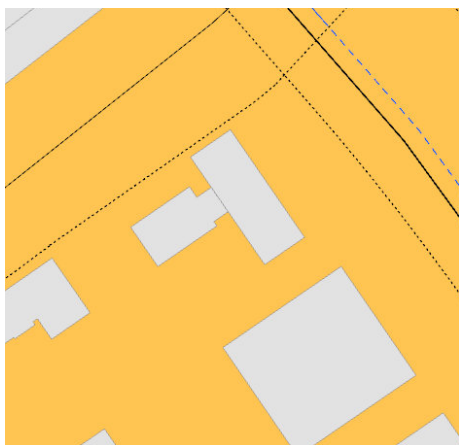




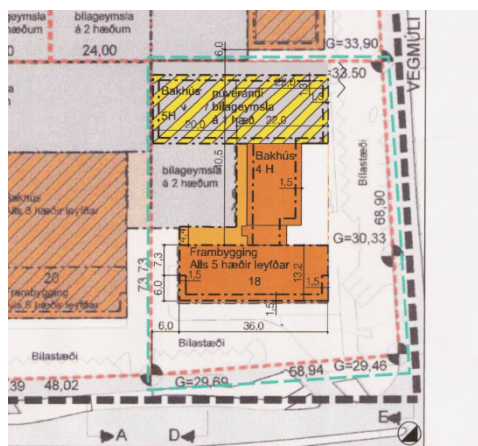
Reykjavík, 3. júlí 2025
USK25050442

Suðurlandsbraut 18 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn SB18 ehf., dags. 26. maí 2025, um breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar - Ármúla vegna lóðarinnar nr. 18 við Suðurlandsbraut, sem felst í að bílastæði á 2. hæð fái að halda sér og að nýbygging sem heimild er fyrir í deiliskipulagi verði byggð ofan á þau bílastæði, samkvæmt tillögu, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag.

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 á Suðurlandsbraut 18 borgarhluta 4 Laugardalur og er hluti af miðsvæði M2d, Ármúli – austur.

Um M2a,c,d,e,f og g segir í kafla 6.1.2. í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrokri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt, einkum þó á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. Á svæði M2e verður þó mögulegt að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með grenndarkynntu byggingarleyfi, sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga, án þess að gert sé deiliskipulag. Í umsókn um byggingarleyfi af því tagi þarf umsækjandi að gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og að staðsetning nýrra íbúða hamli ekki þeirri starfsemi sem er fyrir. Við hönnun íbúða skal leggja áherslu á fjölbreyttar íbúðargerðir og stærðir og metnaðarfulla hönnun. Á svæði M2f, Blómavalsreit (nr. 39, sjá Mynd 3), er heimilt að byggja eingöngu íbúðarhúsnæði. Á svæði M2g er gert ráð fyrir blöndu verslunar, þjónustu, skrifstofa og íbúða. Lágrest byggð (2–4 hæðir) sem fellur að götumynd Suðurlandsbrautar og með opnum



Reykjavík

sjónásum til dalsins. Mögulegt byggingarsvæði er háð því að Suðurlandsbraut verði endurhönnuð og skal miða við að ekki verði gengið á græn útivistar- og íþróttasvæði í Laugardalnum.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Suðurlandsbraut 18-28 og Ármúla 15-27, samþykkt 21. ágúst 2001 í borgarráði, ásamt síðari breytingum.

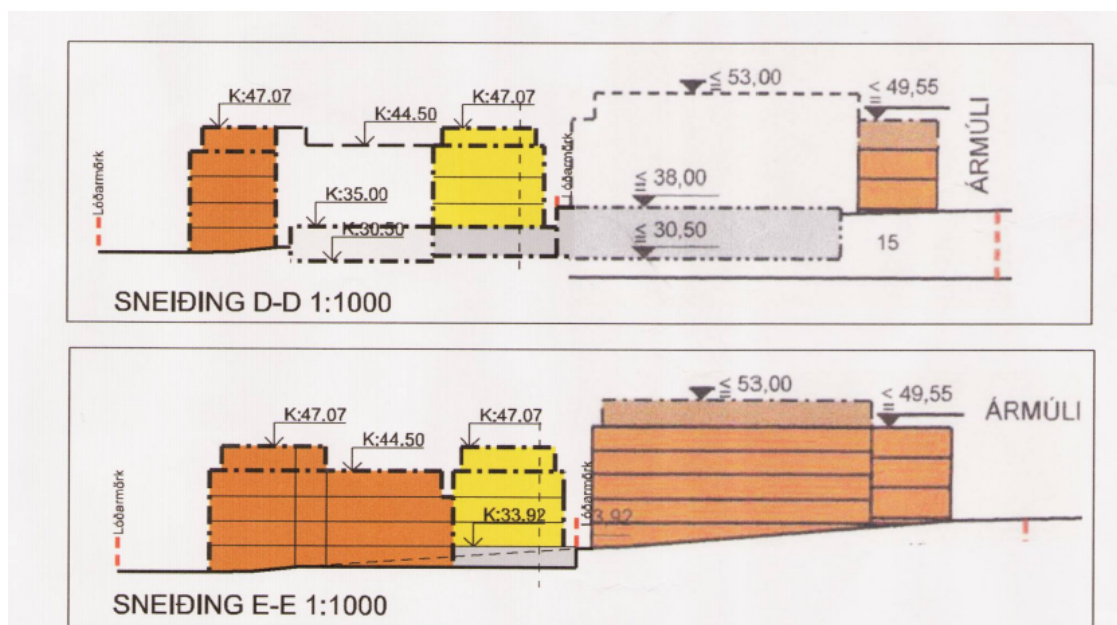
Umsögn

Húsið á lóð nr. 18 við Suðurlandsbraut er skráð skrifstofuhúsnæði í fasteignaskrá, húsið var byggt árið 1973 og teiknað af Guðmundi Kr. Kristinssyni og Ferdinandi Alfreðssyni og var kallað Essó-húsið.

Bílageymsla á lóðinni var byggð árið 2001 skv. fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á tillögu um breytingu að deiliskipulagi. Tillagan felst í því að nýta þau bílastæði á 2.hæð, með aðkomu frá Vegmúla, áfram.

Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum dags. 8 september 2020 eru 25 bílastæði á fyrstu hæð bílastæðageymslunnar og 32 bílastæði á 2. hæð, sem óskað er eftir því að fá að halda.



Mynd 1. Sneiðing tekin úr gildandi deiliskipulagi dags. 17. september 2016

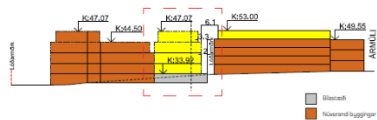
Í heildina eru því 57 bílastæði til umfjöllunar þó að fleiri bílastæði séu á lóðinni.



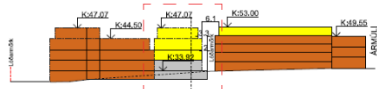
SÚÐURLANDSBRAUT 18 Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Breyting á deiliskipulagsskilmálum

Deiliskipulags skilmálasneiðing í gildi



Deiliskipulags skilmálasneiðing - tillaga



Núverandi staða

STÆRDARTAFLA

	Flatarmál lóðar	Nýtingar- hlutfall	Byggingar- magn A-rými	B-rými	A+B rými nýtingarhlutfall	Bitakjallan
Gildandi deiliskipulag	4.064 m ²	1,43	5.812 m ²	720 m ²	1,6	810 m ²
Deiliskipulagsbreyting	4.064 m ²	1,43	5.812 m ²	720 m ²	1,6	1490 m ²



ÚTLIT FRÁ VEGMÜLA

Opnun verður inn í bílageymslu frá Veggmúla. Útlit hússins verður í takt við það sem fyrir er. Þessi mynd er til skýringar en ekki er um hönnunartilögu að ræða.

Afmörkun
deiliskipulagsbreytingar

Mynd 2. Tillaga sem fylgir fyrirspurn

Mynd 3. götummynd, tekin af Já.is. Rauður hringur sýnir staðsetningu nýbyggingar sem og umrætt



bílastæði.



Reykjavík



Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík er Suðurlandsbraut 18 á svæði 1 og við samgöngu – og þróunarárs. Kröfur um fjölda bílastæða eru settar fram sem viðmiðunar- og hámarksgildi. Í upphafi skal ávallt miða fjölda bílastæða við viðmiðunargildi. Í samgöngumati er mögulegt að rökstyðja fjölda bílastæða niður eða upp frá viðmiðinu, en aldrei skal fara yfir skilgreint hámark.

Tafla 2 Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun.

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I OG II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ATVINNUSTARFSEMI						
Skrifstofubýggingar og iðnaður	Skrifstofa	1 á 200m ²	1 á 75m ²	1 á 75m ²	1 á 40m ²	0,5 - 3 á 100m ² A
	Iðnaður	1 á 300m ²	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 75m ²	0,2 – 0,6 á 100m ² A
	Vörugæmsla	1 á 1500m ²	1 á 360m ²	1 á 360m ²	1 á 240m ²	
Verslun ¹	Matvöruverslun	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	2 - 3 á 100m ² B
	Smærri verslun (<500 m ²)	1 á 200m ²	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 40m ²	
	Almenn verslun (>500 m ²)	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	
	Veitingastaður	1 á 100m ²	1 á 650m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	
Hótel ²	Gististarfsemi	0,1 á herbergi	0,3 á herbergi	0,3 á herbergi	1 á herbergi	1 - 2 á 100m ² A
SKÓLAR ³						
Leikskólar	Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði: Metið í samgöngumati					0,4 á starfsmann + 20 stæði/100 nemendur A
Grunnskólar og framhaldskólar						30 – 60 á 100 nemendur B
Háskólar	Stæði fyrir starfsmenn og nemendur: Metið í samgöngumati					30 – 60 á 100 nemendur B
SÉRHÆFT HÚSNÆÐI ⁴						
Sjúkrastofnanir ⁵	Metið í samgöngumati					20 – 40 á 100 rúm A
Íþróttavellir/hallir/sundlaug ⁶						15 – 30 á 100 gesti (max) B
Leikhús/kvikmyndahús ⁶						10 – 20 á 100 gesti (max) B
Skiptistöðvar almenningssamgangna	Á ekki við					5 – 10% notenda
Önnur landnotkun	Metið í hverju tilfelli fyrir sig skv. samgöngumati					



Reykjavík



Bent er á að verið er að vinna þróunaráætlun fyrir Múla sem og deiliskipulagi fyrir 1.lotu borgarlínu á Suðurlandsbrautinni. Skoða þarf breytingu á deiliskipulagi samhliða þeim gögnum.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi sæki um breytingu á deiliskipulagi til þess skoða hvernig halda megí í núverandi bílastæði á 2.hæð, að hluta eða öllu leiti, til þess að leysa fækkun bílastæða fyrir framan húsið að Suðurlandsbraut með tilkomu borgarlínu.
- Sýna þarf fram á bílastæðabókhalð sem er í samræmi við reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, ekki er hægt að taka endanlega afstöðu fyrr en að þau gögn berast embættinu.

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

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík