin verður 7,0 metrar og heildarhæð hússins 16 metrar.

Texti í gildandi skilmálum er svohljóðandi

Lóð C, Krókháls 13

Lóðarstærð verður óbreytt eða 10.072m² en lögun breytist, það sama á við um byggingareitinn sem er 6.526m², lögun hans breytist en verður jafn stór sem áður. Lóðin er í nokkrum halla og verður að fylla upp í hana til að gera púða fyrir byggingu og bílastæði, við það verður all nokkur hæðarmunur á lóðarmörkum og niður að aðliggjandi óhreyfðu borgarlandi. Pennan hæðarmun þarf að vinna vel upp með steinhleðsu úr holtagrjóti og gróðri til að jafna út og milda ásýndina á lóðarmörkunum. Á lóðinni eru kvaðir um lagnir OR.

"Hámarks nýtingarhlutfall er: N: 0,5.

Hæð bygginga skal mest vera 9,0 metra frá neðstu gólfplötu.

Form bygginga er frjálst innan uppgefins byggingarreits á lóð.

Bílastæðakröfur eru 1 stæði á hverja 35 m² gólfplatar bygginga. Áhersla skal lögð á að byggingar og allt umhverfi þeirra falli vel að núverandi landi og nánasta umhverfi sínu. Gerð er krafa um a.m.k. 10 % lóðar sé gróðurþekja. Með aðaluppdrætti skal fylgja séruppdráttur að skipulagi lóðar."

Tillaga að breyttum texta er eftirfarandi

Lóð C, Krókháls 13

Lóðarstærð verður óbreytt eða 10.072m² en lögun breytist, það sama á við um byggingareitinn sem er 6.526m², lögun hans breytist en verður jafn stór sem áður.

Lóðin er í nokkrum halla og verður að fylla upp í hana til að gera púða fyrir byggingu og bílastæði, við það verður all nokkur hæðarmunur á lóðarmörkum og niður að aðliggjandi óhreyfðu borgarlandi.

Pennan hæðarmun þarf að vinna vel upp með steinhleðsu úr holtagrjóti og gróðri til að jafna út og milda ásýndina á lóðarmörkunum.

Á lóðinni eru kvaðir um lagnir OR.

„Hámarks nýtingarhlutfall er: N: 0,5.

Hæð bygginga skal mest vera 6,5 metra fyrir aðalhæðina sem er með aðkomu frá Krókhálsi og mest 6,5 metrar fyrir neðri hæðina. Heildarhæð hússins verður að hámarki 13 metrar.



THG ARKITEKTAR

Form bygginga er frjálst innan uppgefins byggingarreits á lóð.
Bilastæðakröfur eru 1 stæði á hverja 35 m² gólfflatar bygginga. Áhersla skal lögð á að byggingar og allt umhverfi þeirra falli vel að núverandi landi og nánasta umhverfi sínu. Gerð er krafa um a.m.k. 10 % lóðar sé gróðurþekja. Með aðaluppdrætti skal fylgja séruppdráttur að skipulagi lóðar.



Skýringarmynd séð frá suð-vestri



Skýringarmynd séð frá norð-vestri

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á embættisráði skipulagsstjórnarinnar

þann 21. sept. 2017

Tillagan var grenndarkynnt frá 1. sept. 2017 með athugasemdafresti til 29. sept. 2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 13. okt. 2017

Björn Atlán