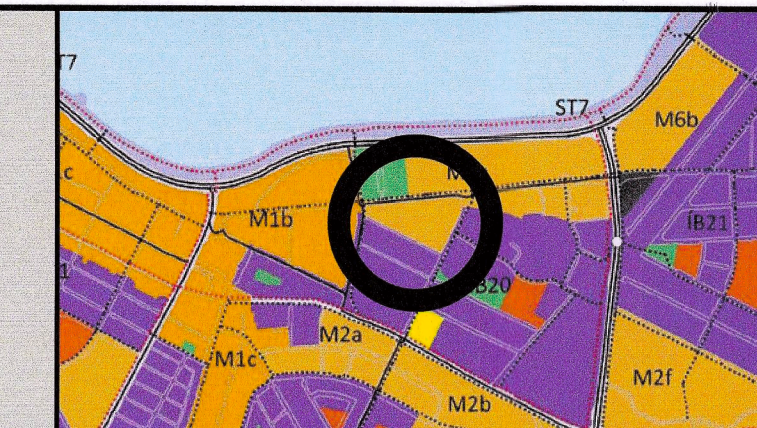


BREYTING Á DEILISKIPULAGI

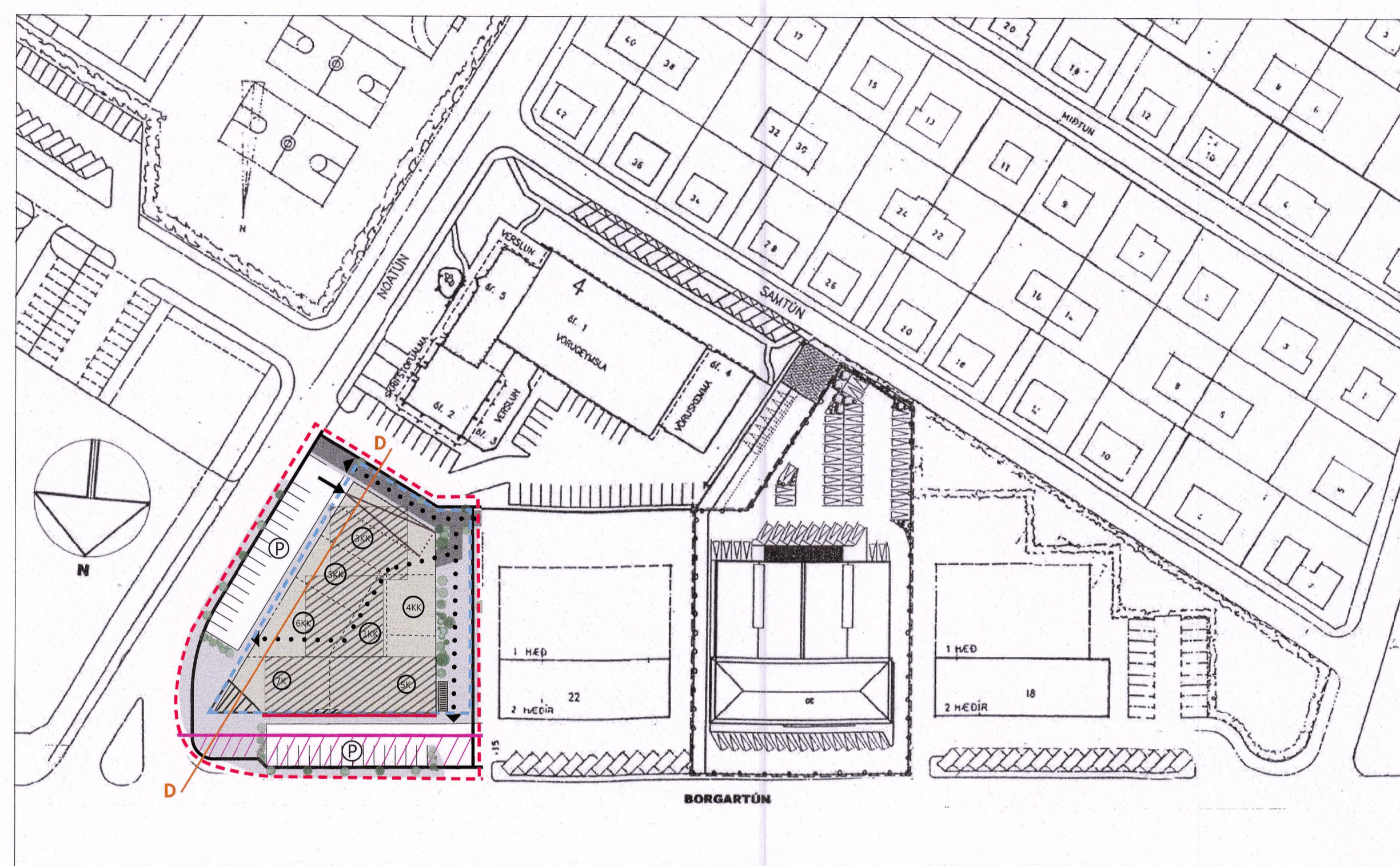
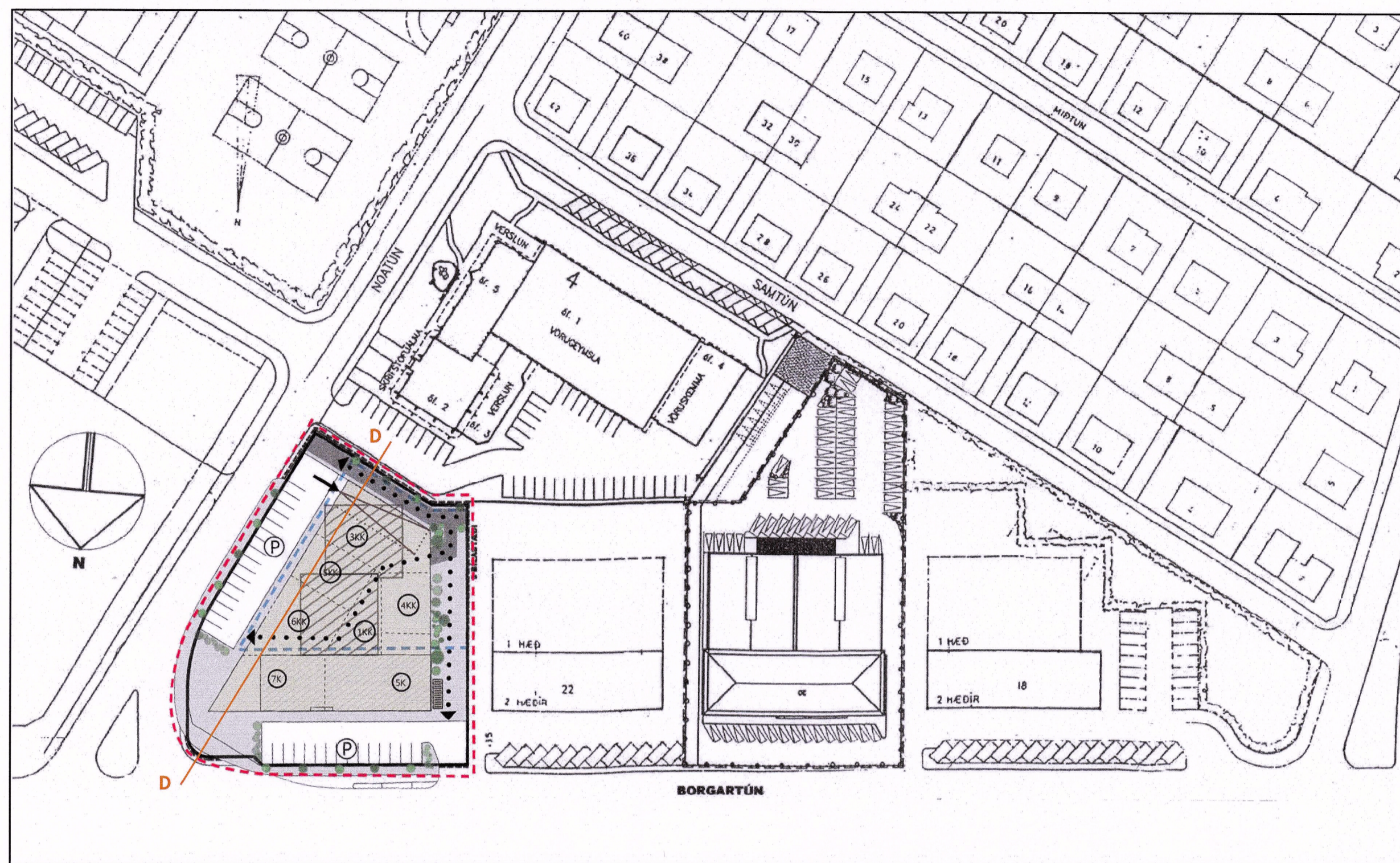
BORGARTÚNS 24 - STGR.R. 1.221

UPPDRÁTTUR & GREINARGERÐ

Bls. 1 af 2



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030



GILDANDI DEILISKIPULAG samþykkt í borgarráði 7.6.2018, ö.g. 15.06.2018 1:1000

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU Borgartúns 24 1:1000

Merking tákna:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- BYGGINGAREITUR BÍLAKJALLARA
- BYGGINGARLÍNA BINDANDI
- KVÖÐ UM JARÐSTRENGI OG GRÖFT OR
- HEIMILD TIL NIÐURRÍFS
- BYGGINGAREITUR NYBYGGINGA
- LÖÐRÉTT SKIPTING HÆÐA
- BYGGINGAREITUR HJÓLASKYLIS
- LÖÐARMÖRK
- INNKEYSLA Í BÍLAKJALLARA
- BÍLASTÆÐI
- HÆDIR/KJALLARI
- TRÉ LEBBENDI STAÐSETNING
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- GÖNGUSTÍGUR - HJÓLASTÍGUR
- KVÖÐ UM INNDRÆGNA JARÐHVEÐ

01. NÚVERANDI SKIPULAGSLEG STAÐA

Heildarskipulag reitsins var samþykkt í borgarráði 19.10.1973. Breytingar hafa verið gerðar á lóðinni Nóatún 4 (samþykkt 1999) og á lóðinni Borgartún 20 (samþykkt 21.11.2000). Þá hafa verið gerðar tvær breytingar á fyrir Borgartúni 24 (samþykkt þann 8.5.2001 og 7.6.2018). Þann 05.04.2017 var samþykkt rammaskipulag fyrir alla reitinn í heild sinni sem miðar að því að lóðir geti byggst upp á mismunandi tíma en allar samkvæmt sama skipulagi. Breytingin sem var samþykkt 7.6.2018 og sú sem hér er lýst eru í samræmi við rammaskipulagið.

Breyting: texti uppfærður m.v. núverandi ástand og nýjustu samþykktir.

02. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skilmálar þessir gilda einungis fyrir lóð Borgartún 24. Á svæðinu blandast saman atvinnu- og íbúðabyggð. 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 BYGGÐAMYNSTUR

Megin yfirbragð reitsins í dag er 2-3 hæða atvinnuhús, þriggja hæða verslunar- og skrifstofuhús sem snúa að Borgartúni og einnar hæðar skemmbyggingar á baklöðum. Ástand húsnæðis er ágætt og í þeim er nokkuð blómleg starfsemi í dag. Reiturinn 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 starfandi fjölbreytt flóra fyrirtækja, bæði verslunar og skrifstofuhúsnæði. Ekkert íbúðarhúsnæði er á reitnum í dag. Í Borgartúni öllu er atvinnukjarni með skrifstofum, þjónustu og verslunum.

02.03 UMFERÐ

Aktursaðkoma að lóðinni er góð. Aðkoma að lóðinni 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 Nóatún austan við reitinn.

02.04 VINDAFAR

Samkvæmt gögnum frá Veðurstofu Íslands er suðaustan áttin algengasta vindáttin en á veturnar er norðan áttin algengari.

Breyting: undirkafla bætt við með tilfærslu á upplýsingum.

02.05 SAMRÆMI VIÐ AÐALSKIPULAG

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er reiturinn hluti af Miðsvæði M6a Borgartún þar sem gert er 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 þá 2.

Í breytingu sem gerð var á aðalskipulaginu í ágúst 2017 er reitur fyrir íbúðarhúsnæði nr. 26 stækkaður og nær nú yfir Borgartúnssvæðið, þar með svæðið sem þessi tillaga fjallar um (stgr. 1.221). Á reitnum er gert ráð fyrir 315 - 420 íbúðir.

Tillagan gerir ráð fyrir allt að 65 íbúðum á reitnum. Núverandi fjöldi á reit 26 eru 331 íbúð og með þessari breytingu verða þær 396 samtals. Á svæðum þar sem byggð er blönduð og auðvelt að þjóna með göðum almenningsgöngum eru góð rök fyrir því að nýta víkmörk 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 íbúðabygðar, verslunar og þjónustu og skiptistöðvar almenningsgangna. Þannig yfir hún undir vistvænari samgöngur, hvort sem horft er til gangandi, hjólandi eða almenningsgangna.
- 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 íbúðabyggð sunnan reitsins og inn að miðju reitsins til að lágmarka skugganvarp. Þar á almenningur að hafa aðgang að skjólgöðum og sólríku almenningsgöngum.
- gerir ráð fyrir aukningu á fjölbreyttum gróðri og þannig auknum líffræðilegum fjölbreytileika.

Neikvæð áhrif

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

Þessi áhrif eru þau sömu og breyting á deiliskipulagi samþykkt 07.06.2018 voru talin hafa.

Breyting: kaflinn endurskrifaður miðað við núverandi breytingu.

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 húsnæðis og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.
- 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 lóða.
- græn ásynd 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 s.v. rammaskipulagi.
- aðgengi fyrir alla verði tryggt.

04.02 LÝSING Á BREYTINGUNNI

Við samþykkt síðustu breytingu á deiliskipulagi (samb. 7.6.2018) var atvinnuhúsnæði breytt í íbúðarhúsnæði með lifandi jarðhæðir og bílastæði í bílakjallara. Gert var ráð fyrir allt að 65 íbúðum, göðum göngutengingum í gegnum svæðið, manlegan kvarða og góða aðstöðu fyrir hjólandi vegfarendur.

Breytingin nú fellur ekki frá þessu en bætt er við auknum heimildum til niðurrífs, leyfilegt verður að rífa allar byggingar í stað aðeins bakhúsa áður. Þá er bætt við bindandi byggingarlínu við Borgartún til að halda í núverandi götumynd. Bætt er inn skilmálum um lágmarks salarhæð jarðhæðar og að draga þurfi inn hornið á horni Nóatúns og Borgartúns. Byggingareitir bílakjallara stækkar í samræmi við aukni niðurrif eldri bygginga á reitnum.

Gert er ráð fyrir íbúðum á öllum hæðum, að jarðhæð undanskilinni. Nýtingarhlutfall er leiðrétt í samræmi við breyttar stærðir. Færð er inn hámarksstærð neðanjarðar m.v. breytinguna en það hafði láðst

að færa inn 1.650 m² byggingarmagn neðanjarðar í gildandi deiliskipulagi, einnig er bætt við nýtingarhlutfall alls. Einnig er bætt inn ákvæði um einstaka minniháttar byggingarhluta sem geta staðið að hluta til upp úr efstu hæð. Að lokum er bætt inn kvöð um aðgengi veitulyrirtækja að lögnum neðanjarðar í jarðri lóðar. Lagfæringar eru gerðar í texta, uppdætti og sniði í samræmi við þessar breytingar. Í greinargerðinni er breytingum lýst aftast við hvern kafla með bláu letri og stjórnumerk.

Breyting: kaflinn endurskrifaður miðað við núverandi breytingu. Fyrri breyting heldur sér en bætt er inn heimildum til frekari niðurrífs, sett inn bindandi byggingarlína, kvöð um lágmarks salarhæð jarðhæðar og inndegildi horn. Þá er hámarksstærð húsa breytt þannig að gert er ráð fyrir lyfuhúsum og öðrum minniháttar mannvirkjum sem þurfa að standa upp úr efstu hæð. Þá vantaði á uppdrátt kvöðir um legu veitulagna í jarðri lóðar sem bætt er inn á uppdráttinn.

05. ALMENNIR SKILMÁLAR

05.01 HÖNNUN MANNVIRKJA

Húsnæðis 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 lóðarstærð og hæðarsæti.

05.03 BYGGINGAREITUR OG BYGGINGALÍNUR

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

Bindandi byggingarlína er við Borgartún sem tekur mið að legu núverandi bygginga þ.e. samíða götunni. Þetta er gert til að halda í núverandi götumynd.

Breyting: bætt er inn skilmálum um bindandi byggingarlínu.

05.04 ÍBÚÐARGERÐIR

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 friðsældar.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar (s.s. vegna tæknibúnaðar eða lyftustokks) geta staðið upp úr þaki allt að 3 metra og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss.

Breyting: bætt er við skilmála um minniháttar mannvirki sem geta staðið upp úr þakfleti.

05.06 JARÐHÆÐIR

Skilyrði er um atvinnustarfssemi á jarðhæð, að hámarki 1.650 m². Gera skal ráð fyrir að framhlíðar húss sem snúa að götu séu virkar, bjartar og opnar. Einnig er heimil að hafa virkar hlíðar sem snúa inn að sameiginlegu garðsvæði á reitnum.

Draga skal inn 1. og 2. hæð byggingar á horni Borgartúns og Nóatúns um allavega 4 metra. Salarhæð jarðhæða við Borgartún skal vera a.m.k. 4 metra.

Breyting: bætt er við skilmálum um salarhæð jarðhæða og inndegildi horn.

05.07 AÐKOMA OG AÐGENGI

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

05.08 BÍLAKJALLARI, BÍLASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI

Gert er ráð fyrir bílakjallara undir nýbyggingu á lóðinni. 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 hlæða 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 hlæðslu á bílastæðum íbúða við nokkun viðkomandi íbúða.

06.01.20 br. lí. samræmis við niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 19.12.19, snið leiðrétt m.t.t. 4 m salarhæðar 1. hæðar.

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

VAR SAMÞYKKT Í skipulags- og samþingunarskið

ÞANN 29. janúar 2020 og

Borgarráði ÞANN 6. febrúar 2020

TILLAGAN VAR AUGLST FRÁ 2. febrúar 2019 MED

ATHUGASEMDAREFRET TIL 13. nóvember 2019

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD

STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN



VERKLAUF
B24 ehf. Borgartún R. 1.221

VERK
Borgartún R. 1.221

DAGSETN.
12.06.2019

MIV.
1:1000

TEKNAÐ AF
AH/A/SB

ÚTGEFAD AF
AH/A/SB

BREYTT
16.08.2019
06.01.2020

VERK NR.
V245

- framhald