

ADALSKIPULAG RVK 2001-2024



BYGGINGARREITUR OFANJARÐAR

BYGGINGARREITUR Í BAKGRUNNI

NÚVERANDI BYGGÐ

BYGGINGARREITUR UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS

INNREGIN HÆÐ

STÆKKUN LÓÐAR

GRÆNT SVÆÐI Á LÓÐ

LÓÐAMÖRK

MÖRK DEILISKIPULAGS

KVÖÐ UM ALMENNA GÓNGULEIÐ Á LÓÐ

HÆÐARJÓLI / HÆSTI KÓTI

KVÖÐ UM SAMEIGINLEGA ADKOMU LÓÐA

5 h.
HK: 28,0

Breytingar eftir auglýsingu vegna athugasemda:

Hús C lækkar úr 12 hæðum í 8 hæðir.
10 hæða hluti húss B lækkar í 8 til 9 hæðir.
9 hæða hluti húss A getur orðið 10 hæðir og 8 hæða hluti 9 hæðir að hluta.
Eftu hæðir byggingarbyggingahluta hærri en 6 hæða á lóð fyrir íbúðarbyggð eru innregnar.
Nýtingarhlutfall breytt í 1,87 úr 1,90.
Hámarksbúðarfjöldi verður 230 í stað 240.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í deiliskipulagsráði þann 28. sept 2001 og í Borgartúni þann 29. sept 2001.

Tillagan var auglýst frá 23. mars 2002 með athugasemdarfræsi til 23. apríl 2002.

Auglýsing um gjöldstöðu deiliskipulagsins var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann 2002.

BORGARTÚN 26, SÓLTÚN 1 OG SÓLTÚN 3 DEILISKIPULAG

efni: 1:1000

mkv.: 1:1000

dags: 2.12. 2004

breytt: 10.1. 2005
1.2. 2005
20.2. 2005
20.9. 2005 e. auglýsingu v. athugasemda

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

Teiknistofan Tröð ehf
Laugavegi 28
sími 562 8255
fax 562 8253
netfang info@tst.is

teikn. nr. 1

GREINARGERÐ

GILDANDI SAMÞYKKTIR
Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er skipulagsvæði skilgreint sem miðsvæði. Svæði hefur ekki verið deiliskipulag. Samhliða deiliskipulagi var auglýst breyting á aðalskipulagi, þ.e. lóð við Borgartún verði áfram miðsvæði en lóðir við Söltún verði íbúðarsvæði. Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarði 8.9.2005.

DEILISKIPULAGSSVÆÐID OG UMHVERFI
Deiliskipulagsvæðið er í þeirri byggð verslunar- og skrifstofuhúsnæðis við Borgartún og Nóatún og þeirri íbúðarbyggð í Söltúni og Mánatúni.

Í tengslum við þetta deiliskipulag hefur verið gerð greinargerð um umhverfar- og hljóðmál af verkfræðistofunni Línuhlutum og álitgerð um veburfarleg áhrif skipulagsátt á dr. Haraldí Ólafssyni, vöðurfraeðing. Fylgja þar með sem ítarleg.

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS
Deiliskipulagsvæðið nær til Borgartúns 26, Söltúns 1 og 3 og svæðis meðfram Borgartúni. Mörk deiliskipulagsvæðis koma fram á deiliskipulagsupprætti. Heildarstærð þess er um 2,2ha.

STUTT LÝSING SKIPULAGS
Þrjú byggingar stunda ná við Borgartún 26, Söltún 1 og Söltún 3 verða rífar. Lóðarmörk milli Borgartúns 26 og Söltúns 1 og 3 verður breytt og skilgreindar tvær nýjar lóðir. Annars vegar er lóð sem nær yfir hluta Borgartúns 26 og svæði meðfram Borgartúni nýst á skipulagsvæði. Á þeirri lóð er fyrirhætt að reisa allt að 12.500m² verslunar- og skrifstofuhúsnæðis á 5-8 hæðum. Hins vegar er lóð sem nær yfir Söltún 1 og 3 ásamt syðri hluta Borgartúns 26. Þar er fyrirhætt að reisa allt að 230 íbúðir í fjölbýli á 5-10 hæðum.

Verslunar- og skrifstofubýggingar afmarkar skýra gættmynd af Borgartúni. Innri gata liggur á milli íbúðarbyggðar og verslunar- og skrifstofubýggingar.

MARKMÍÐ DEILISKIPULAGS
Að nýja kosti og einkenni skipulagsvæðisins og auka margbreytileika bæjarmyndarinnar.
Að mynda lífligt og áhugavert borgarumhverfi með samþættingu þéttar íbúðarbyggðar og atvinnustarfræði.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

LÓDIR OG LANDNOTKUN
Á deiliskipulagsvæðinu eru skilgreindar tvær nýjar lóðir. Annars vegar er lóð, um 6.700m², fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði (syðri hluti Borgartúns 26 og svæði meðfram Borgartúni nýst á skipulagsvæði). Þar er heimilt að reka matvöruverslun. Hins vegar er lóð, alls 15.000m², fyrir fjölbýlishúsi. (Söltún 1 og 3 ásamt syðri hluta Borgartúns 26). Nálægt stærð lóða er lóð málunga mælingarleiðdar. Landspláða meðfram Borgartúni verður hluti af lóð fyrir verslunar- og skrifstofubýggingu.

ADKOMA
Aðkoma að verslunar- og skrifstofulóð er frá Borgartúni. Aðkoma að íbúðarlóð er frá Söltúni og Mánatúni. Þá er tenging milli lóða um bilastæði meðfram lóðarmörkum í austri.
Níjar er grein grein fyrir umferðarmálum í greinargerð frá verkfræðistofunni Línuhlutum, dagsetti í febrúar 2005 sem fylgja þessu skipulagi sem ítarleg.

HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA
Aðalteikningar (byggingarhöfundarteikningar), sem lagðar eru fyrir skipulagsvæði, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög og reglur sem til greins koma að koma.
Með aðalteikningum skulu fylgja upprættir, sem sýna skipulag lóðar. Gera skal ráð fyrir leiksvæði á sameiginlegri lóð 62. og 65. gr. byggingarreglugerðar.
Öll mannvirki á hverri lóð skulu tekið af sama hönnuði. Þau skulu samræmi í yfirbragði, þ.e. formi, efni- og litavali og áferð.
Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóðar. Lóðafálgangur sem sýndur er á skipulagsupprætti er ekki bindandi.

HÚSAGERÐIR
Húsaþerir skulu vera í samræmi við skilmála þessa, matliblód og hæðarblóð. Á lóð fyrir íbúðarhúsnæði (syðri lóð) er gert ráð fyrir allt að 230 íbúðum í fjölbýlishúsum á fimm til tíu hæðum, ásamt bílgeymslun neðanjarðar, á einni lóð. Á lóð fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði (syðri lóð) er ein bygging fyrir verslun og skrifstofu á 5-8 hæðum ásamt bílgeymslun neðanjarðar.

MÆLI- OG HÆÐARBLÓÐ
Matliblód sýna skýrlega stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreiði húsa, fjölda bilastæða og kvæðir af einhverjar eru.
Hæðarblóð sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðarmörk. (G). Hæðarblóð sýna lóðarmörk og byggingarreiði fyrir aðkomu. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frírennissilaga. Hámarksblóð þaks er gefin á skipulagsupprætti (HK). Á hæðarblóð er einnig sýnd lega vatns- og frírennissilaga og innviðskilur fyrir rásir og heitt vatn.

BYGGINGARREITIR OG HÚSHÆÐIR
Byggingarreiði eru sýndar á deiliskipulagsupprætti. Þær eru útskráðar með brotum línam. Byggingar ofanjarðar skulu standa innan byggingarreiða. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar, s.s. tróppar, skýggi, þakkeggi, svalir o.s.frv. skaga út fyrir byggingarreiði. Slíkir byggingarhlutar skulu þó vera sem fyrirferðarmínistr og mega ekki rýra heildaryfirbragð. Byggingar og byggingarhlutar á lóð íbúðarhúsnæðis sem eru hærr en sex hæðir skulu hafa ívar efstu hæðir innregnar til þess að draga úr skugganmyndun og milda sjónræn áhrif húsaþéttu gagnavart aðlagri íbúðarbyggð í austri. Þó geta minniháttar byggingarhlutar náð út í veggbrún ef það hefur ekki neikvæð áhrif á skuggavarp öðs sjónræn áhrif húsaþéttu. Slíkir byggingarhlutar eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Byggingarreiður fyrir byggingahluta neðanjarðar s.s. bílgeymslur afmarkast af lóðarmörkum. Málsettir byggingarreiði koma fram á matliblódum.
Hámarksblóð bygginga, HK koma fram á skipulagsupprætti. Byggingarhlutar sem óþjákvæmlega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þaklaggar, skrokkinnar og loftrásabúnaður, að grannlíti allt að 10% af flatarmáli þaks, mega fara upp fyrir hámarksblóð þaks.

LÓÐ ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS (SYÐRI LÓÐ), HÚSHÆÐIR, STÆRDIR OG NÝTINGARHLUTFALL.

Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar á lóð er 28.000 m². Hámarksbyggingarmagn með kjallara (án bílaskjalara) er 31.800 m².
Eftirfarandi tafla sýnir leiðbeinandi stærðir einstakra húsa á lóðum:

Hús	Leiðbeinandi stærð ofanjarðar m ²	Leiðbeinandi stærð m. kjallara m ²	Hæðarfjöldi
A	12.000	13.500	6-10h.
B	7.200	8.200	6-9h.
C	3.900	4.600	8h.
D	4.900	5.500	5h.
Samtals	allt að 28.000	allt að 31.800	

Leiðbeinandi stærðir einstakra húsa eru ekki bindandi, heldur gefa vísbendingu um stærðarhlutföll. Þannig geta einstaka hús innan lóðarmarkna verið minni eða stærri en upp er gefið í blóðu, enda rímis þau innan byggingarreiða. Samanlagt stærð þeirra ofanjarð (ofan garðs) skal þó aldrei vera meiri en 28.000 m². Hæðarfjöldi fjölbýlishúsa er talinn frá sameiginlegum garði. Lóðarstærð er um 15.000m².
Bílgeymslur neðanjarðar geta verið allt að 10.000m².
Nýtingarhlutfall:
a) byggingar ofanjarðar (ofan garðs). 1,87
b) byggingar ofanjarðar að viðbættu kjallararymi. 2,12
c) heildarbyggingarmagn á lóð m. bílgeymslun neðanjarðar. 2,79

VERSLUNAR- OG SKRIFSTOFUHÚSNÆÐI (NÝRÐRI LÓÐ), HÚSHÆÐIR, STÆRDIR OG NÝTINGARHLUTFALL

Hús	Hámarksstærð ofanjarðar m ²	Hámarksstærð m. kjallara m ²	Hæðarfjöldi
allt	allt að 12.500	allt að 15.000	5-8 h.

Lóðarstærð er um 6.700m². Bílgeymslur neðanjarðar geta verið allt að 7.500m².

Borgartún að sunnan

Söltún Mánatún Noatún

Noatún

Söltún að norðan

Noatún

Borgartún Söltún

Noatún að vestan

Sníð frá Söltúni til sjávar

NÚVERANDI ÁSTAND mkv. 1:1000

Borgartún

Noatún

Söltún

Mánatún

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI mkv. 1:1000

Borgartún

Noatún

Söltún

Mánatún

VERSLUNAR- OG SKRIFSTOFUHÚS 5 h. HK: 27,7

HÚS A 10 h. HK: 40,5

HÚS B 9 h. HK: 40,4

HÚS C 8 h. HK: 37,3

HÚS D 5 h. HK: 28,0

leikeysvæði

deiliskipulag samp. 3.2. 2005