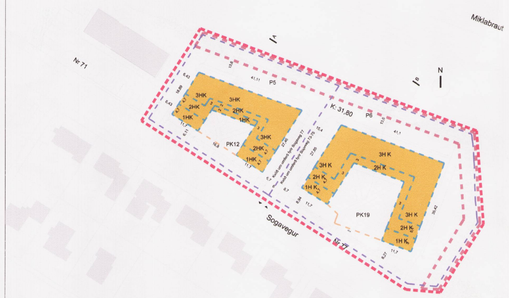
Breyting á deiliskipulagi fyrir Sogaveg 71-87 og Sogaveg 73, 75-77 vegna Sogavegar 69

Gildandi deiliskipulag fyrir lóðir við Sogaveg 71-87, samþykkt í Borgarráði 1.september 1970



Breyting á deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 19.janúar 2017.

Greinargerð

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið sem Sogavegur tilheyrir skilgreint sem íbúðarsvæði. Sogavegurinn er skilgreindur sem aðalgata innan íbúðarsvæðis, en samkvæmt þeirri skilgreiningu er fjölbreyttari landnotkun heimil, svo sem starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta. Gildandi deiliskipulag af svæðinu var samþykkt í borgarráði þann 1.september 1970 fyrir lóðirnar 71-87 einnig gildandi deiliskipulag fyrir lóðirnar 73-77 sem voru auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda 27. Janúar 2017.

Afmörkun deiliskipulags
Svæðið er staðsett á milli Sogavegar og Miklubrautar, rampur að Skeiðarvogsbrú er austan við svæðið og göngustígur sem leiðir að göngubrú yfir Miklubraut vestan við svæðið. Deiliskipulagið nær yfir lóðirnar við Sogaveg 69, 71, 73, 75 og 77 og breytir þannig gildandi deiliskipulagi fyrir Sogaveg 71 -87 sem var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 1.september 1970. Við gildistöku nýs deiliskipulags fer deiliskipulag fyrir Sogaveg 73-77 sem var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. janúar 2017, óbreytt inn í þessa tillögu.

Markmið deiliskipulags
Markmiðið er að sameina deiliskipulag fyrir lóðir nr. 69 til 77 ásamt því að færa norðvestur horn lóðarmarka lóðar nr. 69 við Sogaveg til norðurs í átt að Miklubraut um 6,5 m til að geta komið fyrir lyftu og stigahúsi við núverandi byggingu.

Lýsing á deiliskipulagsbreytingu
Breytingin felst í því að stækka gildandi deiliskipulagssvæði fyrir 73-77 til vesturs út fyrir lóð nr. 69, svo lóðir Sogavegar nr. 69, 71 og 73-77 verði allar innan sama deiliskipulagssvæðis. Lóð Sogavegar 69 stækkar einnig til norðurs. Byggingarreitur á lóð nr. 69 stækkar og nær utan um viðbyggingar við núverandi hús, bæði sunnan- og norðanmegin. Hæð viðbygginga verður í sömu hæð og þak á núverandi húsi.

Skilmálar fyrir lóðina Sogaveg 69:
Á lóðinni er heimilt að byggja viðbyggingu sunnan megin við núverandi byggingu, eina hæð, innan byggingarreits sem var grenndarkynnt frá 7. apríl til 5. maí 2017 og samþykkt þann 30.maí 2017. Einnig er heimilt að byggja viðbyggingu norðan megin við núverandi byggingu, tvær hæðir, innan nýs byggingarreits. Mesta hæð sem viðbyggingarnar mega fara í er sama hæð og þak á núverandi húsi. Lóðarmörk eru einnig stækkuð til norðurs. Stærðir og nýtingarhlutfall koma fram í töflu á deiliskipulagsuppdrætti.

Byggingarreitir
Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti.
Viðbyggingar skulu standa innan byggingarreits.
Málsettur byggingarreitur kemur fram á mæliblöðum.

Bílastæði og aðkoma
Bílastæði eru staðsett sunnan megin á lóð nr. 69 og eru 28 talsins. 1 stæði á hverja 26 m2. Þar af 2 ætluð hreyfihömluðum.
Aðkoma að lóðinni er frá Sogavegi.

Sorp
Sorpgeymsla fyrir bygginguna er á lóðinni austanmegin með aðgengi sorpbíla frá Sogavegi.

Skilmálar fyrir lóðina Sogaveg 71:
Lóðin með núverandi samþykktu byggingarmagni, sjá stærðir í töflu á uppdráttarblaði.

Skilmálar fyrir Sogaveg 73-77 - skilmálar eru óbreyttir frá áður samþykktu deiliskipulagi auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 27. janúar 2017

Heimilt verður að rífa núverandi íbúðarhús á lóð Sogavegar 73-75 og byggja í þeirra stað fjölbýlishús með allt að 17-20 íbúðum. Á lóð Sogavegar 77, þar sem ekki er byggingarheimild í gildandi deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 12. janúar 1999, verður einnig heimilt að byggja fjölbýlishús með allt að 25-28 íbúðum. Stærð og umfang heimildar kemur fram í skilmálatöflu. Aðkoma að fjölbýlishúsunum verður um sameiginlega innkeyrslu frá Sogavegi á lóðamörkum. Reynt verður að varðveita núverandi gróður á lóð, sem framast er unnt, svo ásýnd breytist sem minnst og notagildi gróðursins sem vörn gegn svifryki og hávaða skerðist ekki.
Á lóðarmörkum að norðan- og austanverðu eru há grenitré sem skal varðveita og er afmarkaður reitur umhverfis þau, sjá uppdrátt.
Sýna skal á uppdrætti nýjan gróður meðfram Sogavegi. Ofan á þaki bílakjallara skal gera ráð fyrir nægjanlegum jarðvegi þannig að hægt sé að hafa gras og gróður.

Aðkoma
Aðkoma að svæðinu er um Sogaveg.
Hönnun húsa og lóða
Húsin skulu vera samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis, litavali og áferð. Vanda skal til allrar hönnunar frágangs byggingar og lóðar. Sýna skal á lóðarteikningu byggingarnefndarteikninga fram á varðveislu núverandi gróðurs eins og skilmálar kveða á um.

Ofan á þaki bílakjallara á að vera nægjanlegt jarðvegslag þannig að hægt sé að hafa gras og gróður.
Sýna skal á uppdrætti nýjan gróður við Sogaveg, tré og runna, þannig að myndist sem mest samfelld ásýnd gróðurs með Sogavegi.

Húsagerðir
Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa,
mæliblöð og hæðarblöð.
Engin íbúðargerð fari yfir 30%
Samanlagður hámarksfjöldi íbúða á báðum lóðum eru 49 íbúðir.
Vegna hljóðvistarmála þá eru íbúðarhæðirnar inndregnar á þeirri hlið sem snýr að Sogavegi eftir því sem ofar dregur. Þakið er einhalla.

Deiliskipulagsuppdráttur 1:500

- Lóðir nr. 73-77 eru óbreyttar úr áður samþykktu deiliskipulagi auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 27. janúar 2017

Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- Eldri lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar
- Óhreyfð grenitré á lóðarmörkum að norðan og austanverðu
- Nýr gróður að Sogavegi
- 3 h+k Fjöldi hæða og kjallari
- Göngustígur
- (P) Bílastæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í Borgarráði þann 31. ág. 2017 og á embætti sk.skipul.full þann 5. jan. 2018

Tillagan var auglýst frá 6. sept. 2017 með athugasemdafresti til 18. okt. 2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

Björn Axelsson

	Núverandi ástand						Breytt deiliskipulag				
Lóð	Bygg. ár	Lóð m2	Byggingar. m2	N	Notkun	Hæð húss	Lóð m2	Bygg. M2	N	Sérskilmálar fyrir hverja lóð	Bílastæðaskilmálar Bílastæði Ath hreyfihamlaðra skv. Byggingarreglugerð
Sogavegur 69	1984	1.537	651,6	0,42	Atvinna / þjónusta	Kj+1h	1.780	723,3	0,41	Heimilt að byggja viðbyggingar við norður- (kj+1H) og suðuhliðar (1H) núverandi hús.	Alls eru 28 bílastæði á lóð.
Sogavegur 71	1973	1.708	698,0	0,41	Skrifst. / íb.hús	Kj+1h+r	1.708	698,0	0,41	Lóðin með núverandi samþykktu byggingarmagi.	Alls eru 24 bílastæði á lóð.
Sogavegur 73 Sogavegur 75	1942 1926/1991	Sameiginl. lóð	48,3 581,6		íbúðarhús íbúðarhús	1h Kj+1h+r				Heimilt er að rífa núverandi hús á sameiginlegri lóð og byggja 17 - 22 íbúða hús sem er kjallari og 3 hæðir	1 bílastæði er fyrir hverja íbúð, þar af 12 í bílakjallara
Samtals 73 og 75		2.300	629,9	0,27			2.300	2.141	0,93		
Sogavegur 77	án bygginga	3.700					3.700	2.855	0,77	Heimilt er að byggja 24-28 íbúða hús á lóðinni sem er kjallari og 3 hæðir	1 bílastæði er fyrir hverja íbúð, þar af 19 í bílakjallara

Skilmálatafla fyrir deiliskipulagssvæðið

E	
D	
C	
B	
Breytingar á skilmálum og skilmálatöflu skv. athugasemdum Skipulagsstofnunar:	19.12.2017 A
Breyting.:	DAGS: BR:

SOGVEGUR 69,71og73-77

DEILISKIPULAG teikning

1:500 mkv.
30.06.2017 dags.
A1 blaðast.

pálmar kristmundsson arkitekt
0804555269

PKdM
Brautarholti 4 - Reykjavík 105
+(354) 551 8050
palmar@pkdm.is

teikn. breyt.
01 A