

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI 1:1000

DEILISKIPULAG NEÐAN SLÉTTUVEGAR



GREINARGEÐ
Afmörkun svæðis
 Deiliskipulagið nær til staðgreinings 1.79- og afmörkast á Sléttuvegi, Háaleitisbraut, Fossvogsvegi og Kringlumyrarbraut. Deiliskipulagið tekur einnig tillit til SEM-samtakanna ofan Sléttuvegar og leyfir þar með að hömli glönd deiliskipulag fyrir Sléttuveg 3, sem samþykkt var í borgarráði þann 08.05.1990. Einnig fellur úr gildi tillaga Arkþings um afmörkun lóðar fyrir sorpgástaði Sorpu við Háaleitisbraut sunnan Sléttuvegar samþykkt í borgarráði þann 20.08.1991. Deiliskipulagsálagan er ekki háð mati á umhverfisáhrifum áætlaða skv. ákvæðum laga nr. 105 frá 2006.

Lýsing svæðis, núverandi ástand
 Reiturinn er ólitað borgarlendi um 7 ha. að stærð og landnotkun samkvæmt Aðalokulag Reykjavíkur íbúðabyggingu. Mörk deiliskipulagsvæðis koma fram á deiliskipulagsupprátt. Reiturinn hefur verið nýttur af Skógráttarlífi Reykjavíkur á aðbústaðratungum og er talaverður trjágróður á landinu en engar byggingar.

Stutt lýsing á deiliskipulagsálaginu
 Nýja bygging verður þétt borgarbygging með grænu yfirbragði og góðum tengingum við almenn útivistarsvæði. Leitast er við að fella nýja byggingu sem best að þeirri byggingu sem fyrir er og samstædur af einbýlum, þahúsum og litlum fjölbýlishúsum í Fossvogsdalnum en allt að hæða hús fjölbýlishúsum ofan Sléttuvegar. Á deiliskipulagsvæðinu er fyrirhugað að Hrafnistu, Samtaka aðraðra, hjúkunarheimili, og þjónustumstöð með innviðum sem nýtt hefur verið. Einnig er Samtök aðraðra byggjandi fyrir félagsmenntu og á næstu lóð að Sléttuvegi 19-23. Nemendagærd er fyrirhugað og einnig búðir í fjölbýli. Neðst í svæðinu er gerð ráð fyrir sérhúsum, raðhúsum og samþýli fyrir fatlaða. Byggingin er hæst í norðausturhorni svæðisins, 6 hæðir en lægst í suðvestri á hæð.

Aðkoma og umferð
 Aðkoma akafórn vegfarenda að hvarfinu er um Sléttuveg, Háaleitisbraut og Fossvogsveg. Aðkoma gangandi og hjólandi vegfarenda er um ofangreindu vegi, en einnig um skjalafell borgarinnar úr Fossvogsdal og Maðilsdík. Umferðarþenging og Kringlumyrarbraut er þar mikil að nauðsynlegt er að skema hverfið af með ljóðmön. Háaleitisbraut neðan Sléttuvegar er breiðkuð frá því sem nú er til að taka við umferð hvarfisins. Inn í nýja hverfið eru gerðir tveir akvegir frá Háaleitisbraut, og umferð miðlað afmörk frá þeim götum.

Almennir gerðir ráð fyrir sem flestum blástæðum neðanfarra á skipulagsvæðinu og skulu þau staðið sem eru ofanfarar frá "grænt yfirbragð".

Nýtingarhlutfall
 Nýtingarhlutfall ofanfarar er á bilinu 0,18 - 1,46 en almenn liggur það um og yfir 1,0 í fjölbýli, 0,8 á sérhúsum en um 0,6 í raðhúsum. Við ástæðing nýtingarhlutfalla ofanfarar eru neðanfarandi blástæðum og geymsluflokkar í fjölbýli sem og kjallara rúðisvæði og sérhúsum undanskild. Nýtingarhlutfall skipulagsvæðisins er 0,85. Allar uppgæfir fermetastærðir eru brottstærðir. Nýtingarhlutfall samtals er með kjöllum / jarðhúsum, þ.m.t. blástæðum og er sýnt í dæki Niðri í samtali, í töflu, heldarstærðir hús reiknað út frá því.

Formnirjar
 Deiliskipulagsvæðinu tilheyrir jörðinni Laugaveg. Samkvæmt formlastærðingunni Minjasafns Reykjavíkur eru engar skráðar formlastærðir á svæðinu. Korni hans vegar í lóð við framkvæmdir áður óþakktar formlastærðir, skal tilkoma það Minjasafni Reykjavíkur eða Formilistevend náðs án tafar.

SKILMÁLAR
Lóðir
 Á deiliskipulagsvæðinu eru skilgreindar lóðir undir fjölbýlishúsum, sérhúsum, raðhúsum og samþýli. Í flestum tilvikum er ein lóð undir hvert hús, en undantekning frá þessu er lóðir Hrafnistu, Samtaka aðraðra og nemendagærdin en á þessum lóðum eru allar byggingarnar á samneiglegum lóðum. Lóðir D1, D2 og G1 eru tvíþakktar, þar er gengist á borgarlendi kjölfur blástæði frá byggingaröð. Vöðumunaraðstærðir eru tilgreindar í töflu hér að neðan, en nákvæmar stærðir koma fram á mælibládi.

Hönnun húsa og lóða
 Aðaluppdráttir (byggingarformáttækningar) sem lagðar eru fyrir skipulags- og byggingarform, skulu vera í samræmi við deiliskipulagsálagið, byggingarform og önnur lög og reglur sem til greina koma að koma. Á aðaluppdráttir skal nýta byggingarform sem eru vöðumunaraðstærðir og hafa áhrif á byggislag, yfirbragð, og efni- og litaval. Samræmi skal vera yfirbragði, efni- og litaval samtenginga húsa, þ.e. E-húsa og F-húsa. Með aðaluppdráttum skulu fylgja teikningar sem sýna skipulag og hönnun lóðar. Gera skal grein fyrir núverandi og fyrirhugað landhæð lóðar og helstu hæðarkörð. Væðast skal til allra hönnunar- og tengingabygginga og lóðar.

Húsgærdir
 Húsgærdir skulu vera í samræmi við skilmála þessa, mælibládi og hæðarkörð, sjá nánar lýsing á hvern lóð hér fyrir sig. Húsgærdir á einnum eða tveimur hæðum, raðhúsum, sérhúsum, fjölbýli og ýmsum stærðum og gerðum og stofnum. Byggingartilfarir skal endurspeglja gæði umhverfisins og vera af háum gæðum.

Mælibládi og hæðarkörð
 Mælibládi sýna nákvæmar stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarelli húsa, fjölda blástæða á lóð og í blástæðum og kvæði af einhverjar eru. Byggingarelli eru sýndir á mælibládi og skulu byggingar standa innan þeirra. Einnig eru þar sýndar bindandi byggingarlinur. Hæðarkörð sýna háð borgarlenda á lóðarmörkum (G) og háð gölfótta aðstæður (GK). Hámarksbláð skal sýna háð lóðarmörk og gefin í þessum skilmálum, sbr. Húshæðir og þök. Á hæðarkörð eru sýndar háðir á lóðarmörkum (l) og (L). L-húðir að önnu lenda lóðir háð borgarlenda. Á hæðarkörð er einnig sýnd laga vatns- og frárennisslagna og línastærðir fyrir rafmagn og heitt vatn.

Byggingarelli
 Byggingarelli eru sýndir á deiliskipulagsupprátt. Þeir eru lóðarmörk með brotum línur. Gerðir er greinarmunur á byggingarelli kjallara, minniháttar byggingarelli þ.e. heimil til að byggja einnar hæðar byggingu, og almennum byggingarelli. Byggingar skulu standa innan byggingarelli. Þó mega einstaka minniháttar byggingarlinur, s.s. tröppur, þakkyggni, svalir, lyftustokkar, útskotkyggnar o.s.frv. ná út fyrir byggingarelli. Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir og fjöldi íbúða sem hámarksfjöldi / skilyrtur fjöldi. Heimil er að byggja minni hús. Á eftirlóðum fjölbýlishúsaðkoma er heimil að fara 5% úr fyrir uppgæfir byggingarelli, A-10, B-10, C-10 og D-10. Almennir eru byggingarelli ekki bundin, en þó er byggingarlinur bundin að húsa- og neðri stöðum á B-10 og byggingar meðfram Sléttuvegi, á B- og D-10 á vesturhlöndum húsa og E- og G-10 á götuhlöndum húsa og blástæða.

Húshæðir og þök
 Hámarksbláð er tilgreindur í töflu og einnig í lýsingu hverrar lóðar / húsa fyrir sig. Hámarksbláðir veggja og þaka mótast við uppgæfir gölfótta gk sem sýndir eru á deiliskipulagsupprátt. Þök mega vera föt eða halla innan gefinna hámarksbláða. Hámarksveggshæðir skulu reiknaðar frá uppgæfir gölfótta aðstæður og glóðir almennir þær sem hér segir:
 1 hæð: 5 m
 2 hæð: 7 m
 3 hæð: 10 m
 4 hæð: 13 m
 5 hæð: 16 m
 6 hæð: 19 m

Göfótta gk sem sýndir eru í deiliskipulagsupprátt er vöðumunarköti, endargöf kóti er gefinn upp á hæðarkörðum. Á mörgum lóðum er heimil að ákveða hluti afstu hæðar sé 1m hærra en uppgæfir í töflu að ofan, en það er þá tekið fram í skýringamyndum og texta fyrir hverja lóð.

SKILMÁLATAFLA - Niðri sýna hámarksnýtingarhlutfall ofanfarar, kjallara (jarðhúsi) undanskildar Niðri sýna hámarksnýtingarhlutfall með kjöllum (jarðhúsum)

Hús	Lóð	Hæðir	Bygging	Íbúðir	Stæði	Stæði	NHt.	NHt.
	m ²				o	g	o	g
Sléttuveg 1-3	8.832	4 + x	2.426	20	58	20	-	0,27
Sannbláð	91	1	16	-	-	-	0,18	-
H1-ny spennistöð	91	1	25	-	-	-	0,27	-
A1	6.235	1-6+h+k	7.200	60	60	30	1,15	1,67
B1	2-3 (LH)	5.000	-	42	20	-	-	-
B2	4+x	6.900	97	20	40	-	-	-
B3	4+x	2.800	28	14	28	-	-	-
B4	4+x	2.800	28	14	28	-	-	-
B5	4+x	2.800	24	12	24	-	-	-
B6	4+x	2.000	20	10	20	-	-	-
B7	4+x	1.000	-	-	-	-	-	-
B1-B7 samtals	22.161	-	22.800	100	112	160	1,03	1,60
C1	4-5+x	-	-	-	-	-	-	-
C2	4+x	-	-	-	-	-	-	-
C3	4+x	-	-	-	-	-	-	-
C1-C3 samtals	4.543	-	6.650	70	21	49	1,46	2,15
D1	1.888	3+x	2.000	20	15	20	1,18	1,84
D2	2.966	3+x	2.800	28	20	28	0,94	1,65
E1	510	3+x	420	2	4	2	0,82	1,06
E2	510	3+x	420	2	4	2	0,82	1,06
E3	510	3+x	420	2	4	2	0,82	1,06
E4	492	3+x	420	2	4	2	0,82	1,06
E5	603	3+x	420	2	4	2	0,70	0,90
E6	510	3+x	420	2	4	2	0,82	1,06
E7	510	3+x	420	2	4	2	0,82	1,06
E8	628	3+x	420	2	4	2	0,87	0,88
F1	473	2+x	250	1	1	1	0,53	0,74
F2	373	2+x	250	1	1	1	0,87	0,94
F3	381	2+x	250	1	1	1	0,87	0,94
F4	514	2+x	250	1	1	1	0,49	0,88
F5	471	2+x	250	1	1	1	0,53	0,74
F6	471	2+x	250	1	1	1	0,53	0,74
F7	456	2+x	250	1	1	1	0,56	0,77
F8	357	2+x	250	1	1	1	0,70	0,78
F9	365	2+x	250	1	1	1	0,88	0,96
F10	378	2+x	250	1	1	1	0,87	0,94
F11	448	2+x	250	1	1	1	0,56	0,78
F12	456	2+x	250	1	1	1	0,55	0,77
F13	417	2+x	250	1	1	1	0,80	0,84
G1	1.375	1+k	500	5*	5	-	0,26	0,73
Nýtingarhl. skipulagsvæðis	57.810	-	51.027	-	-	-	0,88	1,25
Samtals nýjar búðir	-	-	-	907	-	-	-	-
Samtals hlúðarmenn	-	-	-	90	-	-	-	-
Samtals samþýlir/borgar	-	-	-	5	-	-	-	-

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:1000



STADSETNING REITS 1:79

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- BYGGINGAREFURTUR
- BYGGINGAREFURTUR 1. HÆÐ
- BYGGINGAREFURTUR KJALLARA
- BYGGINGARLÍNA BUNDIN 100%
- BYGGINGARLÍNA BUNDIN 50%
- UNDRÖNGU / YFIRBYGGING
- LÓÐARMÖRK
- LÓÐARMÖRK FELD ÚR GILDI
- GRÆN SVÆÐI / ÚTIVISTARSVÆÐI
- KVÖÐ UM AÐ TRÉ FÁI AÐ STANDA
- NÚVERANDI SKJÓLBELTI
- TRÉ - LEIÐBERNANDI STADSETNING
- GATA
- GANGSTÉTT
- LÓÐARNÚMER
- HÆÐIR / KJALLARI
- FJÖLDI BLÁSTÆÐA Á LÓÐ
- FJÖLDI BLÁSTÆÐA Í BLÁGEMSLU
- FJÖLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / HÚSI
- VEMIBUNARFJÖLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / HÚSI
- ENNINGARFJÖLDI Í HJÚKUNARHEIMILI / SAMBYLI
- GÖLFÓTTI
- HÚSNÚMER NÚVERANDI HÚSA
- INNKEYSLI Á BLÁSTÆÐISHÚS / KJALLARA
- HRAÐAHINDRUN / GANGBRAUT
- 30 KM HRAÐATAKMÖRKUN
- BLÁSTÆÐI FATLAÐRA - LEIÐB. STADSETNING

Breytingar dags. 30.08.07.
 Breytingar að beðni Skipulagsstofnunar:
 - Yfirlitamynd úr Aðalokulagi uppförð.
 - Bætt er við nýtingarhlutfalli samtals (Niðri) samtals í töflu, sem inniheldur allt byggingarmagn á lóðum ofan- og neðanfarar þ.m.t. blástæðum.
 - Tekið er fram að kjallara sem standa uppúr sökkum landhalla flokkast sem jarðhæð og er því talið um kjallara / jarðhæð.
 - Breyting að beðni Framkvæmdasviðs Reykjavíkurborgar:
 - Lóðir Sléttuvegu 1-3 er minnkun sem nemur hljóðmön og gangstigi.
 - Lóð 8 er minnkun við göngstigi, til að auðvelda trjáplöntum.
 - Breyting að beðni Byggingarhlutfalls:
 - Leyft er að grafa frá kjöllum E-, F- og G-húsa.

SAMÞYKKTIR:
 AUNGLYPTUR UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VARS BRTT B-D-ELD STJÓRNARTIÐNAÐA PANN

DEILISKIPULAGIÐ ER AUNGLYPTUR HÉFER VERÐ SVK 25. GR SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÍNA NR. 73/99 VARS SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- FÖÐU PANN 12. júlí 2007

061 BORGARRÁÐIÐ PANN 12. júlí 2007

DEILISKIPULAGIÐ ER AUNGLYPTUR HÉFER VERÐ SVK 25. GR SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÍNA NR. 73/99 VARS SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- FÖÐU PANN 20. júní 2007

STUDIO GRANDA Smiðjuleitir 1 íbú Reykjavík IS-101 HANNA: M1 Deiliskipulagsuppráttur Íceland TEKNAÐ: ST

001

simi +354 562 2661 KVARN: 1:1000 Deiliskipulagsuppráttur +354 562 6626 DAGS: 04.05.07 email studiogranda@studiogranda.is BREYTT: 10.07.07

REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGS- OG BYGGINGARLÍNA Borgarinn 3, 105 Reykjavík, s. 563-2340, fax 562-3219