

Reykjavíkurborg
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík



Reykjavík 7. febrúar 2018
Tilvísun: 201801134 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Grafarholts svæði 1, norðurhluta. Kirkjustétt 2-6. Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur með erindi dags. 30. janúar 2018, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Grafarholts svæðis 1, norðurhluta til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga vegna Kirkjustéttar 2-6. Málsmeðferð var skv. 1. mgr. 43. gr. laganna og var breytingartillagan auglýst í Lögbirtingablaðinu og í dagblaði á landsvísu. Engar athugasemdir bárust.

Í auglýsingunum var tekið fram að unnt væri að kynna sér breytingartillöguna frá 5. desember 2017 til og með 19. janúar 2017 og að athugasemdum þurfi að skila inn eigi síðar en 19. desember 2017.

Deiliskipulag Grafarholts, svæði 1, norðurhluta var samþykkt 20. júlí 1999. Breytingar hafa síðan verið gerðar á því og var breyting á lóð Kirkjustéttar 2-6 (hverfismiðstöð), samþykkt 24. október 2001.

Í meginatriðum felst breytingin sem nú er gerð í því, að byggingarreitnum á lóðinni er skipt upp í þrjá hluta og gert ráð fyrir íbúðum á 2. og 3. hæð, allt að 36 íbúðum, en verslun og þjónusta verður á 1. hæðum húsanna.

Breytingin er sett fram á kortblaði dags. 20. júlí 2017, með greinargerð, skilmálum og grunnuppdráttum og sneiðingu í mkv. 1:2000. Skýringaruppdráttur fylgir, dags. 10. nóvember 2017, með þríðviðarmyndum.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda vegna þess að uppgefinn athugasemdafrestur í auglýsingum var einungis frá 5. til 19. desember 2017 og því tvær vikur en ekki sex, eins og kveðið er á um í 2. mgr. 31. gr. skipulagslaga sbr. 1. mgr. 41. gr. laganna. Að mati stofnunarinnar þarf því að auglýsa breytingartillöguna að nýju.

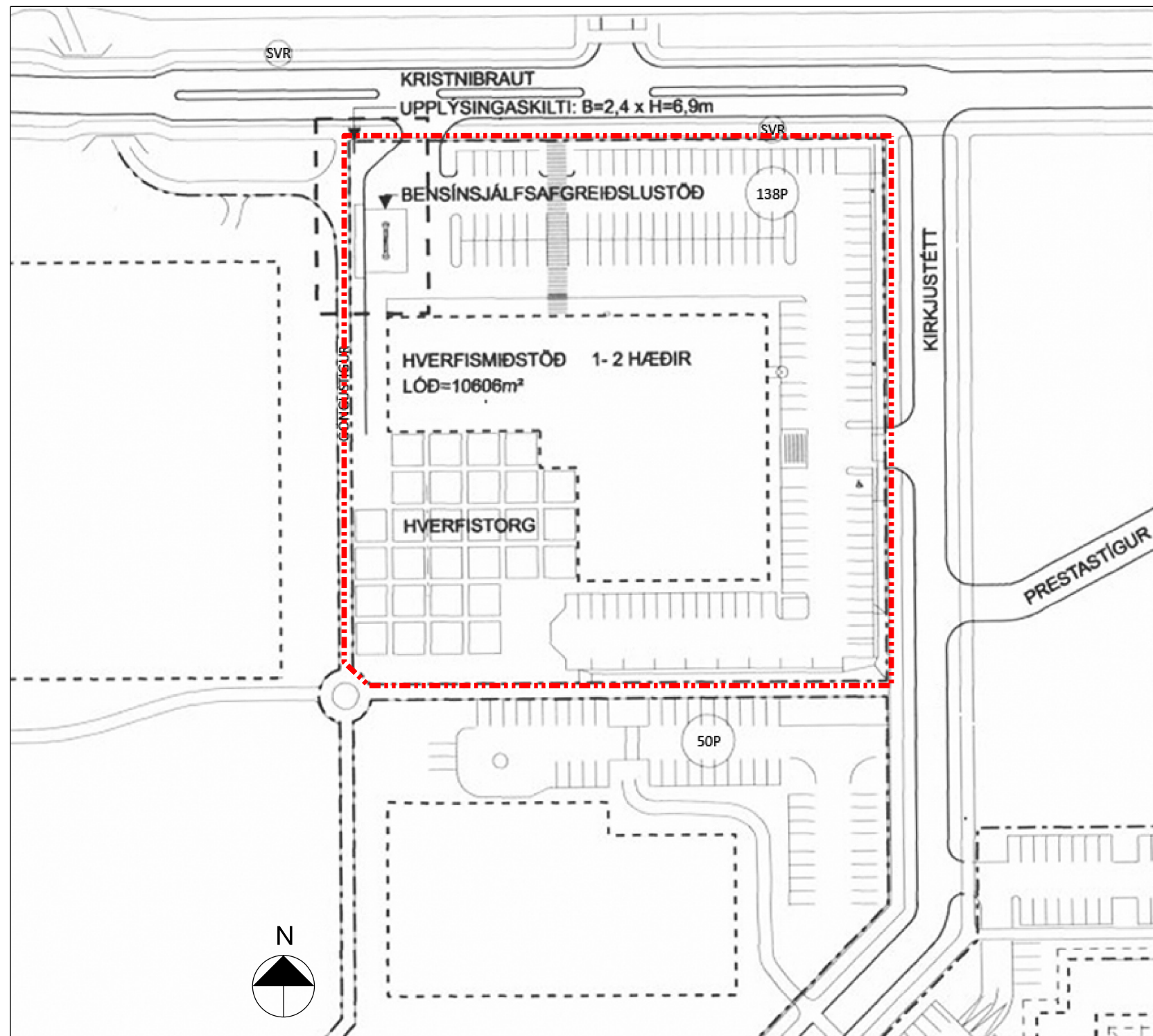
Breytingardagsetningum þarf að bæta við á ný gögn.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

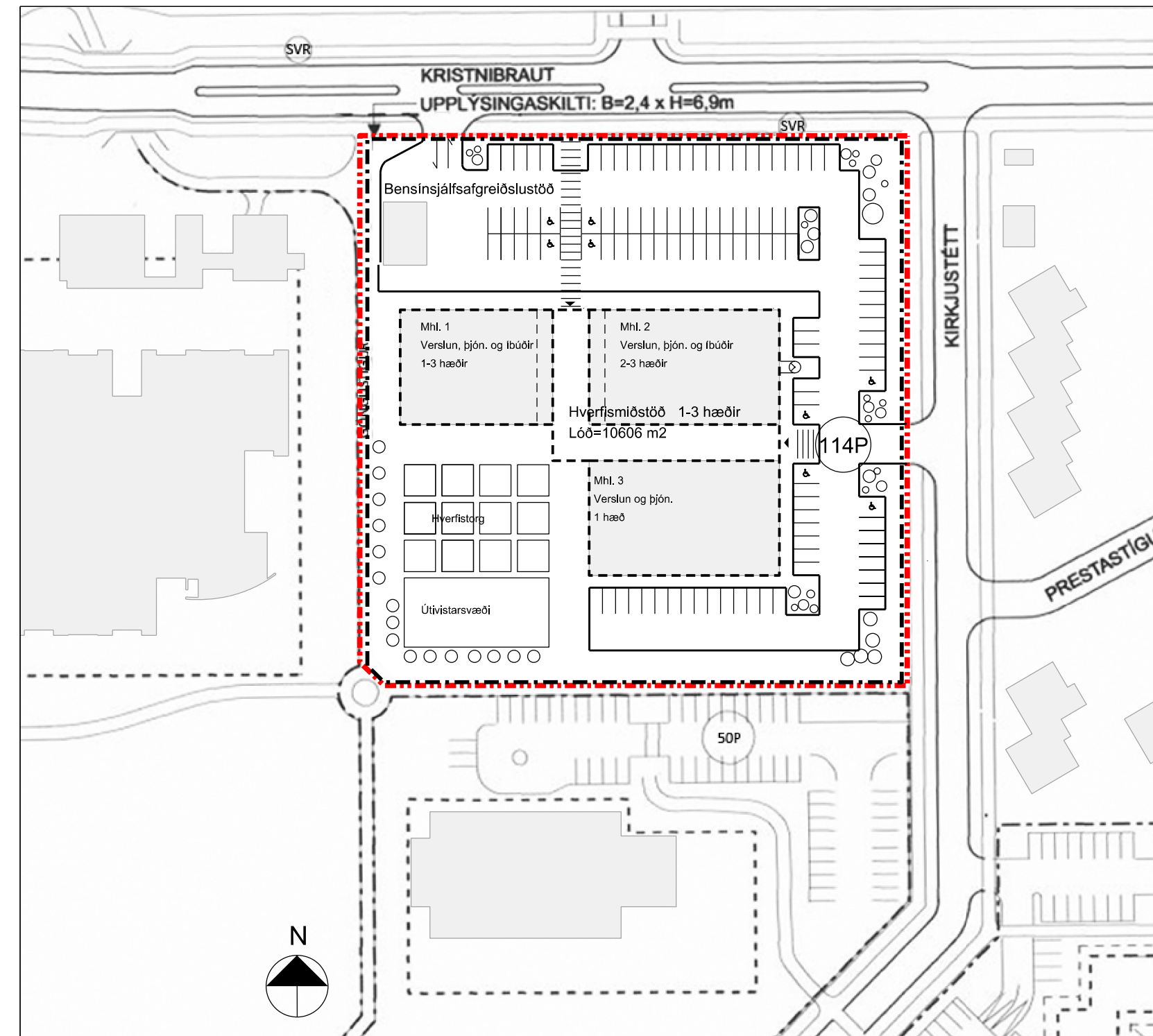


Inga Björk Dagfinnsdóttir

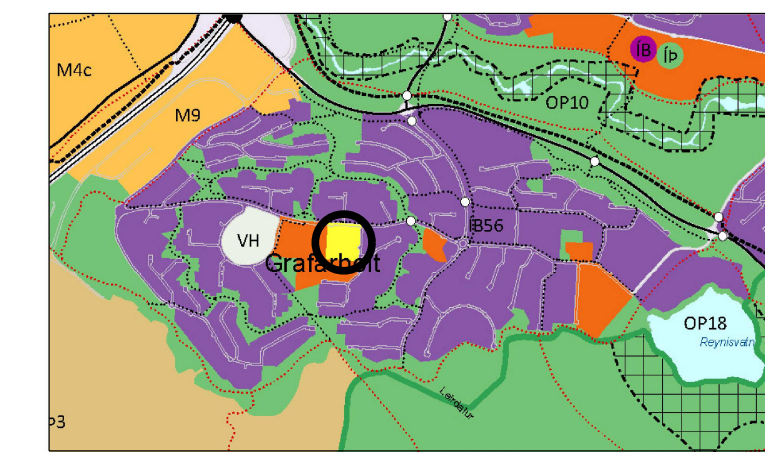
Breyting á deiliskipulagi "Grafarholts svæðis 1" vegna Kirkjustéttar 2-6.



Gildandi deiliskipulag samþykkt í skipulagsráði 14.9.2005, öðlaðist gildi 28.9.2005. mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. mkv 1:1000



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030
STAÐSETNING Á AÐALSKIPULAGI

Skýringar:

- Lóðarmörk
- - - - - Byggingarreitur
- · · · · Mörk svæðis sem breyting nær til
- · · · · 3ja hæð inndregin
- Byggingar þegar byggðar
- P Fjöldi bílastæða
- ○ ○ Gróður á lóð (Tré/runnar)

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__.

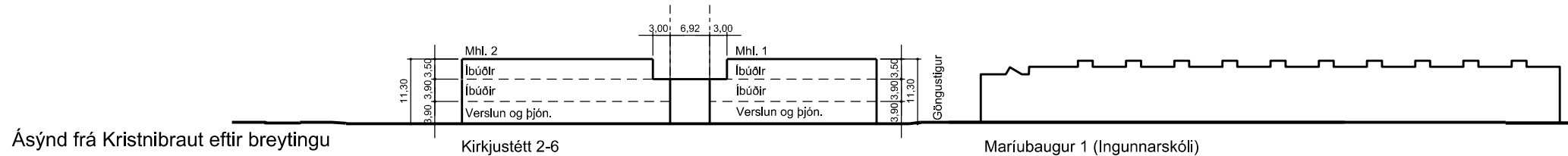
Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

Gildandi skilmálar:

Fyrir lóðina gilda eftirfarandi sérákvæði:
Lóðin er 1,06 ha. Hverfismiðstöð er á einni til tveimur hæðum með amk. 138 bílastæðum á lóð. Viðmiðunarstærð byggingar er 3490 m². Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á 25 fermetra byggingar. Gert er ráð fyrir bensínafgreiðslustöð á lóðinni með þaki/skyggni, ásamt skjólvegg vestan við dælur stöðvarinnar og b=2,4x h=6,9m upplýsingarskilti við norðvestur lóðarmörk.

Tölulegar upplýsingar fyrir breytingu		Tölulegar upplýsingar eftir breytingu		
		A rými	B rými	Samtals
Hverfismiðstöð, 1-2 hæðir:	3030 m ² (viðmiðunarstærð)	4916 m ²	65 m ²	4981 m ²
Yfirbyggð göngugata:	440 m ² (viðmiðunarstærð)		20 m ²	20 m ²
Bensínafgreiðslustöð:	152 m ² (viðmiðunarstærð)		152 m ²	152 m ²
Tæknihús:	13 m ² (viðmiðunarstærð)	13 m ²		13 m ²
Upplýsingarskilti:	0,6 m ² (viðmiðunarstærð)			
Lóðarstærð:	10606 m ²			10606 m ²
Nýtingarhlutfall:	0,33			0,47
Fjöldi bílastæða:	138, þ.a. 8 ætluð hreyfihömluðum	114, þ.a. 8 ætluð hreyfihömluðum		



Greinargerð:

Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins „Grafarholt svæði 1“ var samþykkt í borgarráði 20.7.1999. Deiliskipulag fyrir lóðina hefur verið breytt og í gildi er deiliskipulag ásamt greinargerð sem samþykkt var í borgarráði 14.09.2005.

Lóðin er 1,06 ha. (óbreytt)

Breytingin felst í því að upphaflegum byggingarreit er skipt upp í þrjú hús sem geta orðið 1-3 hæðir. Hluti bygginga innan reitsins geta því orðið allt að 3 hæðir í stað 2 áður. Bætt er við heimild til þess að gera íbúðir á 2-3 hæð húsa 1 og 2, að hámarki 36 íbúðir. Einnig er skilmálum um bílastæði breytt og bætt við skilmálum um frágang lóðar.

Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki vera hærra en 60%, 40% íbúða skal vera 3ja-4ra herbergja og 10% þeirra skal vera stærri en 80 m².

Mhl. 1 getur orðið allt að 3 hæðir með hámarkshæð 11,30 m. Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð og heimilt að gera allt að 17 íbúðir á 2. og 3. hæð. 3. hæðin skal vera inndregin um 3 m að austanverðu.

Mhl. 2 getur orðið allt að 3 hæðir með hámarkshæð 11,30 m. Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð og heimilt að gera allt að 19 íbúðir á 2. og 3. hæð. 3. hæðin skal vera inndregin um 3 m að vestanverðu.

Í báðum matshlutum 1 og 2 er heimilt að þakgluggar og/eða kvistir fari 1,5 m upp fyrir hámarkshæð og að útkragandi svalir nái 0,8 m út fyrir byggingarreit. Einnig er heimilt að burðarsúlur nái 0,8 m út fyrir byggingarreit. Þær skulu vera inndregnar að öðru leiti. Brjóta skal upp einsleitna massa og húshliða með mismunandi efnisáferðum.

Mhl. 3 er 1 hæð, verslun og þjónusta.

Heimilt er að tengja matshlutanna saman með milli/yfirbyggingu á 1-2 hæðum.

Bílastæðaskilmálar:

- Gera skal ráð fyrir:
- 2 bst/pr íb stærri en 80 m²
 - 1 bst/pr íb minni en 80 m²
 - 1 bst/pr 35 m² verslun/þjónustu/skrifstofu
 - 1 bst/pr 50 m² fyrir annað atvinnuhúsnæði
 - 1 bst/pr 100 m² fyrir lager og tæknirými.
- Heimilt er að gera 114 bílastæði á lóðinni. Leitast skal við að hafa þau ekki fleiri en þörf er á.

Hverfistorg lóðarfrágangur:
Lóðarfrágangur sem sýndir er á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Gefa skal bílastæðalóð til norðurs, austurs og suðurs grænt yfirbragð með því meðal annars að brjóta upp röð bílastæða með gróðurbeltum.

Lóð í suðvesturhluta skal hanna annarsvegur sem torg tengt verslun og þjónustuhlutunum og dvalar-, útivistar-, og leiksvaldi fyrir íbúðirnar. Yfirbragð lóðarinnar skal vera sambland af gróðri og hörðu yfirborði, vanda skal til frágangs. Girðingar eru ekki heimil. Skila skal inn lóðarupprætti sem sýnir hönnun hennar samhliða aðlauppráttum.

Bensínafgreiðslustöð:
Bensínafgreiðslustöð er heimil innan sérstaks reits á lóðinni. Heimilt er að gera þak/skyggni, ásamt skjólvegg vestan við dælur stöðvarinnar og upplýsingaskilti sem er b=2,4 x h=6,9m við norðvestur lóðarmörk.

Endurskoðun:	Dags:	Teikn:	Yfirf.
H:			
G:			
F:			
E:			
D:			
C:			
B:			
A:			

Kirkjustétt 2-6, mhl2 Grafarholti, Reykjavík

STADGREINIR: 0-1-4132201
LANDNÚMUR: 188525
VERKKAUPI: M fasteignir ehf.
KENNITALA VERKKAUPA: 530516-0670

SKIPULAGSUPPRÁTTUR

EFNI:	Deiliskipulag	
MÆLIKVARÐI:	1: 1000	
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A2	
TEIKNAD:	IC	VERKNR: 1609
YFIRFARID:	ASJ	TEIKN. NR: 001
DAGSETNING ÚTGAFU:	30.08.2017	ENDURSK.:

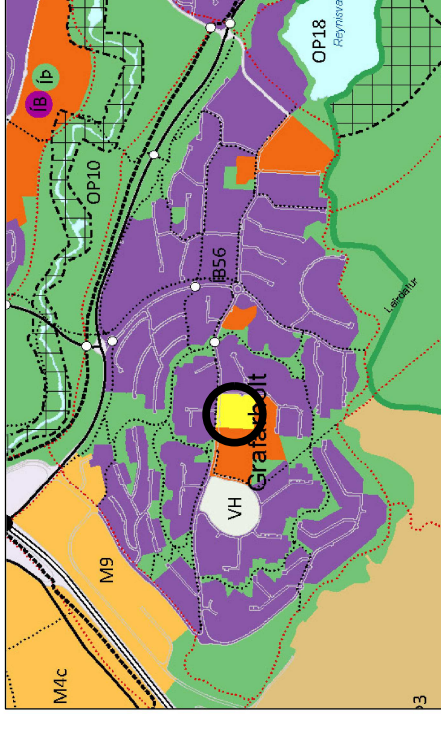
VA ARKITEKTAR

borgartúni 6
105 reykjavík
kt: 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991

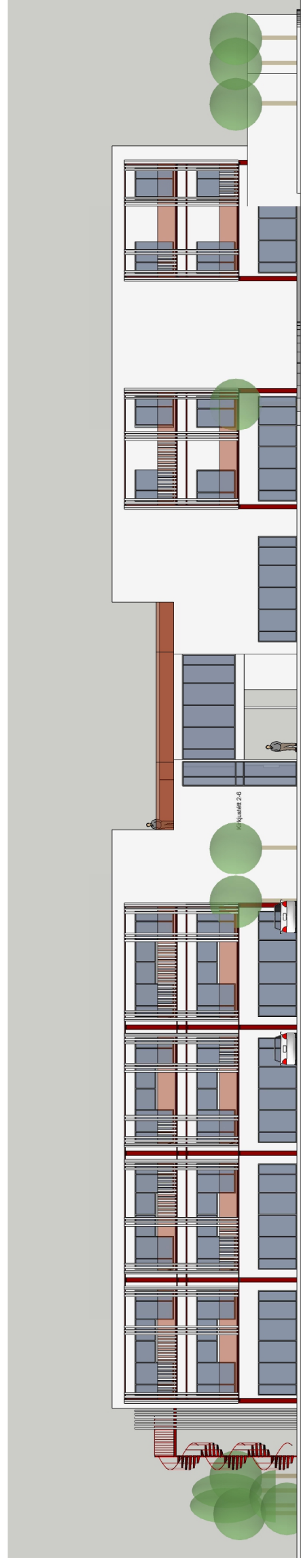
vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Indro Indriði Candi KT: 170364-7599

Teikning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Teikninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030
STAÐSETNING Á AÐALSKIPULAGI



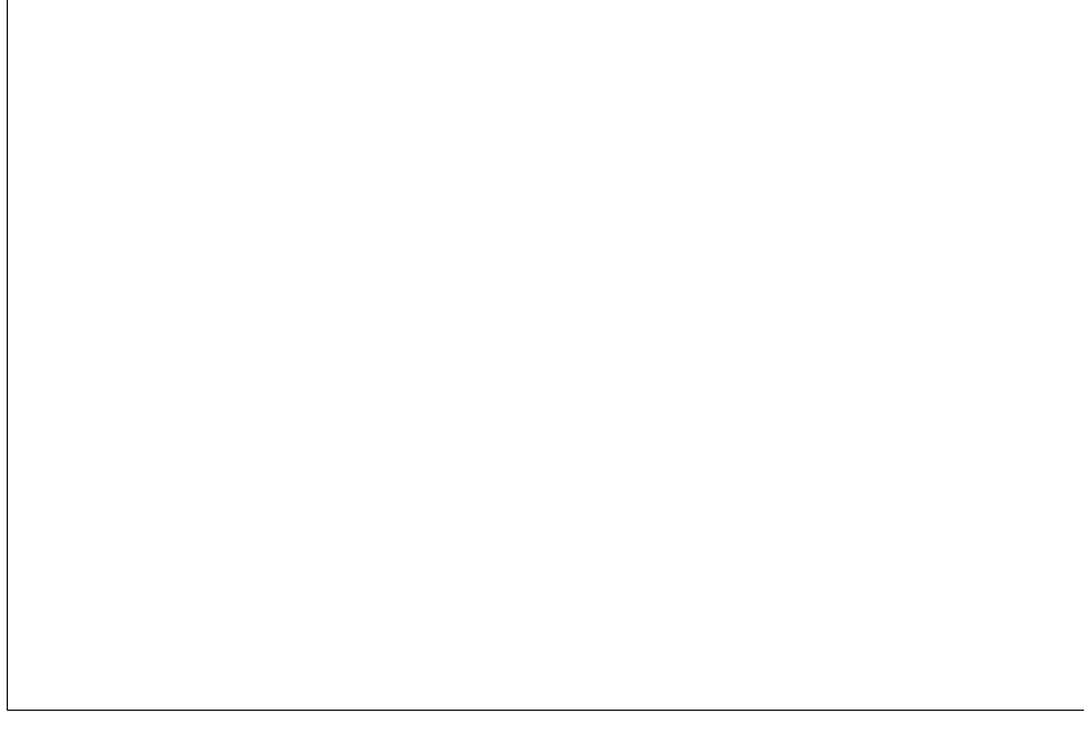
Ásýnd séð frá Kristinbraut/Kirkjustétt



Séð frá norðaustur



Séð frá norðvestur



Endurskoðun:	Dags:	Tekkt Yfir:
H:		
G:		
F:		
E:		
D:		
C:		
B:		
A:		

Kirkjustétt 2-6, mhl2 Grafarholti, Reykjavík

STADGREINIR 0-1-4132201
LANDNÚMÉR 188525
VERKAUPI: M fasteignir ehf.
KENNITALA VERKAUFA: 530516-0670

SKIPULAGSUPPDRATTUR

EFNI: Skýringarmynd
MÆLIKVARÐI:
FRUMSTÆRD BLAÐS: A2
TEIKNAD: IC
YFIRFARID: ASJ
DAGSETNING ÚTGAFU: 10.11.2017
VERKNR: 1609
TEIKN. NR: 002
ENDURSK.:



VA ARKITEKTAR

Þorartúni 6
105 Reykjavík
kt: 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991

vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Indro Indriði Candi KT: 170364-7599

Tekning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Tekninguna má ekki sýnta með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs keyfs íslundar.