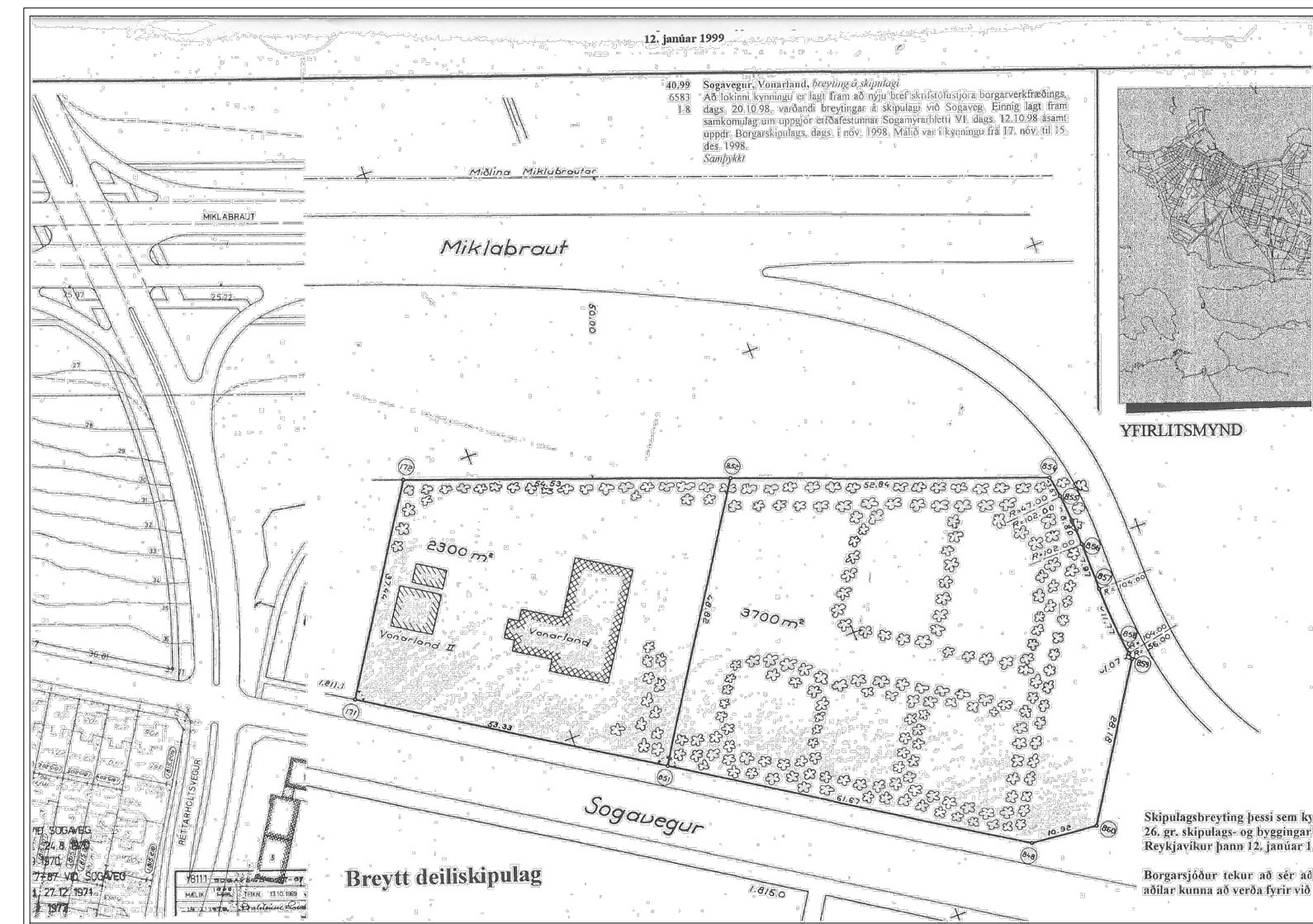


Breyting á deiliskipulagi vegna Sogavegar 73-77



Gildandi deiliskipulag 1:1000

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

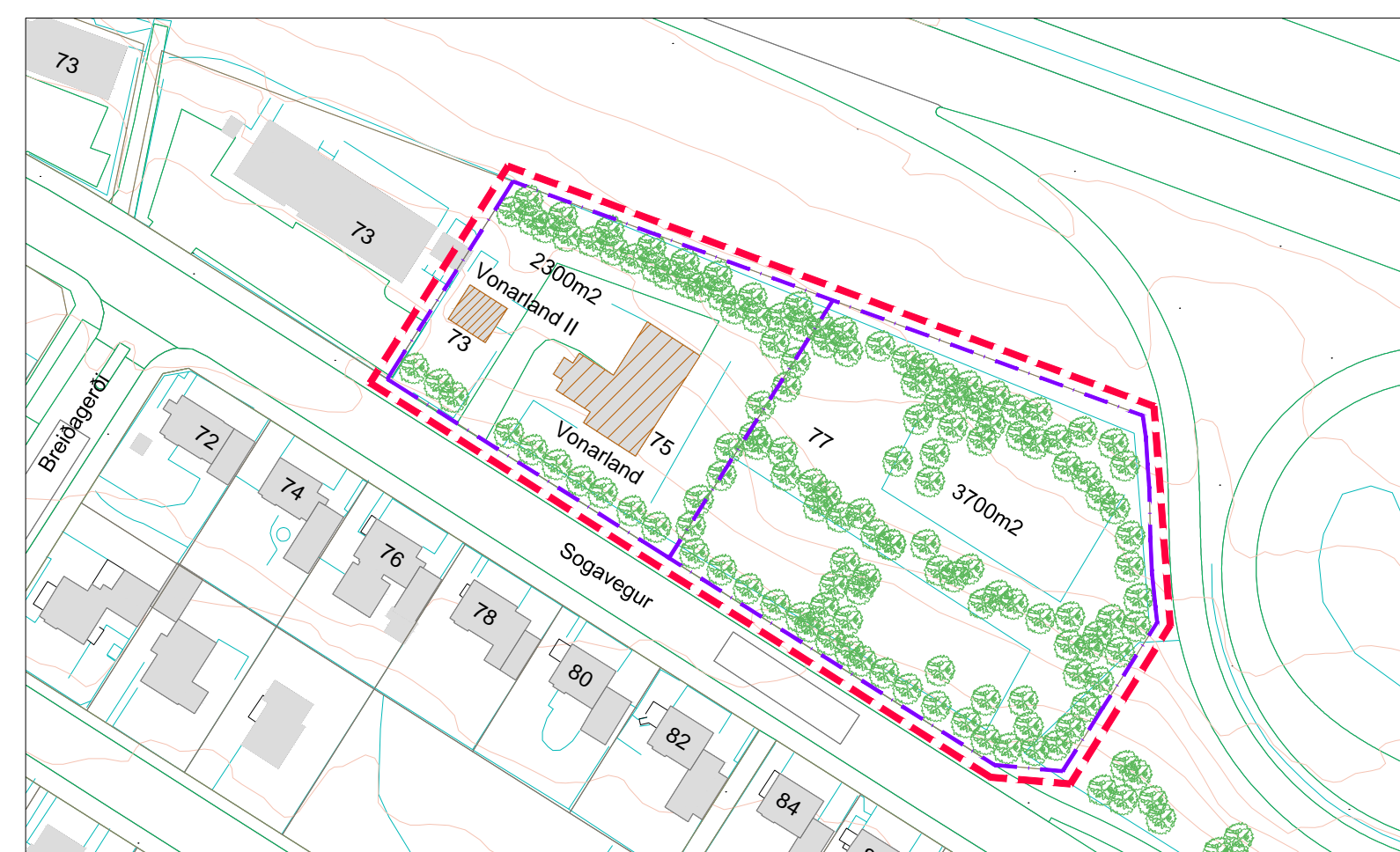
Markaðar eru tvær lóðir.
Stærð = 2300 fm
Gert er ráð fyrir íbúðarhúsum Vonarland og Vonarland II

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

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



Löftmynd



Afstöðumynd 1: 1000 núverandi ástand

Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna Sogavegar 73-77



Afstöðumynd 1:500

Greinargerð

Skipulagsleg staða

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

Afmörkun deiliskipulags

Deiliskipulagsvæðing er á milli Sogavegar og Miklabrautar, rampur að Skeiðavogsburni er austan við svæðið. Sunnan við Sogaveg er íbúðabyggð / Smáibúðarhverfi. Deiliskipulagið nær til Sogavegar 73-77. Mörk þess koma fram á deiliskipulagsupprætti. Heildarsvæðis svæðisins eru 6.000m².
Núverandi ástand
Á lóð Sogavegar 73-75 eru tvö íbúðarhús. Sogavegar 73 er 48,3 m² og var byggt 1942. Húsið á Sogavegi 75 var byggt 1926 og með síðari stækkunum er stærð hússins 581,6m². Stærð sameiginlegar lóðar er 2.300m². Sogavegar 77 er 3.700m² obbyggð lóð en gróðurvaxin háum grenitímum.

Markmið deiliskipulags

Markmið tillögunnar er að skilgreina byggingarheimild á lóðum Sogavegar 73-75 og Sogavegar 77 í samræmi við skilgreiningu löðanna í aðalskipulagi sem íbúðarsvæði. Aherskur aðalskipulags um þéttingu byggjar koma fram í kaflinum Húsnæði fyrir alla (bfs. 166): „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsgæða og búsetukosta á hverjum tíma, bæði í þéttu borgarbyggð og í hefðbundnum áttahverfum. Þegar metin eru áform um byggingu nýrra íbúða innan núverandi húsnæðisreglu til gróðurvaxinn framboð húsgæða og félagsleg fjölbreytni í hverfinu. Húfuborgarsvæðið er einn húsnæðismarkaður þar sem búsetukostur er fjölbreyttur innan núverandi byggjar og nýjum áttahverfum. Í Reykjavík einni og sér eru einnig lóðir fjölbreyttar búsetukostir. Sérstæða Reykjavíkur liggur hins vegar í fjölmörgum uppbyggingarmöguleikum á miðlægum og vinsælum svæðum innan gróinnar byggjar, á byggingsvæðum í nágæði við miðborgina eða önnur oflög midsvæði. Í grennd við fjölbreytta þjónustuvæðingu og stórsmá þar sem auðvelt er að komast af ein einkabíli. Húsnæðissteffa aðalskipulagsins byggist á þessari sérstöðu. Það er skynsamlegt, ekki síst þegar horft er til lílegrar þróunar borgarsvæðisins til lengri framtíðar hvort varðar breytingu lífsstíls vaxandi fjölskyldu og almennkandi fjölskyldustærð. Aherla á uppbyggingu innan núverandi byggjar fellur enn fremur vel að markmiðum um sjálfbæra og hagkvæma þróun borgarinnar og stuðul að betri nýtingu fjörfestinga í grunnskólum sem eru nú þegar til staðar.“

Deiliskipulagsbreyting

Heimilt verður að rífa núverandi íbúðarhús á lóð Sogavegar 73-75 og byggja í þeirra stað fjölbýlishús með allt að 17-20 íbúðum. Á lóð Sogavegar 77, þar sem ekki er byggingarheimild í gildandi deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 12. janúar 1999, verður einn heimilt að byggja fjölbýlishús með allt að 25-28 íbúðum. Stærð og umfang heimildar kemur fram í skilmálatölflu. Aðkoma að fjölbýlishúsum verður um sameiginlega inngangsrútu frá Sogavegi á lóðarmörkum. Reynt verður að varðveita núverandi gróður á lóð, sem framast er unnt, svo ásynnd breytist sem minnst og notagildi gróðursins sem vörn gegn svifryki og húvaða skertist ekki. Á lóðarmörkum að norðan- og austanverðu eru há grenitím sem skal varðveita og er armarkaður reitur umhverfis þau, sjú upprætt. Sjá skal á upprætti nýjan gróður meðfram Sogavegi. Ofan á þaki blakjallara skal gera ráð fyrir nægjanlegum jarðvegslag þannig að hægt sé að hafa gras og gróður.

Aðkoma

Aðkoma að svæðinu er um Sogaveg. Hönnun húsa og lóða Húsin skulu vera samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efni, litavali og áferð. Vandá skal til allrar hönnunar fráganga byggingar og lóða. Sjá skal á lóðarmörkum byggingarmarkmiðunum fram á varðveislu núverandi gróðurs eins og skilmálar kveða á um.

Hjóðvíst

Vegna umferðarhávaða frá Miklabraut og aðliggjandi römpum er gert ráð fyrir að húsin sjálf myndi hjóðskerm. Þannig að allar íbúðir hafi eina hlið með lágri hjóðstigi í samræmi við IST 45:2011 (hjóðstök C). Byggingarnar eru U laga og staltast inn á hvern hæð Sogavegi. Útreikningar á hjóðstigi koma fram á meðfylgjandi hjóðskoti. Útreikningar miðast við að umferðarhraði við Sogaveg sé 50km / klst.

Húsagerðir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa, mælliból og hæðarblóð. Engin íbúðargerð fari yfir 30%. Samanlagður hámarksfjöldi íbúða á báðum lóðum eru 49 íbúðir. Vegna hjóðvistarmála þá eru íbúðarháðir indregnar á þeirri hlið sem snýr að Sogavegi eftir því sem ofar dregur. Þakki er einhalla

Sogavegar 73-75

Á lóð Sogavegar 73-75 er gert ráð fyrir allt að 17-22 íbúðum stærðir frá 55-120m², stærð húss er um 2.14m² brúttó Húsið er kjallari og 3 íbúðarhæðir. Í kjallara eru geymslur og önnur sameign og einnig er blakjallari með 12 stæðum. Lóðin er 2.300m².

Sogavegar 77

Á lóð Sogavegar 77 sem nú er obbyggð lóð er gert ráð fyrir sameignar uppbyggingu á fjölbýlishúsi og er fyrirhuguð á Sogavegi 73-75. Í húsinu verða 24-28 íbúðir, stærð frá um 55-130m². Stærð hússins er um 2.855m² brúttó Í kjallara eru geymslur og önnur sameign og einnig er blakjallari með 12 stæðum. Lóðin er 3.700m².

Mæli- og hæðarblóð

Mælliból sýna nákvæma stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarelli húsa, fjölda bílastæða og kvæði ef að einhverjar eru.

Byggingareitir og húshæðir

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

Bílastæði

Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja lóð. Bílastæðum er komið fyrir í blakjallara og norðan við húsin. Sameiginleg aðkoma er um rampa sem liggur á lóðarmörkum Sogavegar 73-77, niður á milli húsnæðis þar sem er bílastæði og aðkoma að húsum.

Löftmengun og loftræsting íbúða

Samantektin frá Verkfræðisþjónustunni ehf heilsuvarndarmörk (loftþétt mörk), og því er nauðsynlegt að setja loftræskeri í húsin, svo ekki sé nauðsynlegt að opna glugga. Með því að setja loftræstingu í húsin þá fara loftskoti í gegnum loftræskeri þar sem allt innloft er sláð og hreinsað. Með þessu mun hjóðvíst einnig batna til muna þar sem ekki þarf að opna glugga til að fá hreint loft inn í íbúðir. Einnig fylgja þessu aðrir kostir eins og að ekki berst ryk inn í hús og endurvinnsla er varma í lofti, en miðað er við að nálist allt að 80% endurvinnsla á þeim varma sem er í loftinu sem er blásið út. Miðað er við að sett sé til loftræstissmáttar í hverja íbúð og ferkast loft sótt um úrvegg og frálofti blásið upp úr þaki. Kostur við að hafa litla samstöðu í hverri íbúð er að ekki þarf að setja neinar brúna- og reykklukur og hver notandi stjómur sinni íbúð. Gott er að setja yfirþrýsting inn í íbúðir þannig að síbur berist inn ryk opna glugga.

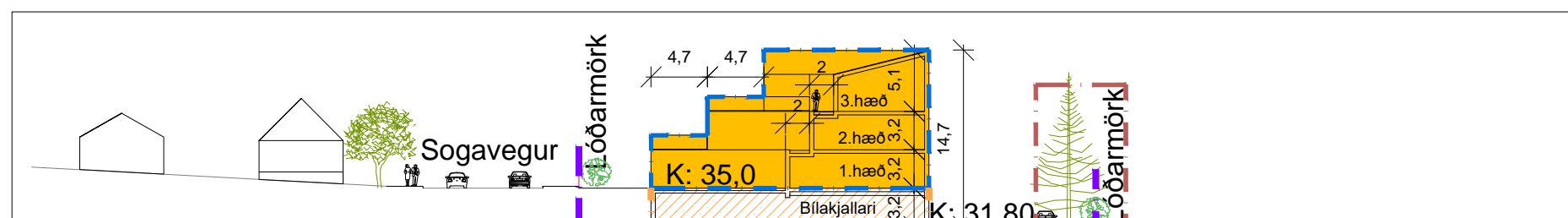
Loftræskeri byggir að ekki myndist undirþrýstingur inni í íbúðum sem hefur skapað vandamál í húsum m.a. vegna leka.

Löftmengun og loftræsting íbúða

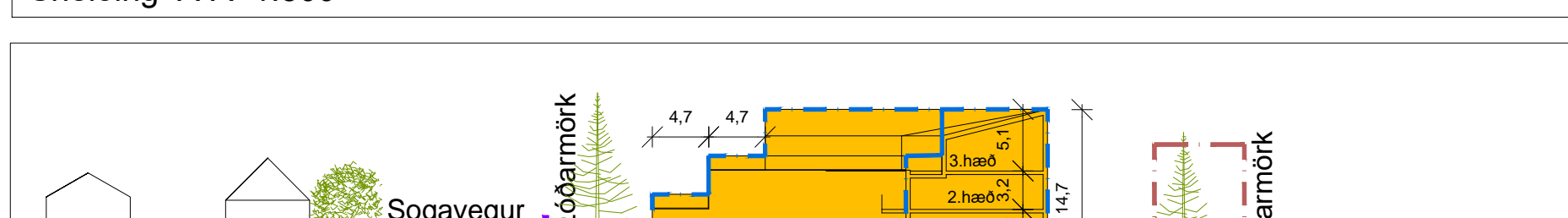
Samantektin frá Verkfræðisþjónustunni ehf heilsuvarndarmörk (loftþétt mörk), og því er nauðsynlegt að setja loftræskeri í húsin, svo ekki sé nauðsynlegt að opna glugga. Með því að setja loftræstingu í húsin þá fara loftskoti í gegnum loftræskeri þar sem allt innloft er sláð og hreinsað. Með þessu mun hjóðvíst einnig batna til muna þar sem ekki þarf að opna glugga til að fá hreint loft inn í íbúðir. Einnig fylgja þessu aðrir kostir eins og að ekki berst ryk inn í hús og endurvinnsla er varma í lofti, en miðað er við að nálist allt að 80% endurvinnsla á þeim varma sem er í loftinu sem er blásið út. Miðað er við að sett sé til loftræstissmáttar í hverja íbúð og ferkast loft sótt um úrvegg og frálofti blásið upp úr þaki. Kostur við að hafa litla samstöðu í hverri íbúð er að ekki þarf að setja neinar brúna- og reykklukur og hver notandi stjómur sinni íbúð. Gott er að setja yfirþrýsting inn í íbúðir þannig að síbur berist inn ryk opna glugga.

Loftræskeri byggir að ekki myndist undirþrýstingur inni í íbúðum sem hefur skapað vandamál í húsum m.a. vegna leka.

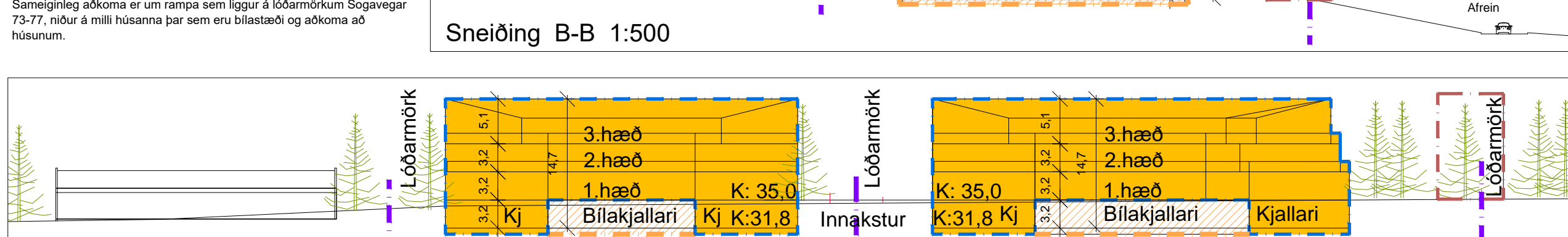
Lóð	Núverandi ástand				Skipulagsskilmálar				
	Bygg. ár	Lóð m ²	Byggingar. m ²	N	Notkun	Hæð húss	Lóð m ²	Bygg. m ²	N
Sogavegar 73	1942		48,3		Íbúðarhús	1 h	2300	2141	
Sogavegar 75	1926 / 1991	lóð	581,6	0,27	Íbúðarhús	kj + 1h+r			0,93
Sogavegar 77	án bygginga	3700	629,9	0,27			3700	2855	0,77



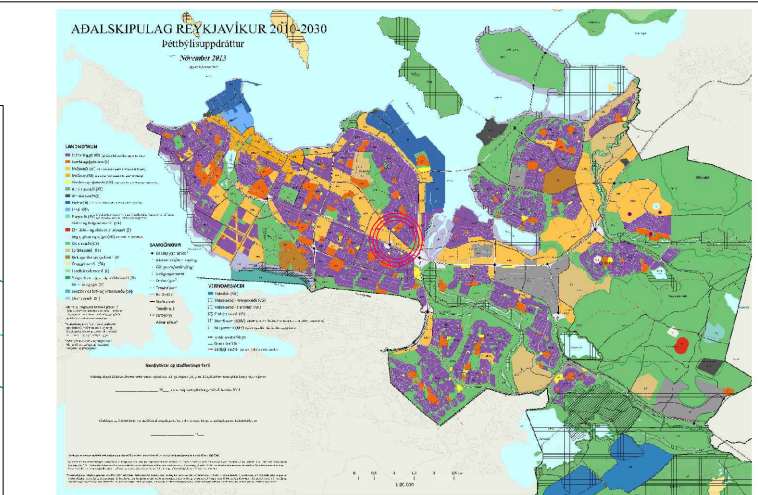
Sneiðing A-A 1:500



Sneiðing B-B 1:500



Ásynnd að Sogavegi 1:500



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Skýringar

- NORÐUR
- Mörk skipulagsvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingareitir
- Byggingareitir blakjallara
- Öhreyfður trjáreitir
- Niðurrif á byggingum
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar
- Blakjallari nýbygging
- Öhreyft grenitím á lóðarmörkum að norðan og austan verðu
- Nýr gróður að Sogavegi

N	m ²	Flatarmál lóða
3 h+k		Fjöldi hæða og kjallari
P		Göngustígur
		Bílastæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

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

Tillagan var afglögð frá _____ 20_ með athugasemdafrest til _____ 20_.

Afglögging um gildistöku breytingarinnar var birt í B-dæld Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

Útg. Dags. Skýring. Br. af:

Sogavegar 73-75 og 77 Deiliskipulag tillaga

Teiknað af: OKF Mælikvarði: 1:1000, 1:500 @A1

Dagsetning: 24.02.2016

Yfirfarar af: FF

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Peyr Fróston 170470-4865
Óskólfur Fríðbjörnsson 282959-3229
Ragnar Auðunn Erlingsson 230160-4459
Samuel Guðmundsson 011063-4039

Faxaflöt 9 108, Reykjavík tel: 440703 - 2590
sími: 545 1050 - fag@thg.is www.thg.is

01
Verknúmer Númer Útgáfa