

**Varðar: Suðurlandsbraut 34 - Ármúli 31– (fsp) reitur D**

Skoðaðar eru kynningarteikningar Arkþing-Nordic ehf. að fjölbýlishúsi á reit D á Orkureit, dags. 03.04.2023.

Fjöldi íbúða er alls 133, heildarbyggingarmagn ofanjarðar A+B 16.480 m<sup>2</sup> og neðanjarðar 7.130 m<sup>2</sup>. Verslunar- og þjónusturými er minna en segir til um í gildandi deiliskipulagi eða 610 m<sup>2</sup>. Jafnframt eru frávik frá gildandi deiliskipulagi varðandi bílarkjallara.

Samhliða erindi um kynningarteikningar er lagt inn annað erindi sem er fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi og varðar m.a. þá þætti sem nefndir eru hér að ofan og eru frávik frá gildandi deiliskipulagi.



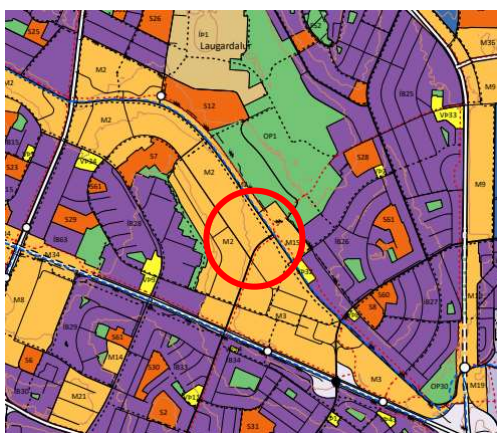
Kynningarhefti fyrir reit D dags. 03.04.2023



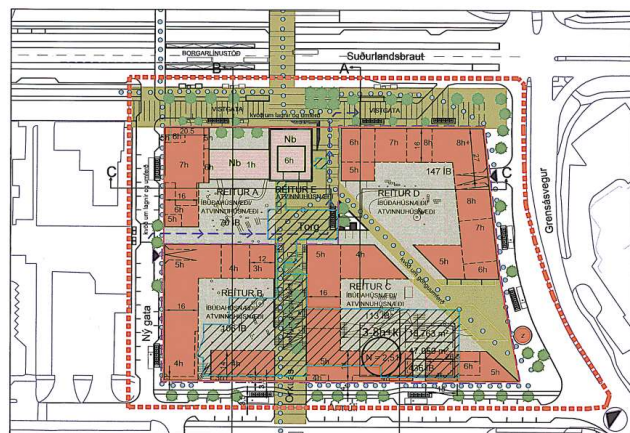
Kynningarteikning, reitur D, 1. hæð

**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

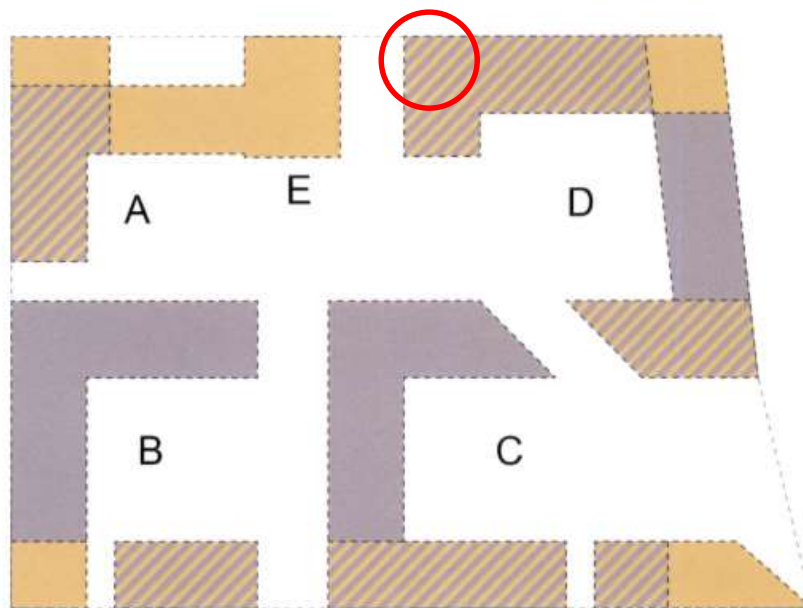


### Umsögn:

Kynningarteikningar gera ráð fyrir frávikum frá gildandi deiliskipulagi hvað varðar m.a. 2ja hæða bílakjallara, heildarfjölda bílastæða, stærð rýma fyrir verslanir og þjónustu, fjölda íbúða og meðalstærð íbúða.

Þar sem neikvætt er tekið í fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi vegna ofangreindra þátta, sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 03.08.2023, er ekki hægt að fallast á kynningarteikningar þessar.

Varðandi frekari hönnun á D-reit er rétt er að vekja athygli á að ekki er hægt að fallast á að íbúðir á jarðhæð snúi út að Suðurlandsbraut, þótt mynd 13 í greinargerð gildandi deiliskipulags sýni skástrikað svæði sem heimili íbúðir og íbúðatengd rými.



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

### Niðurstaða:

Gera þarf lagfæringar á fyrirliggjandi kynningarteikningum fyrir D-reit svo þær samræmist gildandi deiliskiplagi.

### F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnisstjóri