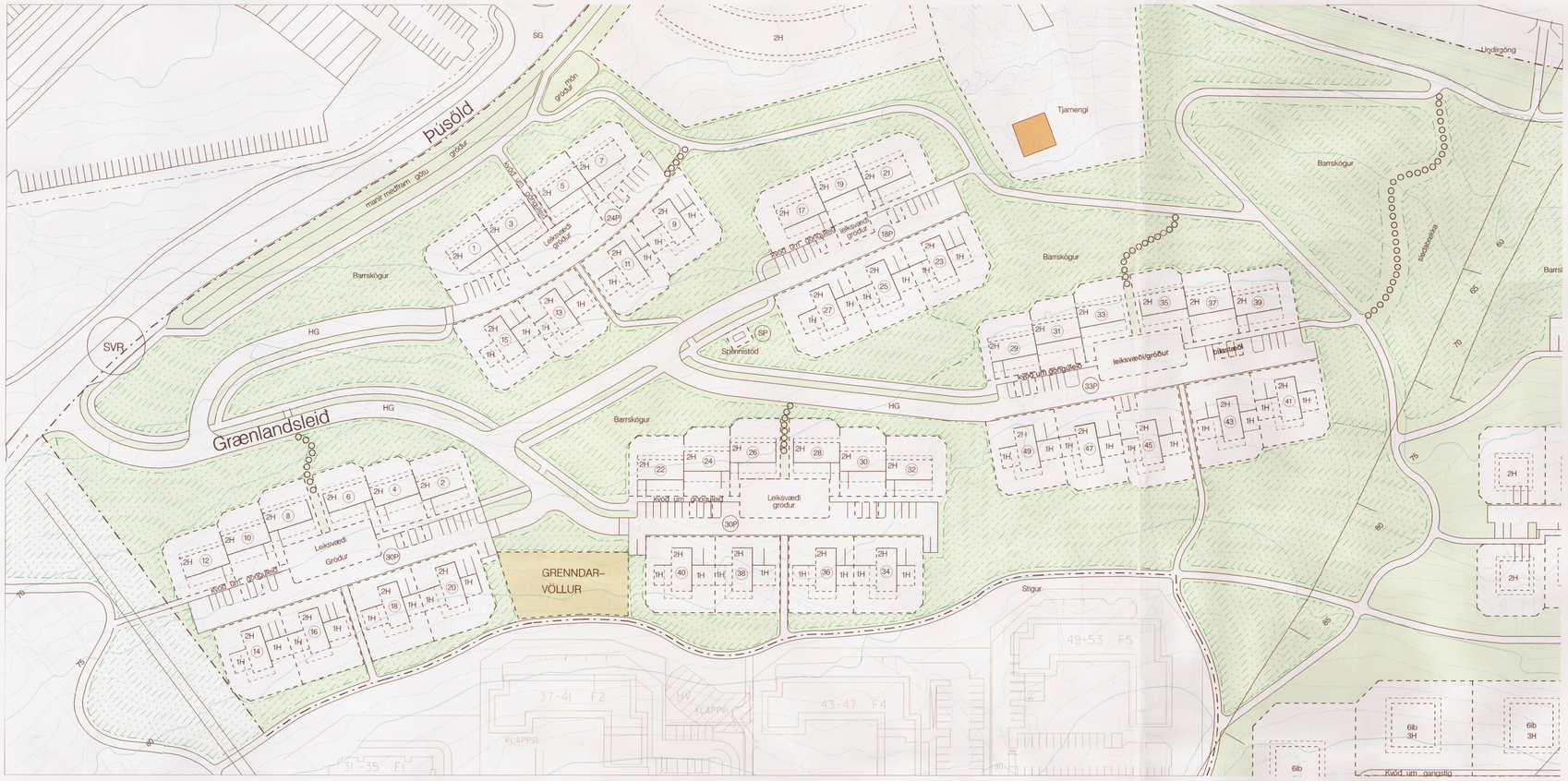


DEILISKIPULAG SAMÞ. AF BORGARRÁÐI ÞANN 20.07 1999 SÍÐAN BREYTT ÞANN 20.06 2000 OG 10.01.2001

MK 1:1000

Greinagerð.

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði þann 20.07.1999. og síðan breytt 20.01 2001 ásamt skilmálum. Deiliskipulagstillaga þessi gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum á deiliskipulagi við Grænlandsleið (svæðis 3 A).

1) Húsunum nr. 22-32 og 29-39 sem eru samkv. skipulagi raðhús er breytt í tvíbýlishús og fjöldi húsa verður 16 í stað 12. Húsnúmer verða 22-36 og 29-43. Húsunum nr. 34-40 og 41-49 sem eru samkv. skipulagi einbýlishús er breytt í tvíbýlishús, fjöldi húsa verður sá sami. húsnúmer verða 38-44 og 45-53. Íbúðum fjölgar úr 21 í 50. í heild.

2) Lóðarmörk þyrpingarinnar 22-40 (22-44) færast um 2m til vesturs við hús nr 22. Austan við götuenda í þyrpingum 22-40 (22-44) og 29-49 (29-53) er bætt við 2m spilda sem tengir norður og suðurhluta lóðar.

3) Í miðju þyrpinga sem breytt er, er gert ráð fyrir bílageymslum neðanjarðar sem hver rúmar 16 stæði.

4) Stígar milli lóða nr.11 og 13, 16 og 18, 36 og 38 og 43 og 45við Grænlands-leið falla brott.

5) Kvöð er gerð um lagnaleið fyrir veitur borgarinnar milli húsa nr. 16 og 18, 26 og 28, 36 og 38 á breytingaruppdrætti nr.16 og 18, 28 og 30, og 40 og 42.

6) Í stað þeirra stiga sem falla brott er gert ráð fyrir nýjum stigum. Austan við hús nr.20 tengist hann inn á og yfir grenndarvöllinn, og tengist þannig aðalgöngustíg hverfisins. Nánari útfærsla á göngustígnum yfir grenndarvöllinn verður sýnd á nánari útfærsluteikningum vallarins. Sunnan við hús nr. 36 kemur stigur sem kvíslast í tvo stiga annar tengist inn á aðalgöngustíg hverfisins en hinn inn á Grænlandsleið vestan við hús nr.43 (nr.53)

7) Aðalgöngustigur sem gengur til suðurs austan austustu þyrpingarinnar fær breytta legu

8)Undirgöng undir Reynisvatnsveg ásamt stíg umþau eru felld niður, en ný göng eru fyrirhuguð austarnær Jónsgeisla, utan skipulagssvæðisins sem hér er til umfjöllunar

Ákvæði gildandi sérákvæða skilmála fyrir svæði 3A sem taka breytingum varðandi þyrpingarnar 29-49 (29-53 og 22-40 (22-44):

Húsagerðir
Lagt er til að hver þyrping verði hönnuð af einum aðila til að tryggja heilsteipt yfirbragð hverrar þyrpingar bæði hvað varðar efnisval og form húsanna. Hver þyrping samanstendur af raðhúsum og einbýlishúsum. Aðalbyggingareitur raðhúsanna er tvær hæðir út á móti norðri en ein hæð á móti inngarði. Bílgeymsla er innbyggð og gert er ráð fyrir einu stæði á lóð fyrir framan bílgeymslu. Annað stæði er á sameiginlegri bílastæðalóð raðhúsanna við götu. Afmörkun og staðsetning bílastæðislóðar ákvarðast nánar við útfærslu þyrpingarinnar. Heimilt er að byggja gróðurskála út á móti inngarði. Einbýlishús eru í syðri hluta þyrpinganna. Aðalbygging þeirra er á tveimur hæðum og snýr þvert á hæðarlínur. Einnar hæðar byggingar má byggja út frá aðalbyggingu til beggja handa og stingast þær inn í landið, skal þak þeirra vera hluti af garði. Útbyggingarnar eru ætlaðar undir bílgeymslur og eða vinnustofur. Tvö bílastæði eru á hverri lóð. Uppgefinn fjöldi íbúða er leyfilegur hámarksfjöldi. Gert er ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð á borgarlandi.

Byggingareitir
Byggingareitir eru sýndir á skýringarteikningu og á mæliblaði. Byggingarreitur er afmarkaður með brotnum línum en heildregnar línur sýna bundna byggingarlínu. Sumstaðar eru innri og ytri byggingarreitur. Heimilt er að byggja allt að 100% innan innri byggingarreits og allt að 50% í þann ytri. Við raðhúsin er heimilt að byggja allt að 3.6x3.6 m garðskála á móti inngarði. Raðhúsin eru með bundna byggingarlínur að inngarði. og það sama gildir um aðalbyggingu einbýlishúsanna.

Bílgeymslur
Gert er ráð fyrir innbyggðum bílgeymslum. Fjöldi bílastæða miðast við þrjú stæði fyrir hvert sérbýli þar af eitt á borgarlandi.

Breyting á skilmálum:

Húsagerðir
Lagt er til að hver þyrping verði hönnuð af einum aðila til að tryggja heilsteipt yfirbragð hverrar þyrpingar bæði hvað varðar efnisval og form húsanna. Hver þyrping samanstendur af tvíbýlishúsum. Aðalbyggingarreitur húsanna er tvær hæðir út á móti norðri en ein hæð á móti suðri. Bílgeimsla er neðanjarðar fyrir húsin í norðurhluta þyrpinganna en sambyggð við húsin að sunnanverðu.. Uppgefinn fjöldi íbúða er leyfilegur hámarksfjöldi.

Byggingareitir
Byggingareitir eru sýndir á skýringarteikningu og á mæliblaði. Byggingarreitur er afmarkaður með brotnum línum en heildregnar línur sýna bundna byggingarlínu. Heimilt er að byggja allt að 100% innan byggingarreits.

Bílgeymslur
Gert er ráð fyrir bílgeymslu neðanjarðar fyrir húsin í norðurhluta þyrpinganna, en bílskúrum sambyggðum við húsin að sunnanverðu. Fjöldi bílastæða miðast við a.m.k. tvö stæði fyrir hverja íbúð á lóð

Kvaðir
Í miðju þyrpinga er gert ráð fyrir bílageymsluhúsum neðanjarðar sem tilheyrir þeim húsum sem eru í nyrðri hluta þyrpinganna, ofan á hluta af bílgeymslunum er kvöð um borgargötu.

Sérstakar kvaðir
Eignarhald húsanna skal vera á einni hendi. Þau verði ætluð til búsetu fyrir fólk 50 ára og eldra. Lóðahafi borgi þann kostnað sem hlýst af breytingum á lögnum og götum. Lóðarhafi greiði viðbótargjald verði það metið svo að verðmæti byggingarréttarins hækki við breytinguna.

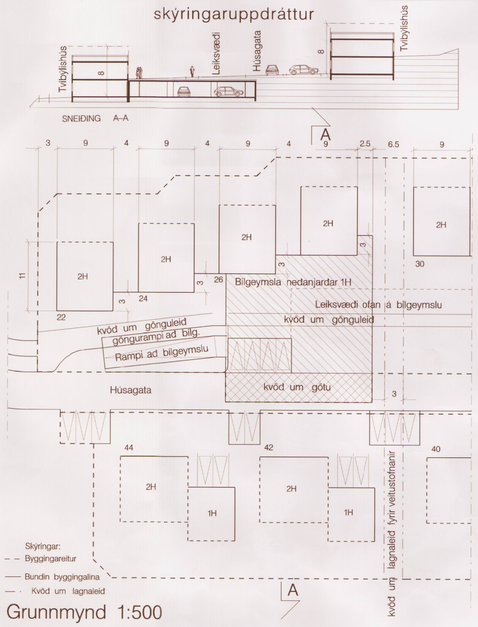
Að öðru leiti gilda eldri skilmálar óbreyttir (Skilmálar fyrir Grænlandsleið Jónsgeisla, Krisnibraut og Þjóðhildarstíg síðast breytt 7. mars 2001).

Töflulegar upplýsingar um þyrpingar sem breytt er:

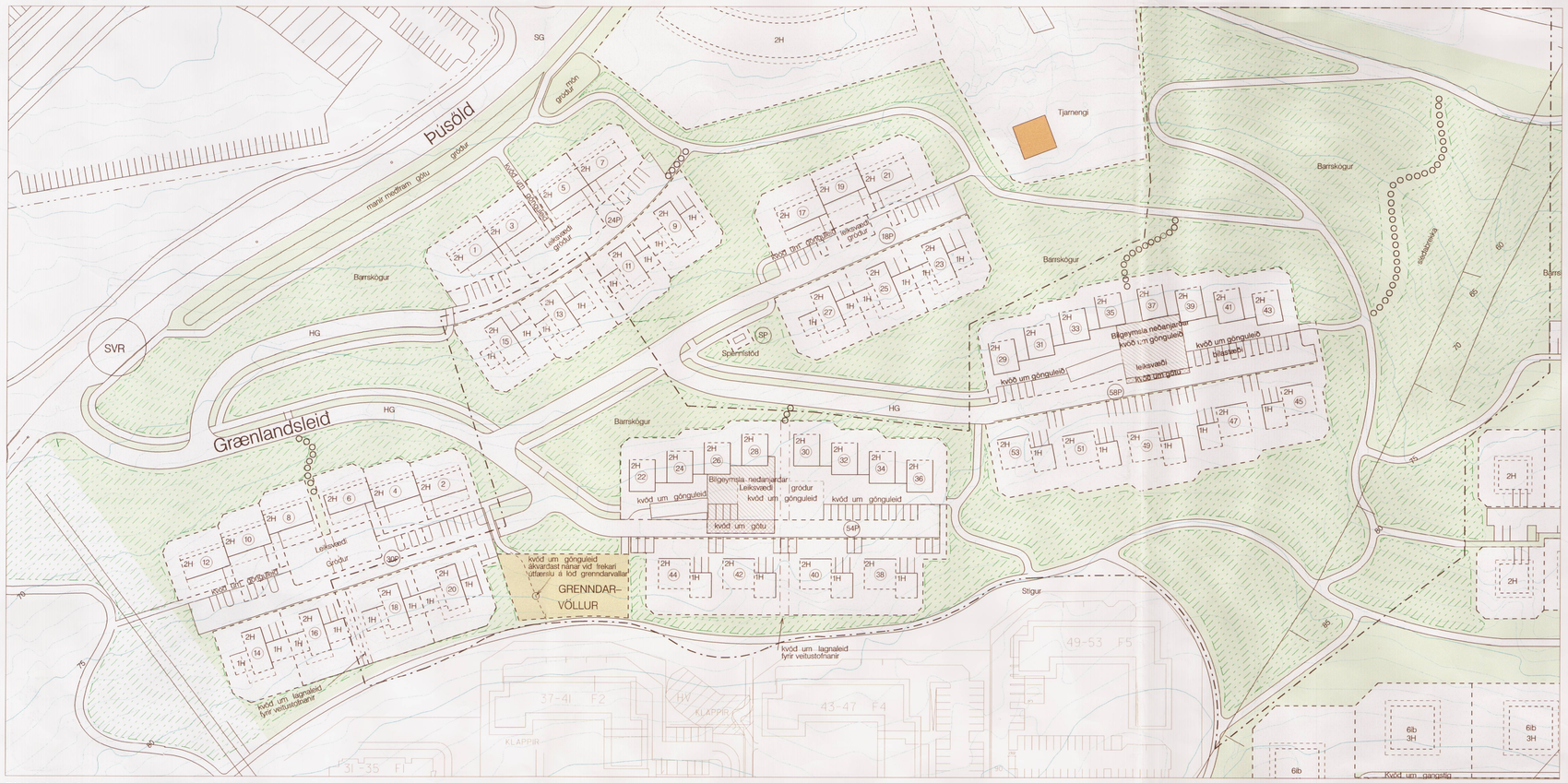
	Fyrir breytingu	Eftir breytingu	Stærð húsa
Einbýlishús	9	0	300m2
Raðhús	12	0	237m2
Tvíbýlishús	0	25	250m2 með bílgeymslu
Íbúðir Samtals	21	50	

Lóð þyrpingar 22-44 verður 6236m2, bílastæði 54, lóð þyrpingar 29-53 verður 6833m2, bílasræði 58

Tvíbýlishús á svæði 3A við Grænlandsleið
skýringaruppdráttur



Grunnmynd 1:500



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

0 10 20 30 40 50 100

MK 1:1000

GRAFARHOLT SVÆÐI 3

DEILISKIPULAG

SKIPULAGSSVÆÐI NR. 3

N

Aðalskipulag reykjavíkur 1996-2016

Yfirlitsmynd af Grafarholti

skýringar:

- Mörk breytingar
- Grenndarvellir
- Óbyggð svæði/ borgarland
- Stígar leiðbeinandi lega
- Slóði
- Lóðir
- Byggingareitir
- Bundin byggingarlína
- Kvöð um götu ofan á bílageymslu
- Bílageymsla neðanjarðar
- Núverandi hús sem standa
- Gróðurbelti með barrtrjám
- Fjöldi bílastæða
- SG Safngata
- HG Húsagata
- SP Spennistöð
- SVR Strætisvagnar Reykjavíkur
- Jarðsprungur
- Kvöð um lagnaleið

Deiliskipulags breyting þessi sem fengið hefur meðferð samkvæmt 25. gr. laga nr 73/1997 m.s.br. var samþykkt þann 7. 7 2002 á embætti tæknifs skipulagsfulltrúa

og þann 18.04.02 2002 í Borgarstjórn

Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____2002

Reykjavík 20 janúar 2002 Staðgreinir: 4.1

Arkitektar:
Sveinn Ívarsson, arkitekt FAÍ
Guðmundur Gunnarsson, arkitekt FAÍ

BORGARSKIPULAG