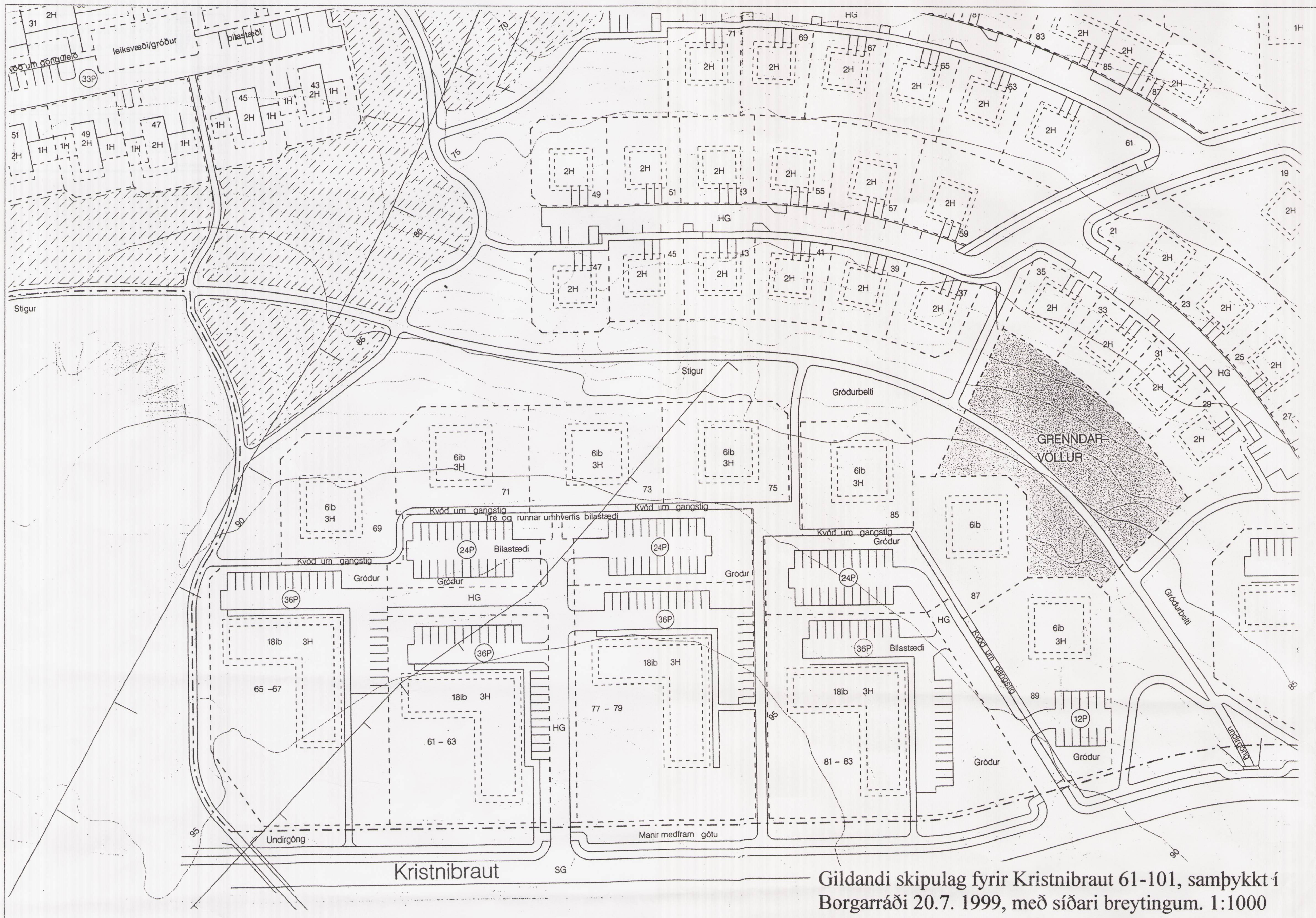
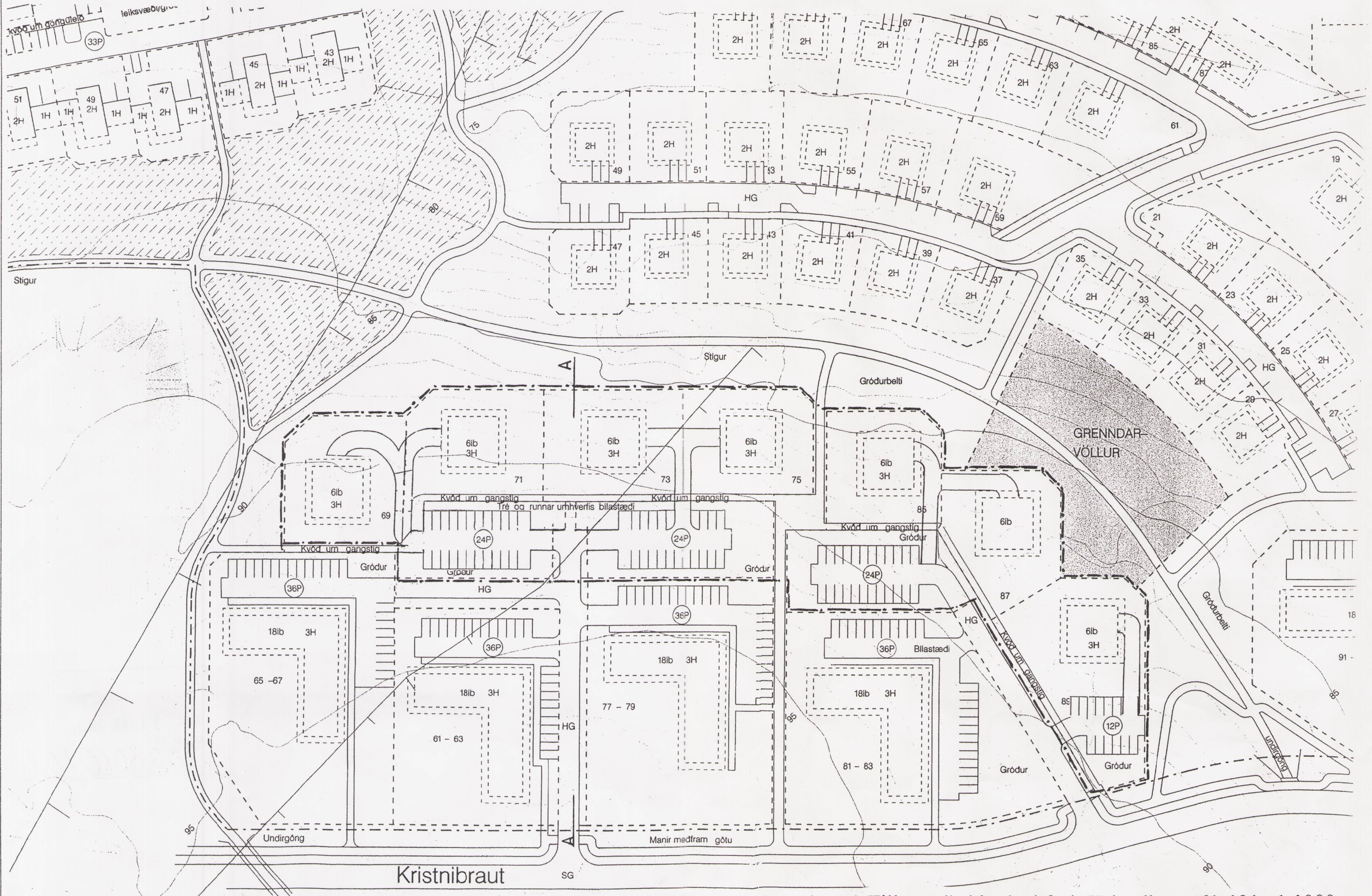


Gildandi skipulag fyrir Kristnibraut 61-101, samþykkt í Borgarráði 20.7. 1999, með síðari breytingum. 1:1000



Tillaga að skipulagi fyrir Kristnibraut 61-101. 1:1000

Skilmálar fyrir breytingu:

Grafarholt svæði 3	sérákvæði
Svæði 3B,3C og 3D	**fjölbýlishús við Kristnibraut 61-101**

Almennt:
Fjölbýlishúsin eru syðst á deiliskipulagssvæðinu og þar er landhalli til norðurs og austurs.
Fjölbýlishúsin eru annars vegar L-laga byggingar sem opnast á móti suðri og vestri með 18 íbúðum (3b og 3C) og hins vegar lítil fjölbýlishús, **punkthús með 6 íbúðum (3 D).**
Tillagan byggir á stígakerfi sem fram kemur í heildarskipulagi Grafarholtsins en við bætast stígar sem tengja fjölbýlishúsin við aðalstígakerfið. Leiksvæði eru við hvert fjölbýlishús og við gilið er gert ráð fyrir sleðabrekku, skal taka tillit til þess við gróðursetningu á svæðinu. Fyrir norðan fjölbýlishúsin er opið svæði sem áætlað er að verði plantað skógarplöntum til skjólmyndunar og þar er gert ráð fyrir grenndarvelli fyrir fjölbýlishúsin og sérbýlishúsin þar fyrir norðan.

Aðkoma að lóðum:
Aðkoma að lóðum er um Kristnibraut.

Hönnun hús og lóða:
Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða og þess gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Húsagerðir:
L-laga fjölbýlishúsin (3B og 3C) eru 3ja hæða út á móti garði. Í hverju fjölbýlishúsi eru 18 íbúðir. Bílageymslur eru inn undir húsum að hluta til að norðan og austan. Þar sem bílageymslur koma inn undir hús skal aðkoma að stigahúsum vera bæði frá garði og bílageymsluhæð.

Minni fjölbýlishúsin (3D) eru 3ja hæða. Í hverju fjölbýlishúsi eru 6 íbúðir.
Húsin standa á sérlóð en bílastæði eru á sameiginlegum lóðum. Ekki er gert ráð fyrir bílageymslum fyrir minni fjölbýlishúsin. Uppgefinn fjöldi íbúða er leyfilegur hámarksfjöldi. Gert er ráð fyrir lokuðum stigahúsum. Sé óskað annarra úrfærslna þarf byggingarnefnd að samþykkja hliðarráðstafanir: s.s. hlífðarþök og snjóbræðslu í tröppum og pöllum.

Byggingarreitir:
Byggingarreitir eru sýndir á skýringateikningu og á mæliblaði. Byggingarreitur er afmarkaður með brotnum línum en heildregnar línur sýna bundna byggingarlínu. Sýndir eru tveir byggingarreitir, innri- og ytri byggingarreitur. Heimilt er að byggja allt að 100% innan innri byggingarreits og allt að 50% í þann ytri.

Þök og hæðir húsa:

Þakhalli er nokkuð frjáls og er frá 0°að 20°. Innan þessa ramma er hægt að vera með einhalla þök, þök með mænisás, bogadregin þök og flöt þök.

Grafarholt svæði 3 maí 1999 Guðmundur Gunnarsson, arkitekt FAÍ. Og Sveinn Ívarsson, arkitekt FAÍ.

Skilmálar eftir breytingu:

Grafarholt svæði 3	sérákvæði
Svæði 3B,3C og 3D	**fjölbýlishús við Kristnibraut 61-101**

Almennt:
Fjölbýlishúsin eru syðst á deiliskipulagssvæðinu og þar er landhalli til norðurs og austurs.
Fjölbýlishúsin eru annars vegar L-laga byggingar sem opnast á móti suðri og vestri með 18 íbúðum (3b og 3C) og hins vegar lítil fjölbýlishús, **punkthús með 6 íbúðum (3 D).**
Tillagan byggir á stígakerfi sem fram kemur í heildarskipulagi Grafarholtsins en við bætast stígar sem tengja fjölbýlishúsin við aðalstígakerfið. Leiksvæði eru við hvert fjölbýlishús og við gilið er gert ráð fyrir sleðabrekku, skal taka tillit til þess við gróðursetningu á svæðinu. Fyrir norðan fjölbýlishúsin er opið svæði sem áætlað er að verði plantað skógarplöntum til skjólmyndunar og þar er gert ráð fyrir grenndarvelli fyrir fjölbýlishúsin og sérbýlishúsin þar fyrir norðan.

Aðkoma að lóðum:
Aðkoma að lóðum er um Kristnibraut.

Hönnun hús og lóða:
Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða og þess gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Húsagerðir:
L-laga fjölbýlishúsin (3B og 3C) eru 3ja hæða út á móti garði. Í hverju fjölbýlishúsi eru 18 íbúðir. Bílageymslur eru inn undir húsum að hluta til að norðan og austan. Þar sem bílageymslur koma inn undir hús skal aðkoma að stigahúsum vera bæði frá garði og bílageymsluhæð.

Minni fjölbýlishúsin (3D) eru 3ja hæða. Í hverju fjölbýlishúsi eru 6 íbúðir.
Húsin standa á sérlóð en bílastæði eru á sameiginlegum lóðum. Gera má ráð fyrir bílageymslum í kjallara fyrir minni fjölbýlishúsin. Uppgefinn fjöldi íbúða er leyfilegur hámarksfjöldi. Gert er ráð fyrir lokuðum stigahúsum. Sé óskað annarra úrfærslna þarf byggingarnefnd að samþykkja hliðarráðstafanir: s.s. hlífðarþök og snjóbræðslu í tröppum og pöllum.

Byggingarreitir:
Byggingarreitir eru sýndir á skýringateikningu og á mæliblaði. Byggingarreitur er afmarkaður með brotnum línum en heildregnar línur sýna bundna byggingarlínu. Sýndir eru tveir byggingarreitir, innri- og ytri byggingarreitur. Heimilt er að byggja allt að 100% innan innri byggingarreits og allt að 50% í þann ytri.

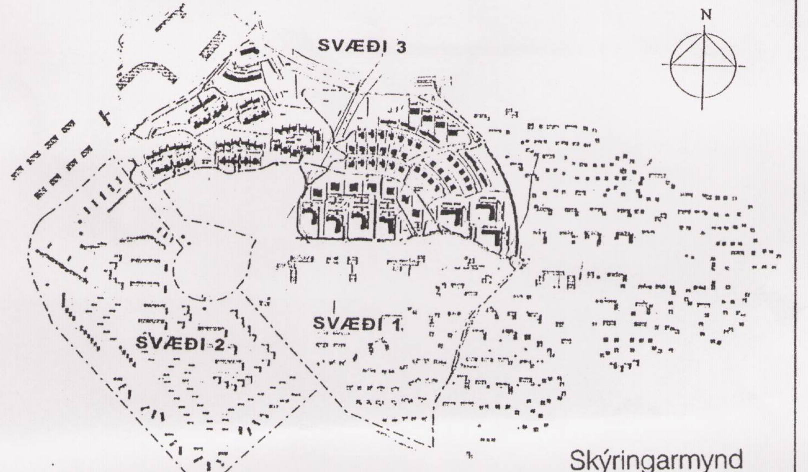
Þök og hæðir húsa:

Þakhalli er nokkuð frjáls og er frá 0°að 20°. Innan þessa ramma er hægt að vera með einhalla þök, þök með mænisás, bogadregin þök og flöt þök.

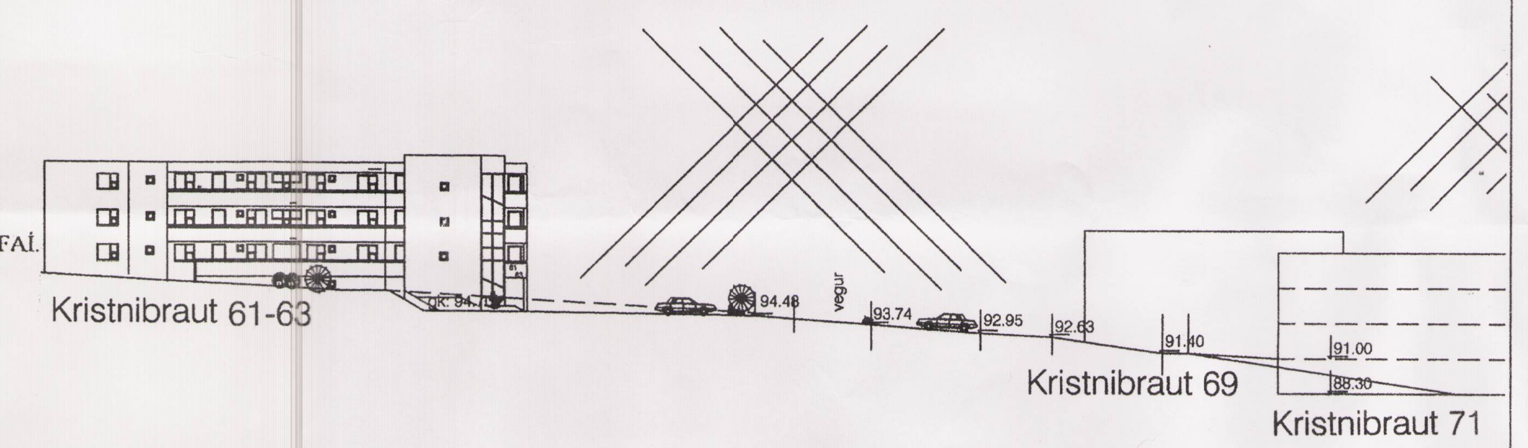
Grafarholt svæði 3- Guðmundur Gunnlaugsson arkitekt FAÍ nóvember. 2002

GRAFARHOLT
DEILISKIPULAG
SVÆÐI 3

YFIRLITSMYND STAÐSETNING ○



Skýringarmynd



principsneiðing norður- suður A-A

Mörk breytts deiliskipulags.

skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Grenndarvellir
- Óbyggð svæði/ borgarland
- Stígar
- Slóði
- Lóðir
- Byggingareitir
- Sérnotahluti lóðar
- Bundin byggingarlína
- Núverandi hús sem standa
- Gróðurbelti með barrtrjám
- (#P) Fjöldi bílastæða
- ÍB Fjöldi íbúða
- SG Safngata
- HG Húsagata
- S Símstöð
- SP Spennistöð
- #H Hæð hússs
- SVR Strætisvagnar Reykjavíkur
- Jarðsprungur

BORGARSKIPULAG

Greinargerð:
Kristnibraut 69,71,73,75,85,87,89
Bílageymslur á jarðhæðum húsa og aðkoma að þeim:

Í minni fjölbýlishúsum (3D), 6 íbúða húsum, verður leyfilegt að hafa bílageymslur fyrir allt að 5 bíla. Aðkoma/akbraut að bílageymslum eru að öllu jöfnu sameiginleg fyrir 2 hús, þar sem því er við komið.

Breyting þessi telst minniháttar breyting á deiliskipulagi og er kynnt lóðarhöfum aðliggjandi lóða og þeim sem hagsmuna eiga að gæta.

Deiliskipulagsbreytingin var í kynningu frá 6. des 2002 til 2. jan 2003

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur fengið meðferð skv. 2 mgr. 26.gr. Skipulags og byggingarlaga nr. 73/1997 og var samþykkt í Skipulags og Byggingarnefnd 15. jan 2003

Helga Bragadóttir

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 2002

Kristnibraut 69,71,73,75,85,87,89 stakstæð hús með 6 íbúðum hvert; breyting á skipulagi mögulegar bílageymslur á jarðhæðum	1:1000 nóv. ´02
01	Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ kt: 190554-3419 Teiknistofan Archûs ehf, Stórhöfða 17. 112 Reykjavík. s: 5677735-fax 5677736. kt: 631298-4439. gudmgark@islandia.is.

archûs ehf