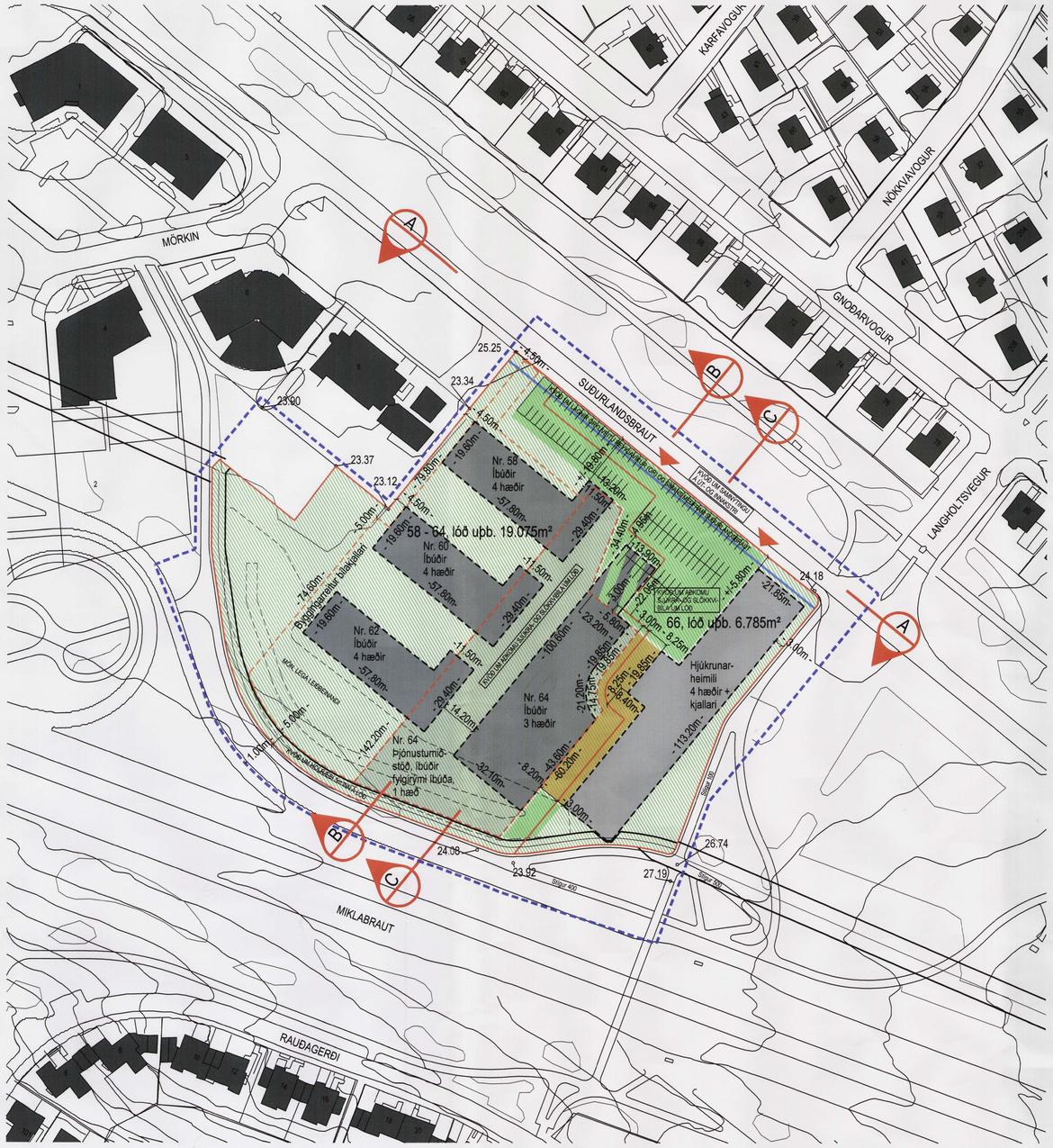
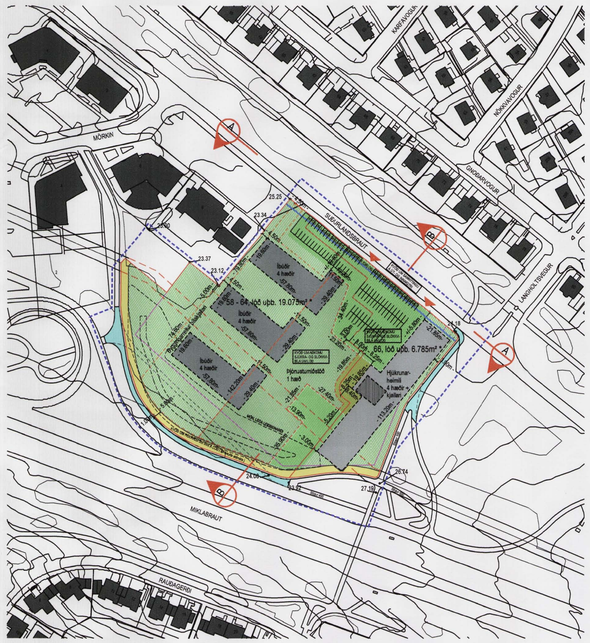
Breyting á deiliskipulagi í Sogamýri - Staðgreinir 1.471.



Suðurlandsbraut 58 - 64 og 66

Mælikvarði 1 : 1000



Samþykkt deiliskipulag frá 13.10.2006 1 : 2000

Skilmálar skv. samþykktu deiliskipulagi frá 13.10.2006 :

- Lóðin stækkar úr upb. 20.700m² í upb. 25.860m² og skiptist í lóðimar Suðurlandsbraut 58 - 64 * (upb. 19.075m²) og Suðurlandsbraut 66 * (upb. 6.785m²). Endanlegar lóðarstærðir verða gefnar upp á mæliblaði.
- Lóð 66 * stækkar í austur að og yfir hluta stígs 100 og í suðaustur að vesturhluta stígs 500, lóð 58 - 64 * stækkar í suður yfir stíg 400 og í vestur.
- Nýtingarhlutfall lóðar 58 - 64 * hækkar í 0.83 án bílakjallara og kjallararýmum íbúða.
- Samtals nýtingarhlutfall á ætluðu byggingarmagni ofan- og neðanjarðar á lóð 58 - 64 * er 0.86.
- Nýtingarhlutfall lóðar 66 * hækkar í 0.89 án kjallararýma hjúkrunarheimilis.
-Samtals nýtingarhlutfall á ætluðu byggingarmagni ofan- og neðanjarðar á lóð 66 * er 1.14.
- Nýrðri hluti stígs 100 verður færður austar.
- Hluti af stíg 400 verður færður sunnar.
- Um lögun byggingarreita og fjarlægðir frá lóðarmörkum sjá uppdrátt.
- Byggingar skulu rísa innan byggingarreita. Heimilt er þó að veggsvalir nái út fyrir byggingarreit. Um stærð byggingarreita sjá uppdrátt. Byggingarreitur var áður 10.496m².
- Hámarksfjöldi hæða ofanjarðar skal vera 4, og verður hámarkshæð að þakkrún ekki hærri en 41.25m. Fyrir miðju húsi á Suðurlandsbraut 66 * er gert ráð fyrir lyftu og stiga sem getur farið 0.75m upp fyrir hámarkshæðina 41.25m. Þök aðalbygginga skulu vera flöt.
- Heimilt verður að reisa tengibyggingu á nýjum lóðarmörkum Suðurlandsbrautar 58 - 64 * og 66 * (sjá uppdrátt).
- Svæðið beggja handa við nýj lóðarmörk Suðurlandsbrautar 58 - 64 * og 66 * er skilgreint sem samnotasvæði (sjá uppdrátt).

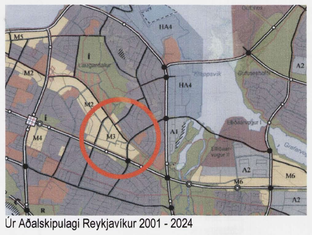
- Kröfur um bílastæði :
Suðurlandsbraut 58 - 64 * :
- 1 stæði fyrir hverja þjónustuíbúð aldraðra = 78 stæði.
- 1 stæði á hverja 40m² húsnæðis í þjónustumiðstöð aldraðra = 67 stæði.

Suðurlandsbraut 66 * :
- 40% af 110 hjúkrunarrýmum fyrir starfsfólk = 44 stæði, 25 % af 110 hjúkrunarrýmum fyrir gesti = 27 stæði og 6 stæði fyrir starfsfólk í eldhúsi eru samtals 77 stæði.

- Heildarfjöldi bílastæða verður 222, en 110 stæði verða ofanjarðar og dreifast yfir báðar lóðimar og 112 stæði verða neðanjarðar á lóðinni Suðurlandsbraut 58 - 64 *.

Frágangur lóðar :
- Öll opin svæði, þar með talin öll þök bílakjallara og þjónustumiðstöð skulu vera þakin gróðri og hönnuð sem skjólgóðir skrúðgarðar og svæði til útiveru.
- Kvöð er um aðkomu og akstur sjúkra- og slökkvibíla á göngustígum. Endanleg hönnun og lega verður útfærð á deiliskipuláttum.
- Grænu svæðin tengist vel grænu svæðunum utan lóðarmarka.
- Suður- og suðvesturhlið manar vegna hljóðvistarmála meðfram göngustíg 400 við Miklubraut verður ekki brattari en 1 : 2.5.
- Lega stofnæsis verður breytt í samræmi við byggingarreit. Kvöð er um holræsi 5m frá lóðarmörkum meðfram Suðurlandsbraut að undanskildu suðurhorni hjúkrunarheimilis.

* vegna breyttra lóðarmarka verður þjónustumiðstöðin Suðurlandsbraut 64 og hjúkrunarheimilið Suðurlandsbraut 66.



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024

Skýringar :

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur íbúðir
- Byggingarreitur bílakjallari
- Byggingarreitur þjónustumiðstöð
- Byggingarreitur hjúkrunarheimili
- Samnotasvæði (leiðbeinandi)
- Byggingarreitur íbúða er kragar út yfir samnotasvæði
- Tengibygging á samnotasvæði (leiðbeinandi)
- Kvöð um grænt svæði
- Mön, lega leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir OR og Símans
- Kvöð um holræsi á lóð
  Lega holræsis utan lóða
- Aðalaðkoma að lóð
- Núverandi byggingar

Forsendur :

Deiliskipulagsbreyting þessi nær til Suðurlandsbrautar 58 - 64 í gildandi deiliskipulagi. Tilgangur með þessari breytingu er að breyta nýtingu, stærð og fólda hæða á reit nr. 64 á fyrrnefndri lóð í anda þeirra forsenda og markmiða sem sett eru fram í gildandi deiliskipulagi og í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024.

Við nánari útfærslu hefur ætlað byggingarmagn á reit nr. 64 hækkað úr 2700m² í 6600m². Ástæðan er að reitur nr. 64 var ætlaður undir þjónustumiðstöð aldraðra á 1 hæð en er með þessari breytingartillögu ætlaður undir þjónustumiðstöð aldraðra á 1 hæð auk þjónustuíbúða aldraðra á 4 hæðum. Hluti af íbúðunum verður á sömu hæð (1. hæð) og þjónustumiðstöðin en aðrar íbúðir á 2., 3. og 4. hæð. Ætlaðar fjöldi íbúða á reit nr. 64 er 45 en ætlaðaur brúttó-m² - fjöldi íbúða verður 5600m².
Ætluð stærð á þjónustumiðstöð var 2700m² en verður 1000m².

Á lóðinni Suðurlandsbraut 58 - 64 (upb. 19.075m²) verða reistar íbúðir og þjónustumiðstöð :

Suðurlandsbraut 58 - 62 (skv. gildandi deiliskipulagi) :
Ætlað byggingarmagn ofanjarðar :
Íbúðir : 4 hæðir, samtals ætlað 9150m².
Ætlað byggingarmagn neðanjarðar :
Bílakjallari ásamt kjallararýmum íbúða : samtals ætlað 4520m².
Ætlað heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar : 13670m².

Suðurlandsbraut 64 (skv. breytingartillögu þessari) :
Ætlað byggingarmagn ofanjarðar :
1. hæð :
Þjónustumiðstöð : ætlað 1000m².
Íbúðir og fylgirými íbúða : ætlað 1150m².
2., 3. og 4. hæð :
Íbúðir : ætlað 4450m².
Samtals ætlað 6600m².

Suðurlandsbraut 58 - 64 (skv. gildandi deiliskipulagi og breytingartillögu þessari) :
Breytt ætlað heildarbyggingarmagn ofanjarðar : 9150m² + 6600m² = 15750m².
Breytt nýtingarhlutfall ofanjarðar verður að hámarki 0.83.
Ætlað byggingarmagn neðanjarðar er óbreytt.
Ætlað heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar : 15750m² + 4520m² = 20270m².

Greinargerð / markmið :

Markmið deiliskipulagsins eru m.a. :
- Að stuðla að byggðarmynstri sem viðheldur sérkennum núverandi byggðar og undirstrikar sérkenni landslags á svæðinu.
- Að byggingar og önnur mannvirki endurspegli byggingarlist í háum gæðaflokki og séu verðugur arfur til komandi kynslóða. Þetta á sérstaklega við um opinberar byggingar og aðrar framkvæmdir þar sem yfirvöldum ber að sýna gott fordæmi.
- 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 ákveðnum mengunarreglugerðar um loft- og hljóðmengun með tillíti til umferðarþróunfa.

(Greinargerð / markmið framhald)
- Á lóðunum á að reisa hjúkrunarheimili fyrir aldraða ásamt þjónustuíbúðum og þjónustumiðstöð.
- Við endurskoðun á skipulaginu er leitast við að stýrkja götumynd Suðurlandsbrautar með því að koma byggingum þannig fyrir að hluti þeirra sé í eðlilegu framhaldi af götulínu bygginganna vestan við Skeiðarvog. Grænt yfirbragð svæðisins skal varðveitt eins og kostur er m.a. með kvöð um grænt svæði innan lóðarmarka, bílastæðum neðanjarðar og " grænu yfirbragði " þeirra staða sem eru ofanjarðar.
- Leitast skal við að varðveita sjónlínur og útsýni byggðar norðan lóðar við Gnoðarvog til suðurs með því að koma hluta bygginga miðsvæðis á lóð fyrir á einni hæð.

-Hljóðvist : reiknað hefur verið hljóðstig miðað við ætlaða umferð árið 2024 (Miklabraut 72.000 ÁDU, Suðurlandsbraut 8.000 ÁDU).

Með mön á suðurmörkum lóðar í kóta 30.2m næst viðurandi hljóðvist á lóðinni.

Svæði ætluð til útivistar fá hljóðstig undir 55dB :
- milli sýfsta fjölbýlishúss og manar
- milli fjölbýlishúsa
- við inngang þjónustumiðstöðvar norðan megin
- útisvæði sunnan við þjónustumiðstöð
- útisvæði austan við hjúkrunarheimili
Bílastæðasvæði fá hljóðstig milli 55 og 60dB.

Þegar endanlegt fyrirkomulag bygginga liggur fyrir verður hljóðstig reiknað utan og innan við úivegg og glugga í hverri íbúð og verða þær niðurstöður notaðar þegar uppbygging úiveggja og glugga verður ákveðin. Niðurstöður verða jafnframt afhentar byggingarfulltrúa.

Breyttir skilmálar :

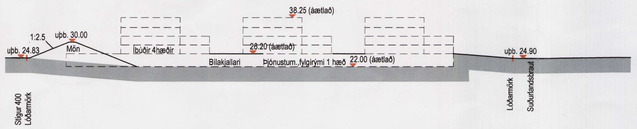
- Á reit nr. 64 á lóðinni Suðurlandsbraut 58 - 64 verði reist þjónustumiðstöð aldraðra á 1 hæð og þjónustuíbúðir aldraðra á 4 hæðum. Hluti af íbúðunum verður á sömu hæð (1. hæð) og þjónustumiðstöðin en aðrar íbúðir á 2., 3. og 4. hæð.
- Nýtingarhlutfall lóðar 58 - 64, hækkar úr 0.63 í 0.83 án bílakjallara og kjallararýma íbúða í Suðurlandsbraut 58 - 62.
- Samtals nýtingarhlutfall á ætluðu byggingarmagni ofan- og neðanjarðar á lóð 58 - 64 er 1.06.
- Um lögun byggingarreita nr. 64 og fjarlægðir frá lóðarmörkum sjá uppdrátt.
- Byggingar skulu rísa innan byggingarreita nr. 64. Heimilt er þó að stigahús á norðvesturhlið og veggsvalir nái út fyrir byggingarreit íbúða. Um stærð byggingarreita sjá uppdrátt.
- Hámarksfjöldi hæða á reit nr. 64 skal vera 4, og verður hámarkshæð að þakkrún ekki hærri en 38.20. Þök þjónustumiðstöðvar og íbúða skulu vera flöt.
- Heimilt verður að reisa íbúðir á 2., 3. og 4. hæð er kragar út yfir samnotasvæðið á lóðinni Suðurlandsbraut 58 - 64 (sjá uppdrátt).

- Kröfur um bílastæði :
Suðurlandsbraut 58 - 64 :
- 1 stæði fyrir hverja þjónustuíbúð aldraðra = 78 + 45 = 123 stæði.
- 2 stæði fyrir hreyfihamlaða verði frátekin sem gestastæði
- 1 stæði á hverja 50m² húsnæðis í þjónustumiðstöð aldraðra = 20 stæði.

Að öðru leyti er vísað í gildandi skilmála.

Möguleg nýting

Sneiðing A - A

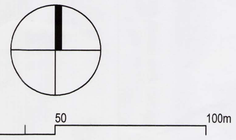


Sneiðing B - B

Mælikvarði 1 : 1000

Sneiðing C - C

Mælikvarði 1 : 1000



Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B - deild Stjórnartíðinda þann _____ 200_ .

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 / 1997 var samþykkt í Skipulags- _____ 200_ og í borgarráði þann _____ 200_ .

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 28.2 2007 til 11.4 2007.

	Reykjavíkurborg **Skipulags- og byggingarsvið**
	YRKI arkitektar ehf
	Hverfisgata 76 101 Reykjavík sími 5526629 fax 5526649 netfang yrki@islandia.is
	Ásdís H Ágústsdóttir Arkitekt FAÍ
5.2.2007	Sólveig Berg Björnsdóttir Arkitekt FAÍ