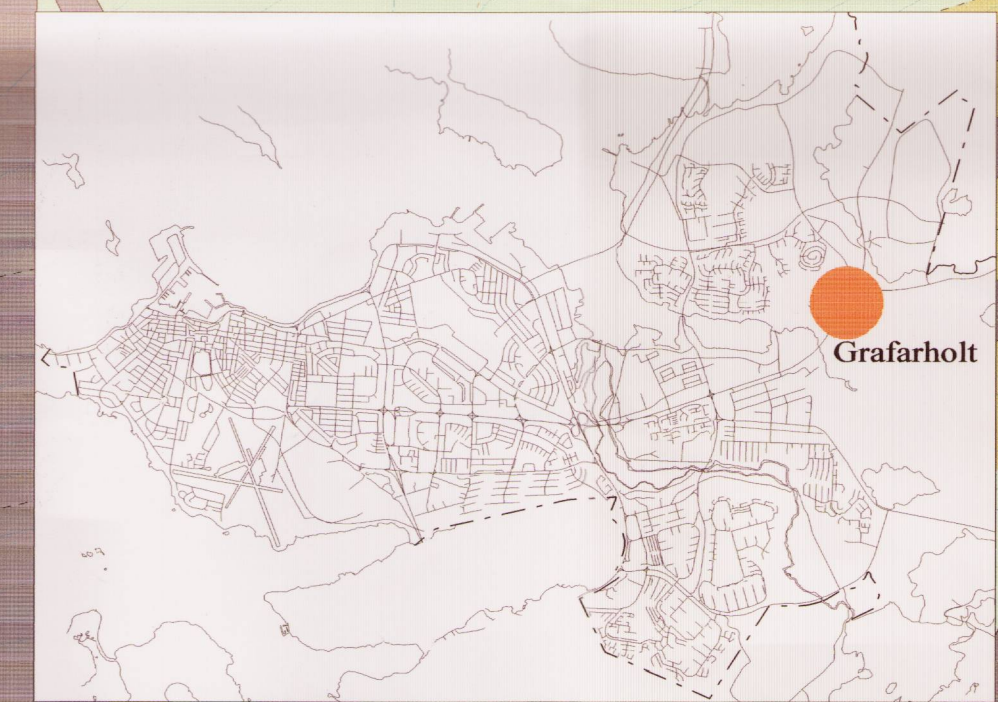
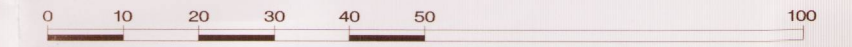




ATHAFNASVÆÐI Í GRAFARHOLTI

DEILISKIPULAG

kvardi: 1:1000



Athafnasvæði
Deiliskipulagið nær til vestasta hluta Grafarholts. Deiliskipulagssvæðið er austan við Vesturlandsveg, sunnan við fyrirhugaðan "Reynisvatnsveg" (en frá þeirri braut verða aðalaðkomur inni Grafarholti að norðan), vestan við fyrirhugaða tengibraut hverfisins (sem er vestan við hitaveitugeyma) og norðan við hrygg sem liggur eftir Grafarholti endilöngu.

Skipting svæðisins
Deiliskipulagssvæðið skiptist í þrjú svæði. Syðsta svæðið, svæði 1, liggur í miklum bratta. Norðan við það er athafnasvæði Orkuveitu Reykjavíkur og fyrir norðan hana er svæði 2 sem er að mestu á flötu landi. Vegur, sem liggur samsíða Vesturlandsvegi beygir í austur og tengist tengibraut hverfisins, liggur á milli svæðis 2 og svæðis 3. Svæði 3 er á flötu landi og er umlukið götum á alla vegu.

Yfirborð bygginga
Deiliskipulagssvæðið er á jaðri Grafarholts og er áberandi þegar komið er að holtinu. Í stað þess að ákvarða nákvæmlega gerð og lögun bygginganna eru gerðar kröfur til yfirborðsfrágangur bygginganna til að tryggja heildar svipmót svæðisins. Yfirborðið skal vera úr náttúrulegum efnum, svo sem timbri (t.d. sedrusvíði), sjónsteypu, og ólituðum málmum (t.d. ál, stáli, zinki). Ekki skal yfirborð bygginganna aðeins vera úr einu þessara efna. Hallandi þök skulu vera klædd ólituðu málmplötum en flöt með pappa eða dúk.

Þakhalli: Þakhalli skal vera á bilinu 0°- 20°, gróður.
Hæðir: Mesta leyfilega hæð bygginga er 12 m frá neðstu gólfplötu.

Gróður og stígar.
Mikil skógrækt er á Grafarholti. Hluti þeirrar skógræktar er á svæðum sem fyrirhugað er að taka undir byggð, þær trjáplöntur þarf því að flytja til á svæðinu. Umlhverfis bilastæði skal rækta trjá- og runnabelti og meðfram lóðamörkum, þar sem því verður við komið. Fyrir sunnan bogabýggingu er gert ráð fyrir skógrækt sem tengist svæði orkuveitunnar og yfir götum til austurs í átt að íbúðarsvæðum. Tillagan byggir á stigakerfi sem fram kemur á aðalskipulagi Grafarholtsins en við bættast stígar sem tengja deiliskipulagssvæðið innbyrðis.

Fjöldi bilastæða
Gert er ráð fyrir einu bilastæði á hverja 35 m² gólfplatar bygginga.

Bráðbirgðatenging frá Vesturlandsvegi fellur brott þegar gatnamót inn í hverfið við "Reynisvatnsveg" verða tekin í notkun.

Lóðastærðir og nýtingarhlutfall miðað við byggingar á 2 hæðum.

Svæði 1
Samantöl stórr lóða: 23967 m² Heildar byggingamagn: 8000 m²
Meðalnýtingarhlutfall: 0,33
Lóð A: 6255m², byggingamagn á lóð 2000 m², nýtingarhlutfall: 0,32
Lóð B: 5825m², byggingamagn á lóð 2150 m², nýtingarhlutfall: 0,37
Lóð D: 5675m², byggingamagn á lóð 1800 m², nýtingarhlutfall: 0,32
Lóð E: 5990 m², byggingamagn á lóð 1800 m², nýtingarhlutfall: 0,30

Svæði 2
Stærð lóðar: 16900 m² byggingamagn: 6400 m² nýtingarhlutfall: 0,38

Svæði 3
Stærð lóðar: 16400 m²

Heimilt er að bæta við þriðju hæðinni en þá skal fullnægja kröfum um aukin bilastæði innan byggingar eða í bilastæðakjallara. Nýtingarhlutfall má þó aldrei vera hærra en 0,5 og mesta hæð húsa er óbreytt 12 m frá neðstu gólfplötu.

Svæði 1 er í miklum landhalla og er aðkoma að hverfinu annars vegar beint frá vegi þeim sem liggur samsíða Vesturlandsvegi og hins vegar eftir götu sem liggur inn í hverfið. Gatan tengist einungis svæðinu sem liggur fyrir ofan hana þar er landhali er mkill á svæðinu. Á þessum reit eru 4 lóðir og er heildarflatarmál þeirra 23.960 m². Byggingarnar eru tveggja hæða og er heildar byggingamagn 8000 m². Aðkoma er af báðum hæðum og er farið um skábaut milli lóðahluta. Í skábaut skal vera hitalögn. Gert er ráð fyrir að hverri lóð sé úthlutað til tveggja aðila og að reist verði tvö hús á lóðinni, en einnig er hægt að úthluta lóðinni til eins aðila sem þá getur reist eina samfellda byggingu. Aðkoma milli lóðahluta skal leysa innan lóðar. Meðfram lóðamörkum skal gróðursetja runna og trjágróður þar sem því verður við komið.

Svæði 2
Svæði 2 er fyrir norðan lóð Orkuveitu Reykjavíkur. Lóðin er við brekkjuaðarinn og er landhali einkum á suð- austurhluta lóðarinnar. Aðkoma lóðinni er vegi sem afmarkar lóðina að vestan og að norðan. Hér er gert ráð fyrir tveggja hæða bogadreginni byggingu sem fylgir veginum og jafnframt lokar brekkunni. Grunnflötur byggingarinnar er allt að 3200 m², húsið tvar hæðir og heildarflatarmál er því allt að 6400 m². Bilastæði eru á lóðarhlutum milli götu og byggingarinnar en þau stæði sem uppá vantar og athafnasvæði eru sunnan við húsið. Eins og á öðrum hlutum deiliskipulagssvæðisins er lóð áhersla á gróður. Umlhverfis bilastæði skal gróðursetja runna og trjágróður og jafnframt meðfram lóðamörkum.

Svæði 3
Deiliskipulagi á svæði 3 er frestað.

Svæði Orkuveitu
Á svæði Hitaveitunnar eru mannvirki og lagnir í tengslum við hitaveitugeymanna. Orkuveitan þarf að stækka delstöðina til að koma til móts við aukin fjölsfjölda á svæðinu og því er gert ráð fyrir stækkunarmöguleikum til austurs. Nokkur skógrækt er á svæðinu og á aðalskipulagi Grafarholts er þetta hluti af útivistarsvæði holtinsins og um það liggur einn af aðalgöngustigum hverfisins. Lóð Orkuveitu afmarkast af tengibraut til austurs; af svæði 1 til suðurs; vegi sem liggur samsíða Vesturlandsvegi til vestur og af svæði 2 til norðurs.



Grafarholt, yfirlitsmynd

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt af borgarráði Reykjavíkur þann 16. maí 1999.

Guðmundur Gunnarsson

Deiliskipulag þetta hefur verið yfirfarið af Skipulagsstofnum skv. lögum nr. 73/1997.

Reykjavík _____ 1999

- skýringar:
- Mörk deiliskipulags
 - Helgunarsvæði stofnbrauta
 - Götur
 - Stígar
 - Hitaveitulagnir
 - Lóðir
 - Byggingareitir
 - Núverandi hús sem standa
 - Gróðurbelti með barrtrjám
 - Gróðurbelti með laufftrjám

Arkitektar: Guðmundur Gunnarsson, arkitekt FAÍ Sveinn Ivarsson, arkitekt FAÍ