



Reykjavík 16.05.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 15. maí 2019 varðandi eftirfarandi mál.

**Sléttuvegur 25-27 og Skógarvegur 4-10**

Lögð fram umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 30. janúar 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 25-27 við Sléttuveg og 4-10 við Skógarveg. Í breytingunni felst m.a. fjölgun íbúða við Sléttuveg 27 um 6 eða úr 54 í 60, breyting á gólfkóta í íbúðarhúsum við Skógarveg 4 og 10, bundin byggingarlína við vesturgafli er felld niður, breyting á lóðamörkum vegna göngustígs og breyting á fyrirkomulagi bílastæða samkvæmt uppd. THG Arkitekta ehf. dags. 7. maí 2019.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

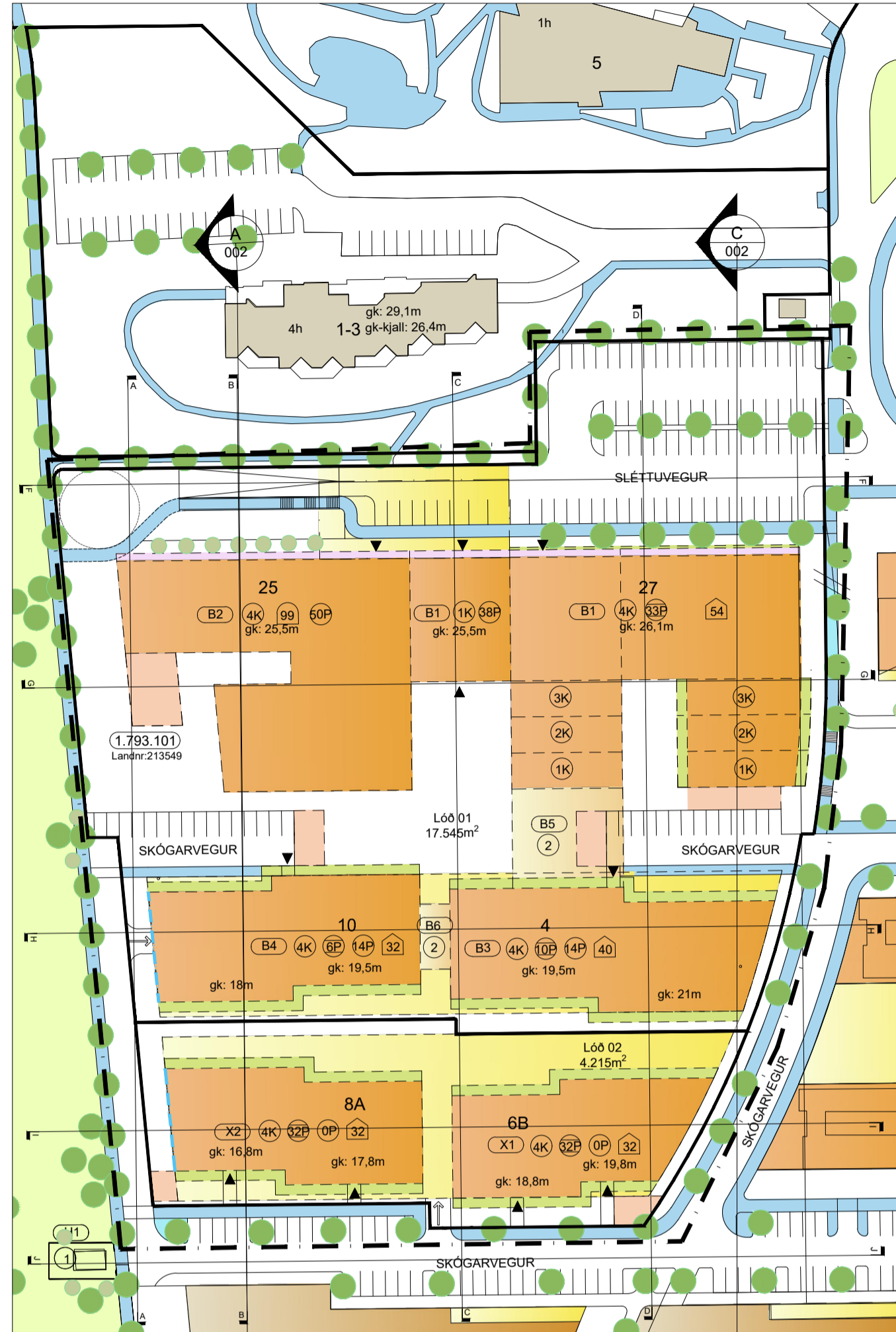
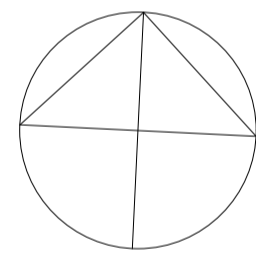
Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: uppd. THG Arkitekta ehf. dags. 7. maí 2019.

# TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA SLÉTTUVEGAR 1-3, 25-27 OG SKÓGARVEGAR 4-10

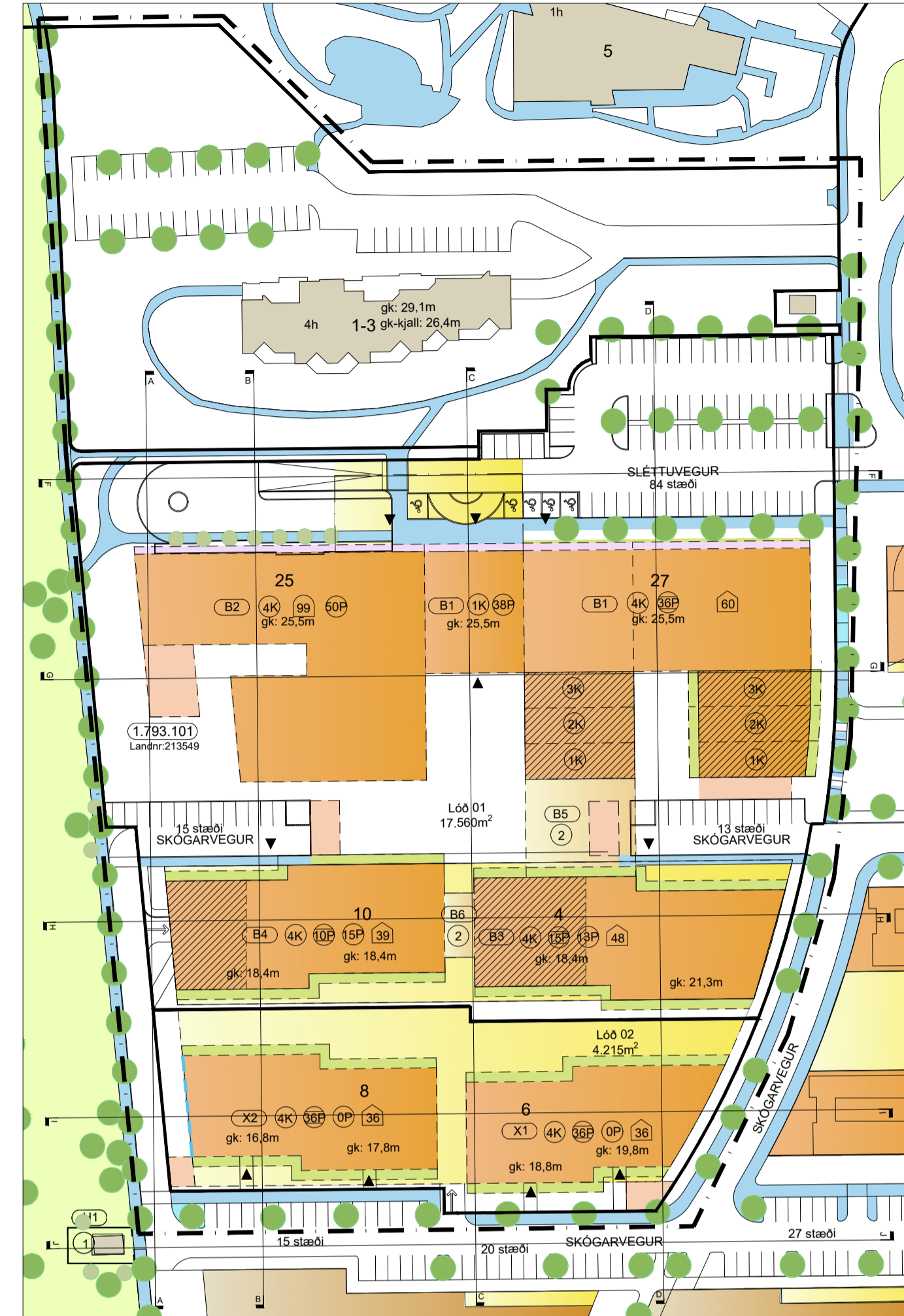
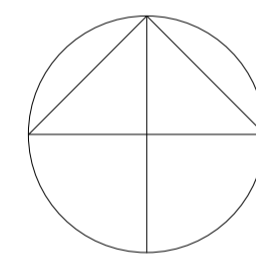


GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 12.07.2007. 1:2000

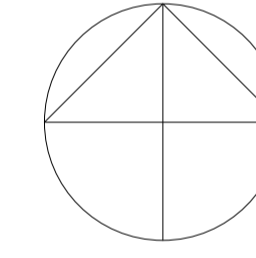


GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 12.07.2007. 1:1000

Með síðari breytingum sem samþykktar voru af umhverfis- og skipulagssviði 11.04.2018.



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI 1:1000



## GILDANDI SKILMÁLATAFLA

Hús m <sup>2</sup>	L00 01 m <sup>2</sup>	Hæðir	Bygging m <sup>2</sup>	B-yrmi m <sup>2</sup> / n.j.	C-yrmi m <sup>2</sup>	Íbúðir / hjúkunarými	Stæði o-jarðar	Stæði i geymslu	Nhlt. o-jarðar	Nhlt. A og B-yrmi	Nhlt. samtals (A,B og K)
B1	(þjónustubíó)	1 + kj	1.900	80	-	54	38	-	-	-	-
B2	(búðir í aldraða)	4 + kj	5.670	540	-	54	33 (í kj. reit B3)	-	-	-	-
B3	(búðir í aldraða)	4 + kj	7.425	800	-	99	46	-	-	-	-
B4	(búðir í aldraða)	4 + kj	4.200	400	-	40 til 48	14	10 til 15	-	-	-
B5	(búðir í aldraða)	4 + kj	3.360	320	-	32 til 39	14	6 til 10	-	-	-
B6	(þengingargar)	1 + kj	150	-	-	-	-	-	-	-	-
B6	(þengingargar)	1 + kj	50	-	-	-	-	-	-	-	-
B1 - B6 samtals	17.545		22.755	2140	1200	128 til 141 til / 99 hjúrymi	116	49 til 58	1,30	1,39	1,68

kj 5.060 m<sup>2</sup>

## GILDANDI BÍLASTÆDATAFLA

Byggingareitur	Bílastæðapörf	Eining	Bílastæði alls	Stæði o-jarðar	Stæði i geymslu
B1	(þjónustubíó)	1st. per 50m <sup>2</sup>	1.900 m <sup>2</sup>	38	-
B2	(búðir í aldraða)	0,6 st. per íbúð	54 íbúðir	33	36
B3	(búðir í aldraða)	1st. per starfsmann	50 starfsm.	50	-
B4	(búðir í aldraða)	0,6 st. per íbúð	40 til 48	24 til 29	14
B5	(búðir í aldraða)	0,6 st. per íbúð	32 til 39	20 til 24	14
B6	(þengingargar)	-	-	-	-
B6	(þengingargar)	-	-	-	-
B1 - B6 samtals			165 til 171	116	49 til 58

Byggingareitur	Bílastæðapörf	Eining	Bílastæði alls	Stæði o-jarðar	Stæði i geymslu
X1	(Almannar búðir)	1st. per íbúð	32	-	32
X2	(Almannar búðir)	1st. per íbúð	32	-	32
X1 - X2 samtals			64	-	64

## TILLAGA AÐ BREYTTI SKILMÁLATAFLA

Hús m <sup>2</sup>	L00 01 m <sup>2</sup>	Hæðir	Bygging m <sup>2</sup>	B-yrmi m <sup>2</sup> / n.j.	C-yrmi m <sup>2</sup>	Íbúðir / hjúkunarými	Stæði o-jarðar	Stæði i geymslu	Nhlt. o-jarðar	Nhlt. A og B-yrmi	Nhlt. samtals (A,B og K)
B1	(þjónustubíó)	1 + kj	1.900	80	-	54	38	-	-	-	-
B2	(búðir í aldraða)	4 + kj	5.670	540	-	54	33 (í kj. reit B3)	-	-	-	-
B3	(búðir í aldraða)	4 + kj	7.425	800	-	99	46	-	-	-	-
B4	(búðir í aldraða)	4 + kj	4.200	400	-	40 til 48	14	10 til 15	-	-	-
B5	(búðir í aldraða)	4 + kj	3.360	320	-	32 til 39	14	6 til 10	-	-	-
B6	(þengingargar)	1 + kj	150	-	-	-	-	-	-	-	-
B6	(þengingargar)	1 + kj	50	-	-	-	-	-	-	-	-
B1 - B6 samtals	17.560		22.755	2140	1200	132 til 147 til / 99 hjúrymi	112	52 til 61	1,30	1,39	1,68

kj 5.060 m<sup>2</sup>

## TILLAGA AÐ BREYTTI BÍLASTÆDATAFLA

Byggingareitur	Bílastæðapörf	Eining	Bílastæði alls	Stæði o-jarðar	Stæði i geymslu
B1	(þjónustubíó)	1st. per 50m <sup>2</sup>	1.900 m <sup>2</sup>	38	-
B2	(búðir í aldraða)	0,6 st. per íbúð	60 íbúðir	36	36
B3	(búðir í aldraða)	0,6 st. per íbúð	46	46	-
B4	(búðir í aldraða)	0,6 st. per íbúð	40 til 48	24 til 29	14
B5	(búðir í aldraða)	0,6 st. per íbúð	32 til 39	20 til 24	14
B6	(þengingargar)	-	-	-	-
B6	(þengingargar)	-	-	-	-
B1 - B6 samtals			164 til 173	112	52 til 61

Byggingareitur	Bílastæðapörf	Eining	Bílastæði alls	Stæði o-jarðar	Stæði i geymslu
X1	(Almannar búðir)	1st. per íbúð	32 til 36	32 til 36	-
X2	(Almannar búðir)	1st. per íbúð	32 til 36	32 til 36	-
X1 - X2 samtals			64 til 72	64 til 72	-

## GREINARGERÐ

Í gildi er deiliskipulag við Sléttuveg samþykkt í Borgarráði 12.07.2007 með síðari breytingum sem samþykktar voru í umhverfis- og skipulagsráði 11.04.2018.

Deiliskipulagsreitirinn er hluti af stærri deiliskipulagsreit sem nefnist "Deiliskipulag neðan Sléttuvegar".

## STAÐSETNING, STÆRD OG AFMÖRKUN

Deiliskipulagsbreytingin afmarkast af Sléttuvegi að norðan, Skógarvegi að austan og summanverðu og Krínglumyrarbraut að vestan.

Deiliskipulagsbreyting þessi tekur til eftirfarandi lóða:

**Sléttuvegur 25-27 og Skógarveg 4 og 10 (L00 B - Hrafnista)**

Staðgreinir 1.793.101, Landnr. 213549.

**Skógarvegur 6 og 8 (L00 X - Almennar íbúðir)**

Staðgreinir 1.793.102, Landnr. 226365.

**Sléttuvegur 1-3 (L00 SEM - hússins)**

Staðgreinir 1.790.501, Landnr. 107576.

## TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGUM

### LÓÐARMÖRK

- Breyting á lóðarmörkum í norðausturhluta lóðarinnar. Hluti af göngustíg sem tilheyrir SEM húsinu að Sléttuvegi 1-3 er innan lóðarmarka á lóð Hrafnista við Sléttuveg. SEM húsið óskar eftir því að fá að halda stígmum óbreyttum. Með þessari tillögu er komið til móts við þessa óskir. Fyrirkomulag bílastæða breytist í samræmi við þetta. Stæði sem áður voru á göngustíg SEM hússins, hafa verið færð til móts við innangang þjónustubíóvar. Einnig hefur verið komið fyrir steppistöðum fyrir framan aðalinnangang þjónustubíóvar ásamt bílastæðum fyrir hreyfihanda. Sjá tillögu að breytingu á deiliskipulagi.
- Göngustígur á borgarlandi, milli lóðar SEM hússins og lóðar Hrafnista breytist í kjölfari.

### ÞAKGERÐ

- Þök húsa eru með lágmarkþakhalla, svokölluð flöt þök. Á sumum þeirra verður möguleiki á að hafa þakvalir. Heimildir til þakvala eru skilgreindar á uppdætti.

### SÉRSKILMÁLAR - L00 B (Sléttuvegur 27 og Skógarvegur 4 og 10)

#### ÍBÚÐIR FYRIR ALDRADA, SLÉTTUVEGI 27 (L00 B1)

- Íbúðum við Sléttuveg 27 fjólar um 6. Úr 54 í 60, íbúðir verða minni og byggingarmagn verður því óbreytt.
- Bílastæðum fjólar um þrjú vegna fjölgunar íbúða. Stæðum verður komið fyrir í bílakjallara við Skógarveg 4 og eftir breytingar verða þar als 36 stæði fyrir íbúa við Sléttuveg 27.
- Skilmála- og bílastæðatafla breytast í samræmi við breytingar þessar.

#### ÍBÚÐIR FYRIR ALDRADA, SKÓGARVEGI 4 OG 10 (L00 B3 OG B4)

- Breytingar eru gerðar á gölfkötum, með það að markmiði að auðvelda gönguleiðir innan byggingarinnar. Með gölfkötubreytingum er einnig verið að koma í veg fyrir að gölfó í bílakjallaranum halli, sem er afar óhentugt í íbúðarhúsi fyrir aldraða. Sjá sneiðingu H-H.
- Bundin byggingartíni við vesturgalli er felld niður til að gefa aðkomu í bílakjallara nægt rými.
- Byggingareitum íbúðarhúsanna tveggja er hlíðrað um 2 metra af sömu ástæðu.
- Íbúðarhús við Skógarveg 4 hækkar um 50cm austast á lóðinni svo að mögulegt verði að koma fyrir þaksvolum við efstu íbúðir hússins með beinu aðgengi út á svalir í sama gölfkóta.

### SÉRSKILMÁLAR - L00 X (Skógarvegur 6 og 8)

#### ÍBÚÐIR, SKÓGARVEGI 6 OG 8 (L00 X)

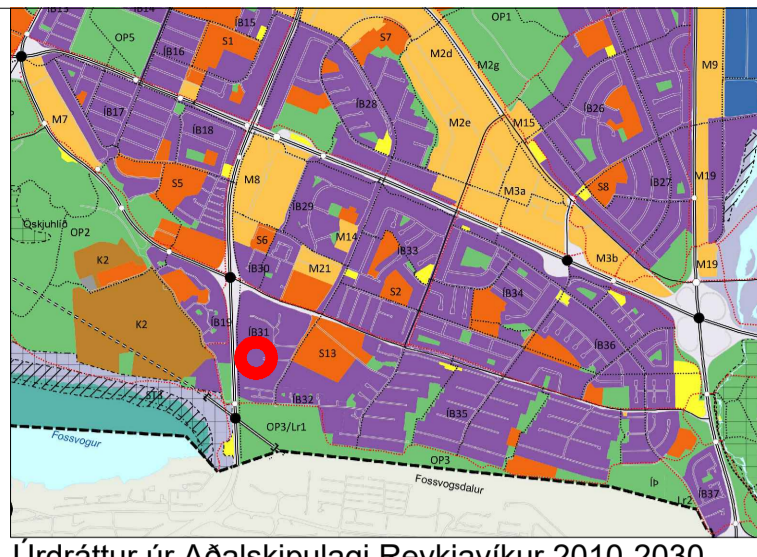
- Byggingareitur bílakjallara stækkar út að lóðarmörkum í norðurhluta lóðarinnar. Sjá tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

### SÉRSKILMÁLAR - SLÉTTUVEGUR 1-3

#### ÍBÚÐIR SEM-HÚSSINS, SLÉTTUVEGI 1-3

- Heimildir er að koma fyrir svalalokun á svölum á efstu hæð sem ganga út af sal hússins. Svalalokun skal vera B-lokun, hámark byggingarmagns svalalokunar er 40m<sup>2</sup>. Frágangur skal vera í samræmi við gr. 9.6.17 í byggingareglugerð 112/2012 um kröfur vegna svaskýla.

Að öðru leyti gilda áður samþykktir skipulagsskilmálar með síðari breytingum.



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\_\_\_\_.

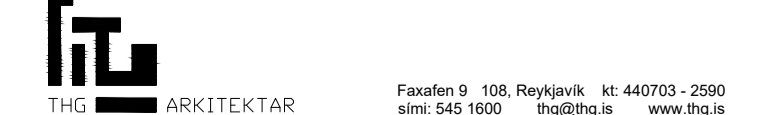
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ með athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

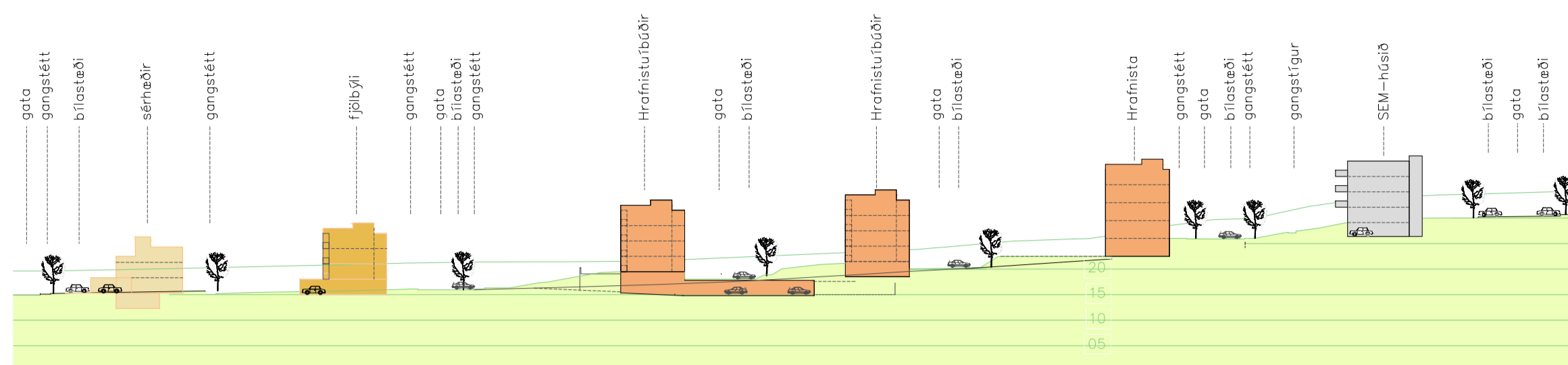
07.05.2019 Br. lóðamarka Fj. íbúða v. Sléttuveg 27, br. gk Skógarveg 4-10  
19.03.2018 Leiðrétting í texta og gölfköt  
03.09.2017 Leiðrétting að lokinni auglýsingu

## SLÉTTUVEGUR - HRAFNISTA TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA SLÉTTUVEGAR 1-3, 25-27 OG SKÓGARVEGAR 4-10

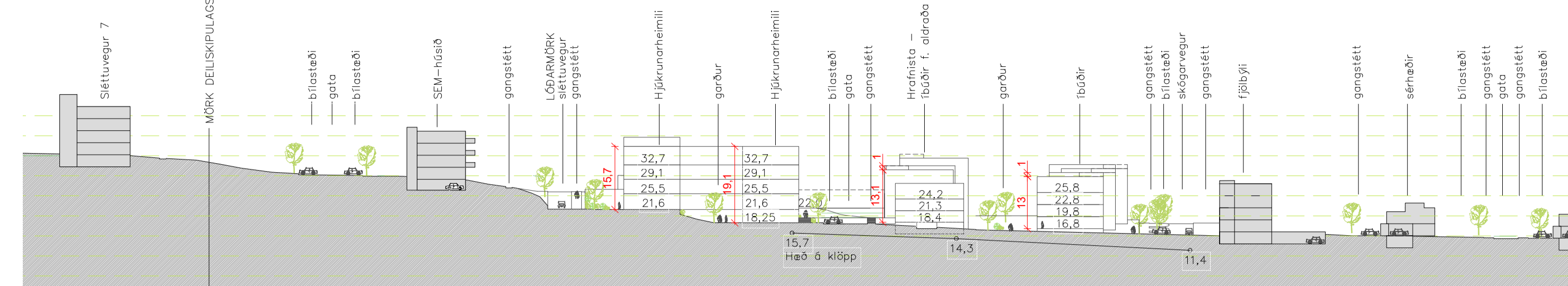
Telknað af: OKF, SGH, SRG  
Yfirfarið af: HG  
Dagsetning: 07.05.2019  
Mælikvarði: 1.500, 1:1000  
Hallóður Guðmundsson 140548-2439  
Freyr Frostason 170470-4869  
Ólafur K. Friðbjörnsson 280259-3229  
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499  
Samuel Guðmundsson 011063-4039



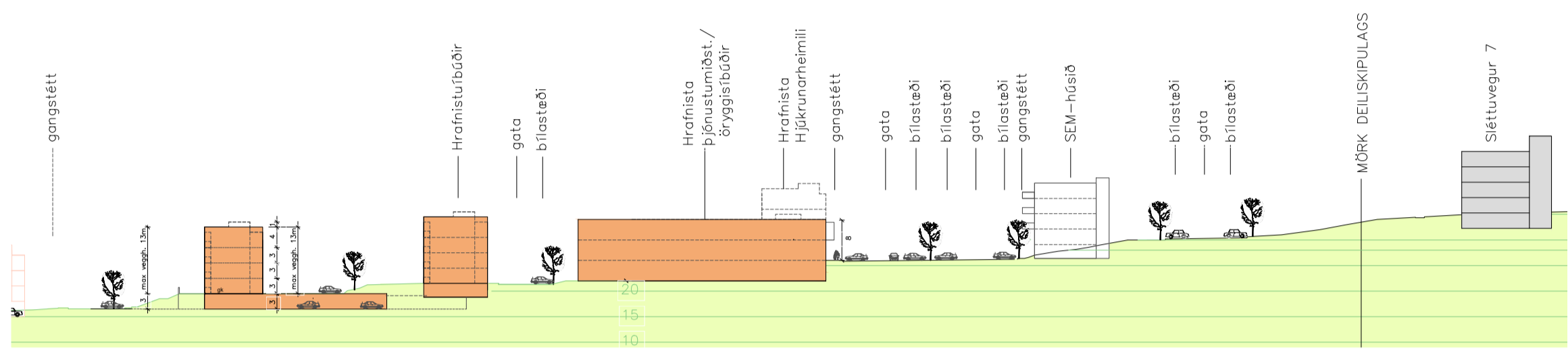
# TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA SLÉTTUVEGAR 1-3, 25-27 OG SKÓGARVEGAR 4-10



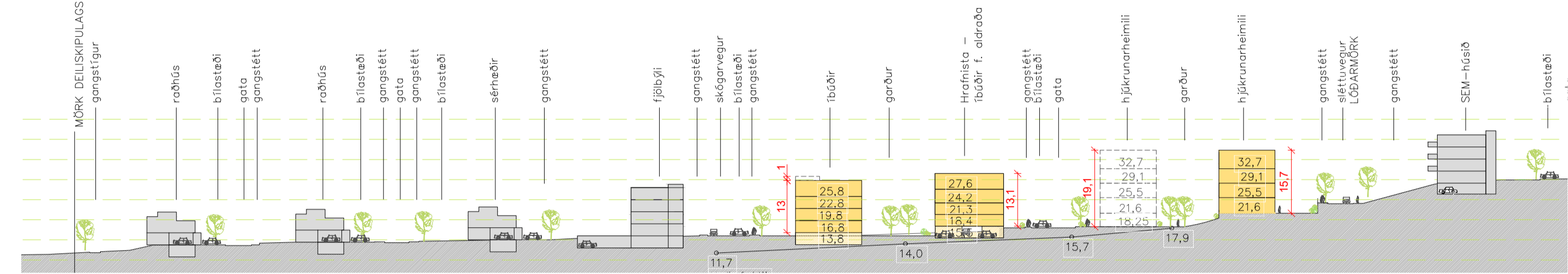
Samykktt sneiðing A-A 1:1000



Sneyting A-A 1:1000



Samykktt sneiðing C-C 1:1000



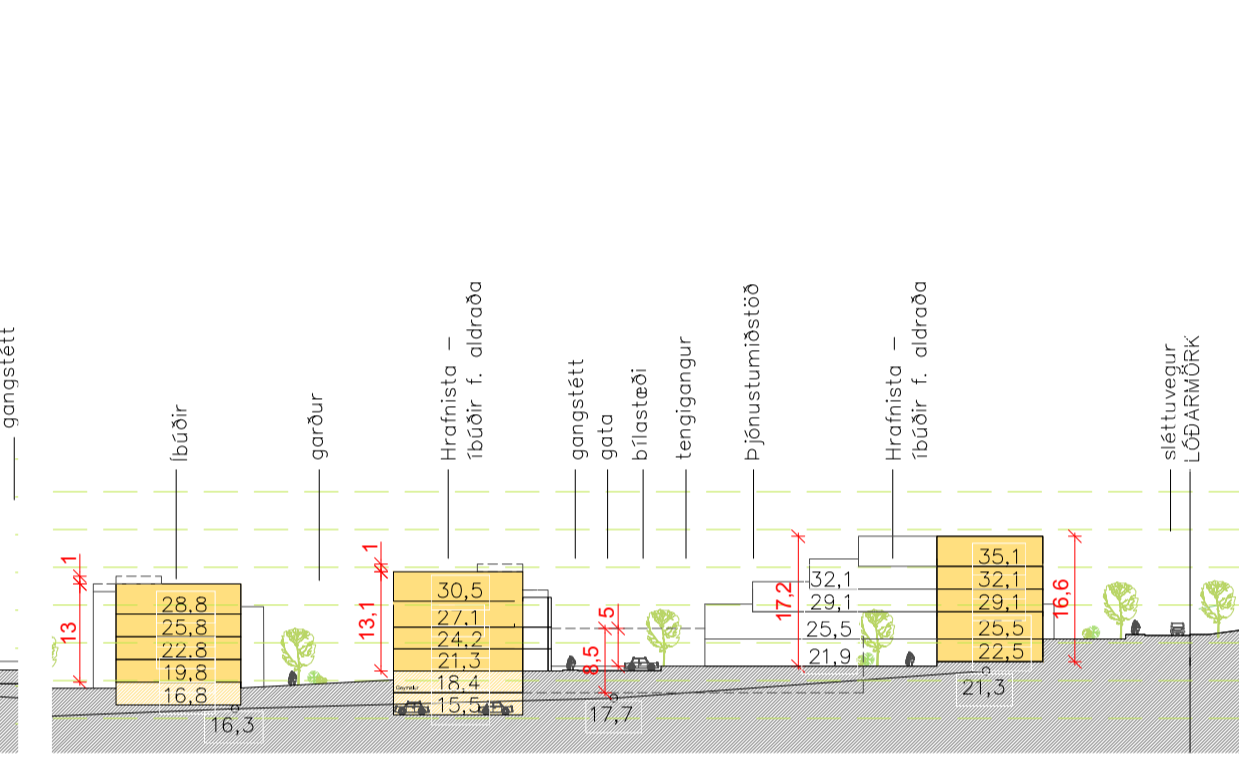
Sneyting B-B 1:1000



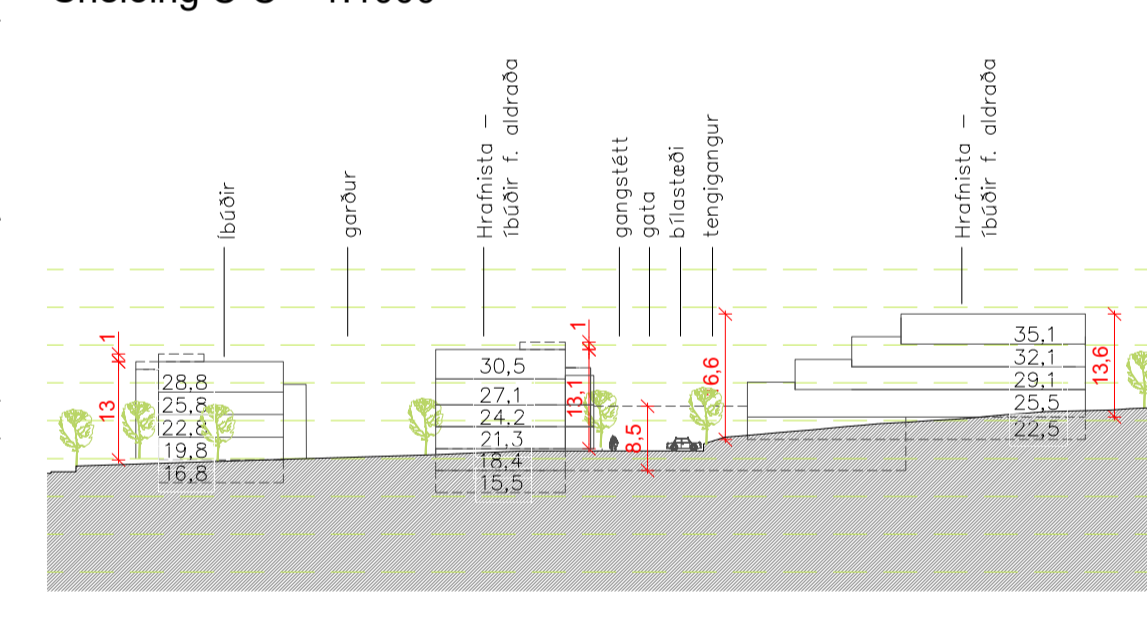
Skýrangeruppráttur afstöðumynd 1: 500



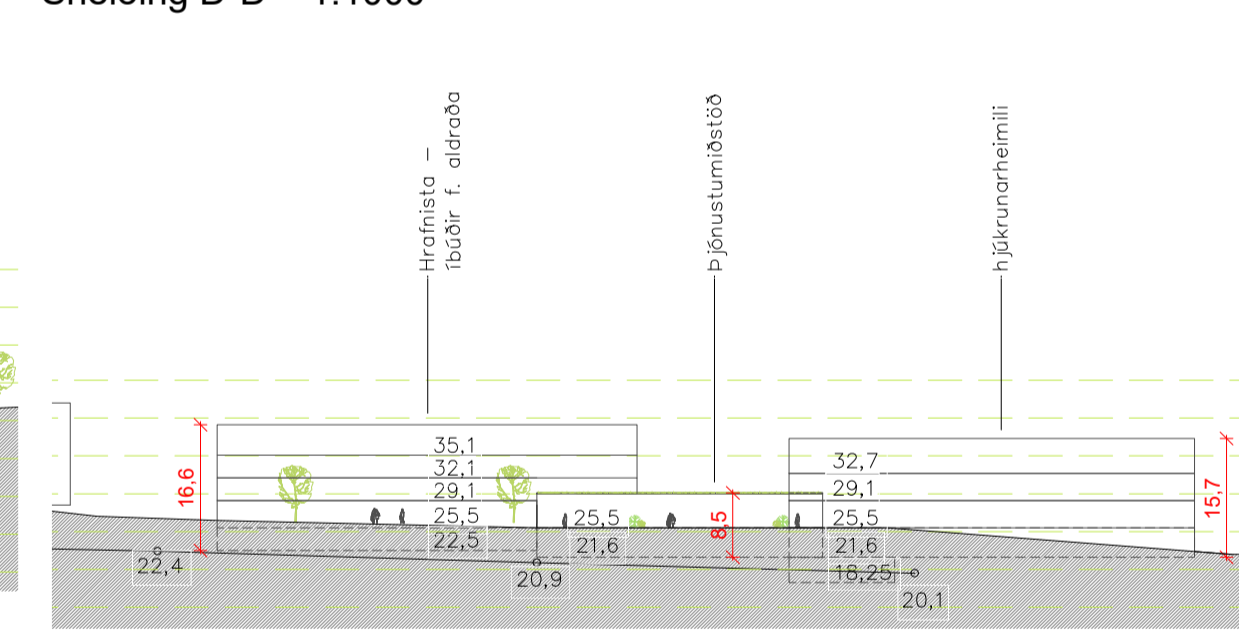
Sneyting C-C 1:1000



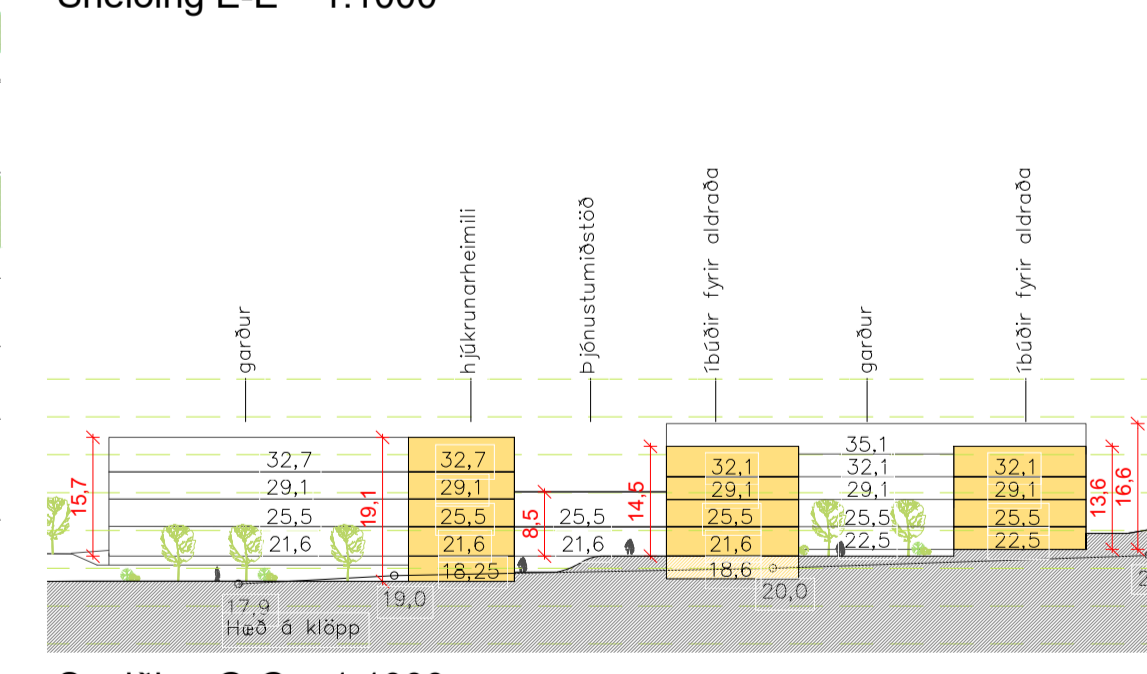
Sneyting D-D 1:1000



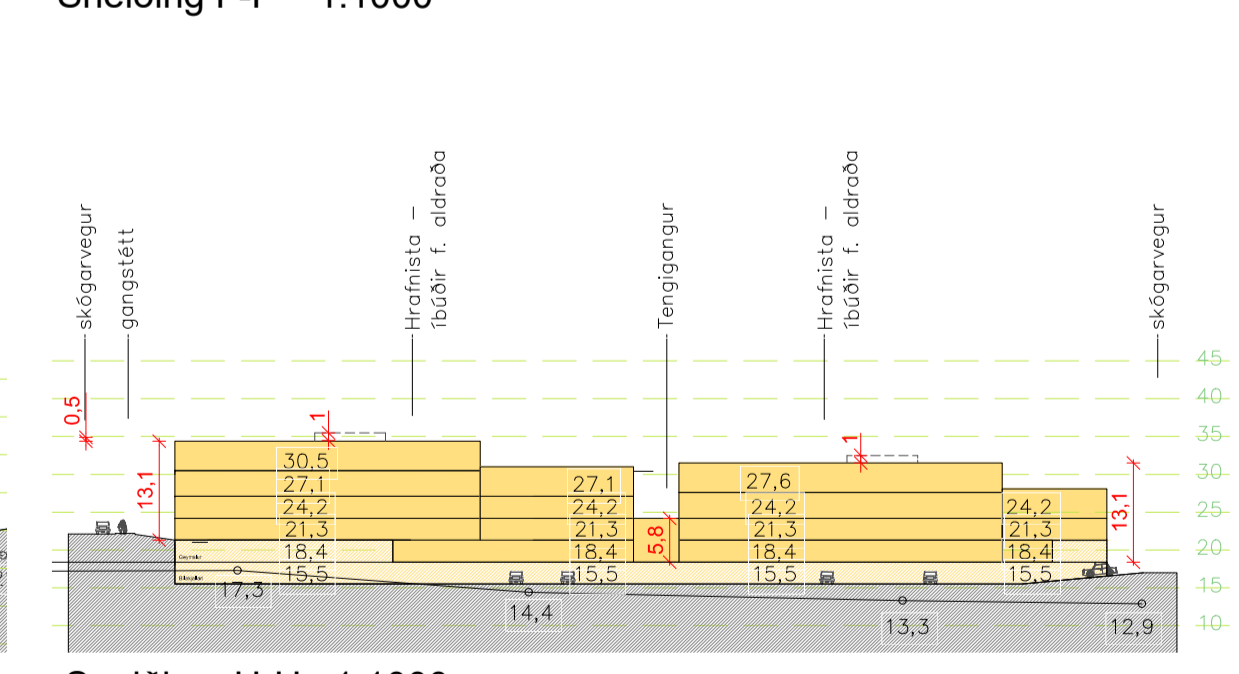
Sneyting E-E 1:1000



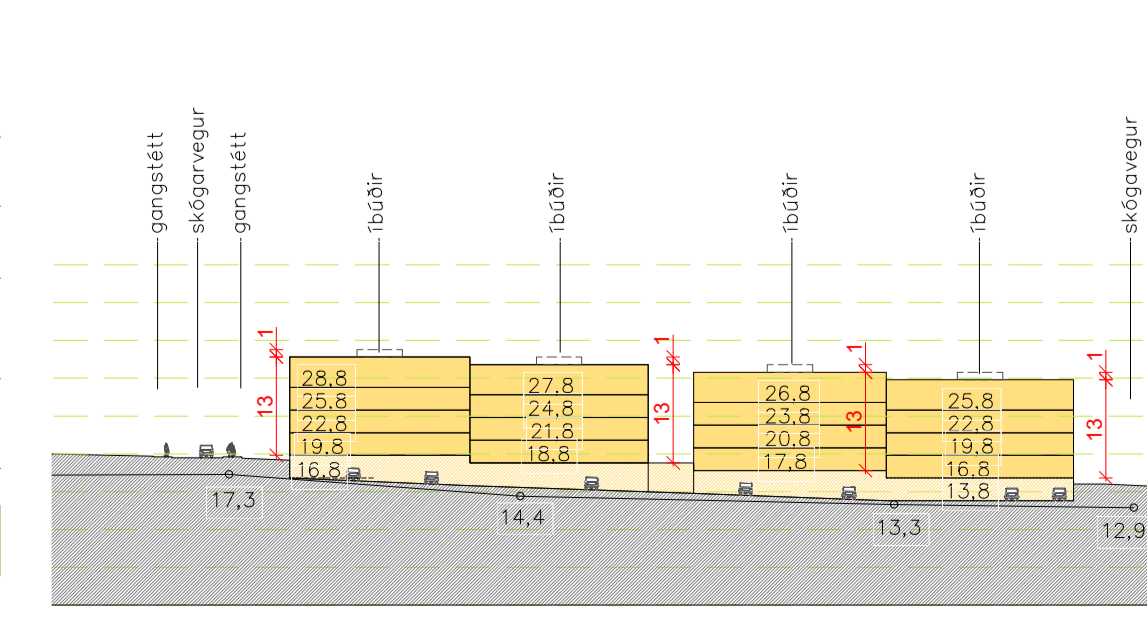
Sneyting F-F 1:1000



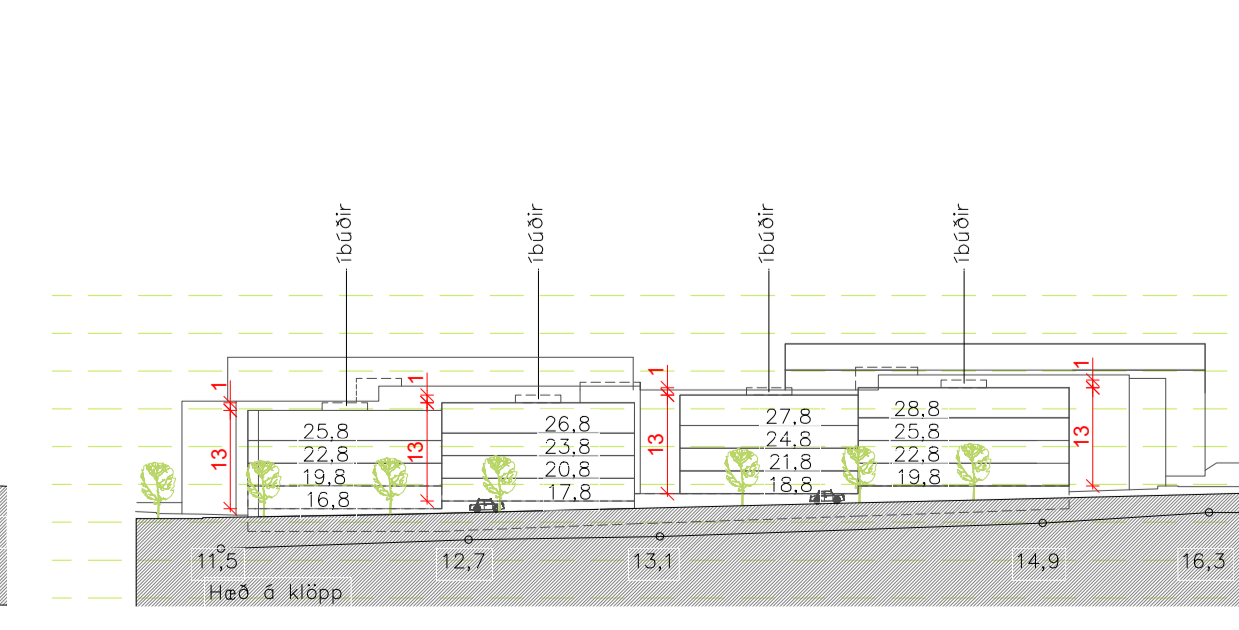
Sneyting G-G 1:1000



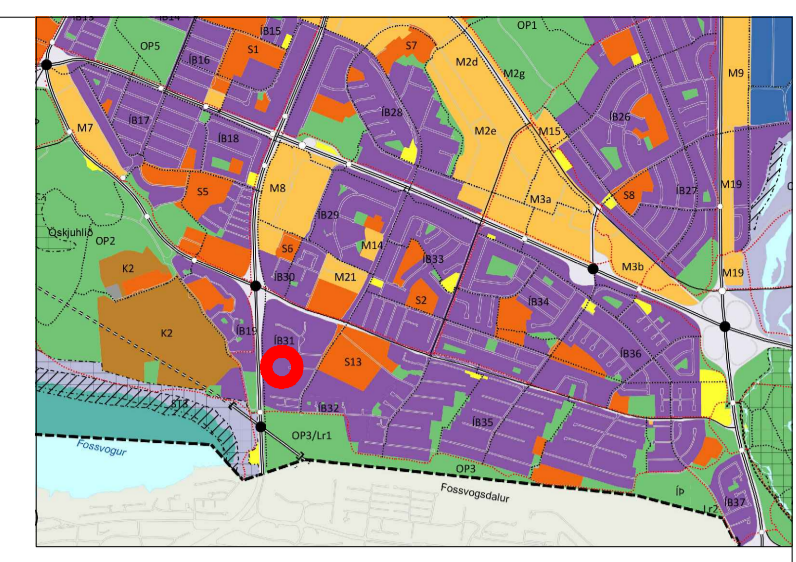
Sneyting H-H 1:1000



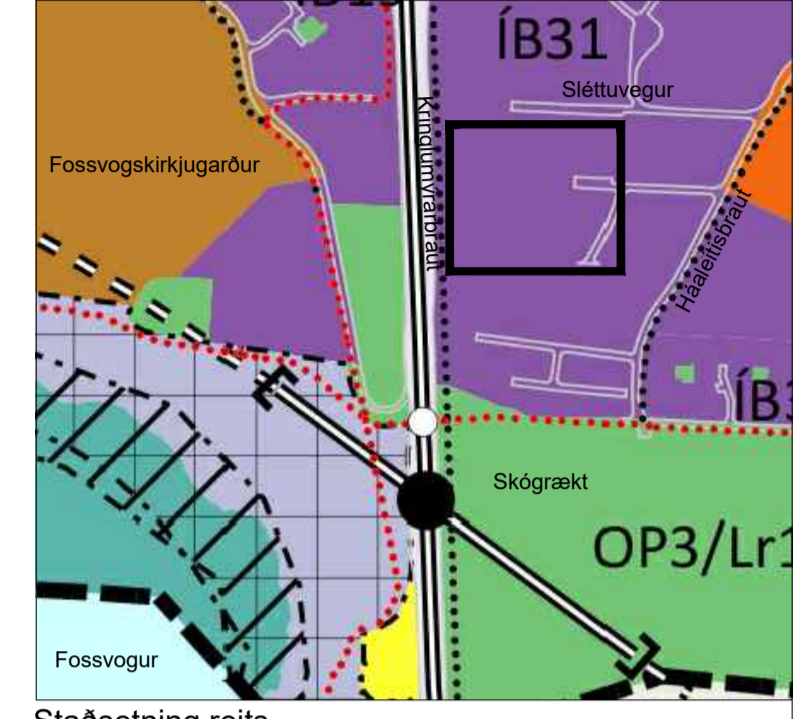
Sneyting I-I 1:1000



Sneyting J-J 1:1000



Údráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Staðsetning reits

- SKÝRINGAR:**
- DEILISKIPULAÐSBREYTINGAR
  - AFMÖRKUN DEILISKIPULAÐSREITS
  - BYGGINGARREITUR
  - BYGGINGARREITUR 1. HJED
  - BYGGINGARREITUR KJALLARA
  - BYGGINGARREITUR HÁMARK 20% NÝTING
  - BYGGINGARLINA BUNDIN 50%
  - UNDRÍGÖNG / YFIRBYGGING
  - LÓÐARNÖRK
  - BYGGINGARREITUR FYRIR DJÚPGAMA
  - GRVEN SVEDI / ÚTIVISTARSVEDI
  - KVÖÐ UM AÐ TRE FAI AÐ STANDA
  - NÚVERANDI SKJÓLBELTI
  - TRE - LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
  - GATA
  - GANGSTÉTT
  - LÓÐARNÚMÉR
  - 1K HÆDIR / KJALLARI
  - 3P FJÖLDI BILASTÆÐA Á LÓÐ
  - 3P FJÖLDI BILASTÆÐA / BILGEMYSLU
  - 2 FJÖLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / Í HÚSI
  - 2 VÍÐMÍÐUNARFJÖLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / Í HÚSI
  - 5 ENINGAFJÖLDI Í HJÚKRUNARHEIMILI / SAMBYLI
  - GÖLFKÓTI
  - 00 HÚSNÚMÉR NÚVERANDI HÚSA
  - INNKEYRSLA / BILASTÆÐISHÚS / KJALLARA
  - HRADAHINDRUN / GANGBRAUT
  - 30 KM HRADATAKMÖRKUN
  - BILASTÆÐI FATLAÐRA - LEIÐB. STAÐSETNING
  - SÉRAFNOTARÉTTUR FYRIR ÍBÚÐIR Á JARÐHJED
  - MÖGULEIKI Á ÞAKGARDI

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 athenasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

07.05.2019 Br. lóðamarkna Fj. íbúða v. Slettuvegur 27, br. gk Skógarvegur 4-10  
19.03.2018 Leiðrétting í texta og gölfkótar  
03.09.2017 Leiðréttingar að lokinni auglýsingu

## SLÉTTUVEGUR - HRAFNISTA TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA SLÉTTUVEGAR 1-3, 25-27 OG SKÓGARVEGAR 4-10

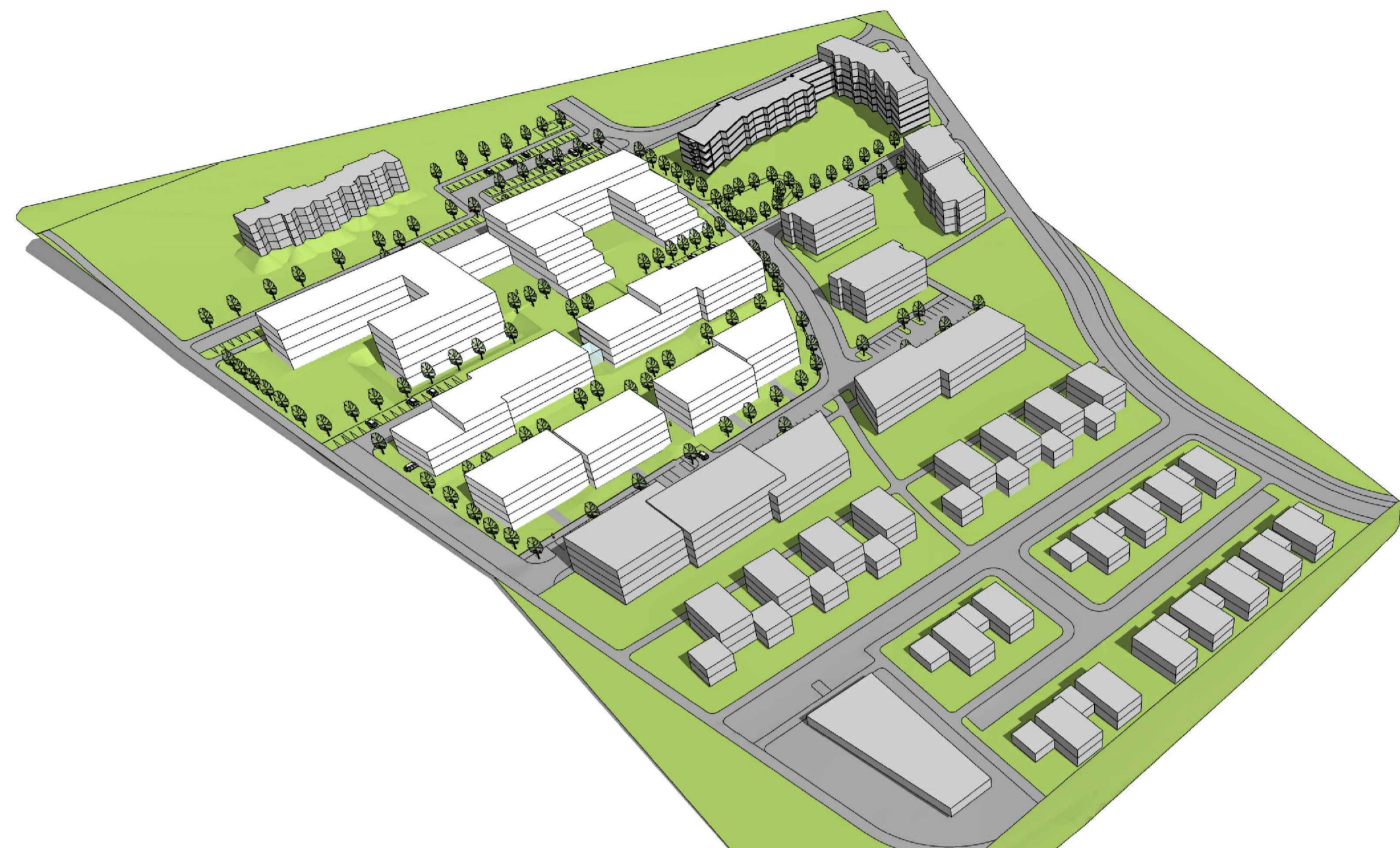
Teiknað af: OKF, SGH, SRG  
Yfirfarið af: HG

Dagsetning: 07.05.2019  
Mælikvarði: 1:500, 1:1000

Halldur Guðmundsson 140548-2439  
Freyr Frostason 170470-4869  
Ólafur K. Friðbjörnsson 280259-3229  
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499  
Samuel Guðmundsson 011063-4039



# TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA SLÉTTUVEGAR 1-3, 25-27 OG SKÓGARVEGAR 4-10



Horft til norð-austur frá Kringlumýrabraut



Horft til suð-austurs frá Sléttuvegi



Horft til norð-austurs frá Kringlumýrabraut

## SKÝRINGARUPPDÆTTIR SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ GILDANDI DEILISKIPULAG



Skuggavarp 21. mars/september kl. 9:00



Skuggavarp 21. mars/september kl. 13:00



Skuggavarp 21. mars/september kl. 17:00



Skuggavarp 21. júní kl. 9:00



Skuggavarp 21. júní kl. 13:00



Skuggavarp 21. júní kl. 17:00

## SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ BREYTT DEILISKIPULAG



Skuggavarp 21. mars/september kl. 9:00



Skuggavarp 21. mars/september kl. 13:00



Skuggavarp 21. mars/september kl. 17:00



Skuggavarp 21. júní kl. 9:00



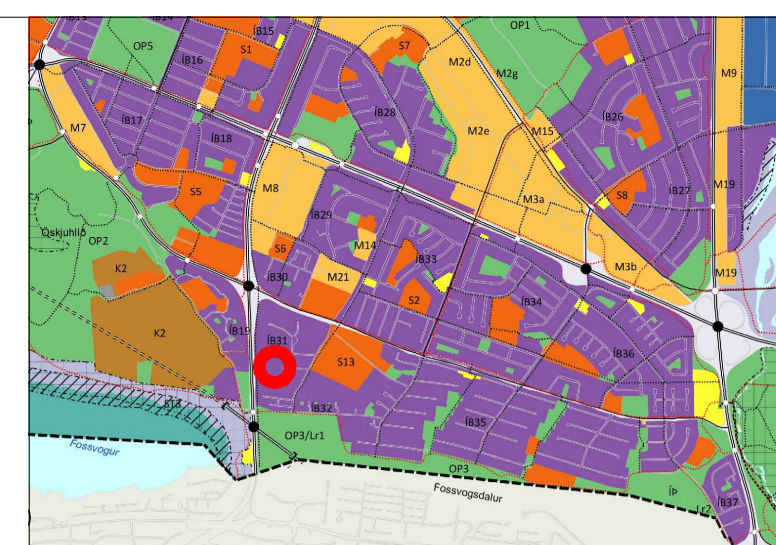
Skuggavarp 21. júní kl. 13:00



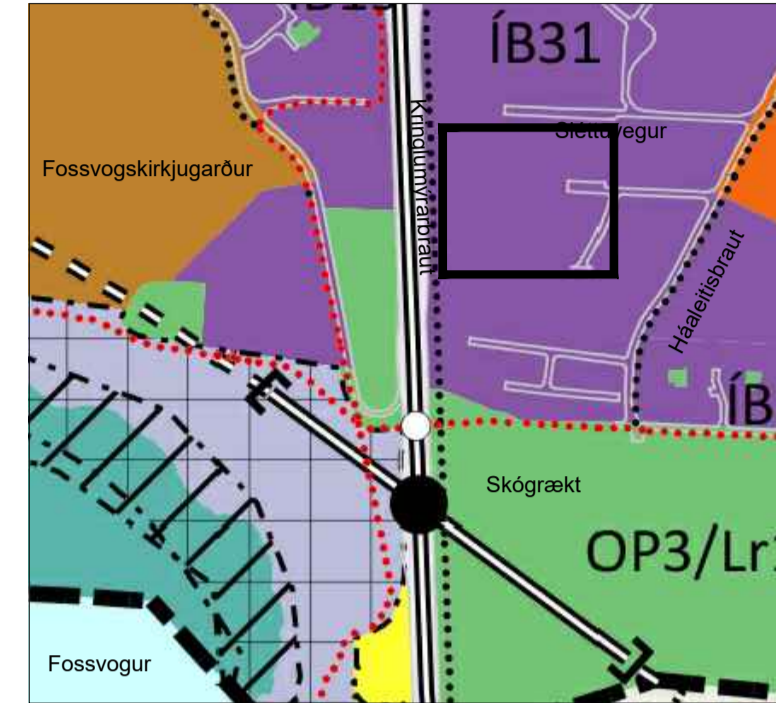
Skuggavarp 21. júní kl. 17:00



Horft til norð-vesturs



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Staðsetning reits

### SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPLAGSREITS
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR 1. HÆÐ
- BYGGINGARREITUR KJALLARA
- BYGGINGARREITUR HÁMARK 20% NYTING
- BYGGINGARLÍNA BUNDIN 50%
- UNDIRGÖNG / YFIRBYGGING
- LÖÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR FYRIR DJÚPGÁMA
- GRÆN SVÆÐI / ÚTIVISTARSVÆÐI
- KVÖÐ UM AD TRÉ FAI AD STANDA
- NÚVERANDI SKJÓLBELTI
- TRÉ - LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
- GATA
- GANGSTÉTT
- LÖÐARNÚMÉR
- HÆÐIR / KJALLARI
- 1K
- 5P
- 5P
- 2
- 2
- 5
- gk:
- 00
- INNKEYRSLA Í BILASTÆÐISHÚS / KJALLARA
- HRADAHINDRUN / GANGBRAUT
- 30 KM HRADATAKÖRKUN
- BILASTÆÐI FATLADRA - LEIÐB. STAÐSETNING
- SÉRAFNOTARÉTTUR FYRIR ÍBÚÐIR Á JARÐHÆÐ
- MÖGULEIKI Á ÞAKGARDI
- LEIÐBEINANDI INNGANGUR

Deiliskiplagsbreyting 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 athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

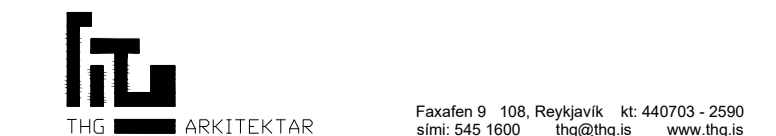
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

07.05.2019 Br. lóðamarkna Fj. íbúða v. Sléttuveg 27, br. gk Skógarveg 4-10  
19.03.2018 Leiðrétting í texta og gölfkötur  
03.09.2017 Leiðréttingar að lokinni auglýsingu

Útg. Dags. Skýring. Br. af:

### SLÉTTUVEGUR - HRAFNISTA TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA SLÉTTUVEGAR 1-3, 25-27 OG SKÓGARVEGAR 4-10

Teiknað af: OKF, SGH, SRG  
Yfirfarið af: HG  
Dagsetning: 07.05.2019  
Mælikvarði: 1:500, 1:1000  
Hálför Guðmundsson 140548-2439  
Freyr Frostason 170470-4869  
Ólafur K. Finnþórsson 230255-3229  
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499  
Samuel Guðmundsson 011063-4039



Faxalen 9 108, Reykjavík Sími 440703 2590  
Sími 545 1600 thg@thg.is www.thg.is  
07-03-17 04-03  
Verknúmer Númer Útgáfa