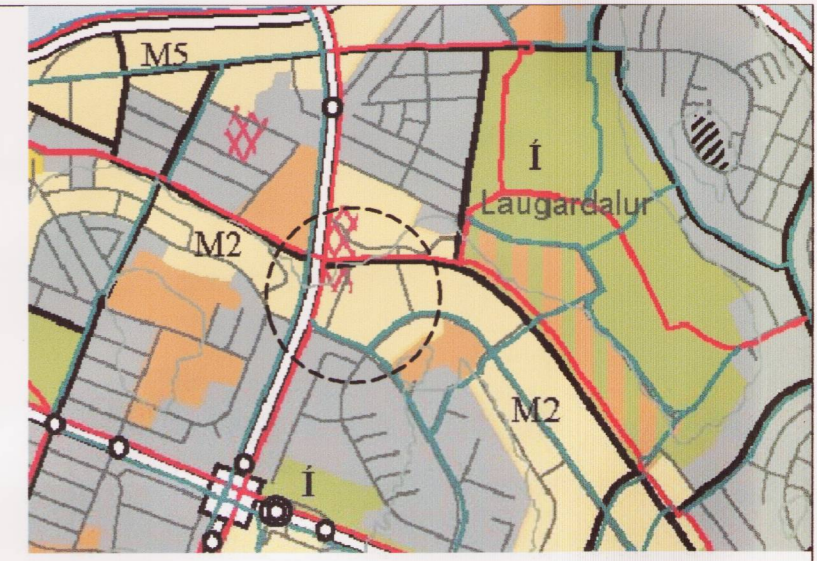


NÚVERANDI ÁSTAND MKV. 1:1000



NÝTT DEILISKIPULAGI MKV. 1:1000



Útdráttur úr gildandi aðalskipulagi 2001 til 2024

SKÝRINGAR

- byggingareitur mögulegt nýtt byggingarmagn
- núverandi byggingar
- byggingareitur fyrir bilageymslur
- byggingar utan skipulagssvæðis
- deiliskipulags-svæði
- löðarmörk
- K 00.00 leyfileg hæð á núverandi byggingum
- G 00.00 hæð á gangstítt málbiki á löðarmörkum
- 03 húsnúmer
- 11701 m<sup>2</sup> löðarstærð
- inn- útkyrsla
- 178P bilastæði á löð
- 2 fjöldi hæða
- N=0.99 nýtingahlutfall
- kvöð

Sjá mælibláu varðandi kvöð um umferð, leiðslufágnir og bilastæði á skipulagssvæðinu.

Nákvæmar stærðir löðanna koma fram á mælibláu.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingartaga nr. 73/1997 var samþykkt í Deildarmáli pann 26. ágúst 2005 og í Skipulagsmáli pann 9 mars 2005. Tillagan var auglýst frá 29. des. 2001 með athugasemdafrest til 9 febr. 2002. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda pann \_\_\_\_\_ 200\_.

NÚVERANDI ÁSTAND

LÖÐ	LÖÐARSTÆRÐ	NÝTINGA- HLUTFALL	BRÚTTÓFLATARMÁL BYGGINGA	BÍLASTÆÐI
ÁRMÚLI 3	11701 m <sup>2</sup>	0,56	6562,4m <sup>2</sup>	178
LÁGMÚLI 5	4410 m <sup>2</sup>	1,12	4961,6 m <sup>2</sup>	106
LÁGMÚLI 7	4338 m <sup>2</sup>	1,18	5003,2 m <sup>2</sup>	47
LÁGMÚLI 9	4502 m <sup>2</sup>	0,99	4436,3 m <sup>2</sup>	73
ÁRMÚLI 1	3345 m <sup>2</sup>	0,7	2614,1 m <sup>2</sup>	37
ÁRMÚLI 1A	3306 m <sup>2</sup>	1,16	3862,4 m <sup>2</sup>	57

SKILMÁLATAFLA

LÖÐ	LÖÐARSTÆRÐ	HÁMARKS NÝTINGA- HLUTFALL	BRÚTTÓ M <sup>2</sup> BYGGINGA	MÖGULEGT NÝTT BYGGINGAMAGN	HEILDAR-		
					VIBBÆTT STÆÐI V. NÝBYGGINGA 1/35 M <sup>2</sup>	FJÖLDI BÍLASTÆÐA	HÁMARKS NÝTINGAHLUTFALL BÍLAGEYMSLU
ÁRMÚLI 3	11701 m <sup>2</sup>	1,3	14163 m <sup>2</sup>	8400 m <sup>2</sup>	240	418	0,4
LÁGMÚLI 5	4410 m <sup>2</sup>	1,12	4961,6 m <sup>2</sup>	Ekkert nýtt byggingarmagn leyft		106	0,4
LÁGMÚLI 7	4338 m <sup>2</sup>	1,18	5003,2 m <sup>2</sup>	Ekkert nýtt byggingarmagn leyft		47	0,4
LÁGMÚLI 9	4502 m <sup>2</sup>	1,2	5187 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>		73	0,4
ÁRMÚLI 1	3345 m <sup>2</sup>	1,3	4365 m <sup>2</sup>	1751 m <sup>2</sup>	55	92	0,4
ÁRMÚLI 1A	3306 m <sup>2</sup>	1,3	4363 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	14	71	0,4

ATH. Nýtingahlutföll bilageymslu eru aðskilin frá hámarks nýtingahlutfalli.

**ADALSKIPULAG**  
Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2001-2004 er svæðið skilgreint sem miðsvæði. Þar segir m.a.: "Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarsemi og sjórmsvælu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýliastað eða fleiri en einu bæjarverfi, s.s. verslunum, skrifstofum og þjónustustofnum, veitinga- og gistiðsum, menningarstofnunum og hreinlegum löðaði."

**DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ**  
Skipulagsreitunin nær yfir 6 löðir og er um 3,8 ha að flatarmáli og afmarkast af löðinni nr. 2 við Suðurlandsbraut, Ármúla, Lág múla og Háaleitisbraut.

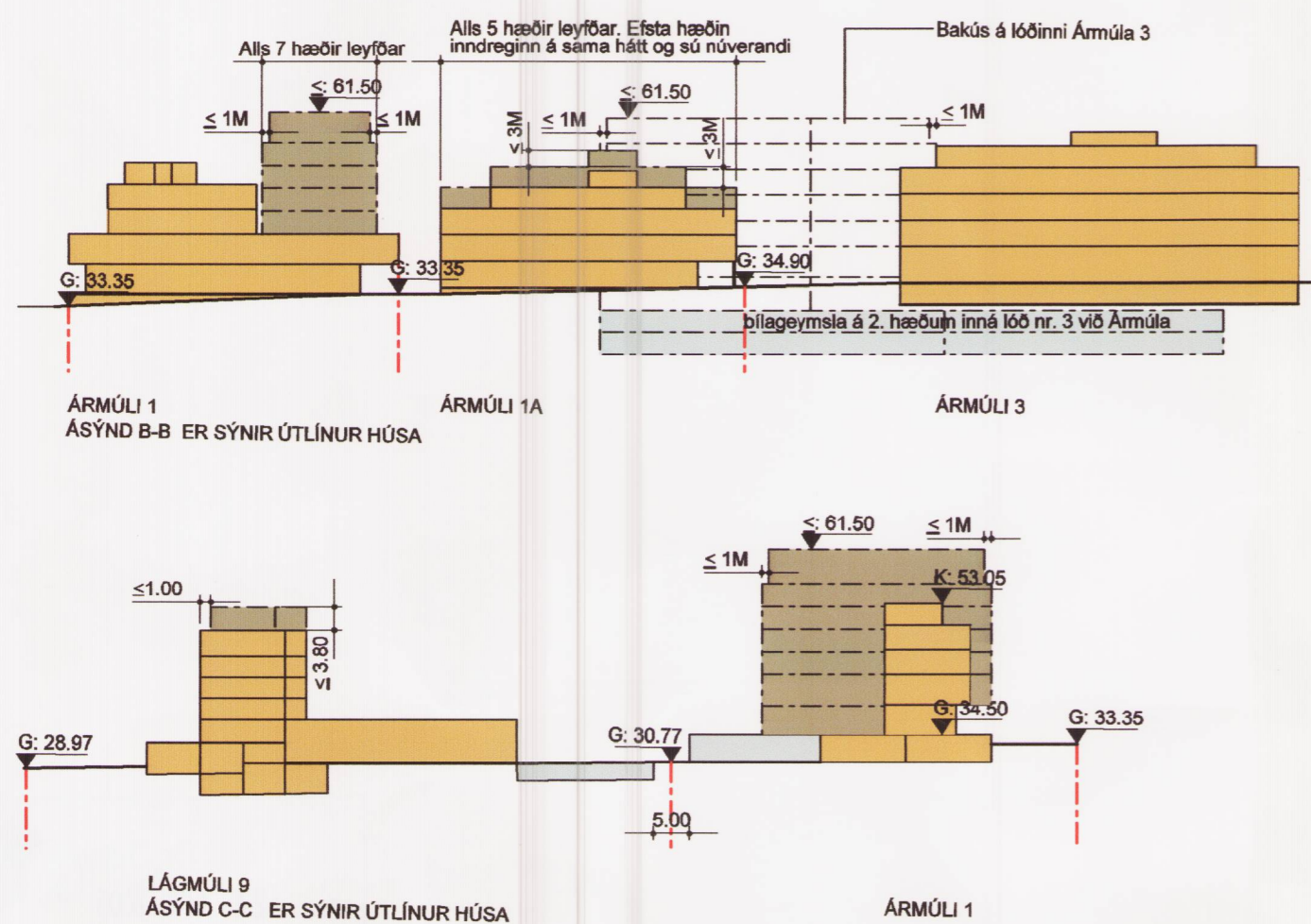
**MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS**  
Markmið með skipulaginu er að stuðla að og stýra frekari uppbyggingu á svæðinu. Jafnframt að festa í sessi stefnu varðandi landnýtingu og uppbyggingu. Eitt helsta verkefni skipulagsins er að kanna og koma fram með tillögu að lausnum á hvernig auka megi byggingarmagn og bílastæði á löðunum innan svæðisins.

**HÚSAKÖNNUN**  
Húsaönnun var gerð af Árbæjarsafni í samráði við byggingalistadeild Listasafns Reykjavíkur og er dagsett 10. maí 2001. Þar kemur fram að ekkert húsanu við Ármúlan teist hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi. Þetta á einnig við Lág múla 5, 7 og 9. Sjá bréf dags. 25.10.2004

**SKIPULAG**  
EKKI er til eldra deiliskipulag af svæðinu.

**NÚVERANDI STADA**  
Reiturinn einkenmist af samfelldri röð stakstæðra, mishærra bygginga meðfram Ármúla og Hallarmúla. Meðfram Lág múla eru húsin á löðunum nr. 5-9 sambyggð. Bakhúsum eru einnig mishá. Svigrum til breytinga er ekki mikið. Bílastæðavandamáli eru víða á svæðinu. Verslunar- og skrifstofustarsemi hefur aukist til muna á síðustu árum, þ.a.l hefur skortur á bílastæðum aukist. Til að mögulegt sé að fullnýja leyfilegt byggingarmagn löðanna er nauðsynlegt að bæta við stæðum í bilageymslum.

**SKILMÁLAR**  
Hámarksnýtingarhlutföll sjá skilmálatöflu. Tveggja hæða bilageymslur eru leyfðar á svæðinu. Á deiliskipulagssvæðinu er kvöð um 1 bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> gölfplatfar vegna nýbygginga með Lág múla 9 sem undantekningu en þar má byggja eina innregna hæð án þess að bætt verði við bílastæðum á þeirri löð. Fyrir núverandi byggingarmagn gilda samþykktir Skipulags- og byggingareindir Reykjavíkur. Hús skulu vera staðsett innan byggingareits. EKKI er gert ráð fyrir að fjarlægja eða rífa þurfi byggingar á svæðinu, hvorki í heild eða að hluta. Ef að byggingar eru rífar til að byggja nýjar þá er leyfilegt að hafa bilageymslur undir nýju byggingunum. Einnig er leyfilegt að breyta bakhúsum í bilageymslur. Heimilt er löðarhöfum að sameinast um byggingu á bilageymslum á svæðinu.



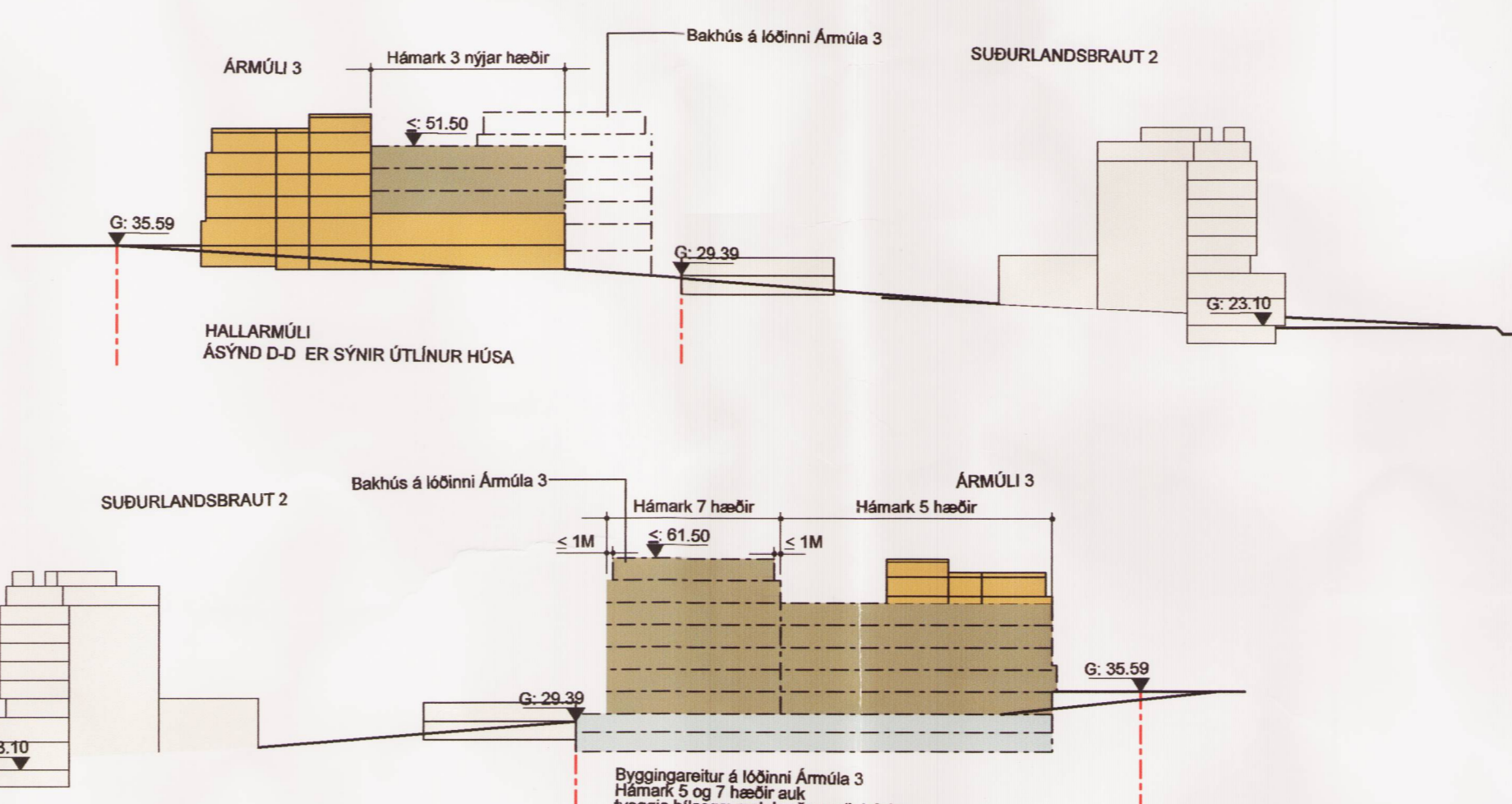
ARMÚLI 1 ÁSYND B-B ER SÝNIR ÚTLÍNUR HÚSA

ARMÚLI 1A

ARMÚLI 3

LÁGMÚLI 9 ÁSYND C-C ER SÝNIR ÚTLÍNUR HÚSA

ARMÚLI 1

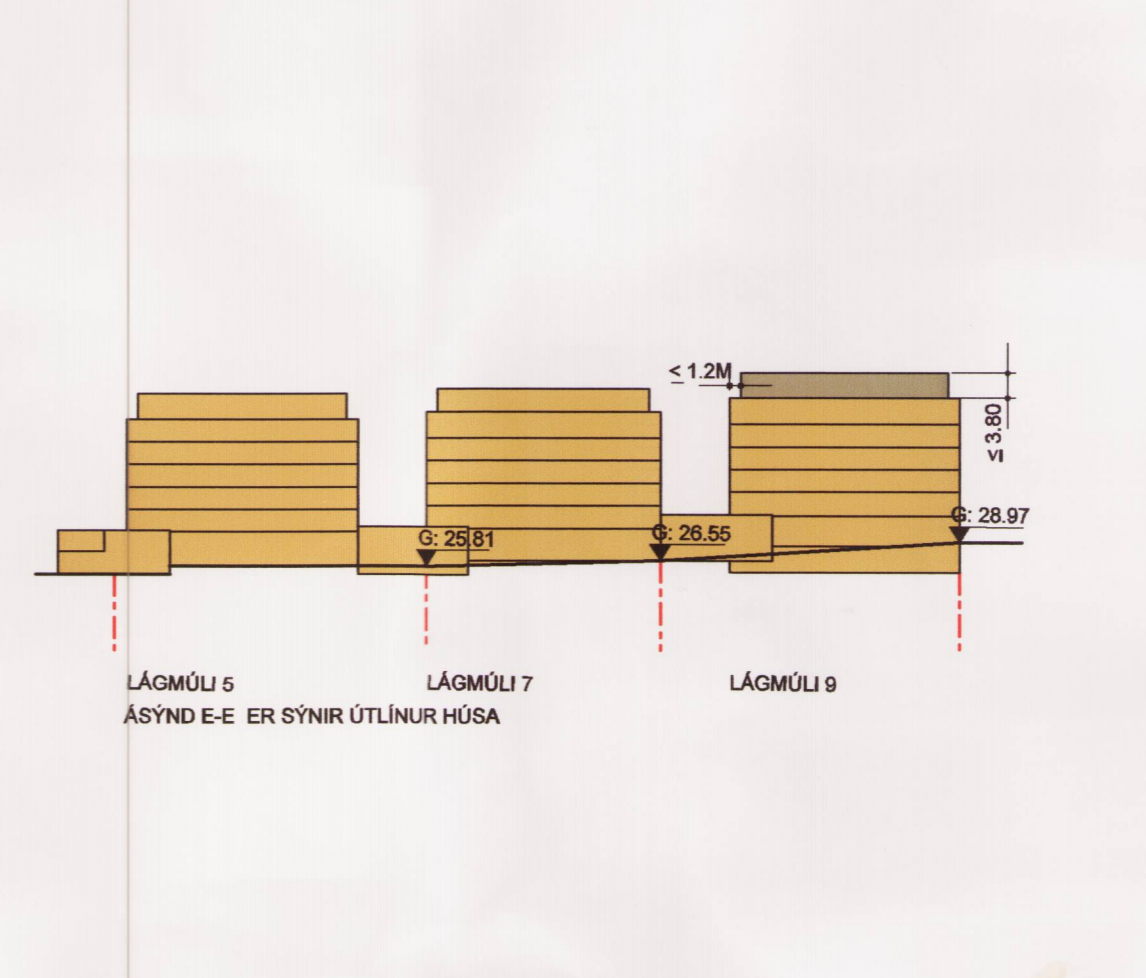


ARMÚLI 3

HALLARMÚLI ÁSYND D-D ER SÝNIR ÚTLÍNUR HÚSA

SUBURLANDSBRAUT 2

SKURMÝND A-A ER SÝNIR ÚTLÍNUR HÚSA



LÁGMÚLI 5 ÁSYND E-E ER SÝNIR ÚTLÍNUR HÚSA

LÁGMÚLI 7

LÁGMÚLI 9

Endurskoðun:	Dagur:	Tekn:	Vlfr:
A: Lagf. skv. breitt Skipulagsstofnunar dags. 01.04.05	07.04.2005	KMK	KMK

**LÁGMÚLI, HÁALEITISBRAUT, ÁRMÚLI og HALLARMÚLI**

STADGREINIR 0000-01- 1261301, 0000-01- 1261302, 0000-01- 1261303, 0000-01- 1261303, 0000-01- 1261304, 0000-01- 1261305, 0000-01- 1261201

VERKKAUPI: Skipulags- og byggingarsvið Rvk

KENNITALA VERKKAUPLA: 590182-1259

DEILISKIPULAG NÚMÉR 1 AF 2

EPNI: NÝTT DEILISKIPULAG

MELKIVARÐI: 1:1000

FRUMSTÆRÐI BLAÐS: A1

TEKNAÐ: KMK, EP VERKFR: 0438

YFIRFARIR: KMK TEKNI NR: 001

DAGSETNING ÚTGAFU: 20.10.2004 ENDURSK: A

**VAARKITEKTAR**

skólastráðgata 12  
101 Reykjavík  
Sími: 450400-3510  
Sími: 630 6990  
Fax: 530 6991

va@vaarkitektar.is  
www.vaarkitektar.is

ÚTFEYNDI: Karl Magnús Karlsson KT: 140566-5949