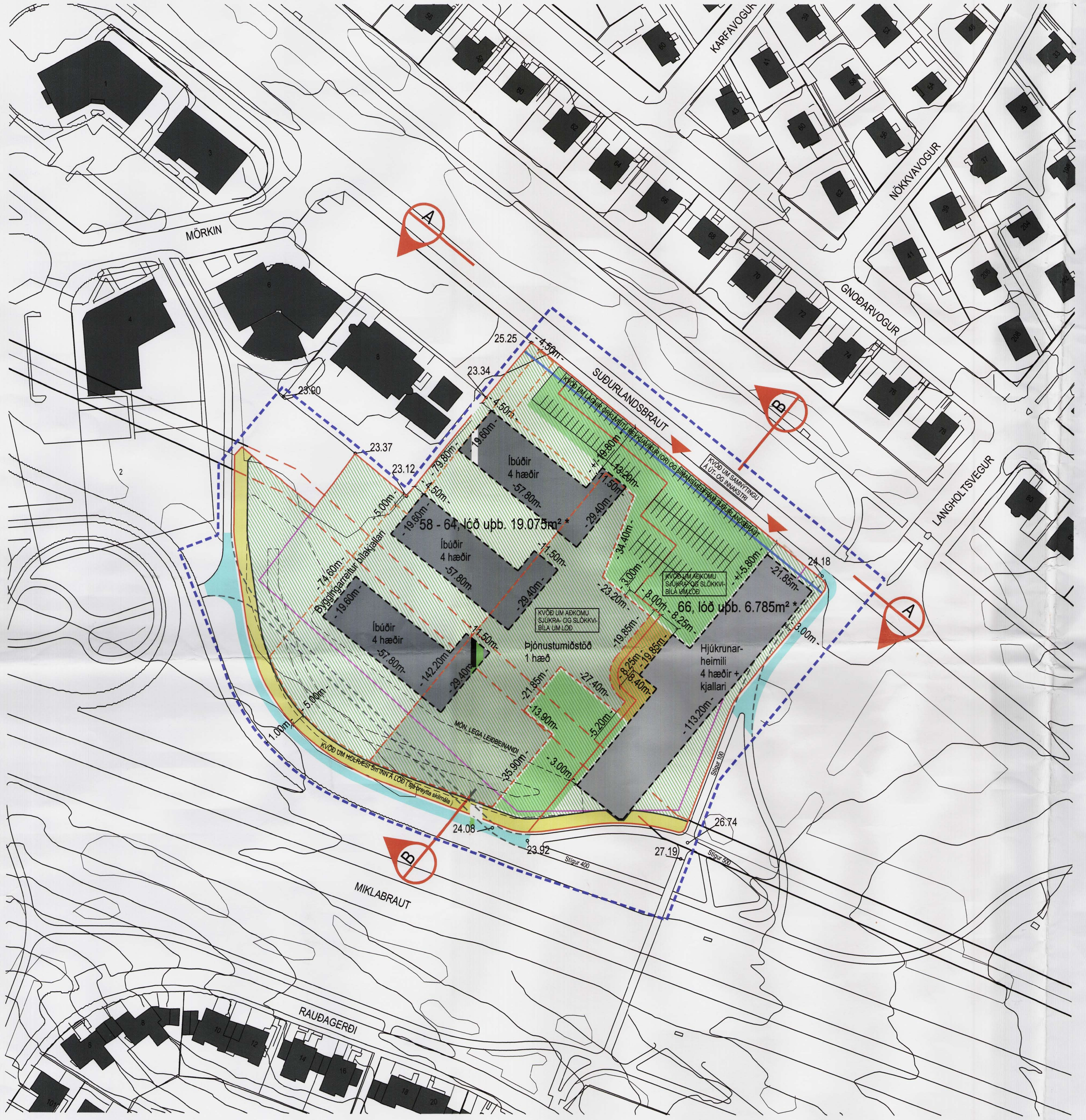
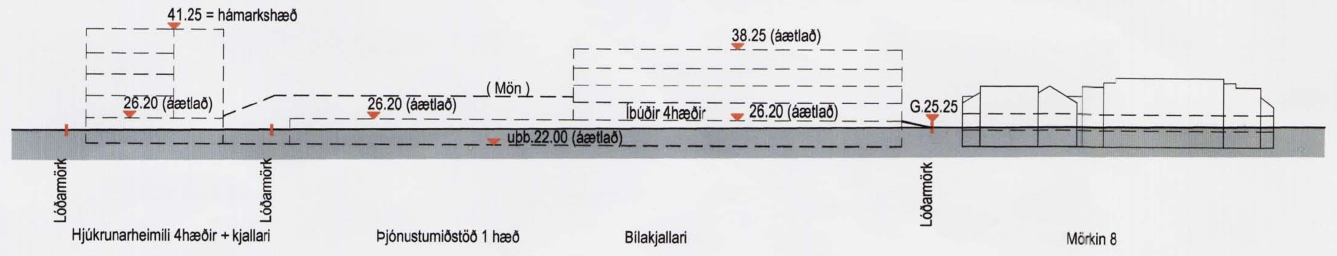
Breyting á deiliskipulagi í Sogamýri - Staðgreinir 1.471.

Gildandi deiliskipulag í Sogamýri (lóð A) var samþykkt í Skipulags- og byggingarnefnd þann 8. desember 2004 og í borgarráði þann 16. desember 2004 .
Gildistaka deiliskipulagsins var birt í B - deild Stjórnartíðinda þann 3. febrúar 2005 .
(26.1. 2005 : Breytingar samkvæmt ábendingum Skipulagsstofnunnar.)



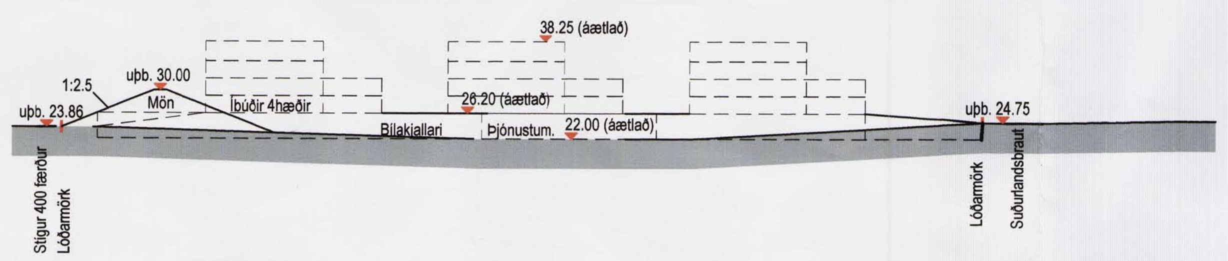
Lóð (A), Suðurlandsbraut 58 - 64 og 66 *

Mælikvarði 1 : 1000



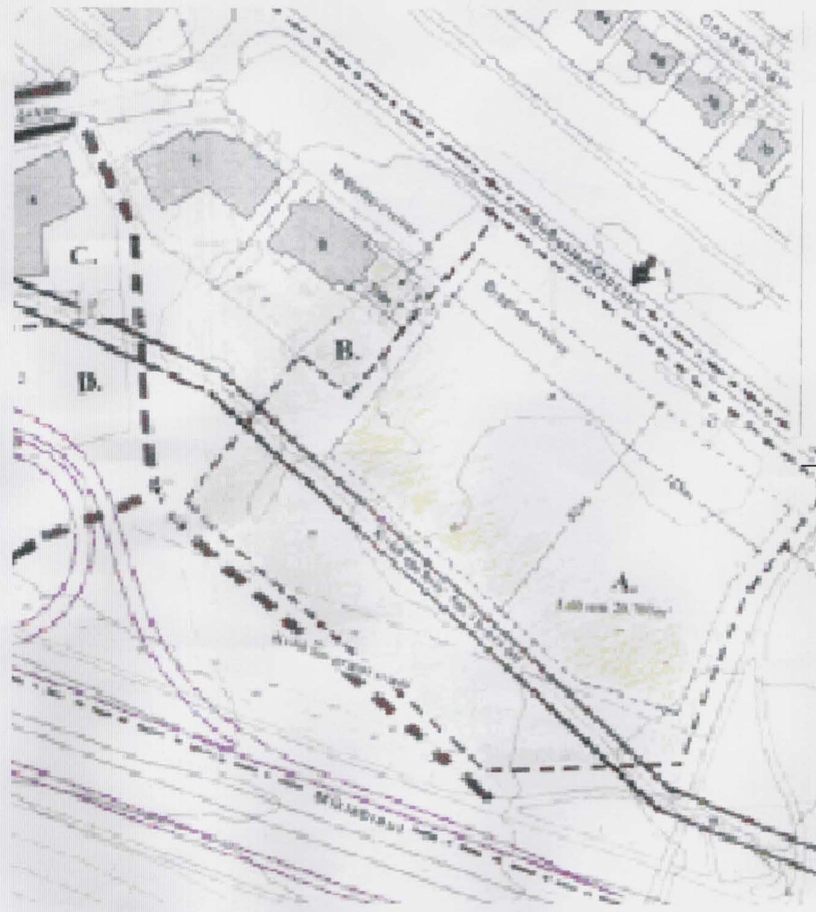
Möguleg nýting

Sneiðing A - A



Sneiðing B - B

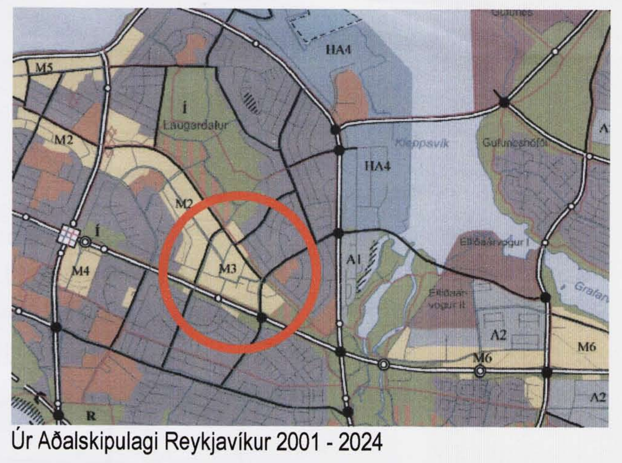
Mælikvarði 1 : 1000



Hluti af samþykktu deiliskipulagi frá 16.3.1999 1 : 2000

Skilmálar skv. samþykktu deiliskipulagi frá 16.3.1999

-Stærð lóðar (A) verði um 20.700m². Endanleg lóðarstærð verður gefin upp á mæliblaði.
- Á lóðinni verði reist hjúkrunarheimili og þjónustuíbúðir 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 35,00. Ef hönnuðir geta á sannfærandi hátt sýnt fram á að þörf sé fyrir að hækka byggingar í þrjár til fjórar hæðir að hluta til verður það skoðað sérstaklega.
- Bílastæðakröfur eru í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998, þ.e. eitt bílastæði fyrir hverja 35m² húsnæðis og auk þess 1 bílastæði á hverja þjónustuíbúð.
- Aðkoma að húsinu verði frá Suðurlandsbraut. Við hönnun bygginga skal taka tillit til markmiða; sjá markmið.



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024

Skýringar :

- Lóðaafmörkun skv. deiliskipulagi 16.03.'99
- Mörk skipulagssvæðis
- Ný lóðarmörk
- A Byggingarreitur íbúðir
- B Byggingarreitur þjónustumiðstöð
- C Byggingarreitur hjúkrunarheimili
- Tengibygging (leiðbeinandi)
- Byggingarreitur bílakjallari
- Kvöð um grænt svæði
- Mön, lega leiðbeinandi
- Samnotasvæði (leiðbeinandi)
- Kvöð um lagnir OR og Símans
- Núverandi kvöð um holræsi
- Breytt kvöð um holræsi
- Fyrrverandi kvöð um holræsi
- Breytt lega göngustíga
- Fyrrverandi lega göngustíga
- Aðalaðkoma að lóð
- Núverandi byggingar
- Breytingar 20.7.2006

Forsendur :

Deiliskipulagsbreyting þessi nær til lóðar (A) í gildandi deiliskipulagi, hér eftir kölluð Suðurlandsbraut 58 - 64. Tilgangur með þessari breytingu er að breyta og stækka lóðina Suðurlandsbraut 58 - 64 og skilgreina nánar innra skipulag hennar og nýtingu í anda þeirra forsenda og markmiða sem sett eru fram í gildandi deiliskipulagi og í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024. Deiliskipulagið er byggt á " Forsögn að endurskoðuðu deiliskipulagi á lóð merktri A á svæði sem afmarkast af Suðurlandsbraut að norðan, Miklubraut að sunnan og Skeiðarvogi / Mörkinni að vestan " unnin af Skipulags- og byggingarsviði Reykjavíkurborgar dags. 6. ágúst 2002. Áætlað byggingarmagn skv. ofangreindri forsögn var 16300m².

Tillaga að breyttu deiliskipulagi var í auglýsingu frá 31.mars til 12.maí 2004.
Þar var áætlað byggingarmagn 16.745m².
Nýtingarhlutfall var 0.72 án bílakjallara, kjallararýma íbúða og kjallarýma undir hjúkrunarheimili.
Samtals byggingarmagn ofan- og neðanjarðar var 0.95.
Fjöldi hjúkrunarrýma var 78 og stærð hjúkrunarheimilis í fermetrum 5.554m².
Fjöldi íbúða var 78 með áætlaðan fermetrafjölda 8.964m².
Gert var ráð fyrir þjónustumiðstöð með áætlaðan fermetrafjölda 2.227m². Bílastæðakröfur í þjónustumiðstöð og í kjallara hjúkrunarheimilis var 1 stæði á hverja 35m².
Hámarksfjöldi hæða ofanjarðar skildi vera 4 og þök aðalbygginga skildu vera flöt.

Breytt tillaga dagsett 23. nóvember 2004 :
Forsendur

Deiliskipulagsbreyting þessi nær til lóðar (A) í gildandi deiliskipulagi. Hún skiptist í lóðirnar Suðurlandsbraut 58 - 64 * og Suðurlandsbraut 66 *.

Við nánari útfærslu hefur áætlað byggingarmagn hækkað upp í 17404m² (leiðrétt 20.7.2006).
Ástæðan er að hjúkrunarrýmum hefur fjölgað úr 78 í 111 (áætlaður m² - fjöldi ofanjarðar fyrir hjúkrunarheimili verður 5554m²), fjöldi íbúða er 78 en áætlaður m² - fjöldi verður 9150m², og áætluð stærð á þjónustumiðstöð var 2227m² en verður 2700m².
Á lóðinni Suðurlandsbraut 58 - 64 * (upb. 19.075m²) verða reistar íbúðir og þjónustumiðstöð.
Á lóðinni Suðurlandsbraut 66 * (upb. 6.785m²) verður reist hjúkrunarheimili.

Suðurlandsbraut 58 - 64 * :
Sundurliðun á áætluðu byggingarmagni ofanjarðar :
Íbúðir : 4 hæðir, samtals áætlað 9150m²
Þjónustumiðstöð : 1 hæð, samtals áætlað 2700m²
Samtals áætlað11850m², nýtingarhlutfall verður að hámarki 0.63 án bílakjallara og kjallararýma íbúða.
Áætlað byggingarmagn neðanjarðar :
Bílakjallari ásamt kjallararýmum íbúða : samtals áætlað 4520m²
Áætlað heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar : 16370m²

Suðurlandsbraut 66 * :
Áætlað byggingarmagn ofanjarðar :
Hjúkrunarheimili : 4 hæðir, samtals áætlað 5554m²
Nýtingarhlutfall verður að hámarki 0.82.
Áætlað byggingarmagn neðanjarðar :
Kjallararými hjúkrunarheimilis, áætlað 1500m².
Áætlað heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar : 7054m²

Áætlað heildarbyggingarmagn á lóðunum ofan- og neðanjarðar er 23424m².

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 ákvæðum mengunarreglugerðar um loft- og hljóðmengun með tilliti til umferðaráhrifa.
- Á lóðunum á að reisa hjúkrunarheimili fyrir aldraða ásamt þjónustuíbúðum og þjónustumiðstöð.
- Við endurskoðun á skipulaginu er leitast við að styrkja 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 græn svæði innan lóðarmarka, bílastæðum neðanjarðar og " grænu yfirbragði " þeirra stæða 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 áætlaða umferð árið 2024 (Miklabraut 72.000 ÁDU, Suðurlandsbraut 8.000 ÁDU).

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

Svæði ætluð til útivistar fá hljóðstig undir 55dB :
- milli syðsta 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 útvegg og glugga í hverri íbúð og verða þær niðurstöður notaðar þegar uppbygging útveggja og glugga verður ákveðin. Niðurstöður verða jafnframt afhentar byggingarfulltrúa.

Gildandi skilmálar :

- Lóðin stækkar úr upb. 20.700m² í upb. 25.860m² og skiptist í lóðirnar 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 0.63 án bílakjallara og kjallararýmum íbúða.
- Samtals nýtingarhlutfall á áætluðu byggingarmagni ofan- og neðanjarðar á lóð 58 - 64 * er 0.86.
- Nýtingarhlutfall lóðar 66 * hækkar í 0.82 (leiðrétt 20.7.2006) án kjallararýma hjúkrunarheimilis.
-Samtals nýtingarhlutfall á áætluðu byggingarmagni ofan- og neðanjarðar á lóð 66 * er 1.04 (leiðrétt 20.7.2006).
- Nyrðri hluti stígs 100 verðir 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 þakbrún ekki hærri en 41.25. Þök aðalbygginga skulu vera flöt.
- Heimilt verður að reisa tengibyggingu á nýjum lóðarmörkum Suðurlandsbrautar 58 - 64 * og 66 * (sjá uppdrátt).
- Svæðið beggja handa við ný 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 111 hjúkrunarrýmum fyrir starfsfólk = 44 stæði, 25 % af 111 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 lóðirnar 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 aðaluppdráttum.
- 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 stofnræsis 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.

Breytt tillaga dagsett 20. júlí 2006 :
Forsendur

Deiliskipulagsbreyting þessi nær til lóðar (A) í gildandi deiliskipulagi. Hún skiptist í lóðirnar Suðurlandsbraut 58 - 64 og Suðurlandsbraut 66.

Breytingar varða aðeins Suðurlandsbraut 66. Breytingarnar hafa engin áhrif á skipulagsuppdrátt.

Við nánari útfærslu hefur áætlað byggingarmagn hækkað úr 17404m² í 17850m². Ástæðan er að hjúkrunarheimilið hefur stækkað um upb. 500m² og verður upb. 6000m².

Áætlað byggingarmagn neðanjarðar var 1500m² en hefur aukist um upb. 200m² og verður upb. 1700m².

Breyttir skilmálar :

Suðurlandsbraut 66 :

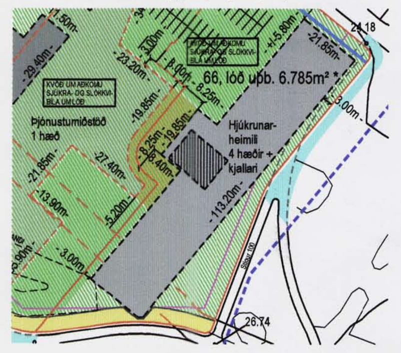
Áætlað byggingarmagn ofanjarðar :
Hjúkrunarheimili : 4 hæðir, samtals áætlað 6000m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar var 0.82 en verður 0.89.

Áætlað byggingarmagn neðanjarðar :
Kjallararými hjúkrunarheimilis, áætlað 1700m².

Áætlað heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar : 7700m²
Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar var 1.04 en verður 1.14.

Áætlað heildarbyggingarmagn á lóðunum ofan- og neðanjarðar er 24070m².

Fyrir miðju húsi er gert ráð fyrir rými fyrir lyftu og stiga sem getur farið 0.75m upp fyrir hámarkshæðina 41.25m (sjá skýringarmynd).



Skýringarmynd : strikaður reitur innan byggingarreits sýnir rými fyrir stiga og lyftu.

Kröfur um bílastæði eru óbreyttar. Fjölda hjúkrunarrýma hefur fækkað úr 111 í 110 en fjöldi starfsfólks er hinn sami.

Endanlegar stærðir lóða eru á mæliblaði.

0 10 20 50 100m

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 26.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI
þann 27. sept. 2006

Breytingin var ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en umsækjanda og Reykjavíkurborgar.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 200_.

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

Helga Bragadóttir

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið

YRKI arkitektar ehf
Hverfisgata 76
101 Reykjavík
sími 5526629
fax 5526649
netfang yrki@islandia.is

Ásdís H Ágústsdóttir Arkitekt FAÍ
20.7.2006 Sólveig Berg Björnsdóttir Arkitekt FAÍ