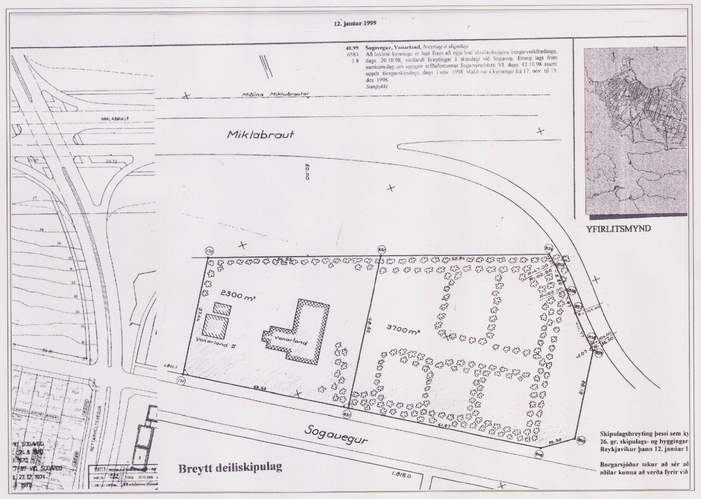
Breyting á deiliskipulagi vegna Sogavegar 73-77



Gildandi deiliskipulag

1:1000

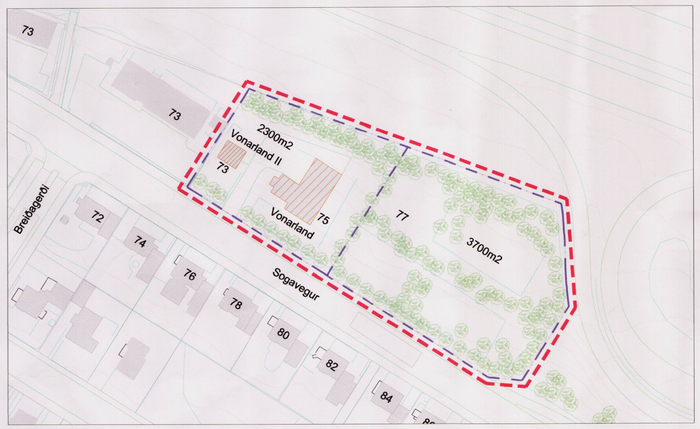
Gildandi deiliskipulag var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 12. janúar 1999

Markaðar eru tvær lóðir.
Stærð = 2300 fm
Gert er ráð fyrir íbúðarhúsunum Vonarland og Vonarland II

Stærð 3700 fm. Ræktunarlóð.
Ekki er gert ráð fyrir neinum byggingarrétti.

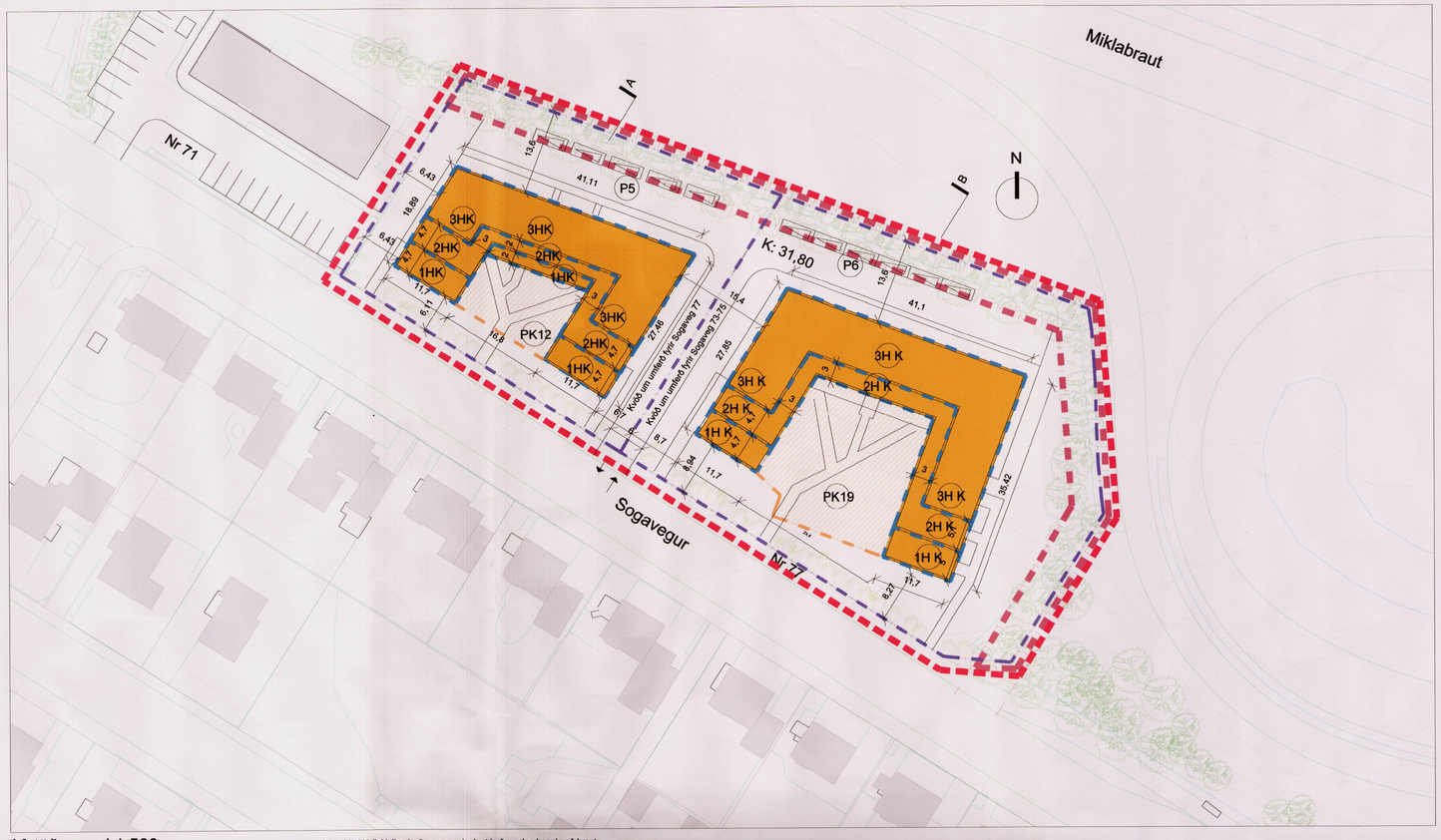
Sjá bréf Ágúst Jónssonar , dags 20. okt 1998.
Sjá samkomilag um uppgjör erfðafestunnar
Sogamýrarblettur V1., dags 12. okt. 1998

Loftmynd



Afstöðumynd 1: 1000 núverandi ástand

Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna Sogavegar 73-77



Afstöðumynd 1:500

Greinargerð

Skipulagsleg staða

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur er skipulagssvæðið skilgreint sem íbúðarsvæði.
Gildandi deiliskipulag af svæðinu var samþykkt í borgarráði þann 12. janúar 1999 .

Afmörkun deiliskipulags

Deiliskipulagssvæðið er á milli Sogavegar og Miklubrautar , rampur að Skeiðarvogsbrúnni er austan við svæðið.
Sunnan við Sogaveg er íbúðabyggð /Smáíbúðarhverfið .
Deiliskipulagið nær til Sogavegar 73-77
Mörk þess koma fram á deiliskipulagsuppdrætti.
Heildarstærð svæðisins eru 6.000m2

Núverandi ástand

Á lóð Sogavegar 73-75 eru tvö íbúðarhús. Sogavegur 73 er 48,3 m2 og var byggt1942.
Húsið að Sogavegi 75 var byggt 1926 og með síðari stækkunum er stærð hússins 581,6m2.
Stærð sameiginlegrar lóðar er 2.300m2.
Sogavegur 77 er 3.700m2 óbyggð lóð en gróðurvaxin háum grenitrjám.

Markmið deiliskipulags

Markmið tillögunnar er að skilgreina byggingarheimild á lóðum Sogavegar 73-75 og Sogavegar 77 í samræmi við skilgreiningu lóðanna í aðalskipulagi sem íbúðasvæði. Áherslur aðalskipulags um þéttingu byggðar koma fram í kaflanum Húsnæði fyrir alla (bls. 166):
„Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta á hverjum tíma, bæði í þéttri borgarbyggð og í hefðbundnum úthverfum. Þegar metin eru áform um byggingu nýrra íbúða innan núverandi hverfa verði lagt til grundvallar framboð húsagerða og féagsleg fjölbreytni í hverfinu. Höfuðborgarsvæðið er einn húsnæðismarkaður þar sem búsetukostir eru fjölbreyttir innan núverandi byggðar og í nýjum úthverfum. Í Reykjavík einni og sér eru einnig í boði fjölbreyttir búsetukostir. Sérstaða Reykjavíkur liggur hins vegar í fjölmörgum uppbyggingarmöguleikum á miðlægum og vinsælum svæðum innan gróinnar byggðar, á byggingarsvæðum í nálægð við miðborgina eða önnur öflug miðsvæði, í grennd við fjölbreytta þjónustuaðþreyingu og starfsemi þar sem auðvelt er að komast af án einkabíls. Húsnæðissteýna aðalskipulagsins byggist á þessari sérstöðu. Það er skynsamlegt, ekki síst þegar horf er til liklegrar þróunar borgarsamfélagsins til lengri framtíðar hvað varðar breyttan lífsstíl yngra fólks, fjölgun eldri borgara og minnkandi fjölskyldustærð. Áherslá á uppbyggingu innan núverandi byggðar fellur ennfremur vel að markmiðum um sjálfbæra og hagkvæma þróun borgarinnar og studlar að betri nýtingu fjárfestinga í grunnkerfum sem eru nú þegar til staðar."

Deiliskipulagsbreyting
Heimilt verður að rifa 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 skiimálatöflu. 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 bilakjallara 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 bilakjallra 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 samfellð 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

Sogavegur 73-75

Á lóð Sogavegar 73-75 er gert ráð fyrir allt að 17- 22 íbúðum stærðir frá 55-120m2, stærð húss er um 2.141m2 brúttó
Húsið er kjallari og 3 íbúðarhæðir.
Í kjallara eru geymslur og önnur sameign og einnig er bílakjallari
með 12 stæðum.
Lóðin er 2.300m2.

Sogavegur 77

Á lóð Sogavegar 77 sem nú er óbyggð 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 55-130m2.
Stærð hússins er um 2.855m2 brúttó
Í kjallara eru geymslur og önnur sameign og einnig er bílakjallari
með 12 stæðum.
Lóðin er 3.700m2

Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóðar, lóðamörk, byggingareiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef að einhverjar eru.

Byggingareitir og húshæðir

Byggingareitir eru sýndir á tilögu að deiliskipulagi.
Byggingar skulu standa innan byggingareits.
Hámarkshæðir koma fram á sneiðingum.
Öryggishæðir á lyftum og stigahús mega ná 1,5 metra upp fyrir almennan byggingareit,þó ekki við útvegg, einnig mega útloftunartúður frá íbúðum ná upp fyrir byggingareit. Svalagangar eru ekki leyfilegir.
Stigihús þurfa að vera gegnumgangandi með aðgengi frá garði og frá bílastæðum á norðurhlið.
Heimilt að hafa svalir á suðurhliðó 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 mælibloðum.
Hámarkshæð bygginga HK kemur fram á skipulagsuppdrætti.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja í búð .
Bílastæðum er komið fyrir í bílakjallara og norðan við húsin.
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 húsin sjálf myndi hljóðskerm, þannig að allar íbúðir hafi eina hlið með lágu hljóðstigi í samræmi við ÍST 45:2011 (hljóðflokk C).

Byggingarnar eru U laga og stallast inn á hverri hæð frá Sogavegi. Útreikningar á hljóðstigi koma fram á meðfylgjandi hljóðkorti.
Útreikningar miðast við að umferðarhraði við Sogaveg sé 50km / klst.

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 (göðflum) hafa skermveggi upp í 1,6 m hæð í stefnu þvert á Sogaveginn.

Íbúðirnar munu hafa vélræna loftræstingu og allar íbúðir hafa hljóðláta hlið.

Gluggar á þeirri hlið sem snýr að umferðarhávaðanum verða með hljóðeinangrunargleri þar sem þess gerist þörf,þannig að hljóðstig inni í íverurherbergjum verður alls staðar innan marka reglugerðar.

Hljóðvistarkröfur byggingareglugerðar (ÍST 45 : 2011, hljóðflokkur C) verða að öllu leyti uppfylltar varðandi húsið.

Loftmengun og loftræsting íbúða

Samantekn frá Verkfræðiþjónustunni ehf

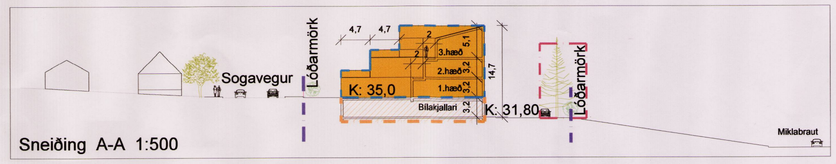
Þar sem mælingar á þessum stað sýna að loftmengun fer yfir heilsuverndarmörk (leyfileg mörk), og því er nauðsynlegt að setja loftræsikerfi í húsin, svo ekki sé nauðsynlegt að opna glugga.
Með því að setja loftræstingu í húsin þá fara loftskipti í íbúðum í gegnum loftræsikerfi þar sem allt innloft er 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 náist 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 ferkst loft sótt um útvegg og fráloftí blásið upp úr þaki. Kostur við að hafa litla samstæðu í hverri íbúð er að ekki þarf að setja neinar bruna- og reykdokur og hver notandi stjórnar sinni íbúð. Gott er að setja yfirþrýsting inn í íbúðir þannig að síður berist inn ryk um opna glugga.

Loftræsikerfi tryggir að ekki myndist undirþrýsingur inni í íbúðum sem hefur skapað vandamál í húsum m.a. vegna leka.

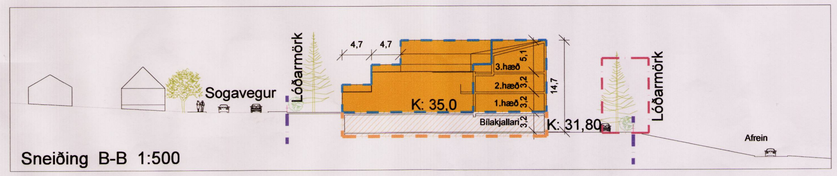
Sogavegur 73-75
Nýtingarhlutfall
lóð 2.300m2
A rými 2.141m2 / 2300 = 0,93
Bilakjallari 400m2 + 2.141 = 2.541 / 2300 = 1,10
C rými 325m2 +2.541 = 2.866 / 2300 = 1.25

Sogavegur 77
lóð 3,700m2
A rými 2.855m2 / 3.700 = 0,77
Bilakjallari 600m2 + 2.855 = 3.455 / 3700 = 0.93
C rými 437m2 + 3.455 = 3.892 / 3700 = 1.05

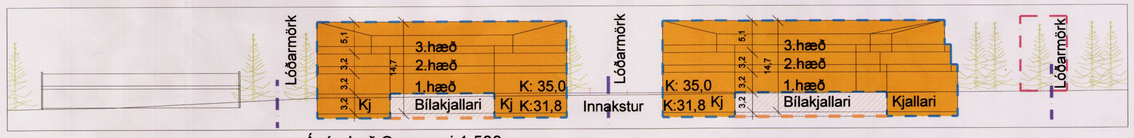
	Núverandi ástand						Skipulagsskilmálar			
Lóð	Bygg. ár	Lóð m2	Byggingar. m2	N	Notkun	Hæð húss	Lóð m2	Bygg. m2	N	Skilmálar fyrir hverja lóð
Sogavegur 73	1942		48,3		Íbúðarhús	1 h	2300	2141		Heimilt er að rífa núverandi hús á sameiginlegri lóð og byggja 17-22 íbúða hús sem er kjallari og 3 hæðir.
Sogavegur 75	1926 / 1991	Sameiginl. lóð	581,6		Íbúðarhús	kj + 1h+r				1 bílastæði er fyrir hverja íbúð,þar af 12 í bílakjallara
		2300	629,9	0,27					0,93	
Sogavegur 77	án bygginga	3700					3700	2855	0,77	Heimilt að byggja 24-28 íbúða hús á lóðinni sem er kjallari og 3 hæðir.1bílastæði er fyrir hverja íbúð þar af 19 í bílakj.



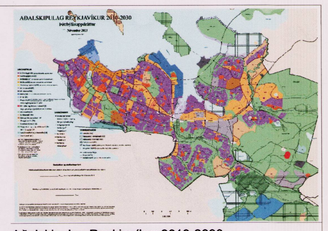
Sneiðing A-A 1:500



Sneiðing B-B 1:500



Ásýnd að Sogavegi 1:500



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingareitur bílakjallara
- Óhreyfður trjáreitur
- Niðurrif á byggingum
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar
- Bílakjallari nýbygging
- Óhreyfð grenitré á lóðarmörkum að norðan og austan verðu
- Nýr gróður að Sogavegi
- N m2. — Flatarmál lóða
- 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 umhv. og skipulagsráð þann 7. sept. 2016 og í Borgarráði þann 15. sept. 2016

Tillagan var auglýst frá 1. júlí 2016 með athugasemdafresti til 12. ágúst 2016.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

Útg. Dags. Skýring Br.af:

Sogavegur 73-75 og 77
Deiliskipulag tillaga

Teiknað af: OKF
Yfirfarið af: FF

Dagsetning: 24.02.2016
Mælikvarði: 1:1000 , 1:500 @A1

Hallsdór Guðmundsson 140548-2439
Ernyr Finnbjarnarson 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Verknúmer Númer Útgáfa
01

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfunda.