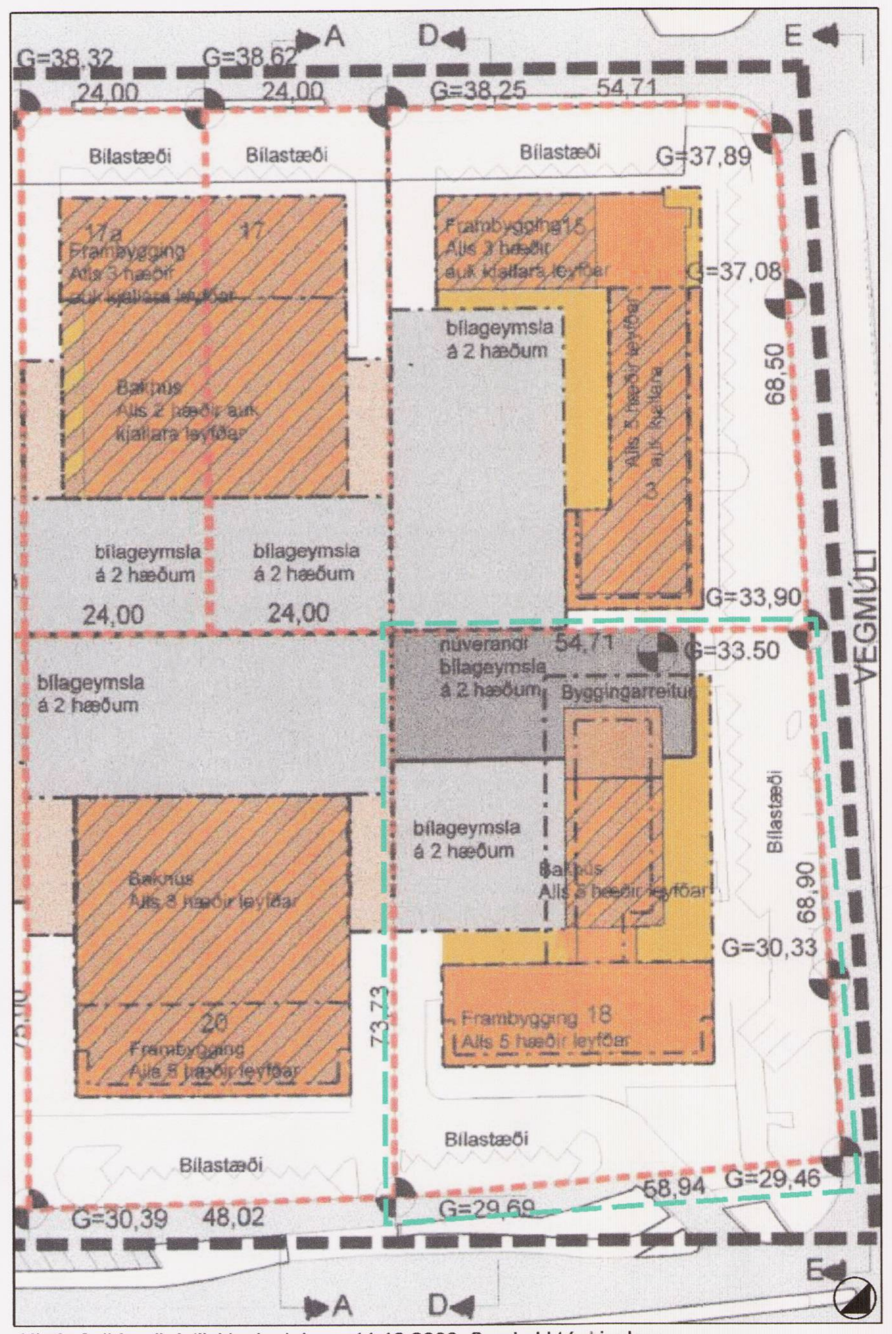
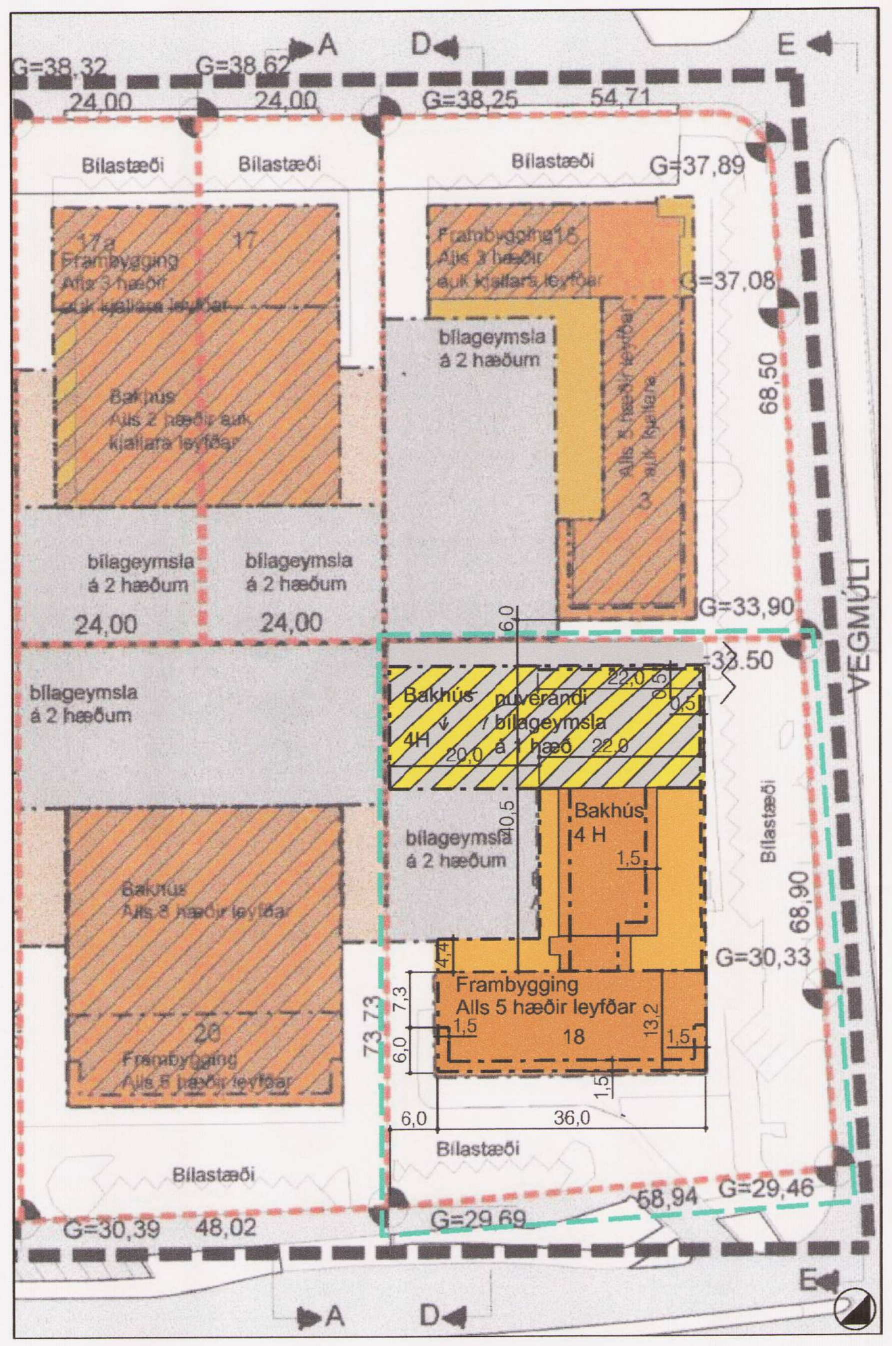
BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUT/ÁRMÚLI vegna Suðurlandsbrautar 18

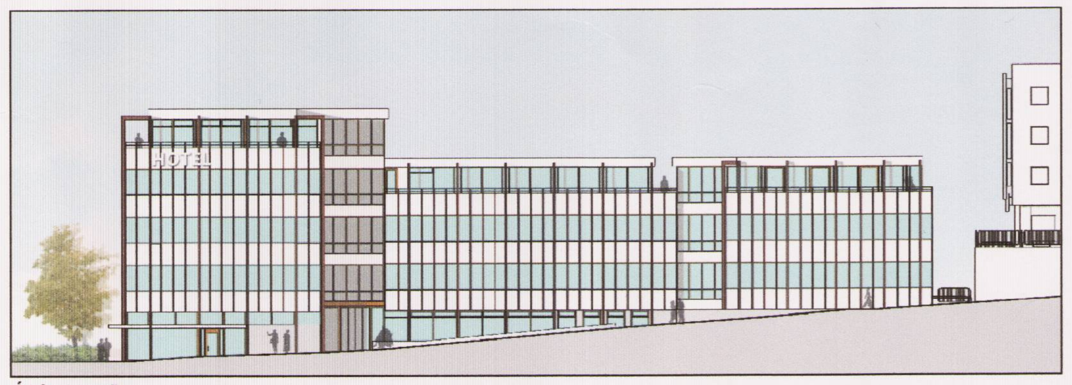


Hluti af gildandi deiliskipulagi dags. 11.12.2000. Samþykkt í skipulags og byggingarnefnd þann 15.08.2001 og í borgarráði þann 21.08.2001. Auglýst í B-deild 11.02.2007. Kvarði 1:1000

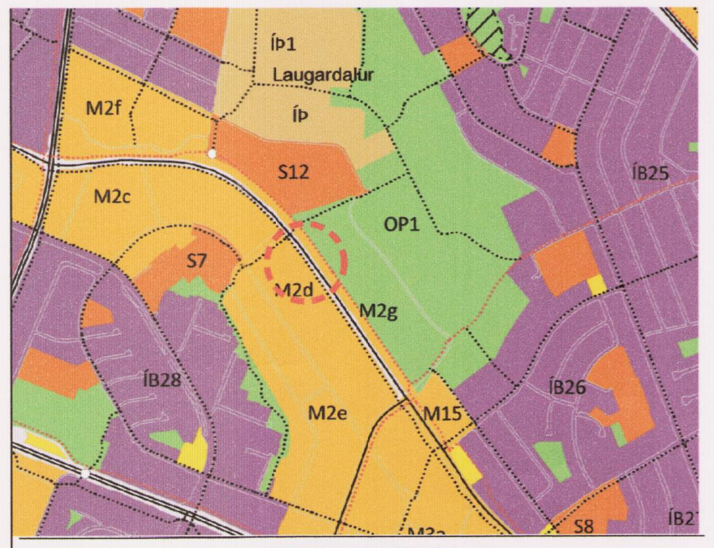


Deiliskipulagsbreyting.
Kvarði 1:1000

Skýringarmynd - Suðurlandsbraut 18 séð frá Vegmúla

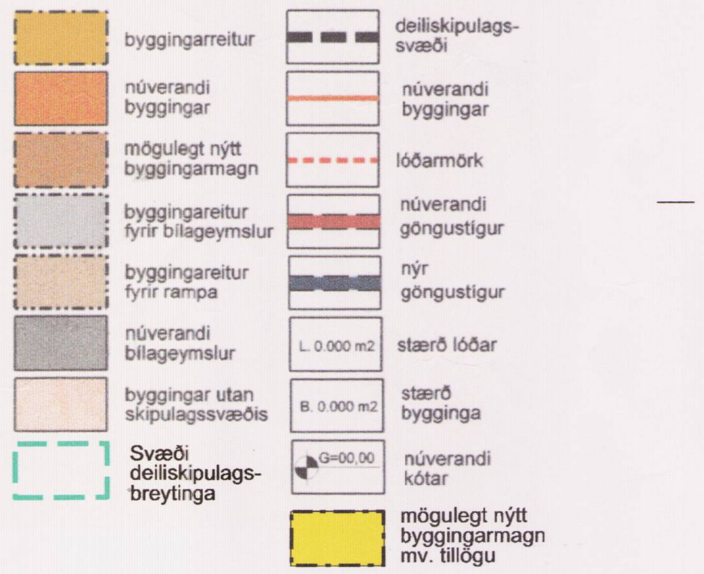


Ásýnd norður



HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS 2010-2030

SKÝRINGAR



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt á embætt. skipulf þann 4.3 2016 og í

þann 20 .

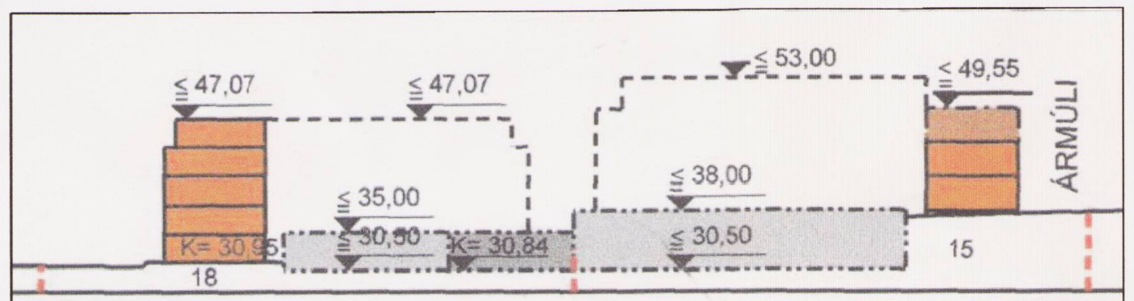
Tillagan var auglýst frá 20.1 2016 með athugasemdarfrest til 2.3 2016.

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

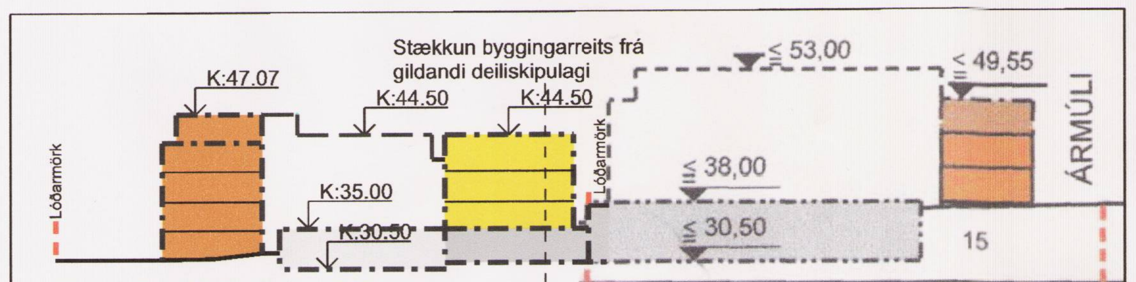
[signature]

A	GRY	PG	01.04.2016

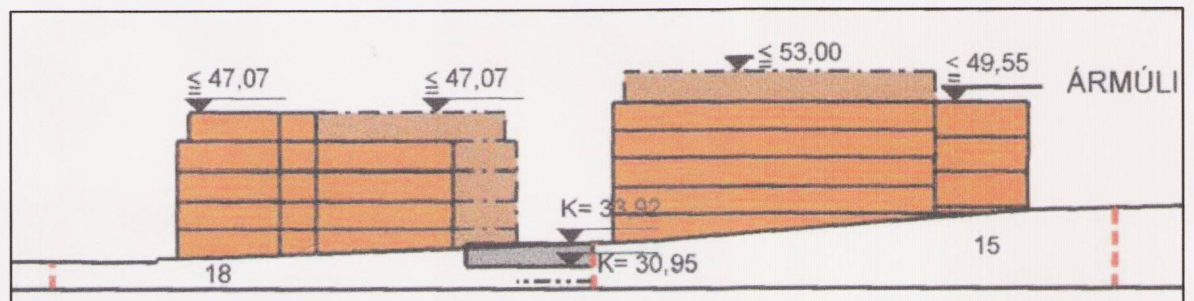
Breytt til samræmis við bréf skipulagsstofnunar dags. 17.03.16, nýtingarhlutfall bílgeymslu er bætt við.



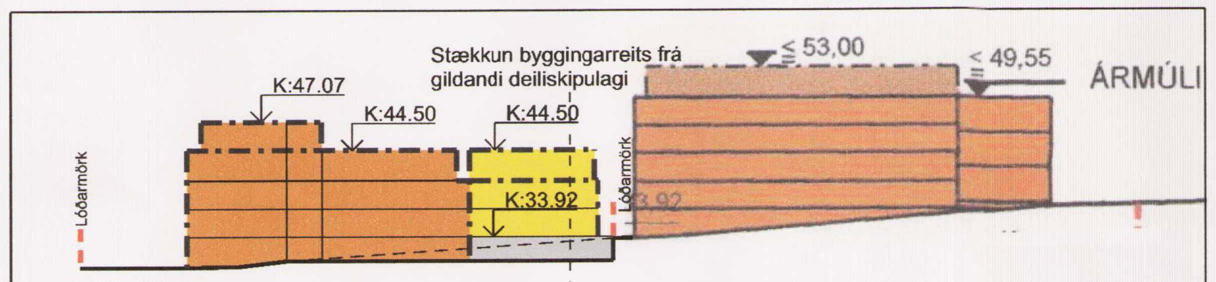
SNEIÐING D-D



SNEIÐING D-D 1:1000



ÚTLIT/SNEIÐING E-E



SNEIÐING E-E 1:1000

GILDANDI SKILMÁLAR FYRIR SUÐURLANDSBRAUT 18

Hámarksnýting lóða (án bílageymsluhúsa) skal almennt vera 1,2.
Hámarksnýtingarhlutfall (með bílageymsluhúsum) skal almennt vera 1,4.

Á deiliskipulagssvæðinu er kvöð um 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² gólfflatar vegna nýbygginga. Fyrir núverandi byggingarmagn er kvöð um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfflatar. Krafa er gerð um að skilyrði varðandi bílastæði verði uppfyllt.

Kjallari má vera þar sem að jarðhalli leyfir. Hús skulu vera staðsett innan byggingarreits Þök skulu vera flöt eða með mæni yfir miðju húsi og skal þá halli vera mest 1:15. Aðkoma má vera á tveimur stöðum inn á hverja lóð frá götu, eins og sýnt er á mæliblaði.

Við Ármúla eru leyfð þriggja hæða framhús og tveggja hæða bakhús auk kjallara og við Suðurlandsbraut verði hæst 3 þriggja hæða byggingar með þeirri undantekningu að leyft verði að byggja fimm hæða byggingu á baklóð Suðurlandsbrautar 26 á samskonar hátt og á lóðinni nr. 24. Við Vegmúla 3 eru leyfðar 5 hæðir, auk kjallara með efstu hæðinni inndreginni, a.m.k. um 1,5 m. Tveggja hæða bílageymslur eru leyfðar á deiliskipulagssvæðinu.

Ekki er gert ráð fyrir að fjarlægja eða rífa þurfi byggingar, að hluta til eða að öllu leyti, á svæðinu.

Heimilt er lóðarhöfum, við sömu götu, að sameinast um byggingu á bílageymsluhúsum á svæðinu. Mun það bæði hafa í för með sér sérfjárhagslegan sparnað, hagræðingu og útlitslega kosti.

Á þann hátt er hægt að samnýta og/eða fækka skábrautum og forðast gegnumakstur á milli Ármúla og Suðurlandsbrautar. Þetta á þó einungis við þar sem það er mögulegt samkv. framannefndum kvöðum og skilmálum.

Sjá mæliblöð varðandi kvaðir um umferð, leiðslur/lagnir og bílastæði skipulagssvæðisins. Hvað varðar nánari skilmála um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og bílstæði fyrir hverja lóð er vísað til samantekta í meðfylgjandi greinagerð dags. 30.03.2001.

Á þeim lóðum sem byggingar eru ekki ferhyrndar er gefið aðeins meira svigrúm til breytinga, þ.e. byggingareitirnir eru rýmri til að gefa kost á minniháttar stækkunum/breytingum, án þess því að þurfa að breyta skipulaginu.

Stærðir lóða haldast óbreyttar

SUÐURLANDSBRAUT 18 SKILMÁLAR

- FLATARMÁL LÓÐAR: 4.064 m²
- NÝTINGARHLUTFALL Á LÓÐ ÁN BÍLAGEYMSLU 1,1
- BYGGINGARMAGN U.Þ.B. 4.250 M²
- HÚSHÆÐ: Frambygging er nú þegar 5 hæðir má ekki verða hærra en 47,07 m
- BAKHÚS 5 HÆÐIR (MAX 47.07)
- BÍLASTÆÐI: U.þ.b. 132 stæði á lóð. 1 STÆÐI Á HVERJA 35 M² Í NÝBYGGINGU.

SUÐURLANDSBRAUT 18

GREINAGERÐ

Breyting á deiliskipulagi

Í gildi er heildar deiliskipulag fyrir svæðið „Suðurlandsbraut/Ármúli, samþykkt í borgarráði 21.8.2001. Deiliskipulagsbreytingin nær til lóðarinnar númer 18 við Suðurlandsbraut.

Breytingin felst í því að byggingarreitur bakhúss er minnkaður og lækkaður, byggingarreit bílgeymslu er breytt, hann er minnkaður, þannig að ofan á einnar hæðar bílgeymslu má byggja þriggja hæða hús. Heimilt verður að hafa hótel í húsinu og bílastæðaskilmálum er breytt.

Heimilt er að frambygging að Suðurlandsbraut verði 5 hæðir og byggingar til suðurs allt að 4 hæðir. Í byggingunni við suður lóðarmörk verða bílastæði á 1. hæð. Núverandi bakhús verður 4 hæðir. Nýjar byggingar á lóðinni skulu hafa ytra byrði í stíl við/eins og núverandi byggingar á lóðinni og skal efsta hæð vera inndregin skv. byggingarreit um 0,5 -1,5 m og heimilt er að nýta svæðið sem svalir.

Heimilt er að gera ráð fyrir íbúðum á efri hæðum framhúsa við Suðurlandsbraut samanber og með þeim skilyrðum sem fram koma í breytingu á deiliskipulagi samþ. í borgarráði 25.8.2005.

SUÐURLANDSBRAUT 18 SKILMÁLAR breyttir skilmálar:

- FLATARMÁL LÓÐAR: Helst óbreytt eða 4.064 m²
- NÝTINGARHLUTFALL Á LÓÐ ÁN BÍLAGEYMSLU:1,25
- BYGGINGARMAGN: A-rými verður 5000 m²
- HÚSHÆÐ: Bakhús eru nú þegar 4 hæðir og má ekki verða hærri en K 44.50 m. Á nýja hluta byggingarreitsins má ekki byggja hærra K 44.50m.
- BÍLASTÆÐI: Sýna skal fram á:
  - 1 bst/pr 50 m² atvinnuhúsnæðis, skrifstofur og verslun.
  - 1 bst/pr 130 m² fyrir gistihótel starfsemi.
  - 1 bst/pr. íbúð.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

STÆRÐIR

	Flatarmál lóðar	Nýtingar-hlutfall	Bygggingar-magn A-rými	B-rými	C-rými	A+B+C rými nýtingarhlutfall	Bílakjallari
Gildandi deiliskipulag	4.064 m²	1,1	4.250 m²	0	0	1,1	1200 m²
Deiliskipulagsbreyting	4.064 m²	1,25	5.000 m²	700 m²	250 m²	1,46	810 m²

Sjá mæliblöð varðandi kvaðir um umferð, leiðslur/lagnir og bílastæði á skipulagssvæðinu. Nákvæmar stærðir lóða koma fram á mæliblöðum á þessum uppdrætti eru nýtingarhlutfall og byggingamagn án bílageymsina.

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUT/ÁRMÚLI vegna Suðurlandsbrautar 18

TEGUND TEIKNINGAR
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

HEITI TEIKNINGAR
DEILISKIPULAGSBREYTING

MKV. Í A2: 1:1000
HANNAÐ: ASK
TEIKNAÐ: GRY
YFIRF.: PG
DAGS.: 09.12.2015

VERK NR.: 1517
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 05-01
ÚTGÁFA: A

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.