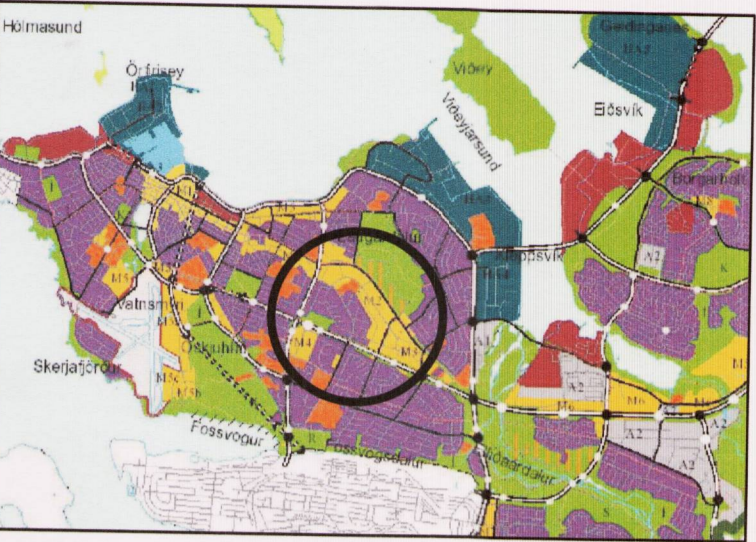


# GRENSÁSVEGUR 16A / SÍÐUMÚLI 37-39,

# DEILISKIPULAG



### ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

#### LYKLAR

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Deiliskipulag lóð
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar
- Gróður/Torg
- Núverandi (Bilgeymsluhúss)
- Byggingareitir pakshvís
- Bilastæði, leiðbeinandi staðsetning
- N= Nýtingarhlutfall lóðar
- 2h Fjöldi hæða í húsi
- Innakstur í bilgeymslu og bilastæða
- Inngangur bygginga
- Séráfmörkun bilastæða fyrir Síðumúla 34

#### Skilyrði vegna Síðumúla 37

Eigendur Síðumúla 37 hyggjast fyrst í stað ekkari fara í framkvæmdir samkvæmt nýju deiliskipulagi. Þar til ákvæðið verður að fara í breytingar samkvæmt nýju deiliskipulagi verði núverandi nýting lóðar og bilastæði við Síðumúla 37 óbreytt og teljast þá öll möguleg 30 bilastæði í kring um Síðumúla 37 til sérátnota fyrir Síðumúla 37 eins og áfarir eru á uppdrætti með brottinni línu. Þegar Síðumúli 37 hyggist nýta sér byggingarétt og heimild deiliskipulagsbreytingarinnar þannig að efri hæðum verði breytt í íbúðir og hús hækkad um eina hæð, verður gerð brú milli Síðumúla 37 og 39 svo að Síðumúli 37 hafi aðgang að sameiginlegum þakgarði ofan á bilgeymsluhúsi milli Grensásvegs 16 og Síðumúla 39.

#### FERLI SKIPULAGSINS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samráði við ákvæði 1.mgr.41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhú. og skipulagsráði þann 14.12.2016

og í Borgaráði þann 22.12.2016

Tillagan var auglýst frá 10.2.2016 með athenasemdarfesti til 23.3.2016

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðindi þann 20. Þann Ástmann

Mæliblóð sýna lóðarmörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarétti, innkeyslur inn á lóðir og kvæðir ef einhverja eru.

#### Breyting 1.

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti frá auglýstu skipulagi:

- Nýr texti um skilyrði vegna Síðumúla 37
- Afmörkun séráfnottaðeða fyrir Síðumúla 37
- 9 ný bilastæði vestan við Síðumúla 39
- Nýtt stigahús austan við Síðumúla 39 verður 5h+2k, í stað 3h+2k.

#### Breyting 2.

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti efrir athenasemdir Skipulagsstofnunar:

- Uppfærsla á texta á uppdrætti
- Nýr skýringuppdráttur S103 með skuggavarp.
- Uppfærsla á uppdrætti vegna rústæða.



### BREYTT

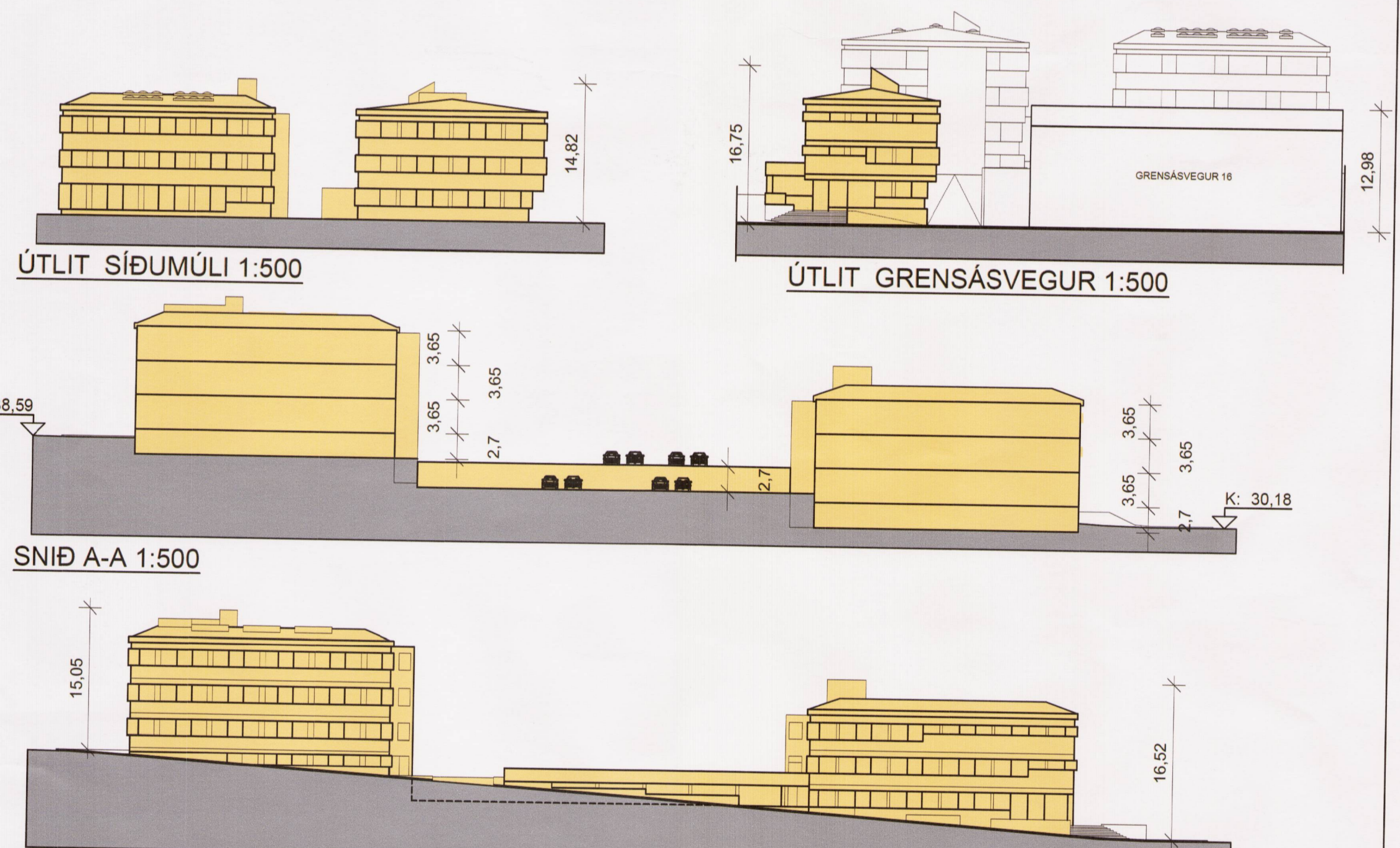
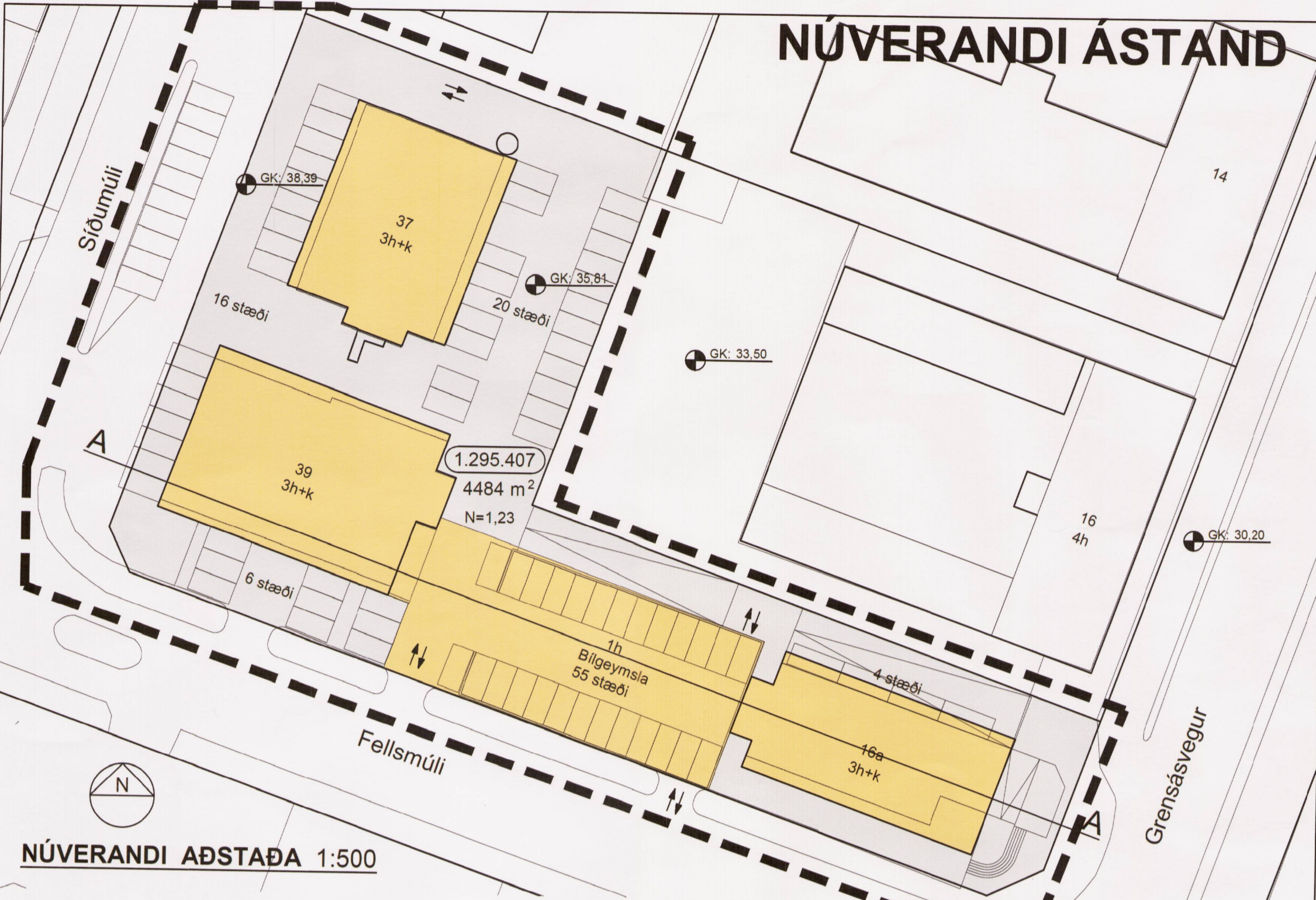
1) 2016.10.31 Skilyrði v. S. 37+ stigag. og 9 stæði JL  
2) 2016.12.13 Athugasemdir Skipulagsstofnunar. JL

## GRENSÁSVEGUR / SÍÐUMÚLI REYKJAVÍK

DEILISKIPULAG  
GRENSÁSVEGUR 16A / SÍÐUMÚLI 37-39  
DAGS: 2015.12.16 MANN: JUL KÁ TYPF: JL TEKNAÐ: HB  
VERUR: KVAÐ: 1:500

ÁLVÉGI 18 231 400020 SW: 534 8800 FAX: 534 8818 KJÓSIKJÓSIK 41 50193-2493 **ALARK** arkitektar ehf.

S101



Núverandi byggingarmagn.	
A rými + bilgeymsla	
Síðumúli 37	1517 m <sup>2</sup>
Síðumúli 39	2087 m <sup>2</sup>
Grensásvegur 16a	1324 m <sup>2</sup>
Bilgeymsla	541 m <sup>2</sup>
Heild	4929 m <sup>2</sup> + bilgeymsla 541 m <sup>2</sup>

Bilastæði 102 stk	
Nýtingarhlutfall með bilgeymslu	1,23
Nýtingarhlutfall án bilgeymslu	1,10

**Adalskipulag Reykjavíkur 2010-2030**

Samkvæmt Adalskipulagi Reykjavíkur tilheyrir deiliskipulagssvæðið (Grensásvegi 16A ásamt Síðumúla 37 og 39), prófnarsvæði í borgarhluta 5- Háaleiti-Bústaðir, Reit þ 57, Múlar-Súdurlandsbraut, Miðsvæði M2a.

Reitur þ 57 er alls u.p.b. 410.000 m<sup>2</sup>. eða 41 ha. (106 Grensásvegur 16/Síðumúli 37-39 er 4.484 m<sup>2</sup>)

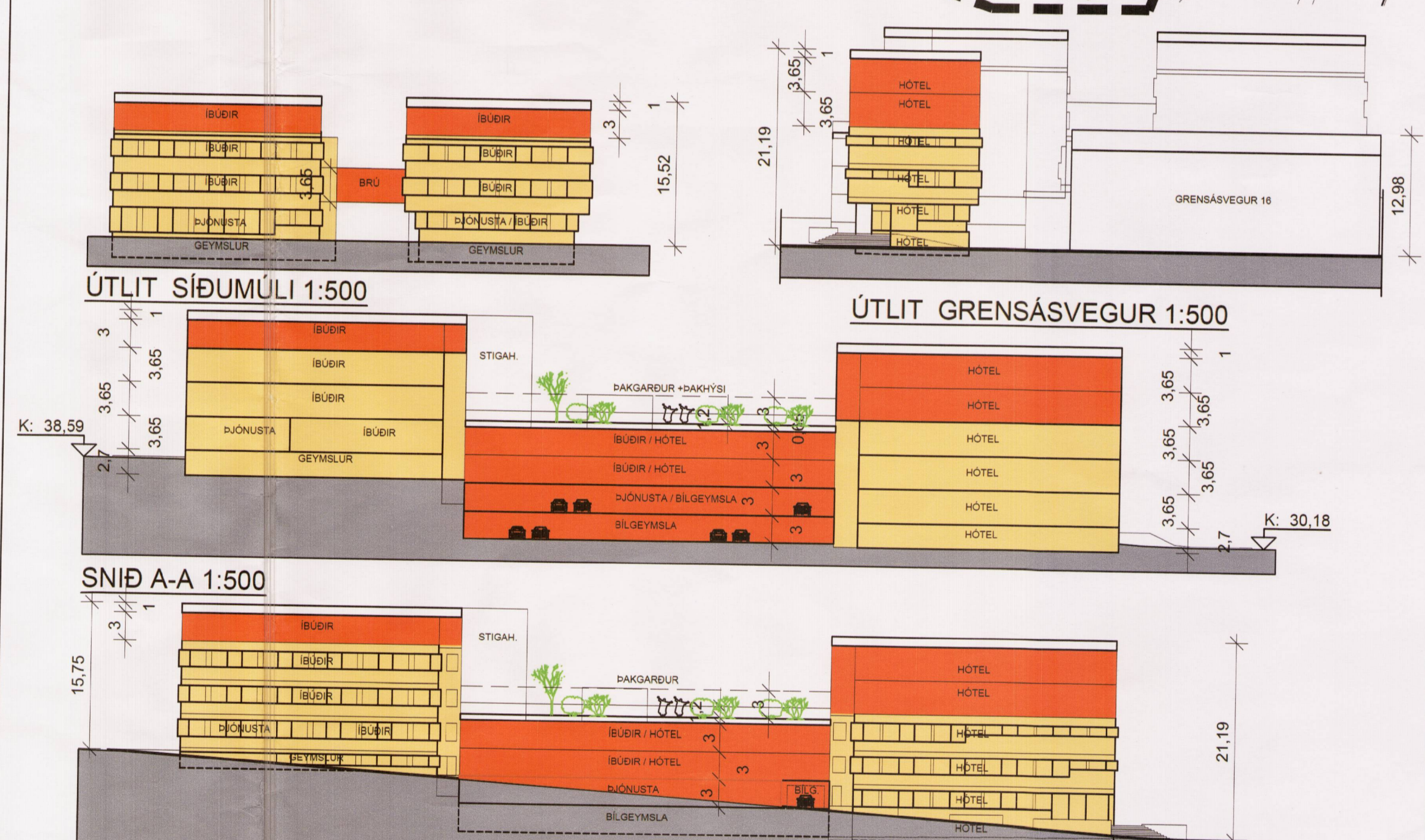
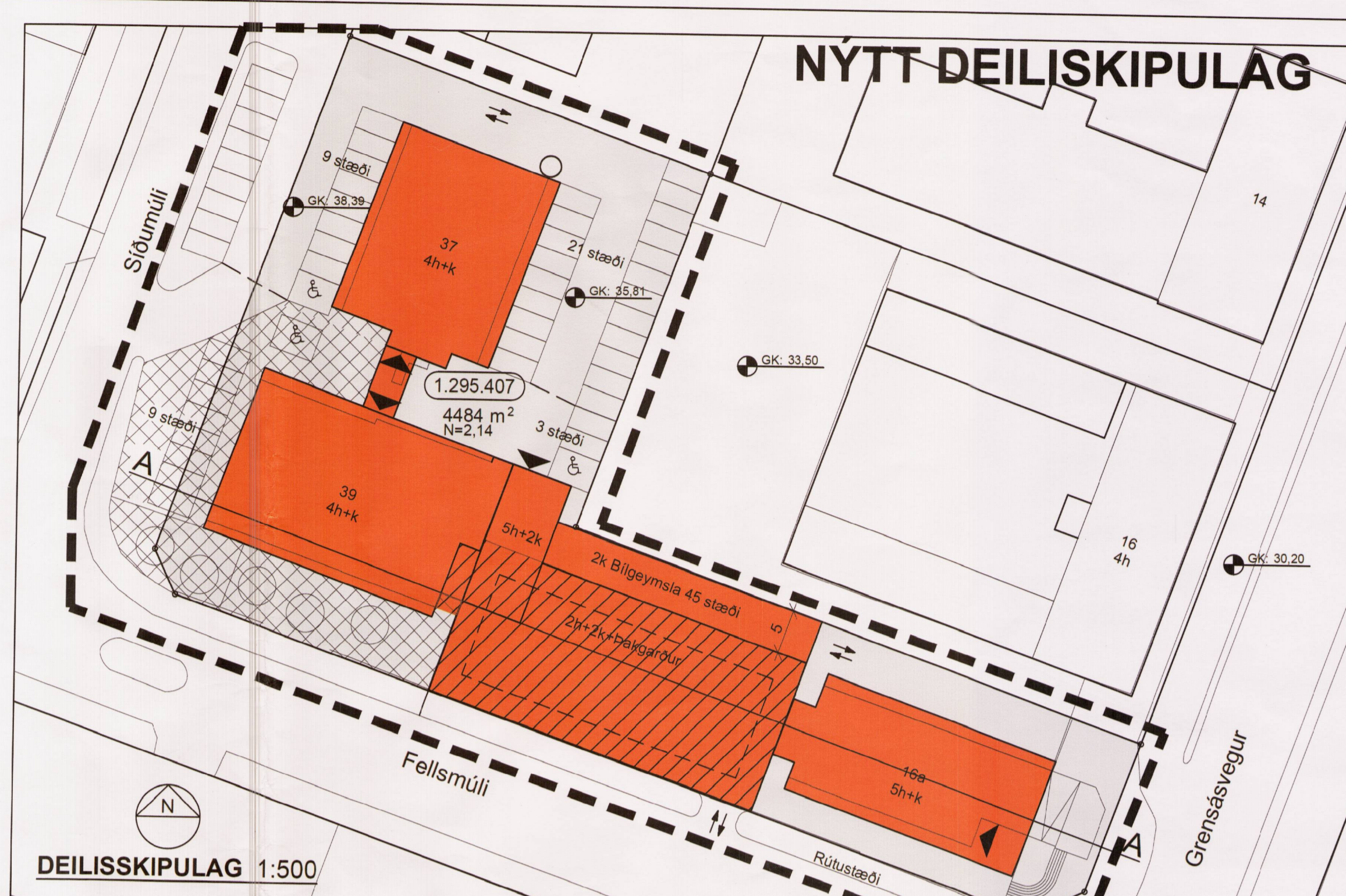
Þar kemur fram að einkum sé gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrétt smáskóla, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustuyfirráðgjafum, fjármálaástarfsemi, veitingastaðum og hótélum. Líttur íbúðir eru heimill í svæði M2 e, s.s. prentuöndur og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimill á efrri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samannbar nánni ákvæði þar um í hverfisskipulagi og/eða deiliskipulagi. Hæðir bygginga að jafnaði 4 - 8. Áætluð aukning húsnæðis um 80 þúsund fermetrar, þar af mögulega 300 íbúðir.

**Götuhlíðar og jarðhæðir.**

Markmið AR er að efla mannifl í góturýmum. Á reit þ57 í adalskipulagi er gert ráð fyrir ýmissi þjónustu og verslunarfærmi í hverfinu og þá sérstaklega á jarðhæðum bygginga. Í deiliskipulagstillögu þessari er gert ráð fyrir aðgengilegri þjónustustarfsemi á jarðhæðum húsa. Jarðhæð að Grensásvegi 16 verður andeyri hótels, jarðhæð Síðumúli 37 og vesturhluti jarðhæðar Síðumúla 39 sem snýr að Síðumúla verður og er þjónustu- eða skrifstofuhúsnæði. Hið jarðhæðar nýbyggingar sem snýr að Fellsmúla verður veitinga- eða þjónustuhúsnæði, væntanlega tengt rekstri hótels við Grensásveg. Að öðrum kosti gerir halli og bílastæðaleysi staðsetningu þessa efrifa til stjálstæðis rekturs. Með þessu móti er tryggð eins lifandi jarðhæð og kostur er miðað við aðstæður en ekkert þessara húsa er vel til fallið sem verslunarsúsnæði.

**Íbúðarhúsnæði.**

Samkvæmt AR eru íbúðir heimillar á efrri hæðum. Á efrri hæðum Síðumúla 37 og 39 verða íbúðir sem og hluti nýbyggingar við Fellsmúla. Íbúðir eru tengdar með miðjugangi og brú milli Síðumúla 37 og 39 að sameiginlegum borgarþakgarði á 4. hæð nýbyggingar við Fellsmúla. Íbúðir verða 45-60 talsins.



Húsnæði	m <sup>2</sup>	hæðir	notkun	bilastæði	í/100m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/50m <sup>2</sup>	stíðum
Síðumúli 37	1750	k=2-4 hæð	15-21 íbúðir	15				A
	150	1.hæð	svæði + brú					B
	400	1.hæð	þjónusta					A
Síðumúli 39	2500	k=1-4 hæð	23-28 íbúðir	22				A
	200	1.hæð	svæði + brú					B
	200	1.hæð	þjónusta					A
Bilgeymsluhúsi +	1500	k=1.hæð	bilgeymsla					B
	200	1.hæð	þjónustuhúsnæði					A
	800	2-3.hæð	hótel/þjónusta					A
	800	2-3.hæð	8-12 íbúðir	7	6			A
	200	2-3.hæð	svæði					A
	600	4.hæð	þakgarður					B
	200	4.hæð	þakgarður					C
Grensásvegur 16a	2300	k=1-5 hæð	Hótel/þjónusta	17				A
Heild	11600			46	23	16		83 stæði
Lóðarstærð	4884							
Nýtingarhlutf.	2,58							

**ÚTLIT FELLSMÚLI 1:500**

**Stutt lýsing deiliskipulags.**

Áformað er að hækka öll 3 húsin um 1-2 hæðir, rífa 1.hæðar bilgeymslu sem er matshluti af Grensásvegi 16a, fr. 201-5642 og byggja nýtt 4.hæða húsi með 2jahæða bilgeymslu og sameiginlegum þakgarði, breyta nýtingu reits úr skrifstofu- og þjónustuhúsnæði í þjónustu-, íbúðar- og hótelfarfsemi. Þjónusturými á jarðhæðum en íbúðir og hótél á efrri hæðum. Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst í samráði við 41. gr. skipulagslaga. Þar sem hún er í samræmi við meginmarkmið gildandi adalskipulags er ekki þörf á lýsingu s.b.40.gr.skipulagslaga, sjá hér kafla um Adalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

**Afmörkun skipulagssvæðis.**

Deiliskipulagssvæðið þetta er hluti af þ57 í Adalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem er alls 41 ha. Götareitur milli Síðumúla og Grensásvegs/Ármúla og frá Selmúla til Fellsmúla, er alls 4,5 ha. Vegna stærðar þessa skipulagssvæðis verður það deiliskipulag í áföngum. Þetta deiliskipulag er 1.áfangi þess.

**Umhverfisáhrif.**

Húsin hækka um 1-2 hæðir, upp í 3-6 hæðir en þ57 miðar við 4-8 hæðir. Aukin hæð hefur auknið skuggavarp sem hefur ekki áhrif á íbúðir húsnæða. Skugginn fellur á plön og bilastæði. Útsynisskerðing fyrir umhverfið er lítillæg miðað við áform þ57 um 4-8 hæða byggð. Dreigið er úr bilastæðisáhrifum í takt við viðmið Reykjavíkurborgar. Að öðru leiti er vísað til umhverfismats vegna þ57.

**EinStök hús**

**Nýbygging / Bilgeymsluhúsi.**

Áformað er að rífa núverandi bilgeymsluhúsi og rampa fr. 201-5642 sem er matshluti af Grensásvegi 16a. Dykka þarf grunn og byggja nýtt 2ja hæða bilgeymsluhúsi + 2 íbúðarhótelhæðir eða skrifstofu- og þjónustuhúsnæði, með þakgarði þar að ofan. Þakgarður verði nýttur fyrir lúta þessara húsa og hótél. Á þakhæð má gera ráð fyrir allt að 200 m<sup>2</sup> einnar hæðar gróður/þakgróður undir þaki og allt að 150 cm háum handrúum um þakgarð. Á jarðhæð við Fellsmúla verður byggt allt að 200 m<sup>2</sup>, einnar hæðar þjónustuhúsnæði tengt hótél.

**Þakgarður og opin svæði.**

Þakgarðurinn verður allt að 600 m<sup>2</sup> og innréttaður sem margnota garður, garð- og gróðurhús fyrir íbúa húsnæða. Að hluta getur þak verið innréttað sem þakgarður fyrir hótél. Úttærsla er háð nánni hönnun en þar má gera ráð fyrir allt að 200 m<sup>2</sup> undir þaki. Að öðru leiti er gert ráð fyrir gróður/torg lungu á horni Síðumúla og Fellsmúla, en þá svæði er í dag bilastæði og er að hluta í eigu borgarinnar. Yfirborðssvæði við kjallarahæð austan við Síðumúla 37 verða bilastæði en kjallarar Síðumúla 37 og 39 notast að mestu fyrir geymslu.

**Yfirbragð byggðar.**

Heildar yfirbragð hverfisins tekur mið af þeim tíma sem það var byggt. Flest húsin rísa í kringum 1970-1980 og dregur úllt þeirra í dag mið af því. Þegar nú eru gerðar ganggerar endurbætur á notkun húsnæða og umfangi þeirra, þá skulu efnistöð og áferð taka tillit til heildaryfirbragðs hverfis.

Stöllum húsa er þó nokkur, en við Fellsmúla stallað hús um 2 hæðir. Hver húsaening skal hafa sitt heildaryfirbragð. Heimilt er að lyftuhús og strompar standi allt að 2,5-3 m. upp úr þaki. Svarir mega skega allt að 2 m.út úrbyggingareit.

**Bilastæði-reiðhjól og rútur.**

Gæra skal ráð fyrir 1 bilastæði pr. 130 m<sup>2</sup> fyrir hótelfarfsemi, 1 bilastæði pr. 120 m<sup>2</sup> fyrir íbúðar- og 1 bilastæði pr. 50 m<sup>2</sup> þetta stæða atvinnustarfsemi. Ennfremur skal gera ráð fyrir 1 reiðhjólstæði fyrir hverja íbúð í bilgeymslu. Bilastæði fyrir fallaða eru merkt á uppdrætti. Rústopp og bilastæði fyrir fallaða verður leyft við Fellsmúla.