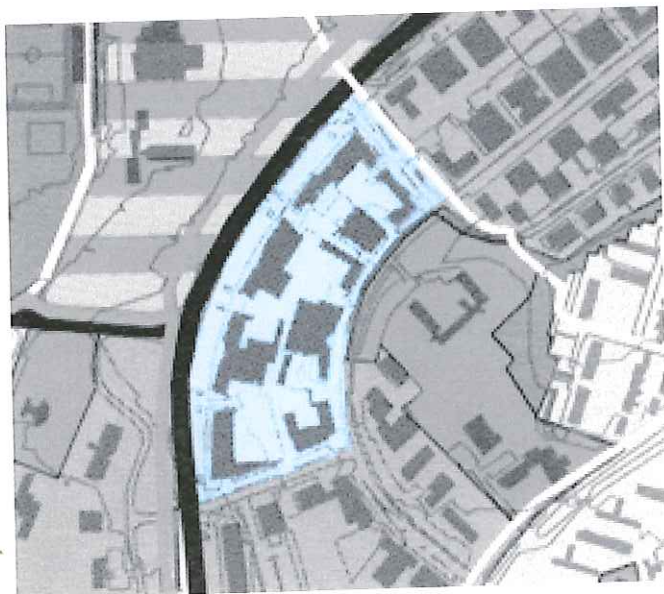




Greinagerð Deiliskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla.



Reykjavík, 22.08.2001
Breytt 04.12.2001
13.05.2002

Lagfært í samræmi
Við athugasemdir frá
Skipulagsstofnun: 24.07.2002
17.09.2002

EFNISYFIRLIT:		síða
1.0	ALMENNT UM SKIPULAGSFORSENDUR	2
1.1	AÐALSKIPULAG	2
1.2	DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ	2
1.3	MARKMIÐ MEÐ DEILISKIPULAGINU	2
1.4	HÚSAKÖNNUN	2
1.5	BRÉF TIL HAGSMUNAAÐILA	2
1.6	ATHUGASEMDIR HAGSMUNAAÐILA	2
2.0	SKIPULAG	3
2.1	ELDRA SKIPULAG	3
2.2	NÚVERANDI STAÐA SKIPULAGSINS	3
2.3	TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI	3
2.4	HEILDARSTÆRÐIR	3
3.0	KVAÐIR OG SKILMÁLAR	4
3.1	GILDANDI KVAÐIR OG SKILMÁLAR	4
3.2	TILLAGA AÐ KVÖÐUM OG SKILMÁLUM	4
4.0	SAMANTEKTIR LÓÐA	5
5.0	UPPDRÆTTIR	
	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	
	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR-MÁLSETNINGAR	
	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR MEÐ SNEIÐINGUM	

Grunnur fyrir uppdrætti er fengin hjá Landupplýsingakerfi Reykjavíkur LUKR.

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 athafnahverfa 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 athafnahverfum borgarinnar. Sem dæmi má nefna Ármúlahverfið sem nú er orðið verslunar- og þjónustuverfi, en var skipulagt upphaflega sem iðnaðarhverfi. Það hverfi þarf að styrkja í nýju hlutverki, bæta bílastæðamál, fegra umhverfið og huga að tengslum við strætisvagnleiðir."

1.2 DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ.

Stærð og mörk skipulagsreitsins.

Skipulagsreiturinn nær yfir 12 lóðir og er um 6,2 ha að flatarmáli. Reiturinn afmarkast af Suðurlandsbraut, Ármúla, Vegmúla og Hallarmúla.

1.3 MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Markmiðið með skipulaginu er að stuðla að og stýra frekari uppbyggingu á svæðinu. Jafnframt að festa í sessi framtíðarstefnu varðandi landnýtingu og uppbyggingu. Eitt helsta verkefni skipulagsins er að kanna og koma með tillögu að lausnum á hvernig auka megi byggingamagn og bílastæði 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 "ekki er húsanna í umræddum reit telst hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavarðslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi."

1.5 BRÉF TIL HAGSMUNAAÐILA

Hagsmunaaðilum á svæðinu var tilkynnt um undirbúning að gerð deiliskipulags fyrir svæðið. Í bréfinu var vísað í samþykkt skipulags- og byggingarnefndar þann 25. okt. 2000. Var þeim gefinn kostur á að koma á framfæri upplýsingum, óskum eða ábendingum um breytingar við hverfisstjóra Borgarskipulags innan þriggja vikna frá dagsetningu bréfsins sem var 28.11.2000.

1.6 ATHUGASEMDIR HAGSMUNAAÐILA

Athugasemdir bárust frá fasteignaeiganda á lóðinni Suðurlandsbraut 8 undirritað af Birni H. Jóhannssyni. Þar er spurt um möguleika á bílastæðum/-húsi Laugardalsmegin við Suðurlandsbraut, sem væri tengd með undirgöngum undir Suðurlandsbraut. Þannig væri hægt að samnýta bílastæði fyrir Íþróttamannvirkin með skipulagssvæðinu. Þar sem að þetta er utan skipulagssvæðis þá er þessu vísað til borgarskipulagsyfivalda.

Einnig barst spurning frá bifreiðaverkstæðinu Glitir undirritað af Guðjóni Sigurðssyni. Þar er spurt um hvort að það sé möguleiki að minnka Vegmúlan niður í eina akrein í hvora átt til að geta fjölgað bílastæðum og eða byggja bílastæðishús í porti Suðurlandsbrautar 16, Ármúla 13. Sem svar við þessu er vísað til skilmála deiliskipulagsins.

2.0 SKIPULAG

2.1 ELDRA SKIPULAG

Til er 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.

Allar gildandi skipulagsáætlanir á svæðinu falla úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags.

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. Ármúlahverfið var hannað fyrir iðnað og voru lóðirnar hafðar svipaðar að stærð. Svigrúm til breytinga er lítið. Bílastæðavandamál eru víða á svæðinu. Verslunar- og skrifstofustarfsemi hefur aukist til muna á síðustu árum, þ.a.l. hefur skortur á bílastæðum aukist.

2.3 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Í tillögunni, sem er í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda, er leitast við að móta heildstæða götumynd, leysa bílastæðamál og betrubæta umhverfið.

Bílastæðamálin eru leyst með því að leyfa byggingu á bílageymsluhúsum, baka til á lóðunum. Bílageymslur verða að vera vel aðgengilegar fyrir gangandi vegfarendur og bílaumferð.

Ekki er gefinn upp lágmarks eða hámarkskóti á nýjum bílageymslum, það er gert til að hindra ekki möguleika á mismunandi lausnum á þeim.

Ekki er gert ráð fyrir að fjarlægja eða rífa þurfi byggingar, hvorki í heild eða að hluta, á svæðinu. Ef það verður gert þá er leyfilegt að hafa bílageymslur undir nýju byggingunum. Huga skal vel að gróðri og grænum svæðum í hönnun bílageymsluhúsanna og alls umhverfis. Til að mynda er lagt til að gróðursett verði í umferðareyjur, að þær verði ekki einungis steypar eins og er sum staðar í dag, sbr. við Ármúla.

Heimilt er lóðarhöfum að sameinist um byggingu bílageymslna á svæðinu. Mun það bæði hafa í för með sér fjárhagslegan sparnað, hagræðingu og útlitslega kosti. Á þann hátt er hægt samnýta og/eða fækka skábrautum. Þetta á þó einungis við þar sem það er mögulegt samkv. framanefndum kvöðum og skilmálum.

2.4 HEILDARSTÆRÐIR

Stærðir lóða haldast óbreyttar eða um 51.152m².
Núverandi heildarbyggingamagn án bílageymsluhúsa er um 58.507 m².
Núverandi heildarfjöldi bílastæða er 943.

Nýtt leyfilegt heildarbyggingamagn án bílageymsluhúsa um 74.411 m².
Nýr heildarfjöldi bílastæða á lóðunum er um 1417.
Aukning byggingamagns án bílageymslna á svæðinu er því um 15.894 m².
Byggingamagn bílageymslna er u.þ.b. 17.985 m²
Aukning á bílastæðum er um 474.

3.0 KVÆDIR OG SKILMÁLAR

3.1 GILDANDI KVÆDIR OG SKILMÁLAR

- Til er eldra skipulag af svæðinu þar kemur fram dags. endurskoðað 18.07.1958. og RVK 31.05.1958. Kvaðir sem koma fram skv. því ná yfir graftarrétt, gangrétt, umferð og spennustöðvar. Einnig koma fram kvaðir um 1 bílastæði á hverja 50 m² í verslunar- og skrifstofubyggingum og 1 bílastæði á hverja 200 m² í iðnaðarbyggingum.

3.2 TILLAGA AÐ KVÖÐUM OG SKILMÁLUM

- Hámarksnýtingarhlutfall lóða án bílageymsluhúsa skal að meðaltali vera 1,3. Hámarksnýtingarhlutfall með bílageymsluhúsum skal að meðaltali vera 1,7. Hvað varðar nánari skilmála um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og bílastæði fyrir hverja lóð er vísað til samantekta á breytingum á bls. 5
- Á deiliskipulagssvæðinu er kvöð um 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² gólfplatar vegna nýbygginga. Fyrir núverandi byggingarmagn er kvöð um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfplatar.
- Kjallari má vera þar sem jarðhalli leyfir.
- Hús skulu vera staðsett innan byggingarreits.
- Aðkoma má vera á tveimur stöðum inn á hverja lóð frá hverri götu, eins og sýnt er á mæliblaði.
- Við Ármúla eru almennt 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 inndregin um 1,5 m sjá uppdraetti.
- Heimilt er að byggja bílageymslur á deiliskipulagssvæðinu.
- Gáma- og geymslusvæði verða að vera greinilega merkt og færð inn á aðaluppdraetti.
- Ekki er gert ráð fyrir að fjarlægja eða rífa þurfi byggingar, hvorki í heild eða að hluta, á svæðinu. Ef það verður gert, þá er leyfilegt að hafa bílageymslur undir nýju byggingunum.
- Heimilt er lóðarhöfum að sameinast um byggingu á bílageymslum á svæðinu.
- Sjá mæliblöð varðandi kvaðir um umferð, leiðslur, lagnir og bílastæði á skipulagssvæðinu.

5.0 SAMANTEKTIR LÓÐA

LÓÐ/HÚSNÚMER	NÚVERANDI ÁSTAND SAMKVÆMT SAMÞYKKTUM AÐALUPPDRAÐTUM							TILLAGA AÐ ENDURSKOÐUÐU SKIPULAGI					NÝ STÆÐI	NÝTT BYGGINGAMAGN			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		13	14	15	16
	ST/ERÐIR LÓÐA í m2	NÝTINGAR HLUTFALL ÁN BÍLA-GEYMSLU	NÝTINGAR HLUTFALL MEÐ BÍLA-GEYMSLU þar sem við á	BYGGINGA-MAGN í m2 ÁN BÍLA-GEYMSLU	BYGGINGA-MAGN BÍLA-GEYMSLU U.Þ.B. M2	FJÖLDI BÍLASTÆÐI Á LÓÐ	FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á M2 AF BYGGINGAMAGNI	NÝTINGAR HLUTFALL ÁN BÍLA-GEYMSLU	NÝTINGAR HLUTFALL MEÐ BÍLA-GEYMSLU	BYGGINGA-MAGN ÁN BÍLA-GEYMSLU U.Þ.B. M2	BYGGINGA-MAGN BÍLA-GEYMSLU U.Þ.B. M2	BYGGINGA-MAGN ALLS	BÍLASTÆÐAFJÖLDI SKV. TILLÖGU MIÐAÐ VIÐ FULLA NÝTINGU 1 STÆÐI /35 M2	FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á M2 AF BYGGINGAMAGNI	AUKNING BÍLA-STÆÐA	AUKNING Á BYGGINGA-MAGNI ÁN BÍLAGEYM. U.Þ.B. M2	ATHUGASEMDIR
SUÐURLANDSBRAUT 4 og 4A	8.031	1,2	Án bilageymslu	9.609		191	1 STÆÐI Á 50 M2	1,6	2,1	12.780	3.700	16.480	282	1 STÆÐI Á 45 M2	91	3.171	
SUÐURLANDSBRAUT 6	3.736	1,2	Án bilageymslu	4.479		40	1 STÆÐI Á 38 M2	1,3	1,4	5.029	340	5.369	56	1 STÆÐI Á 90 M2	16	550	
SUÐURLANDSBRAUT 8	3.634	1,0	Án bilageymslu	3.791		62	1 STÆÐI Á 39 M2	1,3	2,1	4.901	2.580	7.481	93	1 STÆÐI Á 52 M2	31	1.100	
SUÐURLANDSBRAUT 10	3.483	0,8	Án bilageymslu	2.903		45	1 STÆÐI Á 96 M2	1,3	1,7	4.603	1.300	5.903	94	1 STÆÐI Á 49 M2	49	1.700	Sjá ath. nr. 1
SUÐURLANDSBRAUT 12	3.361	1,0	1,3	3.300	1.000	88	1 STÆÐI Á 49 M2	1,0	1,3	3.300	1.000	4.300	88	1 STÆÐI 38 M2	0	0	Byggingamagn breytist ekki
SUÐURLANDSBRAUT 14	3.393	1,0	Án bilageymslu	3.270		65	1 STÆÐI Á 51M2	1,3	1,7	4.570	1.150	5.720	102	1 STÆÐI 45 M2	37	1.300	
SUÐURL.BR. 16, VEGMÚLI 2, VEGMÚLI 4 OG ÁRMÚLI 13A	7.790	1,1	Án bilageymslu	8.200		122	1 STÆÐI Á 65 M2	1,4	1,5	10.773	1.000	11.773	196	1 STÆÐI á 55 M2	74	2.573	
ÁRMÚLI 5	4.809	1,5	Án bilageymslu	6.958		72	1 STÆÐI Á 97 M2	1,6	1,7	7.458	700	8.158	86	1 STÆÐI á 87 M2	14	500	
ÁRMÚLI 7	4.518	0,9	Án bilageymslu	4.095		63	1 STÆÐI Á 50,5 M2	1,2	1,6	5.595	1.500	7.095	106	1 STÆÐI Á 53 M2	43	1.500	
ÁRMÚLI 9	2.983	2,4	2,9	7.904	700	98	1 STÆÐI Á 88 M2	2,6	3,2	7.904	1.500	9.404	118	1 STÆÐI Á 67 M2	20	0	Sjá ath. nr. 2
ÁRMÚLI 11	2.746	0,7	Án bilageymslu	1.851		28	1 STÆÐI Á 66 m2	1,3	1,6	3.451	1.000	4.451	74	1 STÆÐI Á 47 M2	46	1.600	
ÁRMÚLI 13	2.668	0,8	1,5	2.147	574	69	1 STÆÐI Á 56 M2	1,5	2,3	4.047	2.215	6.262	123	1 STÆÐI Á 33 M2	54	1.900	
SAMTALS / MEDALTAL	51.152	1,1	1,9	58.507	2.274	943	1 STÆÐI Á 65 M2	1,3	1,7	74.411	17.985	92.396	1.417	1 STÆÐI Á 55 M2	474	15.894	

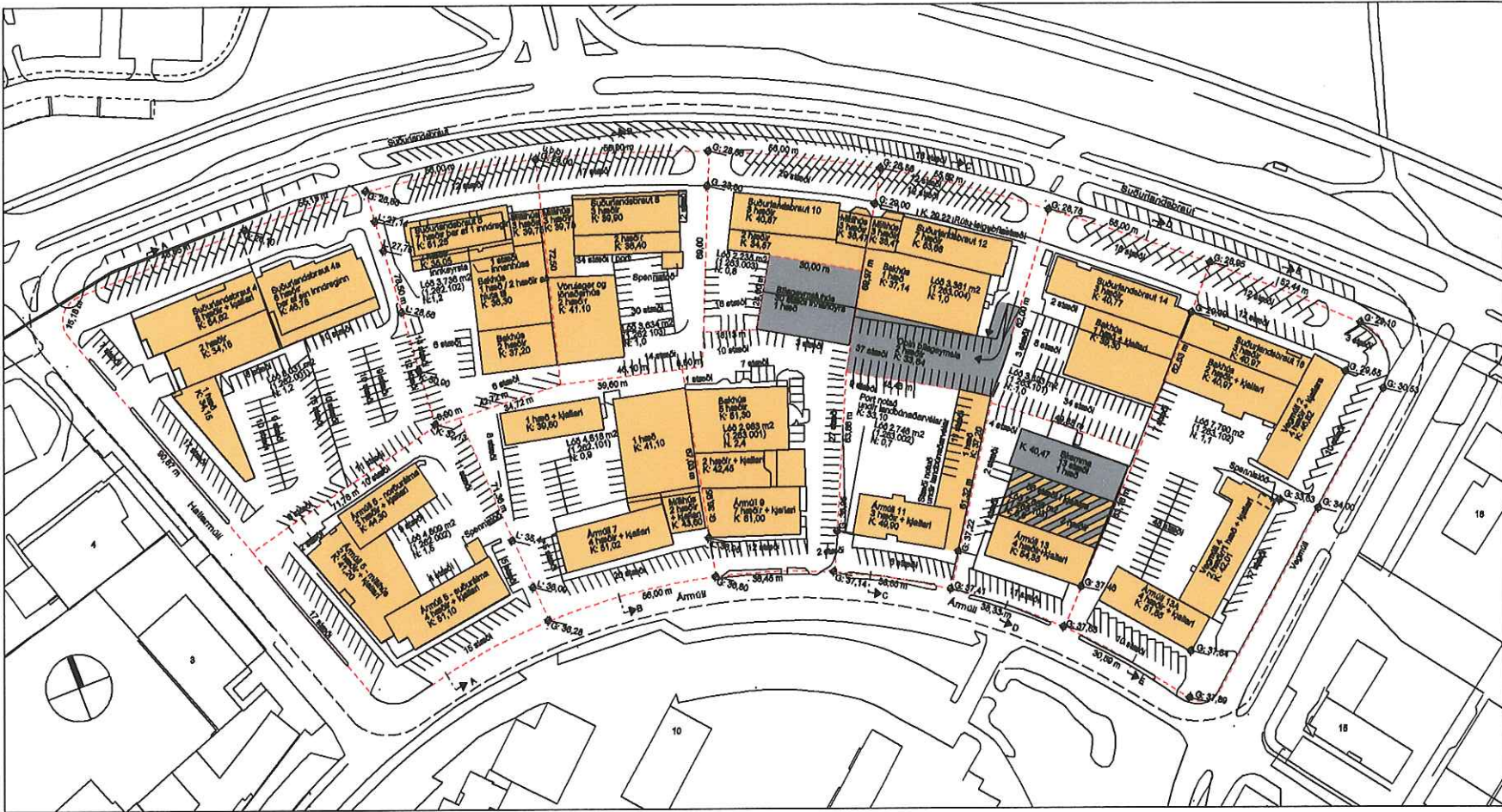
Ath. nr. 1, varðandi Suðurlandsbraut 10. Vegna smæðar lóðar og þ.a.l. lítils möguleika á að fjölga bílastæðum er þessi hámarks nýting einungis möguleg, ef að byggingin er rifin og 2 hæða bílakjallari byggður undir henni. Annars er er leyfð hámarksnýting skv. samantektinni hér að neðan:

Ath. nr. 2, varðandi Ármúla 9. Nýtingahlutfall bilageymslu er leyfilegt að fara í 2,9 þ.e. 2. hæða bilageymsla leyfð á lóðinni Aukning fermetra bilageymslu u.þ.b. 700 m2

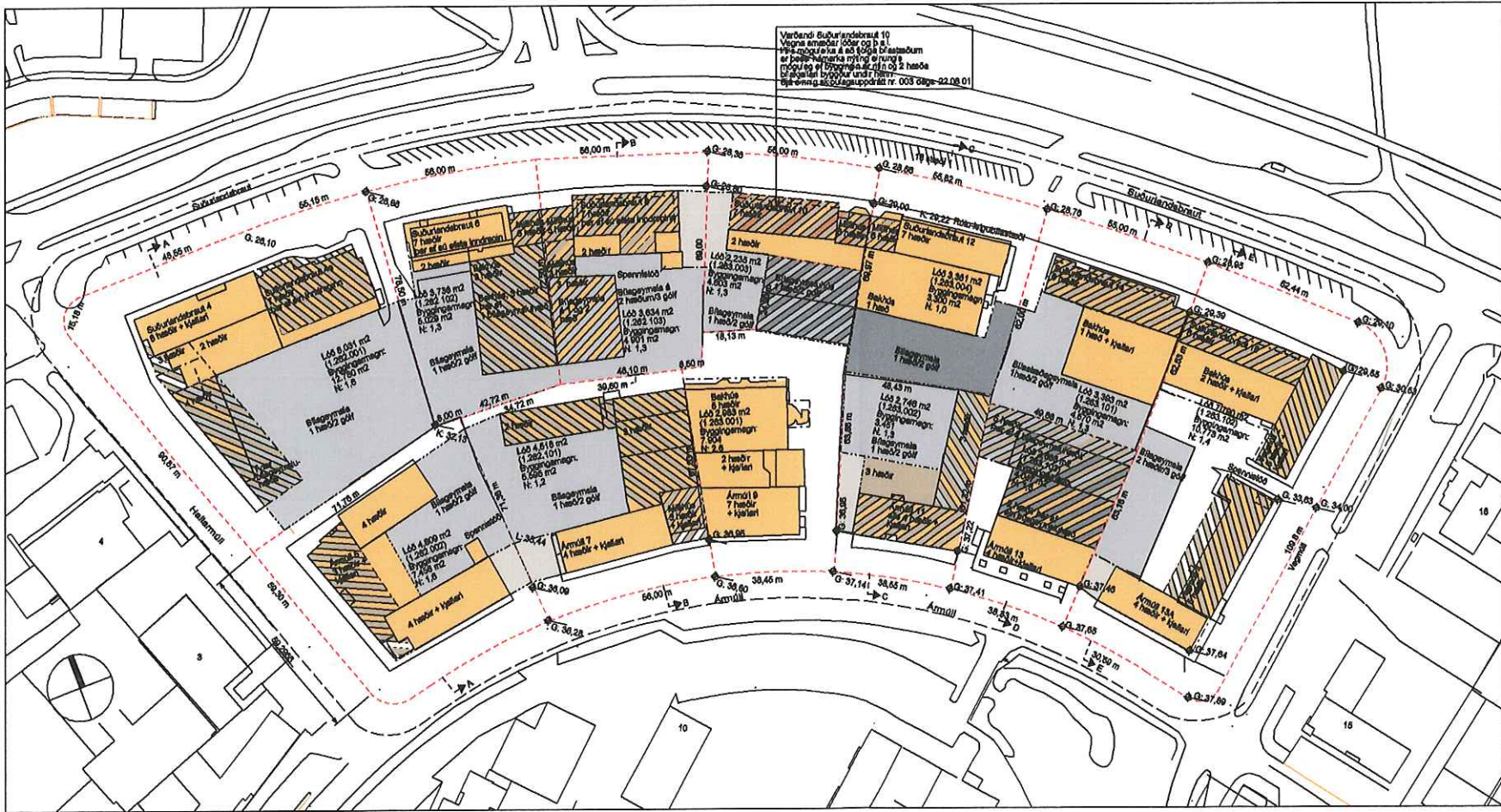
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
SUÐURLANDSBRAUT 10	3.483	0,8	Án bilageymslu	2.903		45	1 STÆÐI Á 96 M2	1,0	1,4	3.418	1.300	4.718	60	1 stæði á 57 m2	15	515	Sjá ath. Nr. 1

Upplýsingar eru fengnar hjá Fasteignarmati Ríkisins og Byggingafulltrúa Reykjavíkur.

Dálkur 6 sýnir bílastæði á fermetra óháð notkun.



NÚVERANDI ÁSTAND - MÆLIKVÆÐI 1:1000



ENDURSKOÐAD DEILISKIPULAG - MÆLIKVÆÐI 1:1000

GREINAGERÐ

1.0 ALMENNT UM SKIPULAGSFORSENDUR

1.1 AÐALSKIPULAG

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 1999-2016 er svæðið skilgreint sem athafnaræði. Þar segir m.a. á bls. 36: "Vinnu þarf betur að séhæfingu athafnarverfa og laga þau að annari stærsemi en þau voru upphaflega skipuð og fyrir þó er rétt að taka fram að mjög fjölbreytt stærsemi er í flestum athafnarverfum borgarinnar. Sem dæmi má nefna Ármúlaheitið sem nú er orðið verslunar- og þjónustuhverfi, var skiptulegt upphaflega sem iðnaðarverfi. Það hefur þarf að styrkja í nýju húsnæði, bæta bílastæðamál, fegra umhverfið og huga að tengslum við strætisvegaleiðir."

1.2 DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

Stærð og mörk skiptulagsvæðisins. Skiptulagsreitirinn nær yfir 12 lóðir og er um 6,2 ha að flatarmáli. Reiturinn afmarkast af Suðurlandsbraut, Ármúla, Vegmúla og Hallarmúla.

1.3 MARKMÍÐ DEILISKIPULAGSINS

Markmið með skiptulaginu er að stuðla að og stjóra frekari uppbyggingu á svæðinu. Jafnframt að festa í sessi framfærðum varðandi landnýtingu og uppbyggingu. Eitt helsta verkefni skiptulagsins er að kanna og koma með tillögu að lausnum á hvernig auka megi byggingarnæmni og bílastæði á lóðunum innan svæðisins.

1.4 HÚSAKÖNNUN

Árbejgarnar var beðið um að gera húsakönnun við Suðurlandsbraut og Ármúla. Var hún gerð í samnám við byggingarstjórn LÍstafna Reykjavíkur og dagsett 10. maí 2001. Þar kemur fram að "eðlert húsaná í ummældum reit telst hafa gíð til sérstakrar varðveislu út frá sjónmáðum minjaveislu um listarnt og byggingareglegt gildi."

2.0 SKIPULAG

2.1 ELÐRA SKIPULAG

Til eldra skiptulags á svæðinu þar kemur fram dags. endurskoðað 18.07.1958. og RVK 31.05.1958. Þar er áskilnað um skiptulag af lóðunum við Suðurlandsbraut 14 og Ármúla 13 samþykkt í borgarráði þann 10.08.1999 og lagfest þann 24.09.1999 ebr. sk. Skiptulagsstofnun.

2.2 NÚVERANDI STABA

Reiturinn einkennist af samfelldri röð stakstæðra, miháhra bygginga meðfram Ármúla og Suðurlandsbraut. Bakhöfnin eru einnig mihá, en þó flest um 2 hæðir. Ármúlaheitið var hannað fyrir iðnað og voru iðnaðarhafnar svipaðar að stærð. Svigrúm til breytinga er lítið. Bílastæðamál eru víða á svæðinu. Verslunar- og skrifstofustærsefni hefur aukist til muna á síðustu árum, þ.e.l. hefur skortur á bílastæðum aukist.

2.3 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Í tillögunni, sem er í samnám við stofnumarkum borgaryfirvalda, er leitast við að móta heildstæða götumynd, leysa bílastæðamál og betruna umhverfið. Bílastæðamál eru leyst með því að leysa byggingu á bílagæmslulúðum, bæka til á lóðunum. Bílagæmslur verða að vera við ógengilegar fyrir gangandi vegfarendur og bílaumferð. Ekki er gefinn upp lágmarkis eða hámarkis- og nýjum bílagæmslum, það er gert til að hindra ekká möguleika á mismunandi lausnum á þeim. Ekki er gert rétt fyrir að fjárfega eða rífa þurfi byggingar, hvorki í heild eða að hluta, á svæðinu. Ef það verður gert þá er leyflegt að hafa bílagæmslur undir nýju byggingunum. Huga skal vel að gróðri og grænum svæðum í hönnun bílagæmslulúðanna og síla umhverfa. Til að mynda er lagt til að gróðursett verði í umferðareyjur, að þær verði ekká einungis steyptar eins og er sum- stæðir í dag, sbr. við Ármúla. Heimilt er lóðarhöfum að sameinast um byggingu bílagæmslulúða á svæðinu. Mun það bæði hafa í för með sér fjárfegalega sparnað, hagræðingu og ótrúlega kosti. Á þann hátt er hægt samnýta og/eða fækkja skrábrautum. Þetta á þó einungis við þar sem það er mögulegt samkv. framannefndum kvóðum og skilmálum.

3.0 KVADIR OG SKILMÁLAR

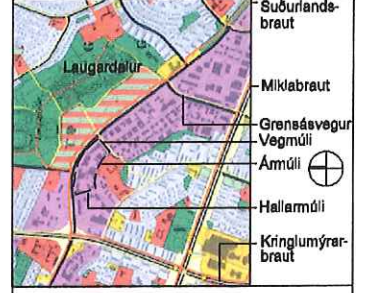
3.1 GILDANDI KVADIR OG SKILMÁLAR

Til eldra skiptulags á svæðinu þar kemur fram dags. endurskoðað 18.07.1958. og RVK 31.05.1958. Kvadrir sem koma fram skv. því ná yfir grafnarétt, gangrétt, umferð og spennustöðvar. Einnig koma fram kvadrir um 1 bílastæði á hverja 60 m² í verslunar- og skrifstofubyggingum og 1 bílastæði á hverja 200 m² iðnaðarbyggingum.

3.2 TILLAGA AÐ KVÓÐUM OG SKILMÁLUM

Hámarksnýtingarhlutf. lóða, án bílagæmslulúða skal að meðaltali vera 1,3. Hámarksnýtingarhlutf., með bílagæmslulúðum skal að meðaltali vera 1,7. Hæð varðar nánari skilmála um byggingarnæmni, nýtingarhlutf. og bílastæði fyrir hverja lóð er vísað til samantekta á breytingum á bls. 5 í meðfylgjandi greinargerð.

- Á deiliskiptulagsvæðinu er kvóð um 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² gólfarar vegna nýbygginga. Fyrir núverandi byggingarnæmni er kvóð um 1 bílastæði fyrir hverja 60 m² gólfarar.
- Kjallari má vera þar sem jarðhalli leyfir.
- Hús skulu vera stæðsett innan byggingarreiða.
- Aðkoma má vera á tveimur stöðum inn á hverja lóð frá hvern götu, eins og sért er á málbáði.
- Við Ármúla eru einmitt leyfðar 4 hæða framhúsa með undantekningu lóðarinnar Ármúla 9 sem er nú þegar 7 hæðir.
- Við Suðurlandsbraut eru leyfðar 6-7 hæða framhúsa. Skal efsta hæð nýbygginga vera innregin um 1,6 m sjá uppdætti.
- Heimilt er að byggja bílagæmslur á deiliskiptulagsvæðinu.
- Gáma- og geymslulúðir verða að vera grænlaga merkt og færð inn á aðaluppdrætti.
- Ekki er gert rétt fyrir að fjárfega eða rífa þurfi byggingar, hvorki í heild eða að hluta, á svæðinu. Ef það verður gert, þá er leyflegt að hafa bílagæmslur undir nýju byggingunum.
- Heimilt er lóðarhöfum að sameinast um byggingu á bílagæmslulúða á svæðinu.
- Sjá málbáð varðandi kvadrir um umferð, leiðslu, lagir og bílastæði á skiptulagsvæðinu.
- Sjá meðfylgjandi skiptulagsuppdætti dags. 22.08.2001



HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS 1999 - 2016

Staðsetning skiptulagsvæðis

SKYRNINGAR

byggingarreitir	deiliskiptulagsvæði
mögulegt nýtt byggingarnæmni	lóðarmörk
núverandi byggingar	leyfing hæð á núverandi byggingum
byggingarreitir fyrir bílagæmslur	hæð á gangadétt málbáði á lóðarmörkum
byggingarreitir fyrir rampa	leyfing hæð húsa
núverandi bílagæmslur	hæðarkótar
byggingar utan skiptulagsvæðis	

Sjá jafnframt meðfylgjandi greinargerð og uppdætti nr. 002 og 003 dags. 22.08.2001.

Breytt 04.12.2001, 13.05.2002, 24.07.2002 og 17.09.2002.

Allar gildandi skiptulagsvæðingar á svæðinu fela úr gíð við gíðastöðu þessa deiliskiptulags.

Leyfing nýtingarhlutf. (N) og byggingarnæmni á uppdættinum er án bílagæmslulúða. Sjá nánari samantekt breytinga í greinargerð.

Sjá málbáð varðandi kvadrir um umferð, leiðslu, lagir og bílastæði á skiptulagsvæðinu.

Nákvæmar stærðir lóðanna koma fram á málbáði.

Varðandi leyfingar hæðir bygginga sjá uppdætti nr. 002 dags. 22.08.2001

Auglýsing um gert deiliskiptulagslögur var birt í B-déld Sjónmálvinda þann _____ 2002

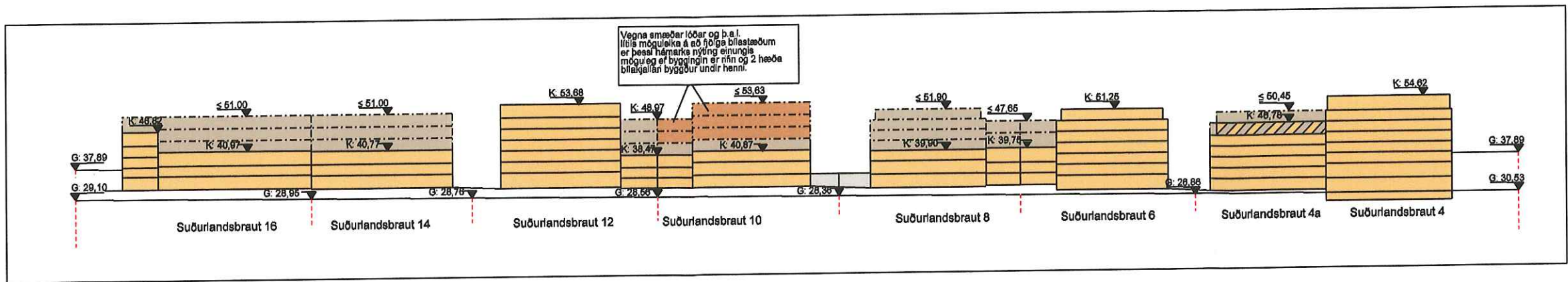
Deiliskiptulagslög þessi sem auglýst hefur verið skv. 1 mgr. 28. gr. skiptulags- og byggingalaga nr. 73/1997 var samþykkt í skiptulags- og byggingarnefnd þann _____ 2002

og í borgarráði þann _____ 2002

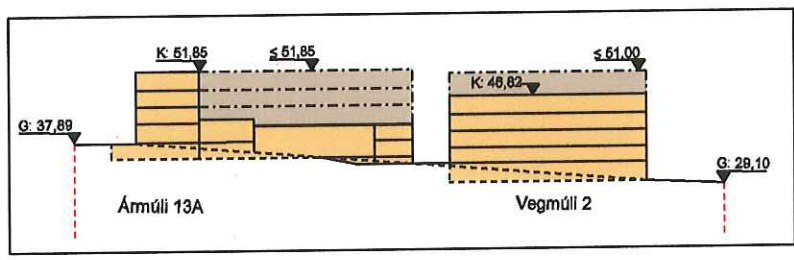
Deiliskiptulagslög þessi var auglýst frá _____ 2002 til _____ 2002

ENDURSKOÐUN LÖGFRÉTTI SAMRÆMI VÍÐ ATHAÐA- GEMUR FRA SKIPULAGSSTOFNUN	DAGS	TEIÐI	YFRIF
ENDURSKOÐUN LÖGFRÉTTI SAMRÆMI VÍÐ ATHAÐA- GEMUR FRA SKIPULAGSSTOFNUN	17.09.2002	KMK	IC
ENDURSKOÐUN LÖGFRÉTTI SAMRÆMI VÍÐ ATHAÐA- GEMUR FRA SKIPULAGSSTOFNUN	24.07.2002	KMK	IC
LÖGFRÉTTI SAMRÆMI VÍÐ ATHAÐA- GEMUR HAGSUNARLAUNINGU	04.12.2001	KMK	

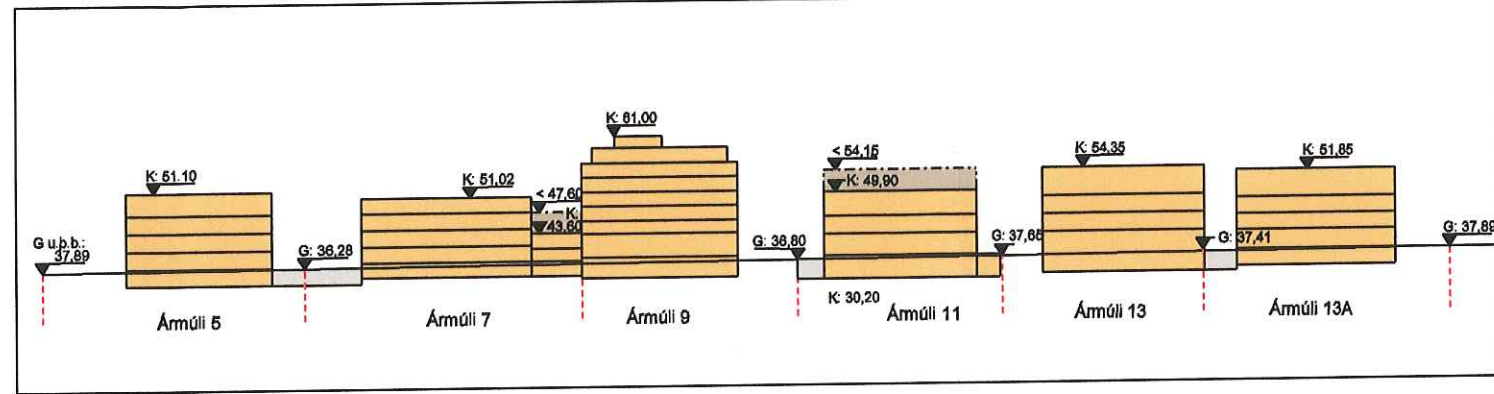
REYKJAVÍK KENNITALA
BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR 690182-1269
 VERUÐITT DEILISKIPULAG SUÐURLANDSBRÁUTAR, HALLARMÚLA, ÁRMÚLA OG VEGMÚLA
 EFN
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
 VA ARKITEKTAR ehf. KMK
 64 mörkuðveg 12
 101 Reykjavík
 sími: 530 6000
 físi: 530 6991
 netfang: va@va.is
 VERK NR. 780
 BLAÐ NR. 001
 DAGS STOFNU 22.08.2001 KENNITALA ÖTUFANDIA 140508-6949 STAFB A1 ENDURK. ÖTUFND



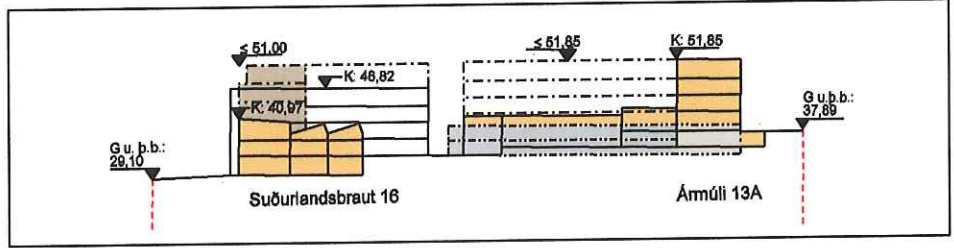
Útlit - Suðurlandsbraut mælikvarði 1:1000



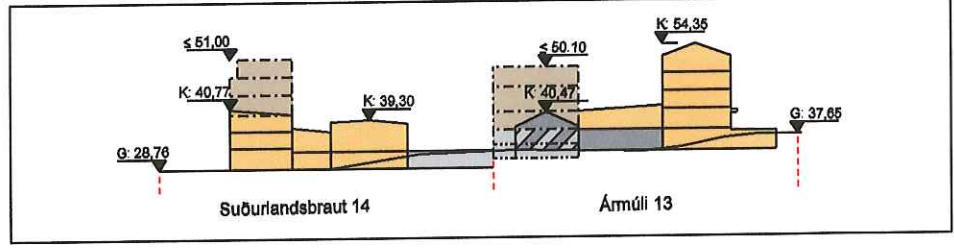
Útlit - Vegmúla mælikvarði 1:1000



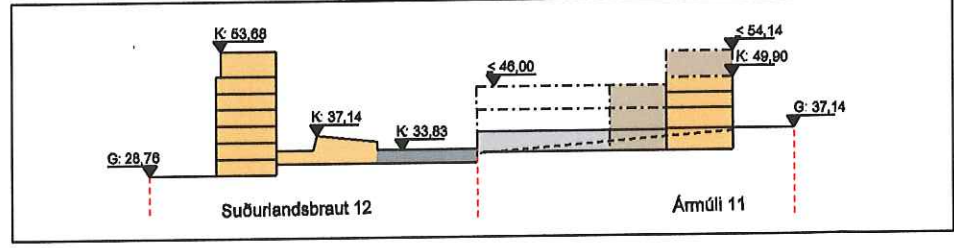
Útlit - Ármúli mælikvarði 1:1000



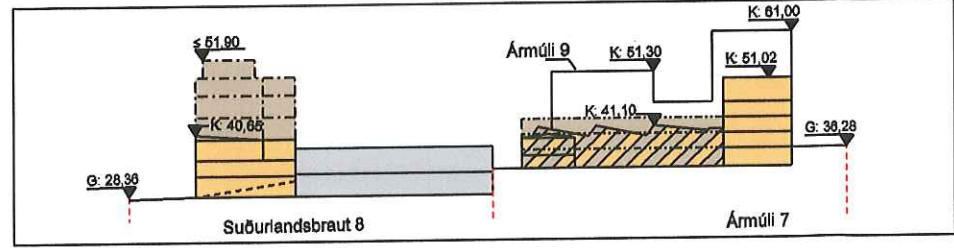
Þversneiðing E-E - mælikvarði 1:1000



Þversneiðing D-D - mælikvarði 1:1000

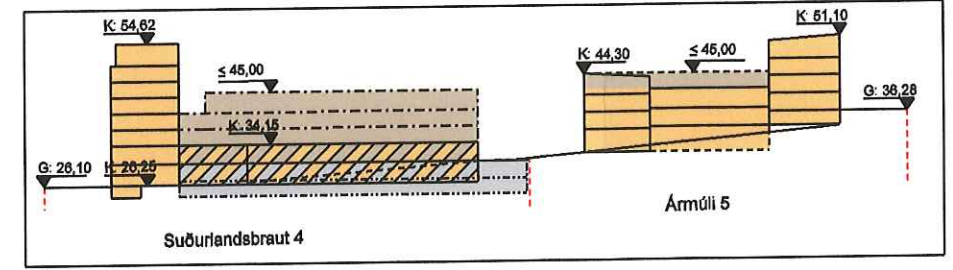


Þversneiðing C-C - mælikvarði 1:1000

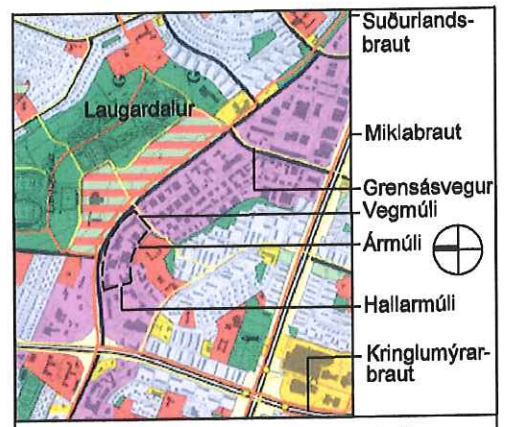


Þversneiðing B-B - mælikvarði 1:1000

Sjá jafnframt meðfylgjandi greinagerð og uppdrætti nr. 001 og 003 dags. 22.08.2001. Breytt 04.12.2001, 13.05.2002, 24.07.2002 og 17.09.2002.



Mögulegt byggingarmagn þversneiðing A-A - Útlit Hallarmúli mælikvarði 1:1000



HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS 1996 - 2016

Staðsetning skipulagssvæðis

SKÝRINGAR

byggingareitur	dælliskipulags-svæði
mögulegt nýtt byggingarmagn	lóðarmörk
núverandi byggingar	leyfileg hæð á núverandi byggingum
byggingareitur fyrir bílageymslur	hæð á gangstétt/malbiki á lóðarmörkum
byggingareitur fyrir rampa	leyfileg hæð húsa
núverandi bílageymslur	L: 00,00 hæðarkótar
mögulegt nýtt byggingarmagn einungis leyfilegt ef byggingin verður rífn og ný reist í staðinn með 2 hæða bílakjallara.	

Allar gildandi skipulagsáætlanir á svæðinu falla úr gildi við gildið þessa dælliskipulags.

Auglýsing um gerð dælliskipulagstíðgumnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2002

Dælliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulags- og byggingarnefnd þann _____ 2002

og í borgarráði þann _____ 2002

Dælliskipulagstillaga þessi var auglýst frá _____ 2002 til _____ 2002

ENDURSKOÐUN: LAGFÆRT Í SAMRÆMI VÍÐ ATHUGASEMÐIR FRÁ SKIPULAGSSTOFNUN	DAGS: 17.09.2002	TEIKN: KMK	YFIRF.: IC
ENDURSKOÐUN: LAGFÆRT Í SAMRÆMI VÍÐ ATHUGASEMÐIR FRÁ SKIPULAGSSTOFNUN	DAGS: 24.07.2002	TEIKN: KMK	YFIRF.: IC
LAGFÆRT Í SAMRÆMI VÍÐ ATHUGASEMÐIR HAGMUNAADILAKYNNINGU	04.12.2001 13.08.2002	KMK	

VERKKAUPI KENNITALA
BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR 590182-1259
 VERKHEITI **DEILISKIPULAG SUÐURLANDSBRÁUTAR, HALLARMÚLA, ÁRMÚLA OG VEGMÚLA**
 EFN: **DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR SNEIÐINGAR**

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

TEIKN: **KMK**
 YFIRFARID: **IC**
 VERK NR: **780**
 BLAÐ NR: **002**

DAGS. ÚTGAFU: 22.08.2001	KENNITALA ÚTGEFANDA: 140566-5949	STÆRÐ: A2	ENDURSK. ÚTGEFID
--------------------------	----------------------------------	-----------	------------------



Suðurlandsbraut 4
Skilmálar
Flatarmál íbúar: 8.031 m²
Nýngæturhlutf. á 100 án
bílageyma N: 1,8 með
Byggnæmagn u.þ.b. 12.780 m² án
bílageyma
Bílastæði u.þ.b. 282 stæði á 100
1 stæði fyrir hvejsja 35 m² í nýbyggingu.



Suðurlandsbraut 4a
Skilmálar
Flatarmál íbúar: 8.031 m²
Nýngæturhlutf. á 100 án
bílageyma N: 1,8 með
Byggnæmagn u.þ.b. 12.780 m² án
bílageyma
Bílastæði u.þ.b. 282 stæði á 100
1 stæði fyrir hvejsja 35 m² í nýbyggingu.



Suðurlandsbraut 6
Skilmálar
Flatarmál íbúar: 3.736 m²
Nýngæturhlutf. á 100 án
bílageyma N: 1,3 með
bílageyma N: 1,4
Byggnæmagn u.þ.b. 6.029 m² án
bílageyma
Bílastæði u.þ.b. 66 stæði á 100
1 stæði fyrir hvejsja 35 m² í nýbyggingu.



Suðurlandsbraut 8
Skilmálar
Flatarmál íbúar: 3.634 m²
Nýngæturhlutf. á 100 án
bílageyma N: 1,3 með
bílageyma N: 2,1
Byggnæmagn u.þ.b. 4.601 m² án
bílageyma
Bílastæði u.þ.b. 93 stæði á 100
1 stæði fyrir hvejsja 35 m² í nýbyggingu.



Suðurlandsbraut 10
Skilmálar
Flatarmál íbúar: 3.483 m²
Nýngæturhlutf. á 100 án
bílageyma N: 1,3 með
bílageyma N: 1,7
Byggnæmagn u.þ.b. 4.603 m² án
bílageyma
Bílastæði u.þ.b. 94 stæði á 100
1 stæði fyrir hvejsja 35 m² í nýbyggingu.



Suðurlandsbraut 12
Skilmálar
Flatarmál íbúar: 3.361 m²
Nýngæturhlutf. á 100 án
bílageyma N: 1,0
með bílageyma N: 1,3
Byggnæmagn u.þ.b. 3.300 m² án
bílageyma
Bílastæði u.þ.b. 88 stæði á 100
1 stæði fyrir hvejsja 35 m² í nýbyggingu.



Suðurlandsbraut 14
Skilmálar
Flatarmál íbúar: 3.393 m²
Nýngæturhlutf. á 100 án
bílageyma N: 1,3
með bílageyma N: 1,7
Byggnæmagn u.þ.b. 4.670 m² án
bílageyma
Bílastæði u.þ.b. 102 stæði á 100
1 stæði fyrir hvejsja 35 m² í nýbyggingu.



Suðurlandsbraut 16
Skilmálar
Sjá Vegmáli 2



HLUTI GILJANDI ADALSKIPLAGS 1990 - 2016

SKYFIRINGAR

byggnæmagn	dekkisþéttleiki
ráðgjafi nýr byggnæmagn	íbúemörk
rhærandi byggnæmagn	lyfflag með & ríðandi byggnæmagn
byggnæmagn fyrir byggnæmagn	á 100
rhærandi byggnæmagn	með & þingráðgjafi með & íbúar
byggnæmagn	á 100
rhærandi byggnæmagn	með & þingráðgjafi með & íbúar
byggnæmagn	með & þingráðgjafi með & íbúar

Sjá afhafingarmálgæmsu og
upplýsingar nr. 001 og 002 daga 22.08.2001.
Breytt 04.12.2001, 13.05.2002, 24.07.2002
og 17.09.2002.

Aftir g'landi skýpagaástandi á svæðinu
fata úr gríð v'g gríðstoku þessa dekkisþéttleiki

Ljómyndir eru af núverandi ástandi
Skilmálar v'g myndir eru nýr.

Sjá mæltið við varðandi íbúar um umhverfi, loftslagsáhrif og
bílástæði á skýpagaástandinu.

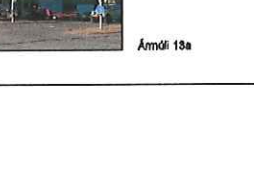
Nálægum stæði íbúar koma þeim á mál viðkomu



Vegmáli 2 Suðurlandsbraut 16, Vegmáli 2, Vegmáli 4 og
Armáli 13 A eru á sömu íbúunni.
Skilmálar
Flatarmál íbúar: 7.700 m²
Nýngæturhlutf. á 100 án
bílageyma N: 1,4
með bílageyma N: 1,6
Byggnæmagn u.þ.b. 10.773 m² án
bílageyma
Bílastæði u.þ.b. 160 stæði á 100
1 stæði fyrir hvejsja 35 m²
í nýbyggingu.



Suðurlandsbraut 16, Vegmáli 2 og 4,
Armáli 13A eru þil á sömu íbúunni.



Armáli 13a



860 númer Hallarmúla

Armáli 5
Skilmálar
Flatarmál íbúar: 4.630 m²
Nýngæturhlutf. á 100 án
bílageyma N: 1,0
með bílageyma N: 1,7
Byggnæmagn u.þ.b. 7.458 m² án
bílageyma
Bílastæði u.þ.b. 96 stæði á 100
1 stæði fyrir hvejsja 35 m² í nýbyggingu.



Armáli 7
Skilmálar
Flatarmál íbúar: 4.518 m²
Nýngæturhlutf. á 100 án
bílageyma N: 1,2 með bílageyma N: 1,6
Byggnæmagn u.þ.b. 5.566 m² án
bílageyma
Bílastæði u.þ.b. 100 stæði á 100
1 stæði fyrir hvejsja 35 m² í nýbyggingu.



Armáli 9
Skilmálar
Flatarmál íbúar: 2.983 m²
Nýngæturhlutf. á 100 án
bílageyma N: 2,6 með bílageyma N: 3,2
Byggnæmagn u.þ.b. 7.914 m² án
bílageyma
Bílastæði u.þ.b. 118 stæði á 100
1 stæði fyrir hvejsja 35 m² í nýbyggingu.



Armáli 11
Skilmálar
Flatarmál íbúar: 2.748 m²
Nýngæturhlutf. á 100 án
bílageyma N: 1,3, með
bílageyma N: 1,6
Byggnæmagn u.þ.b. 3.461 m² án
bílageyma
Bílastæði u.þ.b. 74 stæði á 100
1 stæði fyrir hvejsja 35 m² í nýbyggingu.



Armáli 13
Skilmálar
Flatarmál íbúar: 2.868 m²
Nýngæturhlutf. á 100 án
bílageyma N: 1,6
með bílageyma N: 2,3
Byggnæmagn u.þ.b. 4.047 m²
Bílastæði u.þ.b. 123 stæði á 100
1 stæði fyrir hvejsja 35 m² í nýbyggingu.



SKYFIRINGAR	DOB	TEKJ	VER
LAUSNIR BORGARSKIPULAGS	01.08.2002	KOMK	IC
LAUSNIR BORGARSKIPULAGS	01.07.2002	KOMK	IC

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR 260182-1259
VERMIS DEILISKIPULAG SUÐURLANDSBRÁUTAR,
HALLARMÚLA, ARMÓLA OG VEGMÓLA

VA ARU TEKTAR ehf.
KMK
IC
740
003

SKYFIRINGAR
1405500-0949
A1