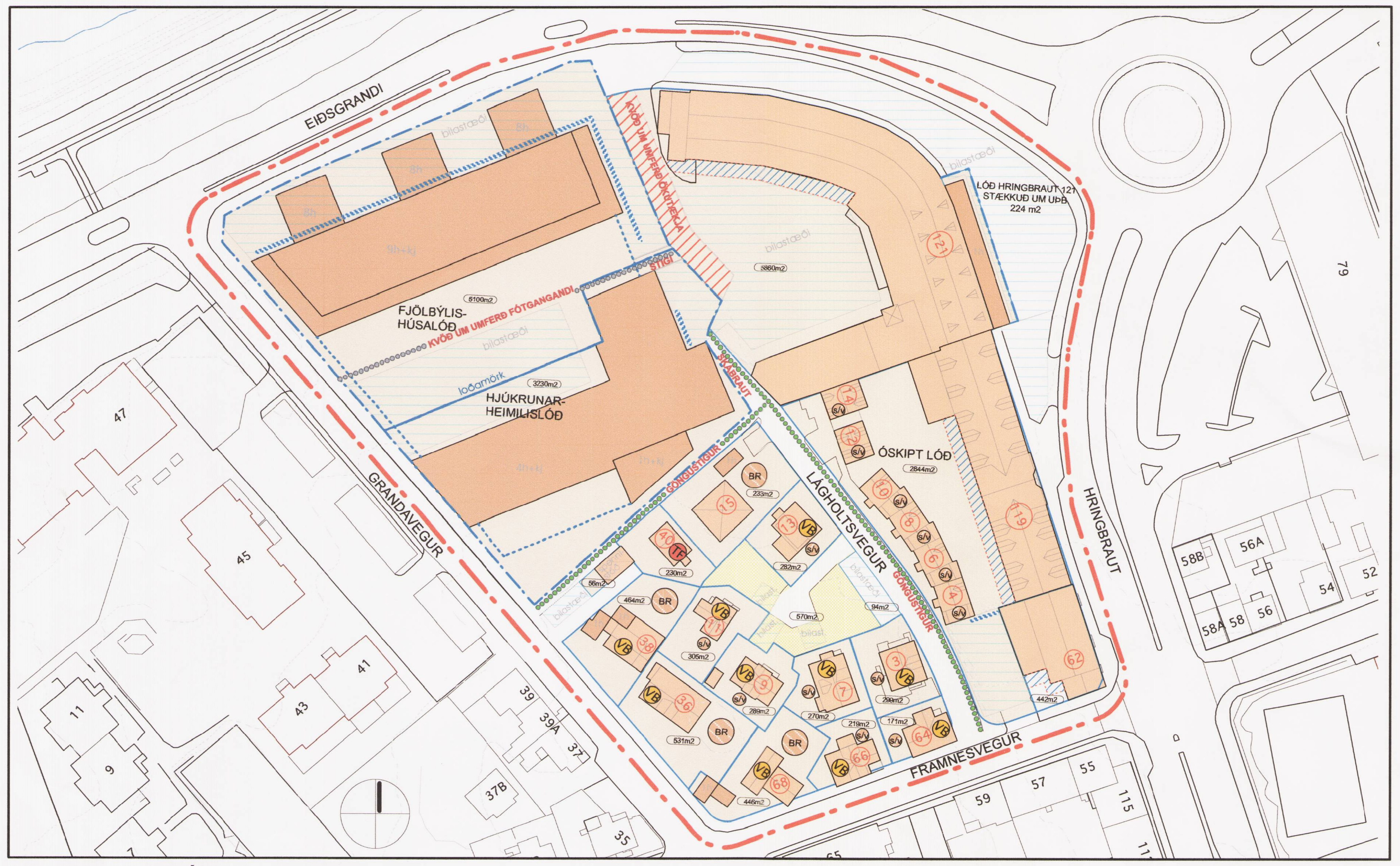
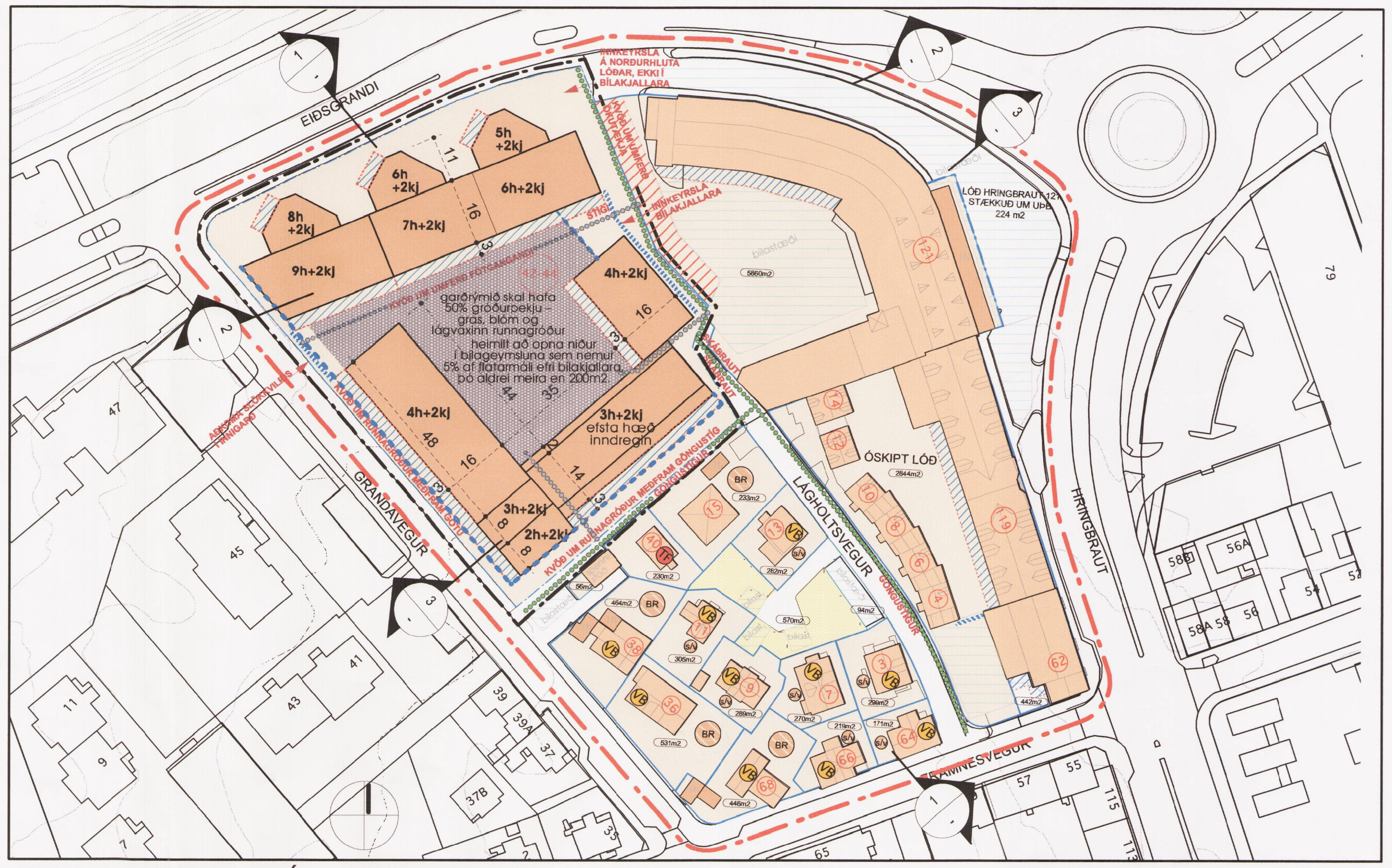
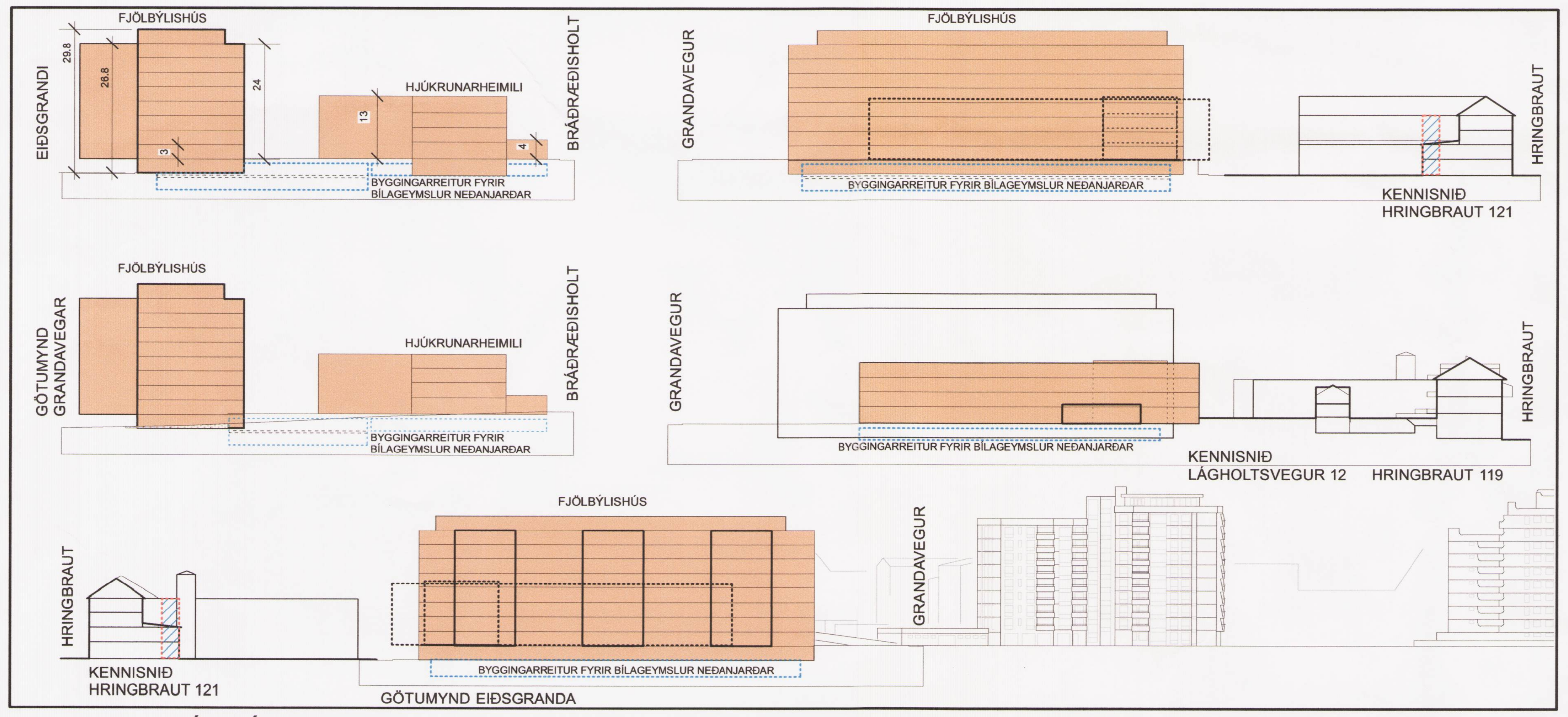


DEILISKIPULAG Í GILDI mkv. 1:1000

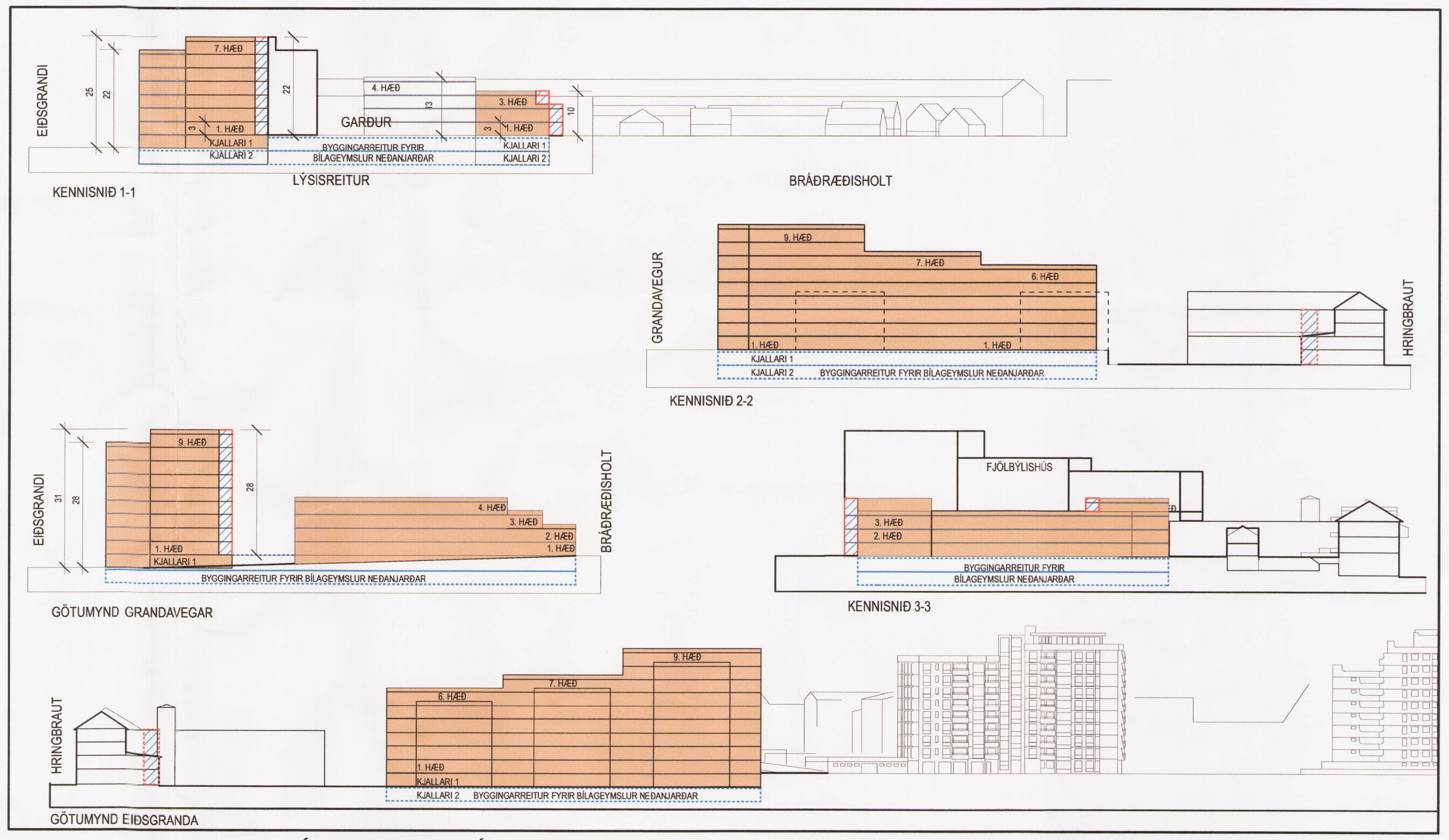
UPPDRÁTTURINN ER DAGSETTUR nóv.2006
SAMÞYKKTUR Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFND 07.02.2007,
AUGLÝSING BIRT Í STJÓRNARTÍÐINDUM 06.12.2007-17.02.2008.



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI mkv. 1:1000



KENNISNIÐ / ÚTLIT Í GILDI mkv. 1:1000



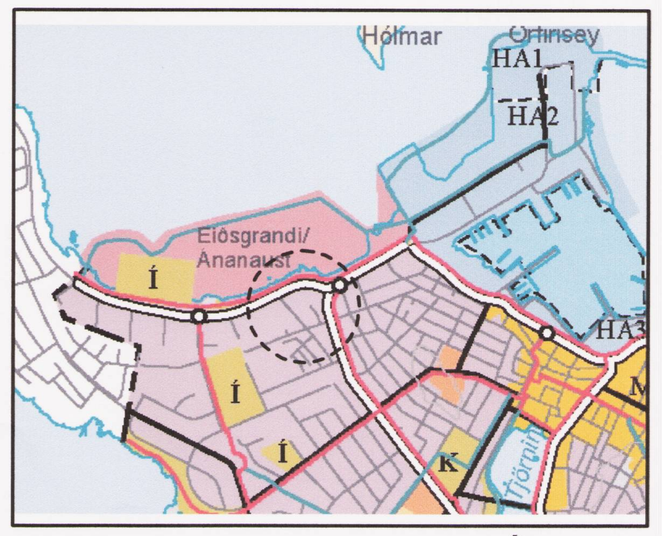
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á KENNISNIÐI / ÚTLITI mkv. 1:1000

Lóð	nr.	hús/gerð	skilmálar	lóðar-stærð m2	byggt nú m2	N nú	heimild m2	heimilt N
Grandavegur	42		Skilgreind er ný lóð út úr "Lýsislóð". Heimilt að byggja hjúkrunarheimili fyrir allt að 90 vistmenn. Heimilt að byggja fjögurra hæða byggingu séð frá Bráðræðisholti, auk kjallara/neðri jarðhæðar sem að stofni til hýsir bílageymslu með aðkomu úr porti milli Hringbrautar 121 og lóðar hjúkrunarheimilis. Nýtingarhlutfall sem tiltekið er fyrir lóðina tekur til alls byggingarmagns ofan kjallarahæðar og séreignarhluta og sameigna íbúa í kjallara, en innifelur ekki bílageymslur neðanjarðar. Sérstakir skilmálar um þakform eða gerð. Heimilt er að stiga- og lyftuhús, og virki vegna loftræsingar standi allt að 3m upp úr þakfleti á sem nemur allt að 20% flatarins. Leysa skal eitt bílastæði innan lóðar fyrir hvert vistrými, og eitt fyrir hverja 50 m2 í þjónusturými sem kann að verða ætlað utanaðkomandi notendum. 20-25 stæði við aðkomu að hjúkrunarheimilinu frá Grandavegi og önnur í kjallara. Inngangar að húsinu skulu vera hvort tveggja frá aðkomusvæði bíla í porti og gangrými sem opnasta að Grandavegi.	3.230			5.800,0	1,8
		Kvaðir	Kvöð er á fjölbýlishúslóð aðlægri hjúkrunarheimilslóð um að á henni (á þaki bílageymslu neðanjarðar) sé heimilt að koma fyrir bílastæðum fyrir hjúkrunarheimili, enda beri lóðarhafi hjúkrunarheimilislóðar allan kostnað af því - stofnkostnað og kostnað vegna viðhalds. Lóðarhafar beggja lóðanna skulu hafa samráð umhönnun og frágang vegna þessa. Byggingarreitur hjúkrunarheimilis liggur að lóðarmörkum á kafla. Þar skal heimilt að hafa glugga á útvegg án sérstakra ráðstafanna, enda séu ákvæði um fjarlægð á milli húsa sjálkrafa uppfyllt með afstöðu byggingarreita á lóðunum. Kvöð er á lóðinni um að lóðarhafi skal byggja skábraut sem tengir gönguleiðir af Bráðræðisholtinu oní port á lóð Hringbrautar 121. Umferð fótgangandi um suðurmörk lóðarinnar, milli Grandavegar og Lágholtsvegar og ports á lóð Hringbrautar 121.					
Eiðsgrandi / Grandavegur	44	Fjölbýlishúslóð- út úr Lýsislóð	Skilgreind er ný lóð út úr "Lýsislóð". Ásamt stækkun til norðurs að Eðisgranda. Heimilt að byggja fjölbýlishús með u.þ.b. 100 íbúðum. Heimilt að byggja allt að níu hæða byggingu séð frá Bráðræðisholti innan byggingarreits og kennissniða - og skal þá níunda hæðin vera inndregin um a.m.k. 3m frá suðurhlið og austur- og vesturendum. Auk þess er heimilt að byggja kjallara/neðri jarðhæðar sem hýsir geymslur og sameignarrými íbúa, og tveggja hæða bílageymslu neðanjarðar með aðkomu frá norður- og austurhluta lóðar. Nýtingarhlutfall sem tiltekið er fyrir lóðina tekur til alls byggingarmagns ofan kjallarahæðar og séreignarhluta og sameigna íbúa í kjallara, en innifelur ekki bílageymslur neðanjarðar. Ekki eru sérstakir skilmálar um þakform eða gerð. Heimilt er að stiga- og lyftuhús, og virki vegna loftræsingar standi allt að 3m upp úr þakfleti á sem nemur allt að 20% flatarins. Leysa skal bílastæði, á norðurhluta lóðar og í bílageymslu neðanjarðar, a.m.k. sem svarar til eins stæðis fyrir íbúðir 80m2 og minni og eins og hálfs stæðis fyrir íbúðir stærri en 80m2. Inngangar að húsinu skulu vera hvort tveggja frá aðkomusvæði bíla í norðurhluta lóðar og porti, og frá gangrými sem opnast að lóð hjúkrunarheimilis og Grandavegi.	5.100			13.250,0	2,6
		Kvaðir	Kvöð er á fjölbýlishúsalóð um að þar (á þaki bílageymslu neðanjarðar) sé heimilt að koma fyrir bílastæðum fyrir hjúkrunarheimili á aðlægri lóð, enda beri lóðarhafi hjúkrunarheimilislóðar allan kostnað af því - stofnkostnað og kostnað vegna viðhalds. Lóðarhafar beggja lóðanna skulu hafa samráð um hönnun og frágang vegna þessa. Byggingarreitur hjúkrunarheimilis liggur að lóðarmörkum á kafla. Þar skal heimilt að hafa glugga á útvegg án sérstakra ráðstafanna, enda séu ákvæði um fjarlægð á milli húsa sjálfkrafa uppfyllt með afstöðu byggingarreita á lóðunum. Kvöð er á lóðinni um að lóðarhafi skal byggja skábraut sem tengir gönguleiðir af Bráðræðisholtinu oní port á lóð Hringbrautar 121. Umferð fótgangandi um suðurmörk lóðarinnar, milli Grandavegar og Lágholtsvegar og ports á lóð Hringbrautar 121.					

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR Í GILDI

LÓÐ	NR.	HÚS/GERÐ	SKILMÁLAR	LÓÐARSTÆRÐ	Nh.	HEIMILD M2	HEIMILT N
Grandavegur	42-44	Fjölbýlishúsalóð	Á lóðinni Grandavegur 42-44 er heimilt að byggja fjölbýlishús með samtals allt að 144 íbúðum. Á nyrðri hluta lóðar (áður Grandavegur 44) er heimilt að byggja sex til níu hæða byggingu (talið frá garðhæð) innan byggingarreits og kennisniða. Á syðri hluta lóðar (áður Grandavegur 42) er heimilt að byggja tveggja til fjögurra hæða byggingu (talið frá garðhæð) innan byggingarreits og kennisniða. Íbúðagerðir skulu vera fjölbreyttar í stærð. Lágmark 20% íbúða skal vera undir 80m2. Ekki eru sérstakir skilmálar um þakform eða gerð en heimilt er að lyftuhús og virki vegna loftræsingar standi allt að 3 metra upp úr þakfleti á sem nemur allt að 20% flatarins. Heimilt er að byggja tvær kjallarahæðir undir húsum og garðrými. Innan byggingarreits kjallara er heimilt er að vera með geymslur, ýmis sameignarrými íbúa og bílageymslu. Hljóðvistarkröfur skulu vera í samræmi við gildandi reglugerð. Ekki er heimilt að byggja svalir út fyrir byggingarreit, en heimilt er að byggja léttar glerútbyggingar, karnappa, á gaflveggjum, sem nemur 30% af veggfleti, allt að 120cm út fyrir vegg. Bílastæði í bílageymslu skulu vera að hámarki 1,20 pr. byggða íbúð. innan lóðar, þ.m.t. stæði fyrir fatlaða. Gestastæði skulu vera u.þ.b. 10% af heildarfjölda bílastæða. Sjá nánari skilgreiningar á blaði 1.	8459	Nh. A-rými 2,37 Nh. B-rými 1,53 Nh. A og B 3,9	20.050	2,37
		Kvaðir	Lóðarhafi skal byggja skábraut sem tengir gönguleiðir af Bráðræðisholtinu ofan í port á lóð Hringbrautar 121. Hús skulu slitin í sundur þar sem sýnd er kvöð um gönguleið gegnum byggingarreit og inn í garðrými. Umferð fótgangandi er um suðurmörk lóðarinnar, milli Grandavegar og Lágholtsvegar og ports á lóð Hringbrautar 121. Aðkoma bifreiða skal vera á norðurhlið bílageymslu um portið við Hringbraut 121 og á Grandavegi inná efri hæð bílageymslu. Aðkoma niður í neðri bílakjallara skal vera frá JL-porti (kvöð um umferð) um rampa niður í neðri bílakjallara, innan byggingarreits bílakjallara. Aðkoma slökkviliðs í inngarð skal vera við Grandaveg. Norðan Grandavegar 44, við Eiðsgranda, skulu ekki vera almenn bílastæði. Þar skal gert ráð fyrir aðkomu þjónustubifreiða, s.s. leigubifreiða, sjúkrabifreiða og slökkviliðs. Suðurhlið húss að núverandi byggð á Bráðræðisholtinu, skal vera margbreytileg í formi, efnisvali, litum og áferð. Frágangur húss og bílakjallara skal vera vandaður. Sérstaklega skal vanda til ásýndar húss mót Eiðsgranda, jafnt innganshæðar sem og efri hæða. Lóðarfrágangur skal vera vandaður og 50% flatar skal vera gróður. Meðfram Grandavegi, milli gangstéttar og útveggjar bílageymslu skal gróðursetja runna og trjágróður. Sjá nánari skilgreiningar á blaði 1.				

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á SKILMÁLUM FYRIR LÓÐIR



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001 - 2024

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS LÝSISREITS
- AFMÖRKUN BREYTINGA Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR GRANDAVEGUR 42-44
- LÓÐ / LÓÐAMÖRK
- NÝ LÓÐAMÖRK
- (4310m2) STÆRÐ LÓÐAR Í FERMETRUM
- NÚVERANDI BYGGINGAR SEM MUNU STANDA OG MARKA BYGGINGARREITI
- TF — TILLAGA AÐ FRIÐUN BYGGINGAR SKV. TILMÆLUM Í HÚSAKÖNNUN
- VB — NÚVERANDI BYGGINGAR SEM SKULU NJÓTA VERNDUNARÁKVÆÐA VEGNA VERNDUNAR BYGGÐARMYNSTURS
- 4h+kj — INNRI BYGGINGAREITUR – HEIMILT AÐ FULLNÝTA / HÆÐAFJÖLDI
- BYGGINGAREITUR FYRIR SVALIR, ÚTBYGGINGAR OG SÉRAFNOTAFLÖT NEÐSTU HÆÐAR. HEIMILT AÐ NÝTA TIL HÁLFS
- BYGGINGAREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLU NEÐANJARÐAR– HEIMILT AÐ FULLNÝTA
- BR — BYGGINGARRÉTTUR FYRIR GARÐSKÁLA, SVALIR EÐA VIÐBYGGINGU ALLT AÐ 35m2 – MEÐ HLIÐSJÓN AF VERNDUNARÁKVÆÐUM
- s/v — BYGGINGARRÉTTUR FYRIR SVALIR EÐA VIÐBYGGINGU ALLT AÐ 20m2 – MEÐ HLIÐSJÓN AF VERNDUNARÁKVÆÐUM
- 00 — HÚSNÚMER
- GARÐUR
- BÍLASTÆÐI
- GÖNGUSTÍGUR
- KVÖÐ UM UMFERÐ FÓTGANGANDI
- KVÖÐ UM UMFERÐ ÖKUTÆKJA
- INNKEYRSLA Á LÓÐ EÐA Í BÍLASTÆÐAHÚS
- OPIÐ SVÆÐI / BORGARLAND

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 10. júlí 2013
og í Borgarráði
þann 11. júlí 2013.

Tillagan var auglýst frá 27. mars 2013
með athugasemdafresti til 21. maí 2013.

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

Uppráttur þessi er uppfærður að loknum auglýsingatíma dags. 08.07.2013.
Hluti byggingar að Eiðsgranda lækkaður.

LÝSISREITUR
Lýsisreitur markast af Grandavegi, Eiðsgranda og Hringbraut.
Staðgreinir reitsins er : 1.520 .

Deiliskipulagsbreyting - Lýsisreitur 1.520 vegna lóðanna Grandavegur 42-44.

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR KENNISNIÐ / ÚTLIT SKILMÁLAR			
Breyting: -	Teikn.nr.: 1		GLÁMA·KÍM
Útgáfud.: 03.2013	Mkv.: 1:1000		Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739 glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is
Verknr: 1301001	Teikn. HS/ÓM	Yfirf. SK	

UNNIÐ FYRIR UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ REYKJAVÍKUR

Kortagrunnur fenginn úr LUKR.