

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

## - Skilmálateikningar

**Sogavegur 73-75**  
 Á lóð Sogavegar 73-75 er gert ráð fyrir allt að 17- 22 íbúðum stærðir frá 55-120m<sup>2</sup>, stærð húss er um 2.141m<sup>2</sup> brúttó. Húsið er kjallari og 3 íbúðarhæðir. Í kjallara eru geymslur og önnur sameign og einnig er bílakjallari með 12 stöðum. Lóðin er 2.300m<sup>2</sup>.

**Sogavegur 77**  
 Á lóð Sogavegar 77 sem nú er óbyggd lóð er gert ráð fyrir samskonar uppbyggingu á fjölbýlishúsi og er fyrihuguð á Sogavegi 73-75. Í húsinu verða 24-28 íbúðir, stærð frá um 55-130m<sup>2</sup>. Stærð hússins er um 2.855m<sup>2</sup> brúttó. Í kjallara eru geymslur og önnur sameign og einnig er bílakjallari með 19 stöðum. Lóðin er 3.700m<sup>2</sup>.

Mæli- og hæðarblöð  
 Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóðar, lóðarmörk, byggingareiti húsa, fjöldi bílastæða og kvaðir ef að einhverjar eru.

**Byggingareitir og húshæðir**  
 Byggingareitir eru sýndir á tillögu að deiliskipulagi. Byggingar skulu standa innan byggingareits. Hámarks hæðir koma fram á sneiðingum. Öryggishæðir á lyftum og stigahúsum mega ná 1,5 metra upp fyrir almennan byggingareit, þó ekki við úttegg, einnig mega útlöftunartúdur frá íbúðum ná upp fyrir byggingareit. Svalangangar eru ekki leyfilegir. Stíghús þurfa að vera gegnumgangandi með aðgengi frá garði og frá bílastæðum á norðurhlíð. Heimilt að hafa svalir á suðurhlíð 2. hæðar Sogavegar 77 til að uppfylla kröfu um flóttaleiðir. Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minni hús. Málsettir byggingareitir koma fram á mæliblöðum. Hámarks hæð bygginga HK kemur fram á skipulagsupprætti.

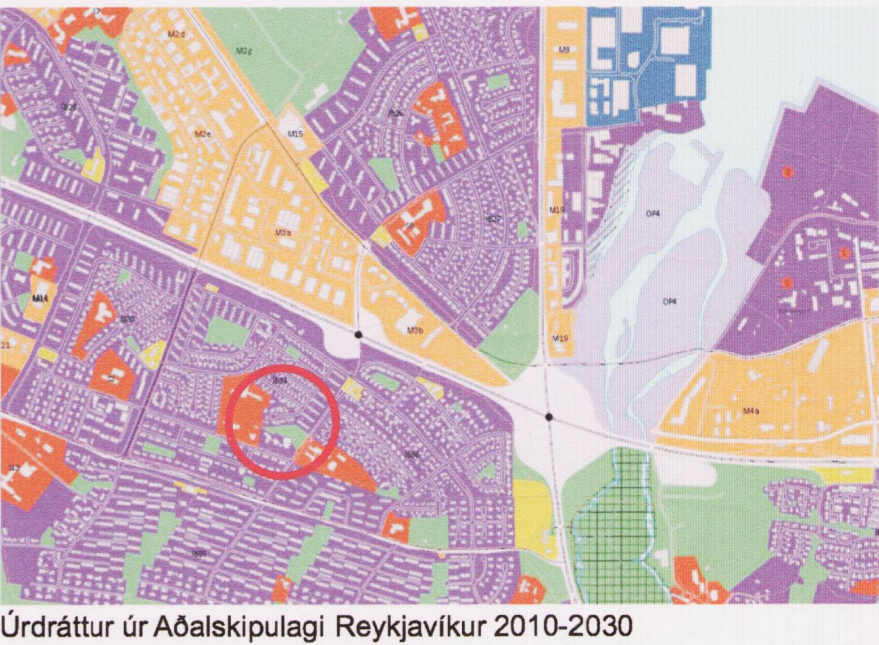
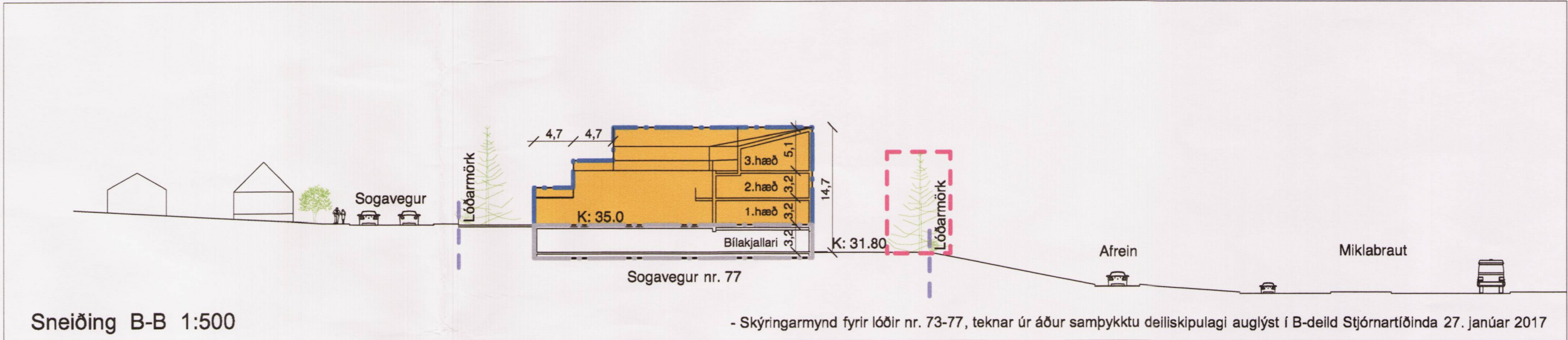
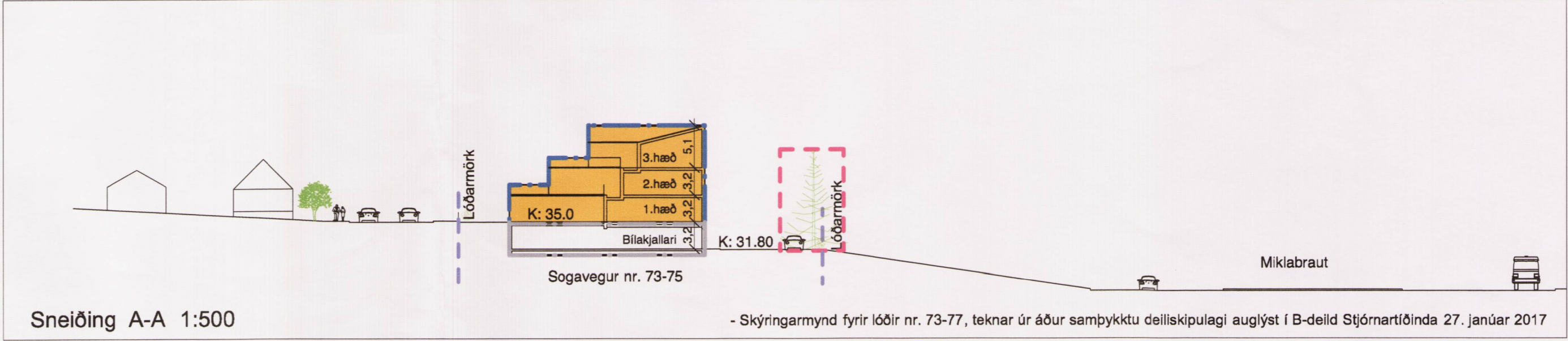
**Bílastæði**  
 Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð. Bílastæðum er komið fyrir í bílakjallara og norðan við hús. Sameiginleg aðkoma er um rampa sem liggur á lóðarmörkum Sogavegar 73-77, niður á milli húsanna þar sem eru bílastæði og aðkoma að húsunum.

**Hljóðvist**  
 Vegna umferðarhávaða frá Miklubraut og aðliggjandi römpum er gert ráð fyrir að húsinn sjálf myndi hljóðskerm. Byggingarnar eru U laga og stallast inn á hverri hæð frá Sogavegi. Á lóðarmörkum að Sogavegi verður hljóðskermur 1,2 m á hæð. Á svölum er reiknað með þéttu handriði upp í 1,2 m hæð en svalir á endum ( göfum) hafa skermveggi upp í 1,6 m hæð í stefnu þvert á Sogaveginum. Gluggar á þeirri hlíð sem snýr að umferðarhávaðanum verða með hljóðeinangrunargleri þar sem þess gerist þörf og íbúðirnar munu hafa vélræna loftræstingu þannig að hljóðstig inni í veruherbergjum verður alls staðar innan marka reglugerðar.

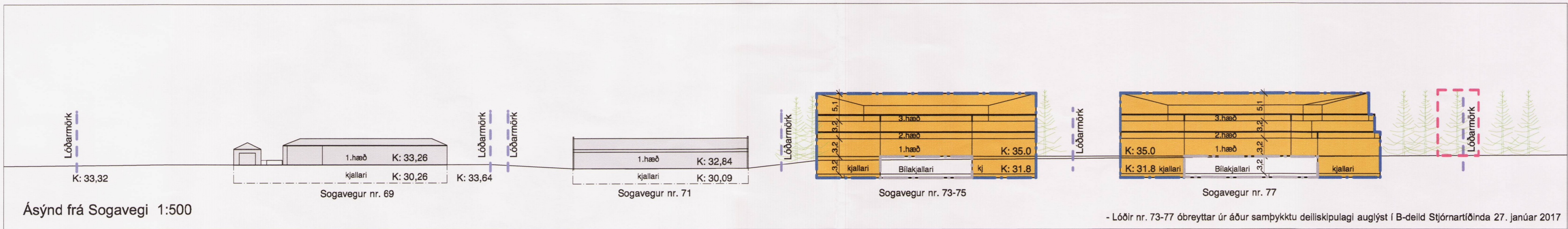
Íbúðir skulu almennt uppfylla kröfu reglugerðar nr. 724/2008 varðandi umferðarhávaða. Í samræmi við 5. grein í reglugerðinni hafa skipulagsfyrirvöld ákveðið að í stað marka í viðauka reglugerðarinnar skuli hér gilda staðallinn IST 45:2016 Hljóðvist - Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir. Þar er leyft hærri hljóðstig en Lp,Aeq,24h = 55 dB(A), enda sé tryggð a.m.k. ein hlíð í hverri íbúð með hljóðstig frá umferð utan við glugga Lp,Aeq,24h ≤ 50 dB(A).

Útreikningar á hljóðstigi koma fram á meðfylgjandi hljóðkort. Útreikningar miðast við að umferðarhraði við Sogaveg sé 50 km/klst.

**Loftræsting og loftræsting íbúða**  
 Samantekt frá Verkfræðisþjónustunni ehf. Þar sem mælingar á þessum stað sýna að loftmengun fer yfir heilsuverndarmörk (leyfileg mörk), og því er nauðsynlegt að setja loftræsikerfi í húsinn, svo ekki sé nauðsynlegt að opna glugga. Með því að setja loftræstingu í húsinn þá fara loftskipti í íbúðum í gegnum loftræsikerfi þar sem allt innloft er síað og hreinsað. Með þessu mun hljóðvist einnig batna til muna þar sem ekki þarf að opna glugga til að fá hreint loft inn í íbúðir. Einnig fylgja þessu aðrir kostir eins og að ekki berst ryk inn í hús og endurvinnsla er á varma í lofti, en miðað er við að mást allt að 80% endurvinnsla á þeim varma sem er í loftinu sem er blásið út. Miðað er við að sett sé lítil loftræsisamstæða í hverja íbúð og ferskt loft sótt um úttegg og frálofti blásið upp úr þaki. Kostur við að hafa litla samstæðu í hverri íbúð er að ekki þarf að setja neinar bruna- og reyklokur og hver notandi stjórna sinni íbúð. Gott er að setja yfirþrýsting inn í íbúðir þannig að síður berist inn ryk um opna glugga. Loftræsikerfi tryggir að ekki myndist undirþrýstingur inni í íbúðum sem hefur skapað vandamál í húsum m.a. vegna leka.



- Skýringar**
- Mörk deiliskipulags
  - Lóðarmörk
  - Byggingareitir
  - Byggingareitir bílakjallara
  - Óhreyfður trjáreitir
  - Eldri lóðarmörk
  - Núverandi byggingar
  - Nýbyggingar
  - Óhreyfð grenitir á lóðarmörkum að norðan og austanverðu
  - Nýr gróður að Sogavegi
  - 3 h+k Fjöldi hæða og kjallari
  - Göngustigur
  - Bílastæði

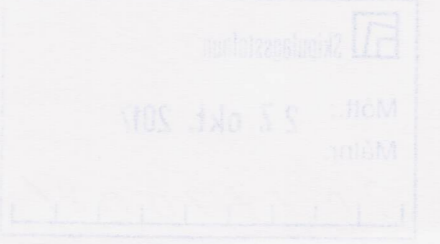


Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borðarráði þann 31. ágúst 2017 og á embættisf. skipulag. þann 20. okt. 2017

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\_\_.

*Bjarni Atthólfsson*



**SOGVEGUR 69,71 og 73-77**  
 DEILISKIPULAG teikning  
 1:500 mkv.  
 30.06.2017 dags.  
 A1 blaðast.  
 pálmarr kristmundsson arkitekt  
 0804555269  
**PKdM**  
 Brautarholti 4 - Reykjavík 105  
 +(354) 551 8050  
 palmar@pkdm.is