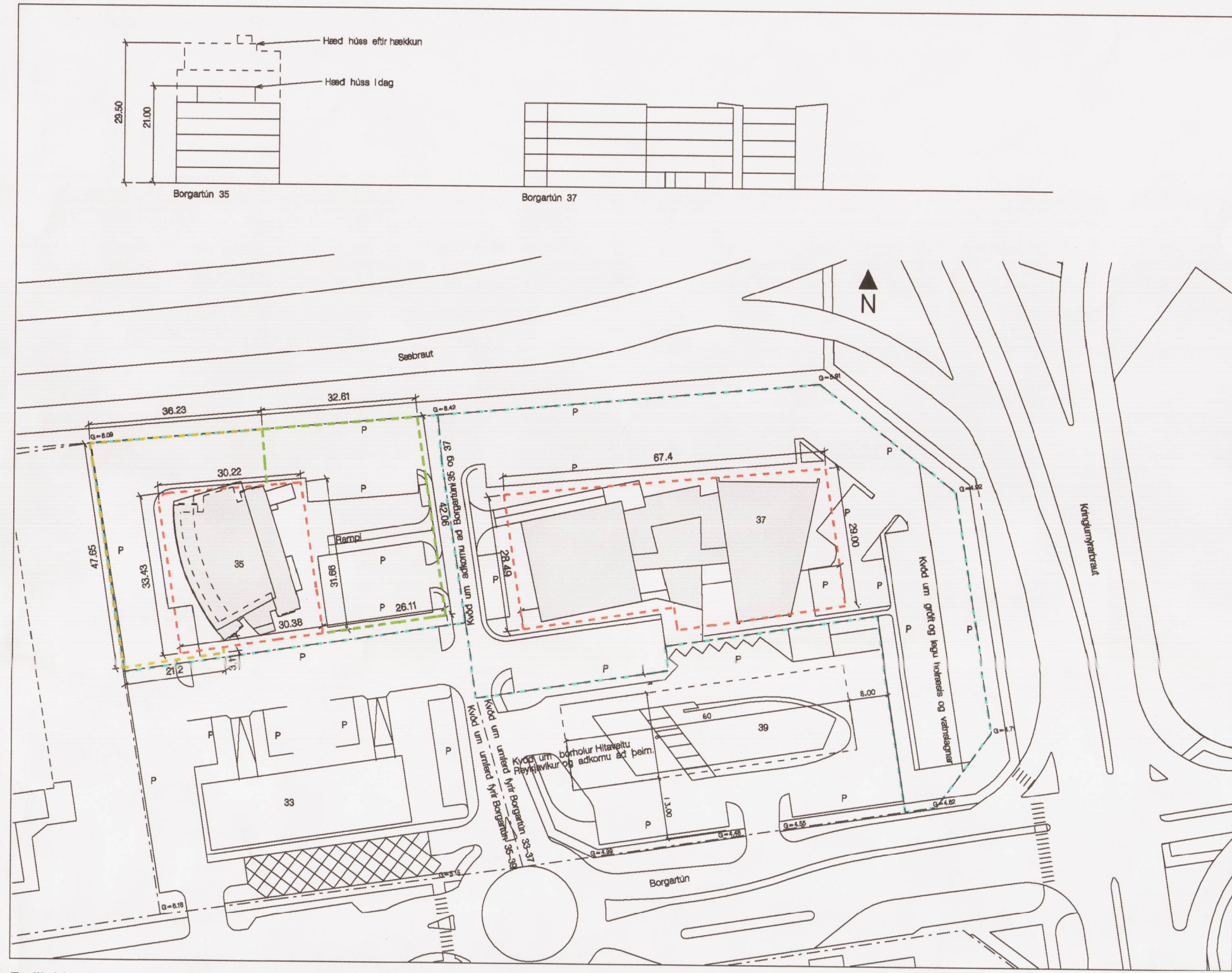
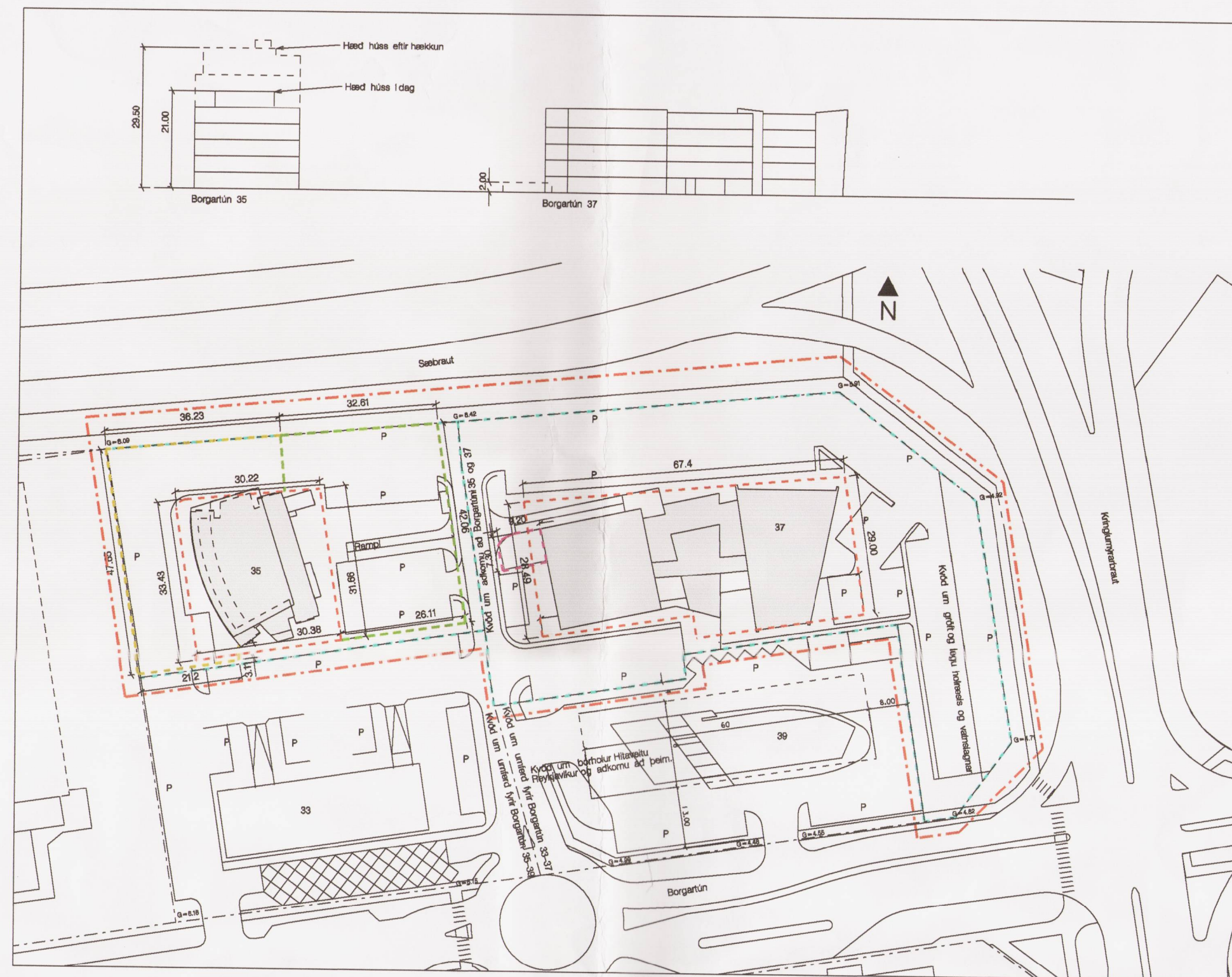


Staðgreinireitur 1.219. Breyting á deiliskipulagi Borgartúns 35 og 37 vegna Borgartúns 37



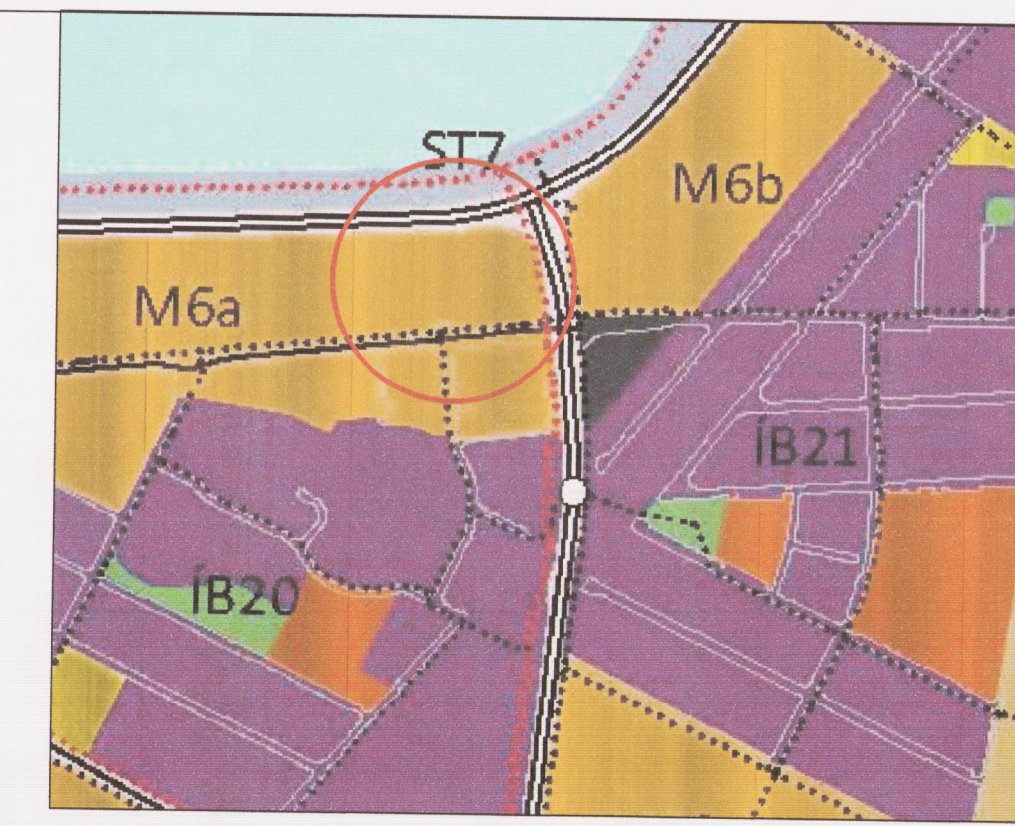
Deiliskipulag vegna Borgartúns 35 og 37 samþykkt í borgarráði 30.6.2011 óðladist gildi 18.10.2011.

1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Borgartúns 35 og 37, vegna Borgartúns 37.

1:1000



Hluti Aaðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030
Svæði þad sem deiliskipulagsbreytingin nær til.

- Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin nær til
- Ný lóðarmörk
- Núverandi byggingarreitir
- Byggingarreitir bifreiðageymslu
- Nýr byggingarreitir fyrir bifreiðageymslu
- Byggingarreitir fyrir kæltæki
- Núverandi byggingar

Gildandi skilmálar.

Byggingarmagn – nýtingarhlutfall

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

Bílastæði

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði í bílageymslu fyrir hverja 50 fermetra byggingarmagns sem er umfram nýtingu 1.0. Heimilt er að gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 35 fermetra byggingarmagns sem er undir nýtingunni 1.0. Ekki er heimilt að gera ráð fyrir fleiri bílastæðum en að ofan greinir. Hins vegar er óheimilt að gera ráð fyrir færri bílastæðum en einu bílastæði 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 gróðurhúsaáhrifum.

Í samgöngustefnu felst:

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

Ofangreindar málsgreinar skilmálanna verða hluti af skilmálum þessum.

28.09.2011 Breytt vegna ábendinga í bréfi skipulagsstofnunar dags. 22.09.2011.

Borgartún 35 og 37 Gildandi deiliskipulag.

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 húsunum. 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

Stækkan Borgartúns 35 breytir sérskilmálar.

Borgartún 35 er í dag 5 hæðir með indreiginni 6 hæð. Húsið verður eftir stækkan 7 hæðir með indreiginni 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 stækkunn á skrifstofuhúsið 1.447.1 m².

Leyfilegur hámarks bifreiðastæðafjöldi vegna stækkunnar:

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

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

Bifreiðastæðum ofanjarðar fækkar um 2 og fjólgar 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.

Staðgreinireitur 1.219 Borgartún 37 Deiliskipulagsbreyting.

Greinagerð:

Upphaflegt deiliskipulag svæðisins var samþykkt í borgarráði 10.08.95 og var svæðið þá ein lóð Borgartúns 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 2011 fól 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.

Deiliskipulagsbreytingin felst í því að gerður er nýr byggingarreitir vestur af húsinu. Innan byggingareitsins er leyfilegt að byggja opið rými fyrir tölvukælikerf við húsið á 1. hæð. Undir kælitækin er steypt plata. Leyfilegt er að reisa 2 m hátt grindverk umhverfis kælikerfið.

Byggingarmagn og lóðarstærð Borgartúns 37:

Byggingarmagn 6.541.9 m²
Lóðarstærð 6.047.0 m²

Nýtingarhlutfall 1.08

Byggingarmagn er óbreytt.

Fjöldi bifreiðastæða Borgartúns 37 í dag:

Samtals 178
Bifreiðastæðum fækkar um 1 og verða 177

Stæðisþörf Borgartúns 37 samkvæmt gildandi deiliskipulagi er 160.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

GP ARKITEKTAR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt *á embætti skipulagsstultna* þann *27. febr.* 2015

Tillagan var grenndarkynt frá *23. jan.* 2015 með athugasemdafresti til *20. feb.* 2015

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann *16. mars* 2015

Björn J. Jónsson

Verkefni: Staðgreinireitur 1.219 Breytt deiliskipulag Borgartúns 35 og 37 vegna Borgartúns 37

Teikning nr. 001
Mál 1:1000
Dags 15.01.2015
Teiknad GP

Adalstræti 11 101 Reykjavík
Sími: 5511790 Fax: 5622275
5621790 gpark@gpark.is