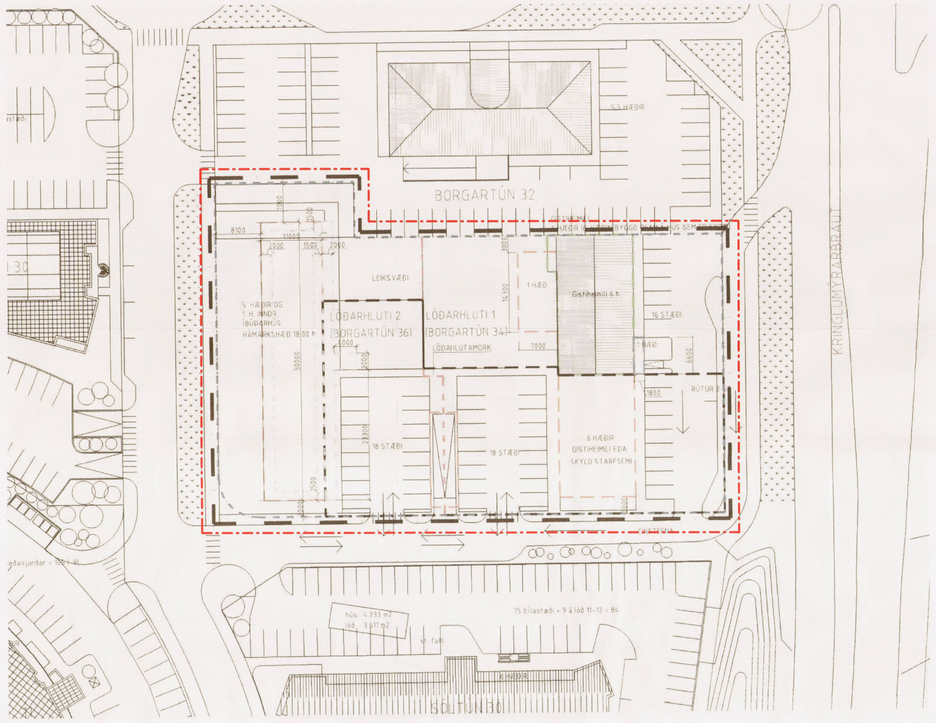
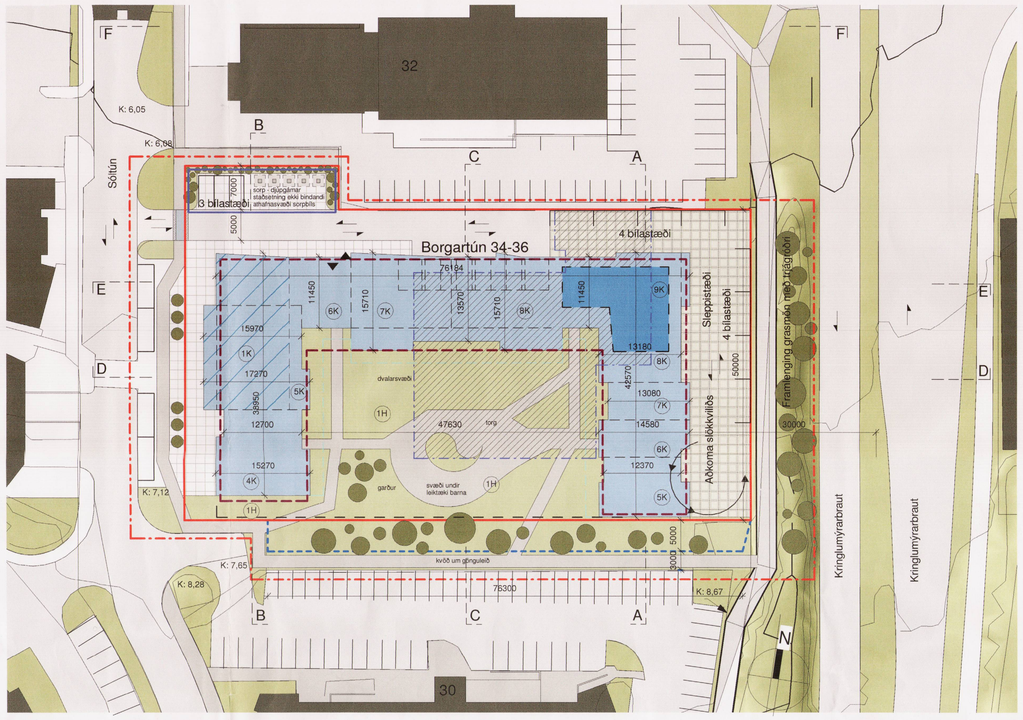
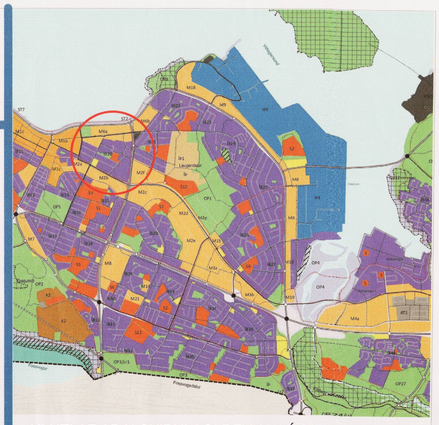
BREYTING Á DEILISKIPULAGI BORGARTÚN 34-36 Inr. 102918



GILDANDI DEILISKIPULAG - BORGARTÚN 34-36 - mkv. 1:500
Samþykkt í Borgarráði 02.06.2004



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - BORGARTÚN 34-36 - mkv. 1:500



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðarmörk
- Byggingarreitur f/ sorp-djúpgáma
- Breytt lóðarmörk
- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara
- Lóðrétt skipting hæða
- Bílastæði
- Sérnotafletir 2.hæð
- Heimilt niðurrif
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga
- Núverandi byggingar
- XK Hæðir kjallari
- Bílageymsla 1. hæð
- Lóðrétt byggingarreitur neðanjarðar
- Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
- Grænt svæði
- Verslunarrými
- Hellulögn
- Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
- Umferð
- Inn-útkeyrsla bílakjallari 1.hæð
- Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun
- Leiðbeinandi lega stíga
- Hellur með grasi á milli

Borgartún 34-36
Breyting á deiliskipulagi

Borgartún 34-36
Breyting á deiliskipulagi
Skipulagsgreinargerð

1. Inngangur

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Borgartúns 34 og 36 sem samþykkt var í skipulags- og byggingarnefnd þann 02.06.2004 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 28. júní 2004.

1.1. Breytingin felst í eftirfarandi:

- Heimilt er að rífa hús sem eru fyrir á lóðinni og í staðinn kemur ein U-laga bygging, með íbúðum í mismunandi stærðum og atvinnuhúsnæði á jarðhæð við Sölutún.
- Byggingarreitur stækkaður, nýtingarhlutfall aukið og íbúðum er fjölgað úr 35 í allt að 86
- Hámarkshæð var áður 6 hæðir en verður nú 4-9 hæðir.
- Byggingin stallast miðið í hæðum og er með miklö uppbrot í ásýnd.
- Byggingin myndar skjólgóðan og sólríkan inngarð sem opnast til suðurs.
- Bílastæði eru á jarðhæð/neðanjarðar, að hluta til niðurgrafin. Bílastæðaskilmálar gildandi deiliskipulags reikna með 1.26 stæðum pr. íbúð og 1 stæði pr. 50m2 gistiheimilis en í breytingartillögunni er reiknað með 1 bílastæði pr. íbúð og 1 stæði pr. 50m2 verslunarhúsnæðis. Um það bil 90% bílastæða fyrir íbúðir verða í bílgeymslu.
- Lóð stækkuð til suðurs og austurs á borgaland. Aðrein inn á lóðina frá Kringlumýrarbraut er aflögð.

2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

2.1 Aðalskipulag

Samkvæmt **aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030** er lóðin innan **þróunarreits þ42 og á miðsvæði M6a.**
Þar er gert ráð fyrir skrifstofum og fjölþættri verslun og þjónustu. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis er um 50.000 m2 og áætluð fjölgun íbúða um 200. Íbúðir eru heimilaðar, einkum á efri hæðum bygginga.Þar sem Aðalskipulag gerir ekki sérstaklega ráð fyrir þessari lóð fyrir uppbyggingu umfram þær 35 íbúðir sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir þá þarf að breyta aðalskipulagi vegna fjölgunar íbúða. Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 varðandi stefnu um íbúðarbyggð og heimildir um fjölda íbúða var samþykkt í auglýsingu af borgarráði Reykjavíkur þann 22.febrúar 2017, en breytingin felur meðal annars í sér breyting á almörkum þéttingarreitar nr. 26 (Borgartún) svo hann nái yfir stærra svæði Borgartúns, þar á meðal umræddu deiliskipulagstillögu. Heimild fyrir íbúðir er hækkuð úr 200 í 350.

2.2. Núgildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Borgartún 34-36 sem samþykkt var í skipulags- og byggingarnefnd þann 02.06.2004 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 28. júní 2004.
Lóðin skiptist í 2 lóðarhluta, Borgartún 34 og 36 og er heimilt að rífa allar byggingar innan þeirra nema Borgartún 34 sem er gistihús/skrifstofur og stendur næst Kringlumýrarbraut. Ekið er inn á svæðið þaðan gegnum aðkomugötu sunnan við lóðimar er einnig um nýja afrein frá Kringlumýrarbraut.
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja 35 íbúðir á lóðarhluta 2 (Borgartún 36) á allt að 5 hæðum +ein inndregin hæð. Heimilt nýtingarhlutfall er 1,46. Bílastæðafjöldi er 44 fyrir íbúðarhúsið eða um 1.26 stæði pr. íbúð (þar af 26 í bílakjallara).
Á lóðarhluta 1 er heimilt að stækka gistiheimilið og hækka um eina hæð. Heimilt nýtingarhlutfall er 1,38. Bílastæðafjöldi fyrir gistiheimili er 65 stæði eða 1 stæði pr. 50m2.

3. Skipulagssvæðið

3.1. Afmörkun, umhverfi, umferð

Skipulagssvæðið er um 4.800m2 samkvæmt gildandi deiliskipulagi og afmarkast af lóðamörkum að Kringlumýrarbraut í austur, lóð Borgartúns 32 mót norðri, af göngustíg við Söltún til vesturs og af aðkomugötu/afrein að lóðinni sunnan megin. Við deiliskipulagsbreytinguna mun skipulagssvæðið stækka um 384m² að lóðamörkum Söltúns 30 til suðurs og austurs. Ónnur lóðamörk eru óbreytt.
Svæðið í kring er að mestu fullbyggt og fastmótað og einkennist af hávum byggingum frá 4 hæðum upp í 8-9 hæðir. Mikilvægar umferðaræðar umlykja deiliskipulagssvæðið, þar ber helst að nefna Kringlumýrarbraut sem liggur austan svæðisins og Borgartún sem liggur norðan þess.
Aðkoma inn í hverfið er aðallega frá Borgartúni í norðri, en einnig frá Laugavegi og Nóatúni.
Aðkoma að skipulagssvæðinu/lóðinni er frá Söltúni þar sem gert er ráð fyrir að gera bílreiðageymslu á 1.hæð með aðkomu norðanmegin. Vegna halla á lóð er gert ráð fyrir að innbyggð bílageymsla verði á 1.hæð, auk bílastæða á norð-austur hluta lóðar.

4. Umhverfisáhrif

4.1. Núverandi byggingar

Á lóðinni er nú rekið gistiheimili að Borgartúni 34-36, þar eru einnig skrifstofur Guðmundar Jónassonar til húsa. Einnig eru á lóðinni verkstæðisbyggingar sem eru í slæmu ástandi og stórt bílastæði fyrir langferðabíla fyrirtækisins.

4.2. Jákvæð áhrif

Borgartún og Söltún hefur tekið miklum breytingum sl. áratug. Lóðin Borgatún 34-36 hefur verið í niðurníðslu lengi og orðið mjög aðþrengt að þeirri starfsemi sem þar er fyrir. Deiliskipulagstillagan er í takti við þær breytingar sem þegar hafa átt sér stað og er talin geta styrkt svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
Með tillögunni fjölgar íbúum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á núverandi innviðum og fjárfestingum borgarinnar og styrkir verslun á svæðinu. Staðsetning íbúðabyggðarinnar er miðsvæðis og tengist vel helstu göngu- og hjólaleiðum innan borgarinnar auk þess að almenningssamgöngur eru mjög góðar í næsta nágrenni svæðisins. Í hinni nýju deiliskipulagstillögu er fyrirkomulag bygginga innan lóðarinnar þannig úr garði gert að sólríkt og skjólgott útivistarsvæði skapast fyrir íbúa lóðarinnar þar sem gert ráð fyrir grænu yfirbragði og falsveðri aukningu á gróðri. Einnig má búast við að byggingin mun skýla fyrir austanátt með þávaðaþrýstingi á aðliggjandi svæði. Uppbygging á lóðinni mun auka á fjölbreytileika og styrkja yfirbragð hverfisins. **Með ítarlegum skilmálum þar sem lögð er áhersla á gæði og fjölbreytileika mun hún nýja byggð falla vel að umhverfinu.** Aðkoma norðan megin á lóðinni er lítt áberandi og sérstaklega er hugsað til þess að fá bílreiðastæði verði sýnileg ofanjarðar en almennt eru bílastæði frekar áberandi á svæðinu.

4.3. Neikvæð áhrif

Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Söltúnið þar sem ekið er inn í bílgeymslu. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist. Hljóðvist er slæm við Kringlumýrarbraut og munu þar verða gerðar ráðstafanir til að viðunandi hljóðvist náist í ólum íbúðum.

5. Skipulagstillagan

5.1 Markmið

Í framlagðri tillögu að breytingu á deiliskipulagi er leitast við að vinna með uppbyggingu á lóðinni sem eina skipulagsheild þar sem hatt er að leiðarljósi að móta forsendur fyrir aðlaðandi íbúðaumhverfi sem lagar sig vel að nærliggjandi byggð. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gæði hófi í fyrirrúmi. Bílastæði skulu vera í bílgeymslu og útisvæði einkennast af gróði og skjóli.

5.2. Lýsing á tillögu

- Heimilt er að rífa allar byggingar sem fyrir eru á lóðinni Borgartún 34-36, en þar eru í dag skrifstofur, gistiheimili og verkstæðisbygging næst Kringlumýrarbraut.
- í stað núverandi bygginga á lóð kemur ein stöðluð og U-laga íbúðabygging, 4-9 hæðir, með allt að 86 íbúðí í mismunandi stærðum og verslun og þjónustu á götu hæð meðfram Söltúni.
- **Gististarfsemi og skammtímaleiga er óheimil á lóðinni.**
- Sett er kvöð um verslunarhúsnæði á 1.hæð/götuhæð sem snýr út að Söltúni.
- **Ýmsar kvaðir verða settar til að tryggja bæði gæði íbúða og lóðar/umhverfis.**
- Byggingarmassinn eru brotinn upp og gerð er krafa um fjölbreytt yfirbragð húsklíða, en jafnframt skal yfirbragð hússins skapa eina sterka heild.
- Byggingin fer úr 4 hæðum á suðvestuhorni í 9 hæðir við norðausturhorn. Húsið mun stallast með nokkuð jöfnu millibili.
- Á svæðinu skapast líka tækifæri til að draga úr sjónrænum áhrifum bílreiða en ekki er í bílageymslu norðan megin við húsið en sunnan megin er garður /útivistarsvæði íbúa með með aðlaðandi grænu yfirbragði.
- **Hækkun á nýtingarhlutfalli A-B rýma ofanjarðar fer úr 1,42 samkvæmt gildandi deiliskipulagi í 1,97 með breytingunni. Nýtingarhlutfall A, B rými ofan- og neðanjarðar verður: 2,17**
- Bílastæðaskilmálar gildandi deiliskipulagsins reikna með 1.26 stæðum pr. íbúð og 1 stæði pr. 50m2 gistiheimilis en í breytingartillögunni er reiknað með 1 bílastæði pr. íbúð og 1 stæði pr. 50m2 verslunarhúsnæðis.
  Um 90% bílastæða eru á bílageymslu á jarðhæð sem er hluti af niðurgrafin að hluta. Lóð er áherslá á skjólgóðan inngarð móti suðri en hann tilheyrir öllum íbúum á lóðinni og er afmarkaður með fallegum gróðri.
- Aðrein inn á lóðina frá Kringlumýrarbraut er lögð af og verður aðkoma að lóðinni eingöngu frá Söltúni.
- Lóðin er stækkuð til austurs og suðurs 384m² þar sem núverandi aðkomur og akstursleið inn á lóðina eru sbr. áskvæði deiliskipulagsins frá 2004. Ekki er gert ráð fyrir að byggja á viðbótarlóðarhlutanum heldur er hann nýttur undir gróðurbelti að hluta til suðurs og til að skýla inngarði og aðgreina bílstæði nærliggjandi lóðar frá útisvæði lóðarinnar. Til austurs er gert ráð fyrir að framlengja mön til að bæta hljóðvist meðfram Kringlumýrarbraut.

6. Skipulags- og byggingarskilmálar

6.1. Húsagerð og starfsemi

- Heimilt er að reisa íbúðarbyggingu/fjölbýlishús í einni U laga byggingu ásamt bílreiðageymslu og verslun/þjónustu á jarðhæð og geymslum í kjallara.
- Hæðir húsa skulu vera frá 4 hæðum upp í hæst 9 hæðir í varmiðju svæðisins við reiti þá sem sýndir eru á uppdrætti.
- Á 9.hæð má aðeins vera ein íbúð og með stórum þaksvölum. Efstu hæðir (8. og 9.hæð) eru inndregnar frá úthlíð um 3 metra og draga þannig úr vægi massans. Þær eru í norð-austurhorni hússins og njóta þeir útsýnis í átt að Esjunni.
- Að lágmarki 50% samanlagðs grunnflatar á lóðinni skal vera íbúðir.
- **Gististarfsemi og skammtímaleiga er óheimil á lóðinni.**

6.2. Íbúðastærðir og gæði íbúða

Íbúðir á skipulagssvæðinu eru mísstórar og þannig ætlað að stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.
Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við brúttó flatarmál án geymslu:

- 1 herbergja íbúðir frá ca 35-50 m²
- 2 herbergja íbúðir frá ca 55-60 m²
- 3 herbergja íbúðir frá ca 63-80 m²
- 4 herbergja íbúðir frá ca 85-110 m²
- 5 herbergja íbúðir frá ca 120-150 m²
- Íbúðir eftsu hæða innan hvers stigagangs frá ca 90-250 m².

Settir eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða og gæði íbúða:

- Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
- Hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 30%
- Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1.hæð og í kjallara.
- Allar íbúðir skulu hafa hljóðlátra hlið, a.m.k. 3 metra samfellt með svölum og gluggum, sem snýr að inngarði. Gera skal íbarlega grein fyrir því hvernig viðunandi hljóðvistarstigi er náð í íbúðum þegar byggingaramsköm er lögð til byggingarúlfrúa.
- Þaksvalir eru heimilar, hátt stöðlun og fyrirkomulagi byggingar innan hvers stigagangs.

•
Uppbygging á reitnum skal taka mið af markmiðum húsnæðisstefnu aðalskipulags, m.a. um að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Hluti íbúða skal vera leiguíbúðir til samræmis við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.

6.3. Byggingareitir

- Byggingareitir, lágréttir og lóðréttir eru sýndir á uppdrátturn og skulu allir megin hlutar byggingar* rúmast innan þeirra, bæði A, B og C rými.
- Alar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppdrátturn/sneiðingum. Hæðarkótar K eru leiðbeinandi og verður nánar kveðið á um þá á hæðarblöðum.
- Öllum íbúðum á 2. hæð fylgja sérafnotafletir sem snúa inn í garðrýmið, þá ber að sýna á aðaluppdráttum.
- Á efri hæðum stallaðra bygginga/hluta verður leyft að hafa þakgarða.
- Heimilt er að setja skjólveggi til að afmarka hlíðar sérafnotaflata og skal útlit þeirra vera samræmt og að hámarki 120 cm á hæð. Þeir skulu koma framá aðaluppdrætti arkitekts. Heimilt er að gróðursetja lágan runnagróður framan við sérnotafleti til afmörkunar.

***Heimildir utan byggingarreita:**

- Heimilt er að einstaka minniháttar mannvirki svo sem: skyggni, lyftustokkar, reykháfar og þakgluggar fari lítilsháttar út fyrir byggingareit.
- Lyftustokkar meganá 3,60 metra frá gólfkóta efstu hæða. Reykháfar mega ná 1,50 metra frá þakbrún efstu hæða

6.4. Útlit og yfirbragð bygginga:

- Útlit og yfirbragð bygginga skal taka mið af meðfylgjandi skýringaruppdráttum sem fylgja með deiliskipulagsáætluninni.
- Byggingarmassinn skal brotinn upp og gerð er krafa um fjölbreytt yfirbragð/efnisval húsklíða og svala en um leið að yfirbragð sæki eina sterka heild.
- Upprot og fjölbreytt í yfirbragði/efnisvali skal vera í samræmi við lóðrétta og láretta stöðlun byggingarmassans.
- Upprot og stöðlun skal stuðla að fjölbreytileika umhverfisins og um leið draga sjónrænt úr umfangi byggingarinnar.
- Almennt skal notast við hvíta, grá, svarta og bláa lit á útveggjum.
- Litasamsetning byggingar dæmi dám af nálægð við sjónin og klettótta, grjótbyggða strönd,a, þ.e. djúpur blár sjávarlitur, hvítur litur lyssandi aldna, svartur og grár litur blautra og burra kletta og grjóts.
- Litað gler skal vera að lágmarki í helming svala, sem endurspeglar regnboga vatns og sólar við sjávarsíðuna, gulur, rauður og blár.
- Almennt skulu húsin einangrub að utan og klædd viðhaldsfríum klæðningum.
- Leyft verður að einangra að innan og þossa að utan allt að 20% útveggja
- Þök skulu að hluta til vera flöt en örnur skulu breyta um form. Mænisstefna þaka er frjals.

6.5. Aðkomur/inngangar í bygningar

- Innkeyrsla í bílreiðageymslu verður frá Söltúni á norðvesturhorni lóðarinnar.
- Aðkoma slökkviliðs er merkt á uppdrætti. Gert er ráð fyrir að bílar geti keyrt inn að austurhlíð að stigahúsi og geti snúið við.
- Gert er ráð fyrir stigahúsum og lyftu á vestúr, norður og austurhlíð bygginga, þeir munu allir tengjast göngustígum/ inngarði og bílreiðageymslu. Að hámarki skulu vera 6 stiga- og lyftuhús staðsett innan byggingareitsins.
- Góð tengsl skulu vera frá aðkomuleiðum við nærliggjandi stígakerfi.

6.6. Skipulag og hönnun lóðar.

- Frágangur gatna, gangstéta, stíga og garðrýmis skal vera vandaður. Aðlaga skal frágang á lóðarmörkum við nærliggjandi land og stiga upp á milli hæðarmun innan lóðarinnar svo úr verði heildaryfirbragð.
- **Lóðauppdrættir skulu fylgja byggingarleyfisumsókn og frágangur lóðar í samræmi við skilmála skal vera lokið um leið og lokaúttekt byggingar á sér stað og hún tekin í notkun**
- Vanda skal til frágangs og yfirbragðs á inngarði og gera ráð fyrir leik og dvalarsvæði.
- Gerð er krafa um að allt að 40% af grunnfleti inngarðs verði með jarðvegsfyllingu sem er meira en 60 sm þykkt til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs en annars staðar skal það vera að lágmarki 30sm. Auk þess ber að gera ráð fyrir að 10%, hlíð minnsta, af grunnfleti inngarðs séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Staðsetning tákna fyrir trjágróður og gróðurbeð á uppdrætti eru til viðmiðunar.
- Yfirborð lóðarinnar á að vera þakið hellulögn, harðvöri, grasi og gróði.
- Vanda skal frágang gangstíga meðfram húsinu svo sem með hellulögn.
- Komið skal fyrir lýsingu við göngustíga að inngöngum og í einstaka gróðurbeðum við húsin.
- Um 100m2 svæði undir leiksvæði barna skal koma fyrir á lóðinni, nákvæm staðsetning og útfærsla er háð frekari hönnun lóðarinnar.
- Að Söltúni skal gera ráð fyrir trjágróðri við götu, meðfram bílastæðum og göngueiði.
- Kvöð er um almennri göngumferð vegna verslunarrýma á 1.hæð að Söltúni.
- Skal göngueiði vera hellulögð innan lóðar og tengjast við nýjan göngustíg meðfram götunni utan lóðarinnar.
- Heimilt er að byggja létt smáhýsi (garðskýggni) í garði með opnum hliðum og þaki til skýla fyrir regni og sólskini.
- Hámarkshæð þess skal ekki fara yfir 2,8 metra. Smáhýsi skal vera staðsett fyrir miðju garðrými og skal hámarksstærð þess vera 15m2.
- Að kringlumýrarbraut til vesturs er gert ráð fyrir að framlengja mön til að bæta hljóðvist (sjá sneiðingu á skýringarmynd).
- Skipulagssvæðið stækkar um 384m² á suðurhluta lóðarinnar,á þeim hluta er einungis gert ráð fyrir trjágróðri.
- 3 metra göngustígur fyrir almenna gangandi umferð er meðfram lóðarmörkum á borgarlandi frá Kringlumýrarbraut að Söltúni. Stigur skal vera hannaður miðað við landhalla og samruna hæðarkóta og þá sérstaklega á suðvesturhorni lóðarinnar. Þar er um að ræða 55cm hæðarmismun á 14 metra kafla.
- Öll nánari hönnun á viðbótarlóð verði útfærð í samráði við Orkuveitu Reykjavíkur þar sem lagnir eru undir svæðinu.

6.7. Bílastæði, bílageymsla á 1. hæð og hjólastæði

- Kjallari/bílreiðageymsla er heimil innan sérstaks byggingarreits 1. hæð.
- Innan lóðarinnar skal gera ráð fyrir 1 bílastæði þr. íbúð ,reiknað er með um 8 stæðum utan bílreiðageymslu field undir byggingu. Auk þess er gert ráð fyrir um 10-15 stæði á lóð, útfærsla sýnd leiðbeinandi á uppdrætti, sem þjóna sem gestasvæði og stæði fyri verslunarhúsnæði.
- Fitt hjólastæði skal vera þr. íbúð.
- Sýnt fyrirkomulag innkeyrslu er bindandi en fyrirkomulag bílastæða á yfirborði eru ekki bindandi. Samsíða bílastæði eru sýnd meðfram Söltúni
- Akstursleið er meðfram norðurhlíð lóðarinnar og skal vera hægt að aka fyrir horn að stigahúsi vesturhliðar og snúa við.
- Finnig verði gert ráð fyrir sleppistæði frá Söltúni við stigahús austanmegin.
- Hjóla/vagnageymslur og almennar geymslur fyrir íbúðir eru í kjallara.

6.8. Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhúss.

Hljóðvistarmælingar skulu fylgja fyrirhugaðum byggingarnefndarteikningum og nákvæm lýsing á því hvernig hljóðvistarkröfum er mætt. Hljóðvistarskýrsla fylgir deiliskipulagi þessu.
Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis. í 4. grein reglugerðarinnar segir, auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1: „Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 LAeq". Þá segir í 5. grein reglugerðarinnar: „Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á almörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2016: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis". Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir."
Í þessu deiliskipulagi verður notast við svokallaða undanþágu staðalinn ÍST 45:2016 fyrir bygginguna Borgartún 34-36 og leitast verður við, við hönnun hússins, að svefnherbergi íbúða snúi frá umferðargötu.

- **Hávaðavarnir skulu hafa risið áður en hústöð er tekið í notkun og fela í sér nýja hljóðmön sem er sýnd á uppdrætti auk hljóðtæknilegra lausnum á efri hæðum hússins.**
- **Planta skal trjágróðri á hljóðmön til að draga úr svifryksmengun við húsið**

Nánar er vísað í greinargerð um hljóðvist og útreikninga er fylgir deiliskipulagstillögunni frá Mannvit dags. september 2016.

6.9. Sorp.

- Sorpflokkun í djúpgámum verður staðsett á norðvesturhorni lóðarinnar. Byggingarreitur fyrir sorp er sýndur á uppdrætti.
- Gert verði ráð fyrir 5 flokkum úrgangs; almennur flokkaður úrgangur, pappírsefni, plast, gler og málmar
- Eitt lítið fyrir hvern flokkanna. Djúpgámastærð steypukassa í jörð 185x185cm og dýpi um 255cm um 5m3.
- Aðgengisstýring og öryggisbúnaður verður á gámasmæstæðum.
- Gámasamsetning og frágangur yfirborðs,lúgan og öryggisbúnaður samkvæmt ÍST EN 13071 og samkvæmt samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík.
- Staðsetja þarf gámana þannig að krani nái í gámana án þess að þurfi hefti umferð inn á lóðina.
- Miðað við íbúðafjölda er gert ráð fyrir um 47 hirðum á ári.

6.10. Niðurrif og skilyrði framkvæmdar:

- Uppbygging á svæðinu skal vera í einum áfanga ásamt bílreiðageymslu og garðrými.
- Taka skal fullt tillit til nágranna og fylgja öllum gildandi lögum og reglugerðum varðandi hávaða og vinnutíma. Girða skal framkvæmdasvæðið af og setja upp skilti þar sem allar helstu upplýsingar um framkvæmdina koma fram.
- Flokka skal byggingarúrgang við niðurrif þeirra bygginga sem eru á reitnum og spilliefnum skilað á þar til bæran stað.
- Fara skal að viðeigandi lögum og reglugerðum varðandi flokkun og úrgang frá byggingarsvæðinu.
- Áður en niðurrif er heimilað þarf að liggja fyrir samþykkt hönnunargögn hjá byggingarfulltrúa.

6.11. Stærðir í deiliskipulagstillögu

Núverandi stærð lóðar: 4.789m²
Stækkun lóðar:384m²
Stækkuð lóð samtals: 5.173m²

A-rými ofanjarðar: 8.800m²
Nýtingarhlutfall,miðað,við A-rými ofanjarðar: 1,42
A-rými í kjallara: 1.050m²
Samtals A-rými: 9.850m²
Nýtingarhlutfall miðað við A-rými ofan og neðanjarðar: 1,6

B-rými: 1.400m²
Samtals A og B-rými ofanjarðar: 10.200m²
Nýtingarhlutfall A og B-rými ofanjarðar: 1,97

Samtals A ,B rými ofan og neðanjarðar:11.250m²
Nýtingarhlutfall A, B rými ofan- og neðanjarðar: 2,17
Aukning á nýtingarhlutfalli frá núverandi skipulagi: 2,17 -1,42=0,75

7. Skil á uppdrætti:

Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til skipulagsfulltrúa og umhverfis- og skipulagsráðs til samþykktar þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m: fjöldi og stærð íbúða; hönnun, efnisval, uppbrot byggingar; hönnun jarðhæðar hússins við Söltún; fyrirkomulag verslunarhúsnæðis við Söltún.
2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðauppdráttur sem geri grein fyrir landslagshönnun á lóð, gróðri, setbekkjum, sorpaðstöðu og gangstígum.

8. Fornleifaskráð og húsakönnun

Borgarsögusafn Reykjavíkur hefur unnið fornleifaskráð og húsakönnun fyrir deiliskipulagsreitinn, skýrslu nr. 181, 2017. Samkvæmt varðveislumati skýrslunnar er ekki gerð tillaga um sérstök verndarákvæði fyrir húsin á lóðinni.
Í fornleifaskráð skýrslunnar kemur fram að á lóð Borgartúns 34-36 sé skráðar fornleifar númer 9-39, steinhlaðnir túngarðar. Þeir séu horfnir af yfirborði en hluti af þeim gæti verið í jörðu.
Þar sem verður naðsynlegt að gera jarðrask skal fornleifafræðingur hafa eftirlit með framkvæmdum. Komi fornleifar í ljós þarf að stöðvar verkið og fá sér Minjastofnunar á því hvort megi halda verkinu áfram og þá með hvaða skilmálum sbr. 24. grein laga um meningarminjar nr.80/2012

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi

við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

umhv.- og skipulr.ráði bann 15.nóvember 2017 og í Borgarráði bann

16.nóvember 2017. Tillagan var auglýst frá 24. maí 2017 með

athugasemdafresti til 5. júní 2017. Auglýsing um gildistöku

breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 2017.

Björn Axelsson

ATELIER ARKITEKTA slf.
Björn Skaptason arkitekt fal
Fiskislóð 31 sími 5686980
kt.450913-0650 gsm 6968977
netfang bjorn@atelier.is

Borgartún 34-36
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

V.nr:	16-002	Stj:	Björn Skaptason
Hönnun:	BS	Teiknað:	SJ-KDþ
Yfirfarið:	BS	S.þykkt:	Kt
Mvk:	1/500	Dgs:	07.03.2017
		Blað:	01-4

Dgs:	28.09.2017
Br:	
Br:	
Br:	
Br:	

A1