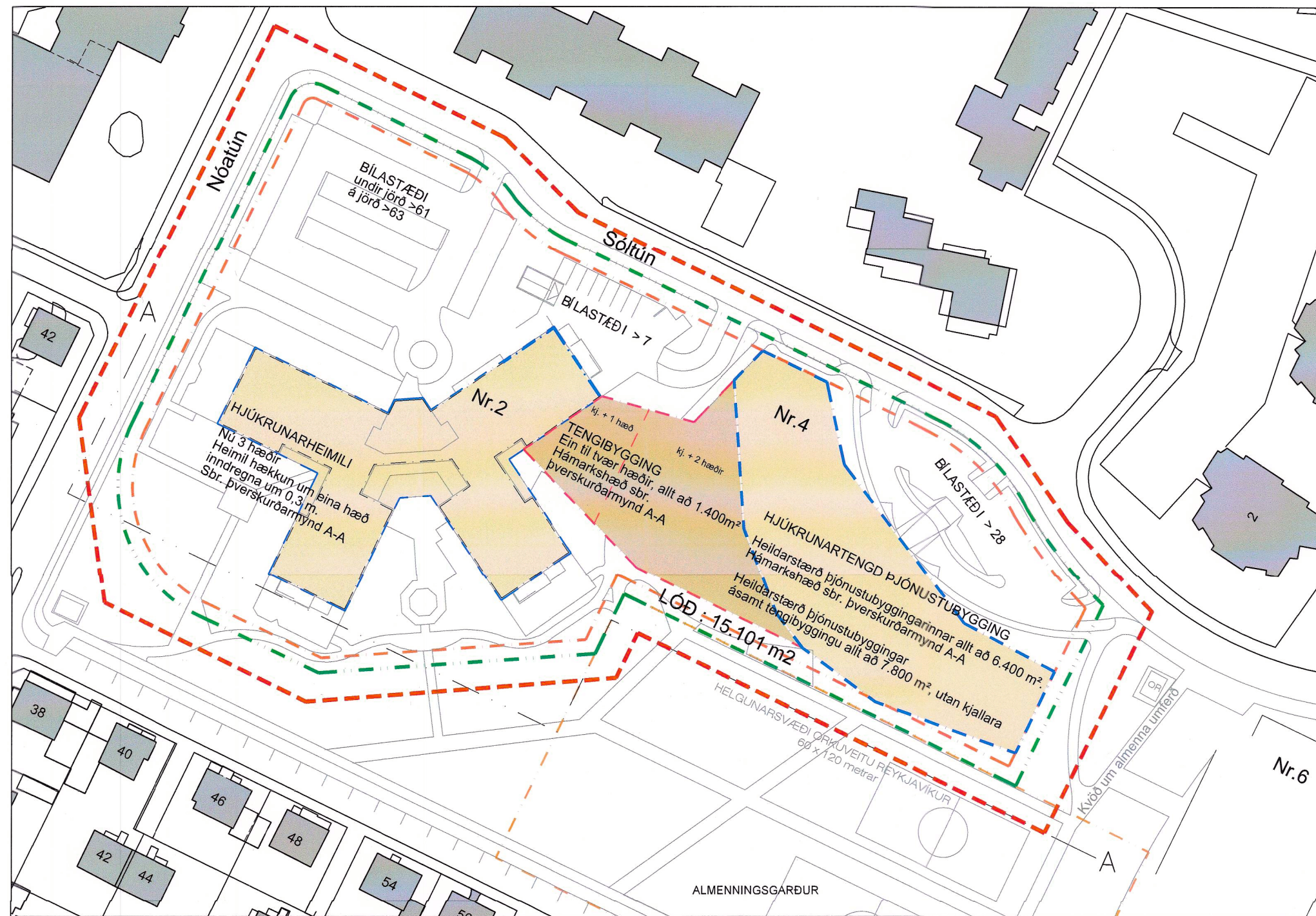


ÁRMANNSSREITUR

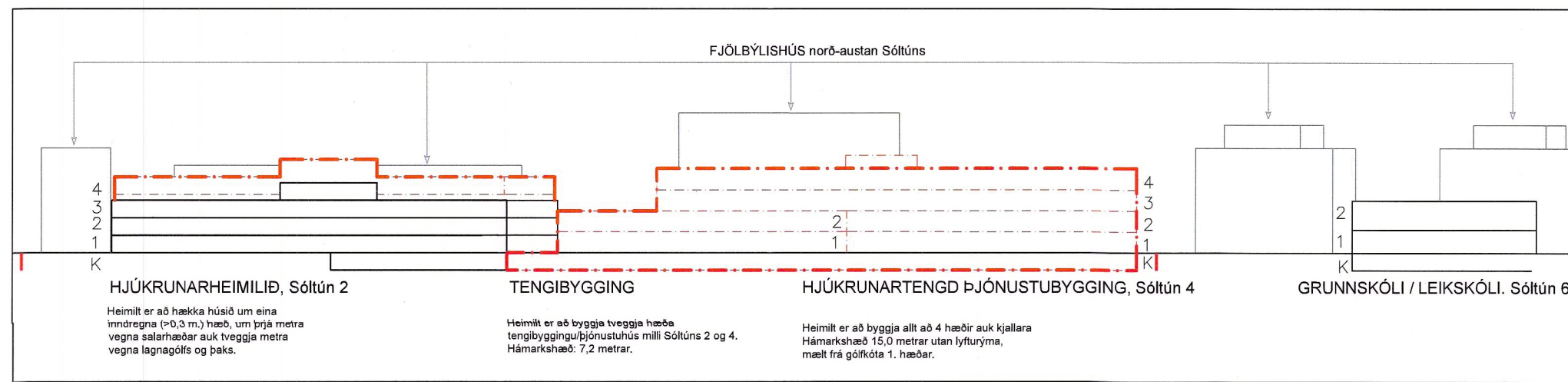
STGR.R. 1.233.1 - Breyting á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 2-4 við SÓLTÚN



1 : 10.000 Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030
Sýnd er staðsetning reitarsins



GILDANDI DEILISKIPULAG "Sóltún 2-4", samþykkt í borgarráði 16.02. 2012, ó.g. 25.07.2012 Kvarði 1:1.000



Þverskurðarmynd A-A. Hæðarformörkun bygginga. Kvarði 1:1.000

SKILMÁLATAFLA:	LÓÐ:	Fjöldi Hæða án kjallara	Hámarks Stærð ofanjarðar A-rými	Hámarks Stærð neðanjarðar án Billa- & Hjólag.	Samtals ofanjarðar A + B - Rými	Samtals með kjallara A + B - Rými	Fjöldi Hj.rymi/lb.	N.Hl. ofanjarðar A - Rými	N.Hl. ofanjarðar A + B - Rými	N.Hl. ALLS:	Fjöldi Bilastæða
SAMÞYKKT DEILISKIPULAG 2012	SÓLTÚN 2	4	8.400 m ²	625 m ²	9.025 m ²	9.025 m ²	120				
	TB/PH	2	1.400 m ²	1.075 m ²	2.475 m ²	2.475 m ²					54
	SÓLTÚN 4	4	6.400 m ²	1.400 m ²	7.800 m ²	7.800 m ²	103	1,073		1,278	161
				16.200 m²	3.100 m²	19.300 m²	223				

GREINAGERÐ OG SKILMÁLAR:

01 GILDANDI SKIPULAG:

Upphæft deiliskipulag svæðisins er deiliskipulag "Ármannsreitis við Sóltún" sem samþykkt var í borgarráði 30. maí 2000. Síðan hafa verið gerðar nokkrar breytingar á því, þann 9. júlí 2008 var samþykkt breyting í skipulagsráði, síðar kerfi til úrskurðarnefndar og því gerð breyting aftur árið 2012, sem er gildandi deiliskipulag samþykkt 16.02.2012 og er það grunnur að breytingu þessarar.

02 BREYTINGIN / TILLAGAN:

Tilfaga þessi að breytingu á deiliskipulagi er unnin á grundvelli gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og áður samþykktu deiliskipulagi.

02.01 Forsendur: Forsendur þessarar breytingar koma m.a. til vegna óska stjórnvalda um fleiri og rúmbetri hjúkrunarými á hjúkrunarheimilum landsins, sem og möguleikum til betri þjónustu við aldrada í milliþega íbúðaskosti. Einnig á þar við krafta um uppbyggingu og þéttingu byggðar í miðkjarna Reykjavíkur og fram kominnar þarf á íbúðarýrjum af mismunandi stærðum.

02.02 Markmið: Markmiðið með deiliskipulaginu er að nýta lóðina einn betur en núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir, til stækkunar hjúkrunarheimilis ásamt því að gera í Sóltúni 4 nýjar íbúðir á miðlægum staði í borginni. Þróun nýtingar í skipulagi hefur aukist frá því sem áður var og er með tilögum þessum gerð í samhengi þess sem þéttingaráhrskur byggðar hafa orðið á svæðum sem skilgreind eru miðkjarna Reykjavíkur og þessi reitur tilheyrir.

02.03 Breytingarlýsing: Breyting þessi nær til lóðanna Sóltúns 2-4. Breytingar varðandi húsluta nr. 2 er að tvær álur eru lendar til að bæta við hjúkrunarými, 5 hæðinni er bætt við að hluta og kjallarin er stækkaður. Breytingar varðandi húsluta nr. 4 eru þær að formi byggingareitis er breytt og notkun er breytt úr hjúkrunarheimili yfir í íbúðir, hæðar heimild er breytt úr 4 hæðum í 5 hæðum hús með 6. hæð að hluta. Byggingarmagn og sérskilmálar eru uppfærðir m.v. þetta.

02.04 Breyting á helstu stærðum:
 • byggingarmagn A-rýma ofanjarðar eykst um 3.600m², eða 22% umfram gildandi deiliskipulag
 • byggingarmagn A+B rýma ofanjarðar eykst um 4.480m² og verður 20.680m² eða 27% umfram gildandi deiliskipulag.
 • byggingarmagn alle eykst um 3.550m², eða 18% umfram gildandi deiliskipulag.
 • rýmingsstærðir A- og B-rýma ofanjarðar eykst því úr 1.073 í 1.382 og rýmingsstærðir heildar byggingarmagns alls úr 1.278 í 1.503, utan bíla- og hjólagerymsla.
 • gildandi bilastæðaskilmálar fyrir hjúkrunarheimilið að Sóltúni 2-4 heimsis alla 161 bilastæði, ætluð 223 rýrum íbúa og þjónustu við þá, 98 á lóð og 63 í kjallara. Sameiginleg hjúkrunar-íbúðarými verða nú heimiluð alls 235 og bilastæði þeirra alls 170. Heimiluð eru 90 yfirborðs bilastæði á lóðinni allri og allt að 80 í kj.

Í skilmálataflu stendur TB fyrir tengibyggingu og PH fyrir þjónustuhúsi.

02.05 Breyting á starfsemi:

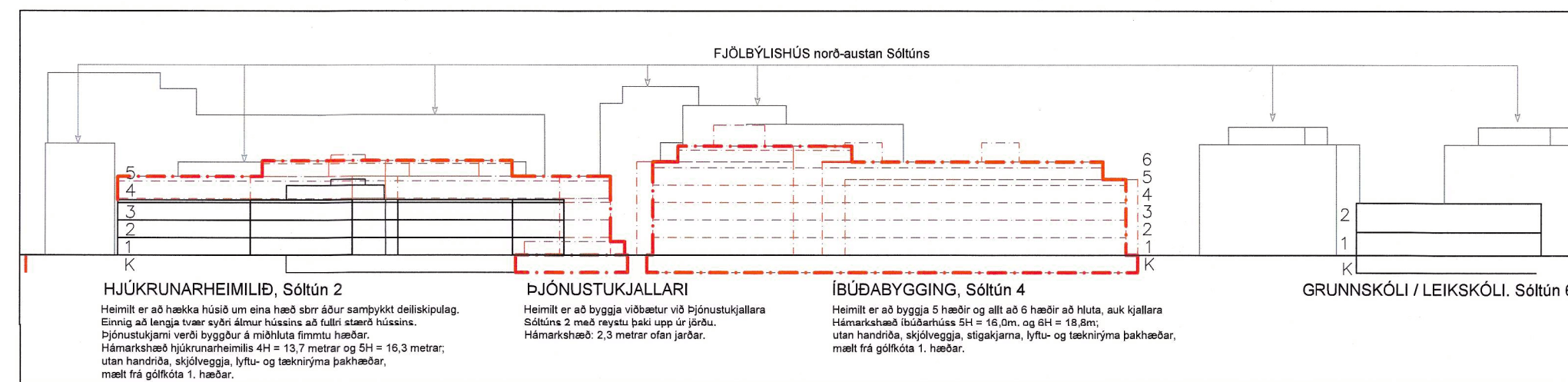
Áður samþykkt skipulag var fyrir hjúkrunarheimili við Sóltún 2 og hjúkrunartengdar íbúðir eða hjúkrunarheimili við Sóltún 4, auk þjónustubyggingu á milli bygginganna. Ríðnum verður nú skipt upp til tveggja nota, annarsvegar hjúkrunarheimili og þjónustuhúsi á lóðarluta Sóltúns 2 og hins vegar hefðbundnu fjölbýlishúsi á lóðarluta Sóltúns 4. Skipting lóðar í tvö matshluta komi fram í eignaskiptafrýðingunni.

02.06 Breyting á fjölda rýma hjúkrunarheimilis og íbúða:

Áður heimlaður fjöldi hjúkrunarými á lóðinni allri er breytt úr 223 í 156, en þar á mót er bætt við heimild fyrir allt að 79 íbúðum.



BREYTT DEILISKIPULAG 2022 Breyting á deiliskipulagi Ármannsreits, við Sóltún 2-4. Kvarði 1:1.000



Þverskurðarmynd A-A. Hæðarformörkun bygginga. Kvarði 1:1.000

SKILMÁLATAFLA:	LÓÐ:	Fjöldi Hæða án kjallara	Hámarks Stærð ofanjarðar A-rými	Hámarks Stærð neðanjarðar án Billa- & Hjólag.	Samtals ofanjarðar A + B - Rými	Samtals með kjallara A + B - Rými	Fjöldi Hj.rymi/lb.	N.Hl. ofanjarðar A - Rými	N.Hl. ofanjarðar A + B - Rými	N.Hl. ALLS:	Fjöldi Bilastæða
TILGAGA AÐ BREYTINGU 2022	SÓLTÚN 2	4-5	10.210 m ²	1.150 m ²	11.360 m ²	10.210 m ²	156				112
	SÓLTÚN 4	4-6	9.990 m ²	1.000 m ²	10.990 m ²	10.470 m ²	79	880 m ²		79	54
			19.800 m²	2.170 m²	20.680 m²	20.680 m²	235				166
								1,311	1,369	1,513	

02.07 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar:

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar "háfa Félagshúsbústaðir hf. kaupprétt á allt að 5% íbúðum í húsum á lóðinni á úmsömdu verði. Einnig skulu 20% íbúða í húsum á lóðinni vera leigubúðir, stúdentabúðir, leigubúðir Félagshúsbústaða hf. og/öðra búseturéttarbúðir. Húsnæði undir hjúkrunarheimili er þó undanþegið framangreindu á meðan sú nýting varir.

03 ALMENNIR SKILMÁLAR:

03.01 Hönnun mannvirkja: Húsagerðir skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda, samkomulag byggingaröðla og Reykjavíkurborgar segja um, ef við á.

Varðandi Vætur: Einungis er gert ráð fyrir einni tengingu fráveitu fyrir hverja lóð, þó svo að fleiri byggingarreitir bættist við lóðina. Ekki er heimilt að deila jarðvatni í fráveitakerfi til að dreina í kring um húsin. Uppbygging og rekstur regnvatnskerfa sem eru innan lóðarmarka eru á höndum lóðarhafa. Skilmálar eru um staðsetningu inntaksstaða og heimplagna, nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum.

Með aðaluppdráttum skal fylgja sérstakur löðuuppdráttur landeigarskrifts í 1:200. Þar skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingarreglugerð (11/2012).

03.02 Mæli- & Hæðarblöð: Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem lóðarstærð og hæðarsetningu.

03.03 Byggingarreitir og byggingarlinnur: Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsupprætti í grunnmynd og sneiðingu og skulu allar byggingar standa innan þeirra. Heimilt er að veggvalir nái út fyrir byggingarreitir allt að tveim metrum, þó innan þeirra marka sem sýnd eru á deiliskipulagsupprætti.

03.04 Helstu stærðir: Innan byggingareits er heimilt að byggja fjögurra hæða hjúkrunarheimili við Sóltún 2, fimm hæða að hluta með þjónustuhúsi á efstu hæð hússins og fimm hæða íbúðarhúsi við Sóltún 4, sex hæða að hluta. Samtals er heimilt að gera 156 hjúkrunar-þjónusturými fyrir aldrada á lóðinni í Sóltúni #2 og 79 hefðbundnar íbúðir í Sóltúni #4.

- Heimilt byggingarmagn A og B rýma hjúkrunarheimilis Sóltúns 2 ofanjarðar er allt að 10.210m²
- Heimilt byggingarmagn A-rýma íbúðabyggingar Sóltúns 4 ofanjarðar er allt að 9.990m² með B-rýnum veggskyla.
- Samanlagt byggingarmagn A og B rýma ofanjarðar er því 20.680m².
- Veggvalir eru heimilir opnar eða með glerlokun, skilgreindar sem B-rými.
- Hámark A+B rýma á reitnum verði með kjallara 22.850m².
- Veggvalir mega standa allt að 2 metrum út fyrir byggingarreit.
- Öfan samþykktu hæða deiliskipulags, er heimild fyrir tæknirými svo sem: lyftustokk og lofttæstistokkum, sem og stílagangi/útgangsrými að fyrrihúðuðu rýntanlegu þaki íbúðarhússins, ætluðu til útivistar, sem og löglegum handróum þeirra. Þessi rými eiga að vera að lágmarksstærð og hæð og teljast til byggingarmagns.

03.05 Íbúðir, gerðir og stærðir:

Í húsluta nr. 4 verði hlutfall íbúðarstærða breytt, en um verði að ræða litlar, meðalstærðar og stærri íbúðir. Allar íbúðir verði útbúnar svolum, þ.e. opnum eða veggvalir í báðum tilvikum, með heimild til að gera þær að glerlokun, að hluta eða alveg. Geymslu íbúðanna verði í kjallara. Meðaltalstærð íbúða skal vera að lágmarki 90m² að birtu flatarmáli (A-rými íbúðar + geymslu). Um Blöndun íbúðarstærða visast í kafla 04.02.

03.06 Umferðarmál - aðkoma og blástæði:

Bilastæða skilmálar, vegna Sóltún 4, er breytt til samræmis við nýjar reglur og útreikninga á fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, samþykktum í borgarráði 10.01.2019. Unnið var samþingunni mat af VSD ráðgjöf dags febrúar 2022. Bilastæðaskilmálar vegna Sóltúns 2/hjúkrunarheimilis haldast óbreyttir.

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 - Stóllun Hæða
- BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-þjónustukjallari - reyst þak
- BYGGINGARREITUR - Þjónustukjallari Sóltúns 2
- KVÖÐ UM HELGUNARSVÆÐI OR
- STÆRÐ LÓÐAR
- HÆÐIR BYGGINGA, KJALLARAR - leiðbeinandi
- ADAL INNGANGAR - leiðbeinandi
- Inn- og Útkeyfisa að bílakjallara
- SKÁBRAUT V. BILASTÆÐA UNDIR JÖRD

KVAÐIR

Kvöð er um heimild OR til orkuöfnunar með borun á tilgreindu svæði sem er í almenningsgarði og hluta lóða. Öheimilt er að reisa varanleg mannvirki á svæði kvaðarinnar.

Kvöð er um almenna umferð á lóðunum Sóltún 2 og 4 utan sématarrita 1. hæðar íbúða sem gerð verður grein fyrir á aðaluppdráttum bygginga.

Engar kvaðir eru á svæðinu um lagfir.

SAMÞYKKTIR:

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

í ráðgjöf 13. og 14. júní 2022 þann 16. júní 2022 og

í borgarstjórn þann 6. desember 2022

Tillagan var auglýst frá 23. mars 2022 með athugasemdafrestri

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 lagfært

-Athugasemdir Veitna tilgreindar í skilmálum 03.01

UPPDRATTUR 1 af 2



Ívar Órn Guðmundsson arkít.íaf 130865-3489 DÁGS: 22.02.2022
 Hafnarstræti 20, 101 Rvk ivar@studionexus.is KVARDI: 1/1.000
 AFNOT OG AFRITUN TEKINGA ER HÁÐ SAMÞYKKTU HÖFUNDAR BREYTT: 10.10.2022