



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Reykjavík, 18. júní 2025  
USK24020149

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 18. júní 2025 varðandi eftirfarandi mál:

**Ármúli, Vegmúli og Hallarmúli - Breyting á deiliskipulagi - Ármúli 13A**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Ásgeirs Ásgeirssonar, dags. 15. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Ármúla, Vegmúla og Hallarmúla vegna lóðarinnar nr. 13A við Ármúla. Í breytingunni sem lögð er til felst hækkun hússins um eina hæð, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppd. T.ark arkitekta, dags. 11. júlí 2024. Tillagan var auglýst frá 12. september 2024 til og með 24. október 2024. Athugasemdir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. nóvember 2024.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða*  
*Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: Deiliskipulags- og skýringaruppdættir T.ark arkitekta, dags. 11. júlí 2024 og innsendar athugasemdir.



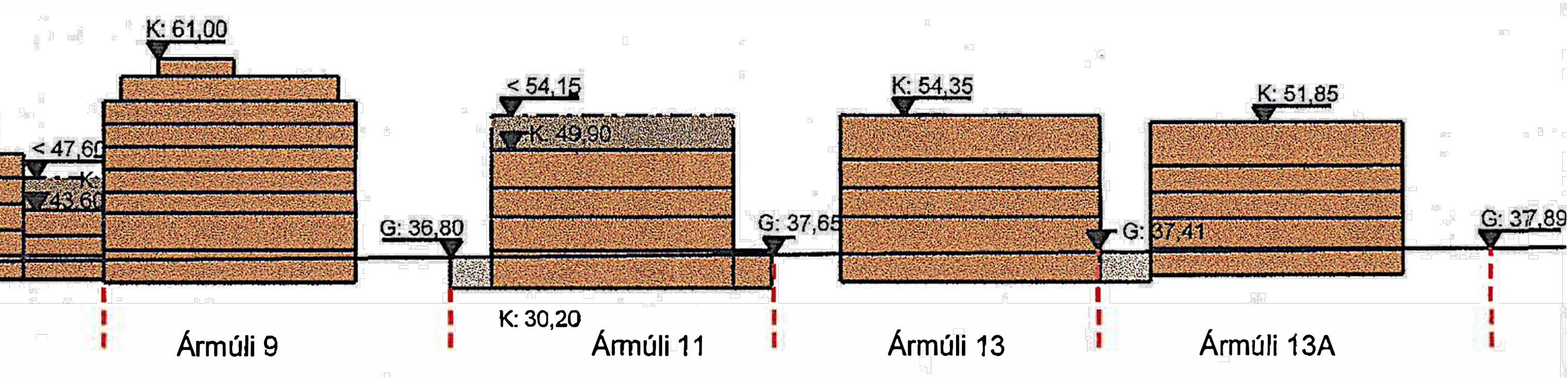
**Reykjavík**



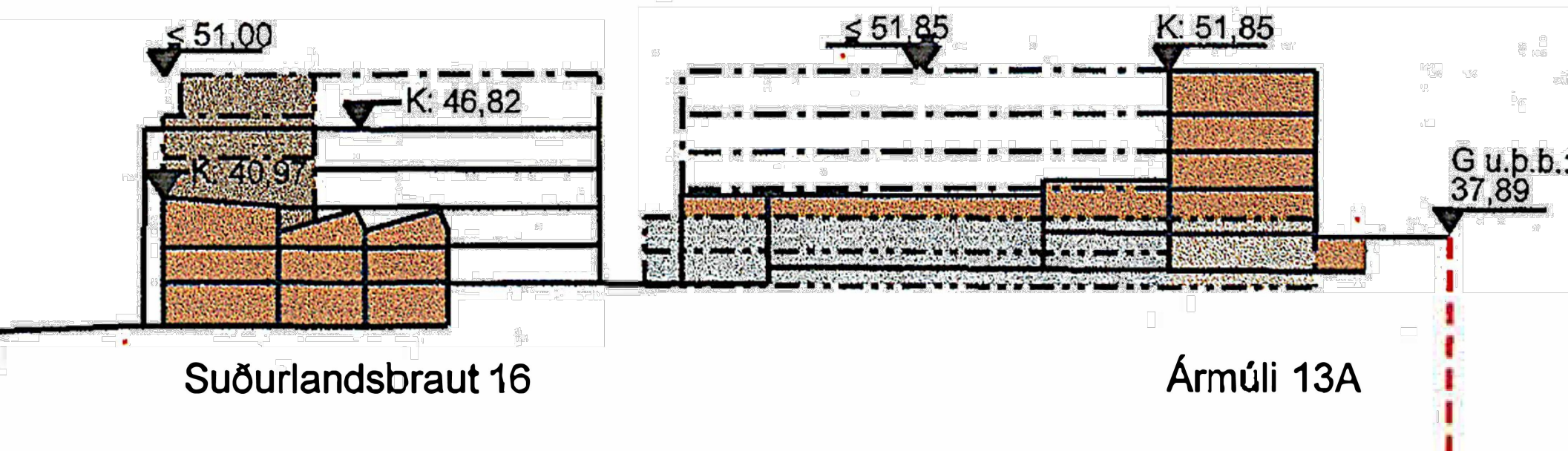
Deiliskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla.  
Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Ármúla 13a

Reitur 1.263.1  
Skipulagsuppráttur

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



Útlit Ármúli 1:500

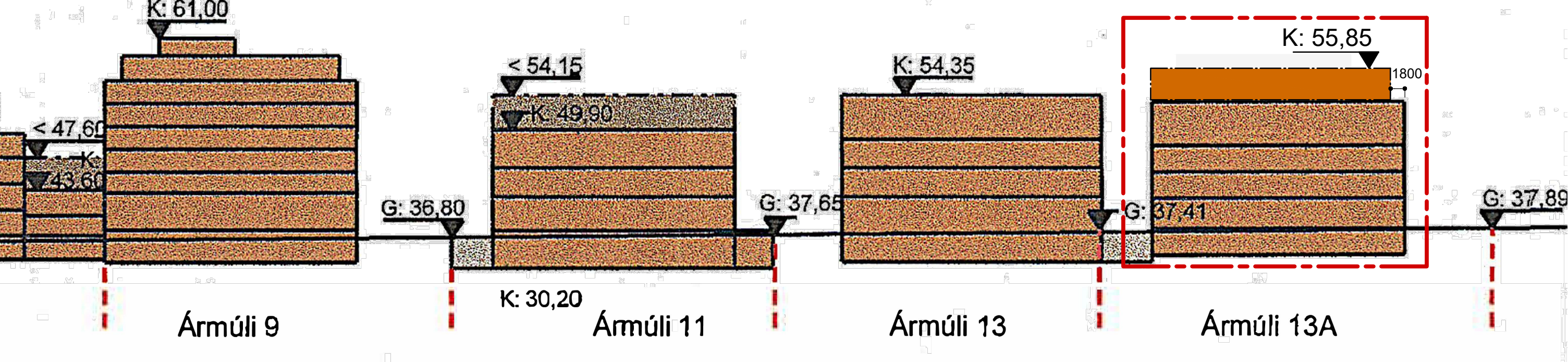


Sneiðing A-A 1:500



Útlit Vegmúli 1:500

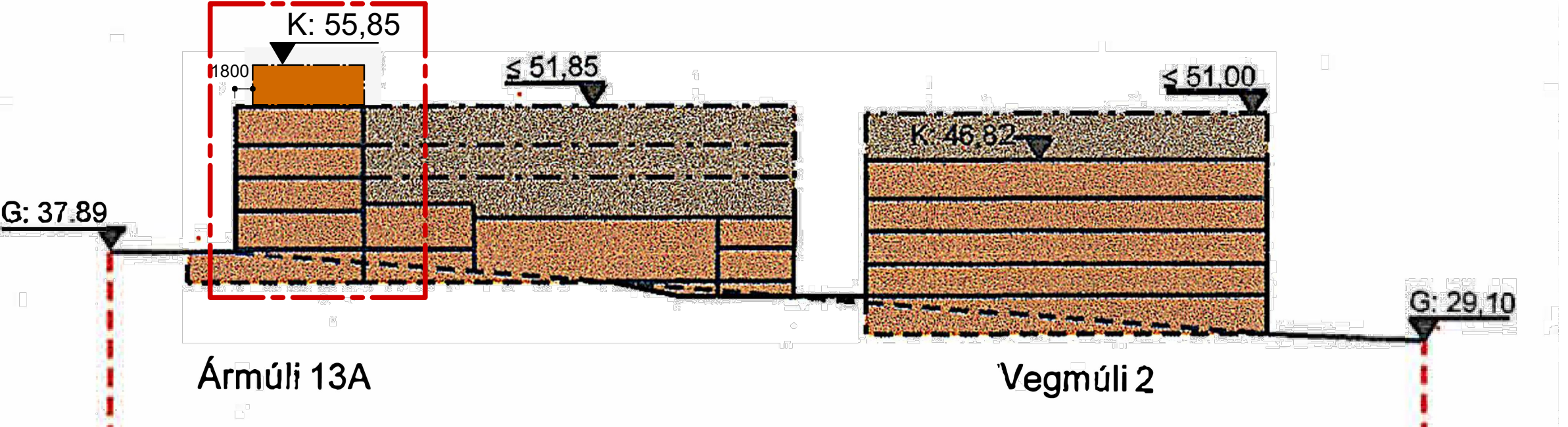
TILLAGA AF BREYTTU DEILISKIPULAGI 1:500. HÆKKUN UM EINA INNDREGNA HÆÐ.



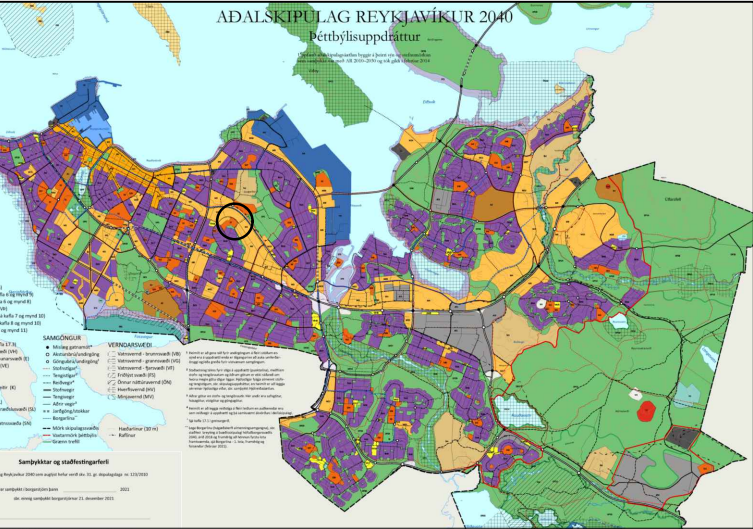
Útlit Ármúli 1:500



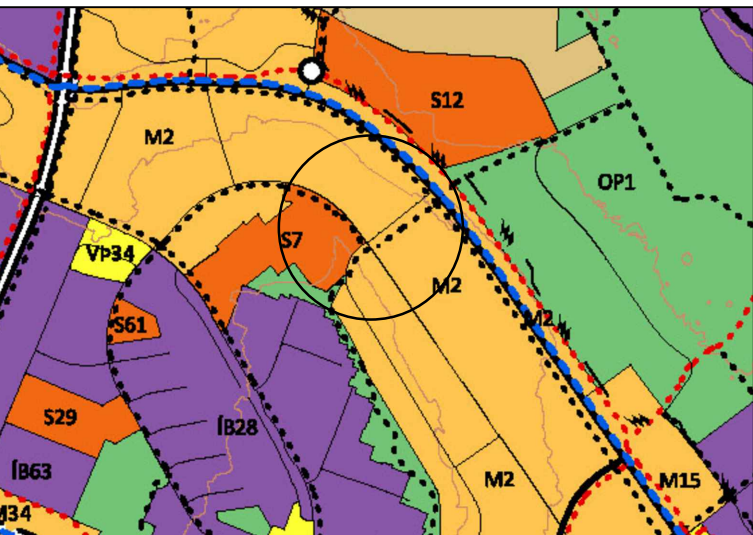
Sneiðing A-A 1:500



Útlit Vegmúli 1:500



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



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.



Ármúli 13a - hækkun

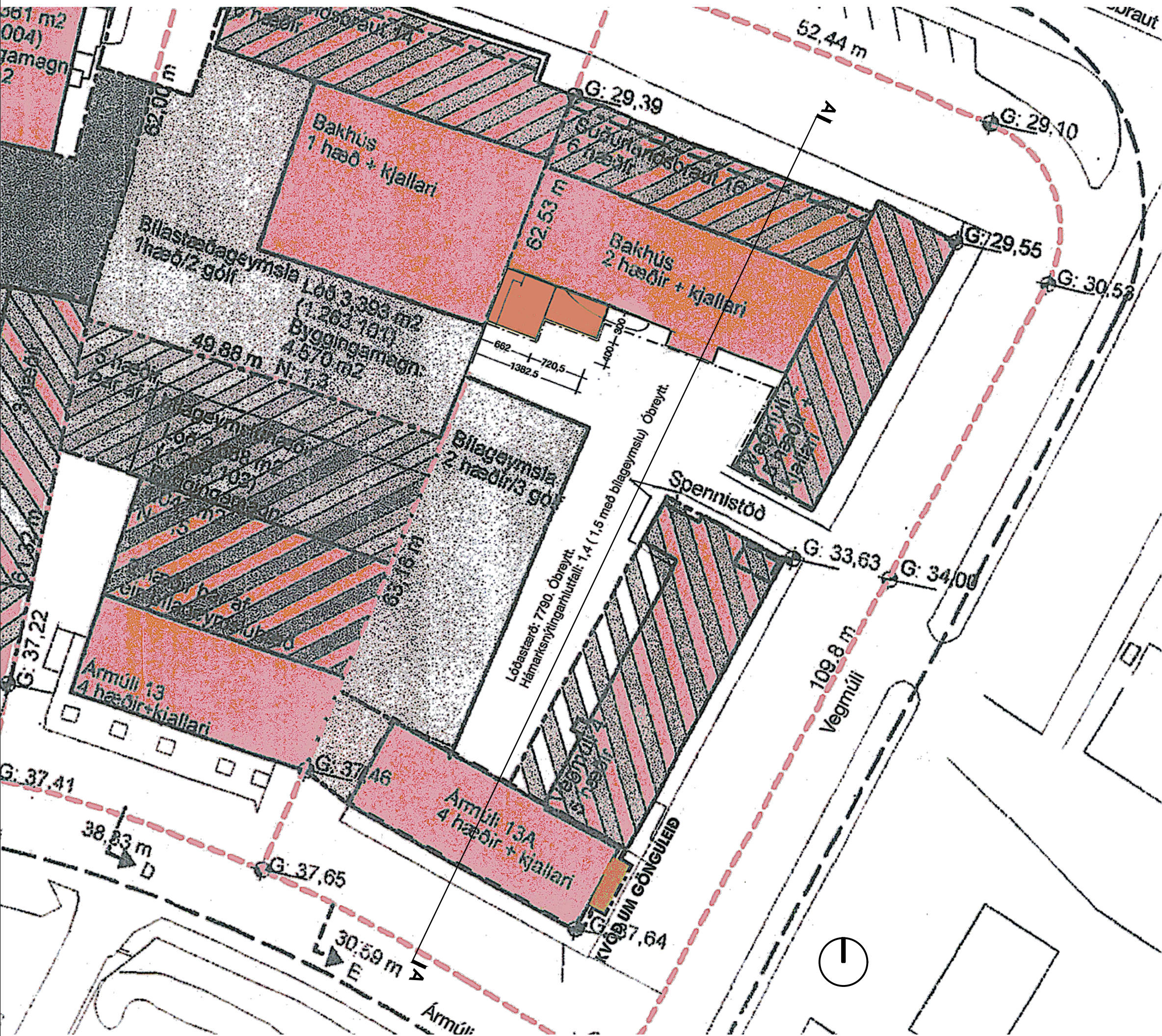
|                       |                                                 |                                        |                       |          |                           |     |
|-----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------|---------------------------|-----|
| VERK<br>Deiliskipulag | MÁL:<br>1:1 / A1<br>HÁNNAB:<br>AA<br>YFIRFARID: | DAGS.:<br>11.07.2024<br>TEIKNAB:<br>IL | VERKNUMER:<br>753-651 | FL<br>04 | TEIKNINGANUMER:<br>1.1-02 | ÖTG |
|-----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------|---------------------------|-----|

SAMB. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA



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

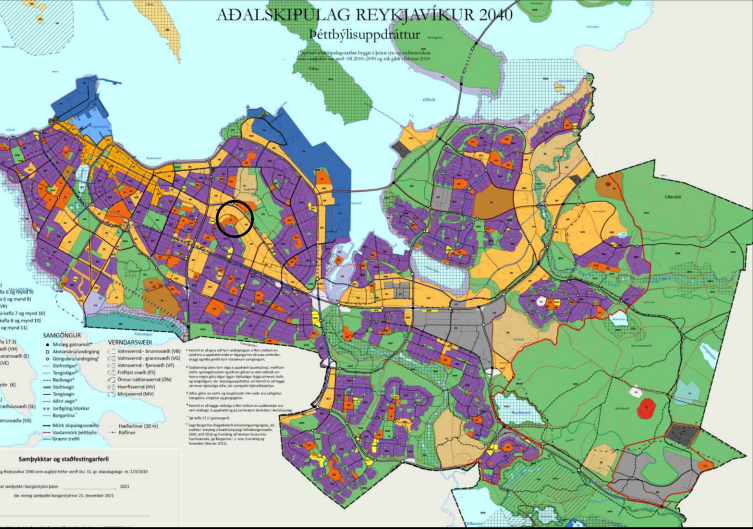
Lóðin er á miðsvæði M2c í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina „Suðurlandsbraut, Hallarmúli, Ármúli og Vegmúli“, samþykkt í borgarráði þann 30.04.2002 ásamt síðari breytingum. Nýjasta breytingin fyrir lóðina var samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 01.10.2021.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

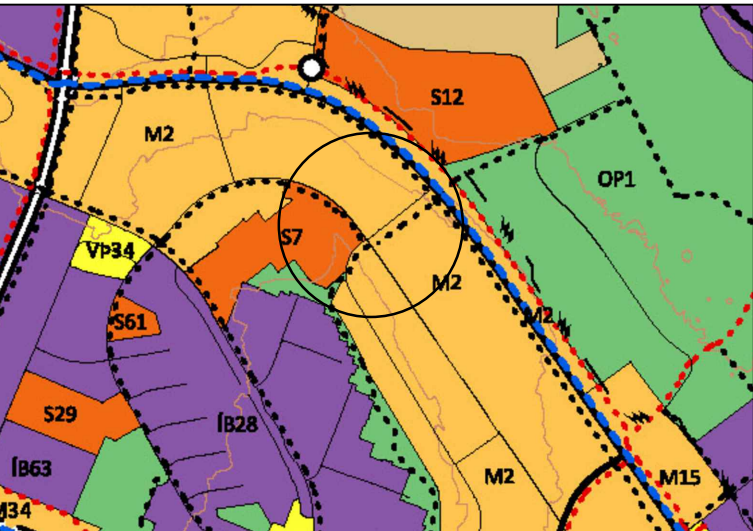
Breytingartillagan nær til lóðarinnar Suðurlandsbraut 16, Vegmúla 2-4 og Ármúla 13a og felur í sér stækkun á byggingarreit Ármúla 13a. Gert er ráð fyrir hækkun hússins um eina hæð, úr fjórum hæðum í fimm hæðir, og mun hún verða inndregin um 1,8m, frá Ármúla og Vegmúla. Við þetta eykst byggingarmagn og nýtingarhlutfall á lóðinni. Viðbótarbyggingarmagn nemur eftir stækkun, 363m<sup>2</sup>. 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.

Skilmálatafla

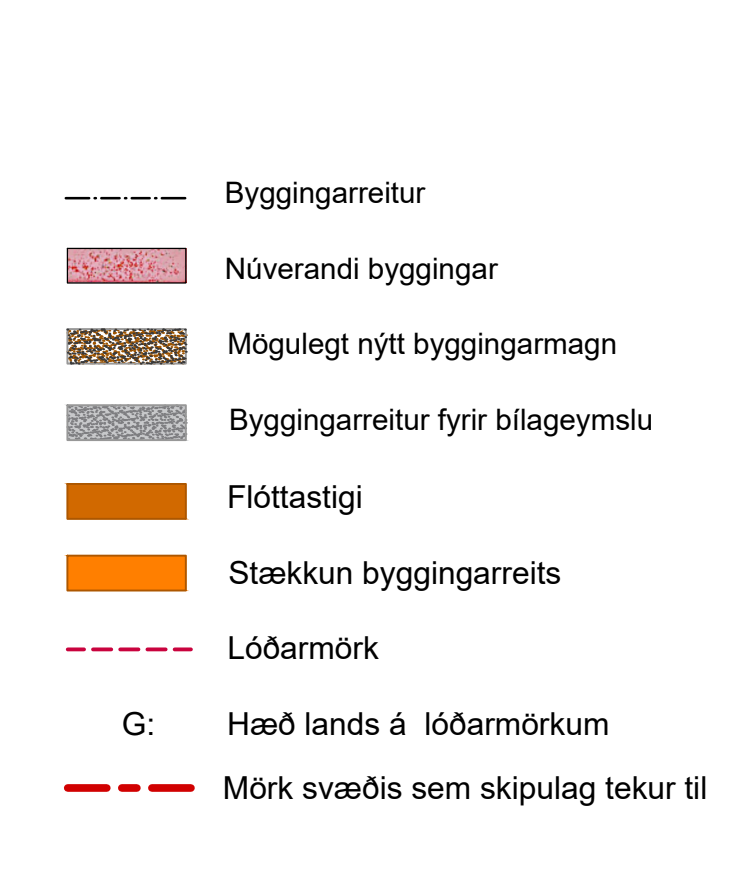
| ÁRMÚLI 13a<br>1.263.102<br>Mhl. 09 | EFTIR SKIPULAGSBREYTINGU        |                                                            |                                                             |                                                           |                                             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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Staðsetning svæðis í borgarlandi



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið 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 Stjórnartíðinda þann 20.

BREYTINGAR.



VRKHEITI  
Armúli 13a - hækkun

|                       |                                                 |                                        |                      |          |                          |     |
|-----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------|--------------------------|-----|
| VERK<br>Deiliskipulag | MÁL:<br>1:1 / A1<br>HÁNNAB:<br>AA<br>YFIRFARID: | DAGS.:<br>11.07.2024<br>TEIKNAB:<br>IL | VERKNÖMER<br>753-651 | FL<br>04 | TEIKNINGANÖMER<br>1.1-01 | ÖTG |
|-----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------|--------------------------|-----|



## Mótmæli vegna Deiliskipulagsbreytinga fyrir húsið Ármúla 13 A.

Reykjavík, 22. okt 2024

Varðar USK24020149 Breyting á deiliskipulagi - Ármúli 13A

Samkvæmt bréfi sem barst öllum þeim sem eiga eign á lóðinni sem Ármúli 13a stendur við og er breytingartillaga um að Ármúli 13a fái að hækka um eina hæð. Í breytingartillögunni er sagt að byggingamagn eykst og nýtingahlutfall á lóðinni. Einnig að við þessa hækkun aukist hagkvæmni reitsins og án þess að hafa neikvæð áhrif á nærumhverfið. Hækkunin mun hafa lítil sem engin áhrif á skuggavarp á núverandi byggingar á lóðinni. Nýja hæðin á annaðhvort að vera veitingasalur eða fleiri herbergi og ekki er gerð krafa um fjölgun bílastæða.

Samkvæmt okkur eigendum sem eru búnir að vera þarna í fleiri ár og líklega Smurstöðin Klöpp sem lengst þá teljum við þessa breytingartillögu ekki unna af aðilum sem eru kunnugir staðháttum. Í fyrsta lagi teljum við að nýtingarhlutfall lóðar sé nú þegar sprungið og ekki bætir það að stækka hótelið. Það sem gerir út af við þessa breytingartillögu er að það vantar fleiri bílastæði. Þegar Vegmúli 2 og Ármúli 13 A voru byggð þá fjölgaði ekki bílastæðum. Á teikningu er gert ráð fyrir bílageymslu húsi 2 hæðir og gólf. Það hús er ekki enn komið upp. Annars er það alveg óskiljanlegt að þessi tvö hús hafi fengið byggingarleyfi og engin krafa um fjölgun bílastæða. Eða borguðu þessir byggingaaðilar sem byggðu Vegmúla 2 og Ármúla 13 A gjöld til Reykjavíkurborgar vegna bílastæðaaukningar eða voru kvaðir um bílastæðahús.?

Svo er talað um að þessi hækkun muni ekki hafa neikvæð áhrif á nærumhverfi og hagkvæmni reitisins eykst. Helstu neikvæðu áhrifin eru þau að reiturinn er sprunginn og og með tilliti til þeirrar starfsemi sem er í húsunum á þessum reit þá er það útilokað að samþykkja aukið byggingamagn á lóðinni, án þess að hægt að sýna fram á að til komi aukning á bílastæðum sem fylgi þörf viðkomandi stækkunar.

Það er þegar búið að setja upp gímald austan megin við Ármúla 13a neyðarútgang. Þar fóru nokkur bílastæði í burtu. Lóðin Suðurlandsbraut 16, Vegmúli 2-4 og Ármúli 13 A tekur ekki endalaust við.

Það er talað um að nýtingarhlutfall lóðar eykst með auknu bygginarmagni. Teljum við að það muni aukast á kostnað núverandi bygginga. Lóðin er sprungin nú þegar og tekur ekki við fleiri bílum eða aukinni starfsemi.

Hækkun hússins mun auka skuggvarpið yfir daginn það yrði ekki fyrr seinni partinn á sumrin sem sólin kemur inn í portið úr vestri.



Einnig má velta því fyrir sér hvort þessi hækkun sé fyrir veitingasal eða bara enn ein hæðin fyrir herbergi. Það er verið að tala um að bæta við starfsemi hótelsins sem við teljum ekki vera raunhæft að gera. Til þess að þetta gæti orðið að raunveruleika þá þarf að hugsa aðeins út hvað og hversu mikið reiturinn þoli bæði í aukinni starfsemi og vöntun bílastæða.

Við sem eigum húseignir, á sameiginlegri lóð, Suðurlandsbraut 16, sem eru eftirtalin húsnúmer, Suðurlandsbraut 16, Vegmúli 2, Vegmúli 4 og Ármúli 13a, Erum undrandi á því að verið sé að sækja um aukið byggingarmagn fyrir Ármúla 13a, án þess að við aðrir eigendur höfum nokkuð um það að segja.

Því mótmælum við, eigendur Suðurlandsbraut 16 og Vegmúla 4 þessari stækkun og aukningu á byggingarmagn, með hliðsjón af áðurgreindu og í ljósi þess að húsið Ármúli 13 a er á okkar sameiginlegu lóð.

F.h Glitur ehf knt 42072-2480 Suðurlandsbraut 16

Guðjón Ágúst Sigurðsson

Guðjón Ágúst Sigurðsson.

F.h. Rafna ehf. kt. 530390-1019

Suðurlandsbraut 16

[Signature]

Teiknistofa Jóns Guðmundsson ehf. kt.620607-2230 Suðurlandsbraut 16

Jón Guðmundsson.



Reykjavík, 22. okt 2024

Varðar USK24020149 Breyting á deiliskipulagi -Ármúli 13A

Við sem erum eigendur að húsnæði Vegmúla 4 (Framtíðarvörur ehf og Fasteignasalan Trausti) vantar að fá upplýsingar um ákveðin atriði sem tengjast þessari breytingu sem verið er að fara fram á.

Í fyrsta lagi þá erum við ekki að skilja afhverju verið er að fara fram á að bæta við einni hæð við Ármúla 13 a? Þar sem ekki eru nægileg bílastæði á svæðinu til staðar og ekki er farið fram á að Ármúli 13A finni leið til að fjölga stæðum. Einnig er það furðulegt að það skuli vera leyft að reka hótél á þessu svæði því hótél kallar á bílastæði.

Í öðru lagi viljum fá svör fyrir því hvernig það hafi verið leyft að byggja Vegmúla 2 og Ármúli 13a og ekki gerð krafa um að það skyldi vera bílageymsla fyrir þessi hús. Bílastæðum hefur ekkert fjölgað á lóðinni en samt er leyft að byggja þessi hús. Vegna þess að það er gerð krafa fyrir Vegmúla 4 að hafa 2 hæðir fyrir bílastæði af fimm hæðum ef því húsi yrði breytt eða endurbyggt. Svo er það þessi bílageymsla sem er á teikningu með 90 bílastæði. Átti ekki byggingaraðili húsa Vegmúla 2 og Ármúla 13 a að byggja hana? Var það ekki skilyrði fyrir að byggja tvö hús að byggja bílageymslu? Eða var ekkert skilyrði? Afhverju er sett skilyrði á Vegmúla 4 en ekki á Vegmúla 2 og Ármúla 13 a með bílageymslu?

Í þriðja lagi þá höfum við spurningu um ef Vegmúli 4 færi út í að byggja fimm hæða hús og það eru gluggar á húsi Ármúla 13 a sem snúa í norður er það ekki öruggt að eigandi Ármúla 13 a verði að byrgja fyrir þessa glugga?

Því miður mótmælum við þessari breytingartillögu og getum því miður ekki samþykkt að þessi hæð verði byggð.

Kv

F.h Framtíðarvara ehf knt:490497-2859

Sigfús Bergmann Gunnarsson

F.h Fasteignasölnunnar Trausta knt:590712-1590

Kristján Baldursson

  
Kristján Baldursson, hdl.





Reykjavík, 28. nóvember 2024  
USK24020149

## Ármúli 13A – Breyting á deiliskipulagi / SM

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju tillaga Ásgeirs Ásgeirssonar að breytingu á deiliskipulagi vegna Ármúla 13A sem tilheyrir lóðinni Suðurlandsbraut 16.

### Almennt yfirlit yfir breytingu á deiliskipulagi:

Í breytingunni felst heimild til að byggja 363,0 m<sup>2</sup> inndregna þakhæð, ofan á núverandi byggingu að Ármúla 13A. Notkun þakhæðar verður í samræmi við núverandi notkun húss, sem hótél og veitingastaður.

### Tillagan var grenndarkynnt frá 12. september til og með 24. október 2024.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir / bréf:

1. Eigendur Vegmúla 4, dags. 22. október 2024
2. Eigendur Suðurlandsbrautar 16, dags. 22. október 2024

### Athugasemdir eru eftirfarandi:

#### 1. Eigendur Vegmúla 4: Framtíðarvörur ehf. og Fasteignasalan Trausti

Í fyrsta lagi þá erum við ekki að skilja afhverju verið er að fara fram á að bæta við einni hæð við Ármúla 13 a? Þar sem ekki eru nægileg bílastæði á svæðinu til staðar og ekki er farið fram á að Ármúli 13A finni leið til að fjölga stæðum. Einnig er það furðulegt að það skuli vera leyft að reka hótél á þessu svæði því hótél kallar á bílastæði.

Í öðru lagi viljum fá svör fyrir því hvernig það hafi verið leyft að byggja Vegmúla 2 og Ármúli 13a og ekki gerð krafa um að það skyldi vera bílageymsla fyrir þessi hús. Bílastæðum hefur ekkert fjölgað á lóðinni en samt er leyft að byggja þessi hús. Vegna þess að það er gerð krafa fyrir Vegmúla 4 að hafa 2 hæðir fyrir bílastæði af fimm hæðum ef því húsi yrði breytt eða endurbyggt. Svo er það þessi bílageymsla sem er á teikningu með 90 bílastæði. Átti ekki byggingaraðili húsa Vegmúla 2 og Ármúla 13 a að byggja hana? Var það ekki skilyrði fyrir að byggja tvö hús að byggja bílageymslu? Eða var ekkert skilyrði? Afhverju er sett skilyrði á Vegmúla 4 en ekki á Vegmúla 2 og Ármúla 13 a með bílageymslu?

Í þriðja lagi þá höfum við spurningu um ef Vegmúli 4 færi út í að byggja fimm hæða hús og það eru gluggar á húsi Ármúla 13 a sem snúa í norður er það ekki öruggt að eigandi Ármúla 13 a verði að byrgja fyrir þessa glugga?

#### Svar

Fyrirliggjandi deiliskipulagsbreyting er að frumkvæði eiganda húss að Ármúla 13A sem óskar eftir að stækka húsakynni núverandi hótels.

Samkvæmt aðalteikningum frá 1988 var veitt leyfi fyrir því að byggja 2 hæðir ofan á hús að Suðurlandsbraut 16 (hús A), 5 hæða nýbyggingu að Vegmúla 2 (hús D) og 5 hæða nýbyggingu að Ármúla 13A (hús C), en gert var ráð fyrir að



Reykjavík





húsið að Vegmúla 4 yrði óbreytt. Samhliða auknu byggingarmagni á lóð var veitt heimild fyrir 3ja gólfa bílgeymslu, með 62 bílastæðum inni og 116 bílastæðum úti, alls 178 bílastæði á lóð. Það var því á ábyrgð allra þeirra aðila sem fengu aukið byggingarmagn að byggja einnig bílgeymsluna.

Þessar auknu byggingaheimildir virðast síðan hafa verið færðar inn í heildarskipulag svæðis, sem er deiliskipulag Ármúla-Vegmúla-Hallarmúla, samþykkt 30.4.2002, en markmið þess var, eins og segir í texta deiliskipulags, „að móta heildstæða götummynd, leysa bílastæðamál og betrubæta umhverfið.“ Þar er jafnframt að finna auknar byggingaheimildir fyrir Vegmúla 4.

Áform um nýbyggingar hafa gengið eftir hvað varðar Vegmúla 2 og Ármúla 13A en ekki hefur verið byggt ofan á hús að Suðurlandsbraut 16 og bílgeymslan hefur ekki verið byggð.

Skv. gildandi deiliskipulagi ber að miða fjölda bílastæða við 1 stæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> eldra húsnæðis og 1 stæði fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> nýbyggingar. Gert er ráð fyrir að fyrirhuguð ofanábygging verði 363,0 m<sup>2</sup> sem þýðir þá 10 bílastæði til viðbótar. Þar sem þegar er heimild fyrir 178 bílastæðum á lóð gerir fyrirbyggjandi breyting á deiliskipulagi ekki ráð fyrir að fjölga þurfi bílastæðum.

Viðmið um þörf fyrir bílastæði hefur hins vegar breyst á undanförunum árum. Skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er bílastæðapörf fyrir hótél og gististarfsemi 0,1 bílastæði pr. herbergi. Þörf fyrir bílastæði við hótél er þannig talin óveruleg.

Varðandi spurningu um hvort byrgja þurfi glugga að Ármúla 13A komi til þess að eigendur Vegmúla 4 nýti heimildir sínar í gildandi deiliskipulagi til að byggja ofan á núverandi byggingu þá er svarið já. Eigendur þessara húsa verða að koma sér saman um útfærslu á því svo báðir aðilar geti nýtt sér heimildir sem gildandi deiliskipulag kveður á um.

## **2. Eigendur Suðurlandsbrautar 16: Glitur ehf, Rafha ehf og Teiknistofa Jóns Guðmundssonar**

Samkvæmt bréfi sem barst öllum þeim sem eiga eign á lóðinni sem Ármúli 13a stendur við og er breytingartillaga um að Ármúli 13a fái að hækka um eina hæð. Í breytingartillögunni er sagt að byggingarmagn eykst og nýtingahlutfall á lóðinni. Einnig að við þessa hækkun aukist hagkvæmni reitsins og án þess að hafa neikvæð áhrif á nærumhverfið. Hækkunin mun hafa lítil sem engin áhrif á skuggavarp á núverandi byggingar á lóðinni. Nýja hæðin á annaðhvort að vera veitingasalur eða fleiri herbergi og ekki er gerð krafa um fjölgun bílastæða.

Samkvæmt okkur eigendum sem eru búnir að vera þarna í fleiri ár og líklega Smurstöðin Klöpp sem lengst þá teljum við þessa breytingartillögu ekki unna af aðilum sem eru kunnugir staðháttum. Í fyrsta lagi teljum við að nýtingarhlutfall lóðar sé nú þegar sprungið og ekki bætir það að stækka hótelið. Það sem gerir út af við þessa breytingartillögu er að það vantar fleiri bílastæði. Þegar Vegmúli 2 og Ármúli 13 A voru byggð þá fjölgaði ekki bílastæðum. Á teikningu er gert ráð fyrir bílageymslu húsi 2 hæðir og gólf. Það hús er ekki enn komið upp. Annars er það alveg óskiljanlegt að þessi tvö hús hafi fengið byggingarleyfi og engin krafa um fjölgun bílastæða. Eða borguðu þessir byggingaaðilar sem byggðu Vegmúla 2 og Ármúla 13 A gjöld til Reykjavíkurborgar vegna bílastæðaaaukningar eða voru kvaðir um bílastæðahús. ?







Svo er talað um að þessi hækkun muni ekki hafa neikvæð áhrif á nærumhverfi og hagkvæmni reitisins eykst. Helstu neikvæðu áhrifin eru þau að reiturinn er sprunginn og og með tilliti til þeirrar starfsemi sem er í húsunum á þessum reit þá er það útilokað að samþykka aukið byggingarmagn á lóðinni, án þess að hægt að sýna fram á að til komi aukning á bílastæðum sem fylgi þörf viðkomandi stækkunar.

Það er þegar búið að setja upp gímalda austan megin við Ármúla 13a neyðarútgang. Þar fóru nokkur bílastæði í burtu. Lóðin Suðurlandsbraut 16, Vegmúli 2-4 og Ármúli 13 a tekur ekki endalaust við.

Það er talað um að nýtingarhlutfall lóðar eykst með auknu bygginarmagni. Teljum við að það muni aukast á kostnað núverandi bygginga. Lóðin er sprungin nú þegar og tekur ekki við fleiri bílum eða aukinni starfsemi.

Hækkun hússins mun auka skuggvarpið yfir daginn það yrði ekki fyrir seinni partinn á sumrin sem sólin kemur inn í portið úr vestri.

Einnig má velta því fyrir sér hvort þessi hækkun sé fyrir veitingasal eða bara enn ein hæðin fyrir herbergi. Það er verið að tala um að bæta við starfsemi hótelsins sem við teljum ekki vera raunhæft að gera. Til þess að þetta gæti orðið að raunveruleika þá þarf að hugsa aðeins út hvað og hversu mikið reiturinn þoli bæði í aukinni starfsemi og vöntun bílastæða.

Við sem eigum húseignir, á sameiginlegri lóð, Suðurlandsbraut 16, sem eru eftirtalin húsnúmer, Suðurlandsbraut 16, Vegmúli 2, Vegmúli 4 og Ármúli 13a, Erum undrandi á því að verið sé að sækja um aukið byggingarmagn fyrir Ármúla 13a, án þess að við aðrir eigendur höfum nokkuð um það að segja.

Því mótmælum við, eigendur Suðurlandsbraut 16 og Vegmúla 4 þessari stækkun og aukningu á byggingarmagn, með hliðsjón af áðurgreindu og í ljósi þess að húsið Ármúli 13 a er á okkar sameiginlegu lóð.

## Svar

Samanber svar hér að ofan þá er umsókn um breytingu á deiliskipulagi að ósk húseiganda að Ármúla 13A og grenndarkynning breytingar ætluð að gefa meðlóðarhöfum tækifæri á að koma með athugasemdir.

Hvað varðar athugasemdir um áhrif breytingar á nærumhverfi og að ekki verði hægt að fallast á aukið byggingarmagn m.t.t. þeirrar starfsemi sem fyrir er á lóðinni og skort á bílastæðum þá er því til að svara, eins og kemur fram í svörum hér að ofan, að krafa um fjölda bílastæða fyrir hótél og gististarfsemi skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er óveruleg, eða 0,1 stæði á hvert herbergi, og heimild er fyrir nægum bílastæðum á lóð. Það er síðan í höndum lóðarhafa, sem allir hafa fengið auknar byggingaheimildir skv. gildandi deiliskipulagi, að koma sér saman um fyrirkomulag bílastæða á lóð og framkvæmd þeirra.

Til að bregðast við ört vaxandi eftirspurn eftir húsnæði, betri nýtingu lands og betri borgarbrag er í vinnslu Þróunaráætlun fyrir Múla þar sem sett verður fram heildstæð stefna Reykjavíkurborgar fyrir þennan hverfahluta ásamt leiðbeiningum um hvernig vanda beri til þéttingu byggðar.

Í aðdraganda fyrirbyggjandi breytingar á deiliskipulagi sendu umsóknaraðilar inn fyrirsöfnun um aukið byggingarmagn þar sem farið var fram á 2ja hæða ofanábyggingu á núverandi hús við Ármúla 13A. Í umsögn skipulagsfulltrúa við þeirri fyrirsöfnun, dags.17.12.2021, er neikvætt tekið í 2ja hæða ofanábyggingu





en fyrirspyrjanda leiðbeint um að inndregin 5. hæð að Ármúla 13A samræmist drögum að Þróunaráætlun Múla. Fyrirliggjandi deiliskipulagsbreyting er í samræmi við þau tilmæli. Nægar heimildir er fyrir bílastæðum á lóð, eins og áður segir, sem lóðarhöfum ber í sameiningu að útfæra og framkvæma.

### **Niðurstaða**

Lagt er til að deiliskipulagsbreyting verði samþykkt.

### **F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnastjóri



**Reykjavík**