



Reykjavík 24.08.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 23. ágúst 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Sogavegur 69

Lögð fram umsókn PKdM arkitekta ehf., mótt. 7. apríl 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Sogavegar 71 til 87 vegna lóðarinnar nr. 69 við Sogaveg. Í breytingunni felst stækkun lóðarinnar um 1,5 metra í norðurátt, samkvæmt uppdr. PKM arkitekta, dags. 30. júní 2017. Einnig er lögð fram greinargerð PKdm arkitekta ehf., dags. 7. apríl 2017.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: greinargerð PKdM arkitekta ehf., dags. 7. apríl 2017 og uppdr. PKdM arkitekta ehf., dags. 30. júní 2017.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 7. Apríl 2017

BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR SOGAVEGUR 69

Greinargerð

Aðalskipulag Reykjavíkur skilgreinir svæðið sem Sogavegur tilheyrir sem íbúðarsvæði. Sogavegurinn er skilgreindur sem Aðalgata innan íbúðarsvæðis, en samkvæmt þeirri skilgreiningu er fjölbreyttari landnotkun heimil, svo sem starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta. Gildandi deiliskipulag af svæðinu var samþykkt í borgarráði þann 1.september 1970, síðustu breytingar á því deiliskipulagi voru samþykktar 19.janúar 2017 og fjölluðu þær um Sogaveg 73, 75 og 77.

Afmörkun deiliskipulags

Svæðið er staðsett á milli Sogavegs og Miklubrautar, rampur að Skeiðarvogsbrú er austan við svæðið og göngustígur sem leiðir að göngubru yfir Miklubraut vestan við svæðið. Deiliskipulagið nær yfir lóðirnar Sogavegur 69, 71, 73, 75 og 77 og breytir þannig gildandi deiliskipulagi (samþykktu í borgarráði 1.september 1970) fyrir lóðirnar Sogaveg 71-87 og innlimar deiliskipulag fyrir lóðirnar Sogavegur 73-77 (samþykktu í borgarráði 19.janúar 2017).

Lýsing á breytingu sem sótt er um

Sótt er um stækkun lóðarinnar Sogavegur 69, um 1,5 m í norðurátt. Byggingarreitur stækkar og nær utan um viðbyggingar við núverandi hús, bæði sunnan- og norðanmegin. Hæð viðbygginga verður í sömu hæð og þak á núverandi húsi.

Sérskilmálar fyrir lóðina Sogaveg 69:

Á lóðinni er heimilt að byggja viðbyggingu sunnan megin við núverandi byggingu, eina hæð, innan nýs byggingarreits. Einnig er heimilt að byggja viðbyggingu norðan megin við núverandi byggingu, tvær hæðir, innan nýs byggingarreits. Mesta hæð sem viðbyggingarnar mega fara í er sama hæð og þak á núverandi húsi.

Að öðru leiti gilda almennir skilmálar.

Nýtinarlutfall

Breytist úr 0,421 í 0,465 eftir stækkun lóðar og viðbyggingar.

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



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



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

Greinargerð

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

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

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

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

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

Byggingarreitir
Byggingarreitir er sýndur á deiliskipulagsuppdrátti. Viðbyggingar skulu standa innan byggingarreits. Málsettur byggingarreitir kemur fram á mæliblöðum.

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

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

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

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

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

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

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

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



Deiliskipulagsuppdráttur 1:500

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



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir bilakjallara
- Eldri lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar
- Óhreyfð grenitré á lóðarmörkum að norðan og austanverðu
- Nýr gróður að Sogavegi
- 3 h+k Fjöldi hæða og kjallari
- Göngustígur
- Bílastæði

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

var samþykkt í _____ þann _____

_____ 20__ og í _____ þann _____

_____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

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

Skilmálatafla fyrir deiliskipulagssvæðið

SOGVEGUR 69,71og73-77

DEILISKIPULAG teikning
1:500 mkv.
30.06.2017 dags.
A1 blaðast.

pálmar kristmundsson arkitekt
0804555269

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

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

- Skilmálateikningar

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

Sogavegur 77
A lóð Sogavegar 77 sem nú er óbyggð lóð er gert ráð fyrir samskonar uppbyggingu á fjölbýlishúsi og er fyrihuguð á Sogavegi 73-75. Í húsinu verða 24-28 íbúðir, stærð frá um 55-130m². Stærð hússins er um 2.855m² brúttó
Í kjallara eru geymslur og önnur sameign og einnig er bílakjallari með 19 stæðum.
Lóðin er 3.700m²

Mæli- og hæðarblóð
Mæliblóð sýna nákvæma stærð lóðar, lóðarmörk, byggingareiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef að einhverjar eru.

Byggingarreitir og húshæðir
Byggingarreitir eru sýndir á tillögu að deiliskipulagi.
Byggingar skulu standa innan byggingareits.
Hámarks hæðir koma fram á sneiðingum.
Öryggishæðir á lyftum og stigahúsum mega ná 1,5 metra upp fyrir almennan byggingareit,þó ekki við útvegg, einnig mega útlöftunartúður frá íbúðum ná upp fyrir byggingareit. Svalagangar eru ekki leyfilegir.
Stighús þurfa að vera gegnumgangandi með aðgengi frá garði og frá bílastæðum á norðurhlíð.
Heimilt að hafa svalir á suðurhlíð 2. hæðar Sogavegar 77
tíl að uppfylla kröfu um flóttaleiðir.
Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minni hús.
Málsættir byggingarreitir koma fram á mæliblóðum.
Hámarks hæð bygginga HK kemur fram á skipulagsuppdraetti.

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

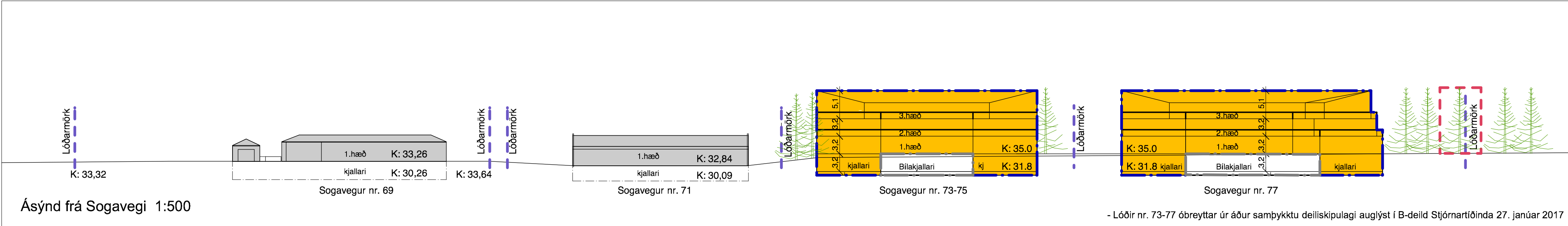
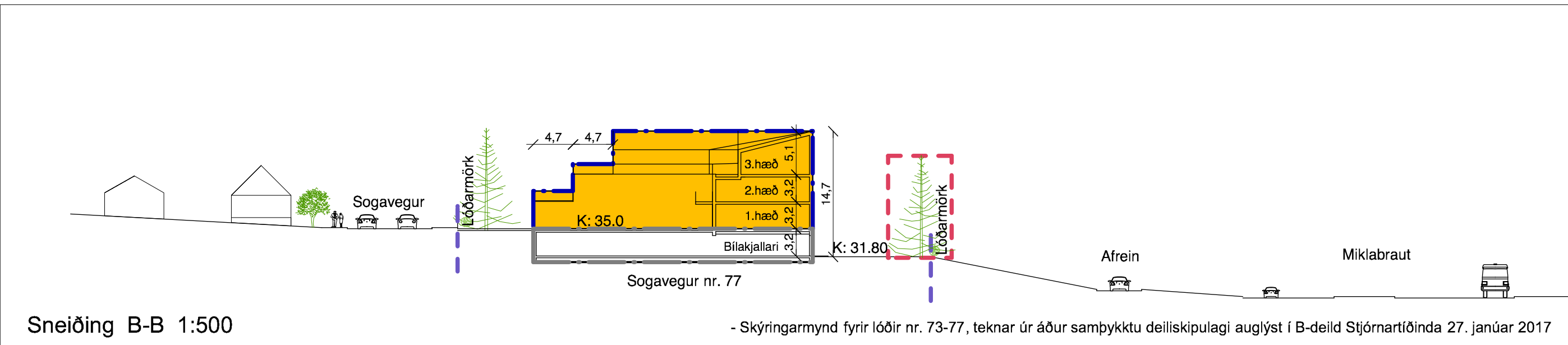
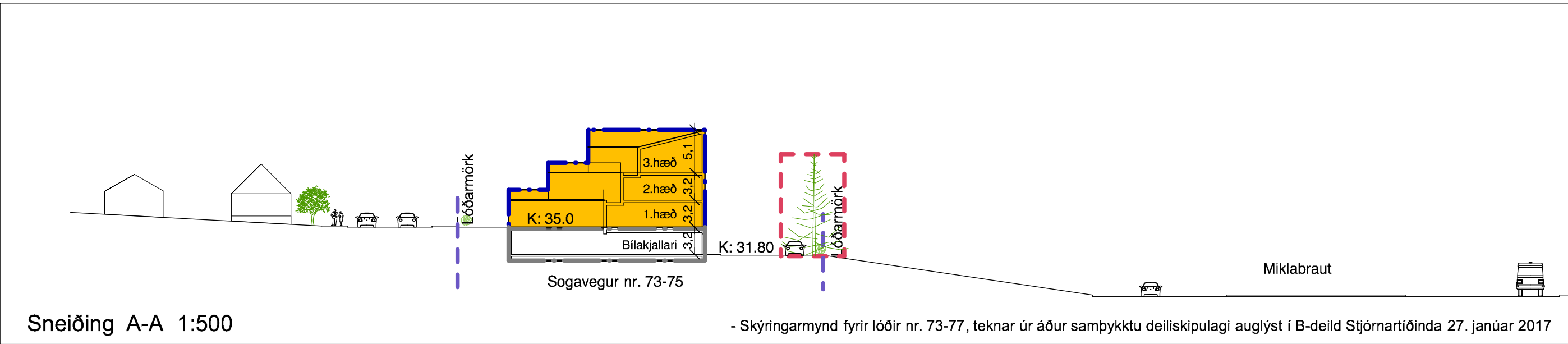
Hljóðvist
Vegna umferðarhávaða frá Miklu braut og aðliggjandi römpum er gert ráð fyrir að húsín sjálf myndi hljóðskerm. Byggingarnar eru U laga og stallast inn á hverri hæð frá Sogavegi. Á lóðarmörkum að Sogavegi verður hljóðskermur 1,2 m á hæð. Á svölum er reiknað með þéttni handröð upp í 1,2 m hæð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

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

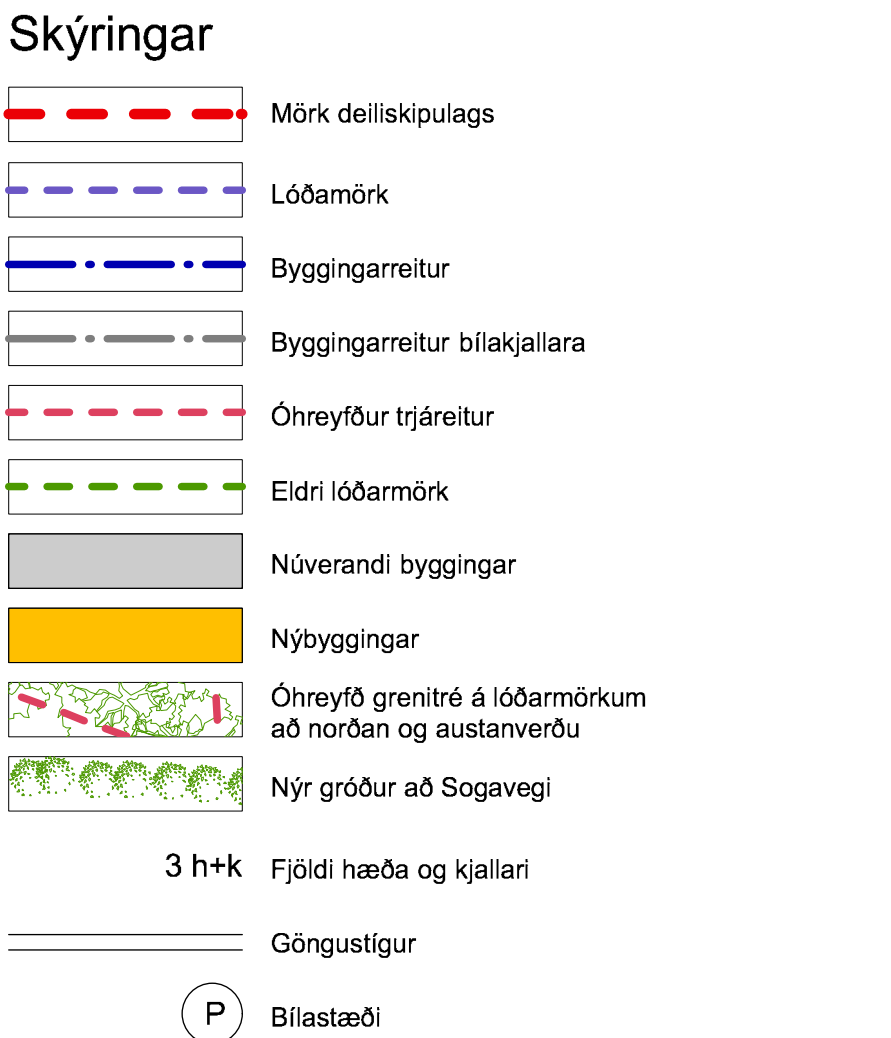
Útreikningar á hljóðstigi koma fram á meðfylgjandi hljóðkorti. Útreikningar miðast við að umferðarhraði við Sogaveg sé 50 km/klst.

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

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



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



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

var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

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

SOGVEGUR 69,71og73-77

DEILISKIPULAG teikning
1:500 mkv.
30.06.2017 dags.
A1 blaðast.

pálmar kristmundsson arkitekt
0804555269

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

teikn. breyt.
02

Breyting á deiliskipulagi fyrir Sogaveg 71-87 og Sogaveg 73, 75-77 vegna Sogavegar 69
- Skýringarmyndir fyrir lóðir nr. 73-77, teknar í heild sinni úr áður samþykktu deiliskipulagi auglýst í B-deild
Stjórnartíðinda 27. janúar 2017, unnar af THG Arkitektum 24.02.2016

Skuggavarp



21.júní 9:00



Jafndægur 9:00



21.júní 13:00



Jafndægur 13:00



21.júní 17:00



Jafndægur 17:00



Massamódel séð austur Sogaveg



Massamódel



Séð vestur Miklubraut



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

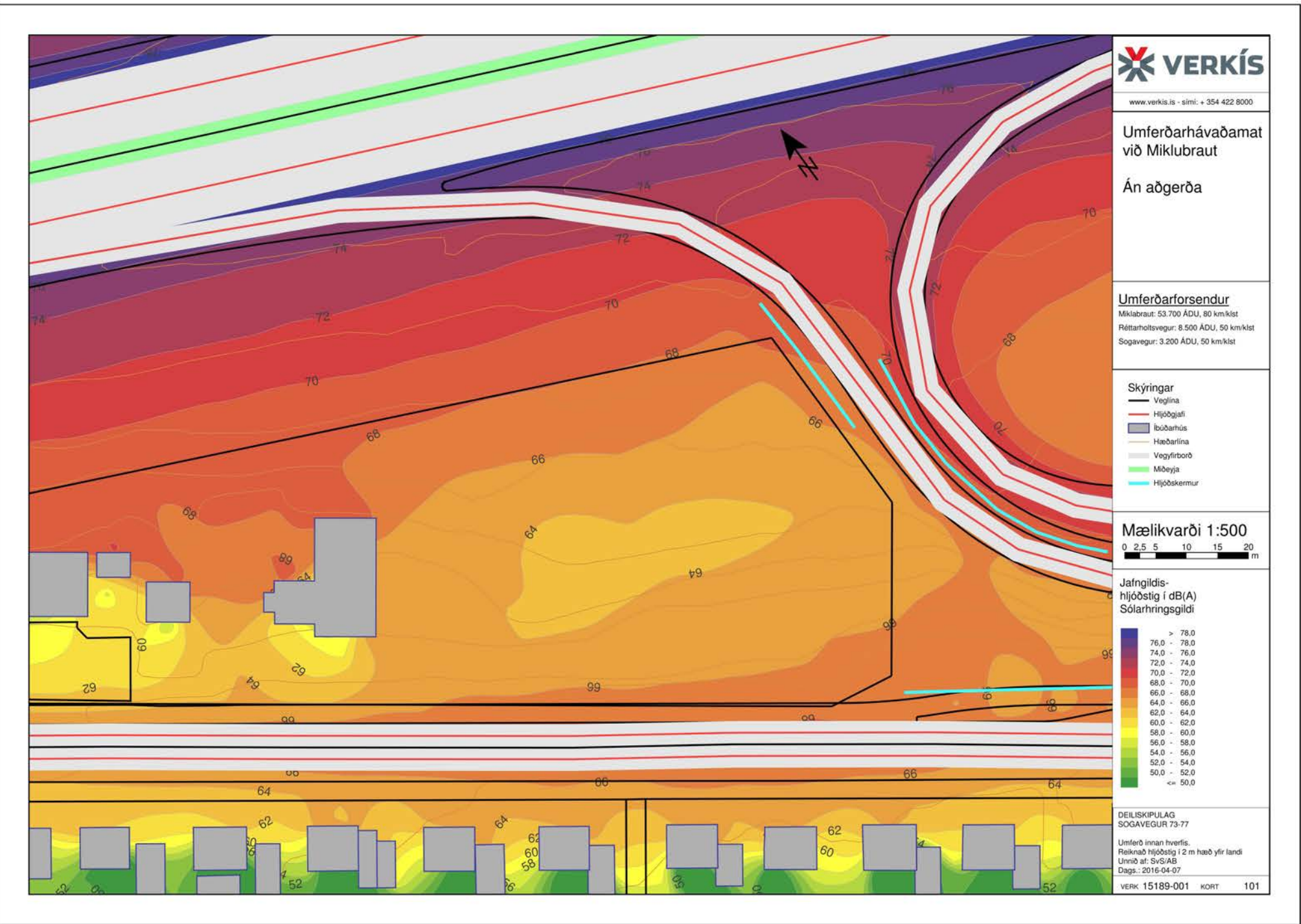
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

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

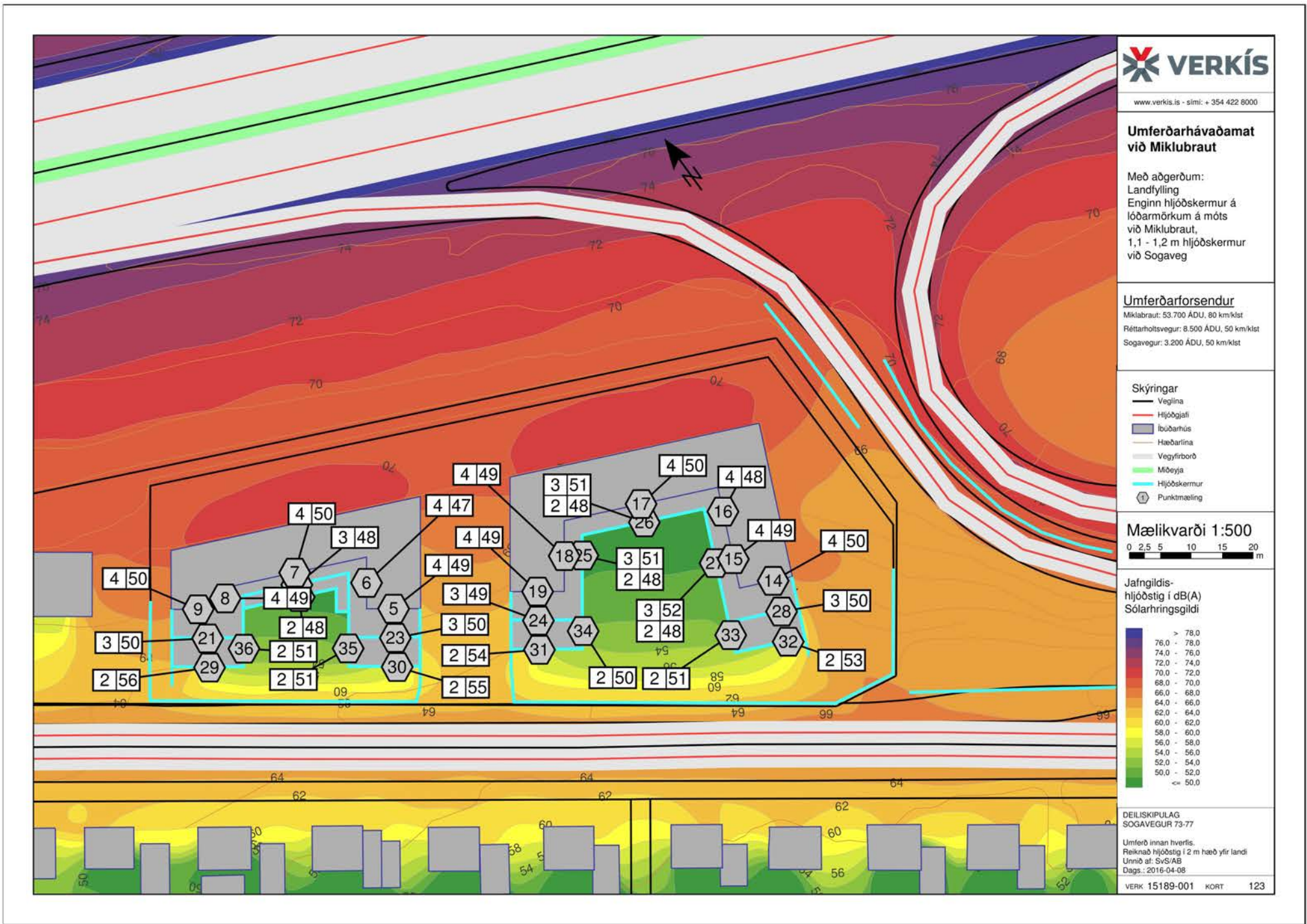
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



Hljóðkort núverandi ástand 50km/klst við Sogaveg

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



Hljóðkort með fyrirhuguðum byggingum 50km/klst við Sogaveg

SOGVEGUR 69,71og73-77

DEILISKIPULAG teikning
1:500 mkv.
30.06.2017 dags.
A1 blaðast.

pálmar kristmundsson arkitekt
0804555269

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