



Reykjavík 12.01.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 12. janúar 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Guðríðarstígur 6-8

Lögð fram umsókn frá Arkitektar Laugavegi 164 ehf. dags. 6. september 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Grafarholts, athafnasvæðis, vegna lóðarinnar nr. 6-8 við Guðríðarstíg. Í breytingunni felst að byggingarreitur hússins stækkar til suðvesturs þannig að hægt verði að byggja við húsið. Hluti viðbyggingar verður á þremur hæðum en stærsti hlutinn á einni hæð. Stækkunin nýtist fyrir skrifstofustarfsemi og lager. Við breytinguna hækkar nýtingarhlutfall og byggingarmagn eykst, samkvæmt uppdr. Glámu Kím arkitekta dags. 6. september 2021. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

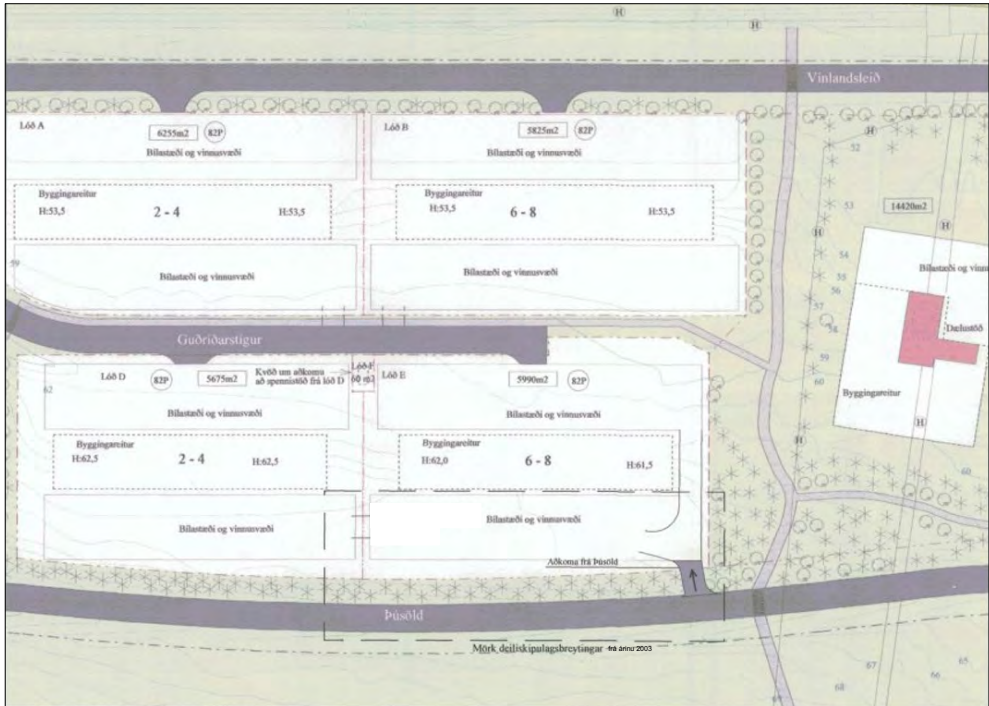
*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

Ingvar Jón Bates Gíslason verkefnastjóri tekur sæti á fundinum með rafrænum hætti.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

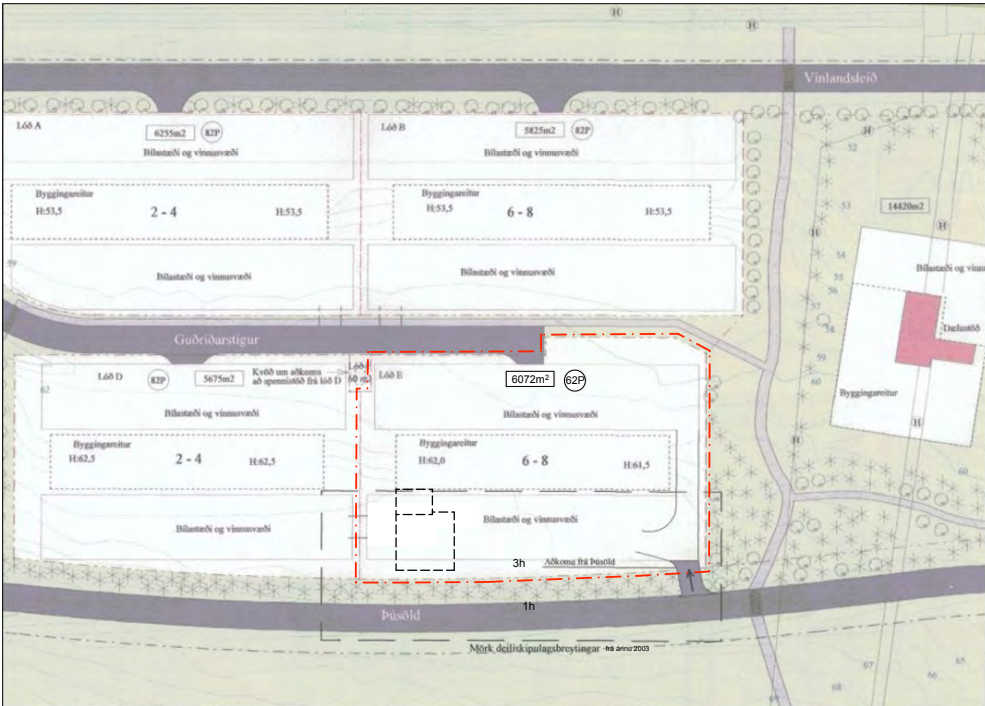
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. Glámu Kím arkitekta dags. 6. september 2021.



Deiliskipulag samþykkt í borgarráði 18.3.2003

Mkv. 1:1.000 m.v. blaðstærð A1



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Mkv. 1:1.000 m.v. blaðstærð A1



Markmið deiliskipulagsbreytingar

Guðríðarstigur 6-8 er atvinnuhús (lager og framleiðsla). Starfrækt eru skrifstofur og lagerhúsnæði. Á lóðinni eru 70 bílastæði. Húsið stendur í miklum landhalla á stórn lóð sem er aðgengileg bæði frá Guðríðarstíg og Þúsöld. Skráð lóðarstærð skv. Þjóðskrá er 6.072m². Umfang starfsemi leigutaka hússins kallar á stækkun sem rúmast vel innan lóðarinnar, skerðir ekki hagsmunir lóðarhafa aðliggjandi lóðar og kallar ekki á aukinn fjölda bílastæða.

Tillaga að breyttum skilmálum

Byggingarleit hússins stækkar til suðvesturs þannig að hægt sé að byggja við húsið. Hluti viðbyggingar verður á þremur hæðum en stærsti hlutinn á einni hæð. Stækkunin nýtist fyrir skrifstofustarfsemi og lager. Hámarks byggingarmagn á lóðinni eftir stækkun er 3.150m² (A og B-rými) Hámarks nýtingarhlutfall verður 0,52. Hæð viðbyggingar skal taka mið númerandi húsi skv. sneiðingu, nýbygging skal ekki vera hærri en númerandi bygging. Stærð lóðar á uppdrætti er leiðrétt skv. skráningu Þjóðskrár og útfengur lóðarblaði.

Bíla- og hjólastæði. Bílastæðum á lóðinni fækkar og er heimilt að hafa 62 bílastæði að hámarki. Heimilt er að koma fyrir hleðslubúnaði í bílastæðum. Koma skal fyrir hjólastæðum á lóðinni að lágmarki 0,6 stæðum á hverja 100m² húsnæðis (viðmið reglur um hjólastæði sbr. smp. skipulags- og samgönguráðs frá 19-12-2018). Byggingarleitir fyrir læsta hjólageymslu er sýndur á skýringarmynd. Koma skal fyrir hleðslubúnaði fyrir rafmagnshjól við hjólastæði. Heimilt er að reisa hjólaþykki á lóð að undangenginni úmsókn til byggingarfulltrúa. Lóðin liggur vel við almenningssamgöngum. Upprunaleg skipulagsákvæði um gróður við bílastæði skulu uppfyllt og runnum og trjáum skal plantað við bílastæði. Æskilegar tegundir eru fjallafura, dvergfula, birki og reyntegundir s.s. ilmreytir, skrautreytir og kasmirreytir.

Kvaðir
Í gildi er kvóð um aðkomu að lóð 2-4 frá bílastæði lóðar 6-8. Hvorki er akvegur né göngustígur á milli lóðanna á þessum stað. Kvóð milli lóða felld niður samkvæmt samkomulagi þar um. Aðrar kvaðir haldast óbreyttar.

Annað
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

GILDANDI SKIPULAGSÁKVÆÐI

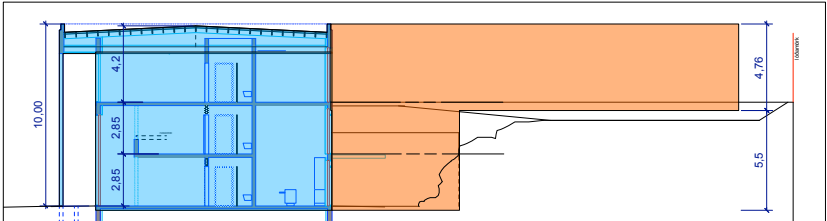
Í gildi er deiliskipulag athafnasvæðis í Grafarholti en höfundar deiliskipulagsins eru Guðmundur Gunnarsson og Sveinn Ívarsson arkitektar. Upphaflega var skipulagi staðfest 08.02.2000 en síðari breytingar eru nokkrar. Fyrir Guðríðarstíg 6-8 gildir deiliskipulag sem var samþykkt í borgarráði 18.03.2003.

Helstu skipulagsákvæði eru sem hér segir:
Guðríðarstigur 6-8: Lóðarstærð: 6.072 m² - nýtingarhlutfall (ofanjarðar) 0,30
Hæðir: Mesta leyfilega hæð bygginga er 12m frá neðstu gólfplötu.
Umhverfis bílastæði skal rækja trjá- og runnabelti og meðfram lóðarmörkum þar sem því verður við komið.
Fjöldi bílastæða: Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35m² gólfmatar bygginga. Á uppdrætti kemur fram hámarksfjöldi bílastæða sem heimiluð eru á yfirborði lóðar.
Í gildi er kvóð um aðkomu að lóð 2-4 frá bílastæði lóðar 6-8. Hvorki er akvegur né göngustígur á milli lóðanna á þessum stað en hvort tveggja er til staðar að norðanverðu.
Aðkoma er af báðum hæðum og er fanó um skábaut milli lóðarhluta.

ADALSKIPULAG
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er húsið á miðsvæði M9, þjónustuvæði við stofnbrautir þar sem einkum er gert ráð fyrir rýmsfreki verslun, heildsólu, þjónustu og léttum iðnaði. Heimilt er að auka byggingarmagn á reit M9 við Grafarholt um 5.000m².

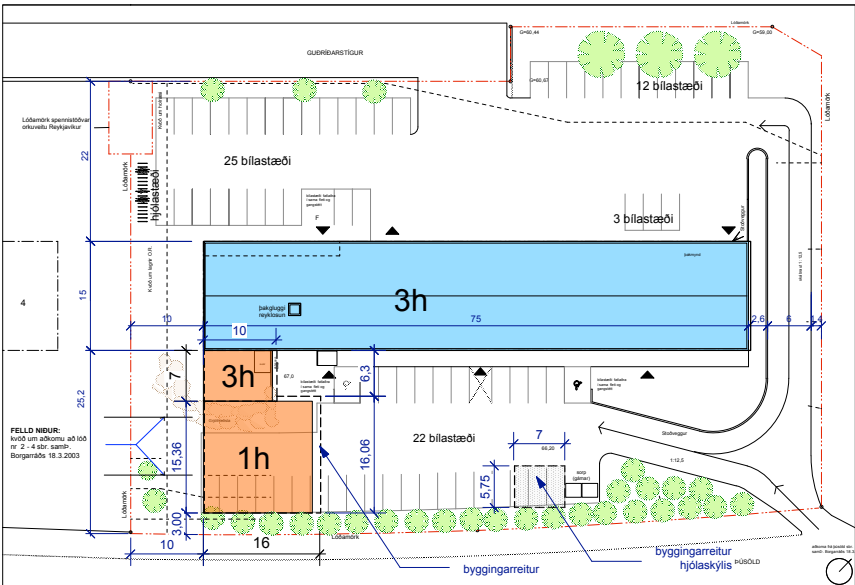
NÚVERANDI						TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI					
ADSTÆÐUR											
	Lóðarstærð m ²	Skráð stærð m ² (A rými)	Stærð m ² (A + B rými)	Nýtingarhlutfall (A rými eingöngu)	Nýtingarhlutfall (A + B - rými)	Fjöldi bílastæða	Lóðarstærð m ²	max. Byggingarmagn (A og B rými) m ²	Nýtingarhlutfall (A og B - rými)	max bílastæði	min hjólastæði*
Guðríðarstigur 6-8	6.072,0	2.497,4	2.547,3	0,41	0,42	70	6.072,0	3.150,0	0,5	62,0	0,6 per 100m ² bygg

* viðmið Reglur um fjölda hjólastæða í Reykjavík sbr. samþykkt skipulags- og samgönguráðs 19-12-2018 og borgarráðs 10-1-2019.



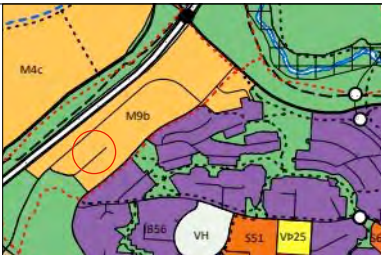
Sneiðing - dæmi um mögulega uppbyggingu

mkv. 1:200 m.v. blaðstærð A1



Skýringarmynd - dæmi um mögulega uppbyggingu á lóð

mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



Staðsetning skipulagsvæðisins

Skýringar sbr. deiliskipulag 2003

- Mörk deiliskipulags
- Helgunarsvæði stofnbrauta
- Götur
- Stígar
- Hitaveitulagnir
- Lóðir
- Byggingareitir
- Núverandi hús sem standa
- Gróðurbelti með bartrjáum
- Gróðurbelti með laufrjáum
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Ný aðkoma

SKÝRINGAR 2021

- Núverandi bygging Guðríðarstíg 6-8
- dæmi um viðbyggingu skv. deiliskipulagi
- Tré / runni - staðsetning leiðbeinandi
- Mörk deiliskipulagsbreytingar

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20 _____

og í

_____ þann _____ 20 _____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með

athugasemdafresti til _____ 20 _____.

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

Stimpill

ATHAFNASVÆÐI Í GRAFARHOLTI
GUÐRÍÐARSTÍGUR 6-8
DEILISKIPULAGSBREYTING

DEILISKIPULAGSBREYTING							
Breyting:		Tökn.nr.:		D0.01		GLÁMA·KÍM	
Útgáfud:		Mkv:		Arktæktar		Arktæktar Loungveggi 104 ení. 105 Reykjavík. t. 535-8100, f. 530-8101, v. 560-496 2739 glomskim@glomskim.is, www.glomskim.is	
Verkt:		Tökn:		Yfirl.			
2105046		ST		Jp			