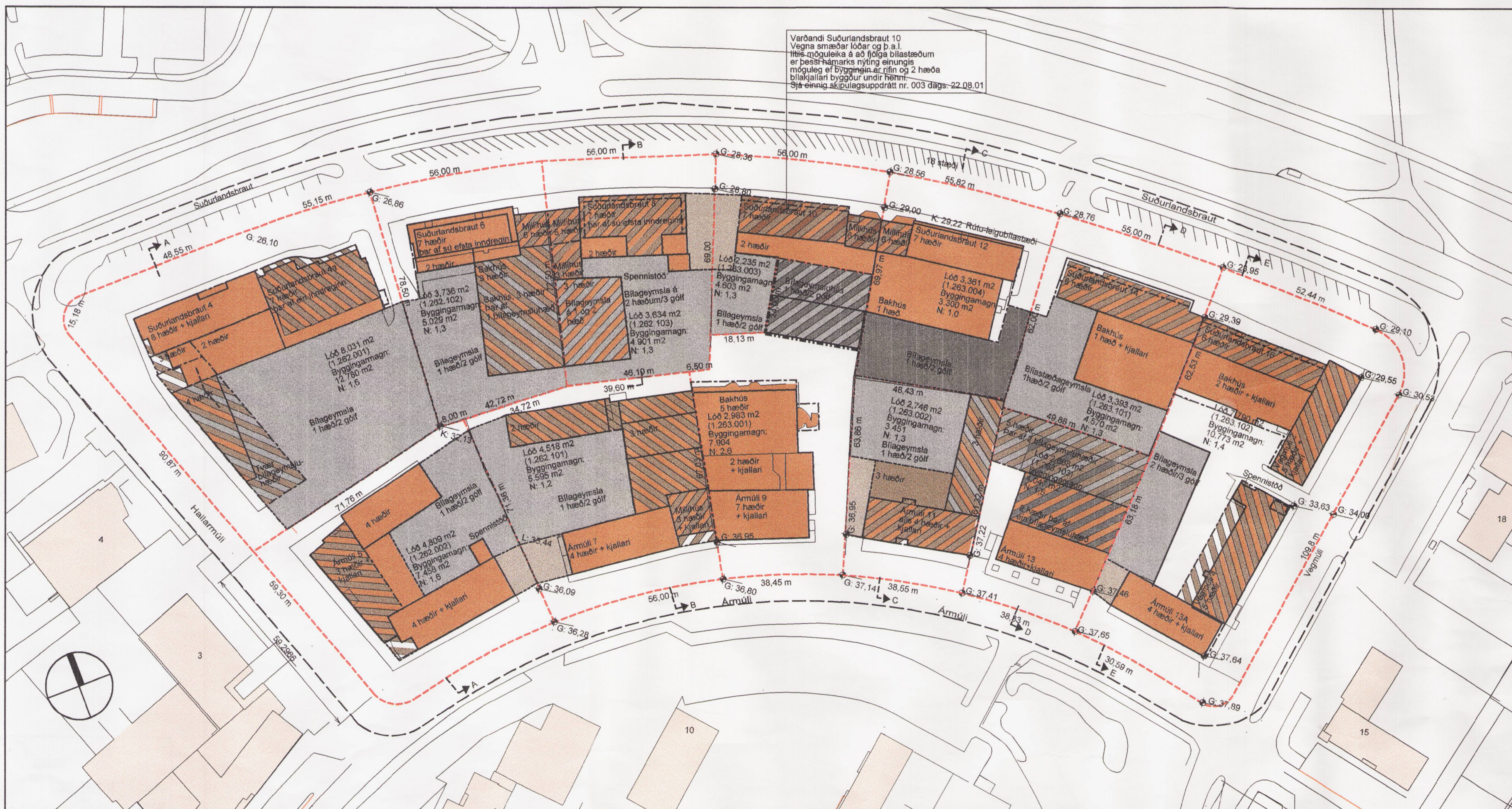


NÚVERANDI ÁSTAND - MÆLIKVARÐI 1:1000



ENDURSKOÐAÐ DEILISKIPULAG - MÆLIKVARÐI 1:1000

GREINARGERÐ

1.0 ALMENNT UM SKIPULAGSFORSENDUR

1.1 AÐALSKIPULAG

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 1996-2016 er svæðið skilgreint sem athafnarsvæði. Þar segir m.a. á bls. 36: "Vinna þarf betur að sérhæfingu athafnaverfa og laga þau að annari starfsemi en þau voru upphaflega skipulögð fyrir. Þó er rétt að taka fram að mjög fjölbreytt starfsemi er í flestum athafnaverfum borgarinnar. Sem dæmi má nefna Ármúláshverfið sem nú er orðið verzlunar- og þjónustuverfi, en var skipulagt upphaflega sem iðnaðarverfi. Það hverfi þarf að styrkja í nýju hlutverki, bæta bilastæðamál, fegra umhverfið og huga að tengslum við strætisvagnleiðir."

1.2 DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

Stærð og mörk skipulagsreitsins. Skipulagsreitirinn nær yfir 12 lóðir og er um 6,2 ha að flatarmáli. Reitirinn afmarkast af Suðurlandsbraut, Ármúla, Vegmúla og Hallarmúla.

1.3 MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Markmið með skipulaginu er að stuðla að og stýra frekari uppbyggingu á svæðinu. Jafnframt að festa í sessi framtíðarstærnu varðandi landnýtingu og uppbyggingu. Eitt helsta verkefni skipulagsins er að kanna og koma með tillögu að lausnum á hvernig auka megi byggingamagn og bilastæði á lóðunum innan svæðisins.

1.4 HÚSAKÖNNUN

Árbæjarsafn var beðið um að gera húsakönnun við Suðurlandsbraut og Ármúla. Var hún gerð í samráði við byggingalistadeild Listasafns Reykjavíkur og er dagsett 10. maí 2001. Þar kemur fram að "ekkert húsaná í umræddum reit telst hafa gildi til sérstakrar varðveislu úr frá sjónarmiðum minjavörslu um listraunt og byggingarsögulegt gildi."

2.0 SKIPULAG

2.1 ELDRA SKIPULAG

Til eldra skipulag af svæðinu þar kemur fram dags. endurskoðað 18.07.1958. og RVK 31.05.1958. Þar að auki er til deiliskipulag af lóðunum við Suðurlandsbraut 14 og Ármúla 13 samþykkt í borgarráði þann 10.08.1999 og lagfært þann 24.09.1999 sbr. ath. Skipulagsstofnunar.

2.2 NÚVERANDI STAÐA

Reiturinn einkennist af samfelldri röð stakstæðra, mishárra bygginga meðfram Ármúla og Suðurlandsbraut. Bakhúsin eru einnig mishá, en þó flest um 2 hæðir. Ármúláshverfið var hannað fyrir iðnað og voru lóðirnar hafðar svipaðar að stærð. Svigrúm til breytinga er lítið. Bilastæðamál eru víða á svæðinu. Verzlunar- og skrifstofustarfsemi hefur aukist til muna á síðustu árum, þ.a.l. hefur skortur á bilastæðum aukist.

2.3 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Í tillögunni, sem er í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda, er leitast við að móta heildstæða götumynd, leysa bilastæðamál og betrubæta umhverfið. Bilastæðamálin eru leyst með því að leyfa byggingu á bilageymslúhúsum, baka til á lóðunum. Bilageymslur verða að vera vel aðgengilegar fyrir gangandi vegfarendur og bílaumferð. Ekki er gefinn upp lágmarks eða hámarksstærð á nýjum bilageymslum, það er gert til að hindra ekki möguleika á mismunandi lausnum á þeim. Ekki er gert ráð fyrir að fjárlæga eða rífa þurfi byggingar, hvorki í heild eða að hluta, á svæðinu. Ef það verður gert þá er leyfilegt að hafa bilageymslur undir nýju byggingunum. Hugsa skal vel að grótri og grænum svæðum í hönnun bilageymslúhúsanna og alls umhverfis. Til að mynda er lagt til að gróðursett verði í umferðareyru, að þær verði ekki einungis steyptar eins og er sum- staðar í dag, sbr. við Ármúla. Heimilt er lóðarhöfum að sameinast um byggingu bilageymslúna á svæðinu. Mun það bæði hafa í för með sér fjárhagslegan sparnað, hagræðingu og útlislega kosti. Á þann hátt er hægt samnýta og/eða fækka skábrautum. Þetta á þó einungis við þar sem það er mögulegt samkv. framannefndum kvóðum og skilmálum.

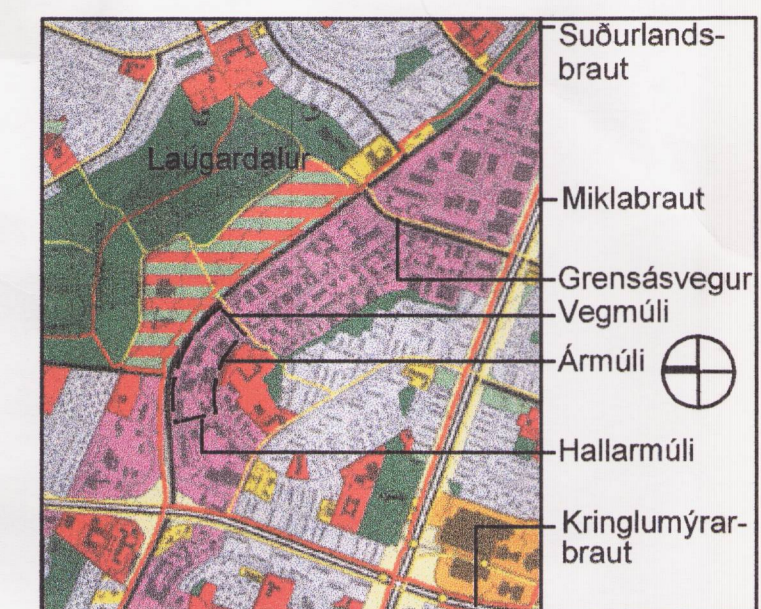
3.0 KVADIR OG SKILMÁLAR

3.1 GILDANDI KVADIR OG SKILMÁLAR

Til eldra skipulag af svæðinu þar kemur fram dags. endurskoðað 18.07.1958. og RVK 31.05.1958. Kvadír sem koma fram skv. því ná yfir graffarétt, gangrétt, umferð og spennstöðvar. Einnig koma fram kvadír um 1 bilastæði á hverja 50 m² í verzlunar- og skrifstofubyggingum og 1 bilastæði á hverja 200 m² iðnaðarbyggingum.

3.2 TILLAGA AÐ KVÓÐUM OG SKILMÁLUM

- Hámarksnýtingarhlutfall lóða, án bilageymslúhúsa skal að meðaltali vera 1,3. Hámarksnýtingarhlutfall, með bilageymslúhúsum skal að meðaltali vera 1,7. Hvað varðar nánari skilmála um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og bilastæði fyrir hverja lóð er vísað til samantekta á breytingum á bls. 5 í meðfylgjandi greinargerð.
- Á deiliskipulagsvæðinu er kvóð um 1 bilastæði fyrir hverja 35 m² gólfflatar vegna nýbygginga. Fyrir núverandi byggingarmagn er kvóð um 1 bilastæði fyrir hverja 50 m² gólfflatar.
- Kjallari má vera þar sem jarðhali leyfir.
- Hús skulu vera staðsett innan byggingarreits.
- Aðkoma má vera á tveimur stöðum inn á hverja lóð frá hvern götu, eins og sént er á mæliblaði.
- Við Ármúla eru áminnt leyfðar 4 hæða framhús með undantekningu lóðarinnar Ármúla 9 sem er nú þegar 7 hæðir.
- Við Suðurlandsbraut eru leyfðar 6-7 hæða framhús. Skal efsta hæð nýbygginga vera innregin um 1,5 m sjá upprætti.
- Heimilt er að byggja bilageymslur á deiliskipulagsvæðinu.
- Gáma- og geymslúsvæði verða að vera greinilega merkt og færð inn á aðalupprætti.
- Ekki er gert ráð fyrir að fjárlæga eða rífa þurfi byggingar, hvorki í heild eða að hluta, á svæðinu. Ef það verður gert, þá er leyfilegt að hafa bilageymslur undir nýju byggingunum.
- Heimilt er lóðarhöfum að sameinast um byggingu á bilageymslúsum á svæðinu.
- Sjá mæliblóð varðandi kvadír um umferð, leiðslur, lagnir og bilastæði á skipulagsvæðinu.
- Sjá meðfylgjandi skipulagsupprætti dags. 22.08.2001



HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS 1996 - 2016

Staðsetning skipulagsvæðis

SKÝRINGAR

	byggingarreitur		deiliskipulags- svæði
	mögulegt nýtt byggingarmagn		lóðarmörk
	núverandi byggingar		leyfileg hæð á núverandi byggingum
	byggingarreitur fyrir bilageymslur		hæð á gangstétt málbaki á lóðar- mörkum
	byggingarreitur fyrir rampa		leyfileg hæð húsa
	núverandi bilageymslur		hæðarkótar
	byggingar utan skipulagsvæðis		

Sjá jafnframt meðfylgjandi greinargerð og upprætti nr. 002 og 003 dags. 22.08.2001. Breytt 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 upprættinum er án bilageymslu. Sjá nánar samantekt breytinga í greinargerð.

Sjá mæliblóð varðandi kvadír um umferð, leiðslur/lagnir og bilastæði á skipulagsvæðinu.

Nákvæmar stærðir lóðanna koma fram á mæliblóðum.

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

Auglýsing um gerð deiliskipulagstillögunar 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 23. jan 2002 til 8. mars 2002

ENDURSKÖÐUN:	LAGFERT Í SAMRÆMI VÍÐ ATHUGA- SEMDIR FRÁ SKIPULAGSSTOFNUN	DAGS:	17.09.2002	TEKNI:	KMK	YFIRF:	IC
ENDURSKÖÐUN:	LAGFERT Í SAMRÆMI VÍÐ ATHUGA- SEMDIR FRÁ SKIPULAGSSTOFNUN	DAGS:	24.07.2002	TEKNI:	KMK	YFIRF:	IC
LAGFERT Í SAMRÆMI VÍÐ ATHUGA- SEMDIR HAGSMUNAAÐILAKYNNINGU		DAGS:	04.12.2001 13.05.2002	TEKNI:	KMK	YFIRF:	

VERKKAUPI KENNITALA
BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR 590182-1259
VERKHEITI DEILISKIPULAG SUÐURLANDSBRÁUTAR,
HALLARMÚLA, ÁRMÚLA OG VEGMÚLA
EFNI
DEILISKIPULAGSUPPRÆTTUR

VA ARKITEKTAR ehf
Síkavörubústíg 12
101 Reykjavík
sími: 530 6900
bréfasími: 530 6991
netfang: va@vark.is

TEKNI KMK
YFIRFARIB IC
VERK NR 780
BLAD NR 001

DAGS ÚTGAFU 22.08.2001 KENNITALA ÚTGEFANDA 140566-5949 STAFERÐ A1 ENDURSK. ENDURSK. A1

ÚTGEFIB *Karl Mikulásson*