



Varðar: Ármúli-Hallarmúli, (fsp) uppbygg á lóð

Skoðuð er fyrirspurn Arping-Nordic f.h. fasteignafélaganna Eikar og Reita, dags. 16. mars 2023, um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á lóðunum Suðurlandsbraut 2, Hallarmúla 2 og Ármúla 3. Erindi fylgja tillögur Nordic, dags. 21.10.2022, sem sýna frumdrög að uppbyggingu, ásamt dagsbirtugreiningu.

ÁRMÚLI / HALLARMÚLI

Svæðið er u.þ.b. 2.9 ha, þar sem götur og bílastæði (grá svæði) taka u.þ.b. 1.6 ha af reitnum.

Svæðið afmarkast af Ármúla í suðri, Lágmúla í vestri, Suðurlandsbraut í norðri og Hallarmúla í austri.

Undanfarna áratugi hefur skrifstofu-, þjónustuhúsnæði og hótél verið starfrækt á reitnum.

Við Ármúla er VÍS til húsa, í Hallarmúla hefur Penninn aðsetur og við Suðurlandsbraut er starfrækt hótél Nordica, áður hótél Esja.

Sól (vorfjndægur):
Sólarupprás 07:37
Sólsetur 18:44
Fjöldi sólar tíma 11:07
samkvæmt: <https://www.suncurves.com>



Gönguleiðir skv. tillögu



Nýjar byggingar skv. tillögu

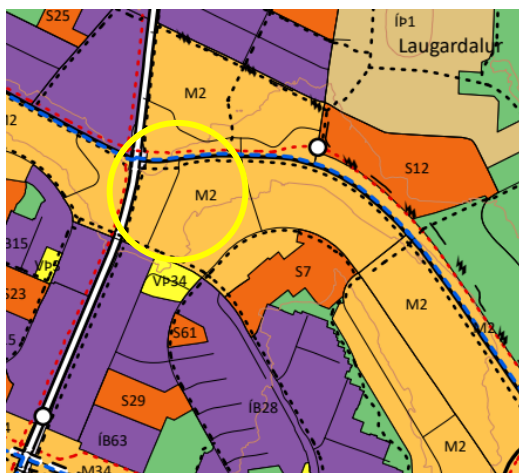


Ný almenningsrymi og tengingar skv. tillögu



Blönduð byggð skv. tillögu





Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Skipulagsleg staða:

Lóðirnar eru á miðsvæði (M2) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Í gildi er annars vegar deiliskipulag fyrir Suðurlandsbraut 2, samþ. 26.09.2000 m. síðari breytingum, og hins vegar deiliskipulag Ármúla-Lágmúla, samþ. 28.04.2005, m. síðari breytingum.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er á miðborgarsvæði M2c,d,e,f og g sem eru Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur, heimilaðar 5-8 hæða byggingar. Þar er einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmismikilli smásöluverzlun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, veitingastöðum og hótelum. Léttur iðnaður er heimill þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt, einkum á efri hæðum, enda tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga.

Í markmiðum AR204, 3.6.3 um yfirbragð blandaðrar byggðar og gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfi þess segir að huga þurfi jöfnum höndum að gæðum innirýma og útirýma sem myndast á milli húsanna. Við endanlegt mat á umfangi uppbyggingar, ákvörðunar um hæðir húsa og byggingarform í deiliskipulagi þurfi m.a. að taka mið af þáttum eins og dagsbirtu inni sem úti, skuggavarpi, útsýni, loftræstingu, loftgæðum, hljóðvist og möguleikum á sólríkum og skólgóðum útirýmum.

Umsögn:

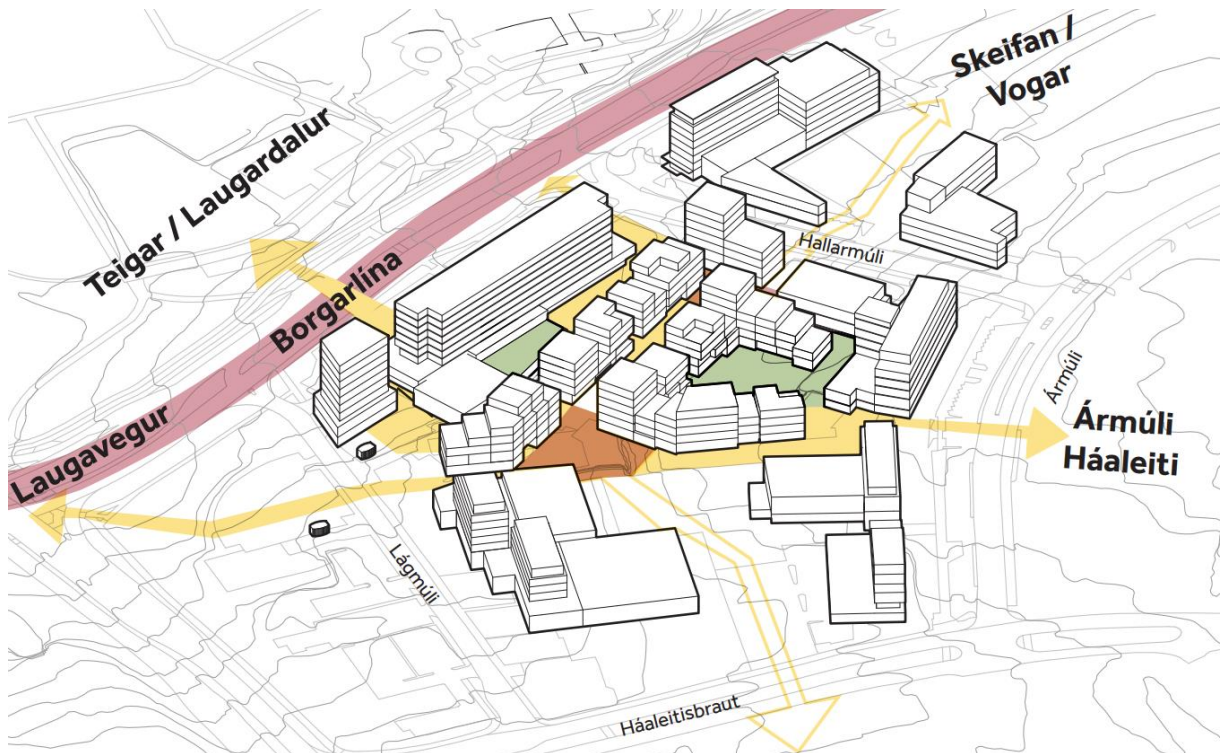
Fyrirliggjandi frumdrög að uppbyggingu sýna blandaða byggð bakatil á lóðunum. Gert ráð fyrir að heildar byggingarmagn geti orðið u.þ.b. 21.500 fermetrar, auk 7.700 fermetra bílakjallara. Þar af yrðu íbúðir u.þ.b. 18.900 fermetrar og verslun og þjónusta um 2.600 fermetrar. Tillaga sýnir áhugaverðar hugmyndir að torgum og göngugötum sem jafnframt eru íbúðargötur. Einnig sýnir tillaga áhugaverða hugmynd að grænum inngarði til suðurs með djúpum jarðvegi svo tré fái þrifist. Áhersla er lögð á góð útirými og góðar gönguleiðir sem tengja Ármúla við stoppistöðvar Borgarlínu við Suðurlandsbraut.

Jákvætt er tekið í fyrirliggjandi frumdrög að uppbyggingu lóðanna. Hugmyndir um blandaða byggð og íbúðargönturými eru áhugaverðar og vel útfærðar. Spurningar vakna um byggingarmagn og hæðir húsa, en þær teljast full háar, einkum á horni Suðurlandsbrautar og Lág múla og eins við Hallarmúla. Einnig vakna spurningar um afstöðu fjölbýlishúss á austasta hluta lóðar til atvinnuhúsnæðis að Hallarmúla 2.

Vinna þarf greiningu á kolefnisspori uppbyggingar samhliða hönnun ásamt greiningu á dagsbirtu íbúða, en fyrir liggja frumgreiningar á skuggavarpi af byggingum og sólarstundum dvalarsvæða á lóð.

Vinna þarf samgöngumat fyrir uppbyggingu sem ásamt Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar skal leggja til grundvallar ákvörðunar um fjölda bíla- og hjólastæða.

Vinna að þróunaráætlun fyrir Múla er á lokastigi. Samþætta þarf hugmyndir að uppbyggingu við þróunaráætlun þegar hún liggur fyrir.



Niðurstaða:

Jákvætt er tekið í frumhugmyndir að uppbyggingu á lóðum með þeim fyrirvörum sem fram koma í umsögn. Hafa skal áframhaldandi samráð við Reykjavíkurborg varðandi frekari þróun uppbyggingaráætlunar.

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnisstjóri.