

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

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 hjólagæmslu sem hluta byggingar.

05.09 HJÓÐVIST

Tryggja skal að hjóðvist verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður á um. Hjóðvist þarf að uppfylla staði IST 45:2016 Hjóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Húsnæði skal skipulagt á þann hátt að svefnherbergi og aðrar vistarverur þar sem fólk þarfnast næðis snúi frá umferðargötum sé því komið við. Hjóðvist 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 ásýndar. Skilti skulu vera í samræmi við „Samþykkt um skilti í lögsögu Reykjavíkur“.

05.11 NIÐURRIF HÚSA

Heimilt er að rífa allar byggingar á lóð Borgartúns 24, samtals 2669 m².

***Breyting:** heimild til niðurrifs aukin, leyfilegt er að rífa allar byggingar en áður einungis bakhús.

Skv. Húsakönnun sem gerð var af Borgarsögusafni Reykjavíkur 2. júlí 2014 teljast hús in við Borgartún 18 - 24 ekki hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavöslu um lístrænt og byggingarsögulegt gildi. Byggingarnar beri einkenni síns tíma en ekki þau sérkenni að ástæði sé til að setja sérstök ákvæði um verndun þeirra.

05.12 MINNIHÁTTAR FRAMKVÆMDIR

Minniháttar framkvæmdir, aðrar en gert er grein fyrir í þessari deiliskipulagstillögu, og eru undanþegar byggingarleyfi skv. byggingarreglugerð eru ekki heimil, s.s. smáhýsi, skjólveggir eða svalaskýli.

06. SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ

06.01 ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ LÓÐAR
Skipulagið gerir ráð fyrir að lóðarhafar vinni sameiginlega að frágangi og skulu lóðarhafar sammælast um frágang á lóðarmörkum. Í rammaskipulagi er gert ráð fyrir að inn á milli byggingarinnar verði sameiginlegt leik- og útivistarsvæði sem hefur heildaryfirbragð og samræmt efni- og gróðurval.

Mikil áhersla er lögð á gróður, á yfirborði, húshliðum, þökum og svölum. Við val á gróðri er lögð áhersla á lífræðilegan fjölbreytileika. Tryggja þarf að tré og annar gróður sem er staðsettur utan bilagæmslu hafi rótarvænt burðarlag og að gróður sem á að koma ofan á bilagæmslu sé settur í ker eða sambærilegar lausnir til að tryggja jarðveg. Stefnt skuli að því að norðvestur hlið byggingar hafi grænan vegg. Milli bygginga þar sem lítið rými er fyrir tré en nægt veggpláss er bergfléttu kjörin leið til að auka gróður því hún þarf ekki mikið rótarrými ásamt því að vera vind-, salt- og skuggþolin.

Stefnt skal að því að ofanvatn og regnvatn af þökum og yfirborði lands verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Einnig að nýta heitt allfallvatn til snjóbræðslu á lóðum.

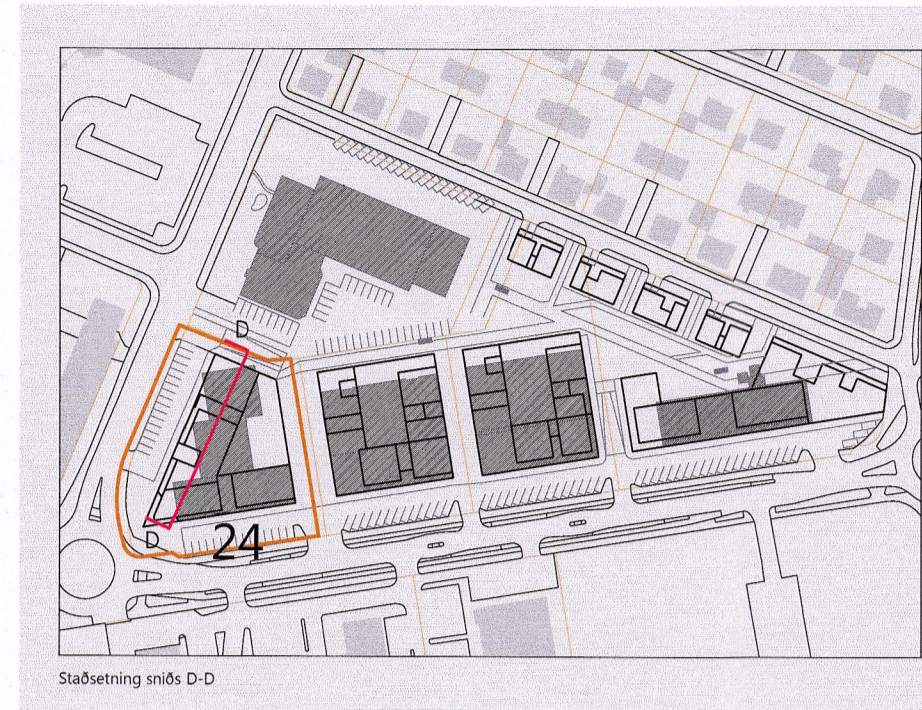
Í rammaskipulagi er kveðið á um samræmt yfirbragð lýsingar fyrir allan reitinn. Við val á lömpum skal horft til orkunýtni og ljósmengunar. Í bakgarði er ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa ljósi til himins.

06.02 LIST Í ALMENNINGSRÝMI

Stefnt verði að því að lýsing á gönguleið sem gengur í gegnum miðsvæði reitsins verði hluti af list í almenningsrými. Hún verði hönnuð í samræði við listamann eða í opinni samkeppni. Lýsingin verði einkennandi fyrir reitinn og leiði vegfarendur í gegnum hann.

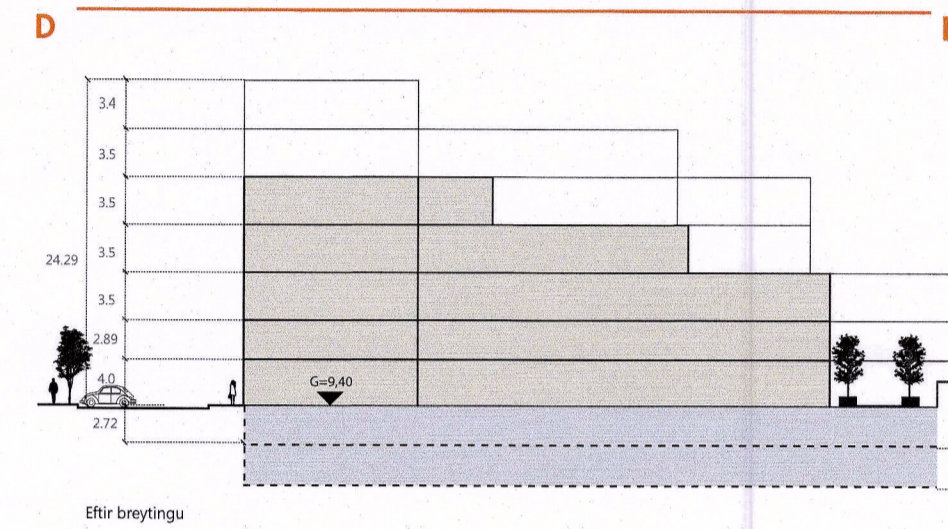
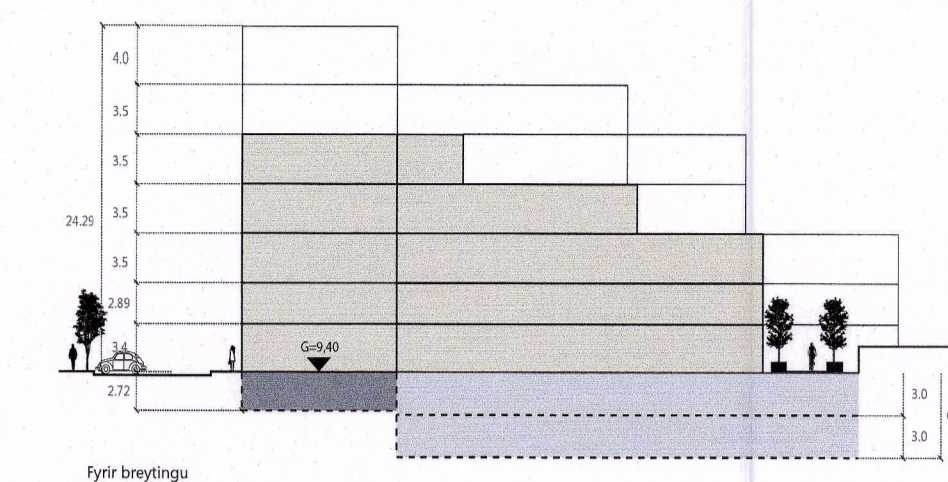
06.03 SORPHIRDA

Í gildandi rammaskipulagi eru djúpgámar staðsettir á tveimur stöðum á reitnum. Hins vegar er ekki þörf á að byggja þá upp fyrr en uppbygging íbúðahúsnæðis á reitnum í heild sinni er orðin umfangsmeiri. Því er gert ráð fyrir að í bili séu sorpmál leyst innan lóðar líkt og byggingarreglugerð segir til um.



Staðsetning innvið D-D

Sneiðing D - D 1:500



SKILMÁLATAFLA - BORGARTÚN 24

Taflan sýnir leyfilegar hámarksstærðir

	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarks stærð ofanjarðar	Hámarks stærð neðanjarðar	Nhlf. ofan-jarðar	Nhlf. ofan- & neðanjarðar	Fjöldi íbúða	Atvinnu-húsnæði	Fjöldi bílastæða	Fjöldi hjólastæða	Heimil niðurrif
Tillaga að breytingu	2 - 7 hæðir	3.904 m ²	7.350 m ²	2.200 m ²	1,88	2,45	65	1.650 m ²	80	75	2.669 m ²
Skv. gildandi deilisk. samþ. 7.6.2018	2 - 7 hæðir	3.904 m ²	7.350 m ²	1.650 m ²	1,88	2,31	65	1.650 m ²	80	75	737 m ²

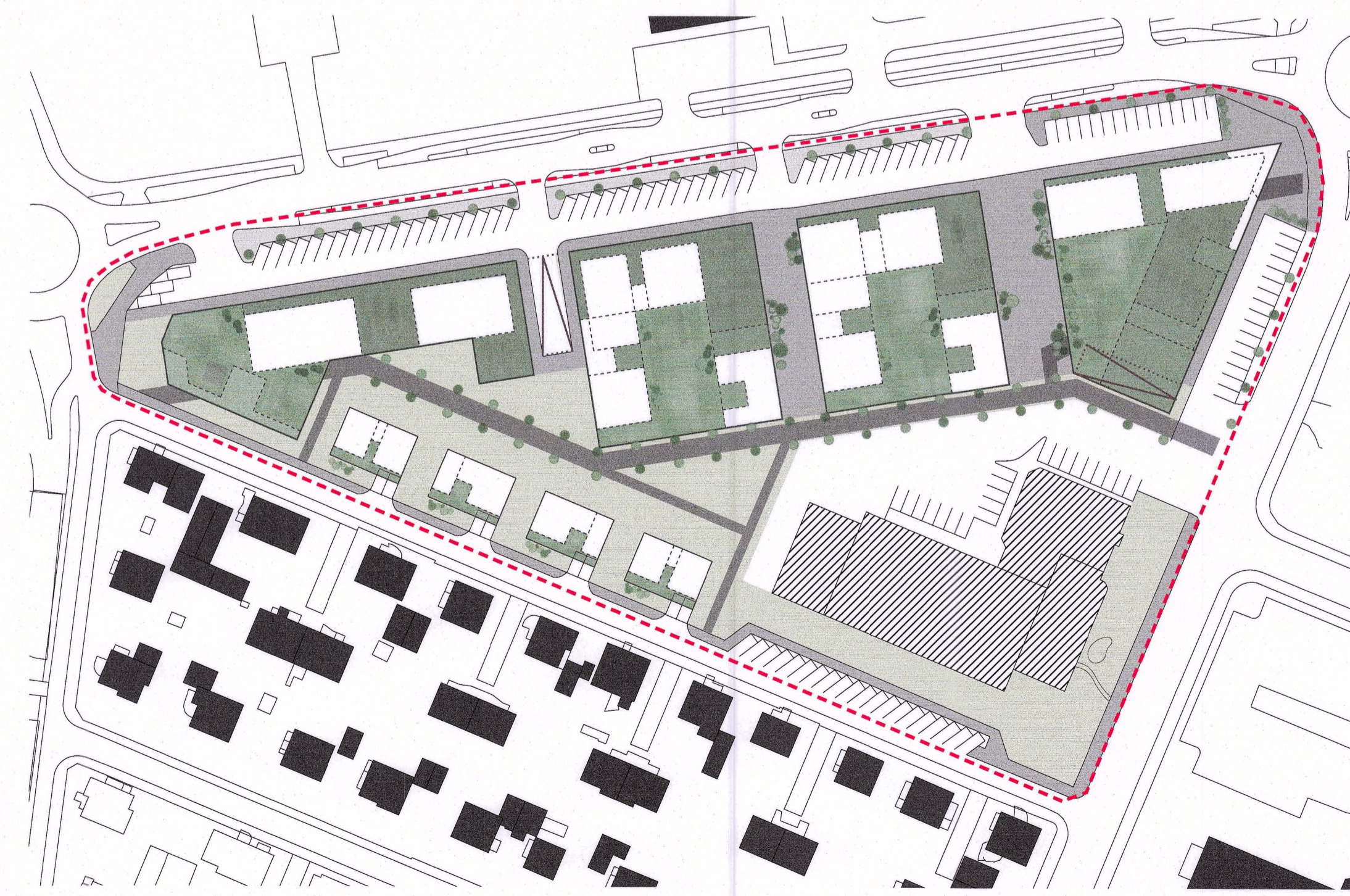
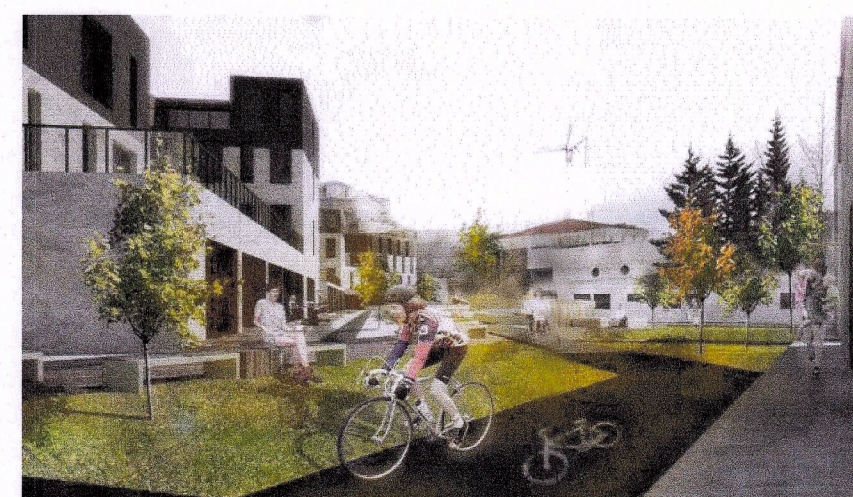
***Breyting:** bætt er við dálkum í töflu sem sýna hámarks byggingarmagn neðanjarðar og nýtingarhlutfall (Nhlf.) ofan- og neðanjarðar. Bætt er við línu efst með tillögu að breytingu.

RAMMASKIPULAG REITSINS

EINUNGIS LEIÐBEINANDI



AFMÖRKUN REITS



Rammaskipulag reitsins
Uppskipting hæða er aðeins til viðmiðunar og sýnir hér dæmi um mögulega útfærslu skilmálum rammaskipulagsins.

1:1000

06.01.20 br til samræmis við niðurstöðu útsagnar skipulagsfulltrúa dags 19.12.19, snú leidditt m.L.L. 4 m salarhæðar í hæðar.

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

VAR SAMÞYKKT Í Ólupulags- og samgönguráði PANN 29. janúar 2020 OG Í Borgarráði PANN 6. febrúar 2020

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 2. október 2019 MED ATHUGASEMÐAFREST TIL 13. nóvember 2019

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAVAR BIRTAR DEILD STJÓRNARTÍÐINDA PANN Þjórnun

YRKI ARKITEKTAR
Mýrargötu 26, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kl: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is
Ardís H. Agústsdóttir, Architekt FAI
Sólveig Berg, Architekt FAI

VERKKAUPI
B24 ehf.
Borgartún R. 1.221
DAGSETN.
12.06.2019
MNV.
1:1000
TEKNAÐ AF
ÁHÁLKO
GT/GEFÐ AF
ÁHÁ/SB
BREYTT:
16.08.2019
06.01.2020
VERK NR.
V245