

BREYTING Á DEILISKIPULAGI ÁRMANNSREITS - Sóltún 4

Blað 1/3

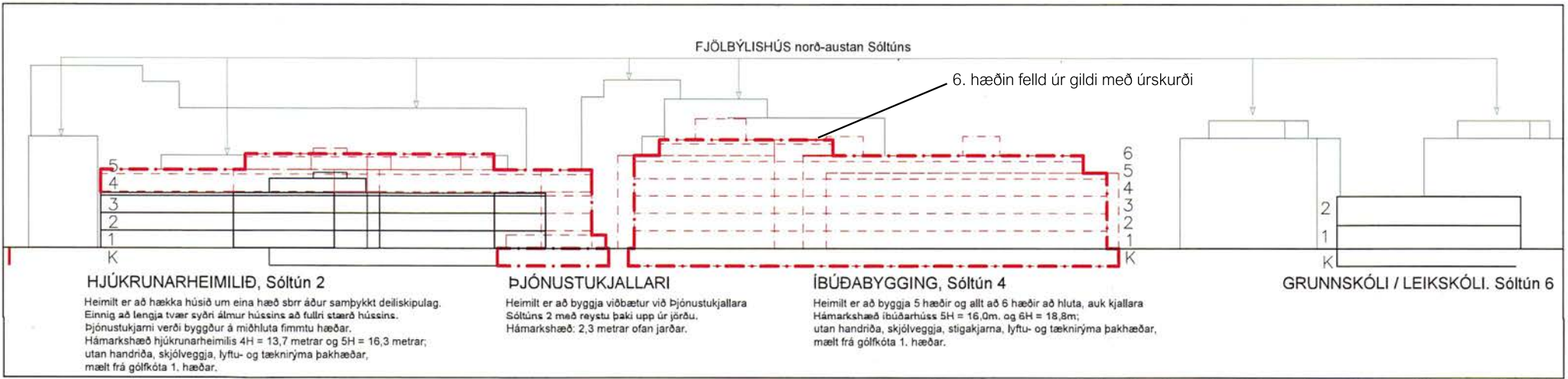


Hluti gildandi deiliskipulags, staðfest 04.05.2022. Fellt úr gildi að hluta með úrskurðardómi nr. 38/2023.

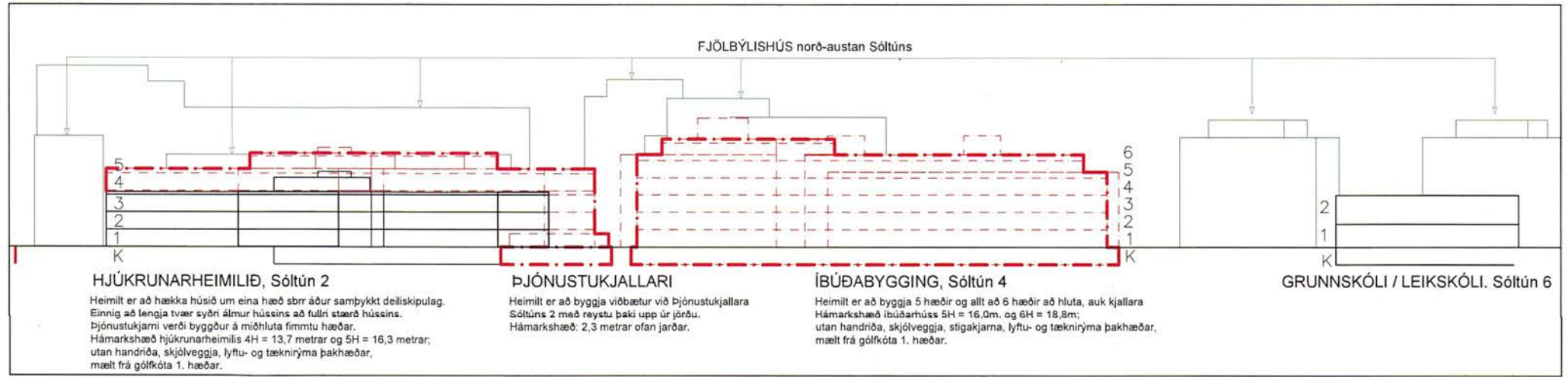


Breyting á deiliskipulagi

- SKÝRINGAR
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
  - Lóðamörk Sóltúns 2-4
  - Skipting lóðar
  - Núverandi byggingar
  - Nýbyggingar
  - Nýbyggingar - lenging álma Sóltúns 2
  - Byggingareitur - Hjúkrunar-/Íbúðabyggingar - 4 hæðir
  - Byggingareitur - B-rými
  - Byggingareitur - Stóllun hæða
  - Byggingareitur - Hjúkrunar-/Þjónustukjallari - reyst þak
  - Byggingareitur - Þjónustukjallari Sóltúns 2
  - Hæðir bygginga
  - Stærð lóðar
  - Aðalinnangangar - leiðbeinandi
  - Inn- og útteysla bílajakallara
  - Núverandi hæðarlínur



Þverskurðarmynd A-A í gildandi deiliskipulagi, ásamt skýringu vegna úrskurðar.



Þverskurðarmynd A-A eftir breytingu

Skilmálatafla í gildandi deiliskipulagi.

| LÖB:                 | 15.101 m <sup>2</sup> | Fjöldi Hæða án kjallara | Hámarks Stærð ofanjarðar A-rými | Hámarks Stærð neðanjarðar án BÍla- & Hjólag. | B - Rými              | Samtals ofanjarðar A + B - Rými | Samtals A + B - Rými með kjallara án BÍla- & Hjólag. | Fjöldi Hjúrými/lb. | N.Hlf. ofanjarðar A - Rými | N.Hlf. ofanjarðar A + B - Rými | N.Hlf. ALLS: | Fjöldi Bílaeðaða |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------|------------------|
| TILLAGA AÐ BREYTINGU |                       |                         |                                 |                                              |                       |                                 |                                                      |                    |                            |                                |              |                  |
| SÓLTÚN 2             | 4-5                   | 10.210 m <sup>2</sup>   | 1.150 m <sup>2</sup>            | 880 m <sup>2</sup>                           | 10.210 m <sup>2</sup> | 11.360 m <sup>2</sup>           | 156                                                  | 79                 | 1.311                      | 1.369                          | 1.513        | 112              |
| SÓLTÚN 4             | 4-6                   | 9.590 m <sup>2</sup>    | 1.020 m <sup>2</sup>            | 10.470 m <sup>2</sup>                        | 20.680 m <sup>2</sup> | 11.490 m <sup>2</sup>           | 235                                                  | 79                 | 1.311                      | 1.369                          | 1.513        | 54               |
|                      |                       | 19.800 m <sup>2</sup>   | 2.170 m <sup>2</sup>            | 20.680 m <sup>2</sup>                        | 22.850 m <sup>2</sup> | 22.850 m <sup>2</sup>           | 235                                                  | 79                 | 1.311                      | 1.369                          | 1.513        | 166              |

Greinargerð

1. Inngangur

Gerð er breyting á deiliskipulagi Ármannsreits við Sóltún sem samþykkt var í borgarráði 30. maí 2000. Breytingin snýr eingöngu að byggingu við Sóltún 4, þar sem bætt er við 6. hæð. Áður var gerð breyting á deiliskipulaginu þar sem notkun hússins var breytt úr hjúkrunarheimli í íbúðir og samþykkt 4-5 hæða bygging með inndreginni 6. hæð, en ákvörðun um 6. hæðina var felld úr gildi með úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 38/2023, dags. 29. júní 2023.

Í niðurstöðukalla úrskurðarins var ákvörðunin felld úr gildi að því er varðaði 6. hæðina á þeim grundvelli að ekki hefði verið fjallað sérstaklega um eða rökstutt frávik frá þeim takmörkunum sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi hæðir húsa.

„EKKI verður séð að borgarinnvöld hafi við undirbúning deiliskipulagsbreytingarinnar fjallað sérstaklega um eða rökstutt frávik frá þeim takmörkunum sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi hæðir húsa. Þá er hvergi í greinargerð deiliskipulagsins að finna sérstök rök eða umfjöllun um ástæður þess að víkið er frá skilyrðum aðalskipulags um hæðir húsa.“

Í þessari greinargerð er brugðist sérstaklega við þeim annmarka. Lögð er fram breyting þar sem 6. hæðinni er bætt við að nýju, ásamt ítarlegum rökstuðningi sem annars vegar vísar með beinum hætti til víðeigandi ákvaða Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um leyfleg frávik frá hæðarvörðmíðum og hins vegar gerð grein fyrir því hvers vegna 6. hæðin er talin nauðsynleg fram yfir óbreytta hæð með inndreginni 5. hæð einni saman. Heildarbyggingarmagn lóðarinnar er hið sama og áður og er ekki gerð breyting á fjölda íbúða.

2. Lýsing á breytingu

6. hæð Sóltúns 4 vörð allt að 614 m<sup>2</sup> að stærð, inndregin og nær aðeins yfir hluta hússins, nánar tiltekið yfir vestari álmu. Byggingareitur 6. hæðar er þannig takmarkaður hluti af heildarstærð byggingarinnar, eða um 6,4% af leyfilegu byggingarmagni ofanjarðar.

3. Samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

3.1 Grunnvömið og heimild til fráviks

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 tilheyrir Sóltún 4 uppbyggingarreit nr. 35 í töflu 3.1 („Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð“), innan svæðis ÍB20 (Túnni). Í töflunni er hæðarlokkur reitsins tilgreindur <5 hæðir, stór, jafnframt Mynd 6 í kafla 3.6.2 („Stefna um hæðir húsa“).

Í athugasemd við töflu 3.1, sem er trektuð í texta við mynd 6, kemur fram:

„Möguleg frávik frá vörðmíðum í deiliskipulagi +2 hæðir (einkum inndregin og við götuhöfn, varðandi frávik til hækkunar), verði rökstudd sérstaklega. Hæðir hvar stöðsett þannig að áhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð verði lágmarkuð. Leyfleg frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar eru +1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða.“

Lóðin Sóltún 2-4 er staðsett utan marka gömlu Hringbrautar og fellur því ekki undir hina þrengri miðborgarreglu um +1 hæð, heldur undir hina almennu heimild um frávik allt að +2 hæðum.

Sú breyting sem hér er lögð til, þ.e. að bæta einni hæð við umfram grunnvömið um fimm hæðir, rúmast því vel innan þeirrar heimildar sem aðalskipulagið sjálft veitir til að meta við gerð deiliskipulags. Um er að ræða heiming þess hámarksfráviks sem heimildir er (+1 af +2 mögulegum hæðum). Að auki er hin nýja hæð, líkt og áskilið er í tilvitnuðu ákvæði, inndregin og staðsett þannig að grenndaráhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð eru lágmarkuð, sbr. nánari umfjöllun hér neðar.

3.2 Samhengi við nærliggjandi hæðarákvæði aðalskipulagsins

Þótt reitur 35 sé í töflu 3.1 sjálfstætt tilgreindur með grunnvömið <5 hæðir, snýr mynd 6 að lóðin liggur í nánú samhengi við, og á mörkum, svæðis sem aðalskipulagið sjálf skilgreinir sem svæði fyrir 5-8 hæða byggð (m.a. Borgartúnsreitir, reitur 34, 5-8 hæðir) og svæði fyrir 9 hæðir eða herra (Hólfatorg, reitur 33, 20 hæðir). Þessi upptalning staðfestir og styrkir þau byggðarmynstur-rök um að núverandi byggð í næsta nágranni einkennist þegar af sex til tíu hæða húsum. Stigmögnun hæða frá lægri byggð sunnan Mánatúns að hærri byggð í Borgartúni og við Hólfatorg er ekki afleiðing tilviljanakenndrar uppbyggingar, heldur í samræmi við heimildir í aðalskipulagi fyrir svæðið.

4. Bygðarmynstur og staðbundnar forsendur

Lóðin Sóltún 4 er á svæði þar sem mikil uppbygging hefur átt sér stað síðastliðnum árum. Sú þróun hefur leitt til tíu hæðir nýrra íbúðarbygginga, einkum norðan og austan lóðarinnar, sem eru almennir fimm til tíu hæðir ásamt kjóluum. Hérfa má á svæðið milli Sóltúns og Miðtúns sem eins konar miðu nærliggjandi byggðar, þar sem nýleg og hárstær byggð við Borgartún, Noatún og Hólfatorg matir lægri, eldri og varðveittu íbúðarbyggð sunnan Miðtúns og vestan Noatúns.

Sóltún 4 hefur í þessu samhengi sérstaka stóðu þar sem lóðin liggur á skilum milli ólíkra byggingarstíla og tímabíla. Leitað er við að flétta eldri og nýrri byggð saman með því að brjóta upp byggðarmynstrið með stakstæðum byggingum af ýmsum stærðum, gerðum og starfsemi ásamt grænu svæði í borgarlífini. Síð aðlögunarsvæði eru sérstaklega heppileg til að taka við holllegum frávikum í hæð, enda stóla þau að mykri yfirfærslu milli hærri og lægri byggðar.

Beint norðan við lóðina, handan Sóltúns, stendur fjölbýlishús sem er sex hæðir auk tveggja inndreginna hæða. Austan við lóðina er enn fremur bygging sem er sex hæðir með einni inndreginni hæð. Í næsta nágranni er jafnframt blokkasamtæða, Sóltún 8-18, sem spannar fjórar til sjö hæðir. Þessar byggingar mynda mælikvarða og sjónrænt samhengi fyrir Sóltún 4 og sýna að sex hæða byggingar, auk inndreginna hæða, eru þegar hluti af byggðarmynstri svæðisins.

Sjöta hæðin á Sóltúni 4 er að umfangi mun minni en þær inndregna hæðir sem fyrir eru í nærliggjandi byggð og er auk þess staðsett nýrsta í byggingareitnum, næst hærri byggingunni norðan Sóltúns. Miðað við staðsetningu og inndrátt 6. hæðar fellur byggingin að þeim hæðarbreytingum sem þegar einkenna næsta nágranni. Hún leiðir því ekki til nýs eða framlandi byggðarmynsturs heldur styrkir samfellda aðlögun milli hærri bygginga norðan Sóltúns og lægri íbúðarbyggðar sunnan Miðtúns. Almenningsgarður sunnan byggingarinnar ásamt trjágróðri við götuna mýðir skil milli hennar og byggðar við Miðtún og dregur úr sjónrænu áhrifum gagnvart lægri byggð.

Samkvæmt gildandi varðveislu máli einkennist byggð við Sóltún og Mánatún af nýrri, hárstærri byggð nútímaarkitektúrs, með nými milli húsa og grænum svæðum á milli. Svæðið er ekki skilgreint sem heildstæð byggð sem ber á varðveita óbreytt mynd, líkt og Túnni sunnan Miðtúns og Tveigihöfn. Breytingin hefur engin áhrif á frólyst hús, fróðuð hús eða skilgreindar venndar götumyndir.

5. Inndregin 6. hæð

Óbreytt heildarbyggingarmagn, minni grunnflötur og betri gæði íbúða, Markmið breytingarinnar er, eins og áður greinir, ekki að auka heildarbyggingarmagn eða fjöla íbúðum heldur að dreifa sameis byggingarmagn á fleiri hæðir. Með því að lyfta hluta byggingarmagnsins upp í 6. hæð er mögulegt að draga úr grunnflæði hússins á neðri hæðum. Þetta bætir brúsköð, útsýni og loftgæði íbúða á neðri hæðum, í samræmi við markmið kafla 3.6.3 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 um gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis, þ.á.m. um dagsbiru, sóliríkan og

skjóljóðar aðstæður.

Birtuskýrði íbúða og kröfur byggingarreglugerðar. Hærra byggingarform, fremur lægra, auðveldar að tryggja að íbúðir noti dagsbiru frá fleiri en einni átt og að lágmarkskröfum um birtustig sé fullnægja án þess að farna gæðum eða stærð íbúða.

Takmarkað umfang og hagstæð staðsetning 6. hæðarinnar. 6. hæðin er árlengis 614 m<sup>2</sup>, eða um 6,4% af leyfilegu heildarbyggingarmagni ofanjarðar, og nær aðeins yfir hluta hússins (vestari álmu). Hún er staðsett nýrsta í byggingareitnum, næst þeirri sex hæða byggingu sem þegar stendur norðan Sóltúns. Grenndaráhrif hennar gagnvart lægri byggð sunnan Mánatúns eru þar af leiðandi í lágmarki, og eins og fram kemur í kafla 6 fellur skuggavarp frá 6. hæðinni að langmestu leyti innan núverandi skugga 5. hæðar.

Með framangreindu er sýnt fram á að 6. hæðin þjónar sjálfstæðum og staðbundnum tilgangi, þættum gæðum íbúða innan óbreytts byggingarmagns og lágmarkuðum grenndaráhrifum, til vöðvar við það almenna sjónarmið um mykri yfirfærslu milli hærri og lægri byggðar sem fjallað er um í kafla 4 hér á undan.

6. Skuggavarp

Hönnun og staðsetning 6. hæðarinnar er höguð þannig að skuggavarp er lágmarkað eins og kostur er. Skuggavarp 6. hæðar fellur að mestu innan skugga 5. hæðar og bætir því lítið við skuggamyndun á aðliggjandi lóðir. Meinhúti skugga fellur á eigin lóð og götusvæði. Fyrirliggjandi skuggavarpstækingar, sem sýna skuggavarp á um vetur, jafndægur og sumarsólstöðum, sbr. kröfur gr. 5.5.4 í skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, sýna óverulega breytingu frá fyrri deiliskipulagi.

7. Aðgengi að almenningssamgöngum og þjónustu

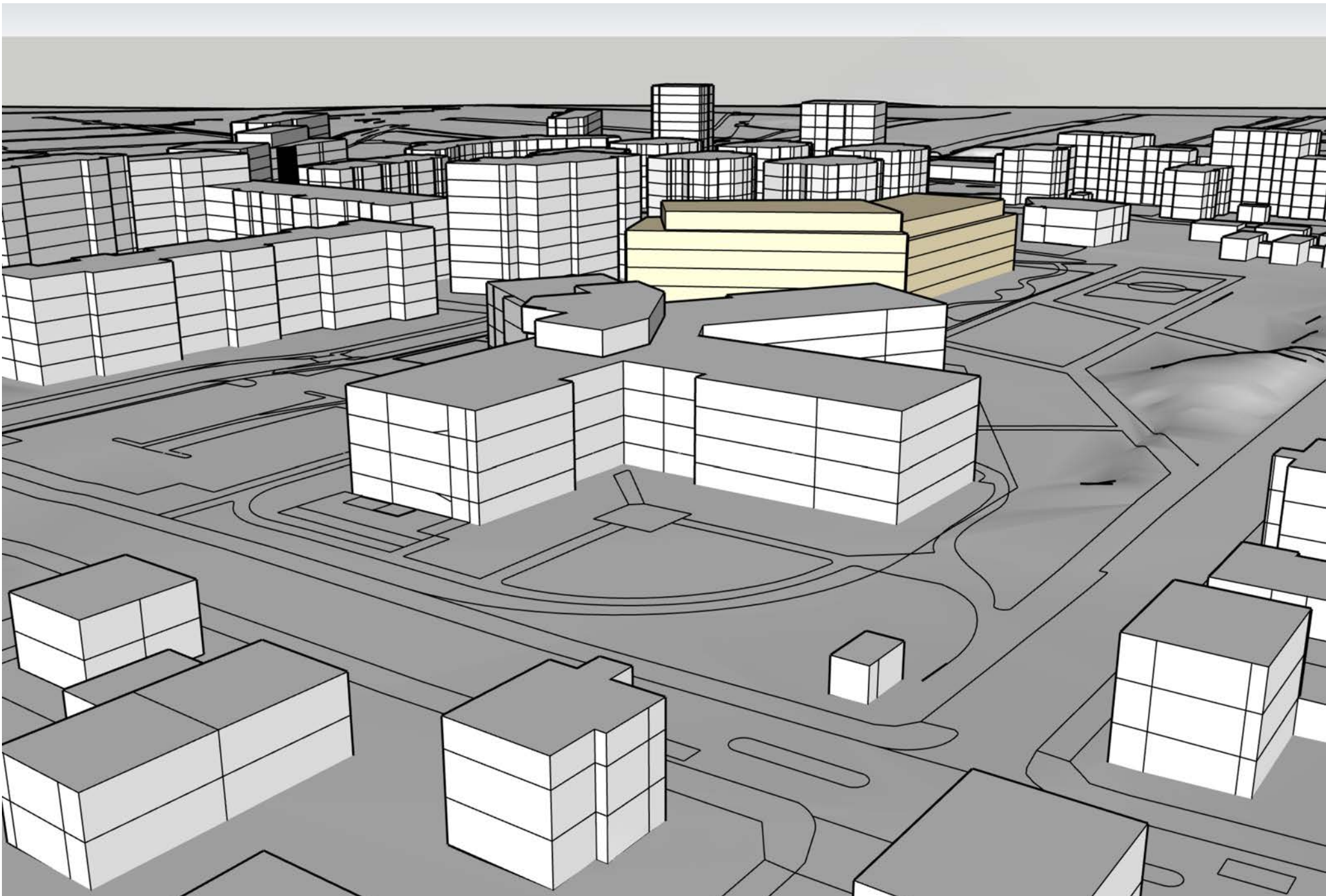
Sóltún 4 er vel staðsett með tilliti til almenningssamganga samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Fyrirhuguð Borgarlínustöð við Hátún er í næsta nágranni. Lóðin er jafnframt í nálægð við fjölbreytta atvinnustarfsemi í miðborginni, Borgartúni og Holtunum, auk leik- og grunnskóla, dagvöruslana og annarrar þjónustu. Þá er Laugardalurinn í göngufæri og býður upp á fjölbreytta útivist og íþróttakúlu.

8. Heildarbyggingarmagn og niðurstaða

Heildarbyggingarmagn lóðarinnar er óbreytt frá fyrri heimildum. Um er að ræða endurskipulagningu byggingarmagns innan sama ramma, en ekki aukningu á nýtingu lóðarinnar eða fjölgun íbúða.

Breytingin er skýrt afmörkuð við eina lóð og eina byggingu og byggir á staðbundnum forsendum sem tengjast legu lóðarinnar og næsta byggðarsamhengi. Hún felur hvorki í sér almenna hækkun byggðar í hverfinu né fordæmisgjafi frávik gagnvart varðveittu lægri byggð sunnan Miðtúns.

Með framangreindum rökstuðningi, annars vegar beinni tilvitun til heimildar Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um frávik frá hæðarvörðmíðum allt að +2 hæðum, og hins vegar sjálfstæði grein fyrir nauðsyn 6. hæðarinnar umfram inndregna 5. hæð, er talið að uppfyllt sé skilyrði aðalskipulagsins um að frávik um hækkun bygginga séu rökstudd sérstaklega, og að brugðist hafi verið við þeim annmörkum sem tilgreindir voru í úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 38/2023. Aðrir skilmálar eru óbreyttir.



Skýringarmynd - Horft í norð-austur. Sóltún 4, í ljósum lit, með sex hæðir í samræmi við deiliskipulagstillögu.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í

\_\_\_\_\_ þann

\_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

| KVARDI 1:1000 (A1) | DAGSETNING 20/10/2026 | ÚTGÁFA | TEIKNING 1/3 | VERK NR. V451 |
|--------------------|-----------------------|--------|--------------|---------------|
|                    |                       |        |              | GA            |
|                    |                       |        |              | YKS           |

SKUGGAVARP - Vetur, 21. janúar

kl. 13:00

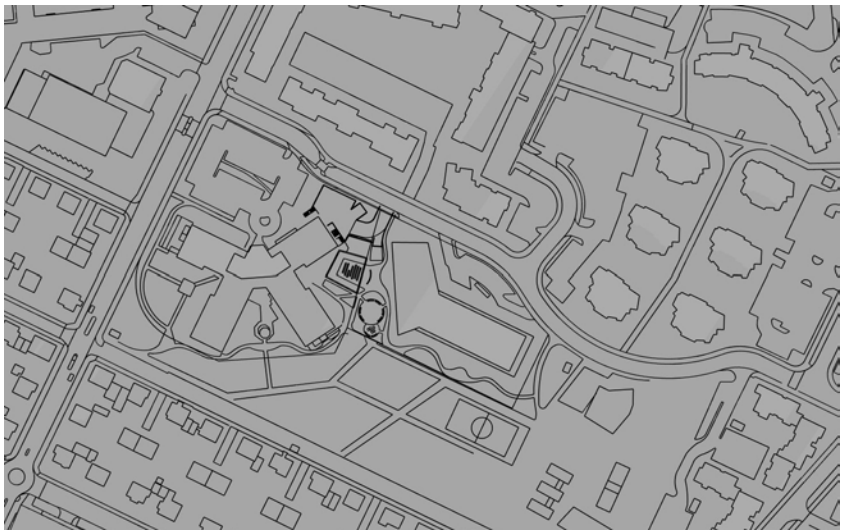


5 hæðir

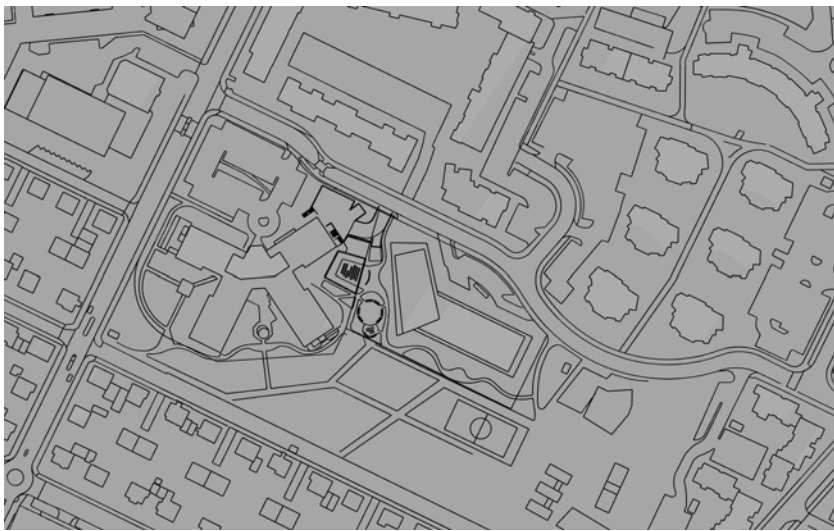


6 hæðir

kl. 16:00



5 hæðir



6 hæðir

SKUGGAVARP - Jafndægur, 21. mars

kl. 10:00

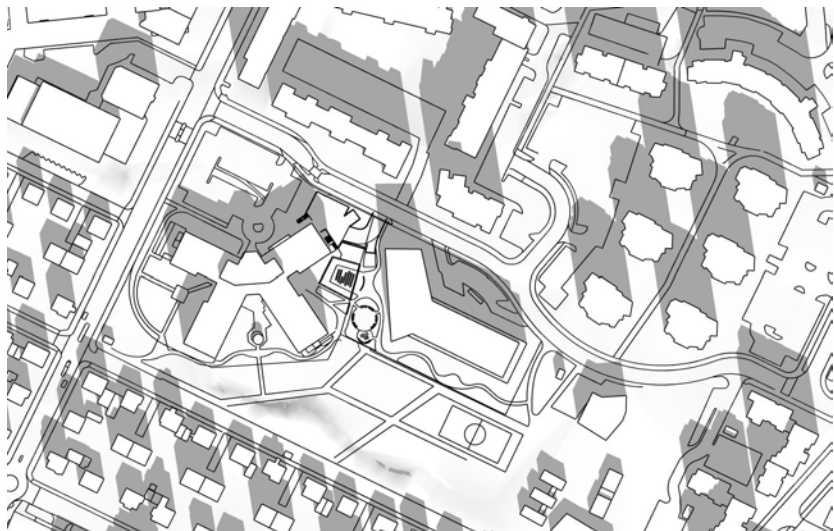


5 hæðir

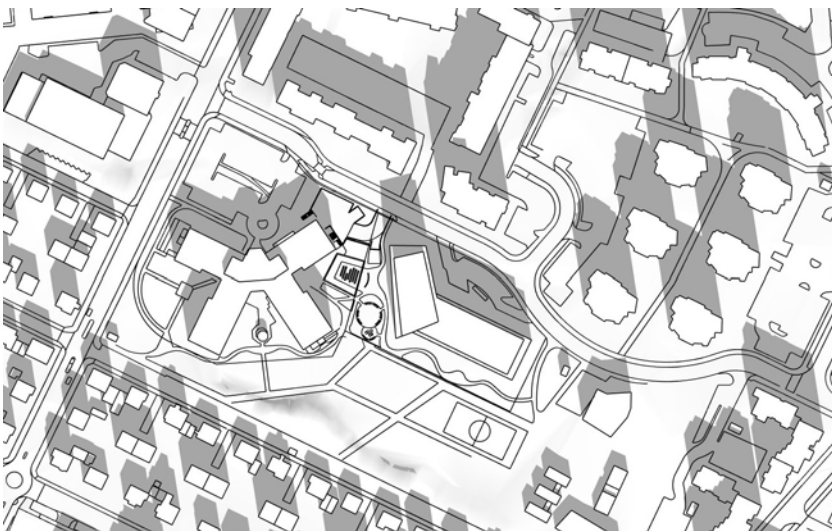


6 hæðir

kl. 13:00

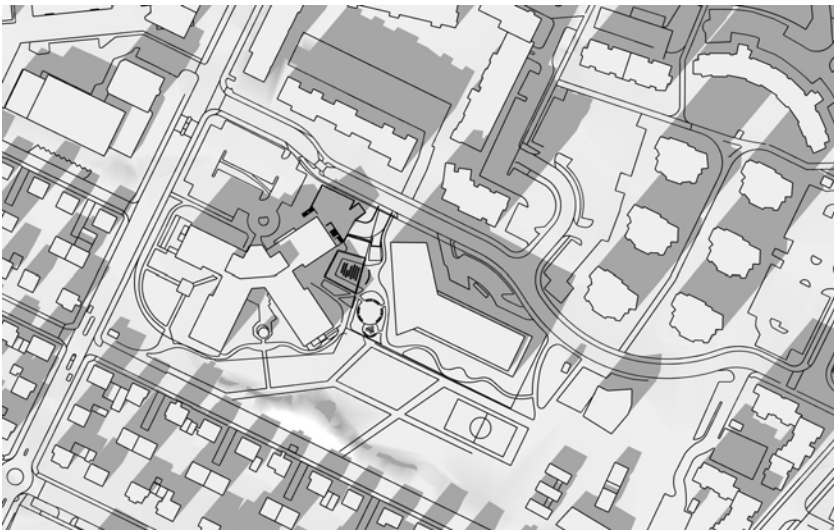


5 hæðir

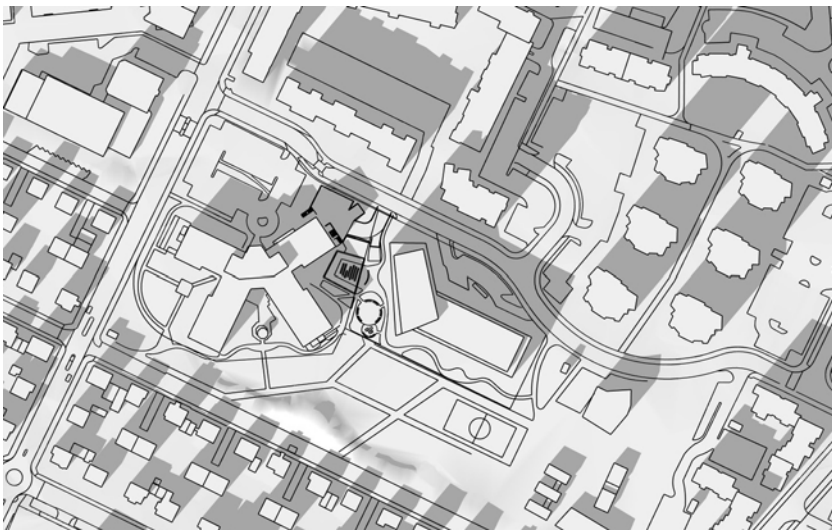


6 hæðir

kl. 16:00

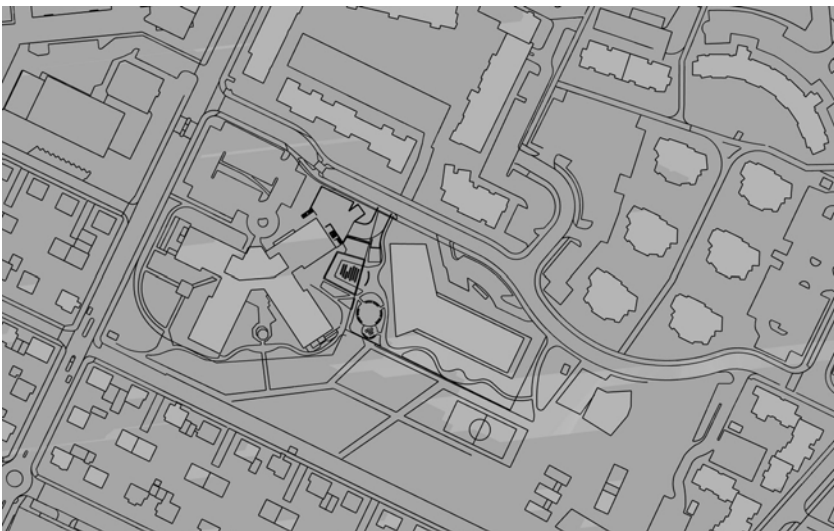


5 hæðir

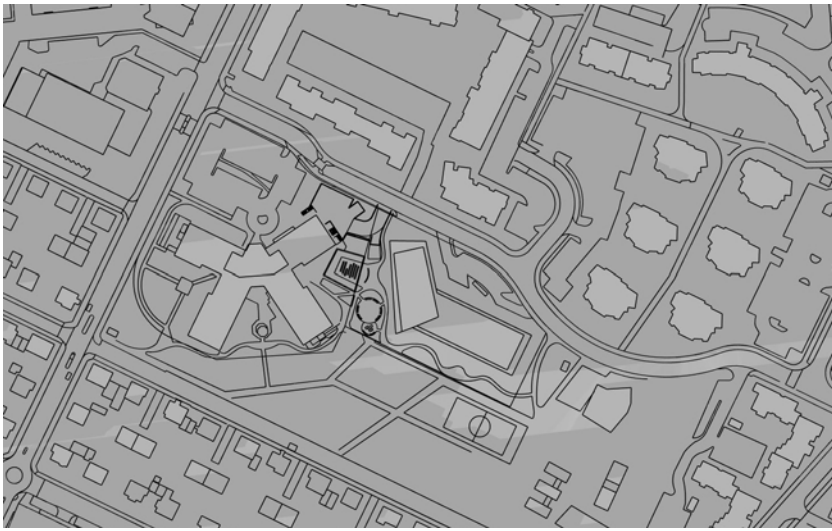


6 hæðir

kl. 19:00



5 hæðir



6 hæðir

SKUGGAVARP - Sumarsólstöður, 21. júní

kl. 7:00

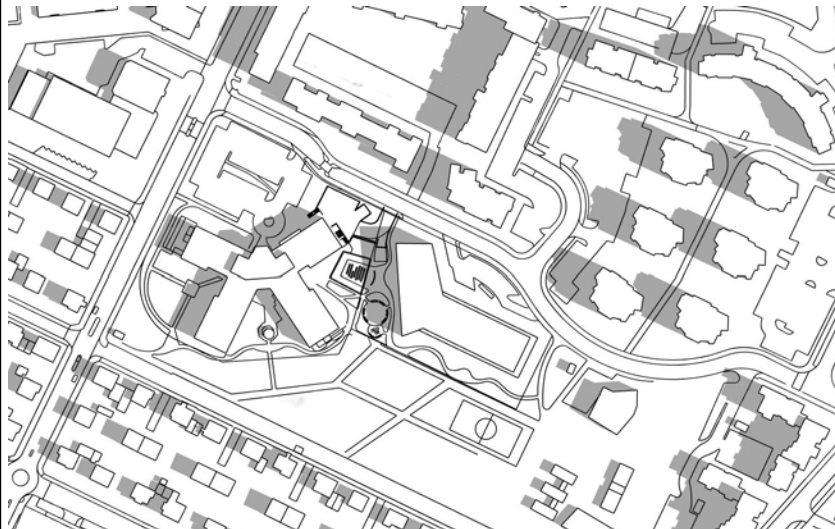


5 hæðir

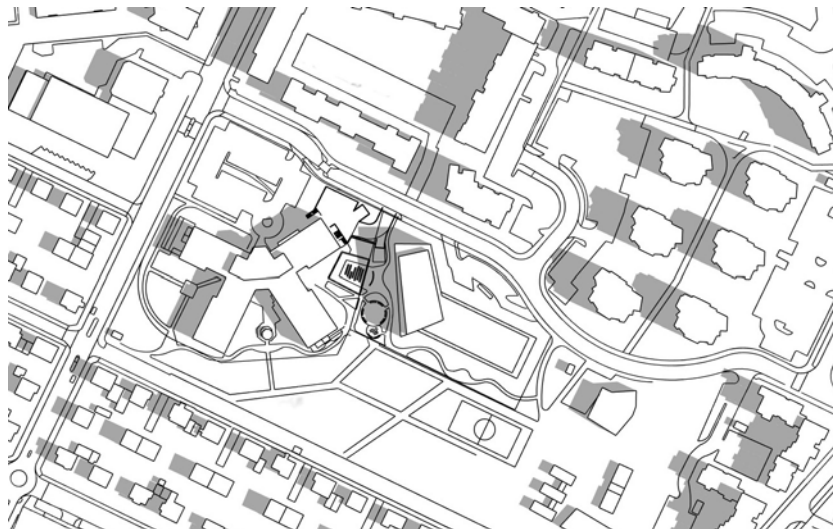


6 hæðir

kl. 10:00

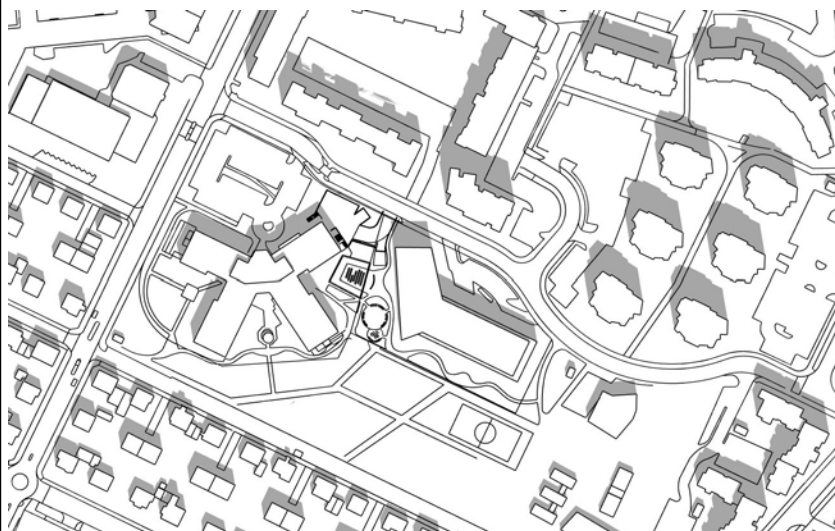


5 hæðir

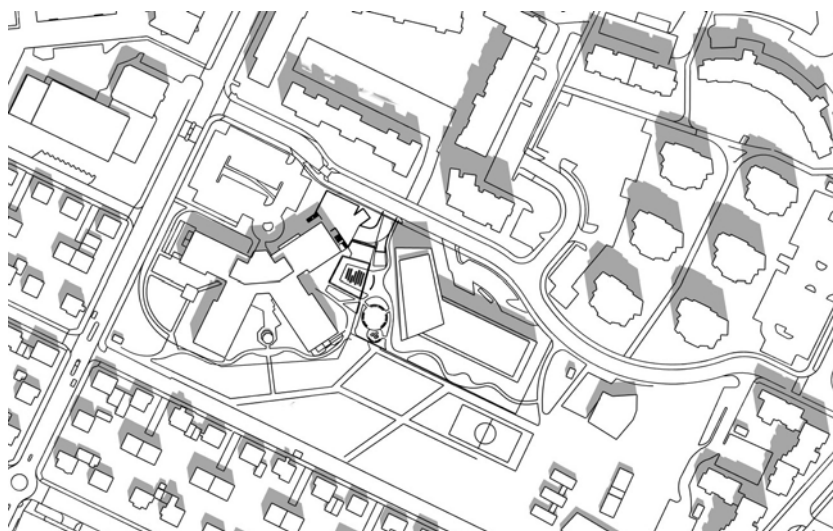


6 hæðir

kl. 13:00

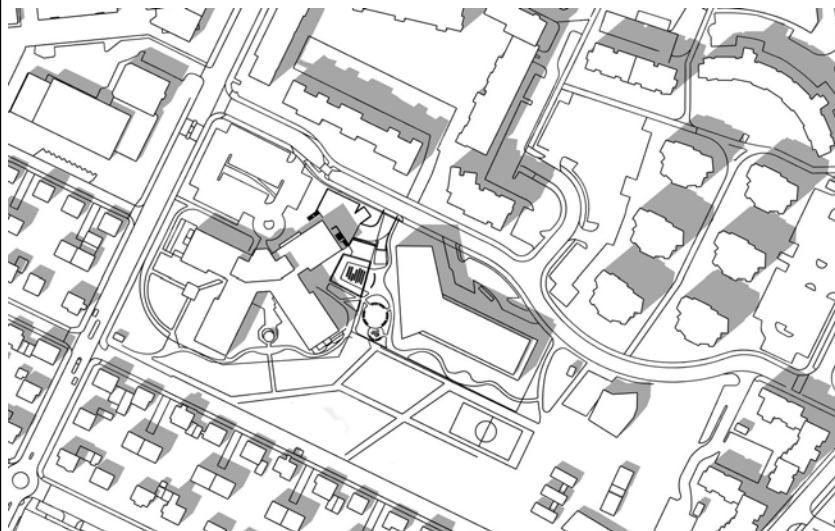


5 hæðir

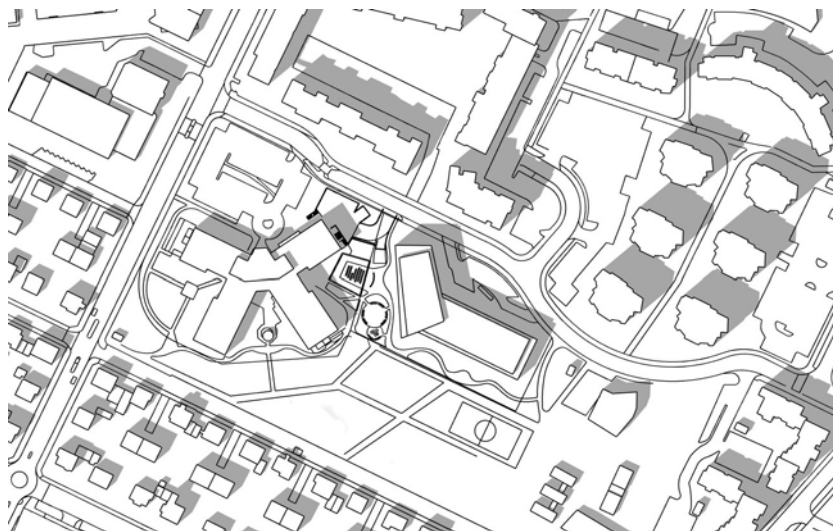


6 hæðir

kl. 16:00

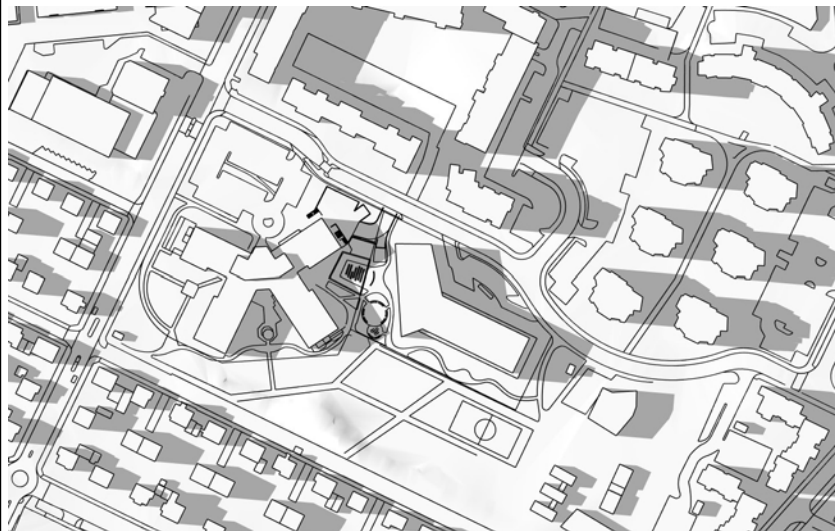


5 hæðir

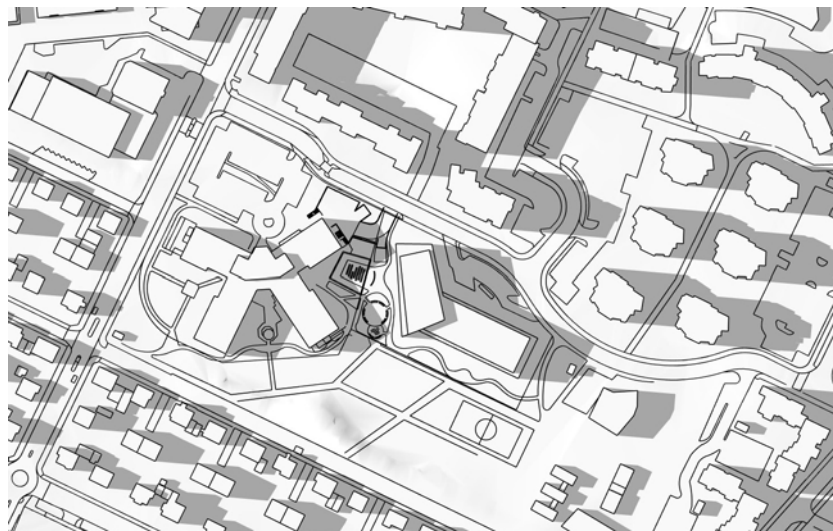


6 hæðir

kl. 19:00



5 hæðir



6 hæðir

kl. 22:00



5 hæðir



6 hæðir



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í

\_\_\_\_\_ þann

\_\_\_\_\_ 20\_\_.

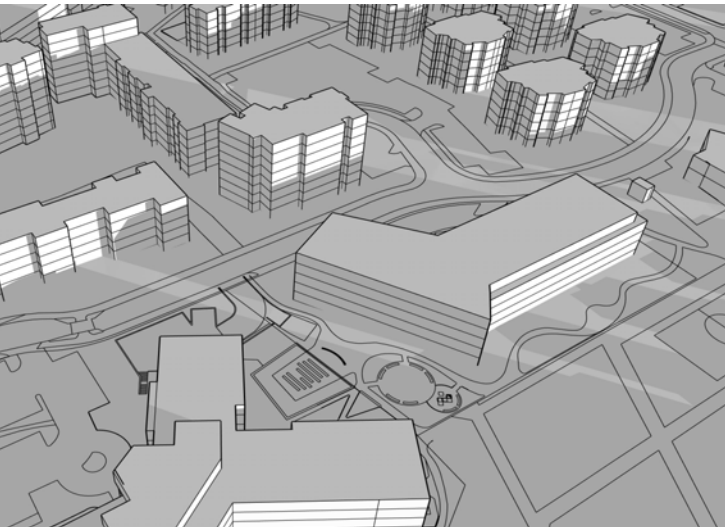
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

| KVARDI | DAGSETNING | ÚTGÁFA | TEIKNING |
|--------|------------|--------|----------|
|        | 20/10/2026 |        | 2/3      |

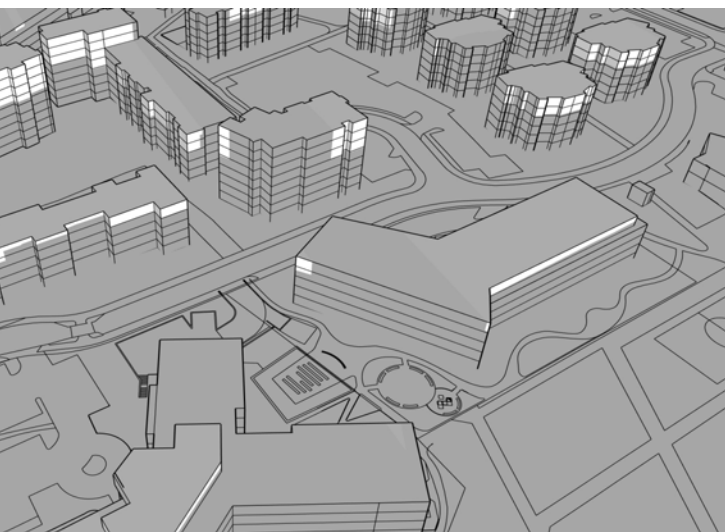
SKUGGAVARP - Vetur, 21. janúar

kl. 13:00

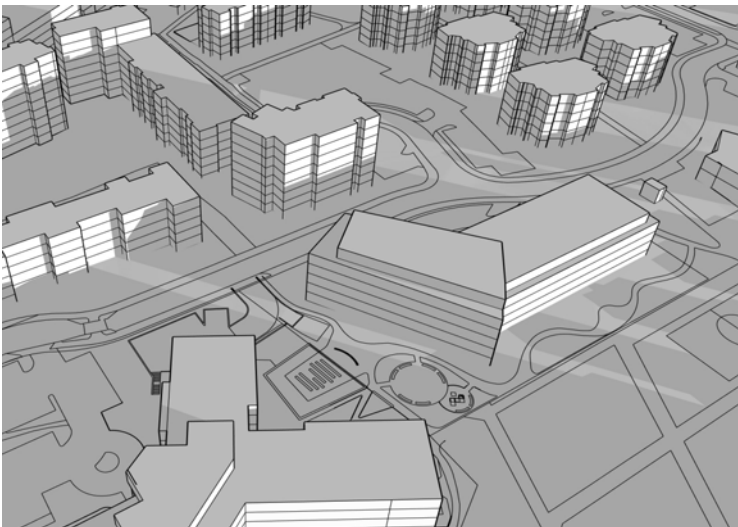


5 hæðir

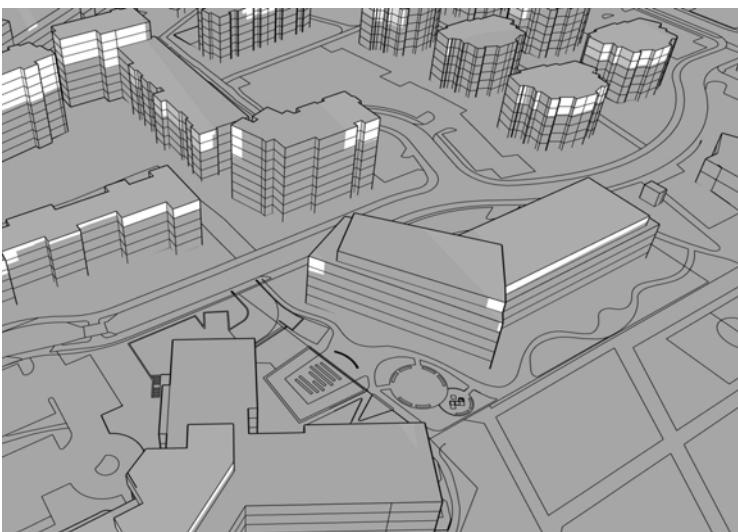
kl. 16:00



5 hæðir



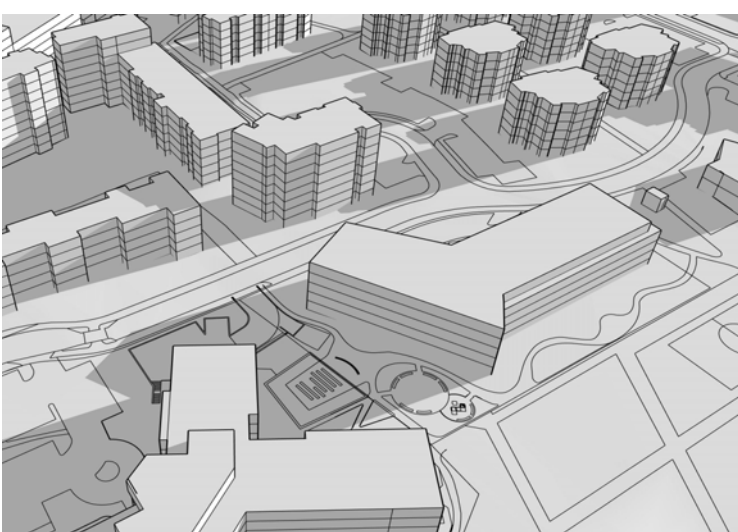
6 hæðir



6 hæðir

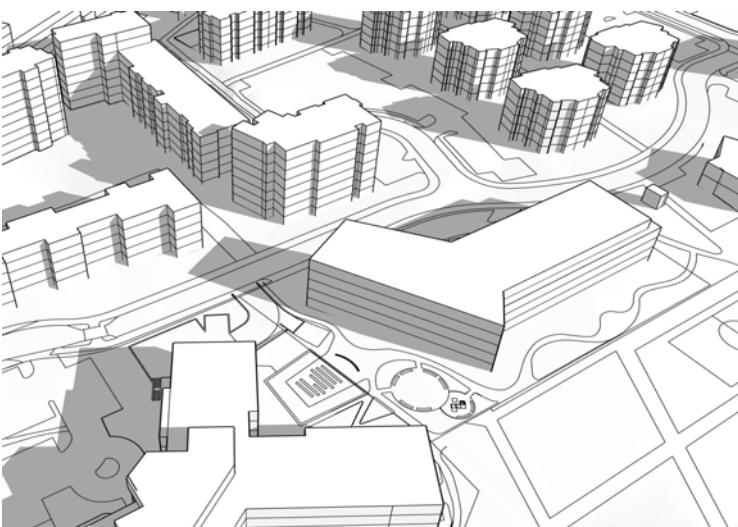
SKUGGAVARP - Jafndægur, 21. mars

kl. 10:00



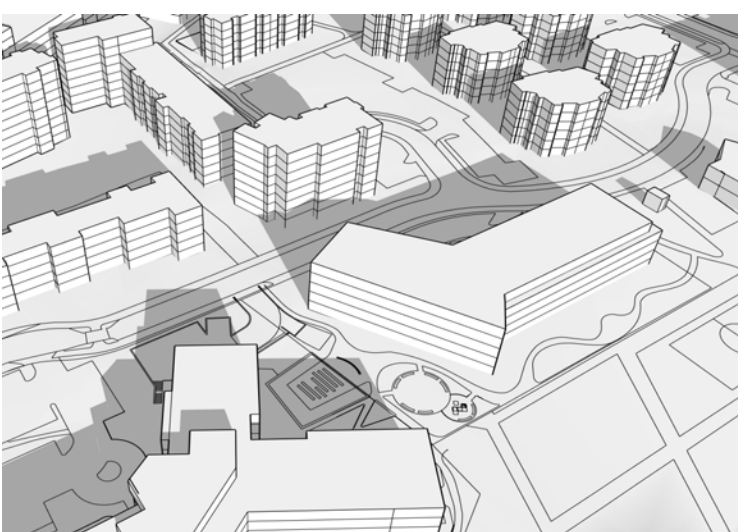
5 hæðir

kl. 13:00



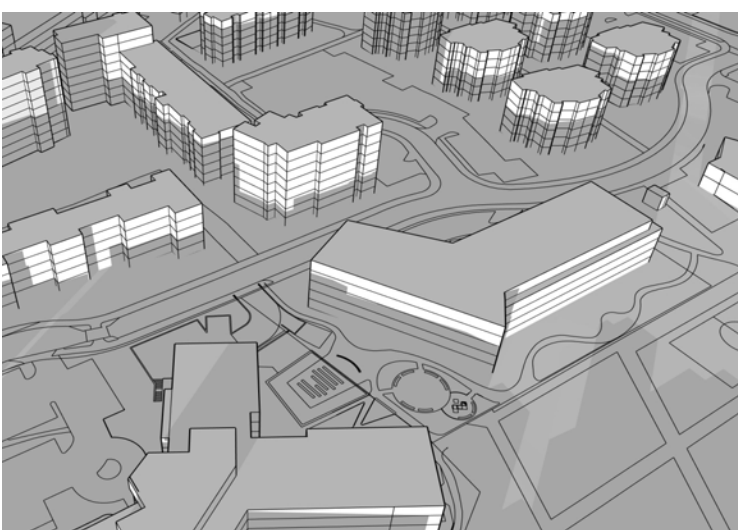
5 hæðir

kl. 16:00

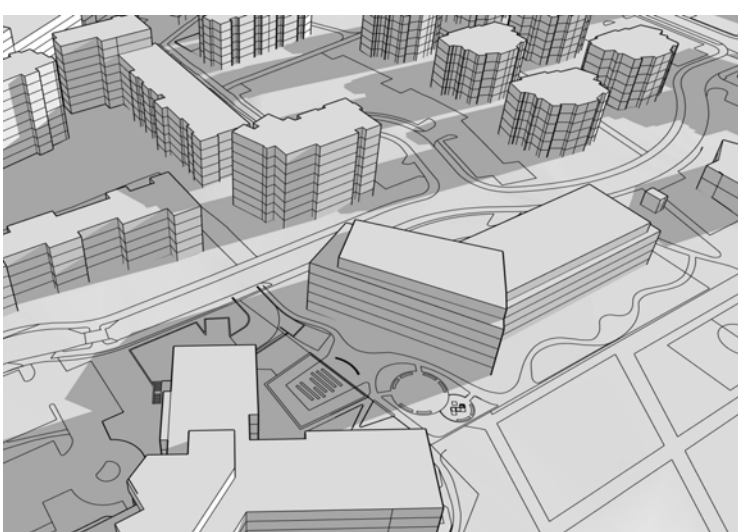


5 hæðir

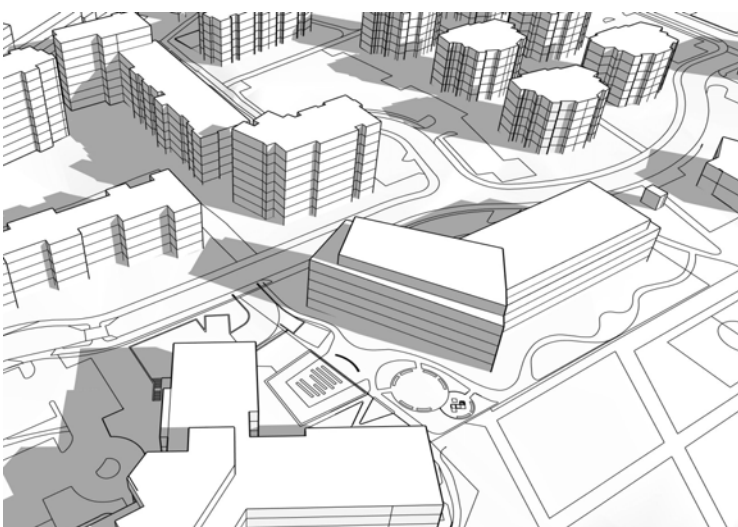
kl. 19:00



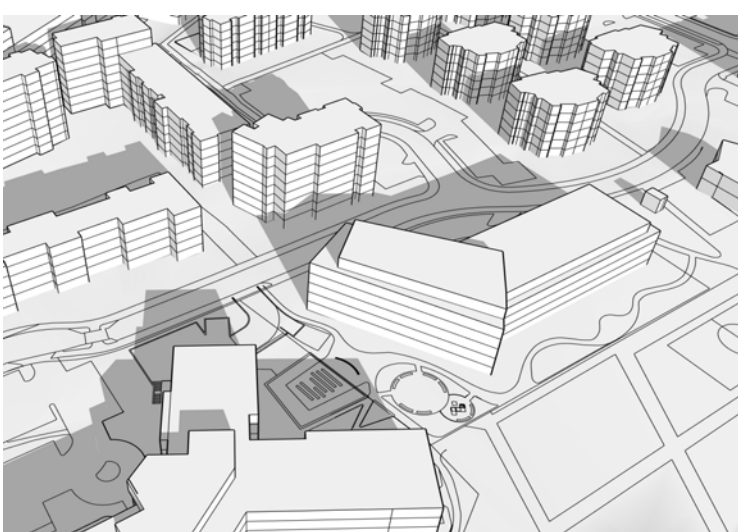
5 hæðir



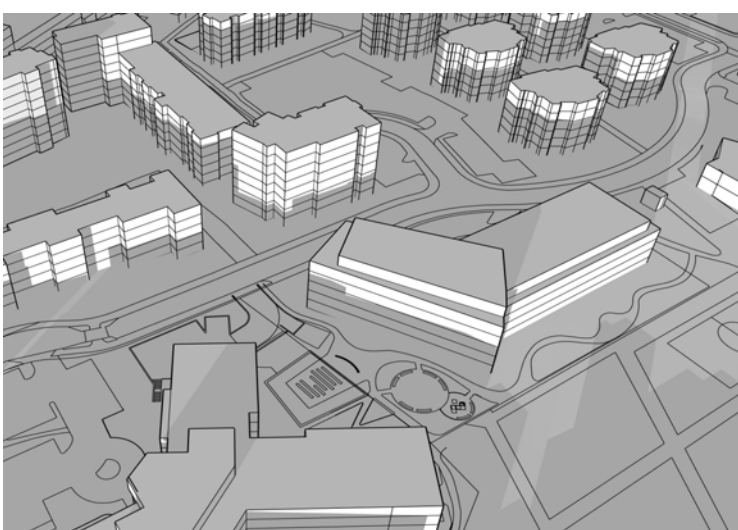
6 hæðir



6 hæðir



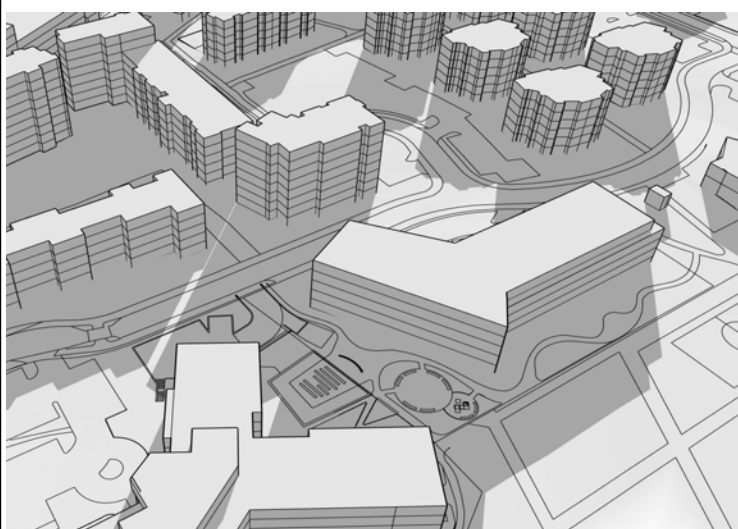
6 hæðir



6 hæðir

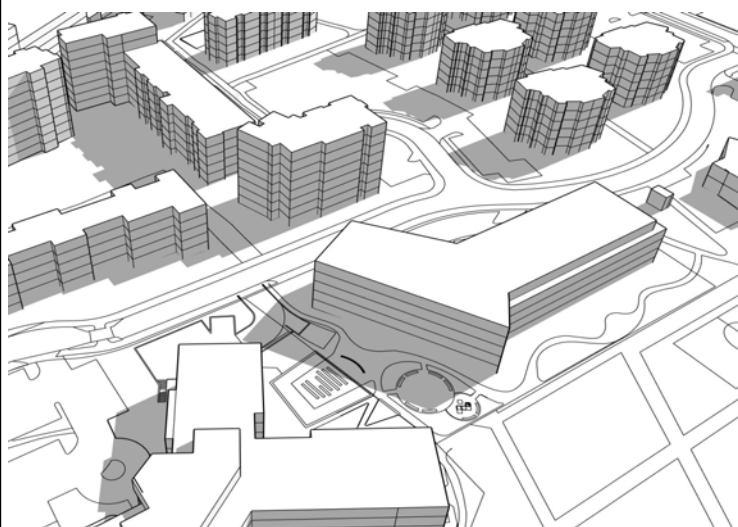
SKUGGAVARP - Sumarsólstöður, 21. júní

kl. 7:00



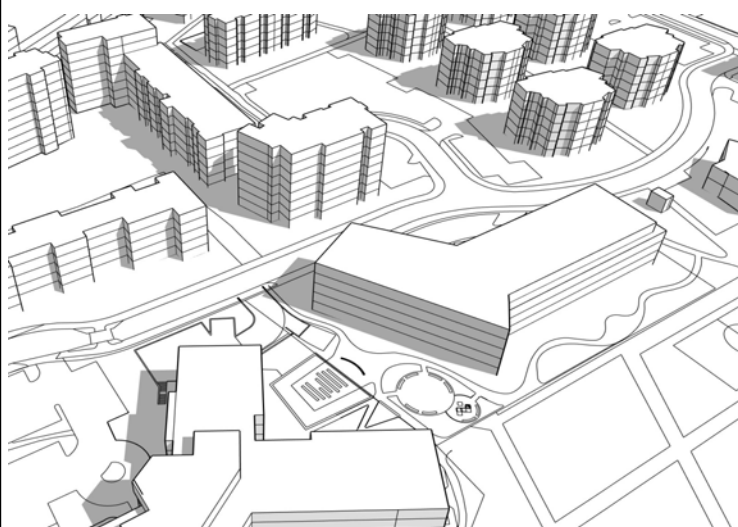
5 hæðir

kl. 10:00



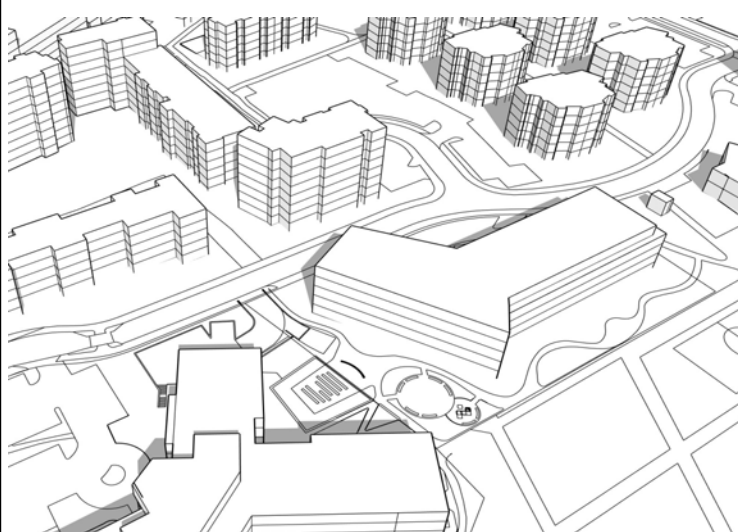
5 hæðir

kl. 13:00



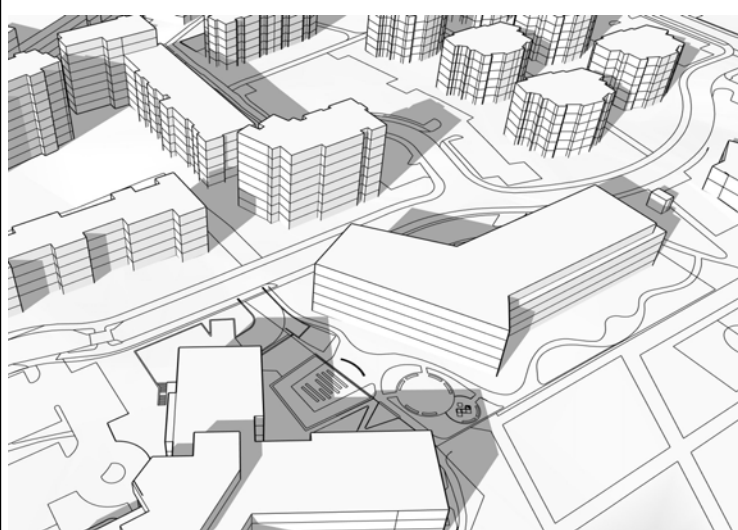
5 hæðir

kl. 16:00



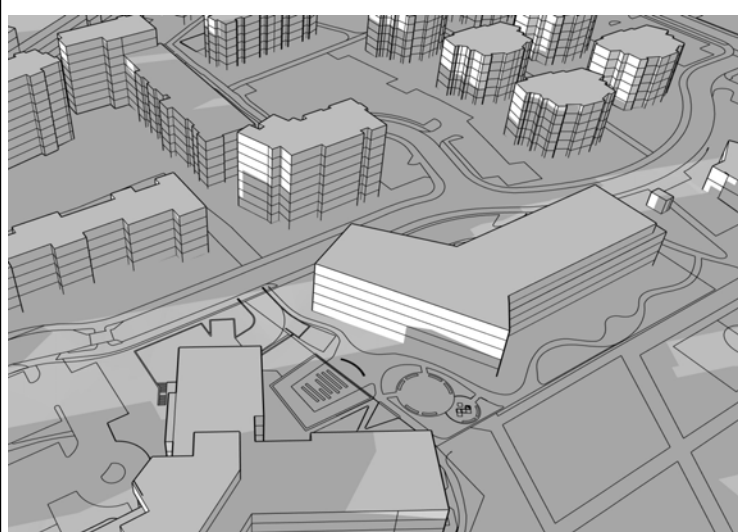
5 hæðir

kl. 19:00

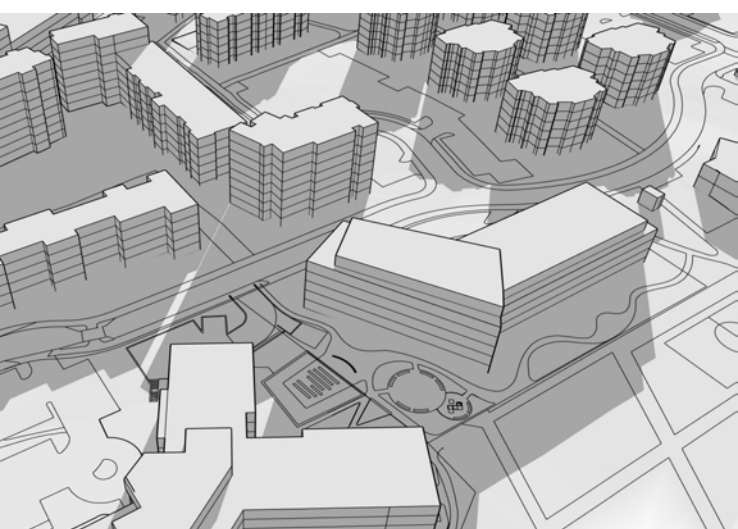


5 hæðir

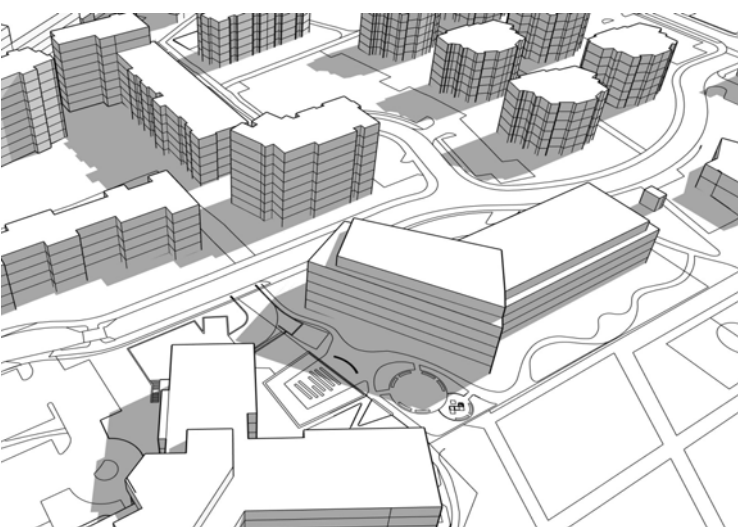
kl. 22:00



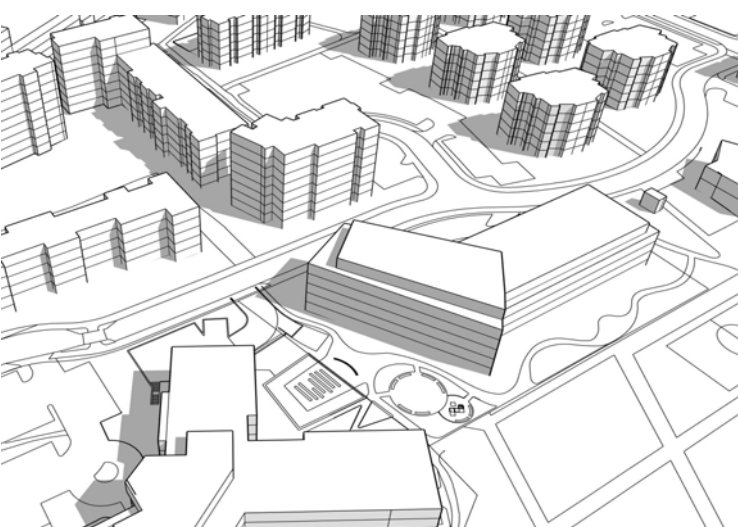
5 hæðir



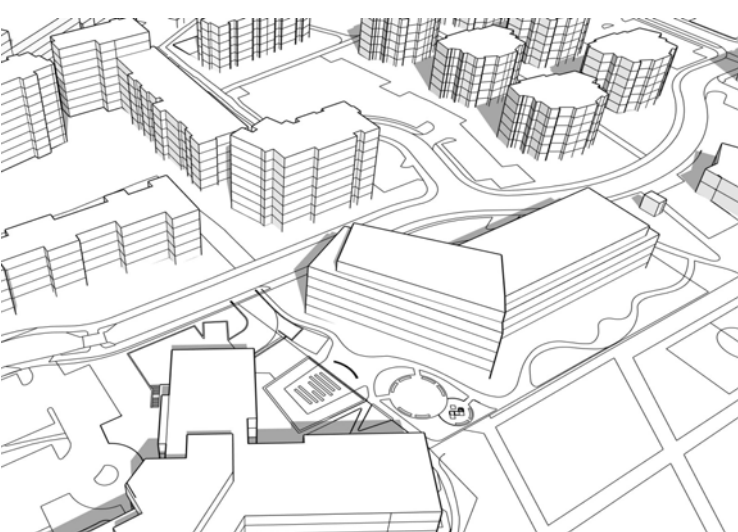
6 hæðir



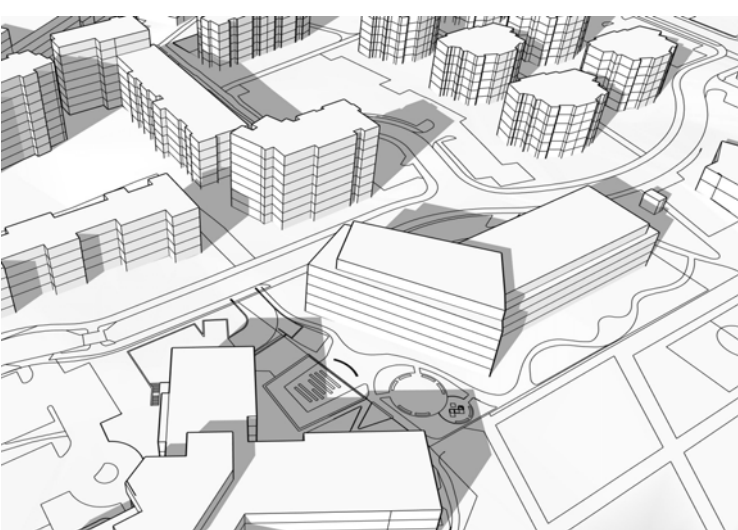
6 hæðir



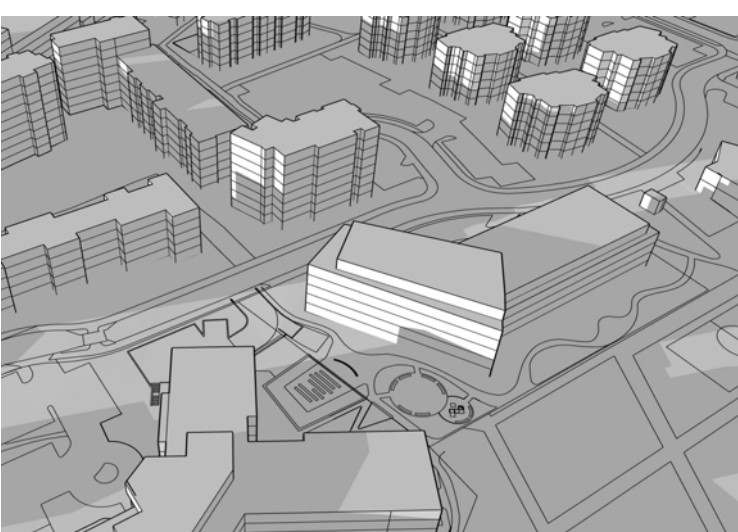
6 hæðir



6 hæðir



6 hæðir



6 hæðir



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í

\_\_\_\_\_ þann

\_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

| KVARDI | DAGSETNING | ÚTGÁFA | TEIKNING |
|--------|------------|--------|----------|
|        | 20/10/2026 |        | 3/3      |