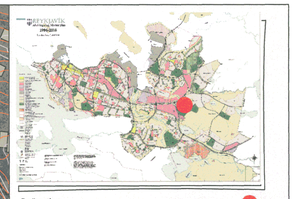
Deiliskipulag: Grafarlækur-Stekkjarmóar-Djúpidalur stgr. 4.1

Reykjavíkurborg



Staðsetning: YFIRLITSMYND

Skilmálar

a1 **a2** **a3** a1-a2-a3-Lóðirnar eru ætlaðar fyrir atvinnustarfsemi s.s. verslun, þjónustu, skrifstofur og aðra skylda starfsemi. Hámarks nýtingarhlutfall er: N:0,7. Hæð bygginga skal mest vera 12 m frá neðstu gólfplötu . Form bygginga er frjálst innan uppgefinna byggingareita á hverri lóð.

Bílastæðakröfur eru 1 stæði á hverja 35 m2 gólffláta bygginga.
Ávarsla skal lögð á að byggingar og allt umhverfi þeirra falli vel að núverandi landi og nánasta umhverfi sínu. Gerð er krafa um a.m.k. 10 % lóða sé gróðurþekja. Lóðarhafar a1 og a2 skulu sammeina frágang á lóðarmörkum. Með aðaluppdrætti skal fylgja séruppdrattur að skipulagi lóðar.

a1- lóðastærð 22.014 m2
hámarks byggingarmagn 15.410 m2
byggingareitur 13.472 m2

a2- lóðastærð 21.241 m2
hámarks byggingarmagn 14.869 m2
byggingareitur 11.745 m2

a3- lóðastærð 18.900 m2
hámarks byggingarmagn 13.230 m2
byggingareitur 13.460 m2

b b- Á lóðinni er gert ráð fyrir fiskeldisstöð og skildri starfsemi sem tengist þeirri eldi á fiski þar sem áraframleiðsla nær allt að 20 tonnum. Ef fiskeldið vex umfram það þarf að tilkynna skipulagsstofnun stækkunina og meta umsóknina skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum
Hámarks nýtingarhlutfall er: N:0,5. Hæð bygginga skal mest vera 9 m frá neðsta gólffleti. Form bygginga er frjálst innan uppgefins byggingareits á lóð.

Bílastæðakröfur eru 1 stæði á hverja 50 m2 gólffláta bygginga.
Ávarsla skal lögð á að byggingar og allt umhverfi þeirra falli vel að nánasta umhverfi sínu.

b- lóðastærð 15.719 m2
hámarks byggingarmagn 7.860 m2
byggingareitur 6.782 m2

c c- Á lóðinni er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi s.s. verslun, þjónustu, skrifstofur og aðra skylda starfsemi. Hámarks nýtingarhlutfall er: N:0,5. Hæð bygginga skal mest vera 9 m frá neðsta gólffleti . Form bygginga er frjálst innan uppgefins byggingareits á lóð.

Bílastæðakröfur eru 1 stæði á hverja 35 m2 gólffláta bygginga.
Ávarsla skal lögð á að byggingar og allt umhverfi þeirra falli vel að núverandi landi og nánasta umhverfi sínu. Gerð er krafa um a.m.k. 10 % lóðar sé gróðurþekja. Með aðaluppdrætti skal fylgja séruppdrattur að skipulagi lóðar.

c- lóðastærð 10.072 m2
hámarks byggingarmagn 5.360 m2
byggingareitur 5.660 m2

d d - Á lóðinni er ekki gert ráð fyrir öðrum byggingum en þeim sem nú þegar eru á lóðinni.

e e- Skilmálar fyrir golfvöll
Landið er eingöngu ætlað til þess að gera á því golfbrautir og lóka þar golfleik. Borgarstjóri er þó heimilt að gera hverskonar mannvirki á landinu, til nýtingar á heitu og köldu vatni, þ.á.m. boranir og leiðslur um landið og frá því.Hæð bygginga skal mest vera 7 m frá neðstu gólfplötu.
Form bygginga er frjálst innan uppgefinna byggingareita.
Ávarsla skal lögð á að byggingar og allt umhverfi þeirra falli vel að nánasta umhverfi sínu og landi.

lóðastærð 73.5 ha

e1 e1- byggingareitur fyrir vélageymslu golfklúbbs GR 4.675 m2
hámarks byggingarmagn 700 m2

e2 e2- byggingareitur fyrir núverandi golfskála og viðbyggingar 6.201 m2
hámarks byggingarmagn 800 m2
bílastæðakröfur: 100<

e3 e3- byggingareitur fyrir golfæfingaskýli og þjónustubyggingu 10.150 m2
hámarks byggingarmagn 800 m^2
bílastæðakröfur: 30<

e4 e4- byggingareitur fyrir þjónustubyggingu við holu nr.10 1.800m2
hámarks byggingarmagn 100 m2

Almennir skilmálar fyrir allar lóðir

Veitustofnunum borgarinnar er heimilt þegar og ef þess gerist þörf að leggja lagnir um lóðirnar

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt af borgarráði Reykjavíkur

Þann 27. mars 2001

Greinargerð

Grafarlækur-Stekkjarmóar-Djúpidalur, deiliskipulag
athafnasvæði við Grafarlæk og golfvöllur, Grafarholti

Inngangur
Forsaga
Á samstarfsfundi Borgarskipulags Reykjavíkur og embætti borgarverkfræðings 10.11.1999 var samþykkt að unnið skuli skipulag að golfvallar- og Krókhálssvæði þar sem gert yrði ráð fyrir athafnalóðum og fyllingum á svæðinu. Á samstarfsfundi 12.1999 var kynntur drög/áætlun skipulagsuppdráttur af svæðinu austan Suðurlandsvegar.

Á Fundi Skipulags- og umferðarnefndar 6.12.1999Ø fjölí nefndin sig jákvæða gagnvart þeim hugmyndum sem fram koma í drögunum og fyllingum á svæðinu."

Árið 1994 var Ósuannanarétlisgi Reykjavíkur dóttustað og atnóknuð lóð í mv-hluta svæðisins skv. uppdrætti dags. 3. mars sama ár. Sú lóð var hríslópt og var hluti hennar sunnan ástaðfar framlengingar Krókháls.

Í erindi dags. 04.12.1999 óskuðu eigendur fyrsthúss í landi Laxalóns eftir lóðastækkun sem yrði forsenda þess að rífa mættl núbur núverandi fyrsteiganmuk á lóðinni og koma fyrir annarri starfsemi á lóðinni.

Vegna byggingar nýjrra hverfa í Grafarholti þarf að leggja frárennslislagnir um svæðið. Þá er fyrirhugað að leiða regnvatnsrör um tjörn til miðlunar og til að falla út gróðrgeir úr vatninu áður en því er hleypt niður í Grafarvog. Einnig er fyrirhuguð miðlunartjörn vegna ofrennsli úr Hálsahverfi.

Fyrirhuguð er framlenging vegar frá undirgöngum undir Suðurlandsveg, Krókháls, sem jafnframt því að tengja Hálsahverfi við Grafarholtshverfi, auðveldar aðkomu að Golfvellinum.

Vegna byggingar Grafarholtshverfa hafa verið hugmyndir um þróunarsvæði í Kotsmýri auk þess hefur Golfklúbbur Reykjavíkur haft augastað á Kotsmýri fyrir golfæfingasvæði.

Afmörkun skipulagssvæðis
Svæðið afmarkast af Vesturlandsvegi og Grafarholtsvegi í norðri og austri, af Suðurlandsvegi í vestri og Grafarholti í suðri. Ræturtorn er 106 ha. Svæðið nær yfir umhverfi Grafarlækna frá Bullaugum að Vesturlandsvegi, Kotholt og Kotsmýri, Stekkjarmóar, austur um Kotskoðhring og inn í Djúpadal. Mestur hluti svæðisins er skilgreind Golfklúbbs Reykjavíkur. Staðsgreinireitur er 4.1.

Núv. landnotkun
Núverandi landnoðsbúm á svæðinu er útivistarsvæðti til sérstakra nota, almennt útivistarsvæði og athafnasvæði við Vesturlandsveg

Markmið
1. Afmarka athafnalóðir og festa legu Krókháls
2. Koma fyrir aðfaðjörnum frá Grafarholtshverfunum og Hálsahverfi
3. Tryggja samtýji golfvallar og lóðbátsyggðar þarnig að lóðar jafnt sem golfspilarar gæti notið útivistar.
4. Koma til móts við óskir Golfklúbbsins um aukið svæði, jafnframt því að leysa þörf borgarinnar fyrir svæði til jarðvegsúsnar.
5. Afmarka byggingareiti inn á golfvallarsvæði.

Skipulagsforsendur
Náttúrfar
Svæðið spannar aðrsan hluta af náttúrulegu árrennslisvæði Grafarlækna. Austast er þekar þróngur dalur, Djúpidalur, milli hálsinýjóka og Grafarholts. Djúpidalur opnast um Kotskíðhring niður í dalverpi milli Grafarholtsti til norðurs og austurs, Suðurkinn austast, þá Steinbrekka og Hólrtarin nýrst. Vestan Ðrálsinýjóka afmarkast dalverpið af hólburn Hádegisháeðar, Hádegisbrekkunum, en síðan af álgum móendum ás sem gengur til vesturs. Suðurlandsvegur eker þannan ás en austast og neðst hluti hans kallast Stekkjarmóar. Um miðbik dalverpisins eru lindir, Bullaugu, sem Grafarlækur rennur úr. Norðan við Bullaugum, austan Grafarlækar, er Kotsmýri (Stíflumýri), mýrrarfæki sem teygir sig að Kotsholti og innundir hlíðar Grafarholts. Kotsholt er ásittlt hóll sem rís upp af Kotsmýrinni víari í og framan við Steinbrekkuna. Á Kotsholt stóð bæinn Grafarholt sem var hjáleiga frá Gróf. Vestan Grafarlækjar einkennist landslagið af fótum melum. Lækjarmelar fyrst og Langamerð norðar.

Ýmsir
Ýmsir eru merkir eftir kortum Guðsiaugs R. Guðmundssonar frá 1877, með athugasemdum og viðbótum Elínars Birnis.

Bólestumirjar
Þekktar mýrjar á svæðinu tengjast fyrst og fremst bólstu í Grafarkoti. Mýrjar um þeiarhás eru á hólnum sjálfum og mýrjar um dítóa í Steinbrekkuog á dálítu holti sunnan við Kotsholm. Í mýrinni framundan Kotholmum og fyrrnefndu holti eru leifar tilaðinna torfveggja. Þá er stífla í Grafarlæknum, eðan við Kotsmýri (Stíflumýri).(Ðjá nánar Fornleifaskrá Reykjavíkur. Árbæjarsafn 1996)

Golfvöllur Golfklúbbs Reykjavíkur
Staðsetur núst deiliskipulagsreitsins er leiguland Golfklúbbs Reykjavíkur eða 69.5 ha. Samningur var gerður 1968 og endurnýjaður 16. mars 1999 til ársins 2046. Landið er eingöngu leigt til afnota fyrir golfvöll. Golfklúbburinn hefur falast eftir Kotsmýrinni til útbúa æfingasvæðis. Vegna skipulags Grafarholts þarf að breyta tilláhátar norðausturmörkum leigulandsins en eríki verður séð að það rýri starfsemi golfvallarins á nokkum hátt.

Krókháls, Laxalón
Lóð Ðóðarhúsins, Krókháls, Laxalón, er samþykkt í skipulagsmefnd 02.06. 1994 og samþykkt í borgarráði 03.05. 1994.
Lóðin er 921 m2.

Laxalón, fiskeldisstöð
Leigusamningur er í gildi fyrir lóð Laxalóns, fiskeldisstöð. Samningurinn tekur til 1.58 ha spildu og er leigð til starfrækslu fiskeldis. Samningurinn er frá 5. maí 1998 og gildir til ársins 2010. Borgin hefur hafnað boði eigenda um eðlu á rekstri fyrirtækisins (sjá bréf Borgarverkfræðings dags. 03.04.2000.)

Lóð fyrir fyrsthús hjá Laxalóni
Leigusamningur var gerður 1970 til 15 ára um 0.3 ha lóð. Leigutíminn var framlengdur um 15 ár, 1 janúar 1990. Samkvæmt ákvörðun borgarráðs 27. feb. 1996 var samþykkt skipulagsbreytingar 26. feb. 1995, var veit heimild til byggingar vörðu- og fyrsteiganmuk á lóðinni. Yfirþýðing til þingtýsingar var gerð af Borgarþróun 12. ág. 1996 þar sem leigusamningi 3. gr. er breytt þannig, Lóðin er leigð til 20 ára frá 1. janúar 1995 að ákja. Í yfirþýðingunni sem samþykkt er af Gerra h.f. er lóðarhátt " ríkiðsjóm at láta á hendi ca 200m2 landspildu eva um á sá sæta ca. 10 metra reiguraðsvæði meðfram vesturlandsgum aðkomuvegi að Golfklúbbi Reykjavíkur." Núverandi eigindur hafa óskað eftir stækkun lóðarinnar og endurnýjun á lóðarsamning sem forsenda fyrir niðurrifi núverandi byggingar á lóðinni til að rýma fyrir nýjri starfsemi þar (sjá bréf dags. 04.12.1999).

Lagnir
Hýrsit í svæðinu er sunnan við Laxalón liggja stórar afiðreiðslulagnir hitaveitu til borgarinnar frá austri til vesturs og slmalagnir. Stór raðsæðistæki liggur frá Árbæjarhverfi norður yfir svæðið m.a. gegnum Kotsmýri. Fyrirhugað er gerð frárennislagna frá Grafarholtshverfum um Djúpadal og niður eftir dílu svæðinu um Kotsmýri þar sem fyrirhugað er miðlunar- og fellitjörn fyrir regnvatn. Regnvatn frá hluta Hálsahverfis fer nú í Grafarlækinn en fyrirhugað er gerð miðlunar- og fellitjarnar til meðhöndlunar þess vatns.

Jarðvegsúsnarstaður í Kotsmýri
Farið hefur fram sat á vegum Borgarverkfræðings að nýjum úsnarstöðum fyrir jarðvegi. Verulegur kostnaður fylgir því að aka jarðvegi lengar vegalengdir. Því eru miklir hagsmunir fólgnir í því fyrir borgina að svæði til jarðvegsúsnar finnist sem næst nýbyggingarsvæðunum í Grafarholti þar sem mest fellur til af jarðvegi.

Skipulagstillaga

Golfvöllur Golfklúbbs Reykjavíkur
Ekki er fyrirhjáslaug þörf á neinum stórvægilegum breytingum á núverandi golfvelli. Nauðsynlegt er að flytja norðaustur mörk golfvallarsvæðisins Illilæhátar vegna fyrirhugaðrar byggðar í Grafarholti m.a. til að koma fyrir göngustíg. Einnig er lagt til að breikkun, austan aðkomuvegar að golfvellinum, fæli utan golfvallarsvæðis enda hefur golfklúbburinn ekki nýtt þá spildu né verður séð að hún muni nýtast klúbbnum til golfiðkunar. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir aðsetlegum um golfvallarsvæðiðÐ. Stígamir um golfvöllinn tengja íbúðahverfin í Grafarholti við útivistarsvæðin á Austurheiðum, auk þess eð vera mikilvægur hlekkur í heildarstígakerfi borgarinnar. Í tillögunni er lega stígarina ákfærð miðð fillti til golfvallarins.

Kotsmýrin verður nýtt til jarðvegsúsnar fyrst en yfirborðið síðan mótað sem golfæfingasvæði. Kotsmýrin berðist þá við leiguland Golfklúbbsins. Leiguland Golfklúbbs Reykjavíkur er 69.5 ha en verður samþykkt tillögunni 73 ha. Kvæðir á leigulandinu eru vegna frárennislagna og miðlunar- og fellitjarnar og vegna aðkomuvegarna. Þá eru í landinu fornminjar sem varðaðar eru samkvæmt þjóðminjalögum.

Kotsmýri, jarðvegsúsnar
Í tillögunni er gert ráð fyrir jarðvegsúsnar í Kotsmýri. Svæðið er kosnar, samkvæmt tillögunni, afmarkast að norðanverðu af nýjum vegi (Krókháls), alls um 6.5 ha. Að vestanverðu er Grafarlækurinn og gerir tillagan ráð fyrir a.m.k. 30m breiðu óeðnrtnu svæði milli lækjar og jarðvegshaugs. Sunnan og austan til afmarkast jarðvegshaugurinn af fornminjum og sigrarhandinu Grafarholt. Áætlað jarðvegsmagn sem þvæð verður í Kotsmýri er 150 þús.m2. Í mýrinni liggur stór raðsæðistæki sem ekki er talið ráðlegt að flegja með jarðvegi sem nýtu nemur. Frárennislagnir úr Grafarholtshverfum munu liggja um mýrina og er gert ráð fyrir 0.5 ha tjörn til miðlunar og til að falla út mengun úr regnvatninu áður en því er hleypt áfram niður í Grafarvog.

Miðlunar- og fellitjörn vestan Grafarlækjar
Gert er ráð fyrir um 0.5 ha tjörn vestan Grafarlækjar. Tjörnin er ætluð til miðlunar og útfellingar mengunar úr regnvatni frá hluta Hálsahverfis sem áður fór beint í Grafarlækinn.

Landnotkun

1. Athafnalóðir. Afmörkun athafnasvæðisins er breytt. Gert er ráð fyrir nýjri nýrri 1.90 ha athafnalóð sunnan Krókháls og tvemur 2.1 ha og 2.2 ha lóðum norðan Krókháls með aðkomu frá Krókhálsi.
2. Laxalón. Í gildi eru leigusamningar um lóð Laxalóns, fiskeldisstöðvar og lóð fyrir fyrsthús hjá Laxalóni. Íbúðarhúsinu Krókháls, Laxalón hefur verið mörkuð lóð.
a) Gert er ráð fyrir óbreytri afmörkun á lóð Laxalóns, fiskeldisstöðvar. Athafnaaður er byggingareitur á lóðinni og skilmálar settir um lóð og byggingareit.
b) Íbúðaðð verður óbreytt.
c) Lóð fyrsthúss verði stækkuð úr 2.880 m2 í 10.000 m2 og athafnaaður byggingareitur á lóðinni og settir byggings- og lóðaskilmálar. Aðkoma verður frá Krókháls.

3. Útivistarsvæði til sérstakra nota. Golfvöllur og breikkunar á milli golfvallarins og byggðar í Grafarholti falla sem áður undir landnotkunarflokkinn útivistarsvæði til sérstakra nota. Í breikkunni er gert ráð fyrir að sá reiðstun sem áð hefur sér stað haldi sér og útbúin verði göngusíðder um svæðið ásamt áningarstöðum.

Göngu- hjól- og reiðstígar

Göngustígur liggur um vesturvert svæðið frá Rauðavatni og í undirgöngu undir Vesturlandsveg. Einnig er gert ráð fyrir göngustígum austan við golfvöllinn á opnu svæði vestan byggðar í Grafarholti og yfir golfvöllinn að Rauðavatni og að Reynisvatni.

Reiðstígur liggur um vesturvert svæðið frá Rauðavatni í undirgöngin undir Vesturlandsveg.

Skýringar

- Athafnalóð
- Íbúðalóð
- Afmörkun skipulags
- Land GR
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Reiðstígur
- 3 m stígur
- Útisvistarstígur
- Skógrækt
- Fráveita
- Vatnsveita
- Fornminjar
- Byggingar sem fara

1:2000

Skipulag:	Björn Axelsson landslagsarkitekt FÍLA Þórólfur Jónsson landslagsarkitekt FÍLA
Dags.:	17.05.2000 br. 20.03.2001 br. maí 2001 m.t.t. athugasemda skipulagsstofnunar
Skrá:	G:/../golfdeiskip/skipulag.dgn

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR
Borgartúni 3, 105 Reykjavík s. 6323460 fax 623219

Breit: Skjólmarkaðsvæðinu 29.07.01