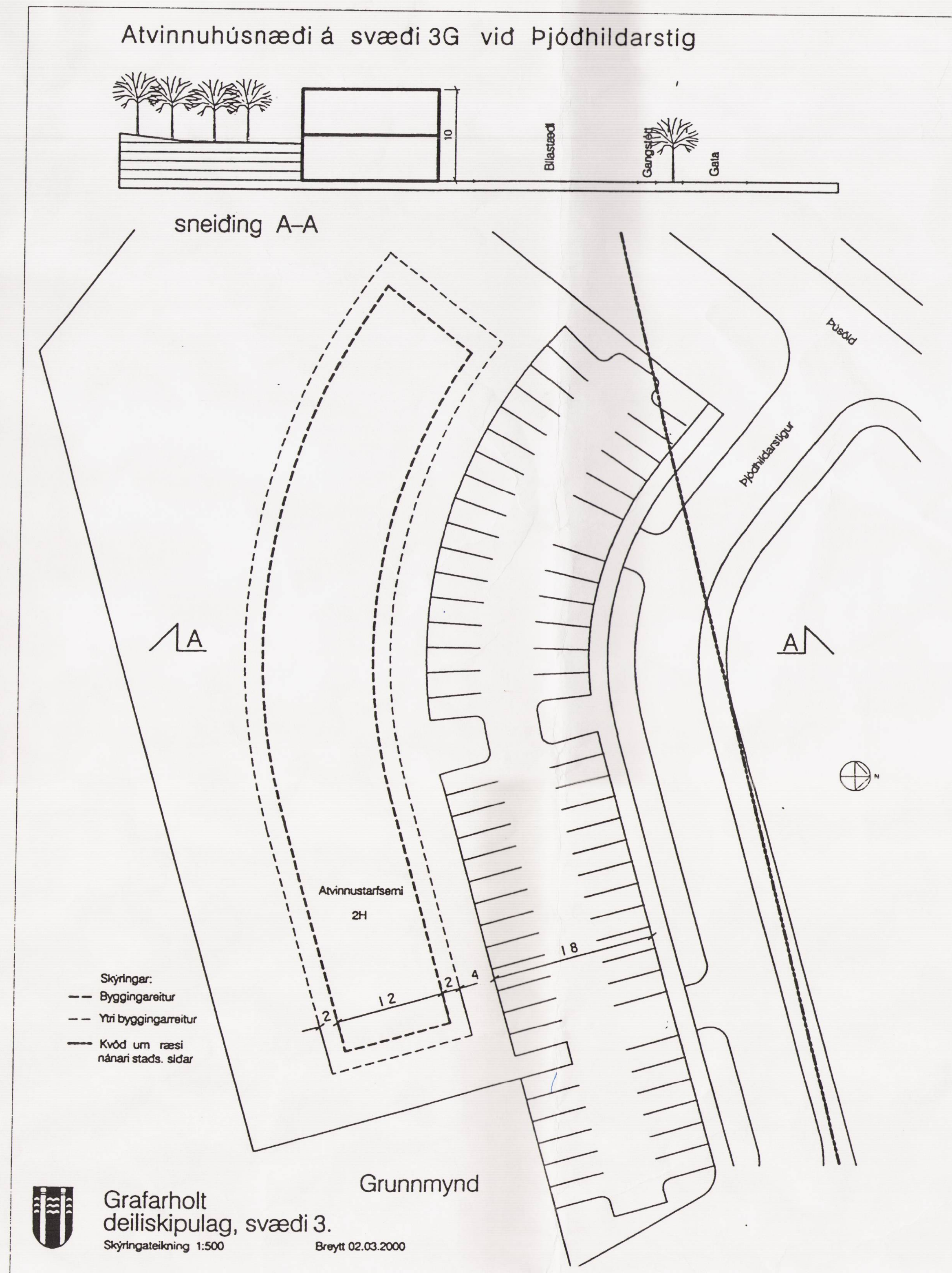
GRAFARHOLT - SVÆÐI 3 DEILISKIPULAG

GILDANDI SKIPULAG SVÆÐI 3G - SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 20.07.1999, breytt 20.06.2000

KVARÐI 1:1000



Grafarholt svæði 3 **Sérákvæði**

Svæði 3G Atvinnuhúsnæði Þjóðhildarstígur 1 og 2-6.

Aðkoma að lóðum:
Á svæði 3G eru lóðir fyrir atvinnustarfsemi nyrst og vestast á svæðinu. Um er að ræða *tvær* lóðir undir atvinnuhúsnæði ~~og lóð undir bensinstöð~~. *Aðkoma er um Þúsöld og Þjóðhildarstíg.* ~~*Leyfilegt er að aka út af lóð bensinstöðvar inn á Reynisvatnsveg í austurátt.*~~

Hönnun húsa og lóða:
Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða og þess gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Kvaðir um yfirborðsáferð bygginga.
Í stað þess að ákvarða nákvæmlega gerð og lögun bygginganna eru gerðar kröfur til yfirborðsfrágangs bygginganna til að tryggja heildar svipmót svæðisins eins og gert hefur verið á athafnasvæðinu vestast á Grafarholtinu. Yfirborðið skal vera úr náttúrulegum efnum svo sem timbri, sjónsteypu og ólituðum málmum. Ekki skal yfirborð bygginganna aðeins vera úr einu þessara efna. Hallandi þök skulu klædd ólituðu málmi en flöt með pappa eða dúk.

Hæðir bygginga:
Bygging á lóð norðan Þjóðhildarstígs skal vera einnar hæðar og má hæð byggingarinnar ekki vera meiri en 6m ofan á hæsta punkt á þaki mælt frá gólfplötu.
Á lóð fyrir sunnan Þjóðhildarstígs er gert ráð fyrir að byggingar verð 2 hæðir og skal mesta hæð bygginga eigi vera meiri en 10 m frá neðri gólfplötu.

Byggingareitir:
Byggingareitir eru sýndir á skýringateikningu og á mæliblaði. Byggingareitur er afmarkaður með brotnum línum en heildregnar línur sýna bundna byggingarlínu. Þar sem sýndir eru tveir byggingareitir, innri- og ytri byggingareitur er heimilt að byggja allt að 100% innan innri byggingarreits og allt að 50% í þann ytri.

Þök og hæðir húsa:
Þakhalli er nokkuð frjáls og er frá 0° að 20°. Innan þessa ramma er hægt að vera með einhalla þök, þök með mænisás, bogadregin þök og flöt þök.

Bílastæði:
Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35 m2 gólfflatar bygginga.

Lóðafrágangur:
Mikilvægt er að lóðir verði vel skipulagðar og á uppdráttum verði gerð grein fyrir frágangi á s.s. gróðri, hellulögn, bílastæðum og malbikun. Gera skal grein fyrir lóðafrágangi á aðalteikningum.

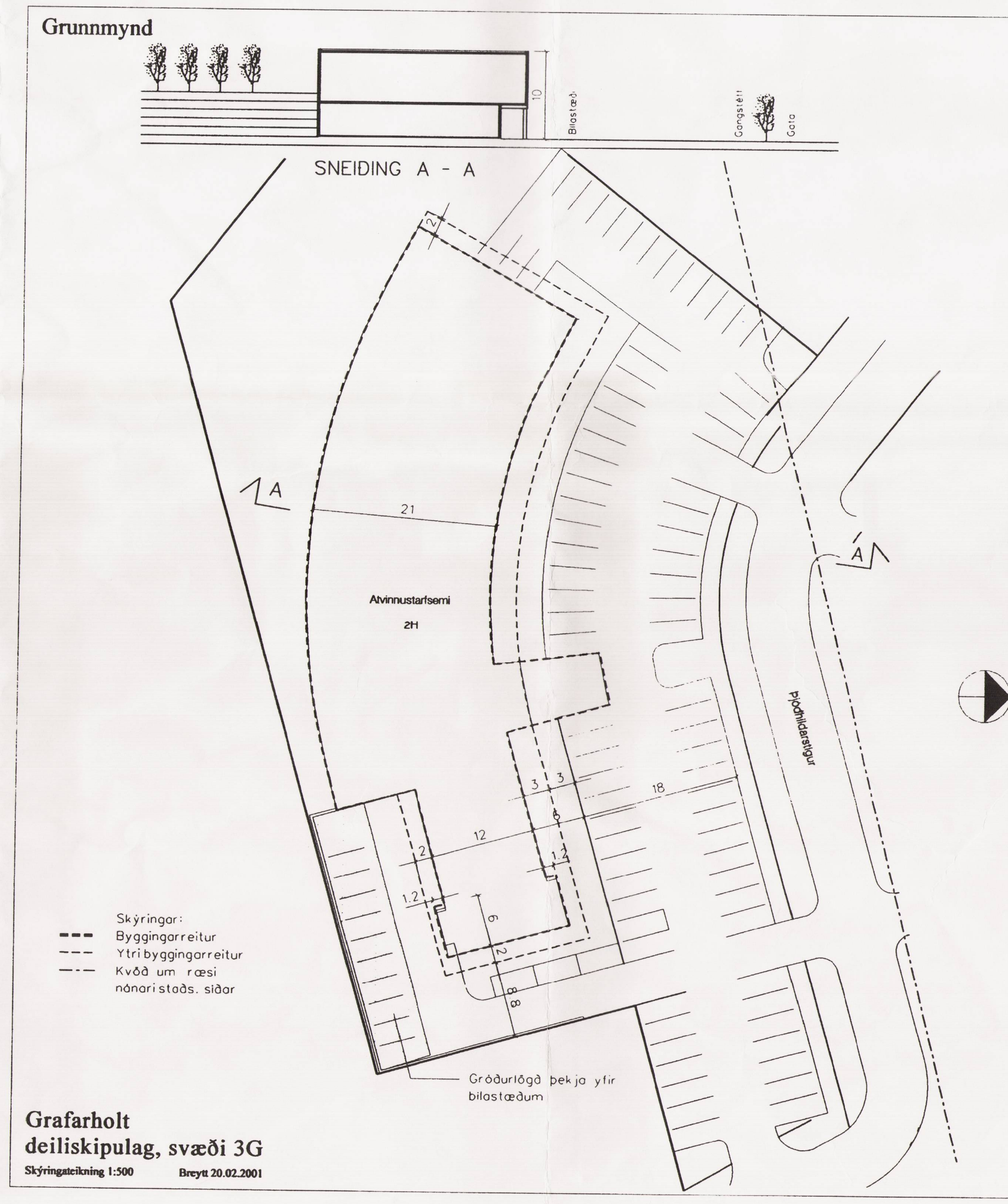
skáletraður texti er breyting frá eldri skilmálum samþykktum 20. júlí 1999
Yfirstrikaður texti fellur út.

16

Grafarholt svæði 3 maí 1999 Guðmundur Gunnarsson, arkitekt FAÍ. Og Sveinn Ívarsson, arkitekt FAÍ.

Grafarholt svæði 3 **Tölulegar upplýsingar**

Svæði 3G:	**Þjóðhildarstígur 1 og 2-6.**		
Atvinnuhúsnæði	*1 hús*	*1 hæð*	*800m2/hús.*
Atvinnuhúsnæði	1 hús	2hæðir	1900m2/hús.



Breytt sérákvæði skilmála

Grafarholt svæði 3
Svæði 3G Atvinnuhúsnæði Þjóðhildarstígur 1 og 2-6

Aðkoma að lóðum:
Á svæði 3G eru lóðir fyrir atvinnustarfsemi nyrst og vestast á svæðinu. Um er að ræða tvær lóðir undir atvinnuhúsnæði. Aðkoma er um Þúsöld og Þjóðhildarstíg.

Hönnun húsa og lóða:
Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða og þess gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Kvaðir og yfirborðsáferð bygginga:
Í stað þess að ákvarða nákvæmlega gerð og lögun byggninganna eru gerðar kröfur til yfirborðsfrágangs bygginganna *til* að tryggja heildar svipmót svæðisins eins og gert hefur verið á athafnasvæðinu vestast á Grafarholtinu. Yfirborðið skal vera úr náttúrulegum efnum svo sem timbri, sjónsteypu og ólituðum málmum. Ekki skal yfirborð bygginganna aðeins vera úr einu þessara efna. Hallandi þök skulu klædd ólituðum málmi en flöt með pappa eða dúk.

Hæðir bygginga:
Byggingar á lóð norðan Þjóðhildarstígs skal vera einnar hæðar og má hæð byggingarinnar ekki vera meiri en 6m ofan á hæsta punkt á þaki mælt frá gólfplötu.
Á lóð sunnan Þjóðhildarstígs er gert ráð fyrir að byggingar verði 2 hæðir og skal mesta hæð byggingar eigi vera meiri en 10 m frá neðri gólfplötu.

Byggingareitir:
Byggingareitir eru sýndir á skýringateikningu og á mæliblaði. Byggingareitur er afmarkaður með brotnum línum en heildregnar línur sýna bundna byggingarlínu.
Þar sem sýndir eru tveir byggingareitir, innri- og ytri byggingareitur er heimilt að byggja allt að 100 % innan innri byggingareits og allt ~~að 50 % í þann~~ ytri.
Staðsetning "flóttasvala" með stigum er heimil utan byggingarreits.
Sama gildir um súlur tengdar ytri byggingarreit.

Þök og hæðir húsa:
Þakhalli er nokkuð frjáls og er frá 0° að 20°. Innan þessa ramma er hægt að vera með einhalla þök, þök með mæniás, bogadregin þök og flöt þök.

Bílastæði:
Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35 m2 gólfflatar bygginga.

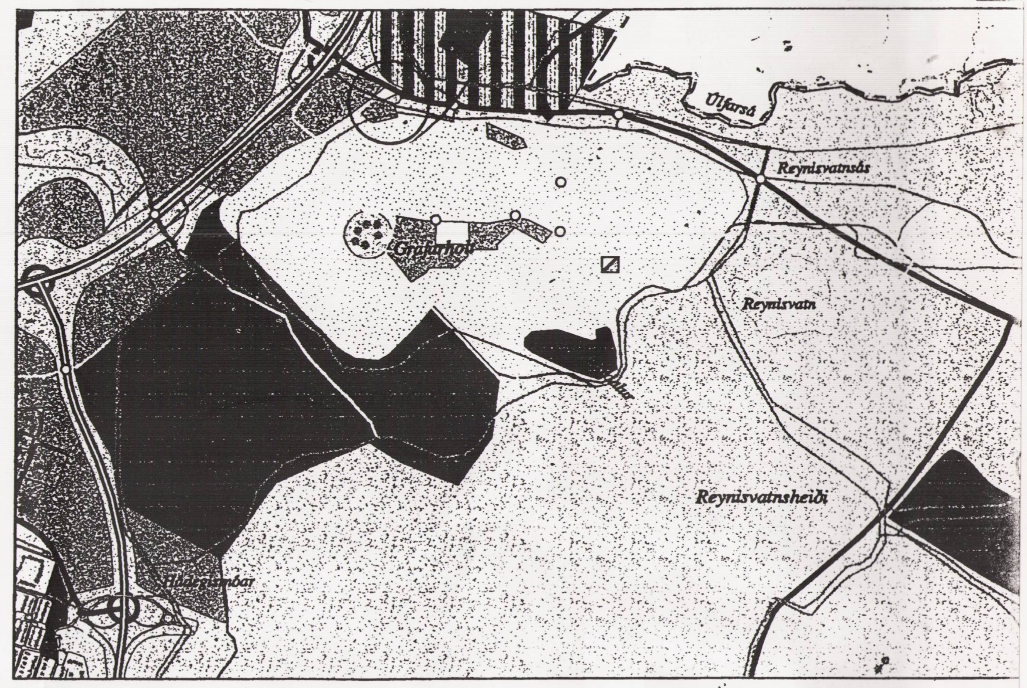
Lóðarfrágangur:
Mikilvægt er að lóðir verði vel skipulagðar og á uppdráttum verði gerð grein fyrir frágangi á s.s. gróðri, hellulögn, bílastæðum, malbikun ásamt yfirbyggingu bílastæða. Gera skal grein fyrir lóðafrágangi á aðalteikningum.
Lóðarhafi tekur á sig að ganga frá mön, u.þ.b. 90 sm að hæð milli lóðarmarka til vesturs og göngustígs í samráði við gatnamálastjóra.

Grafarholt svæði 3 **Tölulegar upplýsingar**

Svæði 3G:	**Þjóðhildarstígur 1 og 2-6.**		
Atvinnuhúsnæði	**1 hús**	**1 hæð**	**800 m2/hús.**
Atvinnuhúsnæði	***1 hús***	***2 hæðir***	***3300m2/hús***

TILLAGA AÐ BREYTINGU DAGS. 20.02.2001

KVARÐI 1:1000



AÐALSKIPULAG REYKJAVIKUR 1996 - 2016

○ STAÐSETNING BREYTINGAR

Greinargerð

Í gildi er deiliskipulag samþykkt í Borgarráði 20.07.1999, breytt 20.06.2000 ásamt greinargerð og skilmálum.

Rök:
Lóðinni er úthlutað undir veitingastað. Lögun salarins og innra skipulag skiptir verulegu máli. Það er ljóst að sú hámarks húsadýpt sem gert er ráð fyrir í núgildandi skilmálum er afar óhentugt undir fyrirhugaða starfsemi og því er farið fram á fyrrgreindar breytingar.
Stytting byggingarreits til austurs og vesturs en einungis til að takmarka heildarstærð.

Lýsing á breytingu:
Byggingarreitur á lóð nr. 2 - 6 verði breikkaður til suð-vesturs en styttur til austurs og vesturs, sjá skýringarmynd. Bætt er við útkeyrslu austast á lóð.
Bílastæðum fjölgað við suðaustur enda undir "grasþekju" og austan við gafl. Einnig við vestur gafl.
Til að draga úr ásýnd bíla frá Þúsöld, sjá nánar breytta skilmála.
Tekur lóðarhafi á sig að ganga frá mön, u.þ.b. 90 sm hárri milli lóðarmarka til vesturs og göngustígs í samráði við gatnamálastjóra.
Að öðru leyti gilda skilmálar frá 20.07.1999

SKÝRINGAR

— · — · —	Mörk deiliskipulags
- - - - - - -	Byggingarreitur
- - - - - - -	Ytri byggingarreitur
(#P)	Bílastæði, staðsetning leiðb
(mön)	Jarðvegsmön og gróður

Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst frá 30/3 2001 til 11/5 2001

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 16/5 2001.
Samþykkt með samþykktum breytingum í borgarráði þann 13/3 2001

[signature]

Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnatíðinda þann ______ 2001

GRAFARHOLT SVÆÐI 3G - DEILISKIPULAG	
VERKKAUPI:	GULLHAMRAR EHF
TEIKNING:	
SAMÞYKKT:	

MANFREÐ VILHJÁLMSSON • ARKITEKTAR EHF
Bergstaðastræti 52 101 Reykjavík Sími/Tel: (354) 552 1385 Bréfsími/Fax (354) 562 4316 Netfang/e-Mail: mva@mva.is
Árni Þórólfsson maa kt. 120944-6659
Manfreð Vilhjálmsson fai kt. 210528-4749
Steinar Sigurðsson fai kt 130958-3899

DAGS.	20.02.2001	00.00
MKV.	1:1000/500	