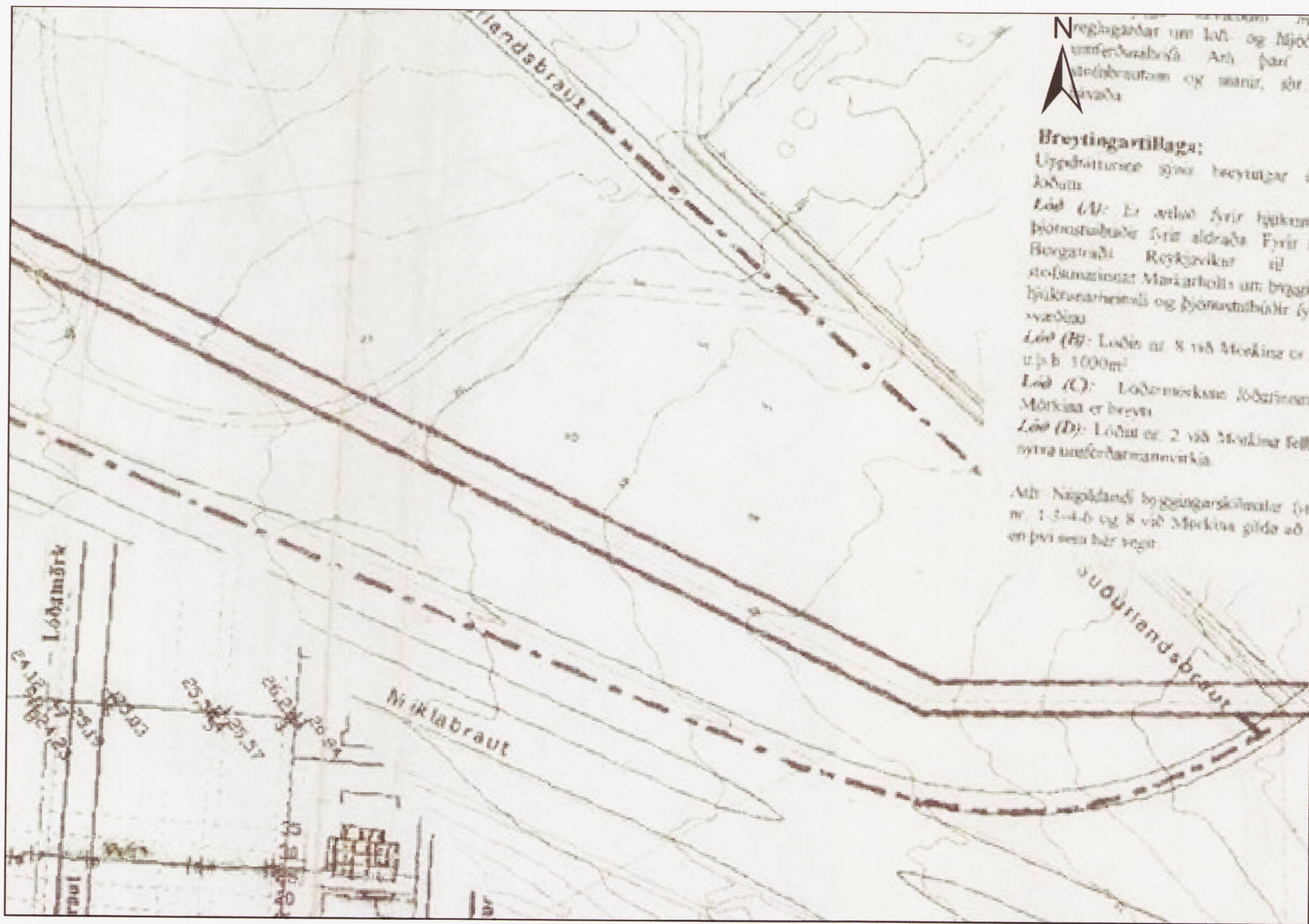


# Reykjavíkurborg - Sogamýri, deiliskipulagsbreyting



**Hluti af gildandi deiliskipulagi í Sogamýri**  
Samþykkt í Borgarráði 16.03.1999  
Mkv. 1:1000

## Skipulagsleg staða

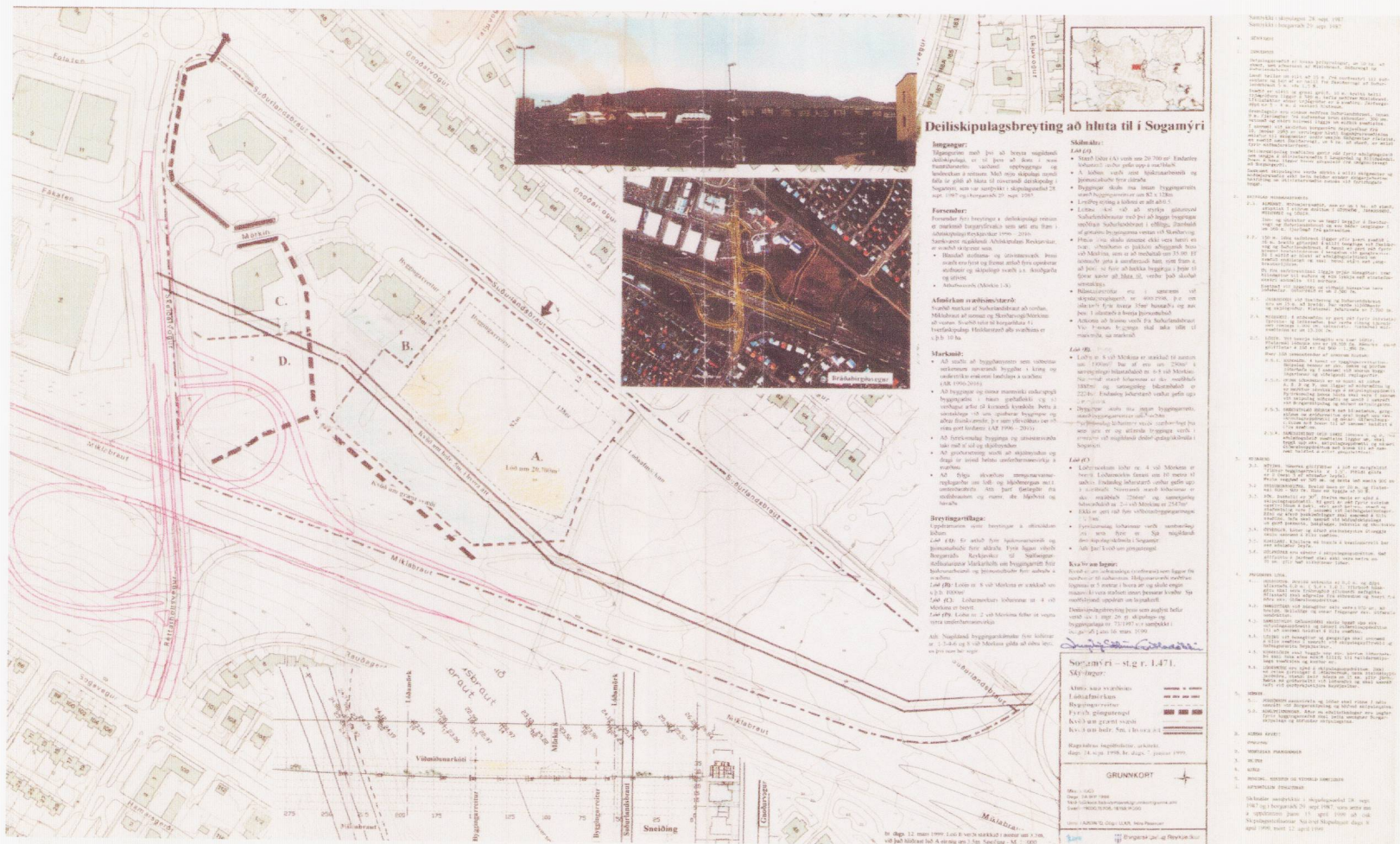
Upphaflegt deiliskipulag fyrir Sogamýri var samþykkt 1987, en endurskoðað 1999 og tók til alls svæðisins í Sogamýri, sem afmarkast af Miklubraut, Skeiðarvogi og Suðurlandsbraut. Við Suðurlandsbraut 68-70 hafa verið skipulagðar tvær lóðir undir starfsemi fyrir miðsvæði skv. skilgreiningu í aðalskipulagi. Stærð lóðanna er um 3.000 m<sup>2</sup>. Heimilt er að reisa þar húsnæði - þjónusturými, t.d. fyrir félagsamtök, samþýli o.þ.h. – ekki er þó heimilt að gera íbúðir.

## Núverandi ástand

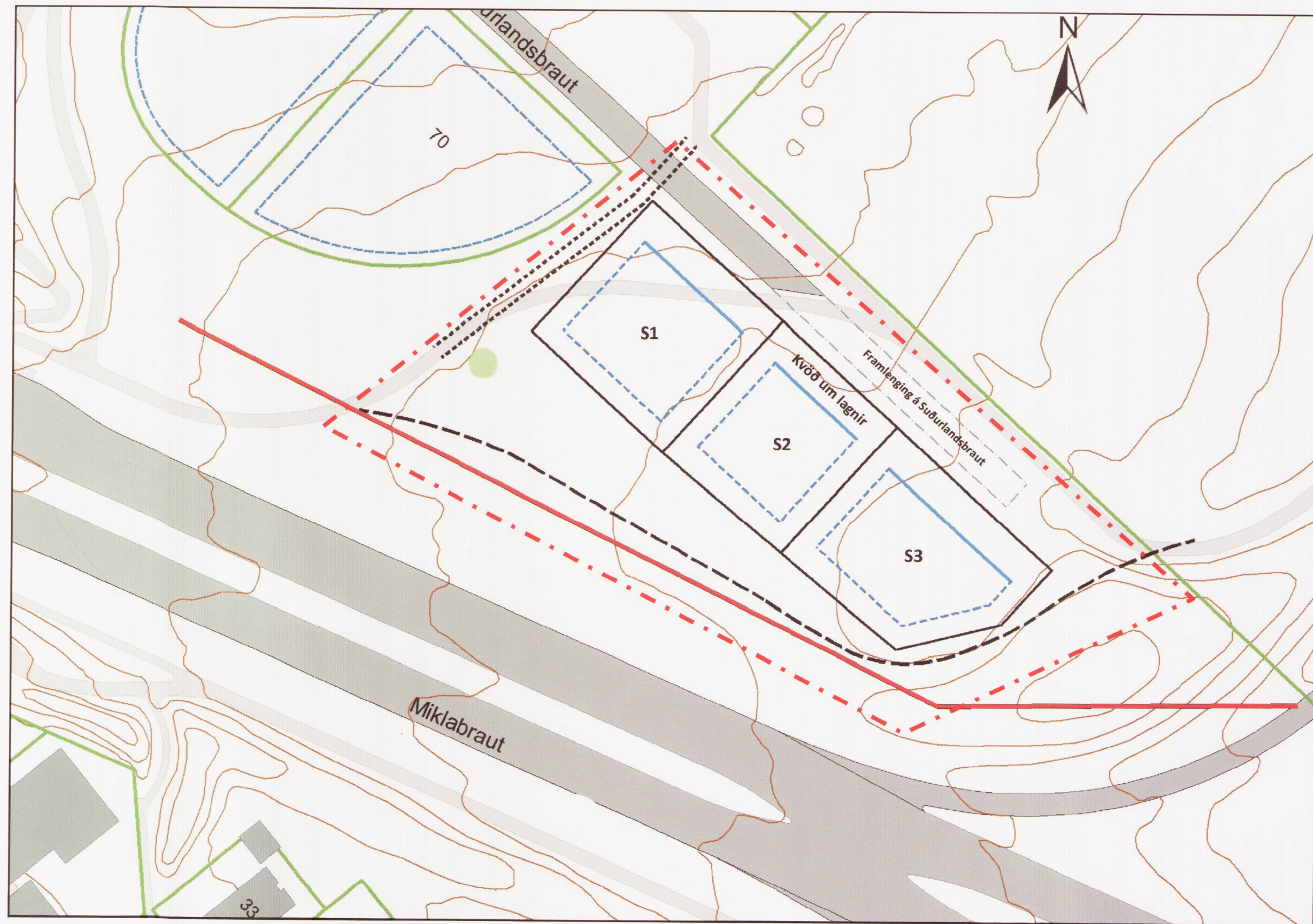
Um er að ræða grænt opið svæði í Sogamýri sem er um 1,35 hektari að stærð. Svæðið afmarkast af Suðurlandsbraut og Miklubraut. Göngustigur liggur innan afmörkunarsvæðisins, en að mestu leyti er um að ræða grasi vaxið svæði með töluvert af trjágróðri. Lóðin Steinhlið er staðsett norðan skipulagssvæðis og er leikskóli þar starfræktur í dag.

## Markmið

Deiliskipulag fyrir svæðið skal vera í samræmi við stefnumörkun borgarinnar eins og hún birtist í gildandi aðalskipulagi. Samhliða þessari breytingu verður auglást til laga að breytingu á aðalskipulagi þar sem landnotkun á svæðinu breytist úr opnu grænu svæði í miðsvæði. Stigatengingar hlíðrast eitthvað til sbr. kemur fram á uppdrætti. Einnig er við gerð deiliskipulagsins haft í huga að í framtíðinni megi gera ráð fyrir framleggingu Suðurlandsbrautar sem samgönguá, skv. hugmyndum í nýju aðalskipulagi, þar sem markmiðið er að skapa heildstæða tengingu milli miðborgar og lykilorðs svæða með áherslu á vistvænar samgöngur og almennings-samgöngur. Þætting byggðar er höfð að leiðarljósi við skipulag svæðisins í samræmi við markmið í endurskoðun gildandi aðalskipulags. Þróun uppbyggingar á ásum og endurbætur gatnaumhverfis er langtíma verkefni sem miðar að því að þróa miðborgarstarfsemi til austurs og færa nær landfræðilegri miðju höfuðborgarsvæðisins.



Gildandi deiliskipulag frá 1999



**Tillaga að breytingu á deiliskipulagi**  
Mkv. 1:1000

## Tillaga

Í deiliskipulaginu er gerð tillaga að þremur nýjum lóðum á austasta hluta skipulagssvæðisins. Landnotkun fellur undir skilgreiningu sem miðsvæði í aðalskipulagi. Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum. Á miðsvæðum getur farið fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum s.s. skrifstofur, menningar- og þjónustustofnanir, veitinga- og gistihúsi o.fl. Í tillögnum er lagt til hlíðrun á núverandi göngustíg um svæðið (norður-suður), ásamt hugmyndum að nýjum stig sunnan nýrra lóða (vestur-austur) sem tengist núverandi stigakerfi. Lagt er til að áningarstaður verði settur upp meðfram göngustíg en staðsetning sem sýnd er á uppdrætti er ekki bindandi heldur leiðbeinandi. Nýtingarhlutfall og byggingarmagn er sýnt í töflu á uppdrætti. Nákvæmar kvæðir um lagnir koma fram á útgefnum mæliblöðum.

## Lóðir

Lóðastærðir, byggingareitir og byggingarmagn koma fram í töflu á uppdrætti. Endanlegar lóðarstærðir koma fram á mæliblöðum. Frágangur lóða skal vera til fyrirmyndar og taka mið af byggð á grænu svæði. Ekki er heimilt að girða af lóðir og leggja skal áherslu á að þær tengist vel grænum svæðum og stigum utan lóða. Samhliða aðaluppdráttum byggjar skal vinna séruppdrátt lóðar (lóðarteikningu) í samræmi við byggingarreglugerð, skilmála þessa og samþykktir byggingarfulltrúa eftir því sem við á. Séruppdráttur lóðar skal unninn af hönnuði sem hefur löggildingu til að leggja fram séruppdrátt sem landslagsarkitekt.

## Byggingarreitir

Byggingarreitir sýna ystu mörk bygginga og eru svalir meðtaldar. Suðurlandsbraut er borgargata og í ljósi þess er skilgreind bindandi byggingarlína á uppdrætti, en a.m.k. 70% langhlíðar byggingar skal snerta þá línu. Form bygginga er frjálst innan byggingarreits, en þó skal hafa í huga að byggingar á nýjum lóðum endurspegli byggingarlist í háum gæðaflokki og falli vel að umhverfi svæðisins, en skal vera í samræmi við húshæðir og nýtingarhlutfall.

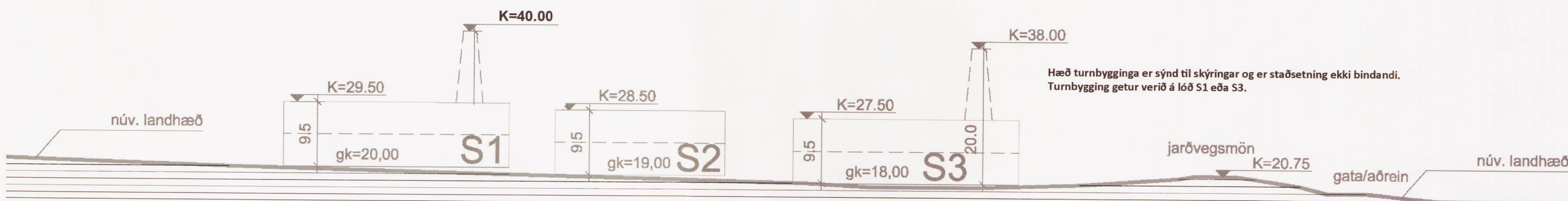
## Hæðir

Heimilt er að reisa byggingar á 1-2 hæðum og er hlutfall hæða af nýtingarhlutfalli frjálst. Hámarksvegghæð bygginga er 8,5 metrar, en hámarksþakhæð bygginga er 9,5 metrar. Auk þess er heimilt að vera með litla turnbyggingu 5 - 10 metrar (yfir uppgefnum kóta) á lóð S1 eða S3, en grunnflatarmál turnbyggingar skal þó ekki vera meiri en 20 m<sup>2</sup>. Hæðarsetning (kóti) nýbygginga sem kemur fram á uppdrætti eru leiðbeinandi. Endanlegar hæðarsetningar (kóti) á byggingu verður skilgreindar nánar á útgefnum hæðar- og mæliblöðum.

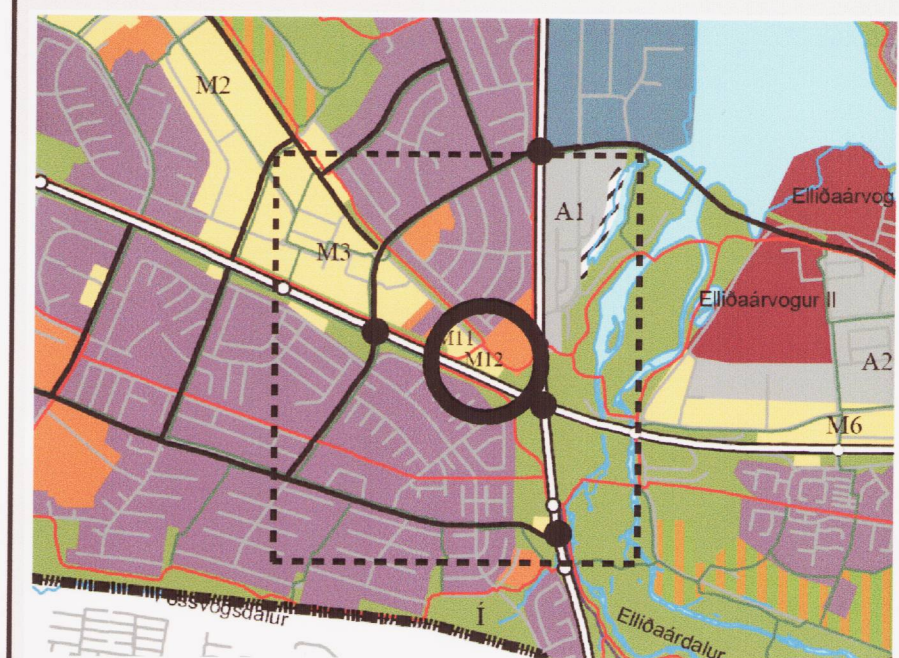
## Bílastæði og aðkoma

Aðkoma að húsum og bílastæðum inn á lóð skal vera frá Suðurlandsbraut. Öll bílastæði skal staðsetja innan lóðar. Heildarfjöldi bílastæða ofanjarðar skal vera 1 bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> nýbyggingar og til viðbótar skal fjöldi bílastæða hreyfihamlaðra vera í samræmi við gr. 6.2.6. í byggingarreglugerð. Að auki er heimilt að hafa bílakjallara neðanjarðar á lóð. Bílakjallari skal staðsettur innan byggingarreits og reiknast heildarflatarmál bílakjallara ekki af heimiluðu hámarks byggingarmagni á lóð.

Heiti lóðar	Stærð lóðar	Nýtingarhlutfall	Hæðir húsa	Stærð byggingareits	Hámarks heimilt byggingarmagn
S1	um 1600 m <sup>2</sup>	0,5	1-2 hæðir	810 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
S2	um 1350 m <sup>2</sup>	0,5	1-2 hæðir	625 m <sup>2</sup>	675 m <sup>2</sup>
S3	um 1600 m <sup>2</sup>	0,5	1-2 hæðir	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>



Snið - skýringarmynd  
Séð í norðurátt frá Miklubraut  
Mkv. 1:500



Yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 (ekki í kvarða)



Lofmynd tekin 2012 sem sýnir austasta hluta Sogamýri

## Skýringar

- - - Afmörkun skipulagssvæðis
- Nýjar lóðir í deiliskipulagi
- Núverandi lóðir
- - - Byggingarreitir
- Bundin byggingarlína
- - - - - Hlíðrun á núverandi göngustíg
- - - Nýr göngustígur
- Áningarstaður
- Fráveitulögn OR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 26. júní 2013 og í Borgarráði þann 4. júlí 2013.

Tillagan var auglást frá 26. júní 2013 með athugasemdafresti til 12. júní 2013.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. júlí 2013.

*Björn Atelmann*

## Sogamýri

Breyting á deiliskipulagi

Dags: 21.11.2012

Leiðtítt í samræmi við aðgæmslur skipulagsstofnunar dags. 22.08.2013

Mkv: 1:1000

Björn Ingi Edvardsson, landslagsarkitekt



Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, s. 411-1111