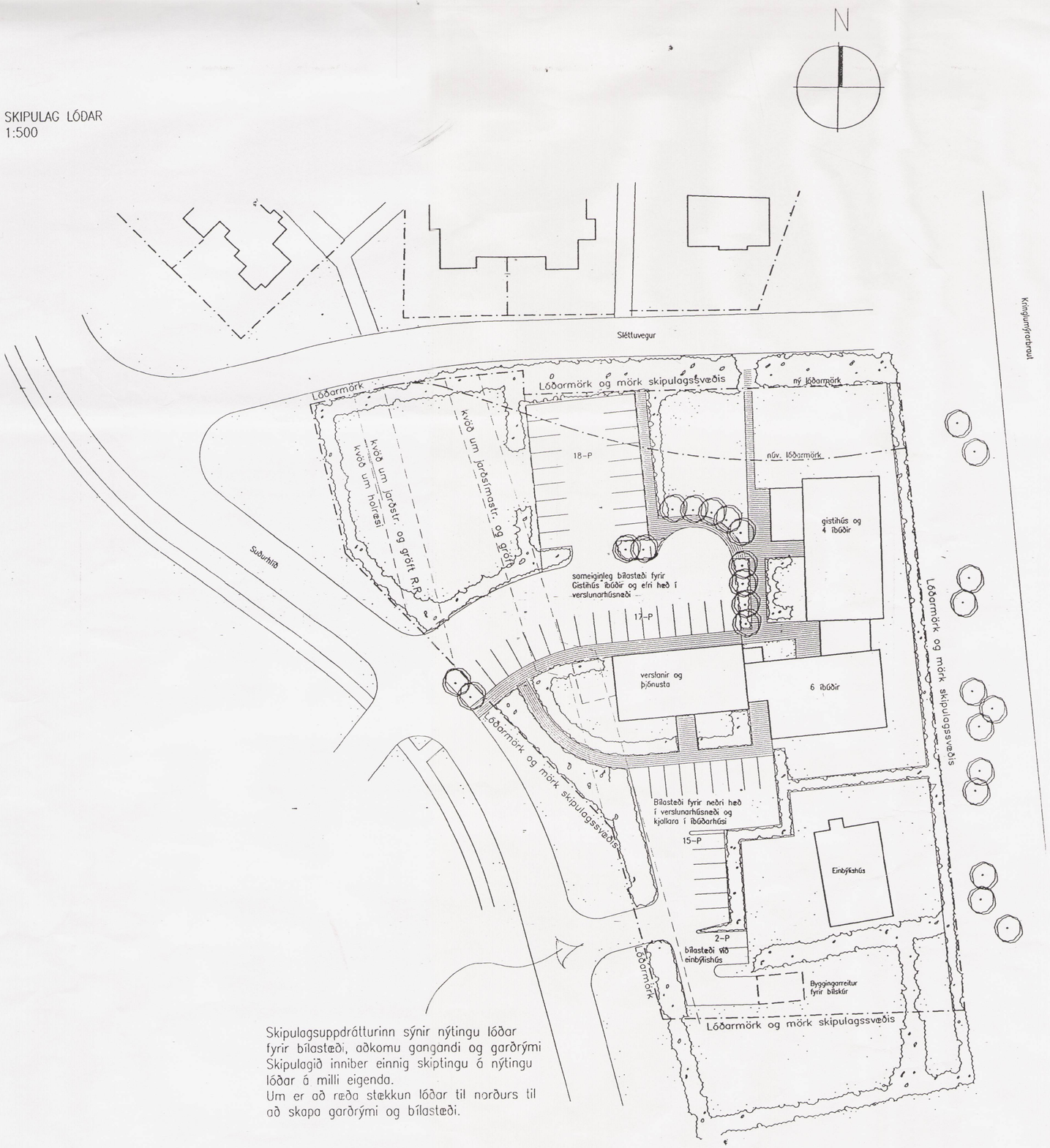
SKIPULAG LÓÐAR
1:500



Skipulagsuppdrátturinn sýnir nýtingu lóðar fyrir bílastæði, aðkomu gangandi og garðrými Skipulagið inniber einnig skiptingu á nýtingu lóðar á milli eigenda.
Um er að ræða stækkun lóðar til norðurs til að skapa garðrými og bílastæði.

Greinargerð:

Afmörkun svæðis
Um er að ræða lóð "Garðshorns", gengt Fossvogskirkjugarði, að Suðurhlíð 35. Lóðin afmarkast af Sléttuvegi í norður, Kringlumýrarbraut í austur, almennu útivistarsvæði til suðurs og Suðurhlíð til vesturs.

Landnotkun og skipulag
Til er af lóðinni skipulag sem samþykkt var í borgarráði 10.02.87 það er hins vegar hvorki samþykkt af skipulagi ríkisins né staðfest af ráðherra. Landnotkun lóðarinnar skv. AR. 1996 – 2016 er útivistarsvæði til sérstakra nota þ.e. undir gróðrarstöð. Á lóðinni er m.a. rekið gistiheimili og útfararstofa auk þess sem þar er íbúðarhús og nokkrar íbúðir.

Samhliða deiliskipulagi þessu var gerð breyting á AR. 1996-2016 þar sem landnotkun lóðarinnar var breytt útivistarsvæði til sérstakra nota í blandað svæði fyrir verslunar- og þjónustumiðstöð og íbúðasvæði. Sú takmörkun gildir þó, skv. sérskilmálum í aðalskipulagi, að óheimilt er að opna þar matvörumarkað, veitingastað, bensínafgreiðslu, óþrifalegan iðnað og "akið takið" þjónustu.

Ástæður deiliskipulags
Deiliskipulag þetta er tilkomið vegna umsóknar lóðafélagsins að Suðurhlíð 35 um lóðarstækkun og breytingar á bílastæðafyrirkomulagi innan lóðarinnar. Sú umsókn var lögð inn í kjölfar viðræðna lóðarhafa um fyrirkomulag á lóðinni en tekið hafði nokkuð langan tíma að móta tillögu sem allir lóðarhafar gátu sæst á. Lóðin hefur um langt skeið verið verið ófrágengin vegna þessa og er ætlunin að bæta úr því. Að höfðu samráði við Borgarskipulag var útbúinn deiliskipulagsuppdráttur er sýndi umsóttar breytingar og fyrirkomulag að öðru leyti (uppdráttur Landslags ehf. dags. 08.06.99) en á honum byggir deiliskipulagið.

Breytingar
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir lóðarstækkun til norðurs í átt að Sléttuvegi. Um er að ræða 580m2 svæði sem áður var gert ráð fyrir að yrði notað fyrir aðkomu að undirgöngum sem eitt sinn var fyrirhugað að kæmu undir Kringlumýrarbraut. Fallið hefur verið frá göngunum en í þeirra stað var byggð göngubrú. Því var talið heppilegt að stækka lóðina um þetta svæði. Deiliskipulagið gerir einnig ráð eftirfarandi breytingum: Breyttu fyrirkomulagi bílastæða, fallið er frá byggingu húss í norðausturhorni lóðarinnar og bætt er inn byggingarreit fyrir bílskúr í suðurenda hennar.

Stærðir fyrir breytingu

Lóð fyrir stækkun:	**6.165m²**
Atvinnuhúsnæði	**1.785 m²**
Íbúðir í gistihúsi og íbúðarhúsi	**649m²**
Einbýlishús	**130m²**

Skilmálar:

Stærðir

Stærð lóðar	**6.745m²** (kann að br. lítill.við útmælingu)
Verslunarhús	**718m²** (óbreytt)
Gistihús	**1.067m²** (óbreytt)
Íbúðir í gistihúsi og íbúðarhúsi	**649m²** (óbreytt)
Einbýlishús	**130m²** (óbreytt)
Bílskúr	**31m²** (breyting)
Heildarbyggingarmagn	**2.959m²**

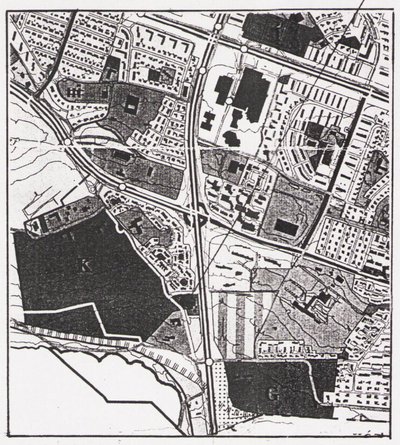
Nýtingarhlutfall **0,38**

Bílastæði **52**
Bílastæði skiptast þannig innan lóðar að fyrir einbýlishús eru 2 stæði, fyrir neðri hæð í verslunarhúsi og kjallara í íbúðarhúsi eru 15 stæði og sameiginleg stæði fyrir gistihús, íbúðir og efri hæð í verslunarhúsnæði eru 35 stæði, alls 52.

Landnotkun/notkun
Heimilt er að vera með þá starfsemi sem fellur innan landnotkunar skv. AR. 1996-2016 (blandað svæði fyrir verslunar- og þjónustumiðstöð og íbúðasvæði. Sú takmörkun gildir þó, skv. sérskilmálum í aðalskipulagi, að óheimilt er að opna á lóðinni matvörumarkað, veitingastað, bensínafgreiðslu, óþrifalegan iðnað og "akið takið" þjónustu.).

Kvaðir
- Auða svæðið á norðvesturhluta lóðarinnar skal vera opið grænt svæði. Á því er óheimilt að byggja (sjá bókun skipulags og umferðarnefndar, dags. 20.09.99).
- Kvöð um jarðsímastreng og gröft sbr. uppdráttur.
- Kvöð um jarðstreng og gröft sbr. uppdráttur.
- Kvöð um holræsi og gröft sbr. uppdráttur.

YFIRLITSMYND Staðsetning:



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 1996-2016

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í borgarráði þann 28. sept. 1999

Auglýst í B-deild stjórnartíðinda _____ 1999

SUÐURHLÍÐ 35

Uppdráttur: LANDSLAG ehf, 8.6.1999
Uppsetning: Bsk./ MÞ
Dags.: 1.11.1999

Mælikvarði: 1:500

5 0 5 10 15 20 25 30 35 40

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR
Borgartúni 3, 105 Reykjavík, s. 563 2340 fax 562 3219