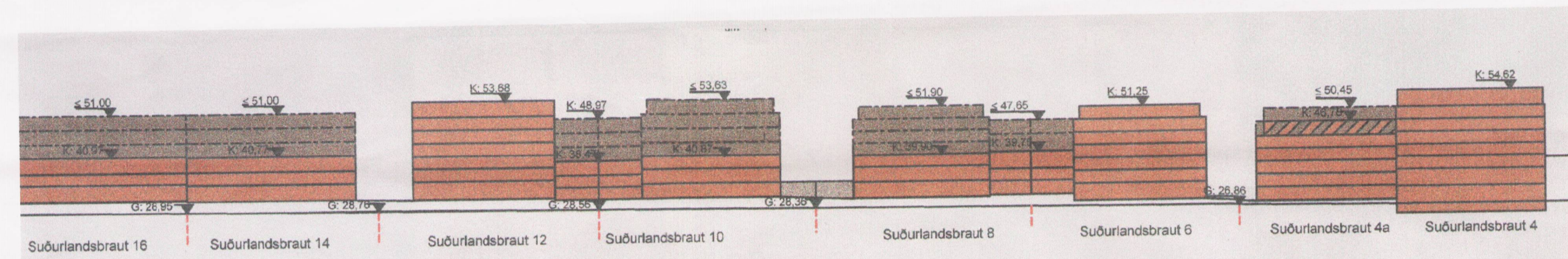


Gildandi deiliskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla samþykkt í borgarráði 30.04.2002 og skilmálabreyting samþykkt í Borgarráði 01.03.2012 með ólaðist gildi 4.6.2012. mkv. 1:1000



Gildandi skilmálasnið mkv. 1:500

HLUTI GILDANDI GREINARGERÐAR/ALMENNRA SKILMÁLA

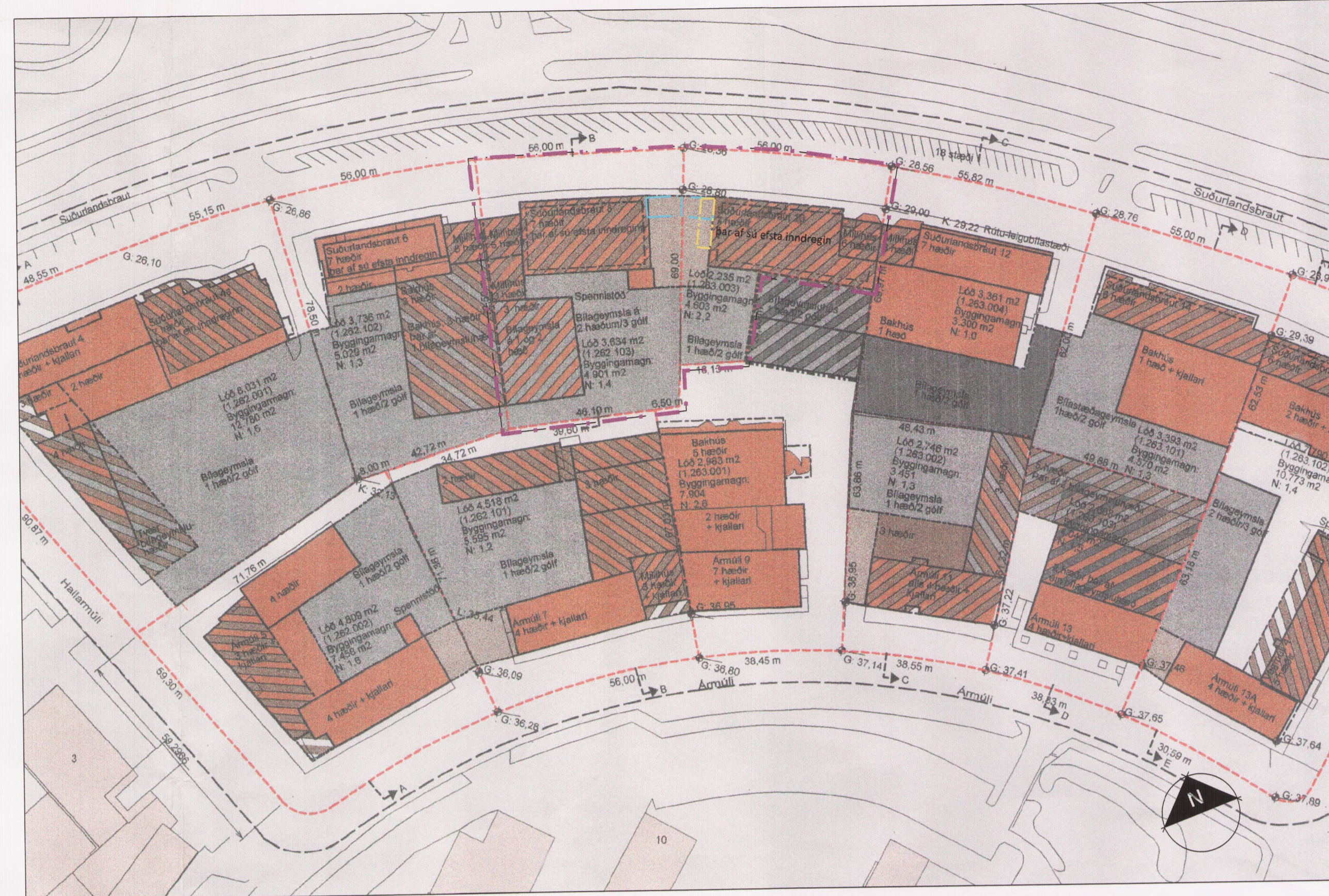
3.2 TILLAGA AÐ KVÖÐUM OG SKILMÁLUM

- Hámarksnýtingarhlutfall lóða, án bílageymsluhúsa skal að meðaltali vera 1.3 Hámarksnýtingarhlutfall með bílageymsluhúsum skal að meðaltali vera 1.7
- Hvað varðandi nánari skilmála um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og bílastæði fyrir hverja lóð er vísað til samantekta á breytingum á bls. 5 í meðfylgjandi greinargerð.
- Á deiliskipulagsvæðinu er kvöð um 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² gólfplatar vegna nýbygginga. Fyrir núverandi byggingarmagn er kvöð um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfplatar.
- Gildandi bílastæðaskilmálar fyrir Suðurlandsbraut 8 og Suðurlandsbraut 10
 - 1 bílastæði fyrir á hverja 35 m² gólfplatar verslunar og þjónustu vegna nýbygginga.
 - 1 bílastæði á hverja 50 m² gólfplatar verslunar og þjónustu vegna núverandi bygginga.
 - 1 bílastæði á hverja 160 m² gólfplatar vegna hótelfarstærmi
- Kjallari má vera þar sem jarðhalli leyfir
- Hús skulu vera staðsett innan byggingareits.
- Aðkoma má vera á tveimur stöðum inn á hverja lóð frá hverri götu, eins og sýnt er á mæliblaði
- Við Ármúla eru almennt leyfðar 4. hæða framhús með undantekningu lóðarinnar Ármúla 9 sem er nú þegar 7. hæðir
- Við Suðurlandsbraut eru leyfðar 6-7 hæða framhús. Skal efsta hæð nýbygginga vera inndregin um 1,5 m sjá uppdrætti.
- Heimilt er að byggja bílageymslur á deiliskipulagsvæðinu.
- Gáma og geymslusvæði verða að vera greinilega merkt og færð inn á aðaluppdrætti.
- Ekki er gert ráð fyrir að fjartægja eða rífa þurfi byggingar, hvorki í heild eða að hluta, á svæðinu. Ef það verður gert þá er leyfilegt að hafa bílageymslur undir nýjum byggingunum.
- Heimilt er lóðarhöfum að sameinast um byggingu á bílageymslum á svæðinu.
- Sjá mæliblíð varðandi kvarðir um umferð, leiðslur, lagning og bílastæði á skipulagsvæðinu.
- Sjá meðfylgjandi skipulagsuppdrætti dags. 22.08.2001.

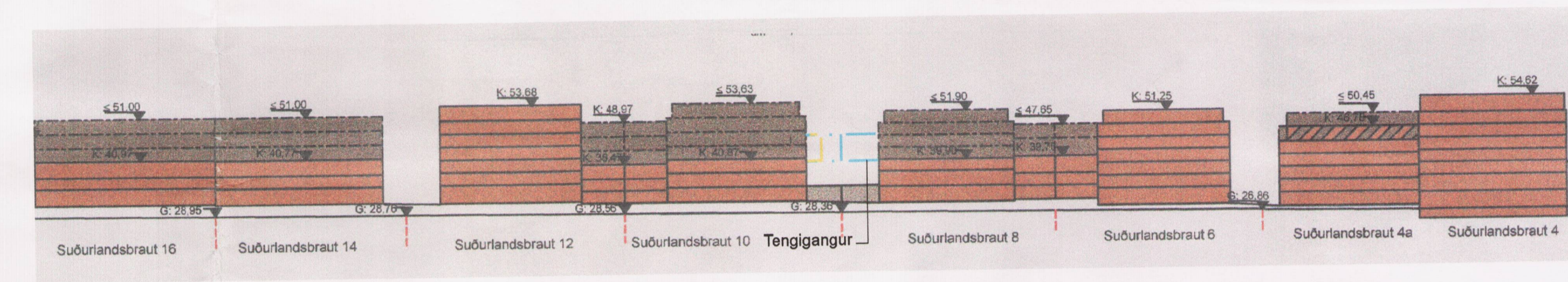
2.3 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Í tillögunni, sem er í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda, er leitast við að móta heildstæða götuymynd, leysa bílastæðamálið og betrubæta umhverfið. Bílastæðamálin eru leyst með því að leyfa byggingu á bílageymsluhúsum, baka til á lóðunum. Bílageymslur verða að vera vel aðgengilegar fyrir gangandi vegfarendur og bílaumferð. Ekki er gefinn upp lágmarks eða hámarks kóti á nýjum bílageymslum, það er gert til að hindra ekki möguleika á mismunandi lausnum á þeim. Ekki er gert ráð fyrir að fjartægja eða rífa þurfi byggingar, hvorki í heild eða að hluta, á svæðinu. Ef það verður gert þá er leyfilegt að hafa bílageymslur undir nýju byggingunum. Huga skal vel að gróðri og grænum svæðum í hönnun bílageymsluhúsa og alls umhverfis. Til að mynda er lagt til að gróðursett verði í umferðareyringu, að þær verði ekki einungis steyptar eins og er sum staðar í dag, sbr. við Ármúla. Heimilt er lóðarhöfum að sameinast um byggingu bílageymsluna á svæðinu. Mun það bæði hafa í för með sér fjárhagslegan sparnað, hagræðinu og úttísliga kosti.

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



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbraut 8-10 mkv. 1:1000



Breytt skilmálasnið mkv. 1:1000

Greinargerð:

Í gildi er heildarskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla samþykkt í borgarráði 30.04.2002. Einnig er í gildi breyting á skilmálum deiliskipulags vegna, bílastæða, fyrir lóðina samþykkt í borgarráði 1.03.2012

Lýsing á breytingunni:

Byggingareitur Suðurlandsbrautar 8 sem áður var að hluta til 7 hæða og hluta til 2. hæða verður allur 7. hæða. Skilyrt er að sjöunda hæð verði inndregin allan hringinn um 1,5 m frá útvegg. Millihús milli Suðurlandsbrautar 6 og Suðurlandsbrautar 8 verða áfram 5. hæða og 3. hæða. Þriggja hæða bakbygging með bílageymslu á 1. og 2. hæð verður óbreytt. Hámarksbyggingarmagn er óbreytt 4.901 m².

Byggingareitur Suðurlandsbrautar 10 sem áður var að hluta til 7 hæða og hluta til 2. hæða verður allur 7. hæða. Skilyrt er að sjöunda hæð verði inndregin allan hringinn um 1,5 m frá útvegg. Millihús milli Suðurlandsbrautar 10 og Suðurlandsbrautar 12 verður óbreytt. Nýjum byggingareit 3m x 12,5m fyrir útbyggingu á 4. og 5. hæð er komið fyrir á vestrulhlíð. Hámarks byggingarmagn er óbreytt 4.803 m².

Heimilt verði að byggja tenginganga milli húsa á efri hæðum, til þess að hægt verði að tengja saman framhúsin

Lóðarhafar sameinast um byggingu bílageymslu á lóð s.b. kafli 2.3 í greinargerð með deiliskipulagi Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla. Sett er gagnkvæmt kvöð um umferð og samnýtingu bílastæða á báðum lóðum.

Bílastæðakrafa er óbreytt:

- 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² gólfplatar verslunar og þjónustu vegna nýbygginga.
- 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfplatar verslunar og þjónustu vegna núverandi bygginga.
- 1 bílastæði á hverja 160 m² gólfplatar vegna hótelfarstærmi.

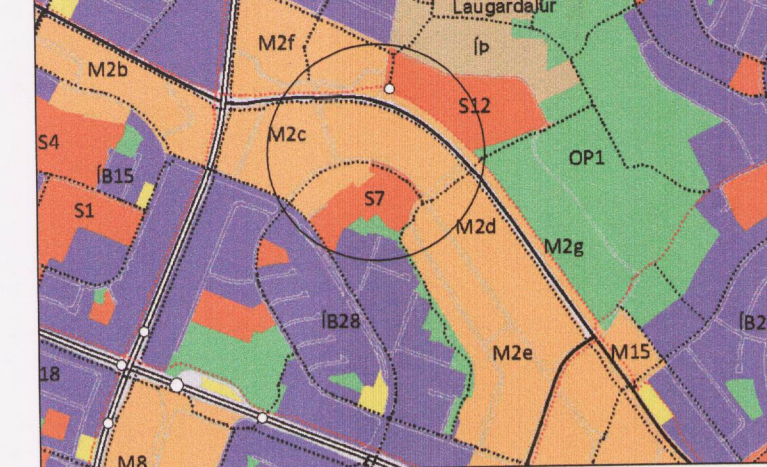
Hjólstæði á lóð verða að lágmarki 40.

Tölulegar upplýsingar skilmála varðandi nýtingarhlutfall eru lagfærðar þar sem misræmi er í gildandi gögnum.

Að öðru leyti gilda efrir skilmálar

LÓÐ/HÚSNÚMÉR	GILDANDI DEILISKIPULAG						TILLAGA AÐ ENDURSKOÐUÐU SKIPULAGI				
	Stærðir Lóða í m ²	Nýtingar hlutfall án bílageymslu	Nýtingar hlutfall með bílageymslu	Byggingarmagn í m ² án bílageymslu	Byggingarmagn Bílageymslu	Byggingarmagn Alls	Nýtingar hlutfall án bílageymslu	Nýtingar hlutfall með bílageymslu	Byggingarmagn í m ² án bílageymslu	Byggingarmagn Bílageymslu	Byggingarmagn alls
SUÐURLANDSBRAUT 8	3.634	1,3	2,1	4.901	2.580	7.481	1,3	2,1	4.901	2.730	7.631
SUÐURLANDSBRAUT 10	2.235	1,3	1,7	4.603	1.300	5.903	2,1	2,6	4.603	1.150	5.753

Misræmi er í gildandi deiliskipulagi varðandi nýtingarhlutfall og leyfilegt byggingarmagn á lóð. Misræmi þetta er leiðrétt með deiliskipulagsbreytingu þessari. Leyfilegt byggingarmagn á lóðum verður óbreytt en nýtingarhlutfall er leiðrétt.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024

Skýringar

- byggingareitur
- mögulegt nýtt byggingarmagn
- núverandi byggingar
- byggingareitur fyrir bílageymslur
- byggingareitur fyrir rampa
- núverandi bílageymslur
- byggingar utan skipulagsvæðis
- deiliskipulagsvæði
- lóðarmörk
- leyfileg hæð á núverandi byggingum
- hæð á gangstétt /malbiki á lóðarmörkum
- leyfileg hæð húsa
- hæðarkótar
- Byggingareitur tengingangs 4. og 5. hæð
- Byggingareitur útbyggingar 4. og 5. hæð
- Mörk svæðis sem skipulagsbreyting tekur til

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.

mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt á embætti skipulagsfulltrúa þann 18. sept. 2015 þann _____

Tillagan var auglýst frá 27.7 2015 með athenasemdafrest til 8.9 2015

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-eldi Stjórnartíðinda þann _____ 2015 Björn Aðilsson

kyring	breyting	dags	teiknað
Skyringarmynd			

Suðurlandsbraut 8 og 10

Heimilisfang: Suðurlandsbraut 8 og 10 Reykjavík
 Sveitfélag: Deiliskipulagsuppdráttur
 Væðing: Deiliskipulagslaga

hannað / teiknað: 03/06
 yfirlit / kynning: 03/06
 málavörð: 11/000

andspjall: og 12/03/03
 lóðarmark: 10/03/17 og 10/03/20

Athugið:
 O. Aðalstein Snorrason arkitekt for
 O. Árnor Þór Jóhannsson arkitekt for
 O. Björg Tellefsen arkitekt for
 O. Björn Guðbrandsson arkitekt for
 O. Eilíf Guðmundsson arkitekt for
 O. Hovardur L. Björgvinsson arkitekt for byggingarþingur bfr

O. Hinnar áttu / reusuppláttur:
 O. Hinnar áttu / reusuppláttur:
 O. Hinnar áttu / reusuppláttur:

Athugið arkitekt: Húsdagur 2 105 Reykjavík tel: 681107-0500
 sími: 611 2040 fax: 611 2046 www.ark.is netfang: ark@ark.is

dagsetning: 28.05.2015
 verkfr.: 14-064

ARKÍS (90)1.01
 arkitektar teikning