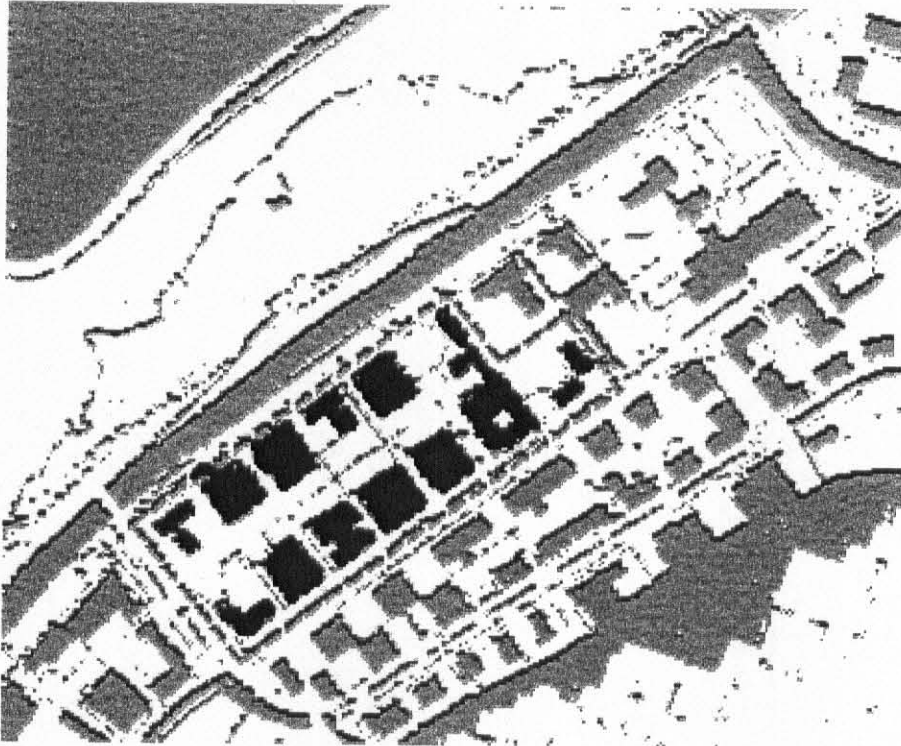


# SUÐURLANDSBRAUT-ÁRMÚLI S.TGR. 1.264 -1.265

Greinagerð fyrir endurskoðuðu deiliskipulagi



Reykjavík, 11.12.2000  
Breytt 20.02.2001, 30.03.2001.  
Breytt sbr. athugasemdir Skipulagsstofnunar  
dags. 24.09.2001

<b>EFNISYFIRLIT:</b>		<b>síða</b>
<b>1.0</b>	<b>ALMENNT UM SKIPULAGSFORSENDUR</b>	<b>2</b>
1.1	AÐALSKIPULAG	2
1.2	DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ	2
1.3	MARKMIÐ MEÐ DEILISKIPULAGINU	2
<b>2.0</b>	<b>SKIPULAG</b>	<b>3</b>
2.1	ELDRA SKIPULAG	3
2.2	NÚVERANDI STAÐA SKIPULAGSINS	3
2.3	ENDURSKOÐAÐ DEILISKIPULAG	3
<b>3.0</b>	<b>KVAÐIR OG SKILMÁLAR</b>	<b>4</b>
3.1	GILDANDI KVAÐIR OG SKILMÁLAR	4
3.2	ENDURSKOÐAÐAR KVAÐIR OG SKILMÁLAR	5
<b>4.0</b>	<b>SAMANTEKTIR LÓÐA</b>	<b>6</b>
<b>5.0</b>	<b>SVÖR VIÐ ATHUGASEMDUM</b>	<b>7</b>
<b>6.0</b>	<b>UPPDRÆTTIR</b>	<b>8</b>
6.1	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	
6.2	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR MEÐ SNEIÐINGUM	
6.3	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR-MÁLSETNINGAR	

## 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 verzlunar- 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 11 lóðir og er um 5,3 ha að flatarmáli. Reiturinn afmarkast af Suðurlandsbraut, Ármúla, Vegmúla og lóðarmörkum að Suðurlandsbraut 30 og Ármúla 29.

### 1.3 MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Markmiðið með skipulaginu er að stuðla að og stýra frekari uppbyggingu jafnframt því að festa í sessi framtíðarstefnu varðandi landnýtingu og uppbyggingu á svæðinu. Eitt helsta verkefni skipulagsins er að kanna og koma með tillögu að lausnum á hvernig auka megi byggingamagn og bílastæði á lóðunum innan svæðisins.

## 2.0 SKIPULAG

### 2.1 ELDRA SKIPULAG

Til er eldra skipulag af svæðinu sem var samþykkt í skipulagsnefnd 27.mars 1970 og í borgarráði þann 5. maí 1970. Í því var gert, m.a. ráð fyrir fjögurra hæða framhúsum og einnar hæðar bakhúsum við Suðurlandsbraut, en á lóðum við Ármúla var gert ráð fyrir að reisa mætti tveggja hæða framhús og einnar hæðar bakhús. Kjallari mátti vera þar sem jarðhalli leyfði. Miðað var við hámarksnýtingu 0,75 og við eitt bílastæði fyrir hverja 50 fermetra gólfflatar. Sjá nánar gr. 3.1 á síðu 4.

### 2.2. NÚVERANDI STAÐA

Reiturinn einkennist af samfelldri röð stakstæðra tveggja hæða bygginga meðfram Ármúla og 4 til 5 hæða stakstæðra bygginga meðfram Suðurlandsbraut, þar sem fimmta hæðin er inndregin. Bakhús á nokkrum lóðum eru orðin hærri en eldra skipulagið sagði til um. Ármúlahverfið var hannað fyrir iðnað og voru lóðirnar hafðar svipaðar að stærð og byggingarnar nánast steypar í sama mótið. Svigrúm til breytinga er því lítið sem ekkert. Bílastæðavandamál eru víða á svæðinu. Verslunar- og skrifstofustarfsemi hefur aukist til muna á síðustu árum, þ.a.l. hefur skortur á bílastæðum aukist. Þar sem göngutengsl eru slæm í hverfinu, sérstaklega "þvert" á svæðið er mikilvægt að bæta þau.

### 2.3 ENDURSKOÐAÐ DEILISKIPULAG

Í tillögunni, sem er í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda, er leitast við að móta heildstæða, götummynd, leysa bílastæðiamál og betrubæta umhverfið. Tillagan gerir ráð fyrir að við Ármúla verði hámark þriggja hæða framhús og tveggja hæða bakhús, auk kjallara. Við Suðurlandsbraut, þar sem 3 af 6 húsum eru fimm hæðir verða fimm hæða hús leyfð. Fimmtu hæðirnar verði um a.m.k. 1,5 m inndregnar. Á baklóðum við Suðurlandsbraut verði hæst þriggja hæða háar byggingar, með þeirri undantekningu að leyft verði að byggja 5 hæða byggingu á baklóð Suðurlandsbrautar 26 á sams konar hátt og á lóðinni nr. 24. Við Vegmúla 3 eru leyfðar 5 hæðir, auk kjallara með efstu hæðinni inndreginni, a.m.k. um 1,5 m. 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 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.

Á þeim lóðum sem byggingarnar eru ekki ferhyrndar er gefið aðeins meira svigrúm til breytinga, þ.e. byggingareitirnir eru rýmri til að gefa kost á minniháttar stækkunum/breytingum, án þess þó að þurfa að breyta skipulaginu. Stærðir lóða haldast óbreyttar.

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 er hugsað til að forðast gegnumakstur og á við um hús sem standa við sömu götu. Þetta á þó einungis við þar sem það er mögulegt samkv. framannefndum kvöðum og skilmálum.

Sjá jafnframt samantekt á breytingum gr. 4.0, kvaðir gr. 3.2 og uppdrætti dags. 24.09.2001

**3.0 KVÆDIR OG SKILMÁLAR**  
3.1 GILDANDI KVÆDIR OG SKILMÁLAR

Samþykkt í skipulagsnefnd 27.04. 1970 og í borgarráði 05. 05. 1970

- *Á lóðum við Suðurlandsbraut skal reisa fjögurra hæða framhús og einnar hæðar bakhús, en á lóðum við Ármúla skal reisa tveggja hæða framhús og einnar hæðar bakhús.*
- *Kjallari má vera þar sem jarðhalli leyfir.*
- *Miðað skal við að hámarksnýting sé 0,75.*
- *Hús skulu vera staðsett innan byggingarreits, eins og sýnt er á mæliblaði.*
- *Þök skulu vera flöt, eða með mæni yfir miðju húsi og skal þá halli vera mest 1:15.*
- *Miðað skal við eitt bílastæði sé fyrir hverja 50 fermetra gólfplatar, og er skylt að sýna staðsetningu þeirra og fjölda á afstöðumynd.*
- *Aðkoma má vera á tveimur stöðum inn á hverja lóð frá götu, eins og sýnt er á mæliblaði.*
- *Girðing er háð sérstöku samþykki byggingarfulltrúa.*
- *Hlið frá aðkomugötu skal staðsett 12 metra frá gangstétt.*
- *Lóðahafar skulu kynna sér skilyrði Rafmagnsveitu, Hitaveitu og Vatnsveitu Reykjavíkur um inntaksstaði, svo og aðra skilmála þeirra. Borgarverkfræðingur og gatnamálastjóri setja nánari skilmála.*

### 3.2 ENDURSKOÐUÐAÐAR KVAÐIR OG SKILMÁLAR

- Hámarksnýtingarhlutfall lóða, (án bílageymsluhúsa) skal almennt vera 1,2. Hámarksnýtingarhlutfall, (með bílageymsluhúsum) skal almennt vera 1,4.
- Á deiliskipulagssvæðinu er kvöð um 1 bílastæði fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> gólfplatar vegna nýbygginga. Fyrir núverandi byggingarmagn er kvöð um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> gólfplatar. Krafa er gerð um að skilyrði varðandi bílastæði verði uppfyllt.
- *Kjallari má vera þar sem 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 mæliblaði.*
- Við Ármúla eru almennt leyfðar 3 hæða framhús og tveggja hæða bakhús og við Suðurlandsbraut 5 hæða framhús. Skal efsta hæð frambygginga við Suðurlandsbraut vera inndregin sem nemur a.m.k. 1,5 m. Á baklóðum við Suðurlandsbraut verði hæst þriggja hæða byggingar, með þeirri undantekningu að leyft verði að byggja 5 hæða byggingu á baklóð Suðurlandsbrautar 26, á samskonar hátt og á lóðinni nr. 24. Við Vegmúla nr. 3 eru leyfðar 5 hæðir, auk kjallara og skal efsta hæðin einnig vera inndregin um að minnsta kosti 1,5 m. Heimilt er að byggja tveggja hæða bílageymslu á deiliskipulagssvæðinu.
- 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 við sömu götu að sameinast um byggingu á bílageymslum 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 er hugsað til að forðast gegnumakstur á milli Ármúla og Suðurlandsbrautar. Þetta á þó einungis við þar sem það er mögulegt samkv. framannefndum kvöðum og skilmálum.
- Sjá mæliblöd varðandi kvaðir um umferð, leiðslur, lagnir og bílastæði á skipulagssvæðinu. Hvað varðar nánari skilmála um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og bílastæði fyrir hverja lóð er vísað til samantekta á breytingum á bls. 6
- Sjá meðfylgjandi skipulagsupprætti dags. 24.09.2001

4.0 SAMANTÆKTIR LÖDA

LÖDHUSNÚMUR	ELDRA SKIPULAG		NÚVERANDI ÁSTAND										TILLAGA AD ENDURSKOÐUÐU SKIPULAGI						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
	STÆRÐIR LÖDA I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- LÖDA I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2	BYGGINGA- MAGN I M2
SUBURLANDSBRAUT 18	61	3,048	4,064,0	0	107	3,347	0	46	0,8	1,350	4,064,0	1,1	1,4	4,500	1500	132	25	900	
SUBURLANDSBRAUT 20	54	2,750	3,579,0	32	57	2,717	32	3	0,8	3,579,0	3,579,0	1,1	1,4	4,000	900	93	36	1,283	
SUBURLANDSBRAUT 22	54	2,700	3,600,0	529	72	3,529	529	18	1,0	3,600,0	3,600,0	1,2	1,4	4,159	900	90	18	630	
SUBURLANDSBRAUT 24	54	2,700	3,600,0	4,517	1,817	4,517	1,817	46	1,3	890	3,600,0	1,3	1,5	4,517	890	100	0	0	
SUBURLANDSBRAUT 26	54	2,700	3,600,0	2,637	63	2,637	63	23	0,7	3,600,0	3,600,0	1,1	1,4	4,000	900	116	39	1,363	
ARMÚLI 15 / VEGNULI 3	54	2,702	3,602,0	4,058	1,386	4,058	1,386	23	1,1	3,602,0	3,602,0	1,1	1,4	4,000	900	89	17	605	
ARMÚLI 17	25	1,233	1,644,0	1,484	23	1,484	23	-2	1,0	1,644,0	1,644,0	1,2	1,5	1,973	450	31	8	281	
ARMÚLI 17A	25	1,233	1,644,0	1,484	23	1,484	23	-2	1,0	1,644,0	1,644,0	1,2	1,5	1,973	450	31	8	281	
ARMÚLI 19	49	2,466	3,288,0	3,056	30	3,056	30	5	0,9	3,288,0	3,288,0	1,2	1,5	3,946	900	55	25	488	
ARMÚLI 21	49	2,466	3,288,0	2,593	127	2,593	127	44	0,7	3,288,0	3,288,0	1,2	1,5	3,946	900	82	38	1,353	
ARMÚLI 23	49	2,466	3,288,0	3,413	947	3,413	947	-5	1,0	451	3,288,0	1,2	1,3	3,946	450	59	15	533	
ARMÚLI 26*	61	3,165																	
ARMÚLI 27*	61	3,165																	
SUBURLANDSBRAUT 28*	70	3,468	13,195,0	11,056	1,317	11,056	1,317	175	0,9	13,195,0	13,195,0	0,9	1,1	12,058	850	261	29	1,000	
SAMTALS / MEDALTAL	48,186,0	723	36,140	48,392,0	44,131	7,693	901	178	0,9	2,691	48,392,0	1,2	1,4	53,018	9,990	1,162	251	9,326	

Á deiliskipulagsvæðinu er kvóð um 1 bílastæði fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> gölfliatar vegna nýbygginga.  
Fyrir núverandi byggingarmagn er kvóð um 1 bílastæði fyrir hverja 60 m<sup>2</sup> gölfliatar.

SKYRINGAR:  
SAMK/EMT MÆLIBLÆÐI DAGS 12.04.2000  
\*SAMK/EMT MÆLIBLÆÐI  
ARMÚLI 27  
sbr. þingfresna fyrirspöngu nr. A-465/06, dægs. 26.6.78  
SUBURLANDSBRAUT 28  
ARMÚLI 26  
Sbr. Mæliblað 8.897,0  
Útg. 25.01.1962  
VIBBÖT  
Gangstigur 206,0  
SAMTALS 13.195,0

SKYRINGAR:  
AUKNING Á BYGGINGARMAGNI  
MED BILAGEYMSLUM U.P.B. M2.:  
DALKUR 18 - DALKUR 16 (NYJAR BILAG) 19,316  
MISMUNUR Á BYGGINGARMAGNI U.P.B. M2.:  
DALKUR 15-DALKUR 4 16,879

VARÐANDI NYTINGU Á LÖBINNI NR. 23 VÍÐ ARMÚLA:  
ÞAR EKKI TIL AÐRAR UPPLÝSINGAR EN ÞAR SEM VORU SAMP. 1971  
ÞAR KEMUR EINUNGIS FRAM ÁD BYGGINGARMAGN ER 1.400,0 M<sup>2</sup> EN EKKERT NYTINGARHLUTFALL.  
ÞAR LODIR SEIWERU NÚ ÞEGAR MED BILAGEYMSLU:  
ARMÚLI 23 (AD HLUTA TIL)  
SUBURLANDSBRAUT 24  
SUBURLANDSBRAUT 18

## 5.0 SVÖR VIÐ ATHUGASEMDUM

Hagsmunaaðilum á skipulagssvæðinu voru gefin kostur á að koma með athugasemdir skv. Skj. 8872, dags. 21.12.2000 og höfðu til þess þrjár vikur frá og með dags. skjalsins. Þrjár athugasemdir bárust.

1. *Bréf dags. 18.01.2001 frá eigendum húsanna að Ármúla 19-21 er sem hér segir:*  
"Við undirritaðir, eigendur húsanna að Ármúla 19-21, mótmælum eindregið fyrirhuguðum göngustíg á milli lóða okkar eins og fram kemur í breytingum á skipulagi. Lóðirnar liggja mishátt að hluta til og mikill steinveggur aðskilur þær einnig að hluta. Baklóðirnar eru lokaðar með járnhlíðum eftir lokun fyrirtækjanna og eru notaðar að hluta til undir vörur. Umræddur göngustígur myndi eingöngu valda okkur tjóni og þrengja allar aðkomuleiðir að fyrirtækjum okkar. Þess vegna er það eindregin ósk okkar að umræddur göngustígur verði ekki samþykktur á breyttu skipulagi."  
Bréfið er undirritað af fulltrúum fyrirtækjanna Ágóða ehf, Vatnsvirkjans hf, Grettis blikksmiðjunar og af Hilmari Sæmundssyni og Guðmundi Jasonarsyni.
2. *Í ódagsettu bréfi frá Arkitektastofunni Austurvöllur undirritað af Bjarna Marteinsyni arkitekt FAÍ kemur fram fyrirspurn sem hljóðar svo:* "Suðurlandsbraut 26 liggur á milli bygginga, sem ekki fylgja hefðbundnu skipulagi á þessum stað. Það er 5 hæða framhýsi (12 m br.) og tveggja hæða bakhýsi. Fyrirspurnin gengur út á það hvort ekki komi til greina að auka grunnflöt 5 hæða hússins (Suðurlandsbrautar 26) á kostnað bakhússins, annað hvort með að breikka framhýsið eða byggja L- laga hús svipað því sem er á Suðurlandsbr. 24. Ekki er verið að tala um að fara upp fyrir leyfilega nýtingu á lóðinni og það kemur til greina að minnka núverandi bakhýsi."
3. *Bréf dags. 08.01.2001 frá ASK ARKITEKTAR hljóðar svo:*  
"Með tilvísun í bréf frá embættinu dag. 21.12.2000 varðandi ábendingar eða athugasemdir viljum við fyrir hönd Olíufélagsins hf. óska eftir að gert verði þversnið í gegn um lóðir Suðurlandsbrautar 18 og Ármúla 15, sem sýni hæsta hæðarkóta á bílageymsluhúsi á lóðarmörkum."

Svör við fyrirspurnum:

1. Göngutsngsl eru slæm "þvert" á svæðið og sums staðar ómöguleg. Þar sem verslunar- og skrifstofustarfssemi hefur aukist á svæðinu á síðustu árum er mikilvægt að þau séu bætt til þess að draga úr "óþarfa akstri á milli fyrirtækja á sama svæði. Það er því nauðsynlegt fyrir hverfið að það fái tengingu þvert á svæðið. Leggur undirritaður til að borgaryfirvöld gangi til viðræðna við lóðarhafa. Jafnframt á að tryggja aðgengi gangandi vegfarenda að bílageymslum, frá bæði Ármúla og Suðurlandsbraut.
2. Ekki verður leyfilegt að breikka framhýsi Suðurlandsbrautar nr. 26, því framhýsin eru það sterk í götumyndinni. Lóð nr. 26 er á milli húsa sem eru 5 og 7 hæðir. Það verður leyfilegt að fara með bakhúsið í 5 hæðir á sams konar hátt og á húsi númer 24 að Suðurlandsbraut, að því tilskyldu að nýtingarhlutfallið fari ekki yfir leyfilegt hámark, sem er á svæðinu að jafnaði 1,2 án bílageymslna. Jafnframt verður byggingarreiturinn að vera af sömu dýpt og á lóðinni að Suðurlandsbraut 24.
3. Var gert.

Reykjavík 24.09.2001  
VA arkitekta ehf.  
Karl Magnús Karlsson  
Arkitekt FAÍ