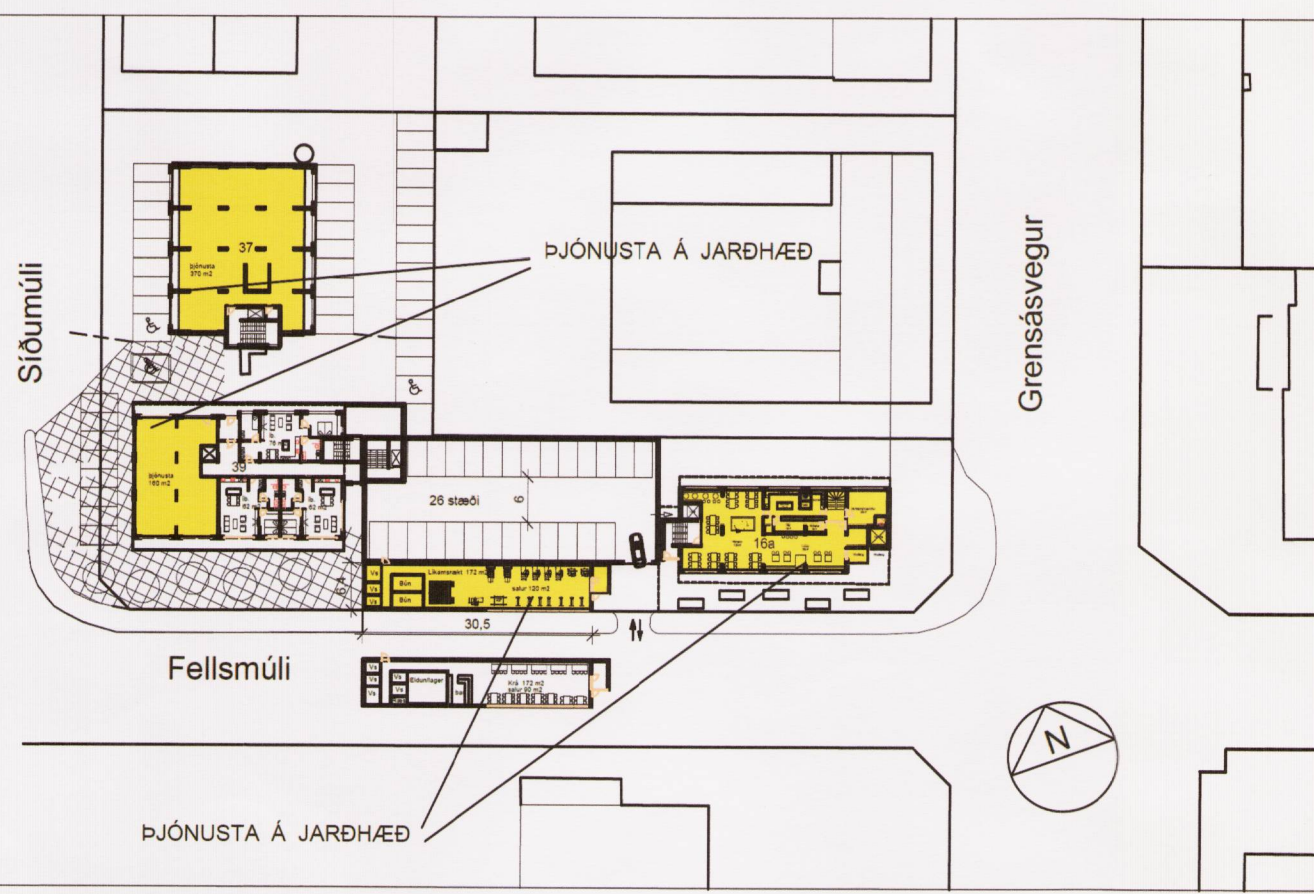


Gótuhlíðar og jarðhæðir.

Markmið AR er að efla mannlíf í göturýmum. Á reit þ57 í aðalskipulagi er gert ráð fyrir ýmsi þjónustu og verslunarstarfsemi í hverfinu og þá sérstaklega á jarðhæðum bygginga. Í deiliskipulagstillögu þessari er gert ráð fyrir aðgengilegri þjónustustarfsemi á jarðhæðum húsa. Jarðhæð að Grensásvegi 16 verður anddyri hótels, jarðhæð Síðumúli 37 og vesturhluti jarðhæðar Síðumúla 39 sem snýr að Síðumúla verður og er þjónustu- eða skrifstofuhúsnæði. Hlið jarðhæðar nýbyggingar sem snýr að Fellsmúla verður veitinga- eða þjónustuhúsnæði, væntanlega tengt rekstri hótels við Grensásveg. Að öðrum kosti gerir halli og bílastæðaleyfi staðsetningu þessa erfiða til sjálfstæðs reksturs. Með þessu móti er tryggð eins lífandi jarðhæð og kostur er miðað við aðstæður en ekkert þessara húsa er vel til fallið sem verslunarhúsnæði.

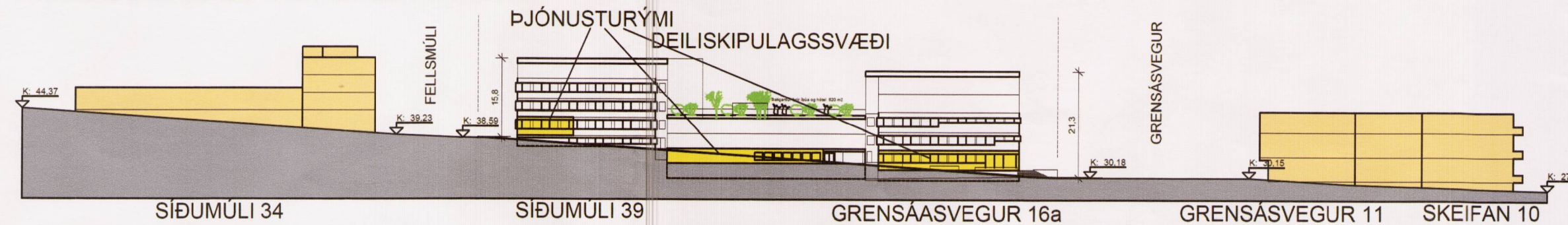
Þakgarður og opin svæði.

Þakgarðurinn verður allt að 600 m² og innréttaður sem margnota garður, garð- og gróðurhús fyrir íbúa húsanna. Að hluta getur þak verið innréttað sem þakgarður fyrir hótél. Útfærsla er háð nánari hönnun en þá má gera ráð fyrir allt að 200 m² undir þaki. Að öðru leiti er gert ráð fyrir gróðurtrög lunga á horni Síðumúla og Fellsmúla, en það svæði er í dag bílastæði og er að hluta í eigu borgarinnar. Yfirborðssvæði við kjallarahæð austan við Síðumúla 37 verða bílastæði en kjallarar Síðumúla 37 og 39 notast að mestu fyrir geymslur.



ÞJÓNUSTURÝMI Á JARÐHÆÐ 1:1000

FELLSMÚLI EFTIR BREYTINGU



ÞJÓNUSTURÝMI Á JARÐHÆÐ 1:1000



NÚVERANDI ÚTLIT AF GRENSÁSVEGI 16



TILLAGA AF ÚTFÆRSLU HÓTELS AÐ GRENSÁSVEGI 16

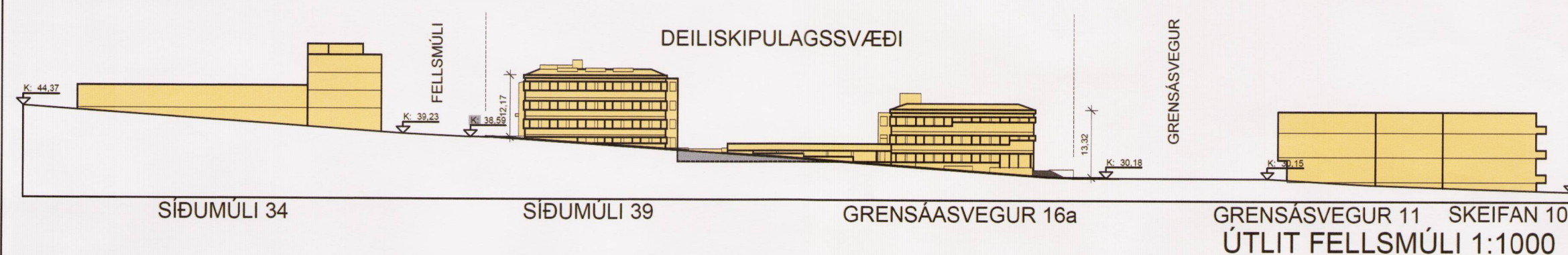
LYKLAR

- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar
- Möguleg hækkun húsa við Grensásveg
- Verslunþjónusta

Skilyrði vegna Síðumúla 37

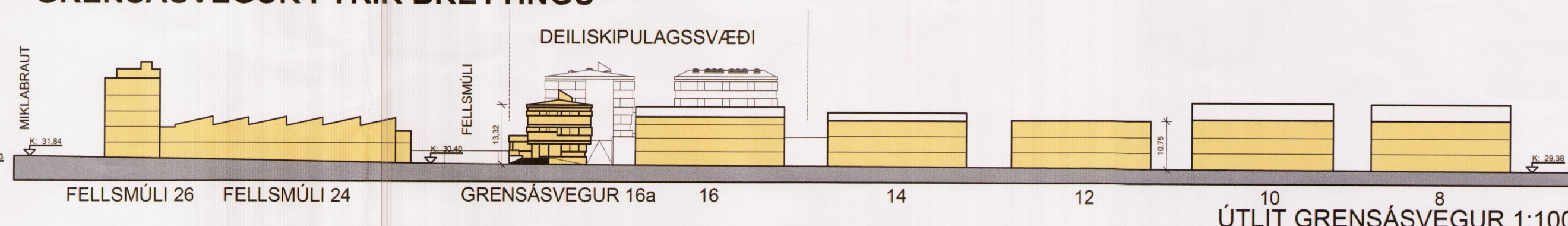
Eigendur Síðumúla 37 hyggjast fyrst í stað ekki fara í framkvæmdir samkvæmt nýju deiliskipulagi. Þar til ákveðið verður að fara í breytingar samkvæmt nýju deiliskipulagi verði núverandi nýting lóðar og bílastæða við Síðumúla 37 óbreytt og teljast þá öll möguleg 30 bílastæði í kring um Síðumúla 37 til sérafnota fyrir Síðumúla 37 eins og afmarkað er á uppdrætti með brotinni línu. Þegar Síðumúli 37 hyggjast nýta sér byggingarétt og heimild deiliskipulagsbreytingarinnar þannig að efri hæðum verði breytt í íbúðir og hús hækkað um eina hæð, verður gerð brú milli Síðumúla 37 og 39 svo að Síðumúli 37 hafi aðgang að sameiginlegum þakgarði ofan á bílgeymsluhlúsi milli Grensásvegs 16 og Síðumúla 39.

FELLSMÚLI FYRIR BREYTINGU



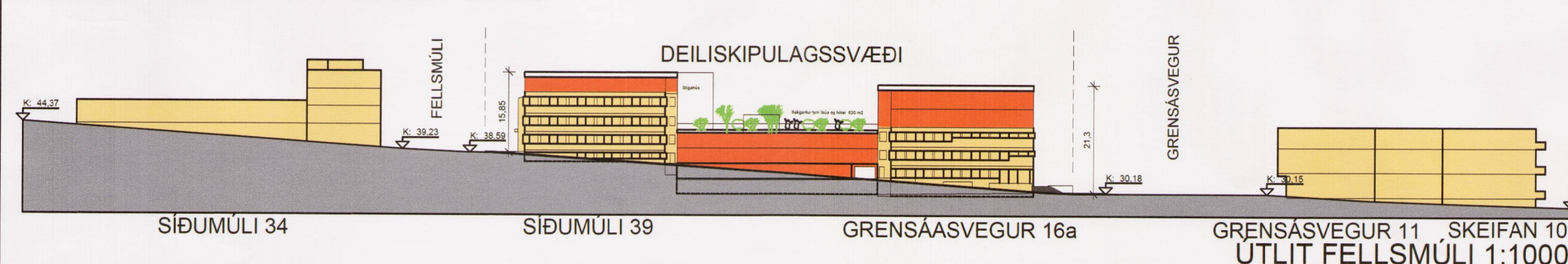
ÚTLIT FELLSMÚLI 1:1000

GRENSÁSVEGUR FYRIR BREYTINGU



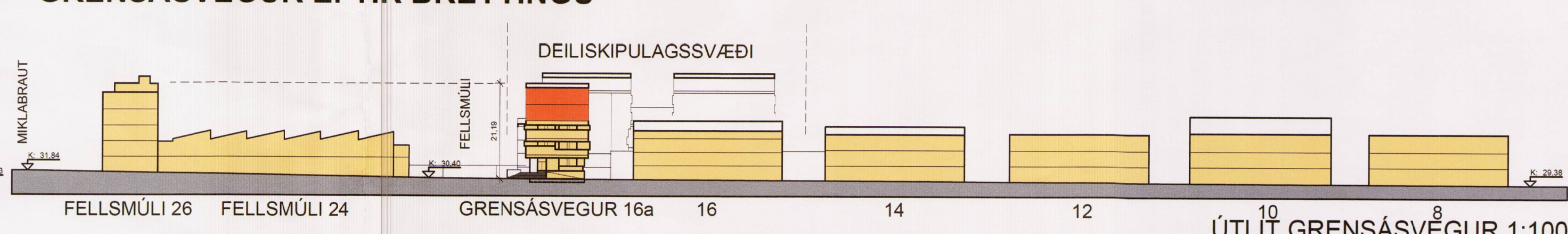
ÚTLIT GRENSÁSVEGUR 1:1000

FELLSMÚLI EFTIR BREYTINGU



ÚTLIT FELLSMÚLI 1:1000

GRENSÁSVEGUR EFTIR BREYTINGU



ÚTLIT GRENSÁSVEGUR 1:1000



AFSTÖÐUMYND 1:2000

Yfirbragð byggðar.

Heildar yfirbragð hverfisins tekur mið af þeim tíma sem það var byggt. Flest húsín rísa í kringum 1970-1980 og dregur útlit þeirra í dag mið af því. Þegar nú eru gerðar gagngerar endurbætur á notkun húsanna og umfangi þeirra, þá skulu efnistöð og áferð taka tillit til heildaryfirbragðs hverfis. Stöðun húsa er þó nokkur, en við Fellsmúla stállast hús um 2 hæðir. Hver húsaeying skal hafa sitt heildaryfirbragð. Heimilt er að lyftuhús og strompar standi allt að 2.5-3 m. upp úr þaki. Svalir mega skaga allt að 2 m. út úr byggingareit



FELLSMÚLI FYRIR BREYTINGU



GRENSÁSVEGUR FYRIR BREYTINGU

Breyting 1.

- Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti frá auglýstu skipulagi:
- Nýr texti um skilyrði vegna Síðumúla 37
 - Afmörkun sérafnotastæða fyrir Síðumúla 37
 - 9 ný bílastæði vestan við Síðumúla 39
 - Nýtt stíghús austan við Síðumúla 39 verður 5h+2k, í stað 3h+2k.

Breyting 2.

- Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar:
- Uppfærsla á texta á uppdrætti
 - Nýr skýringauppdráttur S103 með skuggavarpí.
 - Uppfærsla á uppdrætti vegna rútustæða.

| | | | |
|---|------------|--------|--------|
| BREYTT | | | |
| 1) 2016.10.31 Skilyrði v. S 37+ stigag. og 9 stæði JL | | | |
| 2) 2016.12.13 Athugasemdir Skipulagsstofnunar. JL | | | |
| HEITI VERKS: | | | |
| GRENSÁSVEGUR / SÍÐUMÚLI | | | |
| REYKJAVÍK | | | |
| HEITI TEGNINGAR: | | | |
| DEILISKIPULAG - SKÝRINGARMYND | | | |
| GRENSÁSVEGUR 16A / SÍÐUMÚLI 37-39 | | | |
| DAÐS: | 2015.12.16 | HAHAÐ: | JL, KÁ |
| VERUR: | | FRÖP: | JL |
| TEKVAÐ: | HB | MIÐAÐ: | 1:500 |
| ALARK | | | |
| arkitektar ehf. | | | |
| DALVEG 18 221 KÖRWOOD SM: 534 8800 FAX: 534 8818 KT: 501193-2409 GSM: 890514 WWW.ALARK.IS | | | |