



GILDANDI DEILISKIPULAG BOÐAGRANÐA 2, SEPTEMBER 1998, 1:1000

Gildandi deiliskipulag, Boðagrandi 2, samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 29. september 1998.

Gildandi deiliskipulag nær til Boðagrandi 2, tveggja fjölbýlishúsa. Bæði húsin eru 5 hæðir og kjallari. Í hvoru húsi eru 14 íbúðir, alls 28 íbúðir. Nýtingarhlutfall 0,82. Fyrir hvern íbúð er 2 bílastæði, eða alls 56 stæði, þar af 25 stæði í bilgeymslu.



Deiliskipulagsvæðið – skippling í svæði A og svæði B.

Greinargerð með tillögu að breytingu á deiliskipulagi dags. 19.5.2016.

Heiti verkefnisins er Keilugrandi – Boðagrandi – Fjörugrandi, deiliskipulagsbreyting. Deiliskipulagsbreytingin nær yfir heilan götoreit sem afmarkast af Keilugrandi, Eidsgrandi, Boðagrandi og gangstíg sunnan Fjörugrandi. Það skiptist í svæði A, sem nær til lóðarinnar Keilugrandi 1 og svæði B, en það nær yfir lóðirnar Boðagrandi 2-22 (jafnar tölur) og Fjörugrandi 2-18 (jafnar tölur). Gerð er tillaga að uppbyggingu nýrrar íbúðarbyggðar á svæði A. Ekki mun verða gerð breyting á byggingarheimildum á öðrum lóðum (svæði B).

Tillögu þessari að deiliskipulagsbreytingu fylgir Greinargerð og skilmálar, dags. 19. maí 2016. Þar er gerð grein fyrir breytti tillögu, helstu forsendum, stefnu og skilmálum. Breytt tillaga byggir á stefnumörkunum í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030. Helstu breytingar deiliskipulagstillögu: Mörk deiliskipulagsvæðis Boðagrandi 2 verða stækkuð til suðurs og vesturs skv. ofangreindu. Á deiliskipulagsvæðinu verður aðeins gert ráð fyrir breytingu á byggingarheimildum fyrir lóðina Keilugrandi 1. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 78 íbúðir. Með deiliskipulagsbreytingu þessari stækkar lóðin Keilugrandi 1 úr tæplega 7.200 m<sup>2</sup> í um 7500 m<sup>2</sup>. Gerð er nákvæmari grein fyrir nýrri byggð og umhverfi í greinargerð, skilmálum og skýringarmyndum.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, 1:1000

Útdráttur úr greinargerð og skilmálum.

**Forsaga**

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina Keilugrandi 1. Árið 2007 var auglýst deiliskipulagsbreyting fyrir lóðina sem ekki náði fram að ganga. Í tillögunni var gert ráð fyrir 130 íbúða fjölbýli á 4-9 hæðum. Margar athugasemdir bárust á auglýsingartíma deiliskipulagstillögunnar. Tillögunni var sýnað í skipulagsráði borgarinnar. Í kjölfarið fóli skipulagsráð skipulagsfulltrúa að vinna með lóðarhöfum að nýrri tillögu sem gerði ráð fyrir færri íbúðum en í áður. Reykjavíkurborg eignaðist lóð Keilugrandi 1 þann 1. desember 2012. Viðræður fóru fram um tíma á milli borgarinnar og KR sem beindust að því að afhugga samnýtingu lóðarinnar fyrir íbúðarbyggð og niðurgrafið íþróttamannvirki KR. Vegna grunnvatnsstöðu svæðisins var fallið frá áformum um aðkomu KR þar sem óhagkvæmt reyndist að byggja á lóðinni stórt niðurgrafið mannvirki. Í janúar 2015 gerðu Reykjavíkurborg og Búseti hf. með sér viljayfirlýsingu þar sem kveðið var á um að Búseti kæmi að uppbyggingu íbúða á lóð Keilugrandi 1. Í viljayfirlýsinguinni er gert ráð fyrir að uppbygging lóðarinnar verði í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um fjölbreyttar húsaagerðir, blöndun íbúðargerða innan hverfa og aukió framboð smærri íbúða, fyrir alla félagsþóp. Þannig verði stuðlað að fjölbreyttara húsnæðisframboði breiðs hóps í samfélaginu og reynt að skapa húsnæðisgrundvöll fyrir fjölda einstaklinga sem annars gætu þurft að aðstoð að halda og þar með byggð brú á milli leigu- og eignaríbúða.

**Stefna í skipulagi og skipulagsleg stæða**

Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lóð Keilugrandi 1 skilgreind sem þróunarsvæði þ.e. "Þétt Keilugrandi. Möguleg íbúðarbyggð auk opins svæðis / íþróttasvæði. Fjöldi íbúða 60-80. Hæð bygginga 4-6 hæðir." Landnotkun deiliskipulagsvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er svæði fyrir íbúðarbyggð. Skilgreiningu íbúðarbyggðar er: "Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærbjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins."

Fyrirgigjandi deiliskipulag: Í september 1998 var samþykkt deiliskipulagsbreyting fyrir Boðagrandi 2, þar sem Keilugrandi 1 er sýndur á skipulagsupprættinum. Afslóðumynd fyrir Keilugrandi 1 og Boðagrandi 2 og 2a var samþykkt í skipulagsnefnd þann 26. apríl 1999 og í borgarráði 27. apríl sama ár. Þar var fyrirkomulagi á lóðamörkum lýst; hluti lóðarinnar yrði nýttur undir bílastæði auk tilkomu sameiginlegrar nýrrar innkeyrslu á lóðamörkum við Eidsgranda. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina Keilugrandi 1 að öðru leyti. Fjörugrandi tilheyrir hluta af deiliskipulagi Eidsgranda frá áttunda tug síðustu aldar.

**Markmið og skipulagsáherslur**

- Að móta heilsleypta byggð sem er til þess fallin að stuðla að góðu mannlífi og sambúð öðrum hópum.
- Að tryggja að ný uppbygging verði í samræmi við lóð og hagsmunaaðila.
- Að uppbygging taki tillit til byggðarmynsturs aðliggjandi byggðar þar sem hæðir húsa eru 2-6.
- Að tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, gatna og opinna grænna svæða með áherslu á höheilsuefandi athafnir.
- Að tryggja að uppbygging á reitnum verði í samræmi við húsnæðisstefnu borgarinnar.

**Tillaga að deiliskipulagsbreytingu**

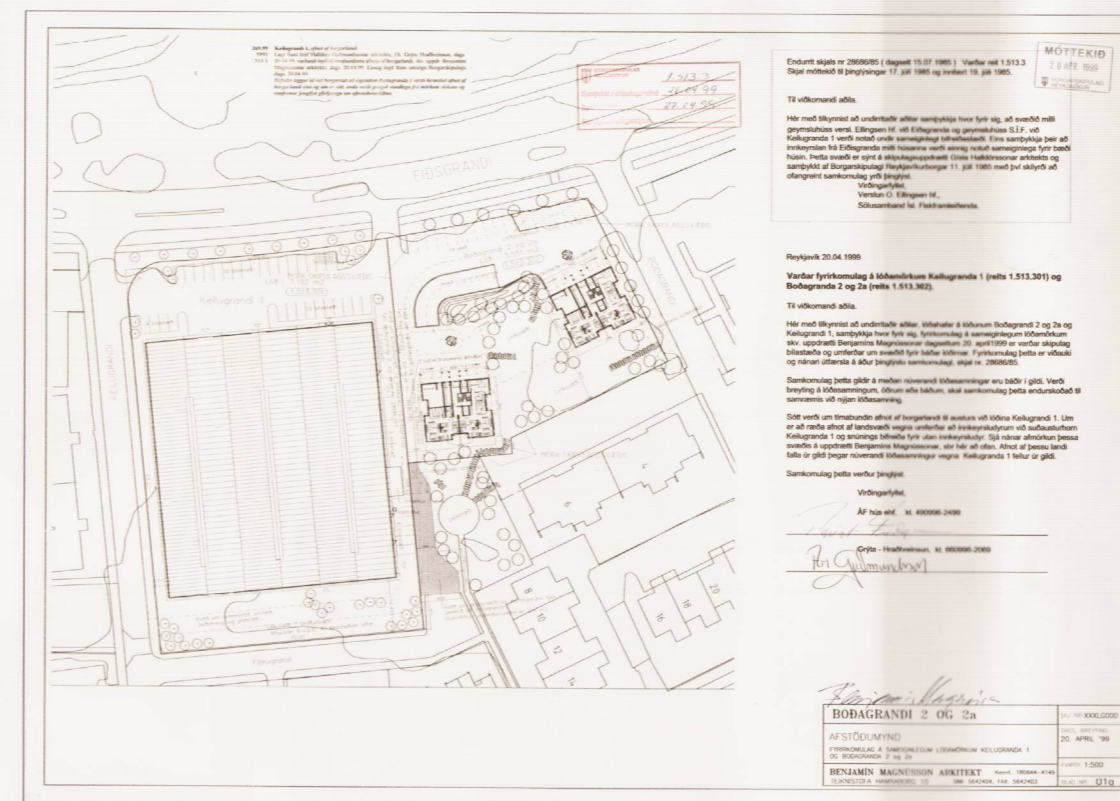
Með deiliskipulagsbreytingu sem hér er sett fram verður lóðamörkum lóðarinnar Keilugrandi 1 breytt frá núgildandi mæliblöðum skv. eftirfarandi: Vesturmörk lóðarinnar færast um 2 m til vesturs og suðurmörk lóðarinnar færast um u.þ.b. 1,2 m til suðurs. Lóðamörk í norðvesturhorni breytast lítillega. Með deiliskipulagsbreytingu þessari stækkar lóðin Keilugrandi 1 úr tæplega 7.200 m<sup>2</sup> í um 7500 m<sup>2</sup>. Önnur lóðamörk deiliskipulagsvæðisins verða óbreytt. Á deiliskipulagsvæðinu verður aðeins gert ráð fyrir breytingu á byggingarheimildum fyrir lóðina Keilugrandi 1. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 78 íbúðir. Miðað er við að íbúðir verði fjölbreyttar að stærð og gerð, en megináhersla er þó lögð á minni íbúðir. Félagsbústaðir munu eignast búseturétt í nokkrum íbúðanna með möguleika á sértekku búsetuarrétti fyrir fatlaða í allt að 7 íbúðareiningum.

Byggð er á 2-6 hæðum skv. nánari skilgreiningu í skilmálum. Hón ris hæst til norðurs í átt að hafi og Eidsgranda með allt að 6 hæða skjólmyndandi fjölbýlishúsi, en lækkar til suðurs í átt að smágerðari íbúðarbyggð 2-3 hæðir. Meðfram Keilugrandi er gert fyrir allt að þriggja hæða fjölbýlishúsi og til suðausturs er upptönn tveggja hæða íbúðarbyggð sem skiptist í tvær einingar umhverfis s.k. lýðheilsugarð, sem tengjast mun núverandi leiksvæði á borgarlandi. Vegna grunnvatnsstöðu svæðisins og hæð yfir sjávarmáli er ekki gert ráð fyrir kjallara undir nýrri byggð.

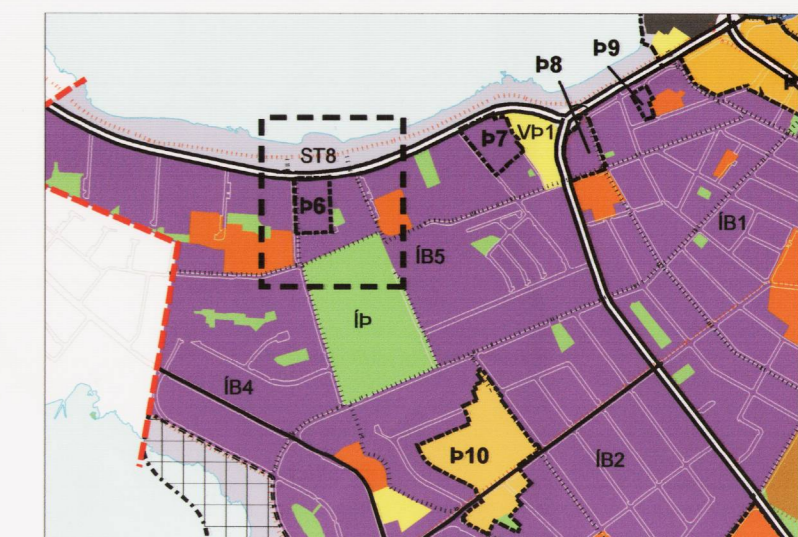
Í breyttu deiliskipulagi er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og verður fjöldi bíla- og hjólastæða fyrir Keilugrandi 1 í samræmi við markmið sem þar eru sett fram.



HLUTI DEILISKIPULAGS EIDSGRANÐA FRÁ 8. ÁRATUG 20. ALDAR, 1:3000



SAMÞYKKT AFSTÖÐUMYND, KEILUGRANDI 1 OG BOÐAGRANÐI 2 OG 2A, 1999, 1:2000



ÚR GILDALNÐI AÐALSKIPULAGI 2010-2030

**SKÝRINGAR**

- Mörk deiliskipulagsvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarlína
- Byggingarreitir
- Kvæð um almennt aðgengi
- Kvæð um stíg / gangstétt
- 6 H 6 hæðir
- 3 H 3 hæðir
- 2 H 2 hæðir
- Núverandi byggð
- Reitur fyrir sörpgeymslu
- Reitur fyrir hjólastýli
- Bílastæði hreyfihamlaðra
- Lýðheilsureitur
- HK: xxx Hámarks þakköti

**TAFLA 1 - YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL**

	Hámarksstærðir m <sup>2</sup>				Ath.sem
	a- og b-rými	c-rými	Heildarstærð	Hæðarfjöldi	

Bygging norður	4760	110	4870	6	*
----------------	------	-----	------	---	---

Bygging vestur	1620	120	1740	2-3	**
----------------	------	-----	------	-----	----

Bygging austur	1700		1700	2	***
----------------	------	--	------	---	-----

	Heildarstærðir, lóðarstærð og nýtingarhlutfall		
Samtals n,v,a	8080	230	8310
Nýtingarhlíf.	1,08	0,03	1,11
			7500

Samtals stærð a- og b-rými, m <sup>2</sup> :	Nýtingarhlíf.	1,08
Samtals stærð a-, b- og c-rými, m <sup>2</sup> :	Nýtingarhlíf.	1,11

- \* Efst hæð inndregin. Mögul. þakvalir c-rými. Bílastæði undir 2. hæð hluti a- og b-rýma.
- \*\* Fjórar þriggja hæða einingar með jafnmörgum, allt að tveggja hæða tengieiningum
- \*\*\* Bygging austur er tvískipt um almenna gönguleið og útivistarreit

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

Umhverfis- og skipulagsráði  
 þann 7. sept. 2016 og í Borgarráði Reykjavíkur þann 20. sept. 2016 og 10. júní 2017.  
 Tillagan var auglýst frá 14. júní 2016 með athugasemdafresti til 26. júlí 2016.  
 Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. júní 2016.  
 Þórunn Ástheim

A greinargerð, samþykktartexti 23.5.2016  
 breyting/skýring: dags.:

KANON ARKITEKTAR  
 Laugavegi 26 101 Reykjavík sími 5124200 www.kanon.is

**Keilugrandi- Boðagrandi-Fjörugrandi, deiliskipulagsbreyting**

efni: deiliskipulagsuppráttur  
 mkv.: | teiknað | yfirfarið  
 1:1000 | HKB | HB  
 teikn.nr. | |  
 15-13-30000-A | |  
 | skrá: 15-13 deiliskipulagsuppr.vwx | 19.05.2016