



Reykjavík 24.08.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 22. ágúst 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Ármúli 7

Lögð fram umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 8. maí 2018 ásamt bréfi dags. 7. maí 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla vegna lóðarinnar nr. 8 við Ármúla. Í breytingunni felst að bæta við tveimur hæðum ofan á tengibyggingu, efsta hæð verður inndregin, bæta við einni hæð ofan á núverandi skrifstofuhúsnæði og tengja núverandi byggingar Ármúla 7 við rekstur hótelsins Ármúla 9 og mynda eina samstæða hótelsamstæðu, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppr. THG Arkitekta ehf. dags. 8. maí 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. ágúst 2018.

Kl. 12:42 vikur Örn Þórðarson af fundi, Marta Guðjónsdóttir tekur sæti á fundinum á sama tíma.

Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 20. ágúst 2018.

Visað til borgarráðs.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Eypór Laxdal Arnalds, Marta Guðjónsdóttir og Valgerður Sigurðardóttir og áheyrnarfulltrúi Miðflokksins Baldur Borgþórsson sitja hjá við afgreiðslu málsins og bóka: "Ekki er ljóst hvenær deiliskipulagsvinna verður lokið og ekki er búið að ákveða með hvaða hætti það verður unnið. Þessi áform eru því sett á ís án þess að ljóst sé hvernig og hvenær skipulagi sé lokið."

Fulltrúi Pírata Sigurborg Ósk Haraldsdóttir, fulltrúar Samfylkingarinnar Kristín Soffía Jónsdóttir og Hjálmar Sveinsson og fulltrúi Viðreisnar Gunnlaugur Bragi Björnsson bóka:

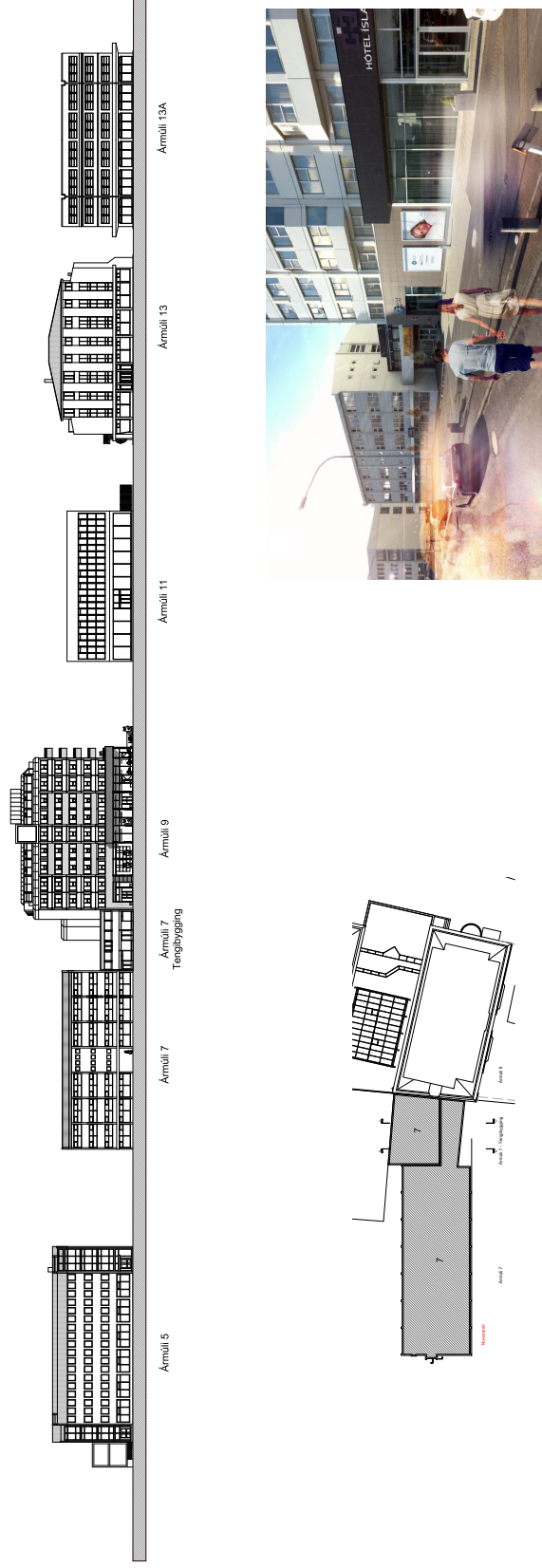
"Múlarnir eru spennandi svæði. Göturnar búa yfir mörgum kostum góðra borgargatna. Mikilvægt er að vel tekist til í endurskipulagningu svæðisins svo kostir þess nýtist sem best, öllum til hagsbóta. Fulltrúar Pírata, Samfylkingar og Viðreisnar styðja niðurstöðu skipulagsfulltrúa og telja mikilvægt vinna við rammaskipulag svæðisins heffist sem fyrst".

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

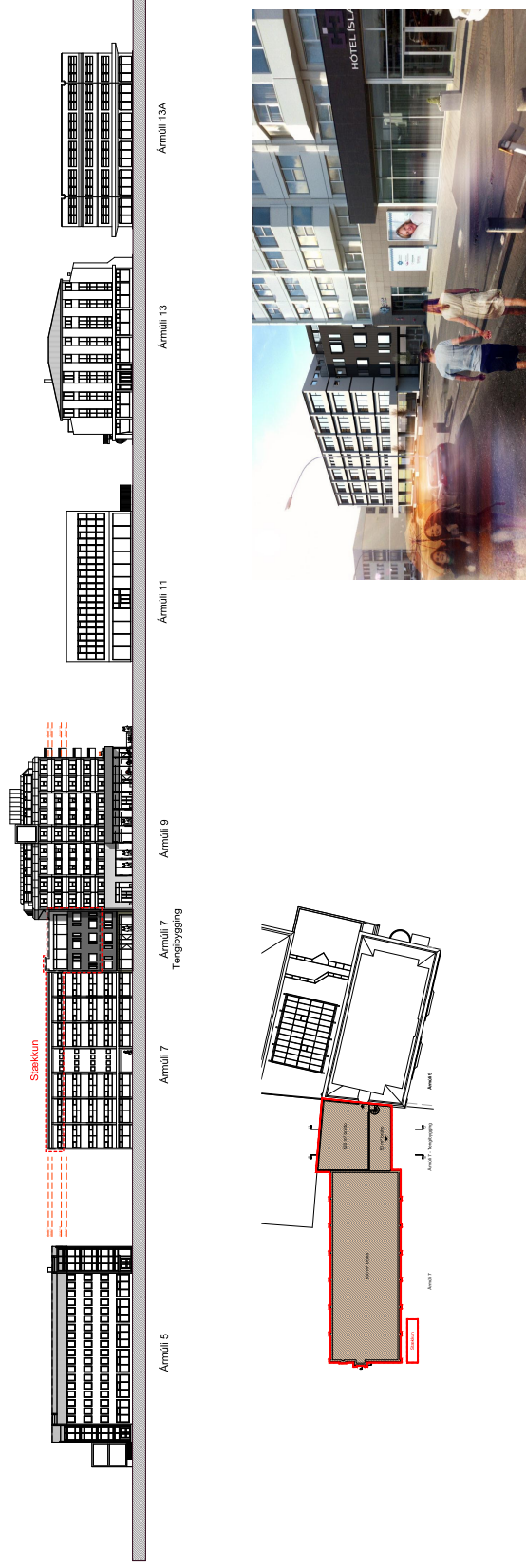
Fylgiskjöl: bréf dags. 7. maí 2018, deiliskipulags- og skýringaruppr. dags. 8. maí 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. ágúst 2018

Núverandi aðstæður Ármúla 7. mkv. 1:500



Núverandi aðstæður Ármúla 7

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna Ármúla 7. mkv. 1:500



Tillögur að breytingu Ármúla 7

Ármúli 7

Skyrningamynd

Teknað af: pm
Yfirlitað af: hg

Dagsetning: 06.05.2019
Mælikvæði: 1:500



Fréttir 2.08.2019
Símanúmer: 876 141 000
Vefur: www.thg.is

08.67.2.07
Númer: 0402

Upphaf

Reykjavík, 07. 05. 2018

Ármúli 7. 108 RVK **Bréf með erindi vegna breytingar á deiliskipulagi lóðar.**

Erindi þetta fjallar um breytingu á deiliskipulagi lóðar Ármúla 7. Tillagan miðast við að tengja núverandi byggingar Ármúla 7 við hótélbyggingu Ármúla 9.

Í núverandi skipulagi er gert ráð fyrir að tengibygging Ármúla 7 verði 3 hæðir, en breytingartillagan gerir ráð fyrir að bæta við tveimur hæðum, þar af inndregni efstu hæðinni. Í Tillögunni er einnig gert ráð fyrir að bæta við hæð ofan á núverandi skristofuhúsnæði Ármúla 7.

Fyrirspurn vegna ofangreinds var send 7. desember 2017 en í umsögn skipulagsfulltrúa d. 19. janúar 2018 komu fram athugasemdir, m.a. vegna sjónarmiða um byggðarmynstur. Í tillögunni sem nú er lögð fram hefur verið tekið tillit til þeirra sjónarmiða, m.a. með uppbroti húsa og er farið þess á leit að tillagan verði rýnd að nýju og lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð.

Útfærsla bygginga mun taka mið af nánasta umhverfi, bæta það og fegra, og mynda heildstæða einingu utan um rekstur hótelsins, með verslunar og þjónustu á 1.hæð. Breytt skipulagi hefur í för með sér minnkun bílastæðaparfar, þar sem sótt er um að breytingu frá skristofuhúsnæði yfir í hótélrekstur. Í ljósi þessa ætti tillagan að hafa jákvæð áhrif til minnkunar á bílaumferð á svæðinu.

Það er von okkar að skipulagsyfirvöld taki vel í þessi áform og heimili lóðarhafa að fullvinna deiliskipulag lóðarinnar í samstarfi við USK.

Meðfylgjandi gögn: tillaga að skipulags upprætti og skýringamyndir

Virðingarfyllst

Halldór Guðmundsson
Arkitekt faí maa

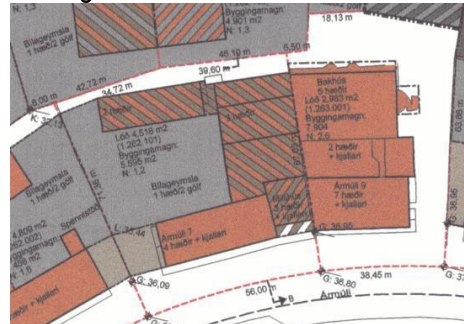
THG ARKITEKTAR
Faxafen 9, 108 Reykjavík
s: 545 1600 / gsm: 893 3148

www.thg.is



Varðar: Ármúli 7, (fsp) breyting á deiliskipulagi

Skoðuð var umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 8. maí 2018 ásamt bréfi dags. 7. maí 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla vegna lóðarinnar nr. 7 við Ármúla. Í breytingunni felst að bæta við tveimur hæðum ofan á tengibyggingu, efsta hæð verður inndregin, bæta við einni hæð ofan á núverandi skrifstofuhúsnæði og tengja núverandi byggingar Ármúla 7 við rekstur hótelsins Ármúla 9 og mynda eina samstæða hótelsamstæðu, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppr. THG Arkitekta ehf. dags. 8. maí 2018.



Kort og hluti gildandi deiliskipulags



Götumynd Ármúli 7, 9, 11 og 13

Skipulagsleg staða:

Lóðin er á Miðsvæði M2c samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið „Suðurlandsbraut, Hallarmúli, Ármúli og Vegmúli samþykkt í borgarráði 30.4.2002. Samkvæmt því er heimilt:

- Byggingar eiga að vera innan byggingareita og hámarksstærða, byggingareitir og heimilar hæðir einstakra húshluta koma fram á uppdrætti.
- Hámarksnýtingarhlutfall lóða án bílageymsluhúsa skal að meðaltali vera 1,3 og 1, 7 með þeim.
- Kvöð er um 1 bst/pr 35 m² vegna nýbygginga og 1 bst/pr 50 m² núverandi byggingarmagns.
- Kjallari má vera þar sem landhalli leyfir.
- Við Ármúla eru almennt leyfð 4 h framhús, með undantekningu húss nr 9 sem er nú 7 h.
- Heimilt er að byggja bílageymslur á baklóðum.

Í stórum dráttum má aðalbygging framhús vera 4 hæðir og kjallari, milli framhús 3 hæðir og kj, bakhús 2-3 hæðir og heimilt er að gera bílageymslu á 1-2 gólfum.

Forsaga: Þann 19.01.2018 var afgreitt áþekkt erindi hjá skipulagsfulltrúa. Spurt var hvort hækka mætti aðal frambyggingu um 1 h og milli frambygginguna um 2 h umfram heimildir í deiliskipulagi. Ekki kom fram hvort óskað væri eftir að halda byggingarheimildum á baklóðunum inni og hækka þannig heildar byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

Afgreiðslan málsins var „Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. janúar 2018 samþykkt.“

Umsögn og niðurstaða var:

„Á þessum götoreit er byggðamynstrið þannig að aðal framhús aðlægt Ármúla mega verða 4 h og millihús að götu 3 hæðir. Ekki eru almennt millibyggingar milli framhúsanna heldur bil og heimilt að gera rampa tengt bilageymslu. Það þykir fara vel á því að brjóta upp byggðina að Ármúla með þessum hætti þ.e.a.s. að bil/andrymi sé milli hærri húsanna.

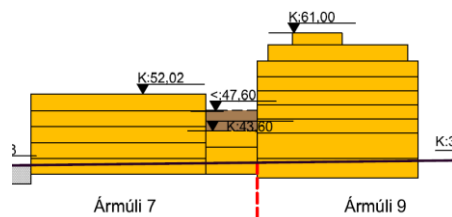
Niðurstaða:

Ef heimila á breytingar á byggingum svo sem m.t.t. nýtingar og hækkunar á þessu svæði þarf að endurskoða stefnumörkun fyrir allt svæðið. Undanfarið hefur óskum um hækkun húsa á svæðinu verið synjað með vísan til þess að ekki hefur verið talið ráðlegt að leyfa hækkun einstakra húsa á svæðinu án þess að deiliskipulag/hverfisskipulag sé unnið/endurskoðaða fyrir allt svæðið.

Að ofansögðu er því tekið neikvætt í fyrirspurn um heimild til þess að hækka framhúsið að Ármúla 7. Bent er á að yfirstandandi er vinna við gerð hverfisskipulags fyrir borgarhlutan. Í þeirri vinnu er reiknað með að farið verði yfir hæðarheimildir og nýtingu húsa á svæðinu.“

Helstu stærðir:

	Lóðarstærð	Byggingarmagn án bílg	Nýtingarhlutfall
Gildandi deiliskipulag án bilageymslu	4518	Uþb 5595	1,2
Gildandi deilisk. með bílag.	4518		1,6
Fyrirspurn jan 2018 án bilgeymslu	4518	6500 (+ ca 900)	1,44
Umsókn nú án bilgeymslu	4518	7005 (+ ca 900)	1,6



Gildandi deiliskipulag



Fyrirspurn janúar 2018



Umsókn maí 2018

Umsóknin: Umsóknin er í öllum megin atriðum eins og fyrirspurnin síðan í janúar 2018. Helstu atriði sem hafa breyst er að byggingarmang hefur aukist og hlið tengibyggingar hefur verið dregin inn frá götu.

Niðurstaða: Þar sem tillagan er lítið breytt frá fyrirspurninni í janúar er fyrri niðurstaða áréttuð þ.e.a.s.:

„Ef heimila á breytingar á byggingum svo sem m.t.t. nýtingar og hækkunar á þessu svæði þarf að endurskoða stefnumörkun fyrir allt svæðið. Undanfarið hefur óskum um hækkun húsa á svæðinu verið synjað með vísan til þess að ekki hefur verið talið ráðlegt að leyfa hækkun einstakra húsa á svæðinu án þess að deiliskipulag/hverfisskipulag sé unnið/endurskoðaða fyrir allt svæðið.

Að ofansögðu er því tekið neikvætt í fyrirspurn um heimild til þess að hækka framhúsið að Ármúla 7. Bent er á að yfirstandandi er vinna við gerð hverfisskipulags fyrir borgarhlutan. Í þeirri vinnu er reiknað með að farið verði yfir hæðarheimildir og nýtingu húsa á svæðinu.“

Í ljósi ofangreinds er áréttað að ekki er lagst gegn þróunnar byggðar á þessu svæði heldur lögð áhersla á að horft sé til svæðisins als m.t.t. hagsmuna og umhverfisáhrifa. Stefnt er að því að vinna rammaskipulag eða endurskoðun á deiliskipulagi fyrir svæðið á komandi mánuðum.