



Reykjavík 12.11.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 10. nóvember 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Krókháls, GR reitur G1

Lögð er fram tillaga KRADS arkitekta f.h. umhverfis- og skipulagssviðs dags. 28. október 2021 að breytingu á deiliskipulagi fyrir Grafarlæk - Stekkjarmóa - Djúpadal. Um er að ræða nýja lóð þar sem er gert ráð fyrir tveimur skrifstofubyggingum sem grafa sig inn í hæðina að hluta til að falla betur inn í umhverfið og halda hæð og ásýnd bygginga lægri út að golfvallarsvæði GR. Hæðarmunur á lóð er nýtt til að koma fyrir bílakjallara undir byggingunum og skýla útivistarsvæði GR frá bílastæðasvæði.

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

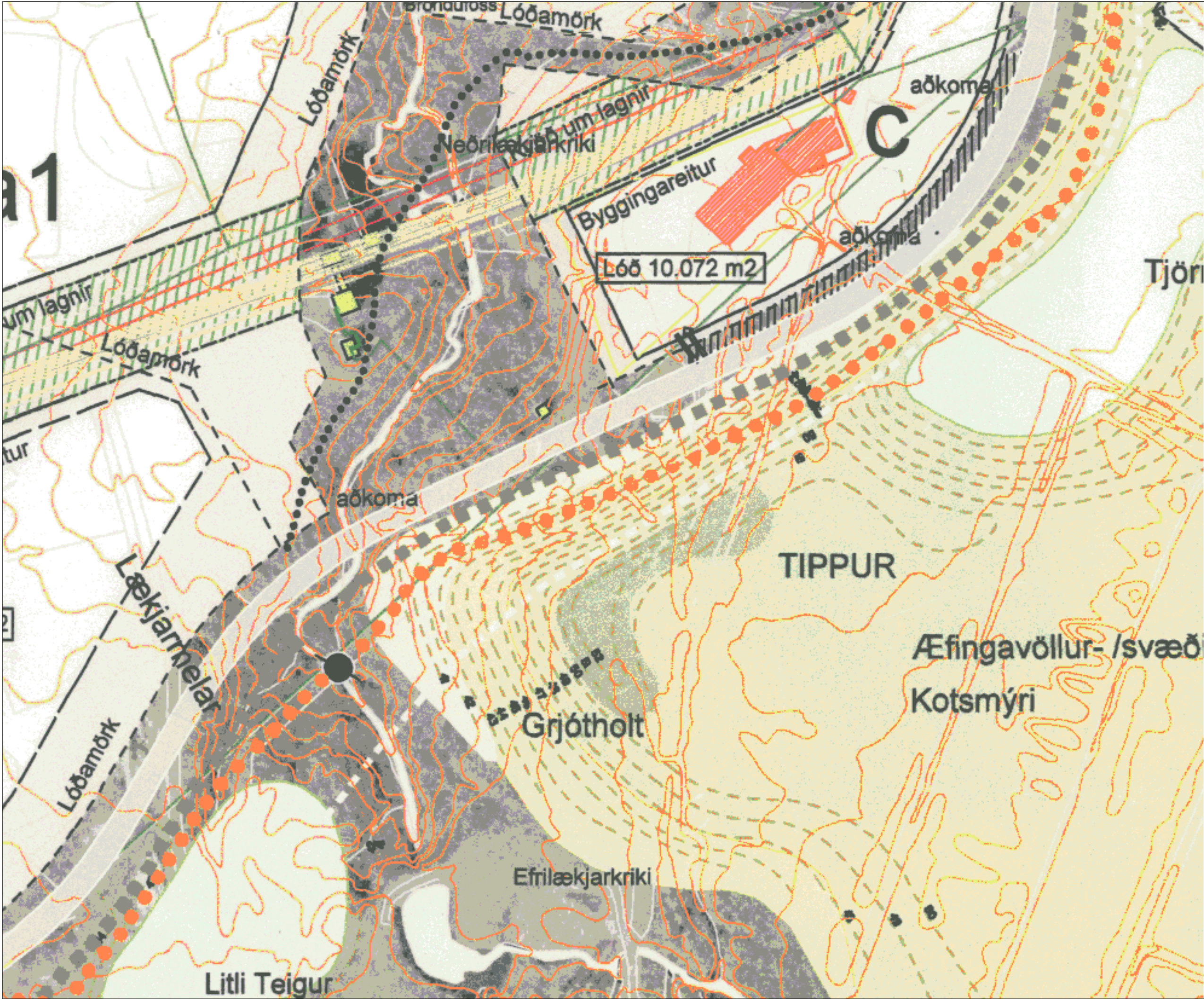
Björn Ingi Edvardsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundabúnaði.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

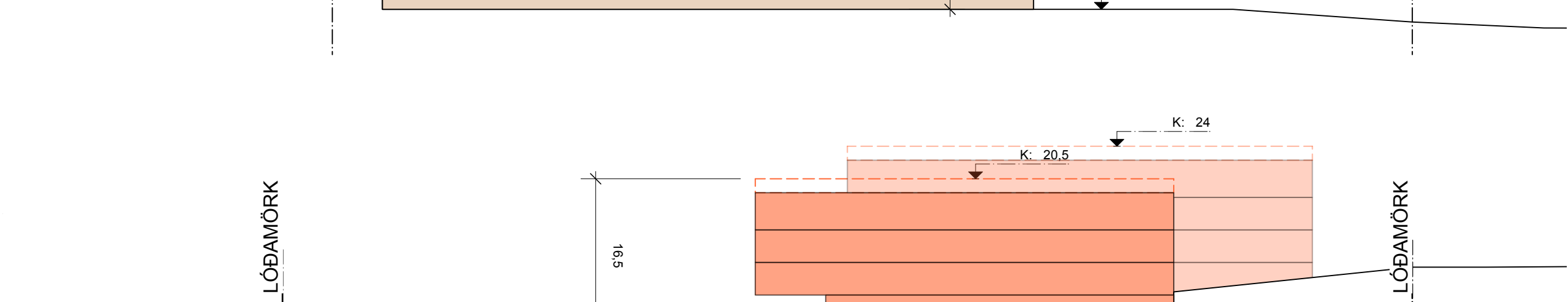
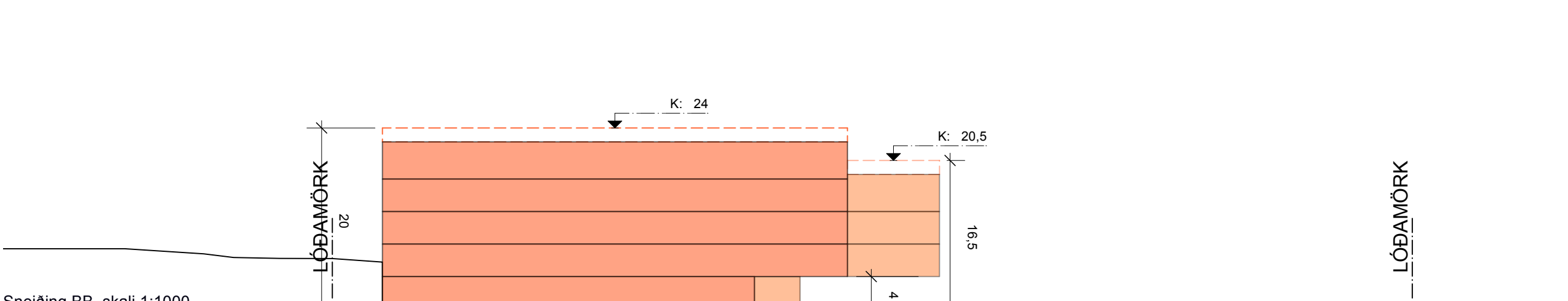
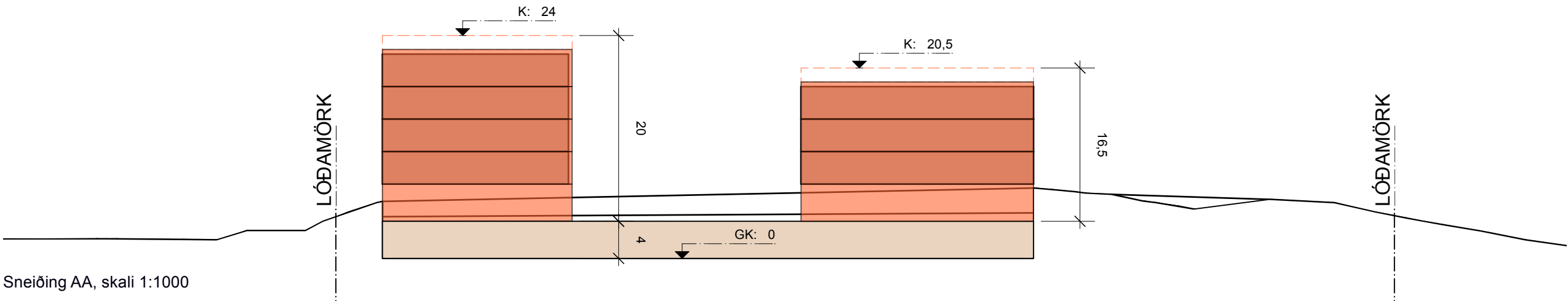
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: deiliskipulagsuppd. dags. 28. október 2021.

Deiliskipulagsbreyting GR Reitur G1 - Krókháls

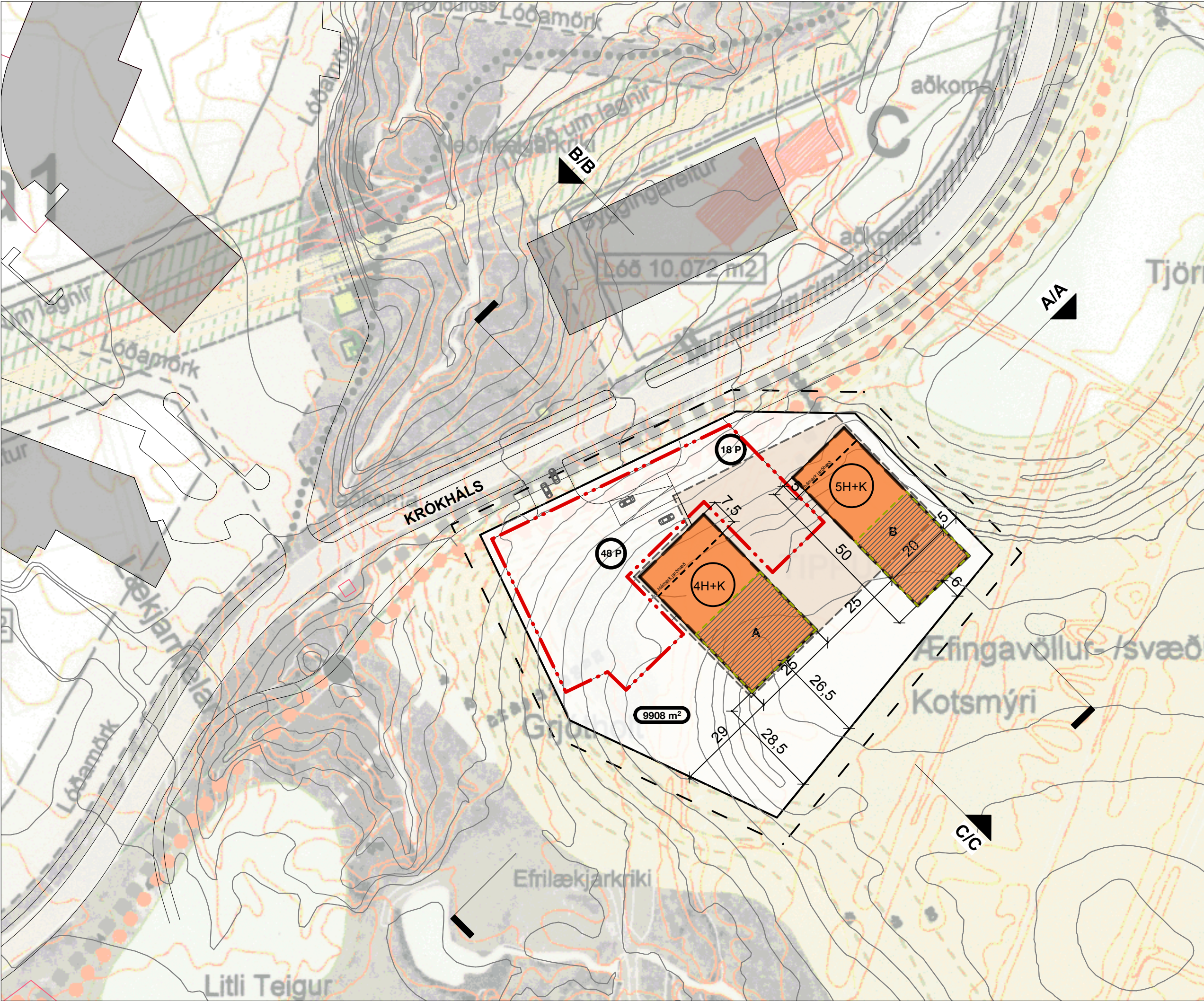


Gildandi deiliskipulagsuppráttur, Grafarlækur-Stekkjarmór-Djúpidalur, samþykkt 27. mars 2001, skali 1:1000



Sneiðing CC, skali 1:1000

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar



Deiliskipulagsuppráttur, skali 1:1000

GREINARGERÐ

1.1 Aðragandi og forsendur
Um er að ræða nýjan þróunarreit, sem er fyrirhugað að festa í sessi í aðalskipulagi Reykjavíkur með breytingartilöggu, með möguleika á nýrri atvinnulöð. Reiturinn er með vinnuleið G1. Skipulagsverkefnið er innan borgarhluta 10. Grafarholt-Úlfarsárdalur og hefur fengið verkefnið GR Reitur G1 og er skipulagssvæðið innan afmörkunar deiliskipulags fyrir Grafarlæk – Stekkjarmór – Djúpidalur, dags. samþ. 27. mars 2001 m.s.br. Forsendur vaxandi landnotkun munu breytast þar sem til stendur, sem fyrir segir, að breyta aðalskipulagi fyrir þetta tiltekiða svæði úr íþróttasvæði í athafnasvæði. Skipulagsbreytingin nær til svæðis sem er um 1 hektari að stærð.

2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir
2.1 Aðalskipulag
Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem íþróttasvæði. Íþ3 Golfvöllur í Grafarholti, en á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttadukn þar sem m.a. er gert ráð fyrir aðstöðu og skipulagningu starfsemi íþróttaleigamanna í borginni. Íþróttasvæðið geta þýtt einum eða fleiri borgarhlutum. Samhlöð deiliskipulaginu hefur verið unnin stóð breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040, en í dag er svæðið skilgreint sem íþróttasvæði og er hluti af golfvallarsvæði GR í Grafarholti. Aðalskipulagsbreytingin skilgreinir deiliskipulagsreitinn sem athafnasvæði.

2.2 Núgildandi deiliskipulag
Deiliskipulagssvæðið fyrir skipulagsreit G1 er hluti af gildandi deiliskipulagi Grafarlæk – Stekkjarmór – Djúpidalur, dags. samþ. 27. mars 2001 m.s.br.

3 Skipulagssvæðið
3.1. Afmörkun og stærð
Deiliskipulagssvæðið er um 1 hektari að stærð og afmarkast af Krókhálsi til vesturs, núverandi settönn Veina til norðurs og teygir sig síðan í átt að golfvelli Grafarholts til suðurs og þar eru bílaumboð til húsa, þ.e. Askja og Bílabóð Benna.

3.2 Náttúrufar
Um er að ræða jáðarsvæði við Grafarholtsvöll sem var notað sem tippur fyrir og æfingasvæðið golfhlúbs GR við Bása og jafnað út Svæðið hefur jafnað sig miklu síðan. Núverandi settönn var framkvæmd og klárað 2002. Um er að ræða settönn fyrir sjálfrennslu regnvatns úr Grafarholti sem rennur síðan úr lönninni niður Grafarlæk til Grafarvogs. Í skipulagslöggu þá minnkar æfingasvæðið við Bása líttlega sem fyrir segir til að hjálpa til við aðgöngu lands að nýja svæðinu, auk þess sem sem fella þarf út eða færa til áttasta tegl á 16. nolu Grafarholtsvallar. Er það gert í fullu samráði við forsværmenn GR.

3.3 Mannvirki innan reitar
Engin mannvirki eru innan reits.

3.4. Aðliggjandi byggð /umhverfi
Löðin Krókháls 5,11 og 13 eru hinum gegn götu og þar eru bílaumboð til húsa, þ.e. Askja og Bílabóð Benna.

4 Umhverfisáhrif
4.1 Jákvæð áhrif
Deiliskipulagstillagan styrkir svæðið með atvinnuhúsnæði til samræmi við stefnu borgarinnar um þéttnu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 innan núverandi byggðarmarka. Með tillitinni verður til skemmtileg lóð á jafri gróinu útivistarsvæðis og athafnasvæðis.

4.2. Neikvæð áhrif
Gera má ráð fyrir einhverju óneði á meðan á framkvæmdum stendur. Gengið er líttlega á græn svæði þó ekki virk útivistarsvæði til aukinnar byggðar mannvirka auk bílastæða. Umferð ekkst vegna tilkomu atvinnuhúsnæðis. Sérstaklega þarf að gæta að hönnun lóðar við jáðar útivistarsvæðis GR, samræma skal gróður við nærliggjandi umhverfi ásamt því að koma fyrir gróðurbeðum við stöðveggi á skilum grænna svæðis og bílastæða eða athafnasvæða á lóð.

5 Skipulagstillagan
5.1. Markmið
Ný uppbygging styrkir núverandi byggð og myndar skil og brúar á milli græns útivistarsvæðis og atvinnu og athafnasvæðis. Byggingar vinna með hadadum og aðgöngu að landi sem er mikilvægt til að byggingar falli vel að opnu og grónu útivistarsvæði. Græn svæði á lóð fa hlutverk og skal tryggja það að gróður verði í samræmi við og falli vel að golfvallarsvæði GR. Blágrænar ofanvatnslausnir á skipulagsvæði eru mikilvægar og skal vinna með gegndræpt yfirborð á 60% af bílastæðaplönun, græn þök skulu að minnsta kosti vera 50% af þakgróður og skal safna vatni saman og skila í náttúrulega hringrás.

5.2 Lýsing á tilloðu
Á löðinni er gert ráð fyrir tveimur byggingum sem grafa sig inn í hæðina að hluta til að falla betur inn í umhverfið og halda hæð og ásynnd bygginga lægri til að golfvallarsvæði GR. Hæðarmúrur á lóð er nýttur til að koma fyrir bílastæðum undir byggingunum og skýla útivistarsvæði GR frá bílastæðasvæði. Um er að ræða tveir byggingar með sameiginlegum bílakjallara og bílastæðaplani á tveimur pólum. Draga skal inn aðkomulæð hvorar byggingar fyrir sig inn um að lágmarki 5 m og hámarki 10 m í byggingu á en að lágmarki 7,5 m og hámarki 15 m í hús B til að mynda opið yfirbyggt aðkomulæði. Gert er ráð fyrir að tröppu- og lyftukjarnar verði miðlægir í báðum byggingum þannig að hægt sé að njóta útsýns til allra átta. Yfirbragð bygginga skal vera nokkuð láttast og einfalt og skal huga vel að efnisvali og ekki notast við meira en eitt klæðningarefni á hvorri byggingu fyrir sig auk gleðjadröfna feta í flugum. Huga þarf að aðgengi upp á þakgarða með sameiginlegum útivistarsvæðum og gróðursvæðum (grænum svæðum), grænir fletir á þakgróðum skulu að lágmarki þekja um 50% af þakgróðum (grænum þök).

5.3 Samgöngur, bílastæði og aðkoma
Aðkoma að svæðinu fyrir bílaumboð er frá Krókhálsi úr norðri inn á neðri hluta sameiginlegs bílastæða plans sem er á tveimur pólum, tengdir með ramp á milli palli. Innkeyrsla er beint inn í sameiginlegan bílakjallara af neðri hluta bílastæðasvæðis. Reiðstigur liggur meðfram löðinni við Krókháls og þvegar innkeyrsluina inn á löðina. Göngu og hjólastígar eru norðan megin við Krókháls og bíðskýli fyrir almenningssvæða eru beggja vegna götu nálægt lóð.

6 Almennir skilmálar
6.1 Almenn
Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagsvæði og eru almenns eðlis. Sérskilmálar segja síðan nánar til um einstaka byggingar og lóðir. Ef mismæli er milli almenna skilmála og sérskilmála, gilda sérskilmálar. Sjá kafla 8.

6.2 Hönnun mannvirka
Húsgæðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaröðla og Reykjavíkurborgar segja til um. Lóð er áhersla á gæði mannvirka á deiliskipulagssvæðinu, að þau ljúni litaganginu, séu vönduð og virðisaukandi fyrir umhverfið og samfélagið.

6.3 Mæli- og hæðarblöð
Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum og kvæð.

6.4. Byggingareitir og byggingalínur
Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti, bæði í grunnmynd og sneiðungu. Dypt byggingareits, hæðir húsa, þakhalli o.fl. koma fram í sérskilmálum eða á upprætti. Byggingar skulu vera innan byggingareits nema annað komi fram í sérskilmálum.

6.5. Húshæðir og þök
Húshæðir á reitnum eru frá fjórum hæðum upp í fimm hæðir. Þakform er frjálst og skal nýta þök undir þakgarða, þök skulu að lágmarki hafa 50% grænt svæði.

6.6 Aðkomur í byggingar, ingangur og aðgengi
A hverri lóð skal tryggja gott aðgengi fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorphúru.

6.7 Útlit og yfirbragð bygginga
Leggja skal áherslu á heildaryfirbragð nýrra bygginga. Tryggja skal hlygt yfirbragð, uppbot og ásynnd sem skal endurspeglast í hlutfötum, þakgerð, efnisvali og formi.

6.8 Útlit og yfirbragð löða
Hæðir skal til hönnunar og frágangs löðar með þarfir íbúa í huga. A m.k. 50% yfirborðs löðar skal vera gegndræpt og 60% yfirborðs bílastæða. Heimilt er að reisa stöðveggi til norðurs og vesturs til að vinna með landhalla við aðkomu en annars er ekki heimilt að gríða á löðarmörkun. Lóð er áhersla á að græn svæði umhverfis byggingar myndi einn haldi og sé í samræmi við útivistarsvæði GR. Nota skal gróður til að afmarka svæði, sjá sérskilmála. Löðarmörkun skal liggja fyrir og samþykktast samhlöð byggingareitirdeklaröngum.

6.9 Almenningsvæði á borgarlöndi
Haldar skal í þann gróður sem fyrir er utan byggingareita og útbúa dvalarsvæði þar sem því verður við komið. Gönguleiðir tengjast göngustígum á aðliggjandi löðum. Vanda skal til frágangs almenningssvæða, koma fyrir stöðugum lautrýmum eða sigrunum trjáum meðfram Krókhálsi. Reiðstigur sem liggur sunnan við Krókháls þvegar innkeyrslu á löðina og skal merka sérstaklega til að tryggja öryggi allra vegfarenda.

6.10 Lýsing
Áhersla er lögð á lágmarknum löpsmengunar frá byggingum og á lóð. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til þess að tryggja öryggi s.s. á bílastæðum og göngustígum.

6.11 Bílastæði og hjólastæði
Fyrirkomulag bílastæða og fjöldi þeirra á deiliskipulagssvæðinu byggir á bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, miðað við skrifstofu, lóðað eða vöðugsmisur, og samgöngumati. Viðmið um fjölda hjólastæða eru skuldrinnar sem lóðarmörk. Reglur um leibðina um hverjum ákveða skuli fjölda hjólastæða en í þeim eru jafnframt leibðinandi kröfur um fjöldi hjólastæða og aðgengi. Fjöldi hjólastæða skal metta út frá mismunandi þáttum, s.s. tegund húsnæðis, staðsetningu, nálægð við almenningssamgöngur og gæðum hjólastígaferlis í næsta nágrenni. Hjólastæðum er skipt í tvo flokka: langlímtastæði og skammtímtastæði. Sjá nánar í reglunum. Lágmarkur um fjölda hjólastæða á svæðinu við Krókháls er 0,5-3 hjólastæði á hverja 100 fm fyrir skrifstofubyggingar, 2-3 hjólastæði á hverja 100 fm fyrir verslun. Vel skal huga að stöðvegjum koma þar fyrir gróðurkerjum við notkun á mörkun landhalla og bílastæða og hanna skal bílastæði og umhverfi þess í samræmi við nærliggjandi útivistarsvæði GR. Afmörkun bílastæða er sýnd á grunnmyndun deiliskipulags og er bindandi.

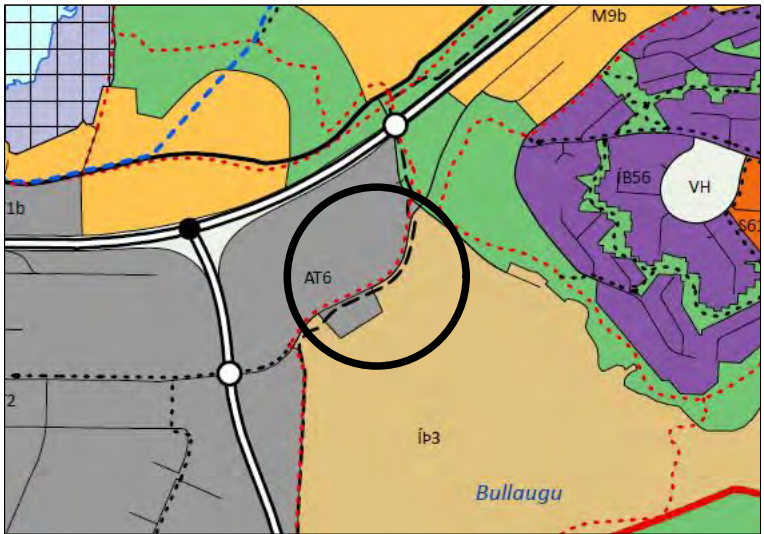
6.12 Sorplundurvinnsla
Sorp og endurnýnnslu aðstöðu skal leysa innan byggingareits.

6.13 Gróður
Haldar skal í gróður sem fyrir er á svæðinu, nema í þeim tilfellum þar sem byggingareitir nýrbygginga skerða gróðurinn. Tillagan gerir kröfu um aukna gróðurætt, tré og læggróður.

6.15 Hjóðvæst
Hjóðvæst skal vera í samræmi ákveði reglugerðar um hávaða í samræmi við landnotkunartíðskrá aðalskipulags. Hjóðvæst á reitnum skal uppfylla ákveðið gildandi reglugerðar um hávaða. Heimilt er nota viðmiðunarmörk fyrir flokk C í staði IST 45:2011 vegna umferðar ókutækja.

6.16 Blágrænar ofanvatnslausnir
Allt yfirborðvatn á löðum og borgarlöndum skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum sem hluti af hönnun allra mannvirka og löða að teknu tilliti til aðliggjandi löða, gæina og almenningssvæða. Blágrænar ofanvatnslausnir munu draga úr slagi á veitkerfi ásamt því að hafa jákvæð áhrif á loftslag og nærunhverfi.

Skilmálatafla	Færmetrar	Skrifstofur:		Íbúnaður:		Vöðugsmisur:	
		Bílastæði hámark	Bílastæði hámark	Bílastæði hámark	Bílastæði hámark	Bílastæði hámark	Bílastæði hámark
1. staði pr. 75 m2	1. staði pr. 100 m2	1. staði pr. 100 m2	1. staði pr. 100 m2	1. staði pr. 100 m2	1. staði pr. 100 m2	1. staði pr. 100 m2	1. staði pr. 100 m2
Lóð	9908						
Bílastæðaplön	2936,8						
Bílakjallari	3196						
Krókháls A - 4	4312,5	58		43		12	
hæðir m2							
Krókháls B - 5	4900	65		49		14	
hæðir m2							
Samtals m. blg.	12408,5	123		92		26	
Nýtingarhlutfalli	1,25						



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

- SKÝRINGAR:**
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - Ný lóðarmörk
 - Afmörkun bílastæða á lóð
 - Núverandi hæðarlínur
 - Gangstigur og hjólræðastigur
 - Núverandi byggingar innan deiliskipulagsreit
 - Núverandi byggingar
 - Byggingareitur, flatt þak með grænasvæði og þakgarði
 - Afmörkun bílastæðaplana
 - Byggingareitur, bílgeymsla
 - Þakgarður
 - xx Hæðir húsa / kjallari og ris
 - x p Fjöldi bílastæða
 - 100 m2 Lóðarstærð
 - gk: Aðkomukóti jarðhæðar er skilgreindur sem 0
 - k: Hæðarkóti

Skýringar frá Gildandi deiliskipulagsupprætti, Grafarlækur-Stekkjarmór-Djúpidalur, samþykkt 27. mars 2001

■ Athafnalóð	■ 3 m stigur
■ Íbúðalóð	■ Útisvístastigur
■ Afmörkun skipulags	■ Skógrækt
■ Land GR	■ Frávella
■ Lóðarmörk	■ Vatnsvelta
■ Byggingareitur	■ Forminjar
■ Reiðstigur	■ Byggingar sem fara

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 athugasemdafrest til _____ 20__.

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

KRADS

Skólavörðustíg 16, 2.hæð, 101 Reykjavík
kt. 420519-0600
sími: 534 03 20
email: krads@krads.is
www.krads.is

Kristján Eggertsson / arkitekt FAI / kt. 150873-5769 / krads@krads.is / sími: 664 03 20
Kristján Örn Kjartansson / arkitekt FAI / kt. 040176-4979 / krads@krads.is / sími: 664 03 22

KRÓKHÁLS GR Reitur G1

Deiliskipulagstillaga

Dagsetning:
28.10.2021

Mælikvarði:
1:1000 / 1:500

Bláðarstærð:
A1

Númer:
1

Teknað af:
KÖK

Yfirfarið:
KE



Sviðsmynd - horft til austurs, á aðkomusvæði og grænt svæði á milli bygginga



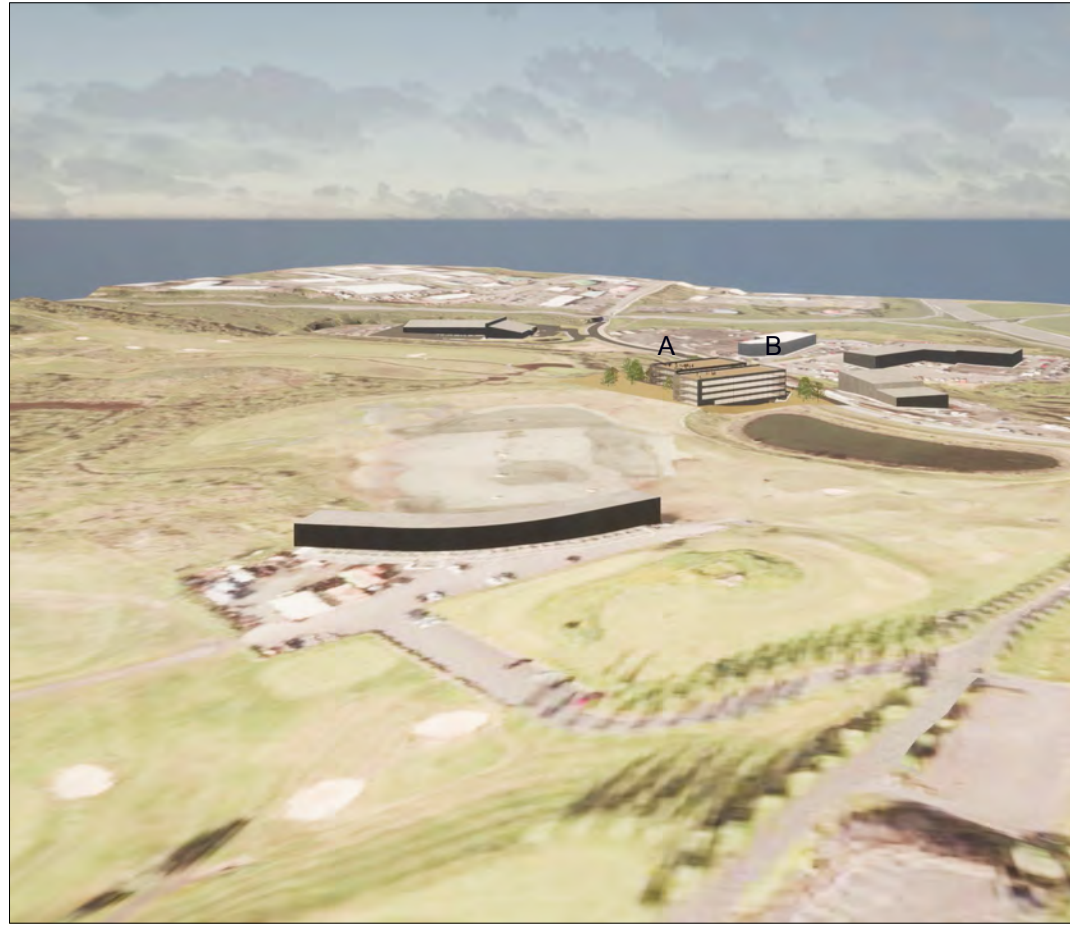
Sviðsmynd - horft til norð austurs, aðkoma í byggingu frá neðra bílplani



Sviðsmynd - horft á Krókháls úr lofti til norð austurs



Sviðsmynd - horft til norð austurs, upp Krókháls



Sviðsmynd - horft til suðurs úr lofti frá golfskála GR

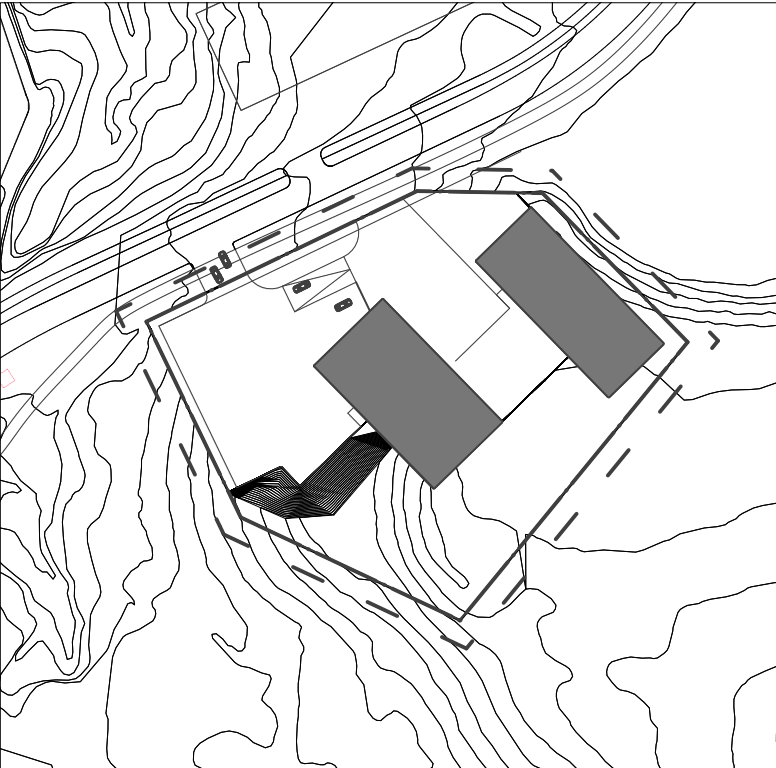


Sviðsmynd - horft til vesturs niður grænt svæði á milli bygginga

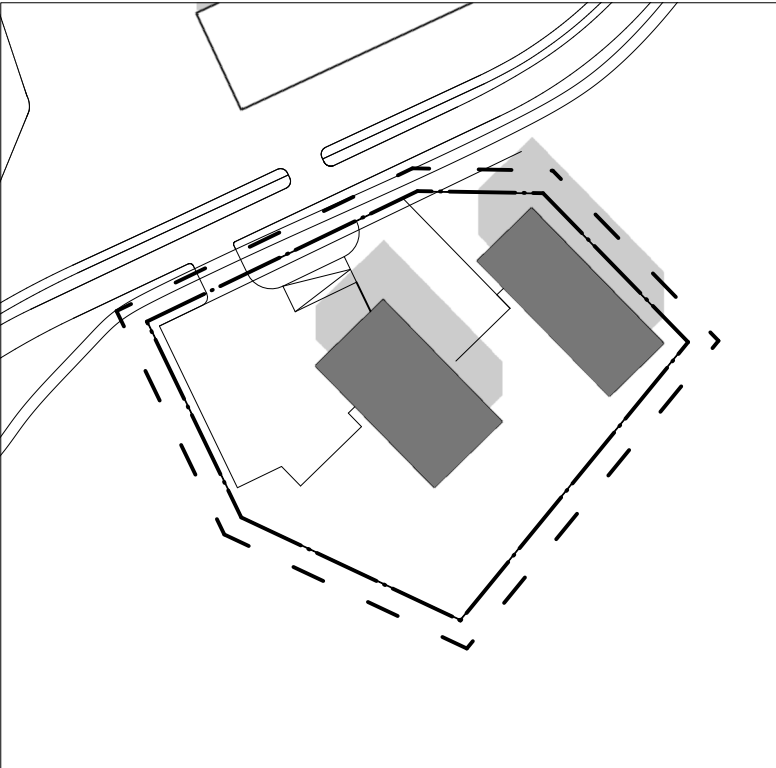


Sviðsmynd - horft til austurs, á byggingu B aðkomusvæði og grænt svæði á milli bygginga

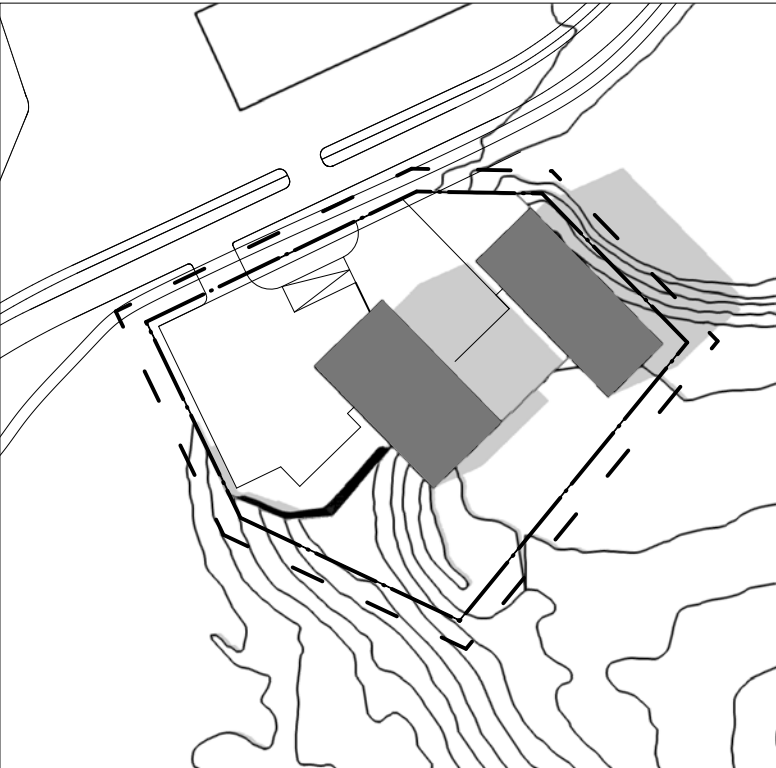
Sólarðiagróm - sumarsólstöður



21. júní kl.09:00

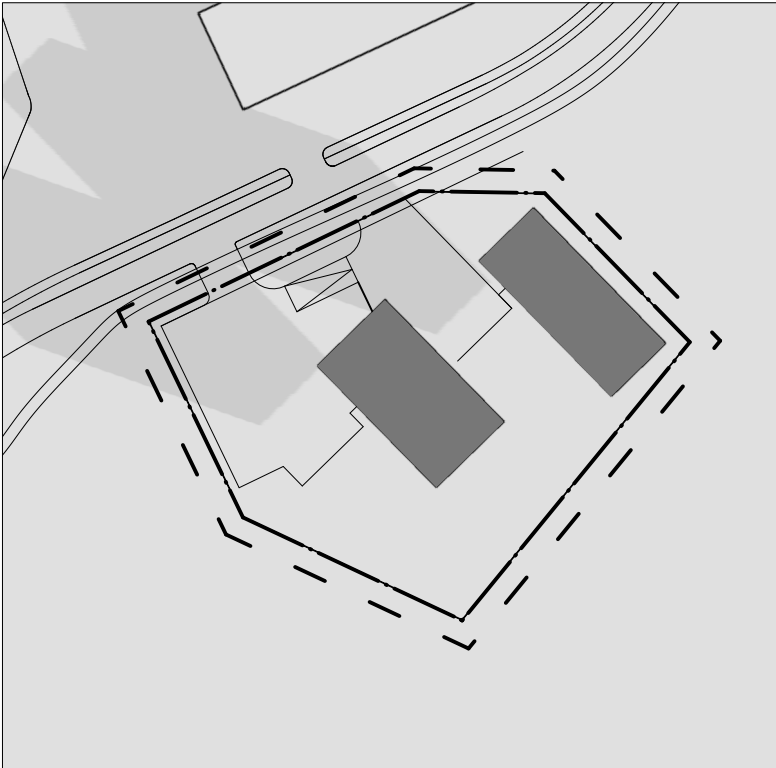


21. júní kl.13:00



21. júní kl.17:00

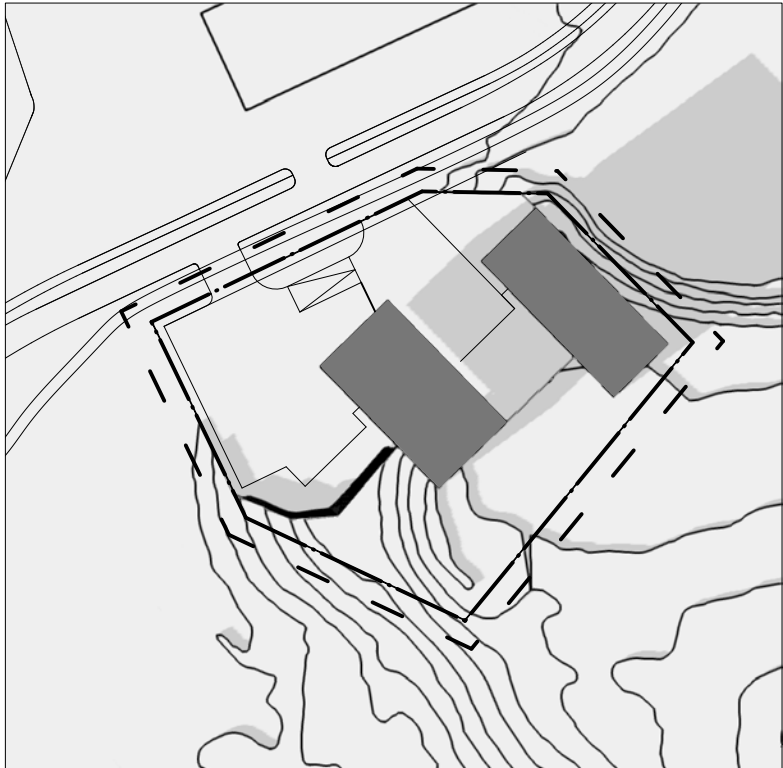
Sólarðiagróm - vorjafndægur



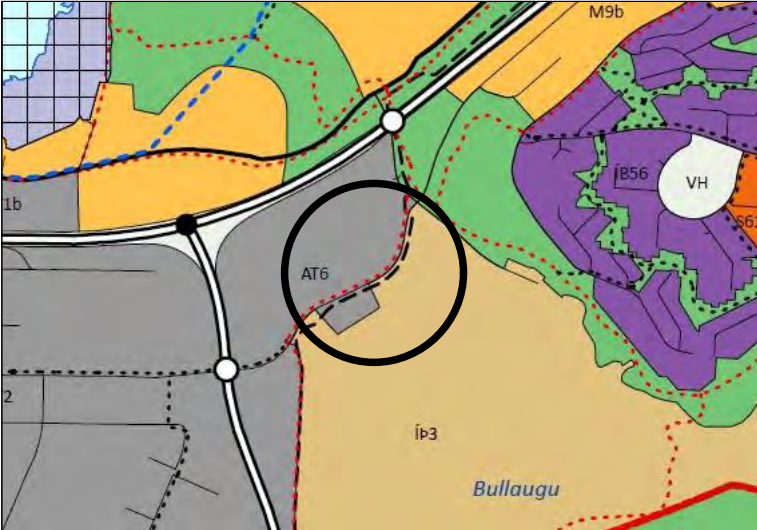
21. mars kl.09:00



21. mars kl.13:00



21. mars kl.17:00



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Afmörkun bílastæða á lóð
- Núverandi hæðarlínur
- Gangstígur og hjóleiðastígur
- Núverandi byggingar innan deiliskipulagsreit
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur, flatt þak með grænu svæði og þakgarði
- Afmörkun bílastæðaplana
- Byggingarreitur, bílgeymsla
- Þakgarður
- Hæðir húsa / kjallari og ris
- Fjöldi bílastæða
- Lóðarstærð

AK: Aðkomukóti jarðhæðar er skilgreindur sem 0

K: Hæðarkóti

Skýringar frá Gildandi deiliskipulagsupprætti, Grafarlaukur-Stekjarmóar-Djúplalur, samþykkt 27. mars 2001

- | | |
|--------------------|--------------------|
| Athafnalóð | 3 m stígur |
| Íbúðalóð | Útsvístatstígur |
| Afmörkun skipulags | Skógrækt |
| Land GR | Fráveita |
| Lóðarmörk | Vatnsveita |
| Byggingarreitur | Fomminjar |
| Reiðstígur | Byggingar sem fara |

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__.

KRADS

Skólavörðustíg 16, 2.hæð, 101 Reykjavík
Kt. 420519-0600
sími: 534 03 20
email: krads@krads.is
www.krads.is

Kristján Eggertsson / arkitekt FAI / kt. 150873-5769 / krisai@krads.is / sími: 664 03 20
Kristján Örn Kjartansson / arkitekt FAI / kt. 040176-4979 / krao@krads.is / sími: 664 03 22

KRÓKHÁLS GR Reitur G1

Deiliskipulagstillaga

Dagsetning: 28.10.2021	Mælikvarði: 1:1000 / 1:500	Bláðstærð: A1
Númer: 1	Teiknað af: KÖK	Yfirfarið: KE