

**GREINARGERÐ**

**GILDANDI SAMÞYKKTIR**  
Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á svæðinu. Þá er í gildi deiliskipulag fyrir Grafarholt austur, samþykkt í borgarráði 16.01.2001 með síðari breytingum. Þar er gert ráð fyrir atvinnustarfémi á svæðinu en skipulagi á svæðinu var frestað.

**DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ OG UMHERFI**  
Deiliskipulagssvæðið er hluti af heildarskipulagi Grafarholts, sem var deiliskipulag á árunum 1999 og 2000. Land hallar til norðurs niður í Úlfarsárdal og liggur í 53-65m hæð yfir sjávarmáli. Frá svæðinu er tilkomið útsýni til norðurs. Um svæðið liggja þekktar óvirkar sprungur.

**AFMÓRKUN OG AÐKOMA DEILISKIPULAGSSVÆÐIS**  
Svæðið afmarkast af Reynisvatnsvegi til norðurs, Andrésbrunnur til suðurs og austurs og Jónsgeisla til vesturs. Mörk deiliskipulagssvæðis koma fram á deiliskipulagsuppretti. Heildarstærð þess er um 4,3ha. Aðkoma að skipulagssvæðinu er um tvær tengingar við Reynisvatnsveg.

**STUTT LÝSING SKIPLAGS**  
Á deiliskipulagssvæðinu er fyrirhugað að reisa allt að 200 leigubúðir í fjölflyti fyrir námsmenn á einni lóð. Byggingarnar mynda umgjörð um sameiginlegt torg og leiksvæði. Austast á svæðinu utan lóðarmarka er nú trjálandur. Lundurinn verður varðveittur sem opið svæði og trjágrótri viðhaldið. Sunnan íbúðalóðar er skipulagt dvalarsvæði með trjágrótri.

**MARKMÍÐ DEILISKIPLAGS**  
Að nýta kosti og einkenni skipulagssvæðis, svo sem útsýni og nálægð við fjölbreytt náttúru- og útivistarsvæði.  
Að ný byggð falli sem best að þeirri byggð sem fyrir er og taki mið af landslagi og undirstriki sérkenni þess.

**DEILISKIPLAGSSKILMÁLAR**

**LÓÐ**  
Á deiliskipulagssvæðinu er skilgreind ný lóð fyrir fjölflyti með leigubúðum fyrir námsmenn. Lóðin er sameiginleg fyrir öll fjölflytiðsum sem þar verða byggð. Sterð nýttar lóðar er 37.100 m<sup>2</sup>. Nákvæm stærð lóðar er háð mælingu mælingardeildar.

**AÐKOMA**  
Aðkoma er um tvær tengingar við Reynisvatnsveg.

**HÖNNUN HÚSA OG LÓDA**  
Aðaltækningar (byggingarnefndartækningar), sem lagðar eru fyrir skipulags- og byggingarnefnd, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög og reglur sem til greina koma að koma.  
Með aðaltekningum skulu fylgja upprettir, sem sýna skipulag lóðar. Öll mannvirki á lóðinni skulu tekið af sama hönnuði og lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem ein heild. Þau skulu samræmi í yfirbragði, þ.e. formi, efni- og litavali og áferð.  
Ákvæðum í gr. 104.5 í byggingarreglugerð er mætt með íbúðum fyrir hreyfihlaða í húsi D við torg.  
Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóðar. Þess skal gætt að hvort veggja falli sem best að landi. Bent er á möguleika á innbyrðis stöllum byggingar með því að fella hvert stigahúsi að landi, ef slíkt auðveldar góða landslaglagn.

**HÚSAGERDIR**  
Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa, mæliblað og hæðarblað. Gert er ráð fyrir fjölflytiðsum á tveimur til fimm hæðum, allt að 200 íbúðum á einni lóð. Áhersla er lögð á íbúðir fyrir einstaklinga og þór. Stærðir íbúða verða um 45-65m<sup>2</sup>.

**MÆLIBLÓÐ OG HÆÐARBLÓÐ**  
Mæliblað sýni nákvæma stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreiði húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.  
Hæðarblað sýni hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðarmörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðkomu. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna fræmslislagna. Hámarks hæð þaks yfir hæðartölu aðkomu er gefin í þessum skilmálum, sbr. **HÚSHÆÐIR OG ÞÖK**. Á hæðarblaði eru sýndar hæðir á lóðarmörkum fjar götu (L). L-lóðar að opnu landi lýsa hæð borgarlands. Á hæðarblaði er einnig sýnd lega vatns- og fræmslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

**BYGGINGARREITIR**  
Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppretti. Þeir eru táknaðir með brotnum línum. Byggingar skulu standa innan byggingarreita. Þó mega einstaka byggingarhlutar, s.s. tröppur, skyggni, þaksgægg, svalir o.s.frv. skaga út fyrir byggingarreit. Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús.

Hús	Hámarksstærð m <sup>2</sup>	Hæðaföldi
A	4.300	3
B1	900	2-3
B2	900	2-3
C1	900	2-3
C2	600	2-3
C3	600	2-3
D	2.800	3-5
Samtals	allt að 11.000	
Lóðarstærð m <sup>2</sup>	37.100	
Nýtingarhlutfall	allt að 0,30	

Á svæðinu eru tveir byggingarreitir merktir *skýli*. Þar er gert ráð fyrir sorpgæmslum og gæmslum fyrir garðhöld ofl. sameiginlegt.

**HÚSHÆÐIR OG ÞÖK**  
Tver til fimm hæðir. Hámarks hæð byggingar yfir gölfu aðkomu er 6,3m fyrir 2-3 hæða, 9,1m fyrir 3 hæða og 14,7m fyrir 5 hæða hús. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þaksgægg, skorsteinar og loftþræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarks hæð þaks. Í 2-3 hæða húsum er gert ráð fyrir íbúð neðan aðkomu. Þök skulu vera flöt. Gölfkötur aðkomu GK skulu sýndir eru á deiliskipulagsuppretti eru hámarks kótur.

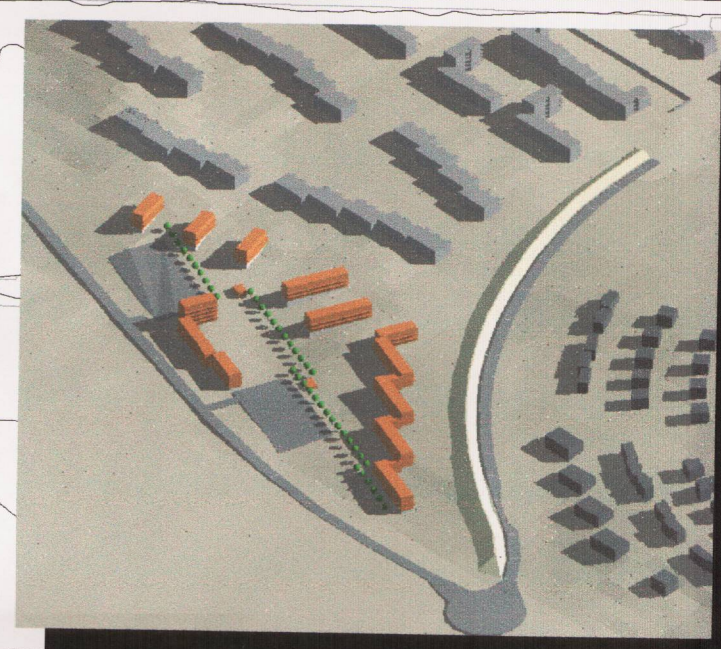
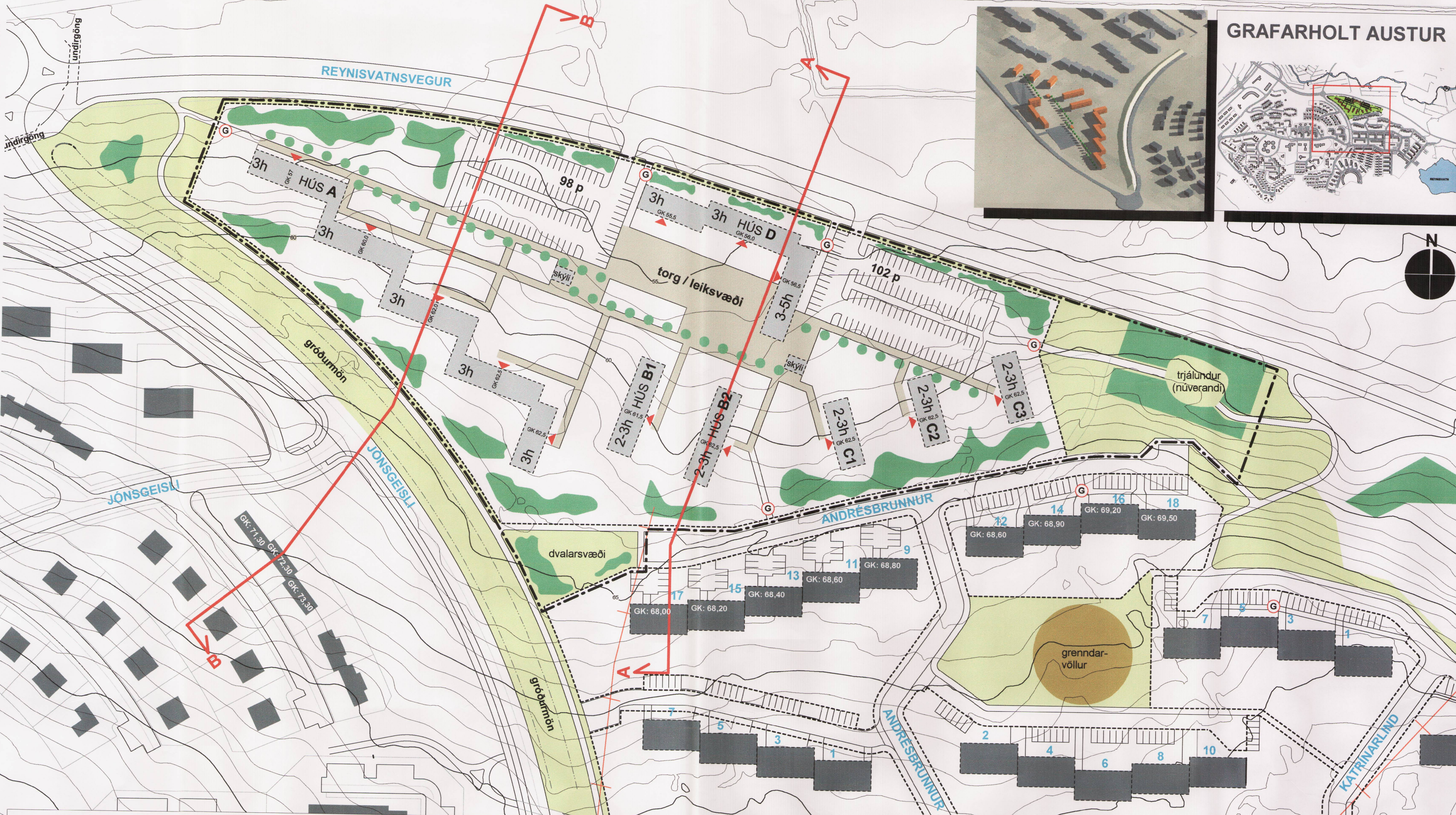
**BÍLASTEÐI**  
Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð eða allt að 200 stæðum á lóð. Bílastæði eru tvískipt með einni tengingu hvort við Reynisvatnsveg. Stæðin tengjast innan lóðar með akferum stíg. Neyðarumferð innan lóðar er um akfæra stiga.

**FRÁGANGUR LÓÐAR**  
Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfna hæðartölur. Fylgja ber G- og L- tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Með aðaluppdráttum skulu fylgja upprettir, sem sýna skipulag lóðar.  
Við hæðarsetningu skal fella byggingar og önnur mannvirki sem best að landi. Meðfram Reynisvatnsvegi skal planta trjábelti/skjólbelti til að draga úr skafamyndun og fegra útsýnd hverfisins. Forbæst skal óþarfa rask í landi.  
Tengslum við heildarskipulag Grafarholts fór fram fornléifskráning. Ekki eru kráðar fornléifur á deiliskipulagssvæðinu.

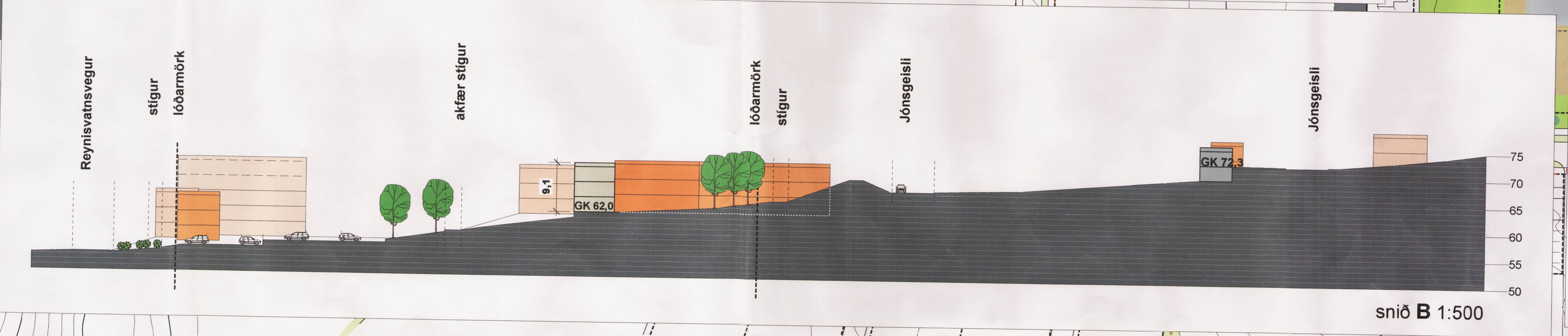
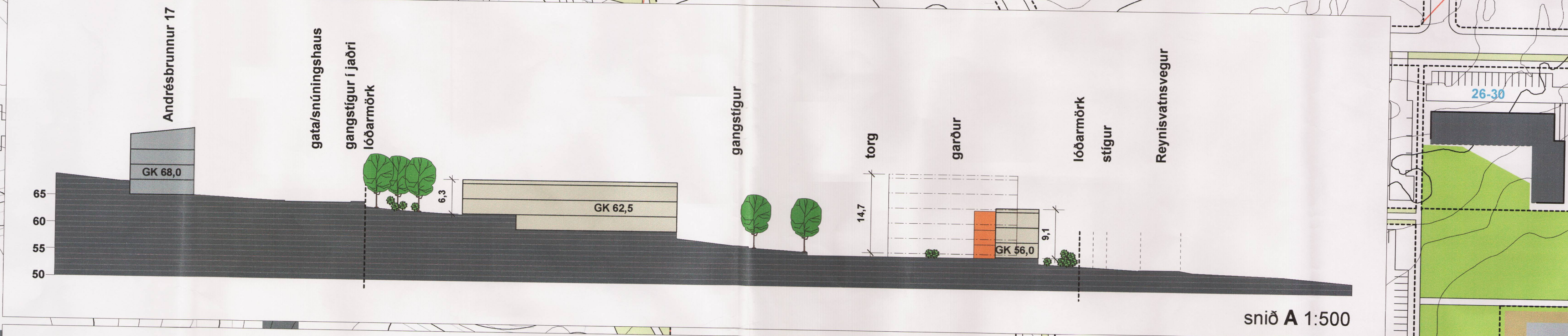
**OPIN SVÆÐI OG GRÓÐUR**  
Trjálandur austast á skipulagssvæðinu er skipulagður sem útivistarsvæði. Nýbsta á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir dvalarsvæði með trjágrótri.

**ORP**  
Gert er ráð fyrir tveimur sameiginlegum aðalsorpskýlum fyrir lóðina. Þar skal gera ráð fyrir aðstöðu til sorpflokkunar. Sjá **BYGGINGARREITIR**.

**HLJÓÐVIST**  
Gerð hefur verið skýrsla um hljóðvist á svæðinu af verkfræðistofnu VSO ráðgjafi ehf. dags. 1. október 2004 og fylgir hún með þessu skipulagi sem ítarleg.  
Gerð er ráð fyrir hljóðmön meðfram Jónsgeisla niður að hringtorgi við Reynisvatnsveg. Hljóðstig við útvegg er neðan viðmiðnamarkna nema á gaffi þess húss, sem er næst ringtorginu. Þar skal mæta kröfum um hljóðstig með sértekum byggingarteknilegum aðgerðum.



- SKÝRINGAR**
- OPIN SVÆÐI
  - SKJÓLBELTI / TRJÁGRÓÐUR
  - BYGGINGAREITUR
  - NÚVERANDI BYGGÐ
  - LÓÐAMÖRK
  - MÖRK DEILISKIPLAGS
  - SPRUNGUR
  - STÍGAR, LEGA ER LEIÐBEINANDI
  - AKFÆRIR STÍGAR, LEGA ER LEIÐBEINANDI
  - KVÖÐ UM ALMENNA GÖNGULEIÐ Á LÓÐ
  - LEIÐBEINANDI GÖLFKÓTI AÐKOMUHÆÐAR



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKILMÁLASKRÁ þann 17. jan. 2002 og í Borgarráði þann 10. jan. 2005.  
Tillagan var auglýst frá 10. nóv. 2001 með athugasemdafrestri til 31. des. 2004.  
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann 20.

**NÁMSMANNAGARÐAR VÍÐ KLAUSTURSTÍG DEILISKIPLAG**

efni: **NÁMSMANNAGARÐAR VÍÐ KLAUSTURSTÍG DEILISKIPLAG**

mkv.: **1:1000 / 1:500**

dags: **18.10. 2004**

leiðrét: **14.1. 2005**

**kanon arkitektar ehf**

Laugavegi 28 101 Reykjavík  
sími 552 6166  
fax 562 8253  
netfang [kanon@kanon.is](mailto:kanon@kanon.is)

