



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Reykjavík, 23. ágúst 2024  
USK24020149

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 21. ágúst varðandi eftirfarandi mál:

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

Lögð fram 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 skýringarupph. T.ark arkitekta, dags. 11. júlí 2024.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

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

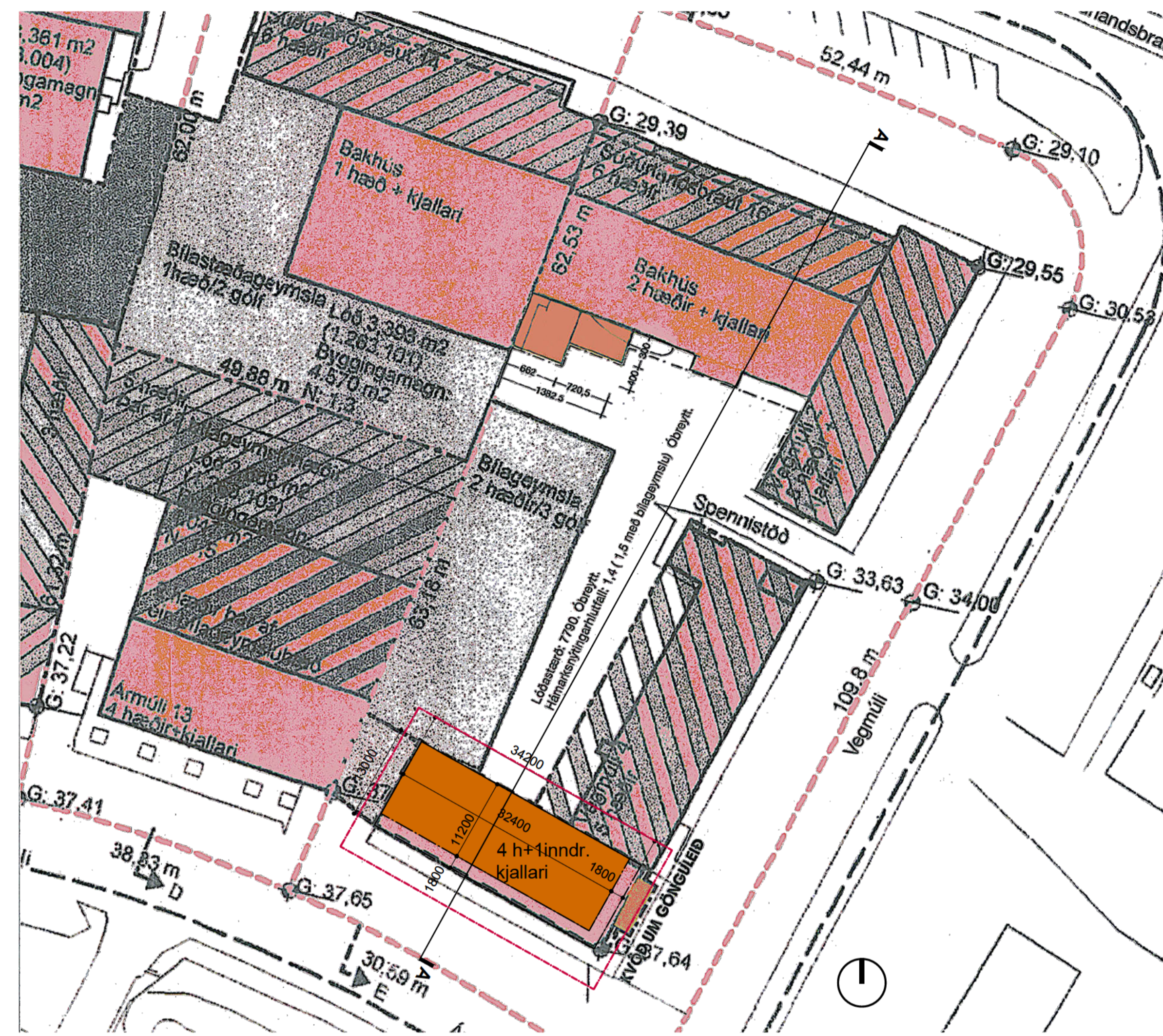
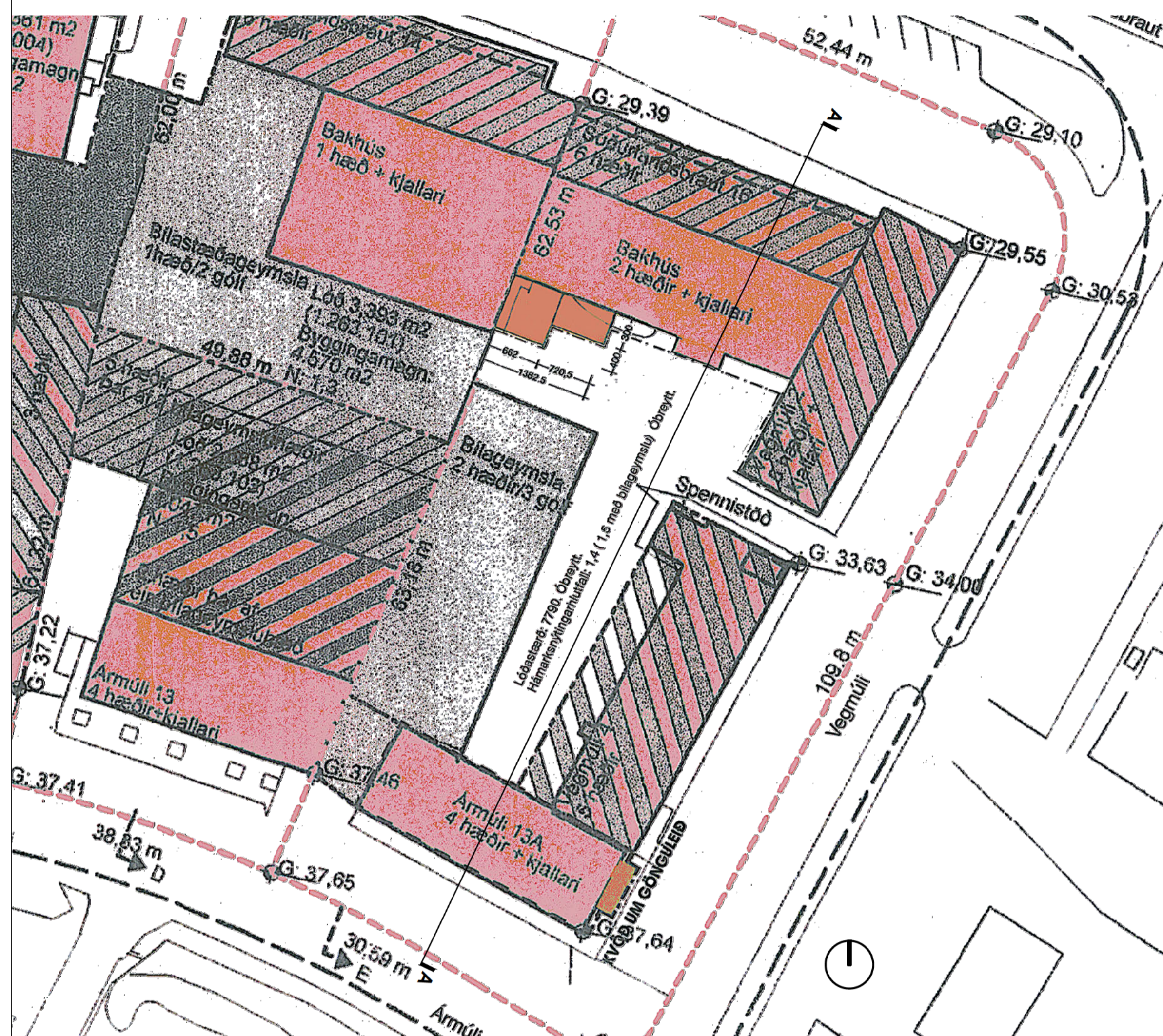
Fylgiskjöl: Deiliskipulagsupph. T. ark arkitekta dags. 11. júlí 2024



**Reykjavík**

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, 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.

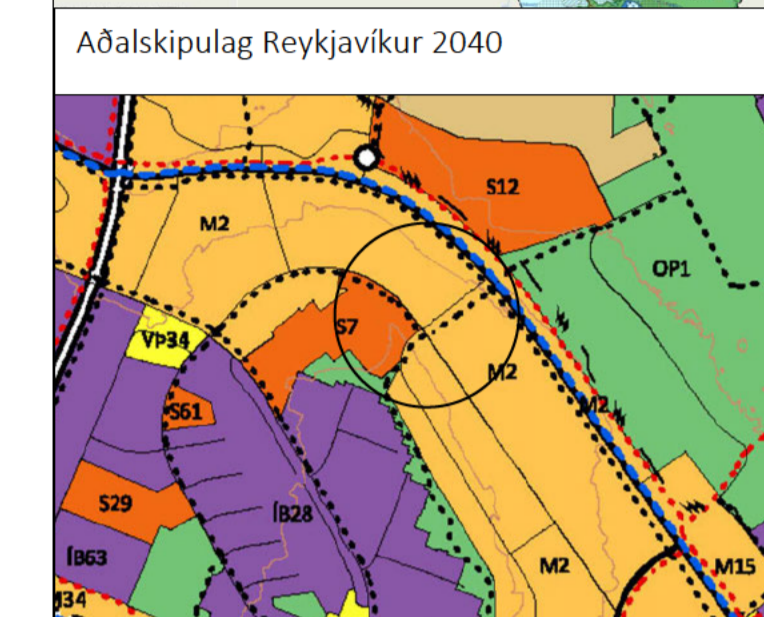
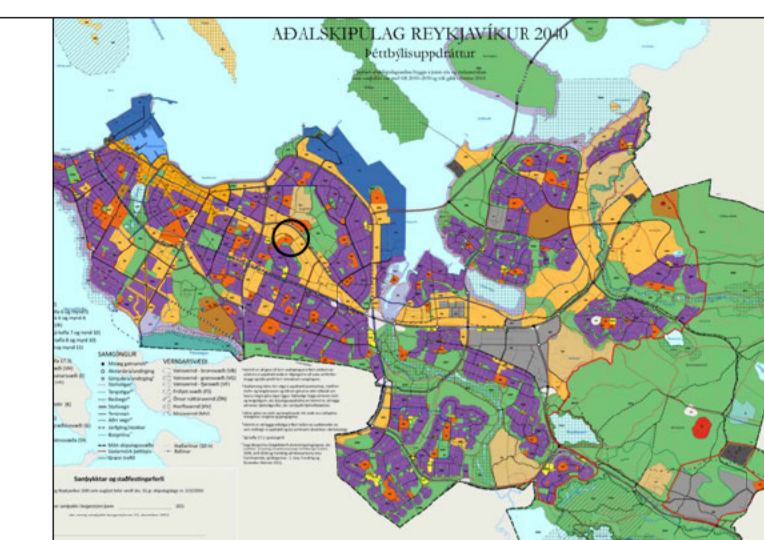
Ekki er krafa um fjölgun bílastæða með viðbótar byggingarmagni skv. tillögunni.

Breytt nýtingarhlutfall á lóð kemur fram í skilmálatöflu.

Að öðru leiti gilda áður samþykktir skilmálar.

Skilmálatöflu

ÁRMÚLI 13a 1.263.102 Mhl. 09	EFTIR SKIPULAGSBREYTINGU								
	lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	núverandi byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	núverandi byggingarmagn neðanjarðar m <sup>2</sup>	viðbótar byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	hámarks byggingar- magn ofanjarðar m <sup>2</sup>	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

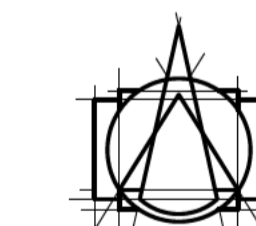
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Mögulegt nýtt byggingarmagn
- Byggingarreitur fyrir bilageymslu
- Flóttastigi
- Stækkun byggingarreits
- Lóðarmörk
- G: Hæð lands á lóðarmörkum
- Mörk svæðis sem skipulag tekur til

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 1.1-01

GTG

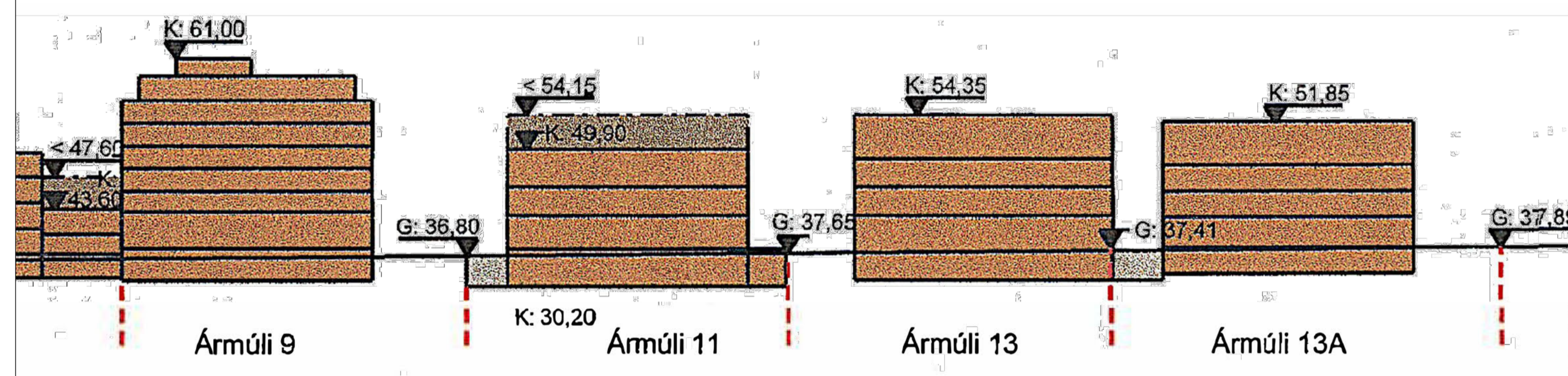
SAMB. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA

Öll réttindi og öfri tekiþingra að hluta eða heild er höfð samþykki höfundar. skv. ákvæðum höfundslaga.

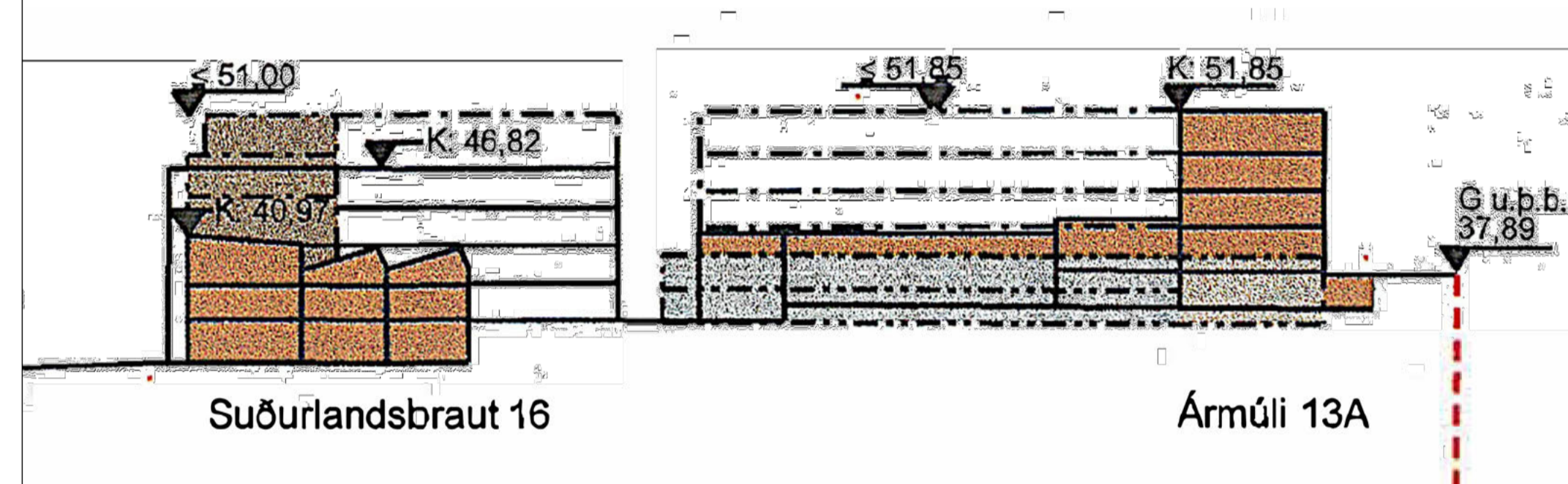
Deiliskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla.  
Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Ármúla 13a

Reitur 1.263.1  
Skipulagsuppdráttur

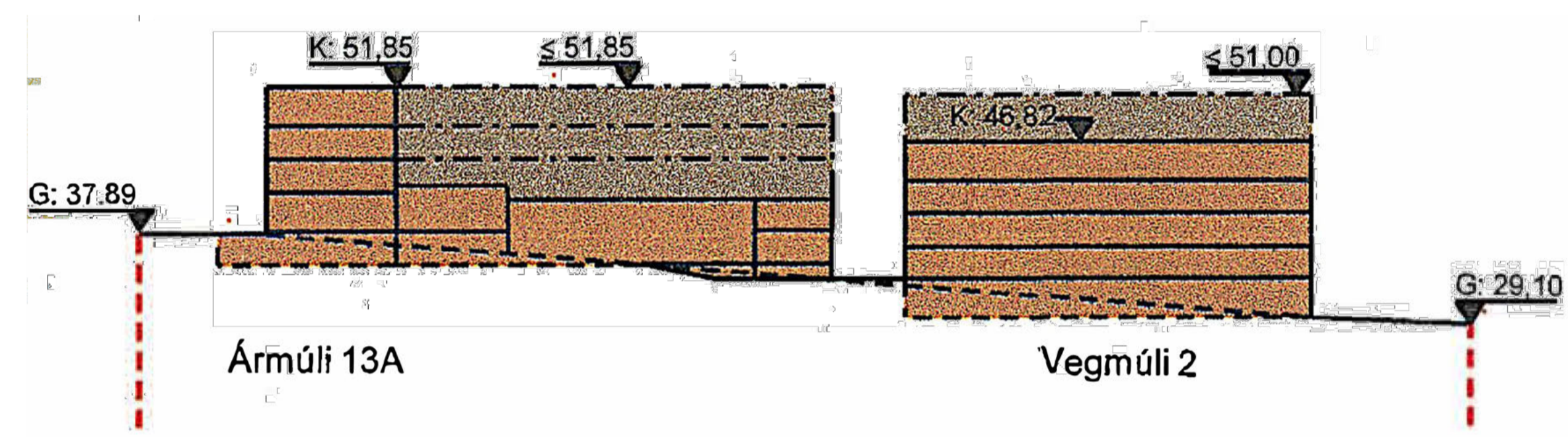
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:500. SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 7. MAÍ 2020.



Útlit Ármúli 1:500

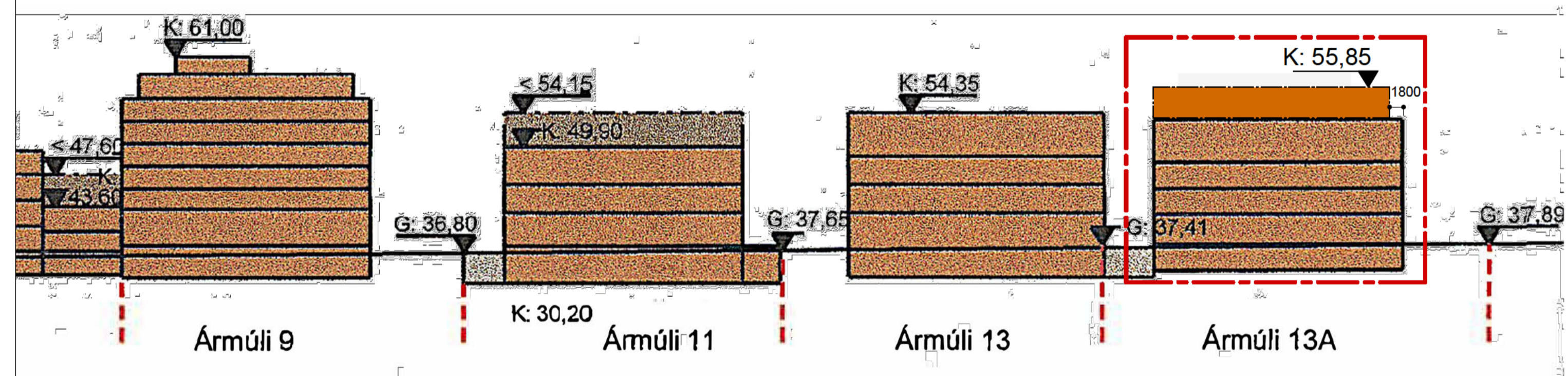


Sneiðing A-A 1:500



Útlit Vegmúli 1:500

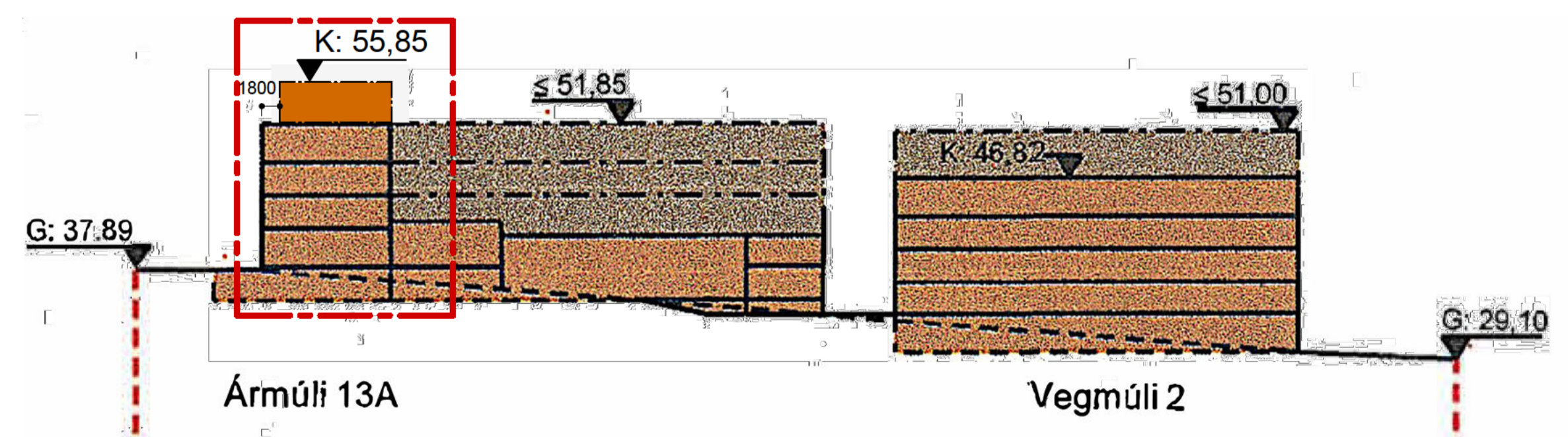
TILLAGA AF BREYTTU DEILISKIPULAGI 1:500. HÆKKUN UM EINA INNDREGNA HÆÐ.



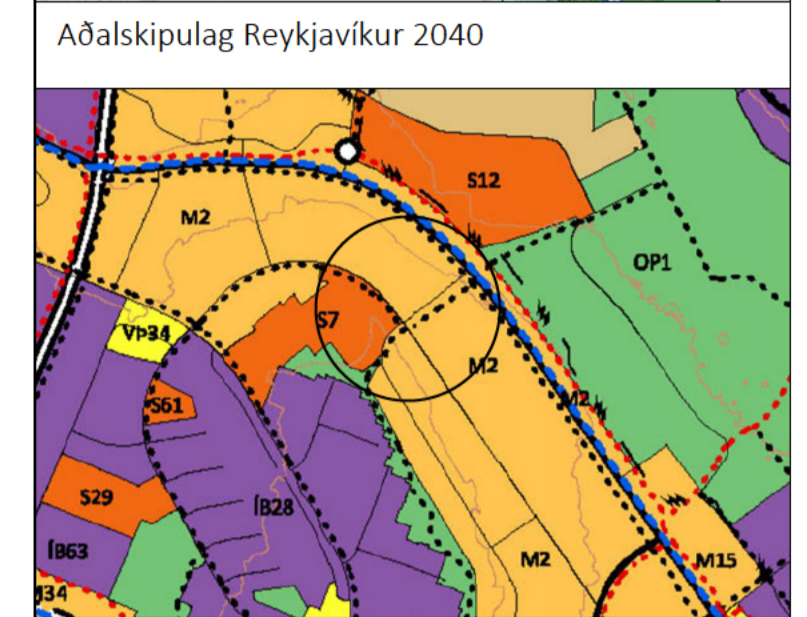
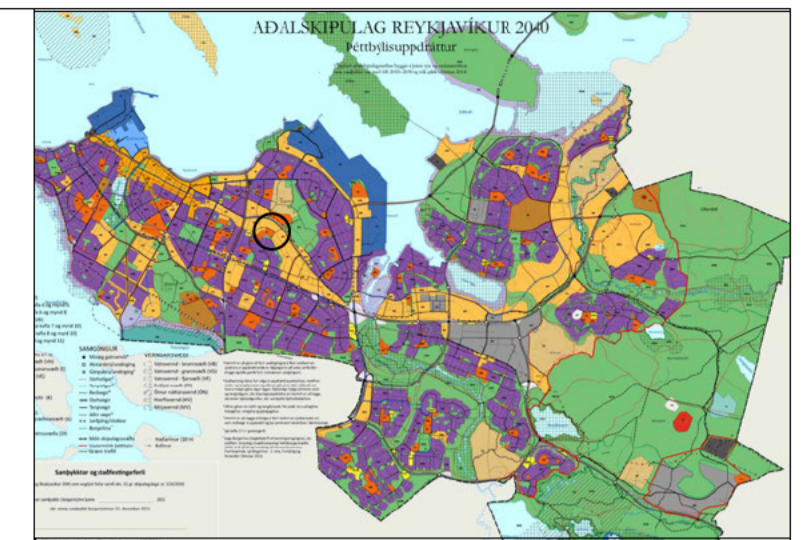
Útlit Ármúli 1:500



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.

HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK  
SÍMI 540 5700  
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI:  
**Ármúli 13a - hækkun**

VERK  
Deiliskipulag

MÁL: 1:1 / A1  
HANNAB: AA  
YFIRFARIÐ:

DAGS.: 11.07.2024  
TEIKNAB: IL

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

SAMÞ.: Ásgólf Ásgólfsson Arkitekt MAA FSA

Öll réttindi og öfri tekiþingra að hluta eða heild er höfð samþykki höfundar. Árv. ákvaðnum höfundagæta.