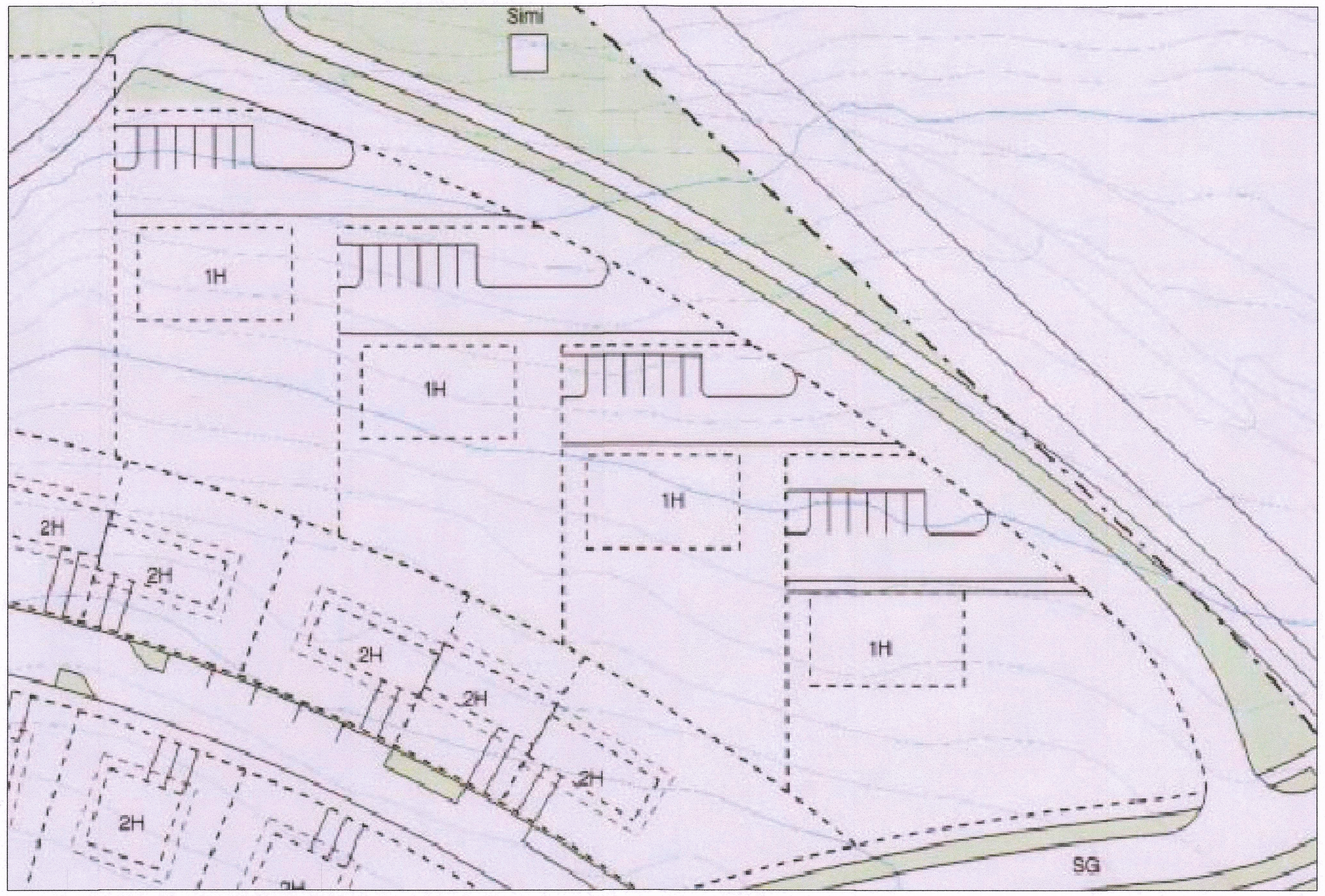
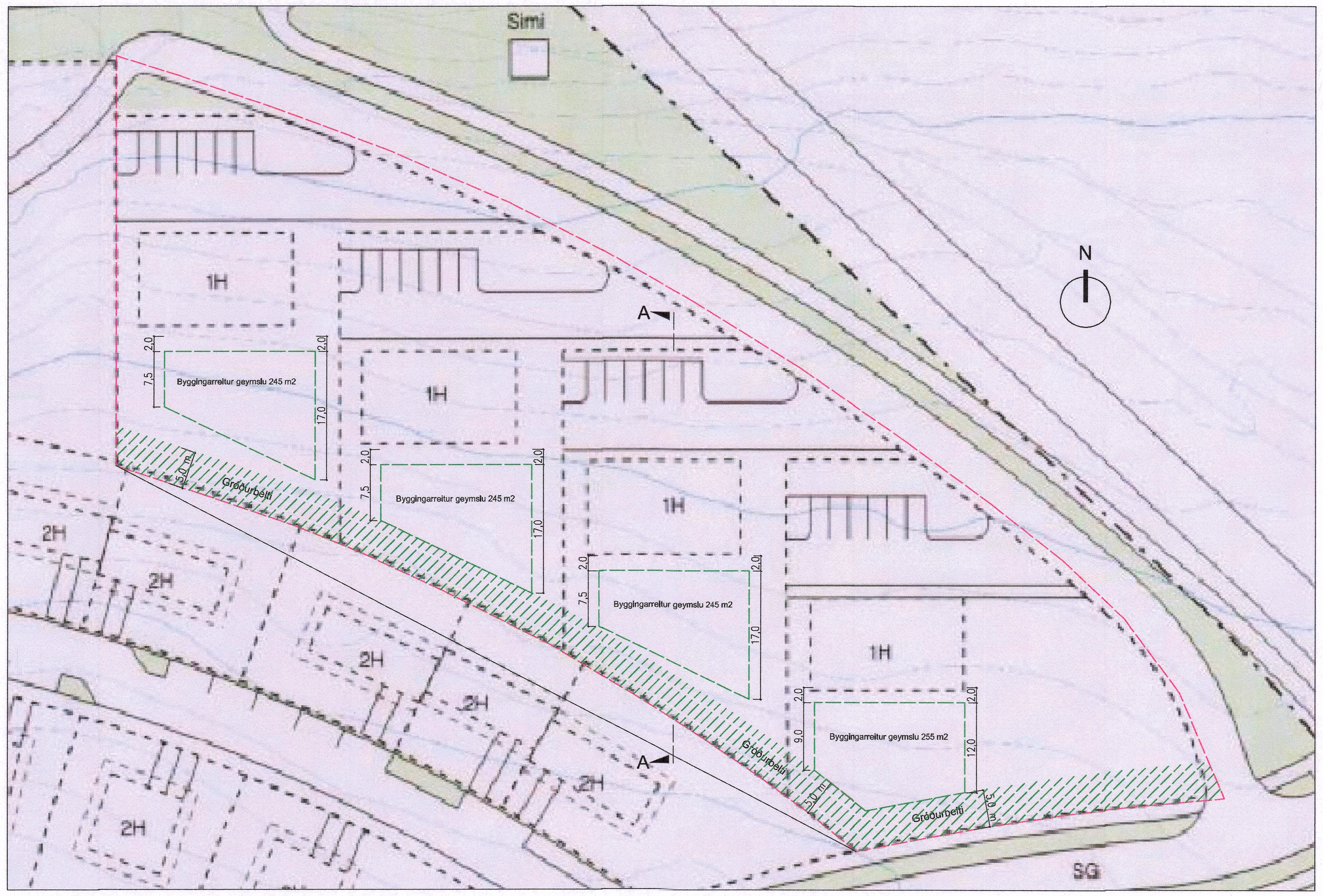
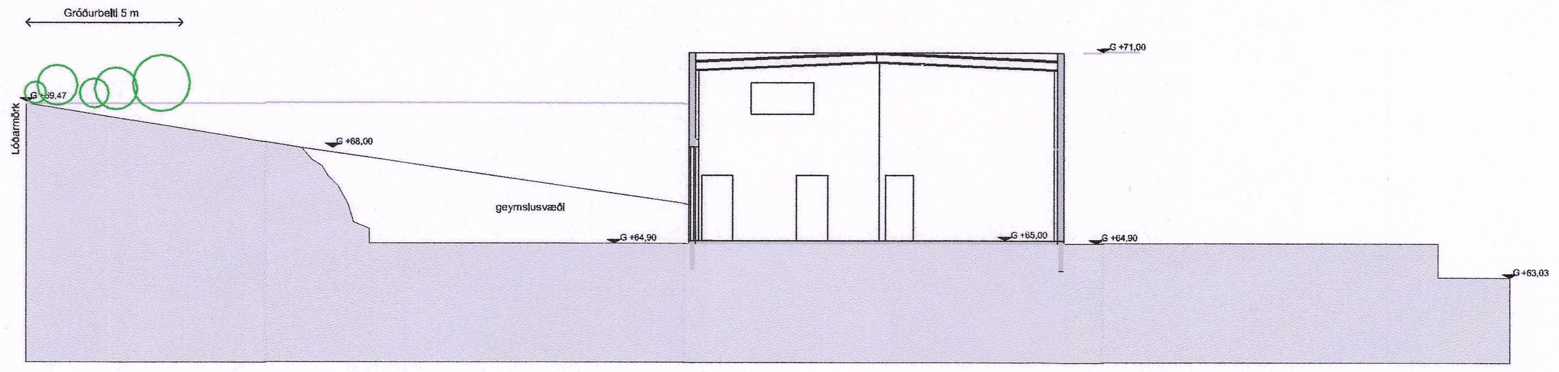
Deiliskipulag Grafarholts, svæði 3 - Deiliskipulagsbreyting fyrir Jónsgeisla 89 -95



Gildandi deiliskipulag mkv. 1:500 - Staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 30. ágúst 1999



Breytt deiliskipulag mkv. 1:500



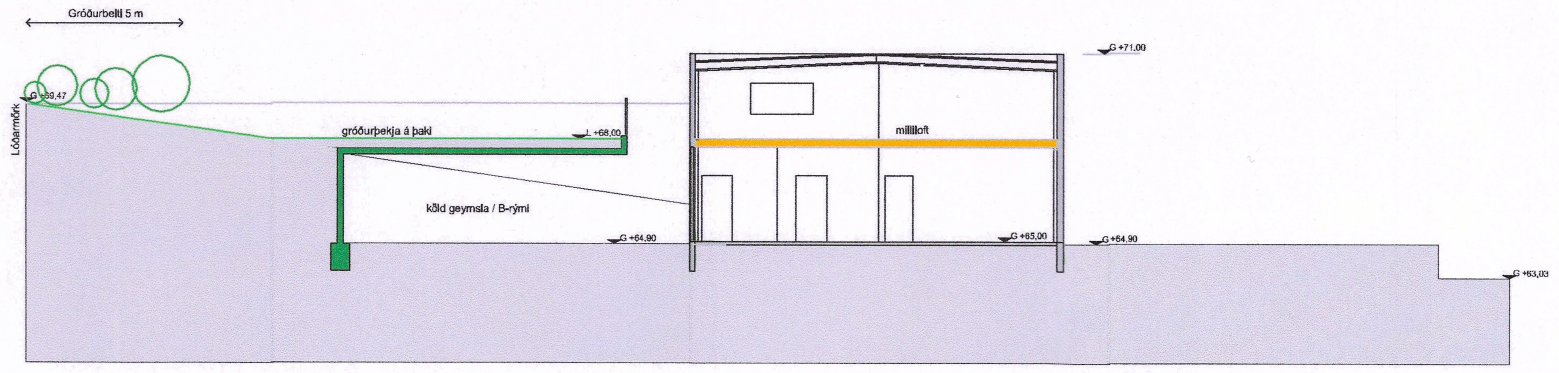
Snið núverandi ástand mkv. 1:200

Skilmálar fyrir breytingu:

Lóðir	byggingarmagn 1. hæð	Byggingarmagn milliloft
Jónsgeisli 89	240 m2	100 m2 – Deiliskipulagsbr. staðf. í B-deild 2.01.2007
Jónsgeisli 91	240 m2	
Jónsgeisli 93	240 m2	
Jónsgeisli 94	310 m2	

Núverandi ástand

Í gildi er deiliskipulag fyrir Jónsgeisla, Grafarholt svæði 3, sem tók gildi árið 1999. Deiliskipulagsbreyting fyrir lóðina við Jónsgeisla 89 var samÞykkt í borgarráði árið 2006. Breytingin fólst í auknu byggingarmagni innan byggingarreits og innan Þegar byggðs húsnæðis í formi millilofts, allt að 50% af grunnfleti húss.



Snið A-A breyting mkv. 1:200

Skilmálar eftir breytingu:

Lóðir	byggingarmagn 1. hæð	Byggingarmagn milliloft	Opið Þak yfir geymslusvæði baklóðar
Jónsgeisli 89	240 m2	120 m2	245 m2
Jónsgeisli 91	240 m2	120 m2	245 m2
Jónsgeisli 93	240 m2	120 m2	245 m2
Jónsgeisli 95	310 m2	155 m2	255 m2

Breytt deiliskipulag

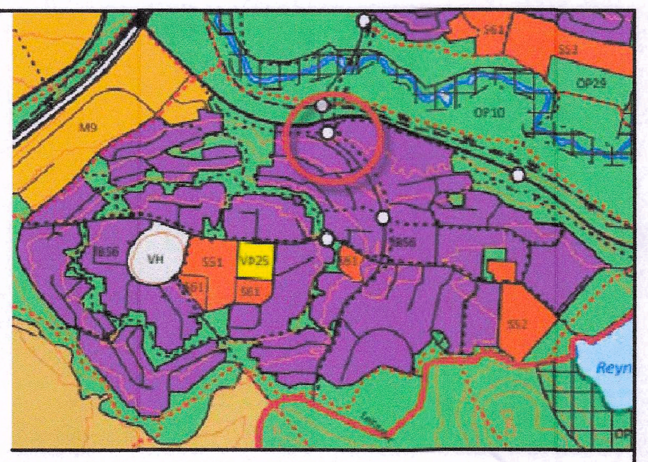
Tillaga að breytingu deiliskipulags á lóðunum við Jónsgeilsa 89–95 er í samræmi við helstu markmið Aðalskipulags Reykjavíkur, AR 2040, varðandi hagkvæma nýtingu lands, sjálfbæra Þéttingu byggðar og aukna möguleika á fjölbreyttri atvinnustarfsemi með lágmörkun kolefnispors að leiðarljósi. Breytingin felur í sér bætta nýtingu bakhlutalóða Jónsgeilsa 89–95 í formi yfirbyggðra geymslusvæða. GróðurÞekja á Þökum yfir geymslusvæðum viðheldur grænni ásynd svæðisins og stuðlar Þar með að auknum gæðum umhverfis á svæðinu. Fjölgun fermetra innan Þegar byggðra húsa í formi millilofta mun ekki hafa áhrif á ásynd Þeirra og fellur Því vel að framan greindum markmiðum aðalskipulags.

Breyting felst í Því að heimila milliloft á lóðunum við Jónsgeilsa 89–95, stærð má vera allt að 50% af grunnfleti húss. Fyrirkomulag millilofta er að öðru leyti frjálst. Skilgreindir verða nýjir byggingarreitir á baklóðum fyrir kaldar geymslur yfir geymslusvæðum, hámarks grunnflötur Þeirra er skilgreindur á uppdrætti og í töflu. Bil á milli Þaka yfir geymslusvæðum og bygginga skal vera að lágmarki 2 m. Ganga skal frá yfirborði Þaks með gróðurÞekju sem samræmist aðliggjandi gróðursvæðum s.s. grasi eða holtagróðri. Ofan á Þaki geymslurýma skal leitast eftir að skapa óreglulegt yfirborð og líkja Þannig eftir móanum sem er á svæðinu í dag. Undirlag gróðurs ofan á Þökum skal vera að lágmarki 30 cm Þykkt.

Flutningur á núverandi gróðri:
Almennt skal varðveita og endurnýta Þann gróður sem er til staðar á svæðinu í dag. Flytja skal stærri tré og runna og gróðursetja á milli lóða.

Við suður lóðarmörk sem liggja að íbúðabyggð skal gera ráð fyrir 5 m breiðu gróðurbelti. Í gróðurbelti eru eftirtaldar trjá- og runnategundir heimilar: Birki, Selja, íslenskur Reynir, Hlynur, Elri, Heggur, Silfurreynir, Alpareynir, Úlfareynir, Blátoppur, Yllir, Stórkvistur, Reyðiblaðka, Sýrena, Gljámispill, Sunnukvistur, Birkikvistur, Dögglingskvistur, Kopareynir og Runnamura, eða aðrar lágvaxnar íslenskar runna- og trjátegundir.

Að öðru leyti halda eldri deiliskipulagsskilmálar gildi sínu Þ.m.t skilmálar um fjölda bílastæða, eitt bílastæði skal vera á hverja 35 m2 húss.



Aðalskipulag Reykjavíkur - AR 2040

Skýringar:

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Hámarks byggingarreitir geymsla / B-rýma
- Milliloft
- Köld geymsla / B-rými
- 5 m gróðurbelti

SamÞykktir:

Deiliskipulagsbreyting Þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samÞykkt
Vá emb.afgr.fskipulagsfulltrúa Þann 12. september 2024

Tillagan var grenndarkynnt frá 7. ágúst 2024 með athugasemdafresti til 4. september 2024

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda Þann 4. október 2024

REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

VERKHEITI
GRAFARHOLT-SVÆÐI-3

VERK
JÓNSGEISLI 89-95
DEILISKIPULAGSBREYTING

MÁL	DAGS.
1:200/1:1000	27.05.2024
VERKNÚMER	**TEIKNINGANÚMER**
2-24	1.0

Ólafur Melsted landslagsarkitekt kt. 021265-3819

Árni Jón Sigfússon arkitekt kt. 220169-2949

Friggjarbrunnur 35 - 113 Reykjavík
sími: 8966630 - sigfusson@simnet.is