Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulgassvið, skipulagsfulltrúi

Suðurlandsbraut / Laugavegur – Borgarlínan 1. lota
SKIPULAGS- OG MATSLÝSING VEGNA NÝS DEILISKIPULAGS

sbr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 1. mgr. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR 1
2. TILGANGUR 1
3. ÁHERSLUR OG HELSTU VIÐFANGSEFNI 2
   3.1 Meginmarkmið 3
4 LÝSING Á UMHVERFI OG STAÐHÁTTUM 3
   4.1 Staðsetning og afmörkun svæðis 3
   4.2 Deiliskipulagssvæðið 4
   4.3 Mörkin og Skeifan 4
   4.4 Laugardalur 5
   4.5 Laugavegur 5
   4.6 Náttúru- og Menningarminjar 6
5. TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR 6
   5.1 Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040 6
   5.2 Samgöngusáttmálinn 7
   5.3 Samgönguáætlun 2020-2034 7
   5.4 Aðgerðaráætlun ríkisstjórnarinnar í loftslagsmálum 7
   5.5 Landsskipulagsstefna 7
   5.6 Sjálfbær uppbygging 8
   5.7 Betri samgöngur ohf. 8
   5.8 Græna planið 8
   5.9 Seinni framkvæmdalotur Borgarlínunnar 8
   5.10 Áætluð uppbyggingarverkefni við Suðurlandsbraut og Laugaveg 9
6. SKIPULAGSÁÆTLANIR 10
   6.1 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – drög í kynningu 10
   6.2 Gildandi deiliskipulag á svæðinu 11
   6.3 Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir 11
7. UMHVERFISÁHRIF ÁÆTLUNARINNAR 12
8. SKIPULAGSFERLI 12
9. HAGSMUNAAÐILAR OG SAMRÁÐ 13
   9.1 KYNNING OG SAMRÁÐ 13
   9.2 SAMRÁÐS OG UMSAGNARAÐILAR 13
10 HEIMILDIR 14

1. INNGANGUR

Áætlanir um Borgarlínuna byggja á undirbúningi, stefnum og ákvörðunum stjórnvalda undanfarin ár. Ákvörðun um Borgarlínuna byggir á samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu, Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040, samgönguáætlun 2020-2034 og aðgerðaráætlun ríkisstjórnarinnar í loftslagmálum. Jafnframt fellur hún að heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun, viljayfirlýsingu um að beina fjármagni í sjálfbæra uppbyggingu, Landsskipulagsstefnu og stefnum í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.

Skipulagslýsing þessi tekur til fyrirhugaðra breytinga á göturými Suðurlandsbrautar og Laugavegar vegna Borgarlínu sem eru í samræmi við markmið og stefnu í Landsskipulagstefnu, svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 og tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins – *Höfuðborgarsvæðið 2040* er sérstaklega fjallað um að almenningssamgöngur skuli hafa forgang í gatnakerfinu. Í stefnumótun svæðisskipulagsins um samgöngur er lögð aukin áhersla á fleiri valkosti, samgöngumáta sem taldir eru hagkvæmari og vistvænni en einkabíllinn. Byggt verði upp nýtt hágæðakerfi almenningssamgangna, Borgarlína, sem flytur fjölda fólks á milli helstu kjarna og valinna þróunarsvæða. Auk þess verði kerfi strætisvagna aðlagað að og samþætt við leiðarkerfi Borgarlínunnar.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 var sérstaklega lögð áhersla á öflugri almenningssamgöngur og þar skilgreindar meginleiðir almenningssamgangna þar sem strætisvagnar og önnur farartæki sem þjóna almenningssamgöngum eiga að njóta forgangs. Með forgangi í umferðinni er átt við sérakreinar, þar sem þeim verður við komið, og forgang á ljósastýrðum gatnamótum. Í tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 hefur verið skerpt enn frekar á þessum áætlunum og lega stofnleiða Borgarlínunnar teiknaðar inn á þéttbýlisuppdrátt aðalskipulagsins. Meðal annars liggur hún upp með Suðurlandsbraut og efri hluta Laugavegar frá Sæbraut að Katrínartúni.

Frumdragaskýrsla að fyrstu lotu Borgarlínunnar kom út 4. febrúar 2021. Í henni er að finna fyrstu heildstæðu tillögurnar að útfærslu Borgarlínunnar frá Ártúnshöfða að Hamraborg. Skýrslan leggur fram vel ígrundaðar tillögur sem leggja grunn að frekari skipulags- og hönnunarvinnu við fyrstu lotu Borgarlínunnar. Skýrslan er þannig mikilvægur grunnur fyrir þau formlegu ferli sem eru nauðsynlegur undanfari að endanlegri ákvörðun um fyrirhugaðar framkvæmdir. Byggir þessi skipulagslýsing að talsverðu leiti á þeirri vinnu sem unnin var við gerð frumdragaskýrslunnar.

Í 40. gr. í skipulagslögum nr. 123/2010 segir að þegar vinna við gerð deiliskipulags hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur hún hafi við deiliskipulagsgerðina. Deiliskipulagið fellur einnig undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana og er umfangi og áherslum umhverfismats lýst í kafla 7 - *Umhverfisáhrif áætlunarinnar* í samræmi við 1. mgr. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

2. TILGANGUR

Samkvæmt frumdragaskýrslu að fyrstu lotu Borgarlínunnar er lagt til að Borgarlínan verði öll í sérrými á Suðurlandsbraut og efri hluta Laugavegar. Samhliða þeim breytingum á göturýminu er gert ráð fyrir að akreinum fyrir aðra akandi umferð muni fækka, fyrirkomulagi bílastæða úti við Suðurlandsbraut

breytt og þeim fækkað og aðgengi virkra ferðamáta við götuna bætt. Gert er ráð fyrir fimm borgarlínustöðvum á svæðinu sem fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting nær til; við Skeifuna, Laugardal, Laugardalshöll, Lágmúla og Hátún.

Fyrirhugaðar breytingar á umhverfi og samgönguskipulagi við Suðurlandsbraut með tilkomu Borgarlínunnar hafa áhrif á ásýnd og umgjörð göturýmisins. Kallar það á samráð við hagsmunaaðila á svæðinu sem hafa ólíkra hagsmuna að gæta og tengingu við aðra fyrirhugaða skipulagsgerð í og við fyrirhugað skipulagssvæði.

Í skipulagslýsingu þessari eru helstu áskoranir og markmið skipulagsgerðar á svæðinu dregnar fram auk þess sem skilgreindur er hópur hagsmunaaðila á svæðinu sem mikilvægt er að hefja samtal við.

3. ÁHERSLUR OG HELSTU VIÐFANGSEFNI

Suðurlandsbraut og Laugavegur hafa frá samþykkt Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 verið tvær af þeim stofn- og tengigötum í Reykjavík sem stefnt er að verði endurhannaðar sem borgargata þar sem leggja skal áherslu á vistvænar samgöngur og hönnun og fegrun göturýmisins.

Í frumdragaskýrslu *Borgarlínunnar* er lagt út með þá útfærslu að akreinum fyrir bílaumferð verði fækkað úr fjórum akreinum í tvær. Gert er ráð fyrir að sérrými borgarlínunnar verði að mestu miðlæg og ein akrein í hvora átt fyrir bílaumferð. Sú breyting er einnig lögð til að vinstri beygjur verði ekki lengur mögulegar nema á hluta gatnamóta.

Samhliða breytingum á göturýminu er gert ráð fyrir að bílastæðum fækki við Suðurlandsbraut. Umrædd bílastæði eru að stærstum hluta á landi Reykjavíkurborgar og almennt er ekki farið inn á aðliggjandi lóðir þótt til þess kunni að koma við frekari útfærslur á göturýminu. Þær aðgerðir sem lagðar eru til samhliða þessum breytingum eru til þess fallnar að auka gæði umhverfisins og bæta aðgengi við götuna. Er þá ekki síst horft á aðgengi virka ferðamáta meðfram Borgarlínunni og að henni frá aðliggjandi hverfum.

Meðfram skipulagssvæðinu eru fjölmargir þróunarreitir þar sem gert er ráð fyrir talsverðri uppbyggingu íbúða, skrifstofu og þjónustu. Einnig eru mikil tækifæri til að virkja suðurhluta Laugardalsins og tengja hann betur við nærumhverfi sitt sunnan við Suðurlandsbraut.

Frumdragaskýrsla fyrstu lotu Borgarlínunnar er mikilvægur grunnur að fyrirhugaðri deiliskipulagsgerð Borgarlínunnar við Suðurlandsbraut. Mikilvægt er þó að rýna þau gögn frekar og hafa til hliðsjónar mögulegar breyttar forsendur eða nýjar hugmyndir um uppbyggingu við götuna. Má í því samhengi nefna tvö atriði sem ekki hafa verið útkljáð með skýrum hætti og eru að hluta til óafgreidd í umræddri frumdragaskýrslu:

- Fækkun akreina fyrir bílaumferð við Suðurlandsbraut er stór breyting frá núverandi aðstæðum og liggur fyrir að þessi tiltekna breyting er ekki óumdeild. Skýra þarf hvaða valkostir eru til staðar og sýna hvernig óbreytt umferðarrýmd fyrir bíla á götunni hefði áhrif á greiðfærni borgarlínunnar og gæði borgarumhverfisins við Laugardal.

- Fjöldi og nákvæm staðsetning Borgarlínustöðva við Suðurlandsbrautina er ekki að fullu útkljáð í frumdragaskýrslunni. Eru þrjár stöðvar af fimm á leggnum merktar með opinni staðsetningu og eins óljóst hvernig og hvar seinni lotur borgarlínunnar muni tengjast við stöðvarnar í fyrsta

lotunni. Kallar þetta á dýpri rýni um fjölda stöðva og staðsetningar þeirra með tilliti til tenginga við aðliggjandi hverfi, uppbyggingarreiti og seinni lotur Borgarlínunnar. Verður sú greining unnin í samvinnu við hönnunarteymið sem vinnur að forhönnun fyrstu lotu Borgarlínunnar.

3.1 Meginmarkmið

Horfa þarf til fjölmargra atriða við gerð deiliskipulags fyrir Borgarlínuna um Suðurlandsbraut og Laugaveg. Eftirfarandi atriði verða höfð til hliðsjónar sem helstu meginmarkmið við skipulagsgerðina:

- Vinna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir göturými Borgarlínunnar. Grunnurinn af þeirri vinnu eru þær hönnunartillögur sem lagðar voru fram í *Frumdragaskýrslu fyrstu lotu Borgarlínunnar.* Einnig verða hafðar til grundvallar tillögur frá hönnunarteymi Borgarlínunnar eftir því sem forhönnun vindur fram. (tenging við hönnunarteymi Borgarlínunnar).

- Göturýmið verði endurhannað sem borgargata í samræmi við áætlanir í aðalskipulagi.

- Rými fyrir fjölbreyttari ferðamáta – Greiðar hagkvæmar og skilvirkar samgöngur á höfuðborgarsvæðinu með jafnri uppbyggingu innviða allra samgöngumáta.

- Aukið umferðaröryggi – Stuðla að auknu umferðaröryggi með það að markmiði að draga úr umferðarslysum. Ákvarða útfærslur á gatnamótum sem tryggja greiðfærni Borgarlínunnar og bætt öryggi fyrir virka vegfarendur

- Að bæta aðstöðu gangandi og hjólandi meðfram Borgarlínunni og úr aðliggjandi borgarhverfum eins og kostur er.

- Jaðarsvæði Borgarlínunnar verði skilgreind og lagður grunnur að því að tengingar á milli Borgarlínunnar og aðliggjandi svæða verði sem virkastar og bestar. Horft verði til að skapa góð dvalarsvæði við götuna þar sem við á.

- Bæta græna ásýnd götunnar með auknum gróðri og betra gegndræpi.

4 LÝSING Á UMHVERFI OG STAÐHÁTTUM

4.1 Staðsetning og afmörkun svæðis

Fyrirhuguð deiliskipulagsgerð mun taka á göturými Suðurlandsbrautar og efri hluta Laugavegar og þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru í göturýminu og á aðliggjandi jaðarsvæðum. Skipulagssvæðið afmarkast af austurenda Suðurlandsbrautar við leikskólann Steinahlíð og Katrínartúni í vestri. Er þessi leggur Borgarlínunnar um 3,3 km að lengd. Skipulagssvæðið er á milli gildandi deiliskipulagsáætlana norðan og sunnan Suðurlandsbrautar og Laugavegar og má gera ráð fyrir að breyta þurfi afmörkun þeirra samhliða gerð mismunandi deiliskipulagsreita (sjá nánar í viðauka 6.3 og í *Viðauka A*). Á **mynd 1** er sýnd tillaga að afmörkun skipulagssvæðis.

Til hliðsjónar skipulagsgerðinni eru tillögur að útfærslum á göturými Suðurlandsbrautar og Laugavegar sem fram koma í frumdragaskýrslu Borgarlínu.

4.2 Deiliskipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið er borgarland sem í dag nær yfir Suðurlandsbraut og hluta Laugavegar, auk aðliggjandi hjóla- og göngustíga. Umhverfið er fjölbreytt en því má skipta í þrennt út frá ólíkum einkennum; Suðurlandsbraut við Mörkina og Skeifuna, Suðurlandsbraut meðfram Laugardalnum og efri hluti Laugavegar frá Katrínartúni að Kringlumýrarbraut.

Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis.

4.3 Mörkin og Skeifan

Svæðið á milli Miklubrautar og Suðurlandsbrautar er vel afmarkað. Austast í Mörkinni hefur á síðustu árum risið myndarleg og þétt byggð af íbúðum fyrir eldri borgara og hjúkrunarheimili þeim tengdum. Vestar, við gatnamót Suðurlandsbrautar og Skeiðarvogs, er lágreist og gisin þjónustubyggð, umkringd fjölda bílastæða. Með tilkomu Borgarlínunnar má reikna með breytingum á gatnamótum Suðurlandsbrautar og Skeiðarvogs. Samhliða þeim breytingum mætti huga að frekari þróun þessa svæðis og aukinni uppbyggingu. Æskilegt væri, til lengri tíma litið, að byggðin tengdist betur við Suðurlandsbraut en einnig mætti huga að því að tengja svæðið betur við Faxafen og Skeifuna.

Í Skeifunni hafa lengi verið hugmyndir um breytingar á svæðinu og fyrirliggjandi er rammaskipulag frá árinu 2018 sem gerir ráð fyrir töluverðri uppbyggingu íbúða í bland við verslun og þjónustu. Hluti af umbreytingunni er hafin með samþykktu deiliskipulagi fyrir um 200 íbúðir á horni Grensásvegar og Suðurlandsbrautar.

Norðan við Suðurlandsbraut er grænn ás sem teygir sig frá Elliðaárdalnum og upp að Laugardal sem er vinsælt útivistarsvæði. Mikilvægt er að gæta að hlutverki hans og styrkja á þeim köflum þar sem þrengt hefur verið að honum. Þar þarf þó að huga að því að bæta tengingar frá íbúðahverfunum í Voga- og Heimahverfi við stöðvar Borgarlínunnar á þessum kafla. Helst felast tækifæri í því að umbreyta notkun bensínstöðvarlóðar við Álfheima í blandaðan reit af íbúðum og verslun- og þjónustu. Einnig mætti tengja verslunar- og þjónustukjarnann í Glæsibæ með virkari hætti við Suðurlandsbrautina og þar með Borgarlínuna og mögulega borgarlínustöð.

4.4 Laugardalur

Laugardalurinn er stærsti borgargarður höfuðborgarsvæðisins og eitt vinsælasta útivistarsvæði borgarinnar. Hann er jafnframt mikilvæg miðstöð íþróttaiðkunar, fræðslu og skemmtunar. Ýmis áform hafa verið til umræðu um frekari uppbyggingu íþróttaaðstöðu í Laugardalnum. Mun uppbygging af þeim toga styrkja borgargarðinn enn frekar og auka aðdráttarafl hans og mikilvægi fyrir borgina í heild sinni. Hafa verður að leiðarljósi að ganga ekki á virk græn svæði dalsins og þau frekar aukin og styrkt. Í dag er jaðar dalsins víða illa nýttur en hann mætti styrkja með uppbyggingu tengdri starfsemi dalsins og mótun á landslagi með auknum gróðri og dvalarsvæðum.

Í tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Suðurlandsbraut skilgreind sem borgargata. Gatan er þannig ein af stofn- og tengibrautum borgarinnar sem lögð hefur verið áhersla á að verði endurhönnuð sem virkt almenningsrými og sem umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Byggð sunnan við Suðurlandsbraut, frá Grensásvegi að Kringlumýrarbraut, er í dag að miklu leyti aðskilin frá dalnum og lítil tenging þar á milli. Eru þar að mestu leyti skrifstofur, verslun og þjónusta en gert er ráð fyrir að íbúðum í Múlahverfinu muni fjölga, þar með talið á svokölluðum Orkureit, sem staðsettur er á horni Grensás-vegar og Suðurlandsbrautar.

Umhverfis byggingarnar eru bílastæði og þröngar gangstéttar sem eru mikið þveraðar af innkeyrslum og er töluverður hæðarmunur á milli lóða. Innviðir fyrir virka ferðamáta sunnan götunnar eru því lélegir og þveranir yfir í dalinn sömuleiðis. Samhliða breytingum á göturýminu gefst tækifæri á að bæta úr tengingum núverandi byggðar við útivistarsvæðið í Laugardalnum.

4.5 Laugavegur

Vestan við Kringlumýrarbraut fer Borgarlínan um efsta hluta Laugavegarins. Á þeim kafla breytist umhverfi götunnar nokkuð þar sem byggðin norðan hennar liggur nær götunni og eru húsin við Hátún einnig nokkuð hærri en húsin við Engjateig, Suðurlandsbrautar megin. Götusniðið þrengist því. Mikill landhalli er til norðurs og snúa húsin við Hátún baki sínu að Laugaveginum. Sunnanmegin eru bílastæði á milli húsa og Laugavegar. Frá húsunum að götunni er nokkur hæðarmismunur og er um eins metra hár stoðveggur við mörk lóðanna og gangstéttarinnar við götuna. Töluverð bílumferð er um þennan hluta Laugavegarins á álagstímum.

Sunnan götunnar frá Nóatúni að Bolholti liggur fyrir rammaskipulag um uppbyggingu og þróun svæðisins, þar með talið svokallaðan Heklureit þar sem einnig liggur fyrir tillaga um uppbyggingu svæðisins. Þarna er gert ráð fyrir nokkuð þéttri randbyggð þar sem íbúðum og blandaðri starfsemi er fléttað saman. Einnig er gert ráð fyrir að stækka gamla Sjónvarpshúsið við Laugaveg 176 og vera þar með hótelstarfsemi.

Frekari möguleikar til uppbyggingar og þróunar borgarumhverfisins við Laugavegin eru þó ekki takmarkaðir við ofangreint svæði sunnan Laugavegar. Svæðið norðan við götuna er í dag einungis aðgengilegt frá Hátúni og hefur litla tengingu við Laugaveginn. Þrátt fyrir mikinn hæðarmun milli Laugavegar og Hátúns eru þar möguleikar til að flétta aukna byggð inn á svæðið saman við þau hús sem standa þar í dag.

4.6 Náttúru- og Menningarminjar

Ekki er talið að framkvæmdir muni hafi áhrif fornleifar, hús í verndarflokki eða jarðfræði eða aðrar náttúrminjar á svæðinu. Gerð verður fornleifaskráninga fyrir allan þann hluta Borgarlínunnar sem skipulagslýsingin fjallar um. Gerð verður húsakönnun fyrir aðlæg hús við Borgarlínuna eftir því sem þörf krefur.

5. TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Við gerð deiliskipulags fyrir svæðið verður horft til áherslna og stefnumiða í eftirfarandi stefnum og áætlunum:

5.1 Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040

Árið 2015 samþykktu öll sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu svæðisskipulag til ársins 2040. Þar kemur fram sú stefna að Borgarlínan skuli gegna lykilhlutverki við að byggja upp samgöngu- og þróunarás, sem tengi kjarna sveitarfélaganna saman og bjóði upp á umhverfi þar sem íbúar geti gengið að hágæða almenningssamgöngukerfi og ferðast með fljótum hætti um höfuðborgarsvæðið. Fyrsta lota Borgarlínunnar er í samræmi við samgöngusáttmálann.

Við gerð svæðisskipulagsins var unnin sviðsmyndagreining um þróun byggðar og samgangna og leiddi sú vinna ásamt félagshagfræðilegri greiningu á sviðsmyndunum til breiðrar samstöðu sveitarfélaganna um að breyta þyrfti stefnu í samgöngumálum og styrkja þyrfti almenningssamgöngur verulega.

Í svæðisskipulaginu er kveðið á um að skipulag samgöngukerfis höfuðborgarsvæðisins skuli tryggja skilvirkar samgöngur fyrir íbúa, atvinnulíf og sífellt fleiri gesti. Áhersla er lögð á eflingu hagkvæmra, vistvænna ferðmáta sem auka ekki álag á stofnvegakerfið. Stofnleiðir vega, gatna, almennings-samgangna, göngu og hjólreiða myndi heilstæð kerfi sem tengja sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu og stærri hverfiseiningar vel saman. Þessi stofnkerfi eru samþætt þannig að vegfarendur eiga auðvelt með að nota fleiri en einn ferðamáti í hverri ferð kjósi þeir það.

Í svæðisskipulaginu eru sett fram eftirfarandi markmið fyrir árið 2040:

- *Hlutdeild almenningssamgangna í öllum ferðum verði a.m.k. 12%.*
- *Hlutdeild göngu og hjólreiða í öllum ferðum verði a.m.k. 30%.*

Borgarlínan og lega samgöngu- og þróunarása var útfærð nánar með sérstakri breytingu svæðis-skipulagsins sem samþykkt var af öllum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu árið 2018. Með breytingunni var lagður grunnur að legu, viðmiðum um borgarlínubrautir í göturými og vægi svokallaðra stærri tengistöðva. Jafnframt voru sett skýrari viðmið um aukna uppbyggingu meðfram Borgarlínunni á samgöngu og þróunarásum. Borgarlínan er afrakstur umfangsmikils og náins samstarfs

sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu þar sem að baki liggja greiningar á framtíð samgangna á höfuðborgarsvæðinu. Í svæðisskipulaginu kemur fram að mikilvægt sé að umgjörð Borgarlínunnar og byggt umhverfi stuðli að notkun hennar. Það verði gert með þéttingu byggðar á samgöngu- og þróunarásum sem og með mótun umhverfis sem hvetur til aukinnar notkunar almenningssamgangna og annarra vistvænna samgangna.

5.2 Samgöngusáttmálinn

Borgarlínan er hluti af samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélagana á höfuðborgarsvæðinu sem felur í sér sameiginlega framtíðarsýn og heildarhugsun um fjölbreyttar samgöngur. Markmið samgöngu-sáttmálans er að auka umferðaröryggi, bæta samgöngur fyrir alla ferðamáta og minka tafir, stórefla almenningssamgöngur, draga úr mengun af völdum svifryks og losun gróðurhúsaloftegunda til að standa við loftlagsmarkmið stjórnvalda og sveitarfélaga. Samgöngusáttmálin nær einnig til margvíslegra stofnvegaframkvæmda á höfuðborgarsvæðinu.

5.3 Samgönguáætlun 2020-2034

Samgönguáætlun 2020-2034 var samþykkt í júní 2020 af Alþingi og setur fram stefnu ríkisins og markmið um uppbyggingu samgönguinnviða og forgangsröðun. Aðgerðaráætlun 2020-2024 tekur til fyrsta fimm ára tímabils samgönguáætlunar. Framkvæmdaáætlun samgöngusáttmálans er hluti af samgönguáætluninni. Í samgönguáætlun er m.a. lögð áhersla á að jafna vægi milli ferðamáta í þéttbýli með það að markmiði að breyta ferðavenjum. Í áætluninni er jafnframt lögð áhersla á að flýta ákveðnum framkvæmdum á höfuðborgarsvæðinu, þ.m.t. framkvæmdum vegna Borgarlínunnar. Samgönguáætlun og aðgerðaráætlun gera grein fyrir framlagi ríkisins til samgöngumála og einstakra framkvæmda, þ.m.t. Borgarlínunnar.

5.4 Aðgerðaráætlun ríkisstjórnarinnar í loftslagsmálum

Í áætluninni er aðgerðum Íslands til að ná markmiðum Parísarsamningsins lýst. Henni er ætlað að stuðla að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda og leggja grunninn að markmiði stjórnvalda um kolefnishlutleysi Íslands árið 2040. Þar kemur m.a. fram markmið um að draga úr losun frá vega- og gatnasamgöngum. Í aðgerðunum er lögð áhersla á að breyta ferðavenjum. Annars vegar er aðgerð A.1 um innviði fyrir virka ferðamáta og hins vegar aðgerð A.3 um eflingu almenningssamgangna. Markmiðið með aðgerðunum er að losun frá samgöngum á landi árið 2030 hafi dregist saman um 26 þúsund tonn af CO2 ígildum m.v. árið 2005. Borgarlínunni er ætlað mikilvægt hlutverk við að ná fram þessu markmiði.

5.5 Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna felur í sér stefnu ríkisins í skipulagsmálum og almenn sjónarmið til leiðbeiningar við skipulagsgerð sveitarfélaga. Í landsskipulagsstefnu eru m.a. markmið um samgöngur í þéttbýli. Þau snúa að því að sveitarfélögin marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur, að áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningssamgöngur og

byggðaskipulag. Loks segir að gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.

5.6 Sjálfbær uppbygging

Í september 2020 lýsti ríkisstjórnin og meginhluti íslensks fjármálamarkaðar yfir vilja til að nýta fjármagn til að viðhalda sjálfbærri þróun og að taka tillit til alþjóðlegra skuldbindinga Íslands og þeirra viðmiða sem íslensk stjórnvöld hafa sett sér. Þar má nefna markmiðið um kolefnishlutlaust Ísland 2040, markmið Parísarsamkomulagsins og heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun 2030.

5.7 Betri samgöngur ohf.

Alþingi samþykkti á vorþingi 2020 lög um heimild til að stofna opinbert hlutafélag um uppbyggingu samgönguinnviða á höfuðborgarsvæðinu. Í byrjun október 2020 gengu ríkið og sex sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu, Garðabær, Hafnarfjörður, Kópavogur, Mosfellsbær, Reykjavík og Seltjarnarnes, frá stofnun opinbers hlutafélags um uppbyggingu samgönguinnviða á höfuðborgarsvæðinu. Tilgangur félagsins, Betri samgöngur ohf. er að hrinda í framkvæmd uppbyggingu samgönguinnviða í samræmi við samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins. Nýja félagið mun hafa yfirumsjón með framkvæmdum vegna uppbyggingar samgangna og fjármögnun þeirra. Ríkið mun eiga stærstan hlut í félaginu, eða 75%, en sveitarfélögin sex 25% hlut sem skiptist eftir íbúafjölda þeirra.

5.8 Græna planið

Græna planið er sóknaráætlun Reykjavíkurborgar sem dregur saman á einn stað helstu lykilverkefni og grænar fjárfestingar í borginni á komandi 10 árum. Það er framtíðarsýn um borgarsamfélag sem einkennist af heilnæmu umhverfi, jöfnum tækifærum og öflugu atvinnulífi sem gengur ekki á náttúru-auðlindir.

Borgarlínan er eitt af lykilverkefnum Reykjavíkurborgar á sviði grænna fjárfestinga. Uppbygging á samgönguinnviðum um alla borg mun skila sér í betri samgöngum fyrir alla. Lögð verður áhersla á bjóða fólki upp á fjölbreyttari samgönguvalkosti með minna kolefnisfótspori og hagkvæmni fyrir heimilin í huga. Stærstu uppbyggingarsvæði borgarinnar verða tengd með Borgarlínu og hjólastígum auk þess sem bíllausar samgöngur innan hverfa verða bættar til þess að bæta umferð og lífsgæði innan hverf-anna.

5.9 Seinni framkvæmdalotur Borgarlínunnar

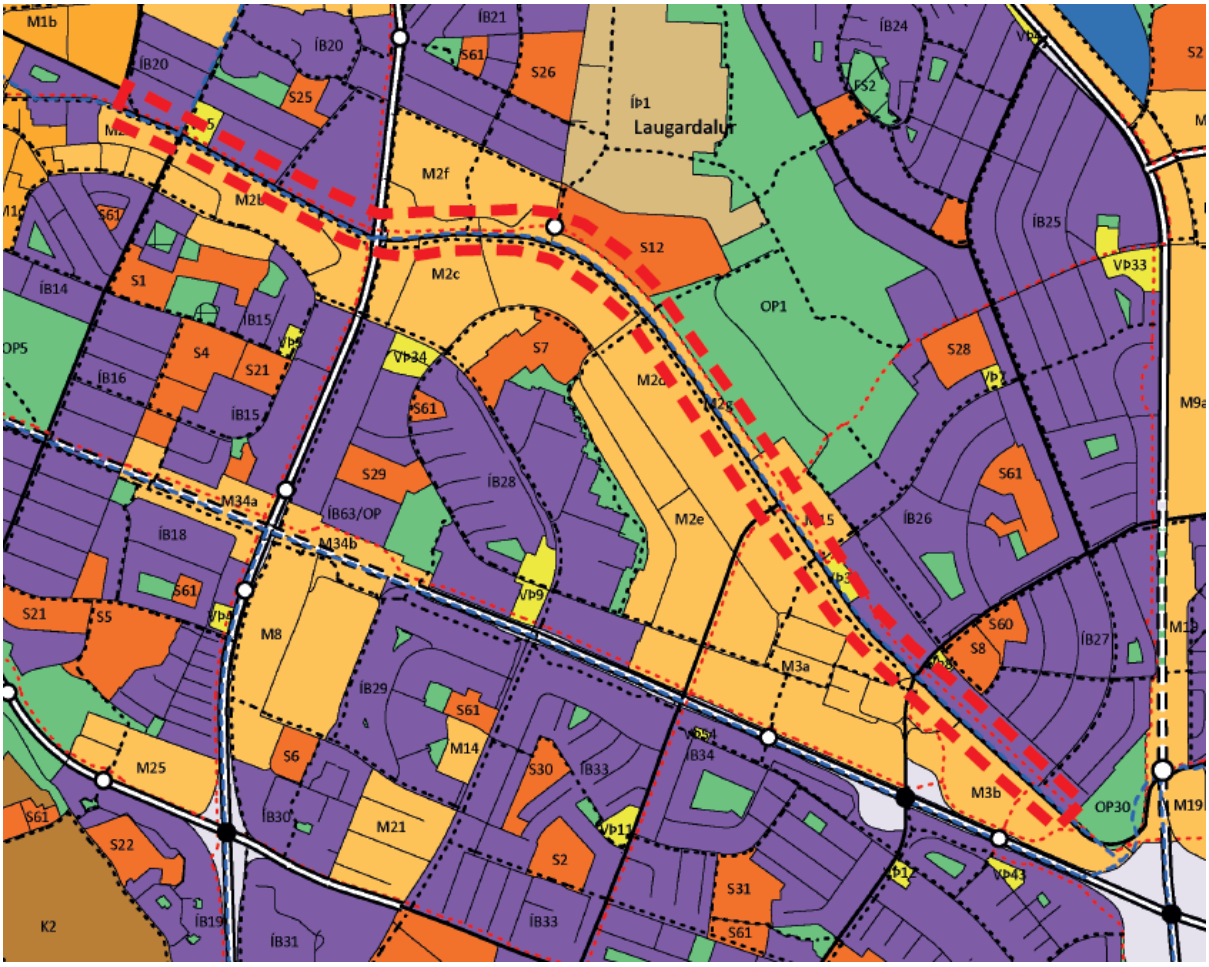
Á tveimur stöðum við Suðurlandsbraut er gert ráð fyrir tengingum við seinni lotur Borgarlínunnar. Annarsvegar er gert ráð fyrir tengingu yfir að stofnleið Borgarlínunnar um Miklubraut. Hinsvegar mun Borgarlínan fara niður með Kringlumýrarbraut og beygja til vesturs inn Laugaveg. Hafa þarf í huga tengingar við þessar lotur Borgarlínunnar við ákvörðun á staðsetningu stöðva og með tillit til mögulegrar rýmisþarfar í kringum stöðvarnar. Ekki hafa verið unnar frumdragaskýrslur fyrir þessar lotur Borgarlínunnar en vonandi verður þeirri vinnu lokið eða að einhverju leiti hafin áður en deiliskipulagsvinnu Borgarlínunnar við Suðurlandsbraut er lokið.

5.10 Áætluð uppbyggingarverkefni við Suðurlandsbraut og Laugaveg

Við Suðurlandsbraut og Laugaveg er fjöldi uppbyggingarverkefna áætluð sem mikilvægt er að horfa til þegar festa á í skipulagi samgönguinnviði á borð við Borgarlínuna. Geta slík verkefni haft áhrif á staðarval fyrir stöðvar Borgarlínunnar og fjölda þeirra með tilliti til þess að aðgengi verði sem best. Eins geta slík verkefni haft áhrif á útfærslur á stígakerfi meðfram Borgarlínunni og að henni.

Eftirfarandi uppbyggingarverkefni eru við þennan hluta Borgarlínunnar. Listinn er ekki tæmandi en dregur fram stærstu verkefnin sem gætu haft áhrif á ætlanir tengdum Borgarlínunni eða öfugt.

- Uppbygging á horni Grensásvegar og Suðurlandsbrautar – Orkureitur og Grensásvegur 1
- Uppbygging í Skeifunni í samræmi við rammaskipulag Skeifunnar – aukin blöndun íbúða og þjónustu.
- Endurnýjun og þétting eldri byggðar í Múlahverfinu með aukinni blöndun íbúða og starfsemi
- Uppbygging á horni Kringlumýrarbrautar og Suðurlandsbrautar – Lágmúli C40
- Uppbygging á Heklureit og í Holtunum.



Mynd 2. Úrklippa af þéttbýlisuppdrætti úr tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040.

6. SKIPULAGSÁÆTLANIR

6.1 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – drög í kynningu

Fyrirhugað deiliskipulag er í samræmi við tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Á **mynd 2** má sjá úrklippu af uppfærðum þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins og er þar lega Borgarlínunnar merkt inn á Suðurlandsbraut og Laugaveg með blárri punktalínu. Liggur hún að og innan fjölmargra svæða með ólíka landnotkun. Skipulagsvæðið er einnig merkt inn á myndina.

Neðangreint er nánari upptalning og lýsing á svæðunum úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

<u>ÍB. Íbúðarbyggð, ÍB27 – Vogar, ÍB26 – Heimar, ÍB20 – Tún;</u>

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

<u>M2. Hlemmur – Grensás (M2a-M2g):</u>

Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hótel og veitingastaðir. Í Múlum er auk þess gert ráð fyrir léttum iðnaði eins og útgáfustarfsemi, prentiðnaði og verkstæðum. Annar iðnaður er almennt víkjandi. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga […].

<u>M3. Skeifan – Sogamýri (M3a-M3b):</u>

Miðsvæði (M3a,b). Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður er heimill, en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera víkjandi. Á svæði M3b er heimilt að byggja hjúkrunaríbúðir og íbúðir fyrir aldraða.

<u>M15. Glæsibær - Borgarhlutakjarni:</u>

Fjölbreytt verslun, m.a. sérvöruverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga.

<u>OP1. Opið svæði – Laugardalur:</u>

Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem er veitt á forsendum útivistar.

<u>S12. Samfélagsþjónusta – Laugardalshöll</u>

Einkum stofnanir og skrifstofur í tengslum við íþróttastarfsemi og útivist á svæðinu. Þéttleiki nýrrarbyggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 7,3 ha

VÞ. Verslun og þjónusta – VÞ32 (Álfheimar 49 – Nærþjónustukjarni), VÞ5 (Nóatún – Hverfiskjarni):

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð). Á verslun- og þjónustusvæðum í Reykjavík er einkum gert ráð fyrir fjölþættri verslun- og þjónustu og veitingastöðum auk þrifalegar atvinnustarfsemi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga.

6.2 Gildandi deiliskipulag á svæðinu

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir götukassa Suðurlandsbrautar og efri hluta Laugavegar.

6.3 Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

Við skipulagsgerðina verður skoðað hvort og hversu mikið skipulagsmörkum aðliggjandi deiliskipulagsáætlana þarf að breyta. Nái mögulegar breytingar á skipulagsmörkum yfir einhverjar heimildir inni á lóðum verða þær heimildir rýndar samhliða nýju deiliskipulagi.

Eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir eiga skipulagsmörk að fyrirhuguðu skipulagssvæði. Alls eru umræddar áætlanir um 16 talsins. Samantekt af deiliskipulagsuppdráttunum er að finna í *viðauka A*.

Yfirlit yfir þær skipulagsáætlanir sem nýtt deiliskipulag mun hafa áhrif á:

1. Deiliskipulag stgr. 1.471, Suðurlandsbraut 58-76 samþ. 7.7.2016 - síðast breytt 8.9.2017.
2. Deiliskipulag stgr. 1.471, Sogamýri samþ. 16.3.1999 – Síðast breytt árið 2017.
3. Deiliskipulag Vogahverfis samþ. 1.9.2010 – Síðast breytt árið 2020.
4. Deiliskipulag Heimahverfis, skipulag í Langholti, Álfheimar, Goðheimar samþ. 3.2.1956 - síðast breytt árið 2020.
5. Deiliskipulag Álfheimar 74, Glæsibær samþ. 27.3.2001 – Síðast breytt árið 2006.
6. Deiliskipulag Skeifan – Fenin Stgr. 1.46 samþ. 6.11.2001 – Síðast breytt árið 2020.
7. Deiliskipulag Laugardals samþ. 30.1.1987 – síðast breytt árið 2015.
8. Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 30,32 og 34 og Ármúla 29 og 31 samþ. 25.7.2000 - síðast breytt árið 2006.
9. Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 18-24 og Ármúla 15-27 samþ. 21.8.2001 - síðast breytt árið 2017.
10. Suðurlandsbraut 34/ Ármúli 31 – Orkureitur – í skipulagsferli
11. Deiliskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla samþ. 20.3.2002 - síðast breytt árið 2019.
12. Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2 samþ. 26.9.2000 – síðast breytt árið 2018.
13. Deiliskipulag Sigtúnsreitar Stgr. 1.366 samþ. 14.5.1985 – síðast breytt árið 2020.
    - breyting vegna nýrrar lóðar veitna samþ. 02.07.2020
14. Deiliskipulag fyrir Hátún 10, 12 og 14 samþ. 07.12.1993 – síðast breytt árið 2008.
15. Deiliskipulag Laugavegar 180 samþ. 10.12.1999.
16. Deiliskipulag Laugavegs 168-176 samþ. 01.07.2021.
    - breyting á deiliskipulaginu vegna Heklureits (Laugavegur 168-174a) er í skipulagsferli.

7. UMHVERFISÁHRIF ÁÆTLUNARINNAR

Heimild til framkvæmda við Borgarlínu sem verður til við gerð deiliskipulagsins fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 í flokk B. samkvæmt tl. 10.14 viðauka I. Slíkar framkvæmdir kunna vera háðar mati á umhverfisáhrifum og skulu tilkynntar til Skipulagsstofnunar.

Helstu umhverfisáhrif á þessum legg snúa að breytingum á ásýnd göturýmisins vegna Borgarlínunnar og áhrif á loftgæði og hljóðvist vegna bílaumferðar sem fer eftir Suðurlandsbraut og Laugaveg. Ef dregur úr bílaumferð eins og markmiðið er með breytingu á umhverfi götunnar og aukinni notkun almenningssamgangna mun draga talsvert úr hávaða og loftgæði batna.

Óverulegt rask er áætlað á opnum grænum svæðum í Laugardalnum og við Mörkina. Eitt af markmiðunum við hönnun göturýmisins er að bæta græna ásýnd götunnar með meiri gróðri og aukinni gegndræpu yfirborðsins. Aukin gróður við götuna mun bæta loftgæði, draga úr vindstrengjum og auka líffræðilegan fjölbreytileika í borginni.

Unnin verður umhverfismatsskýrsla samhliða deiliskipulaginu þar sem eftirfarandi umhverfisþættir verða meðal annars til skoðunar:

- Ásýnd borgarrýma
- Hljóðvist og loftgæði
- Lýðheilsa
- Skuggavarp og vindafar
- Vistkerfi - gróður og líffræðilegur fjölbreytileiki
- Menningarminjar
- Íbúasamsetning og -fjöldi
- Samgöngur og umferðaröryggi
- Landnotkun - verslun, þjónusta og samfélagsþjónusta
- Veitumannvirki
- Áfangaskipting og tengdar framkvæmdir

Við umhverfismatið verður stuðst við umhverfisviðmið og markmið í stefnuskjölum stjórnvalda, lögum og reglugerðum sem varða viðfangsefni deiliskipulagsins. Við vinnslu deiliskipulagsins verður litið til fyrirliggjandi gagna í matsferli og hönnun Borgarlínunnar. Ef umhverfismatið leiðir í ljós neikvæð áhrif deiliskipulagsins á tiltekna umhverfisþætti verður brugðist við því með breytingu á tillögu eða aðgerðum til að draga úr áhrifum svo sem skilmálum um mótvægisaðgerðir, eftir því sem þörf er á.

8. SKIPULAGSFERLI

Stefnt er að því að deiliskipulagssvæðinu verði skipt upp í 3-5 deiliskipulagsreiti sem unnir verða í áföngum eftir því sem forhönnun fyrir göturými Borgarlínunnar vindur fram.

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og helstu tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar sem kunna verða vegna uppskiptingar skipulagsvinnunar og samþættingu við forhönnun Borgarlínunnar á þessum kafla.

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning

Nóvember 2021	Lýsing samþykkt til auglýsingar í Skipulags- og samgönguráði og Borgarráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
Nóvember 2021	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.
Nóvember 2021 – Janúar 2022	Deiliskipulagstillaga í vinnslu unnin.
Febrúar 2022	Deiliskipulagstillaga afgreidd og samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa, fundi Skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.
Febrúar 2022 - Mars 2022	Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst.
Apríl 2022	Athugasemdum svarað, svörin afgreidd í Skipulags- og samgönguráði.
Apríl 2022	Svör tekin fyrir í borgarráði.
Maí 2022	Tillaga send Skipulagsstofnun.
Júní 2022	Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda, skipulag tekur gildi.

9. HAGSMUNAAÐILAR OG SAMRÁÐ

9.1 KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun tillögu að deiliskipulagi. Skipulagslýsingin verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum eftir samþykkt í borgarstjórn. Skipulagslýsingin verður auglýst í blöðum og verður aðgengileg samhliða á vef Reykjavíkurborgar https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu.

Á kynningartíma verður almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Tekið verður við athugasemdum með tölvupósti á netfangið skipulag@reykjavik.is.

9.2 SAMRÁÐS OG UMSAGNARAÐILAR

Óskað verður eftir umsögnum frá umsagnar- og hagsmunaaðilum við þessa skipulagslýsingu og á öðrum stigum í skipulagsferlinu. M.a verður horft til umsagna frá eftirtöldum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Vegagerðin
- OR/Veitur
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

- Framkvæmdanefnd Vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu
- Strætó bs.
- Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins
- Lögreglan á höfuðborgarsvæðinu
- Eftirfarandi deildir og svið Reykjavíkurborgar:
  - Heilbrigðiseftirlitið
  - Skóla og frístundasvið
  - Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara
  - Skrifstofa Samgöngustjóra og Borgarhönnunar
  - Skrifstofa umhverfisgæða
  - Skrifstofa framkvæmda og viðhalds
  - Skrifstofa rekstrar og umhirðu borgarlands
- Lóðarhafar og eigendur fasteigna við Suðurlandsbraut
- Íbúaráð Háleitis- og Bústaðahverfis
- Íbúaráð Laugardals
- Íbúaráð Hlíðahverfis
- Íþróttasambönd og -félög með aðstöðu í Laugardal
  - Sérsambönd ÍSÍ með aðstöðu í Laugardal
  - Þróttur, Ármann, TBR.

Umsagnir óskast sendar á: skipulag@reykjavik.is. Skila þarf inn umsögnum og athugasemdum fyrir þann 15. desember 2021.

Bent er á að ábendingum eða athugasemdum við lýsinguna verður ekki svarað formlega eftir kynningu.

10 HEIMILDIR

Borgarlínan 1. lota forsendur og frumdrög

Svæðisskipulagið höfuðborgarsvæðið 2040

Tillaga að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Græna planið – Sóknaráætlun Reykjavíkurborgar til 2030

Betri samgöngur ohf.

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið, skipulagsfulltrúi

Viðauki A

Samantekt á gildandi deiliskipulagsáætlunum við Suðurlandsbraut og efri hluta Laugavegar

Yfirlit yfir þær skipulagsáætlanir sem nýtt deiliskipulag mun hafa áhrif á:

1. Deiliskipulag stgr. 1.471, Suðurlandsbraut 58-76 samþ. 7.7.2016, birt í – Síðast breytt 8.9.2017.
2. Deiliskipulag stgr. 1.471, Sogamýri samþ. 16.3.1999 – Síðast breytt árið 2017.
3. Deiliskipulag Vogahverfis samþ. 1.9.2010 – Síðast breytt árið 2020.
4. Deiliskipulag Heimahverfis, skipulag í Langholti, Álfheimar, Goðheimar samþ. 3.2.1956 – Síðast breytt árið 2020.
5. Deiliskipulag Álfheimar 74, Glæsibær samþ. 27.3.2001 – Síðast breytt árið 2006.
6. Deiliskipulag Skeifan – Fenin Stgr. 1.46 samþ. 6.11.2001 – Síðast breytt árið 2020.
7. Deiliskipulag Laugardals samþ. 30.1.1987 – síðast breytt árið 2015.
8. Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 30,32 og 34 og Ármúla 29 og 31 samþ. 25.7.2000 – síðast breytt árið 2006.
9. Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 18-24 og Ármúla 15-27 samþ. 21.8.2001 – síðast breytt árið 2017.
10. Suðurlandsbraut 34/ Ármúli 31 – Orkureitur – í skipulagsferli
11. Deiliskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla samþ. 20.3.2002 – síðast breytt árið 2019.
12. Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2 samþ. 26.9.2000 – síðast breytt árið 2018.
13. Deiliskipulag Sigtúnsreitar Stgr. 1.366 samþ. 14.5.1985 – síðast breytt árið 2020.
    - Breyting vegna nýrrar lóðar veitna samþ. 02.07.2020
14. Deiliskipulag fyrir Hátún 10, 12 og 14 samþ. 07.12.1993 – síðast breytt árið 2008.
15. Deiliskipulag Laugavegar 180 samþ. 10.12.1999.
16. Deiliskipulag Laugavegs 168-176 samþ. 01.07.2021.
    - breyting á gildandi deiliskipulaginu vegna Heklureits (Laugavegur 168-174a) er í skipulagsferli.

1.

DEILISKIPULAG A STAÐGREINIREIT 1.471 - SUÐURLANDSBRAUT 58-76 DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

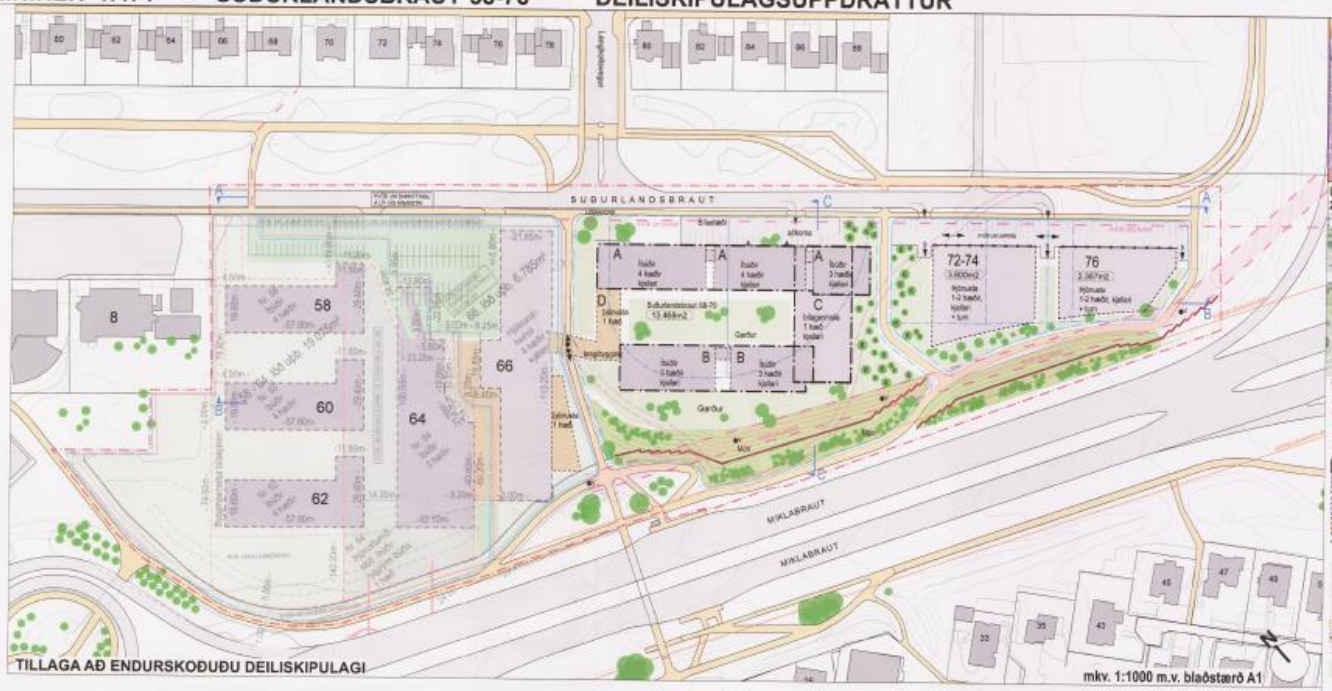
blað 1 af 3

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 58 - 76 í bæjarvegi
Greinargerð:
1. Hlutverk skipulags:
Upphaflegt heildarskipulag fyrir svæðið „Sogamýri" var samþykkt í bæjarráði 19.03.1999, það deiliskipulag gildir áfram fyrir þann hluta reitsins sem ekki verður hluti af þessari deiliskipulagsáætlun. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því reefni einum eru þær þrjár deiliskipulagsáætlanir sem þessi endarskoðun nær til, en þær eru:
Suðurlandsbraut 58-64 breyting sem samþykkt var í bæjarráði 23.10.2006, breyting á því var samþykkt í borgarráði 22.02.2007. Megin inntak þeirra tillagna var heimild til þess að byggja sex íbúðir, þjónustumiðstöð og hjúkrunarheimili fyrir aldraða. Heimilt er að byggja allt að 4 hæða hús með nýtingarhlutfall allt að 0,83.

Suðurlandsbraut 60 og 70 breyting sem samþykkt var í bæjarráði 12.07.2007. Megin inntak þeirra tillagna var að gerðar voru þrjár nýjar lóðir fyrir hjúkrunarheimili. 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 þeirra tillagna 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 áðurnefndu lóðir er gildi með tillögu þessari.



ÚR STAÐFESTU AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030

ÚR LOFTMYND FRÁ 2014

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- ELDRI LÓÐAMÖRK
- 2.400m2 STÆRÐ LÓÐAR Í FERMETRUM
- A YFIR BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR 1-4 hæðir - nýting ógreind í uppdrætti
- BYGGINGARREITUR 1-2 hæðir - nýting ógreind í uppdrætti
- BYGGINGARREITUR íbúðir - nýting ógreind í uppdrætti
- 50% ÞUNGIR BYGGINGARLÍNA
- ADKOMA
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- BÍLASTÆÐI miðgildi fjöldamælingar, eða bindandi
- ÞVERÁRSÝSLA Í BÍLAGEYMSLU
- GANG- OG HJÓLASTÍGAR
- KVÖÐ UM SÝTIS YFIR BYGGINGU ELDRI STÍGAR
- GARÐ- / GRÆNSVÆÐI staðsetning eða bindandi
- K KVÖÐ UM TRJÁPLÖNTUR
- TRJÁGRÓÐUR
- HLÍÐSKÓN m. VEGG
- KVÖÐ UM LAGNIR
- BRUNNUR FRÁ VETUM Kvöð um aðgang, staðsetning eða bindandi.
- VEGHELGUNARSVÆÐI

SKÝRINGAR Í SUÐURLANDSBRAUT 58-64

- BYGGINGARREITUR BÚSR
- BYGGINGARREITUR BÍLKJALLARI
- BYGGINGARREITUR SJÚKRÞJÁLFUN
- BYGGINGARREITUR HJÚKRUNARHEIMILI
- SAMNÝTASVÆÐI (Leikhæð)
- BYGGINGARREITUR ÍBÚÐA sem byggir á fyrri samþykktum TÖKSÝTINGAR á samnýtasvæði (leikhæð)
- KVÖÐ UM GRÆNT SVÆÐI
- MÖN, eða leikhæð

Breyting 27.06.2016 í samræmi við umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24.6.2016:
- Kvöð um lagnir breiktuð í 3m breiðt.
- Frávikstöflur merktar inn í uppdrátt og skýringar.
- Kvöð um aðgang að lóðum og flæðisbrunnum á lóðum bætt inn í texta.
- Byggingarreit tengigangs breytt lítillega.

Deiliskipulag þetta sem liggur hér meðfert í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

borgarráði Reykjavíkurborgar

þann 24. 6. 2016

og í

Borgarstjórn

þann 7. 7. 2016

Tillagan var auglýst frá 22. 04. 2016

með athugasemdafresti til 3. 6. 2016

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__

Björn Axelsson

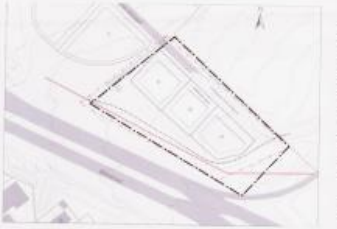
Deiliskipulag á stagreinireit 1.471
SUÐURLANDSBRAUT 58-76
108 Reykjavík

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Breytt: 27.06.2016 | Skráð: 12.04.2016 | Blað 1 af 3 | 1:1000

GLÁMA·KÍM

Ofanleitisvegur 103 sími: 515 5000 | Ármúla 7 sími: 569 9700 | Ægisgötu 7 sími: 590 9100 | gl@glama-kim.is | www.glama-kim.is



Nánarefni útdrátt:
Að Suðurlandsbraut 58-64 hafa verið byggðar íbúðir fyrir eldri borgara, hjúkrunarheimili og þrisvar þjónusturíbúðir. Byggingarnar eru samtengdar með tengigangum.
Að Suðurlandsbraut 66-70 eru byggðar íbúðir.

Deiliskipulagstillaga þessi er heildarendurskoðun á eldri gildandi þremur áætlunum, og verður auglýst samkvæmt 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og á grunni Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.
Samkvæmt því er svæðið á mörkunum **M3b**, um það svæði segir í aðalskipulagi:
„*M3. Stefán Sogamýri (Víðir, Grænt).*
Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Lóttur íbúðar er heimil, en íbúðarnotkunin skal almennt vera viðþrjótt. Hámarks á 3-5 hæða íbúðarbyggð, hefðbundnar gatnamóta og borgarmiðaðar gatnakerfi. Ekki er gert ráð fyrir miðlí verslunarkönnu atvinnuhúsnæði, en ekki einkaverslunarmiðl sem víkja fyrir skrifstofu- og íbúðarhúsnæði. Á svæði M3b er heimilt að byggja hjúkrunarheimili og íbúðir fyrir aldraða."

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

2. Endurskoðun á deiliskipulagi í heild sinni
Helsta breiti deiliskipulagstillögunnar eru þessi :
- Miklagarð er samþykkt hámarkt milli Suðurlandsbraut, fjórar til fimm hæðir á lóðunum er 58-66, þrjár til fjórar á lóðunum nr. 68-70, og ein til tvær hæðir á lóðunum 72-76.
- Á Suðurlandsbraut 66 er heimilt 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 staðsetter og byggingarmagn aukið
- í stað lóðanna Suðurlandsbraut 72, 74 og 76 eru skilgreindar tvær lóðir, Suðurlandsbraut 72-74 og Suðurlandsbraut 76. Lóðarstærðir og byggingarheimildir uppfærðar.
- Gerð verður íbúðarhús og hús veggur meðfram Miklubraut til að tryggja hljóðvist á lóðunum.

Markmið þessarar endurskoðunar er að samræma skipulag lóðanna og dálítið breiti yfirsýn yfir heildarmynd svæðisins. Eitt megin tilefni endurskoðunarinnar eru óskir um breytingar á deiliskipulagi lóðanna Suðurlandsbraut 66-70. Þar sem tillögur hafa tálsverð áhrif á lóðirnar austvestlægt þær lóðir sem eru tilefni hennar, þá var valið það fari af endurskoðu deiliskipulags lóðanna og afliggjandi lóða og fá þar með betri heildarsýn fyrir svæðið og tryggja góða ásýndargildi. Auk þess sem deiliskipulagstillögunar skörðast að hluta. Hau megin áðurði sem ríkið var eftir að breyta fyrir lóðirnar eru:

Suðurlandsbraut 68 - 70:
Fram kemur áðan lóðarna og eykið byggingarmagn á þeim, byggðar verða íbúðir fyrir eldri borgara og þjónusturíbúðir tengi þeim, en var gert ráð fyrir „byggingu þjónusturíbúðir 1.á fyrir tilsögunarstöð, samkvæt o.þ.h."

- samræmingu lóðarna og heimild til að byggja þar íbúðir fyrir aldraða og þjónusturíbúðir tengi þeim.
- heimild til að bæta hljóðvist á lóðunum með viðbótarhúsum 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 kemur áðan um:
- heimild til að tengja hjúkrunarheimili á Suðurlandsbraut 66 við samþ byggingar á Suðurlandsbraut 68-70 með tengigangi.
- heimild til að staðsetja byggingarreit íþróttara / jarðhæðar fyrir viðbyggingu við matsal.

Suðurlandsbraut 72-76:
Breytt viðbyggingu á lóðunum nr 68 og 70 bætir á breytingu á deiliskipulagi lóðanna, þar sem þótt er á uppbyggingu mannvirkja/mana til suðurs meðfram Miklubraut vegna hljóðvistarmiðla. Skerðarlínur þótt að staðsetja lóðirnar til suðurs að austanverðu og endurskoða lagu staga í tengslum við það. Í stað þriggja lóða eru nú skilgreindar tvær lóðir, Suðurlandsbraut 72-74 og 76.

Helsta breytingar fyrir lóðirnar frá gildandi áætlunum eru eftirfarandi :
- **Suðurlandsbraut 68 – 70.** Lóðirnar Suðurlandsbraut 68 og 70 eru sameinaðar. Byggingarheimildir nýtanlegar og aukaðf saðgrán fyrir byggingu íbúðarhúsa á 3-4 hæðum, sem tengjar verða hjúkrunarheimili á lóðinni Suðurlandsbraut 66. Hjúðhúsa er heimilað og bílageymsla á kjöl. Setar eru nýir sérskilmálar.
- **Suðurlandsbraut 58 – 64.** Byggingarreitir og heimildir eru óbreyttir.
- **Suðurlandsbraut 66.** Heimilað er viðbygging við matsal hjúkrunarheimilis á Suðurlandsbraut 66, og heimilað er að byggja tengigang (undir gönguþ.) að íbúðum á Suðurlandsbraut 68-70. Að öðru leyti eru skilmálar óbreyttir.
- **Suðurlandsbraut 72-76.** Endurskoðun deiliskipulags felur m.a. í sér að lóðirnar eru staðsettar tillaga til suðurs, gerðar tvær lóðir í stað þriggja. Suðurlandsbraut 72-74 og 76, og byggingarreitir afloðaðir því og nýtingarhlutfall uppfært.

Endurskoðun deiliskipulagsins felur einnig í sér að:
- Skilgreind er heimild til að gera hljóðvarnarmannvirki m.a. jarðveggum og vegg milli lóðanna og Miklabrautar, til að tryggja ásættanlegar hljóðvist á lóðunum.
- Leyja göngustíga er breytt tillaga m.a. vegna mana, og gerðar tengingar fyrir gangandi vegfarendur og hjólreiðafólk tryggðar.

Umferðarþáttur – áhrif á afliggjandi svæði.
Hávaði er skipað þannig í deiliskipulagsáætlun á þann hátt dagbátta og sólarlýsa. Gerð er grein fyrir áhrifasvæðum byggingarheimilda í deiliskipulagsáætlun á uppdrætti nr. 3. Skuggsjá nýrra bygginga er óverulegt á núverandi íbúðarbyggingar norðan Gnoðarvogs.
Viðunandi hljóðvist á lóðunum er tryggð með milli og / eða vegg meðfram Miklubraut. Gerð er grein fyrir umferðarþáttum og hljóðvist í greinargerð Mannvits, dags. 14.03.2016.
Hljóðmön meðfram Miklubraut og nýbyggingar innan draga verndaðs úr hávaða frá Miklubraut og bæta hljóðvist í íbúðarhúsunum sunnan við Gnoðarvog.
Nýbyggingar og starfsemi í þeim eru leiðs til mun bílaumferðar um austasta hluta Suðurlandsbrautar en nú er, gatan er einnig skilgreind sem hluti reiðleiðar almenningssamgöngukerfis skv. aðalskipulagi Reykjavíkur.
Nýbyggingar á Suðurlandsbraut 68-76 munu klæða vel frá Suðurlandsbraut og úr húsum sunnan við Gnoðarvog. Einkagæði milli húsanna við Gnoðarvog og byggingarreits meðfram Suðurlandsbraut er um 90m og hæðir húsanna áþekkar. Ólíkt er nú yfir Suðurlandsbraut og austl austl. vest. trjágróðurs, til Miklubrautar, en verður yfir áhrifaríkt, vitt gólurými milli byggðrétt að báðum nýja byggð.
Hljóðmön og / eða veggur meðfram Miklubraut mun klæða vel vegkerandum og ekki hindra húsanna manu sýtt þar yfir. Það er sannað vel umgjörð gólusnúar á stæðum hluta hennar milli Grensásvegar og Sæbrautar / Reykjanesbrautar.

3. Skipulagsskilmálar:

Almennir skilmálar:
Byggingarreitir, form og fjarlægðir húsa
Byggingarreitir sýna yta mörk nýbyggingu á lóð og eru svæði merkjaðar innra annað sá sakir fram í sérskilmálum. Heimilt er að víkvaðkæfar byggingarhlutar svo sem skyggni, handrið, útitröppur og lítilr stigar milli lóðarhúsa nái allt að 1m út fyrir byggingarreit. Skorsteinar, stigahús, lyftustokkur og tæknibúnaður megi standa allt að 1m upp fyrir efsta skilgreindan þakreita (sbr. sérskilmálum). Form byggingar er frjálst innan byggingarreits. Ekki eru sérstök ákvæði um byggingarefni eða frágang.

Hljóðvist og hljóðvarnir
Hljóðvist á reitinum 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. 14. grein reglugerðarinnar er ákvæði um hljóðtálg á svalarsvæðí á bls. 15. grein segir: „Utá skipulagsgerð skal miðað við að hljóðtálg verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsfirvöld geta þó ákveðið að í stað marks í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðsettum ST 45-2003: Hljóðvist – Hönnun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir."
Greinargerðum stæðkinga á hljóðvist fylgir skipulagstillögunni, frá febrúar 2005 og Mannvit 2015og 2016.
Tilgæs að tryggja hljóðvist á lóðunum þarf að byggja mannvirki til hljóðvarna, til dæmis hljóðvarnarmönnvæðinda þá veggjar eða á meðfram Miklubraut suðsuðr við lóðinar. Mannvirkjamannvirkjaðvæl verna mikilar þarning að koma veggi fyrir stig á milli austri og vestari hluta hennarunnan við lóðina Suðurlandsbraut 72. Mesta hæð eldra hluta mænar eða veggjar er hennilð 5m yfir jarðvatni meðfram Miklubraut.

Stígar
Hjóla- og göngustígar á svæðinu eru á mestu óbreytir frá gildandi deiliskipulagi.
Göngustígur liggur milli lóðanna Suðurlandsbrautar 66 og 68-70, frá stígum meðfram Suðurlandsbraut að göngubrú yfir Miklubraut. Frá sjónrænu sjónarmæ eru stígar eður að standaðstöð við Miklubraut. Þaðan liggja göngustígar til baðgja áfra meðfram Miklubraut. Stígurinn austan megin er utan marar nærri bílastæðinu, en svegar milli hjóðmanarana tengjja sín fyrir austri mörkina og tengist stofnstígnum austan við Suðurlandsbraut 76.
Milli Suðurlandsbrautar 68-70 og 72-74 liggur stígur sem tengir stiga meðfram Suðurlandsbraut og Miklubraut.
Milli Suðurlandsbrautar 66 og 68-70 liggur stígur sem tengir stiga meðfram Suðurlandsbraut við göngubrú yfir Miklubraut. Lagu og hæðarsetning stígsins verður breytt tillaga, þar sem hann liggur á kaða ofan á tengigangi milli hjúkrunarheimilis á Suðurlandsbraut 66 og íbúðabyggingar á Suðurlandsbraut 68-70.
Nánari ásetnu á hæðangi stígs yfir tengigang skal vinna í samráði við Reykjavíkurborg.

Hvalir
Hvalir um lagnir manu koma fram á uppdrætti og einnig mælibólum þar sem það á við. Þar sem hljóðmanir liggja að hlaða innan vegkeðjunnarsvæðis Vegagerðarinnar, hefur Vegagerðin eitt til að breyta uppbyggingu þeirra á jörð kostur.
Hvalir eru um göngustíg á hluta lóðar Suðurlandsbrautar 68-70. Hvalir er hávetarstiga á lóðum og skarðast ofan þeirra meðfram Miklubraut og frá vestastiga meðfram Suðurlandsbraut. Hvalir er um aðgangi að lóðum og flæðisbrunnum. Hvalir er um aðkoma og akstur sjúkra- og slökkviliðs á gönguslóum.

Lóðafrágangur
Frágangur lóða skal vera af blóm gæðum og líka mið af byggð í opna grænu svæði.
Lóðinar á skipulagssvæðinu skulu tengjast vel grænum svæðum utan lóðamarka og ekki skal gróða þar kl stæðheimilt að gróða á vesturmörkum Suðurlandsbrautar 68-70.
Þrá og nunna skal gróðursetja í reitnum milli nýbyggingar og Suðurlandsbrautar, í hásagðrinu milli almanna og meðfram gönguslóum á lóðarmörkum. Korna skal fyrir viðeigandi felbúnum þar sem þörf er á vegna hæðarmunar í landi.
Sannkölla aðkoustaðstæum byggingu skal vinna skipulaðlæti af lóðahönnuð.

Sérskilmálar lóða:

SUÐURLANDSBRAUT 58-64
Lóð
Lóðarstærð er áætluð um 18.675m2.
Endanleg lóðarstærð kemur fram á mælibláð.
Landnotkun og byggingarmagn
Lóðin er ætluð undir íþróttaumhverfi og íþróttaaðstöðu fyrir aldraða.
Heimilt er að byggja alls allt 125 íbúðir á lóðinni.
Heimilt er fyrir bílageymslum í „kjöllurum" undir hluta íbúða (gólf kjallara er jafnhátt jarðhæðargólfi þjónustuaðstaðar).
Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilmálatöflu. Uppgefið nýtingarhlutfall inniber einnig allar byggingar neðanjarðar.

Byggingarreitir, hámarkshæð, íbúðir og upphæð
Byggingarreitir sýna yta mörk nýbyggingu á lóð og eru svæðir merkjaðar innra annað sá sakir fram í sérskilmálum. Heimilt er að víkvaðkæfar byggingarhlutar svo sem skyggni, handrið, útitröppur og veggsvalir nái allt að 1,5m út fyrir byggingarreit íbúða.
Form byggingar er frjálst innan byggingarreits, þó skulu vera „flöt", þ.e. með lágmarkshæðinna. Heimilt er að reisa hús innan byggingarreits á 1-5 hæðum, sbr. skilmálaráð.
Hámarkshæð að þakkanti á hæðir hús heimil K=16,20 og að þakkanti 5 hæðir hús K=41,25.
Heimilt er að tengja byggingar á Suðurlandsbraut 58 - 64 og 66 á neðsta hæð (1.hæð) hjúkrunarheimilis á nr. 66, kjallari íbúðarhúsa nr. 58-64).
Heimilt er að reisa íbúðir á 1., 3. og 4. hæð er tengja á yfir samræmisvæðið 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 byggingu á Suðurlandsbraut 58-64 skal koma fyrir sem nemur :
- 1 stæði fyrir hverja íbúð á miðvum, alls alt 125 bílastæði.
- 1 stæði á hverja 50m2 hjúnæðis (þjónustumiðstöð aldraðra, alls alt 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 bílskýlalóna og þjónustumiðstöðvar skulu vera þakin gróðri og hönnuð sem ofjógðir skrúðgarðar og svæði til útivera.
- Kvöð er um aðkomu og akstur sjúkra- og slökkviliðs á gönguslóum. Endanleg hönnun og legu verður útfærð á aðaluppdráttum.
- Girðing svæðin skulu tengjast vel grænu svæðunum utan lóðmarka.
- Hlíðar hljóðmana við Miklubraut skulu ekki vera brattari en 1 : 2,5.

SUÐURLANDSBRAUT 66
Lóð
Lóðarstærð er áætluð um 6.786m2.
Endanleg lóðarstærð kemur fram á mælibláð.
Landnotkun og byggingarmagn
Lóðin er ætluð undir hjúkrunarheimili fyrir aldraða, fyrir alls alt 110 hjúkrunarrými.
Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilmálatöflu. Uppgefið nýtingarhlutfall inniber einnig allar byggingar neðanjarðar.

Byggingarreitir, hámarkshæð, íbúðir og upphæð
Byggingarreitir sýna yta mörk nýbyggingu á lóð og eru svæðir merkjaðar innra annað sá sakir fram í sérskilmálum. Heimilt er að víkvaðkæfar byggingarhlutar svo sem skyggni, handrið, útitröppur og veggsvalir nái allt að 1,5m út fyrir byggingarreit íbúða.
Form byggingar er frjálst innan byggingarreits, þó skulu vera „flöt", þ.e. með lágmarkshæðinna. Heimilt er að reisa hús innan byggingarreits á 1-5 hæðum, sbr. skilmálaráð.
Hámarkshæð að þakkanti á hæðir hús heimil K=16,20 og að þakkanti 5 hæðir hús K=41,25.
Heimilt er að tengja byggingar á Suðurlandsbraut 58 - 64 og 66 á neðsta hæð (1.hæð) hjúkrunarheimilis á nr. 66, kjallari íbúðarhúsa nr. 58-64).
Heimilt er að reisa íbúðir á 1., 3. og 4. hæð er tengja á yfir samræmisvæðið á lóðinni Suðurlandsbraut 58 - 64.

Bílastæði
Aðkoma að lóðum og bílastæðum er frá Suðurlandsbraut.
Vegna byggingu á Suðurlandsbraut 58-64 skal koma fyrir 1 bílastæðum á lóð.
HÖN af 110 hjúkrunarrýmum fyrir starfsfólk = 44 stæði. 15% af 110 hjúkrunarrýmum fyrir gesti = 27 stæði og 6 stæði fyrir starfsfólk í íbúðum 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 bílskýlalóna og þjónustumiðstöðvar skulu vera þakin gróðri og hönnuð sem ofjógðir skrúðgarðar og svæði til útivera.

SUÐURLANDSBRAUT 68-70
Lóð
Lóðarstærð er áætluð um 13.469m2.
Endanleg lóðarstærð kemur fram á mælibláð.
Landnotkun og byggingarmagn
Lóðin er ætluð undir íbúðir fyrir eldri borgara og þjónusturými tengt þeim.
Heimilt er að byggja alls allt 68 íbúðir á lóðinni.
Heimilt er að byggja opna bílageymslu á einni hæð fyrir alls allt 16 stæði.
Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilmálatöflu. Uppgefið nýtingarhlutfall inniber einnig allar byggingar neðanjarðar.

Byggingarreitir, hámarkshæð, íbúðir og upphæð
Byggingarreitir sýna yta mörk nýbyggingu á lóð og eru svæðir merkjaðar innra annað sá sakir fram í sérskilmálum. Heimilt er að víkvaðkæfar byggingarhlutar svo sem skyggni, handrið, útitröppur og veggsvalir nái allt að 1,5m út fyrir byggingarreit íbúða.
Form byggingar er frjálst innan byggingarreits, þó skulu vera „flöt", þ.e. með lágmarkshæðinna. Heimilt er að reisa hús innan byggingarreits á 1-5 hæðum, sbr. skilmálaráð.
Hámarkshæð að þakkanti á hæðir hús heimil K=16,20 og að þakkanti 5 hæðir hús K=41,25.
Heimilt er að tengja byggingar á Suðurlandsbraut 58 - 64 og 66 á neðsta hæð (1.hæð) hjúkrunarheimilis á nr. 66, kjallari íbúðarhúsa nr. 58-64).
Heimilt er að reisa íbúðir á 1., 3. og 4. hæð er tengja á yfir samræmisvæðið á lóðinni Suðurlandsbraut 58 - 64.

Bílastæði
Aðkoma að lóðum og bílastæðum er frá Suðurlandsbraut.
Vegna byggingu á Suðurlandsbraut 68-70 skal koma fyrir 77 bílastæðum á lóð.
HÖN af 110 hjúkrunarrýmum fyrir starfsfólk = 44 stæði. 15% af 110 hjúkrunarrýmum fyrir gesti = 27 stæði og 6 stæði fyrir starfsfólk í íbúðum eru samtals 77 stæði).
Bílastæði á Suðurlandsbraut 58-64 og Suðurlandsbraut 66 eru samtengd og samnýtt.

Lóðarfrágangur
Gera skal ráð fyrir:
- 1 bílsæði fyrir 50 m2 fyrir skrifstofu-, verslunar-, og þjónustuhúsnæði
- 1 bílsæði fyrir 80 m2 samkomuhúsnæði
- 1 bílsæði fyrir 100 m2 vegna gistiheimilis
- 1 bílsæði fyrir 150 m2 lager- og iðnaðarrými

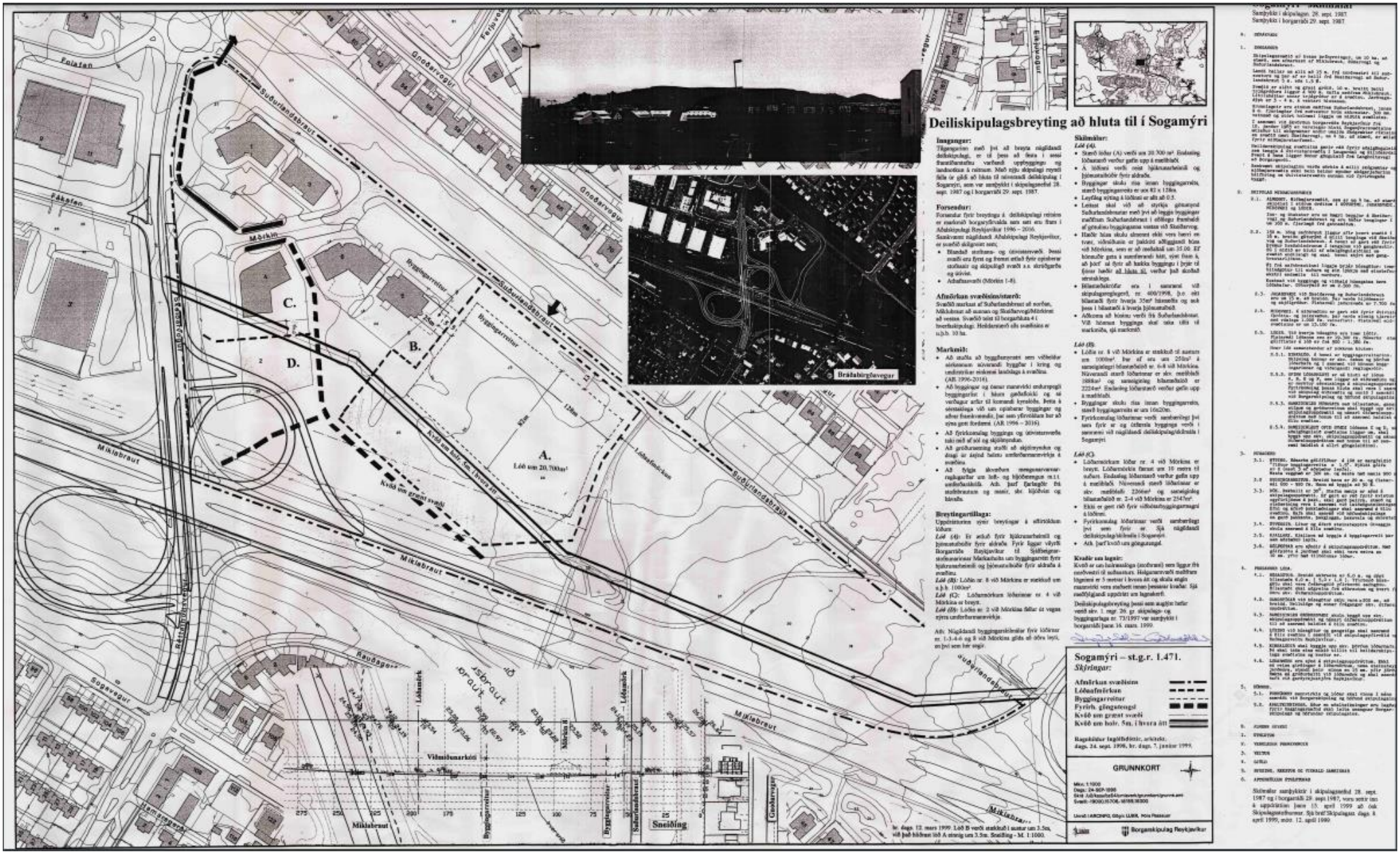
Aðkoma að lóðum og bílastæðum er frá Suðurlandsbraut. Á yfirlitsdr þeirra er heimilt að hafa alls allt 1 bílsæði fyrir 80 m2 byggingarmagns (á og á nýrri einingarhæð), stæðum umfram þeim skal komið fyrir í bílageymslu í kjallara.
Innkeyrslur á lóðinnar eru samræmingar á lóðarmörkum og koðð er um samræmingu bílastæða með akstursleiðum milli lóða. Kvöð er einnig um að nýtanleiðsýnar í kjallara séu á samræmingar á lóðarmörkum.

Byggingarreitir, hámarkshæð, íbúðir og upphæð
Byggingarreitir sýna yta mörk nýbyggingu á lóð og eru svæðir merkjaðar innra annað sá sakir fram í sérskilmálum. Heimilt er að víkvaðkæfar byggingarhlutar svo sem skyggni, handrið, útitröppur og veggsvalir nái allt að 1,5m út fyrir byggingarreit íbúða.
Form byggingar er frjálst innan byggingarreits, þó skulu vera „flöt", þ.e. með lágmarkshæðinna. Heimilt er að reisa hús innan byggingarreits á 1-5 hæðum, sbr. skilmálaráð.
Hámarkshæð að þakkanti á hæðir hús heimil K=16,20 og að þakkanti 5 hæðir hús K=41,25.
Heimilt er að tengja byggingar á Suðurlandsbraut 58 - 64 og 66 á neðsta hæð (1.hæð) hjúkrunarheimilis á nr. 66, kjallari íbúðarhúsa nr. 58-64).
Heimilt er að reisa íbúðir á 1., 3. og 4. hæð er tengja á yfir samræmisvæðið á lóðinni Suðurlandsbraut 58 - 64.

Bílastæði
Aðkoma að lóðum og bílastæðum er frá Suðurlandsbraut.
Vegna byggingu á Suðurlandsbraut 72-74 er áætluð um 2.600m2 og lóð 76 er 2.367m2.
Endanleg lóðarstærð kemur fram á mælibláð.
Landnotkun og byggingarmagn
Lóðinar eru ætlaðar undir verslun og/eða þjónustustarfsemi, svo sem samkomuhús og gistiheimili. Hvorkog einkaverslunarhæð er heimil. Heimilt er að byggja bílageymslur í kjöllurum innan byggingarreits.
Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilmálatöflu.
Uppgefið nýtingarhlutfall inniber einnig allar byggingar neðanjarðar.
Byggingarreitir, hámarkshæð, íbúðir og upphæð
Heimilt er að reisa 1-2 hæðir hús innan byggingarreits. Heimilt er að gera litar tengigangar 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 bílsæði fyrir 50 m2 fyrir skrifstofu-, verslunar-, og þjónustuhúsnæði
- 1 bílsæði fyrir 80 m2 samkomuhúsnæði
- 1 bílsæði fyrir 100 m2 vegna gistiheimilis
- 1 bílsæði fyrir 150 m2 lager- og iðnaðarrými

Aðkoma að lóðum og bílastæðum er frá Suðurlandsbraut. Á yfirlitsdr þeirra er heimilt að hafa alls allt 1 bílsæði fyrir 80 m2 byggingarmagns (á og á nýrri einingarhæð), stæðum umfram þeim skal komið fyrir í bílageymslu í kjallara.
Innkeyrslur á lóðinnar eru samræmingar á lóðarmörkum og koðð er um samræmingu bílastæða með akstursleiðum milli lóða. Kvöð er einnig um að nýtanleiðsýnar í kjallara séu á samræmingar á lóðarmörkum.

2.


Deiliskipulagsbreyting að hluta til í Sogamýri
Inngangur:
Forsendur:
Skilmálar:
Markmið:
Breytingartillaga:
Sogamýri – st.g.r. 1.471.
Skýringar:
Afmörkun svæðisins
Lóðaafmörkun
Byggingarreitur
Fyrirh. göngustígur
Kvöð um grænt svæði
Kvöð um holr. 5m. í hverra átt
GRUNNKORT
Borgarskipulag Reykjavíkur
Bráðabirgðavegur
Suðurlandsbraut
Miklubraut
Gnoðarvogur
Sundabraut
Sæbraut
Sniðling
Víðimýrarkróll
A.
B.
C.
D.

3.

Deiliskipulag Vogahverfis. Hlíðarnun á Langholtsvegi og Sæskógum sem sýnd er á skipulagsuppdrætti er ekki bindandi í deiliskipulagi þessu. Mælikvarði: 1 : 2.000

Kennisnið 1 í samræmi timburhúsa

Kennisnið 2 í samræmi timburhúsa

Kennisnið 3 í hús á svæði B

Núverandi stærð húss
Hámarks stærð húss
Mælikvarði 1 : 500

3.3. Skilmálar fyrir svæði A og sérreit timburhúsa á svæði B

Á svæðinu eru stærðir lóða almennt um 300-600 m² og mikill um sérreit timburhúsa. Lóð er ætlaða á að halda í fingerð upprunalegt byggðar. Ekki skal breikka húsnæpur, en heimilt er að lengja hús þar sem hliðarmörkum hafa verið reiknaðar hærra eða reisa viðbyggingar sem verði innan ofangreinar frá gatnum húss. Heildarbreidd húss og viðbyggingar má vera allt að 12 m, sjá kennisnið. Nýtingarhlutfall einbýlis- og sambýlishúsa á svæði A verði allt að 0.6.

- Hús á svæðinu mega vera einnar hæðar, með kjallara og ris.
- Stærð húss takmarkast við allt að 120 m² grunnflöt auk bílskúrs.
- Hús skulu vera minnst 2 m lengri en breiðri hliðarinna. Við hús sem snúa vestur-austri að götu skal gæta þess að viðbyggingar víki frá suðurhlí byggingarlínu svo fjarlægð frá götu verði minnst 6 m.
- Uppurnalegu þakformi skal í aðalatriðum haldið.
- Heimilt er að gera kvisti, en breidd kvists verði aldrei meiri en 3 m eða 1/3 af lengd húss og skulu allir kvistir vera dregnir minnst 1 m inn frá gafli í veggjunu.
- Hámarks veggjaeð frá lægsta landhæð í lóðarmörkum að útkvisi á viðeigandi undir ekki, kaðfræðingu þaks má vera allt að 5 m og hæsta leyfilega mænishæð allt að 6,1 m.
- Bundin byggingarlína er að götu.
- Á lóð andspænis / hálsvegarins milli Ekjuvegs og Langholtsvegar er samlegg 30 m² hús sem verði notað fil smáiðnaðar barna. Ekki er heimilt að bæta þar. Heimilt er að stækka og endurnýja núverandi hús eða byggja nýtt innan uppgefinna byggingarreita. Heimilt er að reisa allt að 25 m² viðbyggingu, þar verði eitthvað í framhaldi af núverandi þaki. Hæsti punktur þaks má vera allt að 2,2 m í hæðinn. Ef reist verður nýtt hús skal það ekki vera hærra en núverandi hús að austan og verði með lágu aðhalla þaki í samræmi við núverandi hús.
- Á lóðinni að Ekjuvegi 27 er í gildi eldsvaðg sem var staðfest 16. janúar 2008. Skilmálar falla ekki annarnum skilmálum og skilmálum á svæði B nema hvað varðar efnisval ekki úr stæðlaðu deiliskipulagi. Á lóðinni verði einbýlishús. Stærð byggingarreits er 13x20 m. Auk þess er bæði inn byggingarreit bílskúrs, inngangsskúlur og svalir mega ná lítla hæðar úr fyrir byggingarreit. Tvö bílastæði verði á lóð. Nýtingarhlutfall 0.59.
- Í Karfavogi 30 – 32 er í gildi deiliskipulagsbreyting sem var staðfest 10. apríl 2007. Deiliskipulag tekur mið af þeirri breytingu sem þá var gerð hvað varðar byggingarreit og hæðumörk. Hámarkshæð húss er 8,0 m miðað við gólfsvæðis. Þak skal vera með halla. Hámarks nýtingarhlutfall er 0.8. Þver íbúðir megi verða á lóðinni.

Langholtsvegur 140, Vík og Ekjuvegur 2 eru á svæði B og njóta verndar 23. skilar byggingar. Nýrri hluti svæðis B njóta verndar.

3.5. Skilmálar fyrir svæði C

Nýtingarhlutfall einbýlishúsa á svæði C verði allt að 0.4.

- Innan svæðisins eru einnar hæðar einbýlishús.
- Óheimilt er að hafa fleiri en eina íbúð í húsum.
- Ef byggð er nýtt hús verði gólfflöt sá sami og í núverandi hús.
- Hæsta leyfilega hæð langveggja má vera allt að 3,3 m miðað undir efsta kaðfræðingu. Leyfilegt er að hafa frá þak eða hækka þau þannig að hæsta mænishæð verði allt að 3,7 m yfir útkvisi langveggja. Hús megi vera allt að 200 m² auk bílskúrs.

Skólavegur 13 er á svæði C og njóta verndar 23. skilar byggingar. Húsið hefur farið í gildi og er hólfuðaðarsvæði. Sjóna þarf sérstaka athygli við hönnun breytinga og viðbygginga.

3.6. Skilmálar fyrir svæði D

Heimilt nýtingarhlutfall á raðhúsalóðum er allt að 0.6.

a. Raðhús við Karfavog nr. 14 – 34.
   Nýtingarhlutfall er þegar fullnýtt. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á raðhúsunum að öðru leyti en því að heimilt er að byggja allt að 12 m² einnar hæðar gler í aðskilda innan uppgefinna byggingarreita þar sem fordæmi eru fyrir slíku.

b. Raðhús við Karfavog 34 – 42 og Sæviðjuvog 3 – 17.
   Nýtingarhlutfall við Karfavog er þegar fullnýtt. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á raðhúsunum. Sjá kafla um verndun götumynda.
- Innan aðskilaðra byggingarreita á baklóð má reisa 6 m² gróðurhýsi þó nýtingarhlutfall sé þegar fullnýtt.

c. Raðhús við Langholtsveg 169 – 179.
   Nýtingarhlutfall er þegar fullnýtt á lóðum nr. 169a og 173-175.
- Ekki er gert ráð fyrir hækkun húsa, en viðbyggingar garðhnagn eru heimilar á þeim lóðum þar sem nýting er undir viðmiðunarmörkum.
- Innan aðskilaðra byggingarreita á baklóð má reisa 6 m² gróðurhýsi þó nýtingarhlutfall sé þegar fullnýtt á fleirum lóðum.

Til er deiliskipulag fyrir Karfavog 26 – 29 og eru byggingarreitir sem sýndir eru á skipulagsuppdrætti í samræmi við það. Hámarks hæð gler- / aðskilaða 1 hæð. Hámarks grunnflötur hvers aðskilaðs bráðs 25 m².
Karfavogur 14-24 og 34-42 og Sæviðjuvogur 3-9 og 11-17 eru á svæði D og njóta verndar 23. skilar byggingar.

3.7. Skilmálar fyrir svæði E

Húsin eð Gnoðarvogur 40 – 68. Hlaðin eru 3 íbúðir ósamt kjallara / jarðhæð og á Reiðum húsum er jarðhæð. Nýtingarhlutfall má vera allt að 0.8.

- Gert er ráð fyrir breyttu hæðum með kjallara / jarðhæð og þakhæð.
- Þakhæð húsa skal vera víkjandi og má flatarmál þakhæðar ekki vera meira en 75% af flatarmáli neðstu hæðar fyrir raðhús og hámarks rúmmál þakhæðar verði 2 x brúttó flatarmál neðstu hæðar fyrir raðhús. Fráskurð húsum hefur verið breytt frá þessu upphaflega skipulagi og víð einar einstaklar og breytingar skal breyta húsunum í átt eð upprunalegu útlit þannig að þakhæðin skari sig frá neðri hæðum, verði lágmarkar og óinnfangnar.

3.8. Svæði S. Steinahlíð v. Suðurlandsbraut

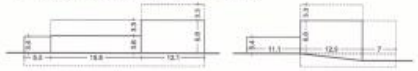
- Lóðin Steinahlíð er sérstakur vistvænn leikskólaþorp / miðbæ Reykjavík. Svæðið er í eigu Barnaverndarstofu Sumargjafar og er opið fyrir almenning. Á lóðinni eru tvö aðskilaðir hús. Steinahlíð og Ólnhlíð. Leikskólinn Steinahlíð hefur verið starfræktur þar frá 7. nóvember 1949 og er nærskólar leikskólinn í Reykjavík. Í leikskólanum dvelja 30 börn samtímis, en þeim er skipt í tvo hópa eftir aldri. Steinahlíð var teiknuð af arkitekum arkitekt og byggð árið 1932 en gafin Barnaverndarleiginu Sumargjöf árið 1949. Ólnhlíð var byggð árið 1994. Steinahlíð er fjallað, sín hæð og ris með kjallara, en Ólnhlíð er einnar hæðar. Ekki er gert ráð fyrir öðrum húsum á lóðinni. Steinahlíð er friðuð hús og verð því ekki breytt. Ásbjarnarsafn.
- Gert er ráð fyrir að Ólnhlíð verði dorsyft. Gert er ráð fyrir dorsyfti norðan hálsþaks á lóðinni, þ.e. fyrir dagheimili / leikaðsta.
- Hringtúr eða „göhreitur" er á lóð Steinahlíðar. Hann var frá ágústmánuði 2006, breytt af Skólaþróunarsviði Reykjavíkur. Gert er ráð fyrir að vernda tré milli þar sem er á lóðinni.
- Aðkoma að lóðinni er frá Suðurlandsbraut. Gert er ráð fyrir alls ná 15 bílastæðum á lóðinni.
- Allar hugmyndir um svæðið, sjá kafla um vistvænt skóf.

Lagt er til að hús Steinahlíðar verði friðað.

3.9. Svæði V. Gnoðarvogur 44-46

Gert er ráð fyrir dorsyfti í íbúðarhúsum á lóð, en þar er íbúðarsvæðinu. Í húsinu er verslun, veitingastaður og íbúðir.

- Lóð er stækkuð til suðurs og er miðgeisli að þeim eðlilegri sólrík borg sunnan núverandi húss. Nýtingarhlutfall á lóð má vera allt að 0.8.
- Samtíða stækkun lóðar er sett inn kaðall um gönguleið um Gnoðarvog 44.
- Gert er ráð fyrir allt að 7 x 11 m viðbyggingu sunnan húss sem má verða kjallari og tvær hæðir, alls allt að 200 m² og eðlisgangi sem má verða allt að 30 m² á hverri hæð, kjallari og tvær hæðir, alls allt að 90 m². Auk þess er heimilt að hækka núverandi þeggnuu að undanskildum austasta hlutanum um eina hæð, þannig að hluti verði þrjár hæðir og kjallari á horninu en hús meðfram Gnoðarvogi verði allt eð tvær hæðir og kjallari. Stærð á þessi hæðarmörk vegna hækkunar húss má verða allt að 400 m². Heildarstærðin hús er því um 720 m². Eftirtaðir réðist verður í viðbyggingar er nauðsynlegt að leysa þar samræðingaða fyrir bílastæði þannig að tryggð verði góð bílastæðin/aðnvuag.
- Hæðinn hús má verða allt að 3,3 m, sjá skýringamynd.
- Á vestri hæðum húsins er gert ráð fyrir verslun og þjónustu en á efri hæðum er gert ráð fyrir íbúðum. Heimilt er að reisa þar veitingastað / flokk 2 og hafa útveitingar á vellum og / eða á bæjá suðurhliðar.
- Heimilt er að gera ráð fyrir allt að 6 íbúðum í húsinu.
- Hæð þeirrar endurbóta til að verða hverfinu til sóma.
- Frágangur Melhúsar skal vera til fyrirmyndar og hugað að góðu eðlisgangi gangandi, hjólandi og akandi. Korna skal fyrir hjólagrindum.
- Þremhlíð húsins skal vera aðlaðandi og með stórglugum, glæsiðum veitingaglugum.
- Ekki er heimilt að setja upp skilti nema með leyfi byggingarfulltrúa Reykjavíkur.
- Á lóðinni er gert ráð fyrir fögum bílastæðum vegna viðbygginga. Alltaði er eð bílastæðafjöldinn 1 stæði á 50 fermetra bílnæmrýmisnæðis og 1 bílastæði á hverja íbúð.
- Heimilt er að gera ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar ef byggð verður nýtt hús.
- Fyrir hverri bílastæði skal jarðar skal koma fyrir mínnst einu bíl á lóð.



Gnoðarvogur 44-46 gatnhlið að Gnoðarvogi — Gnoðarvogur 44-46 gatnhlið að Skeiðarvogi

3.10. Vernd

Á skipulagssvæðinu er eitt um reina friðun að ræða vegna aldurs húss. Samkvæmt Fasteignaskrá Íslands er elsta byggingin byggð árið 1932, þ.e. Steinahlíð og er gert ráð fyrir að hún verði friðuð í samræmi við tillögur Minjaverndar Reykjavíkur.

Lagt er til að vernda götumynda sem hafa umhverfislegt gildi. Þeð á eð heilaga gatnumynd Karfavogs ráðhúsarmegin og raðhúsin við Sæviðjuvog. Einsig gatnumynda sunnan Gnoðarvogs, frá hefur hústr nr. 13 við Skeiðarvog verndargildi. Húsið er hannað af Manfreð Vilhjálmssyni, en húsunn þess er einstæð og húsið er felt vel eð umhverfi sínu og eð þróun íbúðarmarkna. Með vernd hér er eð vísa eð sérkenni byggðar verði varðveitt. Ekki er um ríkjformlega friðun eð ræða. Lagð er gegn breytingum þessara húsa utan húss. Auk áður nefndra húsa bendir Minjasafn Reykjavíkur á fæðn hús sem hafi varðveigildi, þar er einsig lagð til að svæði A og nyrðri hluti svæðis B verði verndað til eð byggja heildarsýn verndi á yfirbragði byggðarinnar og mælikvarða. Sjá kafla 1.6.

Þeð er á eð hún í upprunalegum eð hafa gildi í byggingarfræðagunni þar sem þau bera vitni um eðfrugsum, handverk og notkun efna á hverjum tíma. Ef mikið hefur verið gert er því eð breyta upprunalegum eð húsa þannig eð þau bera eð eð lengur með eð svip þess tímabils sem þau tilheyra. Þótt nútímaeðfang er nýtt þæðfang og húsum sáðmæð til bóta. Því er gert ráð fyrir verðvæðu umræðna hús án þess eð bein lagæð hvað eð fæð á eðgendur þeirra.

Gnoðar vernduð

Engin friðjari svæði eða svæði á hálsrúmmgæðarsvæ eru á skipulagssvæðinu. Ekki er sunnugt um fornminjar á skipulagssvæðinu. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20. maí 2001.

3.11. Umferð

Á stóru skipulagssvæðinu verði 30 km hámarkshraði. Akreinum er fækkað til eð ekaya eukið rými fyrir eðga. Langholtsvegur er nýtg breiður og er gert ráð fyrir verulegri breikkun á honum. Þar verði gerð tvær til eð gæta öryggis hjólagæð borgargötu og dregð úr miðgeisli á eð hröðum eðstæ með hálfum eðrekja. Hann er ein þeirra gatna sem sæmdir hjólaraðnna leggja áherslu á sem lengstuu milli eðgæðarfa borgarinnar. Gert er ráð fyrir hjóla- og gönguslóum meðfram Skeiðarvogi, Langholtsvegi, Ferjuvogi og Sæviðjuvogi og hjólastangirnum á ðr hverfinu yfir Sæbraut frá Suðurlandsbraut og Sæviðjuvogi, nánari útfærsla og nánnur eðfar.

Gatnamót Sæviðjuvogs og Langholtsvegar verði endurgerð til eð tryggja öryggi, dregð úr umferðarhraða og bæta ðmögulæika vð „Jaupmannnin á horninu" eð Langholtsvegi 176, en þar hefur mynðsæt eins konar „hvelfiðsæðfæð" þar sem fólk fyllir sér á bæði vð kóðna. Hlíðnun á Langholtsvegi og Sæviðjuvogi sem sýnd er á skipulagsuppdrætti s.s. stæðæning bílastæða í gatnunum er ekki bindandi í deiliskipulagi þessu.

Sjá meðfylgjandi fylgiskjöl

Hlíðaðnnun Vogahverfis. Reykjavík 2010. Minjasafn Reykjavíkur.

Úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024 — Mælikvarði: 1 : 20.000

Skýringarkort, skipting í svæði — Mælikvarði: 1 : 5.000

Eftir auglýsingu var byggingarreitur sunnan við Gnoðarvog 44-46 stækkaður vegna athugasemda sem bárust á auglýsingartíma.
Skilmálum um viðbyggingunna þar breytt breytt.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við greinar 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt

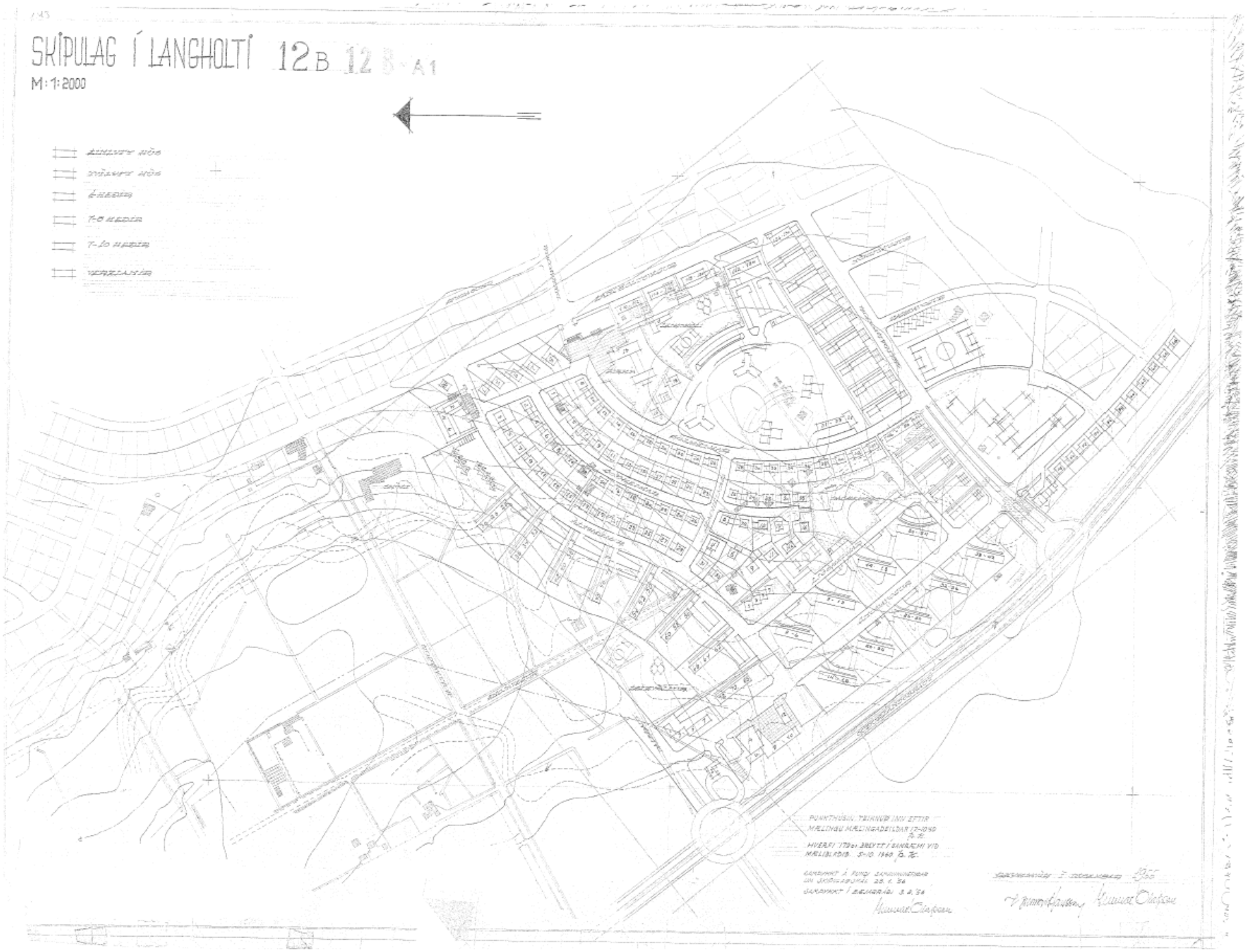
í	Skipulagsráði	þann 25 ágúst	2010
og í	borgarráði	þann 1. september	2010.
Tillagan var auglýst frá	9. júní		2010
með athugasemdafresti til	22. júlí		2010.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann 14. oktober 2010.

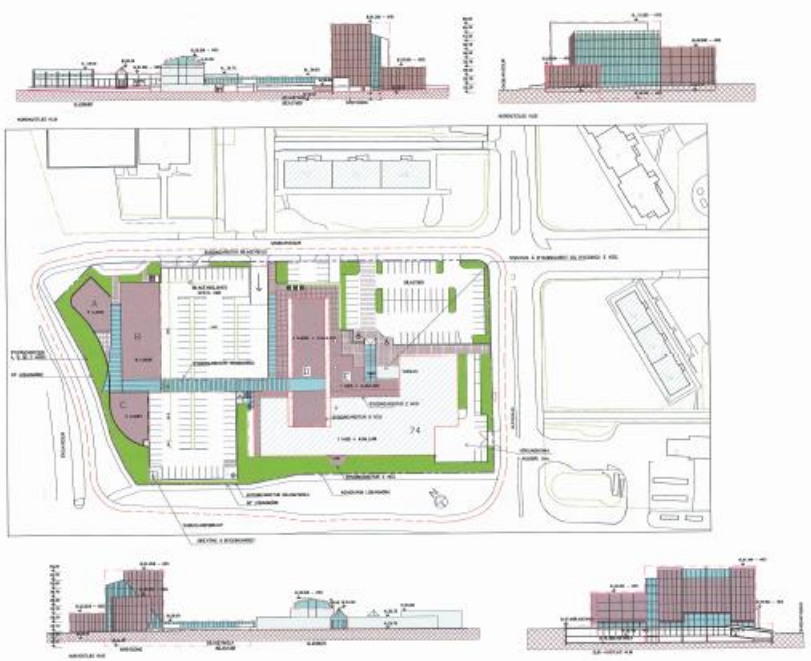
Tillaga að deiliskipulagi Vogahverfis.
Vogahverfi eftir breytingu 1 : 2.000. Skýringakort 1 : 5.000. Aðalskipulag 1 : 20.000.

Hlíð og skipulag ehf Bolholti 6, 105 Reykjavík sími 511 1099 hlid@hlid.is	Hlíðarnunur Hæðarskilitir arkitekt FAÍ og FSSA Ragnhildur Ingólfsdóttir arkitekt Sverrir Ásgeirsson hönnuður FVI Selma Reynisdóttir tæknifræðingur	
Reykjavíkurborg Skipulags- og byggingarsvið Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, s. 411-7000	eigir: 18.05.2010. Br. 20.08.2010.	dæð nr. 2 af 2.

4.



5.



BREYTT
DEILISKIPULAG TEIKNAÐ 2. 4. 2002.
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 16. 4. 2002

	SKEMMUR VERÐU	
1.	STÆÐIR	
1.1	LÓÐARSVÆÐUM UM 1145 m2 OG SAMTALS LÓÐIN	14.625 m2
1.2.	BYGGINGARMÁN:	
1.2.1	BYGGT VERÐI 5, 6 OG 8 HÆÐA ÞJÓNUSTU OG VERSLUNARHÚS (A, B, C) Á VESTURHLUTA LÓÐARINNAR	6.380 m2
1.2.2.	JARÐHÆÐ GLÆSIBÆJAR (E) VERÐI STÆKKUÐ TIL MORGUNS.	650 m2
1.2.3	BYGGT VERÐI ÞJÓNUSTUHÚS (E) OFAN Á LÁGRÁSUM Í GLÆSIBÆ.	700 m2
	SAMTALS:	9.680 m2
1.2.4	BYGGÐ VERÐI 301 ÍBÚÐ/GISTIR Á ÞREM HÆÐUM:	
	NÉÐRI KJALLARI 117 STÆÐI	3.868 m2
	EFRI KJALLARI 159 STÆÐI	3.868 m2
	ÍBÚÐIR/GI	7.868 m2
2.	ÍBÚÐAÚTSTÆÐA-ÞÖRF VEGNA BYGGINGAR ER 1 STÆÐI FR. 35m2 =	276 STÆÐ
3.	HELGARSTÆÐA-ÞÖRF ER 158+276 =	434 STÆÐ
4.	HELGARNÝTING LÓÐARINNAR N=17680/14625 =	1,2
	HELGARNÝTING LÓÐARINNAR MEÐ BÍLASKÝVSLUM N=29230/14625 =	1,7

GRÍNMARGERÐ VEGNA TILLÖGU AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI 3. 10. 2005.

ÞÁ ER DEILISKIPULAG AF ALFHEIMUM 74 SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 27. MARS 2001. SAMÞYKKT VAR BREYTING Í APRÍL 2002 ÞAR SEM SAMÞYKKT VAR STÆKKUN Á BYGGINGAREIT C, STÆKKUN Á BÍLÚT BÍLASKÝVSLI, STÆKKUN Á NÝTINGÚMFANGI, FJÖLGUN ÍBÚÐASTÆÐNÁLSA VEGA ÚMBÓTAVIÐA OG LAGFÆRING Á VÖRUÁRSTÆÐUM.

MEÐ VÆNTANLEGU TEIKNINGA AÐ AÐ NÝBYGGINGUM MÁ GLÆSIBÆ HAFA KOMÐ FRAM ÓSKIR UM BREYTINGAR. Í FRAMHALDI AF ÞVÍ ER FARIÐ FRAM Á EFTIRFARANDI BREYTINGAR Á SAMÞYKKTU DEILISKIPULAGI.

1.– FARIÐ ER FRAM Á AÐ STÆKKA BÍLASKÝVSLANDI UM CA. 300 m2 OG FJÖLGA BÍLASTÆÐUM Í ÞVÍ SKYNI AÐ FÁNYA ÞRÆLÁSTÆÐSÁLSA VEGA ÚMBÓTAVIÐA UM ÍBÚÐ. ÞÁLÝT ÞYKIR STÆKKUN FYRIR BÍLASKÝVSLINNI EKKI ÓT FYRIR BYGGINGAREIT AÐ FLATARMÁLI EN BÍLSKÚRINN FÆR LÍTIÐ ÚT LÍKURA MEÐFÍ Í JÖRÐINNI.

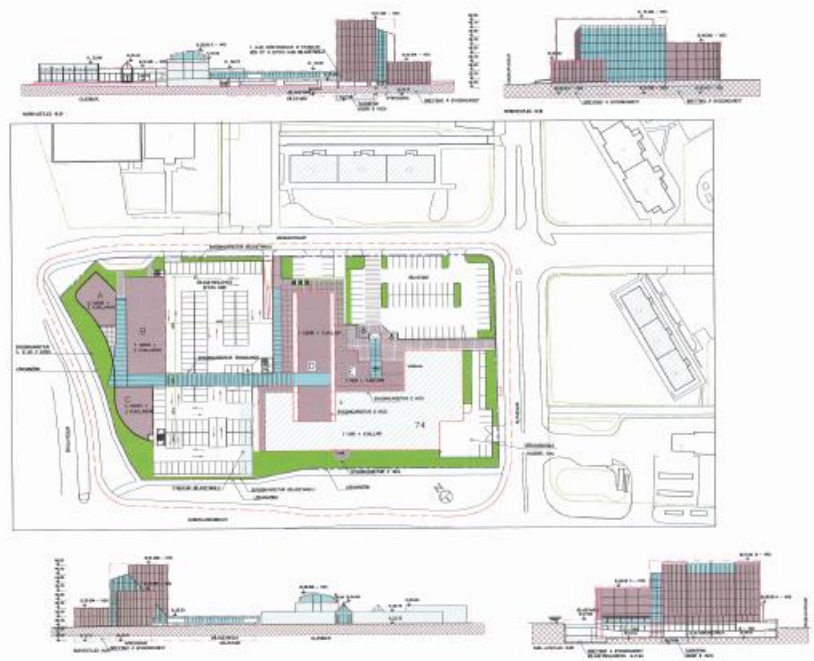
2.– FARIÐ ER FRAM Á AÐ STÆKKA 1. HÆÐ (ÁÐUR 2. HÆÐ) Í NÝBYGGINGU (BYGGINGAREITUR A–B–C) UM CA. 400 M2. OG ER STÆKKUNIN INNAN BYGGINGAREITS.

3.– FARIÐ ER FRAM Á AÐ STÆKKA NÉÐRI KJALLARA Í NÝBYGGINGU (BYGGINGAREITUR A–B–C) UM CA. 850 M2.

4.– FARIÐ ER FRAM Á AÐ SETJA TÆKNIRÝMI UNDIR NÉÐRI KJALLARA Á NÓTE CA. 140 M2 AÐ STÆRÐ.

5.– FARIÐ ER FRAM Á AÐ BÍLASTÆÐAKRÍFA VERÐI Í STÆÐI FR. 150 M2 Í NÉÐRI KJALLARA OG TÆKNIRÝMI [illegible] HLUTA ÞJÓNUSTA VIÐ EFRI HÆÐIR.

6.– SKILGREINING HÆÐA NÝBYGGINGAR: Á SKIPANDI DEILISKIPULAG AF NÝBYGGINGUNNI, SEM SAMÞYKKTUR AF BYGGINGARFULTRÚUM Á 5, 6, OG 8 HÆÐIR OG ER EKKI KJALLARINN TALINN MEÐ. Á BREYTTU DEILISKIPULAGI ER ÞETTA SAMÞYKKT VIÐ ELDRI BYGGINGAR, S.S. GLÆSIBÆ OG ER Á 1. HÆÐ Í GLÆSIBÆ EKKI 1. HÆÐ NÝBYGGINGAR.



TILLAGA AÐ BREYTTU
DEILISKIPULAGI 3. 10. 2005.

	BÍLSKÚLAR VERÐA:	
1.	STÆÐIR	
1.1	LÓÐARSVÆÐIÐ	14.620 m2
1.2.	BYGGINGARMÁN:	
1.2.1	BYGGT VERÐI 3, 4 OG 7 HÆÐA ÞJÓNUSTU OG VERSLUNARHÚS (A, B, C) MEÐ TÆKNIRÝMI KJALLURUM OG TÆKNIR Á VESTURHLUTA LÓÐARINNAR	8.805 m2
	SAMTALS:	8.805 m2
1.2.4	BYGGÐ VERÐA ÍÓÐ ÍBÚÐASTÆÐI Á ÞREM HÆÐUM (123).	
	NÉÐRI KJALLARI 142 STÆÐI	4.800 m2
	EFRI KJALLARI 130 STÆÐI	3.850 m2
	SAMTALS:	7.850 m2
2.	ÍBÚÐAÚTSTÆÐA-ÞÖRF NÝBYGGINGAR ER 1 STÆÐI FR. 35m2 =8485/35	243 STÆÐI
2.1.	ÍBÚÐAÚTSTÆÐA-ÞÖRF NÉÐRI KJALLARA ER 1 STÆÐI FR. 50m2 =1400/50	28 STÆÐI
3.	HELGARSTÆÐA-ÞÖRF ER 280+268 =	471 STÆÐI
4.	HELGARNÝTING LÓÐARINNAR N=17805/14620 =	1,22
	HELGARNÝTING LÓÐARINNAR MEÐ BÍLASKÝVSLUM N=27343/14620 =	1,86

HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS 1996 – 2016

DEILISKIPULAGSREITUR

DEILISKIPULAGSMÖRK
LÓÐARMÖRK
BYGGINGAREITIR
STÍGAR OG TORG Á LÓÐ
GÖNGUSTÍGRI EÐA HJÓLAREIN (STÍGAR EÐA ÞÆGILEGAR GÖTUR ÁN GÖTU)
BREYTING Á DEILISKIPULAGI 2. 4. 2002
BREYTING Á DEILISKIPULAGI 3. 10. 2005
GRÆN SVÆÐI
NÚVERANDI BYGGINGAR
MÖGULEGT FÓRN INNAN BYGGINGAREITS NÝBYGGINGAR
NÝBYGGINGAR SEM GÆTU VERIÐ OG SKULU VERA OR GLÖFN
0.000 HÆÐ BYGGINGA
0.00 HÆÐ BYGGINGAREITA
0.00 HÆÐ NÝBYGGINGA

KYNNING UM BREYTINGU DEILISKIPULAGS VAR
ÁRIÐ Í B-BLAÐI STÓRNARTÍÐINDA ÞANN 20. feb 2008

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FELLIR NÚTAR NÚGILDANDI 2 MGR. 26 GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGSRÁÐI
26. okt. 2008
OG Í BORGARRÁÐI ÞANN
3. maí. 2008
Helga Þórðardóttir

Engar athugasemdir bárust vegna tillögunnar á auglýsingatíma og var hún því afgreidd endanlega á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 6. júní 2008

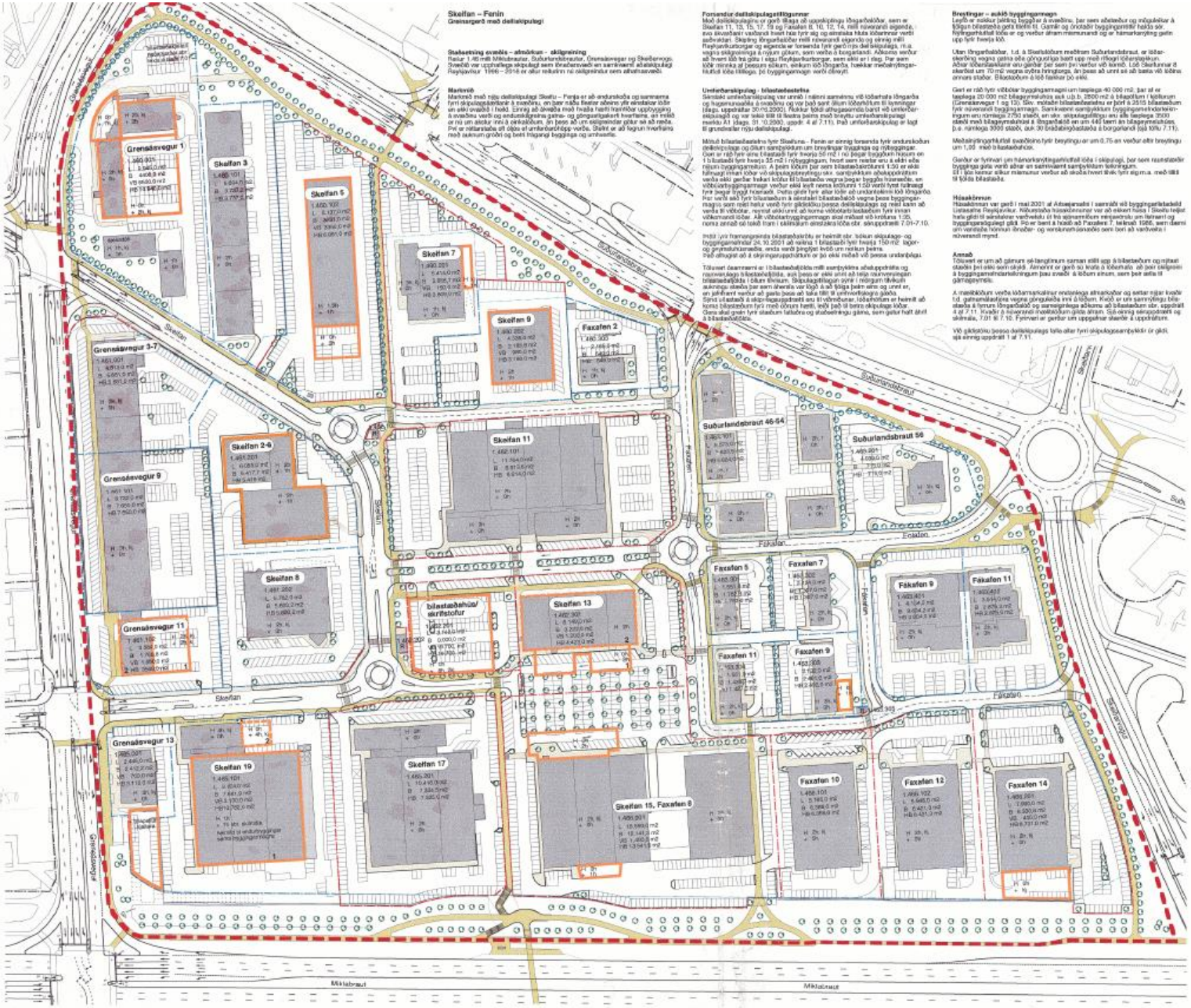
BREYTT:	
BREYTT:	3. 10. 2005
BREYTT:	2. 4. 2002
BREYTT:	17. 8. 2001
BREYTINGAR:	19. 3. 2001

TEIKNISTOFAN ODINSTORGI
HELGI HÁLMARSSON ARKITEKT FAÍ
VILHJÁLMUR HÁLMARSSON ARKITEKT FAÍ
ODINSGÖTU 7, REYKJAVÍK SÍMI: 510 2200 FAX: 510 2201

VERKHEITI: ALFHEIMAR 74 (GLÆSIBÆR)
HEITI: TILLAGA AÐ ENDURSKOÐUÐU DEILISKIPULAGI

1 AF 1
M. 1:500
T. BH
DAGS. 9. 3. 2001 NR. 811-1-1

6.



Skeifan – Fenin
Greinargerð með deiliskipulagi

Staðsetning svæðis – afmörkun - skilgreining
Reitur 1.46 milli Miklubrautar, Suðurlandsbrautar, Grensásvegar og Skeifarvegs. Svæðið var upphaflega skipulagt sem íbúðarsvæði en samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 – 2016 er ekki reiknað með skilgreindur sem athafnasvæði.

Markmið
Markmið með nýju deiliskipulagi Skeifu – Fenja er að endurskoða og samræma fyrri skipulagsáætlanir á svæðinu, en þær náðu fleiru en einstakar lóðir en eru ósvaðið í heild. Einnig að ákveða með hvaða hætti framkvæmdir uppbyggingar á svæðinu verði og endurskipulagning gatna- og göngustígakerfi hverfisins, en miklir er nú um akstur inni á athafnalóðum, en þess að um eskjemandar götur sé að ræða. Því er nauðsynlegt að ólíku af umferðarþróun verða. Skilmir er að tryggja hverfisins með auknum gróðri og betri tengingu byggingar og umhverfis.

Forsendur deiliskipulagsstillögunnar
Með deiliskipulagi er gerð tillaga að uppskipting lóðarmörkum, sem er Skeifan 11, 13, 15, 17, 19 og Faxafen 8, 10, 12, 14, milli núverandi eigenda, svo ósvaðsáætlanir verðandi hverf náð fyrir sig og einnig hluta lóðarinnar verði sameiginlegt. Skipting lóðarhaðlóðar milli núverandi eigenda og einnig milli Reykjavíkurborgar og eigenda er forsenda fyrir gerð nýs deiliskipulags, m.a. vegna skilgreiningar á nýjum göturm, sem verða á borgarlandi. Aðkoma verður að hverri lóð frá götu í eigu Reykjavíkurborgar, sem ekki er í deig. Þar sem lóðir minnka af þessum sökum, einkum lóð lóðarinn, þarkkar mæðanýtingarhlutfall lóða tillögu, þó byggingarmagn verði óbreytt.

Umferðarskipulag - bílastæðastefna
Sérstakt umferðarskipulag var unnið í náinni samræmu við lóðarhafa lóðargatna og hugsanlegaðila á svæðinu og var það samþ ásamt öllum lóðarhöfum til kynningar (dags. uppdrátur 30.10.2000). Ákatar fólst athugasemda barst við umferðarskipulagið og var leikið tillit til flestra þeirra með breytu umferðarskipulagi merkta A1 (dags. 31.10.2000, uppdr. 4 af 7.11). Það umferðarskipulag er lagt til grundvallar nýju deiliskipulagi.

Mótuð bílastæðastefna fyrir Skeifuna – Fenin er einnig forsenda fyrir endurskoðun deiliskipulags og öllum samþykktum um breytingar byggingar og mýtaeigingar. Gert er ráð fyrir eins bílastæði fyrir hverja 55 m2 í nú þegar byggðum húsum en 1 b.stæði fyrir hverja 35 m2 í nýbyggingum, hvort sem nýstar eru á ekki eða nýjum byggingarmáum. Á þeim lóðum þar sem bílastæðaþörfunni 1:30 er ekki fullnægt innan lóðar vð skipulagsbreytingu skv. samþykktum aðalskipulagsins verða ekki gerðar frekari kröfur til bílastæða vegna þegar byggðs húsnæðis, en viðbotarbyggingarmagn verður ekki leyft nema kröfunni 1:50 verði fyrst fullnægt fyrir þegar byggt húsnæði. Þetta gildir fyrir eitar lóðir eð undanþeknir lóð lóðgarðs. Þar verði séð fyrir bílastæðum á einstakri bílastæðalóð vegna þess byggingarmagns sem nýtt hefur verið fyrir gildistöku þessa deiliskipulags og reist kann að verða á viðbotar, nýrrar eða núverandi að horna viðbotarbílastæðum fyrir innan viðkomandi lóðar. Allir viðbotarbyggingarmagn skal miðast við kröfuna 1:25, norma annað eð tekið fram í skilmálum einstakra lóða sbr. sérupdrátt 7.01-7.10.

Þrátt fyrir framangreinda bílastæðakröfu er heimilt sbr. tölum skipulags- og byggingarnefndar 26.10.2001 að reikna 1 bílastæði fyrir hverja 150 m2 lager- og geymsluhúsnæðis, enda verði þingfýst kvöð um notkun þeirra. Með áhugaríð að á skipingaruppdrátum er þó ekki miðað við þessa undanþágu.

Tilvísun deiliskipulags í bílastæðakröfu milli samþykktra aðaluppdrátta og rýmisreikings á bílastæðakröfu, sem þess er ekki unnt að telja núverandi bílastæðakröfu í öllum tilvikum. Skipulagstillögurnar ný nýr í nýrgum tilvikum aukningu stæða þar sem áherslu var lögð á að tólga þeim eins og unnt er, en jafnframt verður að gerð þess að taka tillit til umhverfisáhrifa gaðna. Sjónl uf stæði á skipulagsuppdrátt eru til viðmiðunar. Lóðarhöfum er heimilt að koma bílastæðum á fyrrum lóðgarðaðið og samræmingaða aðkomu að bílastæðum sbr. uppdrátt 4 af 7.11. Kvaðir á núverandi mæðlaðum gilda áfram. Sjá einnig sérupdrátt og skilmála, 7.01 til 7.10. Fenmar er gerður um uppgefnar stærðir á uppdráttum.

Við gildistöku þessa deiliskipulags falla eldar fyrri skipulagsþarmbyktir úr gildi, sjá einnig uppdrátt 1 af 7.11.

Breytingar – eldri byggingarmagn
Leyfð er nýtkur þéttleg byggðar á svæðinu, þar sem aðstæður og möguleikar á fjölgun bílastæða gefa tilefni til. Gamlir og úrelaðir byggingarmiðir hekla sér. Nýtingarhlutfall lóða er og verður áfram mismunandi og er hámarksnýting gefin upp fyrir hverja lóð.

Utan lóðgarðaðlóðar, t.d. á Skeifuhöfum meðfram Suðurlandsbraut, er lóðarskerðing vegna gatna eða göngustíga bætt upp með rýmgóð lóðarstæðum. Áhrar lóðarstærðarar eru gerðar þar sem því verður við komið. Lóð Skeifunnar 8 stækkar um 70 m2 vegna aðrra hringtorga, en þess er unnt sé að bæta við lóðina annars staðar. Bílastæðum á lóð fækkar þó ekki.

Gert er ráð fyrir viðbótar byggingarmagni um tæplega 40 000 m2, þar af er tæplega 20 000 m2 bílageymslukjös auk u.þ.b. 2500 m2 á bílaþúfum í kjöllurum (Grensásvegur 1 og 13). Sbr. meðalta bílastæðastefnu er þörf á 25/15 bílastæðum fyrir núverandi byggingarmagn. Samkvæmt samþykktum byggingarmeðaðreiknigum eru rúmlega 2750 stæði, en skv. skipulagstillögu eru alls tæplega 3500 stæði með bílageymslumá á lóðgarðaðlóð en um 440 þeirr á bílageymslukjös, þ.e. rúmlega 3000 stæði, auk 30 bílastæðagðstæða á borgarlandi (sjá töflu 7.11).

Meðalnýtingarhlutfall svæðisins fyrir breytingu er um 0,75 en verður eftir breytingu um 1,00 miðð b.lastæðahnöc.

Gerður er fyrirvari um hámarksnýtingarhlutfall lóða í skipulagi, þar sem nauðsýnlegt er byggingar gefa verði eðar en samkvæmt samþykktum leiðingum. Eð í lóð kemur eikur mismunur verður að skoða hvert tilvik fyrir sig m.a. með tillit til fjölda bílastæða.

Hávaðakrónur
Hávaðakrónur var gerð í maí 2001 af Arkitektastofu í samráði við byggingarfulltrúaðið Listasafns Reykjavíkur. Niðurstaða hávaðakrónur var að ekkert hús í Skeifu nefjst hafa gildi til einstakrar varðveislu (í frá sjónarmiðum menjaverndu um fatnaðr) og byggingarsögulegt gildi. Þó er bent á hvað að Faxafen 7, teiknið 1966, sem dæmi um varðaðe hönnun íðrðar- og verkfræðisnaðs sem þeir að varðveita í núverandi mynd.

Annað
Tölvuvæt er um að gámum sé langtímum saman stillt upp á bílastæðum og nýtast stæðin því ekki sem skyldi. Almennt er gerð sú krafa á lóðarhafa á þar sem slíkgnsen á byggingarmeistaraðnagnum þau svæði á lóðum sinum, sem þar eða til gámageymslu.

Á meðalkólum verða lóðarmarkalínur endurskoðaðar og settar nýjar kvaðir t.d. gatnamóta/gangna vegna göngugötu inni á lóðum. Kvöð er um samnýtingu bílastæða á fyrrum lóðgarðaðið og samræmingaða aðkomu að bílastæðum sbr. uppdrátt 4 af 7.11. Kvaðir á núverandi meðalkólum gilda áfram. Sjá einnig sérupdrátt og skilmála, 7.01 til 7.10. Fenmar er gerður um uppgefnar stærðir á uppdráttum.

Umhverfisáhrif á svæðinu fyrir breytingu er um 0,75 en verður eftir breytingu um 1,00 miðð b.lastæðahnöc.

Gerður er fyrirvari um hámarksnýtingarhlutfall lóða í skipulagi, þar sem nauðsýnlegt er byggingar gefa verði eðar en samkvæmt samþykktum leiðingum. Eð í lóð kemur eikur mismunur verður að skoða hvert tilvik fyrir sig m.a. með tillit til fjölda bílastæða.

Hávaðakrónur
Hávaðakrónur var gerð í maí 2001 af Arkitektastofu í samráði við byggingarfulltrúaðið Listasafns Reykjavíkur. Niðurstaða hávaðakrónur var að ekkert hús í Skeifu nefjst hafa gildi til einstakrar varðveislu (í frá sjónarmiðum menjaverndu um fatnaðr) og byggingarsögulegt gildi. Þó er bent á hvað að Faxafen 7, teiknið 1966, sem dæmi um varðaðe hönnun íðrðar- og verkfræðisnaðs sem þeir að varðveita í núverandi mynd.

Annað
Tölvuvæt er um að gámum sé langtímum saman stillt upp á bílastæðum og nýtast stæðin því ekki sem skyldi. Almennt er gerð sú krafa á lóðarhafa á þar sem slíkgnsen á byggingarmeistaraðnagnum þau svæði á lóðum sinum, sem þar eða til gámageymslu.

Á meðalkólum verða lóðarmarkalínur endurskoðaðar og settar nýjar kvaðir t.d. gatnamóta/gangna vegna göngugötu inni á lóðum. Kvöð er um samnýtingu bílastæða á fyrrum lóðgarðaðið og samræmingaða aðkomu að bílastæðum sbr. uppdrátt 4 af 7.11. Kvaðir á núverandi meðalkólum gilda áfram. Sjá einnig sérupdrátt og skilmála, 7.01 til 7.10. Fenmar er gerður um uppgefnar stærðir á uppdráttum.

Umhverfisáhrif á svæðinu fyrir breytingu er um 0,75 en verður eftir breytingu um 1,00 miðð b.lastæðahnöc.

Gerður er fyrirvari um hámarksnýtingarhlutfall lóða í skipulagi, þar sem nauðsýnlegt er byggingar gefa verði eðar en samkvæmt samþykktum leiðingum. Eð í lóð kemur eikur mismunur verður að skoða hvert tilvik fyrir sig m.a. með tillit til fjölda bílastæða.

Hávaðakrónur
Hávaðakrónur var gerð í maí 2001 af Arkitektastofu í samráði við byggingarfulltrúaðið Listasafns Reykjavíkur. Niðurstaða hávaðakrónur var að ekkert hús í Skeifu nefjst hafa gildi til einstakrar varðveislu (í frá sjónarmiðum menjaverndu um fatnaðr) og byggingarsögulegt gildi. Þó er bent á hvað að Faxafen 7, teiknið 1966, sem dæmi um varðaðe hönnun íðrðar- og verkfræðisnaðs sem þeir að varðveita í núverandi mynd.

Annað
Tölvuvæt er um að gámum sé langtímum saman stillt upp á bílastæðum og nýtast stæðin því ekki sem skyldi. Almennt er gerð sú krafa á lóðarhafa á þar sem slíkgnsen á byggingarmeistaraðnagnum þau svæði á lóðum sinum, sem þar eða til gámageymslu.

Á meðalkólum verða lóðarmarkalínur endurskoðaðar og settar nýjar kvaðir t.d. gatnamóta/gangna vegna göngugötu inni á lóðum. Kvöð er um samnýtingu bílastæða á fyrrum lóðgarðaðið og samræmingaða aðkomu að bílastæðum sbr. uppdrátt 4 af 7.11. Kvaðir á núverandi meðalkólum gilda áfram. Sjá einnig sérupdrátt og skilmála, 7.01 til 7.10. Fenmar er gerður um uppgefnar stærðir á uppdráttum.

Staðsetning skipulagssvæðis í borgarlandi

staðgreinir 1.46
póstnúmer 108

Gildandi aðalskipulag 1996–2016
mælikvarði 1:20 000 (hluti)
staðsetning svæðis
athafnasvæði

- mörk deiliskipulagssvæðis
- byggingarreitur, nýr
- byggingarreitur sem valmöguleiki sbr. sérupdrátt og skilmála
- núverandi byggingar
- heimilt að rífa og byggja í stað þess annars staðar
- óbreytt lóðamörk
- breytt lóðamörk
- ný lóðamörk
- aðkeyrslumöguleiki
- gangstígir
- L 0.000 m2 — skráð lóðar
- D 0.000 m2 — núverandi byggingarmagn á lóð
- VB 0.00 m2 — viðbótarbyggingarmagn á lóð
- HB 0.00 m2 — hámarks byggingarmagn á lóð
- H 0%, N, I — fjöldi hæða
- + 3b — heimiluð viðbót í hæð
- R — upprunaleg lóð Orkuveitu Reykjavíkur
- bílastæði miðað við núverandi byggingar
- bílastæði til brúðarbigða, utan lóða

Meðfylgjandi uppdrættir og skilmálar:
uppdrætir deiliskipulagsins eru númeraðir 1 - 7.10, tafla er nr. 7.11
uppdrætir 1 - 6 sýna forsendur deiliskipulagstillögunnar (1 af 7.11 – 6 af 7.11)
uppdrátur 7 er hið eigíneiga deiliskipulag (7 af 7.11)
uppdrætir 7.1 - 7.10 segja nánar fyrir um deiliskipulag og skilmála á hverri lóð fyrir sig
7.11 sýnir tölulegar upplýsingar og samantekt staðreýna.

Tillaga að deiliskipulagi var auglýst frá 17. ágúst 2001 til 14. september 2001
með athugasemdafresti til 28. september 2001

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1 mgr. 25 gr. skipulags- og byngingarlaga nr. 73 / 1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd Reykjavíkur þann 24. oktober 2001

Bókun skipulags- og byggingarnefndar 24. oktober 2001:
Deiliskipulagstillaga samþykkt með þeim breytingum að leyfa frekari uppbyggingu á Skeifunni 2-6 og Faxafeni 8 að uppfylltum ákvæðum um bílastæði. Bílastæðakröfur á svæðinu breytist með þeim hætti að heimilt verði að reikna 1 bílastæði á hverja 150 ferm. lager- og geymsluhúsnæðis enda verði þingfýst kvöð um notkun þeirra.
Vísað til borgarráðs.
Helga Bárðardóttir

Leyfi til uppbyggingar á lóð Skeifunnar 2 - 6 og lóð Faxafens 9 hefur verið breytt á uppdráttum 7 af 7.11, 7.04 og 7.09.

Einnig var gerð breyting á lóðamörkum Skeifunnar 7 og 9, sbr. umsögn frá 17. 10. 2001 sjá uppdrátt 7.02 og töflu 7.11

Deiliskipulag þetta var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 06. nóvember 2001

Þórólfur B. Árnason 2001

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 10. desember 2001

Unnið fyrir Borgarverkfræðing / Borgarskipulag

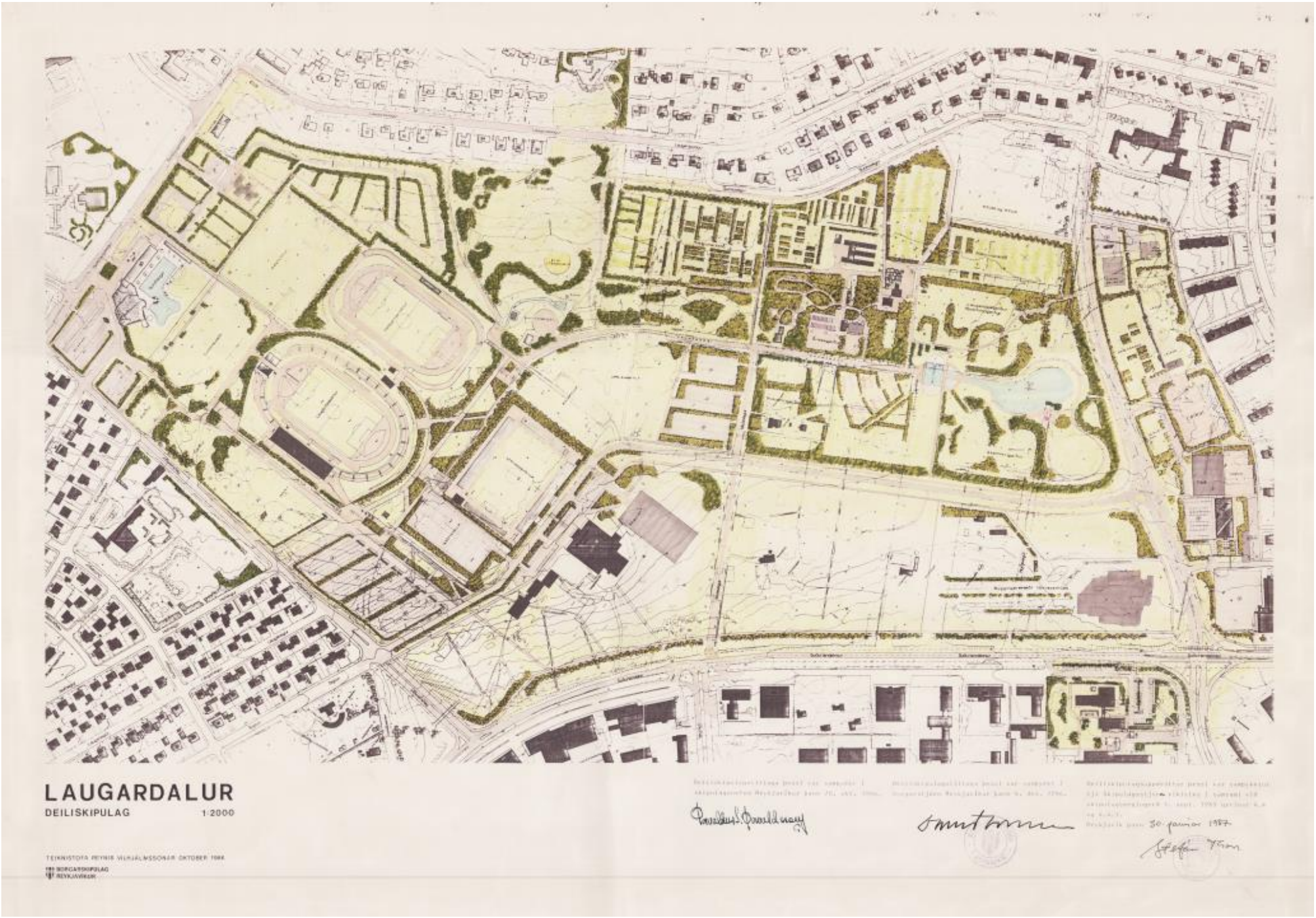
Skeifan - Fenin deiliskipulag

breytt 01.11.01, br. 06.07.01		
verknr.	2.72	
kvarði	1:1000	7 af 7.11
teiknað	15.02.2001	

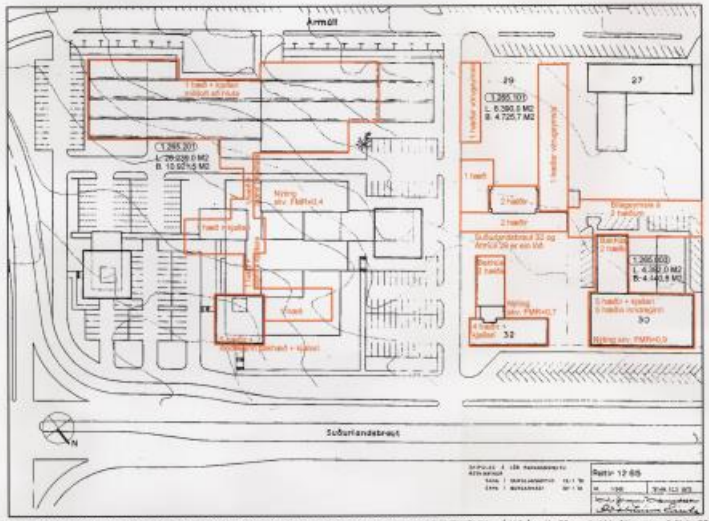
br. lóðastærð, núv. og hámarks byggingarmagn
skipulagstillaga A1

Vinnustofan Þverá ehf • Laufásvegi 36 • 101 Reykjavík • sími 551 4050 • fax 561 4060 • Valdís Bjarnadóttir arkitekt FAÍ • Gunnar Ingi Ragnarsson verkfr. FVFÍ •

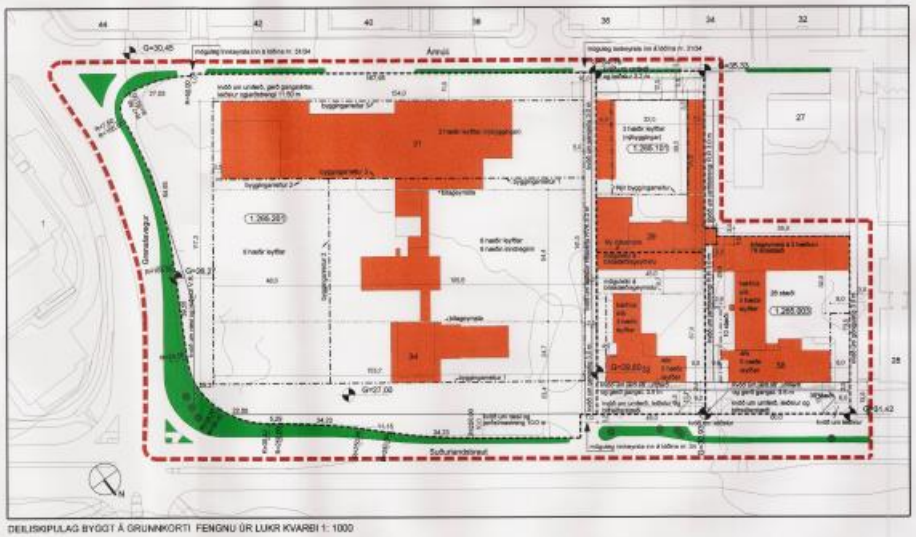
7.



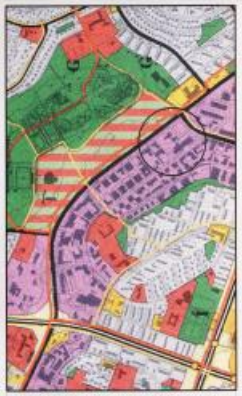
8.



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI DAGS. 16. 02. 1970 KVARÐI 1: 1000 MEÐ VIÐBÆTTUM BREYTINGUM. - Á lóð Ármúla 29 samþykkt af byggingarfulltrúa 25.03.1997
SAMÞYKKT Í SKIPULAGSNEFND 19. 01. 1970 OG Í BORGARRÁÐI 20. 01. 1970 - Á lóð Suðurmúla 32 samþykkt af skipulagsnefnd 05.06.1989
- Á lóð Suðurmúla 30 samþykkt af byggingarfulltrúa 24.11.1999



DEILISKIPULAG BYGGT Á GRUNNKORTI FENGNU ÚR LUKR KVARÐI 1: 1000



HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS 1996 - 2016
MÆLIKVARÐI 1:20000

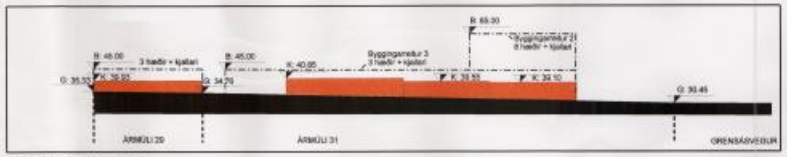
STAÐSETNING DEILISKIPULAGSSVÆÐIS

TILLAGA AÐ ENDURSKOÐUÐU DEILISKIPULAGI

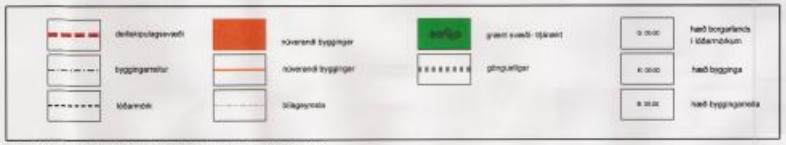
ÚTLIT SUÐURLANDSBRAUT. HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI DAGS. 16. 02. 1970. SAMÞYKKT Í SKIPULAGSNEFND 19. 01. 1970 OG Í BORGARRÁÐI 20. 01. 1970
KVARÐI 1:1000

ÚTLIT SUÐURLANDSBRAUTAR KVARÐI 1: 1000

ÚTLIT GRENSÁSVEGAR KVARÐI 1: 1000



ÚTLIT ÁRMÚLA KVARÐI 1: 1000



SKÝRINGAR TÁKNA Á TILLÖGU AÐ ENDURSKOÐUÐU DEILISKIPULAGI

Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst
frá 23. ágúst 2000 til 4. okt. 2000

Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulags- og umferðarnefnd þann
18. Október 2000
og í borgarráði þann
25. Júlí 2000

ENDURSKOÐUN		DAGS	TEIKN.	YFIRF.
A	SKIPULAGS- OG UMFERÐARNEFNDAR	12.07.2000	KMK	KH

VERKKAUPI: BORGARSKIPULAG RVK, BORGAR. 590182-1259
VERKHEITI: DEILISKIPULAG SUÐURLANDSBR. OG ÁRMÚLA
ATH: TILLAGA AÐ ENDURSKOÐUÐU DEILISKIPULAGI

VA ARKITEKTAR ehf
Skólavörðustíg 12, 101 Reykjavík, sími: 533 5960, netfang: va@vaark.is

TEIKN. KMK
ÁRHAFI: 740
VERK NR. 001
DAGS. ÚTGÁFU 07.07.2000
HÖNNUNARSTIGSHAFI 140599-5949
STÆRÐ A1
ÚTGÁFA A
ÁTEIKN. Karl M. Kristjánsson

SKILMÁLAR FYRIR IÐNAÐAR- OG VERSLUNARHÚS VIÐ SUÐURLANDSBRAUT- ÁRMÚLA

Reitur 1.264. Milli Suðurlandsbrautar og Ármúla, austan Vegmúla.

Á lóðum við Suðurlandsbraut skal reisa fjögurra hæða framhús og einnar hæðar bakhús, en á lóðum við Ármúla skal reisa tveggja hæða framhús og einnar hæðar bakhús. Kjallari má vera þar sem jarðhæð leyfir.
Miðað skal við að hámarksnýting sé 0.75

Hús skulu vera staðsett innan byggingarreits, eins og sýnt er á meðfylgjandi.

Þök skulu vera flöt, eða með mænir yfir miðju húsi og skal þá halli vera mest 1:15

Miðað skal við ein bílastæði sé fyrir hverja 50 fermetra gólfflatar, og er skylt að sýna staðsetningu þeirra og fjölda á aðaluppdrætti.

Aðkoma má vera á tvemur stöðum inn á hverja lóð frá götu, eins og sýnt er á meðfylgjandi.

Girðing er hið sérstaka sandþykki byggingarfulltrúa. Hlíð frá aðkomugötu skal staðsett 12 metra frá gangstétt.

Lóðarhafar skulu tryggja sér skilyrði Rafmagnsveitu, Hitaveitu og Vatnsveitu Reykjavíkur um innlatsstaði, svo og aðra skilmála þeirra.
Borgarverkfræðingur og garðyrkjustjóri setja nánari skilmála.

GILDANDI SKILMÁLAR FYRIR REIT 1.264 DAGS. 13. 04. 1970
SAMÞYKKT Í SKIPULAGSNEFND 27. 04.1970
OG Í BORGARRÁÐI 05. 05. 1970

Tillaga þessi að endurskoðuðu deiliskipulagi er gerð í samræmi við staðfærslukún borgarfyrirvalsa eins og hún kemur fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 - 2016.

Deiliskipulagssvæðið nær yfir Suðurlandsbraut 30, Suðurlandsbraut 32/Ármúla 29, og Suðurlandsbraut 34/Ármúla 31.

Skv. gildandi aðalskipulagi er lóðin staðsett á athafnasvæði.

Á svæðinu eru reikn verslunar- og þjónustufyrirtæki.

Lagt er til að lóðirnir Suðurlandsbraut 32/Ármúla 29 verði skipt í 2 lóðir.
Ligga lóðarmörkin eftir steyptum veggi á hæðarmörkunum K. 33.80 /K30.50.

Nákvæmar stærðir lóða og lega þeirra koma fram á meðfylgjandi.

Efsta hæð frambygginga við Suðurlandsbraut eru inndregnar.

Nýbyggingar við Ármúla eiga að vera í sömu byggingarlínu og ónnur hús við götuna.

Til að hægt sé að koma bílastæðageymslum fyrir á lóðinni að Suðurlandsbr. 34 þarf nýbygging að rísa eftirfaldar byggingar á því svæði: Mötuneyti, tengigangur og varaafl sem samanlagt eru u.þ.b. 1150 m2 að stærð.

GREINAGERÐ

Á deiliskipulagssvæðinu er krvið um 1 bílastæði fyrir hverja 35 m2 gólfflatar vegna nýbyggingar. Fyrir núverandi byggingarmagn er krvið um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m2 gólfflatar.

Hús skulu vera staðsett innan byggingarreits. Þök skulu vera flöt eða með mænir yfir miðju húsi og skal þá halli vera mest 1:15 að undanskildum byggingarreit 2 við Grensásveg.

Við Ármúla eru leyfðar 3 hæðir nýbyggingar ofaná eru skilyrði varðandi bílastæði uppfyllt.

Við Suðurlandsbraut eru leyfðar 5 hæðir byggingar með undanþágu ef krvið varðar lóð númer 34 þar sem 6 hæðir eru leyfðar.
Ekki efsta hæð frambygginga við Suðurlandsbraut vera inndregin.
Á ósma lóð Grensásvegamegin er heimilt að byggja 8 hæðir fjöl upp á 8 hæ.

Lóðin Suðurlandsbraut 32/Ármúli 29 er skipt upp í hver lóðir.

Girðingar og skilti eru háð sérstöku samþykki byggingarnefndar.

Aðkoma má vera á tvemur stöðum inn á hverja lóð frá Suðurlandsbraut. Frá Ármúla er ein aðkoma inn á hverja lóð, eins og sýnt er á meðfylgjandi. Að undanskildri lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúla 31 sem má hafa þrjár aðkomur í allt.

Hámarksnýting lóða skal vera 1,1.
Heimilt er að vera með hæsta nýtingarhlutfall ef byggðar eru bílageymslur. Mámarksnýtin á 1,1 og á hæsta nýtingarhlutfall er fyrir bílageymsla.

Hvað varðar nánari skilmála um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og bílastæði fyrir hverja lóð er vísað til samantekta á breytingum hér að neðan.

KVARÐIR OG SKILMÁLAR TILLÖGU AÐ ENDURSKOÐUÐU DEILISKIPULAGI

SAMANTEKT Á BREYTINGUM SKIPULAGS Á LÓÐINNI SUÐURLANDSBRAUT 34/ÁRMÚLI 31 1.265.201

	Gildandi skipulag	Núverandi ástand	Skipulag eftir breytingu
Lóðarstærð	23 - 34.000 m2	25.239,0 m2	25.239,0 m2
Byggingarmagn	ca. 11.866,0 m2	10.921,5 m2	um það bil 29.900,0 m2
Nýting	ca. 0,5	Skv. FMR 0,4	1,1 með bílageymslu, um það bil 1,6
Bílastæði	324 stæði	Skv. samþ. bygg.fulltrúa dags. 26.05.'99 218 stæði	1 bílastæði á hverja 35 m2 v. nýbyggingar gerir 750 stæði

SAMANTEKT Á BREYTINGUM SKIPULAGS Á LÓÐINNI SUÐURLANDSBRAUT 32 1.265.201

	Gildandi skipulag	Núverandi ástand	Skipulag eftir breytingu (lóðin skipt)
Lóðarstærð	6.390,0 m2	6.390,0 m2 (lóðin óskipt)	2.980,0 m2
Byggingarmagn		Skv. FMR 2.466,6 m2	um það bil 3.150,0 m2
Nýting	0,75	Skv. FMR 0,7 (lóðin óskipt)	1,1 með bílageymslu, um það bil 1,2
Bílastæði	1 bílastæði á hverja 50 m2	Skv. samþ. bygg.fulltrúa dags. 11.02.'97 85 stæði	1 bílastæði á hverja 35 m2 v. nýbyggingar gerir 88 stæði

SAMANTEKT Á BREYTINGUM SKIPULAGS Á LÓÐINNI SUÐURLANDSBRAUT 30 1.265.003

	Gildandi skipulag	Núverandi ástand	Skipulag eftir breytingu
Lóðarstærð	4.392,0 m2	4.392,0 m2	4.392,0 m2
Byggingarmagn		4.140,8 m2	um það bil 4.600,0 m2
Nýting	0,75	SKV. FMR 0,9	1,1 með bílageymslu um það bil 1,2
Bílastæði	1 bílastæði á hverja 50 m2	Skv. samþ. bygg.fulltrúa dags. 24.11.'99 146 stæði	1 bílastæði á hverja 35 m2 v. nýbyggingar gerir 114 stæði

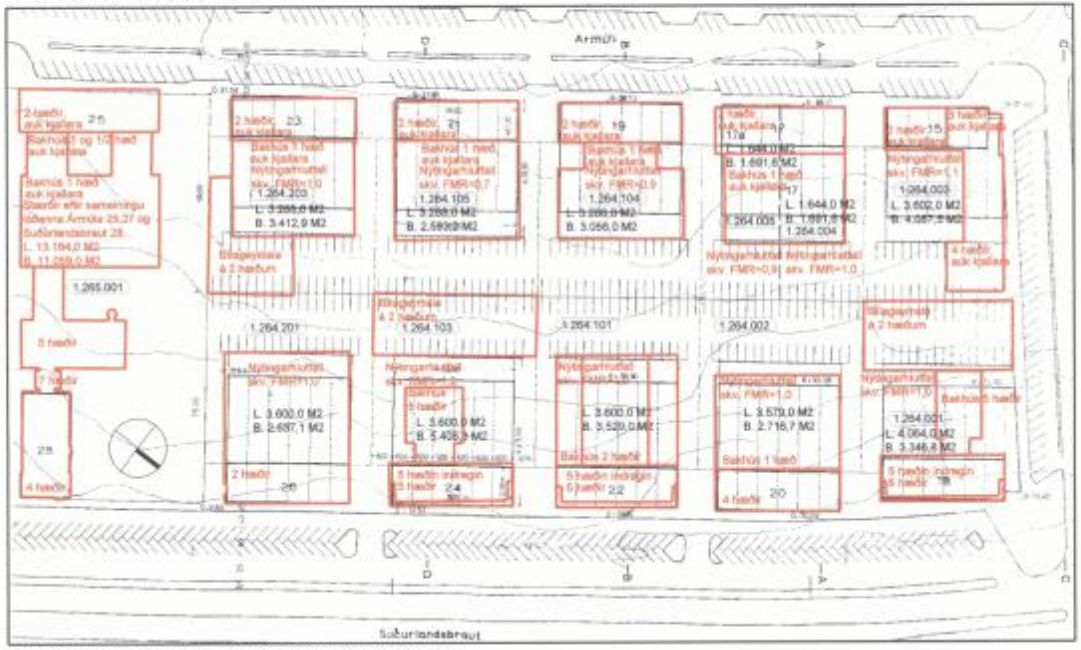
SAMANTEKT Á BREYTINGUM SKIPULAGS Á LÓÐINNI ÁRMÚLA 29

	Gildandi skipulag	Núverandi ástand	Skipulag eftir breytingu (lóðin skipt)
Lóðarstærð	6.390,0 m2	6.390,0 m2 (lóðin óskipt)	3.410,0 m2
Byggingarmagn		Skv. FMR 2.259,1 m2	um það bil 3.750,0 m2
Nýting	0,75	SKV. FMR 0,7 (lóðin óskipt)	1,1 með bílageymslu, um það bil 1,4
Bílastæði	1 bílastæði á hverja 50 m2	Skv. samþ. bygg.fulltrúa dags. 25.03.'97 91 stæði	1 bílastæði á hverja 35 m2 v. nýbyggingar gerir 98 stæði

9.

DEILISKIPULAG BYGGT Á GRUNNKORTI FENGNU ÚR LUKR KVARÐI 1:1000

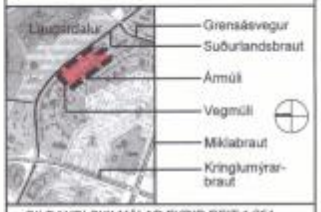
HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI DAGS. 16. 02. 1970 KVARÐI 1: 1000



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI DAGS. 16. 02. 1970 KVARÐI 1: 1000
SAMÞYKKT Í SKIPULAGSNEFND 29. 04. 1970 OG Í BORGARRÁÐI 05. 05. 1970
MEÐ ÁORÐNUM BREYTINGUM SÍÐAN ÞÁ

KVAÐIR OG SKILMÁLAR AÐ ENDURSKOÐUÐU DEILISKIPULAGI

- Hámarksnýtingarhlutfall lóða, (án bílageymsluhúsa) skal almennt vera 1,2. Hámarksnýtingarhlutfall, (með bílageymsluhúsum) skal almennt vera 1,4.
- Á deiliskipulagssvæðinu er kvöð um 1 bílastæði fyrir hverja 35 m2 gólffletar vegna nýbygginga. Fyrir núverandi byggingarmagn er kvöð um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m2 gólffletar. Krafa er gerð um að skilyrði varðandi bílastæði verði uppfyllt.
- Kjallari má vera þar sem jarðhæð leyfir.
- Hús skulu vera staðsett innan byggingarreits.
- Þök skulu vera flöt eða með mæni yfir miðju húsi og skal þá halli vera mest 1:15.
- Aðkoma má vera á þremur stöðum inn á hverja lóð frá götu, eins og sýnt er á mæliblaði.
- Við Ármúla eru leyfðar þriggja hæða framhús og tveggja hæða bakhús auk kjallara og við Suðurlandsbraut 5 hæða framhús. Skal efsta hæð frambyggingar við Suðurlandsbraut vera inndregnir sem nemur a.m.k. um 1,5 m. Á baklóðum við Suðurlandsbraut verði hæst 3 þriggja hæða hús byggingar, með þeim undantekningu að leyft verði að byggja fimm hæða byggingu á bakló Suðurlandsbrautar 26 á samskonar hátt og á lóðinni nr. 24. Við Vegmúla 3 eru leyfðar 5 hæðir, auk kjallara með efstu hæðinni inndregnni, a.m.k. um 1,5 m. Tveggja hæða bílageymslur eru leyfðar á deiliskipulagssvæðinu.
- Ekki er gert ráð fyrir að fjarlægja eða rífa þurfi byggingar, að hluta til eða að öllu leyti, á svæðinu.
- Hermit er lóðarhöfum, við sömu götu, að sameinast um byggingu á bílageymsluhúsum á svæðinu. Mun það bæði hafa í för með sér hagkvæmasta sparnað, hagræðingu og útlitslega kosti. Á þann hátt er hægt samnýta ogleiða fleikrs skábrautum og forðast gegnumakstur á milli Ármúla og Suðurlandsbrautar, þetta á þó einungis við þar sem það er mögulegt samkv. framannneindum kvöðum og skilmálum.
- Sjá meðfylgjandi kvaðir um umferð, leiðslur/lagnir og bílastæði skipulagssvæðisins. Hvað varðar nánari skilmála um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og bílastæði fyrir hverja lóð er vísað til samanzektar í meðfylgjandi greinagerð. Dags 30.03.2001
- Á þeim lóðum sem byggingarar eru ekki fullnýtar er gefið aðeins mesta svigrúm til breytinga, þ.e. byggingarétturinn er nýttur til að gefa kost á minnháttar stækkunum/breytingum, án þess þó að þurfa að breyta skipulaginu.
- Stærðir lóða haldast óbreyttar.



GILDANDI SKILMÁLAR FYRIR REIT 1.264 SAMÞYKKT Í SKIPULAGSNEFND 27. 04.1970 OG Í BORGARRÁÐI 05. 05. 1970

- Á lóðum við Suðurlandsbraut skal reisa fjögurra hæða framhús og einnar hæðar bakhús, en á lóðum við Ármúla skal reisa tveggja hæða framhús og einnar hæðar bakhús.
- Kjallari má vera þar sem jarðhæð leyfir.
- Miðað skal við að hámarksnýting sé 0.75.
- Hús skulu vera staðsett innan byggingarreits, eins og sýnt er á mæliblaði.
- Þök skulu vera flöt, eða með mæni yfir miðju húsi og skal þá halli vera mest 1:15.
- Miðað skal við eitt bílastæði sé fyrir hverja 50 fermetra gólffletar, og er skylt að sýna staðsetningu þeirra og fjölda á afstöðumynd.
- Aðkoma má vera á þremur stöðum inn á hverja lóð frá götu, eins og sýnt er á mæliblaði.
- Gróðrg er hið sérstaka samþykki byggingarfulltrúa
- Hlíð frá aðkomugötu skal staðsett 12 metra frá gangstétt.
- Lóðarhafar skulu kynna sér skilyrði Rafmagnsveitu, Hitaveitu og Vatnsveitu Reykjavíkur um inntakasteði, svo og aðra skilmála þeirra. Borgarverkfræðingur og gatnamálastjóri setja nánari skilmála.

HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS 1996 - 2016
KVARÐI 1:20000

SKÝRINGAR

	byggingarreitur		deiliskipulagssvæði
	núverandi byggingar		núverandi byggingar í gildandi deiliskipulagi
	mögulegt nýtt byggingarmagn		lóðarmörk
	byggingarreitur fyrir bílageymslur		núverandi göngustígur
	byggingarreitur fyrir skábrautir		nýr göngustígur
	núverandi bílageymslur	L 0,000 m2	stærð lóðar
	byggingar utan skipulagssvæðis	B. 0,000 m2	stærð bygginga
		G=00,00	núverandi kóta

Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 11. febr. 2001
Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulags- og byggingarnefnd þann 15. ágúst 2001
og í borgarráði þann 21. ágúst 2001
Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst
frá 9. maí 2001 til 20. júní 2001

Sigríður B. Tómasdóttir f.h.

SJÁ JAFNFRAMT MEÐFYLGJANDI GREINAGERÐ DAGS. 30.03.2001 OG MEÐFYLGJANDI UPPDRÆTTI NR. 002, 003, DAGS. 24.09.2001
TEIKNING 1/3

ENDURSKOÐAÐ	DAGS.	TEIKN.	YFIRF.
Breytt skv. ath.semd Skipulagsstofnunar dags. 24.09.2001	24.09.2001	KMK	IC
Skurður FF, tengi, o.fl.	30.03.2001	KMK	IC
Göngustígur fjarlægður., Suðurlandsbraut 18	20.02.2001	KMK	IC

VERKKAUPI: BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR — KENNITALA: 590182-1259
VERKHEITI: DEILISKIPULAG SUÐURLANDSBRAUT- ÁRMÚLA. S.TGR. 1.264 -1.265
EFNI: ENDURSKOÐAÐ DEILISKIPULAG

VA ARKITEKTAR ehf
Skólavörðustígur 12, 101 Reykjavík, sími: 530-5990, bréfasími: 530-5991, netfang: va@vark.is

TEIKN.: KMK
YFIRFARIÐ: IC
VERK NR.: 740
BLAÐ NR.: 001
DAGS. ÚTGÁFU: 11.12.2000
KENNITALA ÚTGEFANDA: 140568-5949
STÆRÐ: A2
ÚTGÁFA: A,B
ÚTGEFIÐ: Karl M Kristjánsson

10.

SUÐURLANDSBRAUT 34 - ÁRMÚLI 31 1.265.201 - BREYTT DEILISKIPULAG 2021

HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAG DAGS 2000.11.03 FYRIR SUÐURLANDSBRAUT 34 / ÁRMÚLA 31 1:1000

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR SUÐURLANDSBRAUT 34 / ÁRMÚLA 31 1:1000

Reitur	Lóðarstærð	Hæðir	Fjöldi íbúða	Íbúðir (m²)	Atvinnu-rými (m²)	A og B rými Samtals byggingarmagn ofanjarðar (m²)	Þar af B rými (lagnarými)	Þyngingarhlutfall ofanjarðar	Kjallari (m²) A-/B rými	Heild (m²)	Lóðar-nýting	Fjöldi bílastæða
A	18.749	5-7	70	5.100-5.550	150-600	5.700	250	2,51		62.700	3,51	Sjá bílastæða-kort fyrir reitina í texta
B		3-5	106	8.720-9.150	170-600	9.320	500					
C		4-6	111	12.200-12.600	300-700	12.900	750					
D		3-8	147	14.860-15.180	900-1.620	16.480	500					
E		6	0	0	2.650	2.650	0		410	3.060		
Samtals	18.749		436	42.880	4.170	47.050	2.400	2,51	18.710	65.760	3,51	349

SKILMÁLATAFLA

Í gildi er deiliskipulag fyrir Suðurlandsbraut-Ármúla 1.265, síðast samþykkt í borgarráði þann 23.júlí 2000 og auglýst í B tíðindum þann 3.nóvember 2000.
Það skipulag nær yfir stærra svæði en fyrirliggjandi breytt deiliskipulag Orkureits gerir ráð fyrir, því þeim tilögu tilheyrir einnig lóðirnar Suðurlandsbraut 30 og 32 auk Ármúla 29.

Lýsing breytinga:

Almennar upplýsingar
Deiliskipulag af þessum reit hefur því verið unnið áður og leysir þetta deiliskipulag hið eldra af hólmi. Deiliskipulag reitsins var samþykkt árið 2000 auk skilmálabreytingar árið 2006. Hámarksbyggingarmagn var 29.500 m² og hæðarfjöldi 3-8 hæðir.
Reykjavíkurborg og Reitir fasteignafélag stofnuðu samsteypulega að innbyrðis samkeppni um uppbyggingu Orkuhúsareitsins, hér eftir kallaður Orkureitur, og lá niðurstaða úr þeirri keppni fyrir í maí 2019 og byggir breytt deiliskipulag á vinningstillögu ALARK arkitekta ehf.

Aðalskipulag
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Orkureits er í samræmi við aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Afmörkun svæðis og staðsetning
Mörk breytingarsvæðis miðnka miðað við gildandi skipulag, þar sem sinungis er verið að breyta þeim hluta deiliskipulagsins, sem tilheyrir Ármúla 31 og Suðurlandsbraut 34 og nærliggjandi borgarland. Um er að ræða svæði sem markast af Suðurlandsbraut, Grensásvegi, Ármúla og nýrri götu, Orkumúla á milli Suðurlandsbrautar og Ármúla. Stærð lóðar er um 2.7 ha en verður um 1,9 ha við þessa breytingu.
Svæðið liggur miðja vegi gagnvart almenningssamgöngum og ekki síður gagnvart einu stærsta opna útivistarsvæði borgarinnar, Laugardalnum.
Borgarlínan mun aka um Suðurlandsbraut í náinni framtíð og er reiturinn hluti af megin samgöngu- og þróunarás borgarinnar.

Meginmarkmið
Meginmarkmið tillögunnar er að stuðla að fjölbreytu og aðlaðandi borgarumhverfi og að byggðin falli vel að markmiðum AR2040. Þetta felst m.a. í góðuverndargu umhverfi, fjölbreyttum og aðlíðum almenningsrýmum og styttri vegalengdum milli íbúða, verslunar og vinnustaða. Deiliskipulagsbreytingin er í takt við nýjar viðmiðanir ákærslur borgarfirvalda um góðar göngu- og hjólaleiðir og almenningssamgöngur.

Byggðamynstur Orkureits
Gert er ráð fyrir að til mannvirki reitsins víki, að undanskildu Suðurlandsbraut 34. Rafmagnsveituhúsinu svokallaða ásamt áfastri lágbyggingu þess mót Suðurlandsbraut. Randbyggðir reitur Orkureits kallast á við aðliggjandi byggðamynstur, sem einkennir Ármúla og Síðumúla, með forbyggingum, bakhúsum og inngörðum. Randbyggðin er þó brotin upp á viðlum stöðum til að opna svæðið gagnvart nágrenni sínu. Er það bæði gert til að bjóða gesti og gangandi velkomna inn á almenningarþjónin sem eru hugsuð innan lóðarinnar og til að opna betur fyrir útsýni bæði inn í reitinn og úr honum og ekki síst til að tengja göngusleðir beint að fyrirhugaðri stoppistöð Borgarlínu, sem er fyrirhuguð við Orkusæti.
Byggðamynstur Orkureits, sem er ein óskipt lóð, myndast af hvaðnæst megin byggingarhlutum, sem má skipta í fjóra áfanga, sem hvora megin við Orkusæinn. Norðanmegin er E-laga byggingarhluti, sem skipta má í tvo hluta, reiti A og B og sunnan megin er 2- laga byggingarhluti, sem einnig má skipta í tvo hluta, reiti C og D. Fimmti reiturinn, Rafmagnsveituhúsið sjálft ásamt lágbyggingu, ber reitarheitið E.
Rafmagnsveituhúsið er miðdepill tillögunnar. Allar leiðir liggja að því. Tillagan gerir ráð fyrir því að við Rafmagnsveituhúsið gæti orðið hluti af Borgartúnsstöðu. Orkustöðinni, Orkuturg byggi sig yfir Suðurlandsbraut og tengir skipulagssvæðin yfir í Laugardal fyrir gangandi. Gert er ráð fyrir sérstakri miðhjólatengingu yfir Suðurlandsbraut til og frá grænum svæðum Laugardals í framhaldi af Orkumúla og er Borgarlínustöð staðsett á milli þessara tveggja tengiása við Laugardalinn. Rafmagnsveituhúsið stendur á Orkusæinum, grænum ás, sem tengir saman Laugardal, Orkuturg, Ármúla, Síðumúla við grænt stígakerfi Háaleitis. Suðvestan við Rafmagnsveituhúsið verður til skjól - og sólríkt útivistarveitingastorg norðausustan megin er Borgartúnsstöð. Auk Orkuásæins gerir tillagan ráð fyrir göngu- og hjólatengingu til og frá reitnum um Grensásveg. Þannig mun Grensásvegur/Skeifan lengjast á skjólsælt hátt inn á svæðið um nýjt almenningstorg og útiverhan inngarð.
Orkugarð, reitir C á horni Grensásvegar og Ármúla og þaðan inn á reitinn í átt að Orkusæinum og Orkustöðinni. Nýj gata, Orkumúli, er á norðurmörkum reits, á milli Suðurlandsbrautar og Ármúla.

Atvinnustarfsemi
Á hluta jarðhæða er ætlað að Suðurlandsbraut og Ármúla er gert ráð fyrir blandi starfsemi, t.d. verslunum og veitingastöðum.. Auk þess er atvinnustarfsemi á öllum hæðum Rafmagnsveituhúsæins og lágbyggingu hennar.

Umferð og umferðaöryggi
Aðkoma og umferð byggir á göturgerðum og viðmiðum úr nýjum skipulagsmarkmiðum Reykjavíkurborgar. Í nýju umferðarkerfi er stefnt í meir mæli að auknni hjólandi umferð og tilbura almenningssamgöngukerfi. Í samræmi við áætlanir um borgarlínu og áherslu á almennar samgöngur, er miðað við að aðliggjandi götur skipulagssvæðisins verði svo kallaðar borgargötur. Þær verða því endurhannaðar m.t.t. þess að bæta göturýmdina og gera öllum ferðamátum jafnt undir höfði. Þetta er gert til að tíja undir viðunandi samgöngur. Gangandi umferð hefur algeran forgang innan skipulagssvæðisins og auk þess verða byggðar göngupverarir yfir aðliggjandi götur, Suðurlandsbraut, Ármúla, Orkumúla og Grensásveg. Aðkoma neyðarbíla er möguleg innan svæðis að hlúta.

Aðliggjandi gatnakerfi mun taka mikium breytingum á næstunni í tengslum við vænlanlega Borgarlínu. Akreinum fyrir akandi umferð verður fækkað úr tvelmur í eina í hvora átt og verður hin aðeinin afmörkuð fyrir Borgarlínu og þar með mun flutningsgeta götunnar aukast til muna.

BREEAM Communities vottun
Deiliskipulagsbreytingin verður vottuð skv. BREEAM Communities vottunarkerfinu en það er alþjóðlega viðurkenndur staðall fyrir sjálfbært og vistvænt skipulag.
Vottunin felur í sér að skipulagið og skipulagsferlið er metið af óháðum en viðurkenndum matsaðila út frá skilgreindum viðmiðum sem byggja á alþjóðlega viðurkenndum markmiðum fyrir vistvæna byggð og sjálfbæra þróun.
Aðalarkitektur skipulagsins þurfa að gæta lagi fram tillaskin sónmunargögn sem byggja á skilgreindum kröfum sem gangs mislangt, allt eftir því hversu mörg stig er hægt að skora skv. matskerfi BREEAM Communities kerfisins.
Áður þess að vistvotta deiliskipulagsgerð gagnvart löggformlegu skipulagsferli eru fyrst og fremst þau að samráð við nærsamfélagið er meira en er í löggformlegu samráðsferli og að greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar og skipulagsuppdrattir hennar eru hluti af sónmunargögnum fyrir BREEAM Communities vottunina. Krófur skv. BREEAM Communities koma hvorki í stað eða eru andstæð þeim lögboðnu skyldum og kröfum sem settir er á deiliskipulag skv. skipulagslögum nr. 40/2010 eða skipulagsreglugerð nr. 123/2013.

Hljóðvist
Fyrir liggur hljóðvistargreining á tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Umferðarhávaði vegna bílaumferðar er helsta uppsprettu umhverfishávaða á svæðinu og er undirsaðan í hljóðvistargreiningunni.
Hljóðbeigið var reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og viðmiðunarmörk gefin sem A-vigtuð jafngildishljóðstig í dB yfir heilan sólarhring. Á miðsvæðum, líkt og í tilfelli Orkureits, eru viðmiðunarmörkin 65dB við hávaðagi fyrir hávaða utandyra. Útreikningar á umferðarhávaða byggja á umferðargreiningu VSÓ Ráðgjafar fyrir reitinn fyrir árið 2030. Niðurstöður hljóðvistargreiningar eru að hvergi er farið yfir 65dB viðmiðunarmörk við hávaðagi þegar leikið er með af frávikleglisi sem punktgildi fyrir hverf hús, en það er gildið sem miða skal við í reglugerð.
Til að uppfylla ákvæði um hljóðvist innandyra verður það leyst á byggingartæknilegan hátt. Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða.

Almennir skilmálar
Skilmálar þessir gilda fyrir Orkureitinn, Suðurlandsbraut 34 og Ármúla 31.

Hönnun og uppdrættir
Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð nr 112 2012, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda.
Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum. Þar skal sýna hæðartölur á landi, við hús og við lóðarmörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit reitanna. Að auki skal gera grein fyrir útfærslu ofanvatnslausna.
Kynna skal uppbyggingu reita á uppbyggingarsvæði í kvelmur áfongum:
Fyrirspurnartæknimagn skal fyrst leggja inn til byggingarfulltrúa í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem fram koma meginatriði í lóðarfyrirkomulagi, uppbyggingu og útlit bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsum og lóð. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.

Endanlegum aðaluppdráttum er heimilt að skila inn að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa.

Byggingarreitir
Byggingarreitir eru sýndir á meðfylgjandi og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitur er annars vegar sýndur með tíndandi byggingarlínu (hvít línu) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (svörtu línu. Bindandi byggingarlínu þýðir að meginhluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu.

Byggingarlína að götu.
Útveggir bygginga að götum skulu að jafnaði fylgja bundinni byggingarlínu. Á 50% einstakra húshliða má þó byggja útbyggingar, allt að 180cm ofan 1.hæðar, sbr. skýringarmynd í greinargerð.

Byggingarlína að garði, reitir A,B,C og D
Byggingarlína byggingarreits að garði er ekki bundin og dýpt húsa má því vera mismi. Útbyggingar mega fara allt að 180 cm út fyrir reit á 50% áleðaðinna húshliða, sjá nánar skilmála einstakra reita. Útbyggingar má hvorki gera á húshliðum sem snúa að sundum, hvort sem það er á milli húskroppa eða á milli reita.

Svalir og skyggni
Heimilt er að byggja svalir og skyggni allt að 180cm út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Þar sem göngusvæði er undir svölum þarf hæð þar undir að vera 2,5m að lágmarki. Utkragandi svalir eða skyggni mega hvorki gera á húshliðum sem snúa að sundum á milli húskroppa né á milli reita.

Bílastæði
Kvöð er um bílgeymslu neðanjarðar og má gera ráð fyrir einingageymslum íbúða tengdum henni. Bílastæði eru ráðgerð undir reitum B, C og D og eru innkeyrslur ráðgerðar frá Grensásvegi og frá Orkumúla. Fjöldi bílastæða er samkvæmt samgöngumati í samræmi við bíla- og hjólastæðaleiðbeiningar Reykjavíkurborgar.

Meðhöndlun úrgangs
Aðstaða til flokkunar sorps verður á aðgengilegum losunarstöðum á svæðinu. Meðhöndlun sorps verður samræmi gildandi samþykkt Reykjavíkurborgar og gildandi reglugerðum.
Úrgangsæsunir fyrir íbúðarhúsnæði verða alfarið leystar með sorpgeymsium á jarðhæð eða alfarið með djúpgámastöðvum. Verði sorpgeymslur fyrir veitna skku þær vera innan byggingarreita á lóð, nálægt stigagöngum með greiðu aðgengi fyrir sorphirðubíla frá götu. Þær verða í aflokuðum rýmum á jarðhæðum. Sorpgeymslur skulu vera loftræstar og fyrir tilhæsar úrgang einng kælar. Verði djúpgámaæsun fyrir valinu verði djúpgámastöðvum komið fyrir í rænum milli götu og gangstétar umhverfis reitinn. Fleiar djúpgámastöðvar verða fyrir almennt sorp, tíhæni, pappír og plast, en nálægt á lóðinni verður ein djúpgámastöð sérstaklega ætluð lífrænu endurvinnsluflokkum, s.s. matmum og gler (grænndarstöð). Vörmiðið er 70 m göngufjarlægð að hámarki frá stigahúsum að djúpgámastöðum fyrir almennt sorp, tíhæni, pappír og plast. Aðgengi notenda og íþjónustaðila skal vera tryggt Miðað er við 5m² gáma. Gert verður ráð fyrir nokkrum djúpgámastöðvum dreifðum um skipulagssvæðið. Staðsetning á skipulagsuppdrætti er leiðbeinandi. Tryggja skal gott aðgengi fyrir alla að djúpgámum. Huga skal sérstaklega að æsjnd og þrýggamálum varðandi djúpgámana. Fjöldi og staerð verður skoðuð í samráði við Reykjavíkurborg.
Hafa skal samráð við veitustofnanir varðandi staðsetningu djúpgáma.
Djúpgámar og brunur líat undir úrgangsefni og búnaður sem tengist þeim eru alfarið á ábyrgð lóðarhafa. Allur kostnaður sem til verður vegna meðhöndlunar úrgangsins skal alfarið falla á lóðarhafa. Rekstur og viðhald djúpgáma og búnaði þeim tengdum er alfarið á ábyrgð lóðarhafa.
Sorpgeymslur fyrir atvinnustarfsemi verða á hefðbundinari hátt í lokuðum geymslum innan byggingarreita á hverjum reit fyrir sig.

Dreifistöðvar Veitna
Gera skal ráð fyrir einni dreifistöð raftnagns á skipulagssvæðinu. Ekki er heimilt að staðsetja hana neðanjarðar. Gert er ráð fyrir henni að Grensásvegi á milli reita C og D. Endanleg staðsetning í samráði við Veitur. Gerð er kraða um sérhannaða dreifistöð á þessum stað. Vegna staðsetninga og samhengis við umhverfið er horfi til þess að dreifistöðin verði stafnuklæa (?), mögulega hringlaga og gæti hugsanlega leikið þátt í innréttingu torgsins og virkað sem áningarstaður. Hámarkshæð dreifistöðvar er 3,5 m og hámarksstærð 60 m².

Gróður og ofanvatnslausnir
Lóð er ákæsla á grænþök á byggingum og verða þök að mikiu leyti lögð grasi.
Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 25 % af grunnfleti inngarða sé með jarðvegsfyllingu sem er meira en 60 sm að þykkt til landnóturar og gróðursetningar runnagróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu upprist gróðurker fyrir trjágróður. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 50% af grunnfleti inngarða verði gróðurþekja. Gera skal ráð fyrir að lágmark 75% af þökum nýbyggingá verði græn þök.
Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangi inngarða skv. skilmálum þessum.

Byggingarnagn og landnotkun sem heimilið er í breytingu á deiliskipulagi mun ekki auka álag á nærliggjandi frávikskerfi. Reiknað hefur verið að afrennsli af lóðinni muni ekki aukast við 5mm jafnfallið regn. Eins þykir nær öruggt er ekki berist mengun frá reitnum og ekki þörf á tæknilegum lausnum eins og olíuskilju.
Til að ná fyrgreindri útkomu verða gerðar ráðstafanir í hönnun fráveitu innan svæðisins sem komast hjá, minnka eða tefja afrennsli vegna ofankomu og komast hjá flóðum á svæðinu og utan þess, skv. umfjöllun að ofan. Til þess þarf að beita markvisst blágrænum ofanvatnslausnum (BGO) í lóðarhönnun sem felast í því að hluti yfirborðs lóðar er gegndræpur með sólhnusarbeði í lágpunkti yfirborðs, auk þess sem grænþök og gróðursvæði á yfirborði lóðar bæði tefja rennsli regnvatns og vinna með náttúrulegri upptöku þess. Gegndræpur hluti lóðarinnar er á A-reit og þangað er leitt allt regnvatn sem ekki nær að gufa upp. Grænþök og gróðursvæði á yfirborði lóðar eiga að stuðla að hægu og jöfnu rennsli regnvatns að gegndræpa hlutanum sem kemur regnvatninu niður í jarðgrunn. Ef þetta náttúrulega frárennslskerfi hefur ekki að fullu undan er yfirfall inn á lokað kerfi Veitna, sem virkjast nokkru eftir að úrkoma og regnvatnsálag á stoðtragnir af ógegndræpum flötum í nágrenninu hefur náð hámarki.

Sérákvæði
Sjá nánar í skilmálum og greinargerð.

Uppdrattir deiliskipulagsins eru 7 talsins, merktir S01 - S07. Auk þess fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2021.__.__ ásamt ýmsum fylgigögnum.

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN NÆR EINGÖNGU TIL LÓÐARINNAR SUÐURLANDSBRAUTAR 34 / ÁRMÚLA 31.

AR 2010-2040

LYKLAR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
borgarráði þann _____ 20__
og í _____ borgarstjórn _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í Stjórnartíðindum þann _____ 20__

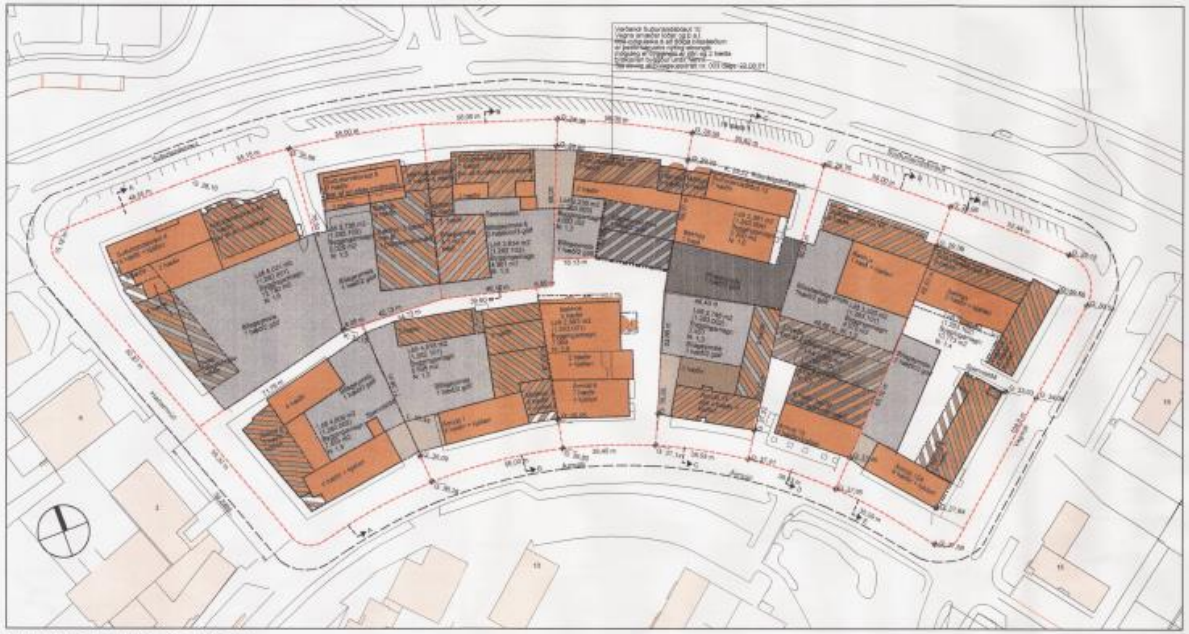
_____

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags.
Meðfylgjandi eyðublöð, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreitir, innkeyrslur inn á lóðir og svæðir ef einhverjar eru.

BREYTT	
SUÐURLANDSBRAUT 34 - ÁRMÚLI 31	
Reitur 1.265.201 Deiliskipulagsbreyting	
BREYTT DEILISKIPULAG	
2021.06.24 / JL KA / 1:1.000	JLA, HGK / A1
ALARK arkitektar ehf.	S01

11.

NÚVERANDI ÁSTAND - MÆLIKVARÐI 1:1000



ENDURSKOÐAÐ DEILISKIPULAG - MÆLIKVARÐI 1:1000

GREINAGERÐ

1.0 ALMENNT UM SKIPULAGSFORSENDUR

1.1 AÐALSKIPULAG

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 1996-2016 er svæðið skilgreint sem athafnasvæði. Þar segir m.a. á bls. 30:

" Vinna þarf betur að samþætingu athafnasvæða og laga þau að annari starfsemi en þau voru upphaflega skipulagð fyrir. Þó er rétt að taka fram að mjög fjölbreytt starfsemi er í flestum athafnahverfum borgarinnar. Sem dæmi má nefna Ártúnshverfið sem nú er orðið verslunar- og þjónustuhverfi, en var skipulagt upphaflega sem iðnaðarhverfi. Það hverfi þarf að styrkja í nýju hlutverki, bæta bílastæðamál, fegra umhverfið og huga að tengslum við strætisvagnaleiðir."

1.2 DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

Stærð og mörk skipulagssvæðis.
Skipulagsmörkin nær yfir 12 klár og er um 6,2 ha að flatarmáli. Reiturinn afmarkast af Suðurlandsbraut, Ármúla, Vegmúla og Hallarmúla.

1.3 MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Markmiðið með skipulagi er að stuðla að og stýra frekari uppbyggingu á svæðinu. Jafnframt að festa í sessi framtíðarsýnu varðandi landnýtingu og uppbyggingu. Eitt helsta verkefni skipulagsins er að koma og koma með tillögu að lausnum á hvernig auka megi byggingarmagn og bílastæði á lóðunum innan svæðisins.

1.4 HÚSAKÖNNUN

Arkitektastofa var beðið um að gera húsakönnun við Suðurlandsbraut og Ármúla. Var hún gerð í samráði við byggingafulltrúaráð Listasafns Reykjavíkur og er dagsett 10. mai 2001. Þar kemur fram að "ekkert húsanna í umræddum reit telst hafa gildi til sérstakrar varðveislu né frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi."

2.0 SKIPULAG

2.1 ELDRA SKIPULAG

Til er eldra skipulag af svæðinu þar sem kemur fram dags. endurskoðað 18.07.1958, og RVK 31.05.1968. Þar að auki er til deiliskipulag af lóðunum við Suðurlandsbraut 14 og Ármúla 13 samþykkt í borgarráði þann 10.09.1996 og lagðist þann 24.09.1996 sbr. sth. Skipulagsstofnunar.

2.2 NÚVERANDI STAÐA

Reiturinn einkennist af sérstökum röð stakstæðra, miðlægra bygginga meðfram Ármúla og Suðurlandsbraut. Bæknum eru einnig miðlæg, en þó flest um 2 hæðir.
Ármúlahverfið var hannað fyrir iðnað og voru lóðirnar hafðar svipaðar að stærð. Svigrúm til breytinga er lítið. Bílastæðavandamál eru víða á svæðinu. Verslunar- og skrifstofustarfsemi hefur aukist til muna á síðustu árum, þ.a.l. hefur skortur á bílastæðum aukist.

2.3 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Í tillögunni, sem er í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda, er lagast við að móta heildstæða götumynd, leysa bílastæðamál og bætumhverfis umhverfið.
Bílastæðamálin eru leyst með því að leyfa byggingu á bílageymsluhúsum, bæði til á lóðunum. Bílageymslur verða að vera vel aðgengilegar fyrir gangandi vegfarendur og bílaumferð. Ekki er gefinn upp lágmarks eða hámarksfjöldi á nýjum bílageymslum, það er gert til að hindra ekki möguleika á mismunandi lausnum á þeim. Ekki er gert ráð fyrir að fjarlægja 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 bílageymslukjarnana og alla umhverfis.
Til að mynda er lagt til að gróðursett verði í umferðareyjur, að þar verði ekki einungis steyptar eins og er sum - staðar í dag, sbr. við Ármúla. Hermið er lóðarhöfum að samræmist um byggingu bílageymslna á svæðinu.
Ekki þarf bæði hafa í tví með sér fjarlægslegan sparnað, hagræðingu og útilaega kostl. Á þann hátt er hægt sannnýta ogsæla flækiss skilbrautum. Þeirra á þó einungis við þar sem það er möguleg samkv. framanrituðum kvöðum og skilmálum.

3.0 KVAÐIR OG SKILMÁLAR

3.1 GILDANDI KVAÐIR OG SKILMÁLAR

Til er eldra skipulag af svæðinu þar sem kemur fram dags. endurskoðað 18.07.1958, og RVK 31.05.1968. Kvaðir sem koma fram sev. því nú yfir gróðurvæðt, gangstétt, umferð og spennustöðvar. Einnig koma fram kvaðir um f bílastæði á hverja 50 m2 í verslunar- og skrifstofubyggingum og 1 bílastæði á hverja 200 m2 iðnaðarbyggingum.

3.2 TILLAGA AÐ KVÖÐUM OG SKILMÁLUM

- Hámarksnýtingarhlutfall lóða, án bílageymsluhúsa skal að meðaltal vera 1,3. Hámarksnýtingarhlutfall, með bílageymsluhúsum skal að meðaltal vera 1,7.
  Hvað varðar nákvæmar skilmála um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og bílastæði fyrir hverja lóð er vísað til samantekta á breytingum á bls. 5 í meðfylgjandi greinargerð.
- Á deiliskipulagssvæðinu er krafist um 1 bílastæði fyrir hverja 35 m2 gólffletar vegna nýbygginga. Fyrir núverandi byggingarmagn er kvöð um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m2 gólffletar.
- Kjallari má vera þar sem jarðhæð leyfir.
- Hús skulu vera staðsett innan byggingarreits.
- Aðkoma má vera á tvennur stöðum inn á hverja lóð frá hvern götu, eins og sýnt er á meðfylgandi.
- Við Ármúla eru annarsvegar leyfðar 4 hæðir hverfisins með undanþágu lóðarinnar Ármúla 5 sem er nú þegar 7 hæðir.
- Við Suðurlandsbraut eru leyfðar 6-7 hæðir hverfisins.
  Skal efsta hæð nýbyggingar vera inndregin um 1,5 m sjá uppdrætti.
- Heimilt er að bygga bílageymslur á deiliskipulagssvæðinu.
- Gáms- og geymslusvæði verða að vera greinilega merkt og falið inn á aðaluppdrætti.
- Ekki er gert ráð fyrir að fjarlægja 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.
- Heimilt er lóðarhöfum að samræmast um byggingu á bílageymslum á svæðinu.
- Sjá meðfylgandi verðandi kvaðir um umferð, aðkomu, lagnir og bílastæði á skipulagssvæðinu.
- Sjá meðfylgandi skipulagsuppdrætti dags. 22.08.2001

HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS 1996 - 2016

Staðsetning skipulagssvæðis

SKÝRINGAR

	byggingarreitur		deiliskipulagssvæði
	mögulegt nýtt byggingarmagn		lóðarmörk
	núverandi byggingar	+ 60.00	leyfileg hæð á núverandi byggingum
	byggingarreitur fyrir bílageymslur	0.00	hæð á gangstétt miðsvæðis á lóðarmörkum
	byggingarreitur fyrir nýtingu	2.00	leyfileg hæð húss
	núverandi bílageymslur	3.00	hæðarkótar
	byggingar utan skipulagssvæðis		

Sjá jafnframt meðfylgandi greinargerð og uppdrætti nr. 002 og 003 dags. 22.08.2001.
Breyt.04.12.2001, 13.05.2002, 24.07.2002 og 17.09.2002

Allar gildandi skipulagsáætlanir á svæðinu falla úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags.

Leyfilegt nýtingarhlutfall (N) og byggingarmagn á uppdrætinum er án bílageymslu.
Sjá nánar samantekt breytinga í greinargerð.

Sjá meðfylgandi verðandi kvaðir um umferð, aðkomustaði og bílastæði á skipulagssvæðinu.

Nákvæmar stærðir lóðanna koma fram á mæliblöðum.

Varðandi leyfilegar hæðir bygginga sjá uppdrátt nr. 002 dags. 22.08.2001

Auglýsing um gerð deiliskipulagstillögumar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2002

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulags- og byggingarnefnd þann

24. apríl 2002

og í borgarráði þann

30. apríl 2002

Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst

frá 28. jan 2002 til 8. mars 2002

Yfirlýsingar hönnuðar

ÁÐUR ÁRITAÐUR LAGFÆRT Í SAMRÆMI VIÐ ATHUGASEMDIR FRÁ SKIPULAGSSTOFNUN	DAGS. 17.09.2002	TEIKN. KMK	YFIRF. IC
ÁÐUR ÁRITAÐUR LAGFÆRT Í SAMRÆMI VIÐ ATHUGASEMDIR FRÁ SKIPULAGSSTOFNUN	DAGS. 24.07.2002	TEIKN. KMK	YFIRF. IC
LAGFÆRT Í SAMRÆMI VIÐ ATHUGASEMDIR HAGSMUNAAÐILA OG FRÁBÆRÐ	04.12.2001 12.06.2002	KMK	

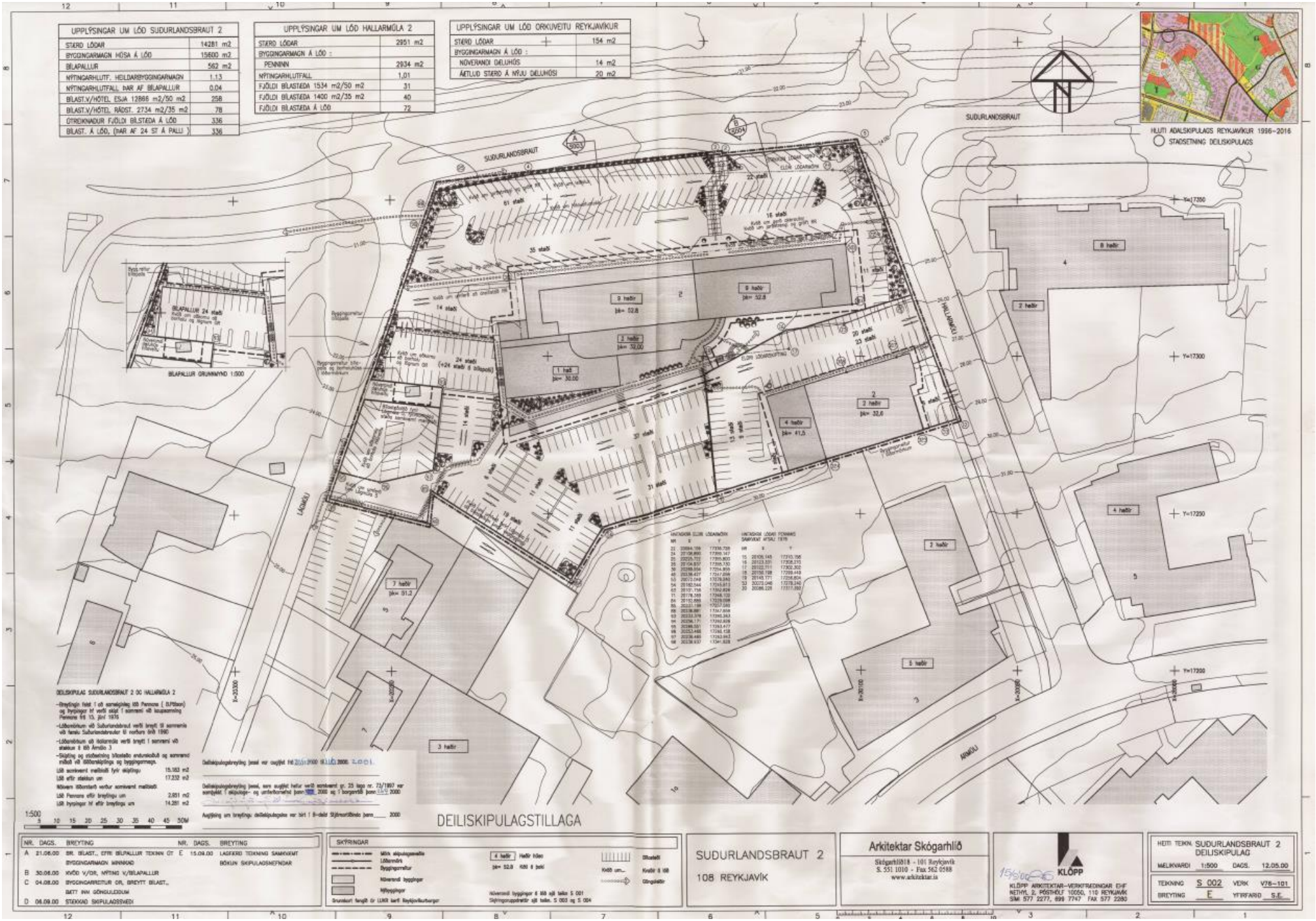
VERKKAUPI: BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR 590182-1259
VERKHEITI: DEILISKIPULAG SUÐURLANDSBRAUTAR, HALLARMÚLA, ÁRMÚLA OG VEGMÚLA
HEITI: DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

VA ARKITEKTAR ehf
Skólavörðustíg 12
101 Reykjavík
sími: 530-5500
bréfsími: 530-5501
netfang: vaé vaé.is

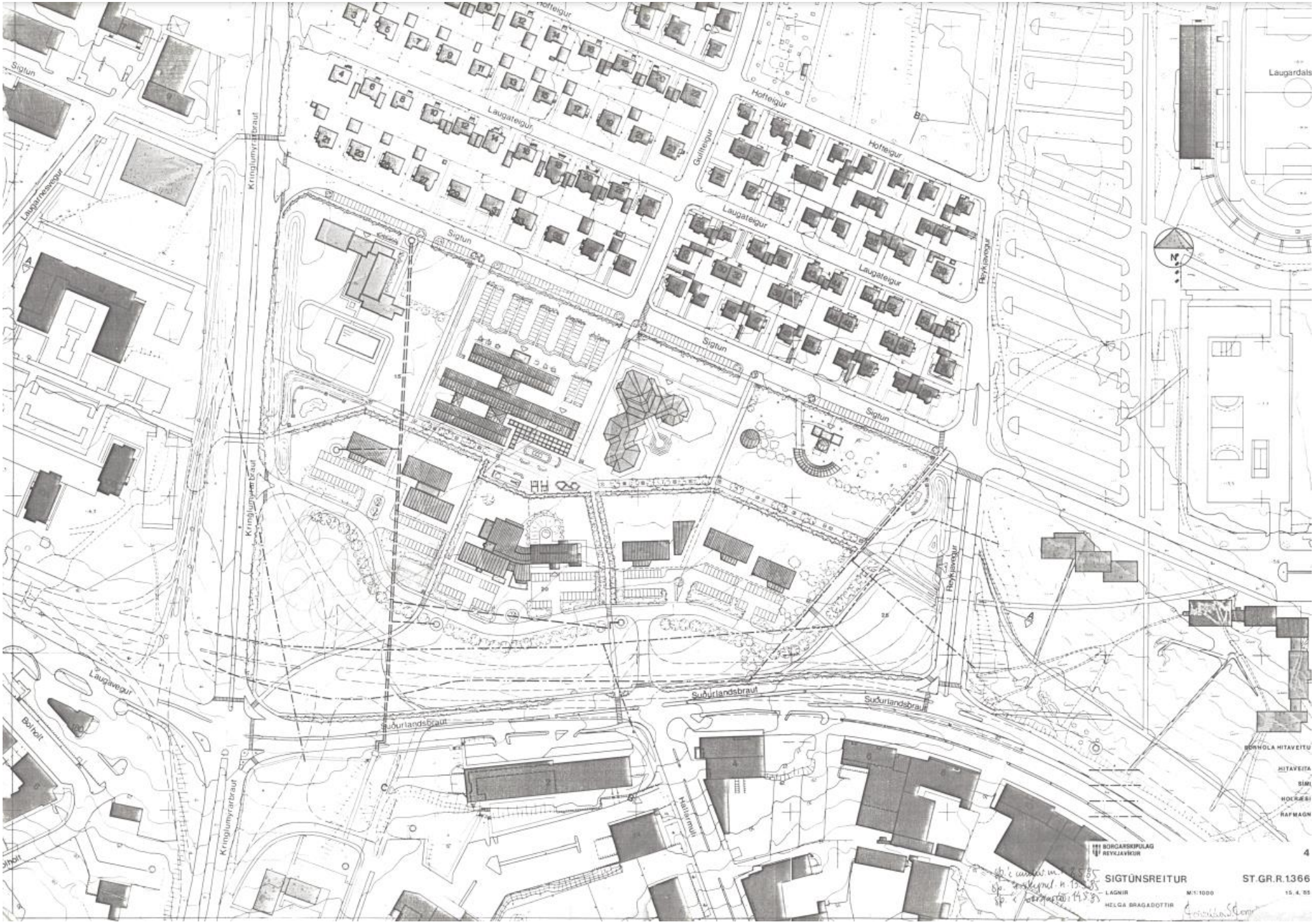
TEIKN. KMK
YFIRFARIÐ IC
VERK NR. 780
BLAÐ NR. 001
DAGS. ÚTGÁFU 22.08.2001
FÆRÐ ÚTGÁFA 140566-5949
STÆRÐ A1
ÁÁÁ-MÁL

Karl Magnússon

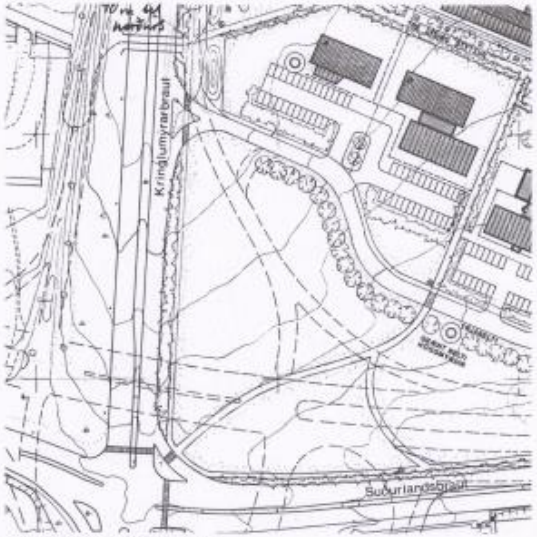
12.


UPPLÝSINGAR UM LÓÐ SUÐURLANDSBRAUT 2
STÆRÐ LÓÐAR 14281 m2
BYGGINGARMAGN HÚSA Á LÓÐ 15600 m2
BÍLAPALLUR 562 m2
NÝTINGARHLUTF. HEILDARBYGGINGARMAGN 1,13
NÝTINGARHLUTFALL ÞAR AF BÍLAPALLUR 0,04
BÍLAST.V/HÓTEL ESJA 12866 m2/50 m2 258
BÍLAST.V/HÓTEL RÁÐST. 2734 m2/35 m2 78
ÓTRÉKNAÐUR FJÖLDI BÍLSTÆÐA Á LÓÐ 336
BÍLAST. Á LÓÐ, (ÞAR AF 24 ST Á PALLI) 336
UPPLÝSINGAR UM LÓÐ HALLARMÚLA 2
STÆRÐ LÓÐAR 2951 m2
BYGGINGARMAGN Á LÓÐ :
PENNINN 2934 m2
NÝTINGARHLUTFALL 1,01
FJÖLDI BÍLASTÆÐA 1534 m2/50 m2 31
FJÖLDI BÍLASTÆÐA 1400 m2/35 m2 40
FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ 72
UPPLÝSINGAR UM LÓÐ ORKUVEITU REYKJAVÍKUR
STÆRÐ LÓÐAR 154 m2
BYGGINGARMAGN Á LÓÐ :
NÚVERANDI DÍELUHÚS 14 m2
ÁÆTLUÐ STÆRÐ Á NÝJU DÍELUHÚSI 20 m2
SUÐURLANDSBRAUT
HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 1996-2016
STAÐSETNING DEILISKIPULAGS
BÍLAPALLUR GRUNNMYND 1:500
LÁGMÚLI
ÁRMÚLI
DEILISKIPULAGSTILLAGA
1:500
SKÝRINGAR
SUÐURLANDSBRAUT 2
108 REYKJAVÍK
Arkitektar Skógarhlíð
KLÖPP
HEITI TEIKN. SUÐURLANDSBRAUT 2 DEILISKIPULAG
MÆLIKVARÐI 1:500 DAGS. 12.05.00
TEIKNING S 002 VERK V76-101
BREYTING E YFIRFARIÐ S.E.

13.


Sigtun
Laugarnesvegur
Kringlumýrarbraut
Laugateigur
Hofteigur
Gullteigur
Reykjavegur
Laugardals
Suðurlandsbraut
Laugavegur
Bólholt
Hátúnsmúli
BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR
SIGTÚNSREITUR
ST.GR.R.1366
LAGNIR
HELGA BRAGADÓTTIR
M:1:1000
15.4.85

BREYTING Á DEILISKIPULAGINU „SIGTÚNSREITUR“ VEGNA NÝRRAR LÓÐAR FYRIR VEITUR



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS MKV. 1:1000
samþykkt í borgarráði 14. maí 1985

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI
MKV. 1:1000

SKÝRINGARMYND NÚVERANDI ÁSTAND
MKV. 1:1000

Gr. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Helgunarsvæði Veitna
- Lóðarmörk nýrrar lóðar
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Aðkoma að lóð frá götu

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Við deiliskipulagsbreytingu sem verður til ný lóð. Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Engjategi til austurs, Kringlumýrarbraut til vesturs, Suðurlandsbrautar til suðurs og Bústaðavegur/austurbraut Veitna til austurs.

AÐALSKIPULAG

Reiturinn er á svæði sem er merktur miðsvæði (M2f) í AR 2015-2030. Eftirfarandi kemur fram um miðsvæði: „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og skrifstofu sem þjónar heilu borgarsvæði, þéttbýlisstöð eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótel, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og annur hreinlega atvinnustarfsemi sem tæki er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).“

Miðsvæði merkt M2f, Miklar-Suðurlandsbraut-Laugardalur er skilgreint „Borium er gert ráð fyrir skrifstofum, fjölmennri smásöluversluni, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum.“

DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag Sigtúnsreitur, samþykkt í borgarráði 14. maí 1985 ásamt síðari breytingum. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið flokkað fyrir umferðarmannvirki vegna fyrirhugaðrar legu Suðurlandsbrautar sem hefði hafur áð há. Deiliskipulagsbreyting vegna flettiskiltis á svæðinu var samþykkt í borgarráði 27. apríl 2006 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 7. júl 2006. Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

Innan núríka deiliskipulagsbreytingar er lóðin Engjategur 4 þar sem er bortoluhúsa Veitna.

Lega Suðurlandsbrautar er sér, samþykkt skipulagsnefndar frá 23. nóvember 1989 og samþykkt borgarráðs frá 21. nóvember 1989.

NÚVERANDI STAÐA

Svæðið sem um ræðir er á borgarlandi sem er fyrst og fremst vegheilgrannarsvæði Suðurlandsbrautar og Kringlumýrarbrautar. Eftirfarandi Frein reisi árið 2006 "flettiskilti" á svæðinu.

ALMENNIR SKIPULAGSMÁLAR

Sjá nánar gildandi deiliskipulag, Sigtúnsreitur, samþykkt í borgarráði 14. maí 1985.

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Veitur og Reykjavíkurborg gera með sér makaskiptasamning á lóðum. Núverandi lóð Veitna verð. eð Laugmúla 2 verður tæð til Reykjavíkurborgar og fá Veitur þess í stað nýja lóð, í eðaðinu fyrir fremðitar borholuhúsa. Hin nýja lóð Veitna er jafn stór þeirri gömlu, 1874m². Að auki fá Veitur 650m² athafnasvæði fyrir bíl, tæki og mannvirki sem tengjast því þegar búið er fyrir nýju veitu. Ekki er leyfilegt að byggja varanleg mannvirki á helgunarsvæðinu.

SKIPULAGSMÁLAR

Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytingunna.
Stærð lóðar er 1874 m².
Heimilt er að koma fyrir allt að 4 borholuhúsum innan lóðarinnar og er staðsetning þeirra frjáls. Mikilvægt er að útlit og lögun borholuhúsa sé aðlagandi þar sem um áberandi stað er að ræða. Nánari útfærsla borholuhúsa skal lögð fyrir skipulagsfulltrúa til samþykktar.

Staðsetning og lega nýrrar lóðar og helgunarsvæðis Veitna tekur mið af núgildandi framtíðarlegu Suðurlandsbrautar.

Til skamms tíma, þar til að borframkvæmdum verður, er lóðin og helgunarsvæðið nýtt sem útivistarsvæði fyrir almenning.

Gerður er fyrirvari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.

Aðgengi gangandi og hjólandi skal vera greitt yfir lóðina.

Frein á borun:

- Ekki er gert ráð fyrir að lóðin (yfirborðsnúsun) taki breytingum frá að borun.
- Tryggja skal aðgengi almennings inn á lóðina og áheimilt er að girða hana af.
- Áhrif er heimilt að vera með núverandi flettiskilti innan helgunarsvæðis.

ÁHRIF

- Tryggja þarf aðgengi í kringum reitinn á framkvæmdatíma.
- Hirða skal gróðri á svæðinu eins og hægt er.
- Aðkoma inn á athafnasvæði skal vera frá Engjategi sæst Kringlumýrarbraut.
- Tryggja skal gott frárennsli frá borsvæðinu á framkvæmdatíma.
- Gæta skal að góðri umgengni á lóð á framkvæmdatíma og gæta þess að raski vegna dreifinnda og úrk- og hljóðmengunar sé haldið í lágmarki.
- Heimilt er að gróðs af helgunarsvæðið á framkvæmdatíma og nota eftir þörfum við borunina.
- Heimilt er að taka niður eða færa flettiskiltið til innan reitsins á framkvæmdatíma ef þess gerist þörf.
- Heimilt er að koma fyrir allt að 4 borholuhúsum innan lóðarinnar og er staðsetning þeirra frjáls.

Að loknum framkvæmdum í á milli framkvæmda:

- Taká skal frían að núgjaldi er um núríkur framkvæmdatímabil að ræða með margra ára millibil. Á milli framkvæmda í að loknum framkvæmdum skal líðsa á svæðinu aðkallandi borgarumhverfi (borgarlíf/borðorg) með grænu yfirbragði. Þar er æskilegt að hafa að leiðarljósi og gera sýnilegt tilurvæk svæðisins sem miðlægur þáttur vð orkuflutn fyrir borgina.
- Tryggja skal aðgengi almennings inn á lóðina og áheimilt er að girða hana af.

GILDANDI DEILISKIPULAG YFIRLITSMYND 1:4000
samþykkt í borgarráði 3. júní 1986

DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1000
samþykkt í borgarráði 27. apríl 2006

LOFTMYND tekin 17/7/2018 (Borgarvefjá)
1:1000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við skv.æði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

borgarráði

þann 2 júlí 2020 og í

umh. afgr. f. skipulagsfulltrúanna

þann 4 september 2020

Tillagan var auglýst frá 17 júlí 2020 með athugasemdafresti til 31 ágúst 2020

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

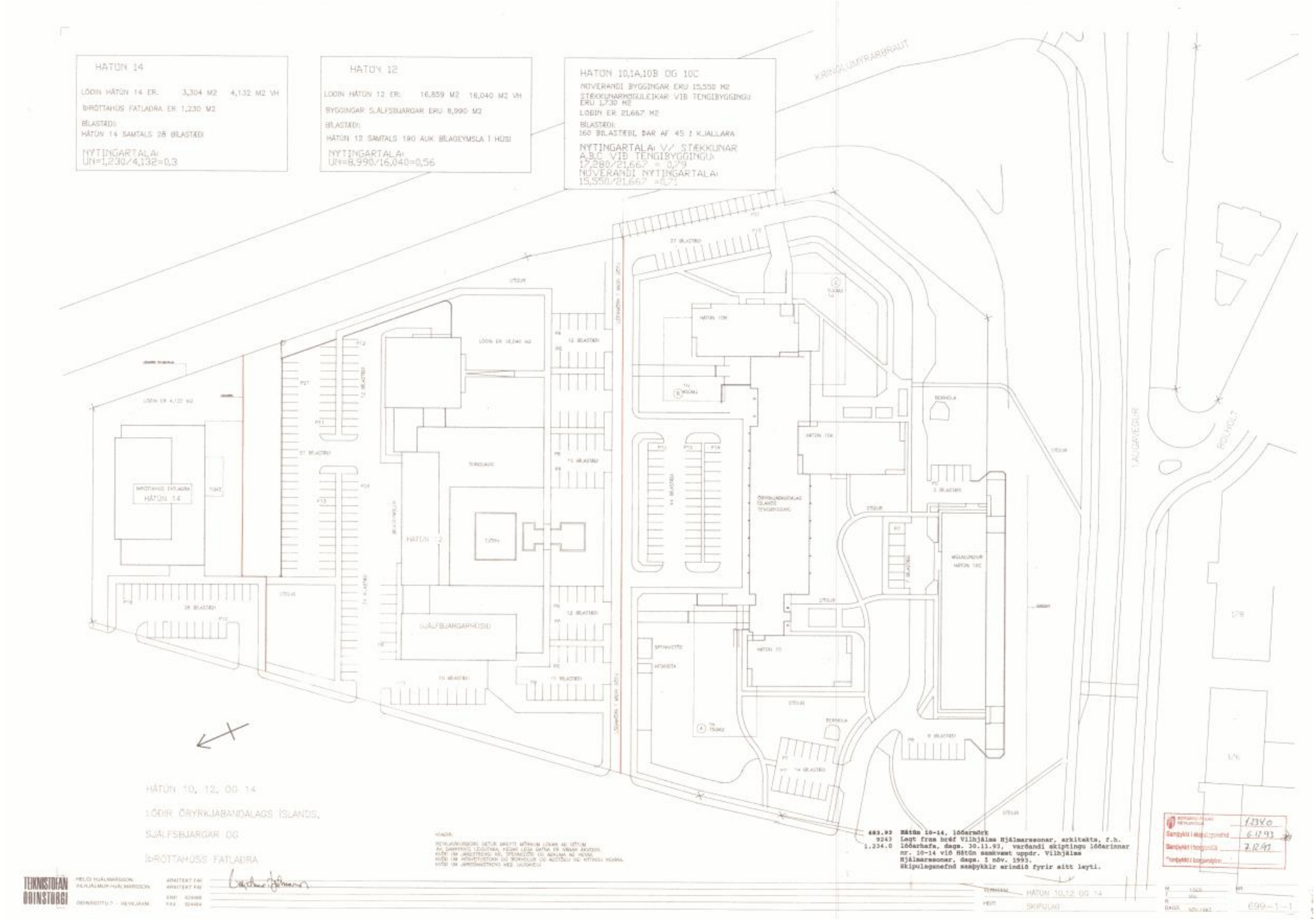
Breyting á deiliskipulagsinu „Sigtúnsreitur“
vegna nýrrar lóðar fyrir Veitur
Mkv: 1:1000 / 1:3000
Útgáfudagur: 24.06.2020
Stærð arkar: A2
Teiknað: GV
Útgáfa 1

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s. 552-5900 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

André E. L. Andersson | Arkitekt ETH FAÍ | kt. 240382-3949 | andre@tripoli.is
Guðni Valberg | Arkitekt FAÍ | kt. 200860-5239 | gudni@tripoli.is
Ída Dóróþí Ágústsdóttir | Arkitekt FAÍ | kt. 200280-5720 | ida@tripoli.is

14.


HATUN 14
LÓÐIN HÁTUN 14 ER: 3,304 M2 4,132 M2 VH
ÞRÓTTAHÚS FATLAÐRA ER 1,230 M2
BÍLASTÆÐI:
HÁTUN 14 SAMTALS 28 BÍLASTÆÐI
NÝTINGARTALA:
UN=1,230/4,132=0,3
HATUN 12
LÓÐIN HÁTUN 12 ER: 16,859 M2 16,040 M2 VH
BYGGINGAR SJÁLFSBJARGAR ERU 8,990 M2
BÍLASTÆÐI:
HÁTUN 12 SAMTALS 190 AUK BÍLAGEYMSLA Í HÚSI
NÝTINGARTALA:
UN=8,990/16,040=0,56
HATUN 10,1A,10B OG 10C
NÚVERANDI BYGGINGAR ERU 15,550 M2
STÆKKUNARMÖGULEIKAR VIÐ TENGIBYGGINGU ERU 1,730 M2
LÓÐIN ER 21,667 M2
BÍLASTÆÐI:
160 BÍLASTÆÐI ÞAR AF 45 Í KJALLARA
NÝTINGARTALA: V/ STÆKKUNAR A,B,C VIÐ TENGIBYGGINGU:
17,280/21,667 = 0,79
NÚVERANDI NÝTINGARTALA:
15,550/21,667 =0,71
KRINGLUMÝRARBRAUT
ÍÁLGARÐSVEGUR
ÞRÓTTAHÚS FATLAÐRA
HÁTUN 14
HATUN 12
SJÁLFSBJARGARHÚSIÐ
ÖRYRKJABANDALAG ÍSLANDS TENGIBYGGING
HÁTUN 10A
HÁTUN 10B
HÁTUN 10C
HÁTUN 10, 12, OG 14
LÓÐIR ÖRYRKJABANDALAGS ÍSLANDS,
SJÁLFSBJARGAR OG
ÞRÓTTAHÚSS FATLAÐRA
TEIKNISTOFAN ÖRINSTORGI
HELGI HÚALMARSSON
VILHJÁLMUR HÚALMARSSON
ARKITEKT FAÍ
ÖRINSTOTTU 7 - REYKJAVÍK
TEIKNAÐ
HÁTUN 10,12 OG 14
HEITI
SKIPULAG
699-1-1
683.93 Hátún 10-14, lóðarmörk
9243 Lagt fram bréf Vilhjálms Hjálmarssonar, arkitekts, f.h.
1,234.0 lóðarhafa, dags. 30.11.93, varðandi skiptingu lóðarinnar nr. 10-14 við Hátún samkvæmt uppdr. Vilhjálms Hjálmarssonar, dags. 1 nóv. 1993.
Skipulagsnefnd samþykkir erindið fyrir sitt leyti.
1234.0
Samþykkt í skipulagsnefnd 6.12.93
Samþykkt í borgarráði 7.12.93

15.

Laugavegur 180 - Deiliskipulag

ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 1996-2016

GREINARGERÐ

Byggingin er sex hæða stakstæð skrifstofubygging með bílastæðakjallara neðanjarðar. Miðað er við að nýtingarhlutfall húss á lóðinni fari ekki yfir 0,70. Fjöldi bæði innan- og utan byggingar á neðri mögnum. Bílastæðafjöldi skv. reiknigerðum (1 stæði á 35m²) verður mun á lóðinni með opnum bílastæðum annarsvegar og kjallara bílastæðakjallara. Skv. eldri endurtúlkun borgarverkfræðings skal lóðinni skipt í tvo aðskilda hluta hvað umferð bifreiða varðar. Þannig verður ekki opin akstursleið milli þess hluta lóðarinnar sem á er bensínstöð og þess hluta sem fyrirhugaðri nýbygging verður á. Nýbyggingarhluti lóðarinnar skal einungis vera með aðkomur frá Bolholti. Nýbyggingin skal að mestu vera skrifstofuhúsnæði, sem á fyrsta hæð skal vera möguleiki á verslun og þjónustu. Á deiliskipulagsuppdrætti eru merktir inn tvær byggingarreitir, annar fyrir fyrirhugaða nýbyggingu og hann fyrir bílastæðakjallara. Gert er ráð fyrir tengi suð-austanvert við fyrirhugaða nýbyggingu, ofan á hluta af bílastæðakjallara. Að líðandi ber að huga sérstaklega. Gert skal ráð fyrir að Orkuveita Reykjavíkur hafi óhindraðan umferðarrétt um lóðina norðanverða þar sem miðkeyrsla á lóð OR hefur verið um lóð nr. 180 við Laugaveg frá Bolholti. Þá er gert ráð fyrir að ekki verði nýtar byggingar á suðausturhluta lóðarinnar og OR hafi þar umferðarrétt að núverandi borholu á nærri lóð.

Lóðin við Laugaveg 180 er 6537 m². Núverandi bensínstöð á lóðinni er 347 m2. Hámarksstærð fyrirhugaðrar nýbyggingar er 4.229 m² án bílageymslu

Helstu stærðir:

Bensínstöð og verslun	347 m²
Lóðarhluti I	1847 m²
Reiknað bílastæðafjöld (1/35 m²)	10
Bílastæði á lóð	10
Skrifstofubygging	4229 m²
Lóðarhluti II	4690 m²
Reiknað bílastæðafjöld	121
Reiknað bílastæðafjöld samtals (1/35 m²)	131

Lóð 6537 m²	Stærð m²	Nýtingarhlutfall
Hús án bílageymslu	4229	0,647
(Bílageymsla)	980	0,150
Bensínstöð	347	0,053
Samtals í þeirri	5556	0,850
Samtals án bílageymsla	4576	0,700

BREYTINGAR

NR	DAGS	BREYTING	SÞ

ARKITEKT
TEIKNISTOFA
HAUKS HARÐARSONAR ehf.
HÁTEIGSVEGI 7 SÍMI 561 1910
105 REYKJAVÍK FAX 561 1921
KT. 270161-2369 NETF. arkitekt@hardarson.is

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í borgarráði þann 20.7.1999

Auglýst í B-deild
Stjórnartíðinda _____ 1999

VERK
SKELJUNGUR HF.
LAUGAVEGUR 180

TEIKNING
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

KVARÐI
1:500
25 m

DAGS
14-07-99

TEIKNIÐ AF
AF / PG

TEIKNING NR
00-01

16.

DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168-176

Staðgreinar 0-1-12500001, 0-1-1250201 og 0-1-1251101

Deiliskipulagsuppdráttur

1:1000

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Ný lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, heimild riðuð til
- Núverandi byggingar, heimild hækkun
- Nýbygging
- Byggingareitur
- Byggingarlína, bundin
- Byggingareitur 1. hæðar
- Skililínur hæða, leiðbeinandi
- Byggingareitur bílageymslu, leiðbeinandi
- Byggingarlína aðkomu bílageymslu, bundin
- Þakgarðar og grænn þök
- Kvöð um undirgöng
- Leyfilegt svæði fyrir veggsvalir
- Grænn bílastæði í grænar eyðureitir innan lóðar
- Bílastæði
- Skilmerkt að bílageymslu: Hámarkshlengd ops
- Hjólastæði / hjólaskýli innan svæðis
- Staðsett lóða
- Hæðir bygginga
- Gólfkóti 1. hæðar
- Leiðbeinandi kóti innan lóðar
- Inn- og útkeyrsla
- Aðalinngangur
- Kvöð um gönguleið
- Trjá gróður
- Spennistöð / dreifistöð
- Berhólar
- Núverandi hæðarlínur

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 41. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Borgarráð og Borgarstjórn

DAGS. 22 júní 2022 OG 1 desember

DAGS. 1 júní 2022

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ Fimmtudagur 28.07.2022 MEÐ

ATHUGASEMDAFRESTI TIL 8 mán. 2022

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR GERÐ

BORGARSTJÓRNARINNAR Í REYKJAVÍK

YRKI ARKITEKTAR
Þverholti 13, 101 Reykjavík
Sími: +354 562 6629
Kt: 560697-3169
www.yrki.is
yrki@yrki.is

LAUGAVEGUR 168-176

MÆLIKVARÐI	DAGSETN.	TEIKNAÐ AF	YFIRFARIÐ AF
1:2,21	1:1000	BK	AAA/BK

TEIKNING	TEIKN. NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
GÁM	9388	1 of 3	

Greinargerð og skilmálar

1. Inngangur

Eru er að vinna lýsi deiliskipulag fyrir lóðirnar Laugaveg 168, Laugaveg 170-174 og Laugaveg 176-1 [illegible]

2. Fyrirliggjandi skipulagsforsögur

2.1. Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er viðfangsefni svæðisins skilgreinda miðsvæði, M2b sem [illegible]

2.2. Deiliskipulagsáætlanir

Á [illegible] er [illegible] Laugaveg 168 [illegible] Laugaveg 170-174 [illegible]

2.3. Núgildandi deiliskipulag

Gildir er til deiliskipulags fyrir svæðið sem er þar sem [illegible]

3. Skipulagsmálefni

3.1. Almennt

[illegible]

3.2. Núverandi skipulagsmörk

[illegible]

3.3. Núverandi byggingar

[illegible]

4. Umhverfisáhrif

4.1. Laugaveg 176

[illegible]

4.2. Umferð

[illegible]

4.3. Hljóðvistarmál

[illegible]

4.4. Sólarskuggavarp

[illegible]

4.5. Vatnsvernd

[illegible]

4.6. Jarðvegur

[illegible]

4.7. Gróður

[illegible]

4.8. Fornleifar

[illegible]

4.9. Loftgæði

[illegible]

4.10. Ljósmengun

[illegible]

4.11. Hávaði

[illegible]

4.12. Sorp

[illegible]

4.13. Orkunotkun

[illegible]

4.14. Vatnsnotkun

[illegible]

4.15. Hitaveitur

[illegible]

4.16. Rafmagnsveitur

[illegible]

4.17. Fráveitur

[illegible]

4.18. Fjarskiptakerfi

[illegible]

4.19. Almannavarnir

[illegible]

4.20. Vatnsvernd

[illegible]

4.21. Umferð

[illegible]

4.22. Hljóðvistarmál

[illegible]

4.23. Sólarskuggavarp

[illegible]

4.24. Gróður

[illegible]

4.25. Fornleifar

[illegible]

4.26. Loftgæði

[illegible]

4.27. Ljósmengun

[illegible]

4.28. Hávaði

[illegible]

4.29. Sorp

[illegible]

4.30. Orkunotkun

[illegible]

4.31. Vatnsnotkun

[illegible]

4.32. Hitaveitur

[illegible]

4.33. Rafmagnsveitur

[illegible]

4.34. Fráveitur

[illegible]

4.35. Fjarskiptakerfi

[illegible]

4.36. Almannavarnir

[illegible]

5. Skipulagstillaga

5.1. Markmið

[illegible]

5.2. Almennt

[illegible]

5.3. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.4. Bílastæði og aðkoma

[illegible]

5.5. Hjólastæði

[illegible]

5.6. Sorp

[illegible]

5.7. Umhverfisáhrif vegna hlutverkar Laugaveg 176

[illegible]

5.8. Gróður

[illegible]

5.9. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.10. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.11. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.12. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.13. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.14. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.15. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.16. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.17. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.18. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.19. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.20. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.21. Hönnunarskilmálar

[illegible]

5.22. Hönnunarskilmálar

[illegible]

DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

Staðgreinireitir 0-1-1250001, 0-1-1250201 og 0-1-1251005

Greinargerð og skilmálar

Deiliskipulagsuppdráttur 1:1000

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Ný lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
- Nýbyggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarlína, bundin
- Stöllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílageymslu
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Kvöð um undirgöng á 1. hæð (leiðbeinandi staðsetning)
- Gönguás og göngutenging
- Torg
- Bílastæði (meðfram götu) (leiðbeinandi staðsetning og fjöldi)
- Merking byggingarreita/ lóða
- Stærð lóða
- Hæðir bygginga, kjallarar (leiðbeinandi)
- Gólfkóti jarðhæða
- Inn- og útkeyrsla að bílakjallara (leiðbeinandi staðsetning)
- Aðalinngangur
- Kvöð um gönguleið / um tengingu út í garð
- Kvöð um aðkomu neyðarbíla og Veitna
- Aðkoma neyðarbíla
- Tré/ gróður (leiðbeinandi staðsetning)
- Gróðurveggur (leiðbeinandi staðsetning)
- Spennistöð/ dreifistöð
- Leiksvæði
- Borholur
- Núverandi hæðarlínur

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 41. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í ______

ÞANN ______ OG Í

______ ÞANN ______

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ ______ MEÐ

ATHUGASEMDAFREST TIL ______

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN ______

YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 580997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

LAUGAVEGUR 168 - 174

18.06.21	1:1000	ML/SK/OA	AHÁ/SB
001	V200	1 af 7	