

DEILISKIPULAG NEÐAN SLÉTTUVEGAR



DEILISKIPULAG 1:1000

Hluti gildandi deiliskipulags fyrir Sléttuveg samþykkt í borgarráði þann 12.07.2007

Útdráttur úr SKIPULAGSSKILMÁLUM EINSTAKRA LÓÐA

LÓÐ B
Lóðin er ætluð Hrafnistu undir íbúðir aldraðra, þjónustumistöð, hjúkunarheimili / öryggisíbúðir og tengingang. Heimilt er að byggja eftirlitadur byggingar:

B1: Þjónustumistöð á 1-3 hæðum (+ kjallara)
B2: Hjúkunarheimili / öryggisíbúðir á 4 hæðum + kj. fyrir allt að 90 vistmenn
B3: Íbúðir aldraðra á 4 hæðum + kjallara
B4: Íbúðir aldraðra á 4 hæðum + kjallara
B5: Íbúðir aldraðra á 4 hæðum + kjallara
B6: Íbúðir aldraðra á 4 hæðum + kjallara
B7: Tengingang á 1 hæð milli bygginga + kjallara

Hámarks byggingarmagn er tilgreint í löfu en byggingarmagn kjallara er undanskilið. Vegghæðir str. Húshæðir og bók, sjá einnig skýringarmynd. Heimilt er að 1/5 hluti byggingarreits elstu hæðar bygginga B2-B6 sé hærri en 4 m og allt að 5 m hár.

Fjóldi staði í bilageymslu og ofanjarðar við byggingar B1 og B2, þ.e. þjónustumistöð og hjúkunarheimili er leiðbeinandi. Reiknað er með því að í bilageymslu undir hjúkunarheimili / þjónustumistöð skuli vera staði fyrir starfsfólk en þau staði sem eru ofanjarðar skuli nýstast gestum. Gert skal ráð fyrir rústaðum við inngang þjónustumistöðvarinnar. Í bílakjöllurum bygginga B3-B6 skal vera sem svarar a.m.k. hálfu bílastæði á hverja íbúð. Ofanjarðar er heimilt að gera hált gestastaði á hverja íbúð við hvert hús.

Heimilt er að byggja tengibyggingu, B7 á einni hæð með kjallara, þannig að innangengt sé á milli allra bygginga. Ekki er gefinn upp gólfkoti fyrir bygginguna þar að reiknað er með því að hún lagi sig eftir landinu og kottinn sé breytilegur.

B1-Leyflig hæð byggingarinnar mðstá við 2 hæðir, þ.e. 7m upp frá uppgefnum götukóta. Þ.e. byggingarreitir er djúpur og landhalli mikill eru 3 hæðir heimiladur sumantili svo ferni sem ekki sé farið yfir hámarkskóta. Heimilt er að gera allt að 3,5 m breiðan tengingang neðanjarðar eða á 2. hæð þannig að hægt sé að ganga og keyra undir hann, yfir í byggingu A1. Einnig er heimilt að gera tengingang neðanjarðar yfir í byggingu SEM-samtakanna að Sléttuvegi 3. Leyfligt er að hækka nýtingarhlutfall sem því nemur.

Útdráttur úr SKILMÁLATÖFLU

Hús	Lóð m ²	Hæðir	Bygging m ²	Íbúðir	Staði o. jarðar	Staði í geymslu	Nhlt. o. jarðar	Nhlt. samts.
B1		2-3 (4k)	5.000	-	42	20		
B2		4 + kj.	8.900	90*	20	40		
B3		4 + kj.	2.800	28	14	28		
B4		4 + kj.	2.800	28	14	28		
B5		4 + kj.	2.400	24	12	24		
B6		4 + kj.	2.200	20	10	20		
B7		1	1.000	-	-	-		
B1-B7 samts.	22.161		22.800	100	112	160	1.03	1.50



DEILISKIPULAG TILLAGA 1:1000

Tillaga að breyttu DEILISKIPULAGI

Tillaga að breyttum SKIPULAGSSKILMÁLUM

LÓÐ B
Lóðin er ætluð Hrafnistu undir íbúðir aldraðra, þjónustumistöð, hjúkunarheimili / öryggisíbúðir og tengingang. Heimilt er að byggja eftirlitadur byggingar:

B1: Þjónustumistöð á 1-3 hæðum (+ kjallara)
B2: Hjúkunarheimili / öryggisíbúðir á 4 hæðum + kj. fyrir allt að 90 vistmenn
B3: Íbúðir aldraðra á 4 hæðum + kjallara
B4: Íbúðir aldraðra á 4 hæðum + kjallara
B5: Íbúðir aldraðra á 4 hæðum + kjallara
B6: Íbúðir aldraðra á 4 hæðum + kjallara
B7: Tengingang á 1 hæð milli bygginga + kjallara

Hámarks byggingarmagn er tilgreint í löfu en byggingarmagn kjallara er undanskilið. Vegghæðir str. Húshæðir og bók, sjá einnig skýringarmynd. Heimilt er að 1/5 hluti byggingarreits elstu hæðar bygginga B2-B6 sé hærri en 4 m og allt að 5 m hár.

Fjóldi staði í bilageymslu og ofanjarðar við byggingar B1 og B2, þ.e. þjónustumistöð og hjúkunarheimili er leiðbeinandi. Reiknað er með því að í bilageymslu undir hjúkunarheimili / þjónustumistöð skuli vera staði fyrir starfsfólk en þau staði sem eru ofanjarðar skuli nýstast gestum. Gert skal ráð fyrir rústaðum við inngang þjónustumistöðvarinnar. Í bílakjöllurum bygginga B3-B6 skal vera sem svarar a.m.k. hálfu bílastæði á hverja íbúð. Ofanjarðar er heimilt að gera hált gestastaði á hverja íbúð við hvert hús.

Heimilt er að byggja tengibyggingu, B7 á einni hæð með kjallara, þannig að innangengt sé á milli allra bygginga. Ekki er gefinn upp gólfkoti fyrir bygginguna þar að reiknað er með því að hún lagi sig eftir landinu og kottinn sé breytilegur.

B1-Leyflig hæð byggingarinnar mðstá við 2 hæðir, þ.e. 7m upp frá uppgefnum götukóta. Þ.e. byggingarreitir er djúpur og landhalli mikill eru 3 hæðir heimiladur sumantili svo ferni sem ekki sé farið yfir hámarkskóta. Heimilt er að gera allt að 3,5 m breiðan tengingang neðanjarðar eða á 2. hæð þannig að hægt sé að ganga og keyra undir hann, yfir í byggingu A1. Einnig er heimilt að gera tengingang neðanjarðar yfir í byggingu SEM-samtakanna að Sléttuvegi 3. Leyfligt er að hækka nýtingarhlutfall sem því nemur.

Eina breytingin er að bílastæði í bílakjöllurum bygginga B3-B6 skuli vera sem svara auk hálfu bílastæði á hverja íbúð.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir

Tillaga að breytti SKILMÁLATAFLA fyrir lóð B

Hús	Lóð m ²	Hæðir	Bygging m ²	Íbúðir	Staði o. jarðar	Staði í geymslu	Nhlt. o. jarðar	Nhlt. samts.
B1		2-3 (4k)	5.000	-	42	20		
B2		4 + kj.	8.900	90*	20	40		
B3		4 + kj.	2.800	28	14	28		
B4		4 + kj.	2.800	28	14	28		
B5		4 + kj.	2.400	24	12	24		
B6		4 + kj.	2.200	20	10	20		
B7		1	1.000	-	-	-		
B1-B7 samts.	22.161		22.800	100	112	110**	1.03	1.50

** Stjórnumerkt sýnir breytingar, annað óbreytt

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir

GREINARGERÐ

Sléttuvegur Hrafnistu
Breyting á deiliskipulagi fyrir lóð Hrafnistu
str. 1.793.101, lnr. 213549

Í gildi er deiliskipulag við Sléttuveg samþykkt í Borgarráði 12.07.2007.
Sótt er um eftirfarandi breytingar á deiliskipulagi fyrir lóð Hrafnistu. Um er að ræða minniháttar tæknilegar útfærslur.

Breytingin felst í:

- Gólfkótar húsa breytast lítillega skv. skýringarmynd sjá hér að neðan.
- Fyrirkomulagi á byggingarreitum neðanjarðar fyrir bilageymslur breytt, þeir stækka og færast til. Bilageymslur verða sameiginlegar fyrir B3 og B5 annarsvegar og B4 og B6 hinsvegar. Bilageymsla við B2 byggð undir bílastæði að lóðarmörkum þ.a. nýta megi kjallara B2 í annað.
- Breyting á staðsetningu á innkeyrslum í bilageymslur B3-B6 sem fækkar úr 4 í 2.
- Fækkan bílastæða í bilageymslur fyrir íbúðahús Hrafnistu B3-B6. Krafa um bílastæðaföldu í núgildandi skipulagi er eitt staði á íbúð verður hálf staði á íbúð í bilageymslu.

Rökstuðningur fyrir óverulegri breytingu:

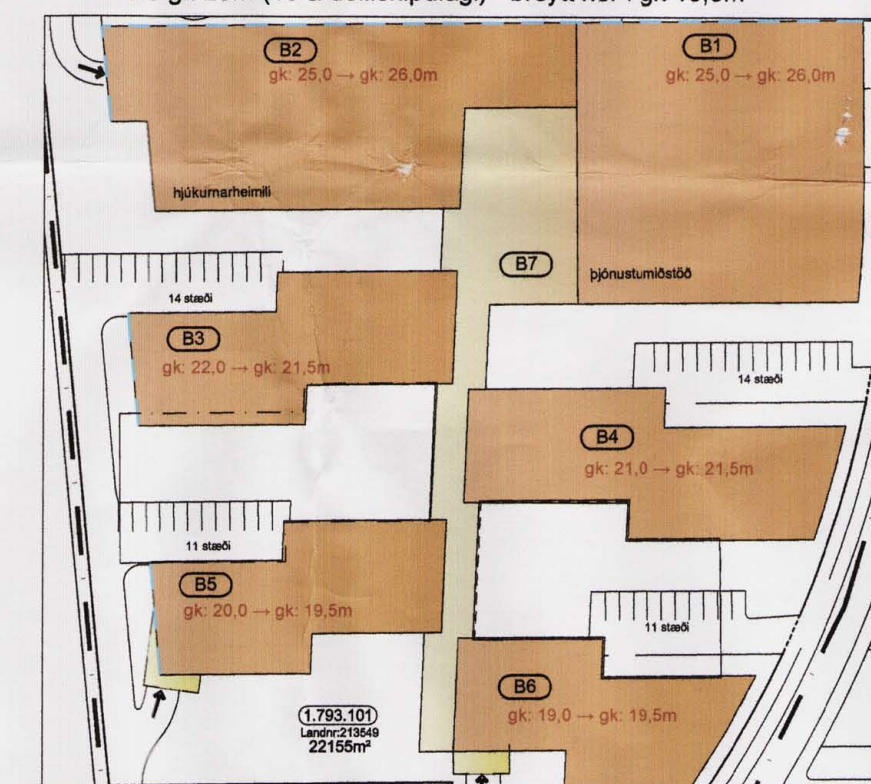
- Um er að ræða óverulegar breytingar á hæðarkótum eða ±1.0m
- Stækkan á bilageymslur fyrir hjúkunarheimili B2 annarsvegar og B3-B6 hinsvegar, hefur ekki áhrif á aðliggjandi lóðir. Breyting á B3-B6 hefur þau jákvæðu áhrif að bilageymslur stingast ekki út undan húsum og lóðaraðlögun verður auðveldari.
- Breyting á innkeyrslum í bilageymslur neðanjarðar fyrir B3-B6 breytist úr 4 í 2 og staðsetning þeirra breytist. Þessar breytingar hafa ekki áhrif á aðliggjandi lóðir.
- Fækkan bílastæða neðanjarðar hefur ekki áhrif á aðliggjandi lóðir þar sem um er að ræða raunþörf bílastæða fyrir Hrafnistu, sjá nánari útskýringar hér að neðan

Nánari útskýringar:

Gólfkótar húsa - aðalháðir:

Skv. núgildandi hæðarblaði (dags. 12.03.2008) er

- B1 og B2 gk 26m (25 á deiliskipulagi) breyting þessara kóta er því gerð skv. gildandi hæðarblaði
- B3 gk 23m (22 á deiliskipulagi) - breytt hér í gk 21,5m
- B4 gk 22m (21 á deiliskipulagi) - breytt hér í gk 21,5m
- B5 gk 21m (20 á deiliskipulagi) - breytt hér í gk 19,5m
- B6 gk 20m (19 á deiliskipulagi) - breytt hér í gk 19,5m



SKÝRINGARMYND KÓTABREYTINGAR

Æskilegt er að gengið sé sem mest beint inn á 1.íbúðahæð af aðkomubílastæði og að rómum og halla sé haldið í lágmarki þ.a. íbúar treysti sér sem mest út úr húsi. B4 og B6 verður með þessum breytingum hægt að ganga beint inn á 1. íbúðarhæð auk þess sem rómum og halla á aðkomubílastæði er haldið í algjöru lágmarki við öll húsin.

Tengingangur B7 er ætlaður milli íbúðarhúsanna og tengist kjallara þjónustumistöðvar. Hæð kjallara þjónustumistöðvar er áfram ætluð GK 22m. Því er ætlaður 50cm halli á gangi niður að B3, þaðan liggja gangurinn í lærtu plani að B4. Milli B4 og B5 er svo ætluð lyfta og stigi þ.a. GK lækkar um 2 m niður í GK 19,5 sbr. hús B5 og B6.

Bilageymslur neðanjarðar:

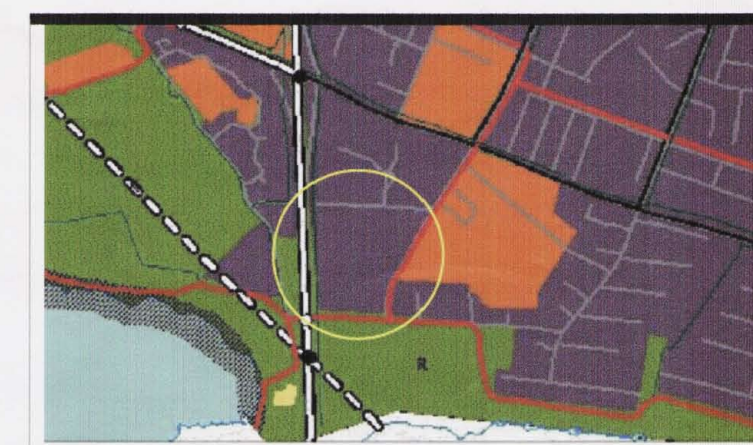
Byggingarreitir bilageymslu B2 stækkað að nýrri lóðarmörkum þ.a. bilageymslu sé að hluta hægt að byggja undir götu og hægt verði að nýta kjallara B2 fyrir starfsemi hjúkunarheimilisins eða stjórnun/þjónustu tengda hjúkunarheimili eða þjónustumistöð. GK22 er í sömu hæð og lóð sunnan megin hússins þ.a. þar nýtur fullrar dagsbirtu og hægt að ganga beint út á lóð.

Byggingarreitir fyrir bilageymslur B3-B6 færast til og stækka þ.a. sameiginlegar bilageymslur verði á milli hússanna B3 og B5 annarsvegar og B4 og B6 hinsvegar. Það hefur í för með sér að bilageymslur stingast ekki út undan húsum og lóðaraðlögun verður auðveldari. Einnig fækkar innkeyrslum úr 4 í 2. Innkeyrslur í bílakjallara fara færast til þ.a. innastur verður neðan við hús B5 annarsvegar og B6 hinsvegar.

Bílastæðaföld:

Reynsla Hrafnistu við sambærilegar íbúðir í fjölbýlishúsum v. Hrafnistu í Hafnarfirði er að nýting bílastæða er mun minni en almennt gerist við íbúðahús. Meðalaldur íbúa er ætlaður 80 ár sem þýðir að heilsan er farin að bila og hafa margir munu þegar hafa hætt að keyra. Því eru hlutfallslega fáir á bil. Hér er því sótt um fækkan bílastæða fyrir íbúðahúsin B3-B6. 100 bílastæði verða við íbúðarhúsin. Krafan er 0,75 bílastæði á íbúð þar af 50 í bílakjallara og 25 ofanjarðar. Auk þess eru 25 staði ofanjarðar sem teljast gestastaða íbúða. Bílastæðaföldi ofanjarðar óbreyttur frá núgildandi deiliskipulagi

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir



YFIRLITSMYND, ÚR ADALSKIPULAGI



STAÐSETNING REITS 1.79-

SKÝRINGAR:

DEILISKIPULAGSBREYTINGAR AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS

- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR 1. HÆÐ
- BYGGINGARREITUR KJALLARA
- BYGGINGARLÍNA BUNDIN 100%
- BYGGINGARLÍNA BUNDIN 50%
- UNDIRGÖNG / YFIRBYGGING
- LÓÐARMÖRK
- LÓÐARMÖRK FELD ÚR GILDI
- GRÆN SVÆÐI / ÚTIVISTARSVÆÐI
- KVÖD UM AÐ TRÉ FAI AÐ STANDA
- NÚVERANDI SKJÓLBELTI
- TRÉ - LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
- GATA
- GANGSTÉTT
- LÓÐARNÚMER
- HÆÐIR / KJALLARI
- FJÓLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- FJÓLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / Í HÚSI
- VEIMDUNARFJÓLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / Í HÚSI
- EININGAFJÓLDI Í HJÚKUNARHEIMLI / SAMBYLI GÓLFKÓTI
- HÚSNÚMER NÚVERANDI HÚSA
- INNKEYRSLA / BÍLASTÆÐISHÚS / KJALLARA
- HRADAHINDRUN / GANGBRAUT
- 30 KM HRADATAKMÖRKUN
- BÍLASTÆÐI FATLADRA - LEIÐB. STAÐSETNING

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í SKIPULAGSSKILMÁLUM þann 16. Júlí 2008

Breytingin var ekki grenndarkynt þar sem hún varðáði ekki hagsmuni annarra en umsækjanda og Reykjavíkurborgar.

Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. Júlí 2008

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

Fylgipróttir eru: SKÝRINGARUPPDRATTUR 1, dags 10.07.2008 SKÝRINGARUPPDRATTUR 2, dags 10.07.2008

Sléttuvegur - Hrafnistu
Breyting á deiliskipulagi neðan Sléttuvegar
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR
GREINARGERÐ

10.07.2008 1:000
dags. mál greyting

KT: 44073290

THO ARCHITEKTAR
FAXAFEN 9 - 105 REYKJAVÍK - BÍMÍ: 545 1600
FAX: 545 1616 THO@THO.IS WWW.THO.IS

