



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Reykjavík, 5. febrúar 2025  
USK24050161

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 5. febrúar 2025 um eftirfarandi mál:

### **Grafarlækur-Stekkjarmóar-Djúpadalur - Breyting á deiliskipulagi - Grafarlækur 2-4**

Lögð fram að nýju umsókn Teiknistofunnar Storð ehf., dags. 14. maí 2024, ásamt bréfi Hermanns Georgs Gunnlaugssonar, dags. 14. maí 2024, um breytingu á deiliskipulagi Grafarlækjar-Stekkjarmóa-Djúpadals vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Grafarlæk. Í breytingunni sem lögð er til felst að koma fyrir byggingarreit fyrir vélageymslu Golfklúbbs Reykjavíkur og og steipt hólf eða gryfjur fyrir efnislager, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Storð ehf., dags. 15. janúar 2025. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
*Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða*  
*Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: Bréf umsækjanda, dags. 14. maí 2024 og uppdr. Teiknistofunnar Storð ehf., dags. 15. janúar 2025.

Reykjavík, 14. maí 2024

## Efni: GR Grafarholt - Breyting á deiliskipulagi vegna áhaldahúss – Fyrirspurn.

Teiknistofan Storð hefur verið falið að vinna að fyrirspurn vegna breytingar á deiliskipulagi fyrir Golfklúbb Reykjavíkur á Grafarholtsvelli, en fyrir liggur samþykkt deiliskipulag Grafarlæk-Stekkjarmóa-Djúpadal sem var upphaflega samþykkt 27. mars 2001 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 29. júlí 2001.

GR hefur um nokkurt skeið rýnt mögulegar staðsetningar á vélageymslu ásamt starfsmannaaðstöðu viðhalds og athafnasvæði vegna efnisgeymslu og með vaxandi kröfum um gott viðhald er þörf á að bæta aðstöðu fyrir viðhald á golfvelli. Fjórir staði innan golfvallarsvæðisins voru skoðaðir og voru m.a. skoðað að stækka lóðina við Hádegimóa 8, rýnt svæði neðan við Hádegismóa 10, á svæði milli aðkomuvegs við hringtorg við Krókháls – Vínlandsleið og miðlunartjarnar og að lokum norðvestan við núverandi bílastæði við Golfskálaveg 2-4.

Það var niðurstaða forráðmanna GR að ný vélageymsla við Golfskálaveg í framhaldi af núverandi bílastæðum væri skynsamlegasti kosturinn. Til að skapa þá aðstöðu er æskilegast að hliðra til núverandi göngustíg frá Ólafsgæisla niður að hringtorginu við Golfskálaveg. Við það veður til byggingarreitur fyrir vélageymslu sem getur að hluta til fallið inn í landið og skapað aðstæður fyrir efnisgeymslu í tengslum við viðhald golfvallarins. Við þetta verður til mjög hentugt athafnasvæði viðhaldsdeildar GR og truflun á umferð vegna aðfanga og viðhald vallarins haldið í lágmarki. Nánari upplýsingar er að finna í meðfylgjandi kynningu á pdf-formi dagsett 12. apríl 2024.

Í meðfylgjandi uppdraetti með fyrirspurninni er búið að útfæra tillögu með hliðrun á núverandi göngustíg, afmarka byggingarreit fyrir áhaldahús og útfæra aðkomu og athafnasvæði fyrir viðhaldsdeild GR. Með þessari útfærslu verður hægt að útfæra þetta svæði án þess að truflun verði á notkun golfbrautanna og vera að með umferð innan golfvallar vegna aðfanga og umferðar tengdri efnisgeymslu. Núverandi trjágróður með fram Golfskálavegi mun halda sér. Við frágang á vélageymslu og hæðarlegu á byggingunni verður óveruleg eða engin truflun á ásynd frá Ólafsgæisla með þessari framkvæmd.

Fyrirspurnin núna snýr að eftirfarandi atriðum.

- Er mögulegt að núverandi göngustíg frá Ólafsgæisla verði hliðrað til á 150 metra kafla til að koma fyrir byggingarreit fyrir áhaldahúsi og snyrtilegu athafnasvæði við áhaldahús?
- GR óskar eftir því að fá að leggja inn tillögu að deiliskipulagsbreytingu þar sem skilgreindur verður byggingarreitur fyrir allt að 600 m<sup>2</sup> áhaldahúsi sem falli að hluta til inn í landið og útfæra athafnasvæði og efnisgeymslu utanhúss fyrir viðhaldsdeild GR.

Fyrir hönd GR er óskað eftir því að embætti skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar taki fyrirspurnina til umfjöllunar.



Hermann Georg Gunnlaugsson,  
landslagsarkitekt FÍLA og skipulagsfræðingur SFFÍ  
Teiknistofan Storð ehf - Laugavegi 178 – 105 Reykjavík

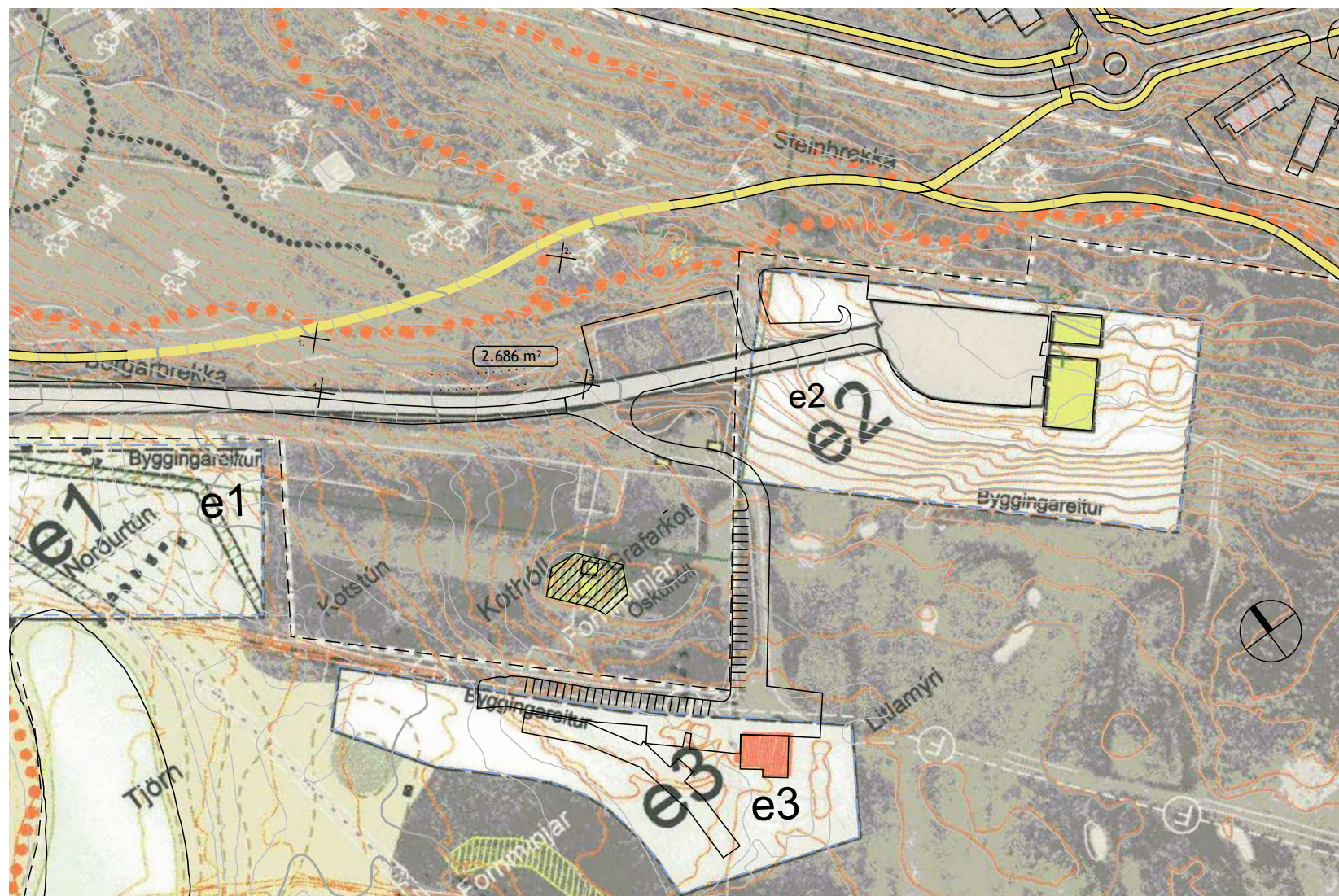
### Fylgigögn:

- Uppdráttur sem sýnir mögulega breytingu á deiliskipulagi Dags. 13. maí 2024. Dsk-01
- Kynning á uppbyggingu á áhaldahúsi og athafnasvæði viðhaldsdeildar GR. Dags. 12. apríl 2024.



# Deiliskipulag: Grafarlækur - Stekkjarmóar - Djúpidalur - TILLAGA

M 1:2.000



Gildandi deiliskipulag M 1:2000

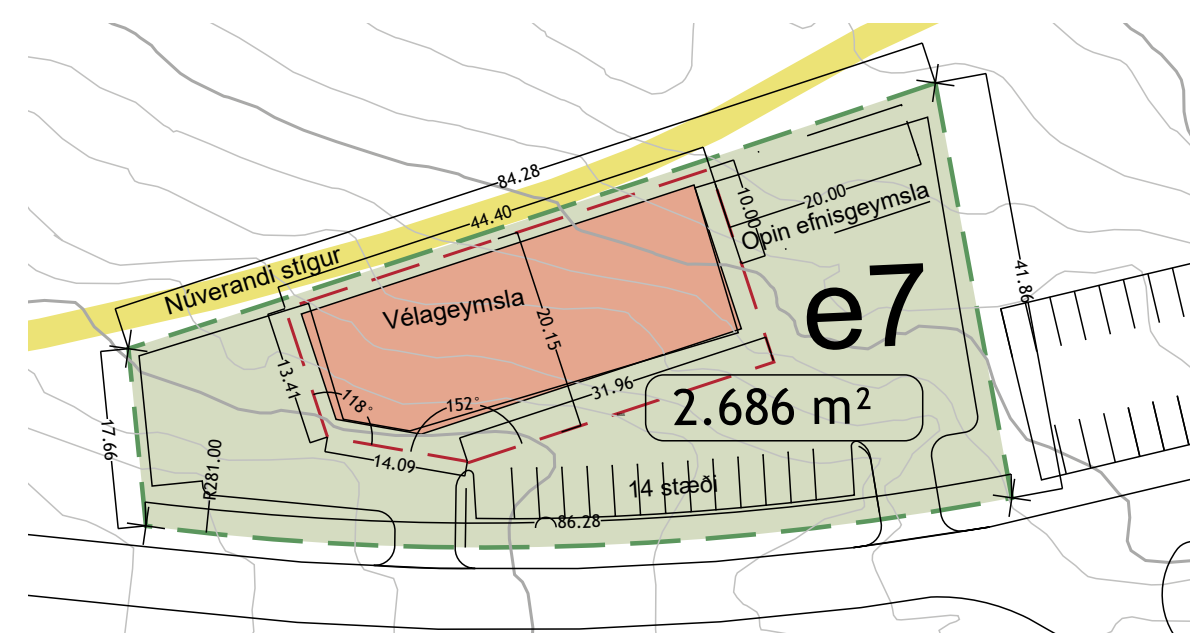
## Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag var samþykkt og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 29. júlí 2001.

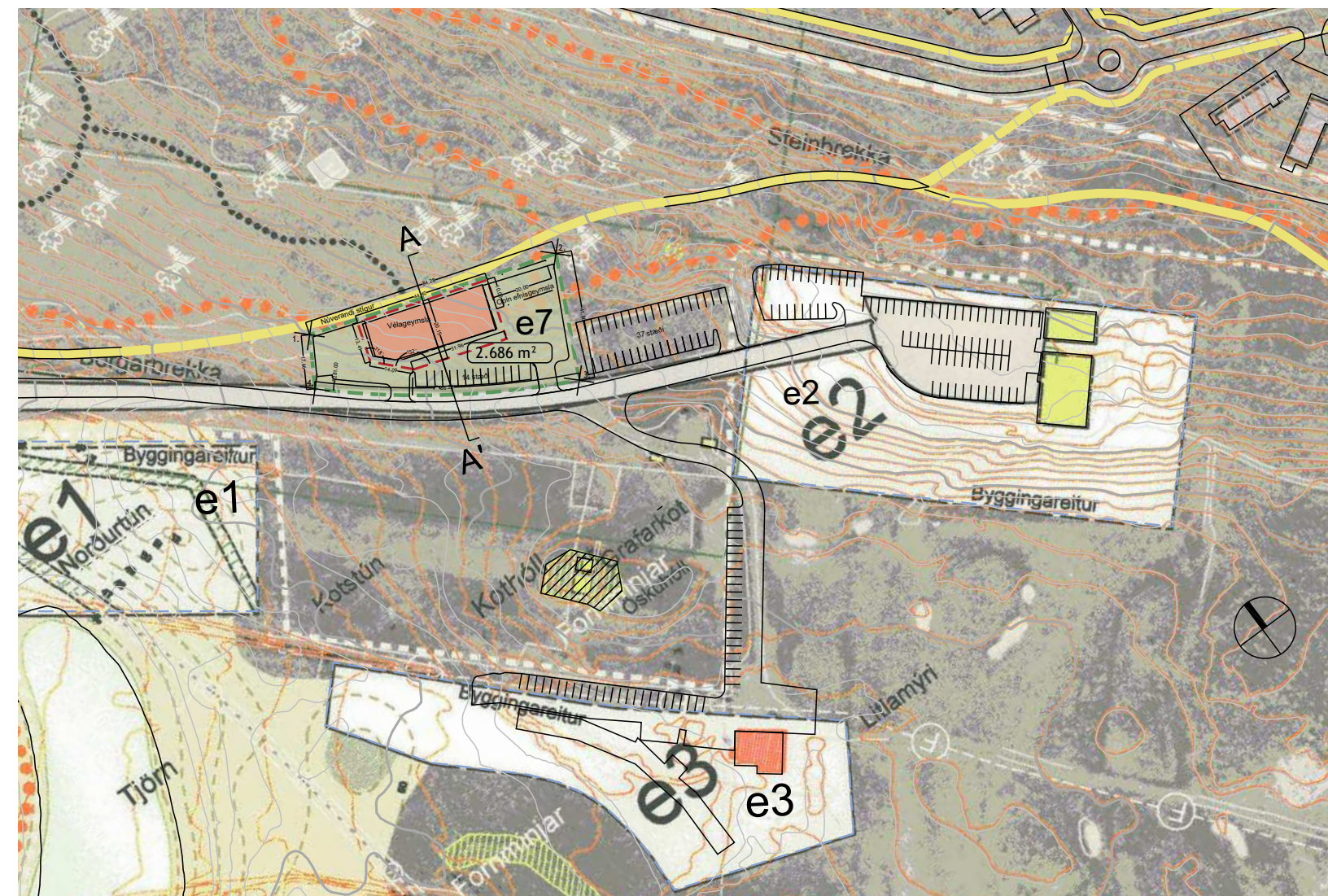
- e - Skilmálar fyrir golfvöll
- e1 - Byggingareitur fyrir vélageymslu golfklúbbs GR 4.675 m<sup>2</sup> hámarks byggingarmagn 700 m<sup>2</sup>
- e2 - Byggingareitur fyrir núverandi golfskála og viðbyggingar 6.201 m<sup>2</sup> hámarks byggingarmagn 800 m<sup>2</sup> bílastæðakröfur: 100 <
- e3 - Byggingareitur fyrir golfæfingaskýli og þjónustubyggingu 10.150 m<sup>2</sup> hámarks byggingarmagn 800 m<sup>2</sup> bílastæðakröfur 30 <
- e4 - Byggingareitur fyrir þjónustubyggingu við holu nr.10 1.800 m<sup>2</sup> hámarks byggingarmagn 100 m<sup>2</sup>

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar er varða golfvöllinn

- e5 - Á reitnum er heimilt að reisa vélageymslu allt að 1.000 m<sup>2</sup> að grunnflatarmáli
- e6 - Á reitnum er gert ráð fyrir steiptum hólum (grifjum) fyrir efnislagnir allt að 275 m<sup>2</sup>



Skýringarmynd A M 1:750



Breyting á deiliskipulagi - TILLAGA M 1:2000

## Breyting á deiliskipulagi - TILLAGA

- e7 - Byggingareitur fyrir vélageymslu golfklúbbs og steipt hól eða grifjur fyrir efnislager. Hámarks byggingarmagn 600 m<sup>2</sup> og þakhalli frjáls. Hámarkshæð byggingar vélageymslu 7 m frá neðstu gólflötu skv. skilmálum e. Hámarkshæð stoðveggja á steiptum hólum eða grifjum 3 m.

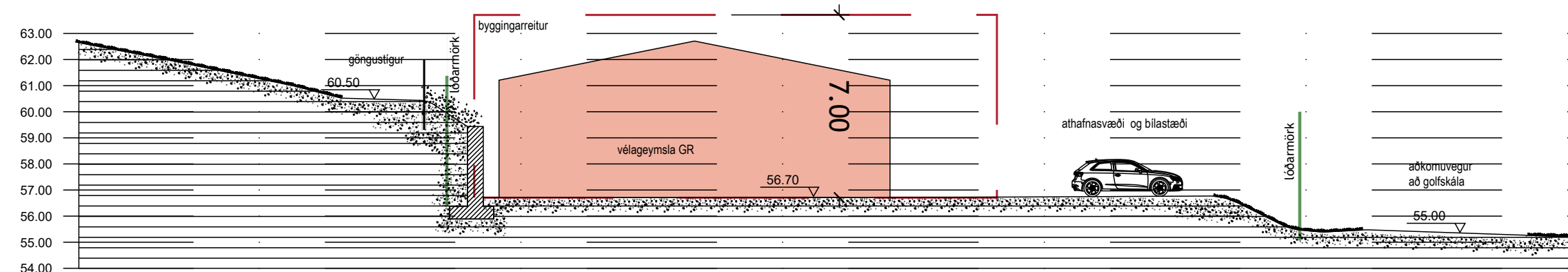
Bílastæði tengd vélageymslu eru samtals 14 bílastæði og fjöldi starfsmanna viðhaldsdeildar GR í Grafarholti eru 20 manns.

Út frá reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík á svæði eru bílastæði við 600 m<sup>2</sup> vélageymslu reiknuð út frá 80 m<sup>2</sup> fyrir skrifstofurými sem eru 2 bílastæði eða 80 m<sup>2</sup> / 40 m<sup>2</sup> og 520 m<sup>2</sup> iðnaðarrými sem eru 7 stæði miðað við 520 m<sup>2</sup> / 75 m<sup>2</sup>. Vegna þess fjölda starfsmanna sem starfar við golfvöllinn á álagstímum og yfir sumartímum eru skilgreind 3 viðbótarstæði vegna starfsmannafjölda og samtals 2 stæði fyrir hreyfihamlaða. Heildarfjöldi eru 14 bílastæði á lóðinni. Reglurnar segja til um 4 hjólastæði, en bætt er við 6 hjólastæðum fyrir þá starfsmenn sem eru umfram fjölda bílastæða á lóðinni. Samtals er 10 hjólastæði á lóðinni.

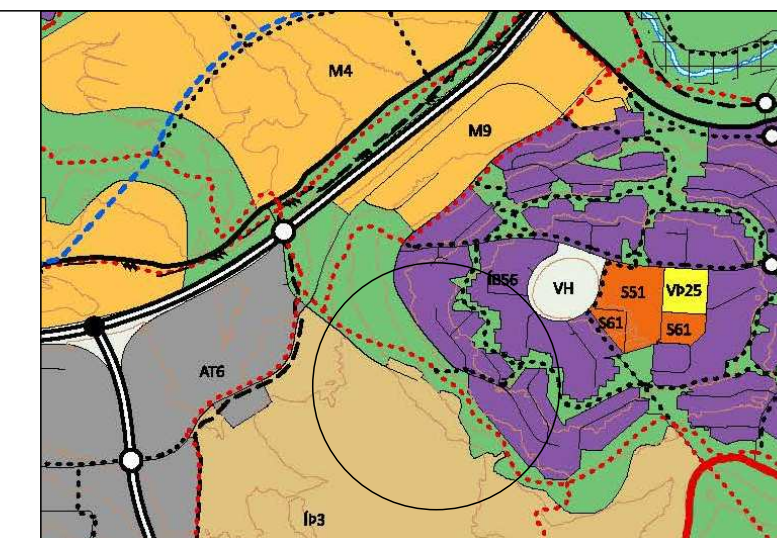
Við frágang lóðar skal vanda allan frágang á lóðinni og við bygginguna þannig að framkvæmdin verði til fyrirmyndar og leitast skal við að byggingin falli vel að nærumhverfinu, landinu og gæði það lífi með vönduðum frágangi.

Byggingin skal vinna með landslaginu, þ.e. falla vel að lóð, hæðarlegu, aðkomu, bílastæðum og göngustíg sem sem liggur meðfram ofanverðri byggingunni. Með aðalteikningum af byggingum skal fylgja lóðarteikning, þ.e. séruppráttur af lóð frá landslagsarkitekt sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar og gróðri á lóðinni. "

Allir aðrir skilmálar óbreyttir.



Sniðteikning A - A' M 1:200



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

## Skýringar

- Byggingarreitur
- Land GR
- Lóðarmörk
- 10.023 m<sup>2</sup> Lóðarstærð
- Bygging
- Steipt hól
- Göngustígur
- Formminjar

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

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
og í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Grafarlækur-Stekkjarmóar-Djúpidalur  
Deiliskipulagsbreyting  
TILLAGA

Mæilvarði 1:2.000	Hannað HGG, MB	Tekning nr. <b>dsK-01</b>
Dagsetning 15. janúar 2025	Breyting HGG, MB	Bláðstærð A2



Hermann Georg Gunnlaugsson  
landslagsarkitekt FÍLA  
Laugavegi 168 - 105 Reykjavík  
511 1820 - 862 1642  
netfang: tstor@tstord.is  
veffang: www.tstord.is