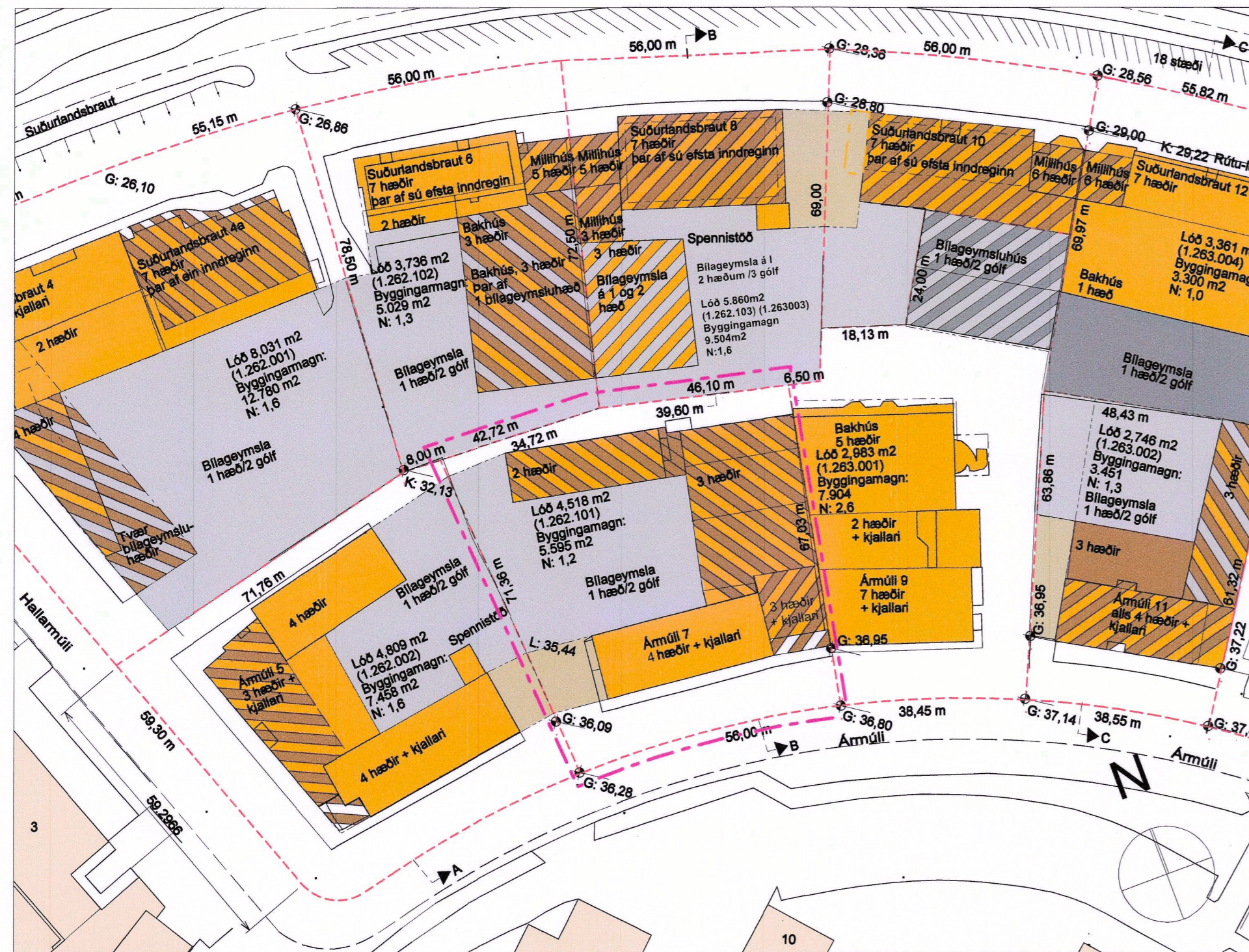
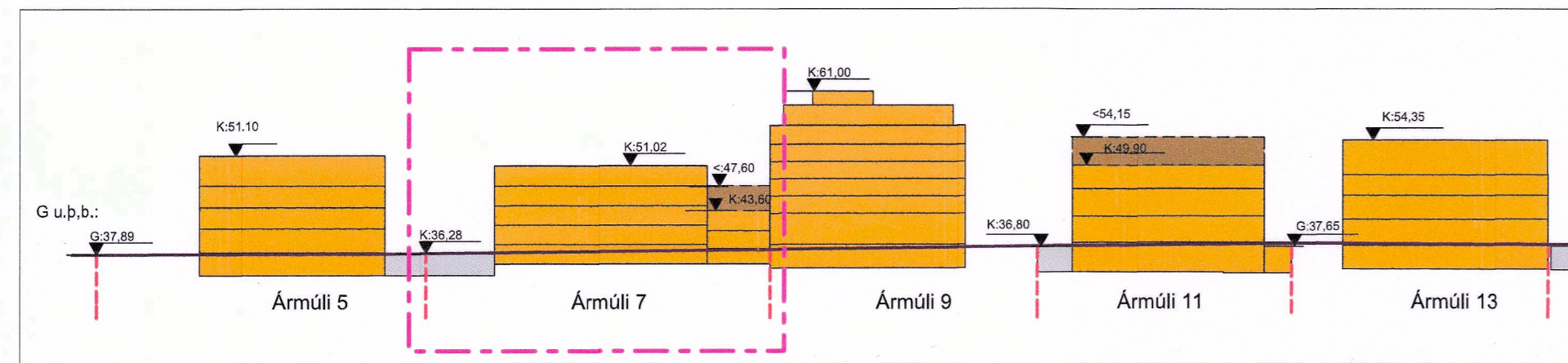


Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar, Ármúla, Hallarmúla, og Vegmúla ve



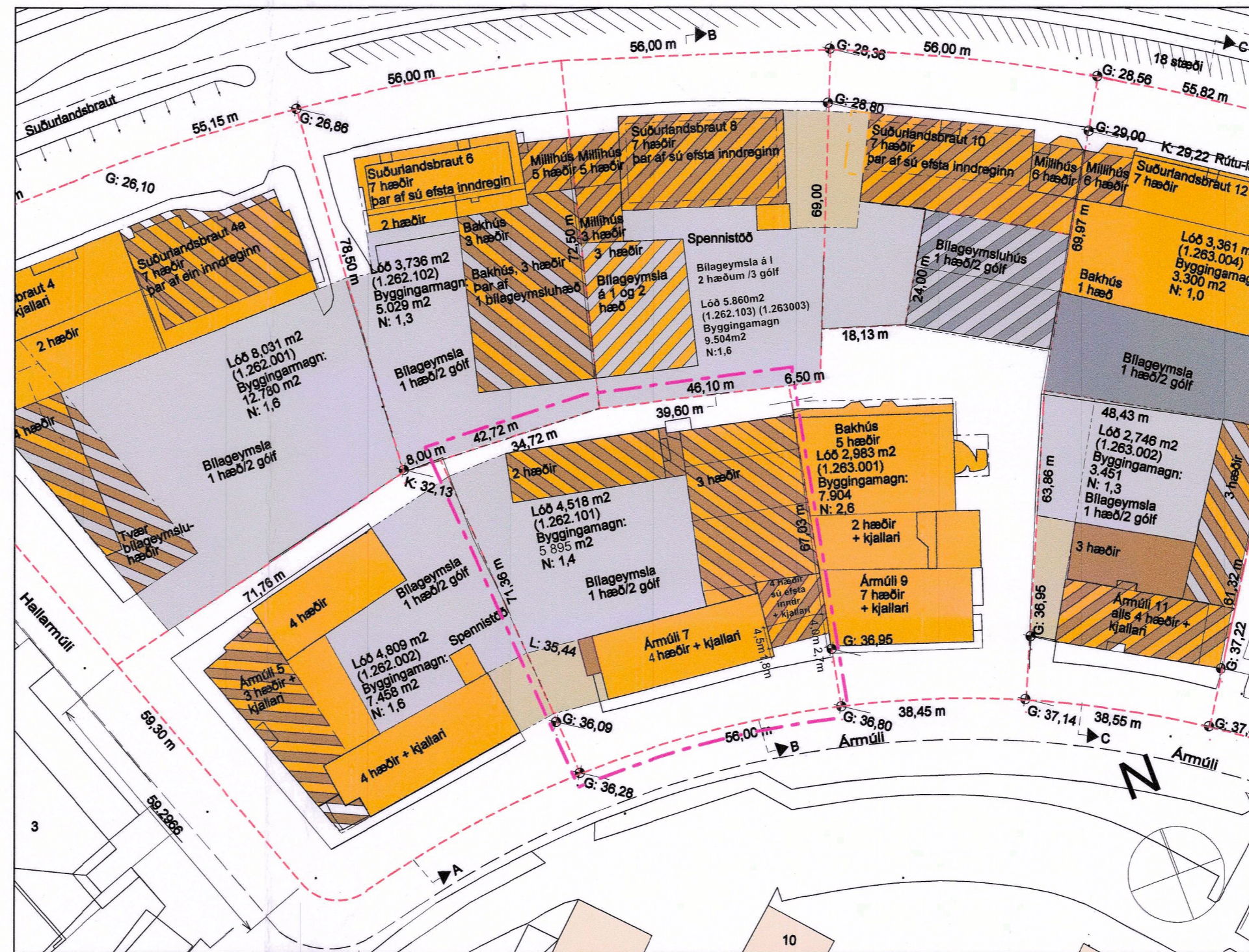
Gildandi deiliskipulag Suðurlandsbrautar, Ármúla, Hallarmúla, og Vegmúla, samþykkt í borgarráði 30.04.2002 þ.g. 30.10.2002. m.kv. 1 :1000,



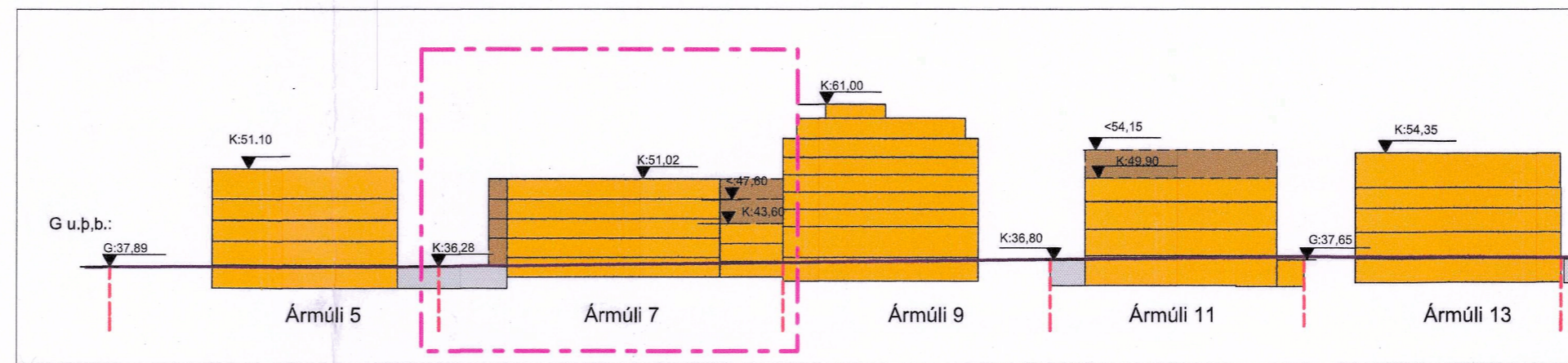
HLUTI GILDANDI GREINARGERÐAR/ALMENNRA SKILMÁLA

3.2 TILLAGA AÐ KVÐUM OG SKILMÁLUM

- Hámarksnýtingarhlutfall lóða, án bilageymsluhúsa skal að meðaltali vera 1.3 Hámarksnýtingarhlutfall með bilageymsluhúsum skal að meðaltali vera 1.7
- Hvað varðandi nánari skilmála um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og bilastæði fyrir hverja lóð er vísað til samantekta á breytingum á bls. 5 í meðfylgjandi greinargerð.
- Á deiliskipulagssvæðinu er kvöð um 1 bilastæði fyrir hverja 35 m² gólfplatar vegna nýbygginga. Fyrir núverandi byggingarmagn er kvöð um 1 bilastæði fyrir hverja 50 m² gólfplatar.
- Gildandi bilastæðaskilmálar fyrir Suðurlandsbraut 8 og Suðurlandsbraut 10
- 1 bilastæði fyrir á hverja 35 m² gólfplatar verzlunar og þjónustu vegna nýbygginga.
- 1 bilastæði á hverja 50 m² gólfplatar verzlunar og þjónustu vegna núverandi bygginga.
- 1 bilastæði á hverja 160 m² gólfplatar vegna hótelfarstafsemi
- Kjallari má vera þar sem jarðhalli leyfir.
- Hús skulu vera staðsett innan byggingareits.
- Aðkoma má vera á tveimur stöðum inn á hverja lóð frá hverri götu, eins og sýnt er á mællblaði
- 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 innregin um 1,5 m sjá uppdætti.
- Heimilt er að byggja bilageymslur á deiliskipulagssvæðinu.
- Gáma og geymslusvæði verða að vera greinlega merkt og færð inn á aðaluppdætti.
- 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 bilageymslur undir nýjum byggingunum.
- Heimilt er lóðarhöfum að sameinast um byggingu á bilageymslur á svæðinu.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna Ármúla 7. m.kv. 1:1000



GREINARGERÐ

Í gildi er heildarskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla samþykkt í borgarráði 30.04.2002. Síðustu breytingar öðluðust gildi þann 03.06.2016. Breyting þessi nær til lóðarinnar Ármúla 7.

LÝSING Á BREYTINGU

Breytingin felst í því að tengbygging milli nr 7 og 9 megi hækka og verða fjögur hæða í stað þriggja, skilyrt er að 4 hæðin sé innregin. Byggingareitur tengbyggingar er dreginn inn frá götuhlíð og gerður er nýr byggingareitur fyrir slíga á vestur gati, við þetta eýkst byggingarmagn og nýtingarhlutfall lítillaga. Einnig er heimilt að nýta þak hæðar tengbyggingar fyrir svalir og gera stíga frá 4. hæð niður á þaksvall 3. hæðar.

NÁNARI SÉRSKILMÁLAR

Áhersla er lögð á að byggingarnar þrjár verði áfram sjálfstæðar hvað varðar útlit, hönnun og efnisval, m.a. til að viðhalda uppbroti götumyndar og byggðarmynstri.

Tengbyggingin mun tengja núverandi byggingar Ármúla 7 við Ármúla 9.

Nánar um áformaða starfsemi á fyrstu hæð ÁM7 er áætluð starfsemi heilsutengdar þjónustu sem tengist Ármúla 9 og/eða verzlunarstarfsemi, en á hæðum fyrir ofan er áætluð starfsemi hótels.

Bilastæðaskilmálar:

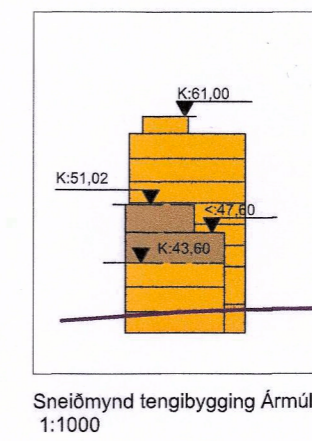
Bilastæðakrafa er óbreytt nema fyrir hótelfarstafsemi
 1 bilastæði fyrir hverja 35 m² gólfplatar verzlunar og þjónustu vegna nýbygginga.
 1 bilastæði fyrir hverja 50 m² gólfplatar verzlunar og þjónustu vegna núverandi bygginga.
 1 bilastæði á hverja 130 m² gólfplatar vegna hótelfarstafsemi gistihótels.

Nýtingarhlutfall á lóð breytist eins og lagt er til í skilmálatöflu.

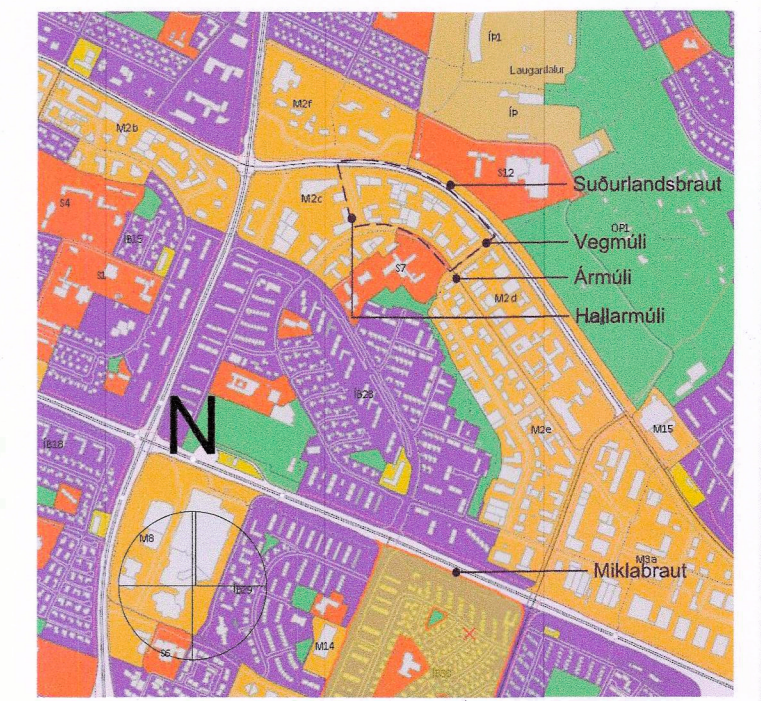
Að öðru leiti gilda áður samþykktir skilmálar.

Gildandi skilmálar fyrir lóðina Ármúli 7.				
Heiti	Lóð m ²	Byggnagn.	N-án bilageymslu	N-méð bilageymslu
Ármúli 7	4 518	5 595	1,2	1,6

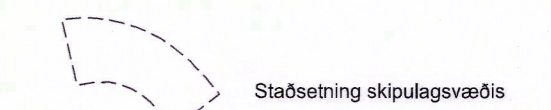
Drög að breytingu á skilmálum fyrir lóðina Ármúli 7.				
Heiti	Lóð m ²	Byggnagn.	N-án bilageymslu	N-méð bilageymslu
Ármúli 7	4 518	5 895	1,3	1,7



Snellmynd tengbygging Ármúli 7 1:1000



HLUTI GILDANDI ADALSKIPULAGS 2010-2030



Staðsetning skipulagssvæðis

SKÝRINGAR

	byggingareitur		deiliskipulags- svæði
	mögulegt nýtt byggingarmagn		lóðarmörk
	núverandi byggingar		leyfileg hæð á núverandi byggingum
	byggingareitur fyrir bilageymslur		K: 00,00 G: 00,00
	byggingareitur fyrir rampa		hæð á gangstétt í máltilki á lóðar- mörkum
	núverandi bilageymslur		≤ 00,00 L: 00,00
	byggingar utan skipulagssvæðis		hæðarkötur
	mörk svæði sem skipulagsbreyting tekur til		
	Byggingareitur útbýggingar 4 og 5 hæð		

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í á

16. apríl s. skipulagsfulltrúa

þann 31. maí 2019

Tillagan var grenndarkynt frá 25. febr. 2019 með athugasemdafrest til 25. mars 2019.

Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. júní 2019



Ármúli 7

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Teknað af: gvm
 Yfirlið af: hg
 Dagsetning: 23.1.2019
 Mælikvarði: 1:1000

Hallgrím Guðmundsson 140548-2439
 Póey Frostason 170475-4669
 Óskóla nr. Fréttageimur 20058-3229
 Ragnar Auðum Björgvin 220160-4489
 Sanna Guðmundsdóttir 011065-4639

THG ARKITEKTAR
 Faxalen 9 108, Reykjavík Kt. 440703 - 2500
 Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

08-067-07 0401
 Vorkúmer Númer Útgáfa