

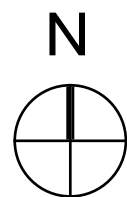
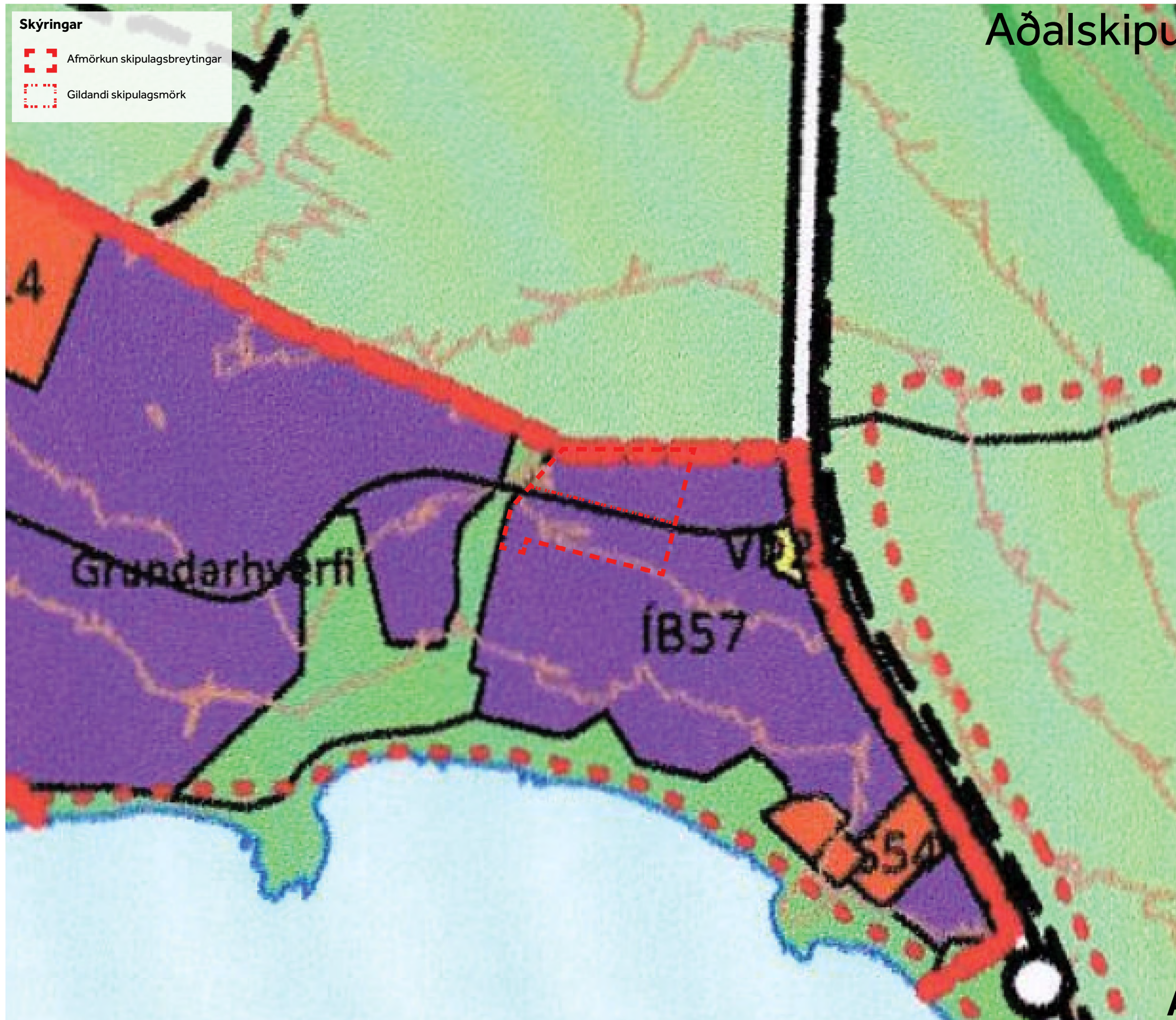
Grundarhverfi
breyting á deiliskipulagi
Tillaga í vinnslu
11.05.2022

Skýringar

 Afmörkun skipulagsbreytingar

 Gildandi skipulagsmörk

Aðalskipulag Reykjavíkur



Skýringar

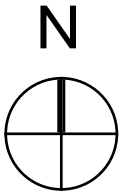
 Afmörkun skipulagsbreytingar

 Gildandi skipulagsmörk

 Afmörkun í aðalskipulagi

Tillaga í vinnslu

Stærð skipulagssvæðis: 5.3 ha



Skýringar

Afmörkun skipulagsbreytingar

Gildandi skipulagsmörk

Afmörkun í aðalskipulagi

Veghelgunarsvæði

Lóðamörk

Nýbyggingar

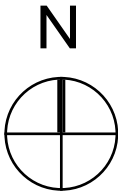
Vikjandi byggingar

Lóðamörk Jörfa

Bilastæði

Tillaga í vinnslu

Stærð skipulagssvæðis: 5.3 ha



Tillaga í vinnslu

Skýringar

 Afmörkun skipulagsbreytingar

 Gildandi skipulagsmörk

 Afmörkun í aðalskipulagi

 Veghelgunarsvæði

 Lóðamörk

 Nýbyggingar

 Vikjandi byggingar

 Lóðamörk Jörfa

 Bilastæði



Stækkun á skipulagssvæði til norðurs

Breyting á gildandi skipulagi

Tillaga í vinnslu

5.3 ha

- Skýringar**
- Afmörkun skipulagsbreytingar
 - Gildandi skipulagsmörk
 - Afmörkun í aðalskipulagi
 - Veghelgunarsvæði
 - Lóðamörk
 - Nýbyggingar
 - Vikjandi byggingar
 - Lóðamörk Jörfa
 - Bilastæði
 - FB. 4h. Húsategund, hæð húsa
 - 1900 m² Byggingarmagn húsa





1. áfangi - breyting á gildandi skipulagi

- Heildarfjöldi íbúða í 1. áfanga : 66 íbúðir
þar af í landi Jörfa : 36 íbúðir
- Áætlað byggingarmagn í 1. áfanga ~ 8.300 m²
- Stærð íbúða ~ 100 m²



2. áfangi - stækkun á skipulagssvæði til norðurs

- Heildarfjöldi íbúða í 2. áfanga: 135 íbúðir
þar af í landi Jörfa : ~6 íbúðir
- Áætlað byggingarmagn í 2. áfanga ~ 13.900 m²
- Stærð íbúða ~ 100 m²



3. áfangi – Brautarholtsvegur færður norðar

- Heildarfjöldi íbúða í 3. áfanga : 60 íbúðir
þar af í landi Jörfa : ~10 íbúðir
- Áætlað byggingarmagn í 3. áfanga ~ 6.200 m²
- Stærð íbúða ~ 100 m²

Áætlað byggingarmagn ~ 28.400 m²

– Heildarfjöldi íbúða ~ 261 íbúðir

– 49 íbúðir per ha



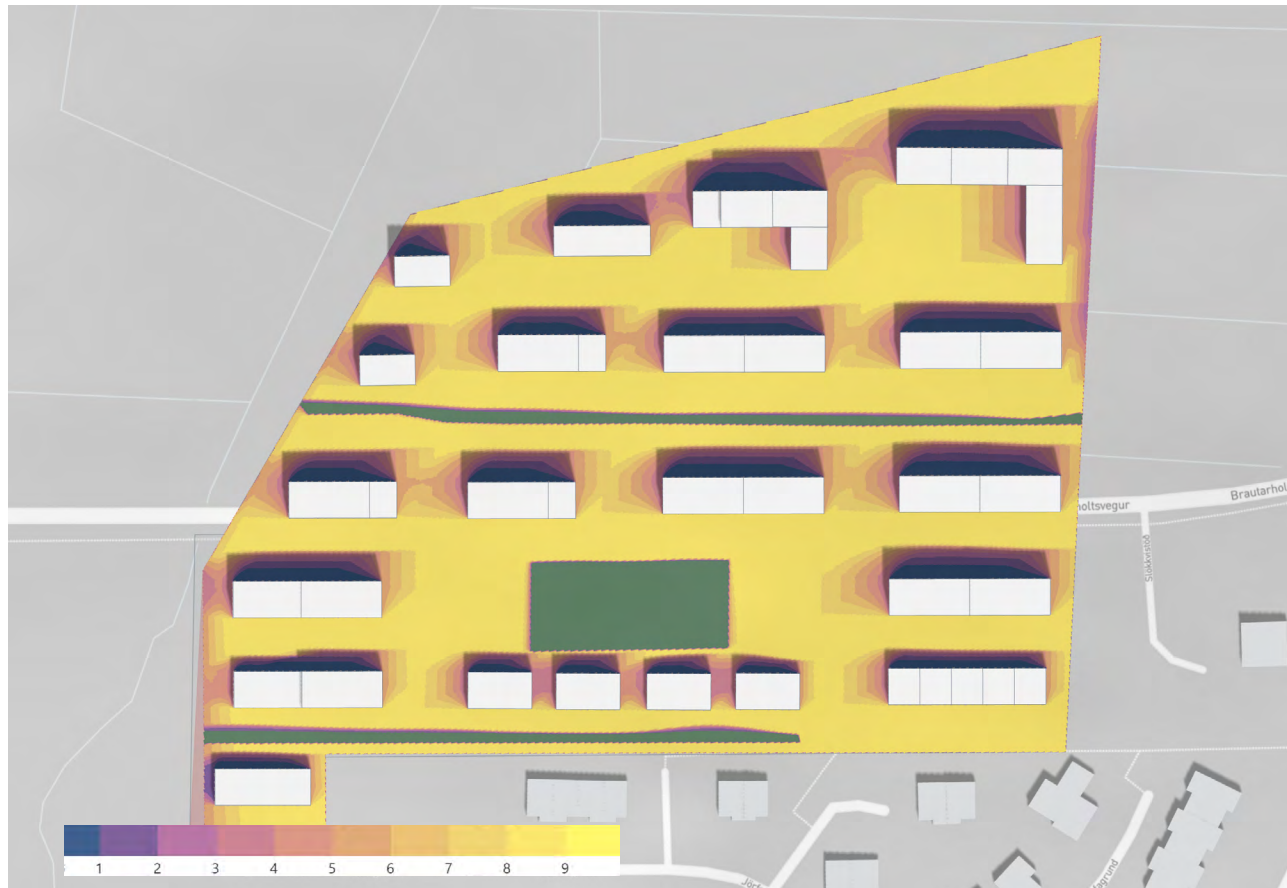
Gæði íbúðabyggðar

– Markmið um gæði íbúðabyggðar eru sett fram í aðalskipulagi

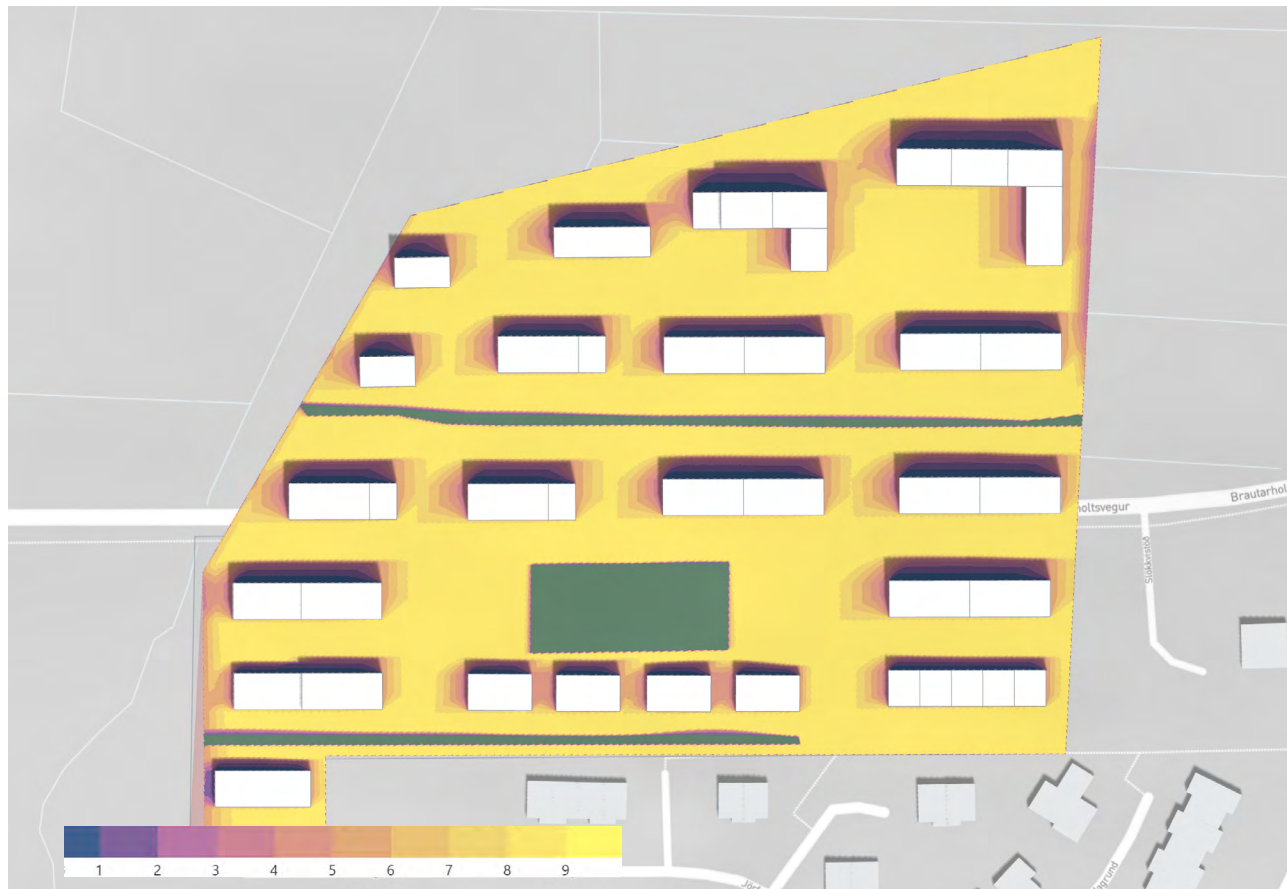
– Sett eru fram viðmið um veggghæð og fjarlægð milli húsa

– ASK:

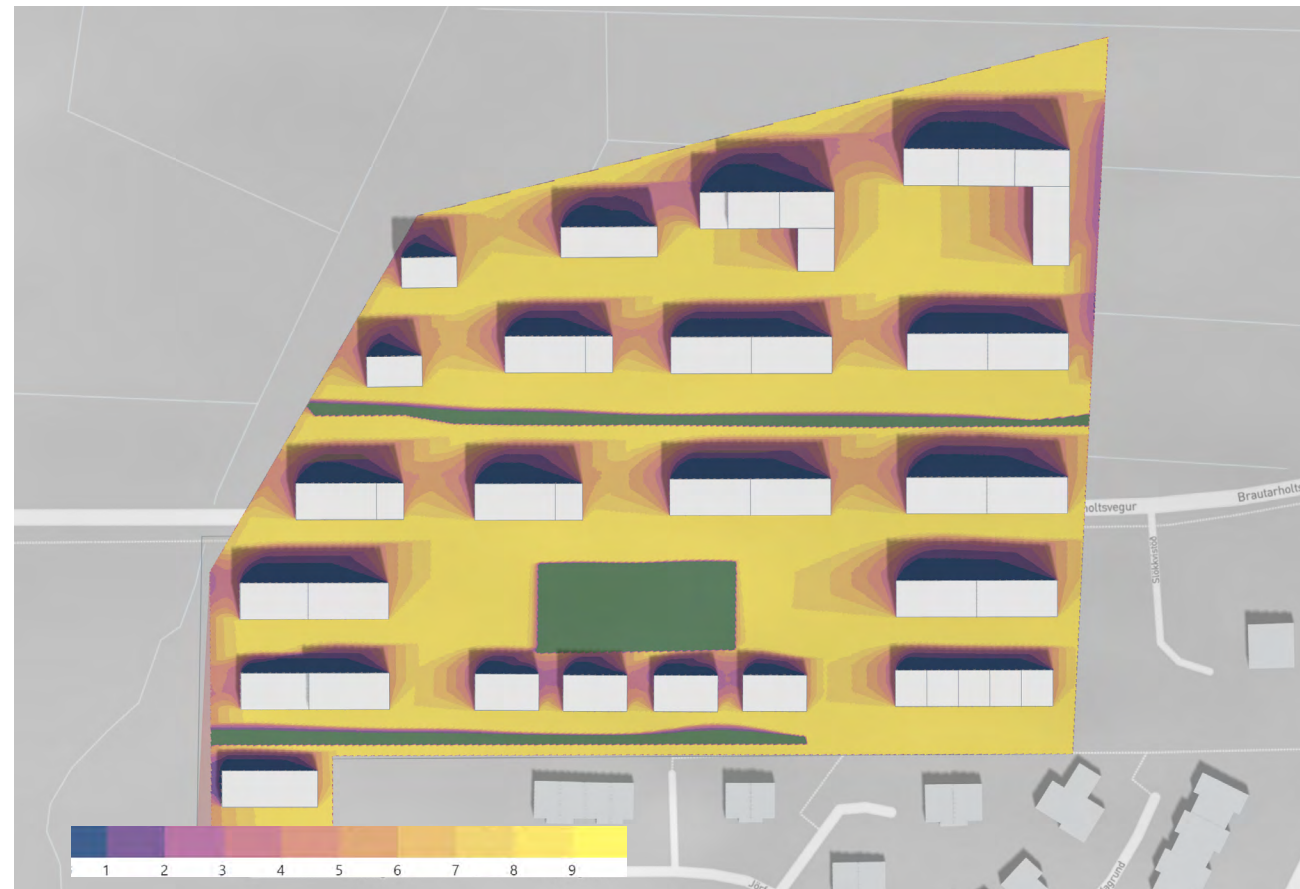
Mælt er með því að meiri en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17). Mögulegt er þó að víkja frá þessu viðmiði ef sýnt er fram á nálægð við vönduð og sólrik útisvæði í næsta nágrenni.



70% af öllu svæðinu með sól í 5 klst þann 1.maí



76% af öllu svæðinu með sól í 5 klst þann 21.júní



62% af öllu svæðinu með sól í 5 klst þann 1.september



Þægindaviðmið ríkjandi vindáttar, mjög hvasst getur verið á Kjalarnesi



Vindstig m/s í norðaustanátt, hægur vindur

Veðurfar

- Mun hvassviðrasamara er á Kjalarnesi heldur en annars staðar í byggðum höfuðborgarsvæðisins
- Ríkjandi vindáttir
 - Almennt suðaustan átt (25%)
 - Norðaustanátt (19%)
 - Sunnanátt (16%)
- L-laga byggingar veita skjól í görðum gegn ríkjandi vindáttum. Byggðamynstur má skoða frekar m.t.t. þess en það myndi hafa áhrif á áfangaskiptingu og fyrirkomulag lóða og bílastæða.

GRUNDARHVERFI - TILLAGA AÐ BREYTINGU 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).

INNGANGUR 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 bættu nýtingu lands og styður við aukna sjálfbærni Grundarhverfis.

Helstu breytingar:

- Premur atvinnulóðum (við Norðurgrund skv. gildandi skipulagi) sem standa aðar 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.
- Dregið 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 77 íbúðir innan svæðisins.
- Núverandi jarðvegsmanir 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 Jörfragrund.

Staðhættir

Skipulagssvæðið liggur sunnan við Brautarholtsveg og er aðkoma að lóðum A og B frá Brautarholtsvegi eins og hann stendur í dag og lóð Jörfragrund 68 frá Jörfragrund. 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 Jörfragrund 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 háspennulinu fellur niður þar sem háspennustrengur hefur verið lagður í jörðu meðfram Brautarholtsvegi. Kvaðir um lagnir Veitna eru merkar inn á deiliskipulagssupprátt. Kvöð um lagnir Veitna falla að hluta til niður þar sem ekki var heimild landeiganda fyrir legu lagna (skv. upplýsingum landeiganda Jörfa).

Minjar

Við fornleifaskráningu frá árinu 2003 (Fornleifaskráning jarðarinnar Jörfa á Kjalarnesi, Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 101) fundust minjar fjárhúsa, auðkenndar 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.

Samgöngumínjar eru einnig á skipulagssvæðinu. Vegur/slóði safnnr. 293-18, forveri núverandi Brautarholtsvegur, er sjáanlegur að hluta og samsíða núverandi Brautarholtsveg á um 110 m kafa. Vegurinn er hluti af elsta veginum, sem merktur er inn á Herforingaráðskort 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 íbúðabyggð.

Minjar eru merktar inná uppdrátt. 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 menningarmínjar nr. 80/2012 1 mgr. 24. gr.

TILLAGA AÐ BREYTINGU 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 frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Leggja skal lóðahönnun fyrir byggingarnefnd samhlíða byggingarleyfisuppdráttum.

Hönnun og uppdætti

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrátti ásamt stærð lóðar. Nýtingarhlutfall lóðar kemur fram á skilmálatöflu. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrátti varðandi atríði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar. Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðamörk, nákvæma stærð lóðar og staðsetningu byggingarreita, byggingarlinur, innkeyrslur, inntakstaði 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. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum.

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



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU 1:1000

Yfirborðsefni fjölbýlishúsa takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni; steyptr yfirborð, álímdar steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur, þússning, máluð eða ómáluð, vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar, timburklæðningar, álímdar flisaklæðningar. Eftirtalin yfirborðsefni 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 sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. Aðgangur að garðrými skal vera opin 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.

Yfirborðsefni fjölbýlishúsa takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni; steyptr yfirborð, álímdar steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur, þússning, máluð eða ómáluð,vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar, timburklæðningar, álímdar flisaklæðningar. Eftirtalin yfirborðsefni 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. Heimilt er að hafa séringgang fyrir hverja íbúð, heimilt er að hafa opna stigaganga. Gera skal ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. Aðgangur að garðrými skal vera opin 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.

Yfirborðsefni fjölbýlishúsa takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni; steyptr yfirborð, álímdar steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur, þússning, máluð eða ómáluð,vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar, timburklæðningar, álímdar flisaklæðningar. Eftirtalin yfirborðsefni eru ekki heimil á fjölbýlishúsum; sléttar málmklæðningar með sýnilegum festingum, bárumálmklæðningar, flisaklæðningar með sýnilegum festingum.

P1 - Parhús 2h + kj

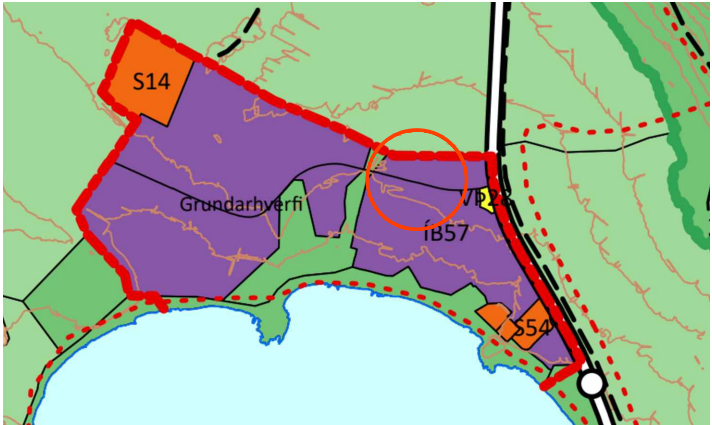
Innan byggingareits er heimilt að reisa parhús á tveimur hæðum ásamt kjallara. Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla. Flatarmál efri hæðar skal vera a.m.k 6m² minna en flatarmál neðri hæðar sem rými fyrir þakgarð/svalir. Annar þakflötur skal þakin gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Einn og sami hönnuður skal vera að 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 skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. 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 raðhúsalengu 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 skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar.

--	--	--	--

Lóð	Notkun	Lóðarstærð m²	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Hám. Hæð	Nhlf. Ofanjarðar	Bygginarmagn ofanajarðar m²	Bygginarmagn neðanjarðar m²
Jörfragrund 68	F1 - Fjölbýlishús	1.320	8	2	7,5	0,48	640	320
A1	F2 - Fjölbýlishús	1.770	18	2-3	10,5	0,87	1540	600
A2	F3 - Fjölbýlishús	1.771	21	3	10,5	1,02	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	1.745	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	-	-	-	-	-
Alls		14.838	81				8.882	3.653



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR SKV. UPPDRÆTTI MAÍ 1998

Íbúðasvæði	
verslun og þjónusta	
atvinnusvæði	
stofnanasvæði	
opíð svæði til sérstakra nota	
helgunarsvæði stofnbrauta	
lækur, vatn	
mörk byggingarreits	
kvöð um gróðurbelti	
göngu- og hjólastígar	
reidstígur	
stofnbraut	
tengibraut	
safngata	
húsagata	

VIÐBÓTARSKÝRINGAR:

Mörk skipulagsareits	
Lóðamörk	
Vikjandi bygging	
Byggingareitur	
Veghelgunarsvæði	
Helgunarsvæði lagna	
Helgunarsvæði lagna - feldi niður	
Bílastæði til skýringar	
Kvöð um gönguleið innan lóðar	
Lóðanúmer til skýringa	
Lóðarstærð í fermetrum	
2h+kj Hæð húsa	
R1 Húsategund	
Minjar og verndarsvæði minja	
Leik- og dvalarsvæði	
Sorpskýli, staðsetning leikbeinandi	

Með deiliskipulagsuppdrátti þessum fylgja skýringaruppdráttur og skuggavarp.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____

þann _____ 20__ og í _____

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__

með athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt

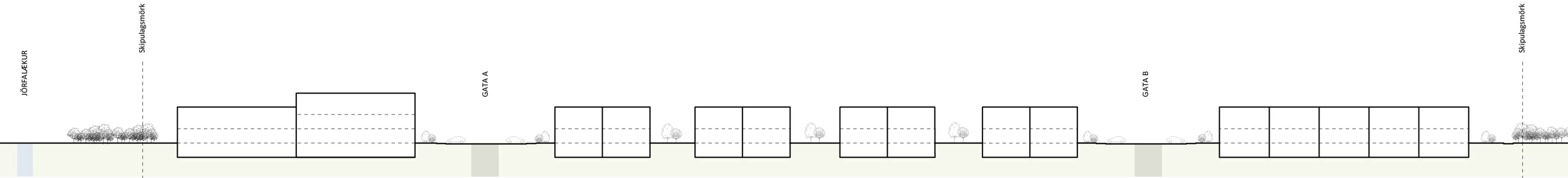
í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Verkhelti:		
GRUNÐARHVERFI Breyting á deiliskipulagi		
Verkhelti: DEILISKIPULAGSBREYTING		
Mælikvarði:	1:1000_A1	Teiknað: PMR,BFS
Samþykkt:		Yfirfarir: JH
Útgáfudagur:	14.06.2022	Verknúmer: 08046-1
Teiknistóð:		Teiknir:
HALLARMÓLA 4 -108 REYKJAVÍK SÍMI: 570 5700 arkthg@arkthg.is - www.arkthg.is		

GRUNDARHVERFI - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



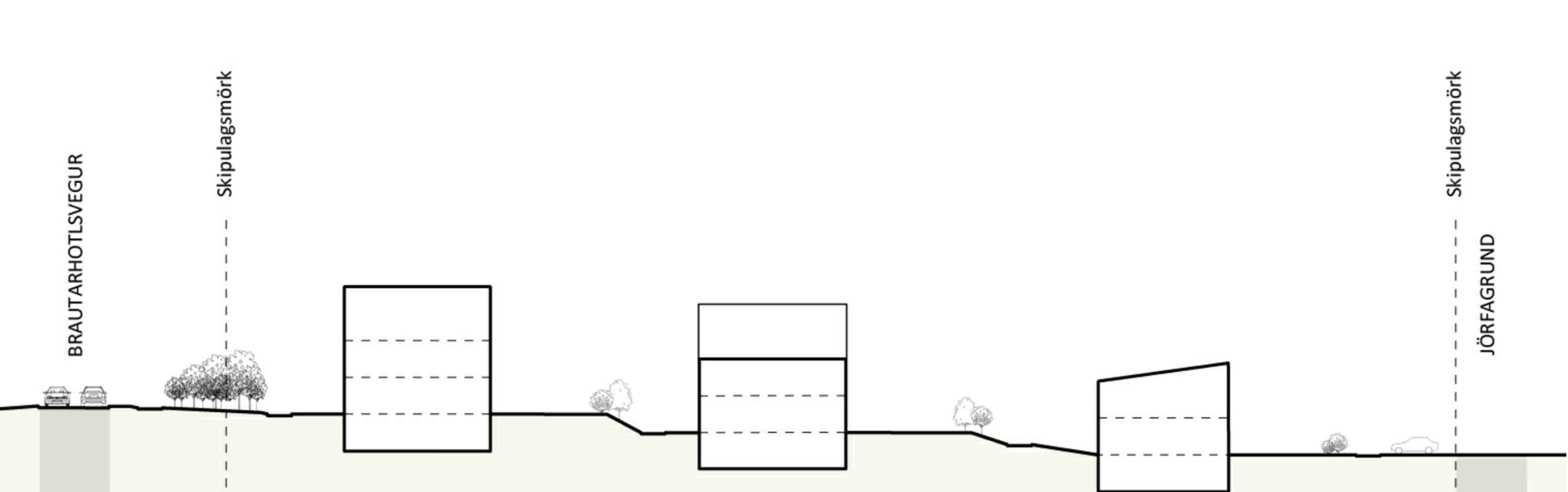
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU 1:1000



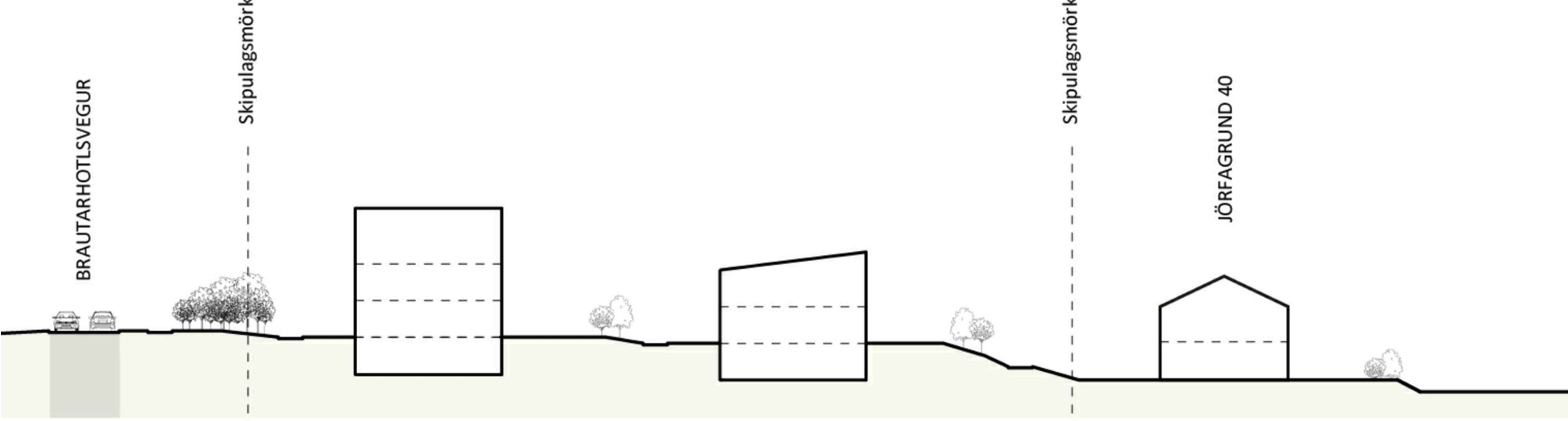
Sneiðing CC 1:500



Skýringarmynd, yfirlitsmynd af svæðinu



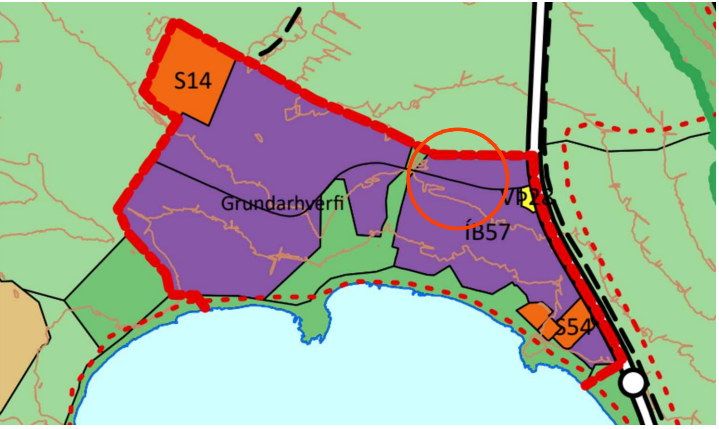
Sneiðing AA 1:500



Sneiðing BB 1:500



Skýringarmynd, horft yfir opið svæði í átt að parhúsum.



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR:

- Mörk skipulagsareitts
- Lóðarmörk
- Vikjandi bygging
- Byggingareitur
- Veghelgunarsvæði
- Helgunarsvæði lagna
- Helgunarsvæði lagna - feld mður
- Bilastæði til skýringar
- Göngustígar
- Lóðanúmer til skýringa
- Lóðarstærð í fermetrum
- 2h+Hj Hæð húsa
- R1 Húsategund
- Minjar og verndarsvæði minja
- Leik- og dvalarsvæði
- Sorpskýli, staðsetning leiðbeinandi
- Gróður til skýringar

Með skýringarupprætti þessum fylgir deiliskipulagsuppráttur.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__

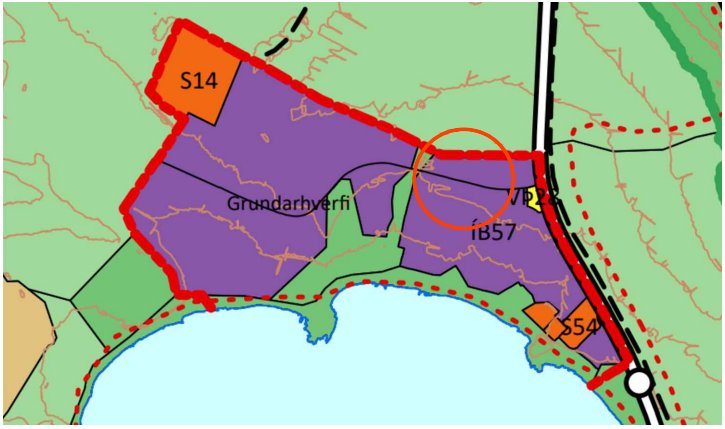
með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Verkhelti: GRUNDARHVERFI Breyting á deiliskipulagi			
Verkhliut: DEILISKIPULAGSBREYTING			
Mælikvarði:	1:1000, 1:500, A1	Teiknaði:	PMR, BFS
Samþykkt:		Yfirfariði:	JH
Útgáfudagur:	14.06.2022	Verknúmer:	08046-1
Teiknistöð:		Teiknir:	

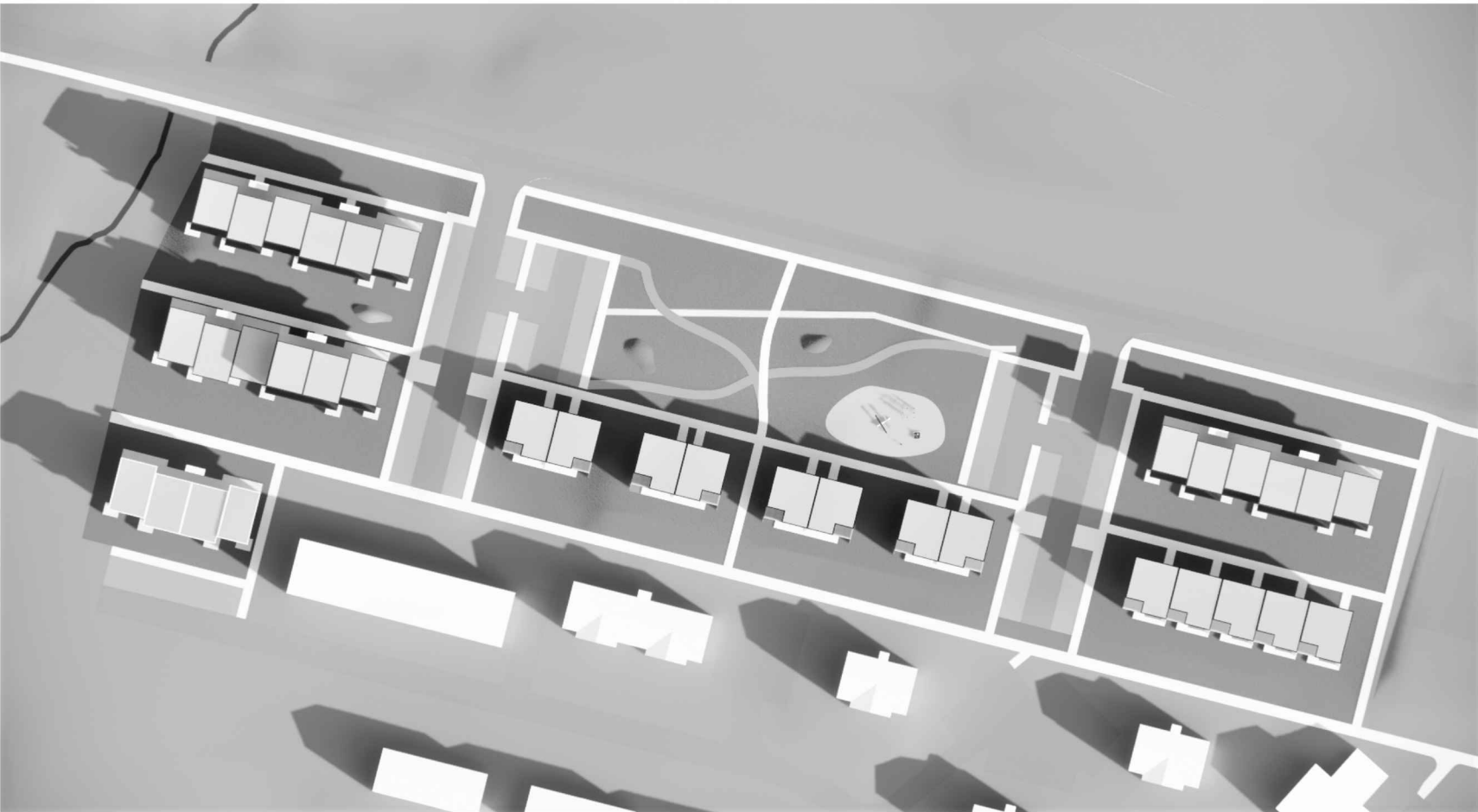


GRUNDARHVERFI - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

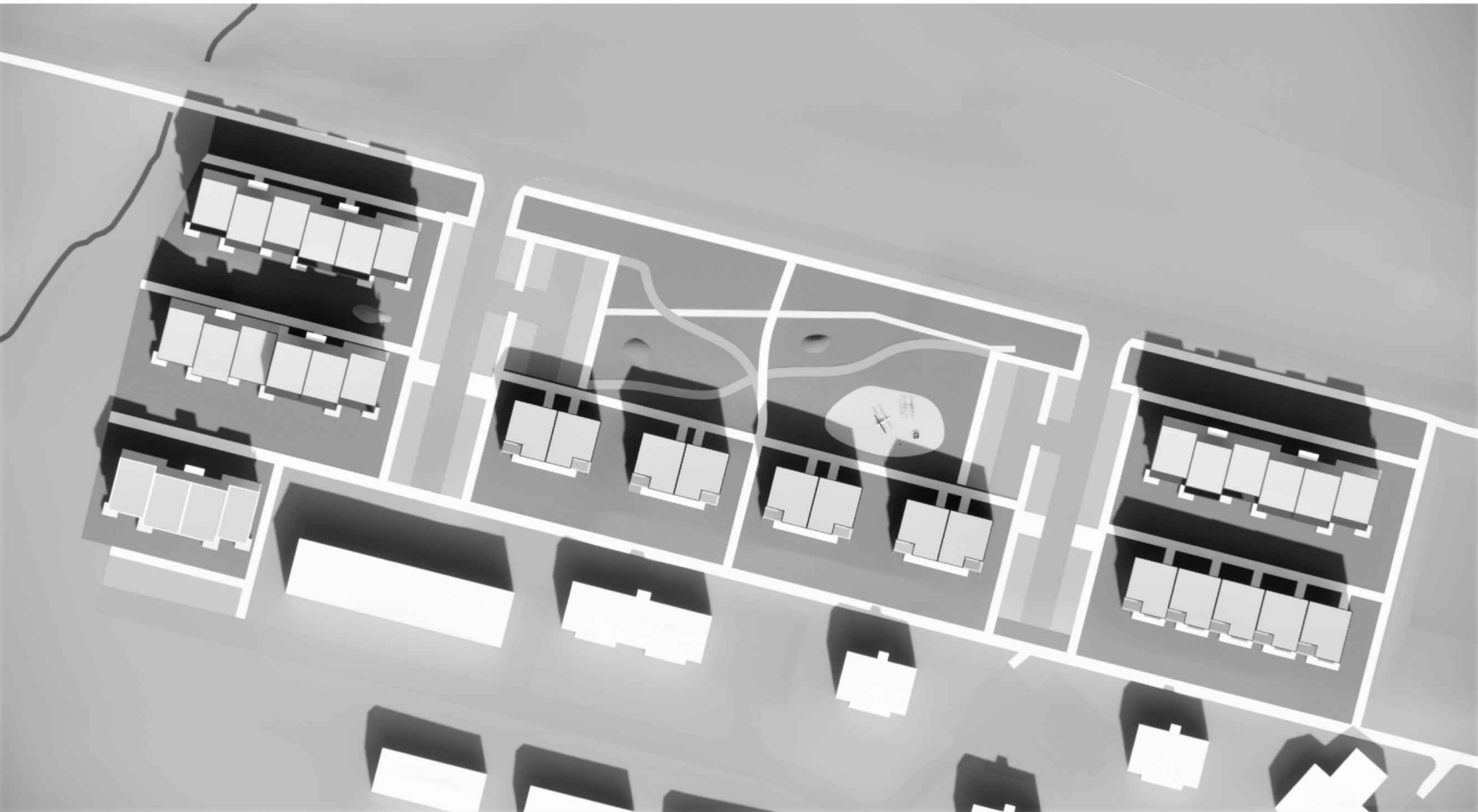


ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

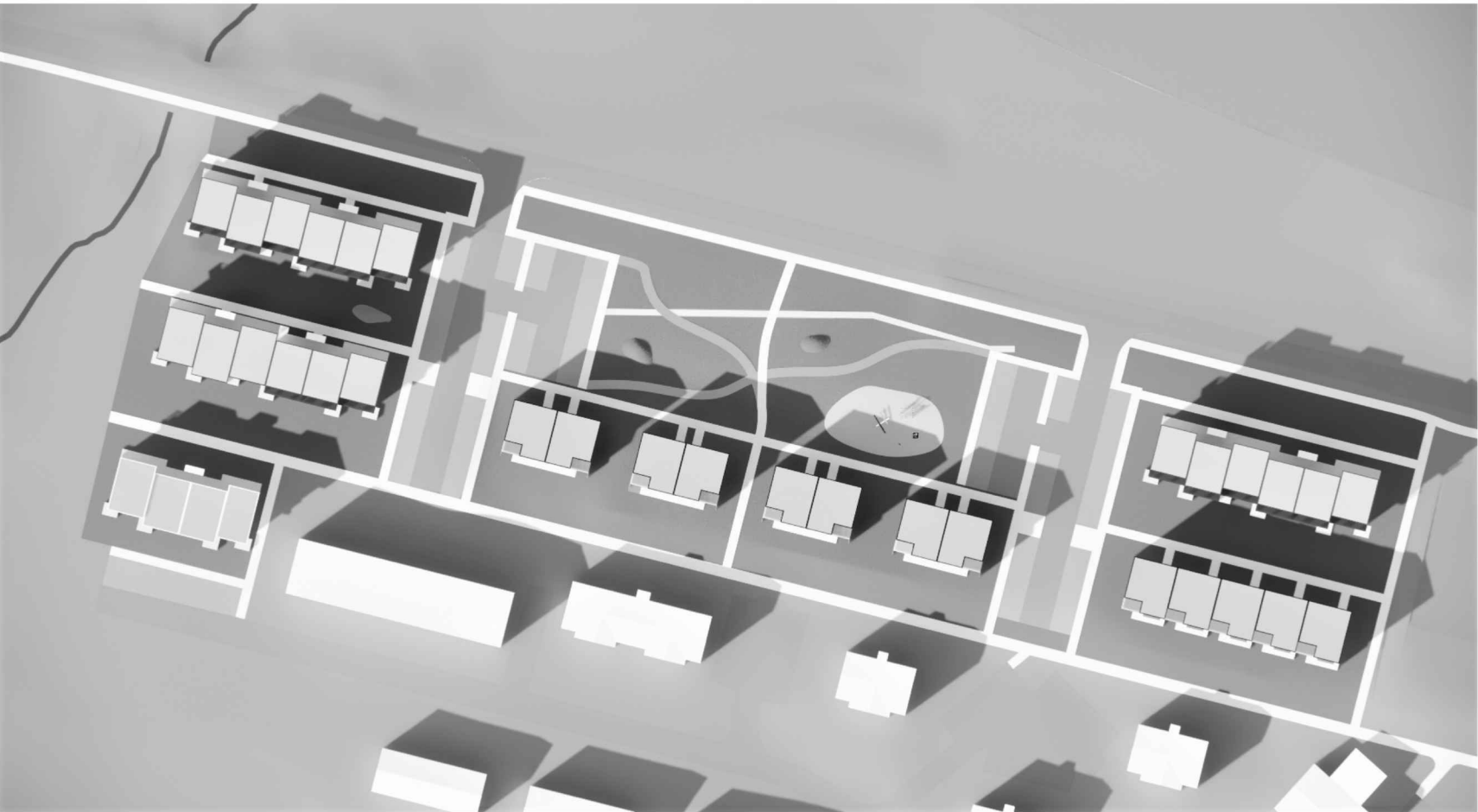
Skýringarmyndir - Skuggavarp



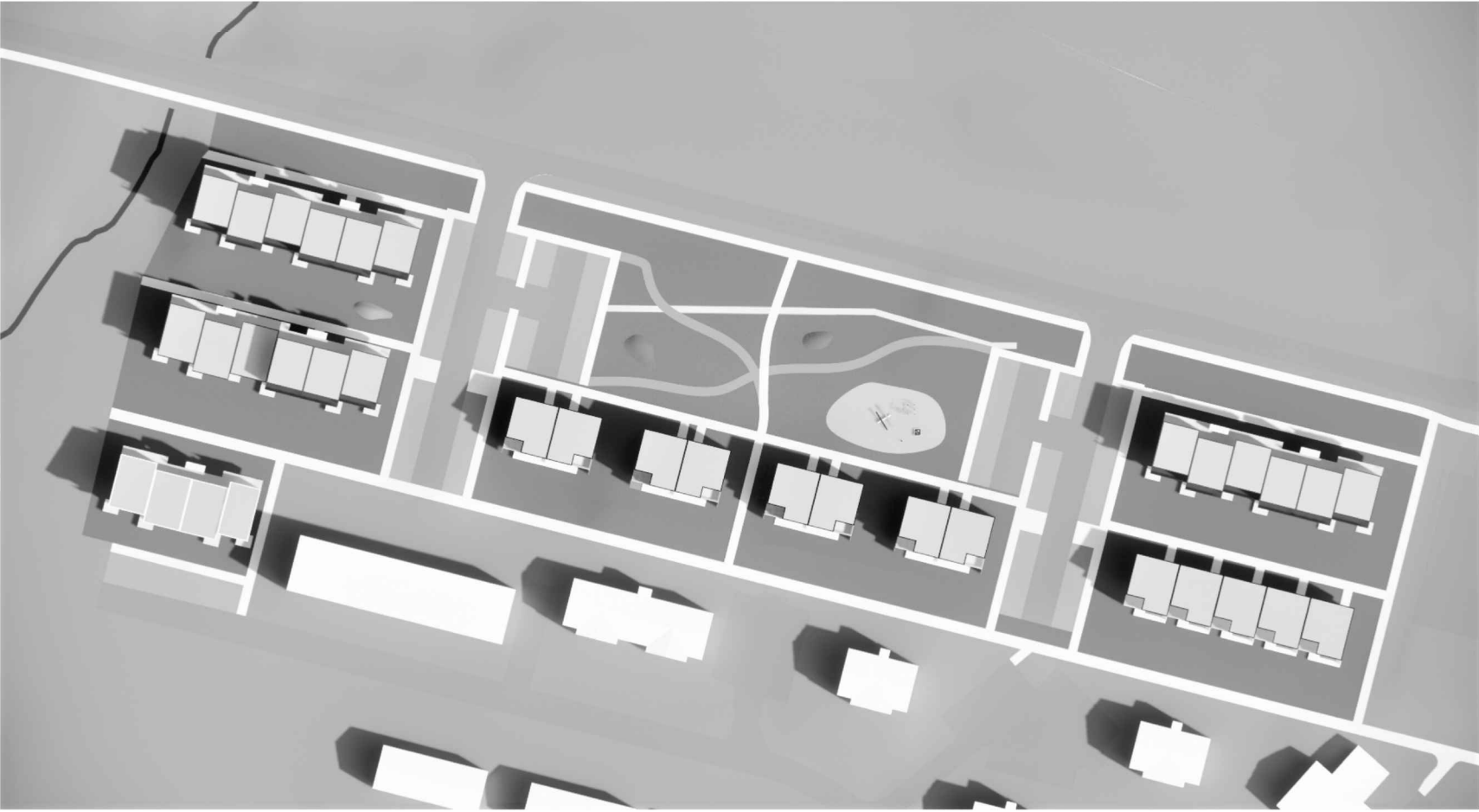
21. mars kl. 10:00



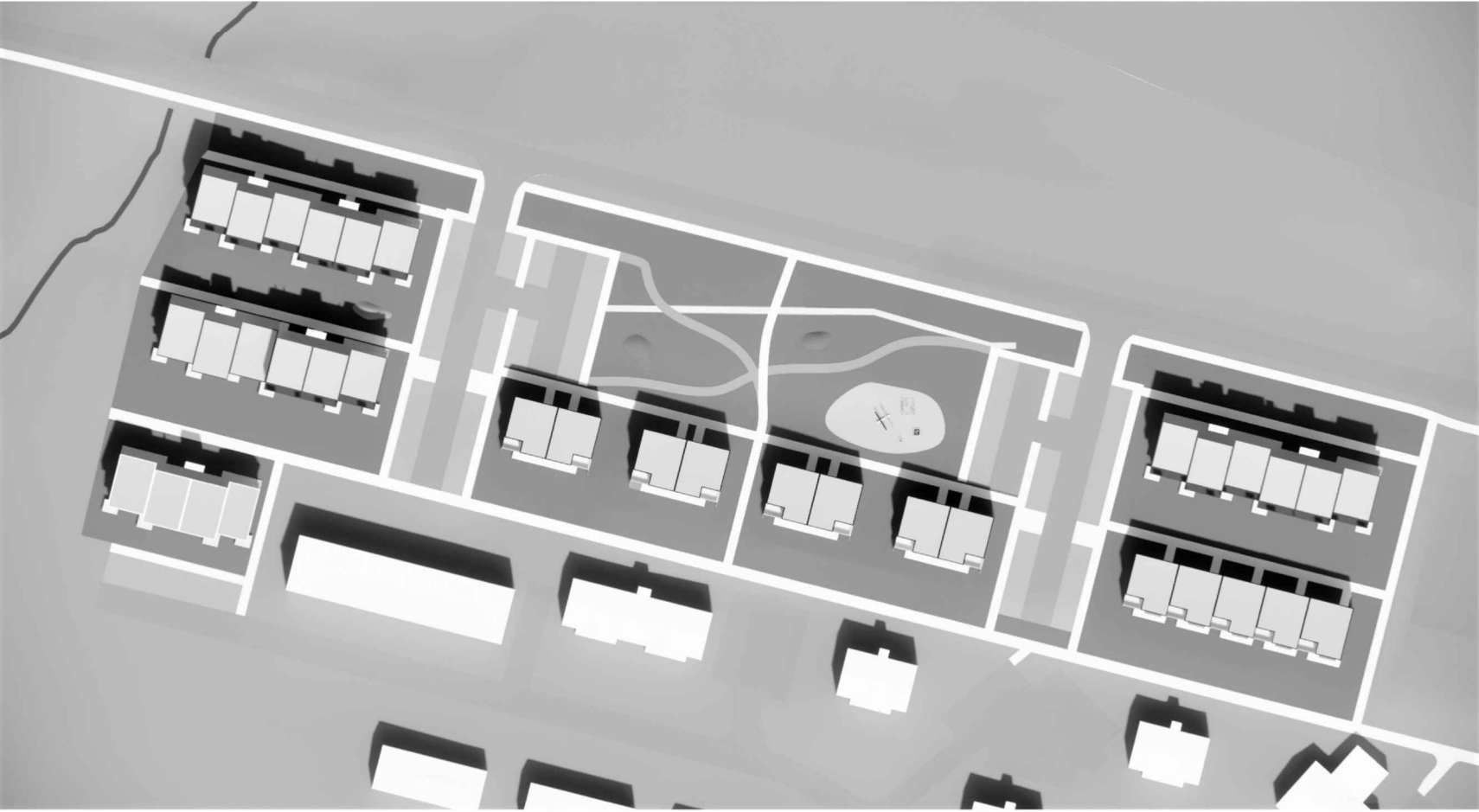
21. mars kl. 13:00



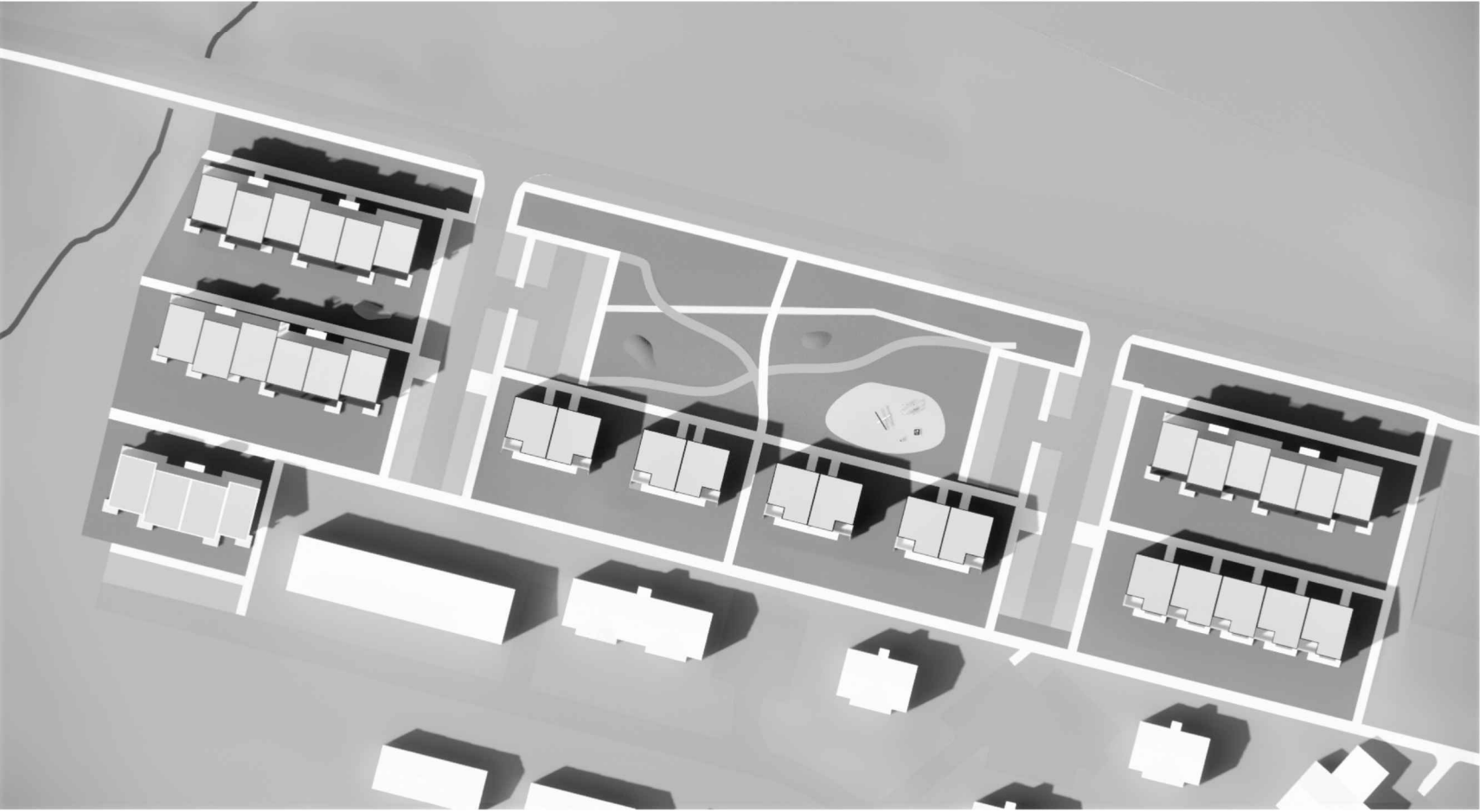
21. mars kl. 17:00



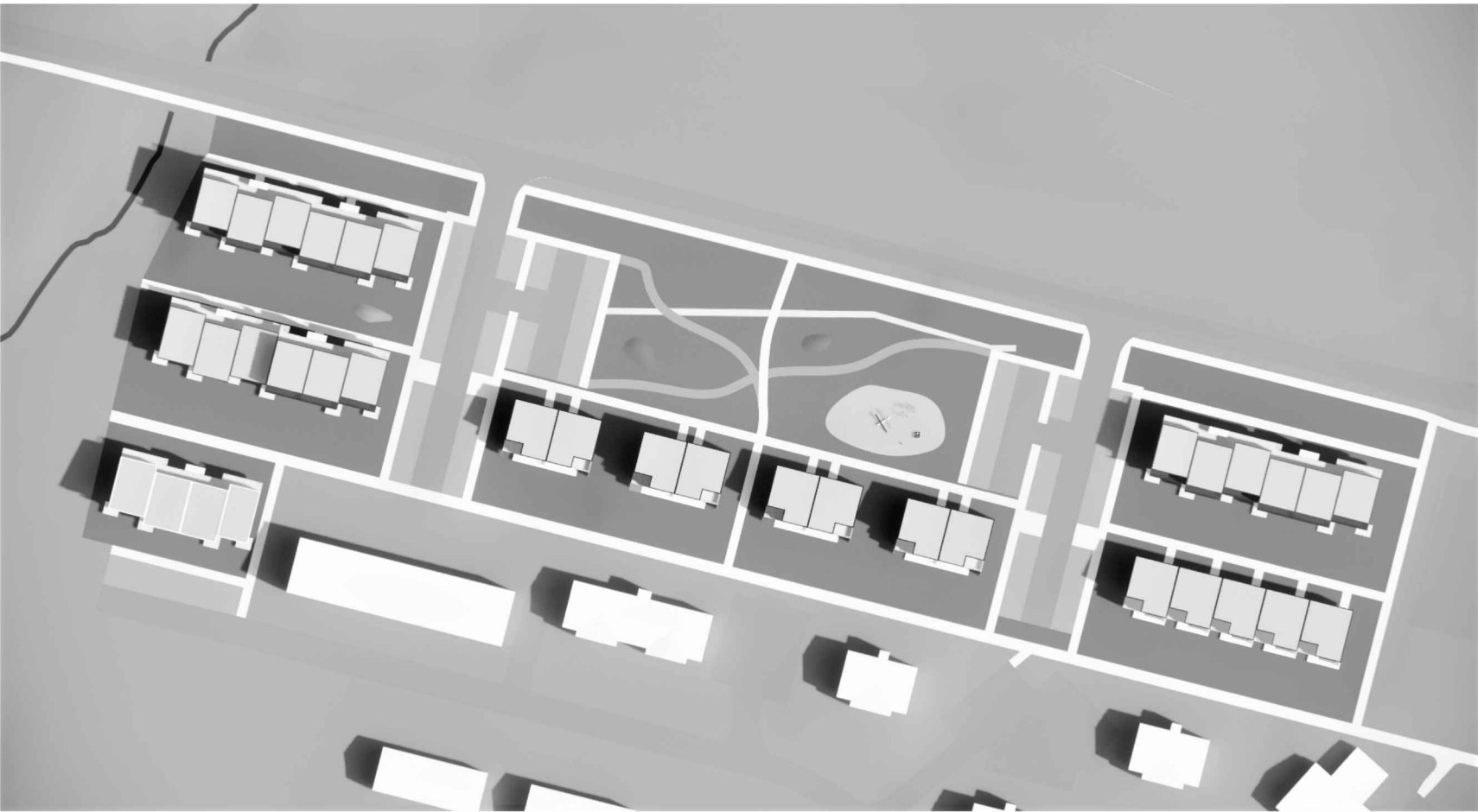
1. maí kl. 10:00



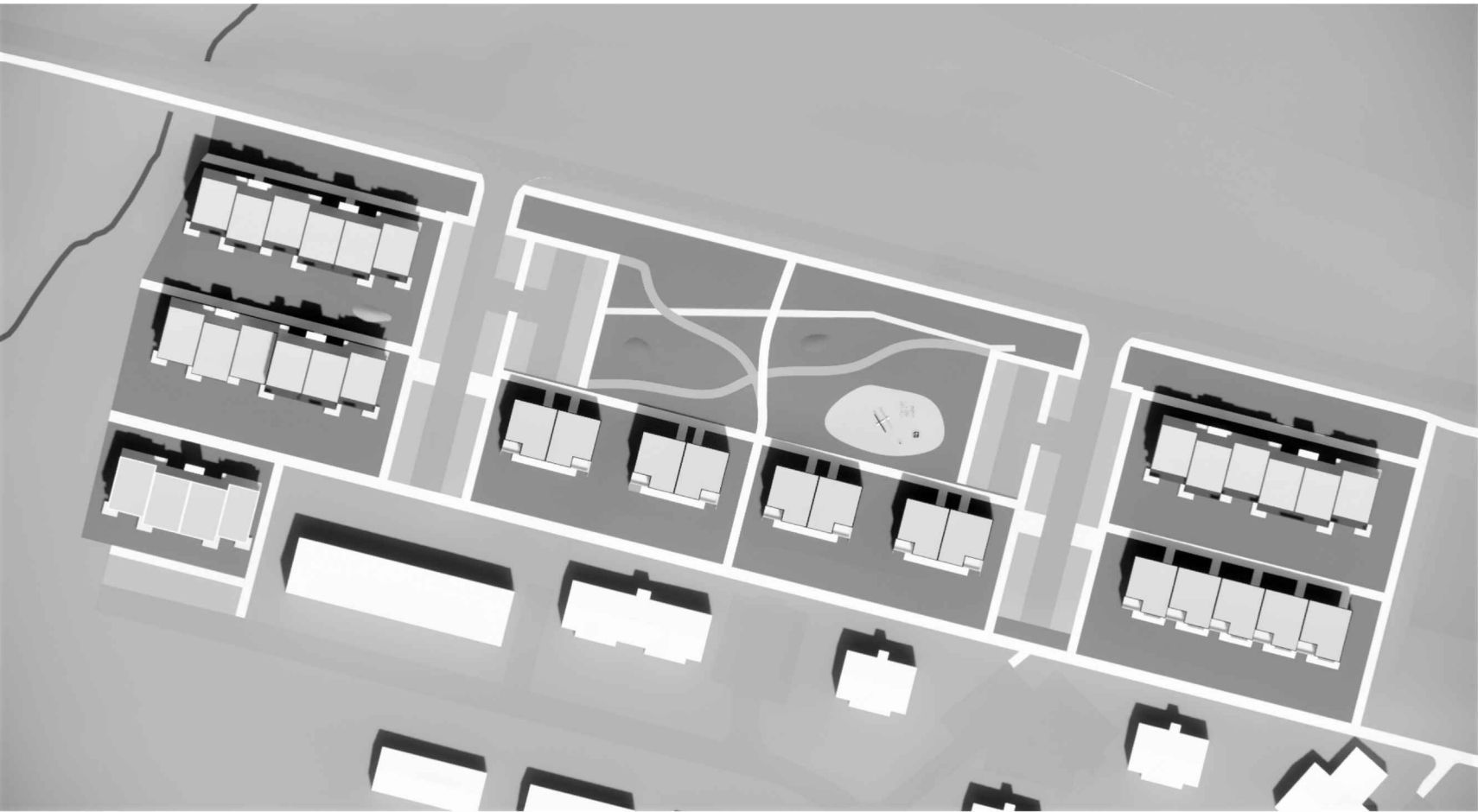
1. maí kl. 13:00



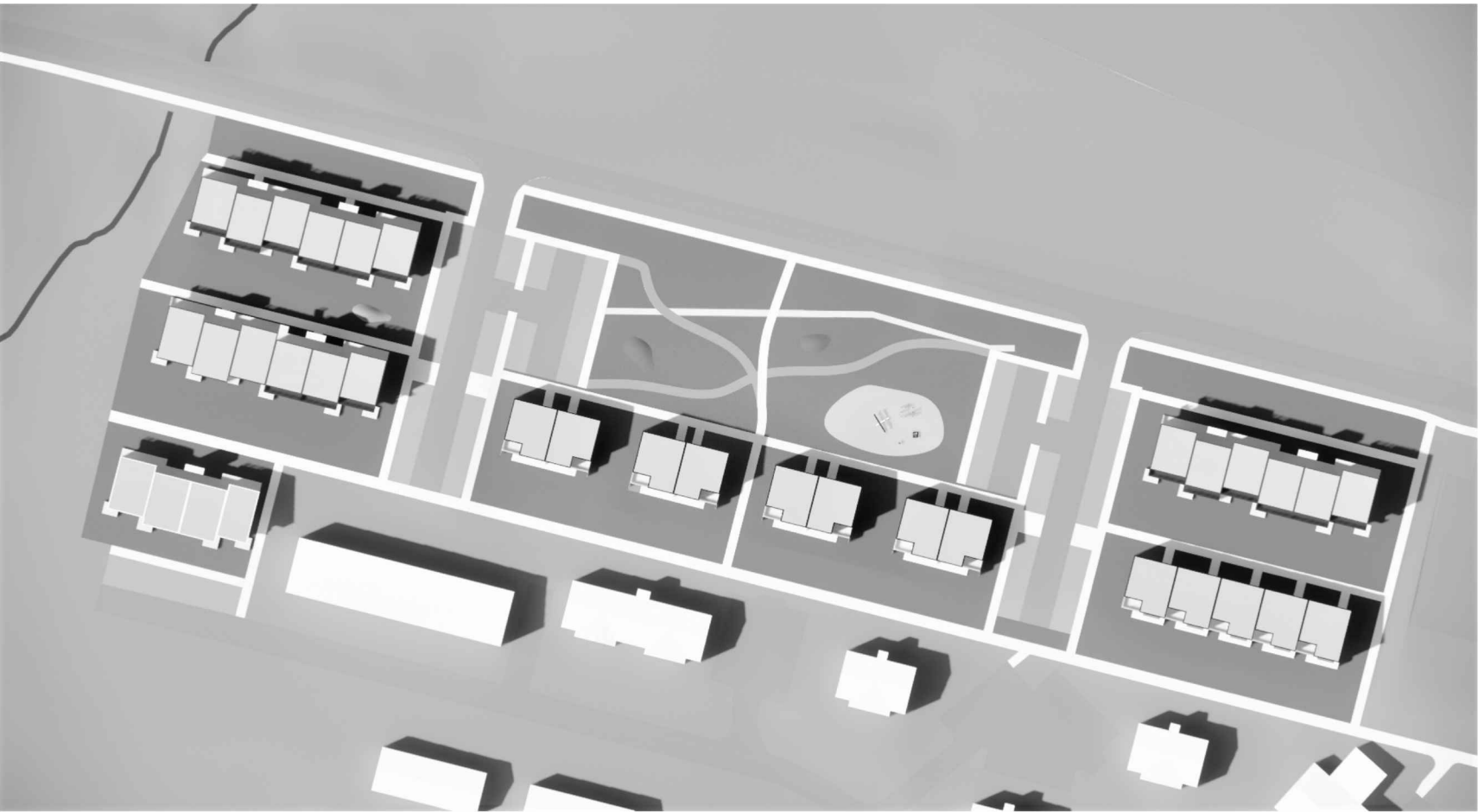
1. maí kl. 17:00



21. júní kl. 10:00



21. júní kl. 13:00



21. júní kl. 17:00

Með skýringarupprætti þessum fylgir deiliskipulagsuppráttur.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. 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__

Verkhelti: GRUNDARHVERFI Breyting á deiliskipulagi			
Verkhliut: DEILISKIPULAGSBREYTING			
Mælikvarði:	1:1000, A1	Teiknað:	PMR,BFS
Samþykkt:		Yfirfarið:	JH
Útgáfudagur:	14.06.2022	Verknúmer:	08046-1
Teiknistöð:		Teiknir:	

