

Gildandi deiliskipulag "Sléttuvegur" breytt í janúar 1990 og samþykkt í borgarráði í febrúar 1990, Upphaflega samþykkt í borgarráði í ágúst 1989.

### GREINARGERÐ:

Deiliskipulagsbreytingin felst í gerð nýrra skilmála fyrir lóð III á Sléttuvegi. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir stofnun fyrir Borgarspítala á lóðinni. Gert var ráð fyrir um 5.000 m<sup>2</sup> byggingarmagn og hæð húsa skyldi ekki fara yfir þrjár hæðir. Nú er lóðin orðin eign Reykjavíkurborgar og því eru forsendur breyttar fyrir uppbyggingu á lóðinni. Í fyrirliggjandi tillögu að deiliskipulagi er gert ráð fyrir íbúðum fyrir eldri borgara á lóðinni.

Sléttuvegur er í hverfahluta 5, Háaleiti samkvæmt nýrri hverfaskiptingu Reykjavíkurborgar. Til er deiliskipulag af svæðinu sem samþykkt var í ágúst 1989, deiliskipulaginu var breytt í janúar 1990, þar sem úr lóðum 1 og 2 voru gerðar 3 lóðir.

Gera má ráð fyrir að meðalstærð íbúða verði um 85 m<sup>2</sup> – 90 m<sup>2</sup>. Í fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu er gert ráð um hámarksfjölda íbúða á lóð 70 og hámarksbyggingarmagn ofanjarðar 7.700 m<sup>2</sup>.

Töluverður halli er í landinu og mikilvægt að fyrirhugaðar byggingar lagi sig vel að landi og taki tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er.

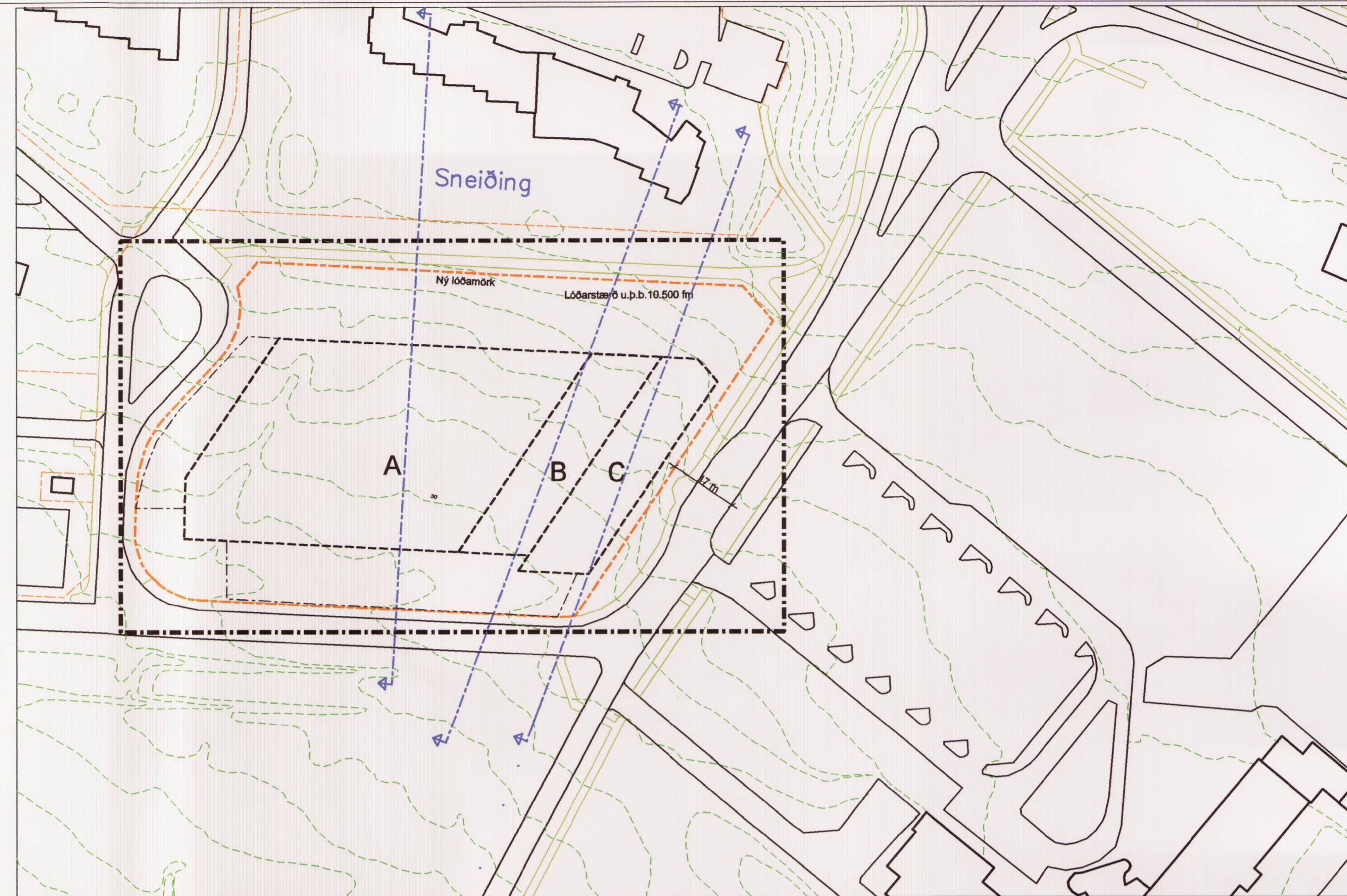
Gildandi skilmálar (údráttur):

- Lóðin er u.p.b. 1,25 ha eða 11.673 m<sup>2</sup>
- Gert er ráð fyrir að á lóðinni verði stofnun fyrir Borgarspítalann.
- Hámarksnýtingarhlutfall 0,4
- Hæð húsa skal ekki fara yfir þrjár hæðir.
- Byggð skal felld að umhverfi og landslagi og kvæð er um þriggja metra gróðurbelti á lóðarmörkum.
- Bílastæðum á lóð verði komið fyrir eins og unnt er norðan megin við byggingar, stæðin eiga ekki að verða til lýta og skal umlykja þau gróðri.
- Draga skal úr umfangi byggingarinnar með því að brjóta hana upp í minni einingar.
- Á Krínglumýrarbraut og Bústaðavegi er mikil umferð, er því nauðsynlegt að gera ráðstafanir til að draga úr óþægindum vegna hávaða. Við hönnun húsa skal taka mið af þessum hávaðavaldi t.d. hvað varðar hljóðeinangrun, svalir og gluggahlíðar sem snúa út að götu o.fl.

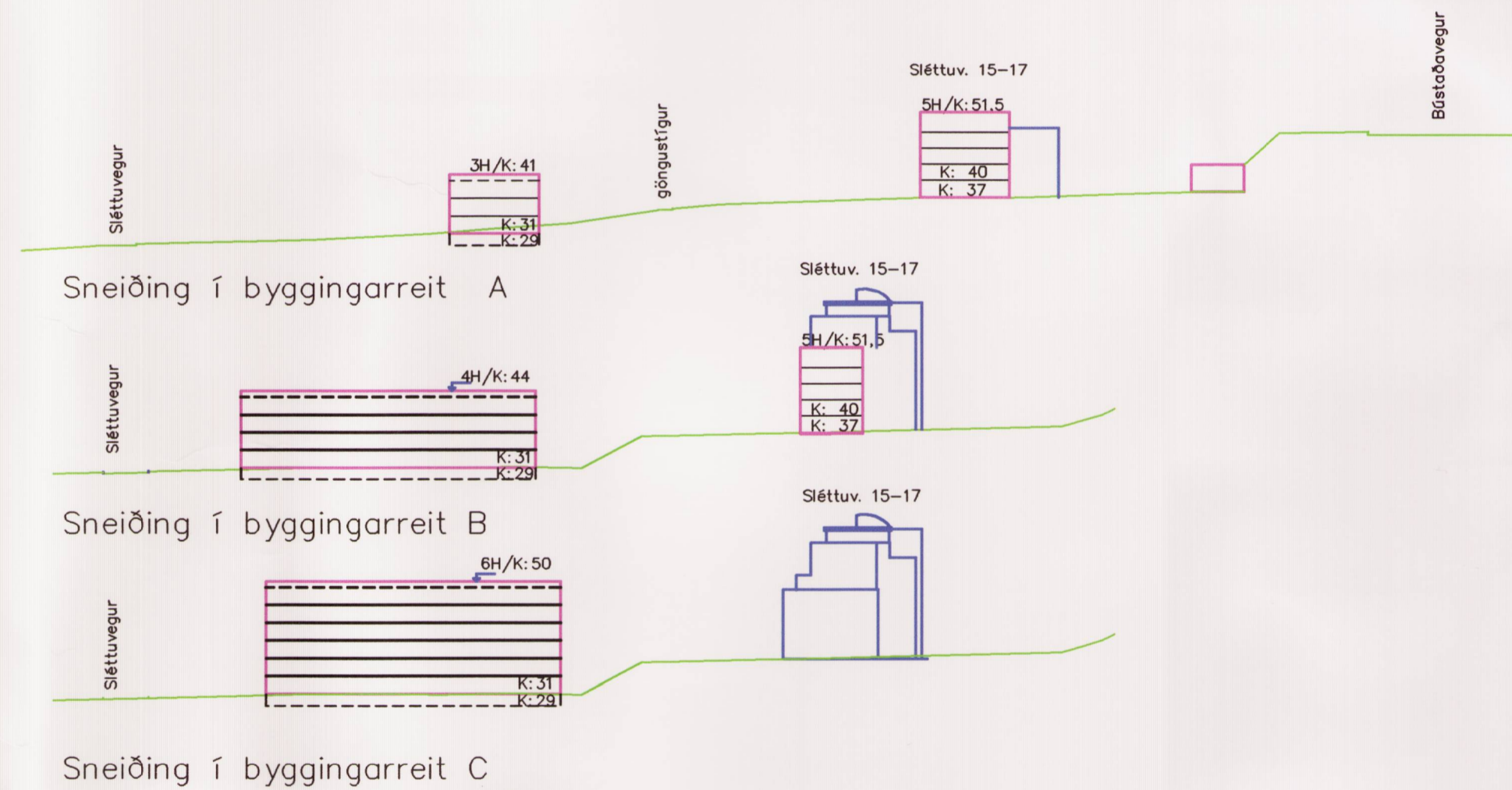
Breyttir skilmálar:

- Lóðarstærð breytist úr 11.673 m<sup>2</sup> í ca. 10.500 m<sup>2</sup>, nákvæmari lóðarstærð kemur fram á mælblaði.
- Hámarks byggingarmagn ofanjarðar er 7.700 m<sup>2</sup>.
- Leyfilegt er að byggja geymslur og sameiginleg rými neðanjarðar allt að 1.100 m<sup>2</sup> innan byggingarreita A, B og C, auk bílageymslna neðanjarðar innan bygg. reita A, B og C skv. kröfum skilmála deiliskipulagsins.
- Fjöldi íbúða skal að hámarki verða 70.
- Um fjölda bílastæða á lóð gildir; 1,5 stæði fyrir hverja íbúð. Þessi krafa um fjölda bílastæða gæti mögulega verið frávik frá byggingarreglugerð en útfra aldursræðningu íbúa og reynslutölum um nauðsynlegan fjölda bílastæða í húsnæði fyrir eldri borgara er 1,5 stæði á íbúð talið fullnægjandi. Einnig er staðsetning lóðar miðsvæðis og stutt er í nærþjónustu á svæðinu.
- Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á íbúð neðanjarðar.
- Þök bygginga skulu vera flöt.
- Hæðir húsa; byggingarreit A: þrjár hæðir, hámarkshæð k=41, byggingarreit B: fjórar hæðir, hámarkshæð k= 44 og byggingarreit C sex hæðir, hámarkshæð k=50.
- Efsti hluti þaks má ná í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem ná óhjákvæmilega upp fyrir þak, eins og td. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftrásibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

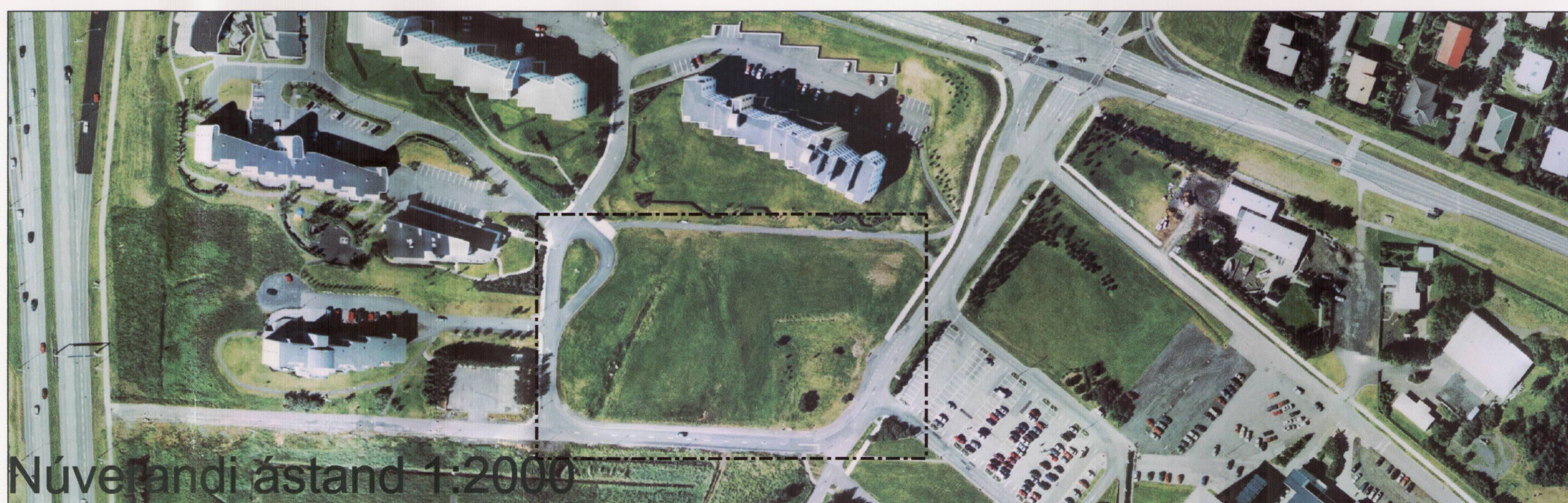
- Svalir á austurhlíð mega ná að hámarki 2 m út fyrir byggingarreit.
- Gólfkóti 1. hæðar skal vera á bilinu k=29-32.
- Brjóta skal bygginguna upp bæði í hæð og grunnfleti.
- Byggingin skal falla vel inn í þá byggð sem fyrir er á svæðinu.
- Við hönnun húsa og umhverfis með tilliti til umferðarhávaða, skal miða við nýskipulag samanber töflu í viðauka 5 í reglugerð um hávaða. Háfa skal samráð við verkfræðistofu um útreikning á umferðarhávaða og mótvægiságerðir.
- Með aðalteikningum skal skila inn sérteikningu af lóð. Leggja skal áherslu á vandaðan frágang lóðar.
- Hafa skal samráð við skipulags- og byggingarsvið varðandi staðsetningu byggingar á lóð.



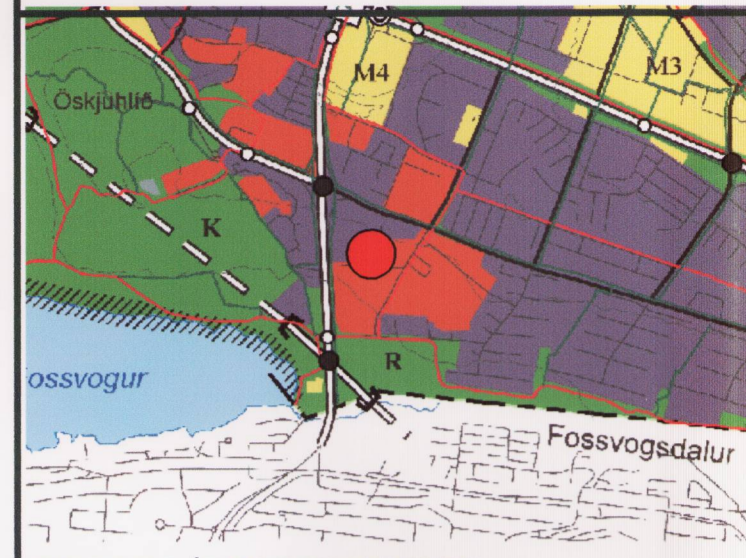
Tillaga að deiliskipulagi 1:1000



Skýringarmynd, sneiðingar 1:1000



Núverandi ástand 1:2000



YFIRLITSMYND, ÚR AÐALSKIPULAGI 2001-2004

- SKÝRINGAR:**
- MÖRK BREYTINGAR
  - Almörkun lóðar
  - Byggingarreitir fyrir 3. hæðir
  - Byggingarreitir fyrir 4. hæðir
  - Byggingarreitir fyrir 6. hæðir
  - Byggingarreitir A, B og C eru jafnframt byggingarreitir fyrir bílageymslu, geymslur og sameiginleg rými neðanjarðar.
  - Byggingarreitir fyrir skábraut

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skýringarmynd þann 2. mars 2005 og í Borgarráði þann 10. mars 2005.  
Tillagan var auglýst frá 17. apríl 2005 með athugasemdafrest til 31. apríl 2005. Framl. töl. 25. jan. 2005  
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-dæli Stjórntíðinda þann 2005.

*Hilga Þrægaðóttir*

Breytt 9.03.05.  
Byggingarreit C stækkaður um 4 m til suðurs. Svalir mega að hámarki ná 2 m út fyrir byggingarreit á austurhlíð. Byggingarmagn ofanjarðar minnkað úr 8.000 m<sup>2</sup> í 7.700, en leyfilegt að byggja geymslur og sameiginleg rými neðanjarðar allt að 1.100 m<sup>2</sup>.  
Breytt 10.01.05. Hámarkshæð bygginga lækkuð um 1 m. Sneiðingum bætt við.  
Lagf. 24.05.05. skv. ábendingum frá Skipulagsstofnun.  
Bætt inn á uppdætt: bygg. reit fyrir bílageymslu, geymslur og sameiginleg rými neðanjarðar og fyrir skábraut. Bætt inn í gróðringar og nokkur lóðir. Verði lóðir fyrir aðrir og bílastæðir staðsetningu í skilmálum.

<b>Skipulagsfulltrúi</b>	<b>9295</b>
	HANNAÐ: Margrét Leifsdóttir
	Örtur: BA
	KVAÐ: 1:1000
	ÓAKS: 12.10.04
	BREYTT: