

## Varðar: Suðurlandsbraut 34 - Ármúli 31– (fsp) breyting á deiliskipulagi

Skoðuð er fyrirspurn Arkþing-Nordic ehf., dags. 11.04.2023, um breytingu á deiliskipulagi skv. eftirfarandi:

1. Bílastæðum neðanjarðar verði fjölgað og hluti þeirra verði séreignarstæði
2. Hjólastæðum verði fækkað
3. Meðalstærð íbúða verði minnkuð og íbúðum fjölgað
4. Atvinnufermetrum verði fækkað
5. Heimilum fermetrum í kjallara verði fjölgað

Útlistun á óskum lóðarhafa ásamt rökum fyrir þeim koma fram í *Kynningarhefti – Tillögur að breytingu á deiliskipulagi*, dags. 27. mars 2023, sem fylgir erindi, auk þess sem frekari röksemdafærslur koma fram í eftirfarandi fylgiskjöllum:

\_Minnisblað um fjölgun bílastæða á Orkureitnum, dags. 08.03.2023

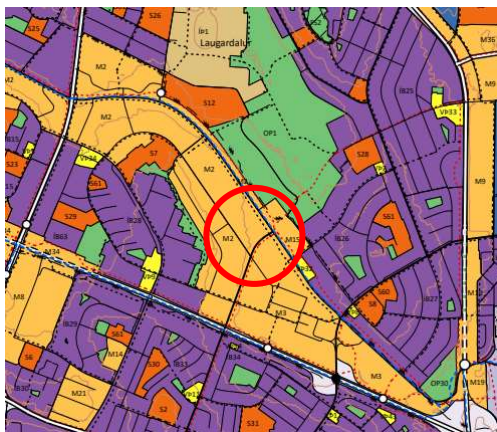
\_Minnisblað um fækkun hjólastæða á Orkureitnum, dags. 10.03.2023

\_Svar til skipulags við spurningum, dags. 25.05.2023.

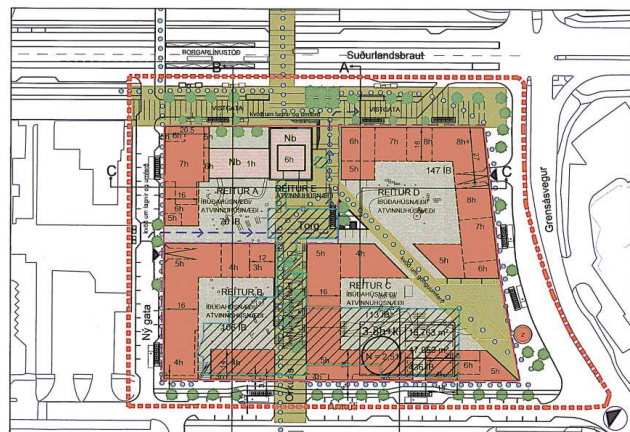
## Skipulagsleg staða:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem sýnir lóðina á Miðsvæði (M2)

Í gildi er deiliskipulag Suðurlandsbraut/Ármúli, Suðurlandsbraut 30-34 og Ármúli 29-31, deiliskipulagsbreyting vegna Suðurlandsbrautar 34 og Ármúla 31, samþ. 01.07.2021.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags

## Umsögn:

### Meðalstærð íbúða verði minnkuð og íbúðum fjölgað

Óskað er eftir að minnka meðalstærð íbúða úr 100 m<sup>2</sup> í 88 m<sup>2</sup>, ásamt því að fjölga íbúðum um 61, úr 436 í 497.



### 3) Stærðir íbúða

Meðalstærð íbúða á Orkureit skv. Deiliskipulagi (A+B ofanjarðar) er u.p.b. 100 m<sup>2</sup>.

Meðalstærð íbúða á RÚV-reit skv. Deiliskipulagi (A+B ofanjarðar) er u.p.b. 80 m<sup>2</sup>.

Við teljum (skv. Gallup könnun) að meðalstærð á Orkureit sé of stór miðað við kaupgetu og eftirspurn á íbúðamarkaði.

Við óskum eftir að fá að fjölga íbúðum í 497 en þá fer meðalstærðin niður í u.p.b. 88 m<sup>2</sup> (A+B ofanjarðar).

Um er að ræða fjölgun um 61 íbúð eða 14%.

Einnig er óskað eftir að dreifing á fjölda íbúða sé frjáls á milli bygginga innan reitsins.

Ekki er verið að óska eftir aukningu á byggingarmagni.

Nordic  
Office of  
Architecture



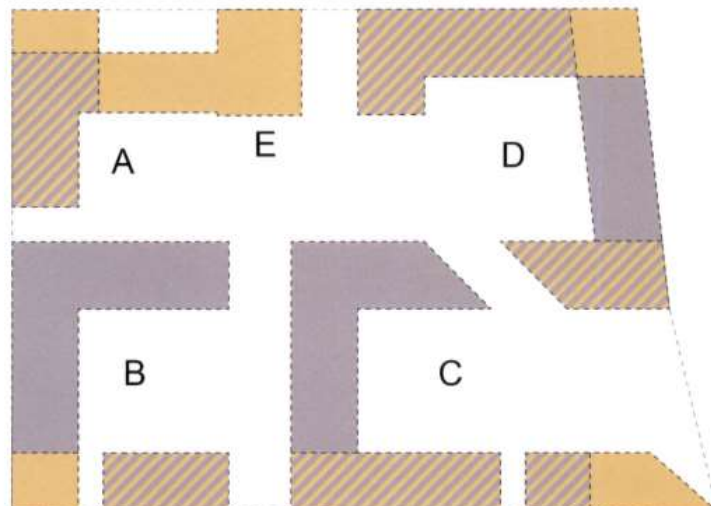
Í könnun sem lóðarhafi lét gera meðal mögulegra íbúðakaupenda kom fram að meðalstærð íbúða á reitnum væri of stór miðað við kaupgetu stærstu kaupendahópanna. Lóðarhafi óskar því eftir að meðalstærð íbúða (A+B rýma) verði 88 m<sup>2</sup> í stað 100 m<sup>2</sup>. Engu að síður yrði meðalstærð íbúða stærri en t.d. á RÚV-reitnum þar sem meðalstærð er 80 m<sup>2</sup>. Þótt meðalstærð íbúða minnki mun framboð ólíkra íbúðagerða og stærða á reitnum tryggt.

#### Heimiluðum fermetrum í kjallara verði fjölgað

Hönnuðir telja að áætluð rýmisþörf í kjallara skv. gildandi deiliskipulagi sé vanmetin um tæpa 2.000 m<sup>2</sup> og byggja það á viðmiðunarstærðum, geymslna og hjólageymslna í ýmsum hönnunarútboðum og samkeppnum sem þeir hafa reynslu af.

#### Svar:

Ekki er fallist á óskir um fjölgun íbúða og minnkun meðalstærðar íbúða. Sbr. mynd 13 úr greinargerð gildandi deiliskipulags er gert ráð fyrir íbúðartengdum rýmum á jarðhæð. Þar af leiðandi ætti að vera minni á þörf fyrir geymslurými í kjallara. Einnig gefur rífleg meðalstærð íbúða möguleika á að hafa geymslurými innan íbúða.



Mynd 13 – Skýringarmynd, landnotkun á jarðhæðum. Gulur litur táknar mögulegar staðsetningar atvinnuhúsnæðis á jarðhæð og skrástríkað þar sem val er milli atvinnuhúsnæðis og íbúða. Grár litur er íbúðir og íbúðartengd rými.





### Hjólástæðum verði fækkað

Samkvæmt núverandi deiliskipulagi er krafa um 2 hjólástæði pr. íbúð á lóð í lokaðri geymslu, sem gera alls 872 stæði, auk um 96-106 hjólástæða fyrir gesti, eða alls 956-1.057 hjólástæði. Yfir 1.000 hjólástæði í lokuðum geymslum á lóð mun, að mati lóðarhafa og hönnuða, þekja ansi stóran hluta lóðar. Því er óskað eftir að fækka hjólástæðum og koma sem flestum hjólageymslum af yfirborði lóðar enda landhali mikill.

Tafla 8.4: Fjöldi hjólástæða				
Tegund húsnæðis	Fjöldi/stærð	Viðmið	Fjöldi stæða	
Fjölbýli	1 herbergi	20	2	44
	2 herbergi	64		128
	3 herbergi	155		310
	4+ herbergi	195		390
	Gestir	434	-	-
Atvinnuhúsnæði	Skrifstofur	2.650 m <sup>2</sup>	0,5 – 3 á 100 m <sup>2</sup>	13 – 80
	Verslun	3.000 m <sup>2</sup>	2 – 3 á 100 m <sup>2</sup>	60 – 90
	Veitingastaður	520 m <sup>2</sup>		10 – 16
<b>Samtals</b>			<b>956-1.057</b>	

Niðurstaða útreikninganna eru 956-1.057 hjólástæði, þar af 860-951 langtímastæði í læstum hjólageymslum en 96-106 skammtímastæði fyrir gesti.

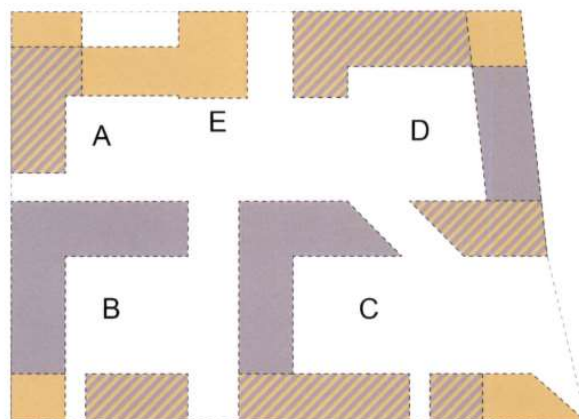
### Svar:

Ætíð ber að miða við Bíla- og hjólástæðastefnu Reykjavíkurborgar og því er ekki hægt að fallast á ósk um fækkun hjólástæða úr 2 hjólum á íbúð í 1 hjól. Litið er svo á að heimild til að hafa hjólástæði í tveggja hæða rekkum komi til fækkunar gólffermetra í hjólageymslum.

### Atvinnufermetrum verði fækkað

Lóðarhafi óskar eftir að fá að fækka lágmarks fermetrum verslunar- og þjónustu á D-reit, úr 900m<sup>2</sup> í 600m<sup>2</sup> og á C-reit úr 300m<sup>2</sup> í 150m<sup>2</sup>. Þá verður verslunar- og þjónusturými á reitunum tveimur að lágmarki 770m<sup>2</sup> í stað 1.200 eins og gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Minnkun atvinnuhúsnæðis á Orkureit verður skv. tillögu um 450 m<sup>2</sup>, verður 3.870 m<sup>2</sup> í stað 4.170 m<sup>2</sup> áður.

Ósk um fækkun atvinnufermetra er byggð á sameiginlegu mati lóðarhafa og Reita, sem sjá munu um rekstur atvinnuhúsnæðis á Orkureitnum. Til samanburðar má nefna að á RUV-reit eru alls 800 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis sem er þá svipað og verður samtals á C og D reit einvörðungu, en einnig kemur til atvinnuhúsnæði á reit A og B. Í þessu samhengi er bent á að mjög mikið er af verslunarhúsnæði í næsta nágrenni, bæði í Skeifunni og Ármúla.



Mynd 13 – Skýringarmynd, landnotkun á jarðhæðum. Gulur litur táknar mögulegar staðsetningar atvinnuhúsnæðis á jarðhæð og skrástrikað þar sem val er milli atvinnuhúsnæðis og íbúða. Grár litur er íbúðir og íbúðartengd rými.

Greinargerð deiliskipulags, mynd 13  
Landnotkun og starfsemi



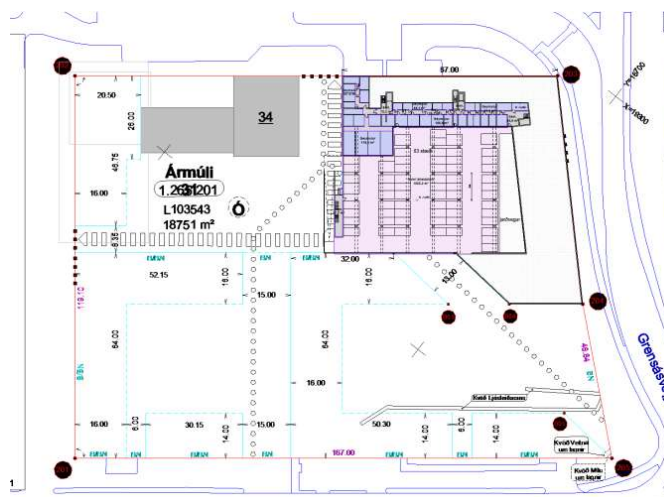
**Svar:**

Ekki er fallist á ósk um fækkun fermetra fyrir atvinnurými á reitum C og D. Óbreytt umfang atvinnurýma felur í sér sveigjanleika í notkun sem gefur m.a. kost á að starfrækja deilirými af ýmsum toga sem, eins og kemur fram í greinargerð gildandi deiliskipulags, er einn af þáttum í Breeam Communities vottun deiliskipulags.

**Fjölgun bílastæða og ósk um að hluti þeirra verði séreignarstæði**

Lóðarhafi fellst á sjónarmið gildandi deiliskipulags um að samnýting bílastæða sé mikilvæg og ríka áherslu skuli leggja á breytta ferðamáta í Reykjavík, en óskar eftir að gætt sé meðalhófs í hversu hratt stefna Reykjavíkurborgar í almenningssamgöngum sé innleidd. Mikilvægt er að innleiðing stefnu haldast í hendur við raunverulega þróun almenningssamgangna og Borgarlínu.

Í könnun sem lóðarhafi lét gera meðal mögulegra íbúðakaupenda á Orkureit má sjá að nokkuð stór hópur, sérstaklega eldra fólks, setur verulega fyrir sig að vera ekki með sérmerkt bílastæði. Lóðarhafi óskar því eftir að fá að bæta við neðri bílakjallara á reit D og fjölga bílastæðum um 66, sbr. tillögu hér að neðan, ásamt því að heimilt yrði að hafa 100 séreignarstæði.



Viðbótarbílakjallari á reit D

Stækkun kjallara vegna fjölgunar bílastæða myndi nema 3.500 m<sup>2</sup> til viðbótar þeim 2.000 m<sup>2</sup> sem hönnuðir telja að séu vanáætlaðir í deiliskipulagi fyrir kjallararými. Í þessu samhengi vill lóðarhafi taka fram að kostnaður vegna bílakjallara verður haldið aðskildum þannig að hann hafi ekki áhrif til hækkunar á íbúðaverði almennt heldur sé valkostur sem hægt sé að bæta við íbúðakaup.

Núverandi tafla											
Reitur	Lóðastærð	Hæðir	Fjöldi íbúða	Íbúðir (m2)	Atvinnurými	A+B ofanjarðar	Nhl. Ofanj.	Kjallari	Heild	Lóðanýting	Bílastæði
A	18749	5-7	70	5100-5550	150-600	5700	2,51		65760	3,51	
B		3-5	106	8720-9150	170-600	9320					
C		4-6	113	12200-12600	300-700	12900					
D		5-8	147	14860-15580	900-1620	16480					
E		6	0	0	2650	2650					
<b>Samtals</b>			<b>436</b>	<b>42880</b>	<b>4170</b>	<b>47050</b>	<b>2,51</b>	<b>18710</b>	<b>65760</b>	<b>3,51</b>	<b>349</b>

Tillaga að breyttri töflu											
Reitur	Lóðastærð	Hæðir	Fjöldi íbúða	Íbúðir (m2)	Atvinnurými	A+B ofanjarðar	Nhl. Ofanj.	Kjallari	Heild	Lóðanýting	Bílastæði
A	18749	5-7	69	5100-5550	150-600	5700	2,51		71339	3,80	
B		3-5	140	8720-9150	170-600	9320					
C		4-6	155	12200-12600	150-700	12900					
D		5-8	133	14860-18580	600-1620	16480					
E		6	0	0	2650	2650					
<b>Samtals</b>			<b>497</b>	<b>43180</b>	<b>3870</b>	<b>47050</b>	<b>2,51</b>	<b>24289</b>	<b>90049</b>	<b>3,80</b>	<b>415</b>



### Svar:

Skilningur er á óskum mögulegra kaupenda á sérmerktum bílastæðum. Jákvætt er því tekið í þá ósk lóðarhafa að 100 stæði verði sérmerkt og að kaup eða leiga á þeim verði valmöguleiki.

Varðandi ósk um fjölgum bílastæða þá er ekki hægt að víkja frá viðmiðum sem gefin eru út í Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Þar sem ekki er fallist á fjölgun íbúða eða fækkun fermetra atvinnuhúsnæðis þá eru forsendur fyrir útreikningi á fjölda bílastæða óbreyttar.

Viðmið fyrir fjölda bílastæða vegna íbúða og gesti þeirra er því áfram 344 stæði og að hámarki 459 stæði eins og fram kemur í töflu 8.1 í samgöngumati. Í þeirri töflu eru viðmið fyrir fjölda bílastæða fyrir atvinnurými hins vegar ríflega reiknuð m.v. uppgefna fermetra atvinnuhúsnæðis, eða 43 stæði í stað 25 skv. reiknireglu bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Því telst heildar bílastæðafjöldi á reitnum nægur eins og hann er ákvarðaður í töflu 8.1.

### 8.1 Reiknaður grunnfjöldi bílastæða skipulagstillögunnar

Sjá má útreiknað viðmið og hámark fyrir grunnfjölda bílastæða í töflu 8.1.

Tafli 8.1: Grunnfjöldi bílastæða					Fjöldi stæða	
Tegund húsnæðis	Fjöldi/stærð	Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	
Fjölbyli	1 herbergi	22	0,25	0,75	6	17
	2 herbergi	64	0,5	0,75	32	48
	3 herbergi	155	0,75	1	116	155
	4+ herbergi	195	0,75	1	146	195
	Gestir	436	0,1		44	44
Atvinnuhúsnæði	Skrifstofur	2.650 m <sup>2</sup>	1/200m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	13	35
	Smærri verslun	600 m <sup>2</sup>	1/200m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	5	10
	Stærri verslun	600 m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	20	27
	Veitingastaðir	320 m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>		5	5
<b>Samtals</b>				<b>387</b>	<b>535</b>	
<i>þar af bílastæði hreyfihamaðra</i>				22	22	
<b>Bílastæði sem reiknast í samnýtingu</b>				<b>365</b>	<b>513</b>	

### Niðurstaða:

Almennt er neikvætt tekið í ofangreinda þætti fyrirspurnar um breytingu á deiliskipulagi fyrir Orkureit sem samþykkt var 01.07.2021. Deiliskipulagið hefur hlotið Breeam Communities vottun og unnið hefur verið samgöngumat út frá því. Því er ekki fallist á óskir um fjölgun íbúða, minnkun meðalstærðar þeirra eða aukningu á fermetrum í kjallara, né heldur er fallist á fækkun fermetra fyrir atvinnuhúsnæði á jarðhæðum.

Þar sem bæði íbúðafjöldi og fermetrafjöldi atvinnuhúsnæðis er óbreyttur eru forsendur útreikninga á bíla- og hjólastæðafjölda jafnframt óbreyttar. Því er ekki fallist á fjölgun bílastæða og byggingu viðbótarákallara á D-reit. Hins vegar er jákvætt tekið í að heimila skilmálabreytingu á gildandi deiliskipulagi á kostnað lóðarhafa sem lúti að því að sérmerkja 100 bílastæði á lóð.

Ekki er hægt að víkja frá viðmiðum bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur um fjölda hjólastæða sem lögð eru til grundvallar samgöngumati.

### F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnisstjóri

