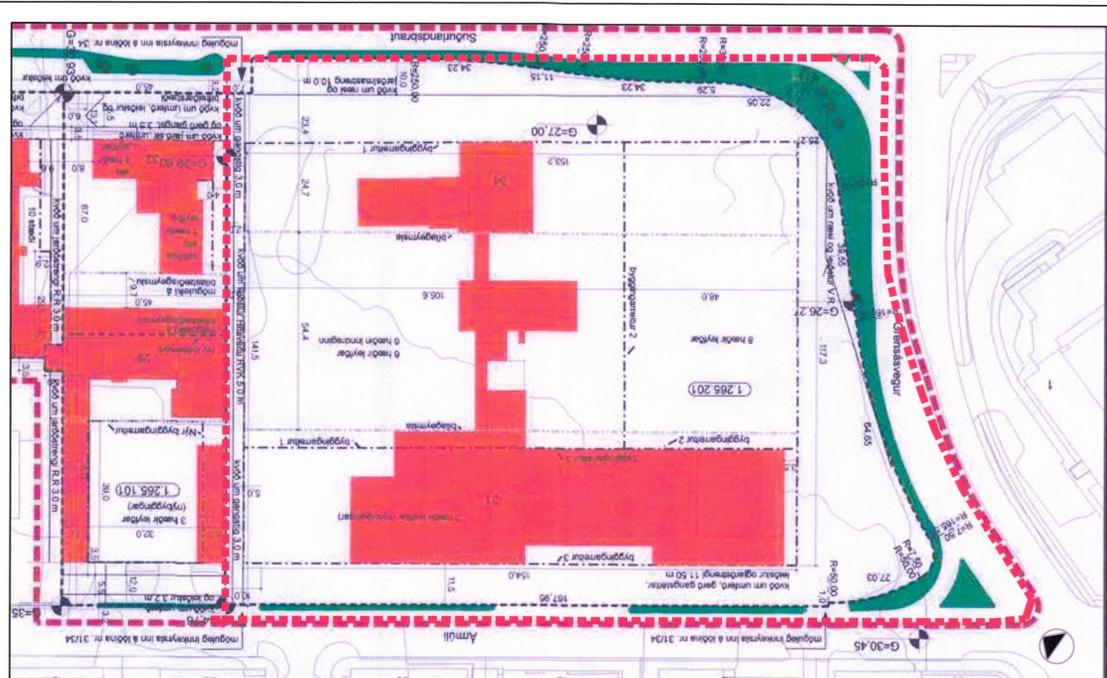
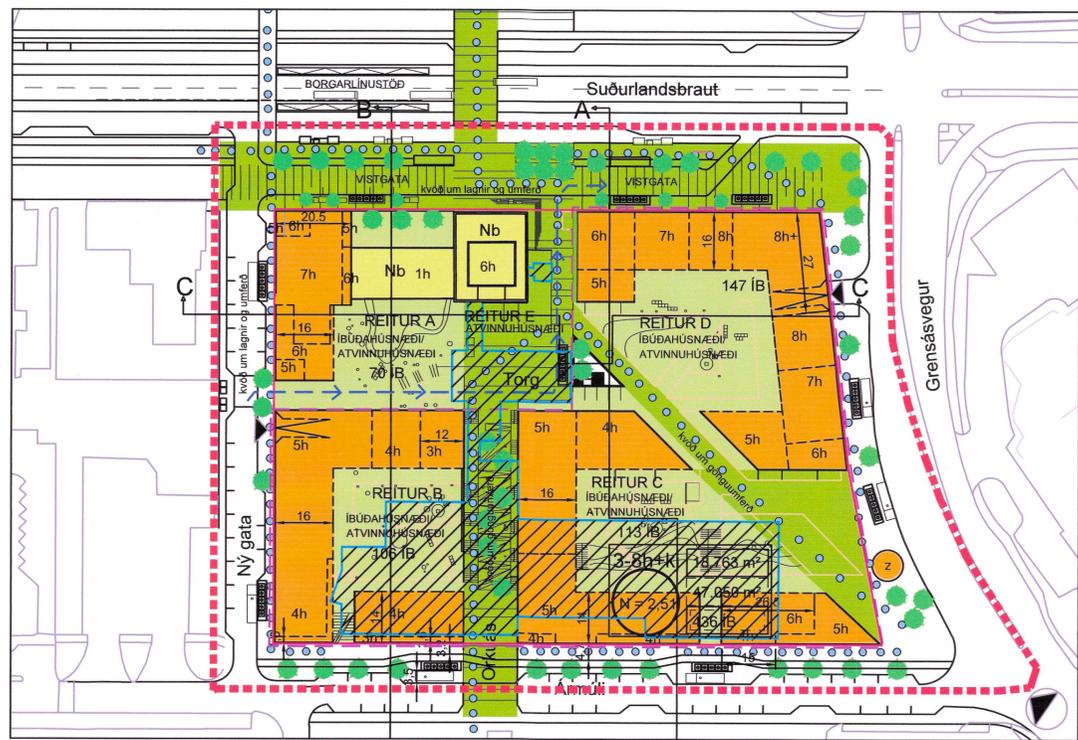


Suðurlandsbraut/Ármúli, Suðurlandsbraut 30-34 og Ármúli 29-31, deiliskipulagsbreyting vegna Suðurlandsbrautar 34 og Ármúla 31



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAG DAGS 2000.11.03 FYRIR SUÐURLANDSBRAUT 34 / ÁRMÚLA 31 1:1000
Gildandi deiliskipulagsupprætti er hér snúið á hvolf til samræmis við breytingar tillögu uppráttinn, þ.a. hann snúi með norður upp.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR SUÐURLANDSBRAUT 34 / ÁRMÚLA 31 1:1000

Reitur	Lóðarstærð	Hæðir	Fjöldi íbúða	Íbúðir (m ²)	Atvinnu-rymi (m ²)	A og B rými byggjarmagn ofanjarðar (m ²)	Þar af B rými (lágmark)	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Kjallari (m ²) A/B rými	Heild (m ²)	Lóðar-nýting	Fjöldi bílastæða
A		5-7	70	5.100-5.550	150-600	5.700	250					
B	18.749	3-5	106	8.720-9.150	170-600	9.320	500					
C		4-6	113	12.200-12.600	300-700	12.900	750	2,51		62.700	3,51	Skv. bílastæðamati fyrir reitinn í heild
D		5-8	147	14.860-15.580	900-1.620	16.480	900					
E		6	0	0	2.650	2.650	0		410	3.060		
Samtals	18.749		436	42.880	4.170	47.050	2.400	2,51	18.710	65.760	3,51	349

SKILMÁLATAFLA

Í gildi er deiliskipulag fyrir Suðurlandsbraut-Ármúla 1.265, síðast samþykkt í borgarráði þann 23.júlí 2000 og auglýst í B - deild Stjórnartíðinda þann 3.nóvember 2000.

Lýsing breytinga:

Almennar upplýsingar

Deiliskipulag reitsins var samþykkt árið 2000 auk skilmálabreytingar árið 2006. Hámarksbyggjarmagn var 29.900 m² og húshæðir 6-8 hæðir. Reykjavíkurborg og Reitir fasteignafélag stóðu sameiginlega að innboðinni samkeppni um uppbyggingu Orkuhússreitsins, hér eftir kallaðar Orkureitir, og lá niðurstaða úr þeirri keppni fyrir í maí 2019 og byggir breytt deiliskipulag á vinningsstillögu ALARK arkitekta ehf.

Aðalskipulag

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Orkureits er í samræmi við aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Afmörkun svæðis og staðsetning

Deiliskipulagsbreytingin nær eingöngu til Ármúla 31 og Suðurlandsbrautar 34 og nærliggjandi borgarlands. Um er að ræða svæði sem markast af Suðurlandsbraut, Grensásvegi, Ármúla og nýri götu, Orkumúla á milli Suðurlandsbrautar og Ármúla. Stærð lóðar er um 2,7 ha en verður um 1,9 ha við þessa breytingu. Svæðið liggur mjög vel gagnvart almenningsgöngum og ekki síður gagnvart einu stærsta opna útivistarsvæði borgarinnar, Laugardalnum. Borgarlinnan mun aka um Suðurlandsbraut í náinni framtíð og er reitirinn hluti af megin samgöngu- og þróunarás borgarinnar.

Meginmarkmið

Meginmarkmið tillögunnar er að stuðla að fjölbreyttu og aðlaðandi borgarumhverfi og að byggðin falli vel að markmiðum AR2040. Þetta felst m.a. í gönguvænlegu umhverfi, fjölbreyttum og sórlíkum almenningsrymi og styttri vegalengdum milli íbúða, verslunar og vinnustaða. Deiliskipulagsbreytingin er í takt við nýjar vistvænar áherslur borgarinnar um góðar göngu- og hjólaleiðir og almenningsgöngur.

Byggðamynstur Orkureits

Gert er ráð fyrir að öll mannvirki reitsins víki, að undanskildu Suðurlandsbraut 34, Rafmagnsveituhúsinu svokallaða ásamt áfásti lágbyggingu þess móð Suðurlandsbraut. Randbyggður reitur Orkureits kallast á við aðliggjandi byggðamynstur, sem einkennir Ármúla og Síðumúla, með forbyggingu, bakhúsum og inngöðrum. Randbyggður er þó brotin upp á völdum stöðum til að opna svæðið gagnvart nágrenni sínu. Er það bæði gert til að bjóða gesti og gangandi velkoma inn á almenningsrymin sem eru hugsuð innan lóðarinnar og til að opna betur fyrir útsýni bæði inn í reitinn og út úr honum og ekki síst til að tengja gönguleiðir beint að fyrrihugaðri stoppstöðu Borgarlinnu, sem er fyrrihuguð við Orkureit.

Byggðamynstur Orkureits, sem er ein óskipt lóð, myndast af tveimur megin byggingarhlutum, sem má skipta í fjóra áfanga, sinn hvorum megin við Orkuásinn. Norðanmegin er E-laga byggingarhluti, sem skipta má í tvo hluta, reiti A og B og sunnan megin er 2-laga byggingarhluti, sem einnig má skipta í tvo hluta, reiti C og D. Fimmti reiturinn, Rafmagnsveituhúsið sjáft ásamt lágbyggingu, fær reitarheitið E.

Rafmagnsveituhúsið er miðepill tillögunnar. Allar leiðir liggja að því. Tillagan gerir ráð fyrir því að við Rafmagnsveituhúsið geti orðið hluti af Borgarlinnustöð, Orkustöðinni. Orkutorg teygir sig yfir Suðurlandsbraut og tengir skipulagsreitinn yfir í Laugardal fyrir gangandi. Gert er ráð fyrir sérstakri reiðhótelöngingunni yfir Suðurlandsbraut til og frá grænum svæðum Laugardals í framhaldi af Orkumúla og er Borgarlinnustöð staðsett á milli þessara tveggja tengjása við Laugardalinn. Rafmagnsveituhúsið stendur á Orkuásnum, grænum ás, sem tengir saman Laugardal, Orkutorg, Ármúla, Síðumúla við grænt stígakervi Háalettis. Suðvestan við Rafmagnsveituhúsið verður til skjól- og sólríkt útivistar/veitingatorg og norðaustan megin er Borgarlinnustöð. Auk Orkuásins gerir tillagan ráð fyrir göngu- og hjólatengingu til og frá reitnum um Grensásveg. Þannig mun Grensásvegur/Skeifan tengjast á skýran hátt inn á svæðið um nýtt almenningsgöng og úthverfan inngarð, Orkugarð, reits C á horni Grensásvegur og Ármúla og þaðan inn á reitinn í átt að Orkuásnum og Orkustöðinni. Ný gata, Orkumúli, er á norðurmörkum reits, á milli Suðurlandsbrautar og Ármúla.

Atvinnustarfsemi

Á hluta jarðhæða er snúa að Suðurlandsbraut og Ármúla er gert ráð fyrir lifandi starfsemi, t.d. verslunum og veitingastöðum... Auk þess er atvinnustarfsemi á öllum hæðum Rafmagnsveituhússins og lágbyggingu hennar.

Umferð og umhverfislausnir

Aðkoma og umferð byggir á gótuverðum og viðmiðum úr nýjum skipulagsmarkmiðum Reykjavíkurborgar. Í nýju umferðarkerfi er stefnt í meiri mæli að aukinni hjólandi umferð og öflugra almenningsgöngukerfi. Í samræmi við áætlanir um borgarlinnu og áherslu á almennar samgöngur, er miðað við að aðliggjandi götu skipulagssvæðisins verði svo kallaðar borgargötur. Þær verða því endurhannaðar m.t.t. þess að bæta götumyndina og gera öllum ferðamátum jafnt undir höfði. Þetta er gert til að ýta undir vistvænar samgöngur. Gangandi umferð hefur algeran forgang innan skipulagssvæðisins og auk þess verða tryggðar gönguperanir yfir aðliggjandi götur, Suðurlandsbraut, Ármúla, Orkumúla og Grensásveg. Aðkoma neyðarbíla er möguleg innan svæðis að hluta.

Aðliggjandi gatnakerfi mun taka miklum breytingum á næstunni í tengslum við væntanlega Borgarlinnu. Akreinum fyrir akandi umferð verður fækkað úr tveimur í eina í hvora átt og verður hin akreinin afmörkuð fyrir Borgarlinnu og þar með mun flutningsgata götunnar aukast til muna.

BREEAM Communities vottun

Deiliskipulagsbreytingin verður vottuð skv. BREEAM Communities vottunarkerfinu en það er alþjóðlega viðurkenndur staðall fyrir sjálfbær og vistvænt skipulag. Vottunin felur í sér að skipulagið og skipulagsferlið er metið af óháðum en viðurkenndum matsaðila út frá skilgreindum viðmiðum sem byggja á alþjóðlega viðurkenndum markmiðum fyrir vistvæna byggð og sjálfbæra þróun. Aðstandendur skipulagsins þurfa að geta lagt fram tiltekin sönnunargögn sem byggja á skilgreindum kröfum sem ganga mislangt, allt eftir því hversu mörg stig er hægt að skora skv. matskerfi BREEAM Communities kerfisins.

Áhrif þess að vistvotta deiliskipulagsgerð gagnvart lögförlegu skipulagsferli eru fyrst og fremst þau að samráð við náersamfélagið er meira en er í lögförlegu samráðsferli og að greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar og skipulagsupprættir hennar eru hluti af sönnunargögnum fyrir BREEAM Communities vottunina. Kröfur skv. BREEAM Communities koma hvorki í stað eða eru andstæð þeim lögböndu skyldum og kröfum sem sett er á deiliskipulag skv. skipulagslögum nr. 40/2010 eða skipulagsreglugerð nr. 123/2013.

Hljóðvist

Fyrir liggur hljóðvistargreining á tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Umferðarhávaði vegna bílaumferðar er helsta uppspretta umhverfishaða á svæðinu og er undirstaðan í hljóðvistargreiningunni.

Hljóðstigið var reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og viðmiðunarmörk gefin sem A-vigt að jafngildishljóðstigi í dB yfir heilan sólarhring. Á miðsvæðum, líkt og í tilfalli Orkureits, eru viðmiðunarmörk 65dB við húsvægg fyrir hávaða utandyra. Útreikningar á umferðarhávaða byggja á umferðargreiningu VSÓ Ráðgjafar fyrir reitinn fyrir árið 2030. Niðurstöður hljóðvistargreiningar eru að hvergi er farið yfir 65dB viðmiðunarmörk við húsvæggi þegar tekið er mið af frísivöglendi sem punktgildi fyrir hvert hús, en það er gildið sem miða skal við í reglugerð.

Til að uppfylla ákvæði um hljóðvist innandyra verður það leyst á byggingartæknilegan hátt. Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða.

Almennir skilmálar

Skilmálar þessir gilda fyrir Orkureitinn, Suðurlandsbraut 34 og Ármúla 31.

Hönnun og upprættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð nr 112/2012, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum. Þar skal sýna hæðartölur á landi, við hús og við lóðarmörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit reitanna. Að auki skal gera grein fyrir útfærslu ofanvatnslausna.

Kynna skal uppbyggingu reita á uppbyggingsarsvæði í tveimur áföngum:

Fyrirspurnarteikningar skal fyrst leggja inn til byggingarfulltrúa í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem fram komi meginatriði í lóðarfyrirkomulagi, uppbyggingu og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsum og lóð. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.

Endanlegum aðaluppdráttum er heimilt að skila inn að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa.

Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitir eru annars vegar sýndir með bindandi byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbindandi byggingarlínu (brotni lína). Bindandi byggingarlína þýðir að meginhluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu.

Byggingarlína að götu.

Útveggir bygginga að götum skulu að jafnaði fylgja bundinni byggingarlínu. Á 50% einstakra húshlóa má þó byggja útbyggingar, allt að 180cm ofan 1.hæðar, sbr. skýringarmyndir í greinargerð.

Byggingarlína að garði, reitir A,B,C og D

Byggingarlína byggingarreits að garði er ekki bundin og dýpt húsa má því vera minni. Útbyggingar mega fara allt að 180 cm út fyrir reit á 50% ákveðinna húshlóa, sjá nánar skilmála einstakra reita. Útbyggingar má hvorki gera á húshlöðum sem snúa að sundum, hvort sem það er á milli húskroppa eða á milli reita.

Svalir og skyggni

Heimilt er að byggja svalir og skyggni allt að 180cm út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Þar sem göngusvæði er undir svölum þarf þau þar undir að vera 2,5m að lágmarki. Útragandi svalir eða skyggni mega hvorki vera á húshlöðum sem snúa að sundum á milli húskroppa né á milli reita.

Bilakjallarar

Kvöð er um bílegymslu neðanjarðar og má gera ráð fyrir séreignagemymslu íbúða tengdum henni. Bilakjallarar eru ráðgerður undir reitum B, C og D og eru innkeyrslur ráðgerðar frá Grensásvegi og frá Orkumúla. Fjöldi bílastæða er samkvæmt samgöngumati í samræmi við bíla- og hjólastæðaleiðbeiningar Reykjavíkurborgar.

Meðhöndlun úrgangs

Aðstaða til flokkunar sorps verður á aðgengilegum losunarstöðum á svæðinu. Meðhöndlun sorps verður samkvæmt gildandi samþykkt Reykjavíkurborgar og gildandi reglugerðum. Úrgangslausnir fyrir íbúðarhúsnæði verða alfarð leystar með sorgeymslum á jarðhæð eða alfarð með djúpgámastöðum. Verði sorgeymslur fyrir valinu skulu þær vera innan byggingarreitna á lóð, nálegt stílagöngum með greiðu aðgengi fyrir sorphróðubíla frá götu. Þær verða í aftökubúrum rýmum á jarðhæðum. Sorgeymslur skulu vera loftreistar og fyrir lífrænan úrgang einnig kældar. Verði djúpgámalausn fyrir valinu verði djúpgámastöðum komið fyrir í rænum milli götu og gangstéttar umhverfis reitinn. Flestar djúpgámastöðvar verða fyrir almennt sorp, lífrænt, pappír og plast, en miðlægt á löðinni verður ein djúpgámastöð sérstaklega ætluð öðrum endurvinnsluflokkum, s.s. málmum og gleri (grendrastöð). Viðmiðið er 70 m göngufjarlægð að hámarki frá stíghúsum að djúpgámastöðum fyrir almennt sorp, lífrænt, pappír og plast. Aðgengi notenda og þjónustaúbla skal vera tryggt Miðað er við 5m² gáma. Gert verður ráð fyrir nokkrum djúpgámastöðum dreifðum um skipulagssvæðið. Staðsetning á skipulagsupprætti er leiðbeinandi. Tryggja skal gott aðgengi fyrir alla að djúpgámum. Huga skal sérstaklega að ásynð og öryggismálum varðandi djúpgámanna. Fjöldi og stærð verður ákveðin í samráði við Reykjavíkurborg.

Hafa skal samráð við veitustofnanir varðandi staðsetningu djúpgáma. Djúpgámar og önnur ílát undir úrgangsefni og búnaður sem tengist þeim eru alfaríð á ábyrgð lóðarhafa. Allur kostnaður sem til verður vegna meðhöndlunar úrgangs skal alfaríð falla á lóðarhafa. Rekstur og viðhald djúpgáma og búnaði þeim tengdum er alfaríð á ábyrgð lóðarhafa.

Sorgeymslur fyrir atvinnustarfsemi verða á hefðbundnari hátt í lokuðum geymslum innan byggingarreits á hverjum reit fyrir sig.

Dreifistöðvar Veitna

Gera skal ráð fyrir einni dreifistöð rafmagns á skipulagsreitnum. Ekki er heimilt að staðsetja hana neðanjarðar. Gert er ráð fyrir henni að Grensásvegi á milli reita C og D. Endanleg staðsetning í samráði við Veitur. Gert er krafa um sérhannaða dreifistöð á þessum stað. Vegna staðsetningar og samhengis við umhverfið er horft til þess að dreifistöðin verði stefnumála, mögulega hringlaga og gefi hugsanlega tekið þátt í innréttingu torgsins og virkað sem áttangarsíðar. Hámarksstærð dreifistöð er 3,5 m og hámarksstærð 60 m².

Gróður og ofanvatnslausnir

Löð er áhersla á græn þök á byggingum og verða þök að miklu leyti lögð grasi.

Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 25 % af grunnfleti ingarða sé með jarðvegssýllingu sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti ingarða séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 50% af grunnfleti ingarða verði gróðurþekja. Gera skal ráð fyrir að lágmark 75% af þökum nýbygginga verði græn þök.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangi ingarða skv. skilmálum þessum.

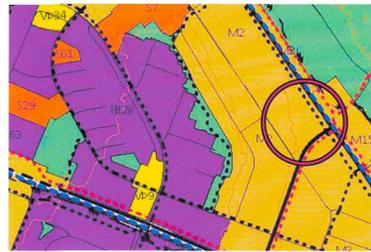
Byggingarmagn og landnotkun sem heimilud er í breytingu á deiliskipulagi mun ekki aukna álag á nærliggjandi fráveitukerfi. Reiknað hefur verið að afrennsli af löðinni muni ekki aukast við 5mm jafnfallið regn. Eins þýkir nær öruggt er ekki berist mengun frá reitnum og ekki þörf á tæknilegum lausnum eins og oluskiðu.

Til að ná fyrrgreindri útkomu verða gerðar ráðstafanir í hönnun fráveitu innan svæðisins sem komast hjá, minnka eða teifa afrennsli vegna ofankomu og komast hjá flóðum á svæðinu og utan þess, sbr. umfjöllun að ofan. Til þess þarf að beita markvísat blágrænum ofanvatnslausnum (BGO) í lóðarhönnun sem felast í því að hluti yfirborðs lóðar er gegndræpur með söfnunarbæði í lágpunkti yfirborðs, auk þess sem græn þök og gróðursvæði á yfirborði lóðar bæði teifa rennsil regnvatns og vinna með náttúrulegri uppufun þess. Gegndræpur hluti lóðarinnar er á A-reit og þangað er leitt allt regnvatn sem ekki nær að gufa upp. Græn þök og gróðursvæði á yfirborði lóðar eiga að stuðla að hægu og jöfnu rennsil regnvatns að gegndræpa hlutanum sem kemur regnvatninu niður í jarðveginn. Ef þetta náttúrulega frárennsilskerfi hefur ekki að fullu undan er yfirfall inn á lokað kerfi Veitna, sem virkjust nokkur eftir að úrkoma og regnvatnsálag á stofnlagnir af gegndræpum flötum í nágrenninu hefur náð hámarki.

Sérákvæði

Sjá nánar í skilmálum og greinargerð, dags. 24. júní 2021.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar deiliskipulags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðarmörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn ofanjarðar
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Nýverandi byggingar
- Verndað byggðamynstur
- Byggingarreitur, hámark
- Inngarðubúlg
- Inngarður, bílegymsla undir þök eða A-reit
- Vilkjandi byggingar
- Útmörk bílegymslu
- Innkastur í bílegymslur (staðsén, ekki bundin)
- Nýtingarhlutfall lóðar A+B rými ofanjarðar og í kjallara
- 2h
- Fjöldi hæða í húsi
- Göngu- og hjólaðstigur
- Spennistöð
- Tré í göturými, fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Sörgryfjar á sérilöðum, fjöldi og staðsetning ekki bundin endanleg staðsetning sbr. mæliblöð
- Grendrastöð endanleg staðsetning sbr. mæliblöð
- Aðkomuleið sorpslosunarkataska

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43.gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Stjórnvaldi- og samgönguráði þann 20. júní 2021 og í Borgarráði þann 23. júní 2021

Tillagan var auglýst frá 22. júní 2021 með athugasemdafrest til 6. september 2021

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingatíma og var hún því afgreidd endanlega á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 23. október 2021

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 24. júní 2021. Upprættir deiliskipulagsins eru 7 talsins, merktar S01 - S07. Greinargerð og skilmálar eru í bók. Úrdráttur úr greinargerð og skilmálum eru á deiliskipulagsupprætti S01.

Fylgigögn eru: Húsakönnun, samgöngumat, umhverfisskýrsla og hljóðvist. Auk þeirra hafa ýmis vinnugögn, tengd umhverfisstöðum BREEAM Communities, verið gerð en eru ekki fylgigögn deiliskipulagsins.

BREYTT 24.mars 2022 eftir athsendir Skipulagsstofnunar

SUÐURLANDSBRAUT 34 - ÁRMÚLI 31

Reitur 1.265.201 Deiliskipulagsbreyting

HEITI TILMÁLAR: BREYTT DEILISKIPULAG

DATE: 2021.06.24 HANNAÐ: JL, KÁ PRÖF: TERNAD: KÁ, HOK

VERÐUR: 1:1.000

ALARK arkitekta ehf.

S01

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN NÆR EINGÖNGU TIL LÓÐARINNAR SUÐURLANDSBRAUTAR 34 / ÁRMÚLA 31.