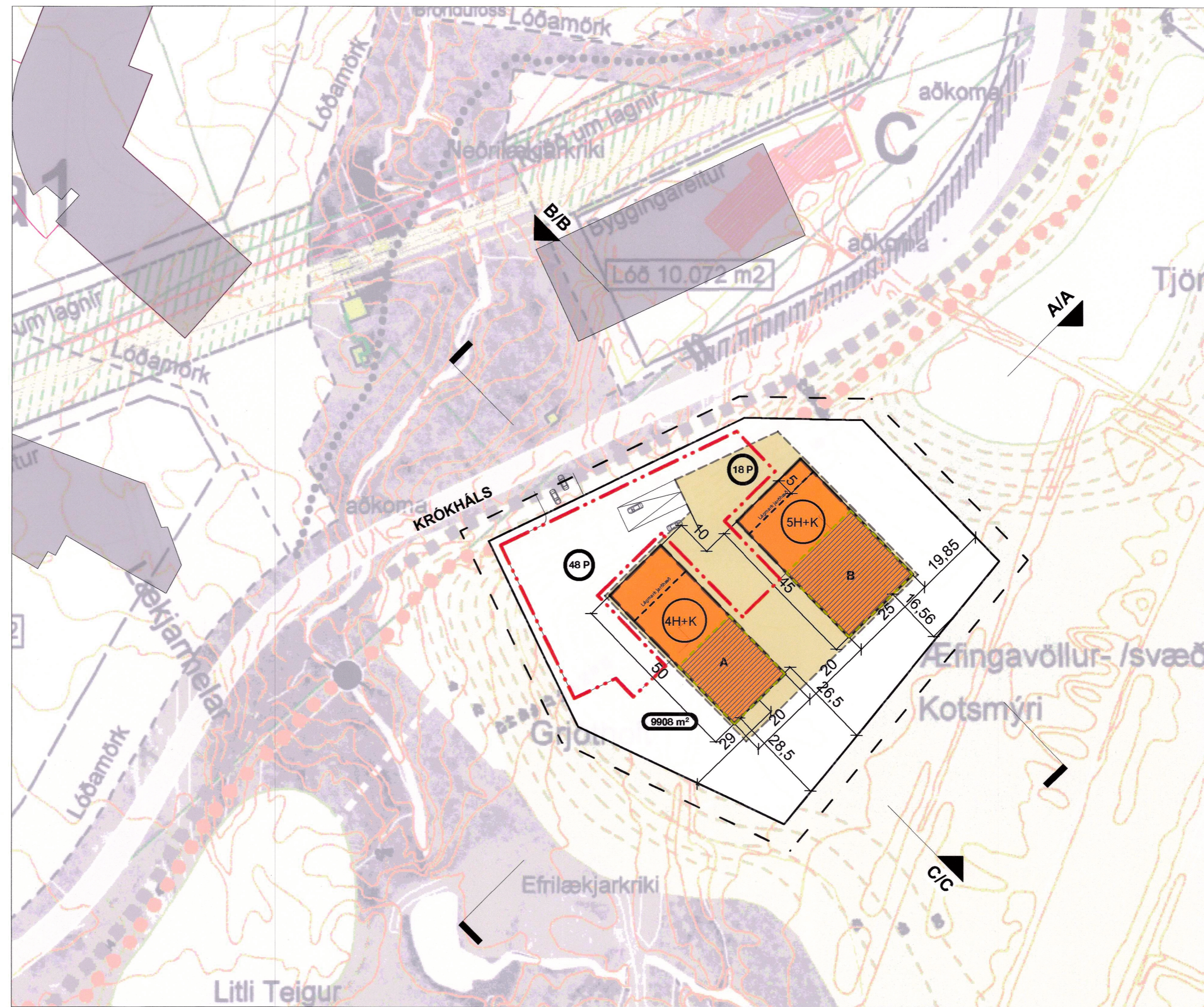
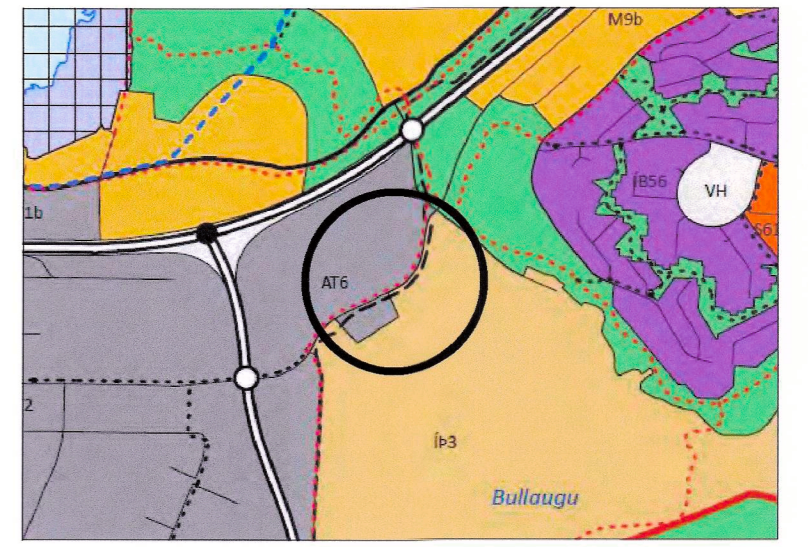


Gildandi deiliskipulagsuppdráttur, Grafarläkur-Stekkjarmór-Djúpidalur, samþykkt 27. mars 2001, skali 1:1000



Deiliskipulagsuppdráttur, skali 1:1000



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2040.

- SKÝRINGAR:**
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
 - Löðarmörk
 - Afmörkun bílastæða á lóð
 - [White box] Núverandi hæðarlínur
 - [Grey box] Núverandi byggingar
 - [Red box] Byggingareitur, flatt þak með granusvæði og þakgarði
 - [Yellow box] Byggingareitur, bílgæmsla/kjallari
 - [Hatched box] Þakgarður
 - [XX] Hæðir húsa / kjallari og ris
 - [X P] Fjöldi bílastæða
 - [100 m²] Lóðarstærð
 - [GK] Aðkomukóti jarðhæðar er skilgreindur sem 0
 - [K] Hæðarkóti

Skýringar frá Gildandi deiliskipulagsuppdrátt,
Grafarläkur-Stekkjarmór-Djúpidalur, samþykkt 27. mars 2001

- [Red box] Athafnalóð
- [Pink box] Lóðabál
- [Light blue box] Afmörkun skipulags
- [Green box] Land GR
- [Dashed line] Löðarmörk
- [Red outline] Byggingareitur
- [Dotted line] Reiðstigur
- [Red dots] 3 m stigur
- [Dashed line] Útivistastigur
- [Light green box] Skógrækt
- [Light purple box] Fréveita
- [Light blue box] Vatnsveita
- [Yellow box] Formmjar
- [Red box] Byggingar sem fara

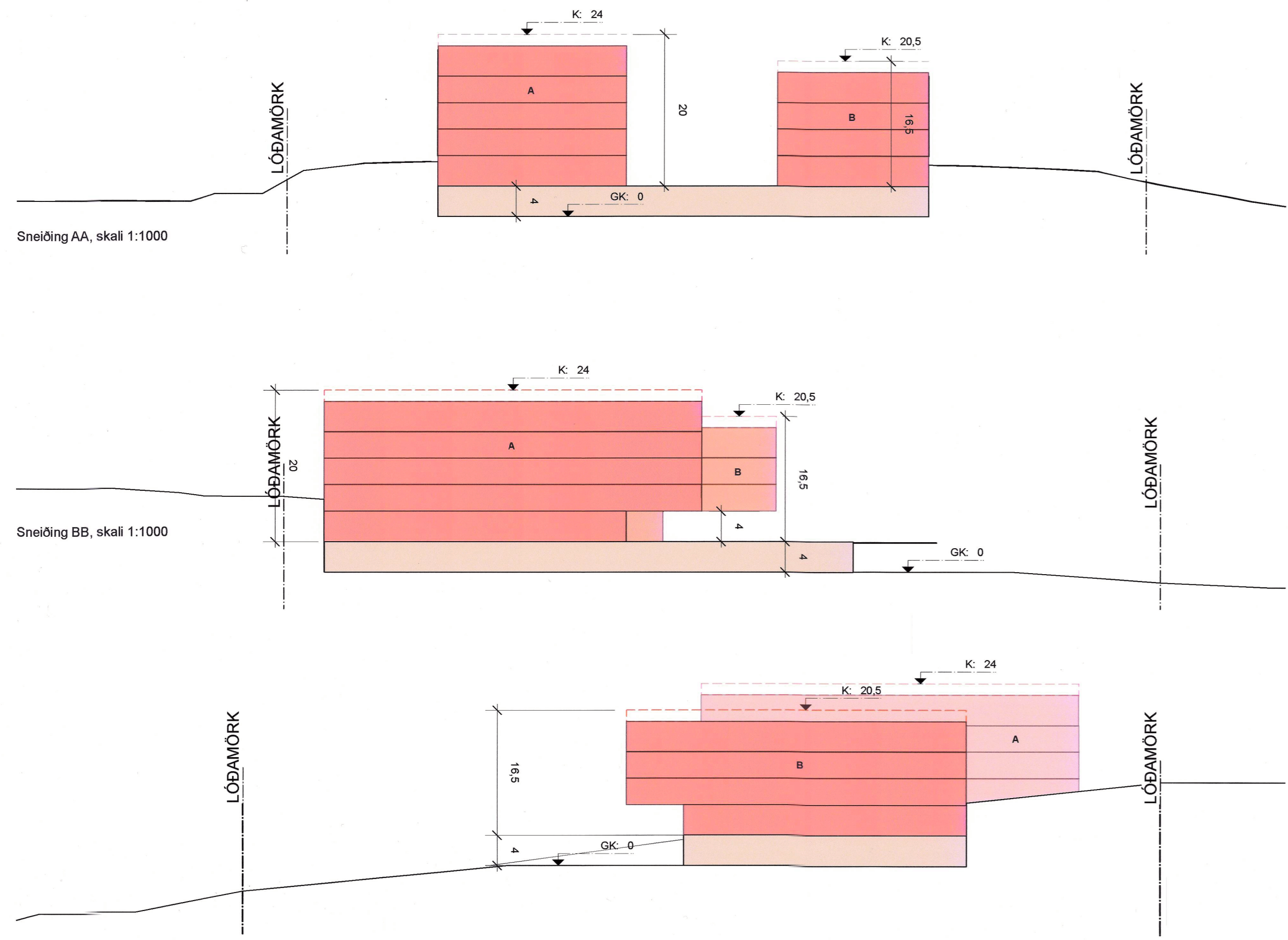
Breytingar dags. 11.04.2022 skv. athugasemdum eftir kynningarferli:

Staðsetningar byggingarmassa hafa verið færðar til á lóð og hafa færst frá löðarmörkum til norðurs og austurs um allt að 15 m til að tryggja fjarlægð frá æfingarsvæði GR. Geri er ráð fyrir netum við löðarmörk til norðausturs sem skil hanna í samráði við GR. Samráð hefur verið haft við Veitur um tilfærslu bygginga vegna fráveitu frá lóni og hafa verið samráð við veitur við gerð aðkomubúrar yfir læk frá götu til að tryggja nægt flæði vatns. Þrívíðarmyndir og skuggavarpmyndir hafa verið upplærðar eftir breytingu.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samrámi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í deiliskipulags- og samþingursráði þann 27. apríl 2022 og í borgarráði þann 5. maí 2022.

Tillagan var auglýst frá 1. júlí 2021 með athugasemdadresi til 2. júlí 2021.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. júlí 2021.



6 Almennir skilmálar

6.1 Almenn
Skilmálar þessir gilda fyrir hild afmarkaða skipulagsvæði og eru almenns eðlis.

6.2 Hönnun mannvirkja
Hönnunir skulu vera í samrámi við milli- og hæðarlóð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og formur líg og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkvæmlega byggingarmassa og Reykjavíkurborgar regja til um. Líg er áhersla á góða mannvirkja á deiliskipulagsvæðinu - að þessu hluta til gegna, eða vandað og virðisaukið fyrir umhverfið og samfélagið.

6.3 Mæli- og hæðarlóð
Útbúið verði mæli- og hæðarlóð sem kvæða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum og kvæði.

6.4 Byggingareitir og byggingarlínur
Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrátt, bæði í grunnmynd og sniðmynd. Dýpt byggingareits, hæðir húsa, þakhalli o.fl. koma fram í skilmálum eða á uppdrátt. Byggingar línu eru innan byggingareits nema annað komi fram í sérskilmálum.

6.5 Hlúðarhlöð og þök
Hlúðarhlöð á reitnum eru frá fjórjum hæðum upp í fimm hæðir. Þakform skulu vera flöt og skil nýta þök undir þakgarði, þök skulu að lágmarki hafa 50% græn svæði.

6.6 Aðkomur í byggingar, innangangur og aðgangur
Á hverri lóð skal tryggja gott aðgangur gesta, reysihalla og sorphúru.

6.7 Útlit og yfirbragð bygginga
Lagga skal áhersla á græn og mættarfulli höldaryfirbragð bygginga. Trygga skal falllegt yfirbragð, uppbot og ástand sem skal undirþeglast í hlutföldum, efnisvali og formi.

6.8 Útlit og yfirbragð lóða
Vanda skal til hönnunar og fráganga lóða. A.m.k. 50% yfirbragð lóða skal vera gopndregt og 60% yfirbragð bílastæða. Heimilt er að reisa stöðveggi til norðurs og vesturs til að vinna með landhalla við aðkomu an annars er ekki heimil að grúa á löðarmörkum. Líg er áhersla á að græn svæði umhverfis byggingar myndi einn hlaða og sé í samrámi við útivistarsvæði GR. Líg er þarf staðsetninga reita og tjána af æfingarsvæði GR til austurs í samráði við GR sökum nálægrar við æfingarsvæði Bása. Mannvirki leggjast inn í landhalla og ekki er heimil að grúa frá þeim vegna m.a. aðgangi eða ljóspó. Nota skal gróður til að afmarka svæði. Lóðarmörk skal liggja fyrir og samþykkt samhlöð byggingarfundaratriðningum.

6.9 Almenningsvæði
Halda skal í þann gróður sem fyrir er utan byggingareita og tölva dvalarsvæði þar sem því verður við komið. Gönguleiðir tengast gönguleitum á aðliggjandi lóðum. Vanda skal til fráganga almenningsvæða, koma fyrir ástundugum lauffim og skránum tizim með lóðum Krókháls. Reiðstigur sem liggur sunnan við Krókháls þverar innkyrsla á lóðum og skal merkja sérstaklega til að tryggja öryggi allra vegfaranda.

6.10 Lýsing
Áhersla er lögð á lágmarkur ljósmengun frá byggingum og á lóð. Forbát skal óþarfa lýsing um form þess sem nauðsynlegt er til þess að tryggja öryggi s.a. á bílastæðum og gönguleitum.

6.11 Bílastæði og hljástæði
Fyrirkomulag bílastæða og fjöldi þeirra á deiliskipulagsvæðinu skal vera í samrámi við bíla- og hljástæðastofun Reykjavíkurborgar. Reglur um fjölda bíla- og hljástæða í Reykjavík. Fyrir starfsemi skrifstofu, ónað, vöngumunur eða hljóðun þeirra. Efnislega ákveðnum um fjölda bílastæða skal taka við afgreidda byggingarleyfis með hljóðun af starfsemi. Skilmálatilfar gefur til kynna hver fjöldi bílastæða yfir miðað við mismunandi starfsemi. Vörðum um fjölda hljástæða eru ákkréind sem lágmark. Reglur um lóðum um hvernig ákvarða skal fjölda hljástæða en í þeim eru jafnframt lóðuminnar kröfur um tegund hljástæða og aðgangi. Fjöldi hljástæða skal metta frá mismunandi þáttum, s.a. tegund hljástæða, staðsetning, nálægð við almenningsangöngur og gæðum hljástæðakerfis í næsta nágræmi. Hljóstæðum er skipti í tvo flokka, langstíttu og skammtastíttu. Sjá nánar í reglum. Í lágmarki um fjölda hljástæða á svæðinu við Krókháls er 0,5-2 hljóstæði á hverja 100 fm fyrir skrifstofubyggingar, 2-3 hljóstæði á hverja 100 fm fyrir vöðum. Vei skal huga að snöðvæðing koma þar fyrir gróðurgröður með lóðum landhalla og bílastæða og hanna skal bílastæði og umhverfi þess í samrámi við nærliggjandi útivistarsvæði GR. Almörkun bílastæða er sýnd á grunnmynd deiliskipulags og er bændi.

6.12 Sorp- og endurnýtsla
Sorp og endurnýtsla aðstöðu skal leysa innan byggingareits.

6.13 Gróður
Halda skal í gróður sem fyrir er á svæðinu, nema í þeim tilfallum þar sem byggingareitir nýbygginga skerða gróðurinn. Tillagan gerir kröfu um aukna gróður, tré og ljággöður.

6.15 Hljóðhlöð
Hljóðhlöð skal vera í samrámi ákvæði reglugerðar um hávaða í samrámi við landnotkunarlökk aðalskipulags. Hljóðhlöð á reitnum skal uppfylla ákvæði gildandi reglugerðar um hávaða.

6.16 Hlágmarkur ofanváttslausnir
Alls yfirbragð á lóðum skal meðhöndlað með hlágmarkur ofanváttslausnir sem hluti af hönnun allra mannvirkja og löðum að teknu tilliti til aðliggjandi lóða, gæta og almenningsvæða. Hlágmarkur ofanváttslausnir munu draga úr álagi á veltiferki á samt þá að hafa jákvæð áhrif á loftslag og nærumhverfi.

Skilmálatífla	Fermetrar	Ef skrifstofur: Bílastæði hámark 1. stæði pr. 75 m ² .	Ef lóðnum: Bílastæði hámark 1. stæði pr. 100 m ² .	Ef vöngumunur: Bílastæði hámark 1. stæði pr. 360 m ² .
Lóð	9908			
Bílastæðaplön	3196			
Bílastæðakjallari	3960			
Krókháls A - 4 hæðir	5500	125	55	15
Krókháls B - 5 hæðir	3800	51	38	11
Samtals m. bilg.	13280	176	93	26
Nýtingarhlutfall	1,34			