

Gildandi deiliskipulag fyrir Kristnibraut 91-93, sneiðing M 1:500

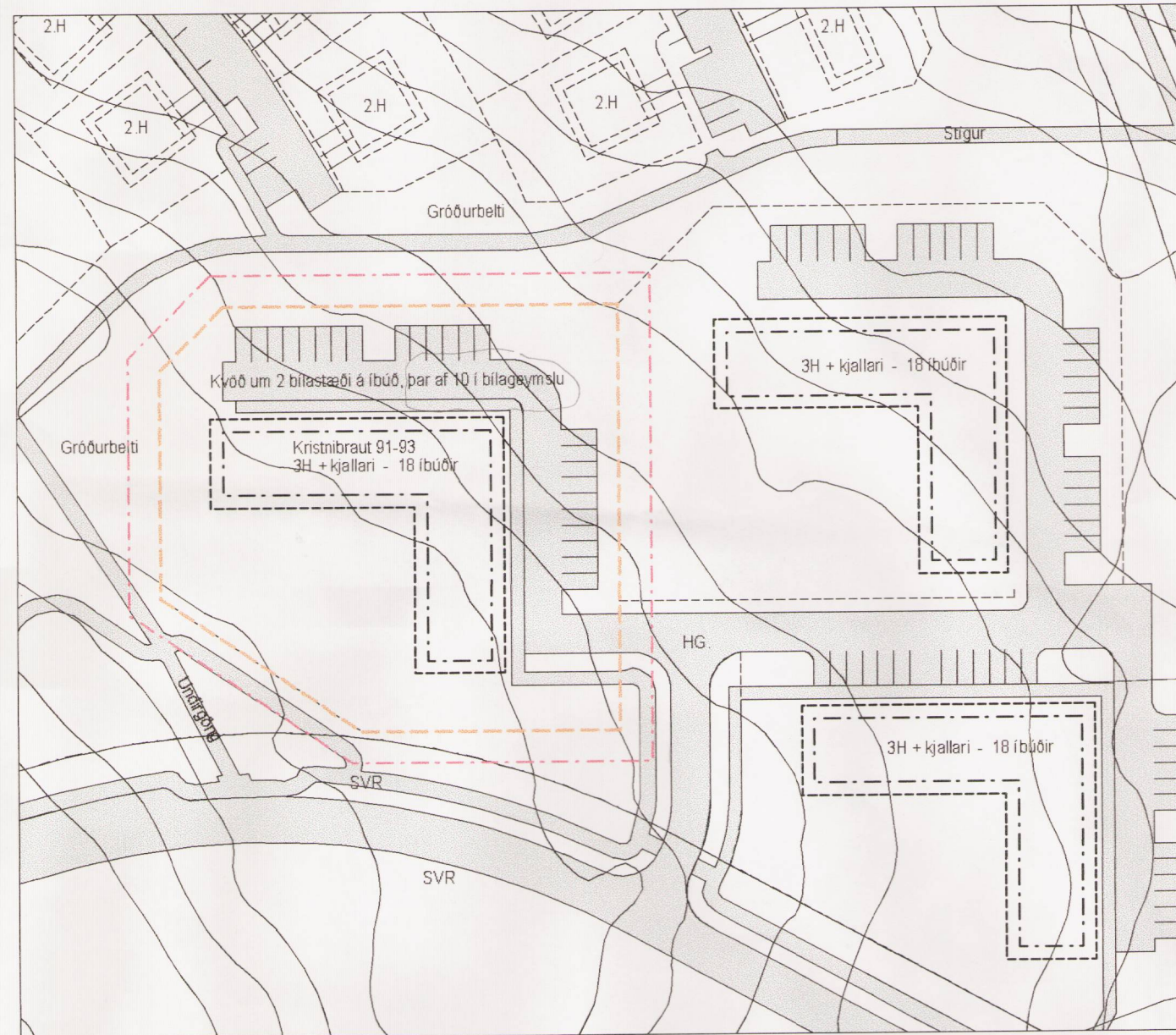
Greinargerð um breytingu á deiliskipulagi fyrir Kristnibraut 91-93

Til er gildandi deiliskipulag fyrir Grafarholt, svæði III, ásamt skilmálum sem lóðin er hluti af. Skipulagið var samþykkt í borgarráði 20.07.99. Síðan hafa verið samþykktar nokkrar breytingar, þó ekki fyrir þetta hús.

Meðfylgjandi breytingartillaga gerir ráð fyrir að íbúðafjöldi í Kristnibraut 91-93 fjölgi úr 18 íbúðum, í 33 námsmannaíbúðir, stærðir á bilinu ca.54 m² - ca.83 m², en heildarbyggingarmagn og nýtingarhlutfalli helst óbreytt.

Vegna legu byggingar í landi er einungis lítil hluti kjallara niðurgraffinn, og gerir tillagan ráð fyrir að kjallarahæð sé talin 1.hæð, enda sé aðkoma að byggingu frá þeirri hæð. Byggingin verður þannig að mestu 4 hæðir og án kjallara. Fólksflutningalyfta verður í byggingunni.

Kvöð um 2 bílastæði á hverja íbúð er breytt í ljósi minnkaðrar stærðar einstakra íbúða, sem og vegna eðlis námsmannaíbúða sem skammtíma íbúðarhúsnæðis. Rými á 1.hæð (áður kjallari) sem áður var bílageymsla er breytt í sameign og íbúðir. Þannig verða öll stæði utan byggingar, eða 1 á íbúð auk 3 gestastæða, eða alls 36 stæði.



Gildandi deiliskipulag fyrir Kristnibraut 91-93, samþykkt í borgarráði 20.07.1999 með síðari breytingum, M 1:1000.

Gildandi skilmálar fyrir Grafarholt, svæði 3C - fjölbýlishús Kristnibraut 91-93

Almennt:

Fjölbýlishúsið er syðst á deiliskipulagssvæðinu og þar er landhalli til norðurs og austurs. Fjölbýlishúsið er L-laga bygging sem opnast á móti suðri og vestri, með 18 íbúðum. Tillagan byggir á stígakerfi sem fram kemur í heildarskipulagi Grafarholtsins en við bætast stígar sem tengja fjölbýlishúsið við aðalstígakerfið. Leiksvæði er við fjölbýlishúsið og við gilið er gert ráð fyrir sleðabrekku, skal taka tillit til þess við gróðursetningu á svæðinu. Fyrir norðan fjölbýlishúsið er opið svæði sem áætlað er að verði plantað skógarplöntum til skjólmýndunar og þar er gert ráð fyrir grenndarvelli við fjölbýlishús og sérbylishús þar fyrir norðan.

Aðkoma að lóð:

Aðkoma að lóð er um Kristnibraut.

Hönnun húsa og lóða:

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðat og þess gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Húsagerðir:

L-laga fjölbýlishús er 3ja-hæða út á mót garði. Í fjölbýlishúsinu eru 18 íbúðir. Bílageymsla er undir húsinu að hluta til að norðan og austan. Þar sem bílageymslur koma undir hús skal aðkoma að stígaþúsum vera bæði frá garði og bílageymsluhæð. Uppgefinn fjöldi íbúða er leyfilegur hámarksfjöldi. Gert er ráð fyrir lokuðum stígaþúsum. Sé óskað annarra útfærslna þarf byggingarnefnd að samþykkja hlíðarráðstafanir s.s. hlífðarþök og snjóbræðslu í tröppum og póllum.

Byggingarreitir:

Byggingarreitir eru sýndir á skýringateikningu og á mæliblaði. Byggingarreitur er afmarkaður með brotnum línunum 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 frjálst og er frá 0° 20°. Innan þessa ramma er hægt að vera með einhalla þök, þök með mænissás, bogadregin þök og flöt þök.

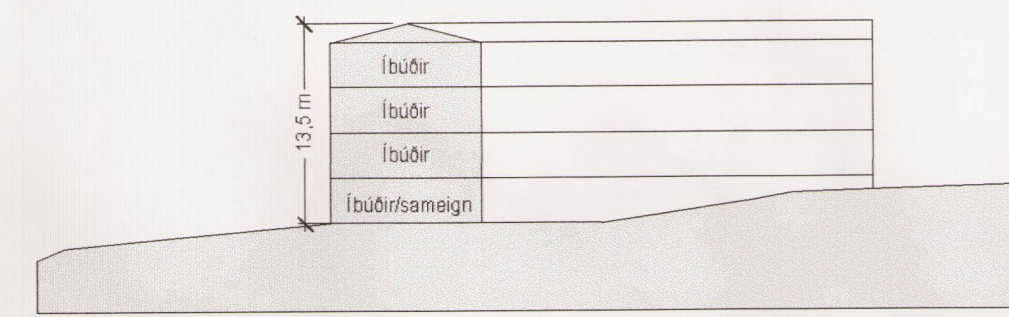
Bílageymslur og bílastæði:

Gert er ráð fyrir að um 1/3 bílastæða séu í opnum bílageymslum við L-laga fjölbýlishús. Óski húsbýggjendur að loka bílageymslu þá skulu þeir leysa kröfur um aukinn fjöldi bílastæða á lóð austan eða norðan við bygginguna.

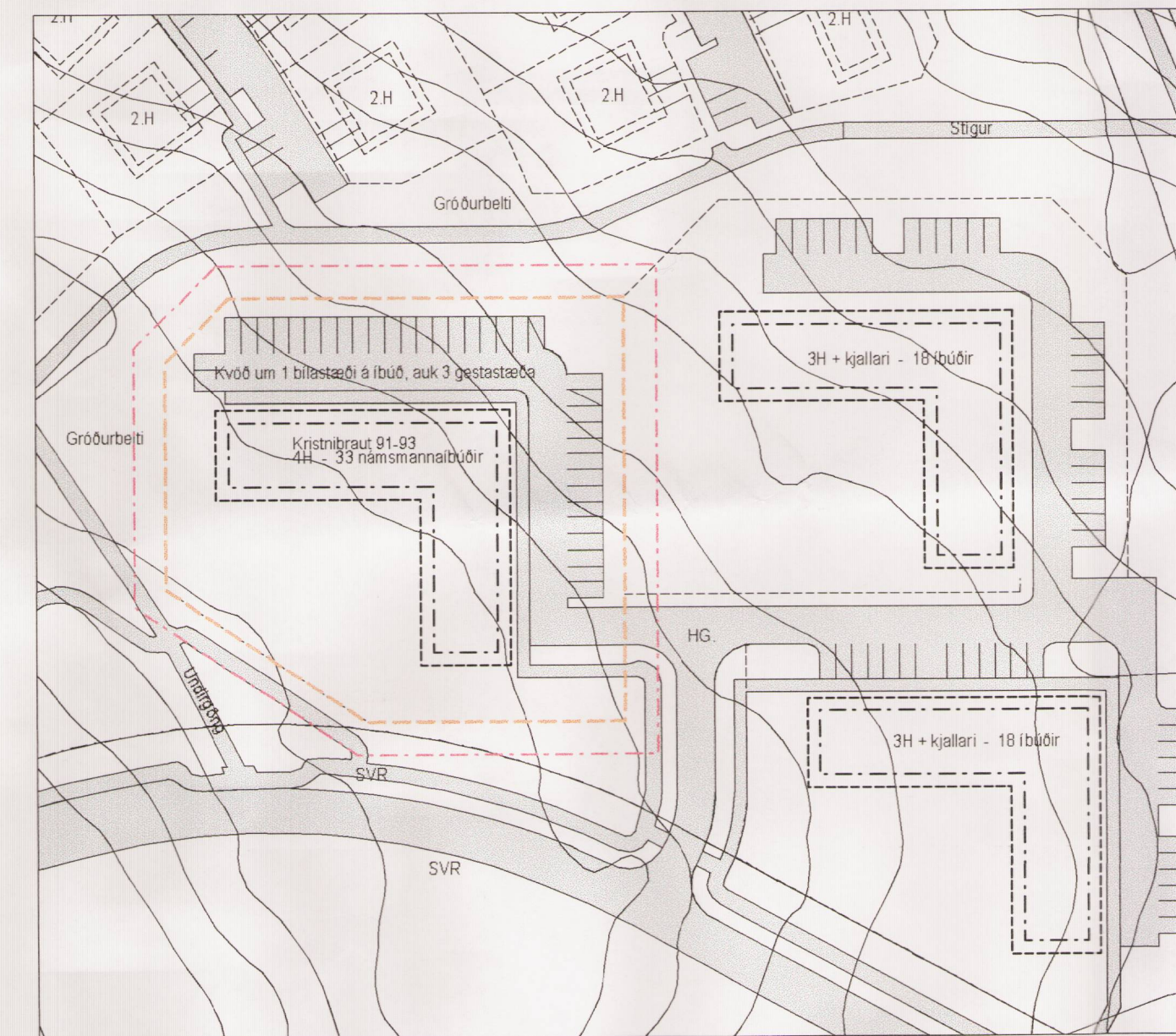
Lóðafrángangur:

Mikilvægt er að lóð fjölbýlishússins verði vel skipulögð og á uppdráttum verði gerð grein fyrir frágangi á leiksvæðum, gróðri, hellulögn, bílastæðum og malbikun. Gera sjal grein fyrir lóðafrángangi á aðaluppdrætti.

Íbúðir sem snúa út að garði í garðhæð eru með sérnótahluta sem nemur 3m frá húsvegg.



Tillaga að breytingu, Kristnibraut 91-93, sneiðing M 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Kristnibraut 91-93 M 1:1000

Breyttir skilmálar fyrir Grafarholt, svæði 3C - fjölbýlishús Kristnibraut 91-93

Almennt:

Fjölbýlishúsið er syðst á deiliskipulagssvæðinu og þar er landhalli til norðurs og austurs. Fjölbýlishúsið er L-laga bygging sem opnast á móti suðri og vestri, með 33 námsmannaíbúðum. Tillagan byggir á stígakerfi sem fram kemur í heildarskipulagi Grafarholtsins en við bætast stígar sem tengja fjölbýlishúsið við aðalstígakerfið. Leiksvæði er við fjölbýlishúsið og við gilið er gert ráð fyrir sleðabrekku, skal taka tillit til þess við gróðursetningu á svæðinu. Fyrir norðan fjölbýlishúsið er opið svæði sem áætlað er að verði plantað skógarplöntum til skjólmýndunar og þar er gert ráð fyrir grenndarvelli við fjölbýlishús og sérbylishús þar fyrir norðan.

Aðkoma að lóð:

Aðkoma að lóð er um Kristnibraut.

Hönnun húsa og lóða:

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðat og þess gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Húsagerðir:

L-laga fjölbýlishús er 4ja-hæða út á mót garði. Í fjölbýlishúsinu eru 33 námsmannaíbúðir. Á fyrstu hæð er sameign þar sem bygging gengur inn í landhalla, en að öðru leyti íbúðir. Fólksflutningalyfta skal vera í húsinu. Uppgefinn fjöldi íbúða er leyfilegur hámarksfjöldi. Gert er ráð fyrir lokuðum stígaþúsum. Sé óskað annarra útfærslna þarf byggingarnefnd að samþykkja hlíðarráðstafanir s.s. hlífðarþök og snjóbræðslu í tröppum og póllum.

Byggingarreitir:

Byggingarreitir eru sýndir á skýringateikningu og á mæliblaði. Byggingarreitur er afmarkaður með brotnum línunum 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 frjálst og er frá 0° 20°. Innan þessa ramma er hægt að vera með einhalla þök, þök með mænissás, bogadregin þök og flöt þök.

Bílageymslur og bílastæði:

Gert er ráð fyrir að öll bílastæði við fjölbýlishúsið verði utan byggingar og skulu vera 1 stæði á íbúð auk 3 gestastæða, eða alls 36 stæði á lóðinni.

Lóðafrángangur:

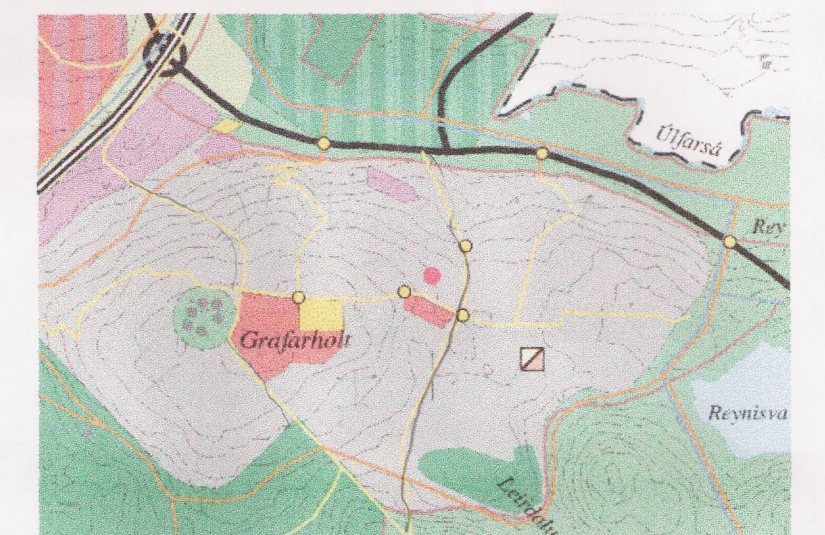
Mikilvægt er að lóð fjölbýlishússins verði vel skipulögð og á uppdráttum verði gerð grein fyrir frágangi á leiksvæðum, gróðri, hellulögn, bílastæðum og malbikun. Gera sjal grein fyrir lóðafrángangi á aðaluppdrætti.

Íbúðir sem snúa út að garði í garðhæð eru með sérnótahluta sem nemur 3m frá húsvegg.

Kvaðir:

Eignarhald hússins skal vera á einni hendi. Húsið skal vera leiguhúsnæði fyrir námsmenn. Óheimilt er að breyta notkun úr leigubúðum fyrir námsmenn nema með leyfi borgarráðs.

Að öðru leyti gildi sameignileg ákvæði í skilmálum samþ. 20.07.1999. með síðari breytingum.



STADSETNING (HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR) MÆLIKVARÐI 1:20.000

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR 100%
- BYGGINGARREITUR 50%

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 5. Júní 2002.

Borgarsjóður telur að sér að bæta það þjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingar þessar.

Helga Þrjáálfur

Auglýsti B-deild stjórnarráðs þann _____

ARK ÍS ehf
arkitektar ráðgjafar

Aðalsteinn Snorrason	arkitekt faf	2701 62-2769
Egill Guðmundsson	arkitekt faf	2701 62-6869
Gísli Gíslason	arkitekt faf	160657-4809
Klappastíg 16		101 Reykjavík
	sími	511 2060
	fax	511 2066
	netfang	arks@ark.is

Kristnibraut 91-93
Staðgreinir 4116101

Breyting á deiliskipulagi vegna námsmannaíbúða

verki kaupi	Byggingafélag námsmanna
verkiúmer	0155
hannað/teiknað	gj
mrkv	1:1000 / 1:500
dags	17.04.2002

0155 (99)1.01

verki teikning breyt