Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa 10.11.2020 15:36

Almennar upplýsingar:

Nafn	Sóltún 4 ehf.
Erindi nr.	P-2020-11-10-0013
Kennitala	4208051360
Heimilisfang	LAUGAVEGI 182
Póstnúmer	105
Símanúmer	6919818
Netfang	bjorn@ip.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	-
Netfang tengiliðs	-

Greiðanda kenittala	4208051360
Greiðanda nafn	Sóltún 4 ehf.
Greiðanda netfang	bjorn@ip.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Sóltún 2-4
Umsækjandi er	Eigandi / eigendur
Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag
Erindið fjallar um	Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi
Spurt er um breytingu á deiliskipulagi á lóðinni Sóltún 2-4. Breytingin felst í að byggingarmagn á lóðinni verði aukið umfram núgildandi deiliskipulag. 1) Að heimilt verði að lengja þær álmur á núverandi byggingu við Sóltún sem snúa inn að garði þannig hægt verði að bæta við 24 hjúkrunarrýmum auk þeirra hjúkrunarrýma sem þegar er heimilt að bæta við á 4 hæð hússins. Birt flatarmál yrði þá 9.750 í stað 8.400 m2. 2) Að heimilt verði að minnka tengibyggingu á milli Sóltúns hjúkrunarheimilis og hjúkrunartengdra þjónustuíbúða í 1.020 m2 (birt flatarmál) í stað 1.400 m2. 3) Að heimilt verði að hafa hjúkrunartengda þjónustubyggingu á 5 hæðum í stað 4 hæða auk kjallara sem að hluta yrði bílakjallari. Í byggingunni verði hjúkrunartengdar þjónustuíbúðir fyrir 60 ára og eldri með möguleika á tengingu við þjónustubyggingu. Áður samþykkt deiliskipulag frá 2008 gerði ráð fyrir 5 hæðum. Í byggingunni yrðu allt að 84 íbúðir. Alls yrði um að ræða 8.240 m2 í birt flatarmál í stað 6.680 m2.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn ¿ þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn skjals	image.png

Lýsandi nafn skjals	03-035-SO-LTU-N-2-4-20.10.30-Re-Start-NY-TT--Concept-DEILISKIPULAG-Breytingar-2020.pdf

Greinagerð

Lýsandi nafn	image.png

skjals	

Lýsandi nafn skjals	20201110-Breyting-a--deiliskipulagi.pdf

Mæliblað

Lýsandi nafn skjals	image.png

Hæðarblað

Lýsandi nafn skjals	image.png

Loftmynd

Lýsandi nafn skjals	image.png

Umsögn Minjastofnunar Íslands

Lýsandi nafn skjals	image.png

Önnur gögn

Lýsandi nafn skjals	image.png

-
-

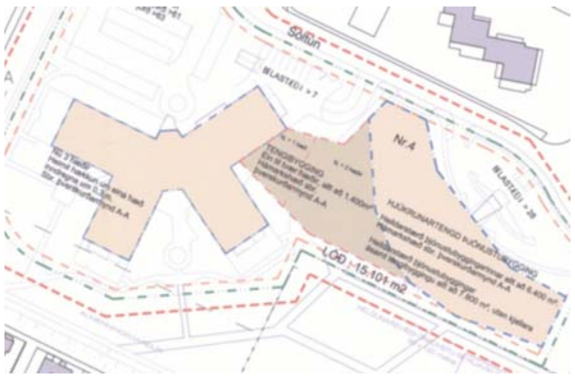
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 10.11.2020

EFNI: Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi Sóltúns 2-4

Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina Sóltún 2-4 sem auglýst var þann 25. júlí 2012.

Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir að núverandi hjúkrunarheimili á lóðinni Sóltún 2 verði hækkað um eina hæð, reist verði tengibygging allt að 1.400 m2 á sömu lóð og að á lóðinni Sóltún 4 rísi hjúkrunartengd þjónustubygging. Eigandi lóðanna eru Öldungur hf., kt. 600300-5390 og Sóltún 4 ehf., kt. 420805-1360 (hér eftir „félögin"). Hönnuður deiliskipulags er Ívar Örn Guðmundsson, arkit.fáí hjá Nexus Arkitektum.



Félögin hafa allt frá gildistöku deiliskipulags átt í viðræðum við heilbrigðisráðuneytið um byggingu nýs hjúkrunarheimilis á lóðinni Sóltún 4. Þar sem bygging þess í þeirri mynd sem gildandi skipulag tekur mið af hefur ekki náð árangri senda fulltrúar félaganna hér fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi reitsins við Sóltún 4.

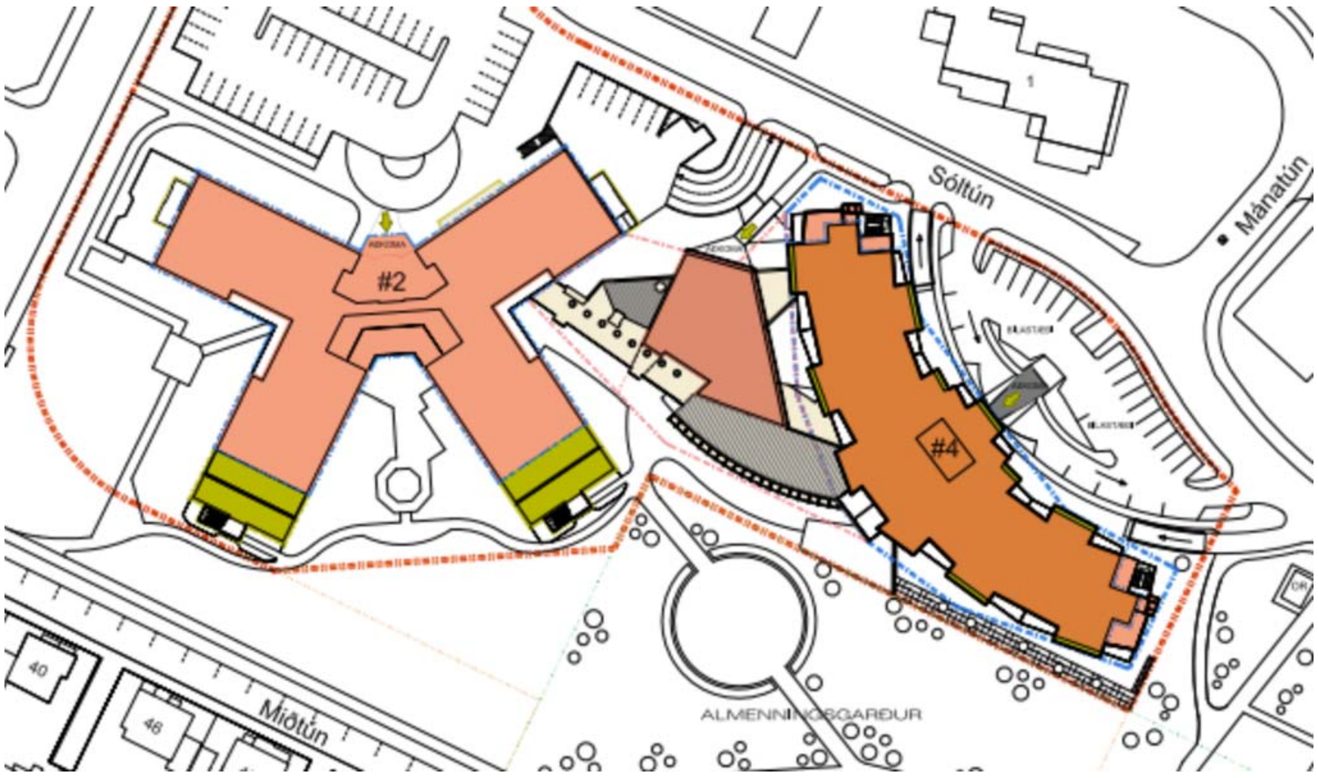
Nánar tiltekið yrði um að ræða eftirtaldar breytingar á deiliskipulagi:

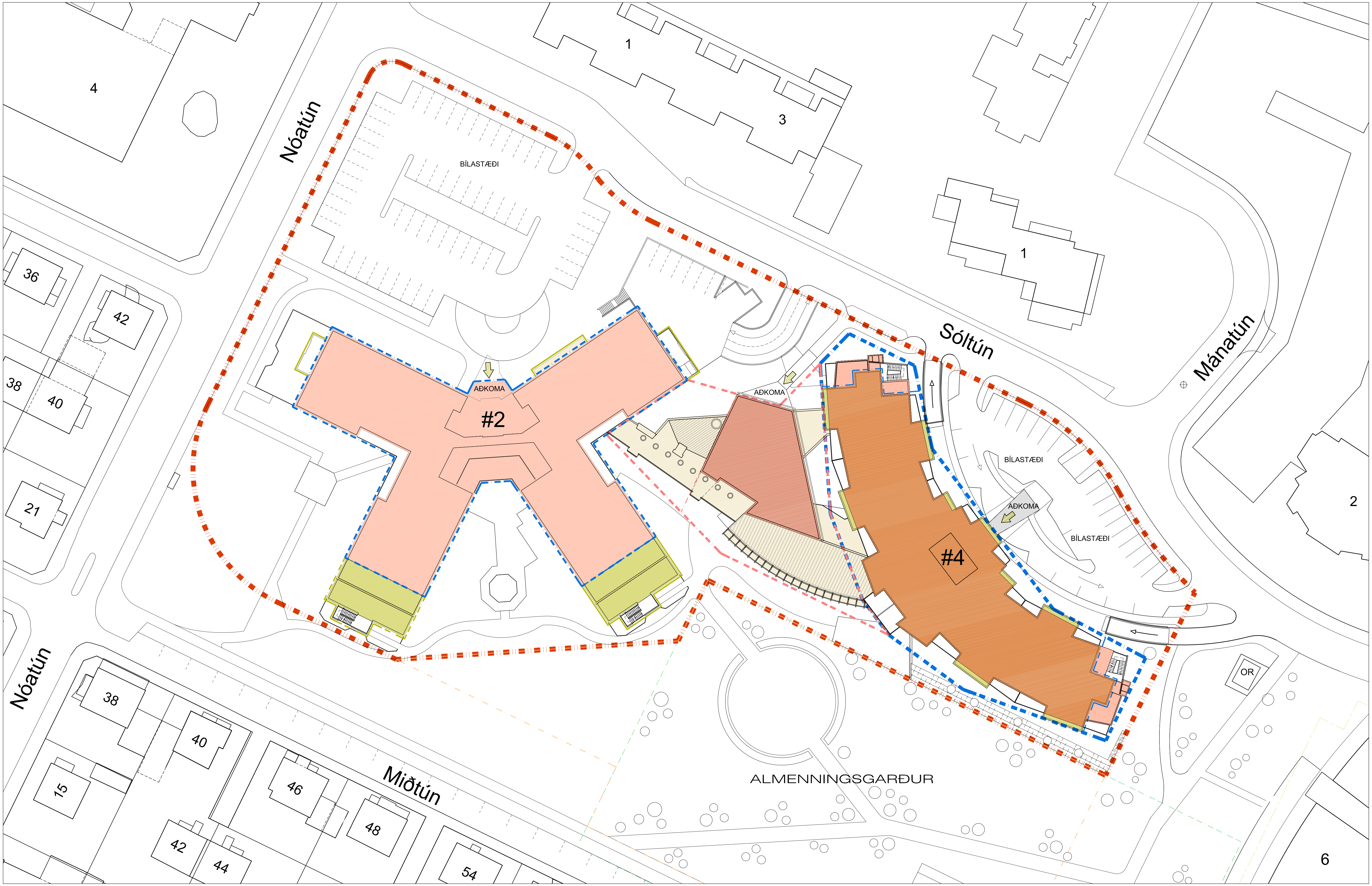
1) Að heimilt verði að lengja þær álmur á núverandi byggingu við Sóltún sem snúa inn að garði þannig hægt verði að bæta við hjúkrunarrýmum auk þeirra hjúkrunarrýma sem þegar er heimilt að bæta við á 4 hæð hússins. Birt flatarmál yrði þá 9.750 í stað 8.400 m2.
2) Að heimilt verði að minnka tengibyggingu á milli Sóltúns hjúkrunarheimilis og hjúkrunartengdra þjónustuíbúða í 1.020 m2 (birt flatarmál) í stað 1.400 m2.
3) Að heimilt verði að hafa hjúkrunartengda þjónustubyggingu á 5 hæðum í stað 4 hæða auk kjallara sem að hluta yrði bílakjallari. Í byggingunni verði hjúkrunartengdar þjónustuíbúðir fyrir 60 ára og eldri með möguleika á tengingu við þjónustubyggingu. Áður samþykkt deiliskipulag frá 2008 gerði ráð fyrir 5 hæðum. Í byggingunni yrðu allt að 84 íbúðir. Alls yrði um að ræða 8.240 m2 í birt flatarmál í stað 6.680 m2.

Í heild væri um að ræða að á heildarlóðinni með núverandi byggingu verði birt flatarmál ofanjarðar alls 19.010 m2. Í gildandi deiliskipulagi er sama tala 16.200 m2. Alls yrði því um að ræða aukningu upp á 2.810 m2 til viðbótar heimildum gildandi deiliskipulags.

Markmið félaganna er þannig áfram að fjölga hjúkrunarrýmum á reitnum en jafnframt að þar verði byggðar hjúkrunartengdar þjónustuíbúðir. Þannig geti sá möguleiki verið að íbúar nýrra hjúkrunartengdra þjónustuíbúða geti sótt sér þjónustu af núverandi hjúkrunarheimili og þeim viðbótum sem gerðar verða við það hjúkrunarheimili, auk þess sem hægt er að þjónusta viðkomandi íbúa á einum stað með tilheyrandi hagkvæmni fyrir þá sem sérhæfa sig í slíkri þjónustu, auk þeirrar þjónustu sem Reykjavíkurborg annast fyrir íbúa sína. Hugmyndin styður þannig við þá stefnu að draga úr hjúkrunarrýmum en þess í stað séu íbúar lengur í eigin húsnæði, en í þessu tilviki með möguleika á aðgengi að aukinni þjónustu.

Viðfast er uppdráttur af framangreindum breytingum í betri upplausn en sést jafnframt hér að neðan:





SKÝRINGAR:

LÓÐAMÖRK

BYGGINGAREITUR - S2 & S4
BYGGINGAREITUR - TB

STÆKKUN BYGGINGAREITAR

S4 - 5. HÆÐ
TB - 2. HÆÐ

1 HÆÐ

2 HÆÐIR

4 HÆÐIR

5 HÆÐIR

STÆKKUN HÚSA

skýringar á verkefni:			verkkaupi:	verkefni:	teikning:			
NÝBYGGING - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI Hjúkrunarheimili - Sóltún 2 / Þjónustuíbúðir - Sóltún 4 / Þjónustuhús í Tengibyggingu	YFIRLITSMYND .	mkv. 1:500 teiknað ÍÖG . . dags. 30.10.20	ÖLDUNGUR hf. SÓLTÚN 4 ehf.	SÓLTÚN #2-4	nr. 035-D-001	Eigandi höfundarréttar; STUDIO NEXUS. Teikningu þessa má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.	Hafnarstræti 20 101 Reykjavík Sími. 5511-065 ivar@studionexus.is	Ívar Örn Guðmundsson arkitekt faí kt. 130865 3489

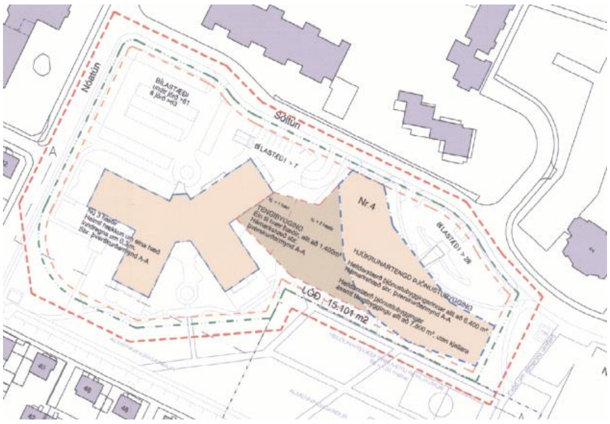
NEXUS STUDIO

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 27.11.20

Varðar: **Sóltún 2-4, (fsp) breyting á byggingarreit**
Skoðuð var fyrirspurn Sóltúns 4 ehf. dags. 10. nóvember 2020 ásamt greinargerð dags. 10. nóvember 2020 um breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vega lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún sem felst í að heimilt verði að lengja þær álmur á núverandi byggingu við Sóltún sem snúa inn að garði, heimilt verði að minnka tengibyggingu á milli Sóltúns hjúkrunarheimilis og hjúkrunartengdra þjónustuíbúða í 1020 m2 í stað 1400 m2 og að heimilt verði að hafa hjúkrunartengda þjónustubyggingu á 5 hæðum í stað 4 hæða auk kjallara sem að hluta yrði bílakjallari, samkvæmt uppdr. Nexus arkitekta ehf. dags. 30. október 2020.

Loftmynd



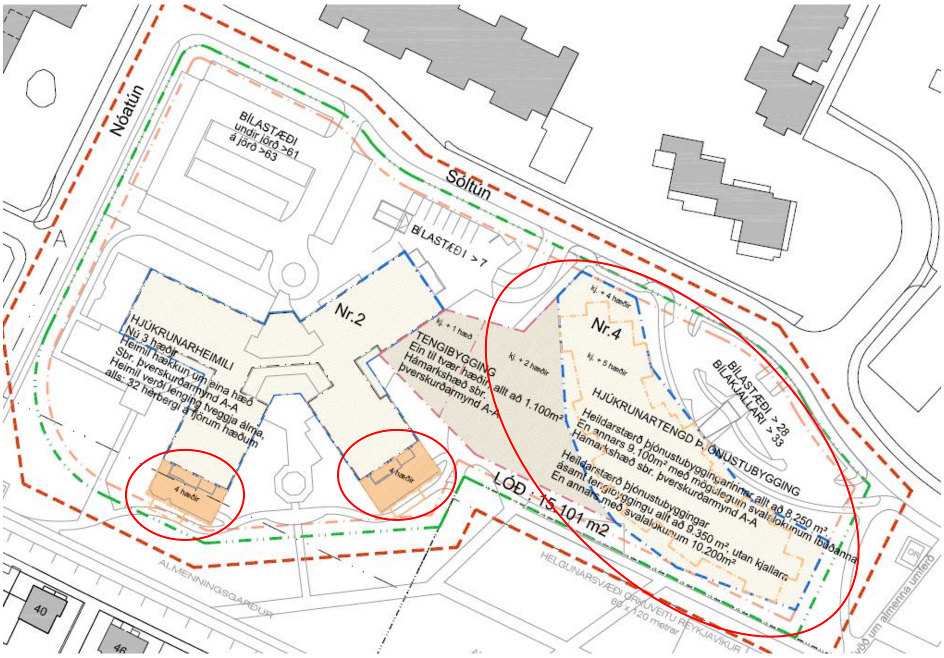
gildandi deiliskipulag

Skipulagslegstaða:
Lóðin er á íbúðarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í gildi er deiliskipulag „Ármannsreits við Sóltún" fyrir lóðina sem samþykkt var í borgarráði 16. febrúar 2012.

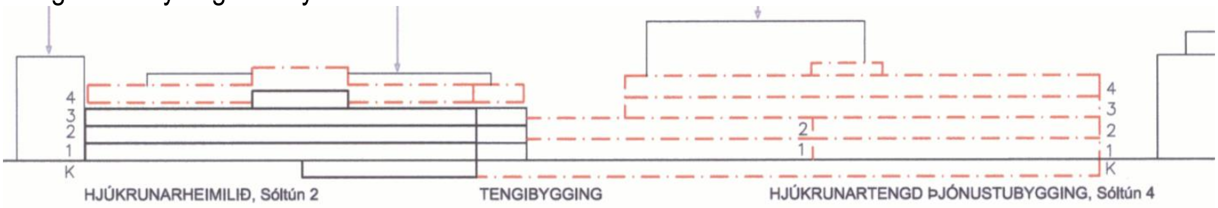
Helstu breytingar sem óskað er eftir:

- Lengja byggingareit tveggja álma núverandi hús, Sóltúns 2, til suðurs. Auka byggingarmagn og fjölga hjúkrunarrýmum þessa húshluta.
- Minnka tengibyggingu milli Sóltúns 2 og 4.
- Hækka heimild innan byggingareits Sóltúns 4 um eina hæð úr 4 í 5 hæðir og gera bílakjallara.
- Auka byggingarmagn þjónustubyggingar um 2700 m2 úr 6400 í 9100 m2 án kjallara/með svalalokunum. Byggingarmagn þjónust- og tengibygging fer úr 7800 í 10200 með svalalokunum.
- Auka byggingarmagn á lóðinni (birt flatarmál) um 2810 m^2 úr 16200 í 19010 án kjallara m^2.
- Fjölga hjúkrunarrýmum í Sóltúni 2.
- Gera allt að 84 hjúkrunartengdar þjónustuíbúðir í Sóltúni 4.

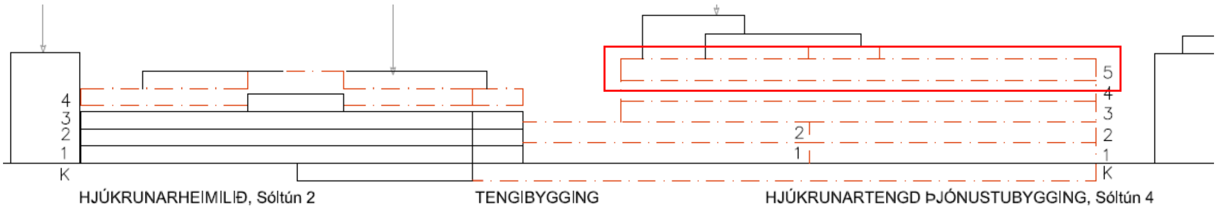
Megin markmið er að fjölga hjúkrunarrýmum á reitnum og gera hjúkrunartengdar þjónustuíbúðir.



Tillaga að breyttri grunnmynd



Snið gildandi deiliskipulags



Tillaga að breyttu sniði

Niðurstaða:
Ágætlega þykir fara á því að breyta deiliskipulagi í samræmi við fyrirspurnina. Mælt er með því að lóðarhafa verði heimilað að láta vinna breytingu á deiliskipulagi í samræmi við fyrirspurnina og á eigin kostnað. Vinna skal hana í samvinnu við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1111/2014 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.