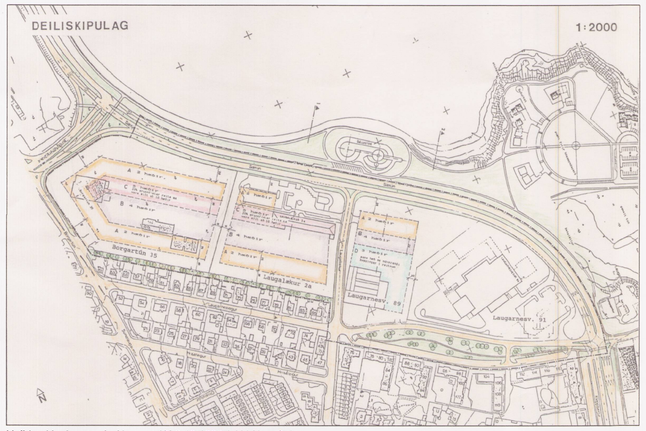
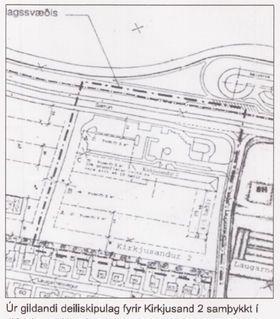
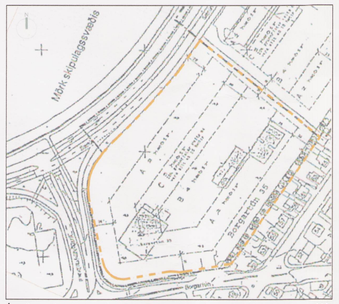
KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI stgr. 1.349 og 1.345



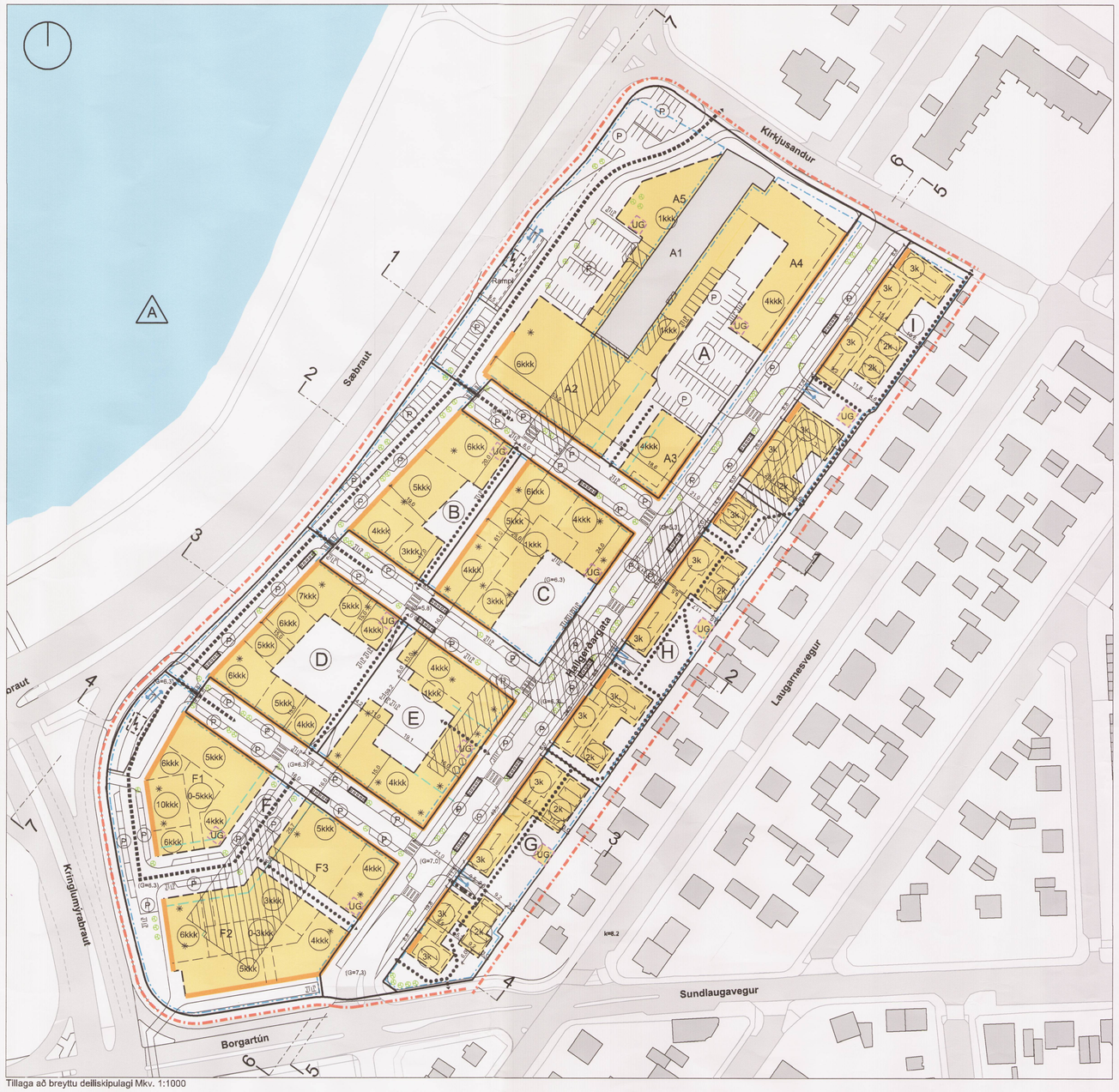
Heildarskipulag samþ. í borgarráði 9.10.1990 (ekki í kvarða)



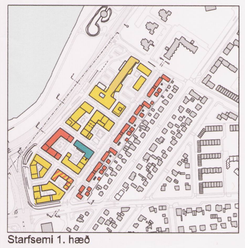
Úr gildandi deiliskipulag fyrir Kirkjusand 2 samþykkt í skipulagsráði 1. febrúar 2000 (ekki í kvarða)



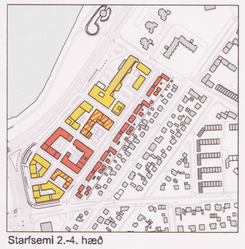
Úr gildandi deiliskipulagi fyrir Borgartún 41 samþykkt í skipulagsráði 29. júlí 2009 (ekki í kvarða)



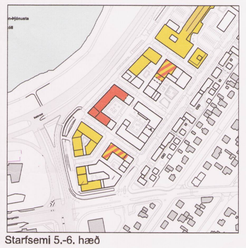
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:1000



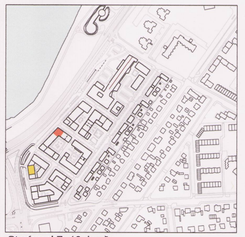
Starfsemi 1. hæð



Starfsemi 2.-4. hæð

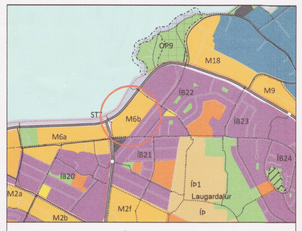


Starfsemi 5.-6. hæð

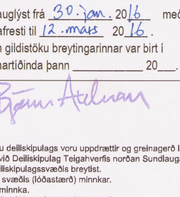


Starfsemi 7.-10. hæð

- Íbúðir
- Íbúðir / verslun - þjónusta - skrifstofur
- Verslun - þjónusta - skrifstofur
- Leikskóli - þjónusta
- Núverandi skrifstofubygging



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



Lykilmynd.
Svæðinu skipt í nú lóðir, A-I, í breyttu deiliskipulagi

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur hámark
- Lóðamörk
- UG Uppgangur úr bílakjallara
- Göngubraut
- Sorp - djúpgámar
- Mænisstefna
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur fyrir bílakjallari
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutenglingar
- Kvöð um göngutengsl
- Kvöð um almenna umferð
- xx Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílakjallara
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- P Bílastæði
- Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- (G=X,X) Leiðbeinandi götukóti
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhv. og skipulagsráði
þann 20. apríl 2016 og í Borgarráði
þann 28. apríl 2016.

Tillagan var auglýst frá 30. jan. 2016 með athugasemdafresti til 12. mars 2016.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Björn Axelsson

15. apríl 2016
Eftir auglýsingu deiliskipulags voru uppdrættir og greinargerð leiðrétt til samræmis við Deiliskipulag Teigahverfis norðan Sundlaugavegar.
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis breytist.
- Heildarstærð svæðis (lóðastærð) minnkar.
- Lóðir G, H, I minnka.
- Byggingarreitir á lóðum G, H og I færast til.
- Stærðartafla breytist.
- Lóðarblöð, teikningar og skýringarmyndir breytast til samræmis við breytingar.
- Texti á bls. 49, 51 og 53 í greinargerð breytist til samræmis við breytingar á lóðarblöðum.

DEILISKIPULAG Í GILDI
Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 9.10.1990. Afmörkun þess skipulags er Kringlumýrarbraut og Sætún (nú Sæbraut) að vestan og norðan, af byggð við Laugarnesveg að austan og af Borgartúni að sunnan. Þar er gert ráð fyrir byggingareitum fyrir 2, 4, og 5 hæða byggingar á lóðunum Borgartún 35 (nú 41) og Laugalæk 2a (nú Kirkjusandi 2). Heimilt að byggja hluta byggingareita allt að 10 hæðir. Heimilt nýtingarhlutfall er 0,75. Bílastæði skulu vera eitt stæði á 50 m² iðnaðarhúsnæðis og eitt stæði á 35 m² skrifstofuhúsnæðis.
Á þessu deiliskipulagi hafa verið gerðar tvær tillögur að breytingum. 1. febrúar 2000 var samþykkt tillaga að viðbyggingu til suðurs við Kirkjusand 2. Aldrei var byggt samkvæmt þeirri tillögu og falla þær heimildir nú niður með breyttu deiliskipulagi. 29. júlí 2009 var samþykkt tillaga að lítilsháttar breytingum á lóðamörkum við Borgartún. Sú breyting heldur sér í breyttu deiliskipulagi.

BREYTT DEILISKIPULAG
Almennar upplýsingar
Breytingin nær til staðgreinireita 1.349.0, 1.345.0 og afmarkast af Sæbraut í norðvestri, Kirkjusandi í norðaustri, íbúðabyggð við Laugarnesveg í suðaustri, Borgartúni í suðri og Kringlumýrarbraut í suðvestri.
Skipulagssvæðið er í dag tvær lóðir, Kirkjusandur 2 og Borgartún 41.
Á lóðinni Kirkjusandur 2 er nú 5 hæða skrifstofubygging, geymsluhúsnæði (sk. frystigeymsla) við suðvestur gafl skrifstofubyggingar, gamall braggi og minni skrifstofu- og tæknibygging á tveimur hæðum á suðausturhluta lóðar. Ger er ráð fyrir að geymsluhúsnæðið, bragginn og minni skrifstofubyggingin verði fjarlægðar í breyttu deiliskipulagi.
Á lóðinni Borgartún 41 eru byggingar sem aður voru í eigu SVR (Strætisvagna Reykjavíkur), en gert er ráð fyrir að þær verði fjarlægðar í breyttu deiliskipulagi.
Aðkoma að Borgartúni 41 er frá Borgartúni í suðri og að lóðinni Kirkjusandi 2 frá Kirkjusandi úr norðvestri.
Gegnumakstur á milli lóða er ekki mögulegur í dag.

Inntak deiliskipulagsbreytingar
Helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að fella niður lóðirnar Kirkjusand 2 og Borgartún 41 og mynda heildstætt hverfi íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Deiliskipulagssvæðinu er skipt upp í 9 lóðir. Lögð er áhersla á að taka tillit til nánasta umhverfis með byggingu smágerðari bygginga næst Laugarnesvegi og stærri bygginga að Sæbraut og þannig stuðla að heilleg ri ásýnd byggðar er snýr að sjónum. Leitast er við að skapa götur og almenningsrými sem eru í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi. Tryggt er gott aðgengi um svæðið fyrir gangandi og hjólandi umferð. Bílageymslur eru neðanjarðar með sameiginlegum römpum, en gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða í bílageymslum.
Í breyttu deiliskipulagi eru skilgreindir byggingarreitir og settir fram skilmálar fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall. Þar er einnig skilgreindur fjöldi bílastæða og tilhögun þeirra, sem og fyrirkomulag stíga, gatna og opinna almenningsrýma. Settir eru fram skilmálar um hjólageymslur, hjólastæði, bílastæði, sorpgeymslur og fleira eftir því sem við á fyrir hverja lóð. Einnig skilmálar um notkun gróðurs og trjágróðurs.
Byggt verður þétt á svæðinu til þess að nýting á landsvæðinu verði sem best. Stærð skipulagsreitsins er um 5,5 ha. og er gert er ráð fyrir um 79.000 m² byggingarmagni eða nýtingarhlutfalli um 1,4 (ofanjarðar). Íbúðir verða alls um 30.300 m² (allt að 300 íbúðir með vikmörkum) og atvinnuhúsnæði um 48.700 m².

Markmið með breyttu deiliskipulagi
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir ma. um þéttingu byggðar:
„Stefna um þéttari og sjálfbærari byggð verður ríkjandi í skipulagsáætlunum flestra vestrænna borga á síðustu 20-30 árum. Á undanförnum árum hefur aukist verulega andstaða við útþensluborg og stöðugt landnám nýrra opinna svæða í útjaðri þeirra, með tilheyrandi aukningu í vegalengdum, orkunotkun og kostnaði við vega- og veitukerfi. Þétting byggðar er talin lykill aðgerð í að sporna við þessari þróun. Á sama tíma hefur stúðningur aukist við umhverfisvernd, sjálfbæra þróun, endurreisn miðborga og almennt mannvænni borgir. (AR 2010-2030, bls. 24-25)
Deiliskipulag Kirkjusands er í takt við þessar áherslur í aðalskipulagi m.a. á góðar göngu- og hjólaleiðir og almenningssamgöngur. Deiliskipulag svæðisins er unnið á grunni stefnumótunar borgaryfirvalda um „Skipulag vistvænna hverfa" sem er ein af grunnstefnum í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Markmið er að skapa hverfi með borgarbrag, hæfilega blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis þar sem lögð er áhersla á falleg göturými og gæða sögu svæðisins. Svæðinu er í meginatriðum skipt upp í tvo hluta. Annars vegar svæði með blandaðri byggð (lóðir A-F); íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta. Heimilt er á því svæði að starfrækja fyrirtæki og stofnanir auk íbúða. Hins vegar er svæði fyrir hreina íbúðarbyggð (G, H, I) næst Laugarnesvegi. Með markvissri uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, vinnustaða og almennri þjónustu er sóst eftir sjálfbæru borgarsamfélagi.

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til á greinargerð aðalskipulags vegna breytinga á deiliskipulagi Kirkjusands:
Heimild um fjölda íbúða verður 300 í stað 150 áður og ákvæði um hæðir húsa breytist þannig að í stað 2-5 standi 2-5/5-8, sbr. ákvæði þar um.

Mæli- og hæðablöð
Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu deiliskipulagi, en nánari grein verður gerð fyrir þeim á mæli- og hæðablöðum. Mæliblöð sýna stærðir lóða, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa.

Byggingarreitir
Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitir er ýmist sýndur bundinn (heil lína) eða óbundinn (brotin lína). Bindandi byggingarlína sýnir að ákveðinn hluti byggingar skal vera í þeirri línu. Einnig er sýndir byggingarreitir kjallara og inndregina hluta bygginga.

Hæðir húsa
Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga. Efstu brúnir útveggja mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að lyftuhús, loftræsisamstæður o.þ.h. fari 100 sm (samtals 300 sm) upp fyrir gefnar hæðir. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heildarhæð sé innan uppgefinna hámarkshæða.

Sameiginlegar frágangur gatna og lóða
Reykjavíkurborg á og rekur allar götur á svæðinu samkvæmt sérstöku samkomulagi, en lóðarhafar kosta gatnagerð (upphaflega) þeirra gatna sem eru innan lóða. Byggjendur skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Almenn lýsing skal taka mið af gatnagerð. Gert er ráð fyrir að trjám sé plantað í göturými. Staðsetning gróðurs á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi.

Hönnun bygginga
Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg heldur sé uppbroti náð fram með litum, útbyggingum, svölum, þökum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús sé að ræða. Forðast skal endurtekningar í efnis- og litavali, fyrirkomulagi glugga og útfærslu svalahandriða. Til að tryggja fjölbreytni í hönnun á byggingum ofanjarðar verður gerð krafa um að að lágmarki 7 arkitektastofur komi að hönnun bygginga á reitnum. Um lóðir G, H og I gildir að ekki má vera sami hönnuður á þeim lóðum.

Bílastæði
Gert er ráð fyrir að bílastæði í götum verði gjaldskyld. Reykjavíkurborg leggur allt göturými á milli húsa. Í deiliskipulagi er reiknað með að heildarfjöldi (hámark) bílastæða (á landi og í geymslum) verði skv. eftirfarandi:
-1 stæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis
-1 stæði á hverja 120 m² íbúðarhúsnæðis
Að lágmarki skal heimilt að byggja 80% af hámarksfjölda bílastæða á hverri lóð, að teknu tilliti til hönnunnar, aðstæðna og mögulegrar samnýtingar.

Bílageymslur
Lóðarhafar skulu byggja bílageymslur skv. sérstöku samkomulagi sín á milli, en gert er ráð fyrir að stór hluti þeirra verði samnýtanlegur öllum á svæðinu og rampar í bílageymslur verði sameiginlegir að hluta. Þinglýstur samningur lóðarhafa skal liggja fyrir um rekstur bílageymsla áður en byggingarleyfi er gefið út.

Starfsemi
Heimilt er að vera með skrifstofur, verslun og þjónustu á jarðhæðum lóða A-F. Jafnframt er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum lóða D og E. Á lóð C er þó krafa um verslun og þjónustu á jarðhæð (1. hæð). Á lóðum A-F er auk þess heimilt að reka matvöruverslun. Einungis er heimilt að starfrækja hótel (gististað í flokki II-V) á lóð F. Opnunartími veitingastaða á svæðinu er takmarkaður við kl. 23:00 á virkum dögum og kl. 1:00 um helgar, nema á lóð F en þar gilda heimildir skv. aðalskipulagi. Á lóð E er heimilt að starfrækja leikskóla.
Forðast skal einsleitar íbúðargerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða. Engin ein íbúðargerð verði umfram 35% íbúða á hverri lóð og samanlagður fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða fari aldrei yfir 60%.
Þegar íbúðargerðir eru skilgreindar skal miða við fjölda herbergja. Hönnuðir skulu skila inn íbúðaryfirliti með byggingarnefndateikningum þar sem þeir rökstyðja/sýna með yfirliti hvernig fjölbreytileikinn birtist.

Byggðamynstur – íbúasamsetning
Stefnt er að fjölbreytileika í hönnun húsa og yfirbragði á uppbyggingarreitum. Einnig er lögð áhersla á að vandað verði til hönnunar á almenningsrýmum, þ.e. götum, stígum og torgum. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri íbúasamsetningu með misstórum íbúðum sem henta allt frá einstaklingum til stærri fjölskyldna.
Á svæðinu verða m.a. um 150 íbúðir sem Reykjavíkurborg ráðstafar. Hluti þeirra íbúða verða leiguíbúðir, til að gefa því fólki sem ekki vill eða getur keypt eigið húsnæði kost á að búa á þessu svæði.

Samgöngur
Reykjavíkurborg mun sjá um allar gatnaframkvæmdir, stíga og gróðursetningu í almenningsrýmum. Gert er ráð fyrir góðri aðstöðu fyrir hjólandi og gangandi, auk þess sem bílaumferð með lágum hámarkshraða er leyfð um svæðið. Allir stígar verða steinlagðir og vistlega hannaðir með góðri lýsingu og gróðugöngum.

Samgöngustefna
Reykjavíkurborg mælist til þess að fyrirtæki og stofnanir á Kirkjusandssvæðinu geri sér og fylgi eftir umhverfis- og samgöngumáetlun. Reykjavíkurborg mun einnig beita sér fyrir aðgerðum sem styrkja viðleitni til aukinnar meðvitundar um umhverfismál. Markmiðið er að bæta ferðavenjum, efla sjálfbæra samgöngumáta ásamt almenningssamgöngum og upplýsa ferðaþarfir með tilliti til umhverfisins.

Almenningsrými
Almenningsrými eru hönnuð út frá sólarátttum og skjóli. Vandað verður til hönnunar almenningsrýma með tilliti til götugagna, lýsingar, gróðurs og yfirborðsefna. Almenningsrými eru að hluta innan lóða og öllum opin, en markmiðið er að rýmin verði fjölbreytt og lífleg. Lögð er áhersla á að vinna með grænt umhverfi á aðaltorgi eins og kostur er og skal a.m.k. 25% af yfirborði torgs vera með gróðurþekju.

Gróður
Nýta skal vel tækifæri til að innleiða fjölbreyttan gróður á lóðir og meðfram götum. Þannig má festa í sessi margvíslega þjónustu vistkerfa innan byggðarinnar og þar með efla umhverfisgæði og vistfræðilega sjálfbærni og tryggja sterkari tengingu milli gróðursælla íbúahverfa austan reitsins og náttúru- og útivistarsvæðis í Laugarnesi.

List í almenningsrými
Samkvæmt samkomulagi Reykjavíkurborgar og Íslandsbanka er gert ráð fyrir að efnt verði til samkeppni um gerð listaverks sem komið verði fyrir í almenningsgarði. Gert er ráð fyrir slíku verki á torgi á lóð C, eða á öðrum stað sem henta þykir.

Sorp-endurvinnsla
Unnið verður með sorphirðukerfi að erlendri fyrirmynd með djúpgáma við götur. Gert verður ráð fyrir nokkrum slíkum einingum dreifðum um skipulagssvæðið. Markmiðið er að flokka pappír, plast, gler og málma auk hefðbundis heimilisúrgangs, eða í 5 úrgangsflokka.

Umferð
Deiliskipulagssvæðið hefur þrjár tengingar við nærliggjandi götur, tvær á Kirkjusandi og eina á Borgartúni/Sundlaugavegi. Umferð bifreiða innan svæðis byggir á einni aðalgötu (göturými 21 metri), sem liggur samsíða Laugarnesvegi og tengir saman Borgartún og Kirkjusand. Innan svæðis er svo þrengra umferðarnet (göturými 16 metrar), sem auðveldar aðkomu að öllum hliðum húsnæðis og stuðlar að hægri umferð innan svæðisins.

Dreifistöðvar og lagnir Veitna ohf
Dreifistöðvum (spennistöðvum) rafmagns er komið fyrir í sérstökum rýmum í niðurkeyrslu bílageymsla á lóðum A og F. Kvaðir um þessar dreifistöðvar eru settar fram í sérskilmálum.

Rafbílahleðsla
Tryggja skal nægjanlegt pláss fyrir rafbúnað á svæðinu (s.s. pláss fyrir spennistöðvar og rafmagntöflur) þ.a. hægt verði að tryggja rafbílahleðslu (a.m.k. 16A AC hleðslu með 11 kW, Type2, mode3) á bílastæðum. Lagnaleiðir og möguleikar til tengingar skulu vera til staðar fyrir bílastæði.

Hljóðvist
Í deiliskipulagi er sýnt hvernig kröfur um hljóðstig utandyra verða uppfylltar með lögun og afstöðu bygginga. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar. Hljóðvist innandyra skal leyst á byggingartæknilegan hátt. Í hönnun skal nákvæm útfærsla mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar staðfest í hljóðskýrslu með völdum lausnum fyrir útveggi, glugga og svalir, s.s. svalalokanir og að með mótvægisaðgerðum verði kröfur um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum uppfyltar.

Leikskóli
Leikskóli er fyrirhugaður á lóð E með aðgengi að sameiginlegri lóð.

Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttum merktum 05-01, 05-02 og 05-03, dags. 19.10.2015 á A1 og í sérstakri greinargerð. Texti á uppdráttum er styttur texti greinargerðar.

ASK ARKITEKTAR EHF
GERÐSÖÐTLI 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKHEITI
KIRKJUSANDUR
Breyting á deiliskipulagi

TEGUND TEIKNINGAR: Deiliskipulagstillaga
HEITI TEIKNINGAR: DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR SKÝRINGARMYNDIR

MKV. Í A1: 1:1000
HANNAÐ: ASK/ÞH
TEIKNAÐ: ASK
YFIRF.: PG
DAGS.: 8.1.2016
ÚTGÁFA

VERK NR. 1339
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR 05-01 (1/3)

© ÖLL AFNOT OG AFRIT ÚR TEIKNINGUM ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.