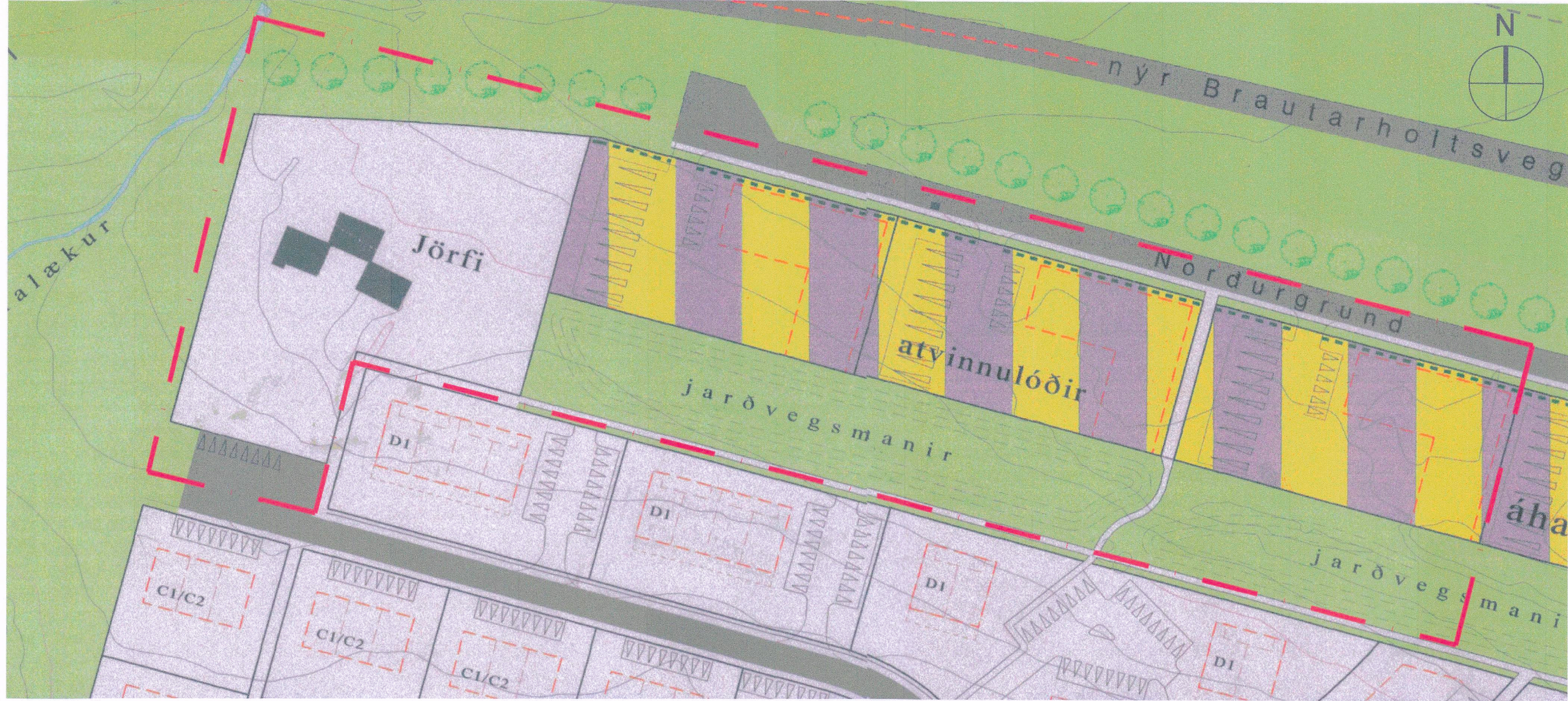


GRUNDARHVERFI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



GILDANDI DEILISKIPULAG, maí 1998 m.s.br. Samþykkt á fundi Kjalarneshrepps 26. febrúar 1998. 1:1000

Breyting á deiliskipulagi Grundarhverfis, samþykkt 26.02.1998 með síðari breytingum. Svæðið er innan skilgreinds íbúðareits ÍB-57 í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040 (AR 2040).

INNANGANGUR OG FORSENDUR

Markmið:
Með breytingunni er m.a. komið til móts við markmið gildandi aðalskipulags fyrir reit ÍB57 þar sem gert er ráð fyrir auknum fjölda íbúa til þess að mögulegt sé að standa undir öflugri verslun og þjónustu. Breytingin kallar á bætta nýtingu lands og styður við aukna sjálfbærni Grundarhverfis.

Helstu breytingar:

- Þremur atvinnulóðum (við Norðurgrund skv. gildandi skipulagi) sem standa aðrar breytt í íbúðalóðir.
- Svæðinu er skipt upp í 11 lóðir.
- Heimilt er að fjarlægja núverandi byggingar.
- Á svæðinu er heimilt að byggja 2-3 hæða fjölbýlishús ásamt 2 hæða par- og raðhúsum.
- Bílastæði eru ofanjarðar.
- Almenn bílastæði sunnan Jörfa falla út.
- Dreigið er úr kröfum um fjölda bílastæða per lóð. Almennt er miðað við 1 stæði per íbúð að lágmarki og 1.5 stæði per íbúð að hámarki.
- Heimilt er að hafa allt að 81 íbúðir innan svæðisins.
- Núverandi jarðvegsmánir falla út.
- Samkvæmt gildandi skipulagi er gert ráð fyrir færslu Brautarholtsvegur en af því hefur ekki orðið. Aðkoma að lóðum er frá Brautarholtsvegi eins og hann stendur í dag og Jörfagrund.

Staðhættir

Skipulagssvæðið liggur sunnan við Brautarholtsveg og er aðkoma að lóðum A og B frá Brautarholtsvegi eins og hann stendur í dag og lóð Jörfagrund 68 frá Jörfagrund. Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir að Brautarholtsvegur verði skilgreindur sem tengivegur og framlengdur til vesturs og þjóni nýju Grundarhverfi.

Með breytingunni er skipulagssvæðinu skipt upp í ellefu lóðir, A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4, B5 og Jörfagrund 68. Gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði á lóðunum, allt að 77 íbúðum. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu. Gert er ráð fyrir göngustigum frá Brautarholtsvegi inn á svæðið og í gegnum opið svæði sem er staðsett í miðju skipulagssvæðis. Að auki er gert ráð fyrir stígum sem liggja austur/vestur í gegnum skipulagssvæðið, í grænum geira og meðfram Brautarholtsvegi.

Kvaðir
Kvöð um háspennulínu fellur niður þar sem háspennustrengur hefur verið lagður í jörðu meðfram Brautarholtsvegi. Kvaðir um lagnir Veitna eru merkar inn á deiliskipulagsupprátt. Kvöð um lagnir Veitna falla að hluta til niður þar sem ekki var heimild landeiganda fyrir legu lagna.

Minjar
Við fornleifaskráningu frá árinu 2003 (Fornleifaskráning Jarðarinnar Jörfa á Kjalarnesi, Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 101) fundust minjar fjárhúsa, aukkenndar nr. 293-5 og 293-11 rétt utan við skipulagssvæðis. Skipulagssvæðið skarast að litlu leyti á við verndarsvæði þessara minja en byggingareitir eru utan við verndarsvæði þeirra.

Samgönguminjar eru einnig á skipulagssvæðinu. Vegur/slóði safnrr. 293-18, forveri núverandi Brautarholtsvegur, er sjáanlegur að hluta og samsíða núverandi Brautarholtsveg á um 110 m kafla. Vegurinn er hluti af elsta veginum, sem merktur er inn á Herforingjaráðskort frá 1909 og sést á loftmynd frá árinu 1945. Vegurinn verður hluti af dvalarsvæði á skipulagssvæðinu og mun þannig tengja saman sögu svæðisins við nýja íbúðabygð.

Á deiliskipulagssvæðinu standa nú þrjú hús sem öll eru innan lóðar Jörfa. Núverandi íbúðarhús og útihús sem byggð voru árið 1944 auk verkstæðisbyggingar sem byggð var árið 1976. Húsin hafi tekið nokkrum breytingum í gegnum tíðina. Húsakönnun var unnin af Borgarsögusafni og nær yfir ofan taldar byggingar, samkvæmt niðurstöðu hennar hafa húsin nokkuð menningarsögulegt gildi en varðveislumat þeirra er hins vegar lágt til miðlungs og því er ekki gerð tillaga um verndun þeirra. Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir því að núverandi byggingar á lóð Jörfa viki.

Minjar eru merktar inná upprátt. Varðveita skal minjar og merkja á framkvæmdartíma til þess að koma í veg fyrir röskun þeirra. Ef áður óþekktar minjar finnast innan svæðisins skulu framkvæmdir strax stöðvaðar og haft samband við Minjastofnun sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012 1 mgr. 24. gr.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Almennir skilmálar

Skilmálar

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þessa breytingu á deiliskipulagi. Aðrir skilmálar en koma fram í þessari breytingu og gilda um núgildandi skipulagsáætlanir á svæðinu standa óbreyttir. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Leggja skal lóðahönnun fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppráttum.

Hönnun og upprættir

Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Nýtingarhlutfall lóðar kemur fram á skilmálatöflu. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti varðandi atríði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingareitir eru til viðmiðunar. Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðamörk, nákvæma stærð lóðar og staðsetningu byggingarreita, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir. Hámarks hæðir húsa koma fram í skilmálum.

Mæli og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Byggingareitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarahæðir gangstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa.

Frágangur lóða

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgæfum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með gegndræpu yfirborði. Gróðurþekja lóðar skal að lágmarki vera 50% af flatarmáli lóðar. Við hönnun og útfærslu lóðar skal taka mið af því að gróðurþekja geti verið ofan á húspökum sem og á jörðu.

Mælt er með því að byggingar verði hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti hönnunar á húsum. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Gera skal ráð fyrir sérnótareitum íbúða á jarðhæð fjölbýlishúsa. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð. Stærð sérnótareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 4 m. frá útvegg húsa. Sérnótareitir skulu koma fram á aðaluppráttum.

Viðað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra. Lóðauppráttur skal fylgja aðaluppráttum.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á þetta fleti innan skipulagssvæðisins renni á yfirborði að blágrænum ofanvatnslausnum. Markmið blágræna ofanvatnslausna á svæðinu er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum. Bílastæði skulu vera með gegndræpu yfirborði. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar víðeignaði lágvaxinn gróður og/eða valdar plöntur.

Hjálageymslur

Heimilt er að reisa hjálageymslur utan byggingarreits á hverri lóð, annað hvort sem eina eða tvær stakstæðar geymslur. Hámarks hæð hjálageymslur er 2,8m og hámarksstærð 4m² á hverja íbúðaeiningu innan lóðar. Hjálageymslur skal sýna á aðaluppráttum.

Sorpskyl

Sorperðir fyrir lóð Jörfagrund 68 eru innan lóðar. Sameiginleg sorperðir fyrir aðrar íbúðir eru staðsett miðsvæðis á tveimur stöðum innan svæðisins í tengslum við sameiginleg bílastæði íbúa. Stærð sorpskylis skal vera í samræmi við gildandi reglur Reykjavíkurborgar um fjölda sorplita og til flokkunar sorps. Vanda skal til við hönnun og frágang sorperða. Þakform skal vera flatt eða einhalla. Útvegir skulu vera opnir að hluta til svo að lofti vel um og til að tryggja dagsbirtu. Ef ætlun er að setja djúpgama skal hönnun og útfærsla þeirra sem og svæðis í kringum þá vera unnin í samráði við skrifstofu umhverfissæða hjá Reykjavíkurborg. Samráð skal einnig haft við Veitur um staðsetningu djúpgama. Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla að sorpskylum/djúpgámum.

Byggingareitir

Byggingareitir lóða eru afmarkaðir með brotalínu á skipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar hús standa innan byggingarreits, þó er heimilt að útskot, skýgni, svalir og stíghús ná að hámarki 1.8 m út fyrir byggingareit sé því viðkomandi m.t.t. gildandi byggingarreglugerðar. Byggingar eru tveggja til þriggja hæða og heimilt er að hafa kjallara. Þakform skal vera annaðhvort flatt eða einhalla.

Svalalokanir

Heimilt er að loka svölum með svalalokunum. Útfærsla þeirra skal vera samræmd og notast skal við póstlaust svalalokunarkerfi með gegnsæju gleri. Svalalokanir skal sýna á aðaluppráttum. Heimilt er að loka sérnótareit jarðarhæðar með sama hætti og svölum, þó ekki stærri reit en samsvarar svölum ofan við sérnótareit.

Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóðinni fest með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.

Bíla- og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir 1 stæði per íbúð að lágmarki og 1.5 stæði per íbúð að hámarki. Fyrirkomulag bílastæða á upprætti er leiðbeinandi. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði fyrir hleðslu rafbíla við hvert stæði, í samræmi við byggingareglugerð. Fjöldi bíla- og hjólastæða skal vera í samræmi við leiðbeiningar Reykjavíkurborgar þar um, *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða á Reykjavíkurborg Reykjavíkurborgar*.

Hljóðvist íbúðarhúsa

Bygð skal vera aðlaðandi fyrir íbúa hverfisins og því m.a. nauðsynlegt að tryggja viðunandi hljóðstig fyrir íbúa. Hljóðvist innanhús má m.a. leysa með byggingartæknilegum lausnum þar sem þess gerist þörf.

Leiksvæði/Dvalarsvæði

Opin svæði umlykja skipulagssvæðið til vesturs. Grænn geiri liggur sunnan við skipulagssvæðið og tengir nýtt dvalar og leiksvæði við opin svæði. Huga skal að gæðum almenningsrýma og leiksvæða. Við hönnun skal fara eftir leiðbeiningum Reykjavíkurborgar; *Almenningsrými, opin svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg*. Fylgja skal reglugerð um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirlit með þeim. Leiktækj þurfa að uppfylla víðeigandi kröfur samkvæmt víðeigandi stöðlum. Leiksvæði skulu vera örugg, áhugaverð og aðgengileg fyrir alla. Tryggja þarf að svæðin séu fyrir ólíka aldursþópa. Við leiksvæðin skal gera ráð fyrir setsvæði.

Göngustigar

Gert ráð fyrir göðum og öruggum gönguleiðum í gegnum svæðið og er kvöð um almennt aðgengi að öllum göngustígum á svæðinu. Stigakerfi tengir svæðið saman ásamt því að tengjast núverandi stigakerfi og tengja byggð við nálæga náttúru. Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun. Til að tryggja öryggi vegfarenda skulu stígar sem ekki eru við upplýstar götur hafa sérstaka lýsingu.

Veitur og lagnir

Hafa skal samráð við Veitur á framkvæmdartíma. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Reykjavíkurborg mun koma fyrir einni tengingu hvers veitumiðils á hverja lóð en lóðarhafar sjá um dreifa og tengja lagnir innan lóða. Hafa skal samráð við Veitur vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulegar færslur lagna. Lagnakvaðir eru merktar á deiliskipulagsupprætti.

Sérákvæði

F1 - Fjölbýlishús 2h + kj

Innan byggingareits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum ásamt kjallara. A.m.k ein tilfærsla skal vera á byggingunni og skal skörun vera 1.5-2 metrar. Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla og skal þakflötur þakin gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Heimilt er að hafa séringgang fyrir hverja íbúð, heimilt er að hafa opna stigaganga. Gera skal ráð fyrir sérnótareitum íbúða á jarðhæð. Skjólveggir og skjólgirndur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppráttum. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum íbúum innan lóðar. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar. Æskilegt er að hafa blandaða íbúðagerð og skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% innan hvernar lóðar.



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1000

Yfirborðsferni fjölbýlishúsa takmarkast við eftirtalin yfirborðsferni; steypt yfirborð, álímdar steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur, þússning, máluð eða ómaluð, vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar, timburklæðningar, álímdar flisaklæðningar.

Eftirtalin yfirborðsferni eru ekki heimil á fjölbýlishúsum; sléttar málmklæðningar með sýnilegum festingum, bárumálmklæðningar, flisaklæðningar með sýnilegum festingum.

F2 - Fjölbýlishús 2-3h + kj

Innan byggingareits er heimilt að reisa fjölbýlishús ásamt kjallara á tveimur til þremur hæðum, þrjár hæðir eru heimilaðar á hluta eða í mesta lagi á helmingi flatarmáls grunnflatar. A.m.k ein tilfærsla skal vera á byggingunni og skal skörun vera 1,5-2 metrar. Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla og skal þakflötur þakin gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Heimilt er að hafa séringgang fyrir hverja íbúð, heimilt er að hafa opna stigaganga. Gera skal ráð fyrir sérnótareitum íbúða á jarðhæð. Skjólveggir og skjólgirndur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppráttum. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum íbúum innan lóðar. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar. Æskilegt er að hafa blandaða íbúðagerð og skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% innan hvernar lóðar.

Yfirborðsferni fjölbýlishúsa takmarkast við eftirtalin yfirborðsferni; steypt yfirborð, álímdar steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur, þússning, máluð eða ómaluð, vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar, timburklæðningar, álímdar flisaklæðningar.

Eftirtalin yfirborðsferni eru ekki heimil á fjölbýlishúsum; sléttar málmklæðningar með sýnilegum festingum, bárumálmklæðningar, flisaklæðningar með sýnilegum festingum.

F3 - Fjölbýlishús 3h + kj

Innan byggingareits er heimilt að reisa fjölbýlishús á þremur hæðum ásamt kjallara. A.m.k ein tilfærsla skal vera á byggingunni og skal skörun vera 1.5-2 metrar. Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla og skal þakflötur þakin gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Einn og sami hönnuður skal vera að parhúsi og gæta skal samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval. Skjólveggir og skjólgirndur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppráttum. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar. Æskilegt er að hafa blandaða íbúðagerð og skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% innan hvernar lóðar.

Yfirborðsferni fjölbýlishúsa takmarkast við eftirtalin yfirborðsferni; steypt yfirborð, álímdar steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur, þússning, máluð eða ómaluð, vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar, timburklæðningar, álímdar flisaklæðningar.

Eftirtalin yfirborðsferni eru ekki heimil á fjölbýlishúsum; sléttar málmklæðningar með sýnilegum festingum, bárumálmklæðningar, flisaklæðningar með sýnilegum festingum.

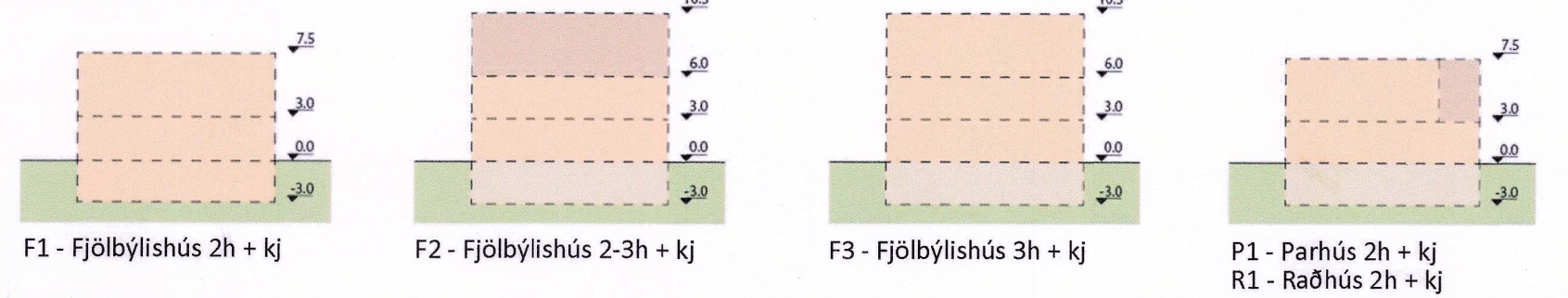
P1 - Parhús 2h + kj

Innan byggingareits er heimilt að reisa parhús á tveimur hæðum ásamt kjallara. Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla. Flatarmál efri hæðar skal vera a.m.k 6m² minna en flatarmál neðri hæðar sem rými fyrir þakgarð/svalir. Annar þakflötur skal þakin gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Einn og sami hönnuður skal vera að raðhúsalengju og gæta skal samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval. Skjólveggir og skjólgirndur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppráttum. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar.

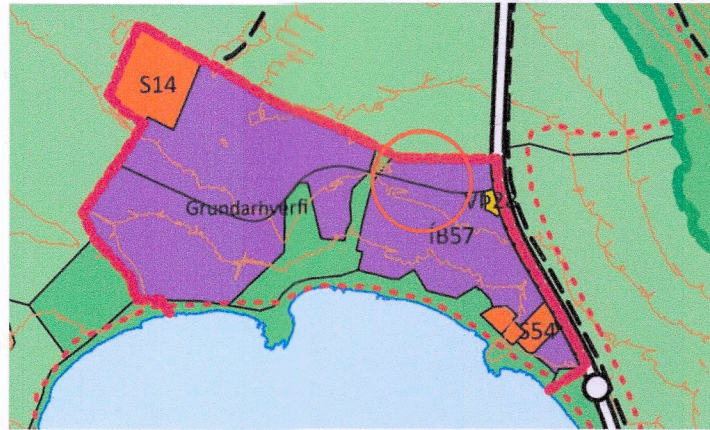
R1 - Raðhús 2h + kj

Innan byggingareits er heimilt að reisa raðhús á tveimur hæðum ásamt kjallara. Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla. Flatarmál efri hæðar skal vera a.m.k 6m² minna en flatarmál neðri hæðar sem rými fyrir þakgarð/svalir. Annar þakflötur skal þakin gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Einn og sami hönnuður skal vera að raðhúsalengju og gæta skal samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval. Skjólveggir og skjólgirndur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppráttum. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar.

Skilmálateikningar

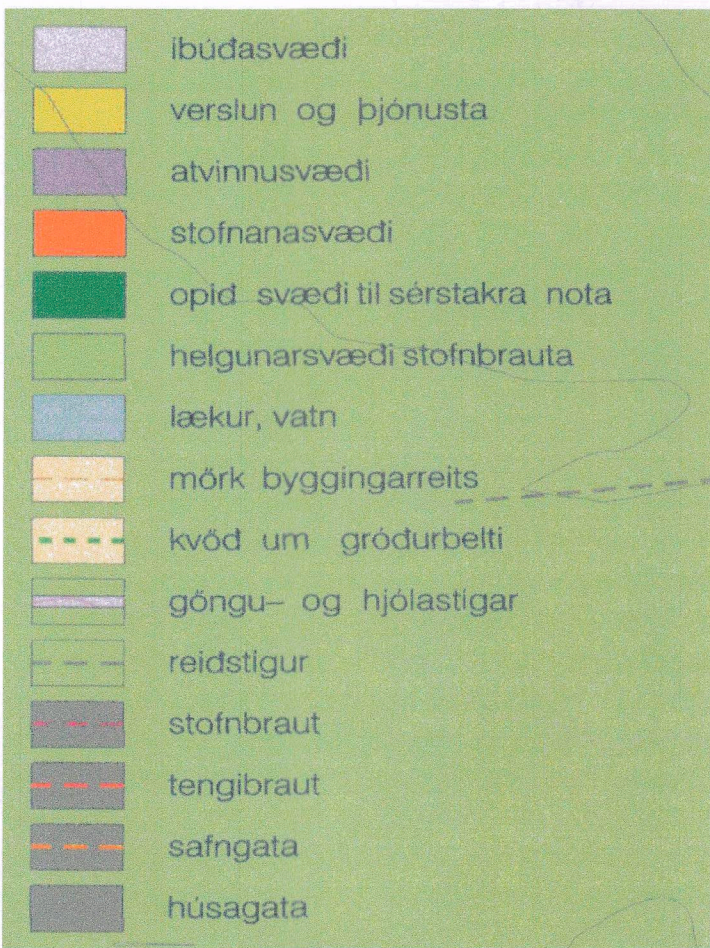


Skilmálatæla									
Lóð	Notkun	Lóðarstærð m²	Hámarks fjöldi íbúða	Háms. Hæð	NHf. Ofanjarðar	Bygginarmagn ofanajarðar m²	Bygginarmagn neðanjarðar m²		
Jörfagrund 68	F1 - Fjölbýlishús	1.306	8	2	7,5	0,49	640	320	
A1	F2 - Fjölbýlishús	1.735	18	2-3	10,5	0,89	1540	600	
A2	F3 - Fjölbýlishús	1.712	21	3	10,5	1,05	1800	600	
A3	P1 - Parhús	770	2	2	7,5	0,61	468	240	
A4	P1 - Parhús	770	2	2	7,5	0,61	468	240	
A5	Bílastæði	1.731	0	-	-	-	-	-	
B1	R1 - Raðhús	1.680	5	2	7,5	0,73	1230	630	
B2	F3 - Fjölbýlishús	1.947	21	3	10,5	0,92	1800	600	
B3	P1 - Parhús	770	2	2	7,5	0,61	468	240	
B4	P1 - Parhús	770	2	2	7,5	0,61	468	240	
B5	Bílastæði	1.525	0	-	-	-	-	-	
Sp	Spennistöð	35	0	1	3	0,43	15	0	
Alls		14.751	81				8.897	3.653	



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR SKV. UPPDRÆTTI MAÍ 1998



VÍÐBÓTARSKÝRINGAR:

