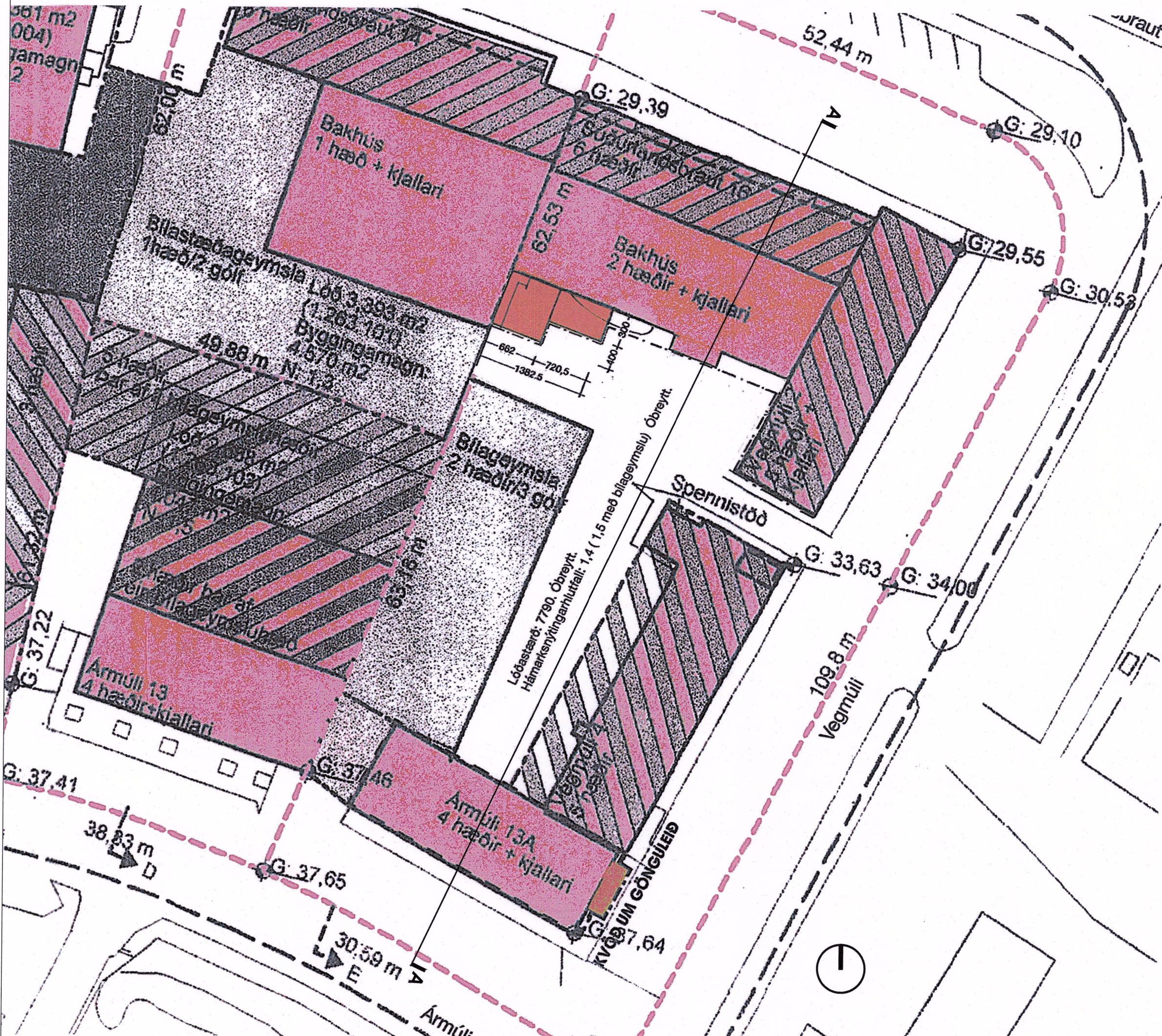


Deiliskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla.
Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Ármúla 13aReitur 1.263.1
Skipulagsuppdráttur

HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS SUÐURLANDSBRAUTAR, HALLARMÚLA, ÁRMÚLA OG VEGMÚLA.
MKV. 1:500.

SAMÞYKKT Á AFGREIÐSLUFUNDI SKIPULAGSFULLTRÚA ÞANN 1. OKTÓBER 2021.

Gildandi skilmálar

Lóðin er á miðsvæði M2c í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina „Suðurlandsbraut, Hallarmúli, Ármúli og Vegmúli“, samþykkt í borgarráði þann 30.04.2002 ásamt síðari breytingum. Nýjasta breytingin fyrir lóðina var samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 01.10.2021.

Í umsögn frá skipulagsfulltrúa við fyrirspurn frá T.ark arkitektum dags. 17.12.2021, kemur fram að það samræmist drögum að Þróunaráætlun, að húshæðir norðan Ármúla verði 5 hæða með inndreginni efstu hæð.

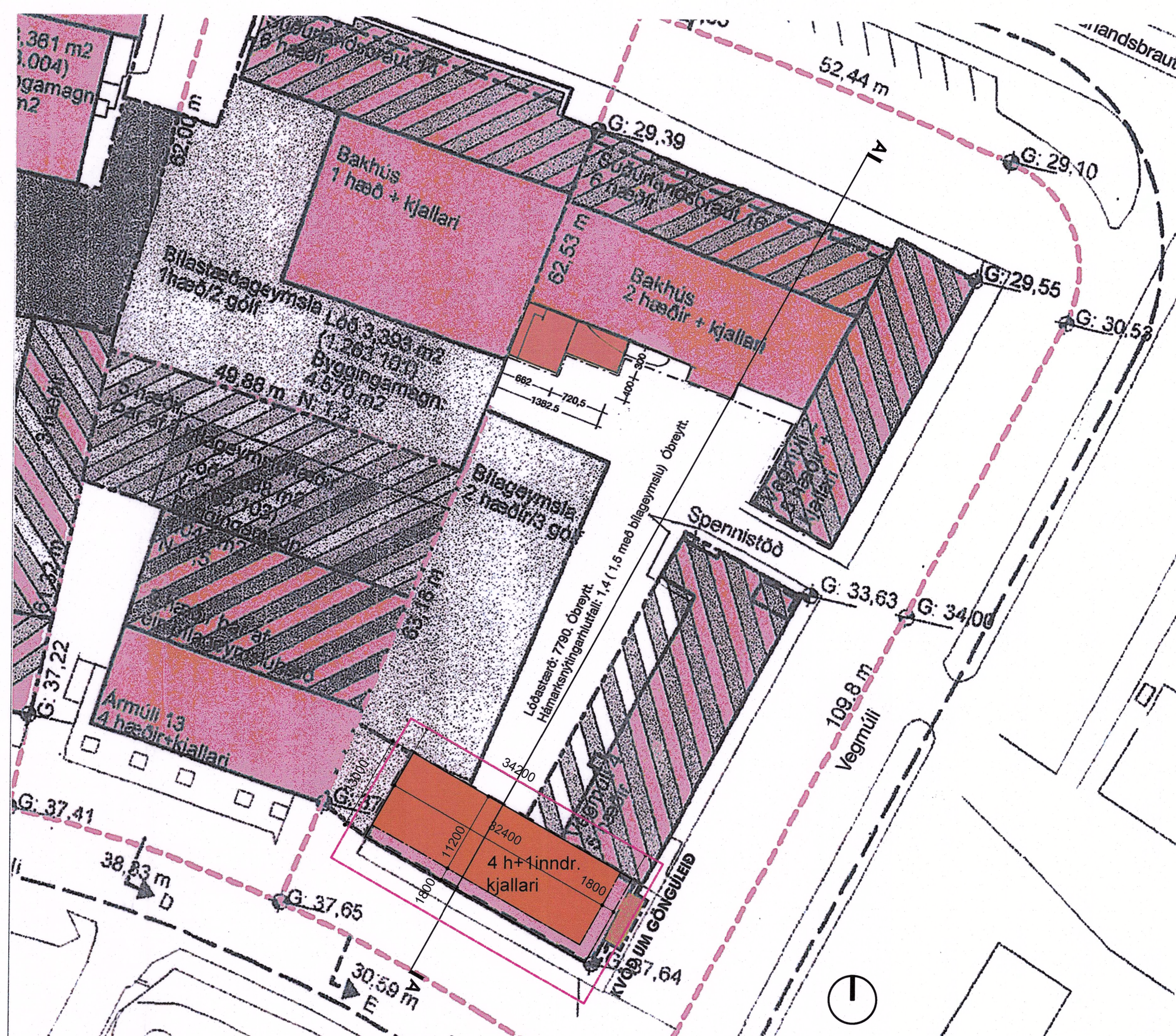
Breytingartillaga

Breytingartillagan nær til lóðarinnar Suðurlandsbraut 16, Vegmúla 2-4 og Ármúla 13a og felur í sér stækkun á byggingarreit Ármúla 13a. Gert er ráð fyrir hækkun hússins um eina hæð, úr fjórum hæðum í fimm hæðir, og mun hún verða inndregin um 1,8m, frá Ármúla og Vegmúla. Við þetta eykst byggingarmagn og nýtingarhlutfall á lóðinni. Viðbótarbyggingarmagn nemur eftir stækkun, 363m². Við hækkun hússins eykst hagkvæmni reitsins, án þess að hafa neikvæð áhrif á nærumhverfið. Skuggavarp af hækkininni mun hafa lítil sem engin áhrif á núverandi byggingar á lóðinni. Notkun hæðarinnar verður í samræmi við núverandi notkun, sem er hótél- og veitingastaður. Horft er til þess að bæta við starfsemi hótelsins, með fjölbreyttari herbergjum og mögulegri veitingasölu. Þá gefst einnig tækifæri til að sjá öviðjafnanlegt útsýni út á sundin og Esjuna. Efnisval og litir taki mið af núverandi húsi.

Ekki er krafa um fjölgun bílastæða með viðbótar byggingarmagni skv. tillögunni.

Breytt nýtingarhlutfall á lóð kemur fram í skilmálatöflu.

Að öðru leiti gilda áður samþykktir skilmálar.



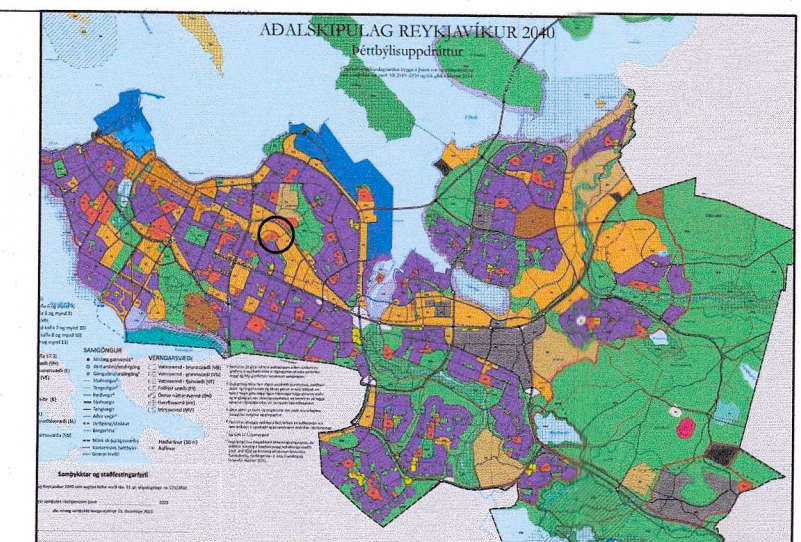
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI FYRIR ÁRMÚLA 13a.

HÆKKUN UM EINA INNDREGNA HÆÐ, FRÁ ÁRMÚLA OG VEGMÚLA.

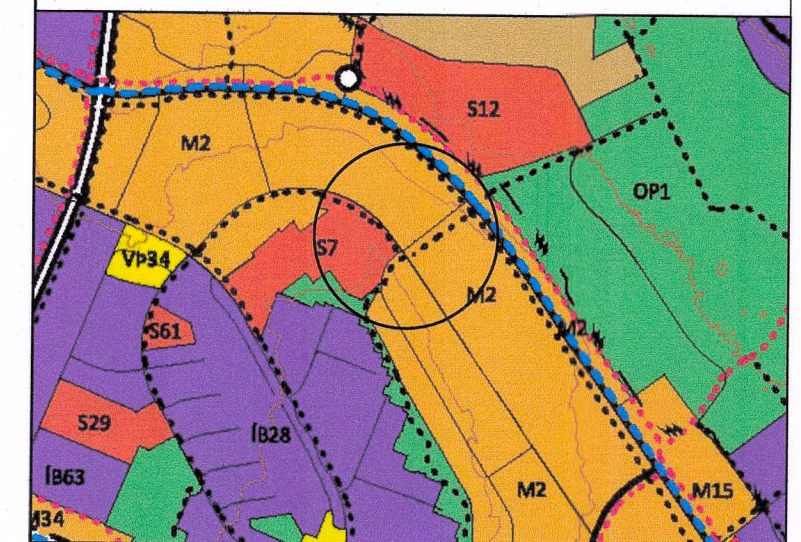
MKV. 1:500

Skilmálatafla

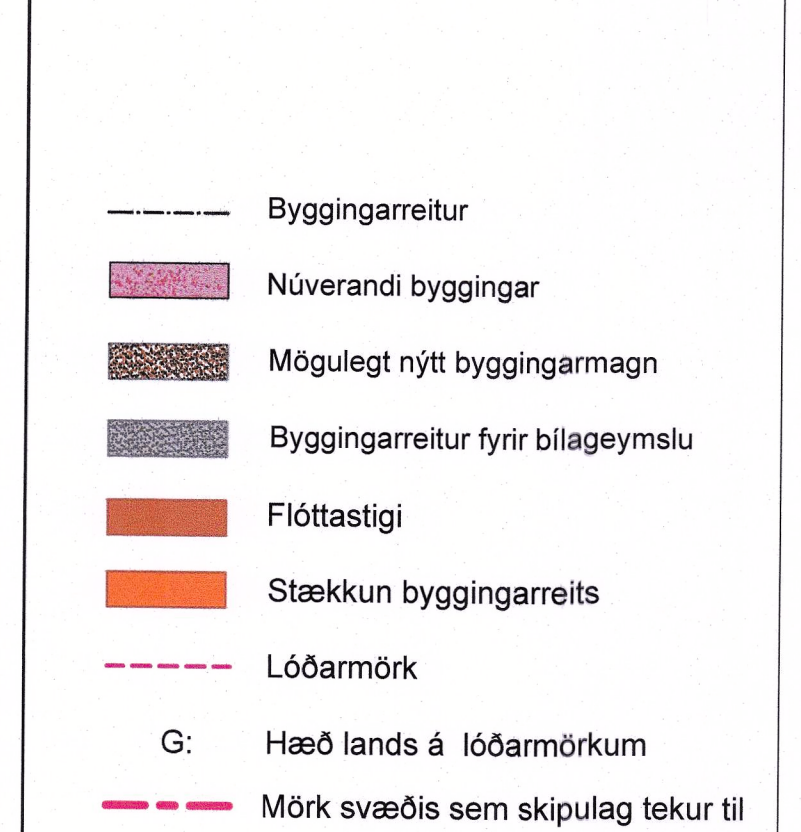
ÁRMÚLI 13a 1.263.102 Mhl. 09	EFTIR SKIPULAGSBREYTINGU								
	lóðarstærð (m2)	núverandi byggingarmagn ofanjarðar m2	núverandi byggingarmagn neðanjarðar m2	viðbótar byggingarmagn ofanjarðar m2	hámarks byggingar- magn ofanjarðar m2	núverandi nýtingarhlutfall ofanjarðar (nhl.)	nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar (nhl.)	hæða- fjöldi eftir breyt.	hámarksfjöldi bilastæða ofanjarðar
	7.790,0	2382,3	610,4	363,0	2.745,3	0,3	0,35	5	Öbreytt



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



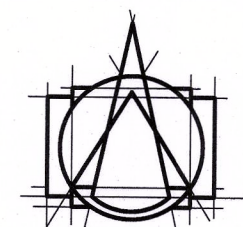
Staðsetning svæðis í borgarlandi



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð
í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga
nr. 123/210 var samþykkt í umhverfi- og skipulagsráði
þann 18. júní 2025 og í borgarráði
þann 26. júní 2025.

Tillagan var auglýst frá 12. september 2024 með athugasemdarfresti til 24. október 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann 25. ágúst 2025.



T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
SÍMI: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI
Ármúli 13a - hækkun

VERK
Deiliskipulag

MÁL:
1:1 / A1
HANNAÐ:
ÁÁ
YFIRFARIÐ:

DAGS.:
11.07.2024
TEIKNAD:
IL

VERKNÖMER

	VERKNÖMER	FL	TEIKNINGANÖMER
--	-----------	----	----------------

753-651

04

4 1.1-01

SAMB. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSSA

Kt.: 060161-5429