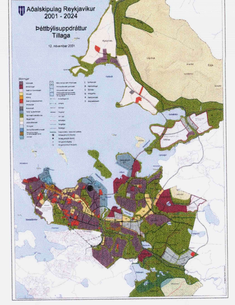
Afstöðumynd af samþykktu deilskipulagi 20.07. 2005 1:1000

Breytt deiliskipulag / Breytingin nær til viðbyggingar við Laugarásbíó. 1:1000

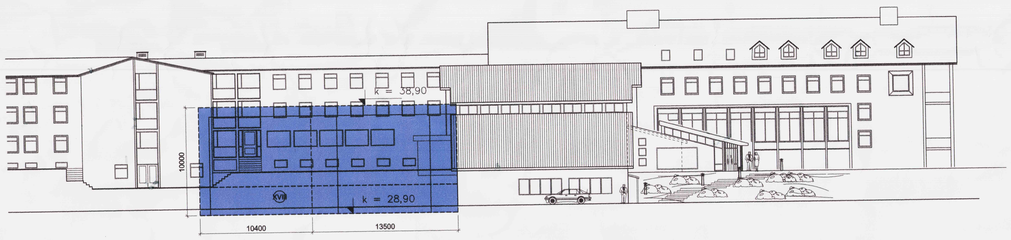


Aðalskipulag Reykjavíkur 2001- 2024
1:20000

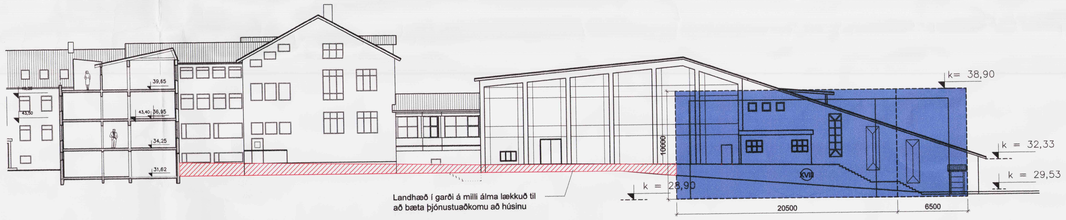
NORÐUR

Skýringar:

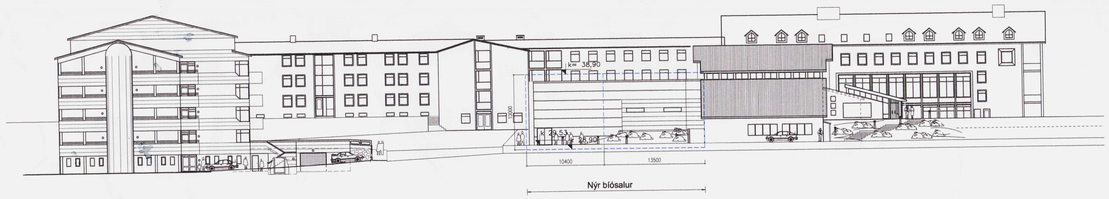
- Mörk deiliskipulags:
- Lóðarmörk:
- Mörk byggingarreits:
- Afnotareitur fyrir raðhús
- Byggingareitir samþykktra nýbygginga
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar sem sótt er um
- Lækkun á núverandi landhæð



Útlit norður A - A 1:200



Útlit austur B - B 1:200



Skýringarmynd útlit norður

Hrafnista Reykjavík - Deiliskipulag
Staðgreinir: 1.351.001
Landnúmer: 104174

Núverandi stærðir og skilmálar:

Heistu stærðir.
Núverandi ástand

Hrafnista dvalarheimili:	10.384,0 m2
Kleppsvegur 62, fjölbýlishús:	4.090,6 m2
Kleppsvegur 64, Skjól:	6.178,2 m2
Laugarásbíó:	1.106,0 m2
Jökulgrunn 2-6, vistheimili:	1.200,0 m2
Jökulgrunn 1-29, 8-28 raðhús:	2.770,0 m2
Endurhæfing / sundlaug:	1.492,3 m2
Laugamýrarblettur 28, verkstæði:	142,0 m2
Hjúkrunarheimili	3.910,0m2
Tengigangur	161,0m2
samtals:	31.434,1 m2

Leyfilegar nýbyggingar samkvæmt gildandi deiliskipulagi

Íbúðir fyrir +60 (II)	2.500 m2
Raðhús (4 íbúðir) (IV)	390,0 m2
Spennistöð (V)	25,0 m2
Laugarásbíó stækkun á anddyri (VI)	40,0 m2
Gleraskálar við raðhús (VII)	alls 211,0 m2
Setustofa á 1. hæð (VIII)	140,0 m2
Stækkun á eldhúsi og anddyri á 1. hæð(IX)	208,0 m2
Setustofa 1-4. hæð (X)	480,0 m2
Setustofa 2-4. hæð (XI)	276,0 m2
Yfirbygging yfir svalir(XII)	35,0 m2
Setustofa 1-3. hæð (XIII)	300,0 m2
Bílskúr við Skjól (XIV)	90,0 m2
Glerbygging ofan á núv. andd. Hrafnistu (XV)	142,0 m2
Tengibygging (XVI)	52,0 m2
samtals:	4.889,0 m2

Leyflegt byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi:

samtals:	36.323,1 m2
Laugamýrarblettur 28: (fjarlægt)	140,0 m2
samtals:	**36.183,1 m2**
Lóð:	61.326,0 m2
Nhf:	0,59

Nýtingarhlutfall fyrir lóðina samkv. samþykktu deiliskipulagi má vera allt að 0,70 og helst óbreytt eftir stækkun:

Laugarásbíó greinargerð

Sótt er um að byggja nýjan bíósal til austurs frá núverandi bíói. Tenging hans við núverandi forsal yrði um svæði þar sem salerni eru núna. Þau yrðu fjarlægð og ný reist við norðurhlið nýbyggingar. Aðkoma að salnum er frá sama gólfi og forsalur og síðan stallast hann niður í átt að bílastæðum milli Skjóls og Hrafnistu.

Sætafjöldi í nýja salnum er 203 sæti auk hjólastóla og heildarstærð nýbyggingarinnar er u.þ.b. 500 m2

Eftir stækkun er heildarsætafjöldi 665 sæti, sem skiptist þannig að í sal 1 eru 306 sæti, í sal 2 eru 95 sæti, í sal 3 eru 61 sæti og í nýja salnum 203 sæti.

Sætafjöldi í bíóinu var 605
Við breytingu á sal A árið 2004 var sætum fækkað úr 402 í 306 og sætum í sal B hefur verið fækkað úr 118 í 95 og í B sal var sætum fækkað úr 85 í 61 sæti.
Sætum í þessum sölum hefur því verið fækkað úr 605 í 462 eða alls um 141 sæti.

Í nýja salnum verða 203 sæti
Heildarfjöldi sæta verður þá 462 + 203= 665 sæti .
Heildarfjölgun sæta í húsinu er 665-605 = 60 sæti.

Miðað við að það sé 1 bílastæði á hver 6 sæti í stækkuninni þá þurfa viðbótarbílastæði að vera 60/ 6= 10,0 stæði.

Til að mæta þessari bílastæðaþörf er gerð breyting á bílastæðabókhaldi á skipulagsuppdætti á þann hátt að almennum gestastæðum fækkar á vaktatímanum 16.00-23.30 og 23-30 -8.00.
Sjá meðfylgjandi töflu yfir bílastæðabókhald
með tilliti til vaktafyrirkomulags.

Einnig er sótt um að lækka landhæð við álmu A- D og F við Hrafnistu niður á gólfkóta 1. hæðar/jarðhæð til að auðvelda aðkomu fyrir sjúkrabíla að húsinu og endurskipuleggja aðra þjónustustarsemi við húsið s.s. sorpmál og þvott inn og út úr húsinu.

Breyttir skilmálar
Breytingin tekur til viðbyggingar við Laugarásbíó að öðru leyti gilda skilmálar samþykkts skipulags frá 20.07. 2005

Stækkun:
Byggingarmagn bíós fer úr 1.146 + 500 = 1.646,0m2

Byggingarmagn eftir breytingu:

samtals:	**36.183,1+ 500=**	**36.683,1 m2**
Lóð:		61.326,0 m2
Nhf:		0,598

Bílastæðabókhald
Viðmiðun vegna bílastæða á lóðinni:

Álag á bílastæðum er mismunandi yfir daginn vegna fjölda starfsmanna á vakt. Gert er ráð fyrir að reiknað verði 1,5 stæði á raðhús og íbúðir í fjölbýli en 1 stæði fyrir starfsmann á vakt. Reiknað er með 1 stæði á hverja íbúð í nýbyggingu eða 24 stæði og 3 stæði fyrir starfsmenn viðhaldsdeildar eða 27 stæði alls.

Fyrirkomulag vakta og fjöldi starfsmanna í Hrafnistu og Skjól er eftirfarandi.

Hrafnista:

Heildarfjöldi starfsmanna er 400 en stöðugildi eru 258.

Kl. 08:00 - 16:00	180 starfsmenn
Kl. 16:00 - 23:30	80 starfsmenn
Kl. 23:30 - 08:00	15 starfsmenn

Skjól:

Heildarfjöldi starfsmanna er 150 en stöðugildi eru 100.

Kl. 08:00 - 16:00	60 starfsmenn
Kl. 16:00 - 23:30	22 starfsmenn
Kl. 23:30 - 08:00	7 starfsmenn

Bílastæðaþörf miðað við vaktir er eftirfarandi:
Kl. 08:00 - 16:00

Hrafnista:	180,0 st.
Skjól:	60,0 st
Kleppsvegur 62 (fjölbílishús):	58,5 st
Raðhús:	39,0 st
Raðhús (nýbygging)	6,0 st
Íbúðir: (nýbygging)	23,0 st
Hjúkrunarheimili	30,0 st
Laugarásbíó:	5,0 st
Alls:	402,5 st

Kl. 16:00 - 23:30

Hrafnista:	80,0 st.
Skjól:	22,0 st
Kleppsvegur 62 (fjölbílishús):	58,5 st
Raðhús:	39,0 st
Raðhús (nýbygging)	6,0 st
Íbúðir: (nýbygging)	23,0 st
Hjúkrunarheimili	15,0 st
Laugarásbíó:	110,0 st
Alls:	354,5 st

Kl. 23:30 - 08:00

Hrafnista:	15,0 st
Skjól:	7,0 st
Kleppsvegur 62 (fjölbílishús):	58,5 st
Raðhús:	39,0 st
Raðhús (nýbygging)	6,0 st
Íbúðir: (nýbygging)	23,0 st
Hjúkrunarheimili (nýbygging)	5,0 st
Laugarásbíó:	110,0 st
Alls:	264,5 st

Samkvæmt tillögunni eru sýnd 461 stæði á lóðinni. Fjöldi gestastæða er breytilegur yfir sólahringinn og háður fjölda starfsmanna á vakt og fjölda bíógesta. Flestar heimsóknir til vistmanna eru eftir hádegi og um helgar og á það einnig við um bíógesti.

Fjöldi gestastæða miðað við vaktafyrirkomulag:

Kl. 08:00 - 16:00	71,5
Kl. 16:00 - 23:30	119,5
Kl. 23:30 - 08:00	209,5

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 12. júní 2006

Tillagan var auglýst frá 24. maí 2006 með athugasemdafresti til 5. júlí 2006
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 200_.
e.u. Ágústa Svanbjörnsdóttir

Hrafnista í Reykjavík

Deiliskipulag

24.04.2006 | 1/1000,1/200 | BR | - | 04-10
KT: 440793-2296 | IVA/OKF

TEIKNISTOFA HALLDÓRS BJÖRNSSONAR FÍ
FÁKAFENI 9 · 108 REYKJAVÍK · SÍMI: 545 1500
FAX: 545 1515 tha@tha.is www.tha.is