TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI : GRAFARLÆKUR - STEKKJAMÓAR - DJÚPIDALUR Í REYKJAVÍK

VEGNA BREYTINGAR Á LÓÐ OG BYGGINGAREITS Á KRÓKHÁLSI 13 , LAXALÓNI 2 OG LAXALÓNI 4

Deiliskipulag 1 : 2000

Samþykkt deiliskipulag fyrir Grafarlæk- Stekkjarmóar- Djúpidalur
Samþykkt í Borgarráði 13.10. 2017

Eldri samþykkt breyting fólst í því að í stað þess að fara í mikla lóðaraðlögun og að hafa húsið á einni hæð , þá var unnið með þann mikla landhalla sem er á lóðinni og láta húsið fylgja honum betur.

Hæð bygginga má mest vera 6,5 metra fyrir aðalhæðina sem er með aðkomu frá Krókhálsi og mest 6,5 metrar fyrir neðri hæðina. Heildarhæð hússins er að hámarki 13 metrar.

NORÐUR

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi 1:2000

Greinargerð

Breyting á deiliskipulagi fyrir Grafarlæk-Stekkjarmóar-Djúpidalur Settjörn og ofanvatnsrás fyrir Krókháls 13

Skipulagsuppdráttur hefur verið uppfærður miðað við fyrri samþykktir.

Sótt er um að staðsetja settjörn norðan við lóðina. Setjörnin er ætluð fyrir bílaumboð KIA og tilheyrandi bílavekstæði.

Meðhöndla þarf ofanvatn frá lóðinni vegna eðlis starfseminnar sem þar er og nálægðar við viðkvæman viðtaka fyrir ofanvatn, Grafarlæk vatnslítinn læk sem rennur í Grafarvog. Lóðin er að mestu leyti með þéttu yfirborði, þök og bílaplön sem alls eru 6300 m2 eða 0,63 ha.

Á þeim hluta lóðarinnar þar sem starfsemin er hefðbundin bílastæði er valið að veita ofanvatni í hefðbundna ofanvatnsrás sem er formuð í landið og með grasi og völdu síuefni undir. Við mjög mikla úrkomu rennur vatn eftir þessari rás í settjörn.

Þar sem bilaðir bílar eru geymdir og meiri líkur eru á olíusmiti er öllu ofanvatni veitt fyrst í gegnum olíuskilju áður en því er beint í hefðbundna settjörn með botnþéttingu og stýrðu útrennsli.

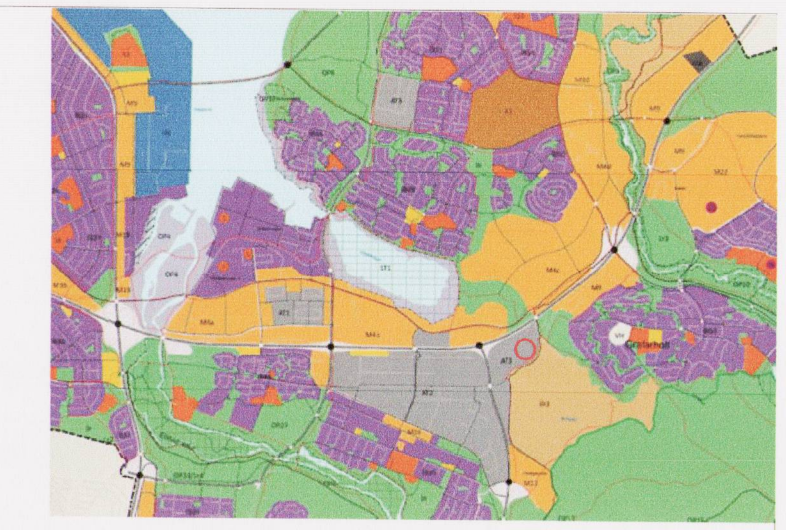
Innrennsli í tjörnina er í enda hennar undir yfirborði en nokkuð frá botni og sömuleiðis útrennslið. Þetta er gert til að hrófla sem minnst við botnslammi og mögulegri brák á yfirborði. Þurrviðrisrúmmál tjarnarinnar er 80 m3 en verður mest um 100 m3. Að því kemur að tjörnin fyllist en þá fer að renna yfir spjaldið í útrennslisbrunninum þ.a. að hún yfirfyllist ekki. Tryggt er að allt það sem fellur til botns eða flýtur í tjörninni komist ekki út.

Bakkar tjarnarinnar verða með litlum halla og í bökkunum verður gróður sem þjónar þeim tilgangi að fanga flotefni og vinna á þeim og hreinsa.

Að öðru leyti gilda áður samþykktir skipulagsskilmálar

Skýringar

- Afmörkun deiliskipulags
- Núverandi lóðarmörk
- Núverandi byggingarreitur
- Ný lóðarmörk
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Kvöð um lagnir OR
- Frágangur og aðlögun á milli Borgarlands og Krókhás 13
- Settjörn og ofnavatnsrás fyrir Krókháls 13
- Útivistarstígur
- 3 metra stígur
- Reiðstígur



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagssvæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á

Skipulags- og samgönguráði

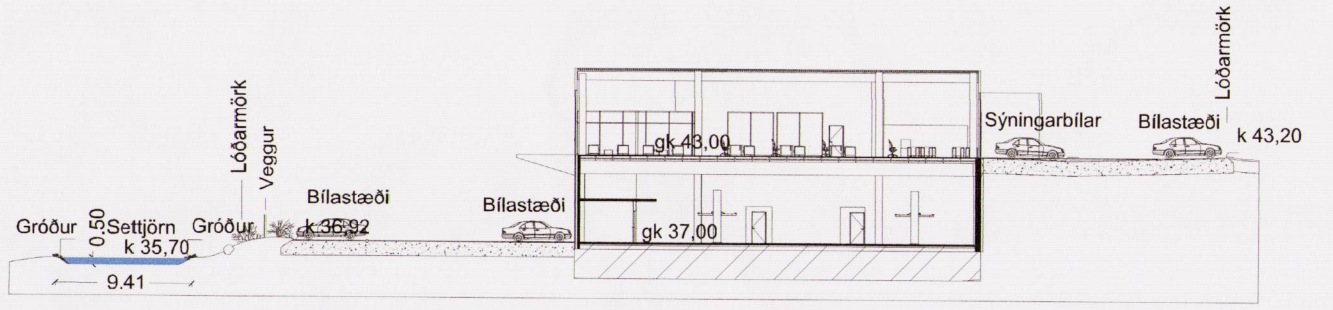
þann 4. júlí 2018.

Til samræmis við heimild í 3.mgr.44.gr.i.f. var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annara en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

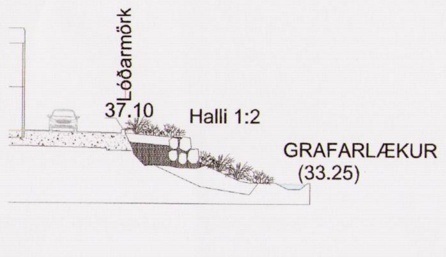
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. maí 2018.

[signature]

Skýringarmynd með eldi samþykkt séð frá norð-vestri



Sneiðing í gegnum settjörn 1:500



Dæmi um frágang á milli borgarlands og Krókháls 13 1:500

Lóð	Notkun	Lóðarstærð fyrir breytingu	Lóðarstærð eftir breytingu	Byggingareitur	Nh	Bílastæði
c Krókháls 13	Verslun og þjónusta	10.072m²	10.072m²	6.526m²	0,5	1 stæði á 35m2 gólfflatar byggingar
b Laxlón 4	Fiskeldi	15.761m²	15.272m²	6.916m²	0,5	1 stæði á 35m2 gólfflatar byggingar
d Laxalón 2	Íbúðarlóð	921m²	1.695m²	525m² nýr	0,17	3 stæði

Útg. Dags. Skýring Br.af:

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Grafarlækur - Stekkjarmóar- Djúpidalur
Settjörn fyrir Krókháls 13

Teiknað af: OKF
Yfirfarið af: FF

Dagsetning: 20.06.2016
Mælikvarði: 1:2000 1:500

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR

Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

15-007-02 Verknúmer
04-02 Númer
Útgáfa