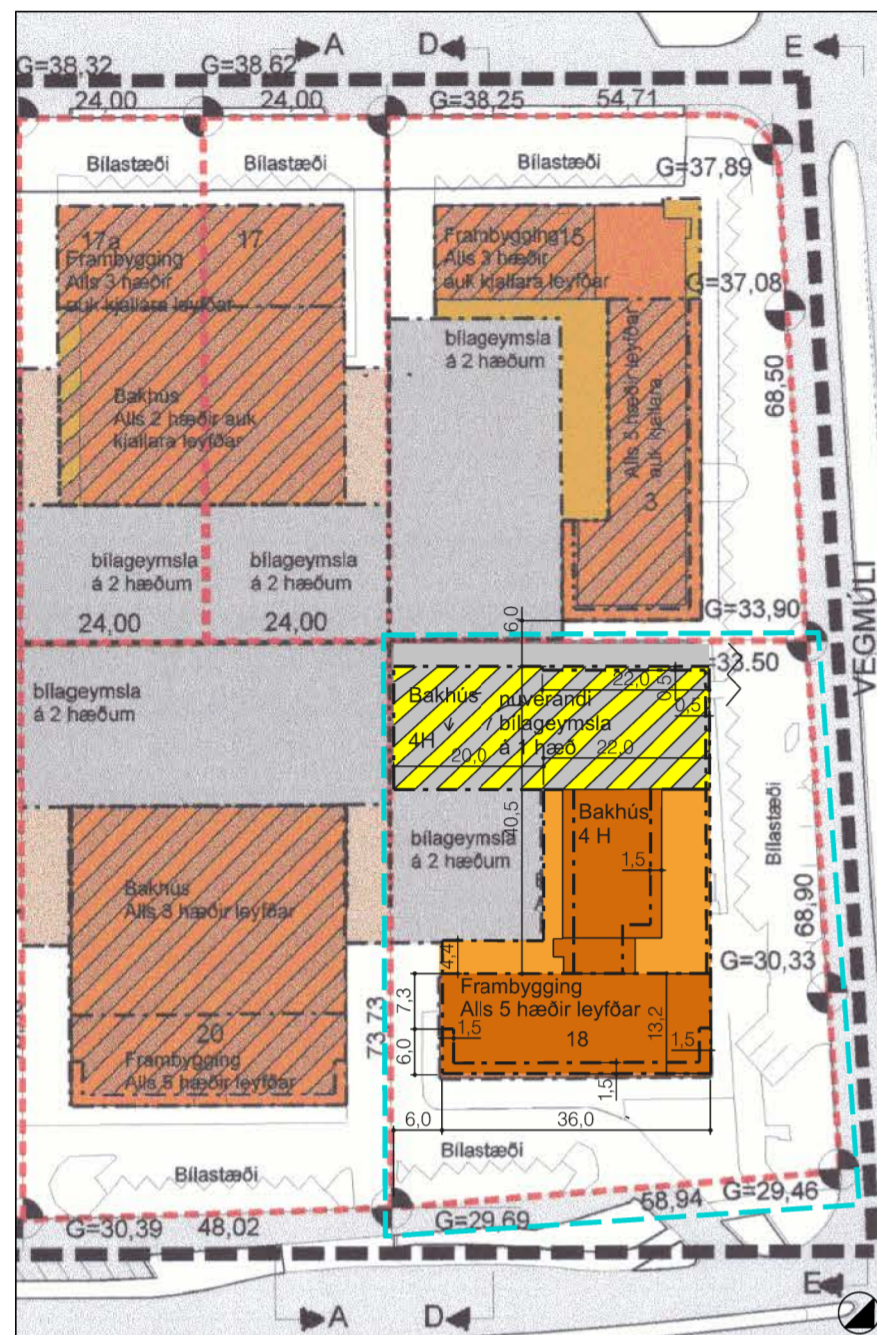
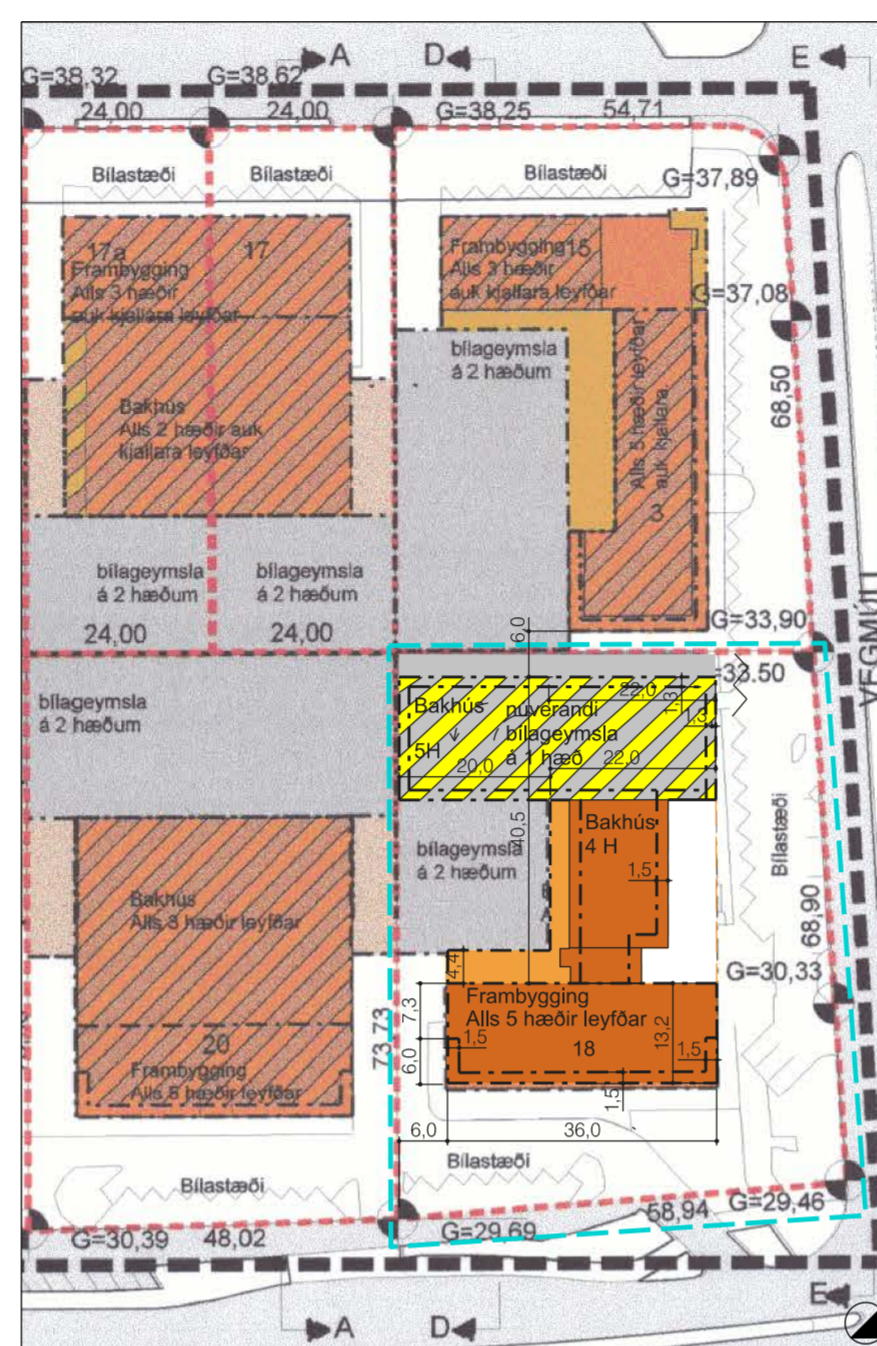


BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUT/ÁRMÚLI vegna Suðurlandsbrautar 18



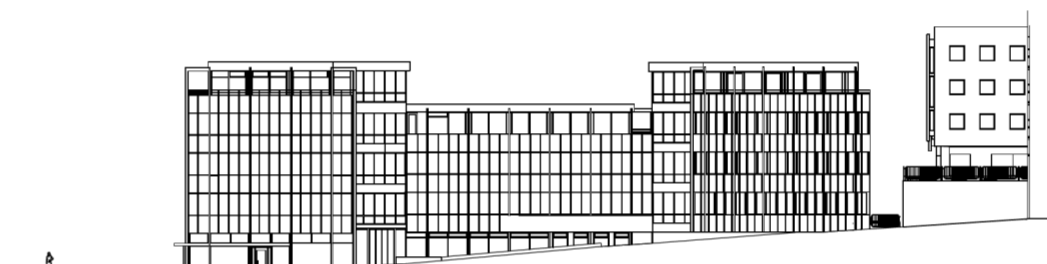
Gildandi deiliskipulag samþykkt 19.apríl 2016. Kvarði 1:1000



Deiliskipulagsbreyting. Kvarði 1:1000



Skýringarmynd - Suðurlandsbraut 18 séð frá Vegmúla

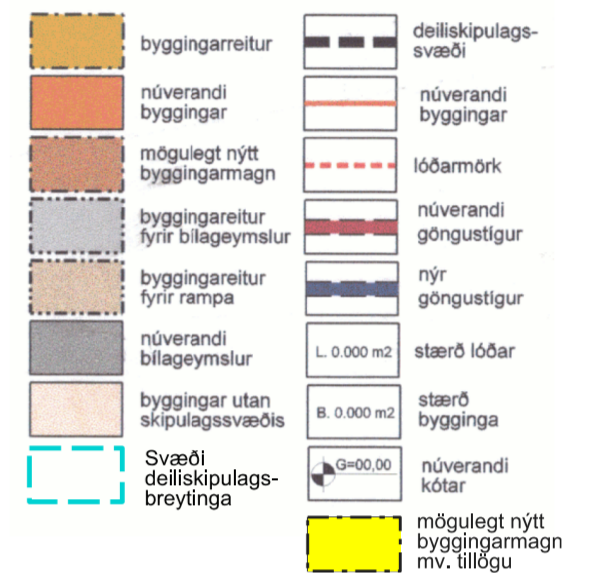


Ásýnd norður

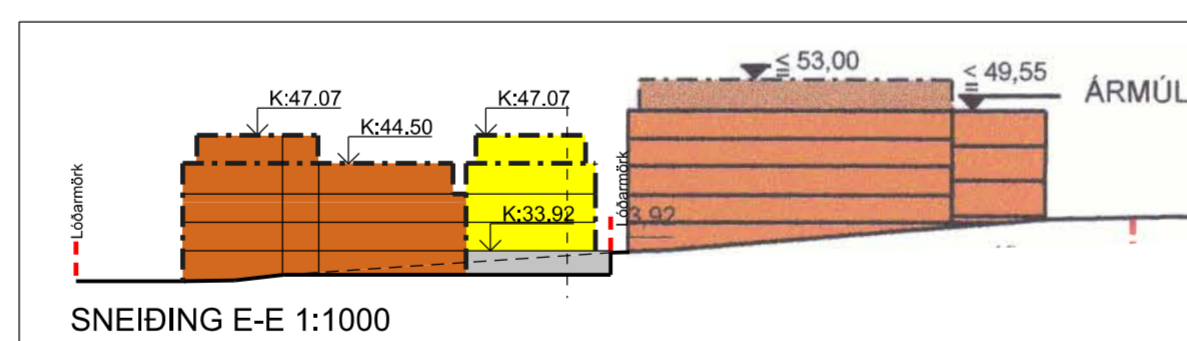
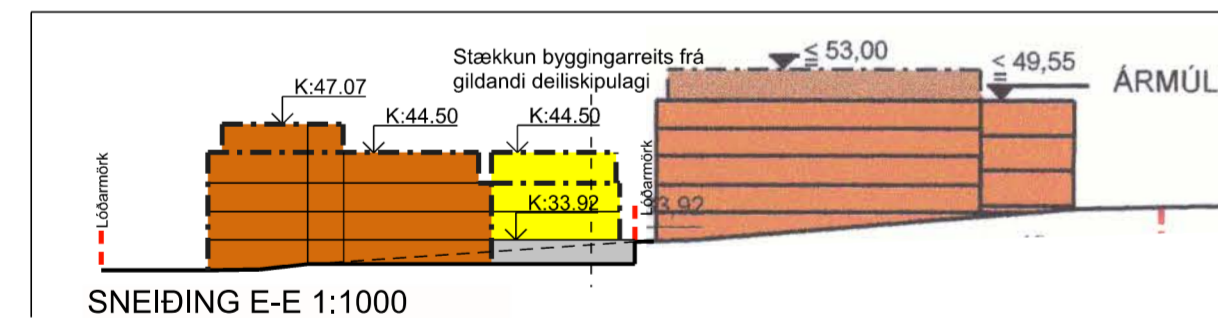
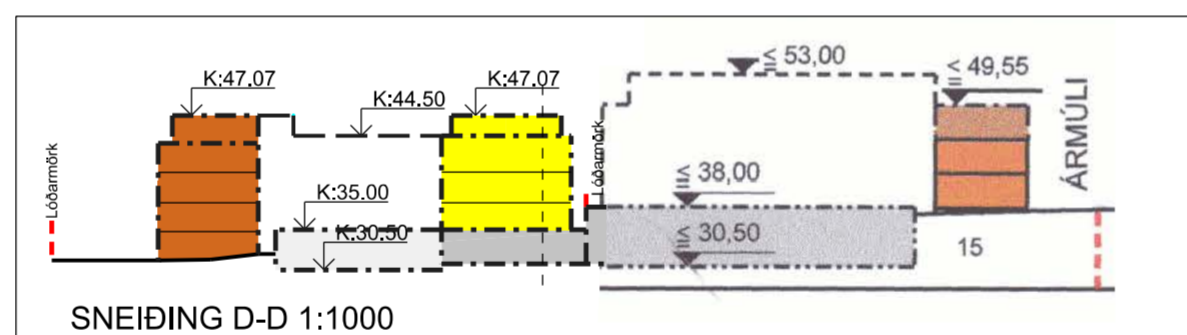
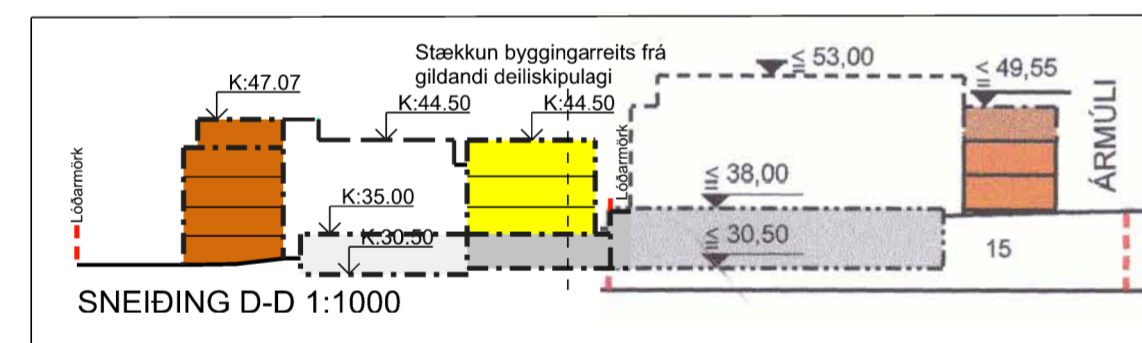


HLUTI GILDANDI ADALSKIPULAGS 2010-2030

SKÝRINGAR



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í _____ þann _____ 20 og í _____ þann _____ 20 .
Tillagan var auglýst frá _____ 20 með athugasemdarrest til _____ 20 .
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 .



GILDANDI SKILMÁLAR FYRIR SUÐURLANDSBRAUT 18

Gildandi skilmálar

Hámarksníting lóða á svæðinu (án bilageymsluháða) skal almennt vera 1,2. Hámarksnítingarhlutfall (með bilageymsluhásum) skal almennt vera 1,4. Á deiliskipulagsvæðinu er kvóð um 1 bilastæði fyrir hverja 35 m² gólfplatna vegna nýbygginga. Fyrir núverandi byggingarmagn er kvóð um 1 bilastæði fyrir hverja 50 m² gólfplatna. Krafar eru gerðar um að skilyrði varðandi bilastæði verði uppfyllt. Kjallari má vera þar sem að jarðhalli 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 tveimur stöðum inn á hverja lóð frá götu, eins og sýnt er á mællíblaði. Ekki er gert ráð fyrir að fjarlægja eða rífa þurfi byggingar, að hluta til eða að öllu leyti, á svæðinu. Heimilt er lóðarhöfum, við sömu götu, að sameinast um byggingu á bilageymsluhásum á svæðinu. Mun það það hafa í för með sér sérfráhagslegan sparnað, hagræðingu og útlitslega kosti. Á þann hátt er haegt að samnýta og/eda fækka skrábrautum og forðast gegnumakstur á milli Ármúla og Suðurlandsbrautar. Þetta á þó einungis við þar sem það er mögulegt samkv. framanefndum kvóðum og skilmálum. Sjá mællíblöð varðandi kvaðir um umferð, leiðslu/lagnir og bilastæði skipulagsvæðisins. Hvárd varðar nánari skilmála um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og bilastæði fyrir hverja lóð er vísað til samantekta í meðfylgjandi greinargerð dags. 30.03.2001. Stærðir lóða haldað óbreyttar

- FLATARMÁL LÓÐAR: Helst óbreytt eða 4.064 m²
- NYTINGARHLUTFALL Á LÓÐ ÁN BILAGEYMSLU: 1,25
- BYGGINGARMAGN: A-rými verður 5000 m²
- HÚSHÆÐ: Bakhús eru nú þegar 4 hæðir og má ekki verða hærra en K 44.50m.
- LÍJAHLUTA BYGGINGARREITSINS MÁ EKKI BYGGJA HÆRRA K 44.50m.
- BILASTÆÐI: Sýna skal fram á:
 - 1 bst/pr 50 m² atvinnuhúsnæðis, skrifstofur og verslun.
 - 1 bst/pr 130 m² fyrir gistihótel starfsemi.
 - 1 bst/pr. íbúð.

SUÐURLANDSBRAUT 18

GREINARGERÐ

Breyting á deiliskipulagi
Í gildi er heildar deiliskipulag fyrir svæðið „Suðurlandsbraut/Ármúli“, samþykkt í borgarráði 21.8.2001. Deiliskipulagsbreyting nær til lóðarinnar númer 18 við Suðurlandsbraut. Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina var samþykkt 19. apríl 2016.
Breytingin felst í því að heimild til hæðar hús innan byggingarreits bakhús er hækkuð um eina hæð þr 3 h og kjallari 4 h og kjallari 4. hæðin skal vera innregin um að lögmark 13,3 m á allar hæðir, heimilt er að nýta svæðið sem svalir. Einnig er byggingareitur í Vestur að Vegmúla minnkaður.
Heimilt er að frambygging á Suðurlandsbraut verði 5 hæðir og byggingar til suðurs allt að 4 hæðir. Í byggingunni við suður lóðarmörk verði bilastæði á 1. hæð. Núverandi bakhús verður 4. hæðir. Nýjar byggingar á lóðinni skulu hafa ytra byrði í stíl við/eins og núverandi byggingar á lóðinni og skal efsta hæð vera innregin skv. byggingareitir um 0,5-1,5 m og heimilt er að nýta svæðið sem svalir.
Heimilt er að gera ráð fyrir íbúðum á efri hæðum framhúsa við Suðurlandsbraut samanber og með þeim skilyrðum sem fram koma í breytingu á deiliskipulagi samþ. í borgarráði 25.8.2005.
Breyttir skilmálar fyrir Suðurlandsbraut 18:
• FLATARMÁL LÓÐAR: helst óbreytt
• NYTINGARHLUTFALL Á LÓÐ ÁN BILAGEYMSLU: 1,43
• BYGGINGARMAGN: A-rými verður 5.812 m²
• HÚSHÆÐ: Bakhús verði 4. hæðir (innregin efsta hæð) og kjallari, má ekki verða hærra en K 47.07 m
• BILASTÆÐI: Sýnt skal fram á:
• 1 bst/pr 50 m² atvinnuhúsnæðis, skrifstofur og verslun.
• 1 bst/pr 130 m² fyrir gistihótel starfsemi.
• 1 bst/pr 120 m² fyrir íbúðarhúsnæði
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

STÆRÐIR

	Flatarmál lóðar	Nýtingarhlutfall	Byggingarmagn A-rými	B-rými	C-rými	A+B+C rými nýjngarhlutfall	Bilakjallari
Gildandi deiliskipulag	4.064 m ²	1,25	5.000 m ²	700 m ²	250 m ²	1,46	810 m ²
Deiliskipulagsbreyting	4.064 m ²	1,43	5.812 m ²	730 m ²	300 m ²	1,68	810 m ²

Sjá mællíblöð varðandi kvaðir um umferð, leiðslu/lagnir og bilastæði á skipulagsvæðinu. Nákvæmar stærðir lóða koma fram á mællíblöðum á þessum upprætti eru nýjngarhlutfall og byggingarmagn án bilageymsluháða.

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



VERKEFNI
BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUT/ÁRMÚLI vegna Suðurlandsbrautar 18
TEKNIÐ
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR
HEITI TEKNIÐ
DEILISKIPULAGSBREYTING
MKV. Í A2
1:1000
HANNAD
ASK
TEKNAÐ
GRY
YFRIF.
PG
DAGS.
14.09.2016
ÚTGÁFA

VERK NR. 1514 AUKENNI - NÚMÉR TEKNIÐ 05-01

ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEKNIÐ ER HÁÐ SAMBYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEKNIÐU.