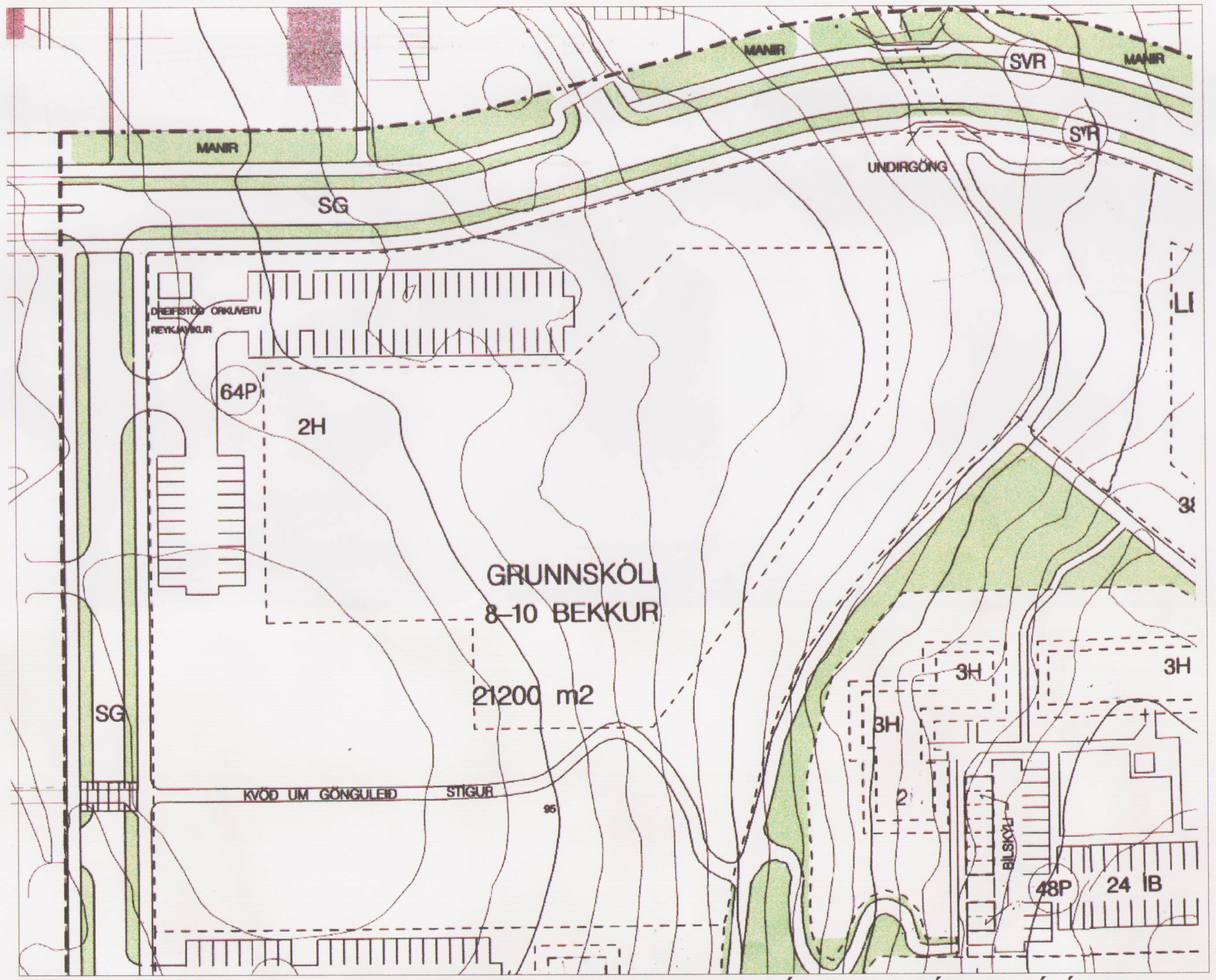
DEILISKIPULAGSBREYTING REYKJAVÍK, GRAFARHOLT SVÆÐI 1, KIRKJUSTÉTT 1-3



MYND 1 ; GILDANDI DEILISKIPULAG - Mkv :1:1000 - SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 20. JÚLÍ 1999

SVÆÐI 1 SUDUR HLUTI

HÚSGERDIR	LÓDIR	ÍBÚDIR
FJÖLBÝLI	5	103
RADHÚS	11	35
PARHÚS	5	10
EINBÝLISHÚS	15	15
SAMTALS	36	163

SKÝRINGAR:

- Ó — ÓBYGGÐ SVÆDI
- GRENNDARVELLIR
- HV — HVERFISVERND: KLAPPIR
- AFMÖRKUN SVÆDIS - 1
- LÓDAMÖRK
- BYGGINGARREITUR INNRI OG YTRI
- V — LAGNIR, HELGUNARSVÆDI
- SPRUNGUR
- SG — SAFNGÖTUR
- HG — HÚSAGÖTUR
- P — FJÖLDI BÍLASTÆDA
- ÍB — ÍBÚDIR

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM AUGLÝST HEFUR VERID SAMKVÆMT 25. GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR 73/1997 VAR SAMÞYKKT AF BORGARRÁDI REYKJAVÍKUR

ÞANN 20. júlí 1999

ÚTGEFANDI:

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR
Borgartún 3, 105 Reykjavík, s. 5632340, fax 5623219, skipulag@rvk.is

MKV: 1:1000 2

DAGS: 10.05.1999

HÖNNUDUR:

ARCUS. TEIKNISTOFAN STÓRHOLTI 1 R.
ARKITEKTAR FAÍ HÖRÐUR OG ÞORSTEINN
S.562-8050 FAX 562-8051 NETF. arcus @ simnet .is

GREINARGERÐ :

FORSAGA, LEGA LÓÐAR, LANDKOSTIR OG LÓÐARSTÆRÐ

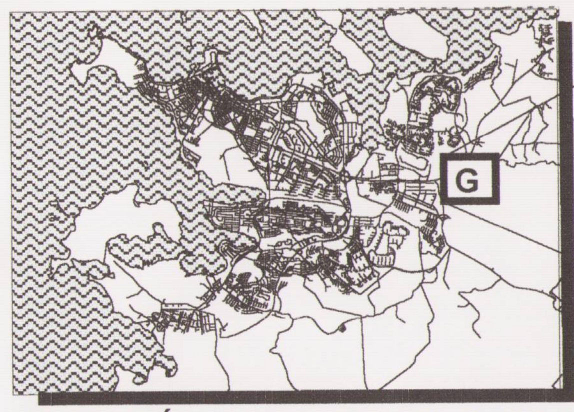
Lóðin Kirkjustétt 1-3 var upphaflega í deiliskipulagi ætluð fyrir grunnskóla. Þegar horfið var frá byggingu grunnskóla á lóðinni var landnotkun breytt og lóðin sett undir íbúðarbyggð.
Lóðin er austan við hitaveitutankana á Grafarholti og afmarkast af Kristnibraut til norðurs, almennum göngustíg til austurs, íbúðarhúsalóð nr. 5 við Kirkjustétt til suðurs og götunni Kirkjustétt til vesturs. Lóðinni hallar um 9-11 metra frá vestri til austurs. Áætluð umferð um Kristnibraut er 6000 bílar á sólarhring og þarf að gera ráð fyrir hljóðtálmum milli hennar og byggðarinnar. Lóðin er vel staðsett gagnvart allri þjónustu. Handan Kirkjustéttar er áætluð lóð fyrir hverfismiðstöð og sunnar við sömu götu er í skipulagi gert ráð fyrir kirkju og safnaðarheimili. Austan við Kirkjustétt 1-3 neðan við göngustíginn sem fyrr var nefndur er svo leikskóli. Í skipulagi eru sýndar biðstöðvar SVR við Kristnibraut.
Landhalli er minnstur vestast á lóðinni en eykst jafnt og þétt eftir því sem austar dregur. Aðal útsýnið er til austurs inn Úlfarsárdal.
Á norðaustur jaðri lóðarinnar er einnig töluvert mikið útsýni yfir Mosfellsbæ, til Esju og Akrafjalls. Suðaustanátt er ríkjandi vindátt á svæðinu. Norðan og vestanáttir eru fremur fátíðar.
Gróður á svæðinu ber lítil merki um uppblástur.
Stærð lóðarinnar var áætluð 21.200 fermetrar en um leið og landnotkun var breytt var tekið af lóðinni austanmegin og er hún nú sýnd rúmir 19.000 fermetrar.
Innan lóðarinnar skal skv. skilmálum koma fyrir og afmarka lóð fyrir spennistöð Orkuveitu Reykjavíkur og fyrir Símann.

MEGINSJÓNARMIÐ VIÐ MÓTUN TILLÖGUNNAR

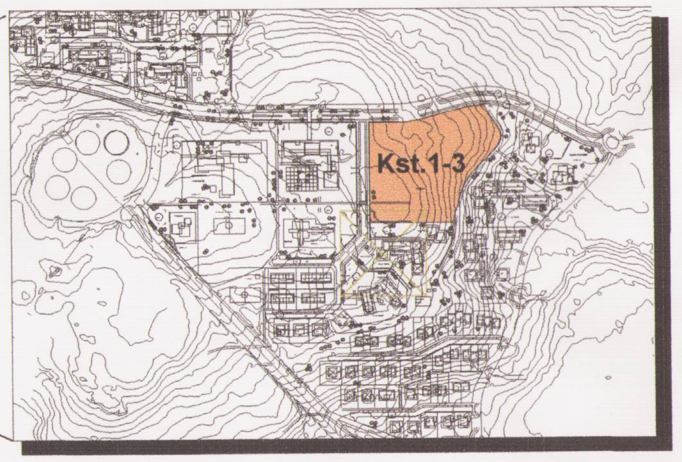
1. **Ná fram aðlaðandi og heildstæðu byggðamynstri**
2. **Tryggja góð birtuskilyrði í íbúðunum**
3. **Tryggja aðgengi hreyfihamlaðra**
4. **Skapa góðar gönguleiðir um svæðið og tengsl við aðliggjandi svæði**
5. **Skapa möguleika á notalegum útisvæðum bæði í tengslum við íbúðirnar og á svæðinu í heild**
6. **Gefa möguleika á byggingu hverfishúss sem hægt er að nota á margvíslegan hátt í þágu íbúanna**

LÝSING TILLÖGU

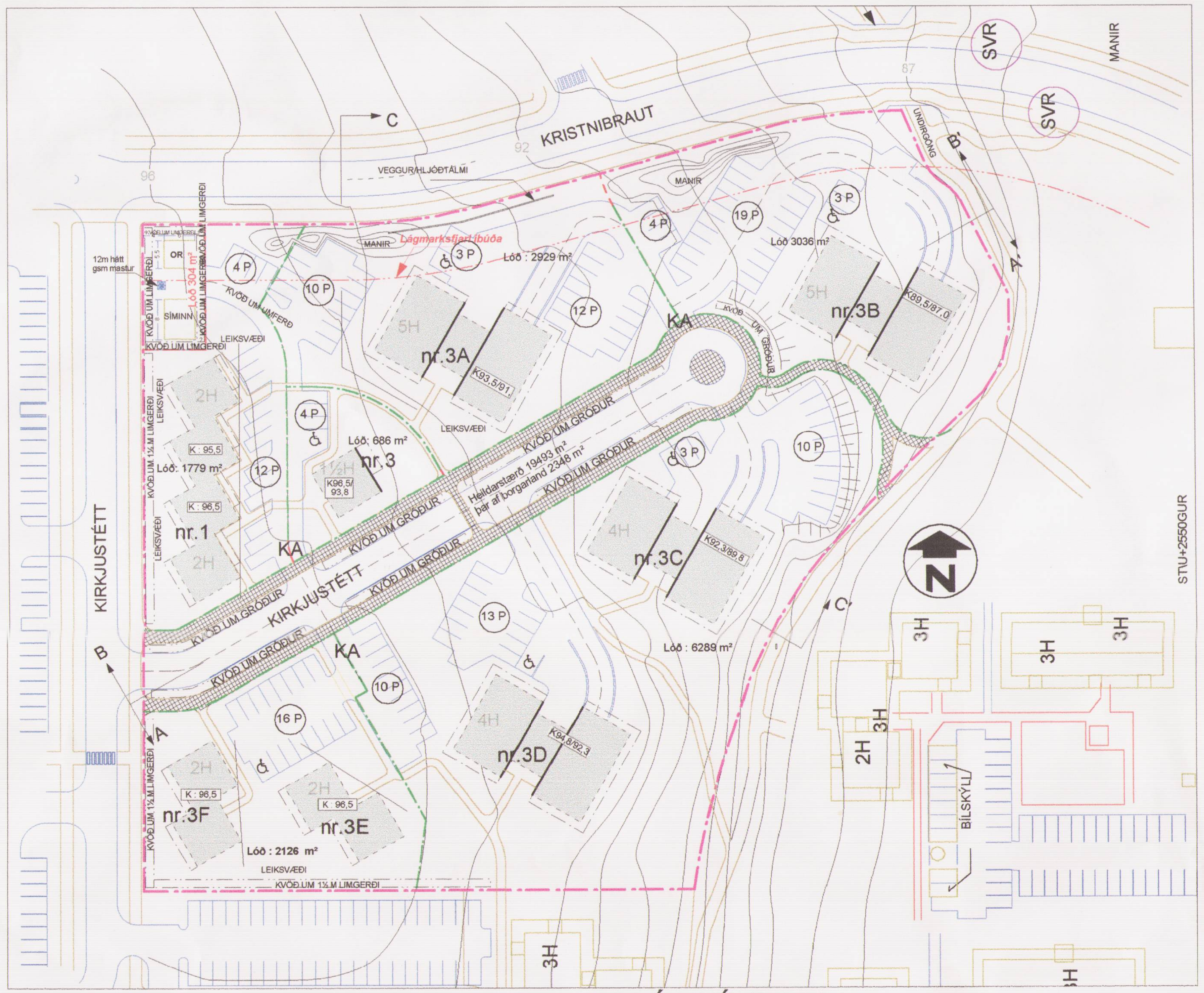
Í tillögunni er gert ráð fyrir blandaðri byggð tveggja, fjögurra og fimm hæða fjölbýlishúsa. Bílaaðkoma er frá Kirkjustétt og liggur meginumferðarásinn þaðan til norðausturs svo til eftir svæðinu endilöngu og endar í hringtorgi. Frá götunni gefst góð yfirsýn yfir byggðina á lóðinni og útsýni inn Úlfarsárdalinn. Lega götunnar þvert á landið á svæðinu miðju er valin til þess að sem jöfnust dreifing gatna náist og hallinn á þessari aðal umferðaræð verði viðráðanlegur.
Aðkomugötur að húsum greinast síðan út frá þessum meginás. Meðfram aðalumferðaræðinni er gert ráð fyrir að gróðursett verði tré sem myndi trjágöng.
Sitt hvoru megin trjáganganna eru megingöngustígar. Þegar götunni sleppir heldur einn megingöngustígur áfram, skiptist í tvennt og ganga armarnir til móts við borgarstíg austan við svæðið. Út frá fyrrnefndum göngustígum liggur göngustíganet um svæðið.
Rétt norðan við aðalgötuna er gert ráð fyrir hverfishúsi sem verður nýtt fyrir ýmsa starfsemi og samkomuhald íbúa á svæðinu.
Áhersla er lögð á að skapa möguleika á góðum útivistarsvæðum við húsin. Á austurjaðri byggðarinnar t.d. töluvert stór opin svæði sem tengjast aðalgöngustíg austan við byggðina og opnum svæðum þar austan við. Á norðurmörkum lóðarinnar næst Kristnibraut er á vissum stöðum gert ráð fyrir hljóðtálmum. Annars vegar í formi jarðvegsmana og hins vegar 1,5 m hárra skerma.
Þar með er hægt að ná löglegu hljóðstigi á öllum útivistarsvæðum. Mælst er til að gróðursett verði limgerði á mörkum bílastæða og útivistarsvæða, sjá skýringaruppdrátt.



REYKJAVÍK (HLUTI AÐALSKIPULAGS 1996-2016) -



GRAFARHOLT - SVÆÐI 1 (Kirkjustétt 1-3)



MYND 2 : BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv. 1:1000 - DAGS. Í JANÚAR 2001

SKILMÁLAR :

Allar íbúðir eiga að vera með glugga í þrjár áttir. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja lítil verönd. Íbúðir á hæðum eiga allar að vera með rúmgóðar svalir a.m.k. 8 m² sem njóta birtu úr suðaustri, suðri, suðvestri eða vestri. Þök skulu vera flöt. Leyfilegt er að fara á vissum stöðum út fyrir aðalbyggingarreit með svalir, sólstofur eða litlar útbyggingar sem geta numið allt að 8 m² fyrir hverja íbúð.
(sjá deiliskipulagsuppdrátt)

Millibyggingar (stigahús) í stóru húsunum skulu skera sig frá húskroppunum hvað varðar útlit og vera gegnsærri en aðrir húshlutar. Tvö bílastæði skulu fylgja hverri íbúð á svæðinu. Í bílageymslu undir fjögurra og fimm hæða húsunum skul vera 14 stæði í hverju húsi, samtals 52 stæði. Á vissum stöðum eru kvaðir um gróðursetningu (sjá uppdrátt).

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS / LÓÐARMÖRK LÓÐA 1-3 VIÐ KIRKJUST.
- LÓÐAMÖRK / LÓÐARSKIPTING
- BYGGINGARREITUR
- * BYGGINGARLÍNA (SEM HORN HÚSS ÞARF AÐ SNERTA)
- BINDANDI LÍNA
- SVALIR / ÚTBYGGINGAR
- LÁGMARKSFJARLÆGÐ HÚSA FRÁ GÖTU V / UMFERÐARHÁVAÐA
- HLJÓÐMANIR
- VEGGUR / HLJÓÐTÁLMI
- 10 P — OPIN BÍLASTÆÐI (FJÖLDI) / LEGA ER LEIÐBEINANDI
- SÉRSTÆÐI FATLAÐRA / LEGA ER LEIÐBEINANDI
- 4H — FJÖLDI HÆÐA
- KA — GAGNKVÆM KVÖÐ (Á VIÐKOMANDI LÓÐUM) UM SAMEIGINLEGA AÐKOMU
- BORGARSTÍGAR / LEGA ER LEIÐBEINANDI
- STÍGUR / LEGA ER LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM GRÓÐUR / LIMGERÐI
- K — VIÐMIÐUNARGÓLFKÓTI INNGANGSHÆÐAR / NÁKVÆMUR KÓTI VERÐUR SÝNDUR Á HÆÐABLAÐI

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR :
(HÚSNÚMER ERU TIL LEIÐBEININGAR VIÐ LESTUR GREINARGERÐAR)

KIRKJUSTÉTT 1 :	TVEGGJA HÆÐA FJÖLBÝLISHÚS / 2 STIGAGANGAR / 8 ÍBÚÐIR
KIRKJUSTÉTT 3 :	1 ½ HÆÐ / HVERFISHÚS
KIRKJUSTÉTT 3A :	FIMM HÆÐA FJÖLBÝLISHÚS MEÐ 20 ÍBÚÐUM / 14 STÆÐA BÍLAGEYMSLA Í KJALLARA
KIRKJUSTÉTT 3B :	FIMM HÆÐA FJÖLBÝLISHÚS MEÐ 20 ÍBÚÐUM / 14 STÆÐA BÍLAGEYMSLA Í KJALLARA
KIRKJUSTÉTT 3C :	FJÖGURRA HÆÐA FJÖLBÝLISHÚS MEÐ 16 ÍBÚÐUM 14 STÆÐA BÍLAGEYMSLA Í KJALLARA
KIRKJUSTÉTT 3D :	FJÖGURRA HÆÐA FJÖLBÝLISHÚS MEÐ 16 ÍBÚÐUM 14 STÆÐA BÍLAGEYMSLA Í KJALLARA
KIRKJUSTÉTT 3E :	TVEGGJA HÆÐA FJÖLBÝLISHÚS EINN 4 ÍBÚÐA STIGAGANGUR
KIRKJUSTÉTT 3F :	TVEGGJA HÆÐA FJÖLBÝLISHÚS EINN 4 ÍBÚÐA STIGAGANGUR
SAMTALS :	88 ÍBÚÐIR / 56 BÍLASTÆÐI Í BÍLAGEYMSLUM

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR (JAN. 2001) AUK SKIPULAGS- OG SKÝRINGARUPPDRÁTTAR Í MKV. 1:500 FYLGJA UPPDRÆTTI ÞESSUM.

Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst frá 21/3 til 2/5 2001.
Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 9/5 2001 og í borgarráði þann 30/1 2001.

Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann______2001.

Guðrún Jónsdóttir, arkitekt f.a.í.
Teiknistofa Tjarnargötu 4, 101 Reykjavík
sími.; 5627750 fax;5627710 - netfang; teikngj@vortex.is -

TEIKNAÐ: ÁÞJ	HEITI Á SKRÁ : Grafarholt 2-1011	DAGS : jan. 2001	BREYTT	VERK NR.	TEIKN. NR.
SAMÞ.:	KVARÐI : 1: 1000	BREYTT	BREYTT	UNNIÐ FYRIR : MÓTAS ehf I SAMRÁÐI VIÐ BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR.	