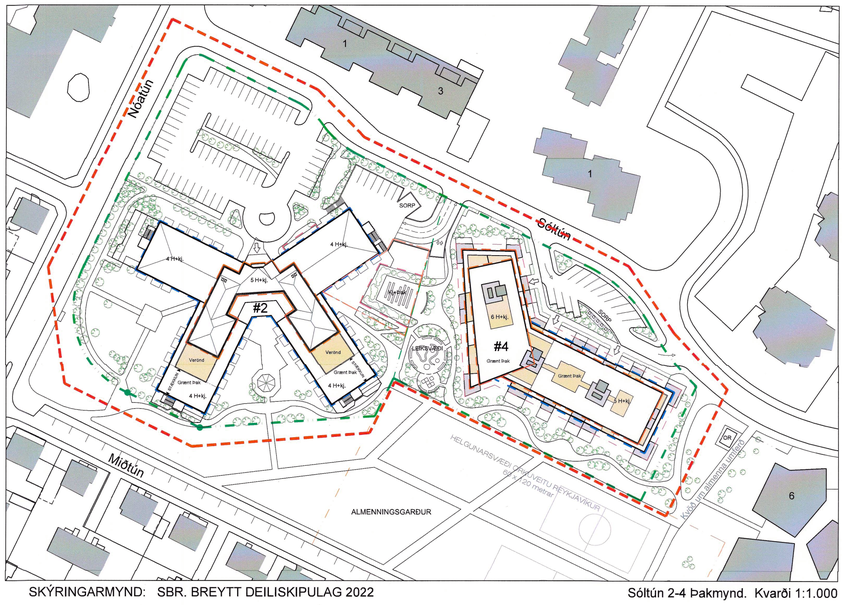
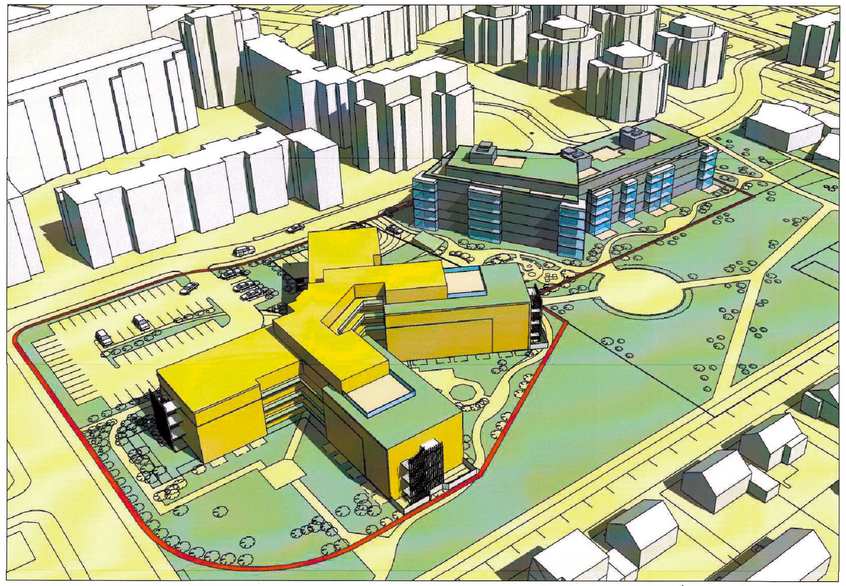
ÁRMANNSREITUR

STGR.R. 1.233.1 - Breyting á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 2-4 við SÓLTÚN



SKÝRINGARMYND: SBR. BREYTT DEILISKIPULAG 2022

Sóltún 2-4 Þakmynd. Kvarði 1:1.000



YFIRLITSMYND: SBR. BREYTT DEILISKIPULAG 2022

Breyting á deiliskipulagi Ármannsreits, við Sóltún 2-4.

1 : 10.000 Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 20030

Sýnd er staðsetning reitarins

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK SÓLTÚNS 2-4
- SKIPTING LÓÐAR EININGA
- LÓÐAMÖRK SÓLTÚNS 6
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR - Lenging álma Sóltúns 2
- BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Íbúðabyggingar - 4 hæðir
- BYGGINGARREITUR - B-rými
- BYGGINGARREITUR - Stöllun Hæða
- BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Þjónustukjallari - reyst þak
- BYGGINGARREITUR - Þjónustukjallari Sóltúns 2
- KVÖÐ UM HELGUNARSVÆÐI OR
- XX STÆRÐ LÓÐAR
- XX HÆÐIR BYGGINGA, KJALLARAR - leiðbeinandi
- AÐAL INNGANGAR - leiðbeinandi
- Inn- og Útkeyrlsa að bílakjallara
- SKÁBRAUT V. BÍLASTÆÐA UNDIR JÖRÐ

KVAÐIR

Kvöð er um heimild OR til orkuóflunar 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.

GREINAGERÐ OG SKILMÁLAR: frh.

03.06.01 Umferðarmál:
Bíla- og hjólastæði eru ákvörðuð miðað við áðurnefndar reglur og samgöngumat vegna Sóltúns 4 og haldast óbreyttir vegna Sóltúns 2. Sóltún 2-4 er skilgreint á svæði 1: Miðkjarna Reykjavíkur. Tafla 1 í reglum um „Bíla- og hjólastæði í Reykjavík", tilgreinir bílastæða útreikninga fyrir íbúðarhúsið.

03.06.02 Aðkoma:
Ein innkeyrsla er að bílastæðum jarðhæðar Sóltúns 2, framan við inngang hússins. Ein innkeyrsla og önnur útkeyrsla er að og frá bílastæðum jarðhæðar Sóltúns 4. Sameiginlegur rampur liggur á milli húsanna, með aðkomu að bílakjöllurum, en einnig að aðkomu aðfanga hjúkrunarheimilisins. Aðkomurampur að kjallara er færður til vesturs frá núverandi staðsetningu.

03.06.03 Bílastæði alls á lóðinni:
Áætluð bílastæðaþörf á lóðinni nú, fyrir 156 hjúkrunarrými og 79 íbúðir, alls 253 rými/íbúðir, eru alls: 166 bílastæði. Heimiluð eru 90 yfirborðs bílastæði á lóðinni allri, sýnt fyrirkomulag er ekki bindandi, og allt að 76 bílastæði neðanjarðar í þeimur bílakjöllurum.

03.06.04 Sóltún 2 - Hjúkrunarheimili:
Núgildandi skilmálar vegna bílastæða vegna Sóltún 2 eru óbreyttir eða 0.72 bst/þr rými. Rýmin eru 156 og er bílastæða heimildin því 112 bílastæði. Gert er ráð fyrir 75 bílastæðum á yfirborði og restinni í bílakjallara.

03.06.05 Sóltún 4 - Fjölbýlishús:
Samkvæmt viðmiðum Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er reiknað með 0,25-0,75 bílastæðum pr. íbúð allt eftir íbúðagerðum. auk 0,1 gestabílastæði pr/búð. Skv. gr.04.02. um fjölda íbúða og íbúðagerðir. Unnið var samgöngumat þar sem metin var gunnþörf fyrir bílastæði og tækifæri til fækkunar þeirra. Þeir matspætttir sem skoðaðir voru eru nálægð við hágæða almenningssamgöngur, samnýting bílastæða, notkun deilibíla og samgöngusamningar. Niðurstaða þess var eftirfarandi:
Grunnþörf uppbyggingar Sóltúns 4 er 59 bílastæði. Nálægð við almenningssamgöngur er metin til 10% fækkunar/5 bílastæði þörf m.t.t. mats 54 bílastæði
Heimil bílastæði sem tilheyra Sóltúni 4, eru því 54 með gestabílsæðum og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða, ekki er heimilt að sérmerkja bílastæði. Gert er ráð fyrir 15 bílastæðum á yfirborði og restinni í bílakjallara. Gera skal grein fyrir bílastæðabókhaldi m.v. reglurnar í byggingarlýsingu.

03.06.06 Hjólastæði:
Skv. ofangreindum reglum skal reikna með 2 hjólastæði á íbúð í fjölbýlishúsi eða 158 m.v. 79 íbúðir. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða séu í læstu rými, en 10% nálægt inngöngum hússins við Sóltún 4. Í kjallara, tengdum bílakjallara Sóltúns #4 verði komið fyrir læstum rýmum fyrir hjólastæði.

03.06.07 Hleðsla:
Gera skal ráð fyrir hleðslu rafmagnsbíla í báðum kjöllurum. Skal koma fram á byggingarleyfisuppdráttum með hvaða fyrirkomulagi hleðslu rafmagnsbíla verður og skal það gert skv. byggingarreglugerð. Bílastæði fyrir rafmagnsbíla skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.

03.07 Hljóðvist:
Tryggja skal að hljóðvist verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður um. Hljóðvist þarf að uppfylla staðal ÍST 45:2016 Hljóðvist - flokkun íbúða- og atvinnuhúsnæðis.

03.08 Brunavarnir:
Um brunavarnir gilda ákvæði gildandi reglugerðar (112/2012).

03.09 Nýtingarhlutfall:
Lóðin er sameiginleg; 15.101m² og er skipt upp í tvo matshluta í eignaskiptayfirlýsingu, skv. deiliskipulagsuppdrætti . Nýtingarhlutfall er skilgreint sameiginlega í töflu 3.

04 DEILISKIPULAG - Breyttir Skilmálar:

04.01 Húshluti - SÓLTÚN 2:

- Byggingarmagn Sóltúns 2 getur alls orðið 11.360m² og eykst um 2.335m² vegna: lengingar tveggja deilda um fjögur rými á hvem hæð tveggja álma, alls 1.280m², stækkun þakhæðar um 510m², vegna nýrra þjónusturýma og stækkun kjallara um 545m² fyrir stoðrými hjúkrunarheimilisins, eldhús o.s.frv.
- Tvær syðri álmur hússins/hjúkrunarheimilisins, sem snúa að garðsvæði við Miðtún eru lengdar.
- Heimiluð er hækkun hússins í 5 hæðir að hluta fyrir tæknirými og þjónustuhús, megin hluti þess er 4 hæða.
- Heimilt er skv. gildandi deiliskipulagi um 110m² tæknirými á 5. hæð hússins. Bætt er við hana heimild fyrir allt að 510m² þjónustuhúsnæðis 5. hæðar og getur hún því orðið alls: 620m².
- Heimilar eru þakveranda sunnan við þjónustuhús suðurálmanna tveggja.
- Leyfilegur heildarfjöldi hjúkrunarrýma verður 156 í stað 120.
- Skyggni aðkomu og flóttastigar eru heimilaðir utan byggingareita.
- Gönguleiðir garðsvæðis breytast við þær álmur sem stækkaðar verða.
- Skilmálar eru að öðru leiti óbreyttir.

04.02 Húshluti - SÓLTÚN 4:

- Byggingarmagn Sóltúns 4 getur alls orðið 9.590 m² og er það sameiginlegt byggingarmagn A-rýma og tengibyggingar ofanjarðar. Byggingarmagn eykst samtals um 1.790m², var 7.800 m².
- Byggingarmagn A - B rýma ofanjarðar getur orðið 10.470m², alls m. kjallara 11.490m².
- Heimiluð er hækkun hússins í 6 hæðir að hluta, megin hluti þess er 5 hæða hár og austur endi þess 4 hæðir. Skal draga inn A-rými efstu hæðar hússins, því sem nemur um 3,2 metra á endum og 1,6 metra á langhliðum.
- *Leyfilegur heildarfjöldi íbúða er allt að 79 á sex hæðum hússins, með inndregnum endum, ætlað nýtanlegum inndregnum veröndum.*
- Heimilt er að nýta þakrými að hluta til útvistar á 'grænu' þaki.
- Skyggni aðkomu og skjólveggir veranda eru heimilaðir utan byggingareits.

Eftirfarandi blöndun íbúðargerða gildir um Íbúðarhús að Sóltúni #4:

1-2 herbergja íbúðir minni:	20 - 30%
2 herbergja íbúðir stærri:	20 - 30%
3 herbergja íbúðir minni:	15 - 25%
3 herbergja íbúðir stærri:	10 - 15%
4-5 herbergja íbúðir:	10 - 20%

Einnig eru eftirfarandi skilmálar ætlaðir til að tryggja blöndun íbúða:
Hlutfall 2 herbergja íbúða skal ekki vera meira en 50%
Hlutfall 3 herbergja íbúða skal ekki vera meira en 35%
Hlutfall 4-5 herbergja íbúða skal ekki vera minni en um 10%

Í byggingarlýsingu skal gera grein fyrir hlutföllum. Meðalstærð íbúðanna má ekki vera minni en 90m² miðað við birt flatarmál, gera skal grein fyrir þessu í byggingarlýsingu. Allar íbúðirnar verði útbúnar svölum. Heimilt verður að hafa svalir sem útdregnar veggsvalir, opnar og/eða með glerskálum.

04.03 BÍLAKJALLARAR:
Gert er ráð fyrir bílgeymslum undir bílastæðum á lóð húshluta nr. 2. Bílakjallari húshluta nr. 4 má ná að lóðamörkum að sunnanverðu. Aðkoma að bílageymslu húshluta nr. 4 verði sameiginlegur aðkomurampi húshluta nr.2. Byggingarreitur kjallara er ekki skilgreindur sérstaklega þar sem hann er heimill innan lóðarmarka. Sjá útreikninga um fjölda stæða í gr. 05.03 & 05.04. Stærðir áætlaðar, en ekki bindandi, sjá gr. 03.06.03. Bílastæði almennt.

04.04 ÞJÓNUSTUKJALLARI:
Skilgreindur er byggingarreitur fyrir þjónustukjallara. Heimilt er að hluti þaks þjónustukjallara Sóltúns 2, rísi frá 0,0m í austur, allt að 2,3 metra yfir annars einhalla þaki hans, sem yrði jarðmótað og nýtt sem hluti af útvistarsvæði.

05 SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ:

05.01 Útlit og yfirbragð lóðar:
Skipulagið gerir ráð fyrir að lóðarhafar; Sóltúns 2 og 4, vinni sameiginlega að frágangi lóðar sem raskað er, og skulu lóðarhafar sammælast um frágang í og við lóðamörk þeirra, sem og að *aðliggjandi lóðum. Gert er ráð fyrir að lóðirnar nýtist sameiginlega, að því leyti er snýr að lóð milli byggingana og utan sérafnotaréttar jarðhæða, sem skilgreind skulu í eignaskiptayfirlýsingu.* Skv. Deiliskipulagi skull lóðarhluti Sóltúns 2 verða um 9.880m², eða 65% lóðar og Sóltúns 4 5.220m², eða 35% lóðar. Stefnt er að því að nýta sameiginlegt miðsvæði lóðar fyrir leik- og útivistarsvæði. Nýta skal affallsvatn til snjóbræðslu á helstu gönguleiðum lóða. Lampar gönguleiða skulu hafa samræmt yfirbragð og skal við val á lömpum skal horft til orkunýtni og ljósmengunar. Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn sérstökum uppdrætti landslagsarkitekts vegna meðhöndlun/útfærslu lóðar. Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara, sem eru undir gróðursvæði verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti. Garðsvæði ofan bílgeymslna skal að mestu lagt gróðurþekju með að lágmarki 0,3 m þykku jarðvegslagi.

05.02 Sorphirða:
Hjúkrunarheimilið við Sóltún 2 notast við sorpgáma og gengið er út frá því að svo verði áfram. Aðkoma til losunar er um ramp að kjallara byggingarinnar. Gengið er út frá því að í fjölbýlishúsinu verði notast við djúpgáma, sem staðsettir verði miðsvæðis framan við hús og aðgengilegt öllum stigagöngum. Staðsetning og frekari útfærslur skuli fylgja byggingarleyfisuppdráttum. Hafa skal samráð við deild umhverfisgæða varðandi útfærslu sorphirðu og djúpgáma.

06 UMHVERFISÁHRIF:

Við upphaflega tillögugerð og formun bygginga var horft til þess að byggingunum yrði fyrirkomið með þeim hætti að sem minnst umhverfisáhrif yrðu af þeim fyrir aðlæga byggð. Við tillögugerðina nú er unnið áfram að þessu markmiði og er fimmta og sjötta hæð húshluta nr. 4 inndregin. Byggingarnar skapi lítil og áður var ætlað, vísst annríymi við götuna og því nokkra fjarlægð frá húsum andspænis hennar. Aðkoma að nýbyggingunni er einnig innar á lóðinni og skapar þannig möguleika á forrými/-sémotagarði fyrir íbúðarhúsið.

06.01 Bílastæði á lóð:
Bílastæðum á yfirborði fækkar og aukin bílastæðaþörf er leyst neðanjarðar, við þetta verður til tækifæri til að fegra umhverfið að götu með gróðri.

06.02 Garð- / Leiksvæði:
Garðsvæði er stækkað á sunnanverðri lóðinni og leiksvæði komið fyrir á milli bygginga hennar. Aðkoma að leiksvæði er um lóðina miðja. Garðurinn er tengdur opnum afmörkuðum reit Orkuveitu Reykjavíkur, til suðurs. Hluti af hinu grænna garðsvæði verður þakform þaks á þjónustukjallara.

06.03 Umferðaráhrif, samgöngur og aðkoma:
Við breytinguna má gera ráð fyrir aukningu umferðar á svæðinu, m.t.t. aukins íbúðafjölda, en þar sem að hluta er um að ræða hjúkrunarrými, dreifist umferðin varðandi þann hluta meira yfir daginn. Með breytingu þessari aukast fermetrar húsnæðis, en fjöldi íbúðar-/hjúkrunarrýma einungis lítið. Um bílastæðakröfur vísast til gr. 04.04.
Akstursaðkoma að reitnum er góð. Aðkomur eru frá Sóltúni að norðanverðu. Í dag er góð tenging við almenningssamgöngur á svæðinu og er komutíðni vagna há. Strætóleiðir stoppa stutt frá Sóltúni við Borgartún norðan megin og við Laugaveg sunnan megin. Sóltún er í mikilli nálægð við samgönguás fyrirhugaðrar Borgarlínu, í nálægð við miðborgina, stór atvinnusvæði og getur uppbygging á reitnum dregið úr notkun einkabíla og stutt við notkun almenningssamgangna, sem og virkra ferðamáta, þ.e. göngu og hjólreiða.

06.04 Uppbygging:
Með uppbyggingu á lóðunum klárast uppbygging áður tilgreinds „Ármannsreitar" og verða þá til nýjar íbúðir á þessum miðlæga stað í borginni, sem styður vel við stefnumörkun Reykjavíkurborgar, um góða nýtingu lands og innviða svo sem almenningssamgangna.

06.05 Skuggavarp:
Fimmta og sjötta hæð húshluta nr. 4 er inndregin, ætluðu til að minnka áhrif af hækkun hússins. Skuggavarps breyting við húshluta nr. 2, varpar að mestu breyttum skugga innan lóðar. Með breyttri lögun hússins, sem ætlað er að falla betur að götumynd Sóltúns, og staðsetningu á lóð, breytist skuggavarp Sóltúns 4 eilítið frá núgildandi deiliskipulagi.

SAMÞYKKTIR:

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

í umhverfis- og skipulagsráði þann 16 nóvember 2022 og

í borgarstjórn þann 6 desember 2022

Tillagan var auglýst frá 22 mars 2022 með athugasemdafresti

til 11 maí 2022

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__

Lagfært: 10.10. 2022
-Almenningsgarður og Sóltún nr. 6, boltasvæði og lóð lagfærð
-Athugasemdir Veitna tilgreindar í skilmálum 03.01

UPPDRÁTTUR 2 af 2

NEXUS STUDIO

002

Ívar Örn Guðmundsson arkit.faí 130865-3489
Hafnarstræti 20, 101 Rvk ivar@studionexus.is

AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGA ER HÁÐ SAMÞYKKI HÖFUNDAR

DAGS:	22.02. 2022
KVARÐI:	1/1.000
BREYTT:	10.10. 2022