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

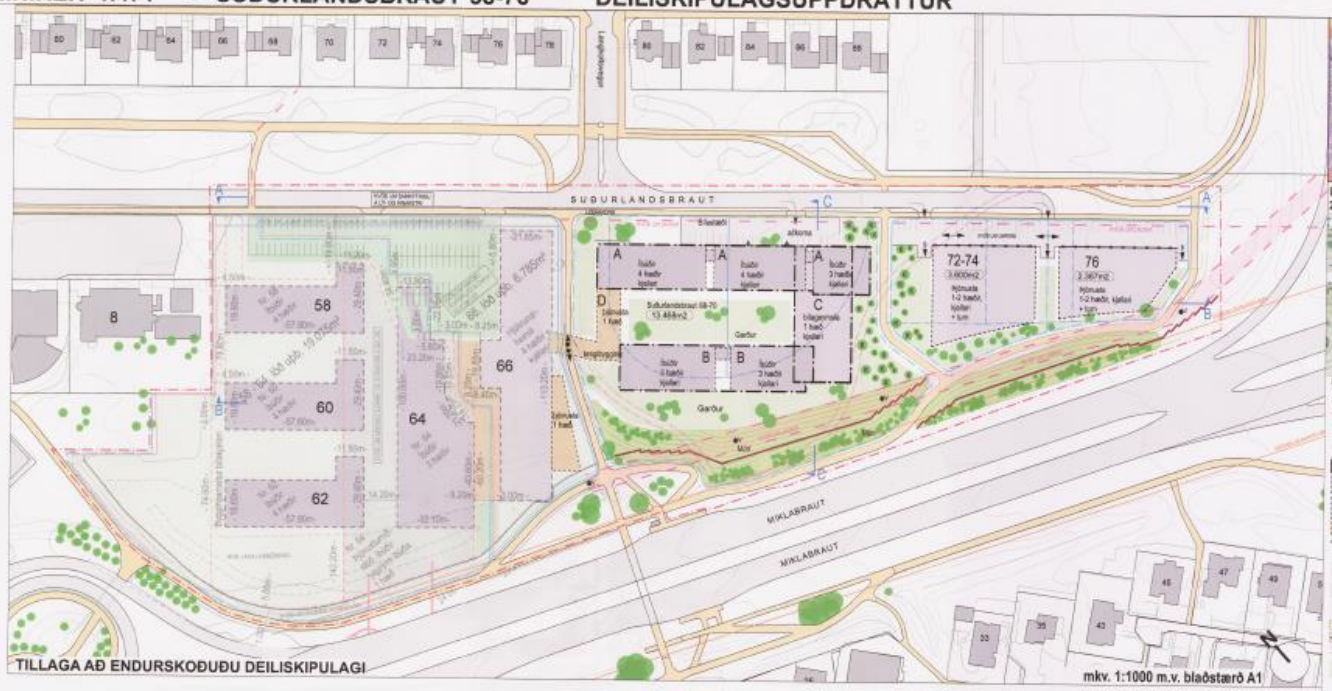
blað 1 af 3

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

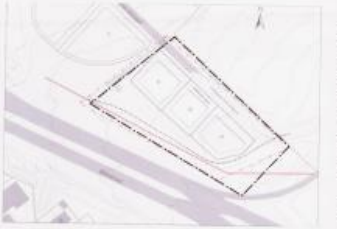
Deiliskipulag á stagreinireit 1.471
SUÐURLANDSBRAUT 58-76
108 Reykjavík

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

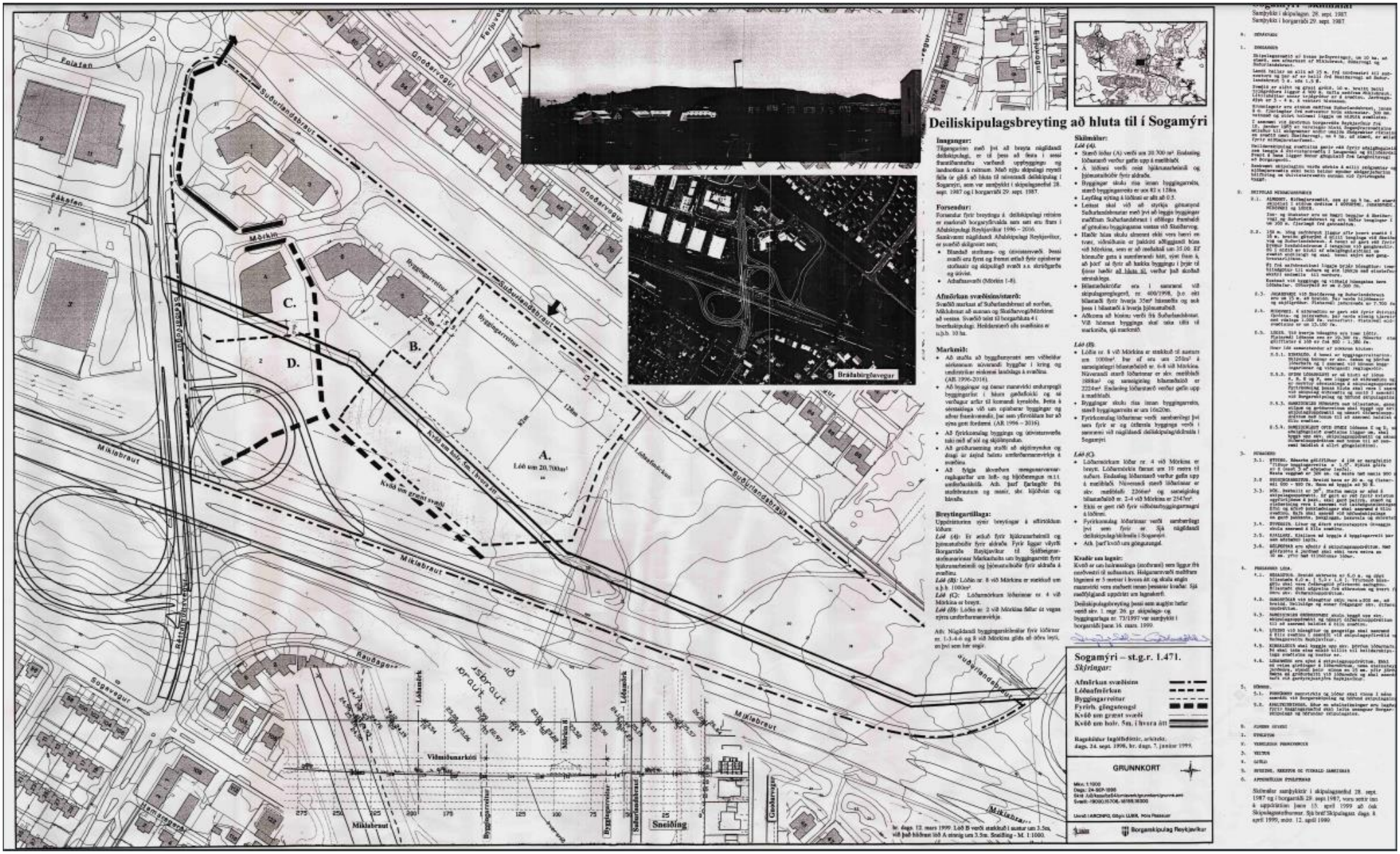
Aðkoma að lóðum og bílastæðum er frá Suðurlandsbraut. Á yfirlitsdr þeirra er heimilt að hafa alls allt 1 bílsæði fyrir 80 m2 byggingarmagns (á og á nýrri einingarhæð), stæðum umfram þeim skal komið fyrir í bílageymslu í kjallara.
Innkeyrslur á lóðinnar eru samræmingar á lóðarmörkum og koðð er um samræmingu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

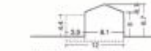
2.


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. Hömrun á Langholtsvegi og Snekkjuvogi sem sýnd er á skipulagsuppdrætti er ekki bindandi í deiliskipulagi þessu. Mælikvarði: 1 : 2.000

Kennisnið 1 í sænskt timburhús



Kennisnið 2 í sænskt timburhús

Kennisnið 3 í hús á svæði B

Núverandi stærð húss
Hámarks stærð húss
Mælikvarði 1 : 500

3.3. Skilmálar fyrir svæði A og sænsk timburhús á svæði B
Á svæðinu eru stærðir lóða almennt um 550-650 m^2 og mikið um sænsk timburhús. Lögð er áhersla á að halda í fíngert yfirbragð byggðar. Ekki skal breikka húsin, en heimilt er að lengja hús þar sem lóðaraðstæður leyfa eða reisa viðbyggingar sem verði inndregnar frá götum húss. Heildarbreidd húss og viðbyggingar má verða 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 risi.
- Stærðir húsa takmarkast við allt að 120 m^2 grunnflöt auk bílskúrs.
- Hús skulu vera minnst 2 m lengri en breidd hússins. Við hús sem snúa vesturgafli að götu skal gæta þess að útbyggingar við lóð bundinni byggingarlínu svo fjarlægð frá götu verði minnst 5 m.
- Upprunalegu þakformi skal í aðalatriðum haldið.
- Heimilt er að gera kvist, en breidd kvista verði aldrei meiri en 3 m eða 1/3 af lengd húss og skulu allir kvistir vera dregnir minnst 1 m inn frá gafli / veggjum.
- Hámarks vegghæð frá lægstu landhæð í lóðarmörkum að útbrún útveggs undir efstu klæðningu þaks má vera allt að 5 m og hæsta leyfilega mænishæð allt að 6.7 m.
- Bundin byggingarlína er ákvörðuð á götu og hús í 3ja m fjarlægð frá lóðarmörkum vestan við götu, en í 6 m fjarlægð frá lóðarmörkum austan við götu.

Nökkvavogur 52 er á svæði A og nýtur verndar 20. aldar byggingu. Svæði A nýtur verndar.

3.4. Skilmálar fyrir svæði B
Á svæði B er annað hvert hús við götu og hitt aftar í lóð. Hús eru almennt 1 hæð með kjallara og risi, en fáein hús eru tveggja hæða. Á svæðinu eru fáein sænsk timburhús og um þau gilda skilmálar svæðis A. Skilmálar sem hér fara á eftir gilda um önnur hús á reitnum. Heildarbreidd húss og viðbyggingar má verða allt að 12 m, sjá kennisnið. Nýtingarhlutfall einbýlis- og sambýlishúsa á svæði B verði allt að 0.6.

- Stærðir húsa takmarkast við allt að 140 m^2 grunnflöt auk bílskúrs.
- Hús skulu vera minnst 2 m lengri en breidd hússins.
- Sé kjallari niðurgrafinn um 1 m eða meira má byggja allt að 1m port ofan á 1. hæð.
- Upprunalegu þakformi skal í aðalatriðum haldið.
- Heimilt er að gera kvist, en breidd kvista verði aldrei meiri en 3 m eða 1/3 af lengd húss og skulu allir kvistir vera dregnir minnst 1 m inn frá gafli / veggjum.
- Hámarks vegghæð frá lægstu núverandi landhæð í lóðarmörkum að útbrún útveggs undir efstu klæðningu þaks má vera allt að 6 m og hæsta leyfilega mænishæð allt að 8.1 m.
- Bundin byggingarlína er að götu.
- Á lóð andrými / leiksvæðis milli Eikjuvogs og Langholtsvegar er rúmlega 30 m^2 hús sem verði notað til umönnunar barna. Ekki er heimilt að búa þar. Heimilt er að stækka og endurnýja núverandi hús eða byggja nýtt innan uppgefins byggingarreits. Heimilt er að reisa allt að 25 m^2 viðbyggingu, það verði einhalla í framhaldi af núverandi þaki. Hæsti punktur þaks má vera allt að 3.2 m í framhlið. Ef reist verður nýtt hús skal það ekki vera hærra en núverandi hús að austan og verði með lágu einhalla þaki í samræmi við núverandi hús.
- Á lóðinni að Eikjuvogi 27 er í gildi skipulag sem var staðfest 18. janúar 2006. Skilmálar falla að almennum skilmálum og skilmálum á svæði B nema hvað varðar eftirtalin atriði úr staðfestu deiliskipulagi. Á lóðinni verði einbýlishús. Stærð byggingarreits er 13x20 m. Auk þess er bætt inn byggingarreit bílskúrs. Inngangsskúr og svalir mega ná lítillega út fyrir byggingarreit. Tvö bílastæði verði á lóð. Nýtingarhlutfall 0.53.
- 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 húsnúmer. Hámarkshæð húss er 8.0 m miðað við götukóta. Það skal vera með risformi. Hámarks nýtingarhlutfall er 0.5. Tvær íbúðir megi verða á lóðinni.

Langholtsvegur 145, Vík og Eikjuvogur 2 eru á svæði B og njóta verndar 20. aldar bygginga. Nyrðri hluti svæðis B nýtur 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 byggt er nýtt hús verði gólfkóti sá sami og í núverandi húsi.
- Hæsta leyfilega hæð langveggja má vera allt að 3.3 m mælt undir efstu klæðningu. Leyfilegt er að hafa flöt þök eða hækka þau þannig að hæsta mænishæð verði allt að 0.7 m yfir útbrún langveggja. Hús mega vera allt að 200 m^2 auk bílskúrs.

Barðavogur 13 er á svæði C og nýtur verndar 20. aldar bygginga. Húsið hefur listrænt gildi og er höfundaverk. Sýna þarf sérstaka aðgát 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 – 24.
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 m^2 einnar hæðar gler / sólskála innan uppgefins byggingarreits þar sem fordæmi eru fyrir slíku.

b. Raðhús við Karfavog 34 – 42 og Snekkjuvog 3 – 17.
Nýtingarhlutfall við Karfavog er þegar fullnýtt. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á raðhúsunum. Sjá kaflann um verndun götumynda.
- Innan skilgreindra byggingarreita á baklóð má reisa 6 m^2 gróðurhús þó nýtingarhlutfall sé þegar fullnýtt.

c. Raðhús við Langholtsveg 163 – 179.
Nýtingarhlutfall er þegar fullnýtt á lóðum nr. 165a og 173-175.
- Ekki er gert ráð fyrir hækkun húsa, en viðbyggingar garðmegin eru heimilar á þeim lóðum þar sem nýting er undir viðmiðunarmörkum.
- Innan skilgreindra byggingarreita á baklóð má reisa 6 m^2 gróðurhús þó nýtingarhlutfall sé þegar fullnýtt á fleirum lóðum.

Til er deiliskipulag fyrir Karfavog 26 – 28 og eru byggingarreitir sem sýndir eru á skipulagsuppdrætti í samræmi við það. Hámarks hæð gler- / sólskála 1 hæð. Hámarks grunnflötur hvors sólskála brúttó 20 m^2.
Karfavogur 14-24 og 34-42 og Snekkjuvogur 3-9 og 11-17 eru á svæði D og njóta verndar 20. aldar bygginga.

3.7. Skilmálar fyrir svæði E
Húsin við Gnoðarvog 40 – 88. Húsin eru 2 hæðir ásamt kjallara / jarðhæð og á flestum húsum er þakhæð. Nýtingarhlutfall má vera allt að 0.9.

- Gert er ráð fyrir tveggja hæða húsum með kjallara / jarðhæð og þakhæð.
- Þakhæð húsa skal vera inndregin og má flatarmál rishæðar ekki vera meira en 75% af flatarmáli næstu hæðar fyrir neðan og hámarks rúmmál þakhæðar verði 2 x brúttó flatarmál næstu hæðar fyrir neðan. Fáeinum húsum hefur verið breytt frá þessu upphaflega ákvæði og við síðari endurbætur og breytingar skal breyta húsunum í átt að upprunalegu útliti þannig að þakhæðir skeri sig frá neðri hæðum, verði lágmeistar og inndregnar.

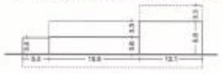
3.8. Svæði S. Steinahlíð v. Suðurlandsbraut

- Lóðin Steinahlíð er sannkölluð náttúruperla í miðri Reykjavík. Svæðið er í eigu Barnavinafélagsins Sumargjafar og er opið fyrir almenning. Á lóðinni eru tvö steinsteypt hús, Steinahlíð og Úthlíð. Leikskólinn Steinahlíð hefur verið starfræktur þar frá 7. nóvember 1949 og er næstelsti leikskólinn í Reykjavík. Í leikskólanum dvelja 30 börn samtímis, en þeim er skipt í tvo hópa eftir aldri. Steinahlíð var teiknuð af dönskum arkitekt og byggt árið 1932 en gefin Barnavinafélaginu Sumargjöf árið 1949. Úthlíð var byggð árið 1994. Steinahlíð er kjallari, ein hæð og ris með kvistum, en Úthlíð er einnar hæðar. Ekki er gert ráð fyrir öðrum húsum á lóðinni. Steinahlíð er fallegt hús og verði því haldið vel við (sjá skýrslu Árbæjarsafns).
- Gert er ráð fyrir að Úthlíð verði óbreytt. Gert er ráð fyrir óbreyttri notkun húsnæðis á lóðinni, þ.e. fyrir dagheimili / leikskóla.
- Hringvítlir eða „Jólatréð" er á lóð Steinahlíðar. Hann var til ágústmánaðar 2006, í umsjón Skógræktarfélags Reykjavíkur. Gert er ráð fyrir að vernda lóð meðan því endist aldur.
- Aðkoma að lóðinni er frá Suðurlandsbraut. Gert er ráð fyrir allt að 15 bílastæðum á lóðinni.
- Aðrar hugmyndir um svæðið, sjá kaflann um vistvæn skref.

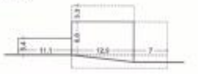
Lagt er til að hús Steinahlíðar verði friðað.

3.9. Svæði V. Gnoðarvogur 44-46
Gert er ráð fyrir óbreyttri landnotkun á lóð, en þar er blönduð landnotkun. Í húsinu er verslun, veitingastaður og íbúðir.

- Lóð er stækkuð til suðurs og er mögulegt að gera skjólgott sólríkt torg sunnan núverandi húss. Nýtingarhlutfall á lóð má verða allt að 0.8.
- Samhliða stækkun lóðar er sett inn kvöð um gönguleið um Gnoðarvog 46.
- Gert er ráð fyrir allt að 7 x 11 m viðbyggingu sunnan húss sem má verða kjallari og tvær hæðir, alls allt að 230 m^2 og stigagangi sem má verða allt að 30 m^2 á hverri hæð, kjallari og tvær hæðir, alls allt að 90 m^2. Auk þess er heimilt að hækka núverandi byggingu að undanskildum austasta hlutanum um eina hæð, þannig að húsið verði þrjár hæðir og kjallari á horninu en hús meðfram Gnoðarvogi verði allt að tvær hæðir og kjallari. Stækkun brúttó flatarmáls vegna hækkunar húss má verða allt að 400 m^2. Heildarstækkun húss er því um 720 m^2. Eftir því sem ráðist verður í viðbyggingar er nauðsynlegt að leysa þær sameiginlega fyrir húshlutana þannig að tryggt verði gott heildarfyrirkomulag.
- Hækkun húss má verða allt að 3.3 m, sjá skýringarmynd.
- Á neðri hæðum hússins er gert ráð fyrir verslun- og þjónustu en á efri hæðum er gert ráð fyrir íbúðum. Heimilt er að reka þar veitingastað í flokki 2 og hafa útiveitingar á svölum og / eða á torgi suðurlóðar.
- Heimilt er að gera ráð fyrir allt að 6 íbúðum í húsinu.
- Húsið þarfnast andlitslyftingar til að verða hverfinu til sóma.
- Frágangur lóðarinnar skal vera til fyrirmyndar og hugað að góðu aðgengi gangandi, hjólandi og fatlaðra. Koma skal fyrir hjólagrindum.
- Framhlið hússins skal vera aðlaðandi og með óbyrgðum, glerjuðum verslunargluggum.
- Ekki er heimilt að setja upp skilti nema með leyfi byggingarfulltrúa Reykjavíkur.
- Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölgun bílastæða vegna viðbygginga. Miðað er við bílastæðakröfuna 1 stæði á 50 fermetra þjónusturýmis og 1 bílastæði á hverja íbúð.
- Heimilt er að gera ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar ef byggt verður nýtt hús.
- Fyrir hvert bílastæði ofan jarðar skal koma fyrir minnst einu tré á lóð.



Gnoðarvogur 44-46 götuhlið að Gnoðarvogi



Gnoðarvogur 44-46 götuhlið að Skeiðarvogi

Núverandi stærð húss
Hámarks stærð húss
Mælikvarði 1 : 500

3.10. Verndun
Á skipulagssvæðinu er ekki um neina friðun að ræða vegna aldurs húsa. 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 Minjasafns Reykjavíkur.

Lagt er til að vernda götumyndir sem hafa umhverfislegt gildi. Það á við heillega götumynd Karfavogs raðhúsamegin og raðhúsin við Snekkjuvog. Einnig götumyndina sunnan Gnoðarvogs. Þá hefur húsið nr. 13 við Barðavog verndargildi. Húsið er hannað af Manfreð Vilhjálmssyni, en hönnun þess er einstök og húsið er fellt vel að umhverfi sínu og að þörfum íbúanna. Með vernd hér er átt við að sérkenni byggðar verði vernduð. Ekki er um lögformlega friðun að ræða. Lagst er gegn breytingum þessara húsa utan húss. Auk áður nefndra húsa bendir Minjasafn Reykjavíkur á fáein hús sem hafi verndargildi, þar er einnig lagt til að svæði A og nyrðri hluti svæðis B verði verndað til að tryggja heildstæða vernd á yfirbragði byggðarinnar og mælikvarða. Sjá kafla 1.6.

Bent er á að hús í upprunalegum stíl hafa gildi í byggingarlistasögunni þar sem þau bera vitni um stílhugsun, handverk og notkun efnis á hverjum tíma. Of mikið hefur verið gert af því að breyta upprunalegum stíl húsa þannig að þau bera ekki lengur með sér svip þess tímabils sem þau tilheyra. Því viðmiðunarefni er mjög takmarkað og húsum síðustnefndum til bóta. Því er gert ráð fyrir varðveislu umræddra húsa án þess að bein lagaleg kvöð sé lögð á eigendur þeirra.

Önnur verndun
Engin friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjaskrá eru á skipulagssvæðinu. Ekki er kunnugt um fornminjar á skipulagssvæðinu. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 11. gr. þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20. maí 2001.

3.11. Umferð
Á öllu skipulagssvæðinu verði 30 km hámarkshraði. Almennt er stefnt til að skapa aukið rými fyrir stíga. Langholtsvegur er mjög breiður og er gert ráð fyrir verulegri breytingu á honum. Þar verði plantað trjám til að gefa yfirbragð hljóðlegrar borgargötu og dregið úr möguleikum á of hröðum akstri með þrengingu akreina. Hann er ein þeirra gatna sem samtök hjólreiðamanna leggja áherslu á sem tengingu milli stígakerfis borgarinnar. Gert er ráð fyrir hjóla- og göngustígum meðfram Skeiðarvogi, Langholtsvegi, Ferjuvogi og Snekkjuvogi og hjólatengingum út úr hverfinu yfir Sæbraut frá Suðurlandsbraut og Snekkjuvogi, nánari útfærsla og hönnun síðar.

Gatnamót Snekkjuvogs og Langholtsvegar verði endurgerð til að tryggja öryggi, draga úr umferðarhraða og bæta [illegible] við „kaupmanninn á horninu" að Langholtsvegi 176, en þar hefur myndast eins konar „hverfismiðstöð" þar sem fólk tyllir sér á bekkir við búðina. Hömrun á Langholtsvegi og Snekkjuvogi sem sýnd er á skipulagsuppdrætti s.s. staðsetning bílastæða í götunum er ekki bindandi í deiliskipulagi þessu.

Sjá meðfylgjandi fylgiskjöl
Húsakönnun 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 viðbygginguna var einnig breytt.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 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.

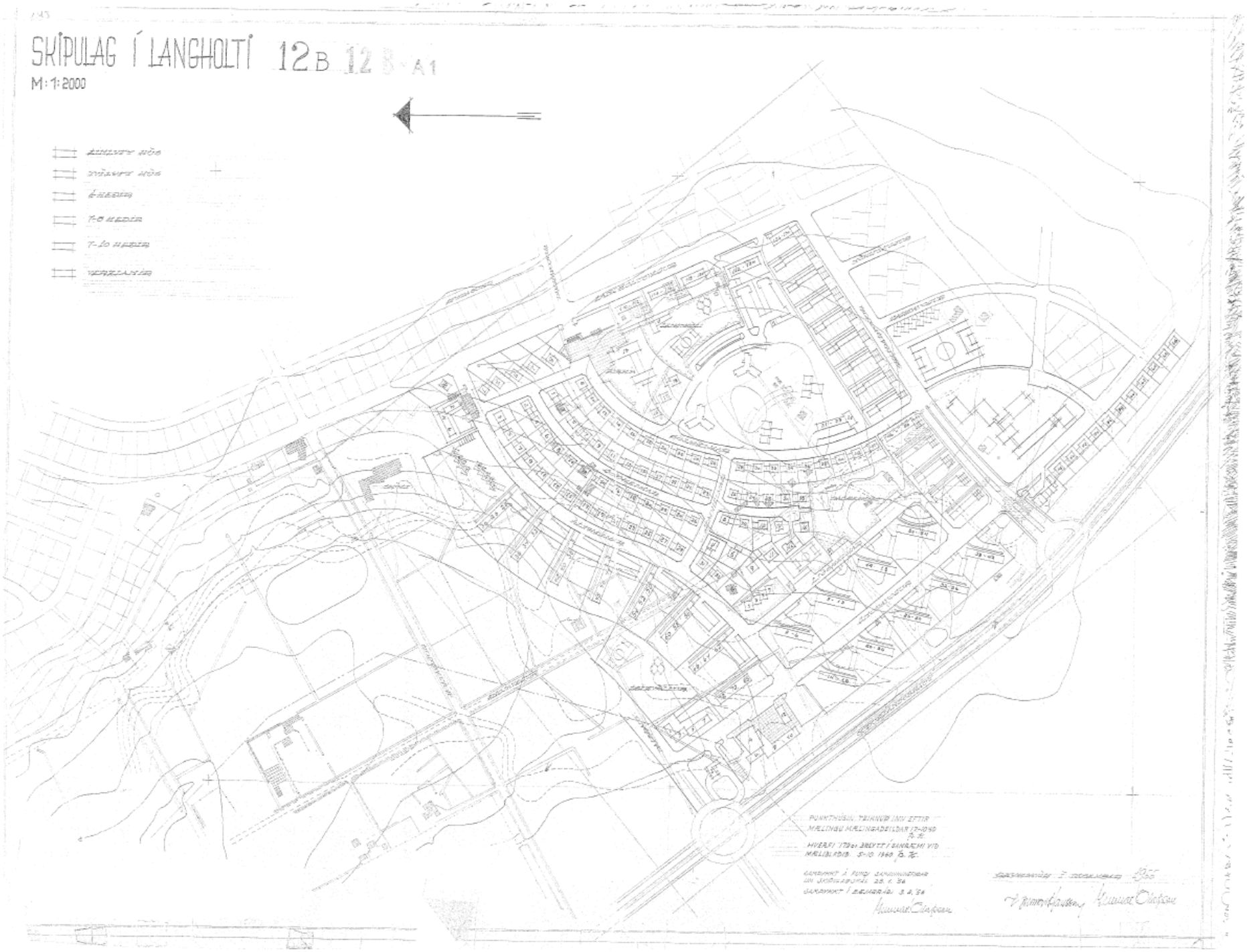
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 14. október 2010.

[signature]

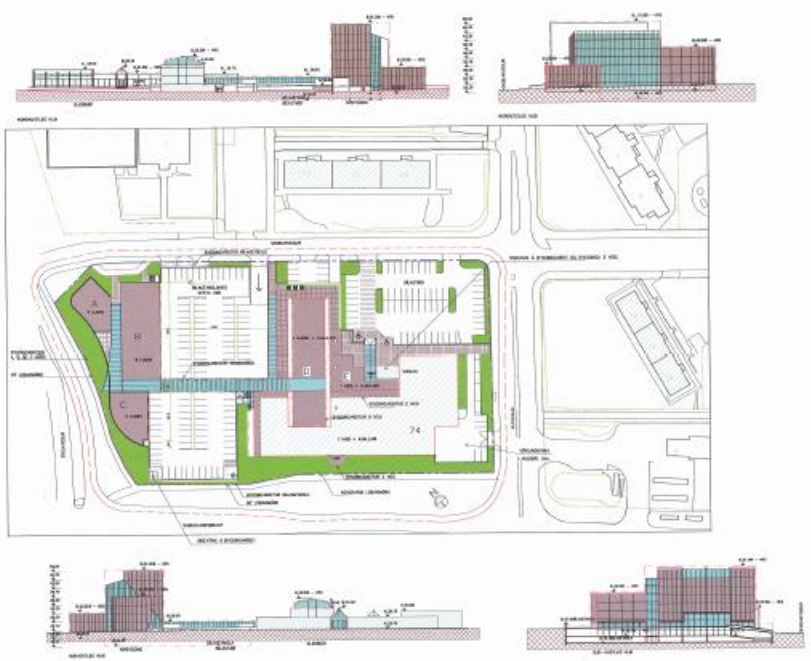
Tillaga að deiliskipulagi Vogahverfis.
Vogahverfi eftir breytingu 1 : 2.000. Skýringakort 1 : 5.000. Aðalskipulag 1 : 20.000

Hús og skipulag ehf Bolholti 8, 105 Reykjavík sími 511 1089 husk@husk.is	Hildigunnur Haraldsdóttir arkitekt FAÍ og FSSA Ragnhildur Ingólfsdóttir arkitekt Sverrir Ásgeirsson hönnuður FVI Selma Reynisdóttir tækniteiknari
Reykjavíkurborg Skipulags- og byggingarsvið Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, s. 411-3000	dags: 18.05.2010. Br. 20.08.2010.	blað 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.

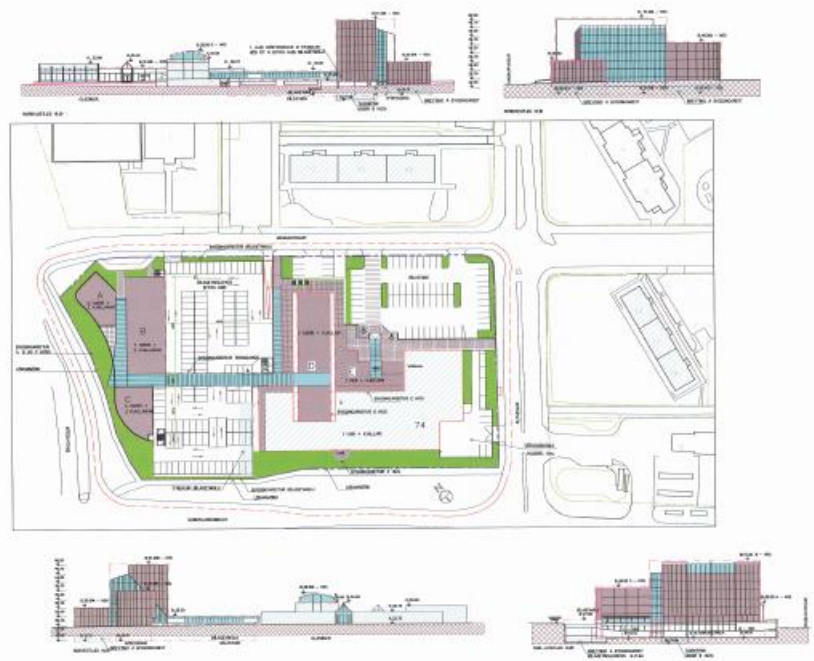
2.– FARIÐ ER FRAM Á AÐ STÆKKA 1. HÆÐ (ÁÐUR 2. HÆÐ) Í NÝBYGGINGU (BYGGINGAREITUR A–B–C) UM CA. 400 M2. OG ER STÆKKUNIN INNAN BYGGINGAREITS.

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

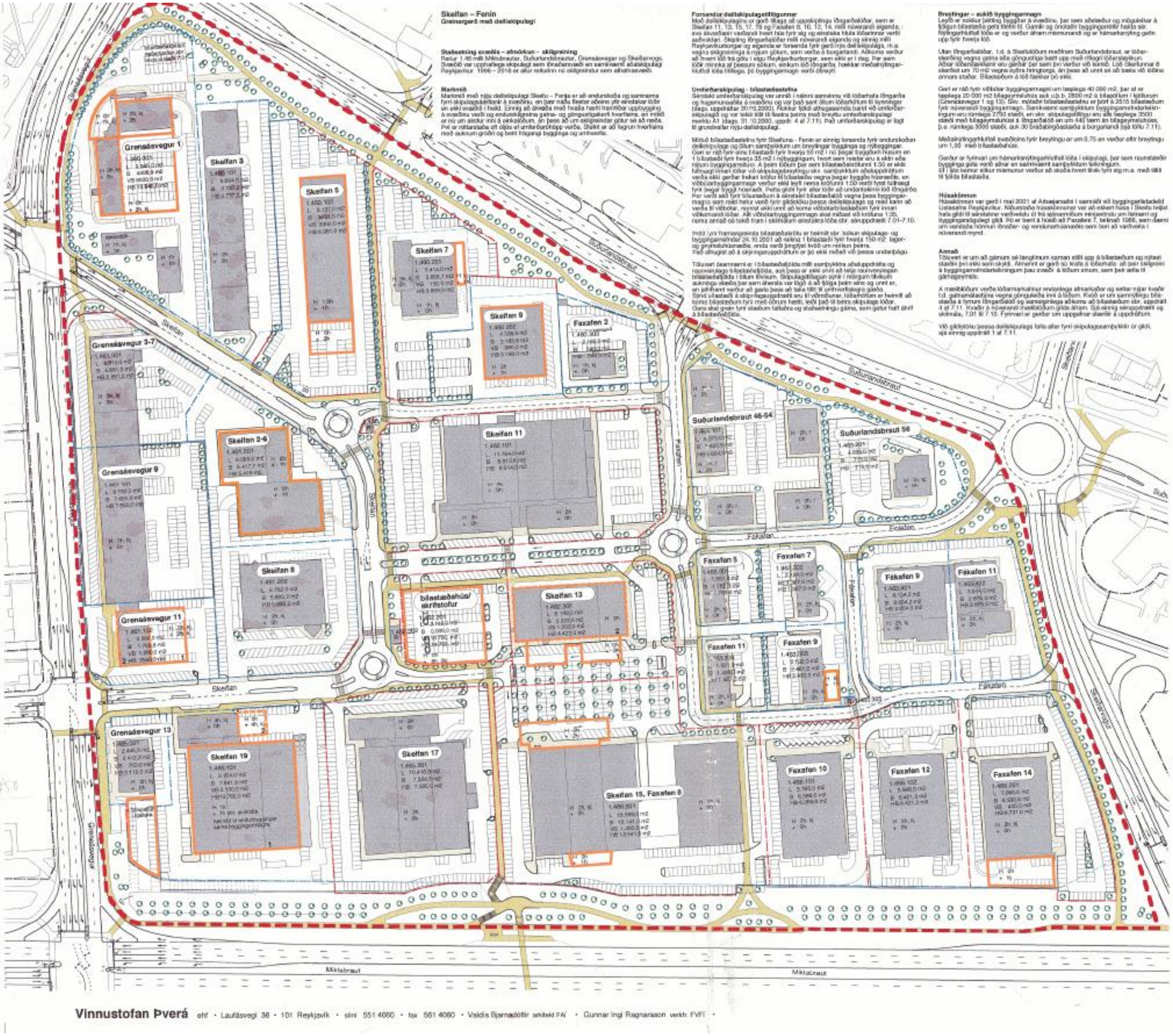
BREYTT:	
BREYTT:	3. 10. 2005
BREYTT:	2. 4. 2002
BREYTT:	17. 8. 2001
BREYTINGAR:	19. 3. 2001

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 Skeiðarvogs. Svæðið var upphaflega skipulagt sem iðnaðarsvæði en samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 – 2016 er allur reiturinn nú skilgreindur sem athafnasvæði.

Markmið
Markmið með nýju deiliskipulagi Skeifu – Fenja er að endurskoða og samræma fyrri skipulagsákvarðanir á svæðinu, en þær náðu flestar aðeins yfir einstakar lóðir en ekki svæðið í heild. Einnig að ákveða með hvaða hætti framtíðar uppbygging á svæðinu verði og endurskilgreina gatna- og gönguleiðakerfi hverfisins, en mikið er nú um akstur inni á einkalóðum, án þess að um skilgreindar götur sé að ræða. Því er nánast stöðugt óöryggi í umferðarhöpp verða. Stefnt er að fegrun hverfisins með auknum gróðri og betri frágangi bygginga og umhverfis.

Forsendur deiliskipulagstillögunnar
Með deiliskipulaginu er gerð tillaga að uppskiptingu löngarðalóðar, sem er Skeifan 11, 13, 15, 17, 19 og Faxafen 8, 10, 12, 14, milli núverandi eigenda, svo ákvæðanir varðandi hvert hús fyrir sig og einstaka hluta lóðarinnar verði auðveldari. Skipting löngarðalóðar milli núverandi eigenda og einnig milli Reykjavíkurborgar og eigenda er forsenda fyrir gerð nýs deiliskipulags, m.a. vegna skilgreininga á nýjum götum, sem verða á borgarlandi. Aðkoma verður að hverri lóð frá götu í eigu Reykjavíkurborgar, sem ekki er í dag. Þar sem lóðir minnka af þessum sökum, einkum löð löngarða, hækkar meðalnýtingarhlutfall lóða tillaga, þó byggingarmagn verði óbreytt.

Umferðarskipulag - bílastæðastefna
Sérstakt umferðarskipulag var unnið í nánni samvinnu við lóðarhafa löngarða og hagsmunaaðila á svæðinu og var það sent öllum lóðarhöfum til kynningar (dags. uppdráttar 30.10.2000). Nokkur fjöldi athugasemda barst við umferðarskipulagið og var tekið tillit til flestra þeirra með breyttu umferðarskipulagi merktu 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 bygginga og nýbygginga. Gert er ráð fyrir eins bílastæði fyrir hverja 50 m2 í nú þegar byggðum húsum en 1 bílastæði fyrir hverja 35 m2 í nýbyggingum, hvort sem reistar eru á eldri eða nýjum byggingarreitum. Á þeim lóðum þar sem bílastæðakröfunni 1:50 er ekki fullnægt innan lóðar við skipulagsbreytingu skv. samþykktum aðaluppdráttum verða ekki gerðar frekari kröfur til bílastæða vegna þegar byggðs húsnæðis, en viðbótarbyggingarmagn verður ekki leyft nema kröfunni 1:50 verði fyrst fullnægt fyrir þegar byggt húsnæði. Þetta gildir fyrir allar lóðir að undanteklinni lóð löngarða. Þar varð sátt fyrir bílastæðum á sérstakri bílastæðalóð vegna þess byggingarmagns sem reist hefur verið fyrir gildistöku þessa deiliskipulags og reist kann að verða til viðbótar, reynist ekki unnt að koma viðbótarbílastæðum fyrir innan viðkomandi lóðar. Allt viðbótarbyggingarmagn skal miðast við kröfuna 1:35, nema annað sé tekið fram í skilmálum einstakra lóða sbr. séruppdrætti 7.01-7.10.

Frávik fyrir framangreinda bílastæðakröfu er heimilt sbr. bókun skipulags- og byggingarnefndar 24.10.2001 að reikna 1 bílastæði fyrir hverja 150 m2 lager- og geymsluhúsnæðis, enda verði þinglýst kvöð um notkun þeirra. Það athugist að á skýringaruppdráttum er þó ekki miðað við þessa undanþágu.

Töluvert ósamræmi er í bílastæðafjölda milli samþykktra aðaluppdrátta og raunverulegs bílastæðafjölda, auk þess er ekki unnt að telja raunverulegan bílastæðafjölda í öllum tilvikum. Skipulagstillagan sýnir í mörgum tilvikum aukningu stæða þar sem áhersla var lögð á að fjölga þeim eins og unnt er, en jafnframt verður að gæta þess að taka tillit til umhverfislegra gæða. Sýnd bílastæði á skipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, lóðarhöfum er heimilt að koma bílastæðum fyrir með öðrum hætti, leiði það til betra skipulags lóðar. Gera skal grein fyrir staðsetningu gáma, sem getur haft áhrif á bílastæðafjölda.

Breytingar – aukið byggingarmagn
Leyfð er nokkur þétting byggðar á svæðinu, þar sem aðstæður og möguleikar á fjölgun bílastæða gefa tilefni til. Gamlir og ónotaðir byggingarreitir halda sér. Nýtingarhlutfall lóða er og verður áfram mismunandi og er hámarksnýting gefin upp fyrir hverja lóð.

Utan löngarðalóðar, t.d. á Skeifulóðum meðfram Suðurlandsbraut, er lóðaskerðing vegna gatna eða göngustíga bætt upp með rífllegri lóðarskilmálum. Aðrar lóðarskerðingar eru gerðar þar sem því verður við komið. Lóð Skeifunnar 8 skerðist um 70 m2 vegna syðra hringtorgs, án þess að 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 bílageymsluhús auk u.þ.b. 2800 m2 á bílapöllum í kjöllurum (Grensásvegur 1 og 13). Skv. mótaðri bílastæðastefnu er þörf á 2515 bílastæðum fyrir núverandi byggingarmagn. Samkvæmt samþykktum byggingarnefndarteikningum eru rúmlega 2750 stæði, en skv. skipulagstillögu eru alls tæplega 3500 stæði með bílageymsluhúsi á löngarðalóð en um 440 færri án bílageymsluhúss, þ.e. rúmlega 3000 stæði, auk 30 bráðabirgðastæða á borgarlandi (sjá töflu 7.11).

Meðalnýtingarhlutfall svæðisins fyrir breytingu er um 0,75 en verður eftir breytingu um 1,00 með bílastæðahúsi.

Gerður er fyrirvari um hámarksnýtingarhlutfall lóða í skipulagi, þar sem raunstærðir bygginga geta verið aðrar en samkvæmt samþykktum teikningum. Ef í ljós kemur slíkur mismunur verður að skoða hvert tilvik fyrir sig m.a. með tilliti til fjölda bílastæða.

Húsakönnun
Húsakönnun var gerð í maí 2001 af Árbæjarsafni í samráði við byggingarlistadeild Listasafns Reykjavíkur. Niðurstaða húsakönnunar var að ekkert húsa í Skeifu teljist hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi. Þó er bent á húsið að Faxafeni 7, teiknað 1966, sem dæmi um vandaða hönnun iðnaðar- og verslunarhúsnæðis sem beri að varðveita í núverandi mynd.

Annað
Töluvert 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 að þeir skilgreini á byggingarnefndarteikningum þau svæði á lóðum sínum, sem þeir ætla til gámageymslu.

Á mæliblöðum verða lóðarmarkalínur endanlega afmarkaðar og settar nýjar kvaðir t.d. gatnamálastjóra vegna gönguleiða inni á lóðum. Kvöð er um samnýtingu bílastæða á fyrrum löngarðalóð og sameiginlega aðkomu að bílastæðum sbr. uppdrátt 4 af 7.11. Kvaðir á núverandi mæliblöðum gilda áfram. Sjá einnig séruppdrætti og skilmála, 7.01 til 7.10. Fyrirvari er gerður um uppgefnar stærðir á uppdráttum.

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

unnið á LUKR grunni

Skeifan dsk. 01.11.01 2-7 af 7.11

Staðsetning skipulagssvæðis í borgarlandi

staðgreinir 1.46
póstnúmer 108

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

athafnasvæði

(rauð brotalína)	mörk deiliskipulagssvæðis
(appelsínugul lína)	byggingarreitur, nýr byggingarreitur sem valmöguleiki sbr. séruppdrætti og skilmála
(grár flötur)	núverandi byggingar
(ljósgrár flötur)	heimilt að rífa og byggja í stað þess annars staðar
(blá brotalína)	óbreytt lóðamörk
(lína)	breytt lóðamörk
(rauð strikalína)	ný lóðamörk
(gulur flötur)	aðalgöngustígar
(ljós flötur)	gangstéttir
L 0.000 m2	stærð lóðar
B 0.000 m2	núverandi byggingarmagn á lóð
VB 0.00 m2	viðbótarbyggingarmagn á lóð
HB 0.00 m2	hámarks byggingarmagn á lóð
H 0h, kj, r	fjöldi hæða
+ 0h	heimiluð viðbót í hæð
R	spennistöð Orkuveitu Reykjavíkur
(reitir)	bílastæði miðað við núverandi byggingar
(punktareitir)	bílastæði til bráðabirgða, utan lóða

Meðfylgjandi uppdrættir og skilmálar:
uppdrættir deiliskipulagsins eru númeraðir 1 - 7.10, tafla er nr. 7.11
uppdrættir 1 - 6 skýra forsendur deiliskipulagstillögunnar (1 af 7.11 – 6 af 7.11)
uppdráttur 7 er hið eiginlega deiliskipulag (7 af 7.11)
uppdrættir 7.1 - 7.10 segja nánar fyrir um deiliskipulag og skilmála á hverri lóð fyrir sig
tafla 7.11 sýnir tölulegar upplýsingar og samanburð stærða.

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

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

Bókun skipulags- og byggingarnefndar 24. október 2001:
Deiliskipulagstillaga samþykkt með þeim breytingum að leyfa frekari uppbyggingu á Skeifunni 2-4 og Faxafeni 9 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 þinglýst kvöð um notkun þeirra. Vísað til borgarráðs.

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

[undirskrift] 2001

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

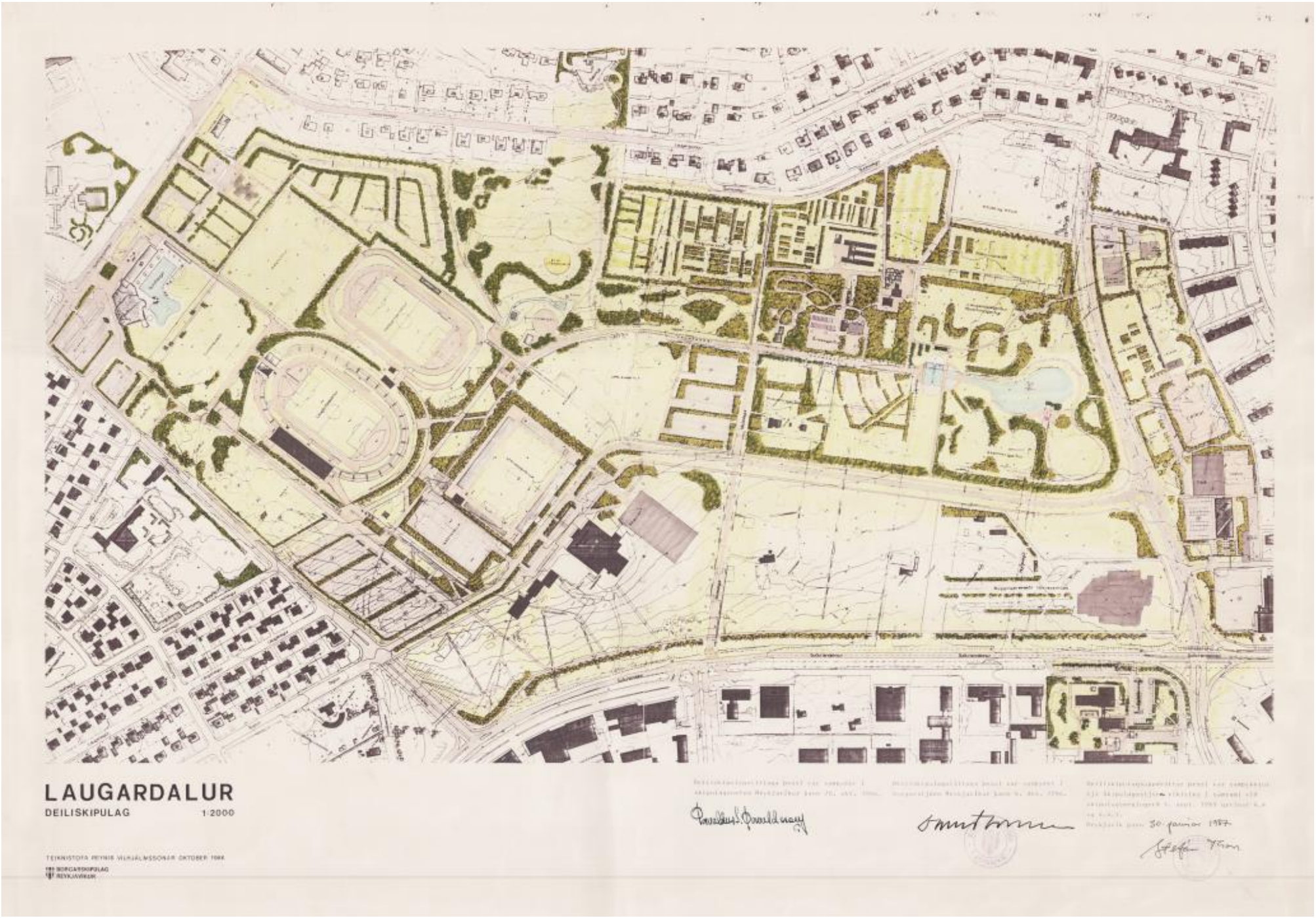
Unnið fyrir Borgarverkfræðing / Borgarskipulag

Skeifan - Fenin deiliskipulag

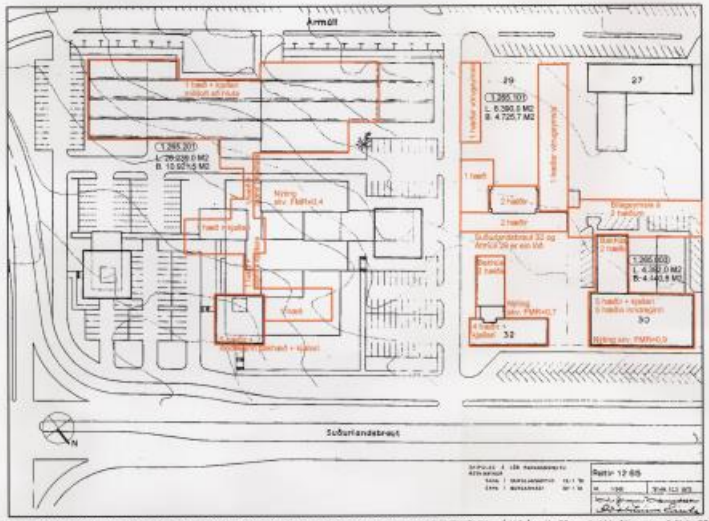
br. lóðastærð, núv. og hámarks byggingarmagn	síðast breytt 01.11.01. br.08.07.01	
skipulagstillaga A1	verknr.	2.72
	kvarði	1:1000 — 7 af 7.11
	teiknað	15.02.2001

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

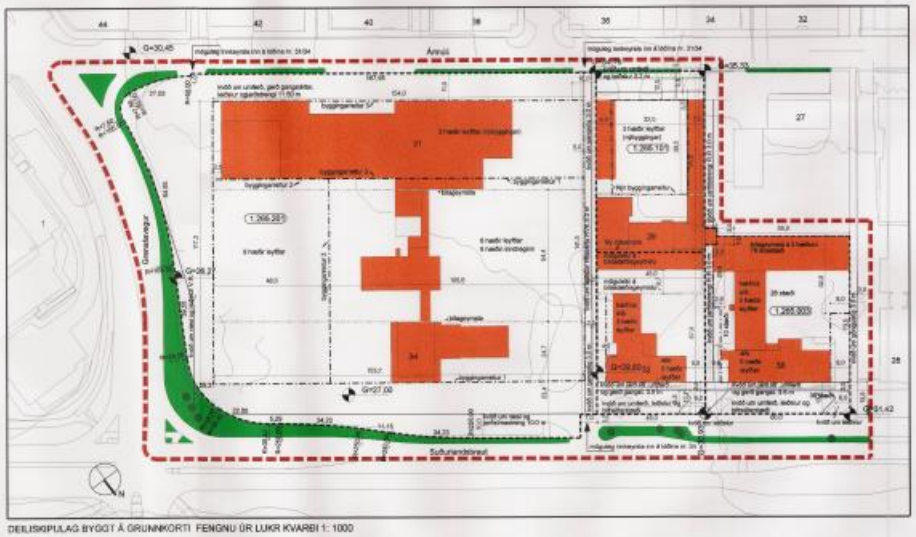
7.



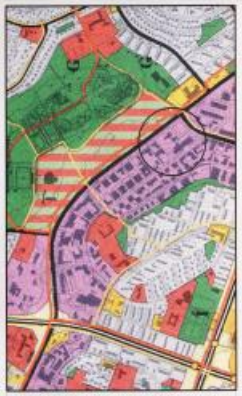
8.



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

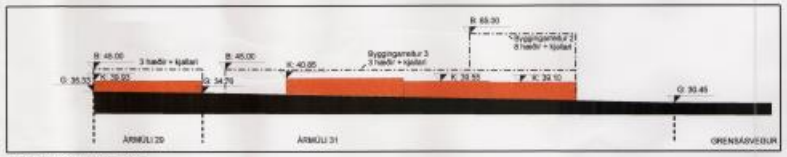
STAÐSETNING DEILISKIPULAGSSVÆÐIS

TILLAGA AÐ ENDURSKOÐUÐU DEILISKIPULAGI

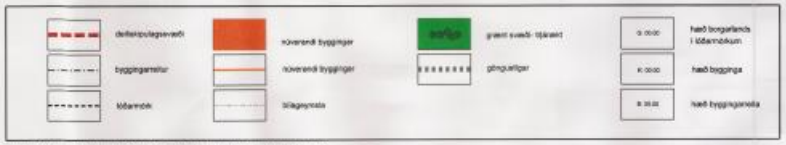
ÚTLIT SUÐURLANDSBRAUT. HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI DAGS. 16. 02. 1970. SAMÞYKKT Í SKIPULAGSNEFND 19. 01. 1970 OG Í BORGARRÁÐI 20. 01. 1970
KVARÐI 1:1000

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

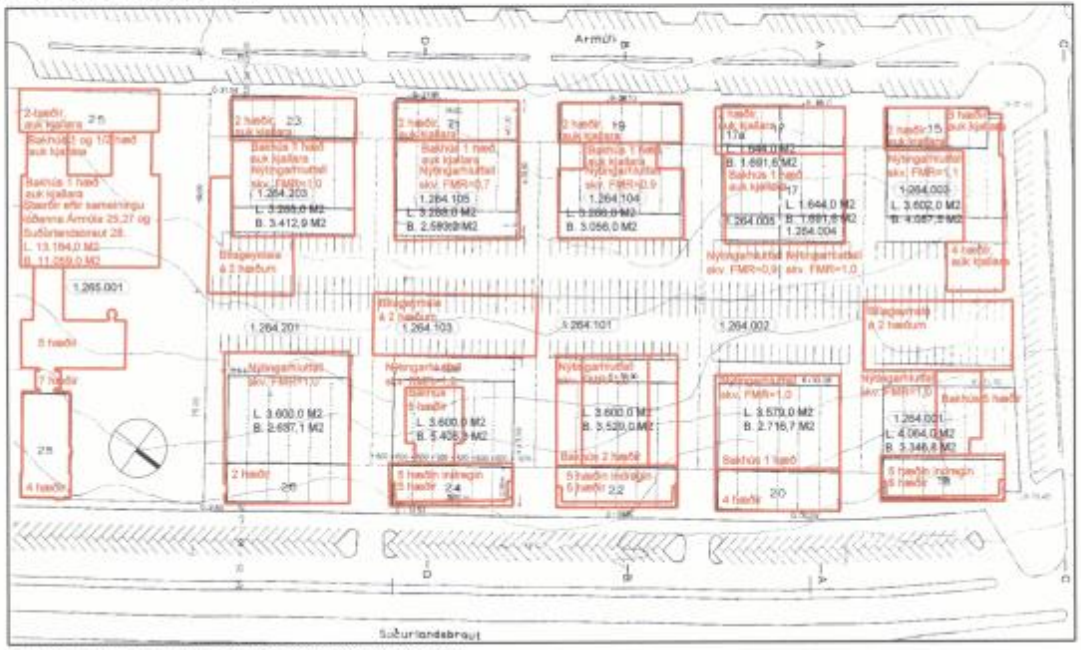
SAMANTEKT Á BREYTINGUM SKIPULAGS Á LÓÐINNI ÁRMÚLA 29

	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

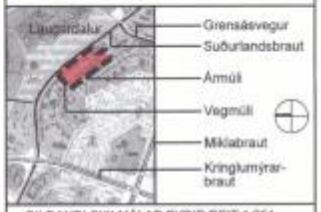
HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI DAGS. 16. 02. 1970 KVARÐI 1: 1000



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

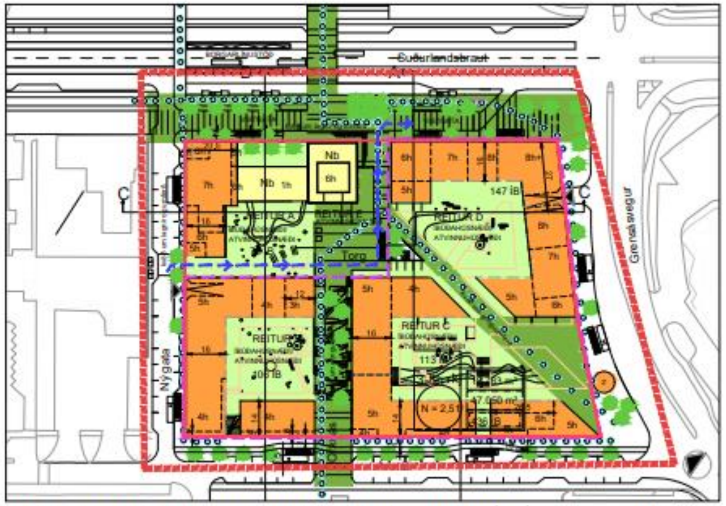
VA ARKITEKTAR ehf
Skólavörðustígur 12, 101 Reykjavík, sími: 530-5990, bréfasími: 530-5991, netfang: va@vark.is

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 (lágmark)	Nýtingarhlutfall 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	Skv. bílastæða-mati fyrir reitinn í heild
B		3-5	106	8.720-9.150	170-600	9.120	500					
C		4-6	113	12.200-12.600	300-700	12.900	750					
D		5-8	147	14.860-15.580	900-1.620	16.480	900					
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 náði yfir stærra svæði en fyrirliggjandi breytt deiliskipulag Orkureits gerir ráð fyrir, því þeirri tillögu tilheyrðu 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 29.900 m² og húshæðir 3-8 hæðir.
Reykjavíkurborg og Reitir fasteignafélag stóðu sameiginlega að innboðinni samkeppni um uppbyggingu Orkuhússreitsins, 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 minnka miðað við gildandi skipulag, þar sem einungis er verið að breyta þeim hluta deiliskipulagsins, sem tilheyrir Ármúla 31 og Suðurlandsbraut 34 og nærliggjandi borgarlandi. 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 mjög vel 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 fjölbreyttu og aðlaðandi borgarumhverfi og að byggðin falli vel að markmiðum AR2040. Þetta felst m.a. í gönguvænlegu umhverfi, fjölbreyttum og aðlaðandi almenningsrýmum og styttri vegalengdum milli íbúða, verslunar og vinnustaða. Deiliskipulagsbreytingin er í takt við nýjar vistvænar áherslur borgaryfirvalda um góðar göngu- og hjólaleiðir og almenningssamgöngur.

Byggðamynstur Orkureits

Gert er ráð fyrir að öll mannvirki reitsins víki, að undanskildu Suðurlandsbraut 34, Rafmagnsveituhúsinu svokallaða ásamt áfastri lágbyggingu þess mót Suðurlandsbraut. Randbyggður reitur Orkureits kallast á við aðliggjandi byggðamynstur, sem einkennir Ármúla og Síðumúla, með forbyggingum, bakhúsum og inngörðum. Randbyggðin er þó brotin upp á völdum stöðum til að opna svæðið gagnvart nágrenni sínu. Er það bæði gert til að bjóða gesti og gangandi velkomna inn á almenningsrýmin sem eru hugsuð innan lóðarinnar og til að opna betur fyrir útsýni bæði inn í reitinn og út úr honum og ekki síst til að tengja gönguleiðir beint að fyrirhugaðri stoppistöð Borgarlínu, sem er fyrirhuguð við Orkureit.
Byggðamynstur Orkureits, sem er ein óskipt lóð, myndast af tveimur megin byggingarhlutum, sem má skipta í fjóra áfanga, sinn hvoru megin við Orkuásinn. 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 geti orðið hluti af Borgarlínustöð, Orkustöðinni. Orkutorg teygir sig yfir Suðurlandsbraut og tengir skipulagsreitinn yfir í Laugardal fyrir gangandi. Gert er ráð fyrir sérstakri reiðhjólatengingu yfir Suðurlandsbraut til og frá grænum svæðum Laugardals í framhaldi af Orkumúla og er Borgarlínustöð staðsett á milli þessara tveggja tenginga við Laugardalinn. Rafmagnsveituhúsið stendur á Orkuásnum, grænum ás, sem tengir saman Laugardal, Orkutorg, Ármúla, Síðumúla við grænt stígakerfi Háaleitis. Suðvestan við Rafmagnsveituhúsið verður til skjól - og sólríkt útivistar/veitingatorg og norðaustan megin er Borgarlínustöð. Auk Orkuássins gerir tillagan ráð fyrir göngu- og hjólatengingu til og frá reitnum um Grensásveg. Þannig mun Grensásvegur/Skeifan tengjast á skýran hátt inn á svæðið um nýtt almenningstorg og úthverfan inngarð, Orkugarð, reits C á horni Grensásvegar og Ármúla og þaðan inn á reitinn í átt að Orkuásnum og Orkustöðinni. Ný gata, Orkumúli, er á norðurmörkum reits, á milli Suðurlandsbrautar og Ármúla.

Atvinnustarfsemi

Á hluta jarðhæða er snúa að Suðurlandsbraut og Ármúla er gert ráð fyrir lifandi starfsemi, t.d. verslunum og veitingastöðum.. Auk þess er atvinnustarfsemi á öllum hæðum Rafmagnsveituhússins og lágbyggingu hennar.

Umferð og umhverfisleausnir

Aðkoma og umferð byggir á götugerðum og viðmiðum úr nýjum skipulagsmarkmiðum Reykjavíkurborgar. Í nýju umferðarkerfi er stefnt í meiri mæli að aukinni hjólandi umferð og öflugra 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 götumyndina og gera öllum ferðamátum jafnt undir höfði. Þetta er gert til að ýta undir vistvænar samgöngur. Gangandi umferð hefur algeran forgang innan skipulagssvæðisins og auk þess verða tryggðar gönguþveranir yfir aðliggjandi götur, Suðurlandsbraut, Ármúla, Orkumúla og Grensásveg. Aðkoma neyðarbíla er möguleg innan svæðis að hluta.

Aðliggjandi gatnakerfi mun taka miklum breytingum á næstunni í tengslum við væntanlega Borgarlínu. Akreinum fyrir akandi umferð verður fækkað úr tveimur í eina í hvora átt og verður hin akreinin 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.
Aðstandendur skipulagsins þurfa að geta lagt fram tilteknin sönnunargögn sem byggja á skilgreindum kröfum sem ganga mislangt, allt eftir því hversu mörg stig er hægt að skora skv. matskerfi BREEAM Communities kerfisins.
Áhrif þess að vistvotta deiliskipulagagerð gagnvart lögformlegu skipulagsferli eru fyrst og fremst þau að samráð við nærsamfélagið er meira en er í lögformlegu samráðsferli og að greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar og skipulagsuppdrættir hennar eru hluti af sönnunargögnum fyrir BREEAM Communities vottunina. Kröfur skv. BREEAM Communities koma hvorki í stað eða eru andstæð þeim lögboðnu skyldum og kröfum sem sett 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 uppspretta umhverfishávaða á svæðinu og er undirstaðan í hljóðvistargreiningunni.
Hljóðstigið var reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og viðmiðunarmörk gefin sem A-vigtað jafngildishljóðstig í dB yfir heilan sólarhring. Á miðsvæðum, líkt og í tilfelli Orkureits, eru viðmiðunarmörkin 65dB við húsvegg 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 húsveggi þegar tekið er mið af frísviðsgildi sem punktgildi fyrir hvert 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 reitsins. Að auki skal gera grein fyrir útfærslu ofanvatnslausna.
Kynna skal uppbyggingu reita á uppbyggingarsvæði í tveimur áföngum:
Fyrirspurnarteikningar skal fyrst leggja inn til byggingarfulltrúa í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem fram komi 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 mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitur er annars vegar sýndur með bindandi byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína. Bindandi byggingarlína 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. skýringarmyndir í greinargerð.

Byggingarlína að garði, reitir A,B,C og D

Byggingarlína byggingarreits að garði er ekki bundin og djúpt húsa má því vera minni. Útbyggingar mega fara allt að 180 cm út fyrir reit á 50% ákveðinna 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 gönguvsvæði er undir svölum þarf hæð þar undir að vera 2,5m að lágmarki. Útkragandi svalir eða skyggni mega hvorki gera á húshliðum sem snúa að sundum á milli húskroppa né á milli reita.

Bílakjallarar

Kvöð er um bílgeymslu neðanjarðar og má gera ráð fyrir séreignageymslum íbúða tengdum henni. Bílakjallari eru ráðgerður 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 úrganga

Aðstaða til flokkunar sorps verður á aðgengilegum losunarstöðum á svæðinu. Meðhöndlun sorps verður samkvæmt gildandi samþykkt Reykjavíkurborgar og gildandi reglugerðum.
Úrgangslausnir fyrir íbúðarhúsnæði verða alfarið leystar með sorpgeymslum á jarðhæð eða alfarið með djúpgámastöðvum. Verði sorpgeymslur fyrir valinu skulu þær vera innan byggingarreits á lóð, nálægt stigagöngum með greiðu aðgengi fyrir sorphirðubíla frá götu. Þær verða í afloknum rýmum á jarðhæðum. Sorpgeymslur skulu vera loftræstar og fyrir lífrænan úrgang einnig kældar. Verði djúpgámalausn fyrir valinu verði djúpgámastöðvum komið fyrir í rammum milli götu og gangstéttar umhverfis reitinn. Flestar djúpgámastöðvar verða fyrir almennt sorp, lífrænt, pappír og plast, en mögulegt á lóðinni verður ein djúpgámastöð sérstaklega ætluð öðrum endurvinnsluflokkum, s.s málmum og gleri (grenndarstöð). Viðmiðið er 70 m göngufjarlægð að hámarki frá stigahúsum að djúpgámastöðvum fyrir almennt sorp, lífrænt, pappír og plast. Aðgengi notenda og þjónustuaðila 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 ásýnd og öryggismálum varðandi djúpgámana. Fjöldi og stærð verður ákveðin í samráði við Reykjavíkurborg.
Hafa skal samráð við veitustofnanir varðandi staðsetningu djúpgáma.
Djúpgámar og önnur ílát 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 hefðbundnari hátt í lokuðum geymslum innan byggingarreits á hverjum reit fyrir sig.

Dreifistöðvar Veitna

Gera skal ráð fyrir einni dreifistöð rafmagns á skipulagsreitnum. 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 krafa um sérhannaða dreifistöð á þessum stað. Vegna staðsetningar og samhengis við umhverfið er horft til þess að dreifistöðin verði stefnulaus (?), mögulega hringlaga og geti hugsanlega tekið þátt í innréttingu torgsins og virkað sem áningarstaður. Hámarkshæð dreifistöðvar er 3,5 m og hámarksstærð 60 m².

Gróður og ofanvatnslausnir

Lögð er áhersla á græn þök á byggingum og verða þök að miklu 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 landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu uppreist 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 nýbygginga verði græn þök.
Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangi inngarða skv. skilmálum þessum.

Byggingarmagn og landnotkun sem heimiluð er í breytingu á deiliskipulagi mun ekki auka álag á nærliggjandi fráveitukerfi/. 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 fyrrgreindri 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, sbr. 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 söfnunarbeði í lágpunkti yfirborðs, auk þess sem græn þök og gróðursvæði á yfirborði lóðar bæði tefja rennsli regnvatns og vinna með náttúrulegri uppgufun þess. Gegndræpur hluti lóðarinnar er á A-reit og þangað er leitt allt regnvatn sem ekki nær að gufa upp. Græn þök 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 frárennslakerfi hefur ekki að fullu undan er yfirfall inn á lokað kerfi Veitna, sem virkjast nokkru eftir að úrkoma og regnvatnsálag á stofnlagnir af ógegndræpum flötum í nágrenninu hefur náð hámarki.

Sérákvæði

Sjá nánar í skilmálum og greinargerð.

Uppdrættir 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

- Mörk skipulagssvæðis
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn ofanjarðar
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Nb — Núverandi byggingar
- Vb — Verndað byggðamynstur
- Byggingarreitur, hámark
- Inngarður, bílgeymsla undir (þó ekki á A-reit)
- Útmörk bílgeymslu
- Innakstur í bílgeymslur (staðsetn. ekki bundin)
- N= — Nýtingarhlutfall lóðar A+B rými ofanjarðar og í kjallara
- 2h — Fjöldi hæða í húsi
- Göngu- og hjólreiðastígar
- Z — Spennistöð
- Tré í götum, fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Sorpgryfjur á sérlóðum, fjöldi og staðsetning ekki bundin, endanleg staðsetning skv. mæliblöð
- Grenndarstöð, endanleg staðsetning skv. mæliblöð
- Aðkomuleið sorphirðubifreiðar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 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__

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags.

Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

BREYTT

SUÐURLANDSBRAUT 34 - ÁRMÚLI 31

Reitur 1.265.201 Deiliskipulagsbreyting

BREYTT DEILISKIPULAG

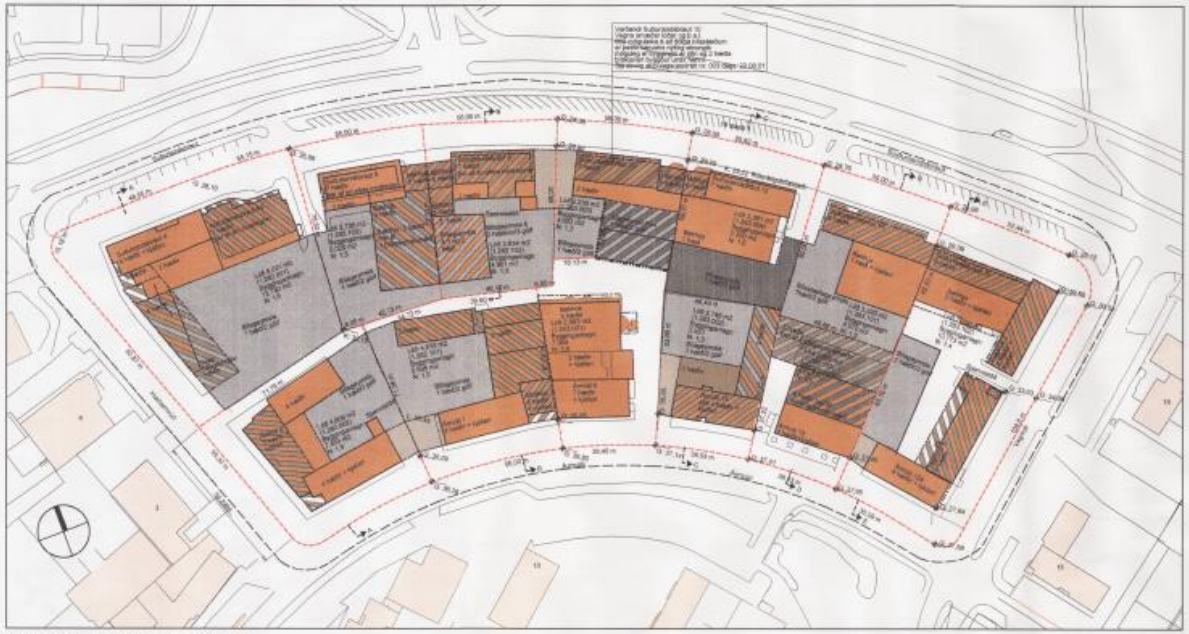
2021.06.24 | JL, KA | KA, HÓK | 1:1.000 | A1

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	

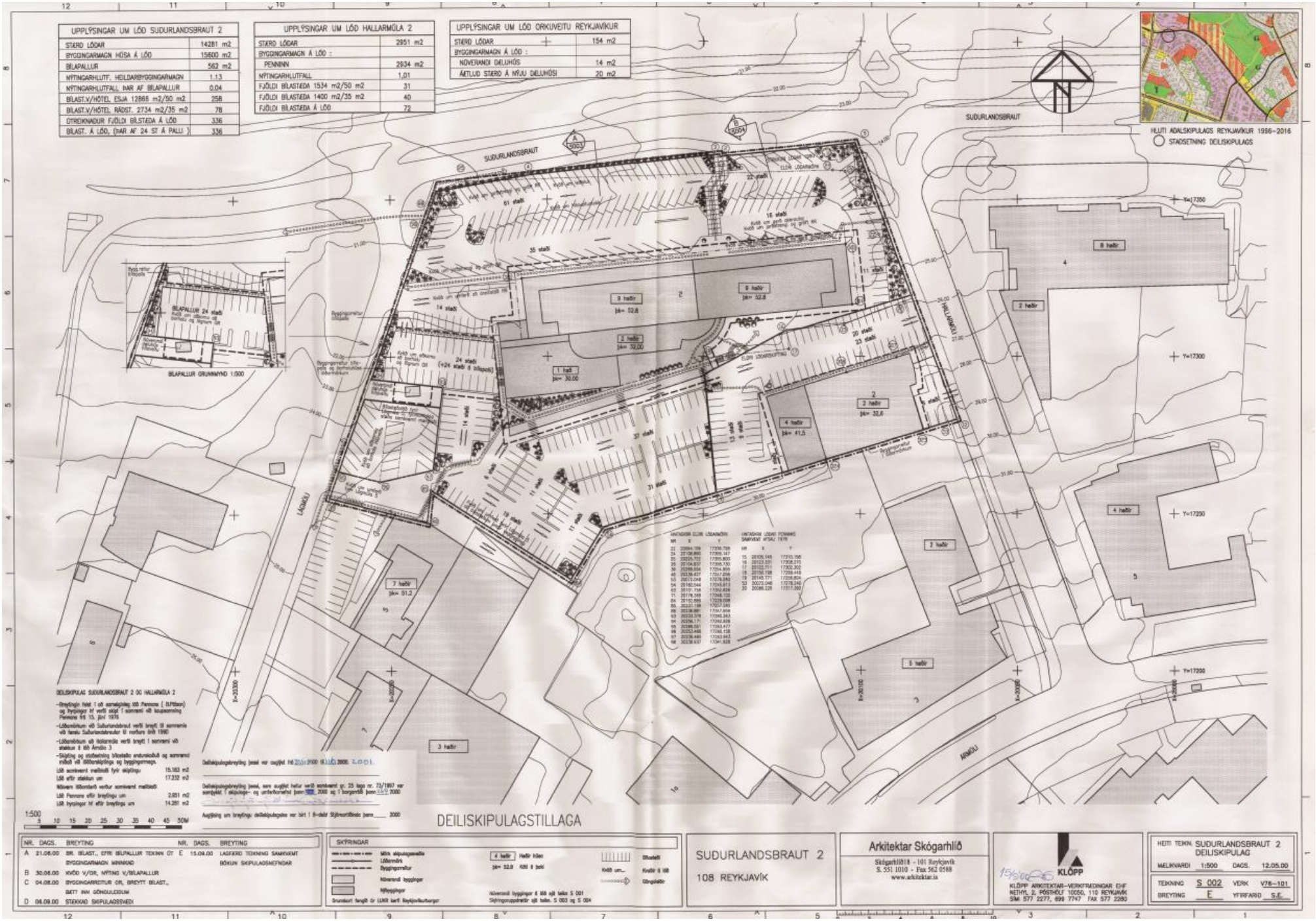
VERKKAUPI: BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR 590182-1259
VERKHEITI: DEILISKIPULAG SUÐURLANDSBRAUTAR, HALLARMÚLA, ÁRMÚLA OG VEGMÚLA
HEITI: DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

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

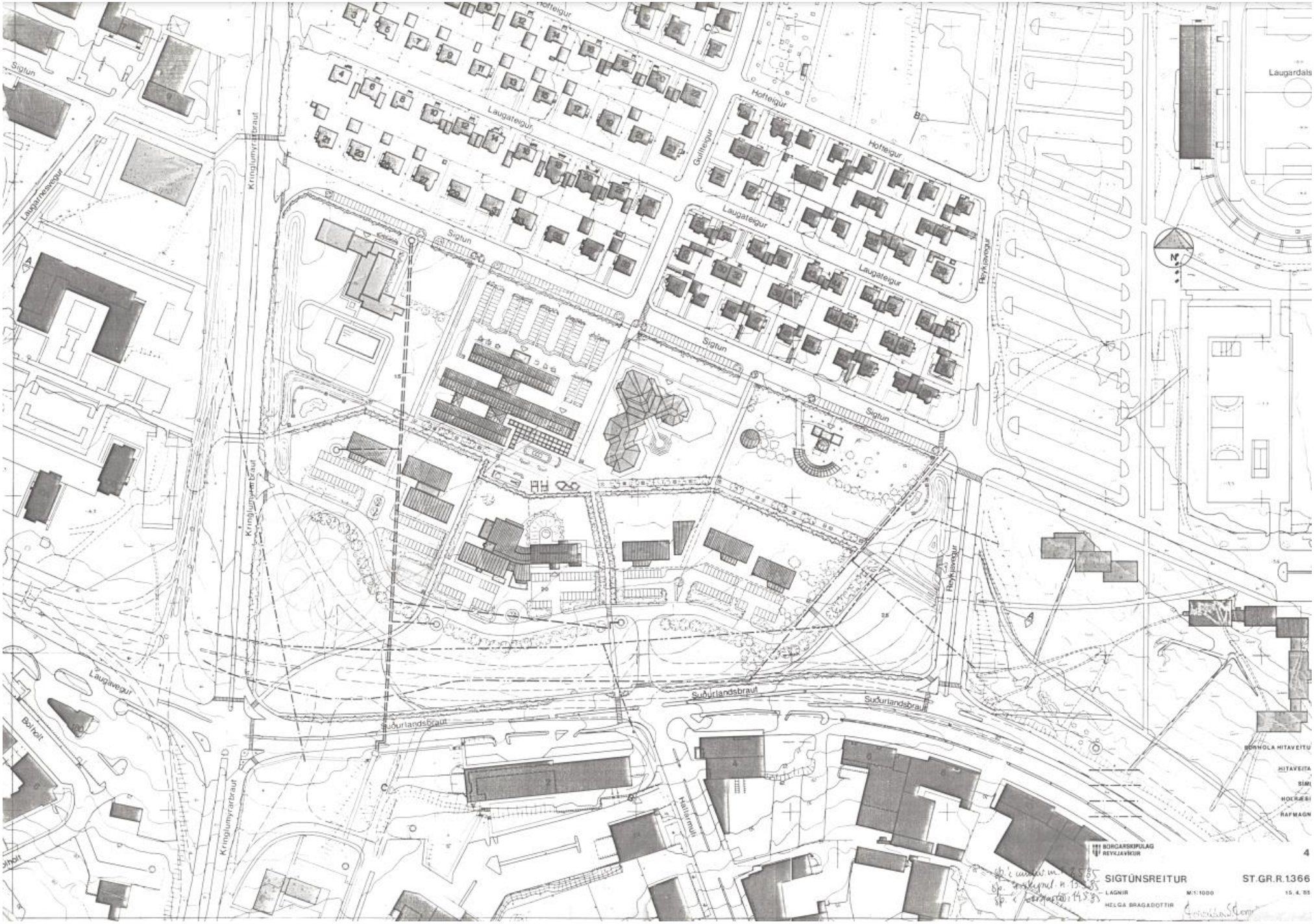
TEIKN. KMK
YFIRFARIÐ IC
VERK NR. 780
BLAÐ NR. 001
DAGS. ÚTGÁFU 22.08.2001
FÆRÐ ÚTGÁFA 140566-5949
STÆRÐ A1
ÁÁÁ-MÁL

Karl Magnússon

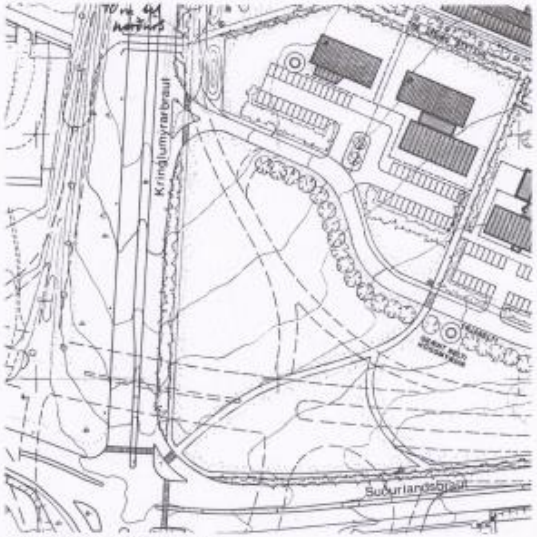
12.


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__

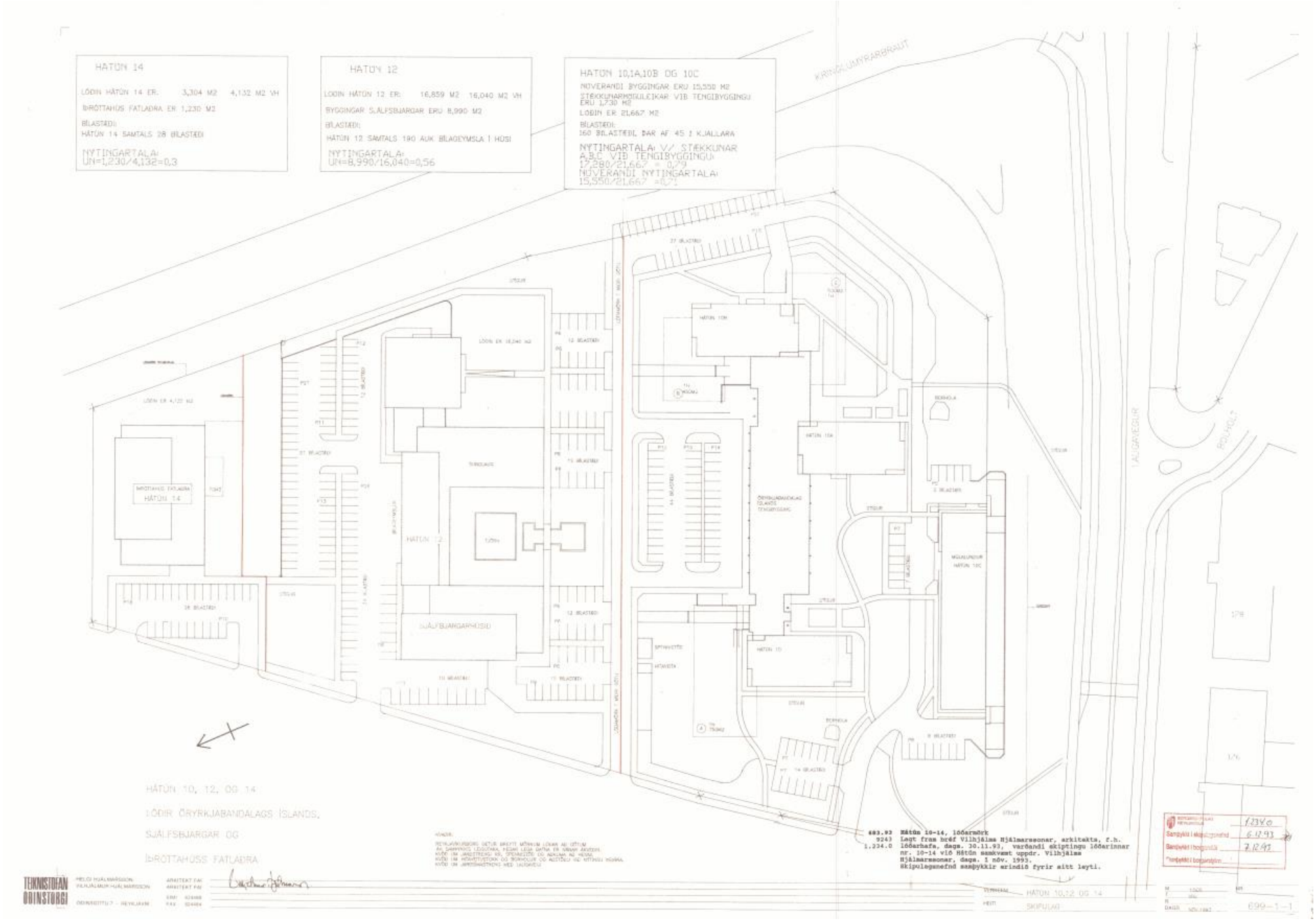
Breyting á deiliskipulagsinu „Sigtúnsreitur“
vegna nýrrar lóðar fyrir Veitur
Mkv: 1:1000 / 1:3000
Útgáfudagur: 24.06.2020
Stærð arkar: A2
Teiknað: GV
Útgáfa 1

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

Greinargerð og skilmálar

[illegible]

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
- Núverandi byggingar, heimiluð hækkun
- Nýbygging
- Byggingarreitur
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Stöllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur bílageymslu, leiðbeinandi
- Byggingarlína aðkomu bílageymslu, bundin
- Þakgarðar og græn þök
- Kvöð um undirgöng
- Leyfilegt svæði fyrir veggsvalir
- Græn bílastæði / grænar ekstursleiðir innan lóðar
- Bílastæði
- Skábraut að bílageymslu: Hámarkslengd ops
- Hjólastæði / hjólaskýli innan svæðis
- Sorpskýli lóða
- Hæðir byggingar
- Gólfkóti 1. hæðar
- Leiðbeinandi kóti innan lóðar
- Inn- og útkeyrsla
- Aðalinngangur
- Kvöð um gönguleið
- Tré/ gróður
- Spennistöð/ dreifistöð
- Borholur
- Núverandi hæðarlínur

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

VAR SAMÞYKKT Í Umhverfis- og skipulagsráði

ÞANN 23. júní 2021 OG Í

borgarráði ÞANN 1. júlí 2021

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ [illegible] MEÐ

ATHUGASEMDAFREST TIL [illegible]

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN

YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6628
Kt: 560597-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

LAUGAVEGUR 168-176

1.2.21	1:1000	[illegible]	[illegible]
DH	[illegible]	1 af 3	

16. - breyting

DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

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

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

16.06.21	1:1000	ML/SK/DA	ÁH/ÁSB
001	V288	1 af 7	