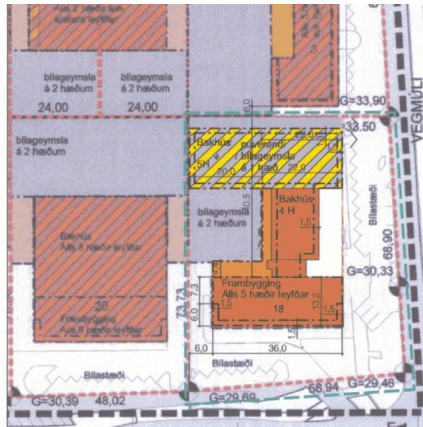
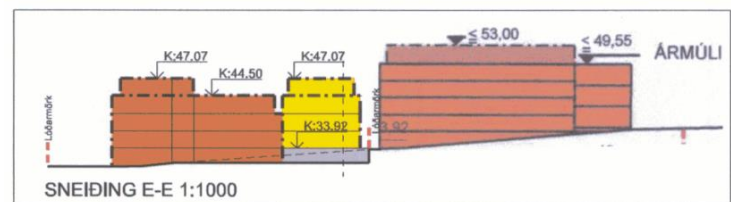
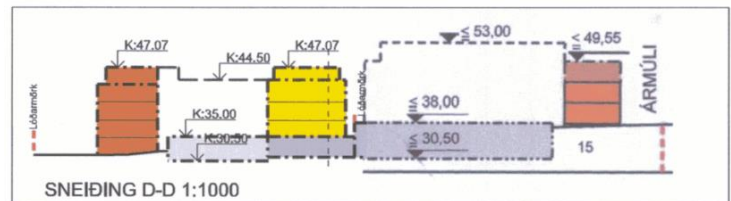


Varðar: Suðurlandsbraut 18, (fsp) breyting á deiliskipulagi

Skoðuð var fyrirspurn Eyju Fjárfestingafélags ehf., dags. 15. desember 2022, um breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 18 við Suðurlandsbraut sem felst í aukningu á byggingarmagni, samkvæmt tillögu ódags.



gildandi deiliskipulag

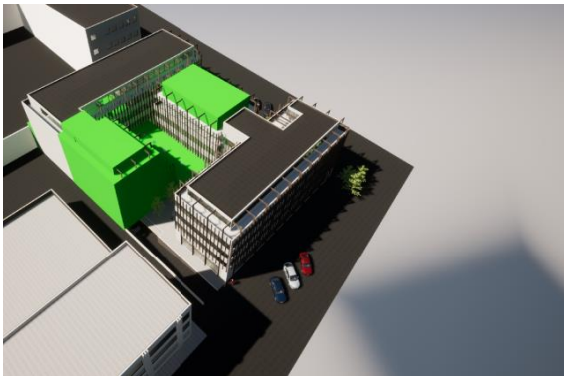


ásýn frá Vegmúla og snið

Skipulagsleg staða:

Lóðin er á Miðsvæði M2c samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið „Suðurlandsbraut –Ármúli vegna Suðurlandsbrautar 18“ öðlaðist gildi 4. 5. 2016, síðasta breytind ö.g. 22.2.2017. Þar kemur fram að heimilt sé að:

- byggja 5 hæða frambyggingu, hæðin skal vera inndregin, 4 hæð milli byggingu meðfram Vegmúla og 5 hæða bakhús.
- Byggingarmagn A rými geti orðið allt að 5.800 m².



Hluti fyrirspurnargagna, grænir fletir eru viðbót umfram heimildir deiliskipulags

Fyrirspurnin: Óskað er eftir að:

1. Millibygging hækki um eina hæð, geti orðið 5 hæða.
2. Grunnflötur 1 hæðar millibyggingar stækki til vesturs og inn í inngarð
3. Gerður verði nýr byggingareitur meðfram austur lóðarmörkum, fyrir 5 hæða byggingu, bakbygging til suðurs verður vinkillaga.
4. Byggingareitur 2. hæðar í bakhúsi er dýpkaður.
5. Byggingarmagn A rýma hækki um 1.400 m² geti orðið allt að 7.200 m².
6. Nýtingarhlutfall hækki úr 1,43 í 1,77.

Umsögn/niðurstaða:

1. Neikvætt er tekið í að hækka millibygginguna og stækka grunnflöt hennar á 1. hæð til vesturs þar sem inndráttur hennar er með til að skapa uppbot og fjölbreytileika hins byggða umhverfis ásamt möguleika til að skapa aðstæður fyrir mannlíf í göturýminu.
2. Jákvætt er að lyfta upp inngarði um eina hæð og færa útsvæðið nær birtunni og skapa þannig betri möguleika til umhverfisgæða fyrir notendur mannvirkjanna, nú þegar er heimilt að lyfta inngarðinum upp. Einnig er jákvætt að nýta landhallann og rýmin sem skapast undir því.
3. Neikvætt er tekið í að loka inngarðinn af með nýrri byggingu meðfram lóðarmörkum til austurs, sem skerðir gæði inngarðsins og takmarkar mögulega nýtingu bygginganna í framtíðinni svo sem til búsetu vegna birtuskerðingar og skuggavarps. Uppbygging í þessa veru lokar af lóðina inn á við og skerðir möguleika aðliggjandi lóðar til uppbyggingar, í stað þess að stuðla að flæði milli lóða eins og drög að þróunaráætlun svæðisins stefnir að.
4. Neikvætt er tekið í að þrengja að andrými milli bygginga á aðliggjandi lóð.
5. Neikvætt er tekið í að auka byggingarmagn/hækka nýtingarhlutfall, samanber umsögn.

Í vinnslu, á vegum skipulagsfulltrúa, hafa verið frumdrög að þróunaráætlun fyrir Múlasvæðið sem m.a. taka á samræmdum möguleikum til þróunar byggðarinnar, í þeirri vinnu er reiknað með að gott flæði sé um svæðið einnig milli lóða. Einnig er framtíðasýnin að í Múlunum verði blönduð notkun með m.a. íbúðum sem uppfylla góð búsetugæði.

Niðurstaða: Ekki fallist á br á deiliskipulagi m.v. fyrirspurnina, samanber umsögn hér að ofan.

Fh Skipulagsfulltrúa

Lilja Grétarsdóttir arkitekt/verkefnisstjóri