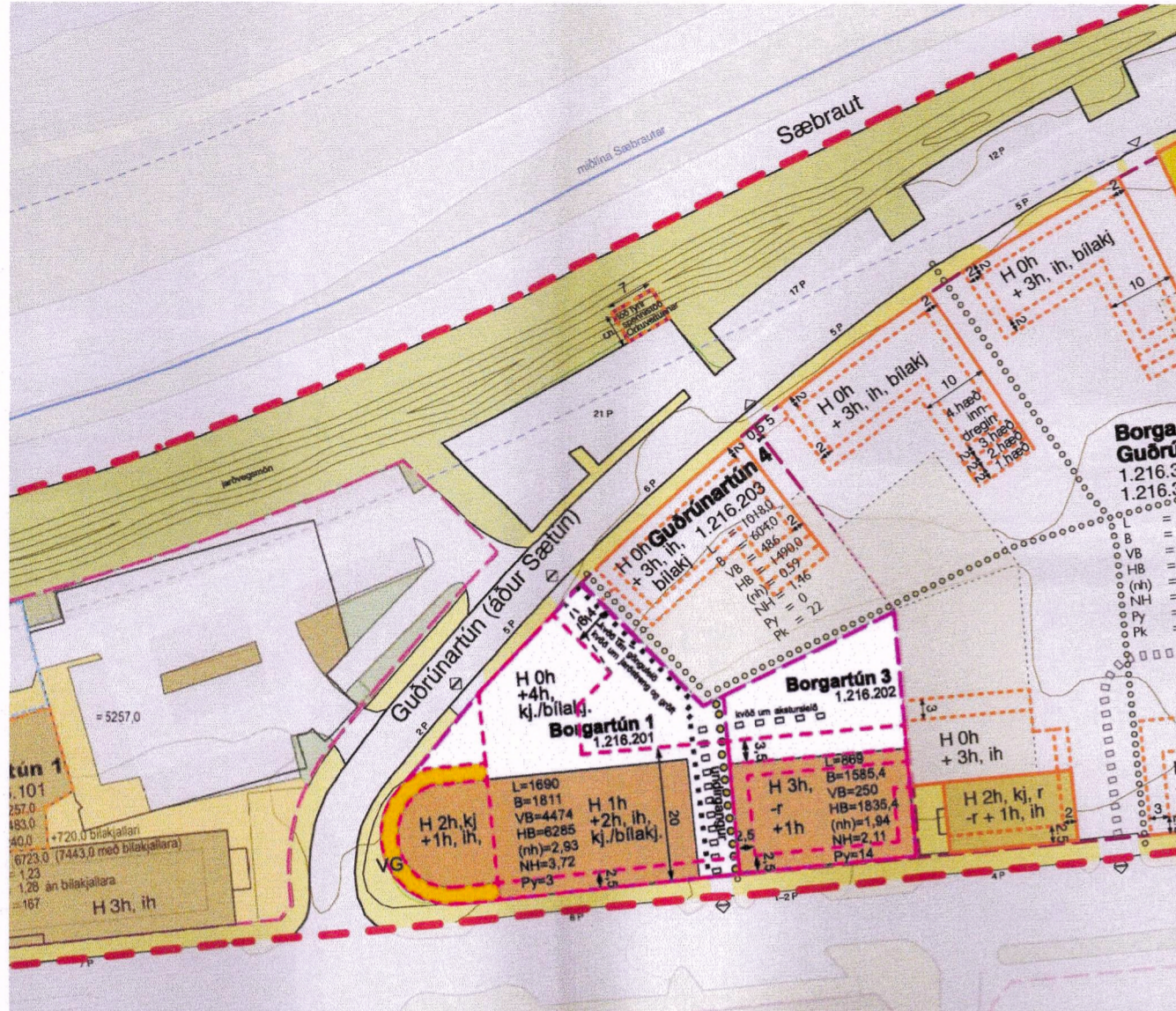
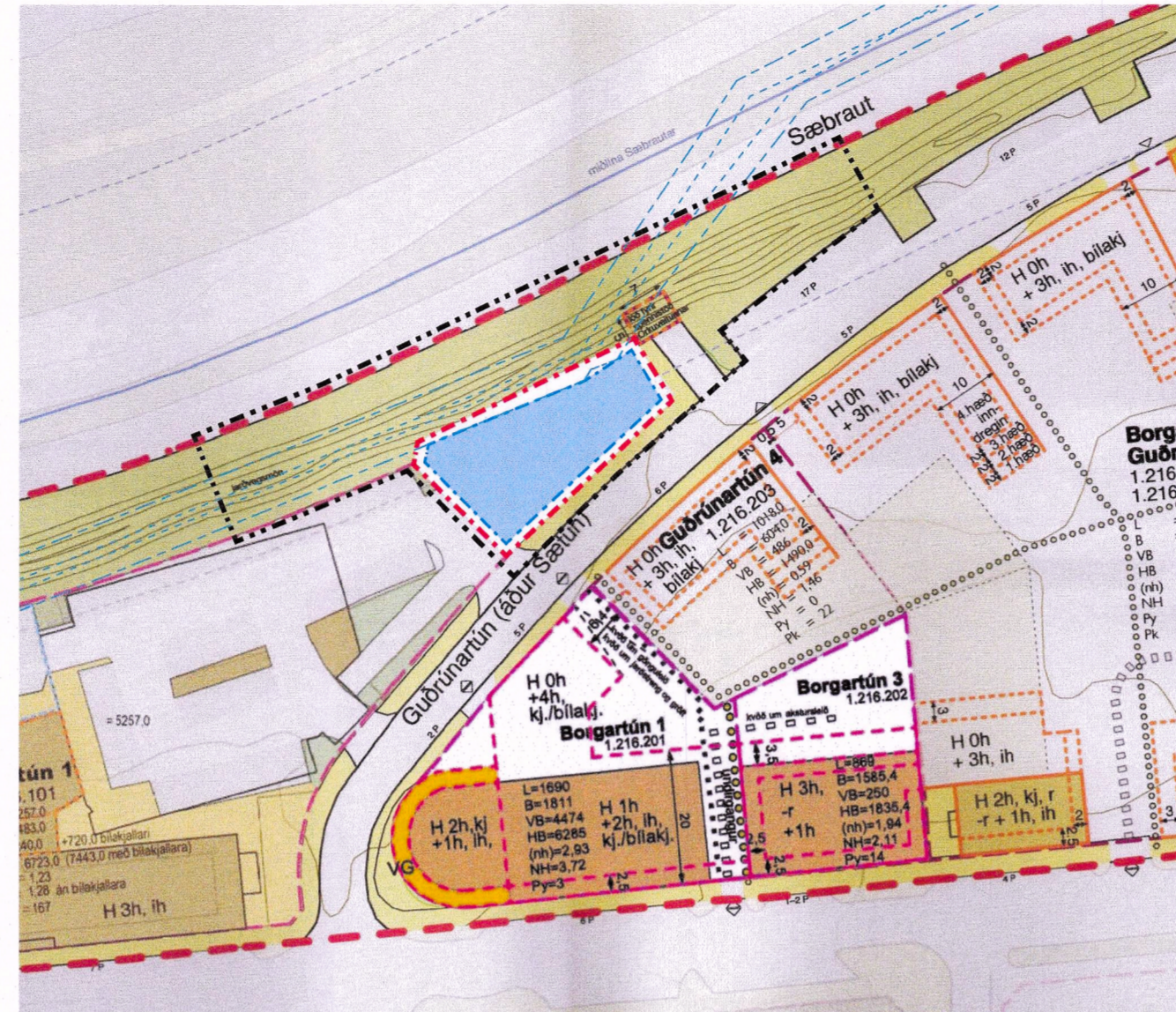


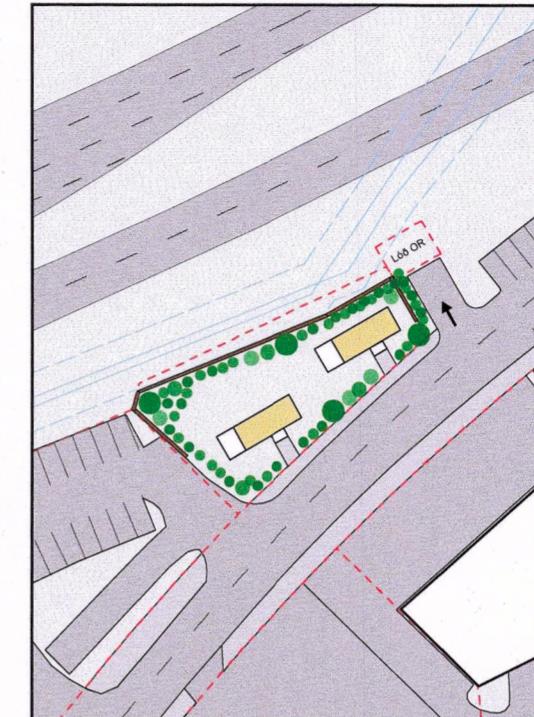
BREYTING Á DEILISKIPULAGINU „BORGARTÚNSREITUR-VESTUR“ VEGNA NÝRRAR LÓÐAR FYRIR SMÁHÝSI



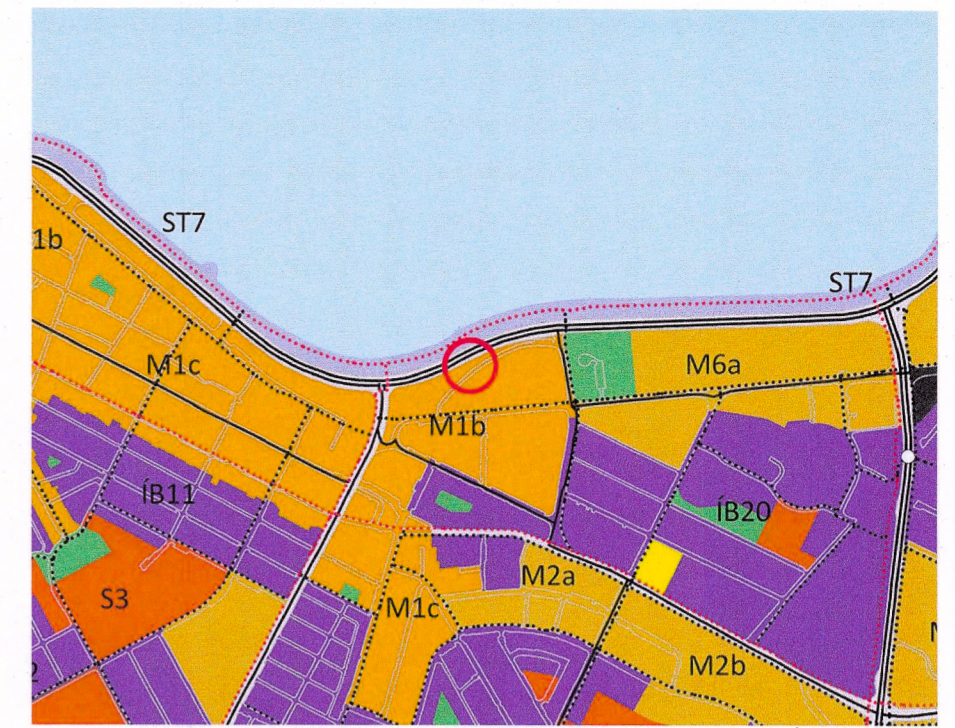
GILDANDI DEILISKIPULAG MEÐ ÁORÐNUM BREYTINGUM 1:1000 samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011, ásamt breytingum frá 2017 og 2019



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1000



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:1000 tillaga að fyrirkomulagi húsa



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk nýrrar lóðar
- Byggingareitur
- Aðkoma akandi
- Smáhýsi
- Girðing og/eða hjóðvarnir
- Gróður
- Lagnir Veitna
- Helgunarsvæði lagna

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Við deiliskipulagsbreytinguna verður til ný lóð. Hún nær til svæðis sem afmarkast af Guðrúnartúni (áður Sætúni) til suðurs, lóðarmörkum Guðrúnartúns 1 (áður Sætún 1) til vesturs, Sæbraut til norðurs og lóðarmörkum spennistöðvar fyrir OR og borgarlands til austurs.

ADALSKIPULAG

Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2010-2030) er húsnæði fyrir alla. Í kaflanum Borg fyrir fólk kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsgæða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merkt miðsvæði (M1b) í AR 2010-2030. Eftirfarandi kemur fram um miðsvæði: „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistiðús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).“

Miðsvæði merkt M1b, Blönduð miðborgarbyggð. Skrifstofur og þjónusta er skilgreint: „Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilur, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhlióarstýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almennungi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu.“

DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag Borgartúnsreit-vestur, samþykkt í Borgarráði 7. apríl 2011 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 8. júlí 2011. Deiliskipulagsbreyting fyrir Guðrúnartún 1 var samþykkt í borgarráði þann 19. janúar 2017. Deiliskipulagsbreyting fyrir Borgartún 1 og 3 var samþykkt í borgarráði þann 7. mars 2019. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið skilgreint sem bílastæði með 21 stæði og austan við það er gert ráð fyrir lóð fyrir spennistöð OR. Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

NÝVERANDI STAÐA

Svæðið sem var ræðir er á borgarlandi og notað sem bílastæði. Innkeyrsla í bílastæðin er frá Guðrúnartúni (áður Sætúni).

ALMENNIR SKILMÁLAR

Sjá nánar gildandi deiliskipulag Borgartúnsreit-vestur, samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011.

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Veiferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetu-úræði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir allt að tveimur smáhýsum á nýrri lóð. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni.

SÉRSKILMÁLAR

Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 600 m². Gert er ráð fyrir allt að tveimur smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 35 m² að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum. Hámarkshæð húsa er 3,5m frá gólfkóta. Gólfkóti húsa verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,117.

Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, eða það sem hentar skjólstæðingum, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólslæu og og sólríku útsvæði. Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringaruppdraetti.

Sorpskýli verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun lóðarinnar. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með hellulögðum gangstígum og grasþökum. Æskilegt er að gróðursetja tré norðan megin við lóðina til að gefa skjól og mjúka ásynd.

Girða skal lóðina af á vestur, austur og norðurhlíð til að veita skjól frá umferð og vindum. Hámarkshæð girðinga skal vera 1,8m.

Fjarlægð lóðarmarka frá vegkanti Sæbrautar eins og hún er sýnd í tillögunni var skoðuð með skrifstofu Samgöngustjóra og einnig borin undir Vegagerðina. Mannvirki skal staðsetja í a.m.k. 12m fjarlægð frá vegkanti Sæbrautar. Ef staðsetja á hjóðvarnir á veghelgunarsvæði skal það gert í samráði við Vegagerðina.

Gera skal grein fyrir hjóðvist á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hjóðstig verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hjóðstig fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar gildir hjóðvistarstaðallinn IST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.).

Heimilt er að reisa nauðsynlegar hjóðvarnir innan þess svæðis sem breytingartillagan nær til en tryggja þarf viðunandi fjarlægð frá lögnum og strengjum Veitna á svæðinu. Framkvæmdir nálægt lögnum skulu vera í samráði við Veitur. Ef staðsetja á hjóðvarnir á veghelgunarsvæði skal það gert í samráði við Vegagerðina.

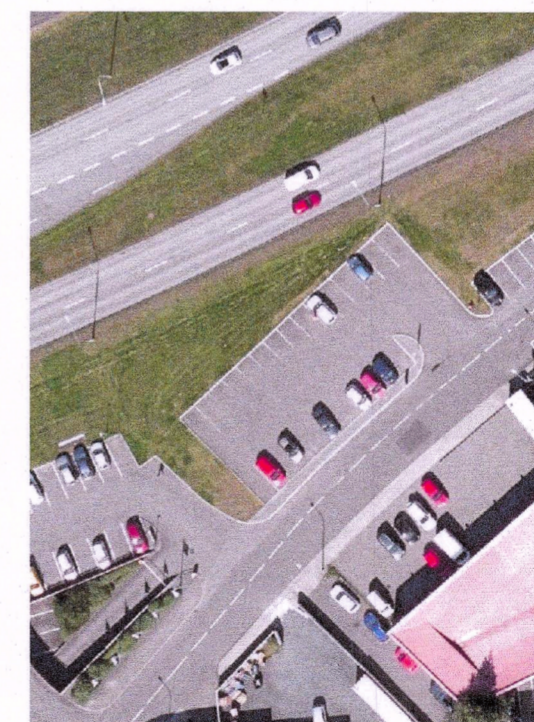
Á suðurhlíð skal lóðin afmörkuð með girðingu eða gróðri. Vakinn er athygli á lögnum Veitna rétt utan lóðarmarka til norðurs.

Aðgengi gangandi og hjólandi skal vera greitt inn á lóðina. Tengingar inn á lóðina skulu allar vera frá Guðrúnartúni.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni en tryggja skal aðkomu sorphíru- og neyðarbíla.

Breytingar í kjölfar auglýsingar:

- Lóð minnkuð til norðurs og austurs.
- Hámarksfjöldi húsa breytt úr 3 í 2.
- Skerpt á skilmálum m.a. hvað varðar fjarlægð frá Sæbraut og lagnir Veitna.
- Mörk deiliskipulagsbreytingar stækkuð vegna hjóðvama.
- Lagfærð framsetning eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.



LOFTMYND tekin 17/7/2018 (Borgarvefsjá) 1:1000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

skipulags- og samgönguráði

þann 29. apríl 2020 og í

borgarráði

þann 7. maí 2020.

Tillagan var auglýst frá 7. janúar 2020 með athugasemdafresti til 18. febrúar 2020

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_____.

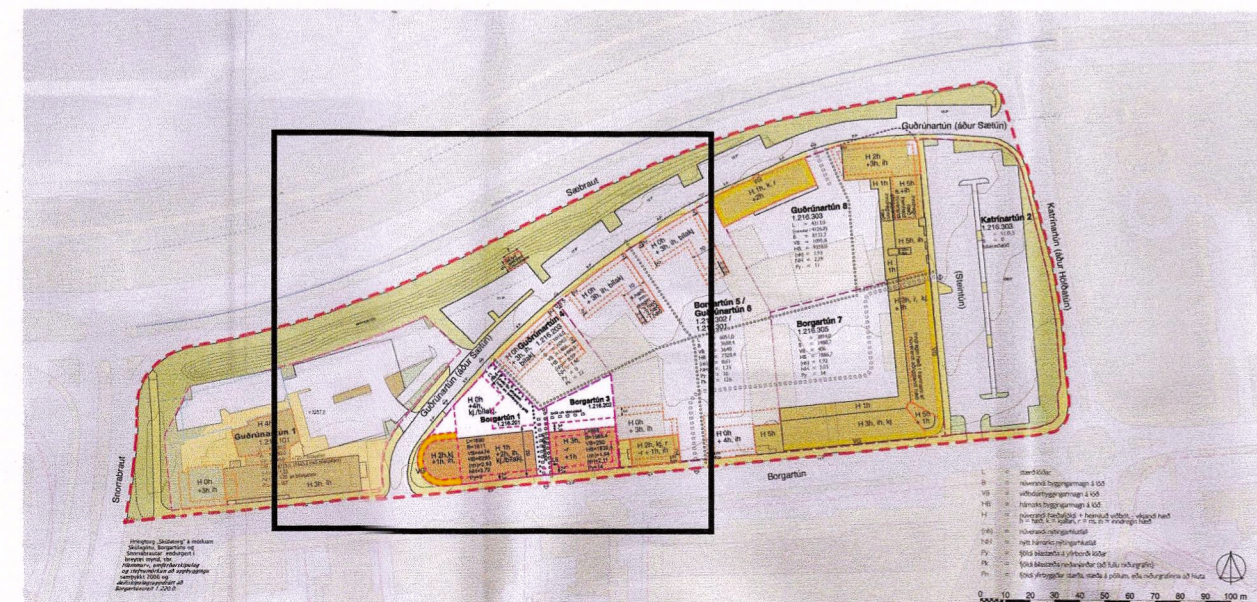


Breyting á deiliskipulaginu „Borgartúnsreit-vestur“ vegna nýrrar lóðar fyrir smáhýsi: Guðrúnartún 3. Mkv: 1:1000 / 1:3000 Útgáfa dags: 28.10.2019 / Breytt 22.04.2020 og 03.06.2020 Blaðastærð: A2 Teiknað: GV Útgáfa 2

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Klappartíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAÍ | kt: 240182-3949 | andri@tripoli.is
Guðni Valberg | Arkitekt FAÍ | kt: 250880-5299 | gudni@tripoli.is
Jón Davíð Ásgeirsson | Arkitekt FAÍ | kt: 250280-5729 | jon@tripoli.is



GILDANDI DEILISKIPULAG MEÐ ÁORÐNUM BREYTINGUM - YFIRLITSMYND 1:3000 samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011, ásamt breytingum frá 2017 og 2019