DEILISKIPULAG Á STAÐGREINIREIT 1.471 - SUÐURLANDSBRAUT 58-76 DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 58 - 76 í Sogamýri

Greinargerð:

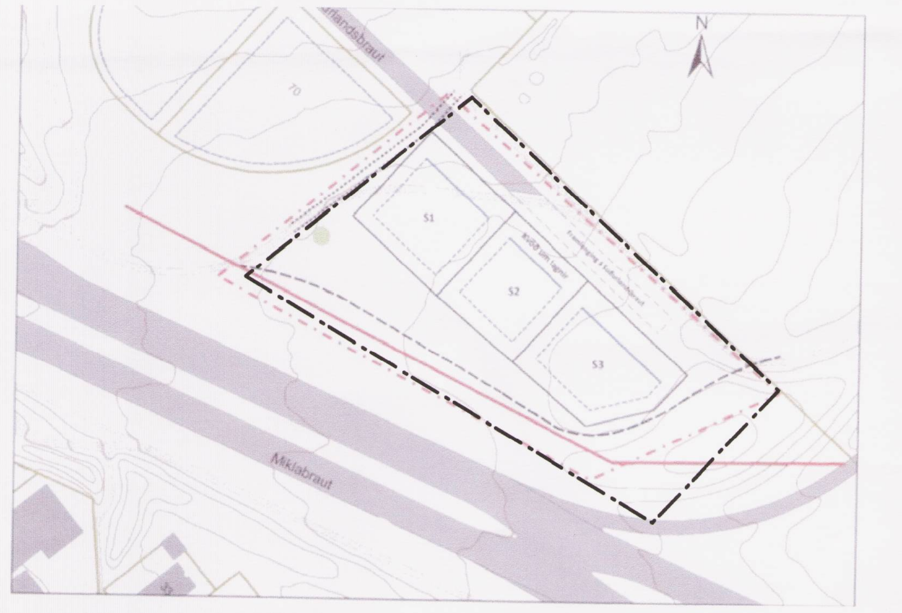
1. Staða skipulags:

Upphaflegt heildarskipulag fyrir svæðið „Sogamýri“ var samþykkt í borgarráði 16.03.1999, það deiliskipulag gildir áfram fyrir þann hluta reitsins sem ekki verður hluti af þessari deiliskipulagsáætlun. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því meðal annars eru þær þrjár deiliskipulagsáætlanir sem þessi endurskoðun nær til, en þær eru:

Suðurlandsbraut 58-64 breyting sem samþykkt var í borgarráði 13.10.2006, breyting á því var samþykkt í borgarráði 22.02.2007. Megin inntak þeirra tillagna var heimild til þess að byggja upp íbúðir, þjónustumiðstöð og hjúkrunarheimili fyrir aldraða. Heimilt er að byggja allt að 4 hæða hús með nýtingarhlutfall allt að 0,83.

Suðurlandsbraut 68 og 70 breyting sem samþykkt var í borgarráði 12.07.2007. Megin inntak þeirrar tillögu var að gerðar voru tvær nýjar lóðir fyrir þjónustustarfsemi. Heimilt er að byggja 2 hæða hús með nýtingarhlutfall 0,6.

Suðurlandsbraut 72 - 76 breyting sem samþykkt var í borgarráði 04.07.2013. Megin inntak þeirrar tillögu var að gerðar voru þrjár nýjar lóðir fyrir verslunar-, skrifstofu og þjónustustarfsemi. Heimilt er að byggja 1-2 hæða hús með nýtingarhlutfall 0,5.
Þessar þrjár áætlanir falla úr gildi með tillögu þessari.



Núverandi ástand:

Að Suðurlandsbraut 58-66 hafa verið byggðar íbúðir fyrir eldri borgara, hjúkrunarheimili og ýmis þjónusturými. Byggingarnar eru samtengdar með tengigöngum.
Að Suðurlandsbraut 68-76 eru óbyggðar lóðir.

Deiliskipulagstillaga þessi er heildarendurskoðun á ofangreindum þremur áætlunum, og verður auglýst samkvæmt 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og á grunni Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.
Samkvæmt því er svæðið á miðsvæði **M3b**, um það svæði segir í aðalskipulagi:
„M3. Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b).
Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður er heimill, en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera víkjandi. Áhersla á 3-5 hæða randbyggð, heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakerfi. Ekki er gert ráð fyrir mikilli nettóaukningu atvinnuhúsnæðis, en eldra iðnaðarhúsnæði mun víkja fyrir skrifstofu- og íbúðarhúsnæði. Á svæði M3b er heimilt að byggja hjúkrunaríbúðir og íbúðir fyrir aldraða.“

Allar meginforsendur deiliskipulagsins eru í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2010-2030.

2. Endurskoðun á deiliskipulagi í heild sinni:

Helstu atriði deiliskipulagstillögunnar eru þessi :

- Mótuð er samfelld húsaröð meðfram Suðurlandsbraut, fjórar til fimm hæðir á lóðunum nr. 58-66, þrjár til fjórar á lóðunum nr. 68-70, og ein til tvær hæðir á lóðunum 72-76.
- Á Suðurlandsbraut 66 er heimiluð viðbygging við jarðhæð og tengibygging milli lóðanna 66 og 68-70, engar breytingar á Suðurlandsbraut 58-64.
- Lóðirnar Suðurlandsbraut 68 og 70 eru sameinaðar og stækkaðar og byggingarmagn aukið.
- Í stað lóðanna Suðurlandsbrautar 72, 74 og 76 eru skilgreindar tvær lóðir, Suðurlandsbraut 72-74 og Suðurlandsbraut 76. Lóðarstærðir og byggingarheimildir uppfærðar.
- Gerð verður hljóðmön og /eða veggur meðfram Miklubraut til að tryggja hljóðvist á lóðunum.

Markmið þessarar endurskoðunar er að samræma skipulag lóðanna og öðlast betri yfirsýn yfir heildarmynd svæðisins. Eitt megin tilefni endurskoðunarinnar eru óskir um breytingar á deiliskipulagi lóðanna Suðurlandsbraut 66-70. Þar sem tillagan hefur töluverð áhrif á lóðirnar umhverfis þær lóðir sem eru tilefni hennar, þá var valið það ferli að endurskoða deiliskipulag lóðanna og aðliggjandi lóða og fá þar með betri heildarsýn fyrir svæðið og tryggja góða upplýsingagjöf. Auk þess sem deiliskipulagstillögurnar sköruðust að hluta. Þau megin atriði sem óskað var eftir að breyta fyrir lóðirnar eru:

Suðurlandsbraut 68 - 70:

Fram komu óskir um :

- breytta notkun lóðanna og aukið byggingarmagn á þeim, byggðar verða íbúðir fyrir eldri borgara og þjónusturými tengt þeim, en var gert ráð fyrir „byggingu þjónusturýmis t.d. fyrir félagsamtök, sambýli o.þ.h.“
- sameiningu lóðanna og heimild til að byggja þar íbúðir fyrir aldraða og þjónusturými tengt þeim.
- heimild til að bæta hljóðvist á lóðunum með ráðstöfunum sem einnig hafa áhrif á lóðirnar austan við.
- heimild til að tengja byggingar á lóðunum við hjúkrunarheimili á Suðurlandsbraut 66 með tengigangi.

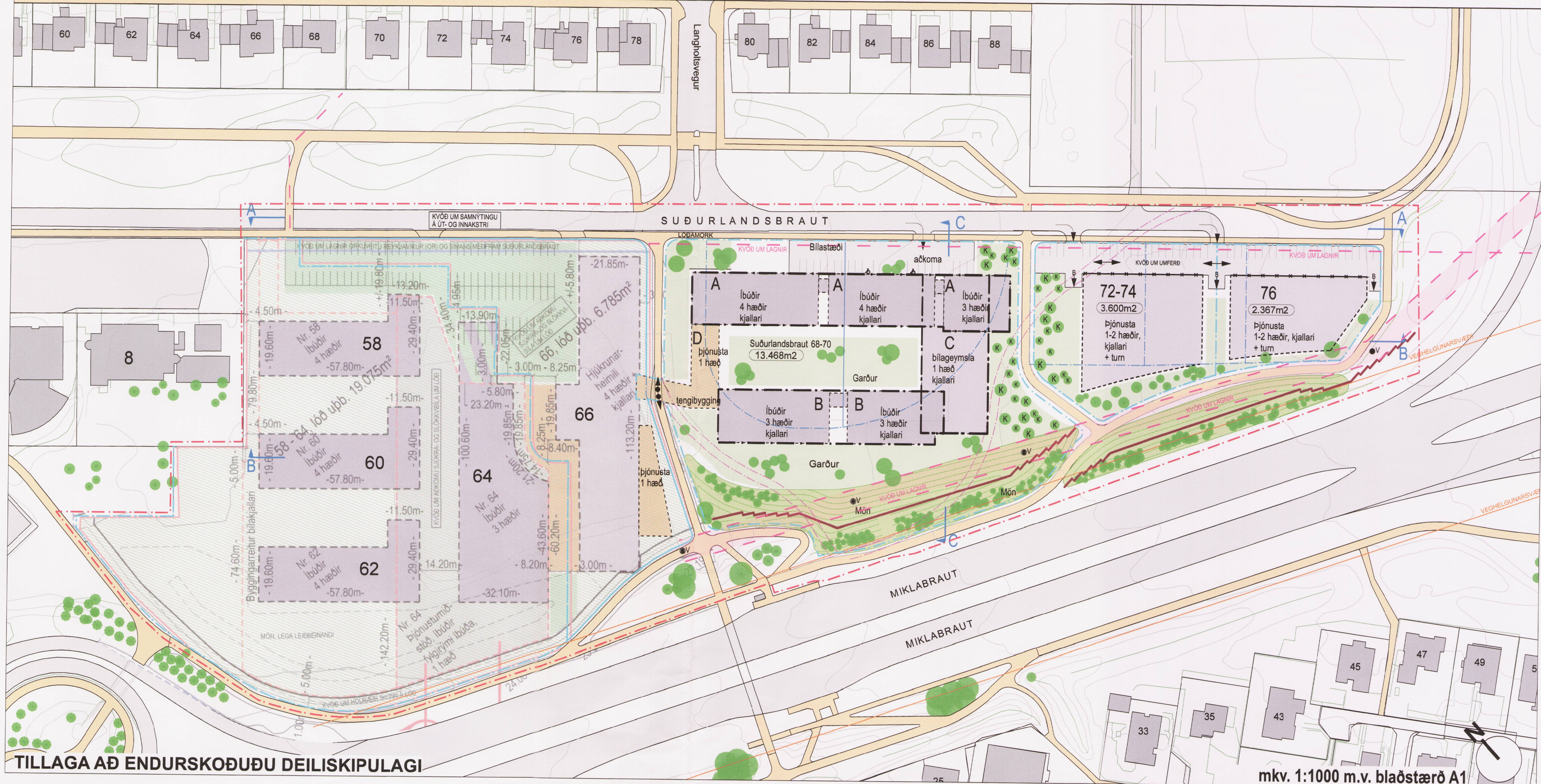
Suðurlandsbraut 58-66:

Fram komu óskir um :

- heimild til að tengja hjúkrunarheimili á Suðurlandsbraut 66 við væntanlegar byggingar á Suðurlandsbraut 68-70 með tengigangi,
- heimild til að stækka byggingarreit kjallara / jarðhæðar fyrir viðbyggingu við matsal.

Suðurlandsbraut 72-76:

Breytt uppbygging á lóðunum nr 68 og 70 kallar á breytingu á deiliskipulagi lóðanna, þar sem þörf er á uppbyggingu mannvirkja/mana til suðurs meðfram Miklubraut vegna hljóðvistaráhrifa. Skynsamlegt þótti að stækka lóðirnar til suðurs að möninni og endurskoða legu stíga í tengslum við það. Í stað þriggja lóða eru nú skilgreindar tvær lóðir, Suðurlandsbraut 72-74 og 76.



TILLAGA AÐ ENDURSKOÐUÐU DEILISKIPULAGI

mkv. 1:1000 m.v. blaðstærð A1

Helstu breytingar fyrir lóðirnar frá gildandi áætlunum eru eftirfarandi :

- **Suðurlandsbraut 68 – 70.** Lóðirnar Suðurlandsbraut 68 og 70 eru sameinaðar, byggingarheimildir rýmkaðar og skapað svigrúm fyrir byggingu þjónustuíbúða á 3-4 hæðum, sem tengdar verða hjúkrunarheimili á lóðinni Suðurlandsbraut 66. Hljóðmön er heimiluð og bílageymsla á lóð. Settir eru nýir sérskilmálar.
- **Suðurlandsbraut 58 – 64.** Byggingarreitir og heimildir eru óbreyttir.
- **Suðurlandsbraut 66.** Heimiluð er viðbygging við matsal hjúkrunarheimilis á Suðurlandsbraut 66, og heimilað er að byggja tengigang (undir göngustíg að hluta) að Suðurlandsbraut 68-70. Að öðru leyti eru skilmálar óbreyttir.
- **Suðurlandsbraut 72-76.** Endurskoðun deiliskipulags felur m.a. í sér að lóðirnar eru stækkaðar lítillega til suðurs, gerðar tvær lóðir í stað þriggja, Suðurlandsbraut 72-74 og 76, og byggingarreitir aðlagaðir því og nýtingarhlutfall uppfært.

Endurskoðun deiliskipulagsins felur einnig í sér að:

- Skilgreind er heimild til að gera hljóðvarnarmannvirki m.a. jarðvegsmön og -vegg milli lóðanna og Miklubrautar, til að tryggja ásættanlega hljóðvist á lóðunum.
- Legu göngustíga er breytt lítillega m.a. vegna mana, og greiðar tengingar fyrir gangandi vegfarendur og hjólreiðafólk tryggðar.

Umhverfisþættir – áhrif á aðliggjandi svæði.

Húsum er skipað þannig í deiliskipulaginu að í þeim njóti dagsbirtu og sólarljóss. Gerð er grein fyrir skuggavarpi byggingarheimilda í deiliskipulaginu á uppdrætti nr. 3. Skuggavarp nýrra bygginga er óverulegt á núverandi íbúðarbyggingar sunnan Gnoðarvogs.
Viðunandi hljóðvist á lóðunum er tryggð með mön og / eða vegg meðfram Miklubraut. Gerð er grein fyrir umferðarspám og hljóðvist í greinargerð Mannvits, dags. 14.03.2016.
Hljóðmön meðfram Miklubraut og nýbyggingar munu draga verulega úr hávaða frá Miklubraut og bæta hljóðvist í íbúðarhúsunum sunnan við Gnoðarvog.
Nýbyggingar og starfsemi í þeim mun leiða til meiri bílaumferðar um austasta hluta Suðurlandsbrautar en nú er, gatan er einnig skilgreind sem hluti mikilvægs almenningssamgönguáss skv. aðalskipulagi Reykjavíkur.
Nýbyggingar á Suðurlandsbraut 68-76 munu blasa við frá Suðurlandsbraut og úr húsum sunnan við Gnoðarvog, fjarlægð milli húsanna við Gnoðarvog og byggingarreits meðfram Suðurlandsbraut er um 80m og hæðir húsanna áþekkar. Útsýnið er nú yfir Suðurlandsbraut og opið svæði með trjálundum, til Miklubrautar, en verður yfir afmarkað, vítt göturými með trjágróðri að hinni nýju byggð.
Hljóðmön og / eða -veggur meðfram Miklubraut mun blasa við vegfarendum og efstu hæðir húsanna munu sjást þar yfir. Það er samræmi við umgjörð götunnar á stærstum hluta hennar milli Grensásvegar og Sæbrautar / Reykjanesbrautar.

3. Skipulagsskilmálar:

Almennir skilmálar:

Byggingareitir, form og frágangur húsa

Byggingarreitir sýna ystu mörk nýbygginga á lóð og eru svalir meðtaldar nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Heimilt er að minniháttar byggingarhlutar svo sem skyggni, handrið, útitröppur og léttir stigar milli lóðarhluta nái allt að 2m út fyrir byggingarreit. Skorsteinar, stigahús, lyftustokkar og tæknibúnaður mega standa allt að 1m upp fyrir efsta skilgreindan þakkóta (skv. sérskilmálum). Form bygginga er frjálst innan byggingarreits. Ekki eru sérstök ákvæði um byggingarefni eða frágang.

Hljóðvist og hljóðmanir

Hljóðvist á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis. Í 4. grein reglugerðarinnar er ákvæði um hljóðstig á dvalarsvæði á lóð. Í 5. grein segir : „Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.“
Greinargerðum útreikninga á hljóðvist fylgir skipulagstillögunni, frá Hönnun 2005 og Mannviti 2015og 2016.
Tilþess að tryggja hljóðvist á lóðunum þarf að byggja mannvirki til hljóðvarna, til dæmis hljóðvarnarmönmeð/eða án veggjar ofan á meðfram Miklubraut sunnan við lóðirnar.
Mönin/mannvirkiðskal vera tvískipt þannig að koma megi fyrir stíg á milli eystri og vestari hluta hennarsunnan við lóðina Suðurlandsbraut 72. Mesta hæð efsta hluta manar eða veggjar er heimiluð 5m yfir jafnsléttu meðfram Miklubraut.

Stígar

Hjóla- og göngustígar á svæðinu eru að mestu óbreyttir frá gildandi deiliskipulagi.
Göngustígur liggur milli lóðanna Suðurlandsbrautar 66 og 68-70, frá stígum meðfram Suðurlandsbraut að göngubrú yfir Miklubraut. Frá sporði göngubrúarinnar eru stígar niður að strætóstöð við Miklubraut. Þaðan liggja göngustígar til beggja átta meðfram Miklubraut. Stígurinn austan megin er utan manar næst biðstöðinni, en sveigir milli hljóðmananna tveggja inn fyrir eystri mönina og tengist stofnstígnum austan við Suðurlandsbraut 76.
Milli Suðurlandsbrautar 68-70 og 72-74 liggur stígur sem tengir stíga meðfram Suðurlandsbraut og Miklubraut.
Milli Suðurlandsbrautar 66 og 68-70 liggur stígur sem tengir stíga meðfram Suðurlandsbraut við göngubrú yfir Miklubraut. Legu og hæðarsetningu stígsins verður breytt lítillega, þar sem hann liggur á kafla ofan á tengigangi milli hjúkrunarheimilis á Suðurlandsbraut 66 og íbúðabyggingar á Suðurlandsbraut 68-70.
Nánari útærslu á frágangi stígs yfir tengigang skal vinna í samráði við Reykjavíkurborg.

Kvaðir

Kvaðir um lagnir munu koma fram á uppdrætti og einnig mæliblöðum þar sem það á við.
Þar sem hljóðmanir liggja að hluta innan veghelgunarsvæðis Vegagerðarinnar, hefur Vegagerðin rétt til að breyta uppbyggingu þeirra ef þörf krefur.
Kvaðir eru um göngustíg á hluta lóðar Suðurlandsbrautar 68-70. Kvöð er um fráveitulögn á lóðum og skammt utan þeirra meðfram Miklubraut og hitaveitulögn meðfram Suðurlandsbraut. Kvöð er um aðgengi að lögnum og fráveitubrunnum. Kvöð er um aðkomu og akstur sjúkra- og slökkvibíla á göngustígum.

Lóðafrágangur

Frágangur lóða skal vera af háum gæðum og taka mið af byggð í opnu grænu svæði.
Lóðirnar á skipulagssvæðinu skulu tengjast vel grænum svæðum utan lóðamarka og ekki skal girða þær. Þó skal heimilt að girða á vesturmörkum Suðurlandsbrautar 68-70.
Tré og runna skal gróðursetja í reitinn milli nýbyggingar og Suðurlandsbrautar, í húsagarðinn milli álmanna og meðfram göngustígum á lóðarmörkum. Koma skal fyrir viðeigandi fallvörnum þar sem þörf er á vegna hæðarmunar í landi.
Samhliða aðaluppdráttum bygginga skal vinna séruppdrætti af lóðafrágangi.

Sérskilmálar lóða:

SUÐURLANDSBRAUT 58-64

Lóð

Lóðarstærð er áætluð um 19.075m2.
Endanleg lóðarstærð kemur fram á mæliblaði.

Landnotkun og byggingarmagn

Lóðin er ætluð undir þjónustumiðstöð og þjónustuíbúðir fyrir aldraða.
Heimilt er að byggja allt að 123 íbúðir á lóðinni.
Heimild er fyrir bílageymslum í „kjöllurum“ undir hluta íbúða (gólf kjallara er jafnhátt jarðhæðargólfi þjónustumiðstöðvar).
Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilmálatöflu. Uppgefið nýtingarhlutfall inniber einnig allar byggingar neðanjarðar.

Byggingarreitir, húsagerðir, -hæðir og uppbrot

Byggingarreitir sýna ystu mörk útveggja íbúða, en heimilt er að stigahús á norðvesturhlið og veggsvalir nái allt að 1,5m út fyrir byggingarreit íbúða.
Form bygginga er frjálst innan byggingarreita, þök skulu vera „flöt“, þe. með lágmarksvatnshalla.
Heimilt er að reisa hús innan byggingarreits á 1-5 hæðum, sbr. skilmálasnið.
Hámarkshæð að þakbrún 4.ra hæða húss heimil K=36.20 og að þakbrún 5 hæða húss K=41.25.
Heimilt er að tengja byggingar á Suðurlandsbraut 58 - 64 og 66 á neðstu hæð (1.hæð hjúkrunarheimilis á nr. 66, kjallari íbúðarhúsa nr. 58-64).
Heimilt er að reisa íbúðir á 2., 3. og 4. hæð er kraga út yfir samnotasvæðið á lóðinni Suðurlandsbraut 58 - 64.

Bílastæði

Aðkoma að lóðum og bílastæðum er frá Suðurlandsbraut.
Bílastæði á Suðurlandsbraut 58-64 og Suðurlandsbraut 66 eru samtengd og samnýtt.
Vegna bygginga á Suðurlandsbraut 58-64 skal koma fyrir sem nemur :

- 1 stæði fyrir hverja íbúð á reitnum, allt að 123 bílastæði.
- 1 stæði á hverja 50m2 húsnæðis í þjónustumiðstöð aldraðra, allt að 20 stæði.

Heimilt er að koma 115 bílastæðum fyrir í bílageymslu í kjallara á Suðurlandsbraut 58-64.

Lóðarfrágangur

- Öll opin svæði, þar með talin öll þök bílakjallara og þjónustumiðstöðvar skulu vera þakin gróðri og hönnuð sem skjólgóðir skrúðgarðar og svæði til útiveru.
- Kvöð er um aðkomu og akstur sjúkra- og slökkvibíla á göngustígum. Endanleg hönnun og lega verður útfærð á aðaluppdráttum.
- Grænu svæðin skulu tengjast vel grænu svæðunum utan lóðarmarka.
- Hliðar hljóðmana við Miklubraut skulu ekki vera brattari en 1 : 2,5.

SUÐURLANDSBRAUT 66

Lóð

Lóðarstærð er áætluð um 6.785m2.
Endanleg lóðarstærð kemur fram á mæliblaði.

Landnotkun og byggingarmagn

Lóðin er ætluð undir hjúkrunarheimili fyrir aldraða, fyrir allt að 110 hjúkrunarrými.
Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilmálatöflu. Uppgefið nýtingarhlutfall inniber einnig allar byggingar neðanjarðar.

Byggingarreitir, húsgerðir, -hæðir og uppbrot

Byggingarreitir sýna ystu mörk útveggja, en heimilt er að veggsvalir nái út fyrir byggingarreit hjúkrunarheimilis, allt að 3,0 m.
Heimilt er að reisa hús innan byggingarreits á 1-5 hæðum, sbr. skilmálasnið.
Þök aðalbygginga skulu vera „flöt“, þe. með lágmarksvatnshalla.
Hámarkshæð að þakbrún 1 hæðar húss er heimil K=26,2, 4.ra hæða húss K=36.20 og að þakbrún 5 hæða húss K=41.25.
Heimilt er að tengja byggingar á Suðurlandsbraut 58 - 64 og 66 með tengibyggingu á 1. hæð.
Heimilt er að tengja hjúkrunarheimilið við nýbyggingar á Suðurlandsbraut 68-70 með tengigangi á jarðhæð / kjallara, þa. innangengt verði milli húsanna.

Bílastæði

Aðkoma að lóðum og bílastæðum er frá Suðurlandsbraut.
Vegna bygginga á Suðurlandsbraut 66 skal koma fyrir 77 bílastæðum á lóð.
(40% af 110 hjúkrunarrýmum fyrir starfsfólk = 44 stæði, 25% af 110 hjúkrunarrýmum fyrir gesti = 27 stæði og 6 stæði fyrir starfsfólk í eldhúsi eru samtals 77 stæði.)
Bílastæði á Suðurlandsbraut 58-64 og Suðurlandsbraut 66 eru samtengd og samnýtt.

Lóðarfrágangur

- Öll opin svæði, þar með talin öll þök bílakjallara og þjónustumiðstöðvar skulu vera þakin gróðri og hönnuð sem skjólgóðir skrúðgarðar og svæði til útiveru.

SUÐURLANDSBRAUT 68-70

Lóð

Lóðarstærð er áætluð um 13.468m2.
Endanleg lóðarstærð mun koma fram á mæliblöðum.

Landnotkun og byggingarmagn

Lóðin er ætluð undir íbúðir fyrir eldri borgara og þjónusturými tengd þeim.
Heimilt er að byggja allt að 78 íbúðir á lóðinni.
Heimilt er að byggja opna bílageymslu á einni hæð fyrir allt að 39 stæði.
Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilmálatöflu. Uppgefið nýtingarhlutfall inniber einnig allar byggingar neðanjarðar.

Byggingarreitir, húsgerðir, -hæðir og uppbrot

Byggingarreitir sýna ystu mörk nýbygginga á lóð og eru svalir, og svalgangar meðtalið.
Byggingar á lóðinni skal brjóta upp í minni einingar sem greinileg bil eru á milli, heimilt er að tengja einingarnar með tengigöngum á jarðhæð. Bil milli eininganna skulu vera minnst 3m, , heimilt að hliðra þeim um allt að 6m frá staðsetningu á uppdrætti.
Form bygginga er frjálst innan byggingarreita, þök skulu vera „flöt“, þe. með lágmarks vatnshalla.
Ekki eru sérstök ákvæði um byggingarefni eða frágang.
Kóti ofan á efsta húshluta á 1.ja hæða húsi má hæstur vera K= 26,2,
ofan á efsta húshluta á 2.ja hæða húsi má hæstur vera K= 28,0,
ofan á efstu húshluta á 3.ja hæða húsi má hæstur vera K= 34,2 og á 4.ra hæða húsi K= 37,3.

Byggingareitur (A):

Meðfram Suðurlandsbraut er reitur þar sem heimilt er að byggja þrídeilt hús á allt að 3 og 4 hæðum með tengigangi á milli. Vestast og fyrir miðri lóðinni er heimilt að byggja 4 hæðir, en austast 3 hæðir. Bil skal vera milli tveggja vestari eininganna yfir 1.hæð, en eystri tvær einingarnar má tengja á þremur hæðum með tengigangi. Bil milli eininganna skulu vera minnst 3m, heimilt að hliðra þeim um allt að 6m frá staðsetningu á uppdrætti.

Byggingareitur (B):

Sunnar í lóðinni er reitur þar sem heimilt er að byggja tvískipt hús á allt að 3 hæðum með tengigangi á milli. Bil skal vera milli eininganna yfir 1.hæð, minnst 5m, en heimilt að hliðra því um allt að 6m frá staðsetningu á uppdrætti.

Byggingareitur bílgeymslu (C):

Byggingareitur fyrir bílageymslu á einni hæð er austast í lóðinni,. Heimilt er að byggja yfir allt að 39 stæði, og heimilt að bílageymsla sé að hluta undir íbúðarálmunum.

Byggingareitur (D):

Vestast í lóðinni er byggingarreitur á einni hæð. Þar er heimilt að byggja tengiganga, sameignarrými fyrir íbúðirnar og félagsrými.
Heimilt er að tengja 1.hæð byggingar á Suðurlandsbraut 68-70 við hjúkrunarheimili á Suðurlandsbraut 66, með tengigangi. Tengigangurinn tengist neðstu hæð hjúkrunarheimilisins.
Byggingarreiturinn fyrir tengiganginn á lóðinni Suðurlandsbraut 68-70 er að hluta undir göngustígnum milli Suðurlandsbrautar og Miklubrautar.

Bílastæði

Að lágmarki skal gera ráð fyrir 0,5 stæði fyrir hverja íbúð. Heildarbílastæðafjöldi á lóðinni skal ekki fara yfir 50 bílastæði.
Aðkoma að húsum og bílastæðum er frá Suðurlandsbraut. Að hámarki 20 stæði skulu vera við aðkomusvæði á lóð meðfram Suðurlandsbraut, önnur stæði skulu vera í yfirbyggðri bílageymslu.

SUÐURLANDSBRAUT 72-74 og 76

Lóðirnar

Lóðarstærð lóðar 72-74 er áætluð um 3.600m2 og lóð 76 er 2.367m2.
Endanleg lóðarstærð mun koma fram á mæliblöðum.

Landnotkun og byggingarmagn

Lóðirnar eru ætlaðar undir verslun og/eða þjónustustarfsemi, svo sem samkomuhús og gistiheimili. Hreinleg atvinnustarfsemi er heimil. Heimilt er að byggja bílageymslur í kjöllurum innan byggingarreita.
Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilmálatöflu.
Uppgefið nýtingarhlutfall inniber einnig allar byggingar neðanjarðar.

Byggingarreitir, húsgerðir, -hæðir og uppbrot

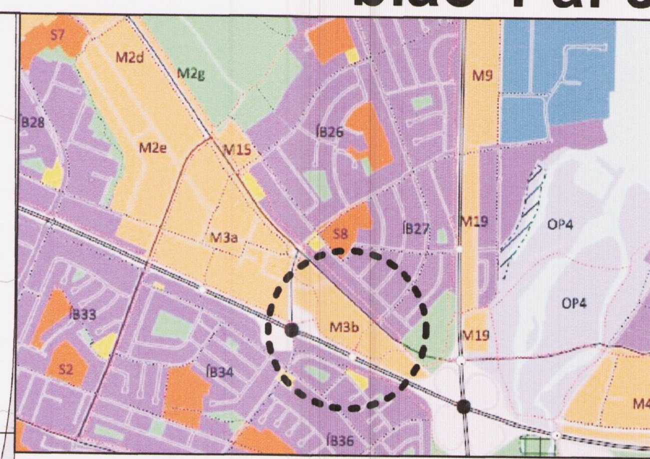
Heimilt er að reisa 1-2 hæða hús ásamt kjallara innan byggingarreits. Heimilt er að gera litlar turnbyggingar á lóðunum nr 72-74 og 76, grunnflatarmál þeirra skal ekki vera meira en 20m2.
Bundin byggingarlína er meðfram Suðurlandsbraut, byggja skal að henni á að minnsta kosti hálfri lengd hennar.

Bílastæði og bílakjallarar

Gera skal ráð fyrir:

- 1 bst/pr 50 m2 fyrir skrifstofu-, verslunar-, og þjónustuhúsnæðis
- 1 bst/pr 80 m2 samkomuhúsnæðis
- 1 bst/pr 100 m2 vegna gistiheimilis
- 1 bst/pr 150 m2 lager- og tæknirýmis

Aðkoma að lóðum og bílastæðum er frá Suðurlandsbraut. Á yfirborði þeirra er heimilt að hafa allt að 1 bst/pr 80 m2 byggingarmagns (A og B rými ofanjarðar), stæðum umfram það skal komið fyrir í bílageymslu í kjallara.
Innkeyrslur á lóðirnar eru sameiginlegar á lóðarmörkum og kvöð er um samtengingu bílastæða með aksturleiðum milli lóða. Kvöð er einnig um að niðurkeyrslur í kjallara séu á sameiginlegar á lóðarmörkum.



ÚR STAÐFESTU AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030

ÚR LOFTMYND FRÁ 2014

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- ELDRI LÓÐAMÖRK
- 2.400m2 — STÆRÐ LÓÐAR Í FERMETRUM
- A — YTRI BYGGINGARREITUR
- íbúðir 4 hæðir — BYGGINGARREITUR 1-4 hæðir - nýting tilgreind í uppdrætti
- bílageymsla 1 hæð — BYGGINGARREITUR 1 -2 hæðir - - nýting tilgreind í uppdrætti
- þjónusta 1 hæð — BYGGINGARREITUR þjónusta - nýting tilgreind í uppdrætti
- 50% BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- AÐKOMA
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- BÍLASTÆÐI mögulegt fyrirkomulag, ekki bindandi
- INNKEYRSLA Í BÍLAGEYMSLU
- GANG- OG HJÓLASTÍGAR
- KVÖÐ UM STÍG YFIR BYGGINGU
- ELDRI STÍGAR
- GARÐ- / GRÆNSVÆÐI staðsetning ekki bindandi
- K — KVÖÐ UM TRJÁPLÖNTUR
- TRJÁGRÓÐUR
- HLJÓÐMÖN m. VEGG
- KVÖÐ UM LAGNIR
- V — BRUNNUR FRÁ VEITUM Kvöð um aðgengi, staðsetning ekki bindandi.
- VEGHELGUNARSVÆÐI

SKÝRINGAR f. SUÐURLANDSBRAUT 58-64

- BYGGINGARREITUR ÍBÚÐIR
- BYGGINGARREITUR BÍLAKJALLARI
- BYGGINGARREITUR ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ
- BYGGINGARREITUR HJÚKRUNARHEIMILI
- SAMNOTASVÆÐI (Leiðbeinandi)
- BYGGINGARREITUR ÍBÚÐA sem kragar út fyrir samnotasvæði
- TENGIBYGGINGI á samnotasvæði (leiðbeinandi)
- KVÖÐ UM GRÆNT SVÆÐI
- MÖN, lega leiðbeinandi

Breyting 27.06.2016 í samræmi við umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24.6.2016:

- Kvöð um lagnir breikkuð í 8m belti.
- Fráveitubrunnar merktir inn í uppdrátt og skýringar.
- Kvöð um aðgengi að lögnum og fráveitubrunnum á lóðum bætt inn í texta.
- Byggingarreit tengigangs breytt lítillega.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Umhverfis og skipulagsráði

þann 29.6 2016

og í

Borgarráði

þann 7.7 2016

Tillagan var auglýst frá 22.04 20__

með athugasemdafresti til 3.6 2016

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann ________ 20__

Björn Axelsson

Deiliskipulag á stagreinireit 1.471
SUÐURLANDSBRAUT 58-76
108 Reykjavík

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Breyting:	Teikn.nr.:	
27.06.2016	Blað 1 af 3	
Útgáfud.:	Mkv.:	
12.04.2016	1:1.000	
Verknr:	Teikn.	Yfirf.

GLÁMA·KÍM

Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík
s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739
glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is