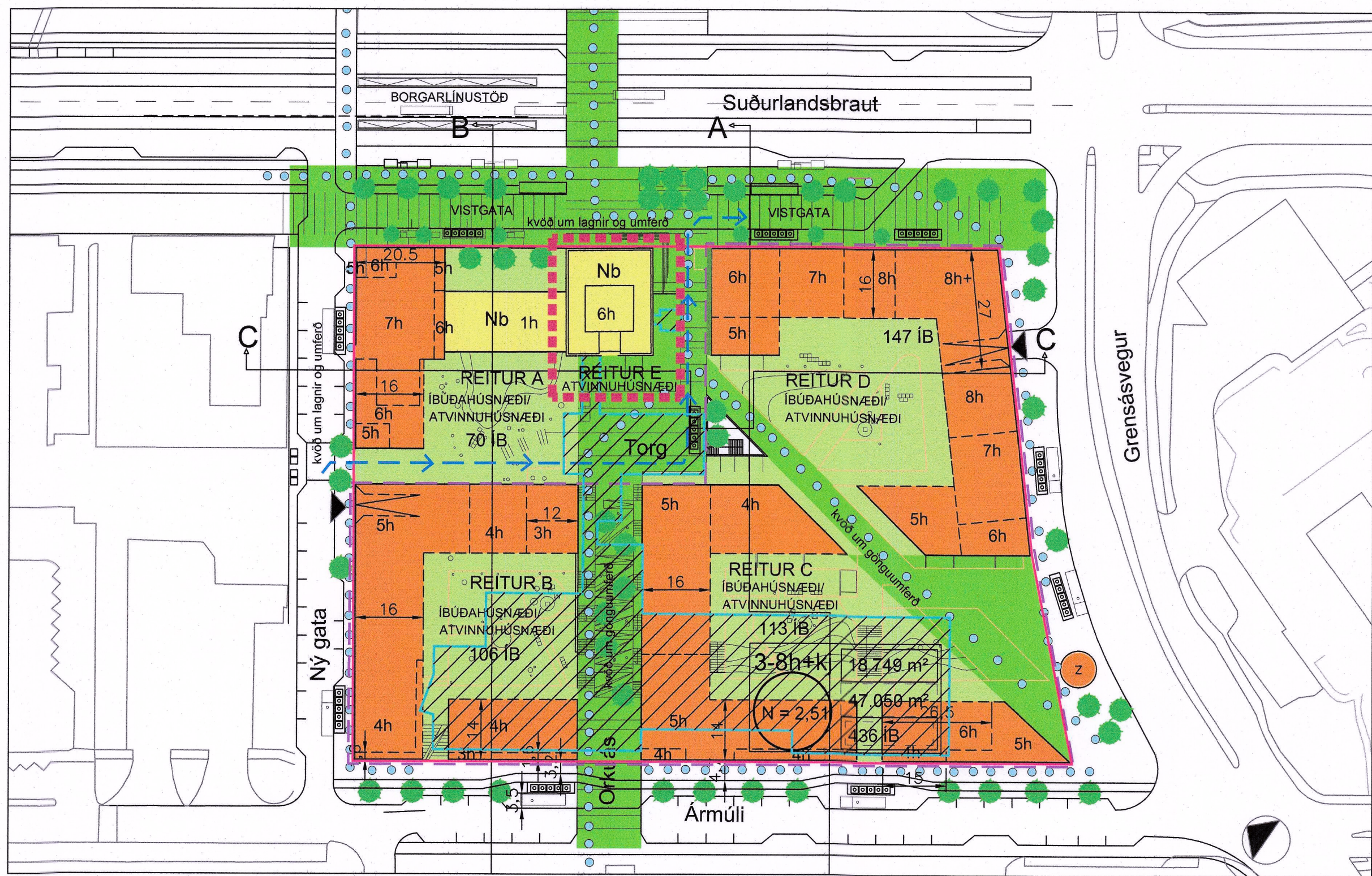


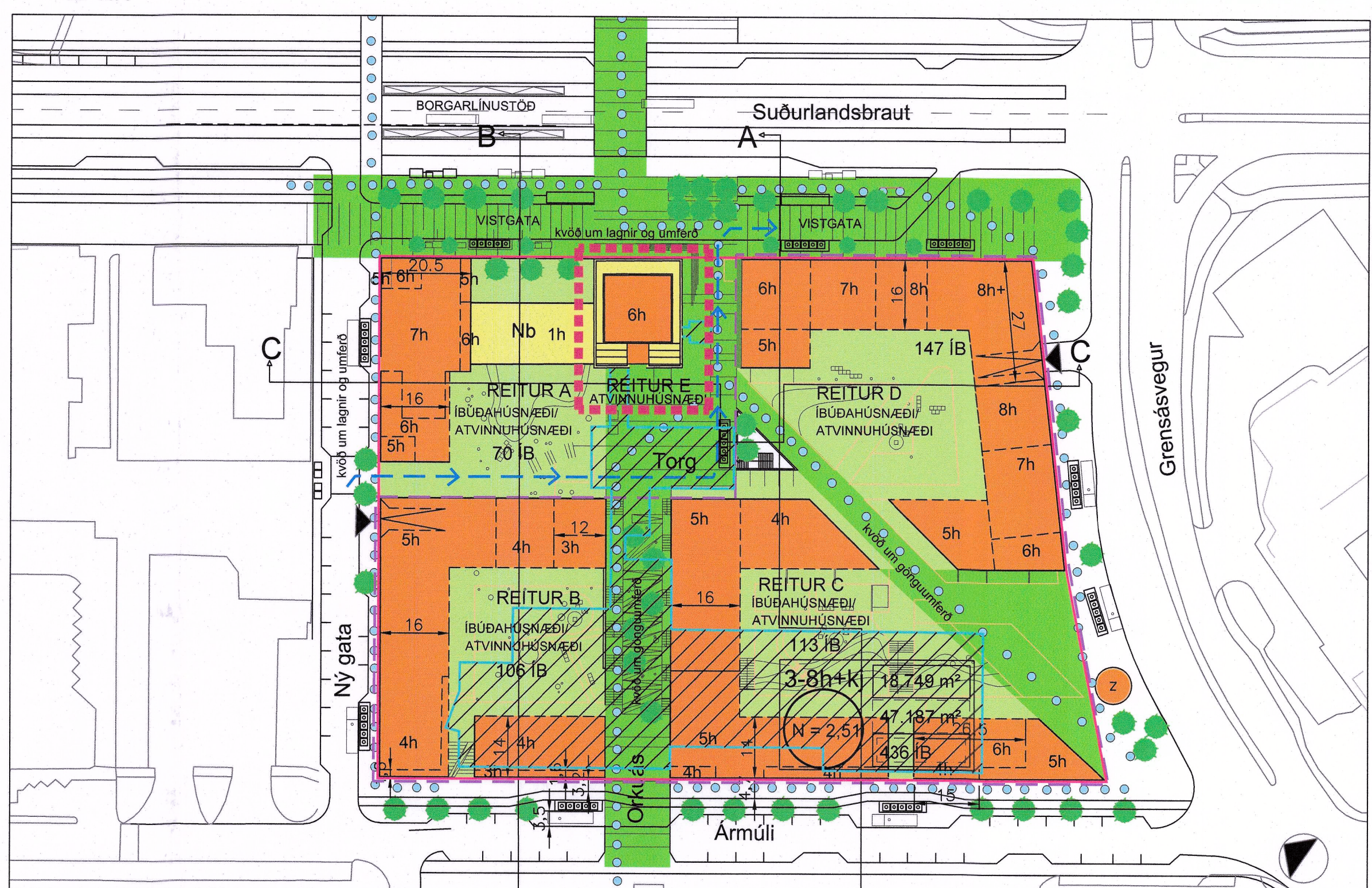
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

FYRIR



GILDANDI DEILISKIPULAG DAGS FYRIR SUÐURLANDSBRAUT 34 / ÁRMÚLA 31 MEÐ SÍÐARI TÍMA BREYTINGUM 1:1000

EFTIR



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

Í gildi er deiliskipulag fyrir Suðurlandsbraut 34- Ármúla 31, samþykkt í borgarráði þann 1.júlí 2021 og auglýst í B - deild Stjórnartíðinda þann 19.apríl 2022. Skilmálatöflu var breytt, vegna aukins byggingarmagns neðanjarðar, með gildistöku birtri í B-deild Stjórnartíðinda þann 24.mai 2024.

Reykjavík dags. 14.nóvember 2024,
gagnvart fyrirspurn Teiknistofunnar
Traðar, dagsett 4.október, sem og
jákvæðrar umsagnar Minjastofnunar
Íslands dags. 3.október 2024.

Skilnaðatöflu var breytt, vegna aukins byggingarmagns neðanjarðar, með gildistöku birtis í B-deild Stjórnartíðinda þann 24.mai 2024.

Í byggingunni er frá upphafi ein lyfta, sem gekk ekki upp á 6.hæð. Breytt tilaga gerir ráð fyrir tveimur lyftum sem báðar munu ganga alla leið upp á 6.hæð. Lyftuturn hækkar vegna þessa eðli máls samkvæmt.

Í byggingunni er frá upphafi ein lyftingur sem gekk ekki upp á 6.hæð. Breiddin er 10m, þannig að tillaga gerir ráð fyrir tveimur lyftum sem fara upp á báðar munu ganga alla leið upp á 6.hæð. Lyftuturn hækkar vegna þess að eðli máls samkvæmt.

Breytingin felur í sér eftirfarandi bætti:

1. Létt þakhýsi verður fjarlæggt.
2. Breytt þakhýsi stækkar.
3. Breytt þakhýsi hækkar.
4. Lyftuturn hækkar
5. Þakflötur nútíð sem þakgarður

Nauðsynlegt er að hækka breytt þakhýsi meira í takt við undirliggjandi hæðir. Gert er hér ráð fyrir að hækka heildarhæð þakhýsis um allt að 120cm.

4. **Lyftuturn hækkar**
Tillagan gerir ráð fyrir tveimur lyftum sem ná munu alla leið upp á 6.hæð. Lyftuturn hækkar vegna þessa og mun rísa upp úr breyttum þakkóta.

5. **Pakgarður**
Afmörkuð verða tvö svæði sem
pakgarðar á suðurhluta þakflatar

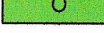
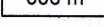
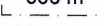
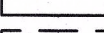
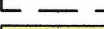
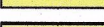
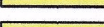
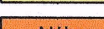
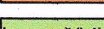
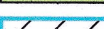
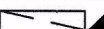
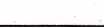
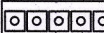
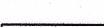
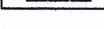
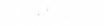
austan og vestan við stigahús. Sett eru upp handrið á innanverðan steyptan þakkant byggingarinnar. Hæð handriðs er allt að 1,6m. Handrið skal vera þannig gert að ekki megi sjá út

6. Breytt nýtingarhlutfall
Stækkun þakhýsis eykur nýtingartuðul fyrir Suðurlandsbraut 34 (E-reit) um 4,7% og fyrir heildarreit deiliskipulagssvæðisins

Breytt skilmálataffa gerir grein fyrir breytingum þessum auk þess sem þar má finna áður samþykktar breytingar varðandi aukið byggingarmagn neðanjarðar, sem hefur áhrif á heildargjafanant.

hefur allir á heildarhytingarstuðul svæðisins.

LYKLAR

- | | |
|---|---|
|  | Mörk skipulagssvæða |
|  | Opin svæði til sérstakra nota |
|  | Lóðamörk |
|  | Stærð lóðar í fermetrum |
|  | Hámarks byggingarmagn ofanjarðar |
|  | Bindandi byggingarlína |
|  | Óbundin byggingarlína |
|  | Núverandi byggingar |
|  | |
|  | Þakverðind |
|  | Verndað bygðgæmynstur |
|  | Byggingarreitur, hámark |
|  | Inngarður, tilgeymsla undir þó ekki á A-reit |
|  | Vikjandi byggingar |
|  | Útmörk tilgeymslu |
|  | Innakstur í tilgeymslu (staðsetning, ekki bundin) |
|  | Nýtingarhlutféll lóðar A+B réymi ofanjarðar og í kjallara |
|  | Fjöldi hæða í húsi |
|  | Göngu- og hjólræðstigur |
|  | Spennistöð |
|  | |
|  | |
|  | Tré í götunými, fjöldi og staðsetning leiðbeinandi |
|  | Sorpgryfjar á séríðum, fjöldi og staðsetning ekki bundin |
|  | endanleg staðsetning ábr, mælibíð |
|  | Grenndarstöð |
|  | endanleg staðsetning ábr, mælibíð |
|  | Aðkomuleið sorpusunarútkæsla |
|  | |
|  | Deiliskipulagsbreytingarsvæði |

Deiliskulagshreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 43. gr.skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt á embættar- / skipulagsfundinum þann 15.mái 2025

Til samræmis við heimild í 3.mgr. 44.gr. i.f. var breytingin ekki grendarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann 30. júní 2025

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 24. júní 2021.

BREYTT 3)	25.03.2025	þakhýsi á E-reit stækkað
BREYTT 2)	06.12.2023	Breytt skilmálatafla
BREYTT 1)	24.mars 2022	eftir aths. Skipulagsstofnunar

SUÐURLANDSBRAUT 34 - ÁRMÚLI 31

E - reitur Deiliskipulagsbreyting

HEITI TEKNIÐGAR:
BREYTT DEILISKIPULAG

DAGR:	2021.06.24	HANNAD:	II KÁ	YEIRE:		TEIKNAD:	KÁ HOK
-------	------------	---------	-------	--------	--	----------	--------

VERKNR:	KVARD:	1:1.000, 1:500	FRUMSTÆRD BLADS:	A1
---------	--------	----------------	------------------	----

ALARK

JAKOB EMIL UNDAL	ARKITEKT FAI	KT: 050957-3229	arkitektar ehf.	KT: 501193-2409 olark@olark.is www.olark.is
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON	ARKITEKT FAI	KT: 140956-4309		

	S01
--	-----

S01

Reitur B

Reitur E

Orkuveg

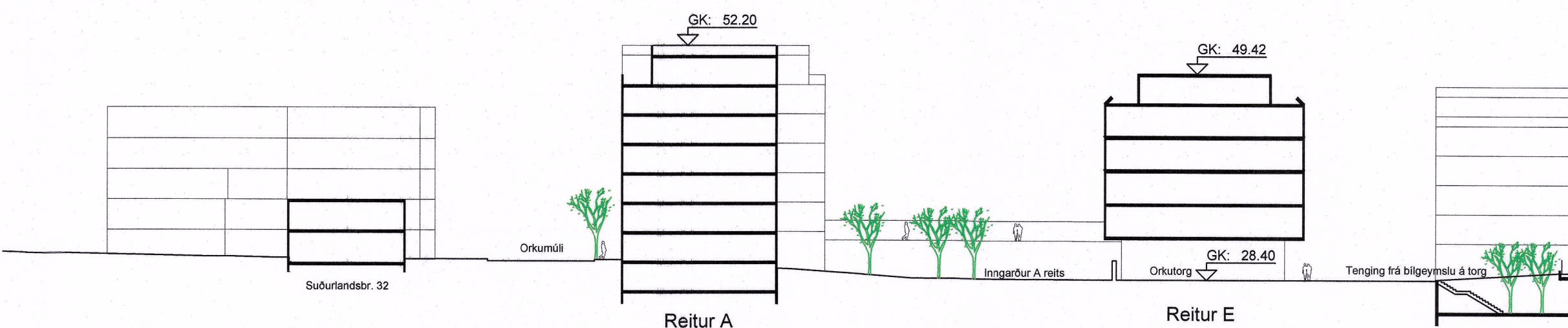
Orkukorg

Bilgæymisla neðri

Ármdill

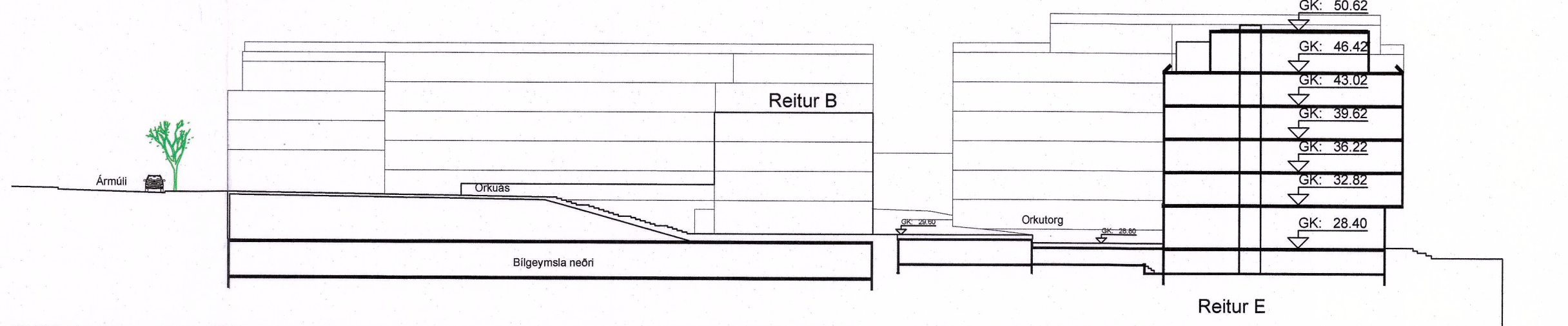
GK: 49.42
GK: 46.42
GK: 43.02
GK: 39.62
GK: 36.22
GK: 32.82
GK: 28.40
GK: 28.40

SNEIÐINGAR 1:500

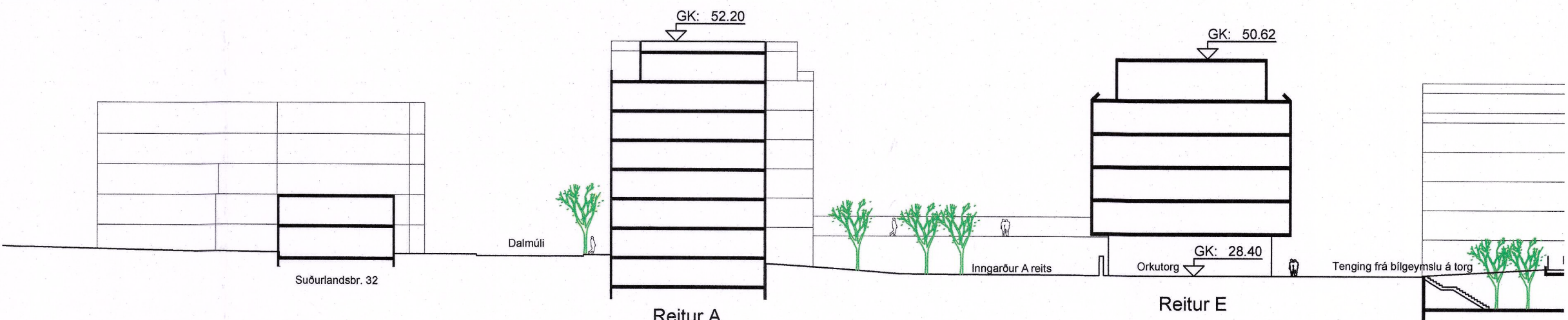


					A og B rými Samtals							
Reitur	Lóðarstærð	Hæðir	Fjöldi íbúða	Íbúðir (m ²)	Atvinnu- rými (m ²)	byggingarmagn ofanjarðar (m ²)	Þar af B rými (lágmark)	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Kjallari ^d (m ²) A-/B rými	Heild (m ²)	Lóðar- nýting	Fjöldi bílastæða
A	18.749	5-7	70	5.100-5.550	150-600	5.700	250	2,51	410	3.060	3,51	Skr. bílastæða- mati fyrir reittíni í heild
B		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					
D		5-8	147	14.860-15.580	900-1.620	16.480	900					
E		6	0	0	2.650	2.650	0					
Samtals	18.749		436	42.880	4.170	47.050	2.400	2,51	18.710	65.760	3,51	349

SKILMÁLATAFLA



SNEIÐINGAR 1:500



Reitur	Lóðarstærð	Hæðir	Fjöldi íbúða hámark	Íbúðir (m ²)	Atvinnu-rymi (m ²)	A og B rými Samtals byggingarmagn ofanjarðar (m ²)	Þar af B rými (lágmark)	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Kjallari ⁴ (m ²) A-/B rými	Heild (m ²)	Lóðar-nýting	Fjöldi bílastæða
A	18.74 ⁹	5-7	70	5.100-5.550	150-600	5.700	250	2,52	410	67.755	3,78	Skv. bílastæða- mát fyrir reittin í heild
B		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					
D		5-8	147	14.860-15.580	800-1.620	15.490	900					
E		6	0	0	2.787	2.787	0					
Samtals	18.74 ⁹		436	42.880	4.307	47.187	2.400	2,52	20.580	70.952	3,78	349

SKILMÁLATAFLA