



Reykjavík 28.09.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 27. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Suðurlandsbraut 12

Lögð fram umsókn Teiknistofunnar Arkitektar ehf., mótt. 16. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 12 við Suðurlandsbraut. Í breytingunni felst stækkun hússins til suðurs, stækkunin myndi hýsa hótélherbergi á efri hæðum og veitingastaði á neðstu hæðinni með beina tengingu út í aðliggjandi útisvæði, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Arkitektar ehf., dags. 15. júní 2017, breytt 20. júlí 2017.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

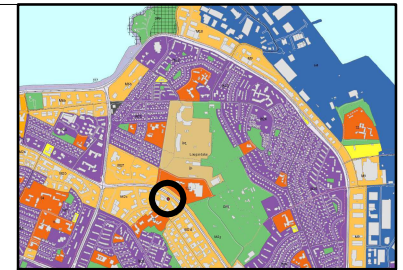
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Harri Órmarsson

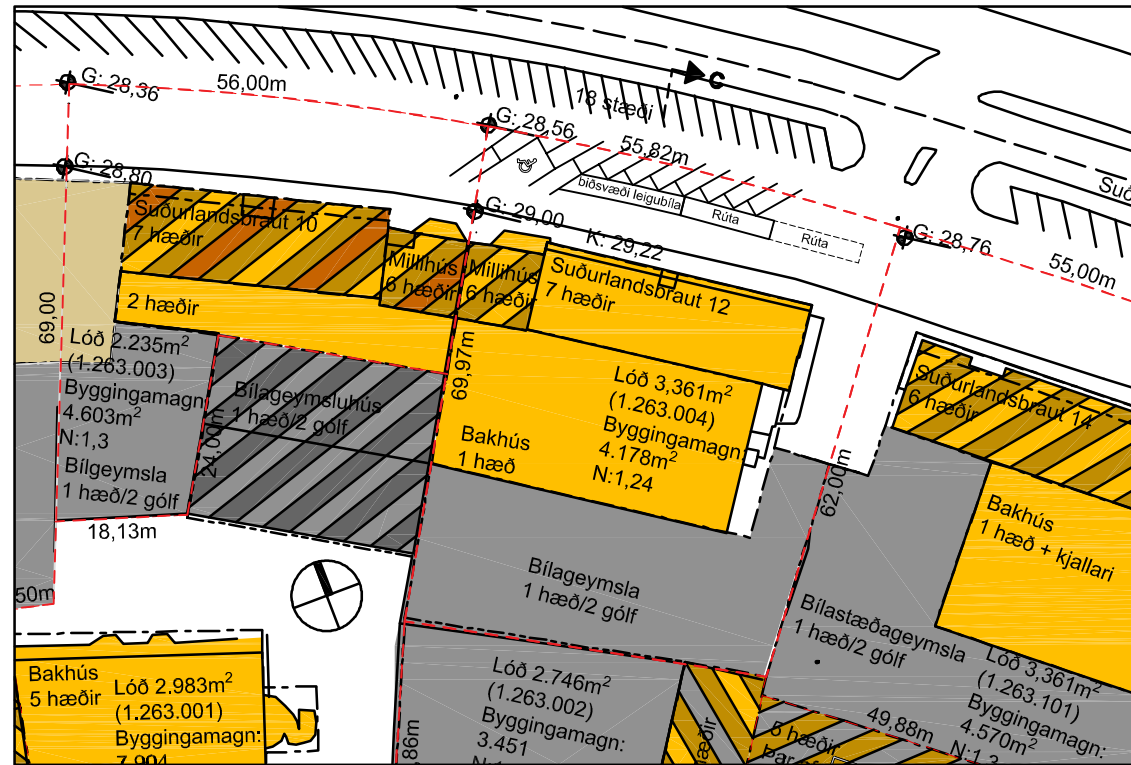
Fylgiskjal: uppdr. Teiknistofunnar Arkitektar ehf., dags. 15. júní 2017, breytt 20. júlí 2017

DEILISKIPULAGSBREYTING - Suðurlandsbraut 12

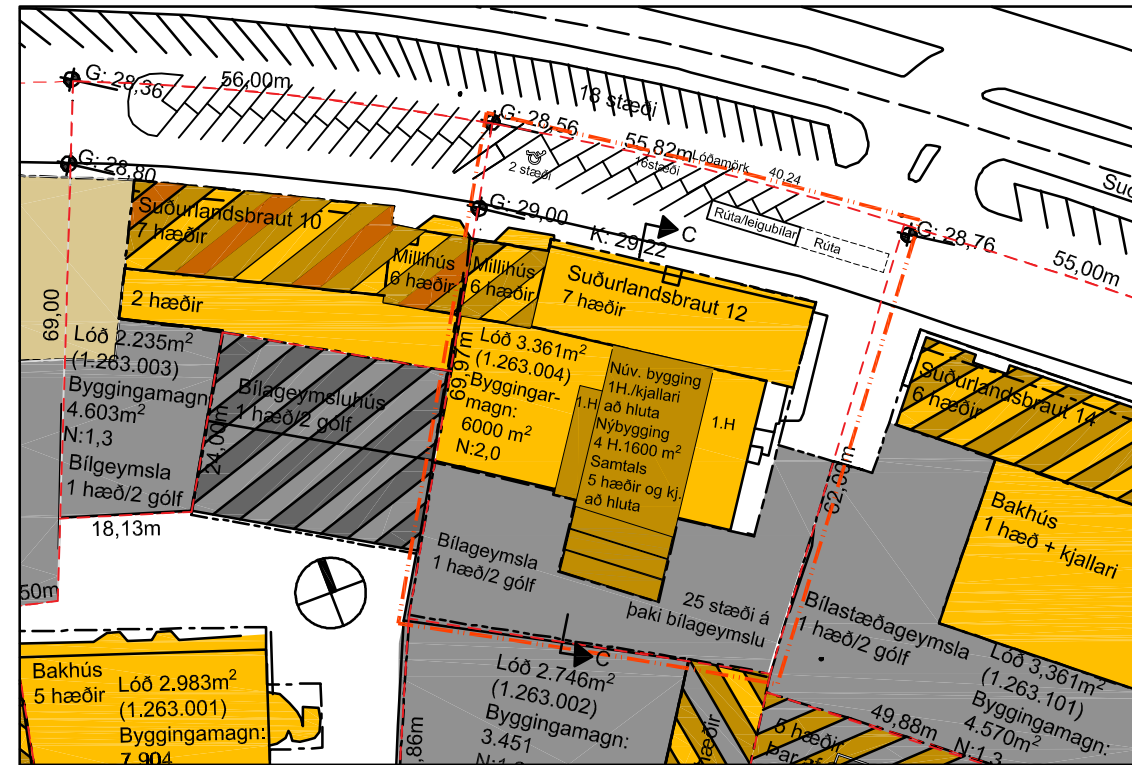
Staðgreinir. 1.263.0



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



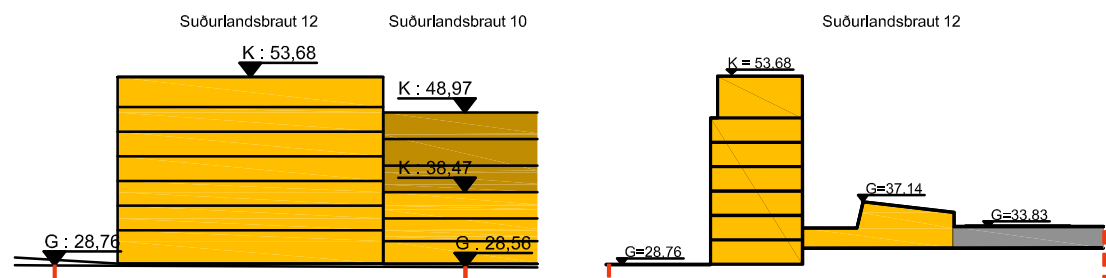
Mkv.1:500



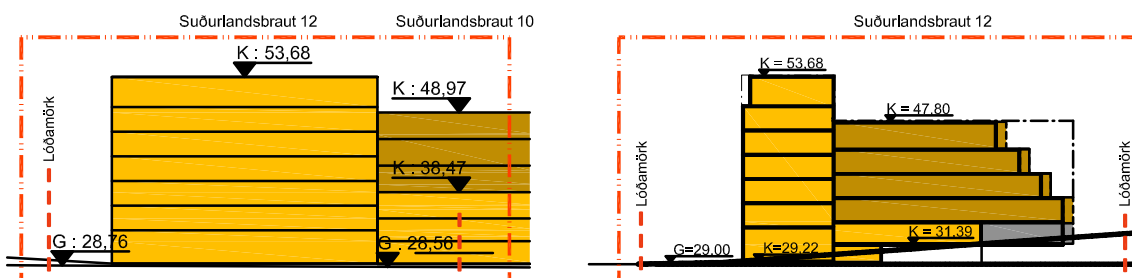
Mkv.1:500

GILDANDI DEILISKIPULAG, Suðurlandsbraut 12. Samþykkt hjá skipulagsfulltrúa 6. desember og öðlaðist gildi þann 30.jan.2014.

DEILISKIPULAGSBREYTING, Suðurlandsbraut 12



Skilmálasníð með samþykktum deiliskipulagsbreytingum. Samþykkt í Borgarráði 03.06.2016. Auglýst í B-deild stjórnartíðinda þann 06.júlí 2016. Mkv.1:500



Skilmálasníð með samþykktum deiliskipulagsbreytingum, helst óbreytt. Mkv.1:500

Greinargerð

Núverandi ástand:

Í gildi er heildarskipulag fyrir reitinn sem lóðin er huti af „Ármúli, Vegmúli, Hallarmúli“ samþykkt í borgarráði 30.04.2002. Þann 6.des.2013 var samþykkt breyting fyrir Suðurlandsbraut 12 sem fólst í því að breyta bílastæðaskilmálum og samræma byggingarmagns helmdíð.

Á lóðinni er hótél- og þjónustubygging, 4.177,9 að stærð. Lóðarstærðin er 3.361 m².

Samkvæmt aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 liggur Suðurlandsbrautin á einum meginþróunarás borgarinnar, einnig er svæðið Suðurlandsbraut-Laugardalur skilgreint sem eltt af þéttlingarsvæðum borgarinnar. Lóðin tilheyrir Mlóborg og mlósvæði (M2c)skv. aðalskipulagi og um það segir:

M2c,d,e,f,g. Múlar-Suðurlandsbraut/Laugardalur.

Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmistrefri smásöluverslun, stofnum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Líttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa.

Ibúðarhúsnæði er heimill á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. Á svæði M2f, Blómavalsreit (þéttlingarreitir nr. 28, sjá Borgin við Sundin), er heimill að byggja eingöngu íbúðarhúsnæði. Á svæði M2g er gert ráð fyrir blöndu verslunar, þjónustu, skrifstofa og íbúða. Lágrest byggð (2-4 hæðir) sem fellur að götumynd Suðurlandsbrautar og með opnum sjónásum til dalsins. Mögulegt byggingarsvæði er háð því að Suðurlandsbraut verði endurhönnuð og skal miða við að ekki verði gengið á græn útivistar- og íþróttasvæði í Laugardalnum.

Gildandi skilmálar

Lóðarstærð:	3.361 m ²
Byggingarmagn á lóð	4.178 m ²
Nýtingarhlutfall á lóð	1,24 *

Núverandi bílastæðamál á lóðinni (samkv. deiliskipulagsbreytingu samþykkt 6. des. 2013)

Bílastæðahús rúmar 68 bílastæði, þar af 1 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.
12 stæði verða suðurlandsbrautmegin við húsið, þar af 1 fyrir hreyfihamlaða (samtals 2 stæði fyrir hreyfihamlaða), sem og aðkoma leigubíla og rútustæði.
Alls eru 80 stæði við húsið.

*Leyfilegt nýtingarhlutfall (N) og byggingarmagn á upprættinum er án bílageymslu.

Greinargerð vegna breytingu á deiliskipulagi

Breytingin felst í því að gerður er nýr byggingarreitir fyrir allt að 5 hæða stallaða bakbyggingu. Fyrsta hæð er núverandi bygging og fjórar hæðir nýbygging, samtals 5 hæðir. Nýtingarhlutfall hækkað úr 1,24 í 2,0. Aðalmarkmið tillögunar er að skapa möguleika fyrir þróun uppbyggingar á lóðinni og nýta hana betur. Stækkunin myndi hýsa hótélherbergi á efri hæðum og veltlingarstað á neðstu hæðinni, með belna tengingu út í aðliggjandi útsvæði fyrir hótélgesti jafnt sem almennngi.

Helstu forsendur

- Aðalmarkmið tillögunar er að skapa möguleika fyrir þróun uppbyggingar á lóðinni og nýta hana betur.
- Stækkunin mun hýsa hótélherbergi á efri hæðum. Herbergin verða viðbót við núverandi hótélrektor og munu því samnta innviði núverandi hótels.
- Löð er áhersla á þakgarða, þakgarðar yrði á þaki nýbyggingar ásamt þakgarði/útsvæðum á stölluðum þökum nýbyggingar til suðurs sem eiga að nýstast fyrir alla gesti hótelsins.
- Á neðstu hæð nýbyggingar yrði veltlingastaður, sem nýlsta almennngi ekki síður en gesti hótelsins.
- Útsvæði á neðstu hæð, sem er í tengingu við veltlingarstaðinn nýlsta almennngi jafnt sem hótélgestum.
- Bílastæðum verður fækkað og gert græn umgjörð um þau.

Breyttir skilmálar samkvæmt deiliskipulagsbreytingu

- Byggingarreitir stækkaður fyrir allt að 4 hæða stallaða bakbyggingu ofan á núverandi bakhús.
- Nýtingarhlutfall hækkað úr 1,24 í 2,0. Heimill er að nýta stöllu á nýbyggingunni ásamt þaki 4.hæðar á nýbyggingu fyrir þaksvalir/þakgarða. Þar skal handrið vera úr gleri eða hafa annað létt yfirbragð.
- Hámarks þakskótt viðbyggingar má vera 47,8.
- Bygging innan byggingareits bakbyggingar til vesturs og austurs getur orlóð allt að 1 hæð. Mögulega við endubyggingu verður bakbygging og kjallari rífið og endurbyggt.
- Bílastæði:
 - Alls, fyrir breytingu eru 80 stæði á lóð, fækkað verður um 12 stæði. Samtals bílastæði á lóð verður eftir breytingu 68 stæði, þar af 2 stæði fyrir fatlaða.
 - Leitast skal við að brjóta upp bílastæði á annari hæð með gróðri. (Svipað og gert hefur verið í með. skýringarupprættir með teikningamúmeri 0,0-03)
 - Sýna skal fram á: 1bst/þr. 50m² atvinnuhúsnæðis, skrifstofur og verslun. 1bst/þr. 130m² fyrir gistiðél starfsemi. 1 bst/þr. íbúð. 1 bst/þr. 300m² lager og tæknirými.
 - Gera skal grein fyrir hjólastæðum samanber AR
 - Ef ekki tekst að koma tilskýldu magni bílastæða fyrir innan lóða þá er heimill að greiða bílastæðagjald með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald hverju sinni.

Að öðru leiti gilda skilmálar upphaflegs skipulags fyrir reitinn „Ármúli, Vegmúli, Hallarmúli“ samþykkt í borgarráði þann 30.apríl.2002

Breyttir skilmálar

Lóðarstærð:	3.361 m ²
Núverandi byggingarmagn	4.178 m ²
Nýbygging	1.602 m ²
Hækkun milliþús um þrjár hæðir	320 m ²
Samtals	6.100 m ²
Nýtingarhlutfall á lóð að hámarki	2,00 *

Bílastæðamál á lóðinni

Bílastæðahús rúmar 56 bílastæði, þar af 1 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.
12 stæði verða suðurlandsbrautmegin við húsið, þar af 1 fyrir hreyfihamlaða (samtals 2 stæði fyrir hreyfihamlaða), sem og aðkoma leigubíla og rútustæði.
Alls eru 68 stæði við húsið.

*Leyfilegt nýtingarhlutfall (N) og byggingarmagn á upprættinum er án bílageymslu.

SKÝRINGAR

byggingarreitir	deiliskipulagssvæði
mögulegt nýtt byggingarmagn	lóðamörk
núverandi byggingar	leyfileg hæð á núverandi byggingum
byggingarreitir fyrir bílageymslu	hæð á gangstétt/maltúki á-böðarmörkum
byggingarreitir fyrir rampa	leyfileg hæð húsa
núverandi bílageymslu	hæðarkótar
byggingar utan skipulagssvæðis	mörk deiliskipulagsbreytingar

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__.

BREYTINGAR

VERKHEITI

Suðurlandsbraut 12

Deiliskipulagsbreyting

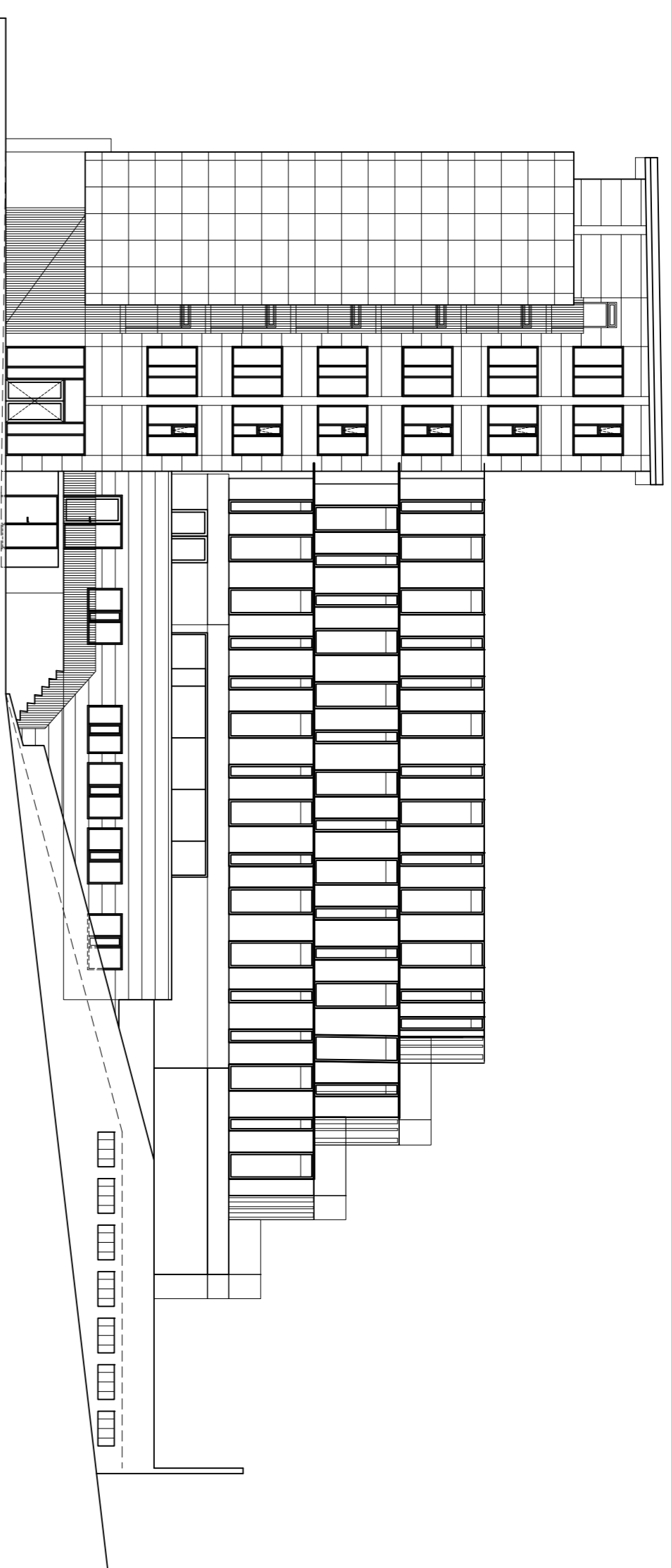
VERK

Deiliskipulagsuppráttur

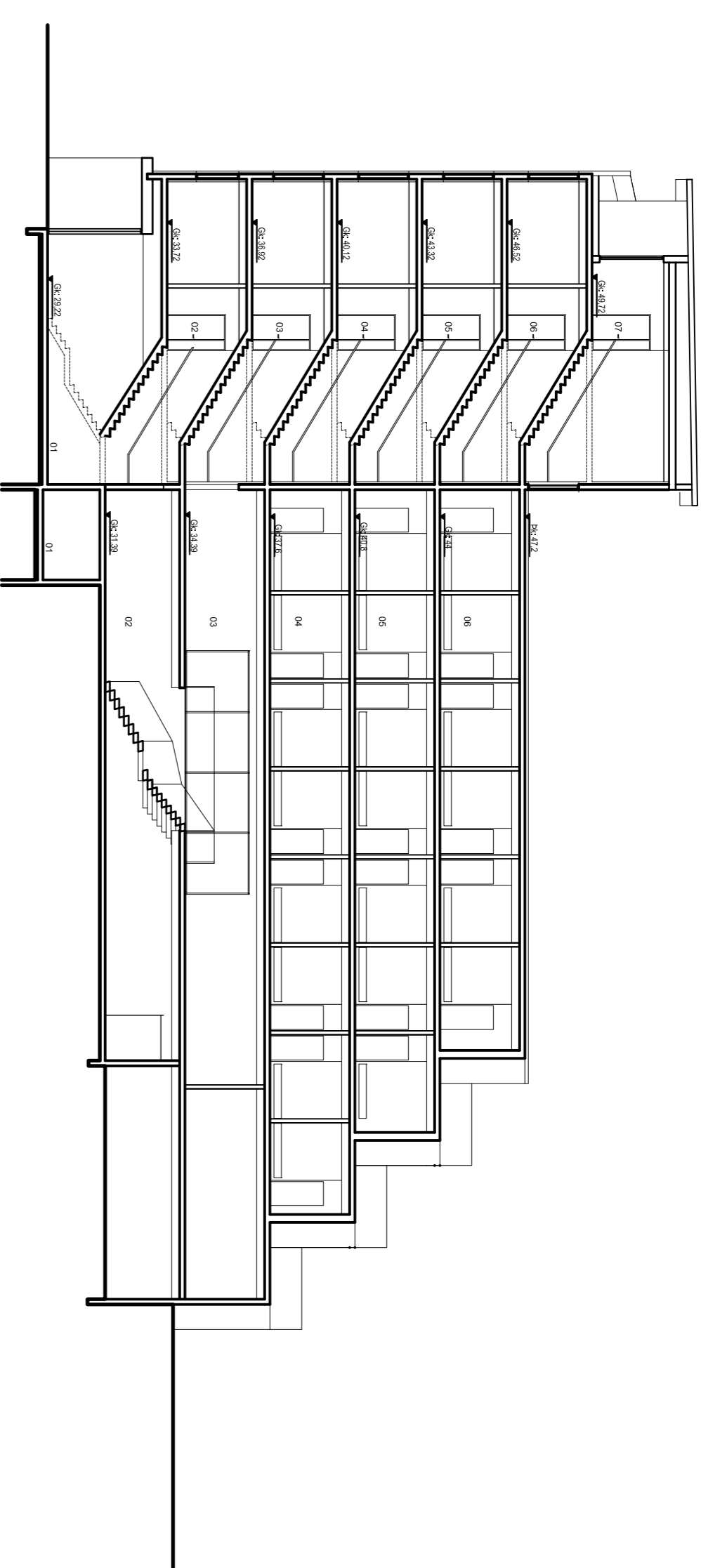
MÁL: 1:500 / A1	DAGS: 20.júlí.2017
HANNAÐ: AA	TEIKNAD: KMS
YRFRIFAÐ: IC	
VERKNUMER: 689-05	FL. TEIKNINGANUMER: 04
	OTG: 0.0-01



DEILISKIPLAGSBREYTING, SKÝRINGARMYNDIR - Suðurlandsbraut 12



Tilaga að Ásýnd viðbyggingar með núverandi byggingu. 1:200



Sneiðing byggð á deiliskiplagstillögu. 1:200



Ásýnd frá Suðurlandsbraut skv. líllögu.



Hluti aðalskiplags Reykjavíkur 2010-2030 ekki skala.
 Svæðið þar sem breytingin á sér stað.

Deiliskiplagsbreyting þessi sem fylgdi hefur meðferð I samræmi við ákveðið 1. mgr. 43. gr. skiplagslaga nr. 123/2010
vaf samþykki í _____ þann _____
20__ og í _____ þann _____
20__.

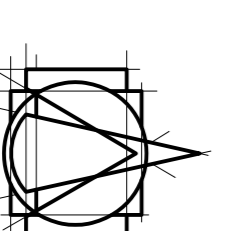
Tilagan var auglýst frá _____ 20__ með
áthugasemdarfrésti íll _____ 20__.
Auglýsing um gjaldsöðku breytinganna var þrít í B-deild
Sjónarfélda þann _____ 20__.

RECHTINGAR.

VERANAST
Suðurlandsbraut 12
Deiliskiplagsbreyting

VERK
Skyringaruppráttur
Útlit, sneiðing og þrívíddarmyndir

MÁL: 1:500 / A1
HÁNNAB: AA
YFIRFARAB: KMS
VERKJÓÐER: 689-05
FL. TERNINGAKJÖRER: 04
OTG: 0.0-02



T.ork
ARKITEKTAR
BRÁUARHOULTI 6 - 105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
Sími: 540 5700
TÉLFÓNINGIBRICKS
WWW.TORKI.IS

DEILISKIPULAGSBREYTING, SKÝRINGARMYNDIR - Suðurlandsbraut 12



Tilfaga að ásynd Suð-austur



Tilfaga að ásynd Suður



Skýlgöð útsvæði í suður og þaksvaifir.



Lífegur og bjartur bakgarður fyrir gesti og gangandi.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 ekki skala.
 Svæðið þar sem breytingin á sér stað.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð I samræmi við ákveðið 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

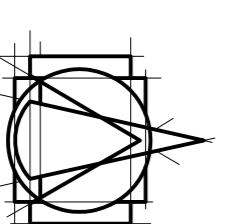
Tilfagan var auglýst frá _____ 20__ með afhugasemdarfrésti til _____ 20__.
Auglýsing um gildisloku breytinganna var birt í B-deild Stjórnabókna þann _____ 20__.

BEIÐINGAR.

VERUACHT Suðurlandsbraut 12 Deiliskipulagsbreyting

VERK
Skýringarupptættur
Priváddamyndir

MAÐ: 1:500 / A1
HÁNNIÐ: AA
YFIRAFRÍÐ: IC
VERKJÓÐUR: FL, TEIKNINGAKÖRUR, ÖTÖ
DAGS: 20.júní.2017
TEIKNAR: KMS
689-05 04 0.0-03



T.ORK
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLI 6 - 105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
Sími: 540 5700
TÉLFÖNDUR: 470 00 00
WWW.TORKI.IS