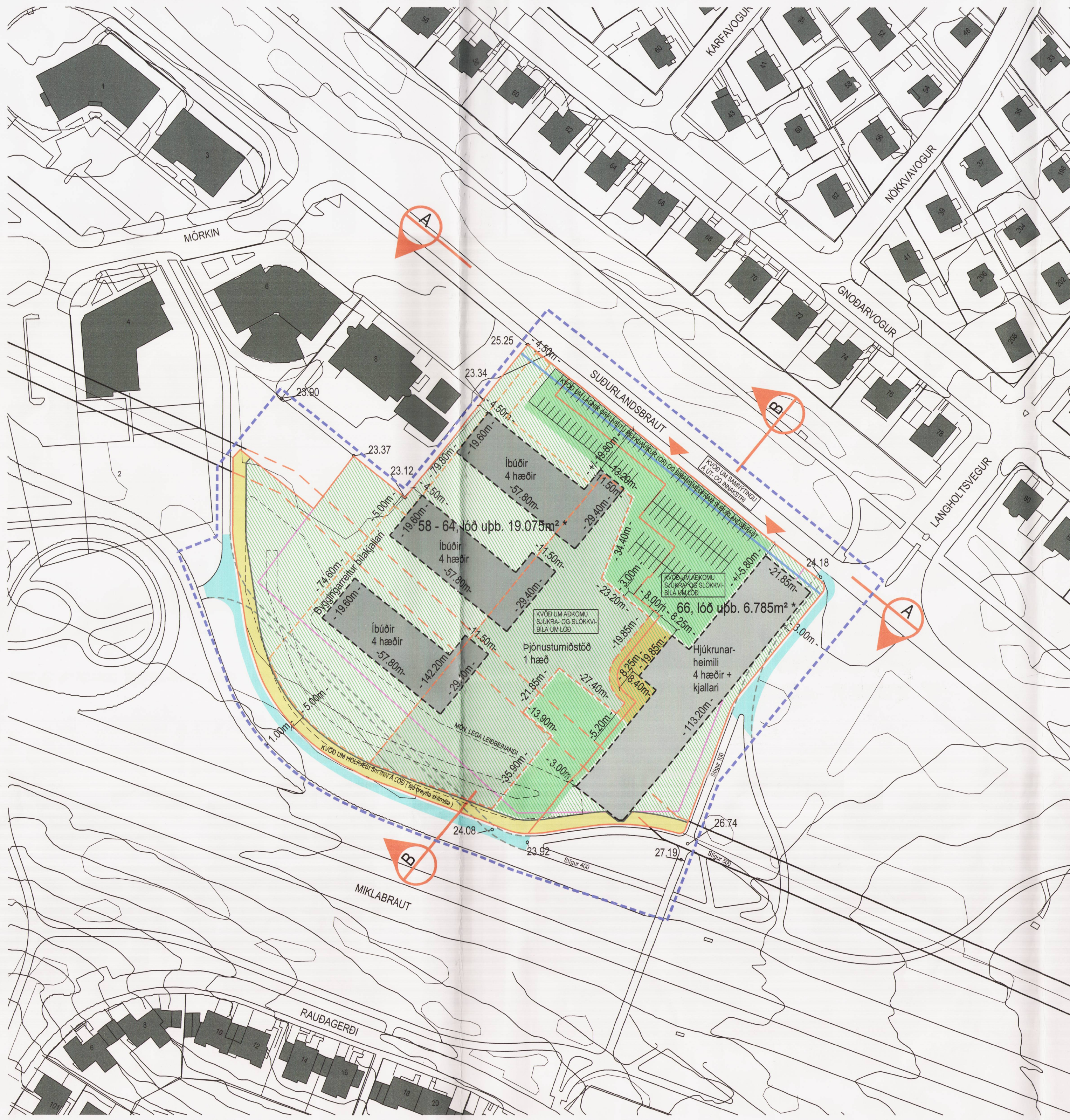
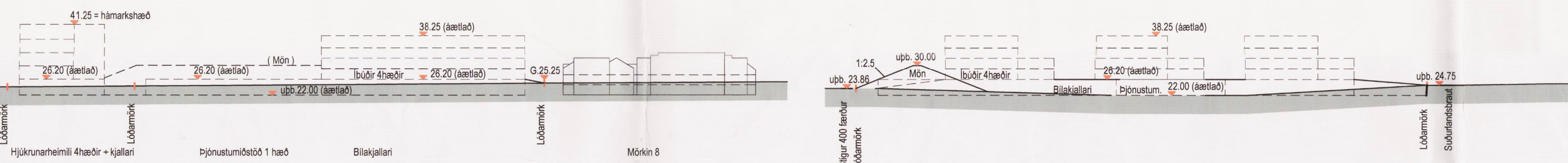


Breyting á deiliskipulagi í Sogamýri - Staðgreinir 1.471.



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

Mælikvarði 1 : 1000



Möguleg nýting

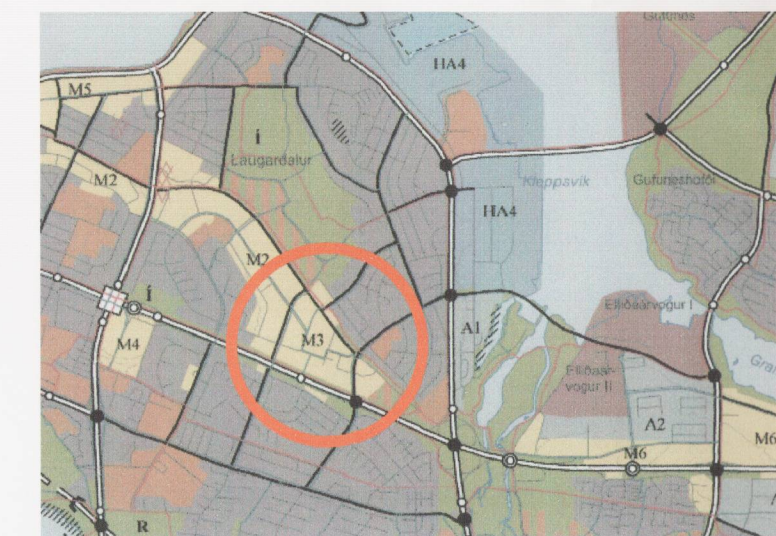
Sneiðing A - A

Sneiðing B - B

Mælikvarði 1 : 1000

Skilmálar skv. samþykktu deiliskipulagi frá 16.3.1999

- Stærð lóðar (A) verði um 20.700m². Endanleg lóðarstærð verður gefin upp á mæliðaði.
- Á lóðinni verði reist hjúkrunarheimili og þjónustubúðir fyrir aldraða.
- Byggingar skulu rísa innan byggingarreits; stærð byggingarreits er um 82 x 128m.
- Leyfelig 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 götulinu bygginganna vestan við Skeldarvog.
- Hæðir húsa skulu almennt ekki vera hærra en tvær, viðmiðunin er þakkótt aðlögðandi 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 þjárf 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 þjónustubúð.
- Aðkoma að húsinu verði frá Suðurlandsbraut. Við hönnun bygginga skal taka tillit til markmiða; sjá markmið.



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024

Skýringar :

- Lóðamörkun skv. deiliskipulagi 16.03.99
- Mörk skipulagssvæðis
- Ný lóðamörk
- Byggingarreitur íbúðir
- Byggingarreitur þjónustumiðstöð
- Byggingarreitur hjúkrunarheimili
- Tengibygging (leiðbeinandi)
- Byggingarreitur blakjallari
- Kvöð um grænt svæði
- Mön, lega leiðbeinandi
- Samnotasvæði (leiðbeinandi)
- Kvöð um lagirn OR og Símans
- Núverandi kvöð um holræsi
- Breytt kvöð um holræsi
- Fyrirverandi kvöð um holræsi
- Breytt lega göngustíga
- Fyrirverandi lega göngustíga
- Aðaláðkoma að lóð
- Núverandi byggingar

Hluti af samþykktu deiliskipulagi frá 16.3.1999

1 : 2000

Forsendur :

Deiliskipulagsbreyting þessi nær til lóðar (A) í gildandi deiliskipulagi, har eftir kölluð Suðurlandsbraut 58 - 64. Tilgangur með þessari breytingu er að breyta og stækka löðina Suðurlandsbraut 58 - 64 og skilgreina nánar innvið skulag hennar og nýtingu í anda þessa 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 merkt A á svæði sem áttast af Suðurlandsbraut að norðri, Miklabraut að suðri og Skeldarvogi / Mörkinni að vestan. Umframt til Skipulags- og byggingarvöð Reykjavíkurborgar dags. 6. ágúst 2002. Aðaláðkoma skv. ofangreindri forögn var 16300m².

Breytt tilfaga dagsett 23. nóvember 2004 : Forsendur

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

Við nánari útfærslu hefur áætlað byggingarmagn hækkað upp í 17250m³. Ástæðan er að hjúkrunarheimili hefur fjögur úr 78 í 111, áætlaður m² - fjöldi ofanjarðar fyrir hjúkrunarheimili verður 5554m². Fjöldi íbúða er 78 en áætlaður m² - fjöldi verður 9150m², og áætlað stærð á þjónustumiðstöð var 2227m² en verður 2700m².

Á lóðinni Suðurlandsbraut 58 - 64 * (upp. 19.075m²) verða reistar íbúðir og þjónustumiðstöð. Á lóðinni Suðurlandsbraut 66 * (upp. 6.785m²) verður reist hjúkrunarheimili.

Suðurlandsbraut 58 - 64 * : Sundurlöðin á áætlaðu byggingarmagn ofanjarðar : Íbúðir - 4 hæðir, samtals áætlað 9150m² Þjónustumiðstöð - 1 hæð, samtals áætlað 2700m² Samtals áætlað 11850m², nýtingarhlutfall verður að hámarki 0,63 án blakjallara og kjallaranna íbúða. Áætlað byggingarmagn neðanjarðar : Blakjallari ásamt kjallaryrum íbúða - samtals áætlað 4520m² Blakjallari ásamt kjallaryrum íbúða - samtals áætlað 4520m² Áætlað haldarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar : 16337m²

Suðurlandsbraut 66 * : Áætlað byggingarmagn ofanjarðar : Hjúkrunarheimili - 4 hæðir, samtals áætlað 5554m² Nýtingarhlutfall verður að hámarki 0,82 Áætlað byggingarmagn neðanjarðar : Kjallaryrni hjúkrunarheimilis, áætlað 1500m² Áætlað haldarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar : 7054m²

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

Greinargerð / markmið :

Markmið deiliskipulagsins eru m.a. :
 - Að stuðla að byggðarmynd sem viðheldur sérkennum núverandi byggðar og undirstrik sérkennis landslags og svæðis.
 - Að byggingar og önnur mannvirki endurspeglar byggingarlist í haum gæðis og séu verubur arfur til komandi kynslóða. Þetta á sérstaklega við um opinberar byggingar og aðrar framkvæmdir þar sem yfirhöfundur ber að sjána gott forðarm.
 - Að fyrirkomulag bygginga og útlífsáhrifa taki mið af söð og skölmýndun.
 - Að gróðursetning stuðli að skölmýndun og dragi úr áeynd heilun umferðarmannvirka á svæðinu.
 - Að fjalla ákvæðum mengunareglugerðar um loft- og hljóðmengun með tilliti til umferðarhrifa.
 - Að lóðunum á að reisa hjúkrunarheimili fyrir aldraða ásamt þjónustubúðum 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 götulinu bygginganna vestan við Skeldarvog. Grænt yfirfandið svæðið skal varðveitt einn og kostur er m.a. með kvöð um græn svæði innan lóðarmarka, bilastæðum neðanjarðar og grænu yfirfandið þeirra staða sem eru ofanjarðar.
 - Leitast skal við að varðveita sjónirvar og útsýni byggðar norðan lóðar við Groðarvog til suðurs með því að koma hluta bygginga miðvæða á lóð fyrir á einni hæð.
 - Hljóðvæðing reiknað hefur verið hljóðstig miðað við áætlaða umferð árið 2024 (Miklabraut 72.000 ÁDU, Suðurlandsbraut 8.000 ÁDU).
 Með mún á suðurmörkun lóðar í kotta 30.2m næst víðunandi hljóðvæðing lóðinni.
 Svæðið ætluð til útlífsar frá hljóðstig undir 55dB :
 - milli svæða fjölbýlishúsa og manna
 - milli fjölbýlishúsa
 - við íngang þjónustumiðstöðvar norðan megin
 - útlífsar samman við þjónustumiðstöð
 - útlífsar austan við hjúkrunarheimili
 Bilastæðasvæði frá hljóðstig milli 55 og 60dB.
 Þegar endanlegt fyrirkomulag bygginga liggur fyrir verður hljóðstig reiknað útan og innan við útteg og glugga í hvern íbúð og verða þær niðurstöður notaðar þegar uppbygging úttegga og glugga verður ákveðin. Niðurstöður verða jafnframt afhentar byggingarfulltrúa.

Breyttir skilmálar :

- Lóðin stækkar úr upp. 20.700m² og skiptist í lóðir Suðurlandsbraut 58 - 64 * (upp. 19.075m²) og Suðurlandsbraut 66 * (upp. 6.785m²). Endanleg lóðarstærð verður gefin upp á mæliðaði.
 - Lóð 66 * stækkar í austur og yfir hluta stíga 100 og í suðaustur að vesturhluta stíga 500, lóð 58 - 64 * stækkar í suður yfir stíg 400 og í vestur.
 - Nýtingarhlutfall lóðar 58 - 64 * hækkar í 0,63 án blakjallara og kjallaryrum íbúða.
 - Samtals nýtingarhlutfall á áætlaðu byggingarmagn ofan- og neðanjarðar á lóð 58 - 64 * er 0,86.
 - Nýtingarhlutfall lóðar 66 * hækkar í 0,82 án kjallaryrni hjúkrunarheimilis.
 - Samtals nýtingarhlutfall á áætlaðu byggingarmagn ofan- og neðanjarðar á lóð 66 * er 1,02.
 - Nýrðir hluti stíga 100 verður færður austur.
 - Hluti af stíg 400 verður færður suður.
 - Um lögum byggingarlista og fjárfæringu frá lóðarmörkunum sjá upprátt.
 - Byggingar skulu rísa innan byggingarreita. Heimil er þó að veggjarill nái út fyrir byggingarreit.
 - Um stærð byggingarlista sjá upprátt. Byggingarreitir verður 10,66m.
 - Hámarksfjöldi hæða ofanjarðar skal vera 4, og verður hámarksfjöldi að bakbrún ekki hærra en 41,25. Þök aðalbygginga skulu vera fót.
 - Heimil verður að reisa tengibyggingu á nýjum lóðarmörkunum Suðurlandsbrautar 58 - 64 * og 66 * (sjá upprátt).
 - Svæðið beggja handa við ný lóðarmörk Suðurlandsbrautar 58 - 64 * og 66 * er skilgreint sem samnotasvæði (sjá upprátt).
 - Kröfur um bilastæði : Suðurlandsbraut 58 - 64 * : 1 staði fyrir hverja þjónustubúð aldraða = 78 staði. 1 staði á hverja 40m² húsnæðis í þjónustumiðstöð aldraða = 67 staði.
 Suðurlandsbraut 66 * : 40% af 111 hjúkrunarheimili fyrir starfshúsi = 44 staði, 25 % af 111 hjúkrunarheimili fyrir gesti = 27 staði og 5 staði fyrir starfshúsi í eðlilegu samræmi 77 staði.
 - Haldarhljóði bilastæðs verður 222, en 110 staði verða ofanjarðar og dreflast fyrir báðar lóðir og 112 staði verða neðanjarðar á lóðinni Suðurlandsbraut 58 - 64 *.

Frágangur lóðar :

- Öll opin svæði, þar með talið þök öll blakjallara og þjónustumiðstöðu skulu vera þakki gróðri og hönnuð sem skilgreindir skilgreindar og svæði til óliveru.
 - Kvöð er um aðkomu og ástak sljúka- og sljúkavíla á göngustígum. Endanleg hönnun og lega verður útfærð á aðaluppdráttum.
 - Grænu svæðin tengist vel grænu svæðunum útan lóðarmarka.
 - Suður- og suðvesturhluti manna vegna hljóðsvæðis meðfram göngustíg 400 við Miklabraut verður ekki brattari en 1 : 2,5.
 - Lega skilfræsi verður breytt í samræmi við byggingarreit. Kvöð er um holræsi 5m frá lóðarmörkun meðfram Suðurlandsbraut að undanskildu suðurhluta hjúkrunarheimilis.

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

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B - deild Stjórnartíðinda þann ____ 2004 .

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 / 1997 var samþykkt í Skipulags- og byggingarnefnd þann 3. des. 2004 og í borgaradóm þann 16. des. 2004 .

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 31.3.2004 til 18.5.2004 .
 Steinn Valdis Óskarsdóttir
 26.1.2005 : Breytingar samkvæmt ábendingum Skipulagsstofnunnar.

Reykjavíkurborg Skipulags- og byggingarsvið	
YRKI arkitektar ehf	
Hverfisgata 76 101 Reykjavík sími 5526629 fax 5526649 netfang yrki@siandia.is	
Ásdís H Ágústadóttir 23.11.2004	Arkitekt FAI
Sólveig Berg Björnsdóttir 23.11.2004	Arkitekt FAI

