



GILDANDI DEILISKIPULAG, 2001

1:1000

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU

1:1000

Merking tákna:

- AFMÖRKUN DEILISKIPLAGS
- BYGGINGAREITUR BLÁKJALLARA
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR HEIMILT AÐ RFA
- BYGGINGAREITUR NYBYGGINGA
- LÖBRET SKIPTING HÉÐA
- BYGGINGAREITUR HJÓLASKÝLS
- LÖÐARMÖRK
- INNKEYRSLA Í BLÁKJALLARA
- BÍLASTÆÐI
- HÆÐIR/KJALLARI
- TRÉ LEIBRENANDI STAÐSETNING
- KVÖÐ UM GÖNGULÆÐ
- GÖNGUSTÍGUR - HJÓLASTÍGUR

01. NÚVERANDI SKIPULAGSLEG STAÐA

Heildarskipulag reitsins var samþykkt í skipulagsnefnd 15.10.1973. Skipulagsuppdrátturinn sýnir einnig breytingar á löðinni Nóatún 4 sem var samþykkt 1999 sem og á löðinni Borgartún 20 sem var samþykkt 21.11.2000. Breytingar sem voru samþykktar fyrir löðina Borgartún 24 þann 08.05.2001 falla úr gildi við gildistöku þessa skipulags. Þann 05.04.2017 var samþykkt rammaskipulag fyrir alla reitinn í heild sinni sem miðar að því að löðir geti byggst upp á mismunandi tíma en allar samkvæmt sama skipulagi.

02. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skilmálar þessir gilda einungis fyrir löð Borgartún 24 ásamt því að sérákvæði er sett inn fyrir Borgartún 18. Á svæðinu blandast saman atvinnu- og íbúðabygging. Uppbygging reitsins tekur mið af markmiðum húsnæðisstefnu aðalskipulags, m.a. að um 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.

02.01 BYGGDAMYNSTUR

Megin yfirbragð reitsins í dag er 2-3 hæða atvinnuhús, þriggja hæða verslunar- og skrifstofuhús sem snúa að Borgartúni og einnar hæðar skemmubyggingar á baklödum. Astand húsnæðis er ágætt og í þeim er nokkuð blómleg starfsemi í dag. Reitirinn sem er þríhyrningslaga er rammaður inn af reitum af ólíkri gerð. Til suðurs af smágerðu íbúðarsvæði, til vesturs af stórgerðri uppbyggingu á Höfðatorgi, til norðurs af opnu svæði við Höfða og blómlegu þjónustu svæði og til austurs af stórgerðri uppbyggingu við Sól- og Mánatún

02.02 STARFSEMI

Á reitnum er í dag eru starfandi fjölbreytt flóra fyrirtækja, bæði verslanir og skrifstofuhúsnæði. Ekkert íbúðarhúsnæði er á reitnum í dag. Í Borgartúni öllu er atvinnukjarni með skrifstofum, þjónustu og verslunum.

02.03 UMFERÐ

Akstursaðkoma að löðinni er góð. Aðkoma að löðinni er bæði frá Borgartúni og Nóatúni. Umferðarspá fyrir árið 2024 gerir ráð fyrir 5.000 bílum á sólarhring í Borgartúni norðan við reitinn og 4.000 bílum á sólarhring í Nóatúni austan við reitinn.

02.04 SAMRÆMI VIÐ AÐALSKIPULAG

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er reiturinn hluti af Miðsvæði M6a Borgartún þar sem gerir ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála og stjórnsýslu. Íbúðir eru heimilár á þessu svæði, einkum á efri hæðum bygginga. Svæðið er einnig skilgreint sem þróunarsvæði P42. Í breytingu sem gerð var á aðalskipulaginu í ágúst 2017 er reitur 26 stækkaður og nær nú yfir stgr. 1.221 með svigrúmi fyrir 350 íbúðir. Vikmörk -10/+20% sem gera hámark 420 íbúðir.

Tillagan gerir ráð fyrir allt að 65 íbúðum á reitnum. Núverandi fjöldi á reit 26 eru 331 íbúðir og með þessari breytingu verða þær 396 samtals. Á svæðum þar sem byggð er blönduð og auðvelt að þjóna með góðum almenningsgöngum eru góð rök fyrir því að nýta vikmörk til hækkunar.

03. UMhverfisáhrif

Jákvæð áhrif

Þessi breyting á deiliskipulagi:

- styrkir Borgartún sem atvinnu- og þjónustusvæði og hefur jákvæð samfélagsleg áhrif. Stuttar vegalengdir eru á milli íbúðabygginga, verslunar og þjónustu og skiptistöðvar almenningsganganna. Þannig yfir hún undir vistvænari samgöngu, hvort sem horft er til gangandi, hjólandi eða almenningsganganna.
- stuðlar að betri nýtingu innviða svæðisins svo sem verslunar-, þjónustu og menntastofnanna
- er betri og sjálfbærari nýting á landi. Hún nýtir betur núverandi innviði og fjárfestingar borgarinnar. Það fellst meðal annars í betri nýtingu á núverandi vegakerfi og veitukerfi.
- styrkir yfirbragð byggðarinnar með uppbyggingu sem endurspeglar gæði núverandi byggðar. Þetta er gert með því að láta byggðina taka mið af þeim ólíka skala sem umlykur hana, í mannvænum mælikvarða sem byggðin lækkar í átt að núverandi íbúðabygging sunnan reitsins og inn að miðju reitsins til að lágmarka skuggavarp. Þar á almennningar að hafa aðgang að skjólögðu og sólríku almenningsrými.
- gerir ráð fyrir aukningu á fjölbreyttum gróðri og þannig auknum líffræðilegum fjölbreytileika.

Neikvæð áhrif

- gera ráð fyrir einhverri aukinni umferð á svæðinu, en nákvæm auking er þó óljós. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist.

04. DEILISKIPULAGSTILLAGA

04.01 MARKMIÐ

- Markmiðið er að
- efla Borgartún sem núverandi atvinnukjarna með auknu byggingarmagni til að tryggja betri nýtingu á innviðum.
 - tryggja fjölbreytt framboð húsa og búsetukosta fyrir alla félagsþróa.
 - um 25% íbúða skulu vera miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.
 - unnið sé sérstaklega með landhalla og hæðarmismun milli löða.
 - græn ámynd svæðisins aukin, með gróðri og grænu yfirborði.
 - Mikilvægt er að tryggja gegndræpt yfirborð þar sem þess er kostur ásamt því að hugsa sérstaklega fyrir gróðri á yfirborði bílakjallara.
 - skoðaðar verði sérstaklega áherslur um líffræðilegan fjölbreytileika gróðurs.
 - tryggja gott aðgengi fyrir fótgangandi milli bygginga og að bakgarði reitsins skv. rammaskipulagi.
 - aðgengi fyrir alla verði tryggt.

04.02 LÝSING Á BREYTINGUNNI

Breytingin felst að stærstu leyti breytingu á atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með lifandi jarðhæðir og bílastæði í bílakjallara. Gert er ráð fyrir allt að 65 íbúðum. Lögð er áhersla á góðar göngutengingar í gegnum svæðið, mannléga kvarða og góða aðstöðu fyrir hjólandi vegfarendur. Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni og hækka nýtingarhlutfall á löð úr 0,83 í 1,88.

Samkvæmt gögnum frá Veðurstofu Íslands er suðaustan áttin algengasta vindáttin en á veturna er norðanáttin algengari.

Skuggavarp eru gerð skil á skýringaruppdráttum.

05. ALMENNIR SKILMÁLAR

05.01 HÖNNUN MANNVIRKJA

Húsaerðir skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

05.02 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem löðarstærð og hæðarsetningu.

05.03 BYGGINGAREITIR OG BYGGINGALÍNUR

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsuppdráttum í grunnmynd og sneiðingu og skulu byggingar standa innan þeirra. Einstaka minniháttar byggingahlutar svo sem gluggafrágangur sem felur í sér útrögum mega fara 30 sm út fyrir byggingareit en þó aldrei meira en nemur 20% af hverjum veggfleti.

05.04 ÍBÚÐARGERDIR

Gert er ráð fyrir íbúðum á öllum hæðum, að jarðhæð undanskilinni. Til að tryggja blöndun íbúðagerða má hlutfall 1-2 herbergja íbúða ekki fara yfir 50% og hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 30%.

05.05 ÞÖK

Gera skal ráð fyrir dvalarsvæðum á þakrymum. 50% af þökum bygginga skulu vera nýtt sem dvalarsvæði og skulu allar íbúðir hafa aðgang að a.m.k. einum þakgarði. Dvalarsvæði skulu staðsett þannig að hægt sé að njóta þar sólar, skjóls og fríðsældar.

05.06 JARÐHÆÐIR

Skilyrði er um atvinnustarfsemi á jarðhæð, að hámarki 1.650 m2. Gera skal ráð fyrir að framhliðar húss sem snúa að götu séu virkar, bjartar og opnar. Einnig er heimilt að hafa virkar hliðar sem snúa inn að sameiginlegu garðsvæði á reitnum. Salarhæð jarðhæða við Borgartún skal miðast við almenna salarhæð skrifstofuhúsnæðis.

05.07 AÐKOMA OG AÐGENGI

Aðkoma gangandi að byggingum skal ávallt vera frá götu. Einnig er heimilt að hafa aðgengi inn í atvinnuhúsnæði á jarðhæð frá garði.

05.08 BÍLAKJALLARI, BÍLASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI

Gert er ráð fyrir bílakjallara undir nýbyggingu á löðinni. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 120m2 íbúðarhúsnæðis og 1 bílastæði að hámarki á hverja 50 m2 atvinnuhúsnæðis. Fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð. Tillagan sýnir rampa í bílakjallara frá Nóatúni og inn í byggingu við Borgartún 24.

Gert er ráð fyrir u.þ.b. 30 stæðum á yfirborði og skulu þau staðsetjast í samræmi við uppdrátt.

Gera skal ráð fyrir að hægt verði að hlaða rafmagnsbíla á öllum stæðum sem tilheyra íbúðum og á a.m.k. 40% annarra bílastæða,

óháð staðsetningu þeirra. Gera skal ráð fyrir að hægt sé að tengja hleðslu á bílastæðum íbúða við notkun viðkomandi íbúðar. Bílastæði fyrir rafbílahleðslu skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja íbúð og 6 á hverja 1000 m2 atvinnuhúsnæðis. Hjólastæði á yfirborði skulu vera sem næst inngöngum. Heimilt er að hanna hjólagemymslur sem hluta byggingar.

05.09 HLJÓÐVIST

Tryggja skal að hljóðvist verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður á um. Hljóðvist þarf að uppfylla staði ÍST 45:2016 Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Húsnæði skal skipulagt á þann hátt að svefnherbergi og aðrar vistarverur þar sem fólki þarfnast næðis snúi frá umferðargötum sé því komið við. Hljóðvist verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

05.10 SKILTÍ

Skilti eru aðeins leyfð á jarðhæð. Óheimilt er innan svæðis að vera með skilti sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásyndar. Skilti skulu vera í samræmi við „Samþykkt um skilti í lögsögu Reykjavíkur“.

05.11 NIDURRIF HÚSA

Heimilt er að rífa bakbyggingar á löð Borgartúns 24, vörugemymslur sem eru 737 m2 að stærð. Ekki er heimilt að rífa 3hæða byggingu sem stendur upp við Borgartúnið.

Skv. Húsakönnun sem gerð var af Borgarsögusafni Reykjavíkur 2.júlí 2014 teijast húsin við Borgartún 18 - 24 ekki hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi. Byggingarnar beri einkenni síns tíma en ekki þau sérkenni að stæði sé til að selja sérstök ákvæði um verndun þeirra.

05.12 MINNIHÁTTAR FRAMKVÆMDIR

Minniháttar framkvæmdir, aðrar en gert er grein fyrir í þessari deiliskipulagslöggu, og eru undanþegnar byggingarleyfi skv. byggingarreglugerðir eru ekki heimilár, s.s. smáhýsi, skjólveggir eða svalaskýli.

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í Umhverfis- og skipulagsráði

ÞANN 6. júní OG Í

Borgartúni ÞANN 1. júní 2018

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 20. júní 2017 MED

AUTHUGASEMDFREST TIL 15. sept. 117

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í E-DEILD

STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN

Þórunn Árnadóttir

YRKIARKITEKTAR

Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík

Sími: +354 562 6629

Kt: 560997-3109

WWW.YRKI.IS

yrki@yrki.is

Asta H. Agnaróttir AKRMI FAJ

Sölugg Berg AKRMI FAJ

VERKALPI VERK

REYKJAVÍKURBORG BORGARTÚN R. 1.221

DAGSETN. MKV. TEKJADAF. UTGEFJAF.

01.06.2017 1:1000 AH/SHÖ AH/SH

Breytingardags. 11.05.2018 VERN.NR. V245