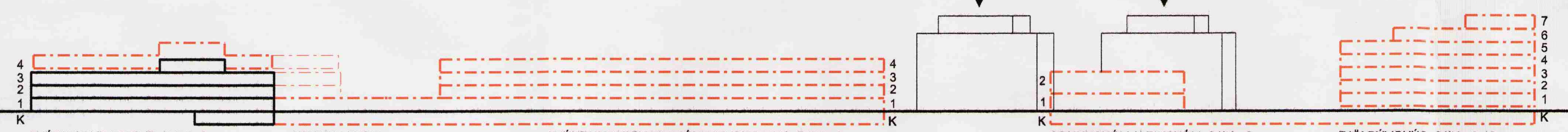
ÞVERSKURÐARMYND A-A
HÆÐARAFMÖRKUN BYGGINGA



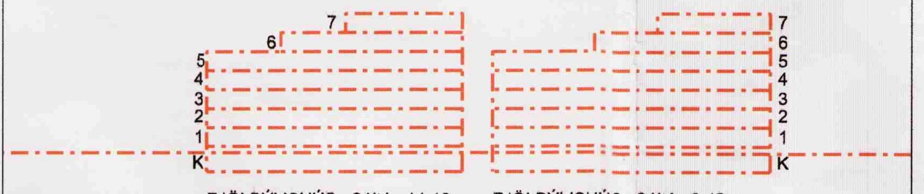
SKILMÁLAR

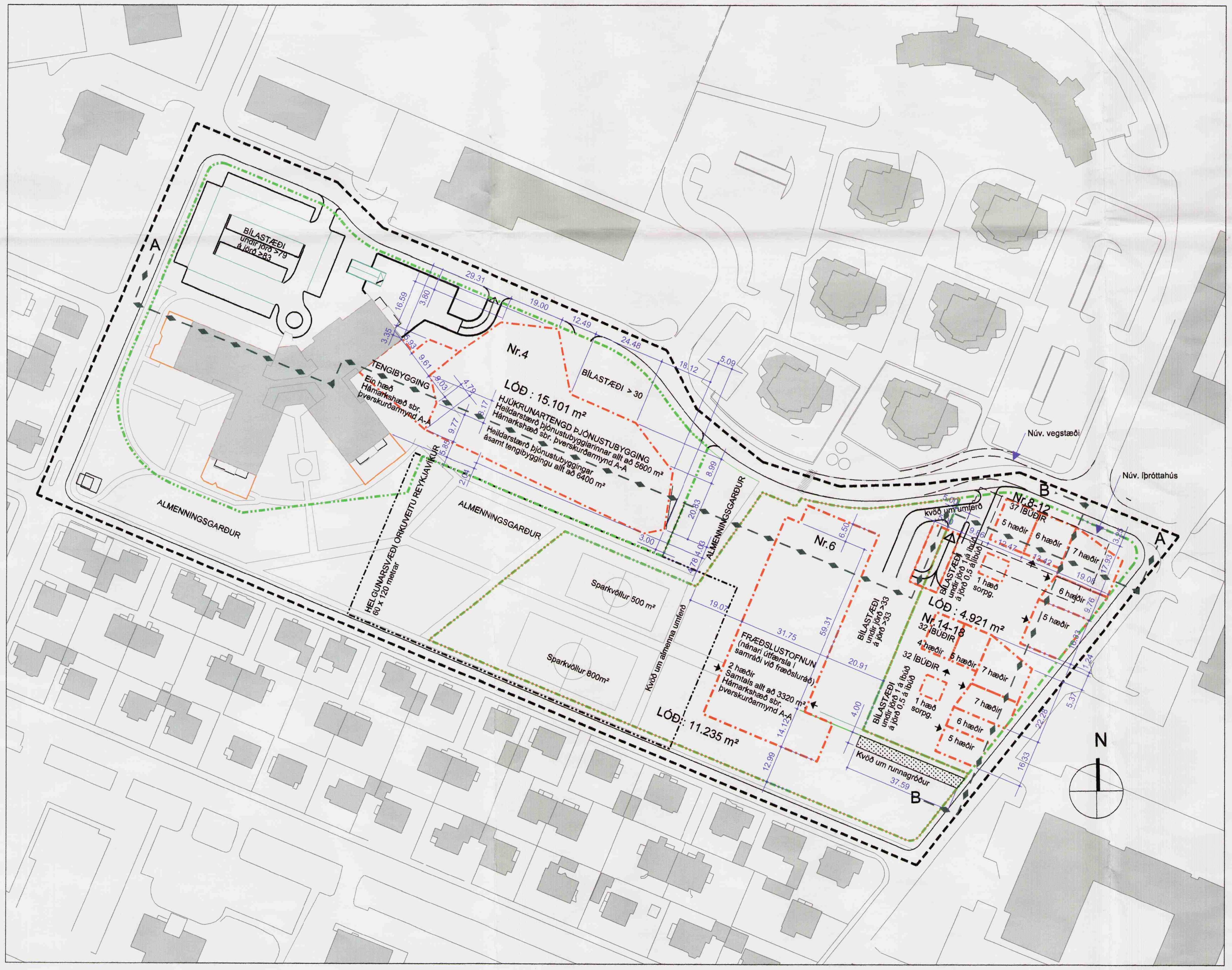
HÚSNÆÐI	STÆRÐ HÚSS án kj. og bílag.	STÆRÐ LÓÐA	NÝTING án kjallara og bílag.
Hjúkrunarheimili 4 hæðir	8.400 m²		
Hjúkrt.þjónustub. 4 hæðir	6.400 m²	15.101 m²	1,0
Fræðslustofnun	3.320 m²	11.235 m²	0,3
Fjölbýlishús 4 - 7 hæðir	6.500+900 m²	4.921 m²	1,5
Almenningsgarður		8.709 m²	
SAMTALS	24.520 m²	39.866 m²	0,6

SKÝRINGAR

BÍLASTÆÐABÓKHALD	BÍLASTÆÐI
Áður 83+ný vegna íbúa 24 =107	
80 v.íbúa+5 v. þjónustu v. aðra =85	192 (83+79+30)*
1 stæði á hverja 50 m²	66 (33+33)
1,5 stæði á hverja íbúð	105 (69+35)
	* Lágmarkskrafa sbr. skilmála. 83 stæði við Sóltún 2 30 við Sóltún 4 79 undir jörð

ÞVERSKURÐARMYND B-B
HÆÐARAFMÖRKUN BYGGINGA



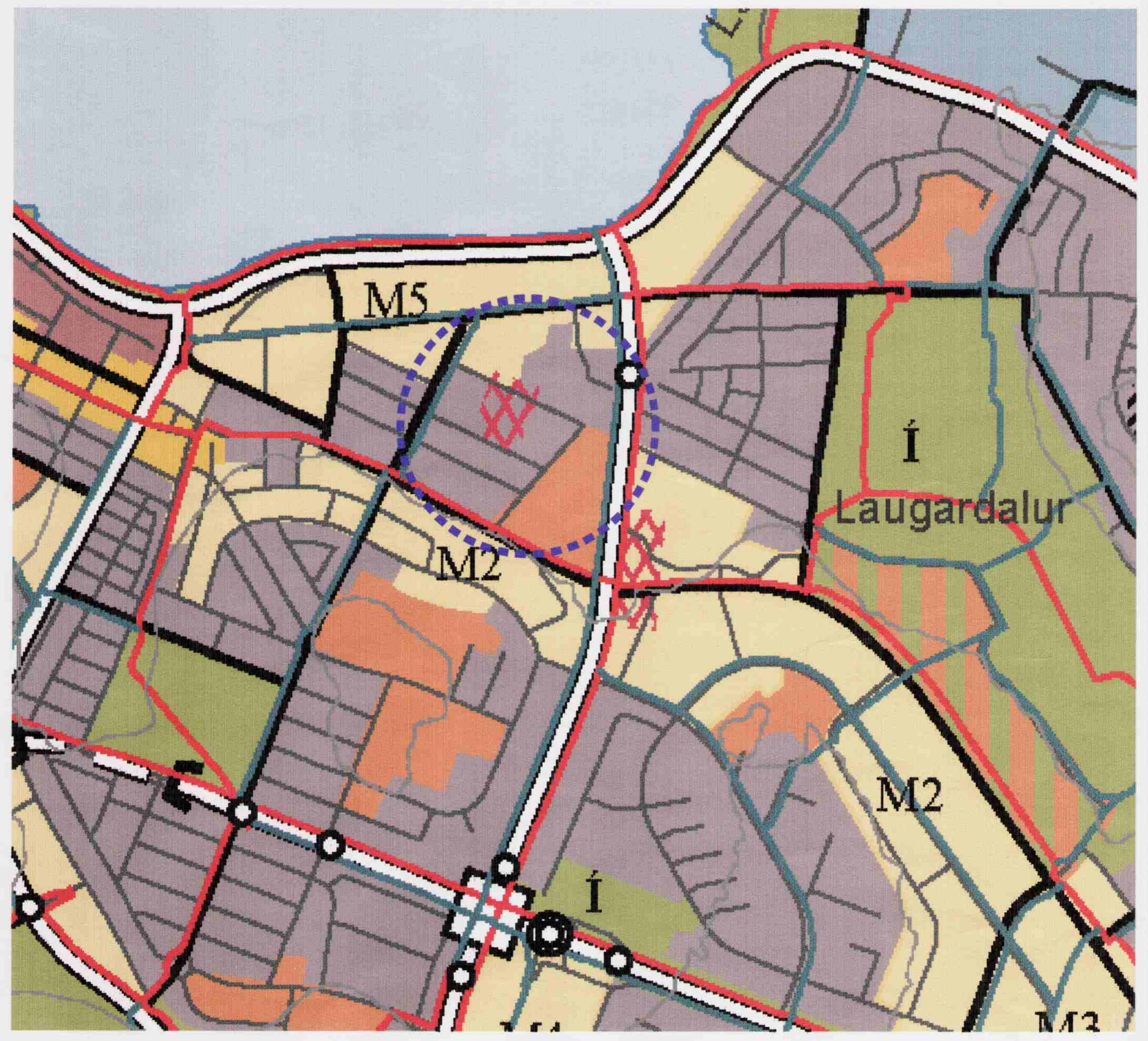


GILDANDI DEILISKIPULAG. KVARÐI 1:1000

Breytingin felst í:

að eftirfarandi setning í skilmálum fyrir Sóltún 2 er tekin út "Miðað er við að íbúm geti fjölgað um 24".

og að bílastæðabókhald breytist í samræmi við það, þ.e. lágmarkskröfu skv. byggingarreglugerð verður fullnægt.



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2(

GILDANDI SKILMÁLAR SAMÞYKKTIR Í BORGARRÁÐI 3. FEBRÚAR 2005

GREINARGERÐ

FORSENDUR
Tillagan að breytingu deiliskipulags er unnin á grundvelli gildandi aðalskipulags 2001-2024, og deiliskipulags sem samþykkt var í borgarráði 30. maí árið 2000
Tillagan að breytingu á deiliskipulagi er jafnframt unnin á grundvelli forsagnar skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkur.

MARKMIÐ
Markmiðið með deiliskipulaginu er að nýta svæðið með betri hættien núverandi skipulag gerir ráð fyrir, til stækkunar hjúkrunarheimilis og aukinnar þjónustu við aldraða. Ennfremur fyrir fræðslustofnun.
Þá gefur rif íþróttahúss Ármanns og brotthvarf þeirrar starfsemi af svæðinu kost á byggingu fjölbýlishúsa.
Almenningsgarður verður í miðju svæðinu, og hvílir sú kvöð á stofnunum að lóðir þeirra verði ekki girtar þannig að leiðir haldist opnar fyrir umgang almennings.
Leikskólalóð er þó heimilt að girða af.

SKILMÁLAR

SÓLTÚN 2
Hækka má húsið um eina hæð til stækkunar hjúkrunar-heimilis að því marki sem nauðsynlegt er af tæknilegum ástæðum, en þó ekki umfram 5 metra. Hæðin skal vera inndregin um 0,30 metra.

Fjölga skal bílastæðum vegna stækkunar hússins eigi minna en um eitt stæði fyrir hvern íbúa sem bætist við núverandi fjölda. Miðað er við að íbúum geti fjölgað um 24.

SÓLTÚN 4
Byggja má fjögurra hæða hús fyrir hjúkrunartengda þjónustu allt að 5600 m² auk einnar hæðar tenglByggingar við núverandi hjúkrunarheimili. Samanlagt 6400 m² að hámarki.

Bílastæði skulu vera eigi færri en eitt fyrir hvern íbúa hússins. Þá skal auk þess vera eitt stæði fyrir hverja 100 m² í rými sem jafnframt er ætlað til þjónustu við utanaðkomandi notendur. Miðað er við að slík rými verði alls 500 m², en íbúar verði 80.

Bílastæði skulu því vera eigi færri en 85 miðað við gefnar forsendur.
Gert er ráð fyrir að Sóltún 2 og 4 verði á einni sameinaðri lóð, og að bílastæðaþörf verði mætt sameiginlega.

SÓLTÚN 6
Byggja má fræðslustofnun á tveimur hæðum allt að 3320 m². Minnst helmingur bílastæða skal vera undir jörð.

SÓLTÚN 8 - 18
Byggja má allt að 7 hæða fjölbýlishús allt að 70 íbúðir í tveimur hlutum.
Heildarstærð má vera allt að 6500 m² auk sameignar, kjallara og bílageymslna. Bílastæði skulu vera minnst sem svarar eitt fyrir hverja íbúð neðan jarðar auk 1/2 stæðis ofan jarðar.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á SKÝRINGUM VEGNA BÍLASTÆÐABÓKHALDS

BÍLASTÆÐABÓKHALD	BÍLASTÆÐI
Áður 83+ný stæði vegna fjölgunar íbúa	
80 v.íbúa+5 v. þjónustu v. aðra =85	192 (83+79+:
1 stæði á hverja 50 m²	66 (33+33)
1,5 stæði á hverja íbúð	105 (69+35)
	* Lágmarkskrafa sbr. skilmála. 83 stæði við Sól 30 við Sóltún 4 79 undir jörð

TILLAGA AÐ BREYTTUM SKILMÁLUM FYRIR SÓLTÚN 2

SKILMÁLAR

SÓLTÚN 2
Hækka má húsið um eina hæð til stækkunar hjúkrunar-heimilis að því marki sem nauðsynlegt er af tæknilegur ástæðum, en þó ekki umfram 5 metra. Hæðin skal verá inndregin um 0,30 metra.

Fjölga skal bílastæðum vegna stækkunar hússins eigi minna en um eitt stæði fyrir hvern íbúa sem bætist við núverandi fjölda.

KVAÐIR:

Kvöð er um heimild Orkuveitu Reykjuvíkur til orkuöflunar með borun á tilgreindu svæði sem er í almenningsgarði og á hluta lóða. Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki á svæði kvaðarinnar.

Kvöð er um almenna umferð á lóðunum Sótún 2 og 4 utan sérnotareita 1. hæðar íbúða sem gerð verður grein fyrir á aðaluppdráttum bygginga.

Kvöð er á skólalóð Sóltúni 6 um almenna umferð á göngustígum.

Kvöð er á lóðunum 6 til 18 um sameiginlega aðkeyrslu að bílastæðum og bílageymslum.

Kvöð er um gróður á suðurhluta lóðar fræðslustofnunarinnar.

Engar kvaðir eru á svæðinu um lagnir.

ALMENNT UM GÖGN:

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af eftirtöldum götum: Nóatúni, Sóltúni, Hátúni og Miðtúni.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 til 2024 er landnotkun reitsins ákveðin sem íbúðarsvæði.

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, sem samþykkt var í borgarráði 3. febrúar 2005

Tillaga þessi að beyttu deiliskipulagi gerir ráð fyrir óbreyttri landnotkun.
Aðeins er breytt skilmálum fyrir Sóltún 2. Felld er niður ein setning um íbúafjölda. Bílastæðabókhaldi er breytt til samræmis.

TÁKN Á UPPDRÆTTI

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- KVÖÐ UM HELGUNARSVÆÐI ORKUVEITU REYKJAVÍKUR
- BYGGINGARREITUR
- SKÁBRAUT V. BÍLASTÆÐA UNDIR JÖRÐ
- GANGSTÍGUR
- KVÖÐ UM RUNNAGRÓÐUR / GRÓÐURBELTI
- AÐALINNGANGUR

GILDISTAKA

Deliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI
þann 9. júlí 2008

Breytingin var ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en umsækjanda og Reykjavíkurborgar.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 200_.

Ólöf Örvarsdóttir

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

ÁRMANNSREITUR VIÐ SÓLTÚN
Tillaga að breytingu deiliskipulags

STAÐGREINIR: 1233
VERKKAUPI: Skipulags- og byggingarsvið
KENNITALA VERKKAUPA: 590182-1259

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

EFNI: AFSTÖÐUMYNDIR OG HÆÐARMÖRK
MÆLIKVARÐI: 1: 1000
FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A1
TEIKNAÐ: HH / UJ — VERKNR: 8
YFIRFARIÐ: KMK — TEIKN. NR: (
DAGSETNING ÚTGÁFU: 01.07.2008 — ENDURSK.:

VA ARKITEKTAR
borg
105 re
kt: 45040
sími: 53
fax: 53
va@vaarkite
www.vaarkite

ÚTGEFANDI: Hróbjartur Hróbjartsson KT: 180838-

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