

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



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

GILDANDI 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**	1,03	1,50

** Stjórnumerkt sýnir breytingar, annað óbreytt

GILDANDI SKIPULAGSSKILMÁLAR

Lóð B

Lóðin er ætluð Hrafnistu undir íbúðir aldraðra, þjónustumiðstöð, hjúkunarheimili / öryggisíbúðir og tengingar. Heimilt er að byggja eftirtaldir byggingar:

B1: Þjónustumiðstöð og þjónustu-öryggisíbúðir á allt að 3 hæðum auk kjallara.

B2: Hjúkunarheimili á allt að 4 hæðum auk kjallara með allt að 104 hjúkunarrymum.

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: Tengingargangur á 1 hæð milli bygginga + kjallara

Hámarks byggingarmagn er tilgreint í töflu en byggingarmagn kjallara er undanskilið. Vegghæðir sbr. Húshæðir og þök, sjá einnig skýringarmynd. Heimilt er að 1/5 hluti byggingarreis eftstu hæðar bygginga B2-B6 sé hærr en 4 m og allt að 5 m há.

Í bilakjölurum bygginga B3-B6 skal vera sem svarar a.m.k. hálfu bílastæði á hverja íbúð. Ofanjarðar er heimilt að gera háltt gestastæði á hverja íbúð við hvert hús.

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

B1-Leyfleg hæð byggingarinnar miðast við 2 hæðir, þ.e. 8 m upp frá uppgefnum gótuókta. Þ.e. byggingarreitir er djúpur og landhalli mikill eru 3 hæðir heimilaðar sunnanli svo fremi sem ekki sé farið yfir hámarkskóta.

Heimilt er að gera allt að 3,5 m breiðan tengingang neðanjarðar eða á 2. hæð þannig að hagi 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 nýtingarhlutfall sem því nemur.



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI 1:1000

TILLAGA AÐ BREYTTRI SKILMÁLATÖFLU

Hús m²	Lóð 01 m²	Hæðir	Bygging m²	B-rymi m² en kj.	C-rymi m²	Íbúðir/ hjúkunarrymi	Stæði o.jarðar	Stæði í geymslu	Nhltf. o.jarðar	Nhltf. A og B-rymi	Nhltf. samtals (A,B og KJ.)
B1		1 + kj	1.900	80	-	54	38	-			
B2		4 + kj.	5.670	540	99	50	33 (1 kj. reit B3)				
B3		4 + kj.	7.425	800	50	40 til 48	14	10 til 15			
B4		4 + kj.	4.200	400	-	32 til 39	14	8 til 10			
B5		1 + kj.	3.360	320	-	-	-	-			
B6		1 + kj.	150	-	-	-	-	-			
B1 - B6 samtals	17.545		22.755	2140	1200	126 til 141 lb / 99 hj.rymi	116	49 til 58	1,30	1,39	1,68
kj 5.060 m²											
Hús m²	Lóð 02 m²	Hæðir	Bygging m²	B-rymi m² en kj.	C-rymi m²	Íbúðir/ hjúkunarrymi	Stæði o.jarðar	Stæði í geymslu	Nhltf. o.jarðar	Nhltf. A og B-rymi	Nhltf. samtals (A,B og KJ.)
X1		4 + kj	3.360	320	-	32 til 36	0	32			
X2		4 + kj	3.360	320	-	32 til 36	0	32			
X1 - X2 samtals	4.215		6.720	640	400	64 til 72	0	64	1,6	1,75	2,56
kj 3.430 m²											

BÍLASTÆÐI

Byggingareitir	Bílastæðapörf	Eining	Bílastæði alls	Stæði o.jarðar	Stæði í geymslu
B1	(þjónustumiðstöð) (íbúðir í aldraða)	1st. per 50m² 0,6 st. per íbúð	1.900 m² 54 íbúðir	38 33	38 33
B2	Hjúkunarheimili	1st. per starfsmann	56 starfsm.	50	50
B3	(íbúðir í aldraða)	0,6 st. per íbúð	40 til 48	24 til 29	14
B4	(íbúðir í aldraða)	0,6 st. per íbúð	32 til 39	20 til 24	14
B5	(Tengingar)	-	-	-	-
B6	(Tengingar)	-	-	-	-
B1 - B6 samtals			165 til 174	116	49 til 58

Byggingareitir	Bílastæðapörf	Eining	Bílastæði alls	Stæði o.jarðar	Stæði í geymslu
X1	(Almennar íbúðir)	1st. per íbúð	32	32	32
X2	(Almennar íbúðir)	1st. per íbúð	32	32	32
X1 - X2 samtals			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 Sléttuvegar" og er þar skilgreindur sem lóð B.

STAÐSETNING STAERÐ OG AFMÖRKUN

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

DEILISKIPULAGSBREYTING

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að aðlagða byggingareitir og hæðir bygginga að breyttum forsendum í byggingu hjúkunarryma og þjónustumiðstöðvar Hrafnistu. Fjöldun íbúða svæðisins eru í samræmi við áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

Helstu breytingar eru eftirfarandi:

- Lóð er skipt upp í tvær lóðir. Nýrsti hluti lóðarinnar verður áfram ætlaður undir þjónustumiðstöð, 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 fjólgar úr 108 íbúðum í 190-205 íbúðir eða um 82-97 íbúðir.
- Hjúkunarrymum fækkar litlilega eða úr 104 í 99 hjúkunarrymi.
- Bílastæðum fjólgar samhlíða fjöldun íbúða.
- Þjónustumiðstöð minnkar frá samþykktu deiliskipulagi.
- Gólfkótar eru lækkaðir vegna mikillar dýptar niður á fast.
- Byggingarreitir B1 og B2 er færður sunnar á lóð vegna helgunarsvæðis lagna sem liggja norðan bygginga.

BÍLASTÆÐI

Samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu 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 íbúðarhúsnæðis og 1 bílastæði að hámarki á hverja 50m² atvinnuhúsnæðis.

Miðað við bílastæðapörf Hrafnistu í Reykjavík, Kópavogi og Hafnarfirði þar sem eru hjúkunarheimili, þjónustumiðstöð og þjónustuíbúðir þá er þörfin að meðaltali um 0,4 bílastæði á hverja hjúkunar- og íbúðareiningu. Miðað verður við 0,6 stæði á hverja íbúð fyrir íbúðir aldraðra á lóð Hrafnistu. Á syðri lóð fyrir almennar íbúðir verður bílastæðakrafa 1 bílastæði á hverja íbúð.

HLJÓÐVIST

Mannviti hefur unnið greinargerð um hljóðvíst á svæðinu og fylgir hún með skipulagi þessu sem láfareini. Þar kemur fram að hljóðstig reiknað við yfir 55 dB(A) mörkum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og að beita þurfi undanþágú sem getið er í 5. grein reglugerðar um hávaða sem heimilar að farið sé eftir ákvæðum staðals IST 45 í stað þeirra marka sem skilgreind eru í reglugerðinni sjálfni. Samkvæmt því er heimilt að hljóðstig fari yfir 55 dB(A) mörk við íbúðir svo fremi sem tryggt sé að hljóðstig frí hláumferð sé innan við 50 dB(A) á útsvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlíð íbúðar. Þarft að huga að því við hönnun og innra skipulag húsnæna að þessu sé náð fram. Þá þarf einnig í öllum tilvikum að tryggja að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A) í samræmi við kröfur staðalsins. Í þeim rýmum þar sem hljóðstig utan við glugga reiknastr yfir mörkum þarf enn fremur að tryggja loftun um hljóðdeyfjar loftfásir. Fyrir hjúkunarheimili gildir einnig að á útsvæðum og utan við glugga legu- eða dvalarstöfa skuli hljóðstig almennt ekki vera hærra en 55 dB(A) en það sé þó heimilt ef tryggð er aðfærsla útlöfts um hljóðgildur. Þarft að huga að því við hönnun og innra skipulag húsnæna að þetta sé uppfyllt. Fyrir önnur rými á hjúkunarheimili er ekki gerð sérstök krafa um hljóðstig utan við glugga. Fyrir legu- og dvalarstofur er einnig gerð krafa um að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A). Í öðrum rýmum á hjúkunar- eða dvalarheimilum og í þjónustumiðstöð er gerð svipuð eða vægari krafa um hljóðstig innanhúss.

Þar sem hljóðstig er yfir mörkun skal, við hönnun húsnæna, vera tryggt að ofangreindum kröfum sé mætt með sérstökum byggingarteknilegum lausnum.

ÞAKGERÐ

Þök húsa eru með lágmárspakhalla, svokölluð flöt þök. Á sumum þeirra verður möguleiki á að hafa þaksvallir. Heimildir til þaksvala eru skilgreindar á uppdætti.

SORP

Sorppeymslur skulu vera innan byggingarreita eða í djúpgámum á fyrirfram skilgreindum byggingareitum á uppdætti. Alls staðar skal gera ráð fyrir flokkun sorps.

SÉRSKILMÁLAR BYGGINGAREITA

HJÚKUNARHEIMILI SLÉTTUVEGI 25 LÓÐ B2

Í hjúkunarheimilinu verður hjúkunarrymum fækkað um 5 eða úr 104 í 99 rými. Til norðurs eru 3-4 hæðir og fylgir húsóð landhalla við Sléttuveg þannig að húsóð fer úr þremur hæðum og hækkar um eina hæð í vestrátt. Gert er ráð fyrir að þjónustueiningar sem eru annars vegar í hjúkunarheimilinu og þjónustumiðstöðinni hins vegar verði að einhverju leyti sammyttar. Gólfkóti aðal hæðar verður lækkaður úr 26,0m í 25,5 m. Gert er ráð fyrir að almennt séu 50 manns á dagvakt og er gert ráð fyrir 1 stæði á starfsmann. Hrafnista skal koma upp samgöngustefnu til að hvetja starfsfólk til að nýta almenningssamgöngur og hjólaferðar/göngu á leið til vinnu. Þau stæði sem eftir standa nýlast fyrir gesti.

ÞJÓNUSTUMIDSTÖÐ SLÉTTUVEGI 25A LÓÐ B1

Fyrirkomulagi á byggingarreitnum breytist þannig að í stað þess að þjónustumiðstöðin verði austast á reitnum auk 8 íbúða fyrir aldraða þá verður hún færð vestar og verður á milli hjúkunarheimilis og íbúða fyrir aldraða og fær númerið 25A. Þar sem þjónustumiðstöðin var, verða áfram íbúðir fyrir aldraða og þeim fjólgar um 46 og verða þá alls 54 í þessu húsi.

Aðalinnigangur þjónustumiðstöðvarinnar er frá Sléttuvegi og er hún á einni hæð. Að sunnan verður hún kvar hæðir vegna mikils hæðarmismunar í landi á þessum stað. Gert er ráð fyrir að þjónustumiðstöðin tengist bæði íbúðahlutanum og hjúkunarheimilinu og gangi að hluta til inn þær. Búndin byggingarlína er felld 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, hámarkshæð 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. Gólfkóti góluhæðar hækkar úr 26,0 m í 26,1 mByggingarreitir fyrir útbýggingar á 2. hæð og ofar verður óbreyttur frá áður samþykktum deiliskipulagsbreytingu. Búndin byggingarlína verður felld niður.

ÍBÚÐIR FYRIR ALDRADA SKÓGARVEGI 4 LÓÐ B3

Íbúðum fyrir aldraða verður fjölgað úr 28 í 40 eða um 12 íbúðir. Gólfkóti 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 húsnæna 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 þjónustumiðstöð. Gólfkóti verður lækkaður úr 21,5m í 19,0m. Bílastæðum í bilakjallara verður fækkað úr 14 í 6 eða um 8 stæði.

TENGINGANGUR B5

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

Hann tengir saman þjónustumiðstöð og þjónustuíbúðir að Skógarvegi 4 og 10. Hámarksbyggingarmagn er tilgreint í skilmálatöflu. Tengingangur skal vera ofanjarðar og tengjast beint neðri hæð (-1) þjónustumiðstöðvar. Hann skal vera bjartur og hafa sjónræna tengingu við garð og starfsemi þjónustumiðstöðvar. Mikilvægt er að hafa möguleika á að opna hann út í garð. Varðandi vegghæðir og þök, sjá skýringarmynd.

SÉRSKILMÁLAR ALMENNRA ÍBÚÐA

Forðast skal einsleitir íbúðagerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða. Engin ein íbúðagerð verði umfram 35% íbúða á lóðinni og samantlagður fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða fari aldrei yfir 45%. Þar fyrir utan geta verið rúmþóðar 12 pakííbúðir tveggja til þriggja herbergja að hámarki 5%. Að minnsta kosti 15% íbúða verði fjögurra eða fimm herbergja. Þegar íbúðagerðir eru skilgreindar skal miða við fjölda herbergja. Hönnuðir skulu skila inn íbúðaryfirliti með byggingarméðfæðingunum þar sem þeir rökstyðja/sýna með yfirliti hvernig fjölbreytileikinn birtist.

ALMENNAR ÍBÚÐIR SKÓGARVEGUR 8A OG 8B LÓÐ X2

Lóð B verður skipt upp og í stað þjónustuíbúða er gert ráð fyrir almennum íbúðum á lóðinni og verður afmörkuð sér lóð fyrir þessi hús. Byggingareitum verður breytt og stöllum húsnæna í grunnmynd verður minni en í áður samþykktu deiliskipulagi. Húsóð 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.

Gólfkóti verður lækkaður úr 19,5m í 16,0m. Í núverandi skipulagi eru sýnd 11 bílastæði ofan jarðar og verða þau felld niður í því skipulagi sem nú er til umskórnar. 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 þjónustuíbúða er gert ráð fyrir almennum íbúðum á lóðinni og verður afmörkuð sér lóð fyrir þessi hús. Byggingareitum verður breytt og stöllum húsnæna í grunnmynd verður minni en í áður samþykktu deiliskipulagi. Húsóð 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.

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

ALMENNT

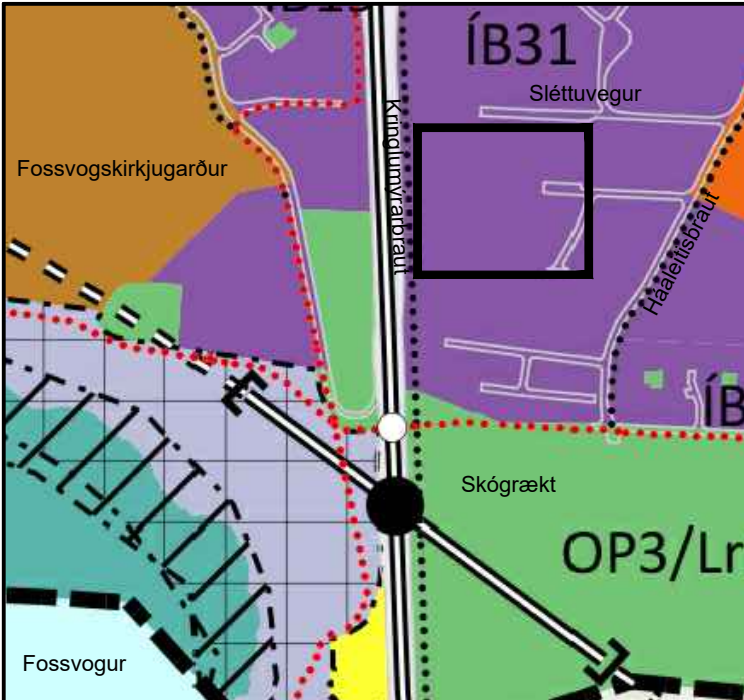
Hámarksbyggingarmagn er tilgreint í skilmálatöflu. Varðandi vegghæðir og þök, sjá bándandi hæðarkóta í sneiðingum.

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

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



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Staðsetning reits

SKÝRINGAR:

DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS

BYGGINGARREITUR

BYGGINGARREITUR 1. HÆÐ

BYGGINGARREITUR KJALLARA

BYGGINGARREITUR HÁMARK 20% NÝTING

BYGGINGARLÍNA BÚNDIN 50%

UNDIRGÖNG / YFIRBYGGING

LÓÐARMÖRK

BYGGINGARREITUR FYRIR DJÚPGÁMA

GRÆN SVÆÐI / ÚTIVISTARSVÆÐI

KVÖÐ UM AÐ TRÉ FÁI AÐ STANDA

NÚVERANDI SKJÓLBELTI

TRÉ - LEIÐBEINANDI STAÐSETNING

GATA

GANGSTÉTT

LÓÐARNÚMER

HÆÐIR / KJALLARI

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BILGEYMSLU

FJÖLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / Í HÚSI

VÍÐIBÚÐARFJÖLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / Í HÚSI

EININGAFJÖLDI Í HJÚKUNARHEIMILI / SAMBYLI

HRADAHINDRUN / GANGBRAUT

30 KM HRADATÁKMÖRKUN

BÍLASTÆÐI FATLAÐRA - LEIÐB. STAÐSETNING

SÉRAFNOTARÉTTUR FYRIR ÍBÚÐIR Á JARÐHÆÐ

LEIÐBEINANDI INNGANGUR

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

_____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Útg. _____

Bréf: _____

SLÉTTUVEGUR - HRAFNISTA

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

VEGNA SLÉTTUVEGAR 25-27 OG

SKÓGARVEGAR 4-10

Teiknað af: OKF, SGH, SRG
Yfirfarið af: HG

Dagsetning: 24.04.2017
Mælikvæði: 1:500, 1:1000

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4889
Óddur Kj. Finnbjarnsson 280259-3229
Ragnar Auðunn Björnsson 230160-4499
Samuel Guðmundsson 011063-4039

Faxaður 9. 108, Reykjavík. Sími: 440703 - 2990
Sími: 545 1600 - thg@thg.is www.thg.is

07-03-17 04-01

Verknúmer Númer Útgáfa