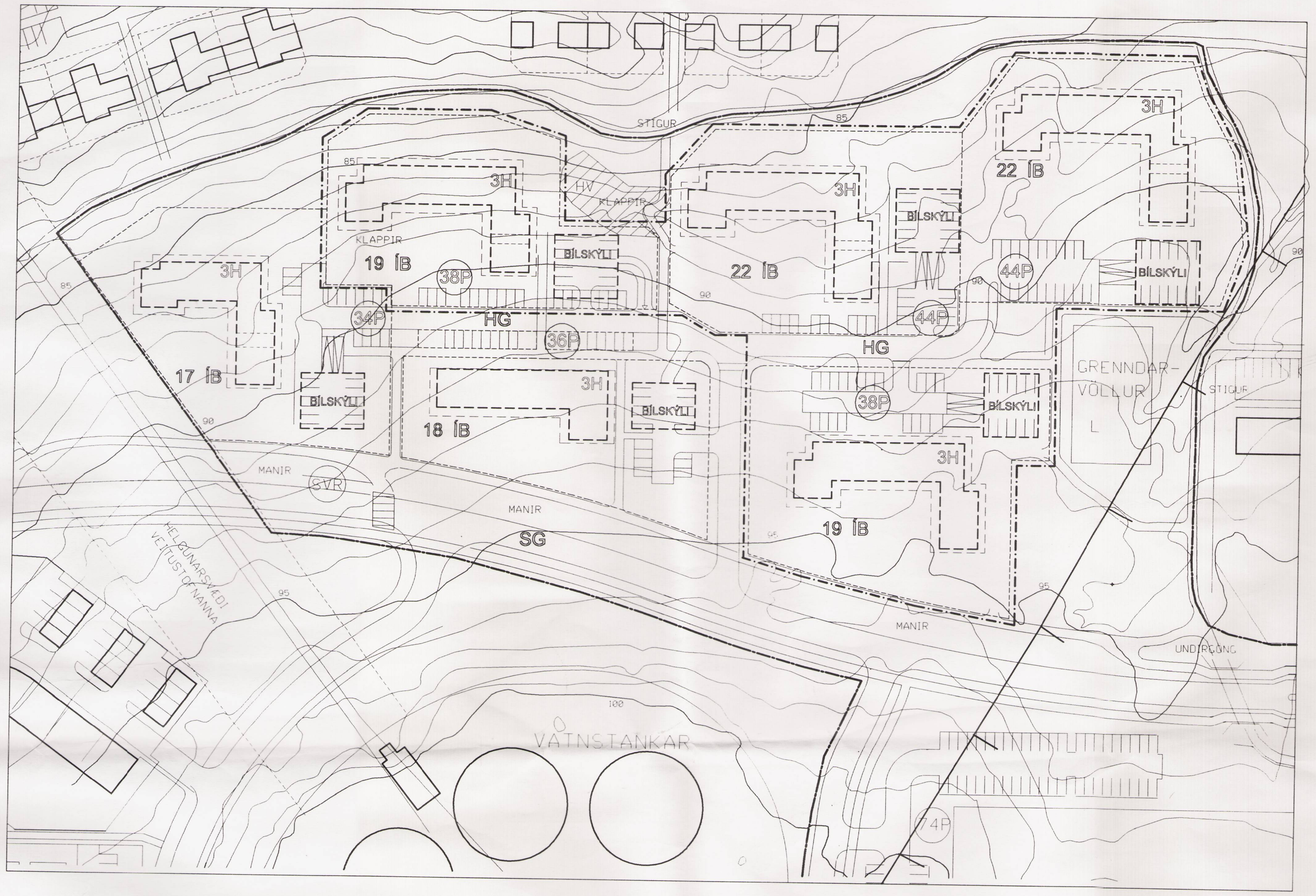
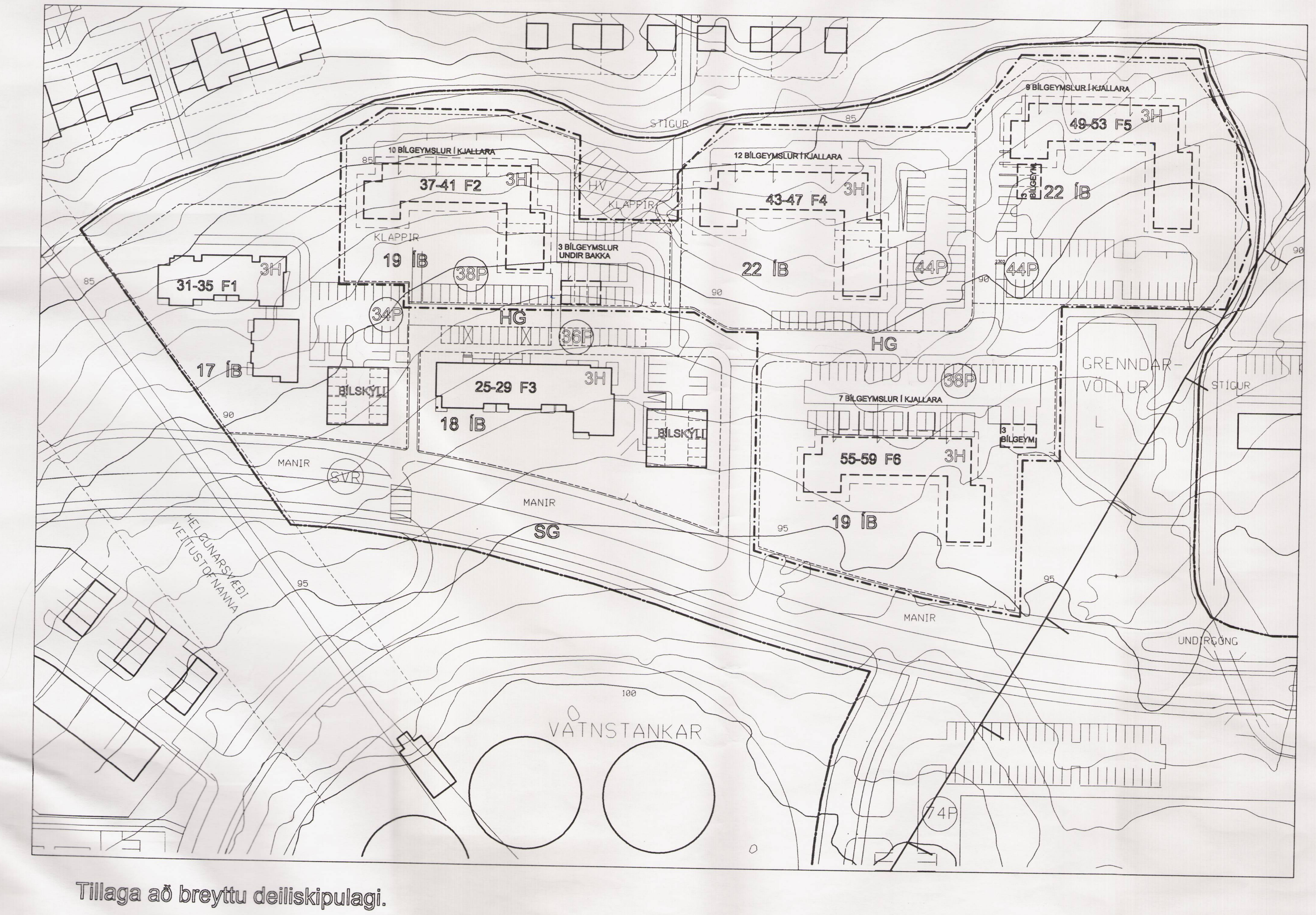
GRAFARHOLT

BREYTT DEILISKIPULAG Á SVÆÐI 1 NORÐURHLUTA KRISTNIBRAUT 37-59



Deiliskipulag, samþykkt í borgarráði þann 20. júlí 1999 - Hluti



Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Skilmálar
fyrir gildandi deiliskipulag

GRAFARTHOLT FJÖLBÝLISHÚS F1-F6
KRISTNIBRAUT 25-59

SÉRÁKVÆÐI

6 hús á 2-3 hæðum + kjallari, alls 117 íbúðir ásamt 6 bílskýlum fyrir 64 stæði.

3.1. Aðkoma og lóð

Lóðir hafa aðkomu frá Kristnibraut. Sjá nánar skipulagsuppdrátt í mælikv. 1:1000 og skýringaruppdrátt mkv. 1:2000.

3.2. Húsagerðir

Um er að ræða 2-3 hæða fjölbýlishús með kjallara. Uppgefinn fjöldi íbúða er hámark sem þýðir að íbúðir geta verið færri. Fjöldi eða staðsetning stigahúsa er ekki bindandi. Gert er ráð fyrir að þau séu lokuð. Sé óskað annarra útfærslna þarf byggingarnefnd að samþykkja hliðarráðstafanir s.s. hlífðarþök og snjóbræðslu í tröppum og pöllum. Tryggja skal aðgengi út í suðurgarð frá stigagöngum í tengslum við sameign. Samkvæmt byggingarreglugerð grein 104.5 skal að minnsta kosti ein íbúð eða fleiri hönnuð þannig að hana megi innrétta samkvæmt þörfum hreyfihamlaðra.

Í fjölbýlishúsum F1, F2 og F4 eru kvaðir um einn opinn gegnumgang (sjá skýringarteiningu) til að auðvelda aðgengi að íbúðum og bílskýlum. Tryggja skal gott aðgengi neyðarbíla.

Kjallara má nýta sem sameign og íbúðarrými tengt íbúð á 1. hæð eða sem mögulegt aukarými fyrir aðrar íbúðir hússins. Ekki er heimilt að hafa sjálfstæða íbúð í kjallara.
Hámarks húsdýpt fjölbýlishúss án útbygginga er 10.5 m.

3.3 Byggingarreitir:

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og skýringarteikningum og skulu byggingar standa á þeim. Byggingareitir eru táknaðir með brotnum línum sem takmarka hámarksumfang bygginga. Innan við innri byggingarlínu (sjá skýringarteikningu) má byggja allt að 100% að flatarmáli reits eða minna. Á milli ytri og innri byggingarlínu má byggja útbyggingar t.d. glerskála eða svalir þó ekki meira en sem svarar 1/3 af lengd hverrar húshliðar. Þar sem aðstæður leyfa má byggja stigahús út fyrir ytri byggingarreit þó aldrei meira en 3 m.

3.4. Þök og hæðir húsa.

Hámarkshæð mænis er gefin frá gólfkóta aðkomuhæða húsa. (Sjá skýringarteikningu).
Þakform fjölbýlishúsa er frjálst.

3.5. Bílskýli og bílastæði

Þrjár stærðir að bílskýlum með bilastæðum ofan á tilheyra fjölbýlishúsum, skýli með stæðum fyrir 8, 10 eða 12 bíla. Krafa er um að bílskýli séu byggð samtímis fjölbýlishúsi.
Hámarksbreidd og lengd bílskýlis: sjá skýringarteiningar. Hámarkslofthæð plötu á plötu er 3 m.

Leitast skal við að aðlaga bílskýli sem best að landi, t.d. með jarðvegsfyllingum og steinhleðslum.
Rampi sem er brattari en 10% upp á bílastæði og niður í bílskýli, skal vera upphitaður.

Staðsetning uppganga úr bílskýli fer eftir aðstæðum á lóð í hvert skipti, en leitast skal við að þeir séu sem næst inngöngum.
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum pr. íbúð á lóð, þar af 8-12 stæðum í bílskýlum eftir atvikum (sjá skýringarteikningar).

3.6. Lóðafrágangur

Þar sem lóðir liggja að opnum grænum svæðum borgarinnar skulu ekki reistar girðingar heldur skulu lóðir afmarkaðar með limgerðum og trjábeltum. Íbúðum neðstu hæða í fjölbýlishúsum skulu tilheyra sérnotahlutar, spilda sem skal vera frá 3-5 metra breið eftir aðstæðum, mælt frá húsvegg.

Breyttir skilmálar

GRAFARTHOLT FJÖLBÝLISHÚS F2 og F4-F6
KRISTNIBRAUT 37-59

SÉRÁKVÆÐI

Breytingar eru aðeins á lóðunum nr. 37-59 við Kristnibraut,- F2 og F4-F6.
Sjá nánar afmarkaðan reit á uppdráttum.

Hér að neðan eru taldir 4 liðir með sömu númerum og sömu heitum og eru í skilmálum fyrir gildandi deiliskipulag hér að ofan. Innan þeirra eru þær breytingar sem gerðar eru. Um þau atriði, sem ekki er breytt hér og í tillögu að breyttu deiliskipulagi hér til hliðar, gilda fyrri skilmálar óbreyttir.

3.3 Byggingarreitir

Heimilt verði að nota 1/3 hluta flatar milli innri og ytri ytri byggingarlínu á hverri hæð - að jafnaði og í fermetrum talið - fyrir útskot og svalir.

Byggingarreitur - innri og ytri - á lóð 49-53, F5, er færður 2 metra til suðurs.

3.4. Þök og hæðir húsa

Heimilt er að hækka gólfkóta 1. hæðar húsa í öllum fjórum tilvikum,- þó þannig að mænir verði ekki hærri en 10,5 m yfir viðmiðunarkóta 1. hæðar skv. hæðarblöðum.
Miða skal við að salarhæð sé 2,8 m.

3.5. Bílskýli og bílastæði

Á lóðunum nr. 37-59 við Kristnibraut, F2 og F4-F6, skal ekki reisa bílskýli.
Í stað þeirra komi alls 47 bílgeymslur fyrir 1 bíl hver.
Breytt er akstursleiðum og fyrirkomulagi bílastæða á sömu lóðunum.

Á lóð nr. 37-41, F2, verði 10 bílgeymslum komið fyrir í kjallara og að auki verði byggðar 3 bílgeymslur inn í bakkann undir bílastæði við götu
Þannig verði samt. 13 lokaðar og upphitaðar geymslur fyrir 1 bíl hver á lóðinni.
Opin bílastæði á lóð verði 38.

Á lóð nr. 43-47, F4, verði 12 lokaðar og upphitaðar geymslur í kjallara fyrir 1 bíl hver.
Opin bílastæði á lóð verði 44.

Á lóð nr. 49-53, F5, verði 9 geymslur fyrir bíla í kjallara og 3 geymslum er komið fyrir inn í bakka, þ.e. undir yfirborði lóðar næst húsi við suðvestlægt horn.
Þannig verði samt. 12 lokaðar og upphitaðar geymslur fyrir 1 bíl hver á lóðinni.
Opin bílastæði á lóð verði 44.

Á lóð nr. 55-59, F6, verði 7 geymslur fyrir bíla í kjallara, en 3 geymslur eru felldar inn í land við austlæga hlið lóðar.
Þannig verði samt 10 lokaðar og upphitaðar geymslur fyrir 1 bíl hver á lóðinni.
Opin bílastæði á lóð verði 38.

3.6. Lóðafrágangur

Við norðurmörk lóða í neðri röð skal lyfta landi um u.þ.b. 0,8-1,2 m upp fyrir akbraut, t.a.m. með holtagrjóti, þannig að akbrautir og bílastæði verði minna sýnileg. Að auki skal gróðursetja tré og runna í "mön" þessa.

Athugasemdir

ALMENNT

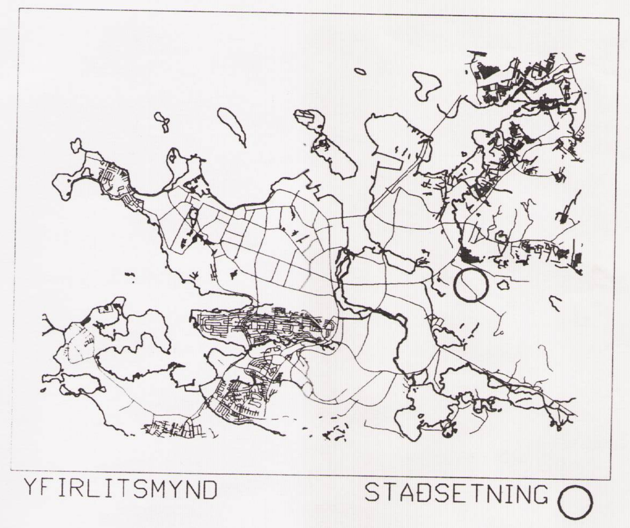
Minniháttar frávik eru milli útgefinna mæliblaða og gildandi deiliskipulagsuppdráttar.
Lóðarmörk eru á tillöguuppdrætti rétt upp dregin skv. mæliblöðum.

Samþykktir hafa verið aðaluppdrættir af fjölbýlishúsum á lóðunum nr. 25-29 og nr. 31-35, F1 og F3. Húsin ásamt bílageymslum eru færð inn á tillöguuppdrátt eins og þau eru til yfirlits, en þau eru utan við mörk þess reits sem breytt er.

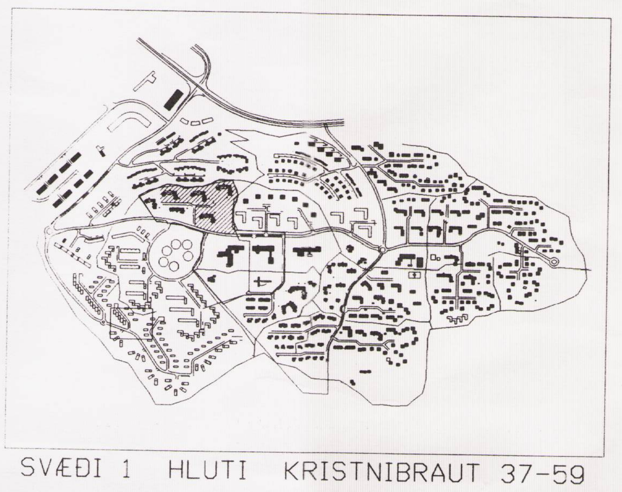
MKV: 1:1000

10 0 10 20 40 50 60 70 80 90

N



YFIRLITSMYND STAÐSETNING



SVÆÐI 1 HLUTI KRISTNIBRAUT 37-59

HÚSGERÐIR	LÓÐIR	ÍBÚÐIR
FJÖLBÝLI	4	82
SAMTALS	4	82

SKÝRINGAR

L	GRENNDARVELLIR
HV	HVERFISVERND: KLAPPIR
	AFMÖRKUN DEILISK./HLUTA
	AFMÖRKUN REITS SEM BREYTT ER
	LÓÐAMÖRK
	BYGGINGARREITUR INNRI OG YTRI
V	LAGNIR, HELGUNARSVÆÐI
	SPRUNGUR
SG	SAFNGÖTUR
HG	HÚSAGÖTUR
P	FJÖLDI BÍLASTÆÐA
ÍB	ÍBÚÐIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt hefur verið skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd

þann 11. Júlí 2001

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón er einstakir aðilar kunna að verða fyrir við Breytinguna.

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

2001

Endursk. 0: 00 x

Grafarholt í Reykjavík Breytt deilisk. á svæði 1 norðurhl. Kristnibraut 37-59	H. GeSÓ M. 1:1000 D. 18.05.2001
	E.0 00 Nr. Ad-001
Gunnar S. Óskarsson arkitekt FAÍ	kt. 180544-4299