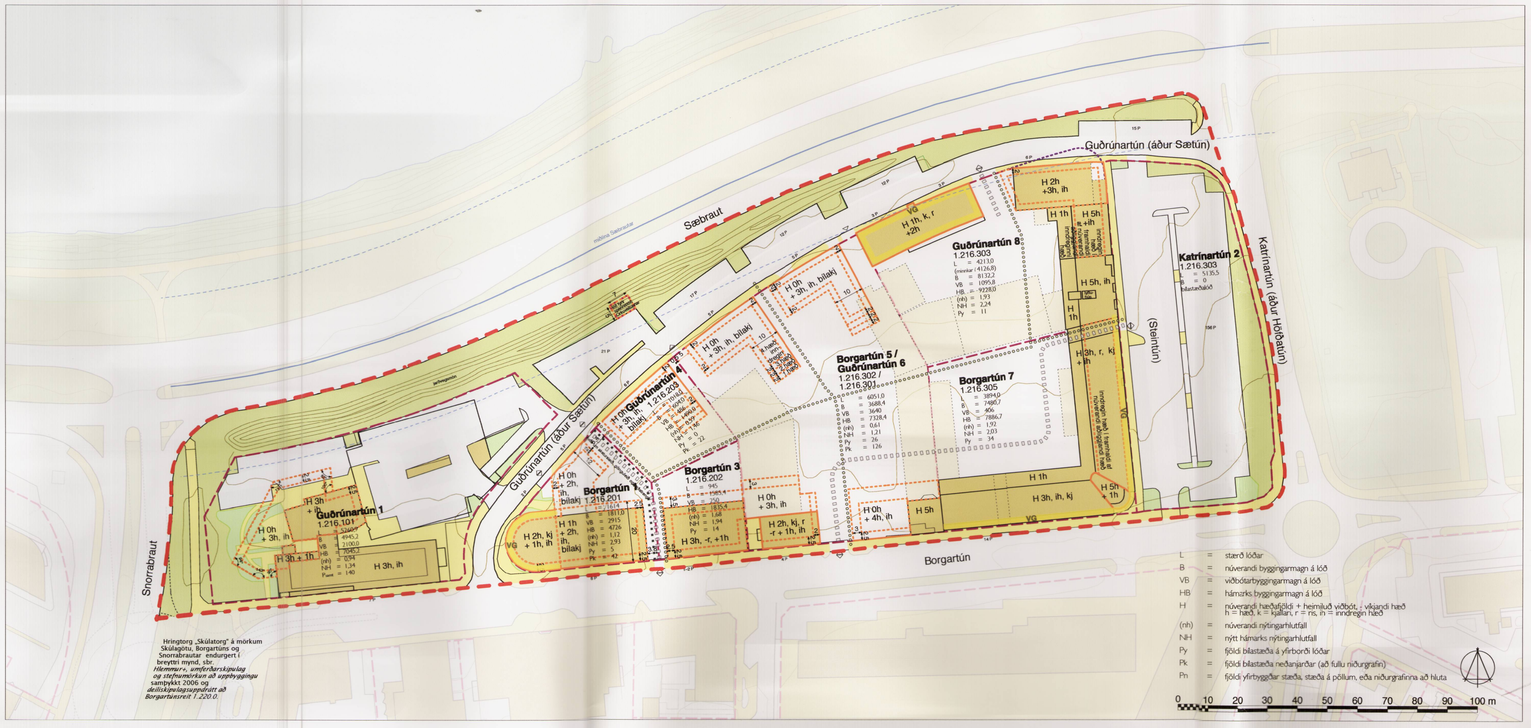
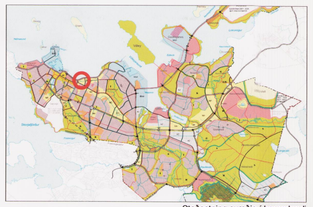
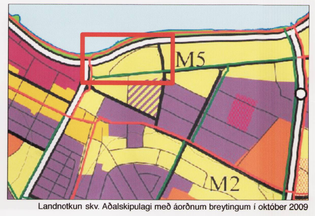
REYKJAVÍK - BORGARTÚNSREITIR
STAÐGR. 1.216.1, 1.216.2, 1.216.3
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR





Staðsetning svæðis í borgarlandi



Landnotkun skv. Aðalskipulagi með áorðnum breytingum í október 2009

Skýringar

- mörk deiliskipulagssvæðis
- núverandi hús
- hús sem gert er ráð fyrir að víki
- göngustígar / gangstétt
- götur og bílastæði
- græn svæði
- umferðareyjar og helgunarsvæði gatna
- lóðarmörk
- aflögð lóðarmörk
- VG verndun götumyndar
- bundinn byggingarreitur
- byggingarreitur
- miðlína og helgunarsvæði stofnbrautar
- strandlína
- hæðarlínur 1m
- kvöð um gönguleið
- kvöð um akstursleið
- kvöð um jarðstreng og gröft
- inn- og/eða útkeyrsla á lóð
- hámarksstærð húsa og hæðaskipting í sniði
- hús eða húshlutar sem reiknað er með að víki

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi

Staðsetning svæðis – afmörkun
Svæðið afmarkast af Snorrabraut í vestri, Sæbraut í norðri, Katrínartúni (áður Höfðatúni) í austri og Borgartúni í suðri og nær yfir staðgreinireiti 1.126.1, 1.126.2 og 1.126.3 eins og uppdráttur sýnir.

Uppdrættir, húsakönnun og gildistaka
Deiliskipulag þetta er sett fram á tveimur blöðum, skipulagsuppdrætti ásamt skilmálum á blaði 1 og tveimur skýringaruppdráttum á blaði 2. ásamt greinargerð, töflum og skýringum á sömu blöðum. Uppdrættir og snið eru unnin úr gögnum úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur 8. október 2009 og miðast nákvæmni uppdrátta og hæðarsetning við þau gögn. Uppgefið núverandi byggingarmagn er skv. skráningu FMR. Hnitakerfi er ISN93. Ef munur reynist á teiknaðri legu og málsettri skal málsetningin ráða.

Húsakönnun hefur verið unnin fyrir svæðið og er stuðst við hana við deiliskipulagsvinnuna (Húsakönnun Borgartún og nágrenni (2001), Skýrslur Arbæjarsafns 83).

Við gildistöku deiliskipulags þessa falla eldri skipulagsáætlanir og skilmálar sem gilt hafa um einstaka hluta deiliskipulagssvæðisins úr gildi.

Skipulagsforsögn og forsendur
Skipulag þetta er unnið í október 2009 til mars 2011 í nánu samráði ráðgjafa og Skipulags- og byggingarsviðs. Lóðir eru skv. upplýsingum úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur. Hámarks byggingarmagn er bundið af lóðarstærð og uppgefnu hámarks nýtingarhlutfalli. Stærðir lóða og húsa hafa ekki verið sannreyndar í öllum tilvikum og skulu því teknar með fyrirvara.

Helstu fyrri skipulagssamþykktir
Bréf borgarráðs D/1035 dags. 9.12.1970. Borgarráð samþykkti 8.12.1970 að útbluta svæðinu milli Steintúns og framhalds Höfðatúns til húseigenda á Borgartúni 7 og Sætúni 8 til sameiginlegara bílastæða fyrir lóðirnar gegn greiðslu gatnagerðargjalds og með skilmálum er greinir í bréfi lóðanefndar.

Borgartún 1a [nú Guðrúnartún 1], Tillaga að uppbyggingu. Afmörkun lóðar, skilmálar að uppbyggingu og forsögn að deiliskipulagi reita 1.216.2 og 1.216.3. Dagsett 10.10.1997. Samþykkt í skipulagsnefnd 15.12.1997 og í borgarráði 23.12.1997.

Stefnumörkun í aðalskipulagi
Borgartúnsreitir eru á miðsvæði M5 skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001–2024, þ.e. blönduð notkun skrifstofa, létts iðnaðar og verslunar.

Deiliskipulagið er í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2006–2024 og Staðardagskrá 21. í aðalskipulaginu (Aðalskipulag Reykjavíkur 2001–2024 Greinargerð I [m.s.br. – síðast uppfærð 1. ágúst 2008]) segir m.a.:

Skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun þar sem bætt lífsgæði borgarbúa og fjölbreytt mannlíf verði í fyrirrúmi.

Leggja beri áherslu á hagkvæma nýtingu lands og þjónustukerfa með því að takmarka útþenslu þéttbýlis, mynda samfellda byggð, þétta núverandi byggð, endurskipuleggja vannýtt svæði og auka þéttleika byggðar.

Þörfum gangandi og hjólandi umferðar verði mætt með áframhaldandi markvissri uppbyggingu stígakerfis borgarinnar og þéttari og skjólbetri byggð.

Núverandi staða
Að sunnan gnæfa byggingar við Höfðatorg yfir reitinn. Norðan Sæbrautar, handan við götuna, er grænt svæði, fjaran og hafið. Ástand og viðhald húsa er mjög misgott. Nýlegu skrifstofuhúsnæði á reitnum er almennt vel við haldið en eldra húsnæði er í verra ástandi og sumt í niðurníðslu.

Umferð, gatnakerfi og bílastæði
Aðgengi að lóðum er frá umlykjandi götum og kvaðir eru settar um aðkeyrslu að baklóðum. Fyrir viðbótarbyggingarmagn skal almennt gert ráð fyrir:
- einu bílastæði á hverja 50 m2 viðbótar byggingarmagns (annarrar notkunar en greint er að neðan)
- einu stæði fyrir hverja nýja íbúð
- einu bílastæði á hverja 100 m2 hótela og gistiheimila.

Heimilt er að gera bílastæði neðanjarðar undir öllum lóðum. Ef ekki er hægt að uppfylla bílastæðaþörf á lóðinni er heimilt er að greiða sig frá bílastæðakröfu. Heimild þessi er með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald sem samþykkt var í borgarstjórn 15.01.1987 m.s.br. Frágangur á þökum bílastæðakjallara skal vera þannig að unnt verði að gróðursetja þar gras, runna og tré. Ekki er heimilt að koma fyrir á lóðum fleiri bílastæðum en uppgefið er í skilmálatöflu. Í tillögu að breytingu á Deiliskipulagi Höfðatorgs, kafla „Bílastæði / bílageymslur: eftir breytingu" segir: "…Auk þess skal gera ráð fyrir 75 bílastæðum fyrir starfsemi í Skúlatúni 2 og Borgartúni 3."Dagsett 18.07.2006. Samþykkt með síðari breytingum í borgarráði 27. 03. 2008.

Vegna legu reitsins og góðra tengsla við almenningssamgöngur er óhætt að gera ráð fyrir hóflegum fjölda bílastæða á reitnum. Þétt íbúðasvæði miðborgar eru í göngufæri frá reitnum og fjölbreytt starfsemi í nágrenninu. Gera má ráð fyrir samnýtingu ferða og bílastæða á reitunum í kring. Mikið er af bílastæðum í göturými sem nýtast starfsemi á reitnum vel. Fjöldi bílastæða hefur þein áhrif á umferðarskipun og því eðlilegt að takmarka hann í þessum borgarhluta.

Kannanir, kvaðir, saga
Varðandi sögu hverfisins vísast í skýrslu Árbæjarsafns nr. 83 frá 2001 (Húsakönnun, Borgartún og nágrenni). Engin friðlýst svæði eða svæði á Náttúruminjaskrá eru á skipulagssvæðinu. Ýmsar kvaðir eru um umferð yfir einkalóðir og eru þær staðfestar og nýjum bætt við. Lagt er til að heildarsvipmót götumyndar/húsaraðar og hús með umhverfisgildi njóti verndar. Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Byggðamynstur og verndun
Hverfið einkennist af reisulegu skrifstofuhúsnæði í bland við ýmsa skúra á baklóðum og verkstæðisbyggingar. Samkvæmt Húsakönnun eru tvö hús með byggingarsögulegt gildi, skrifstofubygging að Borgartúni 7 og Ó. Jónsson og Kaaber húsið við Sætún 8 og eru þau sett í dökkgulan verndunarflokk í Húsverndarskrá Reykjavíkur, verndun húsaraða, götumynda og húsa með umhverfisgildi. Verndun götumyndar er sett á þessi hús með deiliskipulaginu, og einnig á bogahúsið við Borgartún 1, en bogaform er einkennandi fyrir hornhús í þessum bæjarhluta. Þó er heimilt að stækka þessi hús í samræmi við upphaflega hönnun og skv. skilmálum deiliskipulags þessa.

Nýtingarhlutfall
Lóðir eru fáar en mjög misstórar eða frá 600 m2 til 6000 m2. Reiturinn breikkar til austurs og er lengsta samfellda framhlið húsa um 120 m. Núverandi nýtingarhlutfall lóða er frá um 0,6 til um 1,9.

Markmið
Vinnan byggir á þeirri sýn sem sett er fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2006–2024.
- Fegrun og bætt nýting reitsins, blöndun byggðar og tenging við aðliggjandi reiti, götur og útivistarsvæði.
- Skoða möguleika til eðlilegrar endurnýjunar byggingu á svæðinu með hliðsjón af heildaryfirbragði hverfisins.
- Fá fram og gera grein fyrir skipulagsskyldum viðbótum, stækkunum og breytingum húsa og lóða.
- Afmarka byggingarreiti þar sem stækkun er heimiluð og setja fram skilmála og kvaðir.

Þannig verði með deiliskipulaginu staðfest á formlegan hátt byggðamynstur hverfisins, þ.e. stærðir húsa, yfirbragð og nýtingarhlutfall lóða. Einnig verði lóðarhöfum gefinn möguleiki á eðlilegri endurnýjun og endurbót á byggingum í samræmi við yfirbragð hverfisins. Engar kvaðir eru á eigendur að nýta sér þær breytingar sem heimilaðar eru með deiliskipulaginu, en forsenda fyrir byggingarheimild er í hverju tilviki fyrir sig háð niðurstöðu eða breytingu á núverandi húsnæði og frágangi á lóð sbr. skýringaruppdrátt.

Áhersla er lögð á að svæðið verði atvinnusvæði fyrir skrifstofur og faglega þjónustu auk íbúða. Lögð er áhersla á vandaðan frágang bygginga, gott viðhald húsa og aukin umhverfisleg gæði hverfisins.

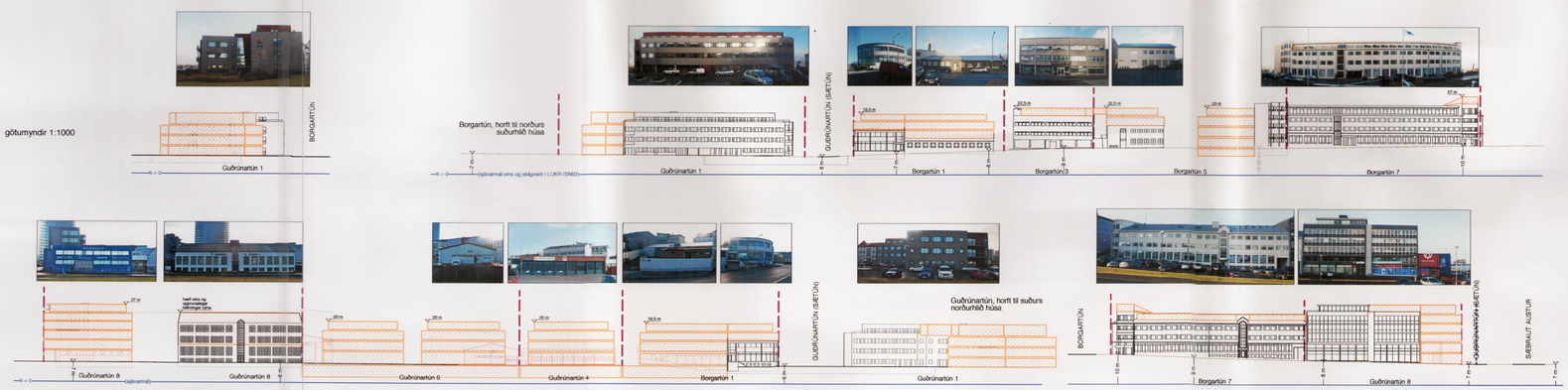
Helstu breytingar
Lagt er til að skúrar á baklóðum og úr sér gengnar verkstæðisbyggingar víki fyrir nýjum húsum sem nýst geti ýmissi starfsemi, s.s. skrifstofum, verslun, þjónustu og sem íbúðir. Fjöldi íbúða takmarkast af þeim ramma sem aðalskipulag setur um þéttingu byggðar. Bílastæði á yfirborði lóða verði að miklu leyti aflögð en í staðinn komi opinn og skjólsæll garður. Byggingarreitum er hagað þannig að almur nýbygginga þrjóta stóran innigarðinn upp í minni og afmörkuð rými sem snúa vel á móti sól og eru um leið í góðu skjóli. Byggingar meðfram Borgartúni henta vel fyrir skrifstofur, verslun og þjónustu en nýbyggingar við Guðrúnartún gætu hentað fyrir blandaða byggð atvinnu- og íbúðarhúsnæðis. Reiknað er með að hljóðmön verði gerð meðfram Sæbraut.

Almennir skilmálar
Um allar breytingar gilda eftirfarandi almennir skilmálar:

Byggingarreitir eru afmarkaðir á þeim lóðum þar sem heimiladar eru breytingar. Á öðrum lóðum eru útlínur húsa jafnframt byggingarreitir. Þó er heimilt að gera smávægilegar breytingar á þeim húsum án þess að breyta þurfi deiliskipulagi, en sækja skal um allar breytingar til byggingarfulltrúa. Með smávægilegum breytingum er átt við t.d. breytingar á gluggasetningu, litlar svalir eða þakglugga, skyggni o.þ.h. Allar breytingar falli vel að byggingarstíl viðkomandi húss. Við inndregnar hæðir er heimilt að nýta þakplötu neðri hæðar sem svalir. Umsókn um breytingu á húsi skal lögð inn sem fyrirspurn til byggingarfulltrúa áður en sótt er um byggingarleyfi. Í fyrirspurn komi fram helstu breytingar, svo sem hæð og form huss fyrir og eftir breytingu, aðlögun að aðliggjandi húsum, fyrirhuguð nýting og fjöldi íbúða ef við á. Einnig komi fram fjöldi bílastæða sem og heildarstærð bygginga á lóð. Sýna skal götumynd með húsum sitt hvoru megin við það hús sem sótt er um breytingu á í fyrirspurn og í byggingarleyfisumsókn. Byggingarleyfi getur verið háð og takmarkast við fjarlægð frá næsta húsi og byggingarefni sem notuð eru í eldri húsum á aðliggjandi lóðum. Frágangur lóða skal gerður í samræmi við samþykkt byggingarleyfi.

SKILMÁLAR

lóðir	fyrir skipulagsbreytingu					eftir skipulagsbreytingu						breytingar samkvæmt deiliskipulagstillögu	kvaðir	
1.216.2	lóðarstærð samkvæmt mæliblaði (m2)	núverandi byggingar-magn (m2)	núverandi nýtingar-hlutfall (nh.)	núverandi hæðafjöldi	núverandi fjöldi bíla-stæða á lóð skv. samþ. teikningum.	lóðarstærð (m2)	viðbótar byggingar-magn (m2)	hámarks byggingar-magn (m2)	hámarks nýtingar-hlutfall	hæða-fjöldi eftir breyt.	hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar		núverandi kvaðir	nýjar kvaðir
Borgartún 1 1.216.201 byggingarár: 1939 (eld. 2) 1942 (eld. 1)	1.614,0	1.811,0	1,12	2	0	1.614,0	2.915	4.726,0	2,93	4	5	Götumynd bogahússins á horni Guðrúnartúns og Borgartúns njóti verndunar götumyndar. Bogaform byggingar haldist en heimilað verði að hækka húsið um eina hæð og aðra inndregna. Hús meðfram Borgartúni megi rifta og endurbyggja eða hækka. Hús verði að hámarki þrjár hæðir og ris eða inndregin fjórða hæð. Bílastæði eru heimiluð í bílastæðakjallara að lóðarmörkum. Koma skal fyrir gróðri á lóðinni sbr. skýringaruppdrátt.	Kvöð um gróft og jaðrstrengi að beðni R.R. Kvöð um umferð um lóð.	Kvöð um akstur og gönguleið um lóð.
Borgartún 3 1.216.202 byggingarár: 1985	945,0	1.585,4	1,68	4	19	945,0	250	1.835,4	1,94	4	14	Heimilað er að breyta risi hússins í inndregna hæð. Gróðri skal fyrirkomið á lóðinni.		Kvöð um akstur, gönguleið og gróður sbr. uppdrætti.
Borgartún 5 + Guðrúnartún 6 1.216.301+ 1.216.302 byggingarár: 1942-99	6.051,0	3.688,4	0,61	1-5	69	6.051,0	3.640	7.328,4	1,21	1-5	31	Heimilað er að endurbyggja eða hækka núverandi hús vestan megin á lóð við Borgartún í þrjár hæðir og ris eða inndregna fjórðu hæð. Að baki því húsi má einnig byggja nýtt fjögurra hæða hús eins og byggingarreitur sýnir. Heimilað verði að breyta og stækka byggingu austan megin á lóð við Borgartún eins og uppdráttur sýnir. Í stað verkstæðisbyggingu á baklóð verður meðfram Guðrúnartúni heimilað að byggja hver nýjar byggingar fyrir blandaða notkun, 2350 m2 hvort hús. Á jarðhæð verði atvinnustarfsemi/þjónusta en heimilað er að koma fyrir íbúðum á efri hæðum. Byggingarnar verði allt að þrjár hæðir auk einnar inndreginnar. Möguleiki er á byggingu bílastæðakjallara undir lóðinni. Fyrir hverja íbúð og hverja 50 m2 atvinnuhúsnæðis skal gera ráð fyrir 1 stæði í kjallara. Frágangur á þaki bílastæðakjallara skal vera þannig að unnt verði að gróðursetja þar gras, runna og tré. Einnig skal gróðri fyrirkomið á lóðinni sbr. skýringaruppdrátt.		Kvöð um akstur og gönguleið um lóð. Kvöð um gróður sbr. skýringaruppdr.
Borgartún 7 1.216.305 byggingarár: 1949-62	3.894,0	7.480,7	1,92	1-5	40	3.894,0	406	7.886,7	2,03	1-6	34	Húsið að Borgartúni 7 nýtur verndunar götumyndar. Húsið er í dökkgulum verndunarflokki í Húsverndarskrá Reykjavíkur, verndun húsaraða, götumynda og húsa með umhverfisgildi. Heimilt er þó að byggja inndregna hæð á húsið austanvert til samræmis við inndregna hæð meðfram Borgartúni og hækka turnbygginguna eina hæð. Koma skal fyrir gróðri á lóðinni sbr. skýringaruppdrátt.		Kvöð um akstur, gönguleið og gróður sbr. uppdrætti.
Guðrúnartún 1 1.216.101 byggingarár: 2000	5.260,9	4.945,2	0,94	4	140	5.260,9	2.100	7.045,2	1,34	4	140	Leyft er að byggja samtals 2000 m2 á fjórum hæðum innan afmarkaðs byggingarreits, sem tekur mið af upprunalega byggingarreitnum frá 1997. Gróðri skal viðhaldið á lóð.		Kvöð um akstur, gönguleið og gróður sbr. uppdrætti.
Guðrúnartún 4 1.216.203 byggingarár: 1983	1.018,0	604,0	0,59	2	4	1.018,0	886	1490,0	1,46	4	0	Lagt er til að núverandi bygging verði rifin en í stað hennar verði heimilað að bygja fjögurra hæða hús með þar af einni inndreginni hæð eins og byggingarreitur sýnir. Á neðstu hæð skal vera atvinnustarfsemi/þjónusta en heimilað er að koma fyrir íbúðum á efri hæðum. Í kjallara er gert ráð fyrir bílastæðum að lóðarmörkum. Fyrir hverja íbúð og hverja 50 m2 atvinnuhúsnæðis skal gera ráð fyrir 1 stæði í kjallara. Frágangur á þaki bílastæðakjallara skal vera þannig að unnt verði að gróðursetja þar gras, runna og tré og öðrum gróðri fyrirkomið skv. skýringaruppdrátt.		Kvöð um akstur og gönguleið eins og uppdrættir sýna.
Guðrúnartún 8 1.216.303 byggingarár: 1952-80	4.213,0	8.132,2	1,93	3-5	3	4.126,8	1095,8	9228,0	2,24	3-6	11	Ó Johnson og Kaaber húsið er í dökkgulum verndunarflokki í Húsverndarskrá Reykjavíkur, verndun húsaraða, götumynda og húsa með umhverfisgildi. Hækka má húsið um tvær hæðir með því skilyrði að útlit verði í nákvæmu samræmi við upphaflega samþ. teikningu. Á horni Guðrúnartúns og Katrínartúns er heimiluð fimm hæða nýbygging ásamt indreginni hæð í stað núverandi hús. Einnig er heimiluð bygging inndreginnar hæðar á aðliggjandi hús. Forsenda byggingarheimilda nýbygginga er að allir skúrar og byggingar á baklóð verði rifnir. Lóðarmörk á norðausturhorni lóðar eru leiðrétt til samræmis við núverandi legu götu, þannig minnkar lóðin um 96 m2. Koma skal fyrir gróðri á lóðinni sbr. skýringaruppdrátt.		Kvöð um göngu- og aðkomuleið að bakhlíðum hús. Kvöð um innsigl-ingarvita á þaki húss.
lóð fyrir dreifi-stöð rafmagns		0	0	1	0	35,0	15,0	15,0	0,43	1	0	Ný lóð fyrir dreifistöð rafmagnsveitu. Heimilt er að byggja á henni 15 m2 bygginu fyrir rafbúnað. Byggingin skal felld inní hljóðmön og ekki vera hærri en 2,5 m frá jörðu og ekki skaga meira en einn meter upp úr jarðvegsmön.		
bílastæðalóð við Katrínartún (Steintún)		0	0	0	156	5.135,5	0	0	0	0	156	Ný lóð fyrir bílastæði er afmörkuð við Katrínartún (Steintún). Aðkoma að lóðinni er frá Borgartúni og Guðrúnartúni. Marka skal gönguleiðir og skipta bílastæðum upp með gróðri sbr. skýringaruppdrátt.		Kvöð um alla almenna umferð um lóðina.
samtals / held / meðaltal:	22.909,7	28.246,9	1,23		441	28.080,2	11.293	39.519,7	1,41		572			



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997
var samþykkt í Skipulagsráði
þann 23. marts 2011
og í Borgarstjórn
þann 7. apríl 2011
Tillagan var auglýst frá 29. desember 2010
með athugasemdafresti til 9. febrúar 2011
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B - deild
Stjórnartíðinda þann 2011

BORGARTÚNSREITIR DEILISKIPULAG

verkkaupi:
REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
BORGARTÚN 12–14, 105 REYKJAVÍK
S: 411 1111

kvarði:	1:1000 á A1
kortagrunnur:	LUKR hnitakerfi: ISN93

Vinnustofan Þverá ehf
Skólavörðustíg 12 • 101 Reykjavík • sími 551-0062 • fax 561-0062 • arkverk.is
Valdís Bjarnadóttir arkitekt FAÍ • Gunnar Ingi Ragnarsson verkfr. FVFÍ

hannað:	OG	teikning:	1 af 2
teiknað:	OG	verknr.:	1.157
yfirfarið:	VB	dags.:	12.04.2011
lagfært			13.12.2010
breytt:	Breytt eftir auglýsingu í samræmi við umsögn skipulagsstjóra 22.03.2011		30.03.2011
tölvuskrá:	Borgartúnsreitir norðvestur.vwx		
kvarði:	1:1000 á A1 blaði		