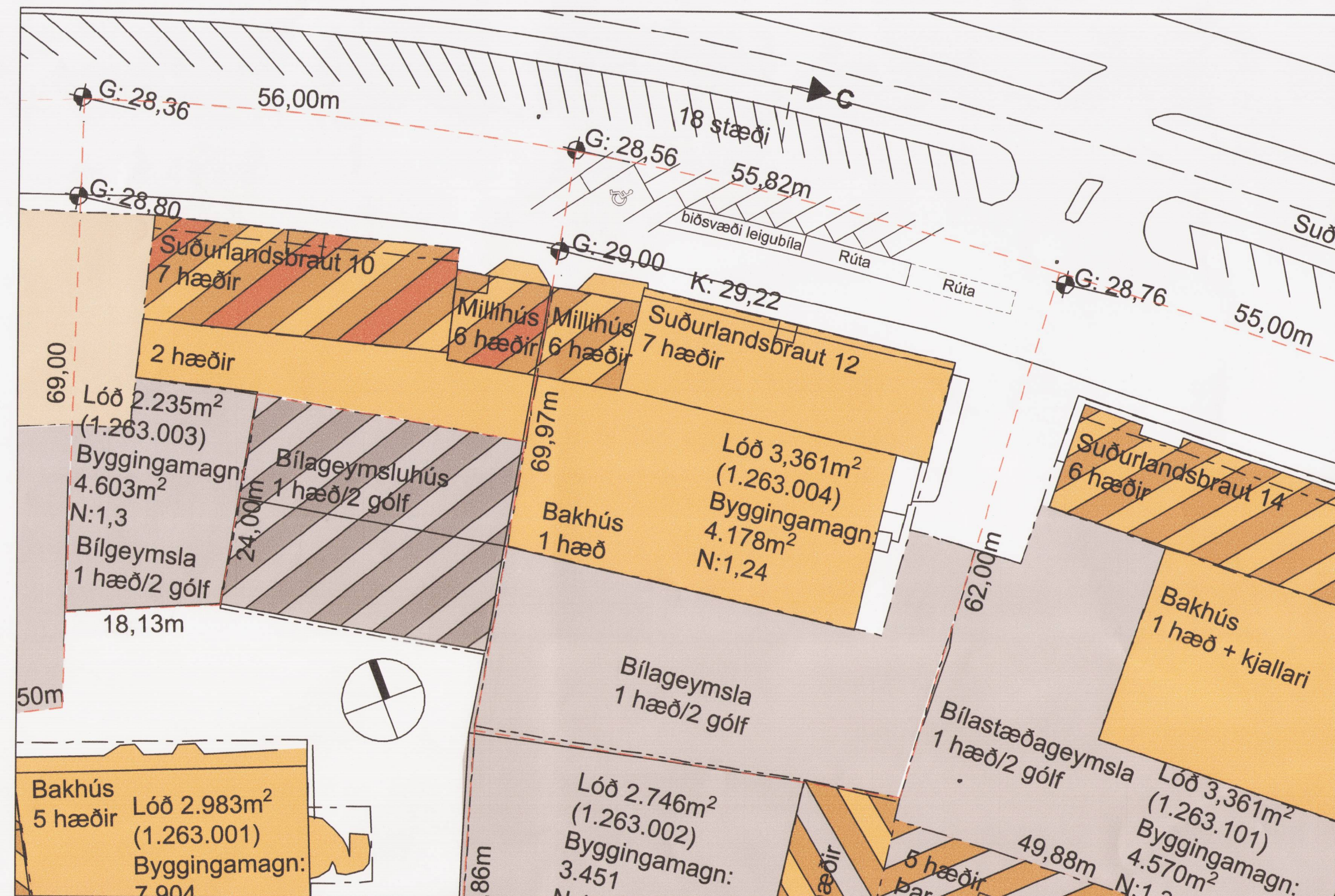
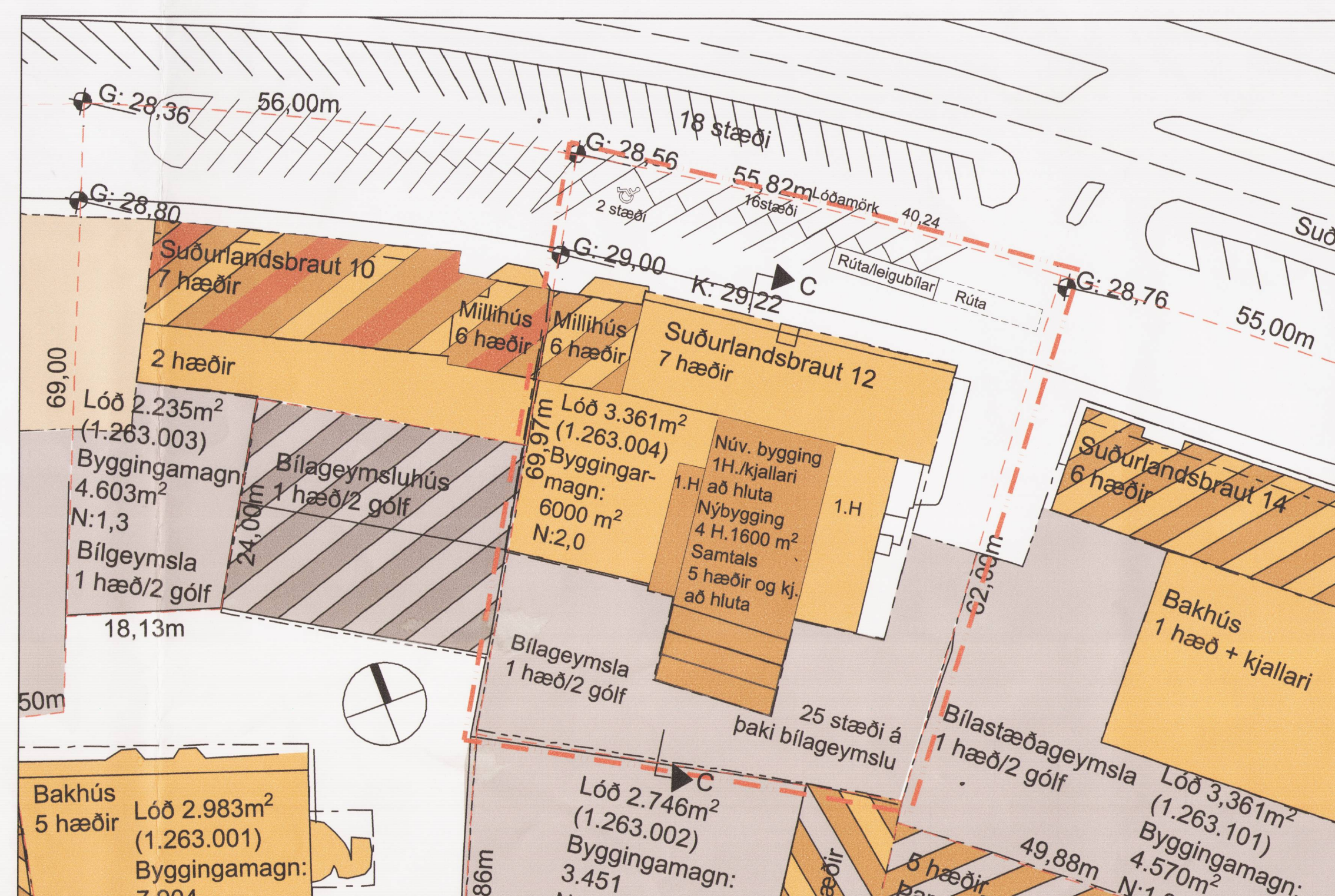


Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



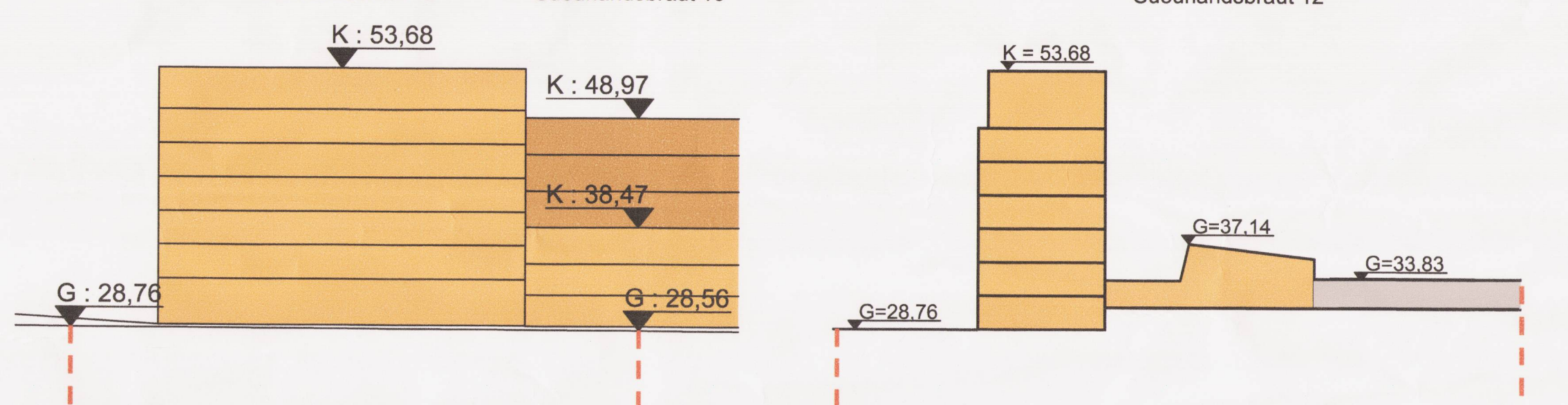
GILDANDI DEILISKIPULAG, Suðurlandsbraut 12. Samþykkt hjá skipulagsfulltrúa 6. desember og öðlaðist gildi þann 30.jan.2014. Mkv.1:500



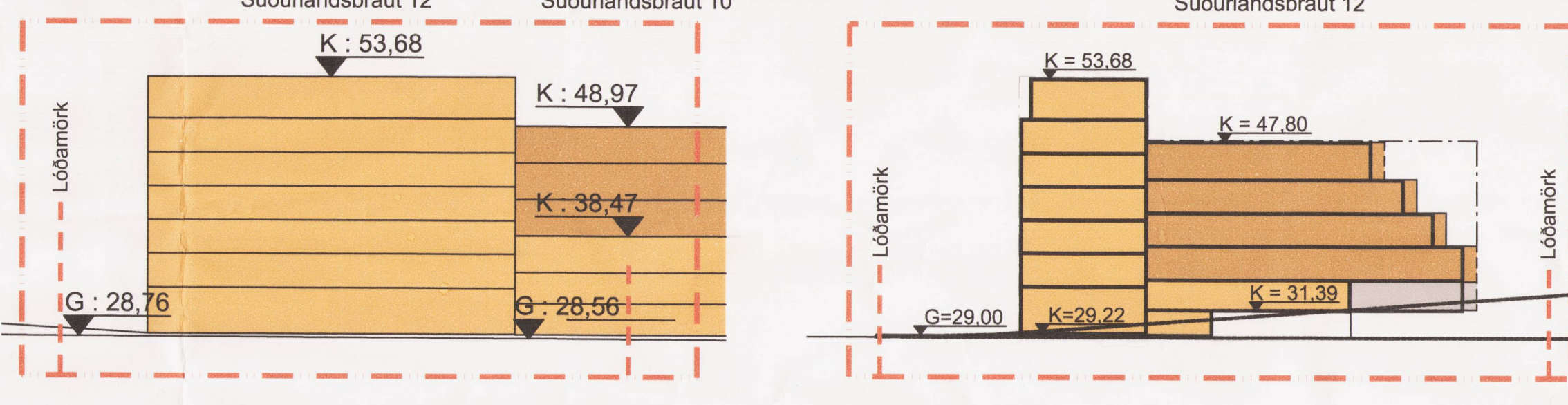
DEILISKIPULAGSBREYTING, Suðurlandsbraut 12 Mkv.1:500

SKÝRINGAR

	byggingarreitir		deiliskipulags-svæði
	mögulegt nýtt byggingarmagn		lóðarmörk
	núverandi byggingar		leyfileg hæð á núverandi byggingum hæð á gangstétt /malbiki á lóðarmörkum
	byggingarreitir fyrir bilageymslur		K: 00,00
	byggingarreitir fyrir rampa		00,00
	núverandi bilageymslur		L: 00,00
	byggingarreitir utan skipulagssvæðis		mörk deiliskipulagsbreytingar



Skilmálasnið með samþykktum deiliskipulagsbreytingum, Samþykkt í Borgarráði 03.06.2016. Auglýst í B-deild stjórnartíðinda þann 06.júlí 2016. Mkv.1:500



Skilmálasnið CC - sem sýnir deiliskipulagsbreytingu. Mkv.1:500

Greinargerð
Núverandi ástand:
Í gildi er heildarskipulag fyrir reitinn sem lóðin er huti af „Ármúli, Vegmúli, Hallarmúli“ samþykkt í borgarráði 30.04.2002. Þann 6.des.2013 var samþykkt breyting fyrir Suðurlandsbraut 12 sem fólst í því að breyta bilastæðaskilmálum og samræma byggingarmagns heimildir.

Á lóðinni er hótél- og þjónustubygging, 4.177,9 að stærð. Lóðarstærðin er 3.361 m².

Samkvæmt aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 liggur Suðurlandsbrautin á einum meginþróunarárs borgarinnar, einnig er svæðið Suðurlandsbraut-Laugardalur skilgreint sem eitt af þéttlingarsvæðum borgarinnar. Lóðin tilheyrir Miðborg og miðsvæði (M2c)skv. aðalskipulagi. og um það segir:

M2c,d,e,f,g. Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur. Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmistreki smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimill á efrri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. Á svæði M2f, Blómavalsreit (þéttlingarreitir nr. 28, sjá Borgin við Sundin), er heimill að byggja eingöngu íbúðarhúsnæði. Á svæði M2g er gert ráð fyrir blöndu verslunar, þjónustu, skrifstofa og íbúða. Lágrest byggð (2-4 hæðir) sem fellur að götumynd Suðurlandsbrautar og með opnum sjónásnum til dalsins. Mögulegt byggingarsvæði er háð því að Suðurlandsbraut verði endurhönnuð og skal miða við að ekki verði gengið á græn útvistar- og íþróttasvæði í Laugardalnum.

Gildandi skilmálar

Lóðarstærð:	3.361 m ²
Byggingarmagn á lóð	4.178 m ²
Nýtingarhlutfall á lóð	1,24 *

Núverandi bilastæðamál á lóðinni (samkv. deiliskipulagsbreytingu samþykkt 6.des. 2013)

Bilastæðahús rúmar 68 bilastæði, þar af 1 bilastæði fyrir hreyfihamlaða. 12 stæði verða suðurlandsbrautmegin við húsið, þar af 1 fyrir hreyfihamlaða (samtals 2 stæði fyrir hreyfihamlaða), sem og aðkoma leigubíla og rútustæði. Alls eru 80 stæði við húsið.
--

*Leyfilegt nýtingarhlutfall (N) og byggingarmagn á uppdrættinum er án bilageymslu.

Skilmálasnið með samþykktum deiliskipulagsbreytingum, helst óbreytt.
Greinargerð vegna breytingu á deiliskipulagi
Breytingin felst í því að gerður er nýr byggingarreitir fyrir allt að 5 hæða stallaða bakbyggingu. Fyrsta hæð er núverandi bygging og fjórar hæðir nýbygging, samtals 5 hæðir. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er hækkað úr 1,24 í 2,0. Aðalmarkmið tillögunar er að skapa möguleika fyrir þróun uppbyggingar á lóðinni og nýta hana betur. Stækkunin myndi hýsa hótélherbergi á efrri hæðum og veitingarstaða á neðstu hæðinni, með beina tengingu út í aðliggjandi útsvæði fyrir hótélgesti jafnt sem almenningi.

- Helstu forsendur**
- Aðalmarkmið tillögunar er að skapa möguleika fyrir þróun uppbyggingar á lóðinni og nýta hana betur.
 - Stækkunin mun hýsa hótélherbergi á efrri hæðum. Herbergin verða viðbót við núverandi hótélreksur og munu því samnýta innviði núverandi hótels.
 - Lögd er áhersla á þakgarða. Þakgarðar yrði á þaki nýbyggingar ásamt þakgarði útsvæðum á stölluðum þökum nýbyggingar til suðurs sem eiga að nýtast fyrir alla gesti hótelsins.
 - Á neðstu hæð nýbyggingar yrði veitingastaður, sem nýtist almenningi ekki síður en gesti hótelsins.
 - Útsvæði á neðstu hæð, sem er í tengingu við veitingarstaðinn nýtist almenningi jafnt sem hótélgestum.
 - Bilastæðum verður fækkað og gerð græn umgjörð um þau.

- Breyttir skilmálar samkvæmt deiliskipulagsbreytingu**
- Byggingarreitir stækkaðar fyrir allt að 4 hæða stallaða bakbyggingu ofan á núverandi bakhús.
 - Nýtingarhlutfall hækkað úr 1,24 í 2,0. Heimill er að nýta stölluð á nýbyggingunni ásamt þaki 4.hæðar á nýbyggingu fyrir þakvalir/þakgarða. Þar skal handrifið vera úr geri eða hafa annað létt yfirbragð.
 - Hámarks þakkóti viðbyggingar má vera 47.8.
 - Bygging innan byggingareits bakbyggingar til vesturs og austurs getur orðið allt að 1 hæð. Mögulega við endubyggingu verður bakbygging og kjallari rífið og endurbýgt.
 - Bilastæði:
 - Alls, fyrir breytingu eru 80 stæði á lóð, fækkað verður um 12 stæði. Samtals bilastæði á lóð verður eftir breytingu 68 stæði, þar af 2 stæði fyrir fatlaða.
 - Leitast skal við að brjóta upp bilastæði á annari hæð með gróðri. (Svipað og gert hefur verið í meðf. skýringaruppdrættir með teikningarnúmeri 0.0-03)
 - Sýna skal fram á: 1bst/pr. 50m² atvinnuhúsnæðis, skrifstofur og verslun. 1bst/pr. 130m² fyrir gistiðhótel starfsemi. 1bst/pr. íbúð. 1bst/pr. 300m² lager og teknirými.
 - Gera skal grein fyrir hjólastæðum samanber AR
 - Ef ekki tekst að koma tilskyldu magni bilastæða fyrir innan lóða þá er heimill að greiða bilastæðagjald með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bilastæðagjald hverju sinni.

Að öðru leiti gilda skilmálar upphaflegs skipulags fyrir reitinn „Ármúli, Vegmúli, Hallarmúli“ samþykkt í borgarráði þann 30.apríl.2002

Breyttir skilmálar

Lóðarstærð:	3.361 m ²
Núverandi byggingarmagn	4.180 m ²
Nýbygging	1.650 m ²
Hækkun milliús um þrjár hæðir	320 m ² (samkv. gildandi skipulagi)
Samtals byggingarmagn A rýma	6.150 m ²

Byggingarmagn B rýmis fyrir utan bilageymslu: allt að 200m²
Samtals byggingarmagn A og B rýmis allt að 6.350m²
Nýtingarhlutfall miðað við A rými: 1,82
Nýtingarhlutfall miðað við A og B rými (fyrir utan bilageymslu): 1,89
Nýtingarhlutfall á lóð að hámarki 2,00 *

*Leyfilegt nýtingarhlutfall (N) og byggingarmagn á uppdrættinum er án bilageymslu.

Bilastæðamál á lóðinni

Bilastæðahús rúmar 56 bilastæði, þar af 1 bilastæði fyrir hreyfihamlaða. 12 stæði verða suðurlandsbrautmegin við húsið, þar af 1 fyrir hreyfihamlaða (samtals 2 stæði fyrir hreyfihamlaða), sem og aðkoma leigubíla og rútustæði. Alls eru 68 stæði við húsið.

Bilageymsla B-rýmis: 881,9m²

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgarráði skipulagsfulltrúa þann 1.12.2017 og á embættisafgr. fundi skipulagsfulltrúa þann 1.12.2017.

Tillagan var auglýst frá 9.10.2017 með athugasemdafresti til 24.11.2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.12.2017.

Björn Ástheim

Á 22.01.18... Til samræmis við bréfi skipulagsstofnunar dags.21.12.17. Úppl. um byggingarmagn uppfarðar. BREYTINGAR.

VERKHEITI
Suðurlandsbraut 12
Deiliskipulagsbreyting

VERK
Deiliskipulagsuppdráttur

MÁL: 1:500 / A1
DAGS: 20.júlí.2017
FRANNAÐ: AA
TEKNAÐ: KMS,HL
VERIFARID: IC
VERKNÖMUR: FL
TEKNINGANÖMUR: 04
ÖTÖ: 0.0-01
A

689-05

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLI 6 - 105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
SÍMI: 540 5700
teiknistofan@tark.is
www.tark.is

SKM.D: Þorgeir Ástheimsonn Arkitekt MAA PISA
K1: 060161-5429