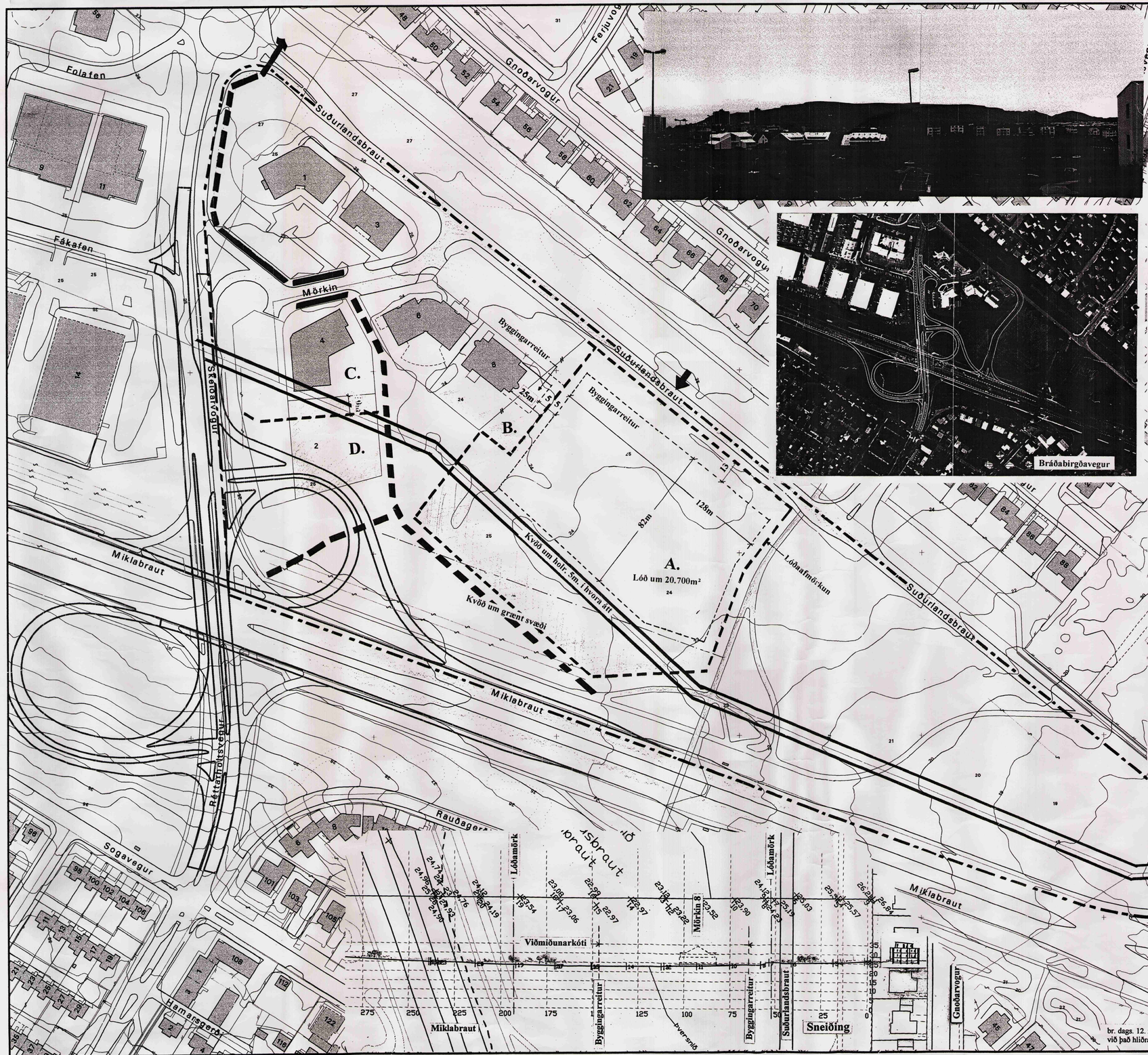

br. dags. 12. mars 1999. Lóð B verði stækkuð í austur um 3.5m, við það hliðrast lóð A einnig um 3.5m. Sneiðing - M. 1:1000.

Deiliskipulagsbreyting að hluta til í Sogamýri

Inngangur:
Tilgangurinn með því að breyta núgildandi deiliskipulagi, er til þess að festa í sessi framtíðarstefnu varðandi uppbyggingu og landnotkun á reitnum. Með nýju skipulagi myndi falla úr gildi að hluta til núverandi deilskipulag í Sogamýri, sem var samþykkt í skipulagsnefnd 28. sept. 1987 og í borgarráði 29. sept. 1987.

Forsendur:
Forsendur fyrir breytingu á deiliskipulagi reitsins er markmið borgaryfirvalda sem sett eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 – 2016.
Samkvæmt núgildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur, er svæðið skilgreint sem;

- Blandað stofnana- og útivistarsvæði. Þessi svæði eru fyrst og fremst ætluð fyrir opinberar stofnanir og skipulögð svæði s.s. skrúðgarða og útivist.
- Athafnasvæði (Mörkin 1-8).

Afmörkun svæðisins/stærð:
Svæðið markast af Suðurlandsbraut að norðan, Miklubraut að sunnan og Skeiðarvogi/Mörkinni að vestan. Svæðið telst til borgarhluta 4 í hverfaskipulagi. Heildarstærð alls svæðisins er u.þ.b. 10 ha.

Markmið:

- Að stuðla að byggðamynstri sem viðheldur sérkennum núverandi byggðar í kring og undirstrikar einkenni landslags á svæðinu. (AR 1996-2016).
- Að byggingar og önnur mannvirki endurspegli byggingarlist í háum gæðaflokki og sé verðugur arfur til komandi kynslóða. Þetta á sérstaklega við um opinberar byggingar og aðrar framkvæmdir, þar sem yfirvöldum ber að sýna gott fordæmi. (AR 1996 – 2016).
- Að fyrirkomulag bygginga og útivistarsvæða taki mið af sól og skjólmyndun.
- Að gróðursetning stuðli að skjólmyndun og dragi úr ásýnd helstu umferðarmannvirkja á svæðinu.
- Að fylgja ákvæðum mengunarvarnarreglugerðar um loft- og hljóðmengun m.t.t. umferðaráhrifa. Ath. þarf fjarlægðir frá stofnbrautum og manir, sbr. hljóðvist og hávaða.

Breytingartillaga:
Uppdrátturinn sýnir breytingar á eftirtöldum lóðum:
Lóð (A): Er ætluð fyrir hjúkrunarheimili og þjónustuibúðir fyrir aldraða. Fyrir liggur vilyrði Borgarráðs Reykjavíkur til Sjálfseignarstofnunarinnar Markarholts um byggingarrétt fyrir hjúkrunarheimili og þjónustuibúðir fyrir aldraða á svæðinu.
Lóð (B): Lóðin nr. 8 við Mörkina er stækkuð um u.þ.b. 1000m².
Lóð (C): Lóðarmörkum lóðarinnar nr. 4 við Mörkina er breytt.
Lóð (D): Lóðin nr. 2 við Mörkina fellur út vegna nýrra umferðarmannvirkja.

Ath: Núgildandi byggingarskilmálar fyrir lóðirnar nr. 1-3-4-6 og 8 við Mörkina gilda að öðru leyti, en því sem hér segir.

Skilmálar:
Lóð (A).

- Stærð lóðar (A) verði um 20.700 m². Endanleg lóðastærð verður gefin upp á mæliblaði.
- Á lóðinni verði reist hjúkrunarheimili og þjónustuibúðir fyrir aldraða.
- Byggingar skulu rísa innan byggingarreits, stærð byggingarreits er um 82 x 128m.
- Leyfileg nýting á lóðinni er allt að 0.5.
- Leitast skal við að styrkja götumynd Suðurlandsbrautar með því að leggja byggingar meðfram Suðurlandsbraut í eðlilegu framhaldi af götulínu bygginganna vestan við Skeiðarvog.
- Hæðir húsa skulu almennt ekki vera hærri en tvær, viðmiðunin er þakkóti aðliggjandi húsa við Mörkina, sem er að meðaltali um 35.00. Ef hönnuðir geta á sannfærandi hátt, sýnt fram á, að þörf sé fyrir að hækka byggingu í þrjár til fjórar hæðir að hluta til, verður það skoðað sérstaklega.
- Bilastæðakröfur eru í samræmi við skipulagsreglugerð, nr. 400/1998, þ.e. eitt bilastæði fyrir hverja 35m² húsnæðis og auk þess 1 bilastæði á hverja þjónustuíbúð.
- Aðkoma að húsinu verði frá Suðurlandsbraut. Við hönnun bygginga skal taka tillit til markmiða, sjá markmið.

Lóð (B).

- Lóðin nr. 8 við Mörkina er stækkuð til austurs um 1000m². Þar af eru um 250m² á sameiginlegri bílastæðalóð nr. 6-8 við Mörkina. Núverandi stærð lóðarinnar er skv. mæliblaði 1888m² og sameiginleg bílastæðalóð er 2224m². Endanleg lóðarstærð verður gefin upp á mæliblaði.
- Byggingar skulu rísa innan byggingarreits, stærð byggingarreits er um 16x20m.
- Fyrirkomulag lóðarinnar verði sambærilegt því sem fyrir er og útfærsla bygginga verði í samræmi við núgildandi deiliskipulag/skilmála í Sogamýri.

Lóð (C).

- Lóðarmörkum lóðar nr. 4 við Mörkina er breytt. Lóðarmörkin færast um 10 metra til suðurs. Endanleg lóðarstærð verður gefin upp á mæliblaði. Núverandi stærð lóðarinnar er skv. mæliblaði 2266m² og sameiginleg bílastæðalóð nr. 2-4 við Mörkina er 2547m².
- Ekki er gert ráð fyrir viðbótarbyggingarmagni á lóðinni.
- Fyrirkomulag lóðarinnar verði sambærilegt því sem fyrir er. Sjá núgildandi deiliskipulag/skilmála í Sogamýri.
- Ath. þarf kvöð um göngutengsl.

Kvaðir um lagnir:
Kvöð er um holræsalögn (stofnræsi) sem liggur frá norðvestri til suðausturs. Helgunarsvæði meðfram lögninni er 5 metrar í hvora átt og skulu engin mannvirki vera staðsett innan þessarar kvaðar. Sjá meðfylgjandi uppdrátt um lagnakerfi.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í borgarráði þann 16. mars. 1999.

Sogamýri – st.g.r. 1.471.
Skýringar:

- Afmörkun svæðisins
- Löðaafmörkun
- Byggingarreitur
- Fyrirh. göngutengsl
- Kvöð um grænt svæði
- Kvöð um holr. 5m. í hvora átt

Ragnhildur Ingólfsdóttir, arkitekt.
dags. 24. sept. 1998, br. dags. 7. janúar 1999.

GRUNNKORT

Mkv.: 1:1000
Dags.: 24-SEP-1998
Skrá :A0/kaos/ba54/ymisverk/grunnkort/grunnk.aml
Svæði:-19000,15706,-18159,16300

Unnið í ARCINFO, Gögn: LUKR, Þóra Passauer

LUKR Borgarskipulag Reykjavíkur

Sogamýri - skilmálar

Samþykkt í skipulagsn. 28. sept. 1987.
Samþykkt í borgarráði 29. sept. 1987.

A. SÉRÁKVÆÐI

1. INNGANGUR

Skipulagssvæðið er hvass þríhyrningur, um 10 ha. að stærð, sem afmarkast af Miklubraut, Suðurlandsbraut.

Landi hallar um allt að 15 m. frá norðvestri til suðausturs og þar af er halli frá Skeiðarvogi að Suðurlandsbraut 5 m. eða 1,5 %.

Svæðið er sléttað og grasi gróið. 10 m. breitt belti trjágróðurs liggur á 400 m. kafla meðfram Miklubraut. Lítilháttar annar trjágróður er á svæðinu. Jarðvegsdýpt er 3 - 4 m. á vestari hlutanum.

Grunnlagnir eru einkum meðfram Suðurlandsbraut, innan 9 m. fjarlægðar frá suðvestur brún akbrautar. 500 mm. vatnsæð og stórt holræsi liggja um miðbik svæðisins.

Í samræmi við ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 10. janúar 1983 er varðlegur hluti Sogamýrarsvæðisins ætlaður til skógræktar undir umsjón Skógræktar ríkisins en svæðið næst Skeiðarvogi, um 4 ha. að stærð, er ætlað fyrir miðbæjarstarfsemi.

Heildarskipulag svæðisins gerir ráð fyrir aðalgönguleið sem tengja á útivistarsvæðin í Laugardal og Elliðaárdal. Þvert á hana liggur önnur göngulelið frá Langholtsvegi að Borgargerði.

Samkvæmt skipulaginu verða mörkin á milli skógræktar og miðbæjarsvæðis ekki bein heldur myndar skógarjaðarlínan hálfhring um útivistarsvæðin sunnan við fyrirhugaða byggð.

2. SKIPULAG MIÐBÆJARSVÆÐIS

2.1. ALMENNT. Miðbæjarsvæðið, sem er um 4 ha. að stærð skiptist í stórum dráttum í GÖTURÝMI, JAÐARSVÆÐI, MIÐSVÆÐI og LÓÐIR.

Inn- og útakstur eru um hægri beygjur á Skeiðarvogi og Suðurlandsbraut og eru báðar tengingar í um 160 m. fjarlægð frá gatnamótum.

2.2. 150 m. löng safnbraut liggur yfir þvert svæðið í 16 m. breiðu göturými á milli tenginga við Skeiðarvog og Suðurlandsbraut. Á henni er gert ráð fyrir þremur hraðahindrunum í tengslum við gangbrautir. Sú í miðið er hluti af aðalgönguleiðinni um svæðið endilangt og skal henni stýrt með gangbrautarljósum.

Út frá safnbrautinni liggja þrjár húsagötur: tvær blindgötur til suðurs og ein lykkja með einstefnuakstri andsælis til norðurs.

Kostnað við byggingu og viðhald húsagatna bera lóðahafar. Göturýmið er um 2.500 fm.

2.3. JAÐARSVÆÐI við Skeiðarvog og Suðurlandsbraut eru um 15 m. að breidd. Þar verða hljóðmanir og skjólgróður. Flatarmál jaðarsvæða er 7.700 fm

2.4. MIÐSVÆÐI. Á miðsvæðinu er gert ráð fyrir útivistiþróttá- og leikvæðum. Þar verða einnig tjarnir með rúmlega 1.000 fm. vatnsfleti. Flatarmál miðsvæðisins er um 13.100 fm.

2.5. LÓÐIR. Við hverja húsagötu eru tvær lóðir. Flatarmál lóðanna sex er 19.300 fm. Hámarks stærð gólffletar á lóð er frá 900 - 1.380 fm.

Hver lóð samanstendur af nokkrum hlutum:

2.5.1. EINKALÓÐ. Á henni er byggingarreiturinn. Skipulag hennar er skv. deiluskipulagi þörfum lóðarhafa og í samræmi við hönnun byggingarinnar og viðeigandi reglugerðir.

2.5.2. OPINN LÓÐARHLUTI er að hluti af lóðum A, B, E og F, sem liggur að miðsvæðinu og er merktur sérstaklega á skipulagsuppdrætti. Fyrirkomulag þeirra hluta skal vera í samræmi við skipulag miðsvæðis og unnið í samráði við Borgarskipulag og höfund skipulagsins.

2.5.3. SAMEIGINLEG HÚSAGATA með bílastæðum, gangstígum og gróðurreitum skal byggð upp skv. skipulagsuppdrætti og nánari útfærslupuppdráttum með honum til að samræmi haldist á öllu svæðinu.

2.5.4. SAMEIGINLEGT OPID SVÆDI lóðanna C og D, sem aðalgönguleið svæðisins liggur um, skal byggt upp skv. skipulagsuppdrætti og nánari útfærslupuppdráttum með honum til að samræmi haldist á allri gönguleiðinni.

3. HÚSAGERÐ

3.1. NÝTING. Hámarks gólffláturi á lóð er margfeldi "flóturs byggingarreits x 1,5". Fjöldi gólfa er 2 (sem 3 er aðstæður leyfa).
Mesta vegghæð er 320 sm. og mesta hæð manís 900 sm.

3.2 BYGGINGARREITUR. Breidd hans er 20 m. og flatarmál 600 - 920 fm. Hann má byggja að 90 %.

3.3. ÞÖK. Þakhalli er 30°. Stefna mænis er sýnd á skipulagsuppdrætti. Er gert er ráð fyrir kvistum opnfirlýjum á þaki, skal gerð þeirra, stærð og staðsetning vera í samræmi við leiðbeiningar. Efni og áferð þakklæðningar skal samræmd á öllu svæðinu. Hafa skal samráð við höfundskipulags um gerð þakkanta, þakglugga, þaksvala og skorstei

3.4. ÚTVEGGIR. Litur og áferð steinsteyptra útveggja skulu samræmd á öllu svæðinu.

3.5. KJALLARI. Kjallara má byggja á byggingarreit þar sem aðstæður leyfa.

3.6. GÓLFKÓTAR eru sýndir á skipulagsuppdrátturn. Hæð gólfplötu á jarðhæð skal ekki vera meira en 10 sm. yfir hæð tilbúinnar lóðar.

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1. HÚSAGÖTUR. Breidd akbrauta er 6,0 m. og dýpt bílastæða 6,0 m. (5,0 + 1,0). Yfirborð húsagötu skal vera frábrugðið yfirborði aðrgötu. Bílastæði skal aðgreina frá akbrautum og hvert öðru skv. útfærslusuppdráttum.

4.2. GANGSTÍGAR við húsagötur skulu vera ≥200 sm. að breidd. Hellulögn og annar frágangur skv. útfærsuppdráttum.

4.3. SAMEIGINLEG GRÓÐURSVÆDI skulu byggð upp skv. skipulagsuppdrætti og nánari útfærsluuppdráttum til að samræmi haldist á öllu svæðinu.

4.4. LÝSING við húsagötur og gangstíga skal samræmd á öllu svæðinu í samráði við skipulagsyfirvöld og Rafmagnsveitu Reykjavíkur.

4.5. EINKALÓÐIR skal byggja upp skv. þörfum lóðarhafa Þó skal taka eins mikið tillit til heildarskipulags svæðisins og kostur er.

4.6. LÓDAMÖRK eru sýnd á skipulagsuppdrátturn. Ekki má reisa girðingar á lóðamörkum, nema steinsteyp jaðrmúra, standi þeir minna en 15 sm. yfir jörð Rækta má gróðurbelti við lóðamörk og skal samræ haft við garðyrkjustjóra Reykjavíkur.

5. HÖNNUN.

5.1. ÞÁTTHÖNNUN mannvirkis og lóðar skal vinna í náinu samráði við Borgarskipulag og höfund skipulagsins

5.2. AÐALTEIKNINGAR, áður en aðaluteikningar eru lagðar fyrir byggingarnefnd skal leita umsagnar Borgarskipulags og höfundar skipulagsins.

B. ALMENN ÁKVÆÐI

1. ÚTHLUTUN

2. VERKLEGAR FRAMKVÆMDIR

3. VEITUR

4. GJÖLD

5. BYGGING, REKSTUR OG VIÐHALD SAMEIGNAR

6. APTURKÖLLUN ÚTHLUTUNAR

Skilmálar samþykktir í skipulagsnefnd 28. sept. 1987 og í borgarráði 29. sept.1987, voru settir inn á uppdráttinn þann 15. apríl 1999 að ósk Skipulagsstofnunnar. Sjá bréf Skipulagsst. dags. 8. apríl 1999, mótt. 12. apríl 1999.