

From: [Mínar síður - Reykjavíkurborg](#)
To: [USK Skipulag](#)
Subject: Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Date: fimmtudagur, 15. febrúar 2024 11:42:13
Attachments: [1.1-01.pdf](#)
[1.1-02.pdf](#)
[Utfyllt umsokn - PDF.pdf](#)



Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa



Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Ásgeir Ásgeirsson**

Kennitala umsækjanda: [REDACTED]

Heimilisfang umsækjanda: [REDACTED]

Póstnúmer umsækjanda: **101**

Símanúmer umsækjanda: [REDACTED]

Netfang umsækjanda: **asgeir@tark.is**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**



Greiðandi

Nafn greiðanda: **S30 ehf.**

Kennitala greiðanda: **7110962059**

Netfang greiðanda: **kristine@orkin.is**



Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Ármúli 13a**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**



Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Stutt lýsing á erindi: **Óskað er eftir hækkun hússins Ármúla 13a um eina inndregna þakhæð. Notkun hæðarinnar verður í samræmi við núverandi notkun, sem er hótél og veitingastaður.**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**



Fylgigögn

Uppdrættir: **1.1-01.pdf,1.1-02.pdf**

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

-

Umsögn Minjastofnunar Íslands

-

Mæliblað

-

Hæðarblað

-

Loftmynd

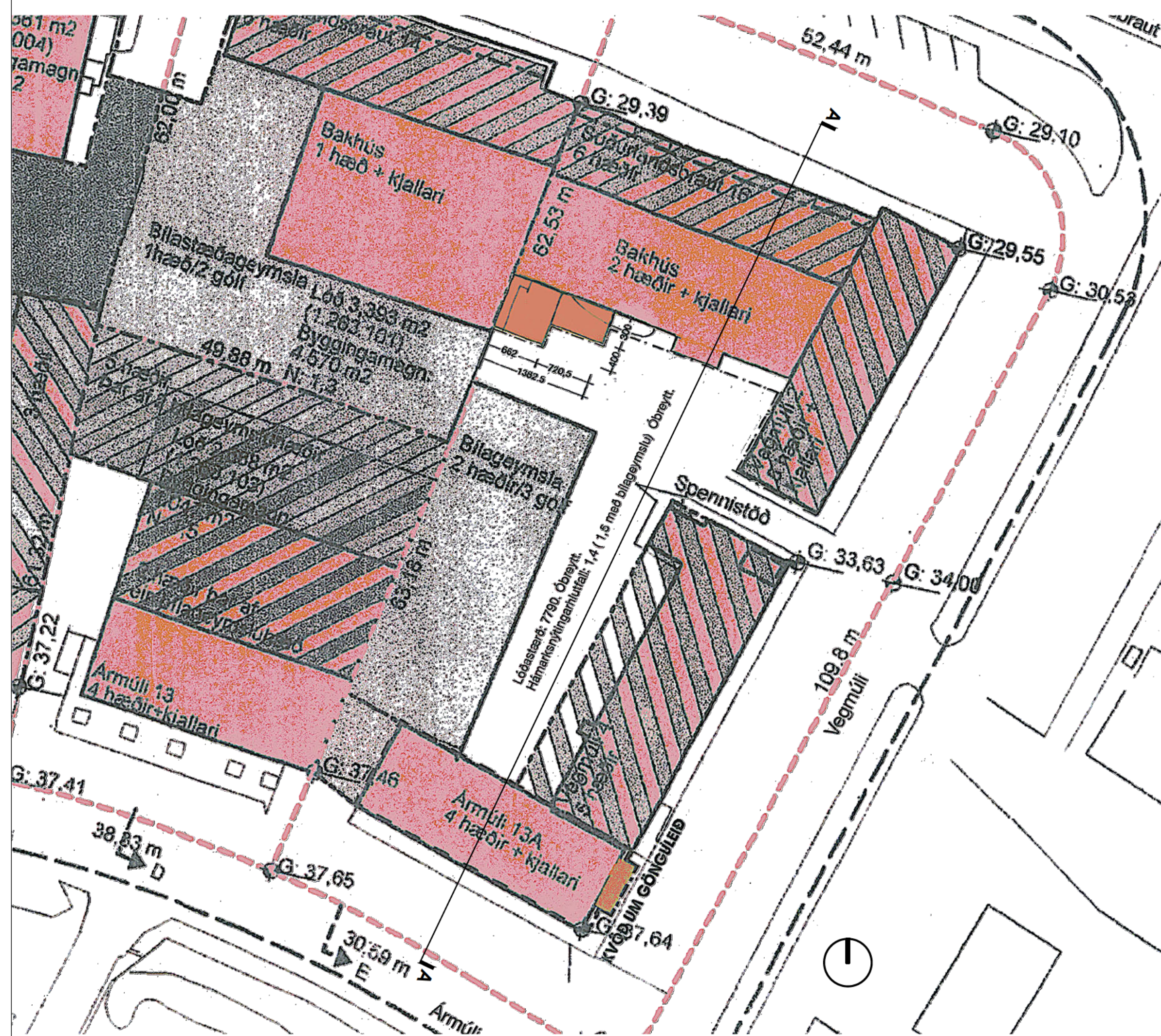
-

Önnur gögn

-

Deiliskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla.
Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Ármúla 13a

Reitur 1.263.1
Skipulagsuppráttur



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS SUÐURLANDSBRAUTAR, HALLARMÚLA, ÁRMÚLA OG VEGMÚLA.
MKV. 1:500.
SAMÞYKKT Á AFGREIÐSLUFUNDI SKIPULAGSFULLTRÚA ÞANN 1. OKTÓBER 2021.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI FYRIR ÁRMÚLA 13a.
HÆKKUN UM EINA INNDREGNA HÆÐ, FRÁ ÁRMÚLA OG VEGMÚLA.
MKV. 1:500

Gildandi skilmálar

Lóðin er á miðsvæði M2c í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina „Suðurlandsbraut, Hallarmúli, Ármúli og Vegmúli“, samþykkt í borgarráði þann 30.04.2002 ásamt síðari breytingum. Nýjasta breytingin fyrir lóðina var samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 01.10.2021.

Í umsógn frá skipulagsfulltrúa við fyrirspurn frá T.ark arkitektum dags. 17.12.2021, kemur fram að það samræmist drögum að þróunaráætlun, að húshæðir norðan Ármúla verði 5 hæða með inndreginni efstu hæð.

Breytingartillaga

Breytingartillagan nær til lóðarinnar Suðurlandsbraut 16, Vegmúla 2-4 og Ármúla 13a og felur í sér stækkun á byggingarreit Ármúla 13a. Gert er ráð fyrir hækkun hússins um eina hæð, úr fjórum hæðum í fimm hæðir, og mun hún verða inndregin um 1,8m, frá Ármúla og Vegmúla. Við þetta eykst byggingarmagn og nýtingarhlutfall á lóðinni. Viðbótarbyggingarmagn nemur eftir stækkun, 363m². Við hækkun hússins eykst hagkvæmni reitsins, án þess að hafa neikvæð áhrif á nærumhverfið. Skuggavarp af hækkuninni mun hafa lítil sem engin áhrif á núverandi byggingar á lóðinni. Notkun hæðarinnar verður í samræmi við núverandi notkun, sem er hótél- og veitingastaður. Horft er til þess að bæta við starfsemi hótelsins, með fjölbreyttari herbergjum og mögulegri veitingasölu. Þá gefst einnig tækifæri til að sjá óviðjafnanlegt útsýni út á sundin og Esjuna.

Efnisval og litir taki mið af núverandi húsi.

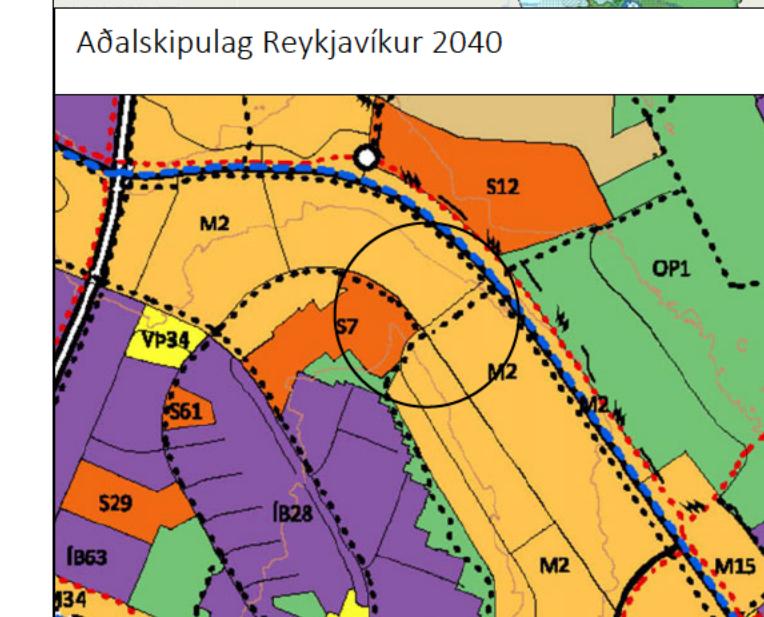
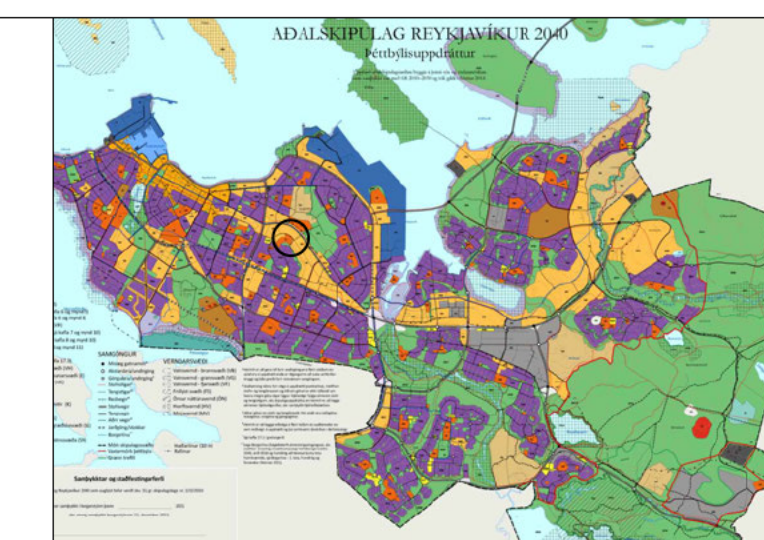
Ekki er krafa um fjölgun bílastæða með viðbótar byggingarmagni skv. tillögunni.

Breytt nýtingarhlutfall á lóð kemur fram í skilmálatöflu.

Að öðru leiti gilda áður samþykktir skilmálar.

Skilmálatöflu

ÁRMÚLI 13a 1.263.102 Mhl. 09	EFTIR SKIPULAGSBREYTINGU								
	lóðarstærð (m ²)	núverandi byggingarmagn ofanjarðar m ²	núverandi byggingarmagn neðanjarðar m ²	viðbótar byggingarmagn ofanjarðar m ²	hámarks byggingar- magn ofanjarðar m ²	núverandi nýtingarhlutfall ofanjarðar (nhl.)	nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar (nhl.)	hæða- fjöldi eftir breyt.	hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar
	7.790,0	2382,3	610,4	363,0	2.745,3	0,3	0,35	5	Óbreytt



Staðsetning svæðis í borgarlandi

- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Mögulegt nýtt byggingarmagn
- Byggingarreitur fyrir bílagæmslu
- Flóttastigi
- Stækkun byggingarreits
- Lóðarmörk
- G: Hæð lands á lóðarmörkum
- Mörk svæðis sem skipulag tekur til

Deiliskipulagsbreyting þessi sem gefið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/210 var samþykkt í þann 20 og í þann 20.

Tillagan var auglýst frá 20 með athugasemdarfresti til 20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann 20.

BREYTINGAR.

T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
SÍMI: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VRKHEITI:
Ármúli 13a - hækkun

VERK
Deiliskipulag

MÁL:
1:1 / A1
HANNAB:
AA
YFIRFARIB:

DAGS.:
11.07.2024
TEIKNAB:
IL

VERKNUMER:
753-651

FL. TEIKNINGANUMER:
04

GTG:
1.1-01

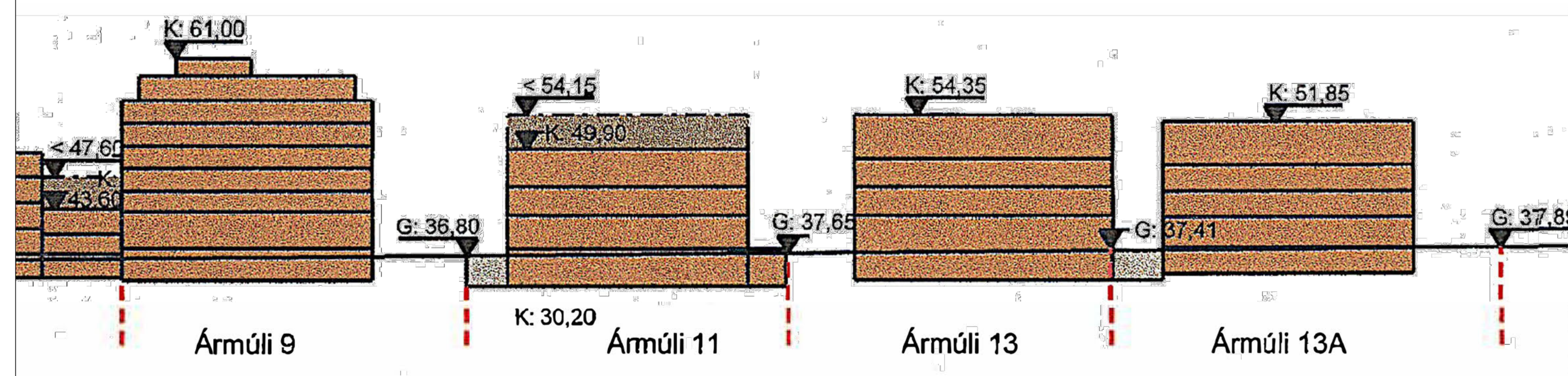
SAMB. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA

Öll réttindi og öftráttur eru höfð á milli eða heild er höfð samþykki höfundar. skv. ákvæðum höfundadaga.

Deiliskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla.
Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Ármúla 13a

Reitur 1.263.1
Skipulagsuppdráttur

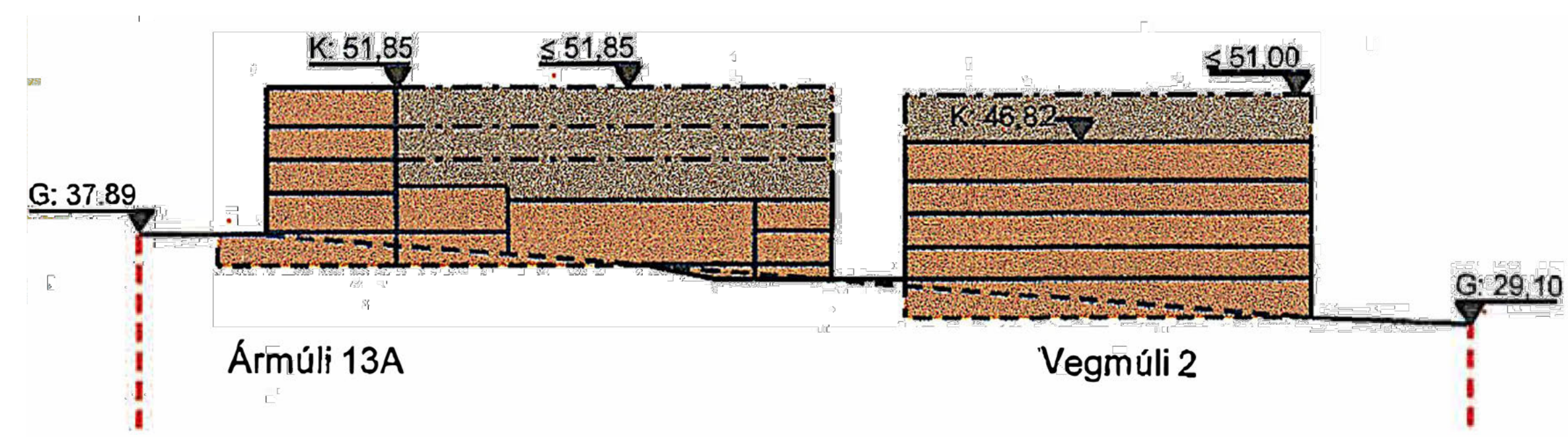
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:500. SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 7. MAÍ 2020.



Útlit Ármúli 1:500

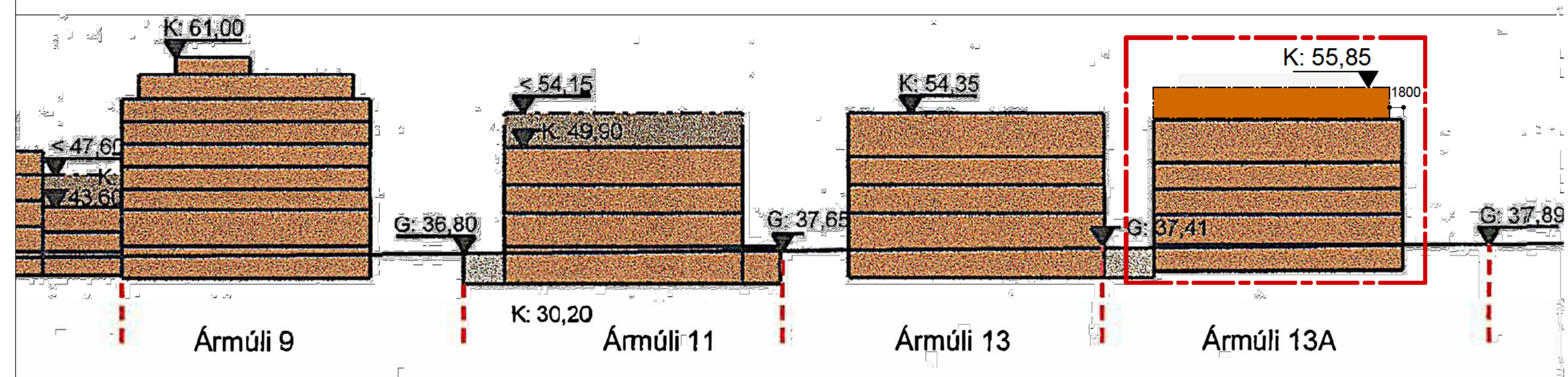


Sneiðing A-A 1:500

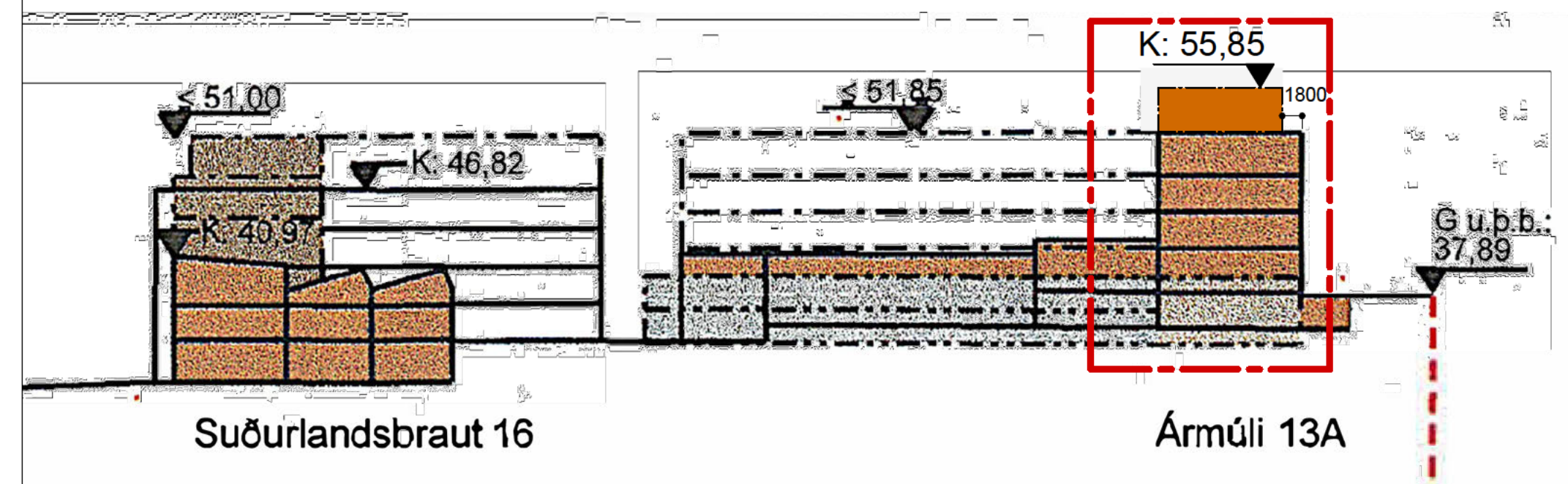


Útlit Vegmúli 1:500

TILLAGA AF BREYTTU DEILISKIPULAGI 1:500. HÆKKUN UM EINA INNDREGNA HÆÐ.



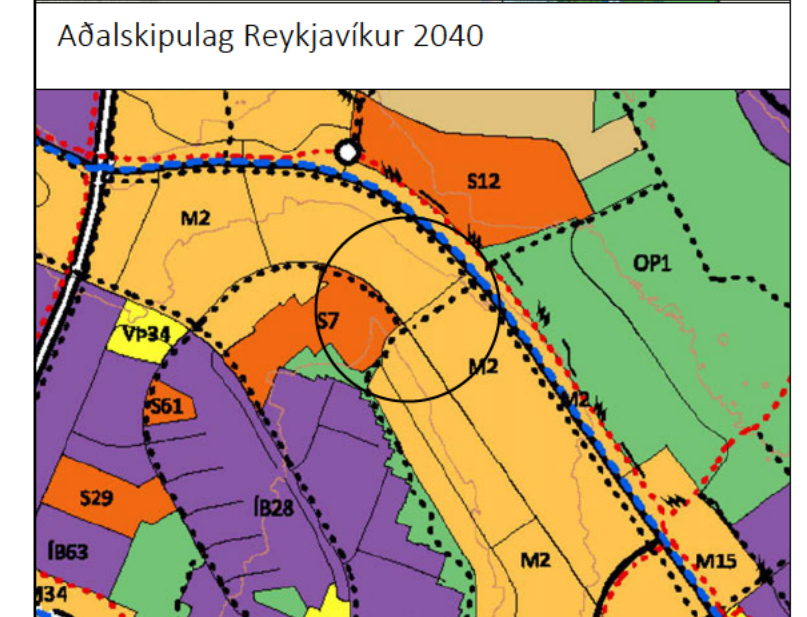
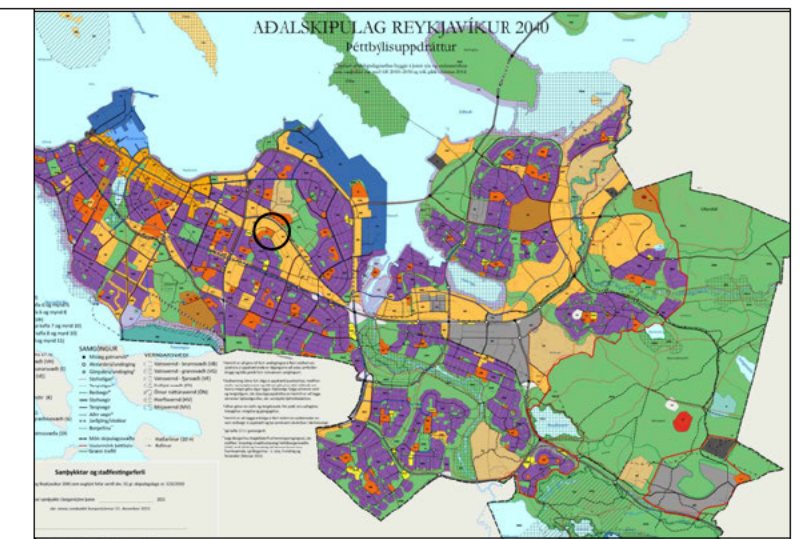
Útlit Ármúli 1:500



Sneiðing A-A 1:500



Útlit Vegmúli 1:500



Staðsetning svæðis í borgarlandi

- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Mögulegt nýtt byggingarmagn
- Byggingarreitur fyrir bilageymslu
- Stækkun byggingarreits
- Lóðarmörk
- G: Hæð lands á lóðarmörkum
- Mörk svæðis sem skipulag tekur til

BREYTINGAR.



VRKHEITI:
Ármúli 13a - hækkun

VERK
Deiliskipulag

MÁL: 1:1 / A1
HANNAB: AA
YFIRFARIÐ:

DAGS.: 11.07.2024
TEIKNAB: IL

VERKINGMÉR: 753-651
FL. TEIKNINGANMÉR: 04
GTG: 1.1-02

SAMÞ.: Ásgólf Ásgólfsson Arkitekt MAA FSA

Öll réttindi og öfri teikninga að hluta eða heild er höfð samþykki höfundar. Áv. ákvaðnum höfundagötu.