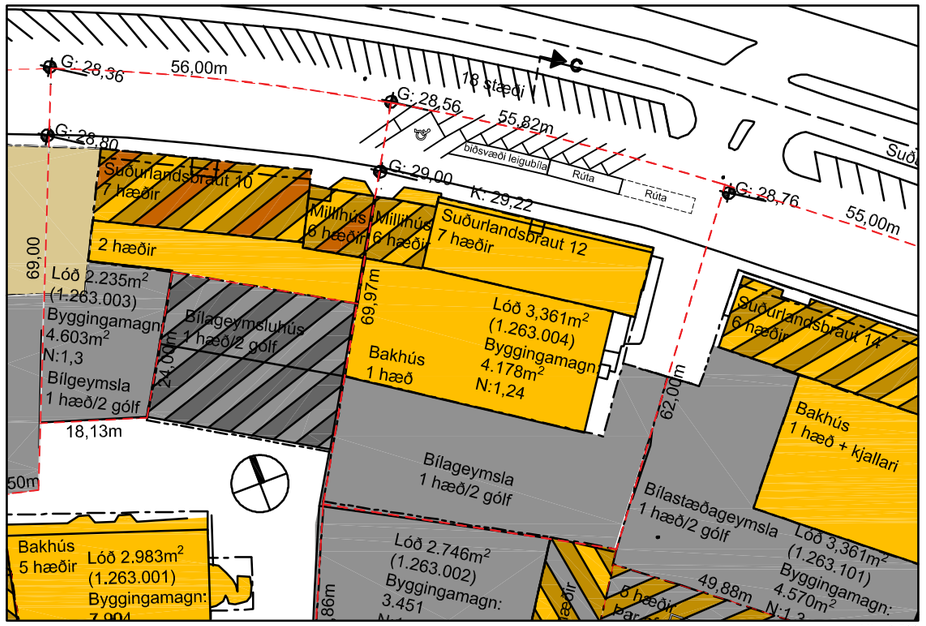
# DEILISKIPULAGSBREYTING - Suðurlandsbraut 12

## Staðgreinir. 1.263.0



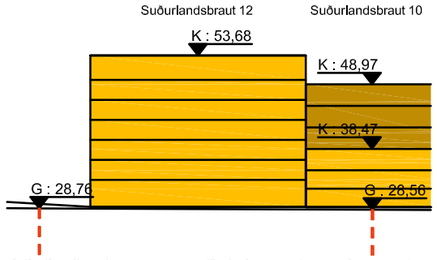

Mkv.1:500

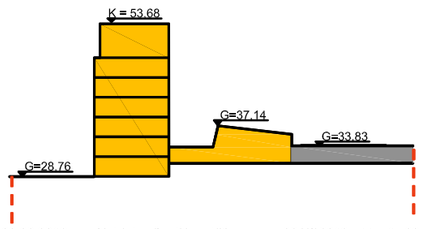
GILDANDI DEILISKIPULAG, Suðurlandsbraut 12. Samþykkt hjá skipulagsfulltrúa 6. desember og öðlaðist gildi þann 30.jan.2014.



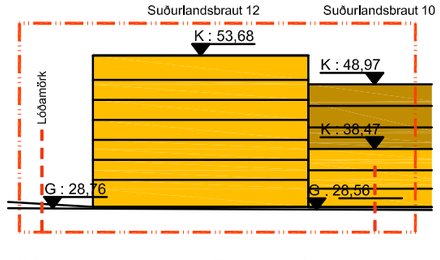

Mkv.1:500

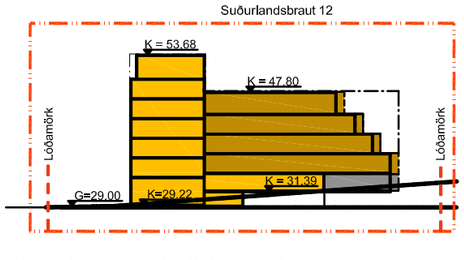
DEILISKIPULAGSBREYTING, Suðurlandsbraut 12




Skilmálasnið með samþykktum deiliskipulagsbreytingum, Samþykkt í Borgarráði 03.06.2016. Auglýst í B-deild stjórnartíðinda þann 06.júlí 2016. Mkv.1:500




Skilmálasnið með samþykktum deiliskipulagsbreytingum, helst óbreytt.

Skilmálasnið CC - sem sýnir deiliskipulagsbreytingu. Mkv.1:500

## Greinargerð

**Núverandi ástand:**

Í gildi er heildarskipulag fyrir reitinn sem lóðin er hluti af „Ármúli, Vegmúli, Hallarmúli" samþykkt í borgarráði 30.04.2002. Þann 6.des.2013 var samþykkt breyting fyrir Suðurlandsbraut 12 sem fólst í því að breyta bílastæðaskilmálum og samræma byggingarmagns helmildir.

Á lóðinni er hótel- og þjónustubygging, 4.177,9 að stærð. Lóðarstærðin er 3.361 m2.

Samkvæmt aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 liggur Sðurlandsbrautin á einum meginþróunarás borgarinnar, einnig er svæðið Suðurlandsbraut-Laugardalur skilgreint sem eitt af þéttingarsvæðum borgarinnar. Lóðin tilheyrir Miðborg og miðsvæði (M2c)skv. aðalskipulagi. og um það segir:

*M2c,d,e,f,g. Múlar-SuðurlandsbrautLaugardalur.*
*Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa.*
*Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. Á svæði M2f, Blómavalsreit (þéttingarreitur nr. 28, sjá Borgin við Sundin), er heimilt að byggja eingöngu íbúðarhúsnæði. Á svæði M2g er gert ráð fyrir blöndu verslunar, þjónustu, skrifstofa og íbúða. Lágreist byggð (2-4 hæðir) sem fellur að götumynd Suðurlandsbrautar og með opnum sjónásum til dalsins. Mögulegt byggingarsvæði er háð því að Suðurlandsbraut verði endurhönnuð og skal miða við að ekki verði gengið á græn útivistar- og íþróttasvæði í Laugardalnum.*

**Gildandi skilmálar**

| | |
|---|---|
| Lóðarstærð: | 3.361 m² |
| Byggingarmagn á lóð | 4.178 m² |
| Nýtingarhlutfall á lóð | 1,24 * |

**Núverandi bílastæðamál á lóðinni** (samkv. deiliskipulagsbreytingu samþykkt 6.des. 2013)

Bílastæðahús rúmar 68 bílastæði, þar af 1 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.
12 stæði verða suðurlandsbrautmegin við húsið, þar af 1 fyrir hreyfihamlaða (samtals 2 stæði fyrir hreyfihamlaða), sem og aðkoma leigubíla og rútustæði.
Alls eru 80 stæði við húsð.

*Leyfilegt nýtingarhlutfall (N) og byggingamagn á uppdrættinum er án bilageymslu.

## Greinargerð vegna breytingu á deiliskipulagi

Breytingin felst í því að gerður er nýr byggingarreitur fyrir allt að 5 hæða stallaða bakbyggingu. Fyrsta hæð er núverandi bygging og fjórar hæðir nýbygging, samtals 5 hæðir. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er hækkað úr 1,24 í 2,0. Aðalmarkmið tillögunar er að skapa möguleika fyrir þróun uppbyggingar á lóðinni og nýta hana betur. Stækkunin myndi hýsa hótelherbergi á efri hæðum og veitingarstað á neðstu hæðInnI, með beina tengingu út í aðliggjandI útsvæði fyrir hótelgestI jafnt sem almenningI.

**Helstu forsendur**

- Aðalmarkmið tillögunar er að skapa möguleika fyrir þróun uppbyggingar á lóðInnI og nýta hana betur.
- Stækkunin mun hýsa hótelherbergi á efri hæðum. Herbergin verða viðbót við núverandi hótelrekstur og munu því samnýta innviði núverandi hótels.
- Lögð er áhersla á þakgarða. Þakgarðar yrði á þaki nýbyggingar ásamt þakgarði/útisvæðum á stöllUðum þökum nýbyggingar til suðurs sem eiga að nýtast fyrir alla gesti hótelsins.
- Á neðstu hæð nýbyggingar yrði veitingastaður, sem nýtist almenningI ekki síður en gestI hótelsins.
- Útsvæði á neðstu hæð, sem er í tengingu við veitingarstaðInn nýtist almenningI jafnt sem hótelgestum.
- Bílastæðum verður fækkað og gerð grænn umgjörð um þau.

**Breyttir skilmálar samkvæmt deiliskipulagsbreytingu**

- Byggingarreitur stækkaður fyrir allt að 4 hæða stallaða bakbyggingu ofan á núverandi bakhús.
- Nýtingarhlutfall hækkað úr 1,24 í 2,0. Heimilt er að nýta stöllun á nýbyggingunni ásamt þaki 4.hæðar á nýbyggingu fyrir þaksvalir/þakgarða. Þar skal handrið vera úr gleri eða hafa annað létt yfirbragð.
- Hámarks þakkótI viðbyggingar má vera 47.8.
- Bygging innan byggingareits bakbyggingar til vesturs og austurs getur orðið allt að 1 hæð. Mögulega við endubyggingu verður bakbygging og kjallari rifið og endurbyggt.
- Bílastæði:
  - Alls, fyrir breytingu eru 80 stæði á lóð, fækkað verður um 12 stæði. Samtals bílastæði á lóð verður eftir breytingu 68 stæði, þar af 2 stæði fyrir fatlaða.
  - Leitast skal við að brjóta upp bílastæði á annari hæð með gróðri. (Svipað og gert hefur verið í meðf. skýringaruppdrættir með teikningarnúmeri 0.0-03)
  - Sýna skal fram á: 1bst/pr. 50m² atvinnuhúsnæðis, skrifstofur og verslun. 1bst/pr. 130m² fyrir gistihótel starfsemi. 1 bst/pr. íbúð. 1 bst/pr. 300m² lager og tæknirými.
  - Gera skal grein fyrir hjólastæðum samanber AR
  - Ef ekki tekst að koma tilskyldu magni bílastæða fyrir innan lóða þá er heimilt að greiða bílstæðagjald með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald hverju sinni.

Að öðru leiti gilda skilmálar upphaflegs skipulags fyrir reitinn„Ármúli, Vegmúli, Hallarmúli" samþykkt í borgarráði þann 30.aprIl.2002

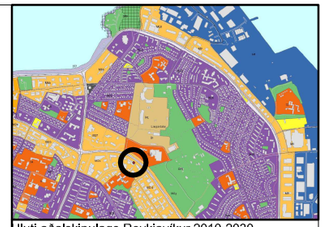
**Breyttir skilmálar**

| | | |
|---|---|---|
| Lóðarstærð: | 3.361 m² | |
| Núverandi byggingarmagn | 4.178 m² | |
| Nýbygging | 1.602 m² | |
| Hækkun millihús um þrjár hæðir | 320 m² | (samkv. gildandi skipulagi) |
| Samtals | 6.100 m² | |
| Nýtingarhlutfall á lóð að hámarki | 2,00 * | |

**Bílastæðamál á lóðInnI**

Bílastæðahús rúmar 56 bílastæði, þar af 1 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.
12 stæði verða suðurlandsbrautmegin við húsið, þar af 1 fyrir hreyfihamlaða (samtals 2 stæði fyrir hreyfihamlaða), sem og aðkoma leigubíla og rútustæði.
Alls eru 68 stæði við húsð.

*Leyfilegt nýtingarhlutfall (N) og byggingamagn á uppdrættinum er án bilageymslu.



Heildskipulag aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- byggingarreitur
- möguleg nýtt byggingarmagn
- núverandi byggingar
- byggingareitur fyrir bílageymslur
- byggingareitur fyrir rampa
- núverandi bílageymslur
- byggingar utan skipulagssvæðis
- deiliskipulags-svæði
- lóðamörk
- leyfileg hæð á núverandi byggingum
- hæð á gangstétt /malbiki á lóðar-mörkum
- leyfileg hæð húsa
- hæðarkótar
- mörk deili-skipulagsbreytIngar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

BREYTINGAR.

VERKHEITI
**Suðurlandsbraut 12**
Deiliskipulagsbreyting

VERK
Deiliskipulagsuppdráttur

| | |
|---|---|
| MÁL: 1:500 / A1 | DAGS.: 20.júli.2017 |
| HANNAÐ: ÁA | TEIKNAÐ: KMS |
| YFIRFARIÐ: IC | |

VERKNÚMER: 689-05 FL: 04 TEIKNINGANÚMER: 0.0-01 ÚTG


T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
SÍMI: 540 5700
teiknistofan@tark.is
www.tark.is

SAMÞ. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSSA Kt.: 060161-5429



Öll afnot og eftirl teikninga, að hluta eða heild, er háð samþykki höfundar, skv. ákvæðum höfundalaga.