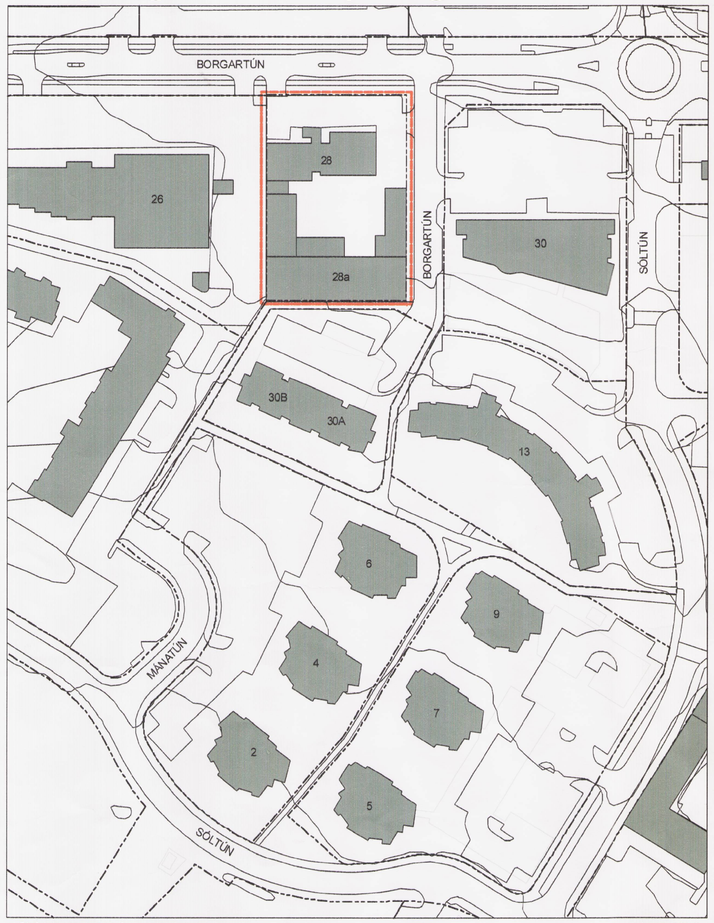
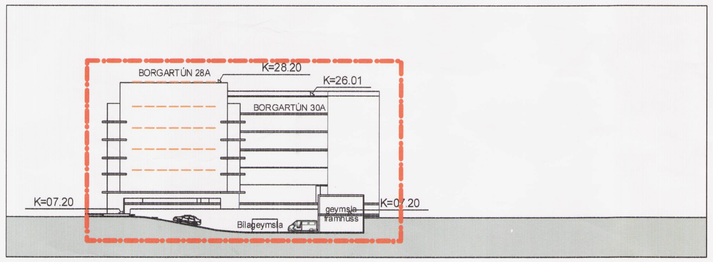
Breyting á deiliskipulagi lóðar nr. 28 við Borgartún, Stgr.1.231.0

innan Kirkjutúnsreits, sem afmarkast af Borgartúni, Sóltúni, Bílanaustsreit og Kringlumýrarbraut.



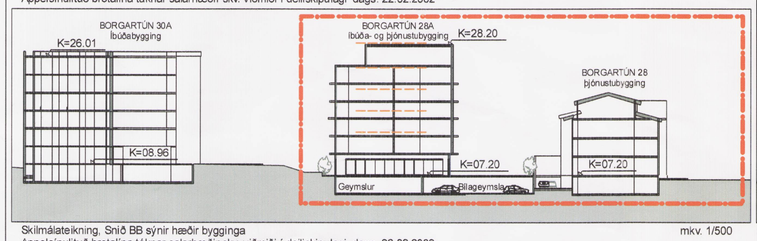
Skýringarmynd, núverandi ástand

mkv. 1/1000



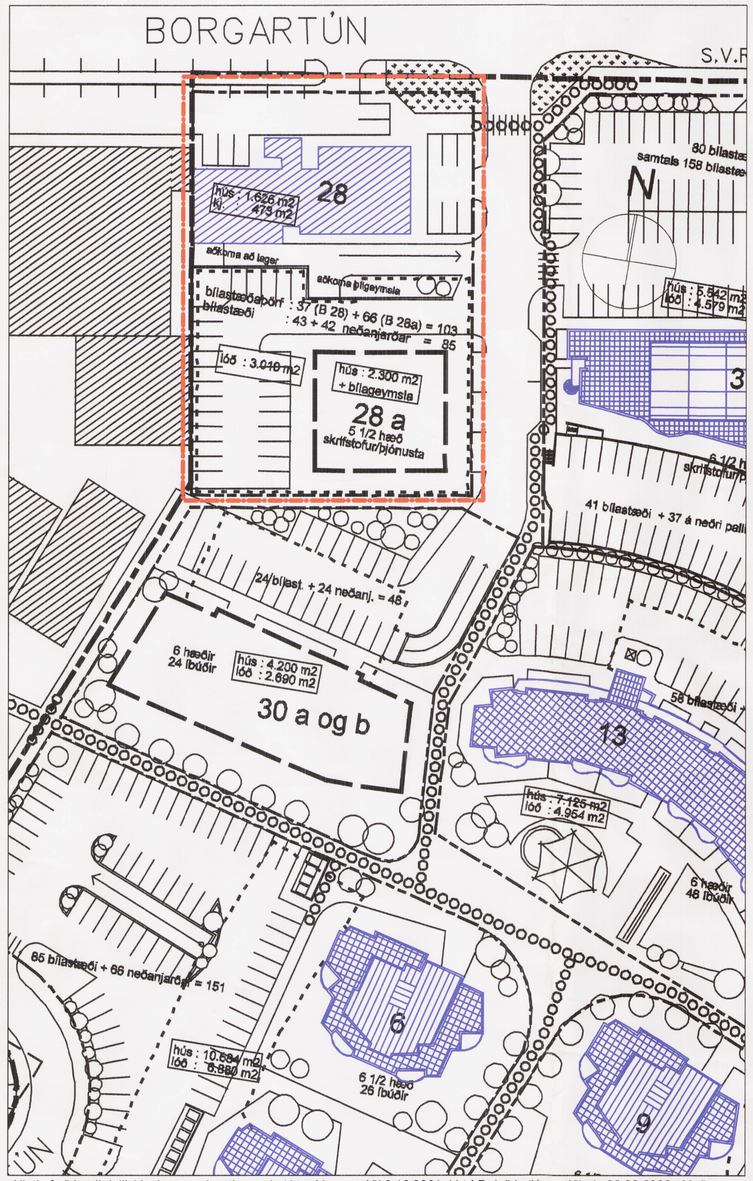
Skilmálateikning, snið AA um innkeyrslu í bílageymslu, sýnir hæðir bygginga
Appelsínulituð brotalína táknar salarhæðir skv. viðmiði í deiliskipulagi dags. 22.02.2002

mkv. 1/500



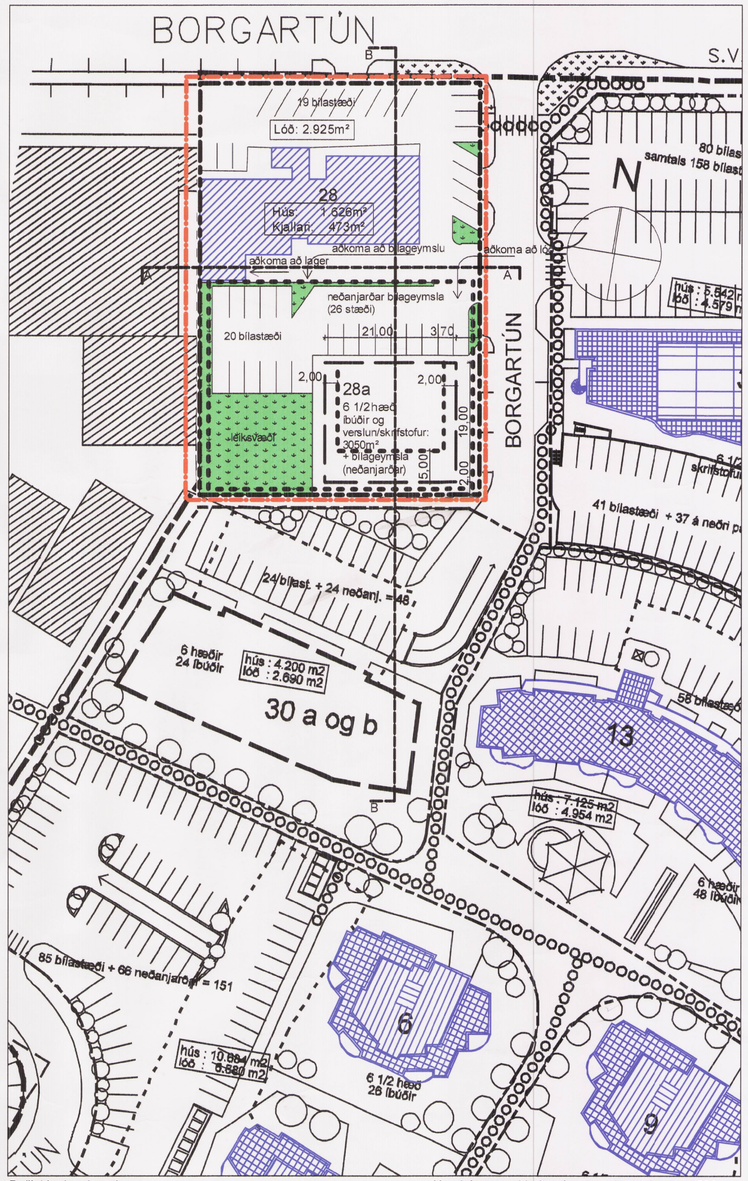
Skilmálateikning, Snið BB sýnir hæðir bygginga
Appelsínulituð brotalína táknar salarhæðir skv. viðmiði í deiliskipulagi dags. 22.02.2002

mkv. 1/500



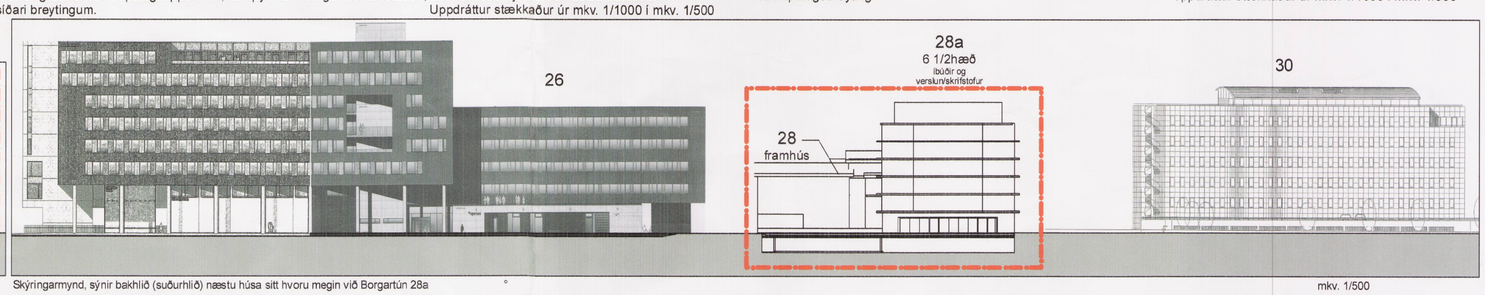
Hluti af gildandi deiliskipulagsuppdrætti , samþykktur í borgarráði 9.10.2001, birt í B-deild stjórnartíðinda 22.02.2002. Með síðari breytingum.

Uppdráttur stækkaður úr mkv. 1/1000 í mkv. 1/500



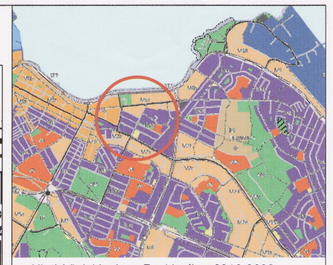
Deiliskipulagsbreyting

Uppdráttur stækkaður úr mkv. 1/1000 í mkv. 1/500



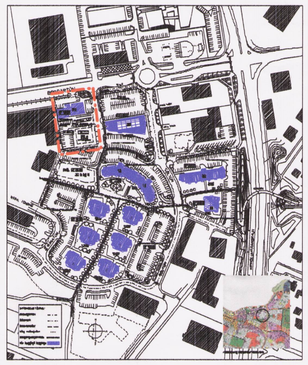
Skýringarmynd, sýnir bakhlið (suðurhlið) næstu húsa sitt hvoru megin við Borgartún 28a

mkv. 1/500



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagsbreytingin er á svæði í aðalskipulagi sem merkt er Borgartún (M6a), en þar er "einkum gert ráð fyrir skrifstofum á svíði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s hótel, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir eru heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi að það sé heimilt."



Heildarskipulag Kirkjutúns, (með rauðum ramma utan um breytingu á deiliskipulagssvæði)
Uppdráttur minnkaður úr mkv. 1/1000 í mkv. 1/4000

Skýringar

- ÓBREYTT BYGGING (nr. 28)
- BYGGINGARREITUR BÍLAGEYMSLU OG INNDREGINNAR ÞAKHÆÐAR
- BYGGINGARREITUR OFANJARÐAR
- TILLAGA AÐ GRÆNUM SVÆÐUM
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK
- ÁÆTLUÐ HÆÐASKIL ÞJÓNUSTUBYGGINGAR (viðmið skv. deiliskipulagi dags. 22.02.2002)

Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem lengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhv.- og skipulagsráði þann 26. febr 2015 og í Borgarstjórn þann 17. marts 2015

Tillagan var auglýst frá 14. maí 2014 með athugasemdafresti til 25. júní 2014

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Björn Axelsson

Að öðru leyti gildir deiliskipulag Kirkjutúns samþykkt í Borgarráði þann 9.10.2001, birt í Stjórnartíðundum þann 22.02.2002. Með síðari breytingum.

BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI FYRIR BORGARTÚN 28:
GREINARGERÐ:
í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í Borgarráði þann 9.10.2001 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 22.02.2002, með síðari breytingum.

Lóðin er hluti af Kirkjutúni, skipulagssvæði sem afmarkast af eftirtöldum götum: Sóltúni, Mánatúni, Borgartúni og Kringlumýrarbraut svo og lóðunum Borgartún 26 og 36. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 var landnotkun ákveðin sem íbúðasvæði nema næst Borgartúni, þar sem gert var ráð fyrir verslun og þjónustu (í Borgartúni 28,28a og 30).

Markmiðið með deiliskipulaginu var að fjölga íbúðum í háum gæðaflokki í eldri hluta borgarinnar og styrkja jafnframt götumynd Borgartúns með verslunar- og þjónustubyggingum.
Á öllu deiliskipulagssvæðinu var reiknað með 2 bílastæðum á íbúð og að hluti þeirra eða alls 226 væru í bílageymslum neðanjarðar.

Við uppmælingu lóðar nr. 28 við Borgartún, reyndist hún vera 2.925m² en ekki 3010m² eins og sýnt er á gildandi deiliskipulagi. Útreikningur á nýtingarhlutfalli í deiliskipulagstillögu miðast því við 2.925m² í samræmi við drög að mæliblaði sem unnið hefur verið af Landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar.

Helstu breytingarnar á deiliskipulaginu felast í því að fyrirhuguðu bakhúsi á lóð nr. 28 við Borgartún er breytt úr þjónustubyggingu í íbúða- og þjónustubyggingu. Hæðum er fjölgað um eina; hæðir verða 6 auk inndreginnar þakhæðar. Þrátt fyrir fjölgun hæða verður hæð nýrrar byggingar sú sama, eða lægri en áður fyrirhugaðrar skrifstofubyggingar.

Stærð bakhúss eykst um allt að 750 fermetra. Aukningin skýrist af kjallara fyrir geymslur íbúða og fjölgunar hæða um eina, en einnig vegna breytinga á reglum um útreikning nýtingarhlutfalls varðandi B- og C-rými. Bílageymsla minnkar um 450 fermetra, fer úr 1250 fermetrum í 800 fermetra. Kjallari fyrir geymslur bakhúss (nr. 28a) reiknast inn í nýtingarhlutfall bakhússins.

Notendur fram- og bakhúss munu samnýta ofanjarðar bílastæði á syðri hluta lóðar, en þar verður bílastæðum raðað upp með nýjum hætti, til þess að mynda grænt svæði/leiksvæði vestan við húsið. M.a. þess vegna er byggingarreitur bakhúss færður sunnar um tvo metra. Bílastæðum á nyrðri hluta lóðar (við hús nr. 28) er fjölgað um 5, verða 19 og er þeim einnig raðað upp með nýjum hætti. Fjöldi bílastæða á lóð verður 65 stæði.

Við þessa deiliskipulagsbreytingu er bílastæðum á lóð fækkað um 20 stæði, en þau voru 85 (43 stæði ofanjarðar og 42 stæði neðanjarðar).

GILDANDI SÉRSKILMÁLAR FYRIR BORGARTÚN 28:

Við Borgartún 28 er gert ráð fyrir að bakhús verði fjarlægt og byggt verði 5 1/2 hæða verslunar og þjónustubygging og bílastæðaþörf verði að hluta leyst með bílageymslu neðanjarðar.

Byggingarmagn skv. gildandi skipulagi:

	Hús (m²)	Bílgeymsla (m²)	samt.(m²)	lóð (m²)	Nhl. án bílg.	Nhl. m. bílg.
Borgartún 28	2099					
Borgartún 28a	2300	1250	3550			
Samtals	4399	1250	5649	3010	1,46	1,88

BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR FYRIR BORGARTÚN 28:

Heimilt er að rífa bakhús á lóð nr. 28 og byggja nýtt hús með íbúðum á efri hæðum og þjónustu á jarðhæð. Nýja húsið verður sex hæðir auk u.þ.b. 300 fermetra kjallara og inndreginnar efstu hæðar (6 1/2 hæð). Efsta hæð verður inndreginn til suðurs að lágmarki um 5metra og til austurs og vesturs um 2 metra. Gert er ráð fyrir allt að 22 íbúðum í húsinu. Hámarkshæð hússins verður 21,0m (Við útreikning hámarkshæðar hefur verið miðað við eftirfarandi salarhæðir: Jarðhæð 3,5m, 5 íbúðahæðir 2,8m hver og þakhæð 3,5m). Í niðurgrafinni bílageymslu verða 26 bílastæði, fyrir íbúa hússins og starfsmenn jarðhæðar. Ofanjarðar á syðri hluta lóðar verða 20 bílastæði og verða þau samnýtt af notendum beggja húsa á lóðinni. Alls verða 46 bílastæði á syðri hluta lóðar, en 19 stæði á nyrðri hluta lóðar og því 65 stæði á lóðinni alri. Svalir mega standa allt að 1 metra út fyrir byggingarreit.

Byggingarmagn:
(Nýtingarhlutfall miðað við eldri lóðarmælingu (3010m²) er sýnd innan sviga undir viðkomandi Nhl.)

	Hús (m²)	Bílgeymsla (m²)	samt.(m²)	lóð (m²)	Nhl. án bílg.	Nhl. m. bílg.
Borgartún 28	2.099					
Borgartún 28a	3.050	800	3.850			
Samtals	5.149	800	5.949	2.925	1,76 (1,71)	2,03 (1,97)

Breyting á deiliskipulagi Kirkjutúns

Stgr. 1.231.0

Dags. 25.03.2014: Deiliskipulagsbreyting fyrir Borgartún 28, innan Kirkjutúnsreits

Dags.20.02.2015: Uppdráttur lagfærður í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar í bréfi dags. 16.10.2014.

ZEPPELIN ARKITEKTAR
Örn Ámason FAÍ Kt: 080864-5749 - www.zeppelin.is - tel 5533640 - zeppelin@zeppelin.is