

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA SLÉTTUVEGAR 25-27 OG SKÓGARVEGAR 4-10



Byggingarreitur
2. hæðar
Hámark 20% nýting



Sérafnotaréttur fyrir íbúðir á jarðhæð
Byggingarreitur
Hámark 20% nýting

GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 21.MARS 2013 1:1000

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI 1:1000

GILDANDI SKILMÁLATAFLA fyrir lóð B

Húsa	Lóð m ²	Hæðir	Bygging m ²	Íbúðir	Stæði ojarðar	Stæði geymslu ojarðar	Nhltf. samtals
B1		2-3 (+k)	5.000	8**	45**	-**	
B2		4 + k	6.800	(104)**	25**	-**	
B3		4 + k	2.800	28	14	14	
B4		4 + k	2.800	28	14	14	
B5		4 + k	2.400	24	11	12	
B6		4 + k	2.000	20	11	10	
B7		1	1.000	-	-	-	
B1-B7 samtals	22.161		22.800	108**	120**	50**	1,03 1,50

** Stjórnumerkt sýnir breytingar, annað óbreytt

GILDANDI SKIPULAGSSKILMÁLAR

LÓÐ B
Lóðin er ætluð Hrafnistu undir íbúðir aldraðra, þjónustumstöð, hjúkunarheimili / öryggisíbúðir og tengingang. Heimilt er að byggja eftirlitdar byggingar.
B1: Þjónustumstöð og þjónusta/öryggisíbúðir á allt að 3 hæðum auk kjallara.
B2: Hjúkunarheimili á allt að 4 hæðum auk kjallara með allt að 104 hjúkrunarýmum.
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: Tengingang á 1 hæð milli bygginga + kjallara
Hámarks byggingarmagn er tilgreint í töflu en byggingarmagn kjallara er undanskilið. Vegghæðir str. Húshæðir og þök, sjá einnig skýringarmynd. Heimilt er að 1/5 hluti byggingarrets efstu hæðar bygginga B2-B6 sé hærr en 4 m og allt að 5 m há.

Í bilakjöllum bygginga B3-B6 skal vera sem svarar a.m.k. hálfu bílastæði á hverja íbúð. Ofanjarðar er heimilt að gera hálf gæstastæði á hverja íbúð við hvert húsi.

Heimilt er að byggja tengingbyggingu, B7 á einni hæð með kjallara, þannig að innangengt sé á milli allra bygginga. Ekki er gefinn upp gölfköt fyrir bygginguna þar eð reiknað er með því að hún lagi sig eftir landinu og kotinn sé breytilegur.

B1-Leyfelig hæð byggingarinnar miðast við 2 hæðir, þ.e. 8 m upp frá uppgengnum götukóta. Þ.e. byggingarreitur er djúpur og landhalla mikið eru 3 hæðir heimilaðar sunnanntil svo frems sem ekki sé farið yfir hámarkskóta. Heimilt er að gera allt að 3,5 m breiðan tengingang neðanjarðar eða á 2. hæð þannig að haugt sé að ganga og keyra undir hann, yfir í byggingu A1. Einnig er heimilt að gera tengingang neðanjarðar yfir í byggingu SEM-samtakanna að Sléttuvegi 3. Leyflegt er að hækka nýtinganúmerið sem því nemur.

BÍLASTÆÐI

Byggingarstær	Bílastæðabírf	Eining	Bílastæði alla	Stæði o-jarðar	Stæði í geymslu
B1	19.840 m ²	1.800 m ²	80	38	33
B2	6.800 m ²	8.870 m ²	80	80	33
B3	2.800 m ²	4.500 m ²	40	14	10
B4	2.800 m ²	4.500 m ²	40	14	10
B5	2.400 m ²	3.380 m ²	32	14	8
B6	2.000 m ²	190 m ²	-	-	-
B7	1.000 m ²	-	-	-	-
B1 - B7 samtals	17.845	22.755	2140	120	128 til 141 þ/ 89 hj.rymi

Byggingarstær	Bílastæðabírf	Eining	Bílastæði alla	Stæði o-jarðar	Stæði í geymslu
X1	19.840 m ²	32	32	-	32
X2	19.840 m ²	32	32	-	32
X1 - X2 samtals		64	64	-	64

GREINARGERÐ

Í gildi er deiliskipulag við Sléttuveg samþykkt í Borgarráði 12.07.2007 með síðari breytingum.

Deiliskipulagsreiturinn er hluti af stærri deiliskipulagsreit sem nefnist "Deiliskipulag neðan Sléttuveg" og er þar skilgreindur sem lóð B.

STAÐSETNING STÆRD OG AFMÖRKUN

Deiliskipulagsbreytingin afmarkast af Sléttuvegi að norðan, Skógarvegi að austan og sunnanverðu og Kinglumýrarbraut að vestan. Staðgreinir 1.793.101, Landnr. 213549.

DEILISKIPULAGSBREYTING

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að lagla byggingarreiti og hæðir bygginga að breyttum forsendum í byggingu hjúkrunarýma og þjónustumistöðvar Hrafnistu. Fjölum íbúða svæðisins eru í samræmi við áherslu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

Helstu breytingar eru eftirfarandi:

- Lóð er skipt upp í tvær lóðir. Nýrri hluti lóðarinnar verður áfram ætlaður undir þjónustumstöð, hjúkunarheimili og íbúðir fyrir aldraða. Stærð lóðarlutans verður 17.545 m². Syðsti hluti lóðarinnar verður ætlaður íbúðum í tveimur fjölbýlishúsum á almennum markaði. Sá hluti lóðarinnar verður 4.215 m².
- Lóðarnúmerum er breytt.
- Íbúðum á reitnum fjölga úr 108 íbúðum í 190-205 íbúðir eða um 82-97 íbúðir.
- Hjúkrunarýmum fækka tilfella eða úr 104 í 99 hjúkrunarýmum.
- Bílastæðum fjölga samhliða fjölgum íbúða.
- Þjónustumstöð minnkar frá samþykktu deiliskipulagi.
- Gölfköt eru lækkaðir vegna mikillar djúptar niður á fast.
- Byggingarreitur B1 og B2 er færður sunnar á lóð vegna helgunarsvæðis lagna sem liggja norðan bygginga.

BÍLASTÆÐI

Samkvæmt bíla- og hjólastæðisflögu í Aðalskipulagi Reykjavíkur þá er Sléttuvegur og Skógarvegur á svæði 2 og þar er gert ráð fyrir að það sé 1 bílastæði á hverja 120m² íbúðarsvæðis og 1 bílastæði að hámarki á hverja 50m² atvinnusvæðis.

Miðað við bílastæðabörf Hrafnistu í Reykjavík, Kópavogi og Hafnarfirði þar sem eru hjúkunarheimili, þjónustumstöð og þjónustuibúðir þá er þörfin að meðaltali um 0,4 bílastæði á hverja hjúkrunar- og íbúðareiningu. Miðað verður við 0,6 stæði á hverja íbúð fyrir íbúðir aldraða á lóð Hrafnistu. Á syðri lóð fyrir almennar íbúðir verður bílastæðakrafa 1 bílastæði á hverja íbúð.

33 bílastæði í kjallara í Skógarvegi 4 tilheyra Sléttuvegi 27

HLJÓVIST

Mannvit hefur unnið greinargerð um hljóðvist á svæðinu og fylgir hún með skipulagi þessu sem tilhefnir. Þar kemur fram að hljóðsig reiknað við 55 dB(A) mörkun reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og að beita þurfi undanþágum sem gefið er í 5. grein reglugerðar um hávaða sem heimilad farið sé eftir ákvæðum staðals IST 45 í stað þeirra marka sem skilgreind eru í reglugerðinni sjálfri. Samkvæmt því er heimilt að hljóðsig fari yfir 55 dB(A) mörk við íbúðir svo frems sem trygg sé að hljóðsig frá bílaumferð sé innan við 50 dB(A) á útsvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar. Þarf að huga að því við hönnun og innra skipulag húsnæðis að þessu sé náð fram. Þá þarf einnig í öllum tilvikum að tryggja að hljóðsig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A) í samræmi við kröfur staðalsins. Í þeim rýmum þar sem hljóðsig utan við glugga reiknað yfir mörkun þarf einn fremur að tryggja loftun um hljóðeyðar loftrásir. Fyrir hjúkunarheimili gildir einnig að á útsvæðum og utan við glugga legu- eða dvalarstofa skuli hljóðsig almennt ekki vera hærra en 55 dB(A) en það sé þó heimilt ef trygg er aðfærsla tilfyllis hljóðglerur. Þarf að huga að því við hönnun og innra skipulag húsnæðis að þetta sé uppfyllt. Fyrir önnur rými í hjúkunarheimili er ekki gerð sérstök krafa um hljóðsig utan við glugga. Fyrir legu- og dvalarstofur er einnig gerð krafa um að hljóðsig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A). Í öðrum rýmum á hjúkrunar- eða dvalarheimilum og þjónustumstöð er gerð svipuð eða vægari krafa um hljóðsig innanhúss.

Þar sem hljóðsig er yfir mörkun skal, við hönnun húsnæðis, vera trygg að ofangreindum kröfum sé mælt með sérteknum byggingarteknilegum lausnum.

ÞAKGERÐ

Þök húsa eru með lágmarksþakhalta, svokölluð flöt þök. Á sumum þeirra verður möguleiki á að hafa þakvalir. Heimildir til þakvala eru skilgreindar á uppdætti.

SORP

Sorpgæmslur skulu vera innan byggingareita eða í djúppámum á tyrirram skilgreindum byggingareitum á uppdætti. Alls staðar skal gera ráð fyrir flokkum sorps.

SÉRSKILMÁLAR BYGGINGAREITA

HJÚKUNARHEIMILI SLÉTTUVEGI 25 LÓÐ B2

Í hjúkunarheimilinu verður hjúkrunarýmum fækkað um 5 eða úr 104 í 99 rými. Til norðurs eru 3-4 hæðir og fylgir húsið landhalla við Sléttuveg þannig að húsið fer úr þremur hæðum og hækkað um eina hæð í vesturátt. Gert er ráð fyrir að þjónustueiningar sem eru annars vegar í hjúkunarheimilinu og þjónustumstöðinni hins vegar verði að einhverju leyti samnyttar. Gölfköt aðalþæðar verður lækkaður úr 26,0m í 25,5 m. Gert er ráð fyrir að almennt séu 50 manna á dagvakt og gert ráð fyrir 1 stæði á starfsmann. Hrafnista skal koma upp samþingstufu til að hvetja starfstök til að nýta almenningssamgöngu og hjólaíðaröngungu á leið til vinnu. Þau stæði sem eftir standa nýstast fyrir gesti.

ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ SLÉTTUVEGI 25A LÓÐ B1

Fyrirkomulagi á byggingarheimili þannig að í stað þess að þjónustumistöðin verði austast á reitnum auk 8 íbúða fyrir aldraða þá verður hún færð vester og verður á milli hjúkunarheimils og íbúða fyrir aldraða og fær númerið 25A. Þar sem þjónustumistöðin var, verða áfram íbúðir fyrir aldraða og þeim fjölga um 46 og verða þá alls 54 í þessu húsi.

Aðalinnigangur þjónustumistöðvarinnar er frá Sléttuvegi og er hún á einni hæð. Að sunnan verður hún tvær hæðir vegna mikils hæðarmisrunar í landi á þessum stað. Gert er ráð fyrir að þjónustumistöðin tengjast bæði íbúðarlutanum og hjúkunarheimilinu og gangi að hluta til inn þar.

Bundin byggingarlina er feld niður.

ÍBÚÐIR FYRIR ALDRADA SLÉTTUVEGI 27 LÓÐ B1

Íbúðum fyrir aldraða að Sléttuvegi 27 verður fjölgað úr 8 í 54 eða um 46 íbúðir og tveimur hæðum verður bætt við þannig að í stað tveggja hæða er snúa að Sléttuvegi verða 4 hæðir þ.e. til norðurs, hámarks hæð byggingar frá Sléttuvegi hækka því úr 8 metrum í 13 metra. Byggingin trappast niður á móti suðri þannig að hún fylgi landhalla og verður því 1 hæð og kjallari sunnan megin. Gölfköt gúlhæðar hækka úr 26,0 m í 26,1 m. Byggingarreitur fyrir útbýggingar á 2. hæð og ofar verður óbreytt frá áður samþykktum deiliskipulagsbreytingu. Bundin byggingarlina verður feld niður.

ÍBÚÐIR FYRIR ALDRADA SKÓGARVEGI 4 LÓÐ B3

Íbúðum fyrir aldraða verður fjölgað úr 28 í 40 eða um 12 íbúðir. Gölfköt verður lækkaður úr 21,5m í 19,5m. Bílastæðum í bilakjallara verður fækkað úr 14 í 10 eða um 4 stæði. Bílastæði ofanjarðar verða óbreytt eða 14 stæði. Hæð húss verður óbreytt eða 4 hæðir og kjallari. Byggingareit bilakjallara verður jafnframt breytt til samræmis við tilfærslu á íbúðum fyrir aldraða. Gert er ráð fyrir að bilakjallara að Skógarvegi 4 og 10 verði samtengdir.

ÍBÚÐIR FYRIR ALDRADA SKÓGARVEGI 10 LÓÐ B4

Byggingareitum verður breytt og stöllum húsnæðis í grunnmynd verður minni en í samþykktu deiliskipulagi. Íbúðum verður fjölgað úr 28 í 32 eða um 4 íbúðir. Gert er ráð fyrir tengingang frá Skógarvegi 4 og 10 að þjónustumstöð. Gölfköt verður lækkaður úr 21,5m í 18,0m. Bílastæðum í bilakjallara verður fækkað úr 14 í 6 eða um 8 stæði.

TENGINGANGUR B5

Byggingareit fyrir tengingang verður breytt og hann styttr. Heiti hans er einnig breytt úr B7 í B5.

Hann tengir saman þjónustumstöð og þjónustuibúðir að Skógarvegi 4 og 10. Hámarksbyggingarmagn er tilgreint í skilmátoflu. Þjónustumstöðvar. Mikilvægt er að hafa möguleika á að opna hann út í garð. Vörðandi vegghæðir og þök, sjá skýringarmynd.

SÉRSKILMÁLAR ALMENNRA ÍBÚÐA

Forðast skal einseltar íbúðagerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða. Engin ein íbúðagerð verði umfram 35% íbúða á lóðinni og samantalgar fjöldi elns er í reglugerðinni sjálfri. Samkvæmt því er heimilt að hljóðsig fari yfir 55 dB(A) mörk við íbúðir svo frems sem trygg sé að hljóðsig frá bílaumferð sé innan við 50 dB(A) á útsvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar. Þarf að huga að því við hönnun og innra skipulag húsnæðis að þessu sé náð fram. Þá þarf einnig í öllum tilvikum að tryggja að hljóðsig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A) í samræmi við kröfur staðalsins. Í þeim rýmum þar sem hljóðsig utan við glugga reiknað yfir mörkun þarf einn fremur að tryggja loftun um hljóðeyðar loftrásir. Fyrir hjúkunarheimili gildir einnig að á útsvæðum og utan við glugga legu- eða dvalarstofa skuli hljóðsig almennt ekki vera hærra en 55 dB(A) en það sé þó heimilt ef trygg er aðfærsla tilfyllis hljóðglerur. Þarf að huga að því við hönnun og innra skipulag húsnæðis að þetta sé uppfyllt. Fyrir önnur rými í hjúkunarheimili er ekki gerð sérstök krafa um hljóðsig utan við glugga. Fyrir legu- og dvalarstofur er einnig gerð krafa um að hljóðsig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A). Í öðrum rýmum á hjúkrunar- eða dvalarheimilum og þjónustumstöð er gerð svipuð eða vægari krafa um hljóðsig innanhúss.

ALMENNAR ÍBÚÐIR SKÓGARVEGUR 8A OG 8B LÓÐ X2

Lóð B verður skipt upp og í stað þjónustuibúða er gert ráð fyrir almennum íbúðum á lóðinni og verður afmörkuð sér lóð fyrir þessi húsi. Byggingareitum verður breytt og stöllum húsnæðis í grunnmynd verður minni en í áður samþykktu deiliskipulagi. Húsið fær tvö númer Skógarvegur 8 A og 8B.

Lóðarheiti verður breytt úr B5 í X2. Íbúðum verður fjölgað úr 24 í 32 eða um 8 íbúðir.

Gölfköt verður lækkaður úr 19,5m í 16,0m. Í númerandi skipulagi eru sýnd 11 bílastæði ofan jarðar og verða þau feld niður í því skipulagi sem nú er til úmsóknar. Bílastæðum í bilakjallara verður fjölgað úr 12 í 32 eða um 20 stæði. Hæð húss verður óbreytt eða 4 hæðir og kjallari.

ALMENNAR ÍBÚÐIR SKÓGARVEGUR 6A OG 6B LÓÐ X1

Lóð B verður skipt upp og í stað þjónustuibúða er gert ráð fyrir almennum íbúðum á lóðinni og verður afmörkuð sér lóð fyrir þessi húsi. Byggingareitum verður breytt og stöllum húsnæðis í grunnmynd verður minni en í áður samþykktu deiliskipulagi. Húsið fær tvö númer, Skógarvegur 6 A og 6B.

Lóðarheiti verður breytt úr B5 í X1. Íbúðum verður fjölgað úr 20 í 32 eða um 12 íbúðir.

Gölfköt verður lækkaður úr 19,5m í 19,0m. Í númerandi skipulagi eru sýnd 11 bílastæði ofan jarðar og verða þau feld niður í því skipulagi sem nú er til úmsóknar. Bílastæðum í bilakjallara verður fjölgað úr 10 í 32 eða um 22 stæði. Hæð húss verður óbreytt eða 4 hæðir og kjallari.

ALMENNT

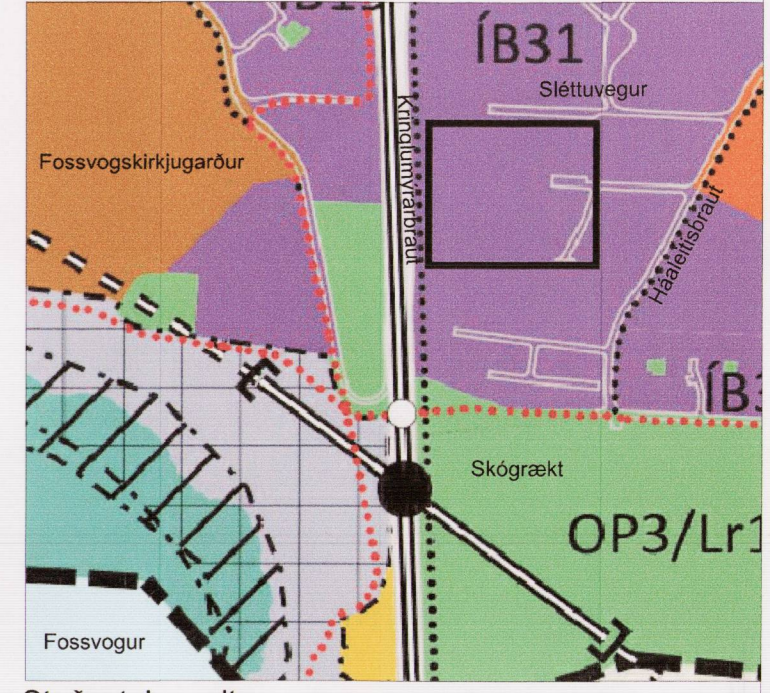
Hámarksbyggingarmagn er tilgreint í skilmátoflu. Vörðandi vegghæðir og þök, sjá bándandi hæðarkröfu á snæðingum.

Heimilt er að 1/5 hluti byggingarrets efstu hæðar bygginga B1-B6 sé hærr en 4 metrar og allt að 5 metra há.

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags sem samþykkt var í Borgarráði 12. júlí 2007.



Údráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Staðsetning reits

SKÝRINGAR:

- DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR 1. HÆÐ
- BYGGINGARREITUR KJALLARA
- BYGGINGARREITUR HÁMARK 20% NYTING
- BYGGINGARLINA BUNDIN 50%
- UNDRINGANG / YFIRBYGGING
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR FYRIR DJÚPPÁMA
- GRÆN SVÆÐI / ÚTIVISTARSVÆÐI
- KVÖÐ UM AÐ TRÉ FAI AÐ STANDA
- NÚVERANDI SKJÓLBELTI
- TRÉ - LEIBEINANDI STAÐSETNING
- GATA
- GANGSTETT
- LÓÐARNÚMER
- HÆÐIR / KJALLARI
- 5P FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- 5P FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BILGEYMSLU
- 2 FJÖLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / Í HÚSI
- 2 VÍÐMUNARFJÖLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / Í HÚSI
- 5 EYRINGARFJÖLDI Í HJÚKUNARHEIMILI / SAMBYLI
- GÖLFKÖTI
- 00 HÚSNUMER NÚVERANDI HÚSA
- INNKVEYSLA Í BÍLASTÆÐISHÚS / KJALLARA
- HRADAHINDRUN / GANGBRAUT
- 30 KM HRADATAKAMÖRKUN
- BÍLASTÆÐI FATLAÐRA - LEIBI. STAÐSETNING
- SÉRAFNOTARÉTTUR FYRIR ÍBÚÐIR Á JARÐHÆÐ
- LEIBEINANDI INNGANGUR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengió hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Umboð og skýringar þann 6. sept. 2017 og í Þorpgerðar þann 14. sept. 2017

Tillagan var auglýst frá 1. maí 2017 með athugasemdafrest til 20. maí 2017. Þann 1. maí 2017

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deldi Stjórnartíðinda þann 20.

03.09.2017 leiðréttingar að lokinni auglýsingu Útg. Dags. Skýring Br.ét

SLÉTTUVEGUR - HRAFNI STA TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA SLÉTTUVEGAR 25-27 OG SKÓGARVEGAR 4-10

Telknað af: OKF, SGH, SRG
Yfirfarið af: HG
Dagsetning: 24.04.2017
Mælikvarði: 1:500, 1:1000
Haldís Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Óskur K. Friðbjörnsson 280259-3229
Ragnar Auðunn Björglason 230160-4499
Samuel Guðmundsson 011083-4039