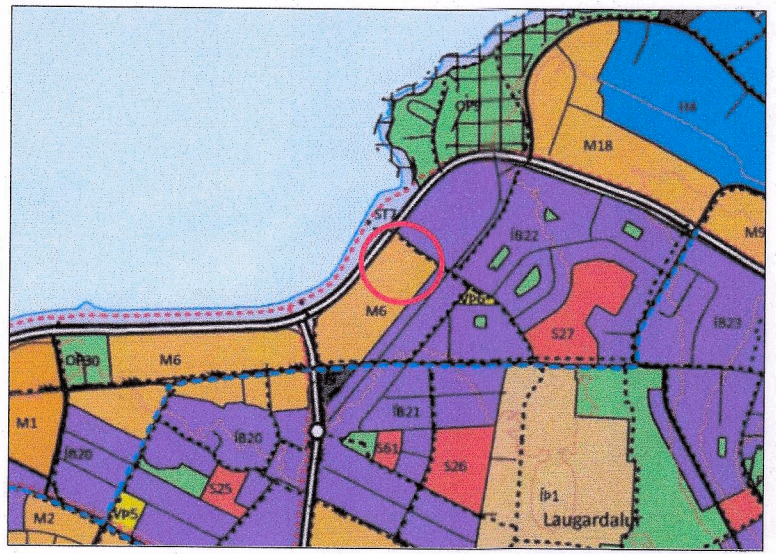


# KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐAR A



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

## SKÝRINGAR

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur hámark
- Lóðamörk
- Uppgangur úr blaðjallara
- Göngubraut
- Sorp - djúpgámur
- Mænisstefna
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur fyrir kjallara (-1)
- Inndregin byggingarlína fyrir kjallara (-2)
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumkasturs eða göngutengingar
- Kvóð um göngutengsl
- Kvóð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í blaðjallara
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bilastæði
- Uppbrot í paki, staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi götukóti
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Leiðbeinandi staðsetning listaverks
- Græn bilastæði
- Gróðurreitir
- Kvóð um lagirn og gróft
- Yfirborðskvóð um lagirn og gróft
- Afmörkun breytingar

Breyting	Daga	Lýsing
A	20.12.22	Breytingar í kjölfar auglýsingar
B	30.01.23	Breytingar í kjölfar auglýsingar
C	11.05.23	Breytingar vegna athugasemda Skipulagsstofnunar

**SAMÞYKKTIR**  
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarstjórn þann 16. febrúar 2023.

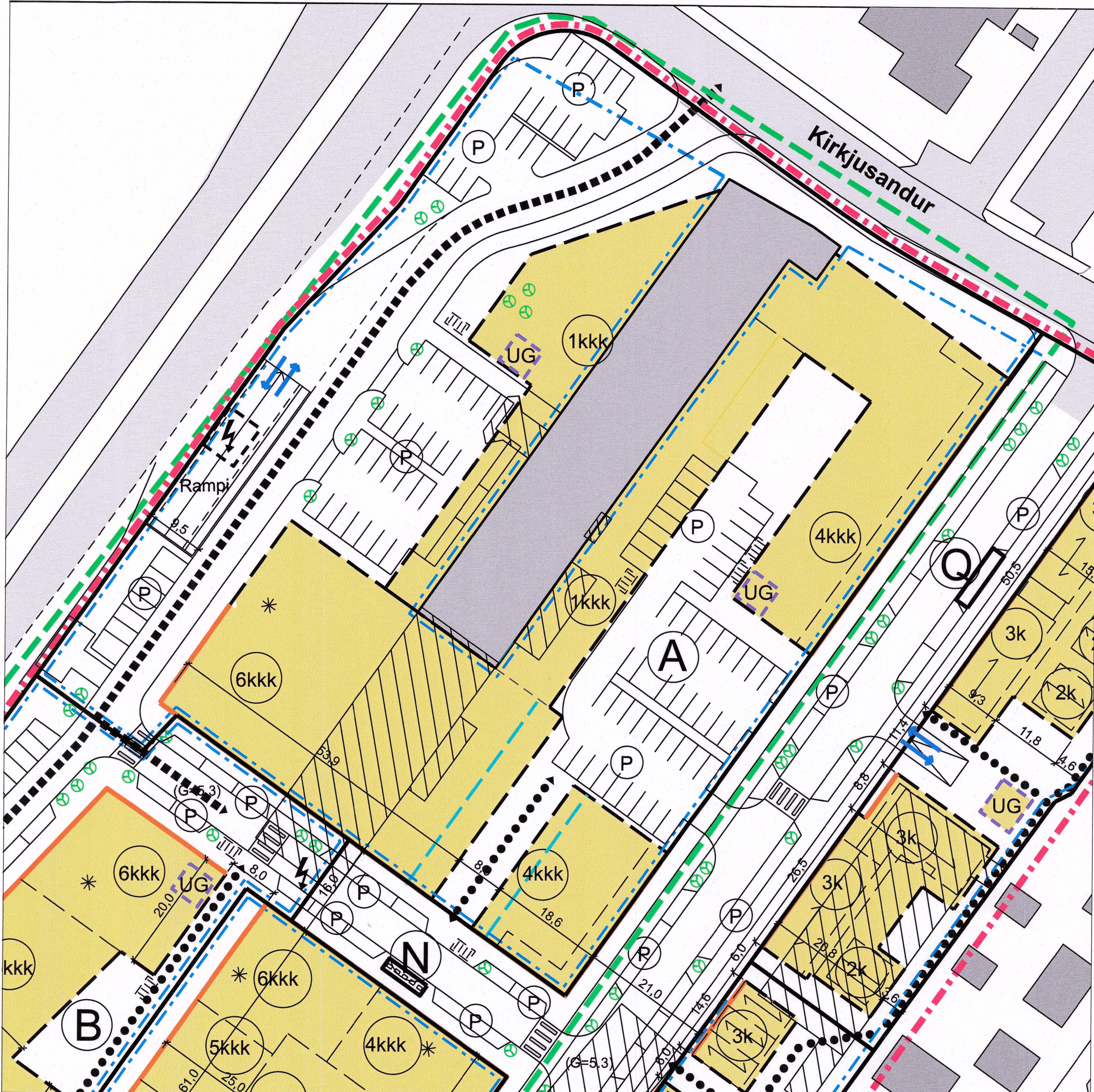
Tillagan var auglýst frá 21. júlí 2022 með athugasemdafrest til 14. september 2022.

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

**Skólavörðugötu 2** T: (354) 552 0252  
101 Reykjavík / Iceland F: (354) 552 9252  
www.kurtogpi.is info@kurtogpi.is

**Ásmundur H. Sturluson** Kt. 280765 2959  
Arkitekt FAI asmundur@kurtogpi.is

**Steinþór Kári Kásson** Kt. 160867 5319  
Arkitekt EPFL-FAI steinhor@kurtogpi.is



Gildandi deiliskipulag samþykkt 21. ágúst 2019, mkv. 1:1000.

**GREINARGERÐ**

**DEILISKIPULAG Í GILDI**  
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 tilheyri deiliskipulagssvæðið svæði M6, Borgartún (M6a) og Kirkjusandur (M6b), þar sem einkum er gert er ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu auk þess sem íbúðir eru heimilar.

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarstjórn þann 28.04.2016, ásamt síðari breytingum, og nær til staðgreinara 1.349.0 og 1.345.0 og afmarkaðs af Sætravá, í norðvestri, Kirkjusandi í norðaustri, íbúðarbyggð við Laugaveg og í suðaustri, Borgartún í suðri og Kringslumyrarbraut í suðvestri. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Breytingarsvæðið markast af lóð A ásamt götumyrri næst lóðamörkuð, sbr. afmörkun breytingarsvæðis á uppdrætti.

**MARKMÍÐ MED BRESSYTTU DEILISKIPULAGI**  
Vörfangsefni breytis deiliskipulags eru breytingar á notkun, byggingarmagni, byggingarreitum og skilmálum lóðar A. Aðdragandi þessara breytinga er að þegar gildandi skipulag var unnið, var gert ráð fyrir að núverandi skrifstofuhúsnæði myndi standa áfram ásamt heimilubúum víðtötum. Eftir sem áður væri eingöngu um atvinnuhúsnæði að ræða. Á lóðinni stendur skrifstofubýgging (F216814) sem er 6919,1m<sup>2</sup>. Síðan gildandi deiliskipulag tók gildi hefur komið í ljós að núverandi húsnæði er með öllu ónóthæft vegna rakaskemmda að því marki að það verður ekki bætt og einangert að það verður ríði. Húsið hefur þegar verið skráð sem ónýt. Það er því ljóst að grundvallar forsenda uppbyggingu á lóðinni við þá byggð sem fyrir er á svæðinu, þar sem núverandi húsnæði vikur verður einnig mögulegt að vera með blaðjallara undir alri lóðinni og greipa þannig um umfangið bilastæða.

Á vörðugum 2020, eftir samtali við Reykjavíkurborg, efndi lóðarhafi til lokaðrar arkitektasamkeppni um nýtt deiliskipulag. Þar fóru hennar var unnið af lóðarhafa í samstarfi við Umhverfis- og skipulagsvið Reykjavíkurborgar. Fjórðug arkitektastofum var boðað leggja forslag til nýrra skipulags. Þetta forslag var gert til gagns og gagnanna voru tekið tillit til í nýrri deiliskipulagi. Með þessum breytingum á deiliskipulagi felst í breytingu starfsemi á lóðinni þar sem verður blandað starfsemi íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Í samræmi við aðra hluta deiliskipulagsvæðisins. Með breytingu forsendum óþægnað til að samræma fyrirliggjandi uppbyggingu á lóðinni við þá byggð sem fyrir er á svæðinu, þar sem núverandi húsnæði vikur verður einnig mögulegt að vera með blaðjallara undir alri lóðinni og greipa þannig um umfangið bilastæða.

**BREYTINGAR**  
Byggingarreittir á lóðinni verða fjórir (A1-A4) en stærri, lega og fyrirliggjandi reitanna breytist. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði 4 til 6 hæðir og heimilt verður að vera með kjallara á tveimur hæðum. Rampur að bilagemyrsu er í norð-vestur horni lóðarinnar og heimilur á jafni hennar. Samanlaga Kirkjusandi, Kirkjusandi í norðaustri, íbúðarbyggð við Laugaveg og í suðaustri, Borgartún í suðri og Kringslumyrarbraut í suðvestri. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Breytingarsvæðið markast af lóð A ásamt götumyrri næst lóðamörkuð, sbr. afmörkun breytingarsvæðis á uppdrætti.

Á vörðugum 2020, eftir samtali við Reykjavíkurborg, efndi lóðarhafi til lokaðrar arkitektasamkeppni um nýtt deiliskipulag. Þar fóru hennar var unnið af lóðarhafa í samstarfi við Umhverfis- og skipulagsvið Reykjavíkurborgar. Fjórðug arkitektastofum var boðað leggja forslag til nýrra skipulags. Þetta forslag var gert til gagns og gagnanna voru tekið tillit til í nýrri deiliskipulagi. Með þessum breytingum á deiliskipulagi felst í breytingu starfsemi á lóðinni þar sem verður blandað starfsemi íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Í samræmi við aðra hluta deiliskipulagsvæðisins. Með breytingu forsendum óþægnað til að samræma fyrirliggjandi uppbyggingu á lóðinni við þá byggð sem fyrir er á svæðinu, þar sem núverandi húsnæði vikur verður einnig mögulegt að vera með blaðjallara undir alri lóðinni og greipa þannig um umfangið bilastæða.

**HEIMILUR**  
Heimilur er á lóðinni við þá byggð sem fyrir er á svæðinu, þar sem núverandi húsnæði vikur verður einnig mögulegt að vera með blaðjallara undir alri lóðinni og greipa þannig um umfangið bilastæða.

**BYGGINGARREITIR**  
Á lóðinni eru fjórir byggingarreitir, merktir A1, A2, A3 og A4. Byggingarreitir eru sýndir á mæliblómum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram, s.s. varðandi svali. Byggingarreitur er ymist sýndur óbundinn (rotlín lína) eða bundinn (heil lína). Einnig eru sýndir byggingarreitir kjallara og inndreginna hluta bygginga.

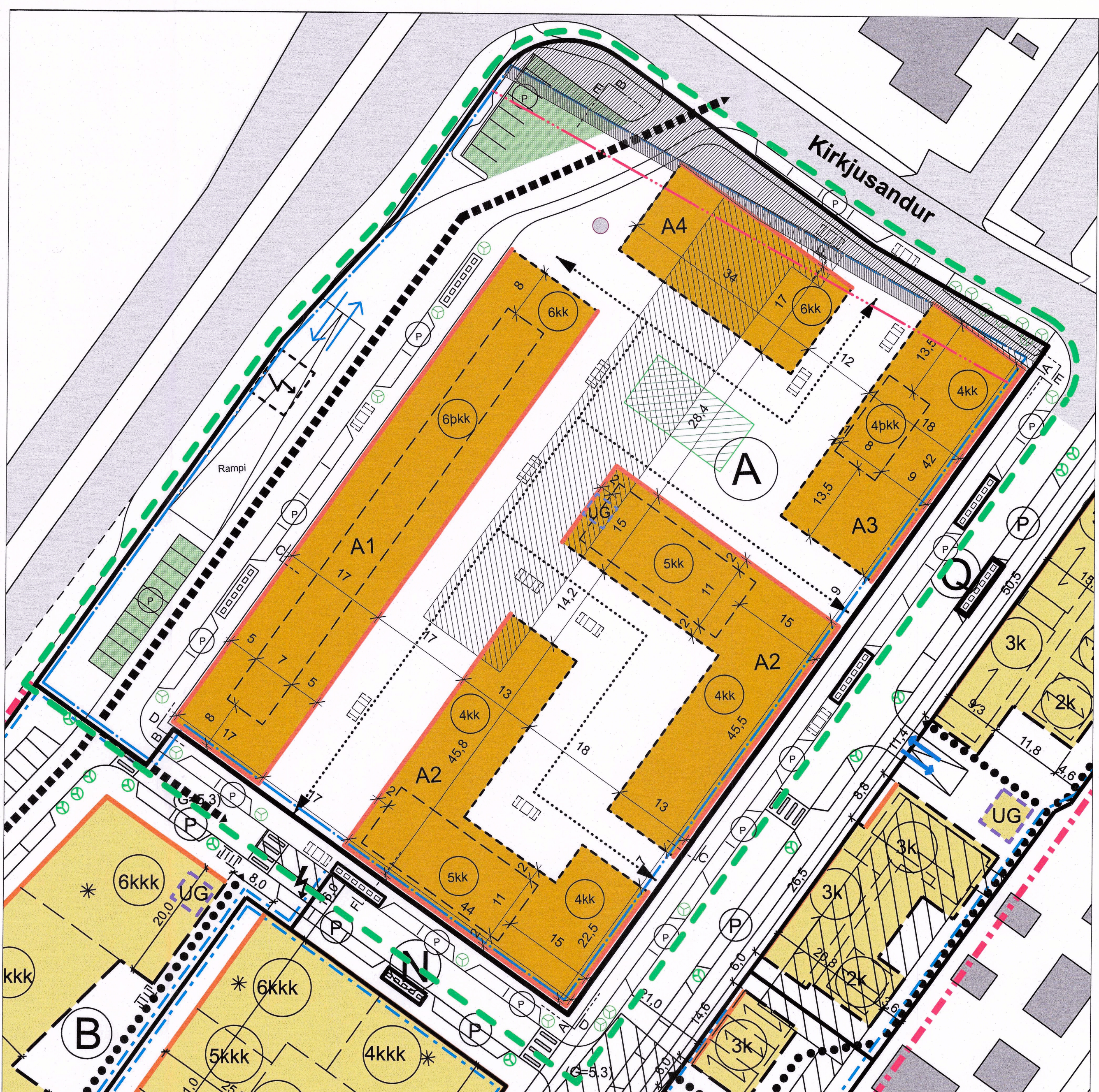
**HÆÐIR HÚSA**  
Gert er ráð fyrir hámarksþéttu bygginga og skulu eftir þrjár veggja ekki fara upp fyrir tilgreind hámarksþéttur en heimilt er að lyftuhúsnæði, loftfærastæður o.þ.h. fari 100 cm. upp fyrir hámarksþéttu húsa og skulu þessar byggingar vera á m.k. 100cm. frá útrúni húsa. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heildarháð sé innan uppgefna hámarksþéttu.

**HÖNNUN BYGGINGA**  
Húsaþerir eru fjórir að öðru leyti en þau eru þessir skilmálar, mæli- og hæðarblóð, lög og reglugerðir segja til um. Hönnun húsaanna erfiskennend og fagáhrif útfærslu og deilium. Hönnun bygginganna er ymist sýndur óbundinn (rotlín lína) eða bundinn (heil lína). Einnig eru sýndir byggingarreitir kjallara og inndreginna hluta bygginga.

**BYGGINGARREITIR**  
Byggingarreitir eru fjórir (A1-A4) en stærri, lega og fyrirliggjandi reitanna breytist. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði 4 til 6 hæðir og heimilt verður að vera með kjallara á tveimur hæðum. Rampur að bilagemyrsu er í norð-vestur horni lóðarinnar og heimilur á jafni hennar. Samanlaga Kirkjusandi, Kirkjusandi í norðaustri, íbúðarbyggð við Laugaveg og í suðaustri, Borgartún í suðri og Kringslumyrarbraut í suðvestri. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Breytingarsvæðið markast af lóð A ásamt götumyrri næst lóðamörkuð, sbr. afmörkun breytingarsvæðis á uppdrætti.

**BYGGINGARREITIR**  
Byggingarreitir eru fjórir (A1-A4) en stærri, lega og fyrirliggjandi reitanna breytist. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði 4 til 6 hæðir og heimilt verður að vera með kjallara á tveimur hæðum. Rampur að bilagemyrsu er í norð-vestur horni lóðarinnar og heimilur á jafni hennar. Samanlaga Kirkjusandi, Kirkjusandi í norðaustri, íbúðarbyggð við Laugaveg og í suðaustri, Borgartún í suðri og Kringslumyrarbraut í suðvestri. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Breytingarsvæðið markast af lóð A ásamt götumyrri næst lóðamörkuð, sbr. afmörkun breytingarsvæðis á uppdrætti.

**BYGGINGARREITIR**  
Byggingarreitir eru fjórir (A1-A4) en stærri, lega og fyrirliggjandi reitanna breytist. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði 4 til 6 hæðir og heimilt verður að vera með kjallara á tveimur hæðum. Rampur að bilagemyrsu er í norð-vestur horni lóðarinnar og heimilur á jafni hennar. Samanlaga Kirkjusandi, Kirkjusandi í norðaustri, íbúðarbyggð við Laugaveg og í suðaustri, Borgartún í suðri og Kringslumyrarbraut í suðvestri. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Breytingarsvæðið markast af lóð A ásamt götumyrri næst lóðamörkuð, sbr. afmörkun breytingarsvæðis á uppdrætti.



Tilfaga að breyttu deiliskipulagi, mkv. 1:1000.

þjónusta í hluta jarðhæðar, eins og sýnt er á skýringaruppdrætti. Áhersla er lögð á að húsin einkennist af regulegum hrynjanda, skýru og einföldu efnisvali og hafi heildstærð yfirborð sem er í göðu samræmi við aðlögðandi húsnæði og borgarými. Sérstök áhersla er lögð á að samán myndi þessi lóð hafa heildstærð yfirborð utan um sameiginlegan garð á milli þeirra.

Reitur A3: Reiturinn er í norð-vestur horni lóðarinnar og eru allar byggingarinnar hærri, nema að torgi, bundnar. A reiturinn má byggja íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Í húsinu er heimilt að hafa að hámarki 45 íbúðir og er gert ráð fyrir að þær geti verið nemandabúir. Gert er ráð fyrir varsluþjónustu á jarðhæð. Áhersla er lögð á að húsið einkennist af regulegum hrynjanda, skýru og einföldu efnisvali og hafi heildstærð yfirborð sem er í göðu samræmi við aðlögðandi húsnæði og borgarými.

Reitur A4: Reiturinn er í norð-vestur horni lóðarinnar og er byggingarlína að götu (Kirkjusandi) bundin. Á reiturinn má byggja húsnæði og atvinnuhúsnæði og skal þessi búnaður vera inndreginn um a.m.k. 200cm. frá þakrun. Útstandandi svalir eru ekki heimiláðir. Í hrynjanda, skýru og einföldu og faglega efnisvali og hafi heildstærð yfirborð sem er í göðu samræmi við aðlögðandi húsnæði og borgarými. Sérstök áhersla er lögð á að húsinu einkennist af regulegum hrynjanda, skýru og einföldu efnisvali og hafi heildstærð yfirborð sem er í göðu samræmi við aðlögðandi húsnæði og borgarými.

**-Starfsemi**  
Gert er ráð fyrir blandaðri starfsemi á lóðinni, þar sem heimilt er að vera með íbúðir,skrifstofur, verslun og þjónusta. Ekki er heimilt að starfsemi sé íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Hönnun bygginganna er ymist sýndur óbundinn (rotlín lína) eða bundinn (heil lína). Einnig eru sýndir byggingarreitir kjallara og inndreginna hluta bygginga.

**-Íbúðir**  
Íbúðir eru fjórir (A1-A4) en stærri, lega og fyrirliggjandi reitanna breytist. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði 4 til 6 hæðir og heimilt verður að vera með kjallara á tveimur hæðum. Rampur að bilagemyrsu er í norð-vestur horni lóðarinnar og heimilur á jafni hennar. Samanlaga Kirkjusandi, Kirkjusandi í norðaustri, íbúðarbyggð við Laugaveg og í suðaustri, Borgartún í suðri og Kringslumyrarbraut í suðvestri. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Breytingarsvæðið markast af lóð A ásamt götumyrri næst lóðamörkuð, sbr. afmörkun breytingarsvæðis á uppdrætti.

**-Hjálageymslur**  
Gert er ráð fyrir hjálageymslum í kjallara og skulu þær almennar staðsetar í götum tengslum við lyftu- og hjólastæði. Einnig er gert ráð fyrir bilastæðum á lóð og leiðbeinandi staðsetningar þeirra sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Gera skal ráð fyrir að lágmarki tveimur hjólastæðum fyrir hverja íbúð, 6 hjólastæðum fyrir hverja 1000m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæðis og 25 hjólastæðum fyrir hverja 1000m<sup>2</sup> verslunarsvæðis og veltastæða.

**-Bilastæði**  
Gert er ráð fyrir bilastæðum í götum utan lóðar verði gjaldskýr. Bilastæðakrofur í gildandi deiliskipulagi standa áfram en vegna breytis deiliskipulags, þ.a.m. breytingar breytingar er gert ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**-Bilagemyrslur**  
Gert er ráð fyrir bilagemyrsu í kjallara og er heimilt að hafa kjallaran á tveimur hæðum og skal hann tangiast núverandi kjallara (-1) samningur milli lóðarhafa á svæðinu um reiturinn.

**-Sorp - andurvinnsla**  
Gert er ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**-Sorp - andurvinnsla**  
Gert er ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**Breytingar í kjölfar auglýsingar:**  
Kvóð vegna frávísingargæmslur á kjallara og er heimilt að hafa kjallaran á tveimur hæðum og skal hann tangiast núverandi kjallara (-1) samningur milli lóðarhafa á svæðinu um reiturinn.

**Bilastæði**  
Gert er ráð fyrir bilastæðum í götum utan lóðar verði gjaldskýr. Bilastæðakrofur í gildandi deiliskipulagi standa áfram en vegna breytis deiliskipulags, þ.a.m. breytingar breytingar er gert ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**Sorp - andurvinnsla**  
Gert er ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**Sorp - andurvinnsla**  
Gert er ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**Bilastæði**  
Gert er ráð fyrir bilastæðum í götum utan lóðar verði gjaldskýr. Bilastæðakrofur í gildandi deiliskipulagi standa áfram en vegna breytis deiliskipulags, þ.a.m. breytingar breytingar er gert ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**Sorp - andurvinnsla**  
Gert er ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**Sorp - andurvinnsla**  
Gert er ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**-Gegndrápi í ofanvatslausnir / græn þök**  
Húsið er við að gegndrápi yfirborðs á lóðinni verði einnig mikil og kostur er og er þessi náð fram með þrennum hætti:  
1. Þök eru almenn gróðurþök þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttum gróður og er þessi náð fram með þrennum hætti.  
2. Almenningsvæði á lóð. Á lóðinni er gert ráð fyrir nokkum svæðum þar sem er að finna gróður og/eda þróðurþök. Helstu svæðin eru: við suðurhlöð göngugötu, í garði og á torgi, sbr. skýringaruppdrátt. Á þessum svæðum skal gera ráð fyrir að gróðurret á torgi, sem er merktur á deiliskipulagsuppdrætti.  
3. Jarðarvæði lóðar. Áhersla er lögð á gróður á lóðum lóðarinnar, s.s. á norður- og austurjaðri hennar. Á bilastæðum í norð-vestur horni lóðarinnar er gert ráð fyrir (drápu yfirborði t.d. grassteini. Þessi staði eru sérstaklega merkt á deiliskipulagsuppdrætti.

**-Hjálageymslur**  
Gert er ráð fyrir hjálageymslum í kjallara og skulu þær almennar staðsetar í götum tengslum við lyftu- og hjólastæði. Einnig er gert ráð fyrir bilastæðum á lóð og leiðbeinandi staðsetningar þeirra sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Gera skal ráð fyrir að lágmarki tveimur hjólastæðum fyrir hverja íbúð, 6 hjólastæðum fyrir hverja 1000m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæðis og 25 hjólastæðum fyrir hverja 1000m<sup>2</sup> verslunarsvæðis og veltastæða.

**-Bilastæði**  
Gert er ráð fyrir bilastæðum í götum utan lóðar verði gjaldskýr. Bilastæðakrofur í gildandi deiliskipulagi standa áfram en vegna breytis deiliskipulags, þ.a.m. breytingar breytingar er gert ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**-Bilagemyrslur**  
Gert er ráð fyrir bilagemyrsu í kjallara og er heimilt að hafa kjallaran á tveimur hæðum og skal hann tangiast núverandi kjallara (-1) samningur milli lóðarhafa á svæðinu um reiturinn.

**-Sorp - andurvinnsla**  
Gert er ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**-Sorp - andurvinnsla**  
Gert er ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**Breytingar í kjölfar auglýsingar:**  
Kvóð vegna frávísingargæmslur á kjallara og er heimilt að hafa kjallaran á tveimur hæðum og skal hann tangiast núverandi kjallara (-1) samningur milli lóðarhafa á svæðinu um reiturinn.

**Bilastæði**  
Gert er ráð fyrir bilastæðum í götum utan lóðar verði gjaldskýr. Bilastæðakrofur í gildandi deiliskipulagi standa áfram en vegna breytis deiliskipulags, þ.a.m. breytingar breytingar er gert ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**Sorp - andurvinnsla**  
Gert er ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.

**Sorp - andurvinnsla**  
Gert er ráð fyrir umlaetvart færni bilastæðum á lóð. Fjöldi bilastæða á reiturinn koma fram á skilmálatöflu.