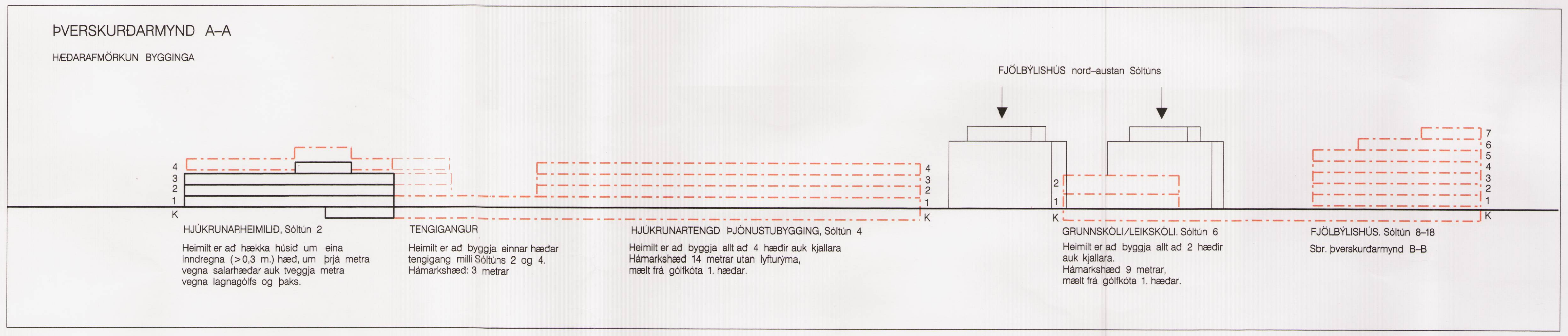
AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001–2024



SKILMÁLAR

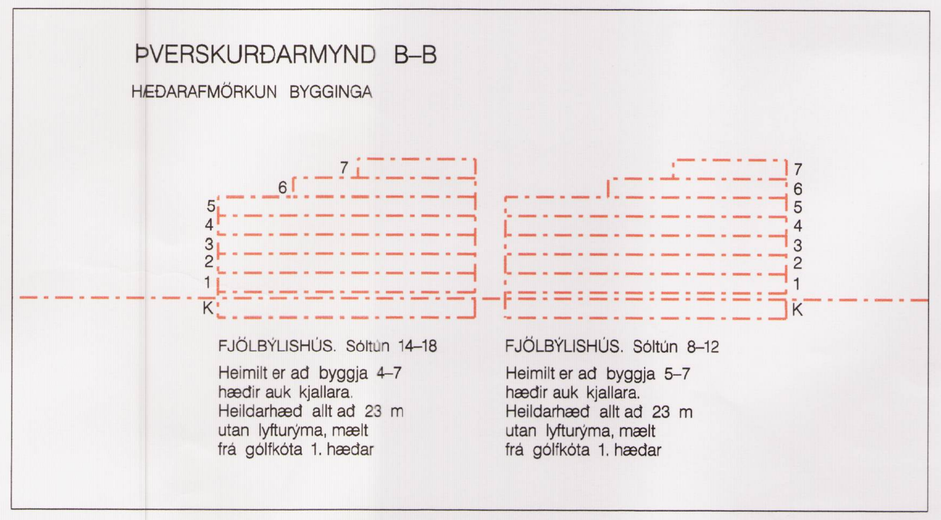
HÚSNÆÐI	STÆRÐ HÚSS án kj. og bílag.	STÆRÐ LÓÐA	NÝTING án kjallara og bílag.
Hjúkrunarheimili 4 hæðir	8.400 m2		
Hjúkrt.þjónustub. 4 hæðir	6.400 m2	15.101 m2	1,0
Fræðslustofnun	3.320 m2	11.235 m2	0,3
Fjölbýlishús 4 – 7 hæðir	6.500+900 m2	4.921 m2	1,5
Almenningsgarður		8.709 m2	
SAMTALS	24.520 m2	39.866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



GILDISTAKA

Breyting þessi á deiliskipulagi var auglýst frá 10 nóv. 2004 til 22. des. 2004.

Deliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 25. og 26. gr. laga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulagsráði þann 26. jan. 2005 og í borgarráði þann 3. febr. 2005

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 2005

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 30. maí 2000.

Tillaga þessi að beyttu deiliskipulagi gerir ráð fyrir eftirfarandi landnotkun:
Hjúkrunarheimili og tengd starfsemi, fræðslustofnun, fjölbýlishúsum og almenningsgarði.

TÁKN Á UPPDRÆTTI

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

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 hætti en 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 hússin eigi minna en um eitt stæði fyrir hvern íbúa sem bætist við núverandi fjölda. Miðað er við að íbúum geti fjölgað um 24.

SKILMÁLAR framhald

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.

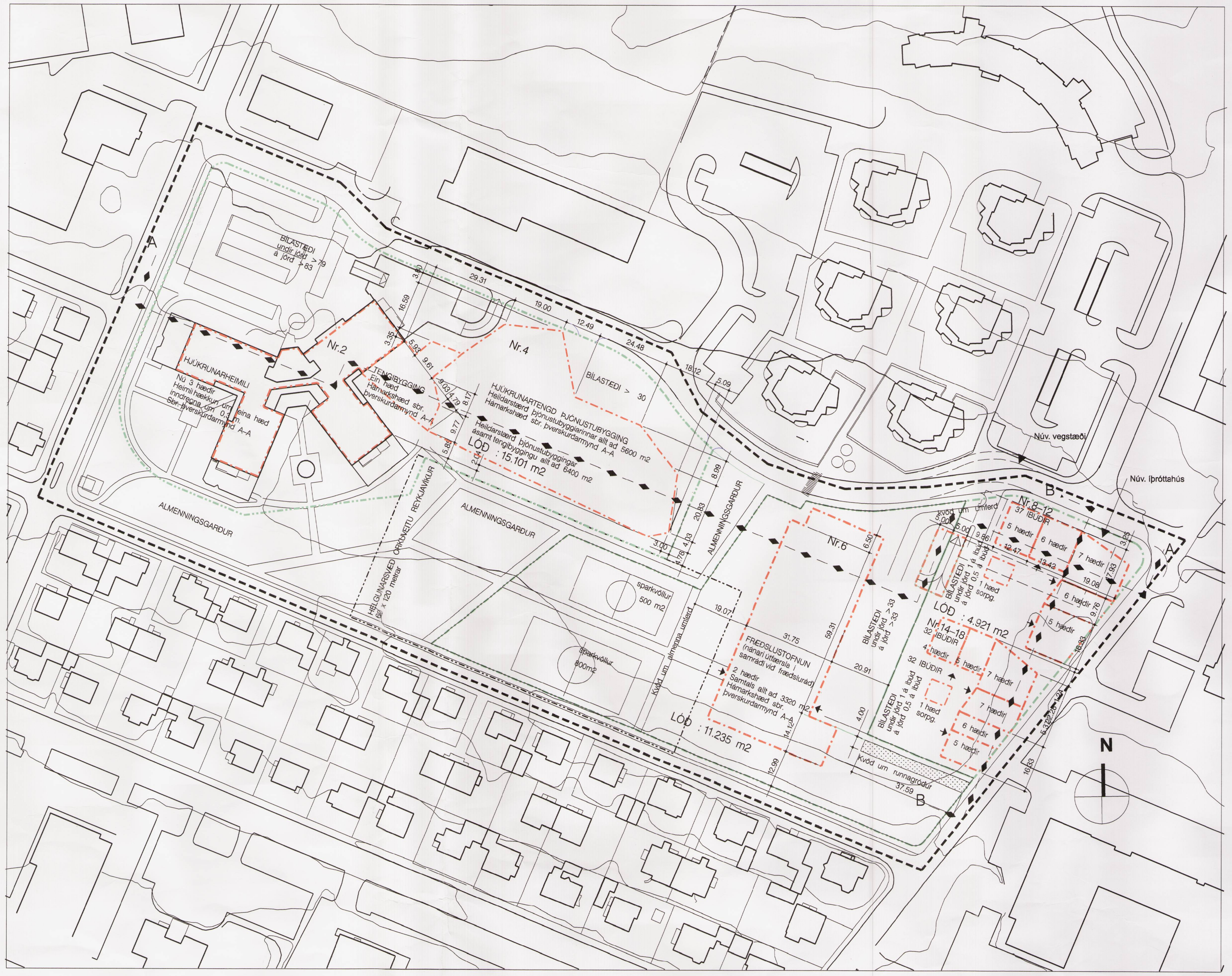
Bílastæði skulu vera eigi færri en eitt fyrir hvern íbúa hússins. Þá skal auk þess vera eitt stæði fyrir hverja 100 m2 í rými sem jafnframt er ætlað til þjónustu við utanaðkomandi notendur. Miðað er við að slík rými verði alls 500 m2, en íbúar verði 80. Bílastæði skulu því vera eigi færri en 85 miðað við gefnar forsendur.

Gert er ráð fyrir að Sóltún 2 og 4 verði á einni sameinaðri lóð, og að bílastæðaþörf verði mætt sameiginlega.

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.



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.

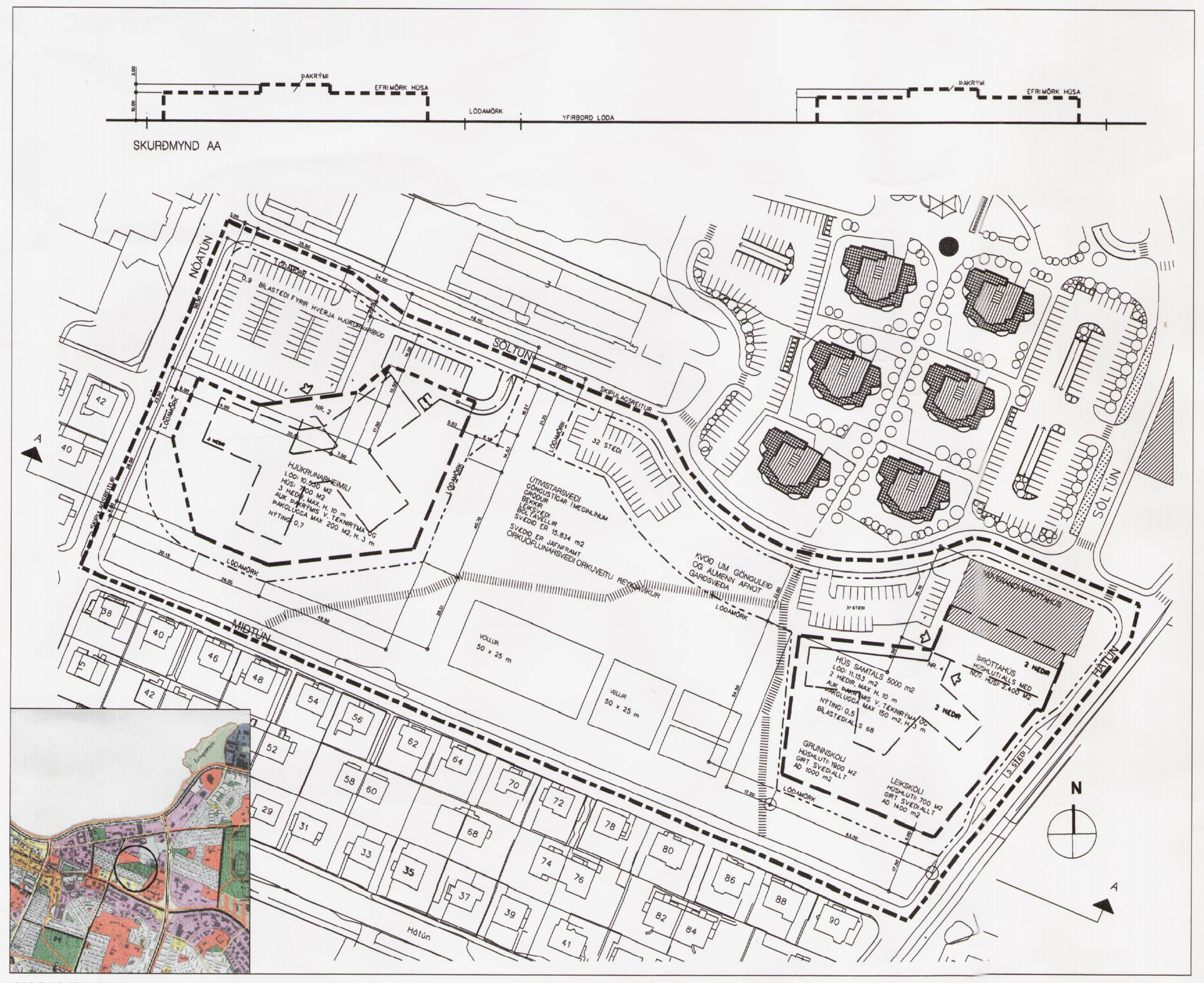
Kvöð er um gróður á suðurhluta lóðar fræðslustofnunarinnar.

Engar kvaðir eru á svæðinu um lagnir.

FYLGISKJÖL

Uppdrætti þessum fylgja eftirtaldir skýringaruppdrættir:

Nr. 795-A-002, dags. 01.10.2004
Nr. 795-A-003-A, dags. 27.09.2004, br. 25.10.2004



GILDANDI DEILISKIPULAG. KVARÐI 1:2000

10 0 10 50 100 150 200M

TILLAGA AÐ BREYTINGU DEILISKIPULAGS. KVARÐI 1:1000

10 0 10 50 100M

Endurskoðun:	Dags:	Teikn:	Yfirf.:
H:			
G:			
F:			
E:			
D:			
C: SÓLTÚN 6 TEXTI	25.10.'04	HH	KMK
B: NÝTING OG BÍLAST. SÓLT.4	15.10.'04	HH	KMK
A: NÝTINGARTÖLUR	09.09.'04	HH	KMK

ÁRMANNSREITUR VIÐ SÓLTÚN
Tillaga að breytingu deiliskipulags

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

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

EFNI: AFSTÖÐUMYNDIR OG HÆÐARMÖRK
MÆLIKVARÐI: 1: 1
FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A1
TEIKNAÐ: HH — VERKNR: 795–A
YFIRFARIÐ: KMK — TEIKN. NR: 001
DAGSETNING ÚTGÁFU: 27.09.2004 — ENDURSK.: C

VA ARKITEKTAR
skólavörðustíg 12
101 reykjavík
kt: 450400–3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991
va@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Hróbjartur Hróbjartsson KT: 180838–3339