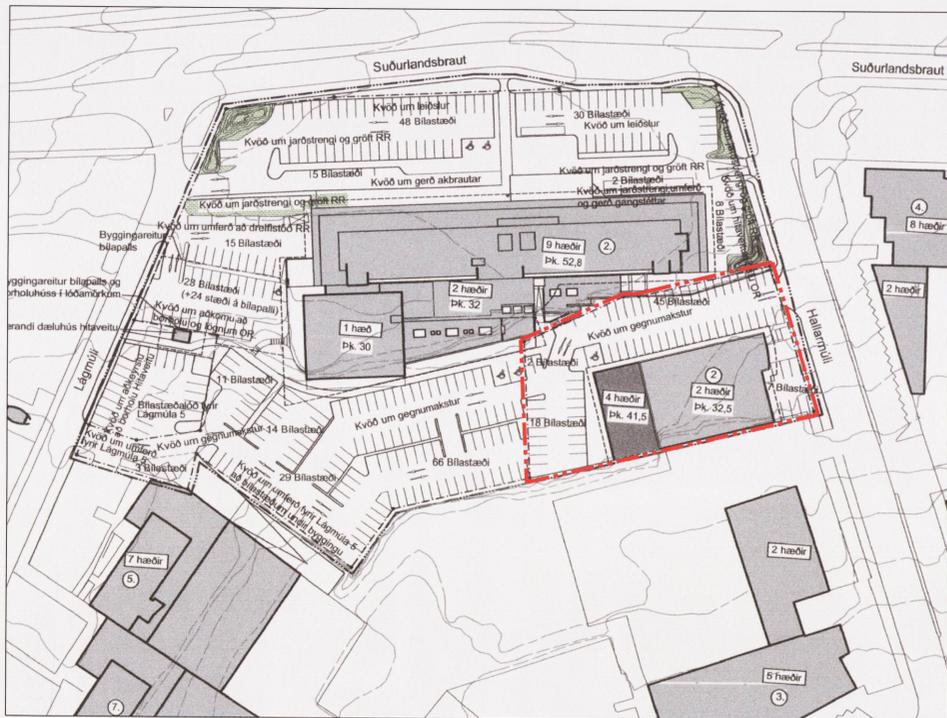


BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUTAR 2 VEGNA HALLARMÚLA 2

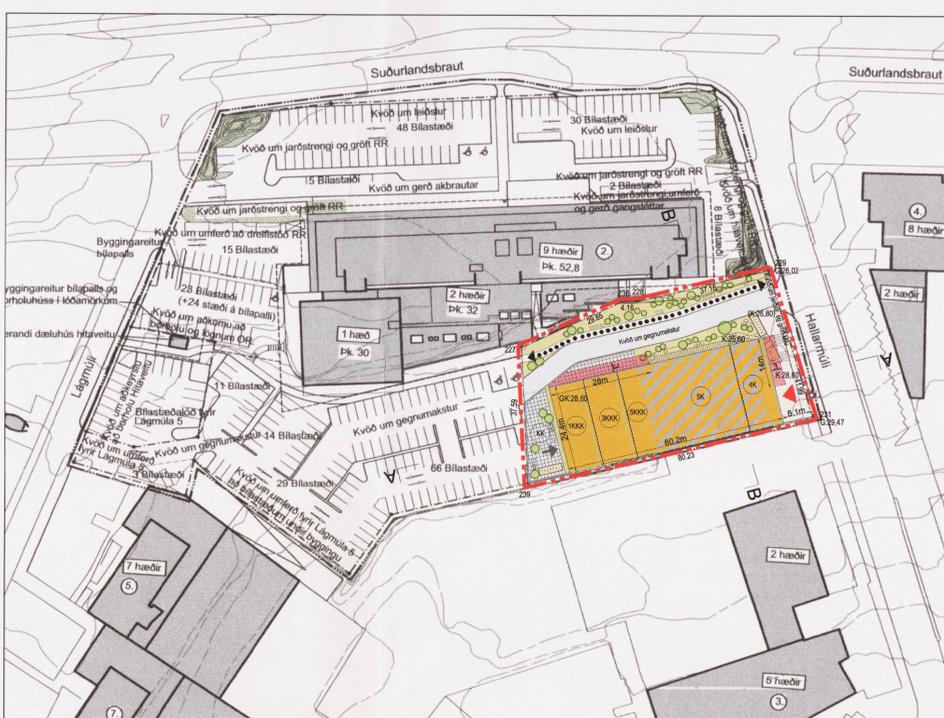
Staðgreinireitur 0-1-1261102



Hluti gildandi deiliskipulags

Heildarskipulag samþykkt 26.09.2000, ásamt síðari breytingu samþykkt 05.03.2014, óðlaðist gildi 21.03.2014.

1:1000



Deiliskipulagsbreyting

1:1000

SKILMÁLATAFLA - HALLARMÚLI 2

| | skv. eldra skipulagi | skv. tillögu að nýju skipulagi |
|--|----------------------|--------------------------------|
| Lóðarstærð m ² | 2.951 | 3.081 |
| Fjöldi hæða án kjallara A rými m ² | 2-4 hæðir | 1-5 hæðir |
| Byggingarmagn ofanjarðar A rými m ² | 2.934 | 6.500 |
| Nýtingarhlutfall ofanjarðar A rými m ² | 0,99 | 2,11 |
| Byggingarmagn ofanjarðar B rými m ² | | 300 |
| Samtals bygginarmagn ofanjarðar A og B rýma m ² | | 6.800 |
| Nýtingarhlutfall ofanjarðar A og B rýma m ² | | 2,21 |
| Byggingarmagn tæknirýmis neðanjarðar m ² | | 660 |
| Bygginarmagn bilageymslu neðanjarðar m ² | | 1.945 |
| Samtals bygginarmagn A og B rýma og bilageymslu án tæknir. m ² | | 8.745 |
| Samtals bygginarmagn A og B rýma og bilageymslu með tæknir. m ² | | 9.405 |
| Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar A og B rýma (samtals 9.405m ²) | | 3,05 |
| Hámarksfjöldi bílastæða innan lóðar | 72 stæði | 55 stæði |
| Lágmargfjöldi hjólastæði innan lóðar | 0 stæði | 14 stæði |

Merking tákna:

Deiliskipulagsbreyting:

Mörk deiliskipulagsbreytingar

Lóðamörk

Núverandi byggingar

Núverandi bygging innan deiliskipulagsbreytingar

Byggingarreitir stækkunar

Lóðrétt skipting hæða

Byggingarreitir brunastiga

Byggingarreitir kjallara b.m.l. undir byggingum

Hjólastýli byggingareitir leiðbeinandi staðsetning

Græn svæði innan lóðar leiðbeinandi staðsetning

Göngustígur innan lóðar leiðbeinandi staðsetning

Akbraut innan lóðar leiðbeinandi staðsetning

Mörk leyfilegs akstursreits í bílakjallara

Innkeyrsla bílakjallara leiðbeinandi staðsetning

Aðalinnngangur

Hæðir bygginga

Gólfkóti jarðhæða

Tré - leiðbeinandi staðsetning

Gróðurveggur

Kvöð um gönguleið

Núverandi hæðarlínur

Gildandi deiliskipulag:

Möguleg mún, hámarks hæð 1,2 metrar upp frá gangstæði.

Mörk skipulags

Mörk skipulags

Byggingarreitir

Hæðir húsa

Núverandi byggingar

Óbyggt

Húsnúmer

Kötli á þaki

Kvöð

Kvæðir á lóð um

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERD Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í skipulags- og samþingunarskiðinu

ÞANN 5. sept. 2018 OG Í

Borgartæði PANN 13. sept 1/8

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 28. maí 2018 MED

ATHUGSAMDAFFRETT 9. maí 2018

AUGLÝSING UM GILDISTÖÐU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD

STJÓRNARTÍÐINDI PANN

YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Aeða H. Ágústsdóttir, Arkitekt FAI
Sólveig Berg, Arkitekt FAI

VERK HALLARMÚLI 2

DAÐSETNING MKV. TEIKNAD AF. UTÖFÖD AF. 15.11.17. 1:1000 SÖHJML. ÁH/ASB

03.09.18. Þrjú samræmi við múnstöðu umsagnar skipulagslitarar 24.08.2018. 12.11.18. Þrjú samræmi við ábendingu í bréfi Skipulagsstjórnar dags. 10.10.18. mfringjafni af ofan- og neðanjarðar bæti við í skilmálum og skýrslum um úttæringu lóðar í kafla 5.7.

TEIKNUNG VERK NR. 2280 TEIKNUNG NR. 1 af 3 UTÖFA

1. NÚVERANDI SKIPULAGSLEG STAÐA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING

Í gildi er heildarskipulag svæðisins, samþykkt í borgarráði 26.09.2000, ásamt síðari deiliskipulagsbreytingu, samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 05.03.2014. Deiliskipulagssvæðið nær yfir lóðirnar Suðurlandsbraut 2, lóð Orkuveitu Reykjavíkur og Hallarmúla 2. Deiliskipulagsbreyting þessi vísar einungis til lóðar Hallarmúla 2.

Skuggavarpi eru gerð skil á skýringarupplýttum.

ADALSKIPULAG

Í Adalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem miðsvæði (M2c). Fjallað er um það m.a. í kaflinum „Háaleiti-Bústaðir - Borgarlíti S“, „Mikilvæg atvinnusvæði eru í borgarhlutanum“ sem „eru ein brúnn og uppbyggingu. Tölueindir uppbyggjarmöguleikar eru í Mólumum. Uppbygging við Suðurlandsbraut og í Mólum er mikilvæg til að styrkja þróunarsinn Örfriðsey-Keldur.“ Það er einn skilgreint sem þróunarsvæði p57 Múlar-Suðurlandsbraut. „Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmsfréki smásölverzlun, stofnumum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjárfelastarfermi, veitingastaðum og hótélum. Hæðir bygginga að jafnaði 4-8. Áætluð aukning húsnæðis um 80 þúsund fermetrar, þar af mögulega 300 íbúðir.“

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 Afmörkun

Deiliskipulagsbreyting þessi gildir fyrir lóð Hallarmúla 2 sem afmarkast til austurs af Hallarmúla, norðan og vestan megin af lóð Suðurlandsbraut 2 og sunnan megin af lóð Ármúla 3. Samkvæmt mæliblaði dags. 11.04.2014 er lóðarstærð 3.081 m².

2.2 Umhverfi og byggðamynstur

Upphaflegt hlutverk skipulagsins er fyrir lóðnaðar- og þjónustustarfsemi og því eru götur og aðkomur að húsum afgangi skipulagsáð og forsendum akandi umferðar. Í dag einkennist svæðið af skrifstofu-/hótelbyggingum og atvinnuhúsnæðis sem eru umliken bílastæðum og umferðagötum. Meðfram Hallarmúla, austan og vestan megin, er nú þegar samfelld rött mishárra bygginga, 2-9 hæðir aðallega með flötum þökum. Á baklóðum eru yfirleitt 1-2 hæða víðbyggingar. Skv. núgildandi deiliskipulagum í nágrænni, ásamt síðari breytingum, er fyrirhuguð töluverð aukning á byggingarmagni nágrannaáða. Á baklóð Ármúla 3 er fyrirhuguð 7 hæða bakbygging. Beint á móti Hallarmúla 2 er heimilt samkvæmt deiliskipulagi að hækka bakhúss Suðurlandsbrautar 4 úr einni hæð í fjórar hæðir. Einnig eru heimildir bílakjallara á flestum bakhúss Suðurlandsbrautar (yfirleitt 1-2 hæðir).

Ástand húsnæða er ágætt en ekki er lagt mat á varðveislugildi svæðisins skv. Bygðakönnun um borgarhluta 5 frá Minjasafni Reykjavíkur, 2014.

2.3 Starfsemi

Í Mólumum er mikilvægur atvinnukjarni með skrifstofum, þjónustu og verslunum (rýmsfréki smásölverzlunum). Á lóð Suðurlandsbrautar 2 er nú hæða hótelbygging. Öbygðir fletir í hverfinu eru að mestu notaðir undir bílastæði og aðkomuleiðir þeirra.

2.4 Umferð og aksturleiðir

Akstursaðkoma að lóðinni er góð. Aðkoma að lóðinni er aðallega frá Hallarmúla einnig er hægt að koma að lóðinni frá Lágmúla um bílastæði á baklóð Suðurlandsbrautar 2. Í dag er kvöð um gegnumakstur á lóð Suðurlandsbrautar 2 og Hallarmúla 2.

Góð tenging er við almenningssamgöngur í allar helstu áttir við Suðurlandsbraut, þar sem Borgarlína er fyrirhuguð sem mun bæta tengingar svæðisins en frekar. Hjólaleiðir eru vel uppbygðar meðfram Suðurlandsbraut en þeim er ábótavant við Ármúla. Göngustígakerfi er til staðar, gönguleið er frá Lágmúla um bílastæði á baklóð Suðurlandsbrautar 2. Tenging er í dag bæði takmörkuð og óörugg fyrir gangandi vegfarendur.

3. UMhverfisáhrif

3.1 Jákvæð áhrif

Þessi deiliskipulagsstillinga:

- styrkir líff á svæðinu allan sólarhringinn með uppbyggingu atvinnuhúsnæðis og/eða hótels. Í leiðinni styrkist ýmskonar þjónusta t.d. veitingarstaðir, verslun og fl.

- bætur þjónustu á miðsvæðinu og hefur jákvæð samfélagsleg áhrif.

- styrkir yfirbragð byggðarinnar með uppbyggingu sem endurspeglar gæði núverandi byggðar. Þetta er gert með því að láta byggðina taka míf af þeim öllum byggingum sem umlykja hana, í mannvænum mælikvarða.

- styrkir góðmýnd Hallarmúla og heldur skuggavarpi til vesturs í lágmargi með því að stalla niður byggingarmassa.

- er betri og sjálfbærari nýting á landi, hvort sem horft er til hvernig svæðið er í dag eða til fyrri deiliskipulagsáætla. Tillagan nýtir betur núverandi innvið og fjárfestingar borgarinnar. Það felst meðal annars í betri nýtingu á núverandi vegakerfi og veitukerfi.

- gerir ráð fyrir að fækka bílastæðum á yfirborði lóðarinnar og auka staðinn gróður. Gert er ráð fyrir fjölbreyttum gróðri og auknum líffræðilegum fjölbreytileika.

- gerir ráð fyrir að bæta aðstæður fyrir gangandi vegfarendur með því að setja á lóð kvöð um gönguleið, gegnum grænt garðsvæði.

3.2 Neikvæð áhrif

- Gera má ráð fyrir einhverri aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega við Hallarmúla ásamt aukningu á hófiferðaríum. En nákvæm aukning er óljós en telst óveruleg. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðstöð.

4. DEILISKIPULAGSTILLAGA

4.1 Markmið

Markmiðið er að

- auka framboð hótelbergja og/eða atvinnuhúsnæðis á miðsvæði þar sem stutt er bæði inn í miðbæinn og út úr borginni um Suðurlandsbraut. Einnig að auka öryggi fótgangandi og hjólandi fólks með öryggis leiðum.

- auka byggingarmagn til að tryggja betri nýtingu á innviðum.

- vinna sérstaklega með landhalla og hæðarmismun milli lóða.

- auka græna ásjúnd svæðisins með vandaðri lóðarhönnun, gróðri og grænu yfirborði.

- tryggja gegndræpt yfirborð þar sem þess er kostur ásamt því að hugsa sérstaklega fyrir gróðri á yfirborði bílakjallara.

- skoðaðar verði sérstaklega áherslur um líffræðilegan fjölbreytileika gróðurs.

- tryggja gott aðgengi fyrir fótgangandi milli bygginga og að bakgróðri reitsins.

- aðgengi fyrir alla verði tryggt.

4.2 Lýsing á deiliskipulagstillögunni

Breytingin felst í meginatriðum í því að stækka byggingareit, auka leyfilegt byggingarmagn/ nýtingarhlutfall ofanjarðar m.v. Á rými úr 0,99 í 2,11 og fjölga hæðum húss á lóðinni með tilliti til aðliggjandi byggðar. Leyfilegur hámarks hæðarfjöldi verður 5 hæðir, efsta hæðin skal vera índregin frá Hallarmúla en til vesturs staltast byggingin niður í 1 hæð til að lágmarga skuggavarp og skapa skjólgóð og sólrík garðsvæði. Þar sem hæðir eru inndregnar nýtt þakrými sem grænar þaksvallar. Í byggingunni er fyrirhuguð hótél/ atvinnustarfsemi með björtu, aðlaðandi inngangsrými á fyrstu hæðinni sem opnast úti í Hallarmúla. Gert er ráð fyrir að fjárlægja bílastæði á yfirborði lóðarinnar og gera þess að bílakjallara og garðsvæði á lóð. Lógð er áhersla á góðar göngutengingar í gegnum svæðið, mannlægan mælikvarða og góða aðstöðu fyrir hjólandi vegfarendur.

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Almenn

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Á svæðinu geta orðið

allt að 6.800 m² bygging (ofanjarðar) sem heimilt er að nýta til skrifstofu, atvinnuhúsnæðis og hótelftarfermi í flokki IV.

5.2 Hönnun mannvirkja

Uppbygging skal vera í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda.

5.3 Mæli- og hæðarblöð.

Útbúinn verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði sv sem lóðarstærð og hæðarsetningu. Nýjasta mæliblaðið frá 11.04.2014 verður uppfært.

5.4 Byggingarreitir og byggingarlínur.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblötum og á deiliskipulagsupplættum í grunnmynd og sneiðingum og skulu byggingar standa innan þeirra. Einnig eru sýndir sérstakir byggingarreitir fyrir flötastiga austan megin, við Hallarmúla, og við norðvestur horni byggingar. Heimilt er að hafa flötastiga á vesturhlíð byggingar utan við skilgreinda stöðu. Einkasta minniháttar byggingarhlutar svo sem gluggafrágangur sem felur í sér útrökung mega fara 60 sm út fyrir byggingareit en að hluta meira en sem nemur 10% af hverri byggingarhlíð.

Byggingin staltast til vesturs samkvæmt áfstöðumynd og sneiðingum. Við hönnun byggingarinnar er þessi stöllum hugsuð sem góðurævant útsvæði sem veldur sem minnstu skuggavarp í aðliggjandi lóðir og dregur úr byggingarmassa byggingarinnar til vesturs. 5. hæð skal vera inndregin að lágmargi 9,5 metra frá Hallarmúla. Aðrar hæðir skulu staltast á þann hátt sem veldur minnstu skuggavarp í aðliggjandi lóðir og mótast stílhreint form byggingar. Stöllum byggingar til vesturs skulu vera í hverju tilfelli fyrir sig að lágmargi 8 metrar.

5.5 Húshæðir og þök

Hámarks hæðarfjöldi og stöllum hússins eru tilgreind á deiliskipulagsupplættum. Þök skulu vera flöt, með vatnshalla.

Þar sem inndregnar hæðir eru skal gera ráð fyrir þaksvolum með dvalarsvæði, heimilt er að handrifið fari upp fyrir byggingarreit á bilinu 1,20 - 1,50 m á hæð. Handrifið skulu samræmt efnisvali byggingar og verða hluti af heildarútliti byggingarinnar. Dvalarsvæði skulu staðsett þannig að hægt sé að njóta þar sólar, skjóls og fríðsælar.

Yfirborð þakgróða skal vera vandaðan frágangur, gróðurker og gróður.

Salarhæðir eru leiðbeinandi en uppefnin hámarksþað á skilmasliðum er bindandi. Einkasta minniháttar byggingarhlutar (vegna tækniþaðar eða lyftustokka) mega standa upp úr þaki allt að 2m og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun hússins. Heimilt er að hafa allt að 3 m djúpt skvægni yfir aðalinnngangur byggingar sem og skvægni yfir þaksvolum til austurs á efstu hæðinni sem nær yfir allt að 50% flatar þaksvæða.

5.6 Jarðhæðir

Gera skal ráð fyrir að framhlíð húss sem snýr að götu sé virk, björt og opin. Heimilt er heimilt að hafa yfir hliðar þar sem snúa inn að garðsvæði og að nágrannaáð.

Norðan megin við byggingu er í dag hálfniðurgraflið rými. Heimilt að grafa frá byggingunni til að auka nýtingarmöguleika kjallara til norðurs.

5.7 Aðkoma og aðgengi

Aðkoma fyrir gangandi á byggingunni er frá Hallarmúla um 1. hæð hússins líkt og fram kemur á deiliskipulagsupplættum. Byggingin er staðsett í miklum halla. Sunnan megin er möguleiki á aðkoma á léttu og þannig er aðkoma fyrir alla tryggt. Norðan megin er heimilt að útbúa tröppur fyrir aðkoma. Ekki er heimilt að setja stöðveg við gangstætt.

Aðkoma í bílakjallara er frá norðurhlíð og vesturhlíð byggingar og á að vera innan svæðis sem er skilgreint á deiliskipulagsupplættum. Haldið er í núverandi kvöð um gegnumakstur á lóð.

Við útfærslu/hönnun lóðarinnar skal reikna með innskoti/svæði þar sem langferðabífléðar geta stoppað með sem minnstum áhrifum á aðra umferð sem á leið um lóðina.

5.8 Útlit og yfirbragð byggingar

Leggja skal áherslu á múlmalegt útlit og vandað yfirbragð byggingar og að húsið verði heildstætt án þess að vera einslikt. Brijða skal upp veggfleti með gluggum og t.d. timburistum og íllum svölum til hliðar. Til vesturs þar sem byggingin er tröppuð niður skal gera ráð fyrir gróðri á þaksvolum og gróðurveggjum sem myndna einkonnar gróðurþrekkur í stöllum frá þaki og niður á jörð.

Svalir herbergja mega fara út fyrir byggingareit að norðanverðu um allt að 1,2 m. Þær megi þó aldrei

vera meira en sem nemur 5% af byggingarhlíð. En fremur mega ekki vera svalir nær húshorni en 1 m og ekki á göflum byggingar.

5.9 Bílakjallari, gestabílastæði og hjólastæði

Gert er ráð fyrir bílakjallara undir nýbyggingu. Gera skal ráð fyrir:

- 1 bílastæði á hverja 50 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæðis.

- 1 bílastæði á hverja 130 m² hótelhúsnæðis fyrir gistiðotel.

- 1 bílastæði á hverja 300 m² lager- og tæknirýmis.

- 2 reihjólastæði skulu vera að lágmargi á hverja 1.000 m² hótelhúsnæðis fyrir gistiðotel.

- Fjöldi staða fyrir hreyfihlaða skulu vera í samræmi við byggingareglugerð.

Ef ekki tekst að koma tilskildu magni almennra bílastæða fyrir innan lóðar þá er heimilt að greiða bílastæðagjald með visant til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald hverju sinni fyrir bílastæði umfram 55 bílastæði í kjallara. Tillagan gerir ráð fyrir bilalyftu í kjallara og ramp niður að henni frá aksturleið á lóðinni. Rampur skal vera upphitaðir ef halli hans er meiri en 10%. Hjólastæði á yfirborði skulu vera sem næst inngöngum. 2 byggingarreitir fyrir hjólastýli sem eru staðsettar innan lóðar einnig er heimilt er að hanna hjólagæmslur sem hluta byggingar. Ef hjólastýli eru byggð stakþað þá mega þau vera allt að 13m² og 2,2m að hæð, aðlaga skal útlit þeirra hönnun hússins. Gera skal ráð fyrir að hægt verði að hlaða rafmagnsbla.

5.10 Aðkoma neyðarbíla

Tryggt verði að aðkoma neyðarbíla verði samkvæmt reglugerðum. Frágangur lóðar skal vera með þeim hætti að ekki sé fyrstaþað fyrir akstur í þessum tilgangi.

5.11 Hjóðvíst

Tryggja skal að hjóðvíst verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður á um. Hjóðvíst þarf að uppfylla staðal IST 45:2016 Hjóðvíst - Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Húsnæðis skal skipulagð á þann hátt að svefnherbergi og aðrar vistaverur þar sem fólk þarfnast næðis snúi frá umferðagötum sé því komið við. Hjóðvíst verði leytt á byggingaræknilegan hátt.

5.12 Skilti

Skilti eru aðeins leyfð á jarðhæð. Óheimilt er að vera með skilti innan lóðar sem eru trúffandi vegna stærðar, lýsingar eða ásjúndar. Skilti má hækka 7m x 5m. Skilti og merkingar fyrir starfsemi skal merkt á aðaluppdrætti.

5.13 Niðurrif húss

Gerð hefur verið frumathugun á burðarviðkomu núverandi húss með tilliti til þess að byggja ofan á það 6-8 hæðir. Niðurstádan er sú að það sé raunhæft að láta núverandi húsnæði standa með því að fjárlægja þakið og styrkja burðarviðkomu. Ef í ljós kemur engu að síður að ekki er hægt að halda í núverandi byggingu og byggja ofan á hana þá er heimilt að rífa hana og byggja ný