



GREINARGERÐ

Almörkun sveið
Deiliskipulag nær til staðgreiðis 1.79- og afmarkast af Sléttuvegi, Háaleitisbraut, Fossvoagsvegi og Kringlumyrabraut.

Lýsing sveið, núverandi ástand
Returnn er óvísð borgarland um 7 ha. að stærð og landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Stutt lýsing á deiliskipulagstilhöf:
Nýja bygging verður þétt borgarbyggð með grænu yfirbragð og góðum tengingum við almenn útvistarvæði.

Aðkoma og umferð
Aðkoma skilríkja vegfarenda á hverfinu er um Sléttuveg, Háaleitisbraut og Fossvoagsveg. Aðkoma gangandi og hjólandi vegfarenda er um öfngreiða vegi.

Nýtingarhlutfall
Nýtingarhlutfall ofanjarðar er á bilinu 0,18 - 1,46 en almenn liggur það um og yfir 1,0 fjölbýli, 0,8 á sérhæðum en um 0,6 í raðbúum.

Formnjar
Deiliskipulagsvæði tilheyrir Jörðinni Laugarnes. Samkvæmt formlefskráningu Minjasafns Reykjavíkur eru engar skráðar formleifar á svæðinu.

SKILMÁLAR

Lóðir
Á deiliskipulagsvæðinu eru skilgreindar lóðir undir fjölbýlishúsi, sérhæðri, raðbúum og samþýli. Í flestum tilvikum er ein lóð undir hvert hús.

Hönnun húsa og lóða
Aðaluppdráttir (byggingamefndartekningar) sem lagðar eru fyrir skýringu og byggjagæmslu, skulu vera í samræmi við deiliskipulagsmál.

Húsaþegir
Húsaþegir skulu vera í samræmi við skilmála þessa. Malbólið og byggjagæmsla, sjá nánar lýsingu á hvern lóð fyrir sig.

Malbólið og húsaþegir
Malbólið sýnir nákvæma stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarhlutf. húsa, fjölda bílastæða á lóð og bílagæmslur og kvæði einhverjar eru.

Byggingarhlutf.
Byggingarhlutf. er sýndir á deiliskipulagsuppdrátt. Þeir eru táknaðir með brotum línur. Gerður er greinarmunur á byggingarhlutf. kjallara, minniháttar byggingarhlutf. og gerður er greinarmunur á byggingarhlutf. byggingarhlutf. og gerður er greinarmunur á byggingarhlutf. byggingarhlutf.

Húsaþegir og þök
Hámarksþéttleiki er tilgreindur í töflu og einnig lýsingu hvernar lóðar / húss fyrir sig. Hámarksþéttleiki vegga og þaka miðast við uppgefnu gólfkotta aðalæðar (GK).

Gólfkoti
Gólfkoti kem sýndur er í deiliskipulagsuppdrátt og víðmáunarkóti, endanlegur kóti er gefinn upp á háðarblóðum. Á mörgum lóðum er heimilt að akveðin hluti estu hæðar sé 1m hærr en uppgefið í töflu að ofan, en það er tekið fram í skýringamynd og texta fyrir hverja lóð.

SKILMÁLAFALFA
NHTF sýnir hámarksnýtingarhlutfall ofanjarðar, kjallara (jarðhæfir) undanskildar
NHTF sýnir hámarksnýtingarhlutfall með kjöllum (jarðhæðum)

Table with columns: Húsi, Lóð, m², Heiðir, Bygging, Íbúðir, Stærð, Stærð, Stærð, Stærð, Stærð, Stærð. It lists various building types and their specifications.

Kjallara
Almenn er heimilt að gera kjallara undir húsum. Þeir eru ætlaðir undir bílagæmslur, geymslur, þvottahús og annað þessháttar.

Bílastæði
Almenn er gert ráð fyrir sem flestum bílastæðum í bílagæmslunum neðanjarðar. Bílastæði ofanjarðar fá "grænt yfirbragð" eins og segir í forsgng, l.d. með því að prýða þau trjágróð.

Frágangur lóðar
Lóðarhluti sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppfærnar háðarblóðir.

Öfluging
Gróingur má reisa í samræmi við byggingarhlutf. nema að annað sé tekið fram. Leita skal samþykkis skipulagsfulltrúa ef gróingur er stærr en 1,8 m eða nær lóðarmörkum en sem svarar það hennar.

SKIPULAGSSKILMÁLAR EINSTAKRA LÓÐA
Sléttuvegur 1-3 105 SEM-samtakanna
Lóðin minnkur frá 12.517 m² til 11.227 m². Byggingarhlutf. er sýndur í gjaldandi deiliskipulagi og er vestan við húsið.

Spenntöl 05-1-1790002
Engar breytingar

Ný spenntöl 05-1-1790002
Skilgreind er lóð undir nýja spenntölu fyrir hverfið. Skil hafa grun í inni í hljóðmön og gengið þannig frá henni að hún verði sem minnst aberandi, og þær byggingarhlutf. eru sýndir fyrir inni í hljóðmön. Hámarks byggingarmagn er tilgreint í töflu.

L05 A
Lóðin er ætluð undir íbúðir Samtaka aldraðra. Heimilt er að byggja húsi í mismunandi hæðum, frá einni og upp í 6 hæðir sbr. upplagð. Kjallara er undir öllum húsum og er byggingarhlutf. kjallara stærr en byggingarhlutf. ofanjarðar.

L05 B
Lóðin er ætluð Háfrastu undir íbúðir aldraðra, þjónustumstöð, hjúkrunarheimili / öryggisíbúðir og tenging. Heimilt er að byggja eftirfarandi byggingarhlutf.:

L05 C
Lóðin er ætluð undir nemendagarða. Heimilt er að byggja þrjú fjölbýlishúsi á lóðinni með samtals 70 íbúðum. Heimilt er að gera bíla- og geymslujálfur undir öllum húsum og er byggingarhlutf. kjallara stærr en byggingarhlutf. ofanjarðar.

L05 D1 og D2
Lóðirnar eru ætlaðar undir fjölbýlishúsi á þremur hæðum. Í bílagjöllum undir byggingum skal vera svarar a.m.k. einu bílastæði á hverja íbúð. Bílastæði ofanjarðar eru á almörkuðum lóðum.

L05 E1-E7
Lóðirnar eru ætlaðar undir sérhæðri. Á hvern lóð er heimilt að byggja húsi á þremur hæðum með kjallara undir grunnfelli íbúðar. Í hverju húsi skulu vera 2 íbúðir, aukabúðir eru ekki heimil.

L05 F1-F15
Lóðirnar eru ætlaðar undir raðbúum. Á hvern lóð er heimilt að byggja raðbúu á tveimur hæðum með kjallara undir grunnfelli húsa. Í hverju húsi skulu vera 1 íbúð, aukabúðir eru ekki heimil.

L05 G
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 H
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 I
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 J
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 K
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 L
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 M
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 N
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 O
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 P
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 Q
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 R
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

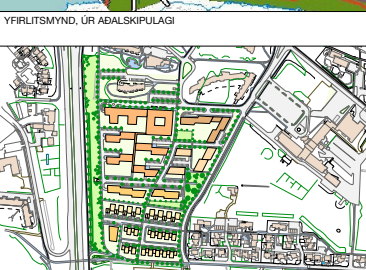
L05 S
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 T
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 U
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 V
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.

L05 W
Lóðin er ætluð undir samþýli fyrir fatnaða og er heimilt að byggja einnar hæðir húsi með kjallara, fyrir 5 íbúa auk starflokks. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomulíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2m frá lóðarmörkum.



SKÝRINGAR:
AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
BYGGINGARREITUR
BYGGINGARREITUR 1. HÆÐ

- BYGGINGARREITUR KJALLARA
BYGGINGARLÍNA BUNDIN 100%
BYGGINGARLÍNA BUNDIN 50%
UNDIRSGÖNG / YFIRBYGGING
LÓÐARMÖRK
LÓÐARMÖRK FELDUR ÚR GLIÐI
GRÆN SVÆÐI / ÚTIVISTARSVÆÐI
KVÖÐ UM AÐ TRE FÁ AÐ STANDA
NÚVERANDI SKJÓLBELTI
TRÉ - LEIÐBEINANDI STADSETNING
GATA
GANGSTÆTT
LÓÐARNUMER
HÆÐIR / KJALLARA
FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
FJÖLDI ÍBÚDA Á LÓÐ / Í HÚSI
VIÐMIÐUNARFJÖLDI ÍBÚDA Á LÓÐ / Í HÚSI
INNEKAFJÖLDI Í HJÚKRUNARHEIMILI / SAMÞÝLI
GOLFKÓTI
HÚSNUMER NÚVERANDI HÚSA
INNEKAFJÖLDI BÍLASTÆÐISÍHÚS / KJALLARA
HRADAHINDRILN / GANGBRAUT
30 KM HRADATAKMÖRK
BÍLASTÆÐI FATLAÐRA - LEIÐB. STADSETNING

Breytingar dags. 30.08.07
Breytingar að beðni Skipulagsstjórnunar:
- Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi uppfærð.

- Bætt er við nýtingarhlutfalli samtals (NHTF) samtals í töflu, sem inniheldur allt byggingarmagn á lóðum ofan- og neðanjarðar þ.m.t. bílakjallara.

- Tekið er fram að kjallara sem standa uppur sökum landhalla flokkest sem jarðhæð og er því talad um kjallara / jarðhæð.

Breyting að beðni Framkvæmdasviðs Reykjavíkurborgar:
- Lóðin Sléttuvegur 1-3 er minnkúð sem nemur hljóðmön og gangstíg.

Breyting að beðni Framkvæmdasviðs Reykjavíkurborgar:
- Lóð B er minnkúð við göngustíg, til að auðvelda trjáplöntun.

Breyting að beðni Framkvæmdasviðs Reykjavíkurborgar:
- Leyft er að grafa frá kjöllum E-F- og G-Húsa.

STUDIO GRANDA Smíðustjóri 11b Reykjavík
Deiliskipulag neðan Sléttuvegar
Deiliskipulagsuppdráttir
FRÁ TIL
001
HANNAS: MH
TEKNAÐ: ST
KVARDI: 1:1000
DAGS: 04.05.07
BRYTTI: 10.07.07
REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
Borgartúni 3, 105 Reykjavík, s. 563-2340, fax 562-3219