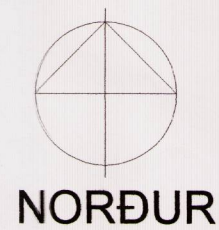


TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI : GRAFARLÆKUR - STEKKJAMÓAR - DJÚPIDALUR Í REYKJAVÍK
VEGNA BREYTINGAR Á LÓÐ OG BYGGINGAREITS Á KRÓKHÁLSI 13 , LAXALÓNI 2 OG LAXALÓNI 4



Samþykkt deiliskipulag fyrir Grafarlæk- Stekkjarmóar- Djúpidalur
Samþykkt í Umhverfis og skipulagsráði 9.apríl 2014 og í Borgarráði 2.mai 2014
Mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulag fyrir Grafarlæk- Stekkjarmóar- Djúpidalur
Krókháls 13 reitur c , Laxalón 2 reitur d og Laxalón 4 reitur b
Mkv. 1:1000

Greinargerð

Breyting á deiliskipulagi fyrir
Grafarlæk-Stekkjarmóar-Djúpidalur

Gerð er tillaga að breytingu á deiliskipulagi Grafarlækur- Stekkjarmóar-Djúpidalur í Reykjavík sem var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 2. maí 2014. Breytingin felst í því að lögum lóðar og byggingareits á lóðar C , Krókhálsi 13 er breytt en stærðir verða óbreyttar. Lóð d, Laxalón 2 er stækkuð úr 921m² í 1.695m². Lóð b, Laxalón 4 minnkar úr 15.761m² í 15.272m²

Lóð C, Krókháls 13
Lóðarstærð verður óbreytt eða 10.072m² en lögum breytist, það sama á við um byggingareitinn sem er 6.526m² , lögum 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. Þennan hæðarmun þarf að vinna vel upp með steinhleðsu úr holtgrjóti og gróðri til að jafna út og milda ásýndina á lóðarmörkunum.

Á lóðinni eru kvaðir um lagnir OR

Lóð b Laxalón 4 minnkar um 489m² , úr 15.761m² í 15.272m².

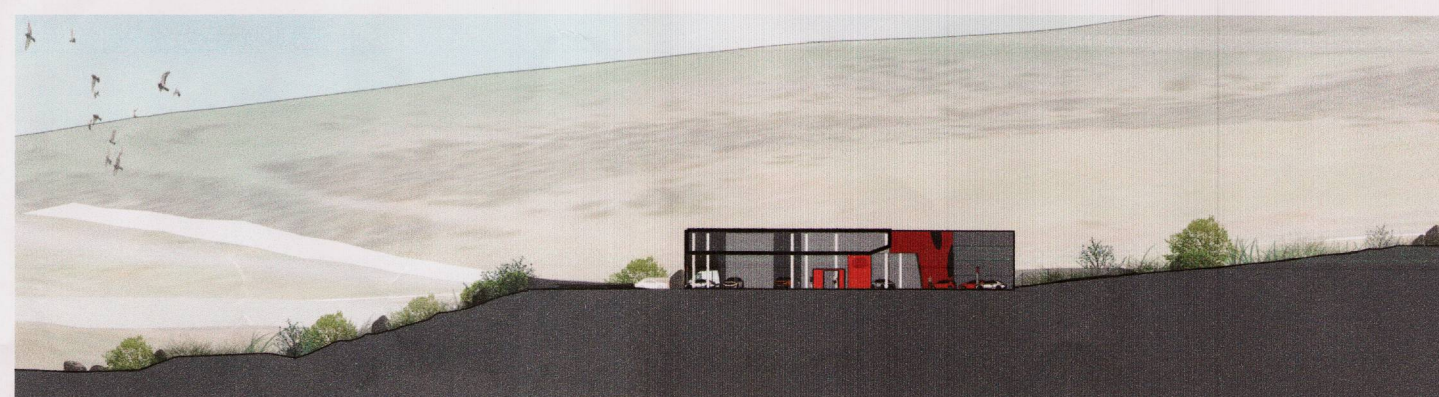
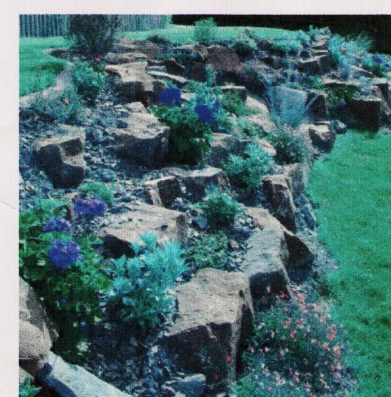
Fyrir Krókháls 13 og Laxalón 4 gilda að öðru leyti ákvæði gildandi deiliskipulags varðandi stærðir sem segir

"Hámarks nýtingarhlutfall er: N: 0,5.
Hæð bygginga skal mest vera 9,0 metra frá neðstu gólfplötu.
Form bygginga er frjálst innan uppgefins byggingareits 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."

Laxalón 2
Breytingin felst í að mörk lóðar d, Laxalón 2 eru leiðrétt til samræmis við þá afmörkun sem verið hefur til langs tíma og hefðaréttur hefur skapast fyrir . Gert er ráð fyrir óbreyttri notkun, þ.e. að lóðin verður áfram íbúðarlóð. Lóð stækkar úr 921m² í 1.695m². Frá Laxalóni 4 er tekin 416m² spilda og úr borgarlandi eru teknir 357m². Jafnframt er 525m² byggingareitur skilgreindur á lóðinni og er hámarks byggingarmagn innan hans 290m². Á milli Krókháls 13 og Laxalóns 2 er 10 metra breitt bil og þar er gert ráð fyrir 3ja metra breiðri gönguleið. Norður - og vesturmörk lóðar d eru sameinleg með lóð b.

Skilti
Ef stendur til að setja upp skilti á lóð eða húshlið þá skulu þau ekki hafa truflandi áhrif á ásýnd lóðar né umferð. Uppsett skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Reykjavíkurborg og 5.kafli skipulagsreglugerðar er varðar upplýsinga- og auglýsingaskilti.

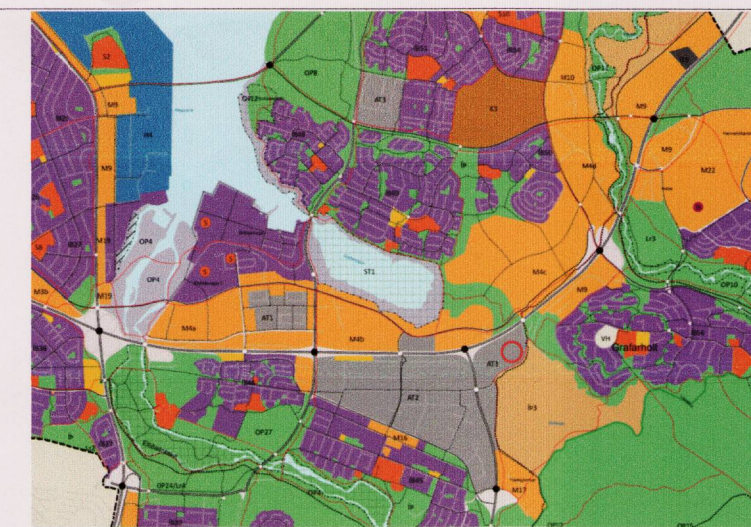
Lóð	Notkun	Lóðarstærð fyrir breytingu	Lóðarstærð eftir breytingu	Byggingareitur	Nh	Bílastæði
c Krókháls 13	Verslun og þjónusta	10.072m ²	10.072m ²	6.526m ²	0,5	1 stæði á 35m ² gólfplatar byggingar
b Laxalón 4	Fiskeldi	15.761m ²	15.272m ²	6.916m ²	0,5	1 stæði á 35m ² gólfplatar byggingar
d Laxalón 2	Íbúðarlóð	921m ²	1.695m ²	525m ² nýr	0,17	3 stæði



Dæmi um frágang á milli borgarlands og Krókháls 13

Skýringar

- Afmörkun deiliskipulags
- Núverandi lóðarmörk
- Núverandi byggingareitur
- Ný lóðarmörk
- Nýr byggingareitur
- Núverandi byggingar
- Kvöð um lagnir OR
- Frágangur og aðlögun á milli Borgarlands og Krókháls 13
- Útivistarstígur
- 3 metra stígur
- Reiðstígur



Údráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Deiliskipulagssvæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Borgarráði þann 20. okt. 2016 og á embættisfund skipulagsstjóra þann 22. des. 2016

Tillagan var auglýst frá 31. okt. 2016 með athugasemdafresti til 12. des. 2016.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á embættisafgreiðslufundi skipulagsstjóra þann 22. okt. 2016.

Ejnar Atlaman

Utg. Dags. Skýring Br. af.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Grafarlækur - Stekkjarmóar- Djúpidalur
Breyting á lóðum
Krókháls 13, Laxalón 2 og Laxalón 4

Teiknað af: OKF
Yfirfarið af: FF
Dagsetning: 28.09.2016
Mælikvarði: 1:1000

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039



Faxafeni 9 108, Reykjavík kt. 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

15-007-02 04-01
Verknúmer Númer Útgáfa