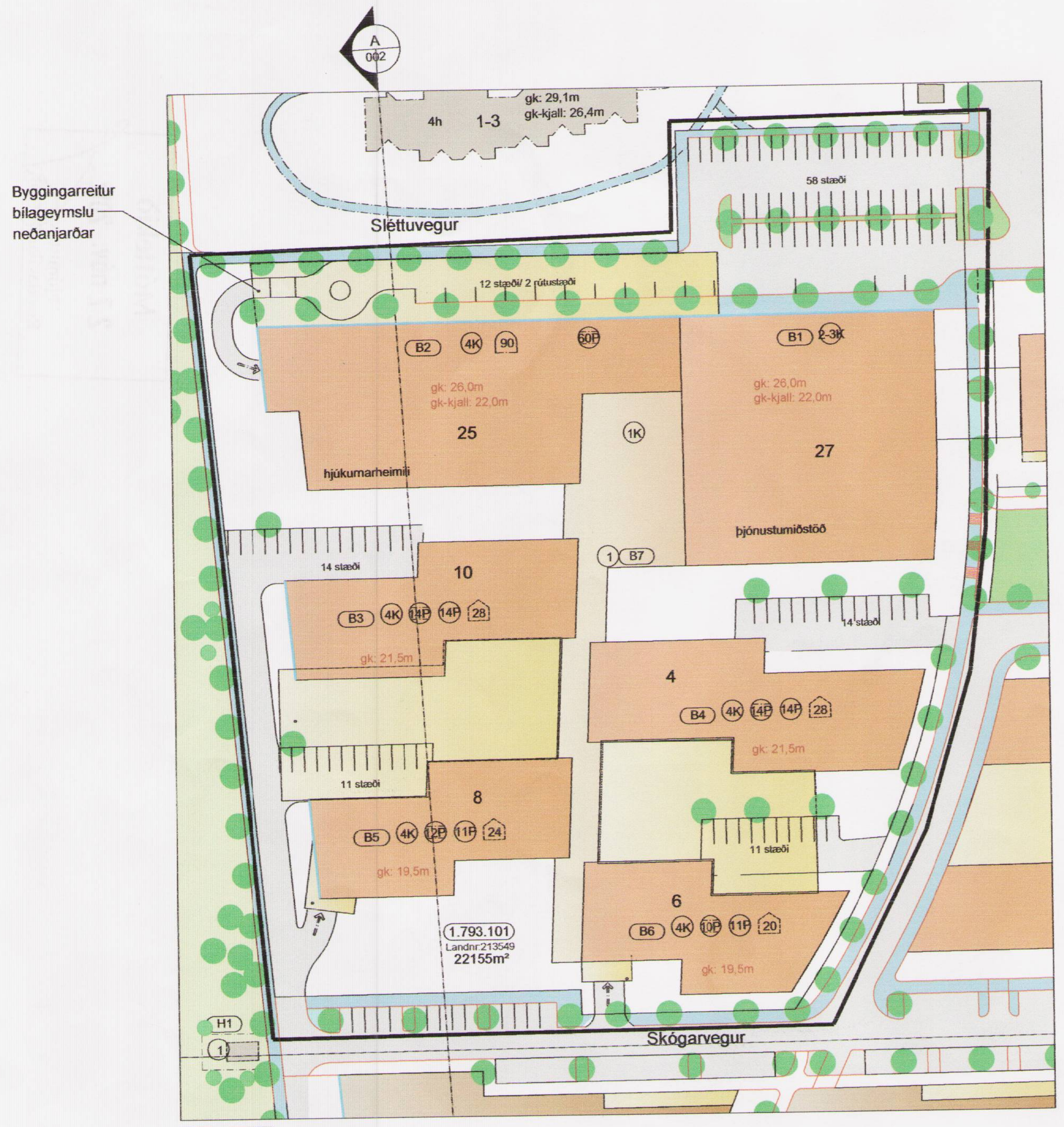
DEILISKIPULAG NEÐAN SLÉTTUVEGAR - DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



DEILISKIPULAG TILLAGA 1:1000

Hluti gildandi breytingar á deiliskipulagi samþykkt 16.07.2008

Úrdráttur úr núverandi skipulagsskilmálum

Lóð B
Lóðin er ætluð Hrafnistu undir íbúðir aldraðra, þjónustumiðstöð, hjúkrunarheimili / öryggisíbúðir og tengigang. Heimilt er að byggja eftirtaldar byggingar:
B1: Þjónustumiðstöð á 1-3 hæðum (+ kjallara)
B2: Hjúkrunarheimili / 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: Tengigang á 1 hæð milli bygginga + kjallara
Hámarks byggingarmagn er tilgreint í töflu en byggingarmagn kjallara er undanskilið. Vegghæðir sbr. Húshæðir og þök, sjá einnig skýringamynd. Heimilt er að 1/5 hluti byggingarreits efstu hæðar bygginga B2-B6 sé hærri en 4 m og allt að 5 m hár.

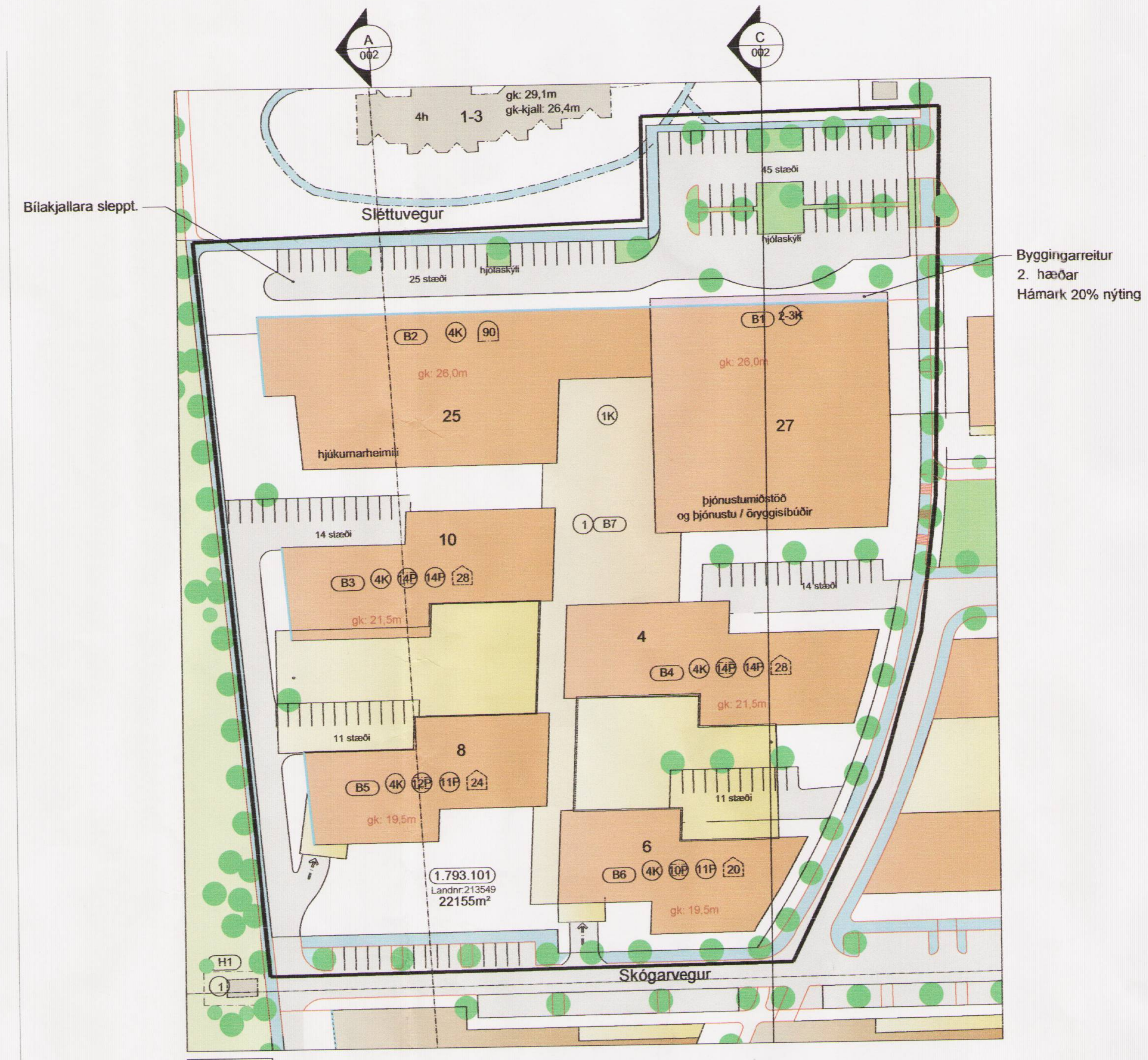
Fjöldi stæða í bílageymslu og ofanjarðar við byggingar B1 og B2. þ.e. þjónustumiðstöð og hjúkrunarheimili er leiðbeinandi. Reiknað er með því að í bílageymslu undir hjúkrunarheimili / þjónustumiðstöð skuli vera stæði fyrir starfsfólk en þau stæði sem eru ofanjarðar skuli nýtast gestum. Gert skal ráð fyrir rútustæðum við inngang þjónustumiðstöðvarinnar.
Í bílakjöllurum bygginga B3-B6 skal vera sem svarar a.m.k. hálfu bílastæði á hverja íbúð. Ofanjarðar er heimilt að gera hálft gestastæði 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 gólfkóti fyrir bygginguna þar eð reiknað er með því að hún lagi sig eftir landinu og kótinn sé breytilegur.

B1-Leyfileg hæð byggingarinnar miðast við 2 hæðir, þ.e. 7m upp frá uppgefnum götukóta. Þ.e. byggingarreitur er djúpur og landhalli mikill eru 3 hæðir heimilaðar sunnantil svo fremi sem ekki sé farið yfir hámarkskóta.
Heimilt er að gera allt að 3,5 m breiðan tengigang neðanjarðar eða á 2. hæð þannig að hægt sé að ganga og keyra undir hann, yfir í byggingu A1. Einnig er heimilt að gera tengigang neðanjarðar yfir í byggingu SEM-samtakanna að Sléttuvegi 3. Leyfilegt er að hækka nýtingarhlutfall sem því nemur.

Skilmálatafla samþykkt 16.07.2008

Hús	Lóð m2	Hæðir	Bygging m2	Íbúðir	Stæði o.jarðar	Stæði í geymslu	Nhltf. o.jarðar	Nhltf.* samtals
B1		2-3 (+kj)	5.000	-	42	20		
B2		4 + kj	6.800	90*	20	40		
B3		4 – kj	2.800	28	14	14**		
B4		4 – kj	2.800	28	14	14**		
B5		4 + kj	2.400	24	11**	12**		
B6		4 + kj	2.000	20	11**	10**		
B7		1	1.000	-	-	-		
B1-B7 samtals	22.161		22.800	100	112	110**	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, þjónustumiðstöð, hjúkrunarheimili / öryggisíbúðir og tengigang. Heimilt er að byggja eftirtaldar byggingar:
B1: Þjónustumiðstöð og þjónustu-/öryggisíbúðir á allt að 3 hæðum auk kjallara.
B2: Hjúkrunarheimili á allt að 4 hæðum auk kjallara með allt að 104 hjúkrunarrýmum.
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: Tengigang á 1 hæð milli bygginga + kjallara
Hámarks byggingarmagn er tilgreint í töflu en byggingarmagn kjallara er undanskilið. Vegghæðir sbr. Húshæðir og þök, sjá einnig skýringamynd. Heimilt er að 1/5 hluti byggingarreits efstu hæðar bygginga B2-B6 sé hærri en 4 m og allt að 5 m hár.

Í bílakjöllurum bygginga B3-B6 skal vera sem svarar a.m.k. hálfu bílastæði á hverja íbúð. Ofanjarðar er heimilt að gera hálft gestastæði 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 gólfkóti fyrir bygginguna þar eð reiknað er með því að hún lagi sig eftir landinu og kótinn sé breytilegur.

B1-Leyfileg hæð byggingarinnar miðast við 2 hæðir, þ.e. 8 m upp frá uppgefnum götukóta. Þ.e. byggingarreitur er djúpur og landhalli mikill eru 3 hæðir heimilaðar sunnantil svo fremi sem ekki sé farið yfir hámarkskóta.
Heimilt er að gera allt að 3,5 m breiðan tengigang neðanjarðar eða á 2. hæð þannig að hægt sé að ganga og keyra undir hann, yfir í byggingu A1. Einnig er heimilt að gera tengigang neðanjarðar yfir í byggingu SEM-samtakanna að Sléttuvegi 3. Leyfilegt er að hækka nýtingarhlutfall sem því nemur.

Tillaga að breyttri SKILMÁLATAFLA fyrir lóð B

Hús	Lóð m2	Hæðir	Bygging m2	Íbúðir	Stæði o.jarðar	Stæði í geymslu	Nhltf. o.jarðar	Nhltf.* samtals
B1		2-3 (+kj)	5.000	8**	45**	-**		
B2		4 + kj.	6.800	(104)**	25**	-**		
B3		4 + kj.	2.800	28	14	14		
B4		4 + kj.	2.800	28	14	14		
B5		4 + kj.	2.400	24	11	12		
B6		4 + kj.	2.000	20	11	10		
B7		1	1.000	-	-	-		
B1-B7 samtals	22.161		22.800	108**	120**	50**	1,08	1,50

** Stjörnumerkt sýnir breytingar, annað óbreytt

GREINARGERÐ

Sléttuvegur Hrafnista
Breyting á deiliskipulagi fyrir lóð Hrafnistu (Lóð B)
stgr. 1.793.101, lnr. 213549

Í gildi er deiliskipulag við Sléttuveg samþykkt í Borgarráði 12.07.2007. Fyrir þessa lóð (Lóð B) er í gildi breyting á deiliskipulagi samþykkt í borgarráði 16.07.2008.
Sótt er um eftirfarandi breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðina .

Breytingin felst í:

- Bíllakjallara undir byggingum B1 og B2 er sleppt. Stæði ofanjarðar eru 70.
- Byggingarreitir B1 og B2 eru færðir um 1,5 metra til suðurs.
- Nýting byggingar B1 breytist úr þjónustumiðstöð eingöngu í þjónustumiðstöð og þjónustu-/öryggisíbúðir.
- Gerður er nýr 1,8 m djúpur byggingarreitur efstu hæðar norðan við byggingarreit B1. Þetta er hugsað fyrir útskotsglugga og svalir öryggisíbúða á efstu hæð. Að hámarki má nýta 20% af þessum reit.
- Hámarkshæð byggingar B1 frá götukóta er breytist úr 7 metrum í 8 metra. Auk þessi verði heimilt að lyftuhús og þakgluggar séu 0,5 metrum hærri eða 8,5 metrar frá götukóta.
- Byggingarreitur tengibyggingar B7 rýmkaður við þjónustumiðstöð til að tengigangur komist haganlega fyrir
- Hjúkrunarrýmum í byggingu B2 fjölgar úr 90 í 104.

Rökstuðningur fyrir breytingu:

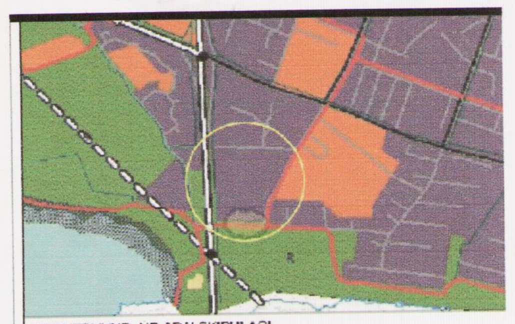
- Reynsla forsvarsmanna Hrafnistu af bílakjöllurum er að þeir eru almennt illa nýttir auk þess að vera mjög kostnaðarsamir.
- Nauðsynlegt er að hækka hámarkshæð þjónustumiðstöðvar frá götukóta til að salarhæðir geti verið í samræmi við nýja byggingarreglugerð.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir

Útreikningur bílastæða :

Gert er ráð fyrir 0,6 bílastæði á stöðugildi á vakt í hjúkrunarheimili og í þjónustumiðstöð og 0,75 stæði á hverja þjónustuíbúð.
Heildar bílastæðafjöldi á lóð B1 og B2 er 70 stæði.
Hrafnista mun móta samgöngustefnu fyrir starfsmenn

Þjónustumiðstöð	Fjöldi starsmanna á vakt	
Kl. 08.00-16.00	20 starfsmenn x 0,6 st	12 stæði
Kl. 16.00-23.30	5 starfsmenn x 0,6 st	3 stæði
Kl. 23.23-08.00	0 starfsmenn	0 stæði
Hjúkrunarheimili		
Kl. 08.00-16.00	37 starfsmenn x 0,6 st	23 stæði
Kl. 16.00-23.30	30 starfsmenn x 0,6 st	18 stæði
Kl. 23.23-08.00	10 starfsmenn x 0,6 st	6 stæði
Þjónustu-/öryggisíbúðir		
10 íbúðir	0,75 stæði á íbúð	8 stæði
Gestastæði fyrir B1 og B2		
Kl. 08.00-16.00	70 stæði -12-23-8 =	27 gestastæði
Kl. 16.00-23.30	70 stæði - 3-18 -8 =	41 gestastæði
Kl. 23.23-08.00	70 stæði - 0-6-8 =	56 gestastæði



YFIRLITSMYND, ÚR AÐALSKIPULAGI

STAÐSETNING REITS 1.79-

SKÝRINGAR:

- DEILISKIPULAGSBREYTINGAR AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR 1. HÆÐ
- BYGGINGARREITUR KJALLARA
- BYGGINGARREITUR 2.-3. HÆÐ
- BYGGINGARLÍNA BUNDIN 50%
- UNDIRGÖNG / YFIRBYGGING
- LÓÐARMÖRK
- LÓÐARMÖRK FELLD ÚR GILDI
- GRÆN SVÆÐI / ÚTIVISTARSVÆÐI
- KVÖÐ UM AÐ TRÉ FÁI AÐ STANDA
- NÚVERANDI SKJÓLBELTI
- TRÉ - LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
- GATA
- GANGSTÉTT
- E7 LÓÐARNÚMER
- 1K HÆÐIR / KJALLARI
- 5P FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- 5P FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
- 2 FJÖLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / Í HÚSI
- 2 VIÐMIÐUNARFJÖLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / Í HÚSI
- 5 EININGAFJÖLDI Í HJÚKRUNARHEIMILI / SAMBÝLI
- gk: GÓLFKÓTI
- 00 HÚSNÚMER NÚVERANDI HÚSA
- INNKEYRSLA Í BÍLASTÆÐISHÚS / KJALLARA
- HRAÐAHINDRUN / GANGBRAUT
- 30 30 KM HRAÐATAKMÖRKUN
- BÍLASTÆÐI FATLAÐRA - LEIÐB. STAÐSETNING

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhv. og skipulagsráði þann 20.3 2013 og í Borgarráði þann 21.3 2013

Tillagan var auglýst frá 17.12 2012 með athugasemdafresti t 1.2 2013

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðin

þann ______ 20_.

Bjarni Aðalman [signature]

Sléttuvegur - Hrafnista
Breyting á deiliskipulagi neðan Sléttuvegar

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR TILLAGA
GREINARGERÐ

dags.	mál	breyting	teikn.
10.11.2012	1:1000		00

KT : 440703-2590

THG ARKITEKTAR
FAXAFEN 9 - 105 REYKJAVÍK - SÍMI: 545 1600
FAX: 545 1616 THG@THG.IS WWW.THG.IS