

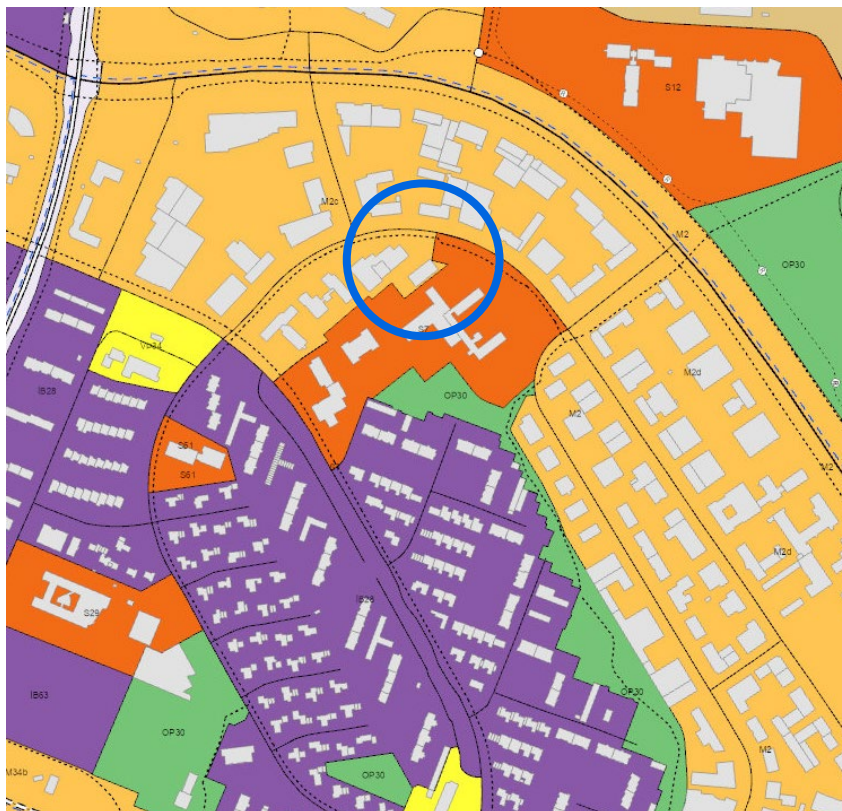
Ármúli 10

tillaga að nýju deiliskipulagi

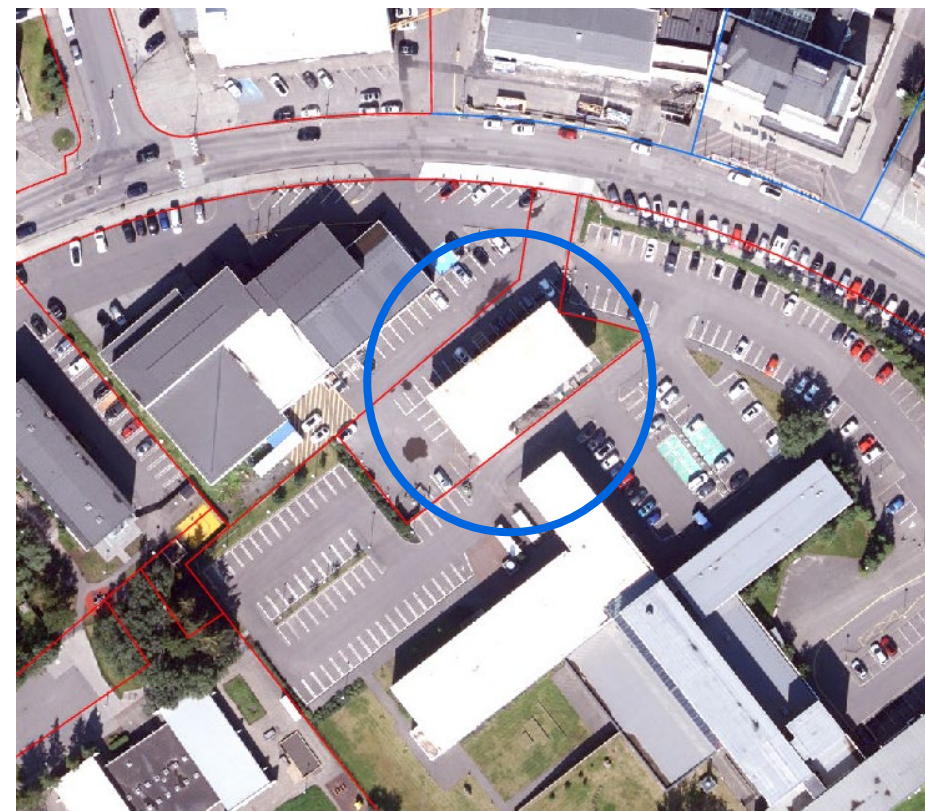
Lögð fram umsókn Sætra ehf., dags. 5. september 2025, ásamt bréfi Grímu arkitekta, dags. 5. september 2025, um nýtt deiliskipulag fyrir lóð nr. 10 við Ármúla, sem felst í auknum uppbyggingarheimildum á lóð, samkvæmt uppdr. Grímu arkitekta, dags. 5. september 2025. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.



Staðsetning



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd

unnin í framhaldi af fyrirspurn til skipulagsfulltrúa



skilyrði í umsögn:

Byggð á þessu svæði, sunnan við Ármúla, er almennt á einni til þremur hæðum (verslunar- og skrifstofuhúsnæði við Ármúla 2-8 og Fjölbautaskólinn við Ármúla á lóð nr. 12). Umhverfi bygginga einkennist fyrst og fremst af miklu bílastæðaflæmi og almennt er lítið um gróður og gegndræpt yfirborð. Norðan við Ármúla eru byggingar almennt fjórar til fimm hæðir eða hærri.

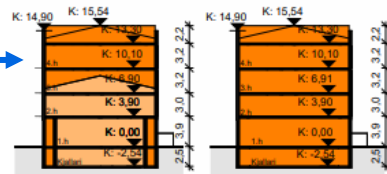
Aukið skuggavarp af hækkaðri byggingu á lóðinni væri fyrst og fremst á götur og bílastæði umhverfis húsið og á bakhlið hússins við Ármúla 8.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemdir við að lóðarhafi láti vinna tillögur að deiliskipulagi fyrir lóðina sem taka mið af þeim uppbyggingaráformum sem sett eru fram í fyrirspurninni. Ítarlegri afstaða verður tekin til áformanna þegar og ef umsókn að nýju deiliskipulagi kemur fram. Þó er áréttað hér að auknar uppbyggingarheimildir væru háðar því að lóðarfrágangur yrði bættur með auknum gróðri og að lögð yrði áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir og auknið gegndræpt yfirborð. Deiliskipulagstillögu þarf sömuleiðis að fylgja greinargerð sem sýnir fram á að fjöldi og fyrirkomulag bíla- og hjólastæða sé í samræmi við gildandi bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkur.



Tillaga að nýju deiliskipulagi

ofanábygging

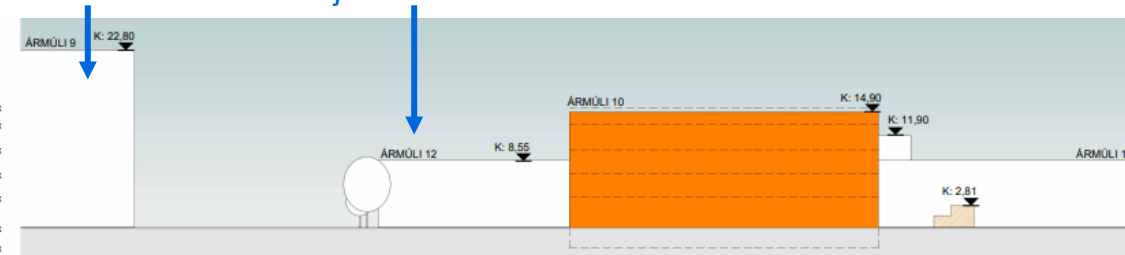


SNÍÐ A mkv. 1:500

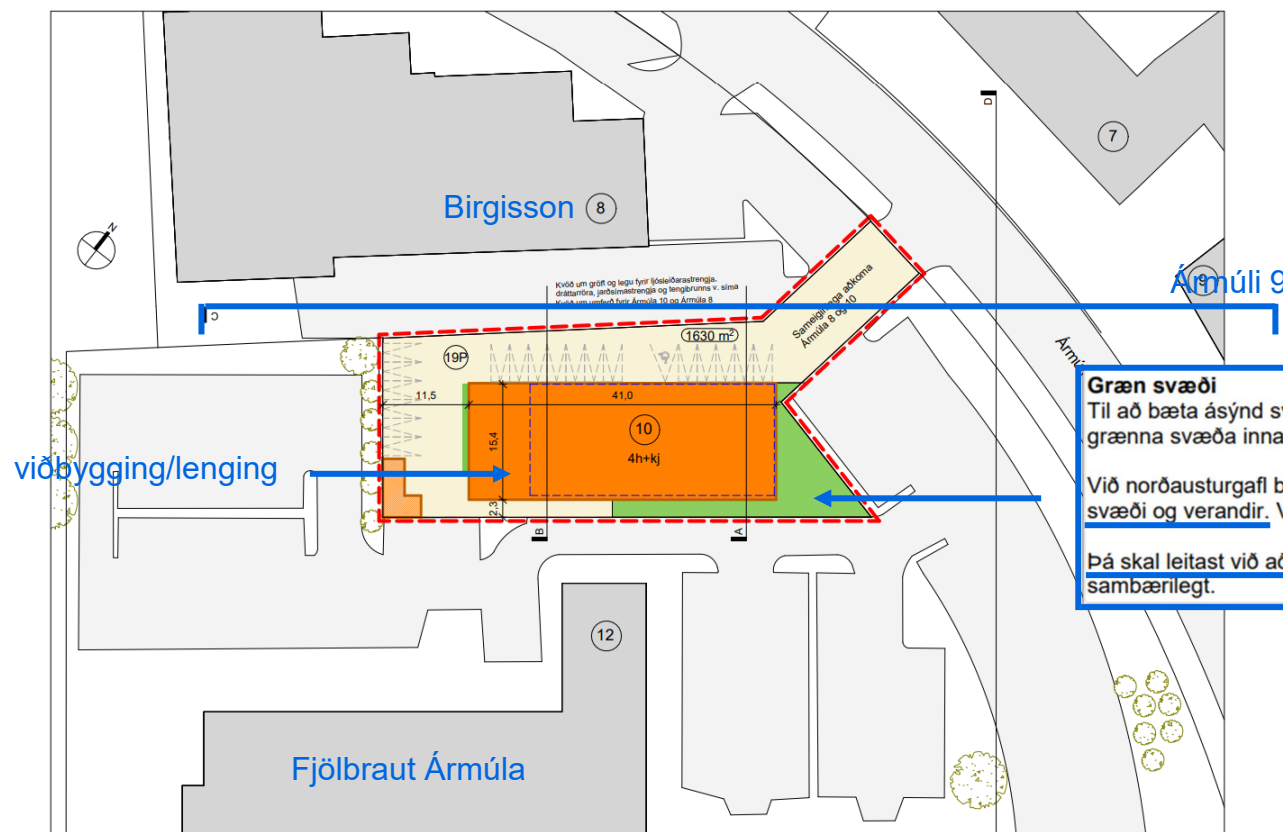
SNÍÐ B mkv. 1:500

Ármúli 9

Fjölbraut Ármúla



SNÍÐ C mkv. 1:500



viðbygging/lenging

Ármúli 9

Græn svæði

Til að bæta ásýnd svæðisins og auka gegndræpt yfirborð skal leitast við að auka umfang grænna svæða innan lóðarinnar.

Við norðausturgafi byggingarinnar og meðfram stórum hluta suðaustur hliðar hennar er grænt svæði og verandir. Við nýjan suðvesturgafi er gróðurbeð meðfram húsinu.

Þá skal leitast við að skipta út malbikuðum flötum fyrir gegndræpara yfirborð, t.d. grasstein eða sambærilegt.

Tillaga að nýju deiliskipulagi

stækkun:

Stærðartafla			
Hæð	Núv. stærðir	Stækkun	Stærð eftir stækkun
kjallari	362,66 m ²	232,34 m ²	595,0 m ²
1. hæð	353,20 m ²	232,34 m ²	585,54 m ²
2. hæð	473,80 m ²	111,74 m ²	585,54 m ²
3. hæð		595,0 m ²	595,0 m ²
4. hæð		595,0 m ²	595,0 m ²
Samtals	1.189,66 m ²	1.766,42 m ²	2.956,08 m ²

fjöldi bílastæða skv. bíla- og hjólastæðastefnu RVK:

Bíla- og hjólastæði
Fjöldi og fyrirkomulag bíla- og hjólastæða á lóðinni er í samræmi við gildandi bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkur frá 2024.

Lóðin er á svæði 1 skv. reglunum og fjöldi stæða tekur mið af kröfum sem fram koma í töflu 2, *kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra starfsemi.*

Bílastæði.
Þar sem um hótél og blandaða þjónustu er að ræða og staðsetning byggingarinnar er utan miðborgar, miðar fjöldi bílastæða við leyfilegt hámark skv. fyrrgreindri töflu.

Skv. töflunni er eftirfarandi heimilt:

Hámark 1 stæði á 100m² fyrir verslunar-/þjónustuhluta, þ.e. 6 stæði.
Hámark 0,3 stæði á hvert hótélherbergi, þ.e. 13 stæði.
Samtals skal því gera ráð fyrir 19 bílastæðum á lóðinni.

Hjólastæði.
Miðað er við neðri mörk skv. reglum borgarinnar vegna staðsetningar byggingarinnar utan miðborgar.

Skv. töflunni gildir eftirfarandi um hjólastæði:

2-3 stæði fyrir 100m² verslunar-/þjónustuhluta, þ.e. 12 stæði.
1-2 stæði á 100m² hótélhluta, þ.e. 17 stæði.
Samtals skal því gera ráð fyrir a.m.k. 29 hjólastæðum á lóðinni.

Gert er ráð fyrir sérstökum reit í suðvesturhorni lóðarinnar fyrir hjólageymslu.