

SJÓMANNASKÓLAREITUR



BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Kynning á íbúafundi á vegum Reykjavíkurborgar, 14. maí 2019

Sjómannaskólareitur // Aðalskipulag



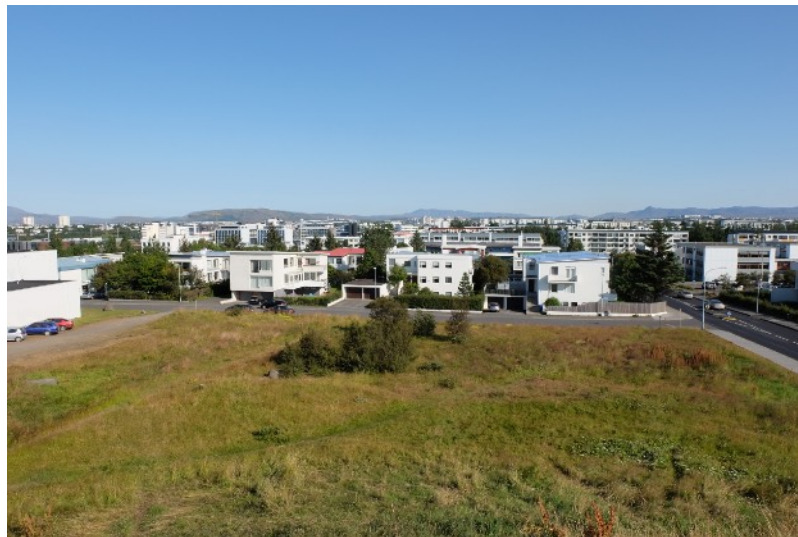
Sjómannaskólareitur // Saga, Rauðaránholt



Sjómannaskólareitur // Staður og umhverfi



Sjómannaskólareitur // Staður og umhverfi



Sjómannaskólareitur // Greining svæðis - NOTKUN



- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðamörk
- Íbúðarhúsnæði
- Menntun
Leikskóli, Tækniskólinn, Háskóli Íslands
- Menning
Háteigskirkja, Kirkja Óháða Samtöðvarins
- Sérstakt búsetuform
Námsmannalíbúðir, íbúðir fyrir eldri borgara
- Þjónusta
verslanir, skrifstofur
- Vatnstankur

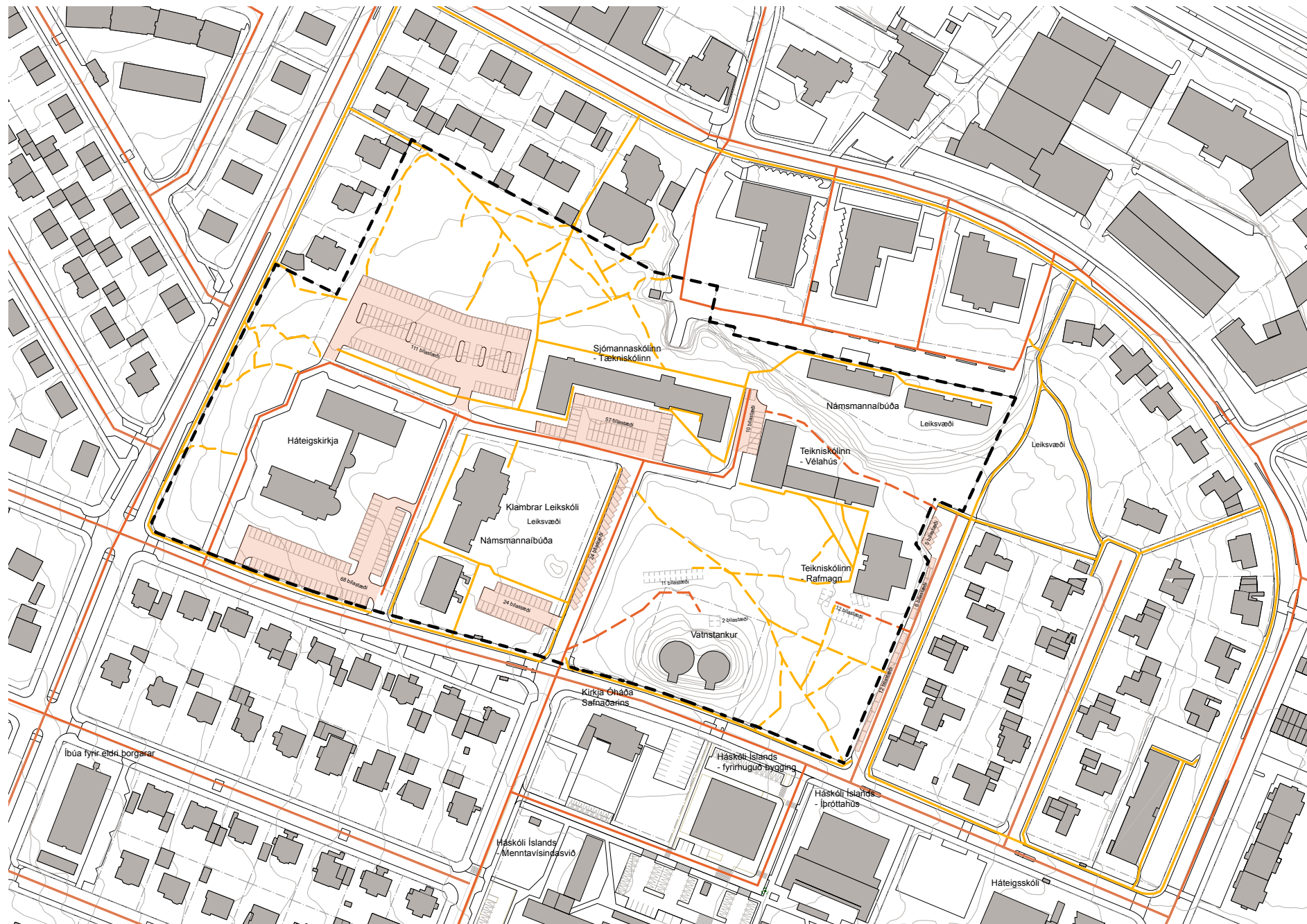
Sjómannaskólareitur // Greining svæðis - HÆÐIR BYGGINGA



Sjómannaskólareitur // Greining svæðis - GRÆN SVÆÐI



Sjómannaskólareitur // Greining svæðis - TENGINGAR



- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðamörk
- Gata
- - - Malarvegur
- Göngustigur
- - - Troðningur
- Núverandi byggingar
- Fyrir utan deiliskipulagssvæði
- Bílastæði

Markmið

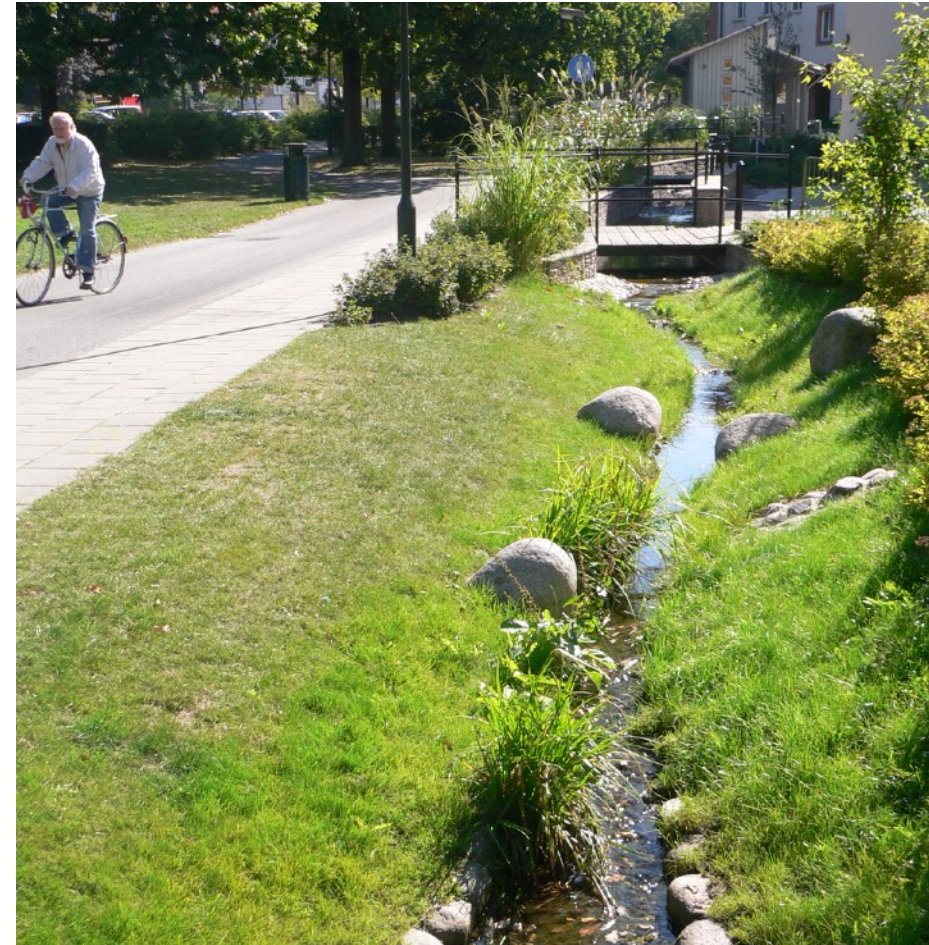
- Uppbygging skal vera á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er
- Taka tillit til aðliggjandi húsa bæði hvað varðar form og hlutföll og staðsetningu á lóð
- Taka tillit til og virða menningarminjar og friðlýstar byggingar
- Aukin gæði hins manngerða umhverfis þar sem götur og bílastæði verða fyrirferðaminni og göngu- og hjóllaleiðir bætтар
- Þétting byggðar í grónu hverfi, reiturinn fái heildstæðara yfirbragð
- Áherslur á vistvænni ferðavenjur með tilheyrandi bættri hljóðvist og loftgæðum

Umferðar- og bílastæðamál

- Forsendur til staðar fyrir breyttar ferðavenjur
 - Reiturinn vel tengdur leiðakerfi Strætó
 - Reitur eru vel staðsettur m.t.t. þjónustu, verslunar og atvinnu
 - Fjölbreytt verslun og þjónusta á svæðinu
 - Miðbærinn í göngufæri
 - Leikskóli innan reits, og Háteigsskóli í göngufæri.
- Gert er ráð fyrir að ný íbúðarbyggð geti samnýtt bílastæði með þeirri starfsemi sem er á reitnum í dag.
 - Lagt til að bílastæðastýring geri samnýtingu bílastæða mögulega
 - Ekki þörf að fjölga bílastæðum frá því sem er á svæðinu í dag.
 - Gert er ráð fyrir að íbúar hafi aðgang að deilibílum til að draga úr bílastæðaþörf.
- Aukning umferðar verður einkum á Háteigsvegi.

Ofanvatnslausnir

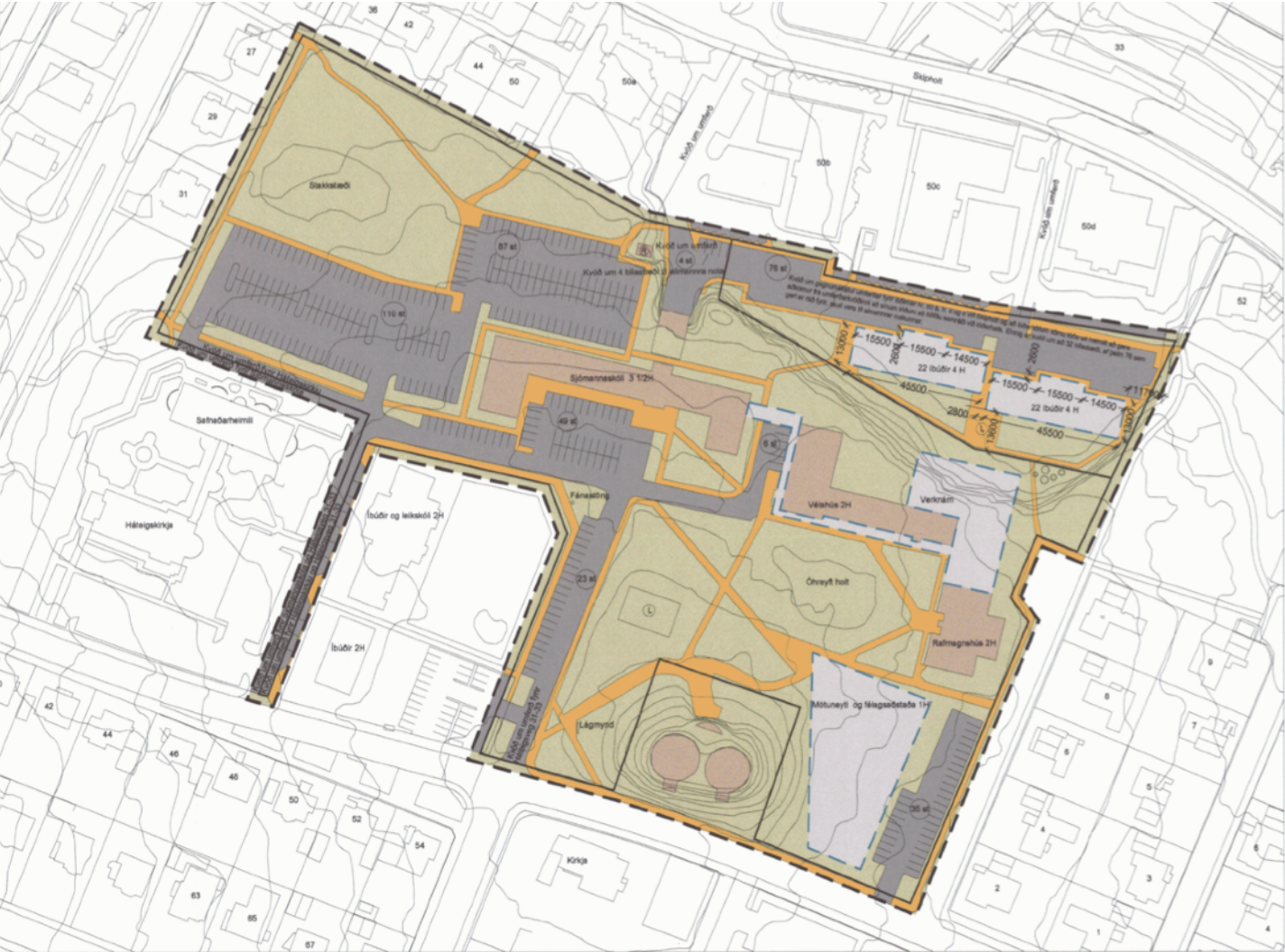
- Lagnir á svæðinu geta ekki tekið við mikið meira af regnvatni
- Regnvatnslausnir verða að taka mið af því
- Ofanvatnslausnir geta falið í sér regnbeð, gróðurþök, gegndræp bílastæði, o.fl.
- Umhverfissvænna og fallegra fyrir umhverfið



Helstu tölur

- Nýjar íbúðir eru 139, samtals 210 með núverandi íbúðum
- Svæðið er um 66.310 m²
- Leyfilegt byggingarmagn (án hjóla- og sorpskýla) verður samtals 29.499 m²
- Nýtingarhlutfall 0,44

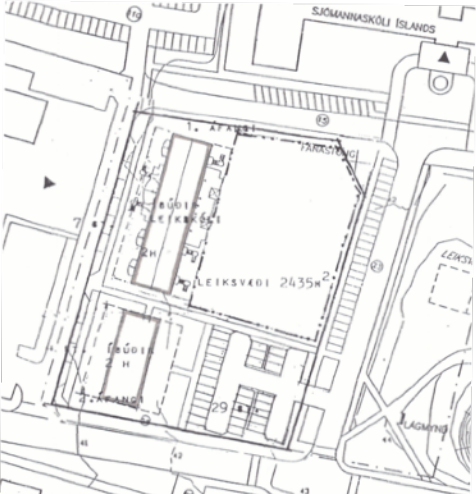
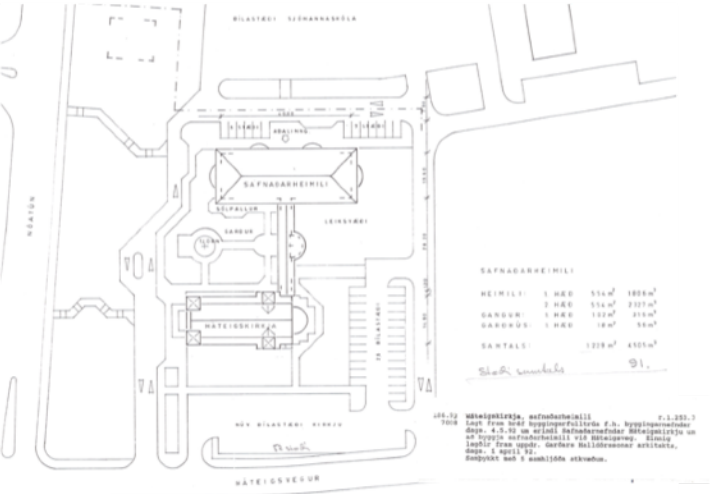
Sjómannaskólareitur // Núgildandi skipulag



Uppdráttur mkv. 1:1000
Breyting á deiliskipulagi: Deiliskipulag fyrir Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands. Samþykkt í borgarráði 10.9.1996 og samþykkt í skipulagsnefnd 9.9.1996

Deiliskipulagið afmarkar hluta af lóð SÍ undir námsmannabúðir á vegum Byggingarlégs Námsmanna og einungis mun heimilt að hafa námsmannabúðir með tilheyrandi þjónusturjum á lóðinni. Lóðin er á gömlu málamúsuvæði á norðvesturhorni lóðar SÍ, alla um 5655m².
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er á svæðinu áætlað 121 bílastæði sem ekki er búið að framkvæma.
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að 78 bílastæði rúmist áfram á lóðinni og fjögur bílastæði við lóðarmörk á lóð SÍ. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á lóð SÍ. Kvóði er á lóð BN um gegnumkastur umferðar fyrir lóðir nr. 50 a, b, c og d við Skipholt og að lóðarhlutum sömu lóða sé heimilt að gera aðkomu frá umferðarvöðinni að sínum lóðum að höfðu samráði við lóðarhafa. Einnig er kvóði um að 32 bílastæði af þeim 78 sem gert er ráð fyrir, skuli vera til almennrar notkunar.
Þau 41 bílastæði sem upp á vantar (Samkvæmt núverandi deiliskipulagi) eru staðsett annars staðar á lóð SÍ. Á lóð BN er gert er ráð fyrir tveimur byggingareitum fyrir fjögurra hæða hús með 22 námsmannabúðum, alla 44 íbúðir. Hámarks hæð húsanna er 13,5 m, mælt frá gólfplötu á 1. hæð. Heimilt er að byggja svalir og brunastíga allt að 2,2m út fyrir byggingareit.
Bílastæða og göngustíga fyrirkomulag á deiliskipulagsuppdættinum er til viðmiðunar og geta breyst við nánari hönnun. Lóðarstærðir eru til viðmiðunar þar til málningarlað fyrir lóðirnar tekur glíð. Húsin verða steinsteypð íbúðarhús með aðkomu inn í íbúðir um svalagang og eitt lyftuhús er í hvoru húsi fyrir sig (sjá töflu).

GILDANDI SKILMÁLAR:



Breytingar frá gildandi skipulagi: a) Afmarkað lóð fyrir nemendabúðir og leikskóla.

b) Leikskóli leikskóla verði 2435 m² til að uppfylla kröfur um 30 m²hvar í fjögurra deilda leikskóla.

c) Byggingareitir fyrir áfangu verði 25x48 m. Byggingareitir annars áfangu verði 25x29 m.

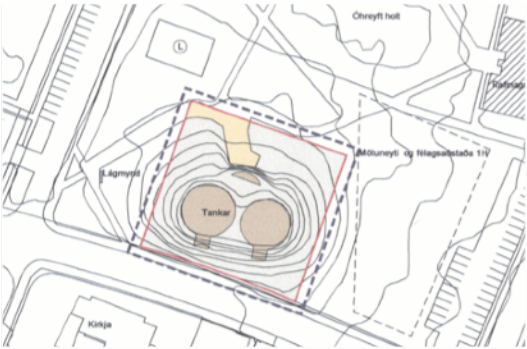
d) Stæði verði alla þau fyrir nemendabúðir og leikskóla, þar af eru stæði fyrir leikskóla 15 og 25 stæði fyrir 25 nemendabúðir.

Byggingarmagn samkvæmt gildandi skipulagi á lóð Sjómannaskóla Íslands:

22 íbúðir 1573 m² dagheimili 600 m²

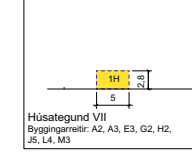
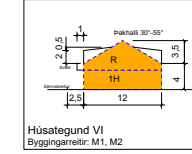
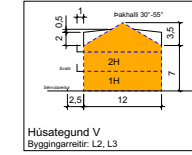
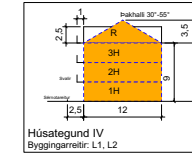
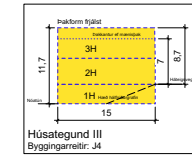
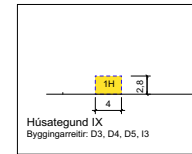
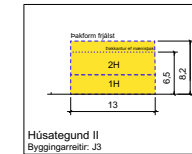
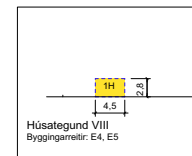
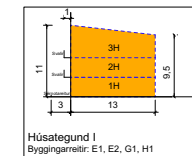
Byggingarmagn á afmarkaðri lóð að breyttu skipulagi:

25 íbúðir 1482 m² dagheimili 750 m²



Greinargerð:
Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu á lóð Sjómannaskóla Íslands. Deiliskipulagsbreytingin felst í því að afmarka lóð fyrir vatnstarka Orkuveitur Reykjavíkur við Hátgeisla nr. 43. Á lóðinni glíða kvæði Orkuveitur Reykjavíkur um lagnir og strengi. Stærð lóðar er 2328 m².

Sjómannaskólareitur // Deiliskipulagsbreyting, uppdráttur



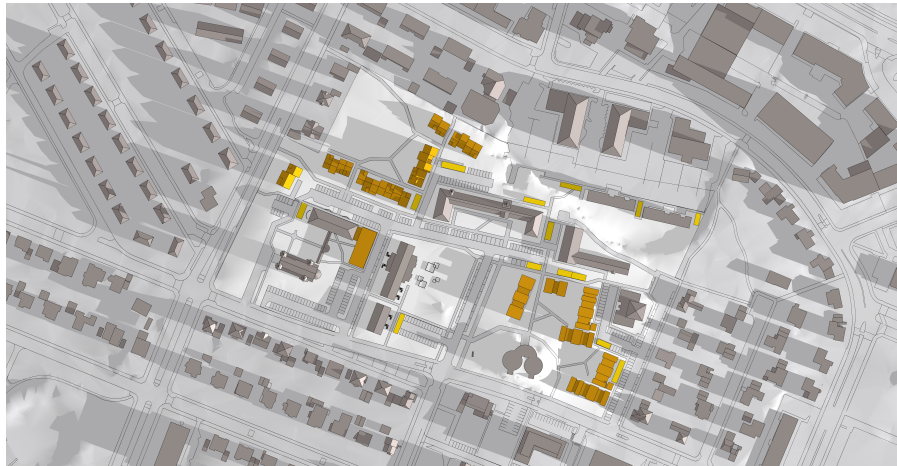
Sjómannaskólareitur // Fuglaperspektíva



Sjómannaskólareitur // Fuglaperspektíva



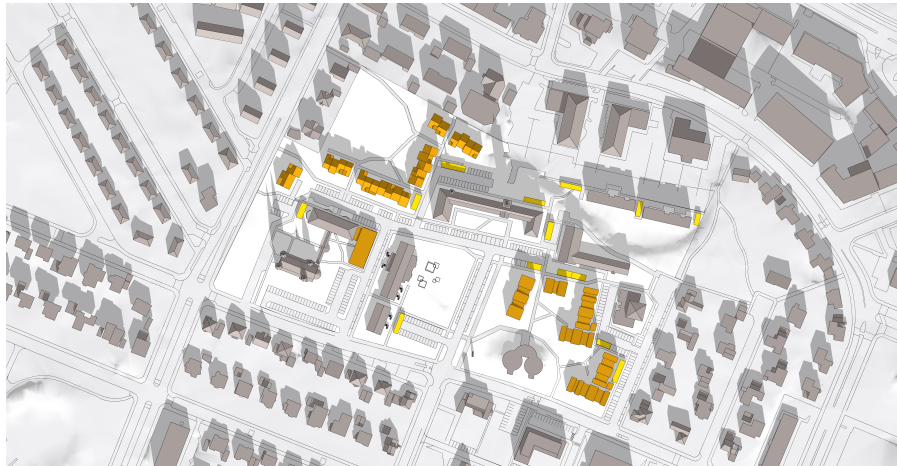
Sjómannaskólareitur // Skuggavarp



21. mars, kl. 9



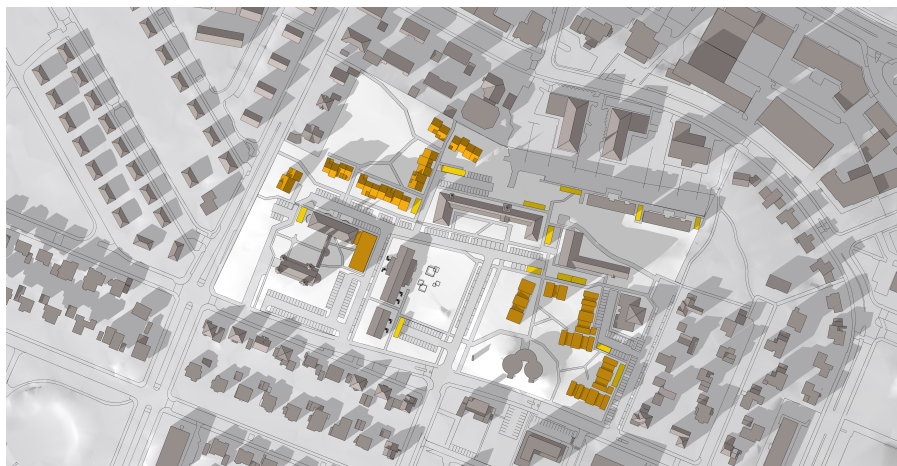
21. júní, kl. 9



21. mars, kl. 13



21. júní, kl. 13

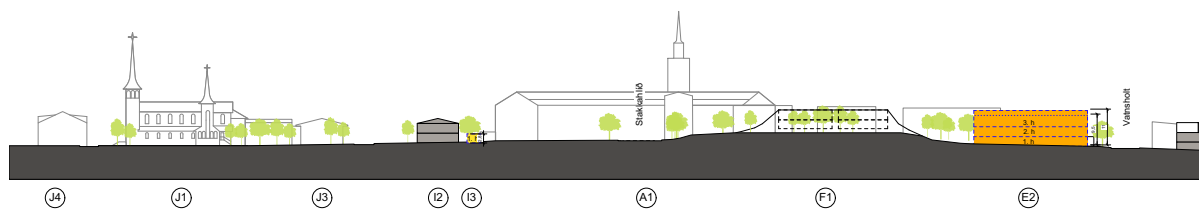
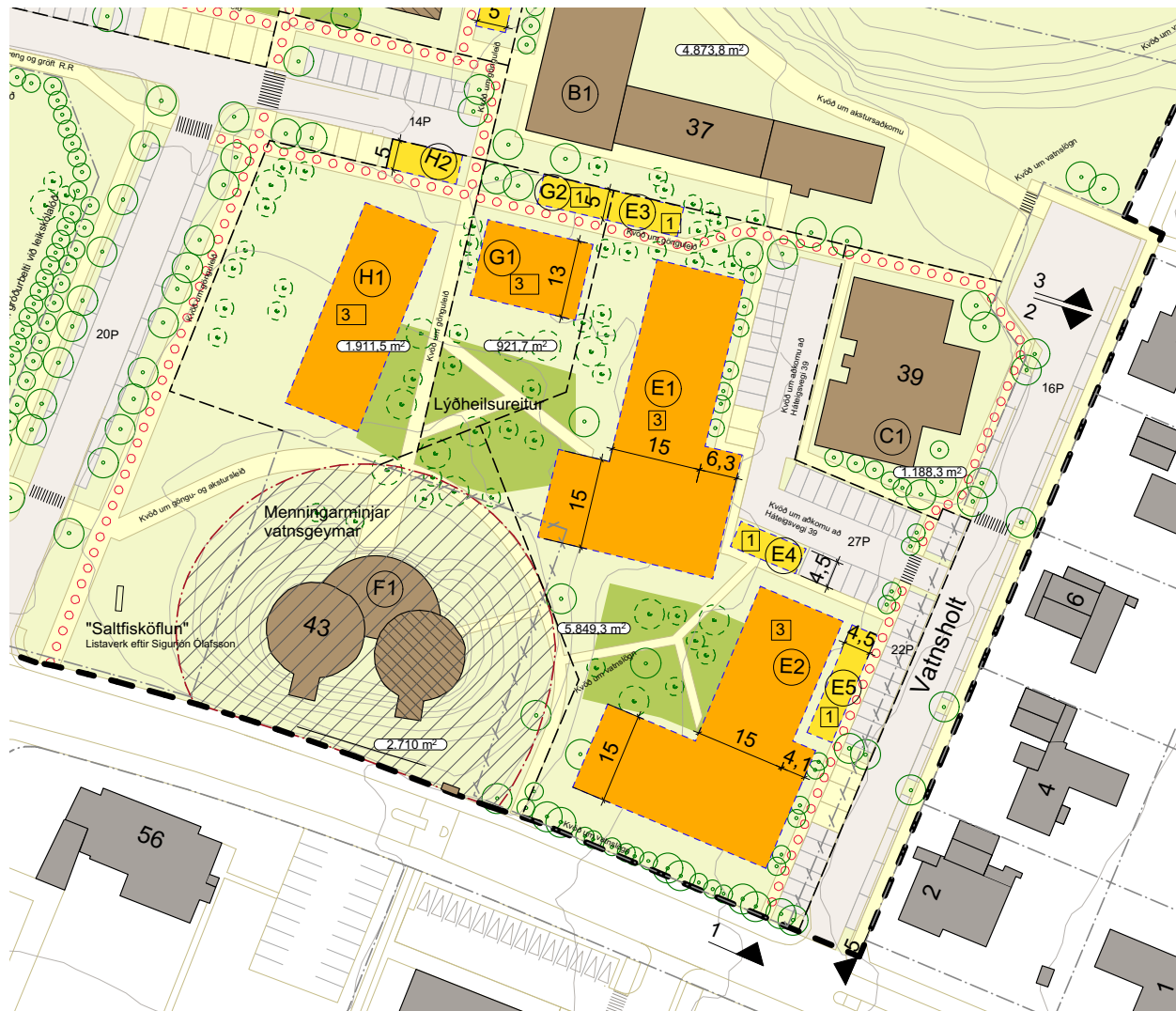


21. mars, kl. 17

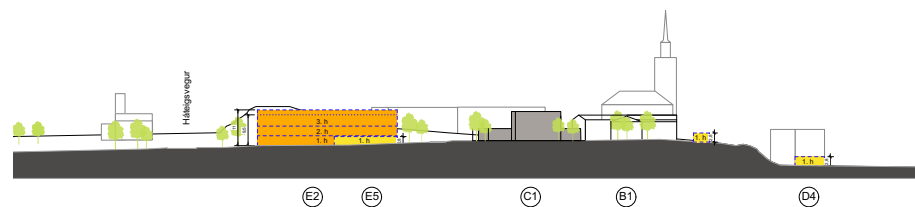


21. júní, kl. 17

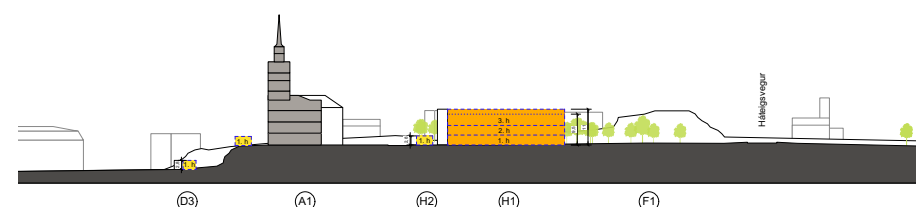
Sjómannaskólareitur // Deiliskipulagsbreyting, uppdráttur



Snið 1 mkv. 1:1000



Snið 5 mkv. 1:1000



Snið 6 mkv. 1:1000

Sjómannaskólareitur // Skýringarmyndir



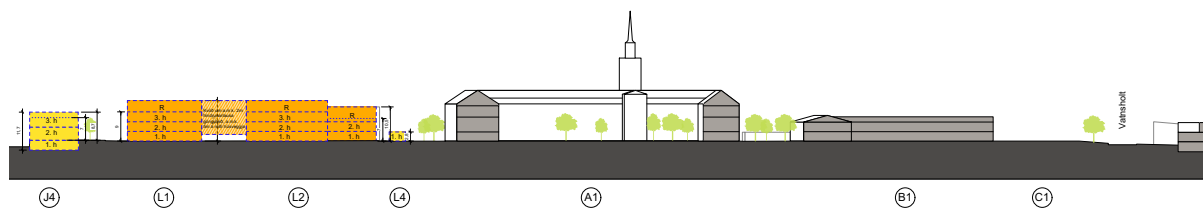
Horft úr suðri á íbúðabyggð eldri borgara (reitur E)

Sjómannaskólareitur // Skýringarmyndir

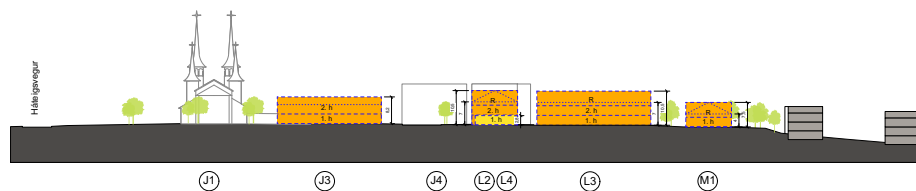


Horft úr suðri á Sjómannaskólann og íbúðir námsmanna (reitir H og G)

Sjómannaskólareitur // Deiliskipulagsbreyting, uppdráttur



Snið 3 mkv. 1:1000



Snið 7 mkv. 1:1000



Horft úr austri á byggð fyrir hagkvæmt húsnaði (reitur L)

Takk fyrir !

