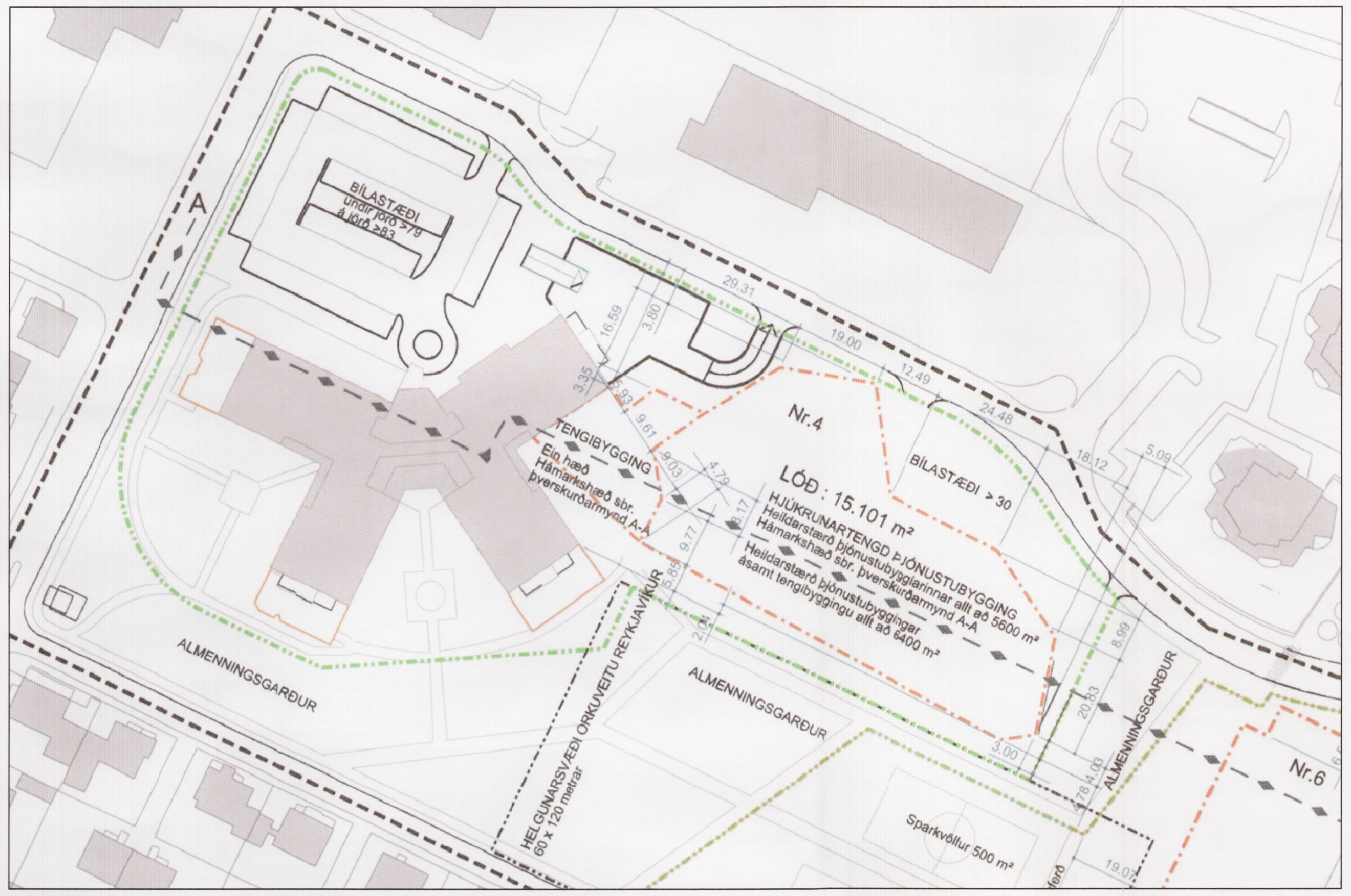
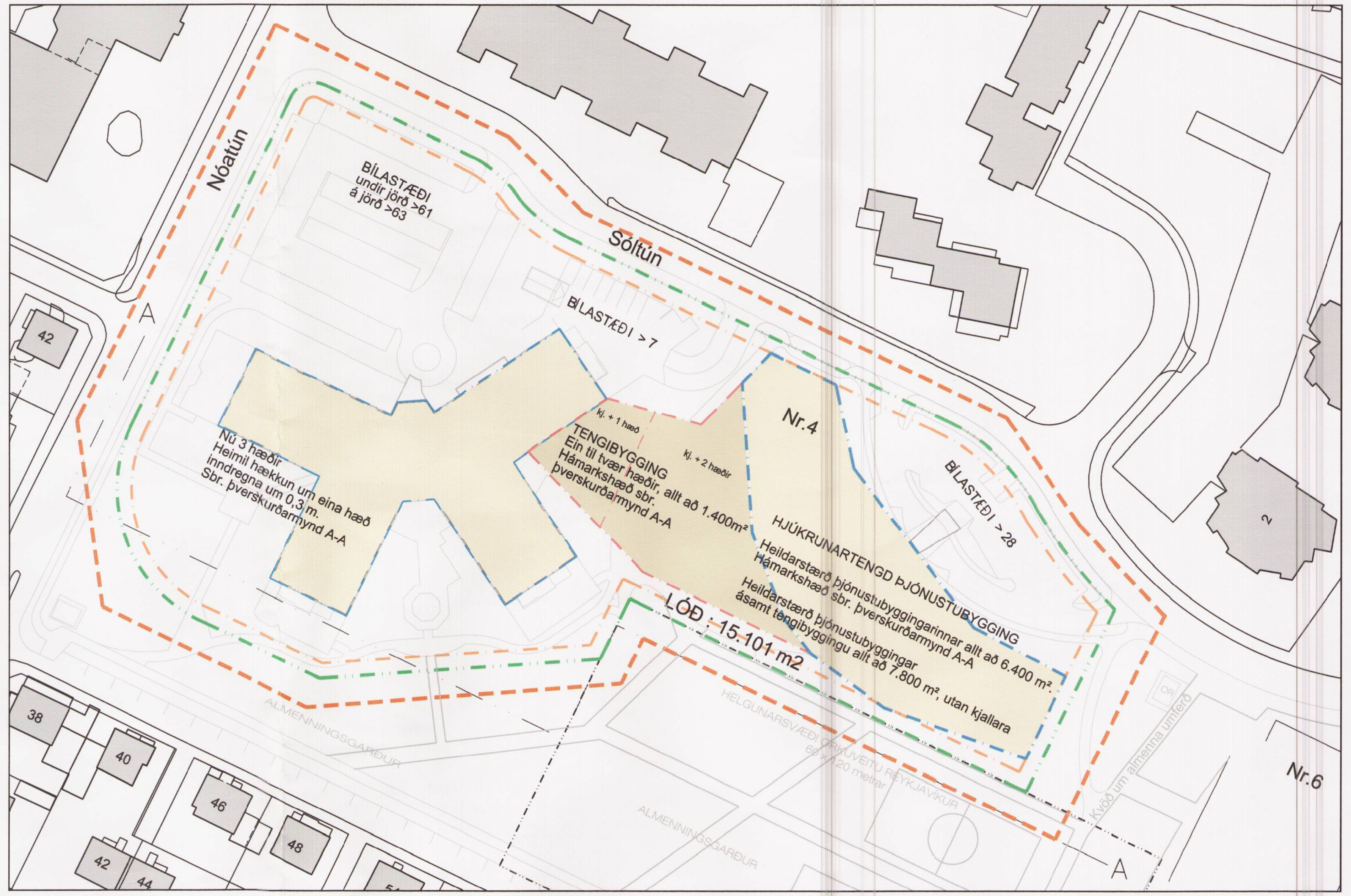
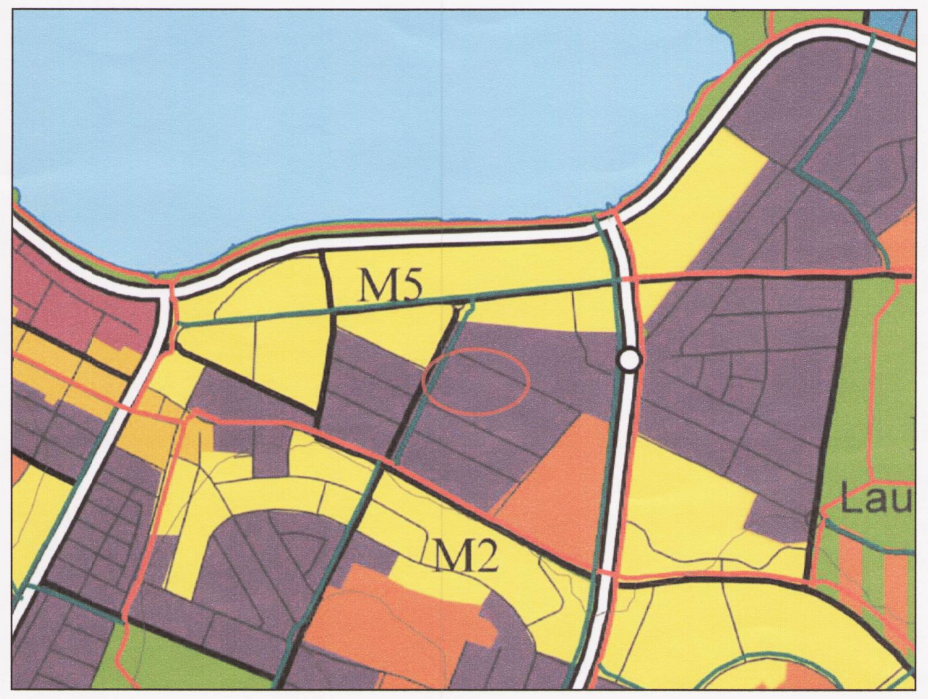
Breyting á Deiliskipulagi "Ármannsreits við Sóltún" vegna lóðarinnar SÓLTÚN 2 - 4



Gildandi deiliskipulag, samþykkt í Skipulagsráði 09/07 2008. Kvarði 1:1.000

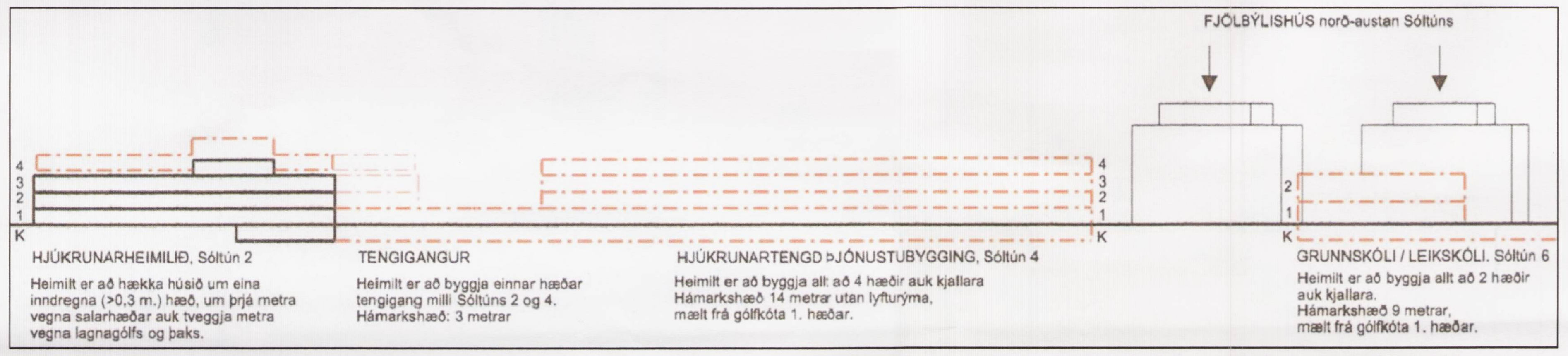


Breyting á deiliskipulagi Ármannsreits, við Sóltún 2-4. Kvarði 1:1.000

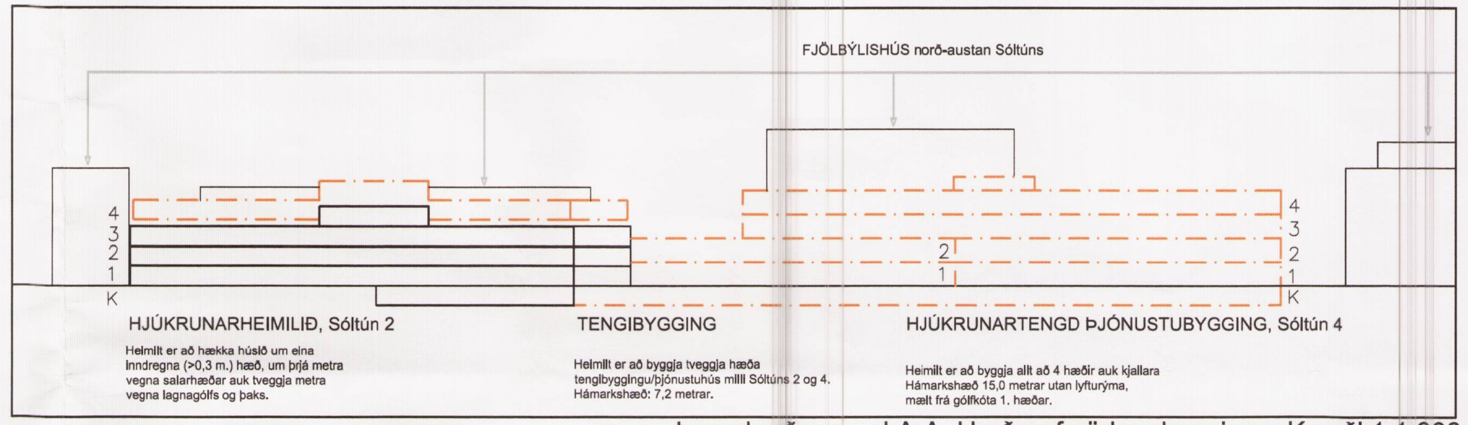


1 : 15.000 AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001 - 20024

Sýnd er staðsetning reitarins



Þverskurðarmynd A-A. Hæðarafmörkun bygginga. Kvarði 1:1.000



Þverskurðarmynd A-A. Hæðarafmörkun bygginga. Kvarði 1:1.000

SKILMÁLAR

HÚSNÆÐI	STÆRÐ HÚSS án kj. og bílag.	STÆRÐ LÓÐAR	NÝTING án kjallara og bílag.
#2 Hjúkrunarheimili 4h	8.400 m²		
#4 Hjúkrunar.t.þjónustub. 4h	6.400 m²		
SAMTALS	14.800 m²	15.101 m²	1,00

SKÝRINGAR

BÍLASTÆÐABÓKHALD	BÍLASTÆÐI
Áður 83 + ný vegna fjölgunar íbúa	192 (83+79+30)
80 v. íbúa + 5 v. þjónustu v. aðra = 85	
Lágmarkskrafa srb. skilmála. 83 stæði við Sóltún 2, 30 við Sóltún 4, 79 undir jörð	

GILDANDI SKILMÁLAR

Sóltún 2

Hækka má húsið um eina hæð til stækkunar hjúkrunarheimilis 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.

Sóltún 4

Byggja má fjögurra hæða hús fyrir hjúkrunartengda þjónustu allt að 5600 m² auk einnar hæðar tengibyggingar 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.

KVAÐIR:

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

SAMGÖNGUSTEFNA: - Hluti af breyttum skilmálum.

Ef fleiri en 50 manns starfa á hjúkrunarheimilinu/stofnuninni sem rekið er á lóðinni er skylt að móta samgöngustefnu fyrir starfsemina.
Reykjavíkurborg veitir leiðsögn við mótun hennar og fylgir henni eftir í samráði við vinnustað.

Í samgöngustefnu felst meðal annars:

-Fyrirmyndaraðstaða fyrir starfsmenn sem kjósa að koma til vinnu hjólandi eða gangandi.
-Að vinnuveitandi hvetji starfsmenn með ýmsu móti til þess að nýta sér fjölbreytta ferðamáta og almenningssamgöngur
-Mögulega bílastæðagjald á lóð.
-Að hvatt sé til vistvænna samgöngumáta vegna vinnutengdra erinda.
-Samnýting ferða.
-Fleytitíðafyrirkomulag, þ.e. að ekki séu allir að koma á sama tíma til vinnu.

SKILMÁLAR

HÚSNÆÐI	STÆRÐ HÚSS án kj. og bílag.	STÆRÐ HÚSS með kjallara.	STÆRÐ LÓÐAR	NÝTING án kjallara og bílag.	NÝTING með kjallara
#2 Hjúkrunarheimili 4h	8.400 m²	8.400 m²			
#4 Hjúkrunar.t.þjónustub. 4h	7.800 m²	7.800 m²			
#2-4 Kjallari		3.100 m²			
SAMTALS	16.200 m²	19.300 m²	15.101 m²	1,073	1,278

SKÝRINGAR

BÍLASTÆÐABÓKHALD	BÍLASTÆÐI
Reikna skal með 0.72 bílastæðum á íbúa/hjúkrunarrými eða 47% af 223 hjúkrunarrýmum fyrir starfsfólk = 105 stæði, 25% af 223 hjúkrunarrýmum fyrir gesti = 56 stæði,	samtals 161 bílastæði.

GREINAGERÐ

Upphaflegt deiliskipulag svæðisins er deiliskipulag "Ármannsreits við Sóltún" sem samþykkt var í borgarráði 30. maí 2000. Síðan hafa verið gerðar nokkrar breytingar á því, þann 9. júlí 2008 var samþykkt breyting í skipulagsráði og er hún grunnur að breytingu þessari.

Tillaga þessi að breytingu á deiliskipulagi er unnin á grundvelli gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024 og deiliskipulags. Hjúkrunarrými á hjúkrunarheimilum eru ekki talin sem almennar íbúðir í aðalskipulagi og heyrir fjölgun þeirra því ekki undir stefnu aðalskipulags um þéttingu byggðar, samanber m.a. skráningu í Þjóðskrá Íslands og skilgreiningu í skipulagsreglugerð.
Breytingin á einungis við um lóðina Sóltún 2-4.
Breyting þessi kemur m.a. til vegna óska stjórnvalda um fleiri og rúmbetri hjúkrunarrými á hjúkrunarheimilum landsins og betri þjónustu við aldraða.
Markmiðið með deiliskipulaginu er að nýta lóðina enn betur en núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir skv. ofangreindum óskum, til stækkunar hjúkrunarheimilis og aukinnar þjónustu fyrir aldraða í húsnæði sem hentar starfseminni. Hluti hússins er ætlaður sem þjónustubygging fyrir aldraða, sem búa utan heimilisins.

Breyting þessi nær til lóðarinnar Sóltúns 2-4 og varðar aðallega húshluta nr 4 og tengibyggingu milli húsa 2 og 4. **Breytingin felst í því að:**

1. heimill fjöldi hjúkrunarrýma í Sóltúni 2 verður 120 í stað 116.
2. lögun byggingarreita húshluta númer fjögur og tengibyggingar er breytt lítillega
3. byggingarmagn húss nr. 4 og tengibyggingar ofanjarðar er hækkað úr 6400 m2 í 7800 m2.
4. tengibyggingin geti orðið tveggja hæða að hluta í stað einnar
5. heimil hámarkshæð húshluta nr. 4 hækki um 1 m, þannig að betra svigrúm sé til hönnunar hússins er tæknilegar lausnir og þakfrágang varðar.
6. heimilt er að skyggni nái út fyrir byggingarreit
7. heimilum fjölda hjúkrunarýma á lóðinni er breytt úr 187 í 223 eða fjölgað um 36 rými.
8. skilmálum fyrir bílastæði pr íbúa/hjúkrunarrými er breytt úr 1bst/pr íbúa/hjúkrunarrými í 1bst/pr 0.72 íbúa/hjúkrunarrými.
9. skilgreindur er byggingarreitur fyrir kjallara. Heimilt er að gera kjallara á lóðinni allt að 3 m frá lóðarmörkum.

Við tillögugerðina hefur verið horft til þess að stækkuninni sé fyrirkomið með þeim hætti að sem minnst umhverfisáhrif verði af henni. Lítilsháttar breyting verður bæði á skuggavarpi og útsýnislínum frá umhverfinu (sjá skýringarmynd). Það skuggavarp sem aðallega hefði haft áhrif á nærliggjandi íbúðabyggð, minnkar frekar en eykst þar sem byggingarreiturinn færist fjær íbúðabyggðinni norðan við lóðina.

BREYTING OG BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR:

SÓLTÚN 2:

Leyfilegur heildarfjöldi hjúkrunarrýma er 120. Skilmálar eru að öðru leiti óbreyttir.

SÓLTÚN 4 OG TENGIBYGGING:

Lögun byggingarreits þjónustuhúss Sóltúni 4 breytist þannig að hann færist að hluta til fjær íbúðarhúsunum við Sóltún. Umfang hans minnkar úr 3.190m² í 2.240m² eða um 950m². Við þetta færist byggingin fjær byggðinni og það myndast meira andrými við götuna. Fjöldi hæða breytist ekki, en heimil hámarkshæð hækkar um 1 m. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar hækkar úr 5.600m² í 6.400m².
Lögun byggingareits tengibyggingarinnar breytist og gert er ráð fyrir að byggingin verði með sér aðkomu og geti orðið tveggja hæða að hluta. Hámarks byggingarmagn tengibyggingar ofanjarðar hækkar úr 800m² í 1.400m².
Umfang heildarbyggingarreits Sóltúns 4 og tengibyggingar minnkar úr 3.686m² í 3.584m² eða um 120m²

Breyttir skilmálar

Innan byggingarreits er heimilt að byggja fjögurra hæða hús fyrir hjúkrunartengda þjónustu og eins til tveggja hæða tengibyggingu milli húsa 2 og 4.

- Heimilt byggingarmagn þjónustuhúss ofanjarðar er allt að 6.400m².
- Heimilt byggingarmagn tengibyggingarinnar ofanjarðar er allt að 1.400m².
- Samanlagt hámarks byggingarmagn ofanjarðar er 7.800m²
- Heimilt er að gera allt að 3.100m² kjallara.
- Hámarks heimilt byggingarmagn húss nr. 4 með kjallara er allt að 10.900m².
- Heimilt er að skyggni fari út fyrir byggingarreit.

Hjúkrunarrými/íbúar - bílastæði

Leyfilegum þjónusturýmum í Sóltúni 4 er fjölgað úr 80 í 103. Samtals er því heimilt að gera 223 þjónusturými fyrir aldraða á lóðinni.

Áætlaður fjöldi hjúkrunarrýma:

- Sóltúni 2 er 120
- Sóltúni 4 er 103
- Heildarfjöldi hjúkrunarrýma getur því orðið 223

Áætlaður fjöldi bílastæða:

Bílastæða skilmálum er breytt til samræmis við þá þróun sem orðið hefur varðandi bílastæðakröfur við sambærilegar stofnanir í dag.

- Reikna skal með 0.72 bílastæðum á íbúa/hjúkrunarrými **eða 47% af 223 hjúkrunarrýmum fyrir starfsfólk = 105 stæði, 25% af 223 hjúkrunarrýmum fyrir gesti = 56 stæði, samtals 161**

Byggingarnar Sóltún 2 og 4 eru á sameinaðri lóð og verður því bílastæðaþörf mætt sameiginlega.
Áætluð bílastæðaþörf alls á lóðinni er 161 bílastæði og skiptast þau þannig:

- 98 bílastæði eru heimil ofanjarðar, sýnt fyrirkomulag er ekki bindandi.
- 63 bílastæði í 2.000m² bílakjallara.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR - Þjónustubyggingar - 4 hæðir
- BYGGINGARREITUR - Tengibygging 1 - 2 hæðir
- BYGGINGARREITUR - Kjallari
- NÚVERANDI BYGGINGAR utan skipulagssvæðis
- SKÁBRAUT V. BÍLASTÆÐA UNDIR JÖRÐ
- GANGSTÍGUR
- KVÖÐ UM HELGUNARSVÆÐI OR
- Eldri Byggingarreitur Þjónustu- og Tengibyggingar

KVAÐIR

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

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

Engar kvaðir eru á svæðinu um lagnir.

BREYTINGAR:

08.02.2012.
Tillögunni var breytt til samræmis við umsögn skipulagsstjóra dags 2.2.12 br 8.2. 2012. M.a. var byggingarreit tengibyggingar skipt upp í eina og tvær hæðir, sett inn kvöð um samgögnustefnu og bílastæðaskilmálar gerðir ýtarlegri.

03.07.2012.
Tillögunni var breytt í samræmi við umsögn skipulag- og byggingasviðs Reykjavíkurborgar, dags. 20.04.2012.

Gögn eru byggð á LUKR

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
SKIPULAGSRÁÐI þann 8. febr. 2012 og
í BORGARRÁÐI þann 16. febr. 2012

Tillagan var auglýst frá 25. nóv. 2011 með athugasemdafresti til 5. jan. 2012

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 20__.

Ólöf Örvarsdóttir

001

ARKITEKTAR
Ívar Örn Guðmundsson arkit.faí 130865-3489
Thorvaldsensstr. 6, 101 Rvk nexus@2be.is

AFNOT 0G AFRITUN TEIKNINGA HÁÐ SAMÞYKKI HÖFUNDA

TEIKNAÐ:	ÍÖG
KVARÐI:	1/1.000
DAGS:	11.10.2011
BREYTT:	04.07.2012