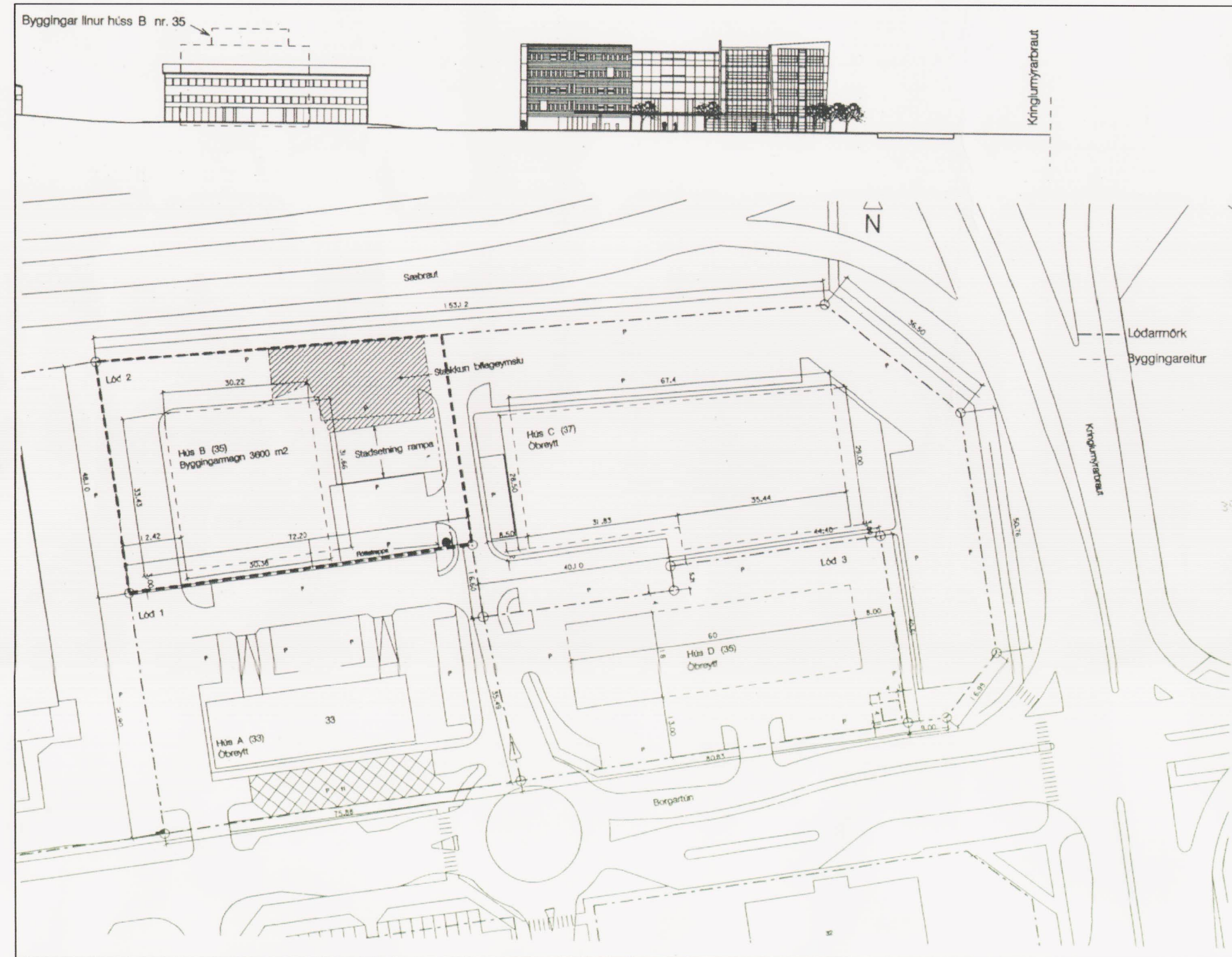
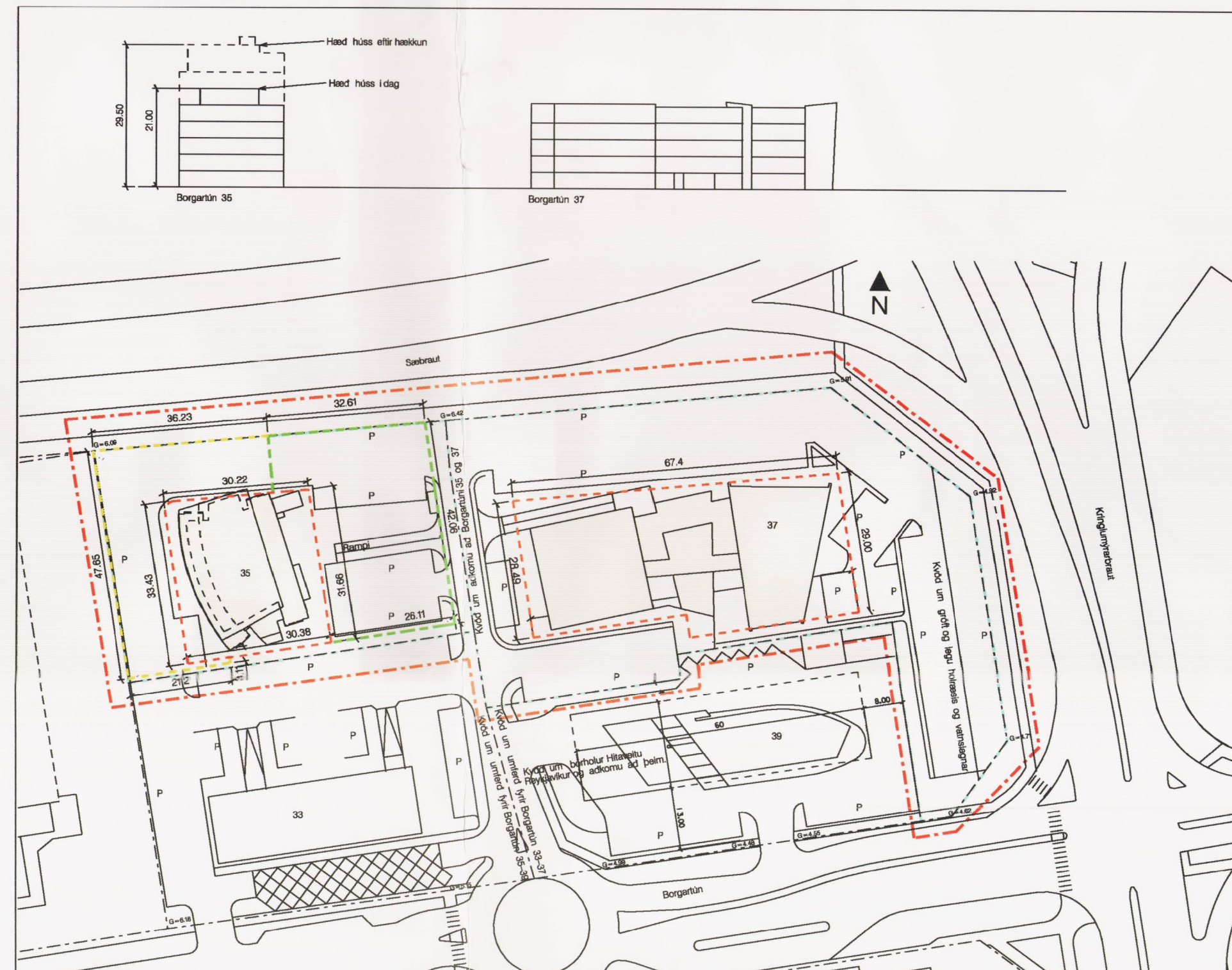


Staðgreinireitur 1.219



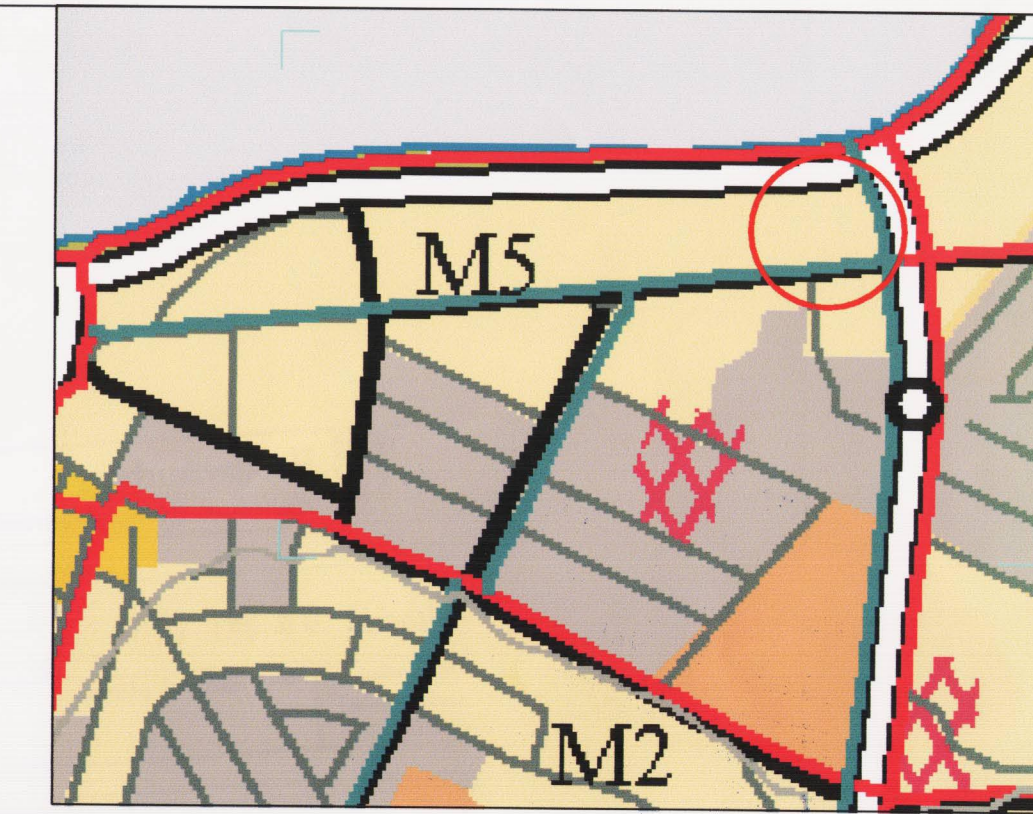
Gildandi deiliskipulag fyrir Borgartún 33-39. Samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd 21. mars 2001

1:1000



Tilgata að breyttu deiliskipulagi "Borgartúns 33-39" vegna Borgartúns 35 og 37.

1:1000



○ Hluti A.R. 2001-2024
Svæði það sem deiliskipulagsbreytingin nær til.

- Svæðid sem sem deiliskipulagsbreytingin nær til
- Ný lóðarmörk
- Núverandi byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir bifreiðageymslu
- Nýr byggingarreitur fyrir bifreiðageymslu
- Núverandi byggingar

Skilmálar fyrir breytingu:

Skilmálar gildandi deiliskipulags eru að lóðinni nr. 33 er breytt í þrjár lóðir. Lóð 1, 2 og 3

Lóð 2

Lóðarstærð 9.362 m²

Hús C Borgartún 37

A austurhluta lóðar verður 5. hæða skrifstofu- og þjónustubygging, hús C
Byggingarmagn 6.400 m², þar af 1.000 m² lager í kjallara.
Salarhæð
1. hæð 4.00 m
2.-5. hæð 3.50 m
Hæð húss 18.00 m
Leyfilegt er að veggsklur séu 1.5 m upp fyrir efstu plötuhað.
Nýtingarhlutfall 0.89
Nýtingarhlutfall án kjallara 0.75

Hús B Borgartún 35

Byggingarreit á húsi B (35) er breytt og byggingarmagn er aukid í samræmi við samþykkt skipulags- og umferdanefndar frá 04.05.00.
Byggingarmagn verður 3600 m² þar af 550 m² í kjallara fyrir geymslu.
Salarhæð:
1-6 hæð 3.4 m.
6. hæð verður inndregin. Hæð hússins verður 20.7 m.
Byggingarmagn á lóð 2 (35 og 37) verður 8.380 m² ofanjarðar, nýtingarhlutfall 0.9
Byggingarmagn með kjallara 10.141 m², nýtingarhlutfall 1.1.
Bifreiðastæði verða 195 m² fyrir skrifstofuhúsnæði 3050 m² = 87 stæði.
Bifreiðastæði verða 1150 m² fyrir lagerhúsnæði = 36 stæði.
Þar af verða 34 stæði neðanjarðar. Adkoma verður um rampa austan við bygginguna, umhverfis rampa verða stöðveggr.

Aordnar breytingar.

Skipulaginu var breytt í júlí 1999
Breyting á deiliskipulagi fólst í því að byggingarreitur hús B (35) var stækkadur.

Skipulaginu var breytt í nóvember 1999
Breyting á deiliskipulagi fólst í því að byggingarreit hús d (39) var breytt og byggingarmagn aukid og adkomur færðar.

Skipulagi var breytt í janúar 2001.
Breyting á deiliskipulagi fólst í því að byggingareit hús b (35) var breytt og byggingarmagn aukid auk þess var komid fyrir blakjallara.

Skilmálar eftir breytingu.

Byggingarmagn – nýtingarhlutfall

Óháð nýtingarhlutfalli lóða skal 25% hlutfall lóðarinnar – þ.e.a.s. heildarstærð lóðar – vera hellulagð og/eða þakið gröðri, auk þess sem gera skal ráð fyrir göngustigum, lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum á lóðinni.

Bilastæði

Gera skal ráð fyrir einu bilastæði í bilageymslu fyrir hverja 50 fermetra byggingarmagns sem er umfram nýtingu 1.0. Heimilt er að gera ráð fyrir einu bilastæði fyrir hverja 35 fermetra byggingarmagns sem er undir nýtingunni 1.0. Ekki er heimilt að gera ráð fyrir fleiri bilastæðum en að ofan greinir. Hins vegar er óheimilt að gera ráð fyrir færri bilastæðum en einu bilastæði fyrir hverja 50 fermetra leyfilegs byggingarmagns á lóðinni.

Samgöngustefna

Fyrirtæki með 50 starfsmenn eða fleiri skulu vera með samgöngustefnu. Reykjavíkurborg veitir leiðsögn við mótun samgöngustefnu og fylgir stefnunni eftir í samráði við vinnustað.
Með samgöngustefnu sýna fyrirtæki samfélagslega ábyrgð og taka þátt í að móta betri borg. Samgöngustefnan skal miða að því að draga úr bílaumferð og mengun, efla heilsu starfsmanna, bæta borgarmyndina og draga úr gróðurhúsáhrifum.

Í samgöngustefnu felst:

- Fyrirmyndaraðstaða fyrir starfsmenn sem kjósa að koma til vinnu hjólandi eða gangandi.
- Að vinnuveitandi taki þátt í kostnaði við almenningssamgöngur starfsmanna.
- Bilastæðagjöld við vinnustaði.
- Samgöngustyrki fyrir starfsmenn.
- Visthæfa samgöngumáta vegna vinnutengdra eininda.
- Samnýtingu ferða.
- Flytistöfyrirkomulag, þ.e. að ekki séu allir að koma á sama tíma til vinnu.

Ofangreindar málsgreinar skilmálanna verða hluti af skilmálum þessum.

Staðgreinireitur 1.219

Borgartún 35 og 37

Deiliskipulagsbreyting.

Upphaflegt deiliskipulag svæðisins var samþykkt í borgarráði 10.08.93 og var svæðið þá ein lóð Borgartún 33. Í deiliskipulagsbreytingu sem gerð var 1999 var lóðinni skipt í þrjár lóðir lóð 1, 2 og 3. Lóð 1 varð síðan Borgartún 33, lóð 2 Borgartún 35 og 37 og lóð 3 Borgartún 39.

Deiliskipulagsbreytingin þessi nær til lóðar 2. Aðrar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi fyrir lóð 1 og 3 og er ekki fjallað um þær hér.

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér eftirfarandi:

- Að hækka húsið við Borgartún 35.
- Stækka bifreiðakjallara Borgartúns 35.
- Breyta lóðinni Borgartún 35 og 37 í tvær lóðir, lóðina Borgartún 35 og lóðina Borgartún 37.
- Byggingarmagn Borgartúns 37 breytist óverulega.

Borgartún 35 og 37:

Lóðarstærð 9.362.0 m²

Byggingarmagn í dag:

Borgartún 35 3.556.3 m²
Borgartún 37 6.541.9 m²
Samanlagt 10.098.2 m²

Nýtingarhlutfall 1.08

Lóðarbreyting:

Lóðinni er skipt í tvær lóðir eftir miðlinu aðkomugötu að húsum. Verður lóð Borgartúns 35 3.315 m² og lóð Borgartúns 37 6.047 m².

Núverandi byggingarmagn og lóðarstærð Borgartúns 35 eftir lóðarbreytingu:

Byggingarmagn 3.556.3 m²
Lóðarstærð 3.315.0 m²

Nýtingarhlutfall 1.07

Núverandi byggingarmagn og lóðarstærð Borgartúns 37 eftir lóðarbreytingu:

Byggingarmagn 6.541.9 m²
Lóðarstærð 6.047.0 m²

Nýtingarhlutfall 1.08

Stækkun Borgartúns 35 breytir sérskilmálar.

Borgartún 35 er í dag 5 hæðir með inndreginni 6.hæð.
Húsið verður eftir stækkun 7 hæðir með inndreginni 8.hæð og bifreiðakjallari stækkaður.

Fjöldi bifreiðastæða Borgartúns 35 í dag:

Ofanjarðar 49
Í bifreiðakjallara 54
Samtals 103

Byggingarmagn samkvæmt tillögu:

Borgartún 35 5.083.0 m²
Lóðarstærð 3.315.0 m²
Nýtingarhlutfall 1.53

Borgartún 35 stækkar um 1.526.7 m² þar af er 79.6 m² í geymslum og stækkun á skrifstofuhúsnæði 1.447.1 m².

Leyfilegur hámarks bifreiðastæðafjöldi vegna stækkunar:

Með vísan í skilmála Borgartúns norður má hámarks bifreiðastæðafjöldi vera eftirfarandi:

Bifreiðastæðisfjöldi fyrir nýtingu 1.0 og undir 3.315 m² 1 stæði/ 35 m² 95 stæði
Bifreiðastæðisfjöldi fyrir nýtingu yfir 1.0 1.768 m² 1 stæði/50 m² 35 stæði
Samtals 130 stæði

Bifreiðastæðum ofanjarðar fækkar um 2 og fjölgar neðanjarðar, skiptast bifreiðastæðin þannig:

Ofanjarðar 46
Í bifreiðakjallara 75
Samtals 121

Salarhæð í skrifstofurýmum verður sama og í núverandi húsi 3.4m.

Sérskilmálar fyrir Borgartún 37 hús C eru óbreyttir nema hvað varðar að nýtingarhlutfall breytist vegna uppskiptingu lóðarinnar og byggingarmagn breytist óverulega í 6.541.9 m².

Að öðru leiti gilda þegar samþykktir skilmálar.

28.09.2011 Breytt vegna ábendinga í bréfi skipulagsstofnunar dags. 22.09.2011.

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

var samþykkt í *Borgarráði* þann *30. júní 2011* og á *embætti skipulagslaga* þann *26. ágúst 2011*

Tillagan var auglýst frá *6. júlí 2011* með athugasemdafrest til *17. ágúst 2011*.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Prof. Þrændís

GP ARKITEKTAR

Verkefni: Borgartún 35 og 37
Staðgreinireitur 1.219
Tilgata að breyttu deiliskipulagi "Borgartúns 33-39" vegna Borgartúns 35 og 37

Tekning nr. 000
Mál 1:1000
Dags. 24.05.2011
Teiknad

Austurstræti 6 101 Reykjavík
Sími: 5511790 Fax: 5622275
5521790 gpark@gpark.is