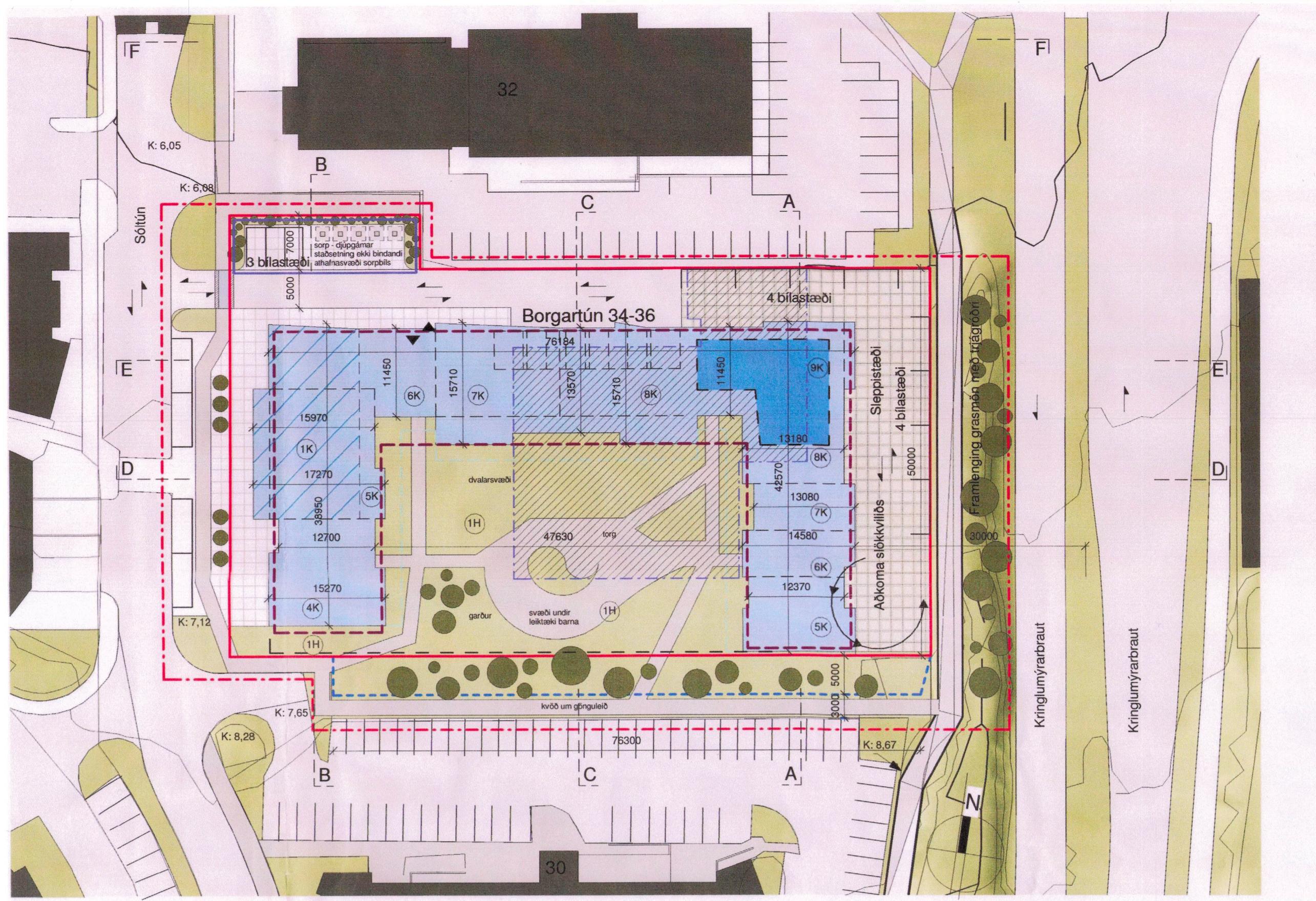


BREYTING Á DEILISKIPULAGI

BORGARTÚN 34-36



GILDANDI DEILISKIPULAG: "BORGARTÚN 34-36" samþykkt í borgarráði 24.11.2017 ög. 16.11.2017

- mkv. 1:500

Borgartún 34-36

Breyting á deiliskipulagi

Skipulagsreinargerð

- Breyting. Ef breyting er gerð á kaffla er grein gerð fyrir þeim í lok kaffla.

- Í gildandi deiliskipulagi er reiknað með 1 bilastæði pr. íbúi og 1 staði pr. 50m² verslunarhúsareðis. Um það hljóði 90% bilastæða fyrir íbúi verði í blygmeyru.
- Löð stakkstúli subrus og austrus á borgaland. Ábreiinn inn á lóðina frá Kringlumýrarbraut

3. Skipulagsvæðið

3.1. Almrun, umverfi, umferi

Skipulagsvæðið er um 4.800 m² samkvæmt gildandi deiliskipulagi og almankast af fótumarkum að Kringlumýrarbraut 1 austur, lóð Borgartún 32 móti norðri, að gongusígi 2,11 með breytingunni. Nýtingarhlutall A-B ryma tiltegunda fer 1,97 samkvæmt gildandi deiliskipulagi 2,11 með breytingunni.

• Hæknum að nýtingarhlutall 1 austur er ófremur með 2,11 með breytingunni. Nýtingarhlutall B, ryma ólan- og ófremur með 2,17 og 2,80 með breytingunni.

• Í bilastæðaskilmárla eru upptærðir og verða samkvæmt því er fram kemur í lið 1. um fjöldi bilastæða og hjólastæða. Í samr. v. reglur um fjöldi bila og hjólastæða í Reykjavík.

• Um 80% bilastæða gefi verlögi í félagsmyslu. Lögð er áhersla á skjólgóðan inngráðar með suðri en hann tilheyrir ólum íbúum á lóðinni og er afmarkaður með faleggum þróði.

• Akóma inn á lóðina frá Kringlumýrarbraut er lögð og er verður aðkomna á lóðinni eingangur til Soltún.

• Löðin er stakkstúli til austurs og subrus 384m² þar sem növerndar ekomur og akurstæði eru í lóðina eru subr. Ákverði deiliskipulagssámskipti er farið Soltún en einnig er að ráða fyrir að gera bílfreigleysi 1. heð með aðkomnu nördanmegin. Vegna halta á löð er gert ráð fyrir að innbyggð bilageymsla verði á 1. heð, auk bilastæða á norð-austur hlíðar.

• Heimildir um byggingarreit:

• Heimildir er að einsfaka minniháðar mannvirkni svo sem: skyggi, lyftustokkar, reykjafarar og pakklugur fari tilstæðum í fyrir byggingareit. Hafi klæðingar 60 cm. Lyftustokkar megt með 4,60 metra frá gólfíða estfu haða. Reykhafar mega ná 1,50 metra frá þakfari estfu haða.

• Breyting: 3.1. Ólum íbúum með aðgengi að garði fylgia sérfræfataleti. Var: Ólum íbúum 2. rök fyrir ólum íbúum.

• Breyting: 6.1. Ótskag skilgreint.

• Breyting: 7. 1. Házarpóni lytu leitðr.

4. Umhverfisárhif

4.1. Nýverandi byggingar:

• Á lóðinni er nú rekð gissheimili að Borgartún 34-36, bar eru einnig skrifstofu Guðmundar Jónassonar til húsa. Einngi eru á lóðinni verkstæðibyggingar sem eru í slæmi ástandi og settar til bilastæði fyrir langferða tilfyrktakins.

• 4.2. Jókvæði áhrif

Borgartún og Soltún hefur teknið mikilum breytingum sl. áratug. Löðin Borgartún 34-36 hefur verið í miðunum lengi og ótök miðig að þjengi að þeiri starfsemi sem var er fyrir. Deiliskipulagsstíflingar er teknar í heildar og byggingar sem þegar hafa að sér stað og eftir gáta styrkt svæðið með fjölgun íbúum til samræmis við stefnum um þéttig bygðar í Ábalskipulagi 2010-2030. Með tilfögnu í fólk. Íbúum á svæðinum sem stöðulir skal til með ófremur með aðgengi til ólum íbúum.

• Hæknum húsa skula vera frá 4 ólum upp í hæsti 8 h. aðrir í samræmi við reit þa sem synðir eru í upptáru. Eftir hæsti 7. og 8. heð eru innredningar fyrir ólum nördan megin og draga þannig að vegi massans. 8. heð er innredning af fullu.

• Á lóðinni 50% samanlaus grunnfláttur að Soltún allt að 350 m² skal gera fyrir verstu og þjórustu.

• Gististarsemi og skammtilegileiga er óheimil á lóðinni.

• Breyting: 2. 7. 1. Byggingar eru allt að 100. Voru: 86.

• Breyting: 2.1. Ólum íbúum með 2,11. Ólum 2.1.1. Ólum 2.1.2. Ólum 2.1.3. Ólum 2.1.4. Ólum 2.1.5. Ólum 2.1.6. Ólum 2.1.7. Ólum 2.1.8. Ólum 2.1.9. Ólum 2.1.10. Ólum 2.1.11. Ólum 2.1.12. Ólum 2.1.13. Ólum 2.1.14. Ólum 2.1.15. Ólum 2.1.16. Ólum 2.1.17. Ólum 2.1.18. Ólum 2.1.19. Ólum 2.1.20. Ólum 2.1.21. Ólum 2.1.22. Ólum 2.1.23. Ólum 2.1.24. Ólum 2.1.25. Ólum 2.1.26. Ólum 2.1.27. Ólum 2.1.28. Ólum 2.1.29. Ólum 2.1.30. Ólum 2.1.31. Ólum 2.1.32. Ólum 2.1.33. Ólum 2.1.34. Ólum 2.1.35. Ólum 2.1.36. Ólum 2.1.37. Ólum 2.1.38. Ólum 2.1.39. Ólum 2.1.40. Ólum 2.1.41. Ólum 2.1.42. Ólum 2.1.43. Ólum 2.1.44. Ólum 2.1.45. Ólum 2.1.46. Ólum 2.1.47. Ólum 2.1.48. Ólum 2.1.49. Ólum 2.1.50. Ólum 2.1.51. Ólum 2.1.52. Ólum 2.1.53. Ólum 2.1.54. Ólum 2.1.55. Ólum 2.1.56. Ólum 2.1.57. Ólum 2.1.58. Ólum 2.1.59. Ólum 2.1.60. Ólum 2.1.61. Ólum 2.1.62. Ólum 2.1.63. Ólum 2.1.64. Ólum 2.1.65. Ólum 2.1.66. Ólum 2.1.67. Ólum 2.1.68. Ólum 2.1.69. Ólum 2.1.70. Ólum 2.1.71. Ólum 2.1.72. Ólum 2.1.73. Ólum 2.1.74. Ólum 2.1.75. Ólum 2.1.76. Ólum 2.1.77. Ólum 2.1.78. Ólum 2.1.79. Ólum 2.1.80. Ólum 2.1.81. Ólum 2.1.82. Ólum 2.1.83. Ólum 2.1.84. Ólum 2.1.85. Ólum 2.1.86. Ólum 2.1.87. Ólum 2.1.88. Ólum 2.1.89. Ólum 2.1.90. Ólum 2.1.91. Ólum 2.1.92. Ólum 2.1.93. Ólum 2.1.94. Ólum 2.1.95. Ólum 2.1.96. Ólum 2.1.97. Ólum 2.1.98. Ólum 2.1.99. Ólum 2.1.100. Ólum 2.1.101. Ólum 2.1.102. Ólum 2.1.103. Ólum 2.1.104. Ólum 2.1.105. Ólum 2.1.106. Ólum 2.1.107. Ólum 2.1.108. Ólum 2.1.109. Ólum 2.1.110. Ólum 2.1.111. Ólum 2.1.112. Ólum 2.1.113. Ólum 2.1.114. Ólum 2.1.115. Ólum 2.1.116. Ólum 2.1.117. Ólum 2.1.118. Ólum 2.1.119. Ólum 2.1.120. Ólum 2.1.121. Ólum 2.1.122. Ólum 2.1.123. Ólum 2.1.124. Ólum 2.1.125. Ólum 2.1.126. Ólum 2.1.127. Ólum 2.1.128. Ólum 2.1.129. Ólum 2.1.130. Ólum 2.1.131. Ólum 2.1.132. Ólum 2.1.133. Ólum 2.1.134. Ólum 2.1.135. Ólum 2.1.136. Ólum 2.1.137. Ólum 2.1.138. Ólum 2.1.139. Ólum 2.1.140. Ólum 2.1.141. Ólum 2.1.142. Ólum 2.1.143. Ólum 2.1.144. Ólum 2.1.145. Ólum 2.1.146. Ólum 2.1.147. Ólum 2.1.148. Ólum 2.1.149. Ólum 2.1.150. Ólum 2.1.151. Ólum 2.1.152. Ólum 2.1.153. Ólum 2.1.154. Ólum 2.1.155. Ólum 2.1.156. Ólum 2.1.157. Ólum 2.1.158. Ólum 2.1.159. Ólum 2.1.160. Ólum 2.1.161. Ólum 2.1.162. Ólum 2.1.163. Ólum 2.1.164. Ólum 2.1.165. Ólum 2.1.166. Ólum 2.1.167. Ólum 2.1.168. Ólum 2.1.169. Ólum 2.1.170. Ólum 2.1.171. Ólum 2.1.172. Ólum 2.1.173. Ólum 2.1.174. Ólum 2.1.175. Ólum 2.1.176. Ólum 2.1.177. Ólum 2.1.178. Ólum 2.1.179. Ólum 2.1.180. Ólum 2.1.181. Ólum 2.1.182. Ólum 2.1.183. Ólum 2.1.184. Ólum 2.1.185. Ólum 2.1.186. Ólum 2.1.187. Ólum 2.1.188. Ólum 2.1.189. Ólum 2.1.190. Ólum 2.1.191. Ólum 2.1.192. Ólum 2.1.193. Ólum 2.1.194. Ólum 2.1.195. Ólum 2.1.196. Ólum 2.1.197. Ólum 2.1.198. Ólum 2.1.199. Ólum 2.1.200. Ólum 2.1.201. Ólum 2.1.202. Ólum 2.1.203. Ólum 2.1.204. Ólum 2.1.205. Ólum 2.1.206. Ólum 2.1.207. Ólum 2.1.208. Ólum 2.1.209. Ólum 2.1.210. Ólum 2.1.211. Ólum 2.1.212. Ólum 2.1.213. Ólum 2.1.214. Ólum 2.1.215. Ólum 2.1.216. Ólum 2.1.217. Ólum 2.1.218. Ólum 2.1.219. Ólum 2.1.220. Ólum 2.1.221. Ólum 2.1.222. Ólum 2.1.223. Ólum 2.1.224. Ólum 2.1.225. Ólum 2.1.226. Ólum 2.1.227. Ólum 2.1.228. Ólum 2.1.229. Ólum 2.1.230. Ólum 2.1.231. Ólum 2.1.232. Ólum 2.1.233. Ólum 2.1.234. Ólum 2.1.235. Ólum 2.1.236. Ólum 2.1.237. Ólum 2.1.238. Ólum 2.1.239. Ólum 2.1.240. Ólum 2.1.241. Ólum 2.1.242. Ólum 2.1.243. Ólum 2.1.244. Ólum 2.1.245. Ólum 2.1.246. Ólum 2.1.247. Ólum 2.1.248. Ólum 2.1.249. Ólum 2.1.250. Ólum 2.1.251. Ólum 2.1.252. Ólum 2.1.253. Ólum 2.1.254. Ólum 2.1.255. Ólum 2.1.256. Ólum 2.1.257. Ólum 2.1.258. Ólum 2.1.259. Ólum 2.1.260. Ólum 2.1.261. Ólum 2.1.262. Ólum 2.1.263. Ólum 2.1.264. Ólum 2.1.265. Ólum 2.1.266. Ólum 2.1.267. Ólum 2.1.268. Ólum 2.1.269. Ólum 2.1.270. Ólum 2.1.271. Ólum 2.1.272. Ólum 2.1.273. Ólum 2.1.274. Ólum 2.1.275. Ólum 2.1.276. Ólum 2.1.277. Ólum 2.1.278. Ólum 2.1.279. Ólum 2.1.280. Ólum 2.1.281. Ólum 2.1.282. Ólum 2.1.283. Ólum 2.1.284. Ólum 2.1.285. Ólum 2.1.286. Ólum 2.1.287. Ólum 2.1.288. Ólum 2.1.289. Ólum 2.1.290. Ólum 2.1.291. Ólum 2.1.292. Ólum 2.1.293. Ólum 2.1.294. Ólum 2.1.295. Ólum 2.1.296. Ólum 2.1.297. Ólum 2.1.298. Ólum 2.1.299. Ólum 2.1.300. Ólum 2.1.301. Ólum 2.1.302. Ólum 2.1.303. Ólum 2.1.304. Ólum 2.1.305. Ólum 2.1.306. Ólum 2.1.307. Ólum 2.1.308. Ólum 2.1.309. Ólum 2.1.310. Ólum 2.1.311. Ólum 2.1.312. Ólum 2.1.313. Ólum 2.1.314. Ólum 2.1.315. Ólum 2.1.316. Ólum 2.1.317. Ólum 2.1.318. Ólum 2.1.319. Ólum 2.1.320. Ólum 2.1.321. Ólum 2.1.322. Ólum 2.1.323. Ólum 2.1.324. Ólum 2.1.325. Ólum 2.1.326. Ólum 2.1.327. Ólum 2.1.328. Ólum 2.1.329. Ólum 2.1.330. Ólum 2.1.331. Ólum 2.1.332. Ólum 2.1.333. Ólum 2.1.334. Ólum 2.1.335. Ólum 2.1.336. Ólum 2.1.337. Ólum 2.1.338. Ólum 2.1.339. Ólum 2.1.340. Ólum 2.1.341. Ólum 2.1.342. Ólum 2.1.343. Ólum 2.1.344. Ólum 2.1.345. Ólum 2.1.346. Ólum 2.1.347. Ólum 2.1.348. Ólum 2.1.349. Ólum 2.1.350. Ólum 2.1.351. Ólum 2.1.352. Ólum 2.1.353. Ólum 2.1.354. Ólum 2.1.355. Ólum 2.1.356. Ólum 2.1.357. Ólum 2.1.358. Ólum 2.1.359. Ólum 2.1.360. Ólum 2.1.361. Ólum 2.1.362. Ólum 2.1.363. Ólum 2.1.364. Ólum 2.1.365. Ólum 2.1.366. Ólum 2.1.367. Ólum 2.1.368. Ólum 2.1.369. Ólum 2.1.370. Ólum 2.1.371. Ólum 2.1.372. Ólum 2.1.373. Ólum 2.