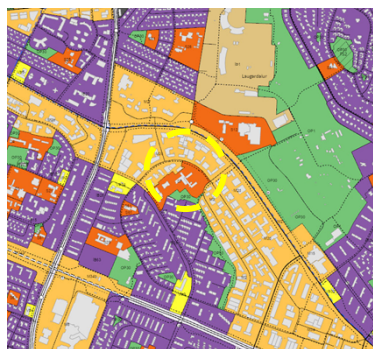




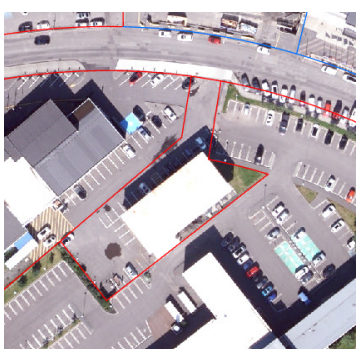
Reykjavík, 3. júlí 2025 /ÓI
USK25040195

Ármúli 10 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Sætrar ehf., dags. 10. apríl 2025, ásamt bréfi Grímu arkitekta, dags. 9. apríl 2025, um stækkun hússins á lóð nr. 10 við Ármúla, samkvæmt uppdráttum Grímu arkitekta, dags. 9. apríl 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 3. júlí 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Núverandi hús

Skipulag í gildi

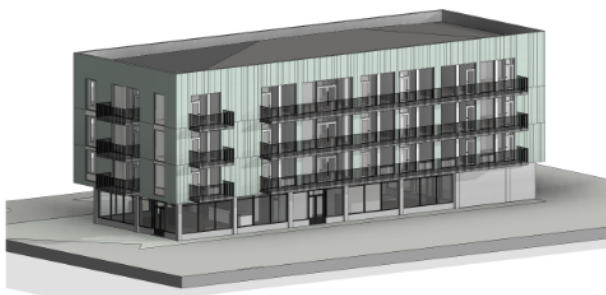
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin við Ármúla 10 borgarhluta 5 og er á skilgreindu miðsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

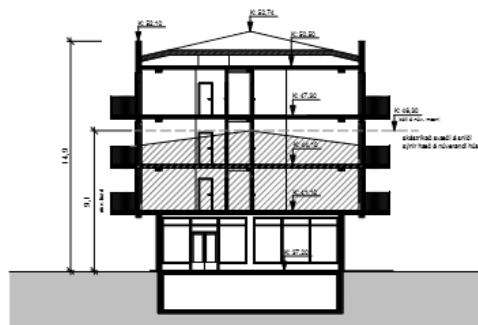
Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa stækkunar og hækkunar núverandi húss við Ármúla 10, sem er tvær hæðir og kjallari. Fyrirhugað er starfsemi svokallaðs lyklahótelis á efri hæðum hússins (þ.e. hótél án móttöku og veitingaþjónustu) og að áfram verði rekstur veitingastaðar á jarðhæð.

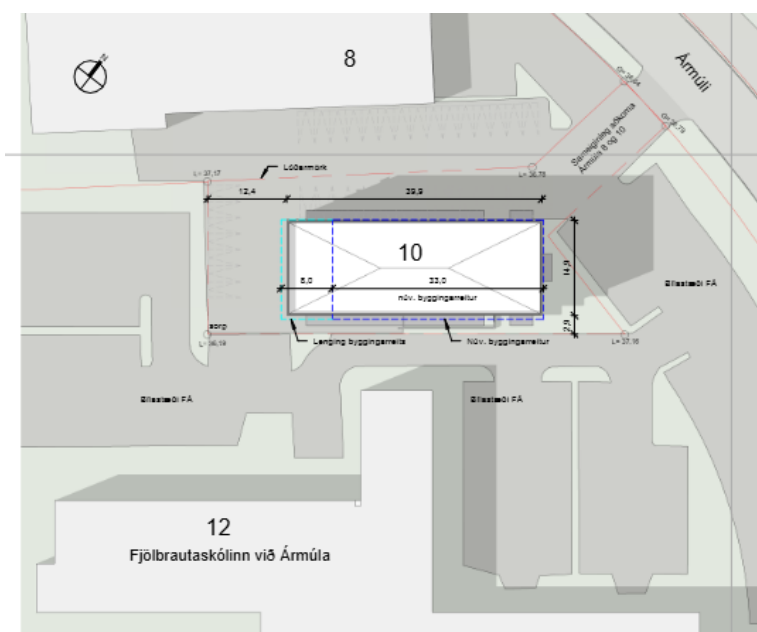
Fyrirhugað er að stækka byggingarreit til suðvesturs um 8 metra frá því sem nú er og hækka húsið allt upp í fjórar hæðir, auk kjallara. Fram kemur að lyftu yrði komið fyrir til að uppfylla kröfur um algilda hönnun og stigahúsi bætt við suðurgafli til að tryggja eldvarnarkröfur. Gert er ráð fyrir að heildarstækkun núverandi húss verði 1.501 m² og nýtingarhlutfall verði 1,58.



HUGMYND AÐ ÚTLITI - NORÐVESTUR HLÍÐ



ÞVERSNIÐ 1:200



Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu en Ármúli 10 er á skilgreindu miðsvæði (Ármúli-vestur – miðsvæði) skv. gildandi aðalskipulagi. Þar er „[e]inkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt, einkum þó á efri hæðum bygginga enda verði tryggð videigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi.“

Byggð á þessu svæði, sunnan við Ármúla, er almennt á einni til þremur hæðum (verslunar- og skrifstofuhúsnæði við Ármúla 2-8 og Fjölbrautaskólinn 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 bakhlíð 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



Reykjavík



háðar því að lóðarfrágangur yrði bættur með auknum gróðri og að lögð yrði áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir og aukið 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.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í erindið.
- Ekki er gerð athugasemd við að lóðarhafi láti á eigin kostnað vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Ármúla 10 sem taki mið af þeim uppbyggingaráformum sem koma fram í fyrirspurninni.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur



Reykjavík