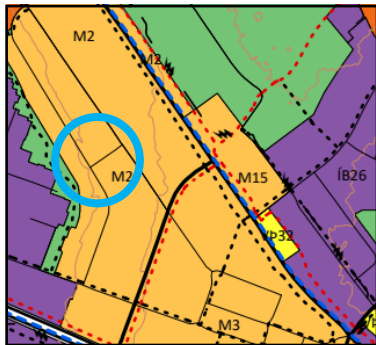


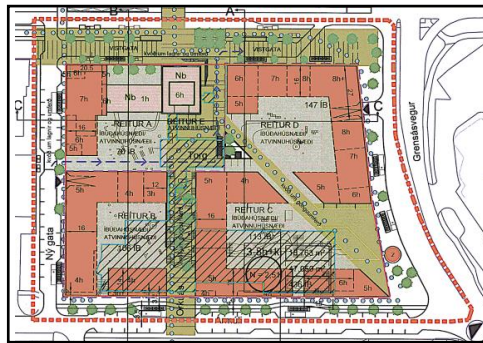


Suðurlandsbraut 34 – Ármúli 31 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. júlí 2024 var lögð fram fyrirspurn Safír bygginga ehf., dags. 4. júní 2024, um hús B og C á lóð nr. 34 við Suðurlandsbraut og 31 við Ármúli. Annars vegar er óskað eftir stækkun lóðarinnar um 3 metra til suðurs til að koma fyrir görðum fyrir raðhúsibúðir og hins vegar er óskað eftir meiri sveigjanleika í fjölda íbúða í hverju húsi, samkvæmt tillögu Nordic Office of Architecture, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

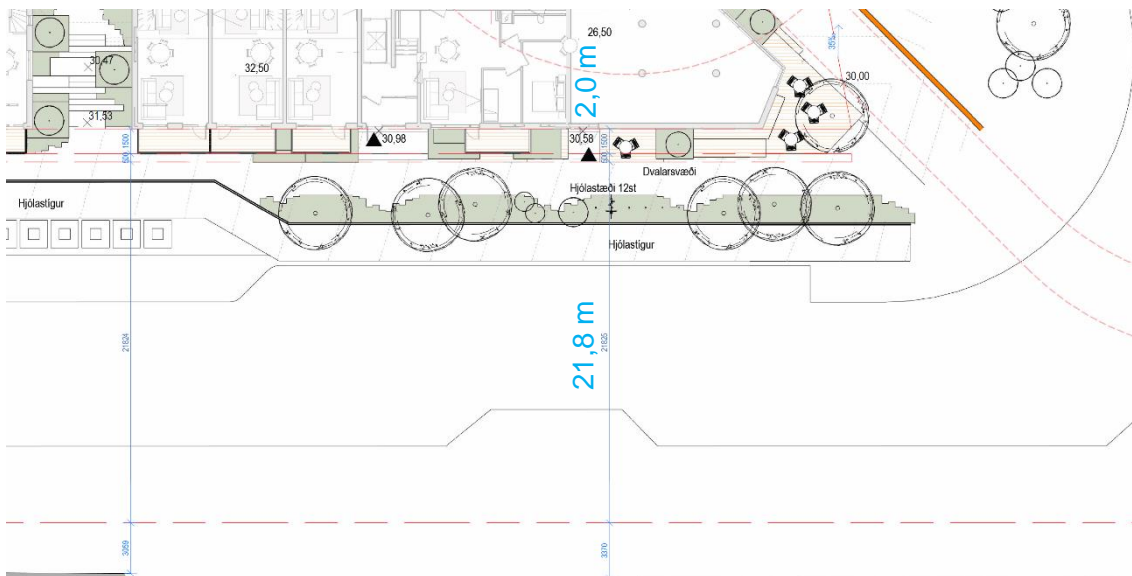
Skipulag í gildi

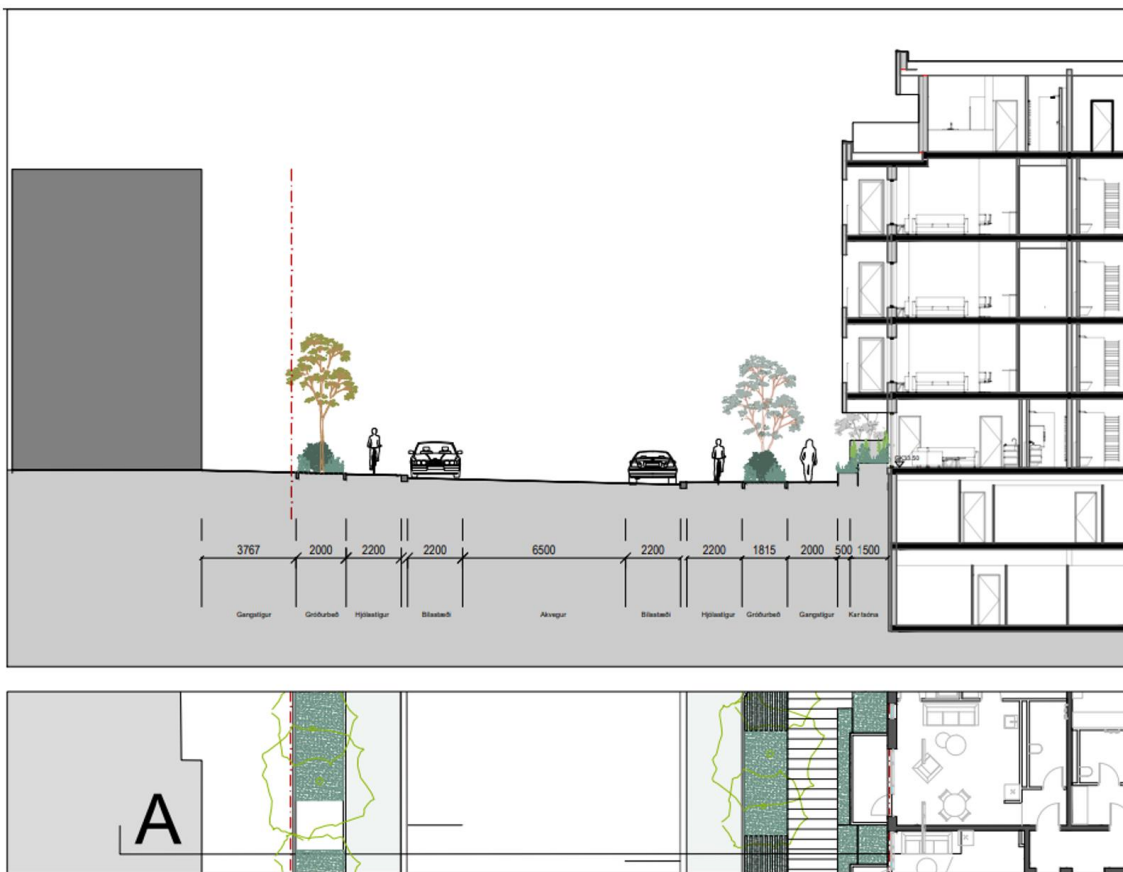
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin borgarhluta 5, Háaleiti – Bústaðir, og er hluti af miðsvæði M2.

Deiliskipulag: Í gildi er heildardeiliskipulag fyrir Suðurlandsbraut, Grensás og Ármúla, samþykkt í borgarráði 25.07.2000, ásamt síðari breytingum fyrir lóðirnar Suðurlandsbraut 34, Ármúli 32 – Orkureitur, samþykkt 01.07.2021, með síðari breytingu, dags. .

Umsögn

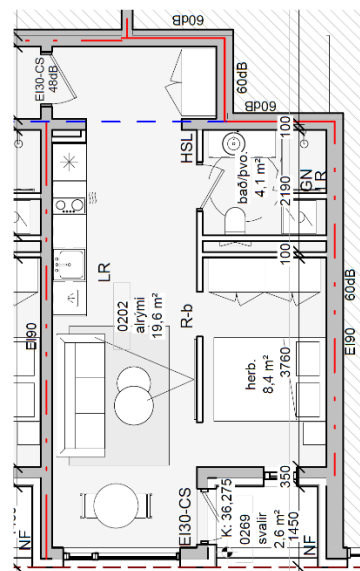
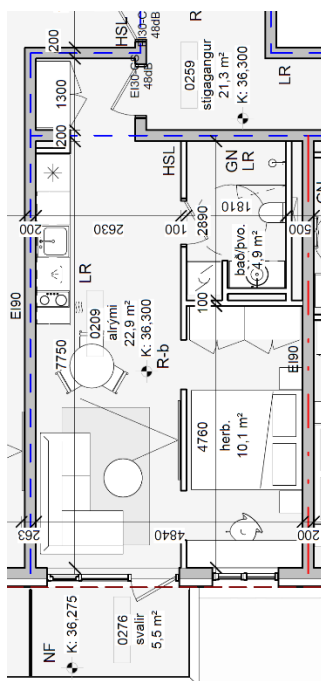
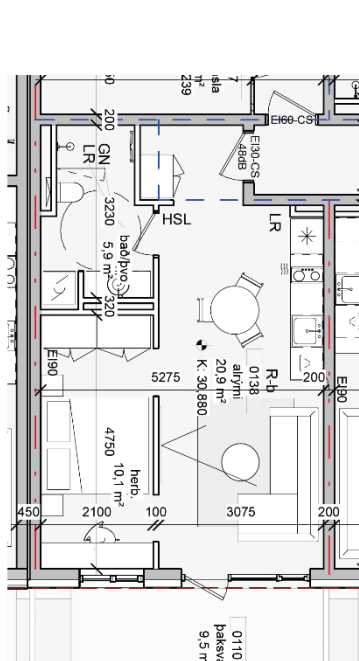
Í fyrsta lagi er óskað eftir færslu lóðamarka um 3 metra til suðurs svo koma megi fyrir görðum framan við íbúðir á 1. hæð. Skipulagsfulltrúi tekur jákvætt í þá hugmynd svo lengi sem færsla lóðamarka skilji eftir að lágmarki 21,6 m þvermál umferðarrýmis sem skrifstofa samgangna og borgarhönnunar setur skilyrði um, sbr. tp dags. 19.12.2024. Uppdrættir hönnuða sýna að færa megi lóðamörk um allt að 2,2 m til suðurs án þess að það hafi áhrif á götusnið, í stað 3 m eins og fram kemur í fyrirspurn.



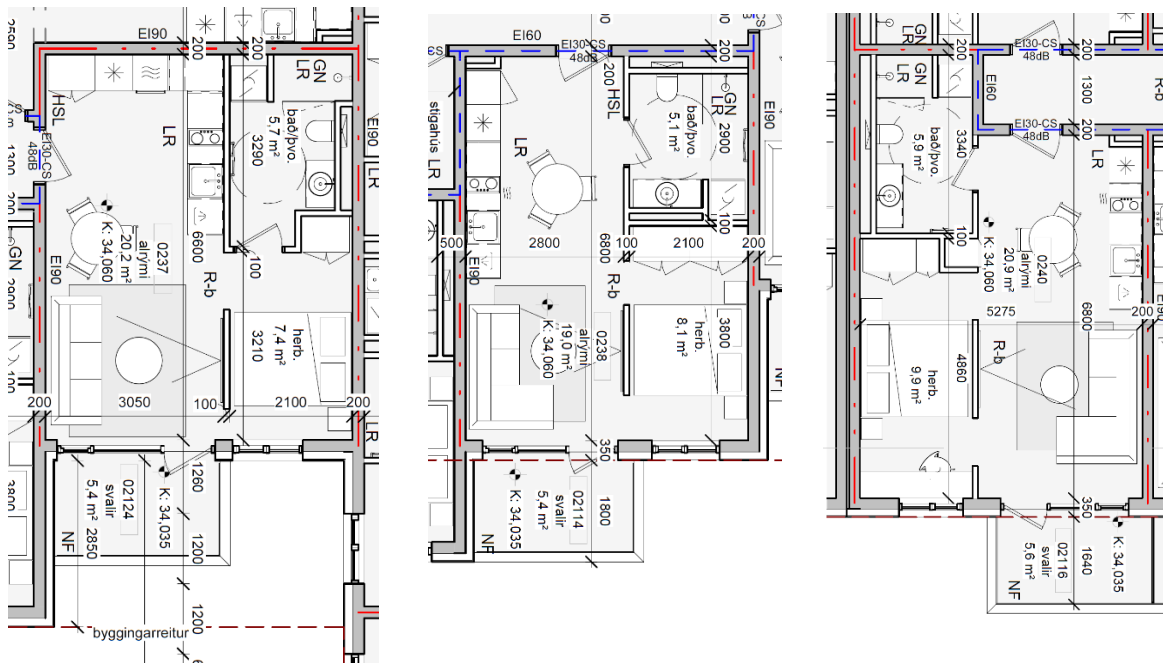


Pversnið í göturými og mögulega garða framan við íbúðir á jarðhæð

Í öðru lagi er óskað eftir fjölgun íbúða. Í fyrirspurnargögnum, dags. 21.05.2024 er í texta talað um fjölgun íbúða um 7 en í töflu yfir íbúðagerðir kemur í ljós að verið er að óska eftir að fjölga íbúðum um 20. Skipulagsfulltrúi óskaði því eftir frekari gögnum um innra fyrirkomulag minnstu íbúðanna, fjölda hvernar gerðar, hlutfallslega skiptingu íbúðastærða og birtuskilyrði í íbúðum. Samkvæmt framlögðum gögnum telst fyrirkomulag minnstu íbúða rúma þarfir daglegs lífs.



Reykjavík



Fyrirkomulag minnstu íbúða

Hlutfallsleg skipting íbúðastærða telst jafnframt í samræmi við skilyrði í gildandi deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir 455 íbúðum, eða 19 íbúðum fleiri en heimilt er í gildandi deiliskipulagi. Fjöldi bílastæða er óbreyttur eða 349 stæði.

Reitur	Lóðastærð	Hæðir	Fjöldi íbúða	Íbúðir (m ²)	Atvinnurými	A+B ofanjarðar	B rými lágmark	Nhl. Ofan.	Kjallari	Heild	Lóðanýting	Bílastæði
A	18749	5-7	70	5100-5550	150-600	5700	250	2,51		67630	3,61	
B		3-5	106	8720-9150	170-600	9320	500					
C		4-6	113	12200-12600	300-700	12900	750					
D		5-8	147	14860-15580	900-1620	16480	900					
E		6	0	0	2650	2650	0					
Samtals			436	42880	4170	47050	2400	2,51	20580	70690	3,61	349

Breyting á skilmálatöflu, samþykkt 29.02.2024 – Byggingarmagn neðanjarðar aukið um 1.870 m²

Fjöldi herbergja	lágmark	hámark
1-2 herbergi	15%	35%
3 herbergi	25%	45%
4 herbergi	15%	35%
5+ herbergi	5%	20%

Hlutdeild smærri íbúða	hámark
3ja herbergja íbúðir og minni	70%

Hlutdeild stærri íbúða	lágmark
4ra herbergja íbúðir og stærri	30%

Gildandi deiliskipulag – hlutfallsleg skipting íbúðastærða

Flatarmál	lágmark
Meðaltalsflatarmál íbúða (birt)	85 m ²

Reitur	1. herb.	2. herb.	3. herb.	4. herb.	5. herb.	+ Heild
A	1	33	33	1	0	68
B	8	43	27	20	10	108
C	19	28	47	41	11	146
D	1	14	76	37	5	133
Alls	29	118	183	99	26	455
Hlutfall	6%	26%	40%	22%	6%	

Fjöldi íbúða og hlutfallsleg skipting íbúðastærða eftir breytingu



Í minnisblaði Verkvistar, dags. 08.11.2024, sem fengin var til að gera dagsbirtugreiningar í öllum íverurýmum í íbúðum á B- og C-reit, kemur fram að gera þurfti breytingar á hönnun húsanna til þess að birtuskilyrði í íbúðum á afmörkuðum svæðum myndu uppfylla viðmið Svansins um dagsbirtu í íverurýmum. Breytingar sem gerðar voru til að bæta birtuskilyrði fólust m.a. í stækkun á gluggum og breytingum á skyggni á svölum en einnig var valið gler í glugga með góðu birtuflæði. Ennfremur var hefðbundnum innveggjum skipt út að hluta fyrir glerveggi í miðjurýmum á neðri hæðum raðhúsaíbúða til að auka birtuflæði.

Niðurstaða

Jákvætt er tekið í að lóðarhafi láti vinna breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað sem feli í sér fjölgun íbúða um 19 og stækkun lóðar til suðurs að Ármúla sem nemi allt að 2,2 m, svo koma megi fyrir gróðurbeðum framan við íbúðir á jarðhæð. Breytingu á deiliskipulagi ber að auglýsa sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Við breytingu á lóðamörkum ber lóðarhafa að láta gera nýtt mæliblað á eigin kostnað.

Bent er á að fjölgun íbúða um 15 eða fleiri nýjar íbúðir fellur undir samningsmarkmið Reykjavíkurborgar vegna uppbyggingarsvæða í Reykjavík.

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

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnastjóri

