



Reykjavík 08.04.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 6. apríl 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Borgartún 34-36

Lögð fram umsókn Gunnars Sigurðssonar dags. 9. maí 2021 ásamt minnisblaði dags. 30. apríl 2021 um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 34-36 við Borgartún. Í breytingunni felst að byggingarmagn er aukið og íbúðum fjölgað, samkvæmt uppdráttum (5 uppdr.) Tvíhorfs ehf. dags. 3. júní 2021, br. 28. janúar 2022. Einnig er lögð fram greinargerð Andakt arkitekta dags. 28. janúar 2022 þar sem gerð er grein fyrir þeim breytingum sem orðið hafa síðan tillagan var samþykkt í kynningu m.a. hefur íbúðum fækkað um 2, úr 102 í 100, og salar- og hámarkshæð hækkað um 1-1,65 m. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

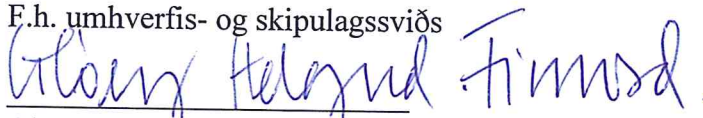
Vísað til borgarráðs.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Um er að ræða lóðina Borgartún 34-36. Fækka á íbúðum um tvær. Fulltrúi Flokks fólksins veltir fyrir sér hvort ráðlagt sé að setja svo margar íbúðir í eitt hús. Fordæmi er varla fyrir þessu í Reykjavík nema kannski má finna eitt dæmi. Fulltrúi Flokks fólksins finnst þéttingarstefna meirihlutans ganga ansi langt hér og óttast þrengsl og umferðarvandamál.

Lilja Grétarsdóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: minnisblað dags. 30. apríl 2021, uppdr. (5 uppdr.) dags. 3. júní 2021, br. 28. janúar 2022 og greinargerð dags. 28. janúar 2022.

30. ARPÍL 2021

Minnisblað

Borgartún 34-36, 105 Reykjavík

Vegna: Deiliskipulagsbreytingar

Breytingin felst í eftirfarandi atriðum:

- Breytingin felst í að byggingarmagn er aukið, og íbúðum fjölgað um 16 úr 86 í 102. Með auknu byggingarmagni skapast hagstæðara svigrúm fyrir betri og fleiri íbúðir á reitnum og markmið um fjölbreytta samsetningu verður náð.
- Aukning á byggingarheimildum: 3.250 m².
 - A- rými neðanjarðar: 2.475 m²
 - A- og B- rými ofanjarðar: 775 m²
 - 1. hæð er opnuð upp og inngangar staðsettir undir húsinu miðju; til að gera aðkomu gangandi, hjólandi og akandi jafn hátt undir höfði. 600 m² A- rýma færast niður í kjallara og verða nú opið B- rými.
- Lækkun hámarkshæðar byggingarinnar í 8. hæðir. Byggingin er þá 4-8 hæðir og breytast byggingarreitir efri hæða bæði lóðrétt og lárétt. Lækkunin hefur töluverð áhrif á byggingarkostnað.
- Vikið er frá kröfu um aukna stærð íbúða efstu hæða stigahúsa.
- Breyting á forskrift að útliti og efnisnotkun.
- Bílgeymsla og flestar geymslur færðar neðanjarðar og byggingarmagn neðanjarðar aukið vegna þess. Hjóla- og vagnageymslur skulu vera á 1. hæð.
- Breyting á lá- og lóðréttum byggingarreitum.
- Nýtingarhlutfall í gildandi deiliskipulagi leiðrétt vegna reiknisskekkju.
- Nýtingarhlutfall breytist með auknu byggingarmagni.
- Bílastæði eru á jarðhæð/neðanjarðar, að hluta til niðurgrafin. 80% bílastæða fyrir íbúðir geta verið í bílgeymslu.
- Fækkað um eitt bílastæði á lóðamörkum mót norðri og bætt við 3 djúpgámum á afmörkuðu svæði fyrir gámana.

- Breyttir bílastæðaskilmálar.samanber ;Hjóla og bílastæðareglum Reykjavíkurborgar. Bílastæðakrafa stærstu íbúða breytt úr 1 í 1,2 stæði.

Bíla- og hjólastæði íbúðarhúsnæðis:

	Bílastæði		Hjólastæði
	Viðmið	HámarkLágmark	
1.herbergi	0,25	0,75	2
2.herbergi	0,5	0,75	2
3.herbergi	0,75	1	2
4+herbergi	0,75	1,2	2
Gestir	0,15		

Bíla- og hjólastæði verslun og þjónustu.

Verslun 1 á 100 m² 2-3 á 100m²

Samanburður deiliskipulagsbreytinga:

Borgartún 34 - 36

102 íbúðir

Til samræmis við markmið Reykjavíkurborgar um minni og hagkvæmari íbúðir má vel fjölga íbúðum.

Með því að bæta við 16 íbúðum þ.e. Úr 86 íbúð í 102 íbúðir fer meðalstærð íbúða úr 89 m² í 95 m² / birtir m².

Byggingarmagn er flutt af jarðhæð í kjallara og aðkoma að húsinu bæði frá götu og gangstígum hverfisins, gegnum garðinn.

Jarðhæð er opin að hluta, inngangar undir húsinu miðu. Bilgeymsla og hluti geymsla færir í kjallara.

Byggingarmagn ofanjarðar eykst um c.a. 775 m². Byggingarmagn neðanjarðar eykst um ca. 2.500 m². Alls 3.250 m².

Sjá sundurliðun og útreikninga hér að neðan:

1)	Lykill upplýsingar:	Fyrir	Eftir	Mismunur	Skýring:
1.1	Brúttó byggingarmagn í fm	11.250	14.500	3.250 m ²	
1.2	Bilgeymsla / -kjallari í fm	2.100	2.960	860 m ²	var á 1. hæð
1.3	Atvinnuhúsnæði í fm	350	350	0 m ²	
	Brúttó byggingarmagn án bílajakjallara				mest aukning í kjallara
1.4	og atv.húsnæði í fm	8.800	11.190	2.390 m ²	
1.5	Áætlað hlutfall birtra fm	87%	87%	0 %	
1.6	Áætlað magn birtra íbúða í fm	7.656	9.735	2.079 m ²	geymslur neðan.
1.7	Fjöldi íbúða	86	102	16 m ²	
1.8	Meðalstærð íbúða í fm (birtir m ²)	89	95	-6 m ²	
1.9	Bílastæði	86	100	14 stk	

2)	Íbúðastærðir m.v. 10 íbúðir	Fjöldi íbúða stk	Hlutfall af heild %		
2.1	2 herbergja íbúðir frá < 55m ²	25	25%		
2.2	2 herbergja íbúðir frá 55-75m ²	10	10%		
2.3	3 herbergja íbúðir frá 75-85m ²	19	19%		
2.4	4 herbergja íbúðir frá 85-100m ²	21	21%		
2.5	5 herbergja íbúðir frá >100m ²	27	26%		
	Samtals:	102	100%	<i>Heild m²</i>	<i>Meðaltal m²</i>
				9.735	95

Heildar fjöldi birtra m² skv. viðmiðum RVK um dreifingu stærða og fjölda íbúða

3)	Fjöldi bílastæða innan lóðar	
	Gert er ráð fyrir að hvert bílastæði í kjallara sé m ² (brúttó):	m ²
	Bílajakjallari er m ² (brúttó):	36 m ²
3.1	Fjöldi bílastæða í bílajakjallara	82 stk
3.2	Fjöldi bílastæða á lóð	18 stk
	Heildarfjöldi bílastæða:	100 stk

4)	Bíla og hjólastæði: 102 íbúðir	Viðmið	Fjöldi íbúða	Fj. stæða	Í húsi
4.1	1.herbergja	0,25	0	0	0
4.2	2.herbergja	0,5	35	16	12
4.3	3.herbergja	0,75	19	14	14
4.4	4.herbergja +	1,2	48	56	56
4.5	Gestir	0,1	102	10	0
4.6	Verslun (1 stæði á hverja 100m ²)	1	350 m ²	4	0
	Á lóð:			18	
	Samtals:			100	82
	Hjólastæði	2		204	

Bílastæðabörf stærstu íbúða er aukin um 0,45 m.v. reglugerð um bílastæði RVK.

SAMANBURÐUR Á STÆRDUM Í DEILISKIPULAGI:				
6.11)	Stærðir í deiliskipulagstillögu	Gildandi DS.	Breyting 2021	Mismunur m ²
	Lóðarstærð m ²	5.173	5.173	-5.173
	A- rými ofanjarðar m ² / nhl	8.800 / 1,7	9.575 / 1.9	775
	A- rými í kjallara m ² / nhl	1.100	3525 / 0,68	2.425
	Samtals A- rými m ² / nhl	9.850 / 1.90	13.100 / 2.53	3250
	B- rými m ²	1.400	2.000	600
	A/B ofanjarðar m ² /nhl	10.200 / 1,97	10.975 / 2.12	775
	A/B ofan- + neðanjarðar m ² /nhl	11.250 / 2.17	14.500 / 2.80	3250

Yfrlit stærða, sundurliðað:

	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	6. hæð	7. hæð	8. hæð	ALLS	Geymslur m2	Kjallari m2	Mism.	Hlutfall	Frávik
2.H: < 55m2		5	5	5	4	4	2	0	25	125	geymslur/stigahús	11	25%	10%
2.H: 55-75m2		2	2	2	2	1	1	0	10	50	375	(17)	10%	-20%
3.H: 75-85m2		4	4	4	4	1	1	1	19	133	194	(8)	19%	-11%
4.H: 85-100m2		4	4	4	3	4	0	2	21	210	(blageymsla)	7	21%	6%
5.H: + 100m2		4	4	4	4	3	5	3	27	378	2.960	18	26%	16%
ALLS		19	19	19	17	13	9	6	102	782	3.525	11	1	0%
A - rými birt m2	974	1.364	1.364	1.364	1.247	1.018	790	631	9.536	782	375	9.434	1	0
B - rými m2	671	128	128	128	122	116	-	-	1.293	-	-	-	-	-
A - rými sameign	118	141	141	141	123	119	88	57	4.077	-	3.150	-	-	-
A+B - rými	1.763	1.633	1.633	1.633	1.492	1.253	878	688	14.499	-	3.525	-	-	-
Birt meðalst.		72	72	72	73	78	88	105	93	7,7	-	-	-	-
Meðalstærð. án bílg.		86	86	86	88	96	98	115	113	-	-	-	-	-
Brúttó meðalstærð íbúða									142	-	-	-	-	-

Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 21.04.2021, kemur eftirfarandi fram:

“Bent er á að við tillögugerðina er mikilvægt að skoða:”

- Minnka 8-7 hæðin, t.d. annaðhvort til hliðar eða í miðju þannig að meiri ttröppun verði, tryggja að efstu 1-2 hæðirnar verði inndregnar allavega til norðurs.

8.hæð er inndregin að fullu. 7.hæð er inndregin á norður-, austur – og vestanverðu. Á NA- og NV horni er 7.hæð í útlínu byggingarreits þar sem hún spennir formið upp og á móti hærri byggð, gagnamótum, opnu rými og útsýni til norðurs. Form byggingarinnar lækkar hratt til móts við íbúðarhverfið til suðurs. Ttíllaga hefur verið uppfærð í skýringarupphdrætti.

- Forma breytta skilmála um uppbrot og sýna þá mögulega útkomu með skýringarmyndum

Tíllaga hefur verið uppfærð í skýringarupphdrætti og texta.

- Forma byggingarreiti þannig að ýtt sé undir fjölbreytt yfirbragð, vísað til fláa á skýringarmyndum. Settir verði fram skilmálar um fjölbreyttileika íbúðagerða og stærða.

Tíllaga hefur verið uppfærð í skýringarupphdrætti og texta.

- Hafa þarf samráð við deild umhverfisgæða um það hvort nóg sé að reikna með einni djúpgámasamstæðu m.t.t. fjölda íbúða.

Samband hefur þegar verið haft við deild umhverfisgæða og beðið er eftir svari.

- Setja þarf inn kröfu/skilmála um almenn gæði við hönnun íbúðarhúsa samanber áherslur í drögum að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Við höfðum samband við Harald Sigurðsson og fengum drögin send í pósti.

Tilvitnun í ákvæðin verður komið fyrir í texta í samráði við skipulagssvið.

Á sniðum og ásýndum þarf að sýna aðlögun að landi/landhalla og samanburð við húsin í kring.

Uppfært í skýringarupphdrætti.

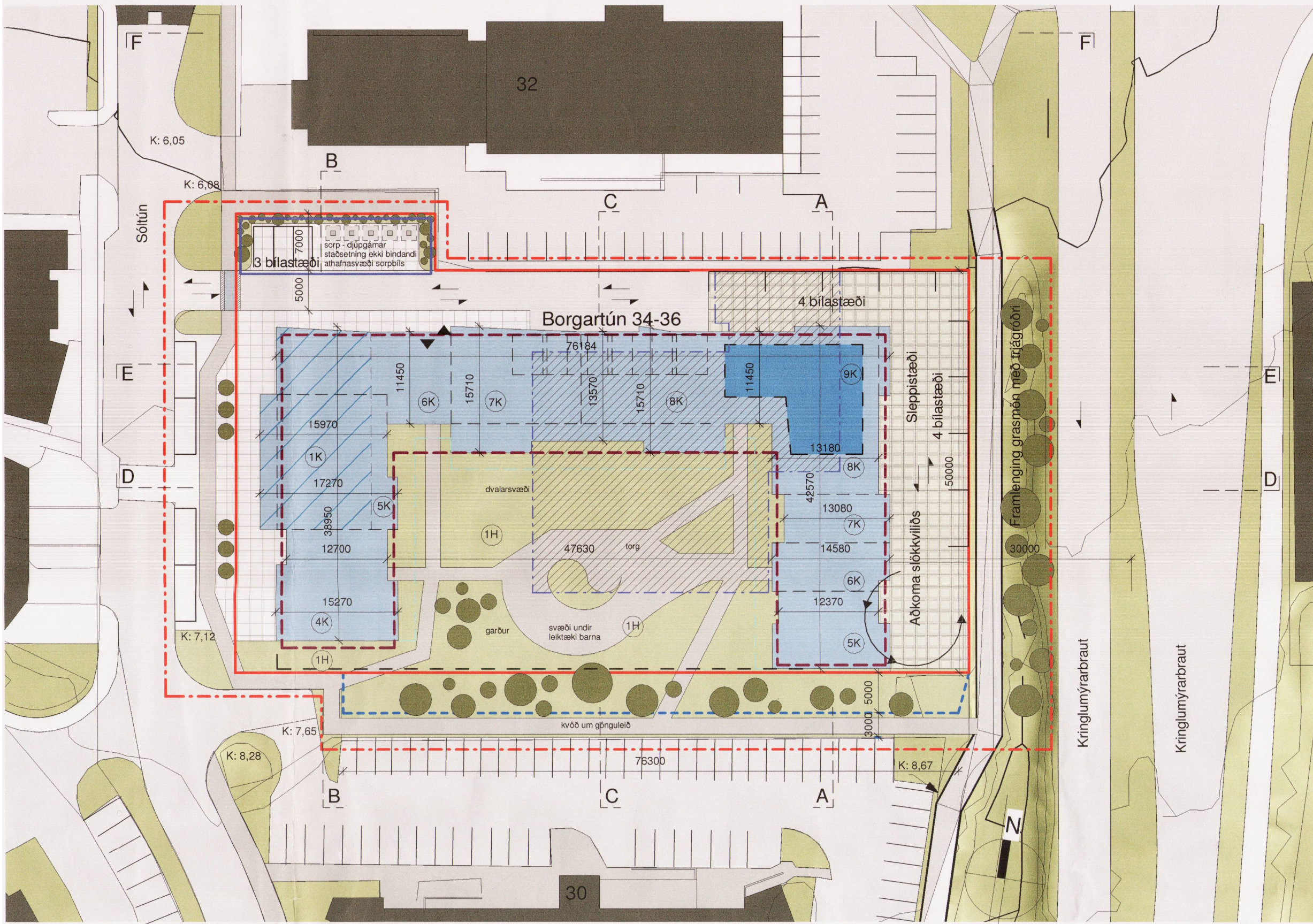
Með bestu kveðju

Virðingarfyllst,

Gunnar Sigurðsson

Arkitekt FAÍ | Tvíhorf arkitektar | gunnar@tvihorf.is | s. 415 0880

BREYTING Á DEILISKIPLAGI BORGARTÚN 34-36



GILDANDI DEILISKIPLAG: "BORGARTÚN 34-36" samþykkt í borgarráði 24.11.2017 ö.g. 16.11.2017 - mkv. 1:500

Borgartún 34-36
Breyting á deiliskiplagi
Skipulagsgreinargerð
- Breyting. Ef breyting er gerð á kalla er grein gerð fyrir þeim í lok kaflans.

1. Inngangur:
Um er að ræða breytingu á deiliskiplagi Borgartúns 34 og 36 sem samþykkt var í umhverfis og skipulagsráði þ. 15. nóv. 2017 og í Borgarráði þ. 16. nóv. 2017. Gildistaka breytingarinnar birt í B-deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2017.

- 1.1. Breytingin felst í eftirfarandi:
- Breytingin felst í að byggjarmagn er aukin, og íbúðum fjölgað um 14 úr 86 í 100. Með auknu byggjarmagni skapast hagstæðara svigrúm fyrir betri og fleiri íbúðir á reitnum og markmið um fjölbreytta samsetningu verður náð.
 - Aukning á byggjarmagninu um: 3250 m²
 - A- rými neðanjarðar: 2475 m²
 - A- og B- rými ofanjarðar: 775 m²
 - 1. hæð er opnuð upp og innangangar staðsettir undir húsinu miðju; til að gera aðkomu gangandi, hjólandi og aðrir fátt hnit undir höfði. 600 m² A- rýma færast niður í kjallara og verða nú opki B- rými.
 - Lækkun hámarkshæðar byggjarinnar í 8. hæðir. Byggingin er þá 4-8 hæðir og brestast byggjarreitir efri hæða bæði lóðrétt og lárrétt. Lækkunin hefur töluverð áhrif á byggjarkostnað.
 - Vikið er frá kröfu um aukna stærð íbúða elstu hæða stíghúsa.
 - Breyting á forskriftir að útliti og einisnotkun.
 - Bilgeymsla og flestar geymslur færðar neðanjarðar og byggjarmagn neðanjarðar aukin vegna þess. Hjóla- og vagnageymslur skulu vera í 1. hæð.
 - Breyting á lá- og lóðrétum byggjarreitum.
 - Nýtingarhlutfalli í gildandi deiliskiplagi leiddri vegna reiknisáskjækkju.
 - Nýtingarhlutfalli breytt með auknu byggjarmagni.
 - Bílastæði eru á jarðhæð/neðanjarðar, að hluta til niðurgangin. 80% bílastæða fyrir íbúðir geta verið í bilgeymslu.
 - Færkað um eitt bílastæði á lóðarmörkum milli norðri og bætt við 3 djúpgámur á almörkuð svæði fyrir gámana.

- Breytir bílastæðaskilmálar samnær; Hjóla og bílastæðareglur Reykjavíkurborgrar.
- | Bíla og hjólastæði íbúðarhúsnæðis: | Bílastæði | Hjólastæði |
|--|-----------|------------------------|
| | Víðmið | Ljóstak |
| 1.herbergi | 0,25 | 2 |
| 2.herbergi | 0,5 | 2 |
| 3.herbergi | 0,75 | 2 |
| 4+herbergi | 0,75 | 2 |
| Gestir | 0,1 | |
| Bíla- og hjólastæði verslun og þjónustu. | Verslun | 1 á 100 m ² |
- Þessi kalli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

2. Fyrirtíggjandi skipulagsáætlanir:
2.1. Aðalskipulag
Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin innan Uppbyggjararrelts 34 og 36 Miðsvæði M6a.
Um miðsvæði M6. Borgartún (M6a), kirkjúsandur (M6b) segir í kafla 6.3: "Einkum gert ráð fyrir stöðum á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. hótell, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir er heimil að þessum svæðum einkum á efri hæðum byggjanna. Öheimilt er að reka matvöruverisíni á svæðnum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskiplagi, að það sé heimilt." Miðsvæði M6a er 12,4 ha, nærri byggjarmagn 110.000 m² og áætluð aukning byggjarmagns er 78.000 m². Uppbyggjarreitir 34, Borgartúnreitir, er 2,1 ha að stærð og hæð húsa skilgreind sem 5-8 hæðir. Reitirnir telja í nýtingarflokk 1-3 og telst vera blönduð byggj í náðagjö við fjölbreytta atvinnukennarar st. Talía 3.2. Um hönnuð byggj og umhverfis ber að líta stórn þeim sem fram kemur í kafla 3.6 og mynd 7.

2.2. Nágildandi deiliskiplag
Í gildi er deiliskiplag vegna Borgartúns 34 og 36 sem samþykkt var í umhverfis og skipulagsráði þ. 15. nóv. 2017 og í Borgarráði þ. 16. nóv. 2017. Gildistaka breytingarinnar birt í B-deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2017.
Samkvæmt tillögunni er heimilt að byggja 86 íbúðir með hámark 4-9 hæðir.
• Heimilt er að rífa hús sem eru fyrir á lóðinni og í staðinn kemur ein U-laga byggj, með íbúðum í mismunandi stærðum og atvinnuhúsnæði á jarðhæð við Söltun.
• Hámarkshæð 4-9 hæðir.
• Byggingin staltast miðki í hæðum og er með miklu uppbrot í ásynd.
• Byggingin myndar skjólöðan og sólirakan innangar sem opnar til suðurs.

- Í gildandi deiliskiplagi er reiknað með 1 bílastæði pr. íbúð og 1 stæði pr. 50m² verslunarhúsnæðis. Um það bil 90% bílastæða fyrir íbúðir verða í bilgeymslu.
- Lóð stækkuð til suðurs og austurs á borgaland. Aðreinn inn á lóðina frá Krínglunmyrabraut er afköf.

3. Skipulagssvæðið
3.1. Almörkun, umhverfi, umloð
Skipulagssvæðið er um 4.800 m² samkvæmt gildandi deiliskiplagi og afmarkast af lóðarmörkum að Krínglunmyrabraut í austur, lóð Borgartúns 32 mið norðri, af göngustíg við Söltun til vesturs og af aðkomugöngu/áfram að lóðinni suður. Með deiliskiplagssvæðinu mun skipulagssvæðið stækka um 384m² að lóðarmörkum Söltúns 30 til suðurs og austurs. Önnur lóðarmörk eru óbreytt. Svæðið í kring er að mestu fullbyggð og einkennist af háum byggjum frá 4 hæðum upp í 8-9 hæðir. Mikilvægar umferðararar umlykja deiliskiplagssvæðið, þar ber helst að nefna Krínglunmyrabraut sem liggur austan svæðisins og Borgartún sem liggur norðan þess. Aðkoma inn í hverfið er aðallega frá Borgartúni í norðri, en einnig frá Laugavegi og Nátún. Aðkoma að skipulagssvæðinu/lóðinni er frá Söltun þar sem gert er ráð fyrir að gera bifreiðageymslu á 1. hæð með aðkomu norðanmegin. Vegna hafa á lóð er gert ráð fyrir að innbyggjð bilageymsla verði á 1. hæð, auk bílastæða á norðaustur hluta lóðar.

4. Umhverfisáhrif:
4.1. Nýverandi byggjar:
Á lóðinni er nú rekið gistihómið á Borgartúni 34-36, þar eru einnig skrifstolar Guðmundar Jónssonar til húsa. Einnig eru á lóðinni verkstæðisbyggjar sem eru í stöðu ástandi og stórt bílastæði fyrir langferðabíla fyrirtækisins.

4.2. Jákvæð áhrif
Borgartún og Söltun hefur tekið miklum breytingum sl. áratug. Lóðin Borgartún 34-36 hefur verið í niðurnúðni lengi og orðið mjög aðþengd að þeirri stafræni sem þar er fyrir. Deiliskiplagstillagan er í takti við þær breytingar sem þegar hafa átt sér stað og er talin geta styrkt svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um þéttnu byggjara í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Með tillögunni fjölga íbúðum á svæðinu sem stúlar að betri nýtingu á núverandi innviðum og fjárfestingum borgarinnar og styrkir verslun á svæðinu. Staðsetning íbúðabyggjarinnar er miðsvæðis og tengist vel helstu göngu- og hjólastæðum innan borgarinnar auk þess að almenningsgöngugöngu eru mjög góðar í nálæga nágræmi svæðisins. Í hinni nýju deiliskiplagstillögu er fyrirkomulag byggjanna innan lóðarinnar þannig í garði gert að sólrikt og skjólgtöf útivistarsvæði skapast fyrir íbúa lóðarinnar þar sem gert ráð fyrir grænu yfirbragði og talssveiri aukningu á gróðri. Einnig má búast við að byggjinn mun skýla fyrir austanátt með jökvaðum áhrítum á aðlögðandi svæði. Uppbyggjng á lóðinni mun auka á fjölbreytileika og styrkja yfirbragði hverfisins. Með fjarlægum skilmáðum þar sem lóð er áhersla á gæði og fjölbreytileika mun hin nýja byggjng telja vel að umhverfinu. Aðkoma norðan megin á lóðinni er lítt áberandi og sérstaklega er hugsað til þess að þá bílastæði verði sýnileg ofanjarðar en almennir eru bílastæði frekar áberandi á svæðinu.

4.3. Neikvæð áhrif
Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Söltúnið þar sem ekið er inn í bilgeymslu. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist. Hljóðvæði er slæmt við Krínglunmyrabraut og munu þar verða gerðar ráðstafanir til viðunandi hljóðvæðis náist í öllum íbúðum.

5. Skipulagstillagan:
5.1. Markmið
Í framlagðri tillögu að breytingu á deiliskiplagi er leitað við að vinna með uppbyggjng á lóðinni sem eina skipulagsheld þar sem hatt er að leiðarljósi að móta forsendur fyrir aðlaðandi íbúðum einkum í 1. hæð og lóðarinnar þar sem gert ráð fyrir fjölbreyttari og talssveiri aukningu á gróðri. Einnig má búast við að byggjinn mun skýla fyrir austanátt með jökvaðum áhrítum á aðlögðandi svæði. Uppbyggjng á lóðinni mun auka á fjölbreytileika og styrkja yfirbragði hverfisins.

5.2. Lýsing á tillögu
• Heimilt er að rífa allar byggjarar sem fyrir eru á lóðinni Borgartún 34-36, en þar eru í dag skrifstolar, gistihómið og verkstæðisbyggjng nær Krínglunmyrabraut.
• Í stað núverandi byggjanna á lóð kemur ein stólluð og U-laga íbúðabyggjng. 4-8 hæðir, með allt að 100 íbúðum í mismunandi stærðum og verslun og þjónustu á götu hæð meðfram Söltun.
• Gististarfsemi og skammtimalaiga er öheimil á lóðinni.
• Set er kvöð um verslunarhúsnæði á 1. hæð/götuþæð sem snýr út að Söltun.
• Ýmsar kvæðir verða settar til að tryggja bæði gæði íbúða og lóðar/umhverfis.
• Byggingin staltast miðki í hæðum og er með miklu uppbrot í ásynd.
• Byggingin myndar skjólöðan og sólirakan innangar sem opnar til suðurs.

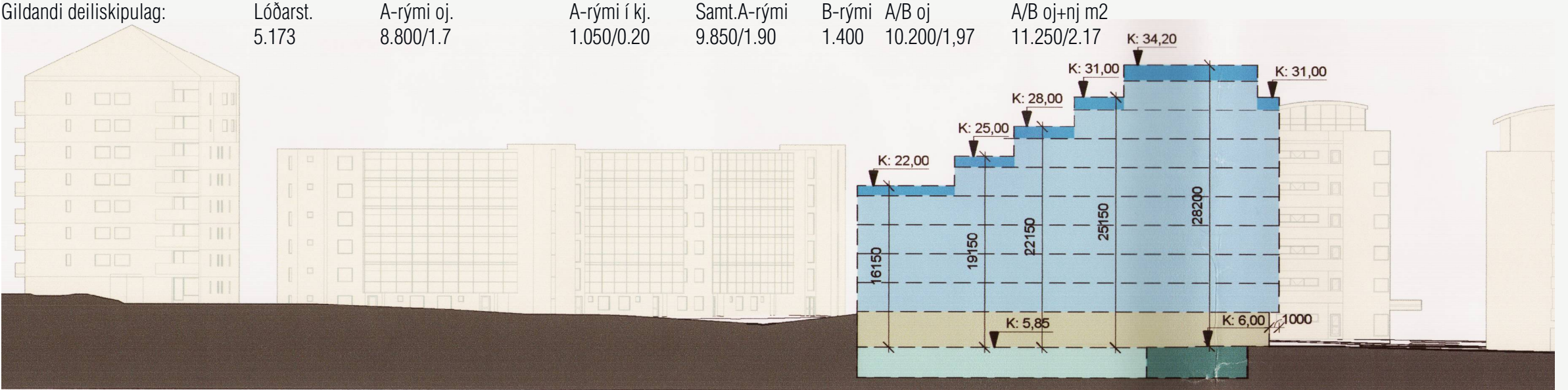
- Byggingin fer úr 4 hæðum á suðvesturhorni í 8 hæðir við norðausturhorn. Húsið mun staltast með nokkuð jöfnu milliþili.
- Á svæðinu skapast líka tækifæri til að draga úr sjónrænum áhrifum bifreiða en ekið er í bilageymslu norðan megin við húsið en suðan megin er garður /útivistarsvæði íbúa með með aðlaðandi grænu yfirbragði.
- Hækkun á nýtingarhlutfalli A-B rýma ofanjarðar fer úr 1,97 samkvæmt gildandi deiliskiplagi í 2,11 með breytingunni. Nýtingarhlutfalli A, B rými ofan- og neðanjarðar ver 2,17 og verður 2,80 með breytingunni
- Í bílastæðaskilmálar eru upptæfir og verða samkvæmt því er fram kemur í lið 1.1 um fjölda bílastæða og hjólastæða. Í samr. v. reglur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík.
- Um 80% bílastæða geta verið í bilageymslu. Lóð er áhersla á skjólöðan innangar móti suðri en hann tilheyrir öllum íbúðum á lóðinni og er afmarkaður með fallegum gróðri.
- Aðreinn inn á lóðina frá Krínglunmyrabraut er lóð af og verður aðkoma að lóðinni eingöngu frá Söltun.
- Lóðin er stækkuð til austurs og suðurs 384m² þar sem núverandi aðkomur og ákstursleið inn á lóðina eru sbr. Ákvæði deiliskiplagsins frá 2004. Ekki er gert ráð fyrir að byggja á viðbótarlóðarlutanum heldur er hann nýttur undir gróðubelti að hluta til suðurs og til að skýla innangar og aðgreina bílastæði nærliggjandi lóðar frá útivistarlóðarinnar. Til austurs er gert ráð fyrir að framlegja mön til að bæta hljóðvæði meðfram Krínglunmyrabraut.
- Breyting: 2. og 7.1. Bygging er nú 4-8 hæðir. Var: 4-9 hæðir.
- Breyting: 2.1. Íbúðir eru allt að 100. Voru: 86.
- Breyting: 9.1. Breyting á nýtingarhlutf. Er: 2.11 ofan/ 2,80 alis. Var: 1,97 ofan/2,17 alis.
- Breyting: 9.1.1. Vísu til uppl. bílastæðabakhláðs í lið 1.1.
- Breyting: 11.1. 80% bílastæði á kjallara. Var: 90% en staðum fjölga.
- Þessi kalli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

6. Skipulags- og byggjarskilmálar :
6.1. Húsnæði og starfsemi
Heimilt er að reisa íbúðarbyggjngu/fjölbreytishúsnæði í einni U laga byggjngu ásamt bifreiðageymslu og verslun/þjónustu á jarðhæð og geymslun í kjallara.
• Hæðir húsa skulu vera frá 4 hæðum upp í hæst 8 h - æðir í samræmi við reiti þá sem myndir eru á upprætti. Elstu hæðir (7. og 8. hæð) eru innregnar frá úthlið norðan megin og draga þannig úr vagn massans. 8. hæð er indregin að fullu.
• Að lágmarki 50% samnagðs grunnflatar 1. hæðar að Söltun allt að 350 m² skal vera fyrir verslun og þjónustu.
• Gististarfsemi og skammtimalaiga er öheimil á lóðinni.
-Breyting: 1.1. byggjng lækkum úr 9 h í 8 h.
- Þessi kalli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

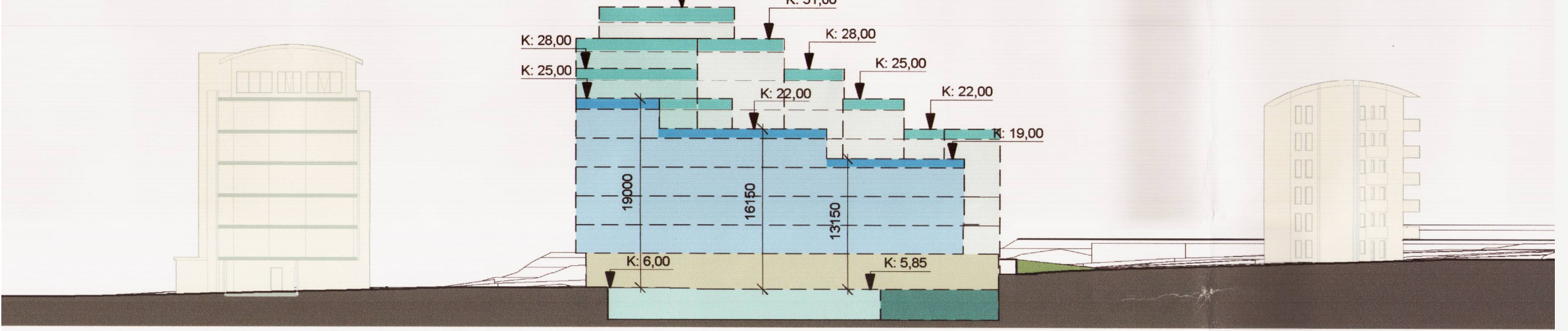
6.2. Íbúðastærðir og gæði íbúða
Íbúðir á skipulagssvæðinu eru mismisrar og þannig ætlað að stúla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.
Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við bruttó flatarmál án geymslu:
• 2 herbergja íbúðir frá < 55 m²
• 3 herbergja íbúðir frá ca 55-75 m²
• 4 herbergja íbúðir frá ca 75-90 m²
• 4 herbergja íbúðir frá ca 85-100 m²
• 5 herbergja íbúðir frá ca 100-200m²
Settir eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða og gæði íbúða:
• Meðalstærð íbúða má ekki vera undir 85 m² n.v. birta flatarmál.
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþlaði hla, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum;
• Hlutfalli 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
• Hlutfalli einnar íbúðargerðar má ekki fara yfir 30%
• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1. hæð og í kjallara.
• Íbúðir skulu hafa hjólaþ

BREYTING Á DEILISKIPULAGI BORGARTÚN 34-36

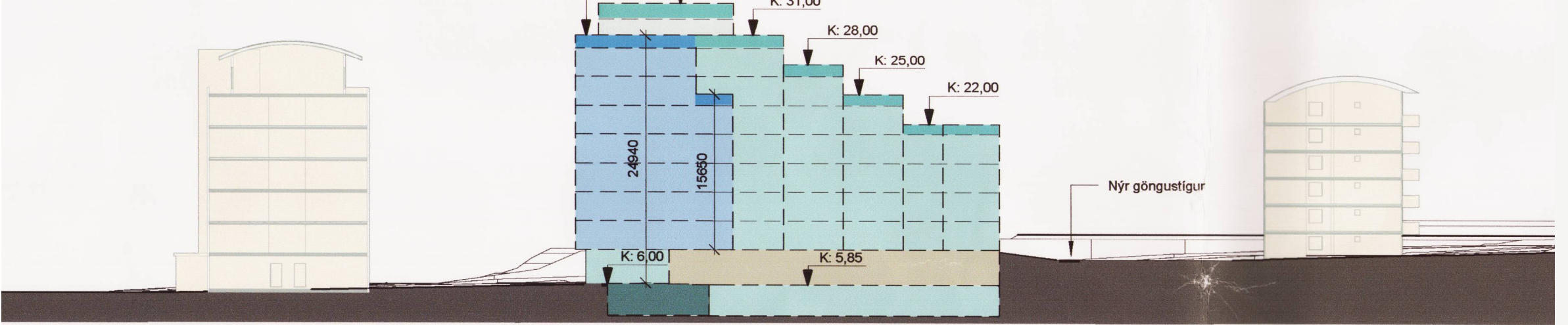
GILDANDI DEILISKIPULAG - BORGARTÚN 36-36 - mkv. 1:500 Samþykkt í Borgarráði 28.09.2017



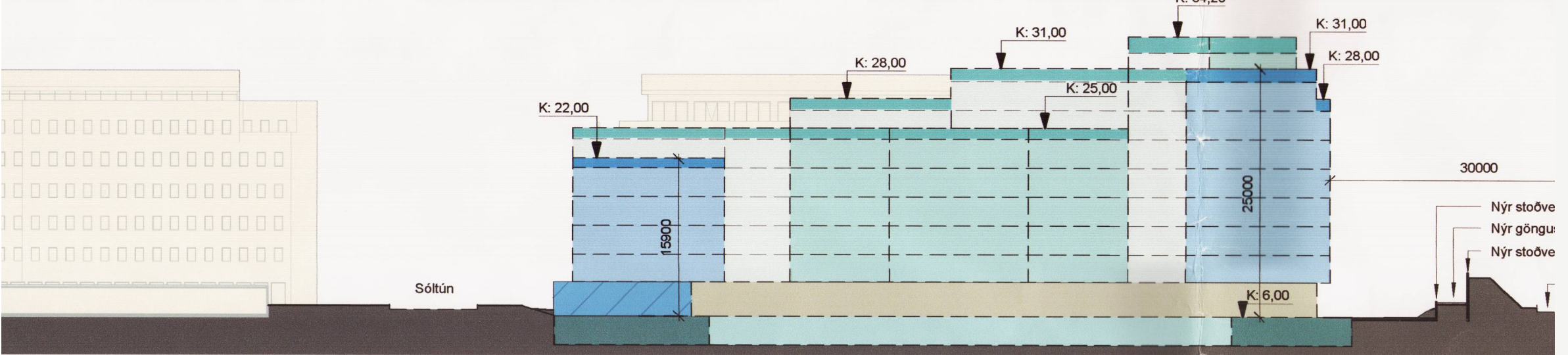
Sóltún 28 Borgartún 11 Borgartún 34-36 Borgartún 30
Snið A-A_austurhlið
1 : 500



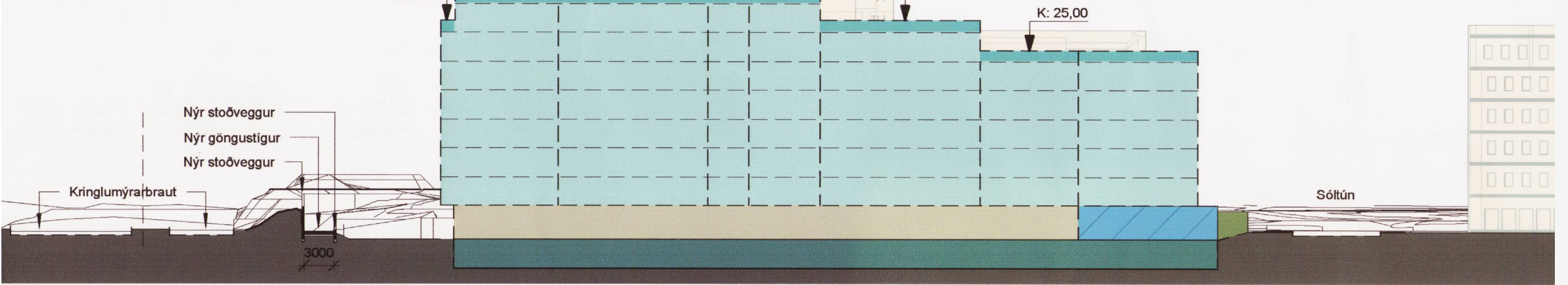
Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30
Snið B-B_vesturhlið
1 : 500



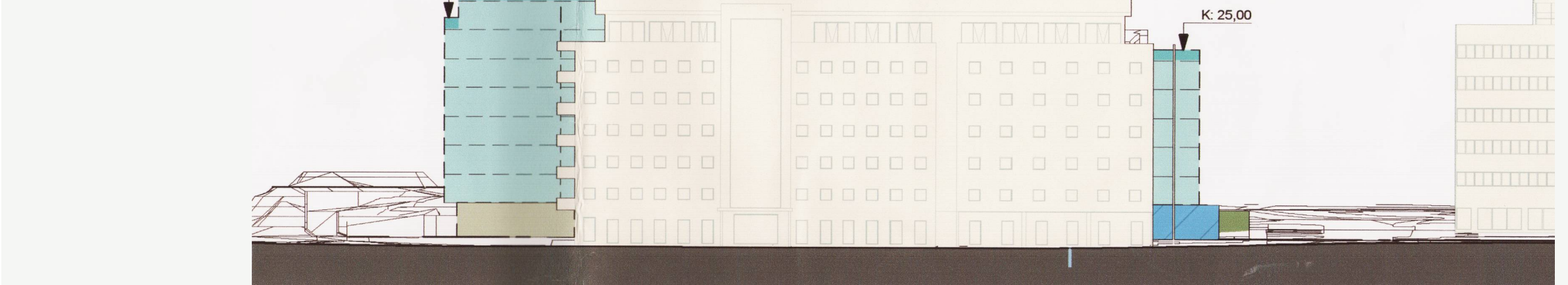
Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30
Snið C-C_miðjusnið
1 : 500



Snið D-D_suðurhlið
1 : 500

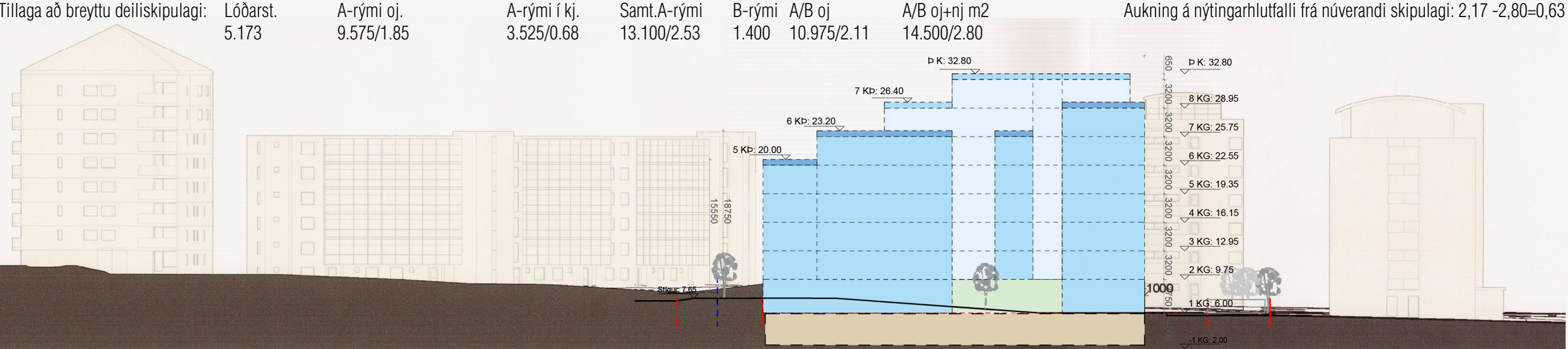


Snið E-E_norðurhlið
1 : 500

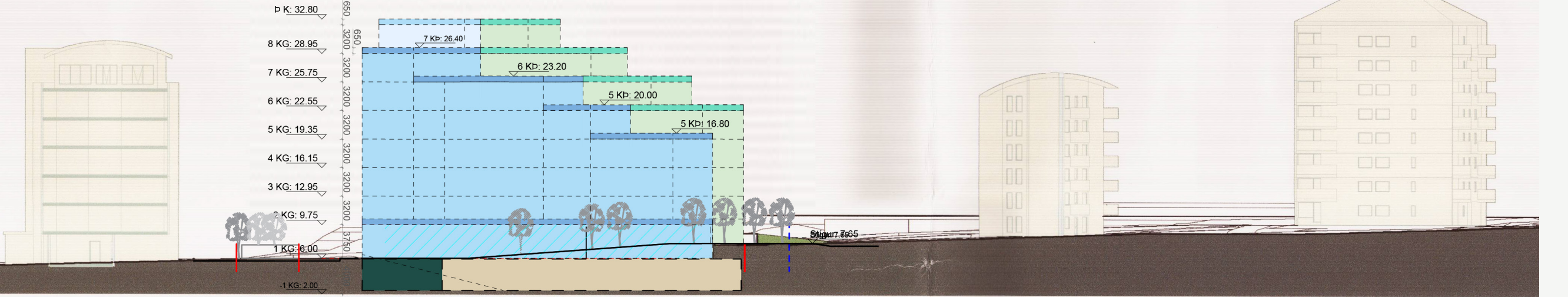


Snið F-F_norðurhlið_umhverfissnið
1 : 500

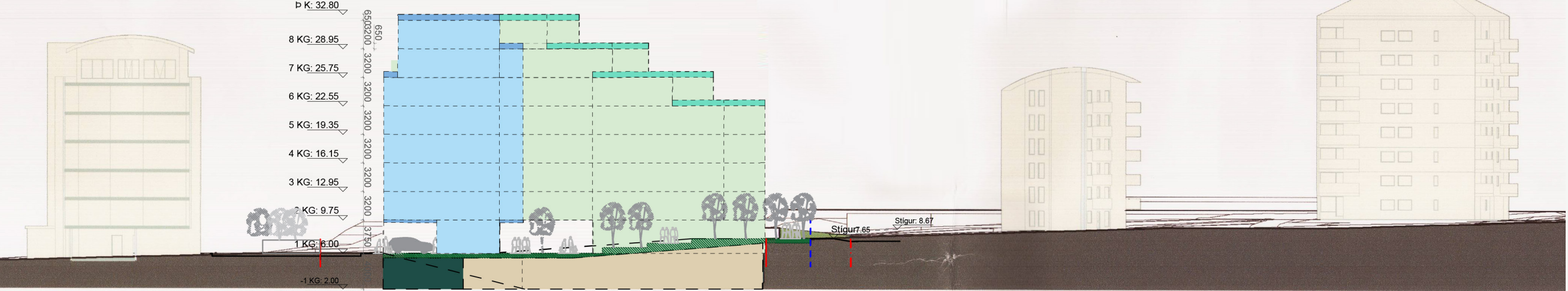
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISPIKULAGI - BORGARTÚN 36-36 - mkv. 1:500



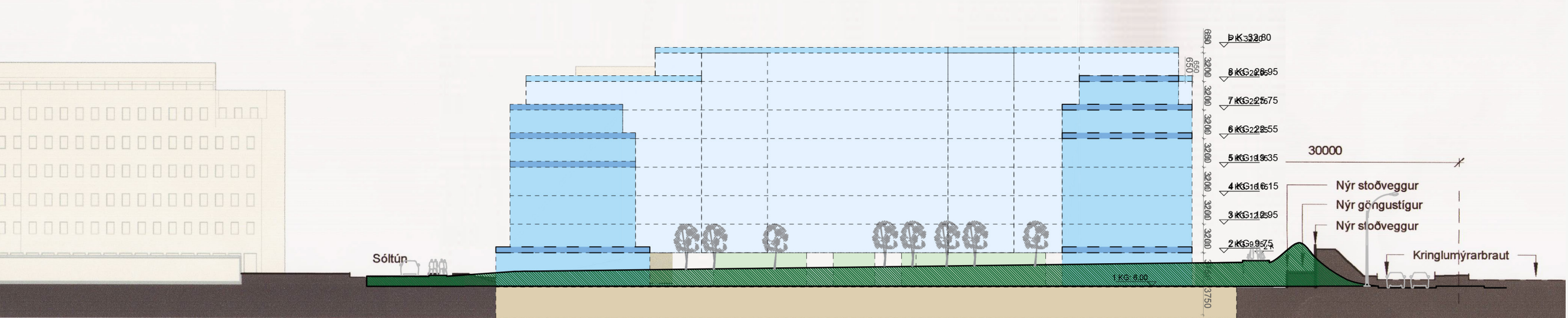
Sóltún 28 Borgartún 11 Borgartún 34-36 Borgartún 30 Borgartún 32
Snið A-A_austurhlið
1 : 500



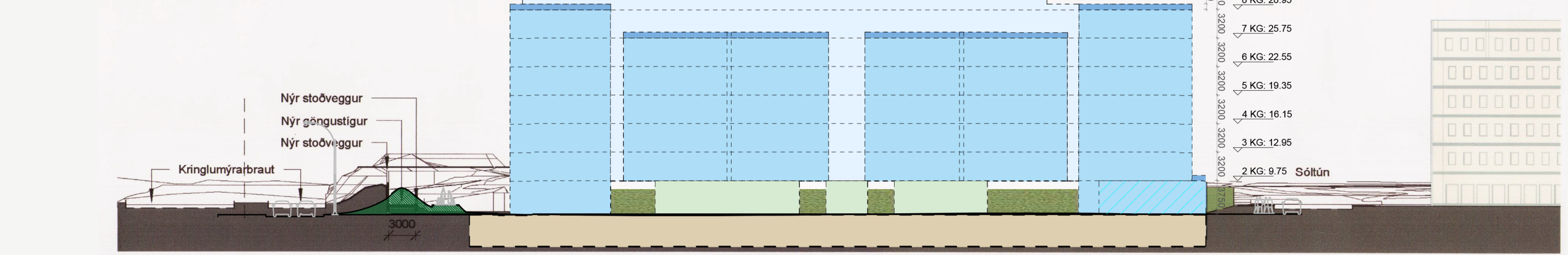
Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30 Sóltún 28
Snið B-B_vesturhlið
1 : 500



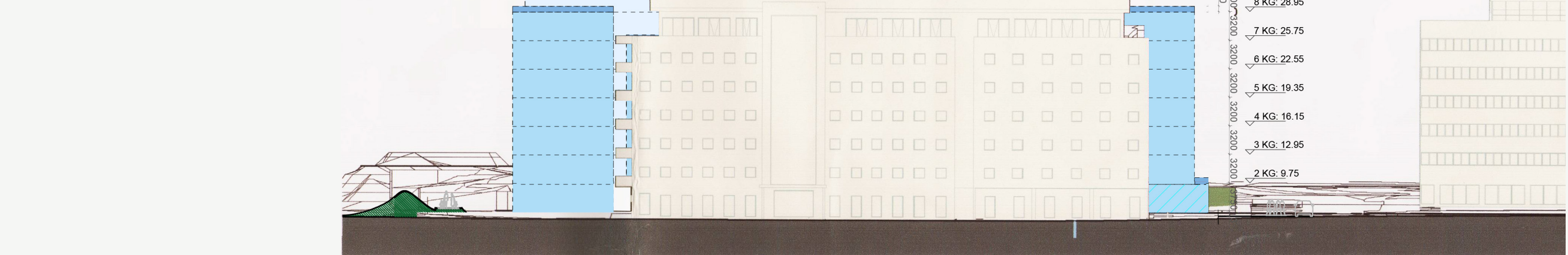
Sóltún 28 Borgartún 11 Borgartún 34-36 Borgartún 30 Borgartún 32
Snið C-C_miðjusnið
1 : 500



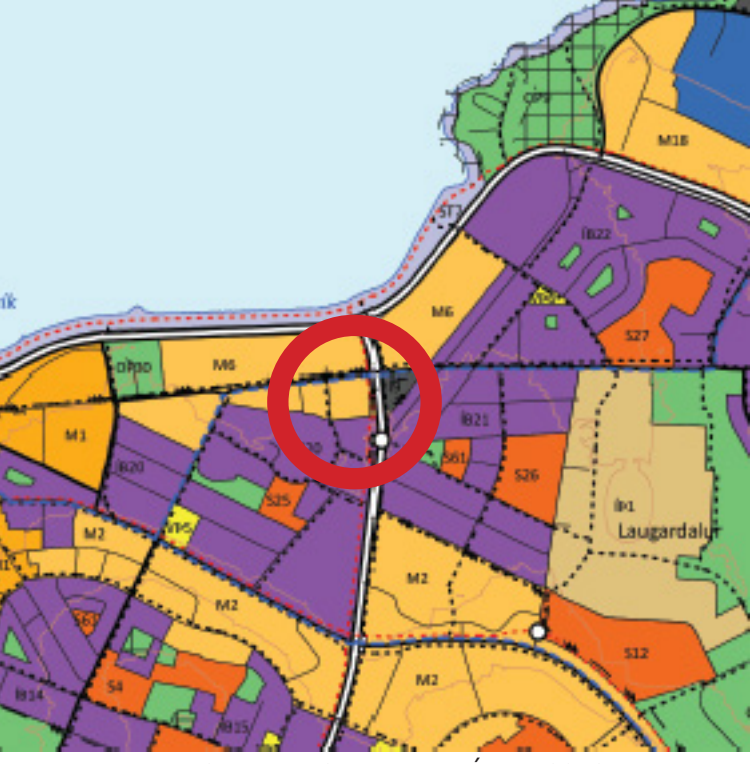
Snið D-D_suðurhlið
1 : 500



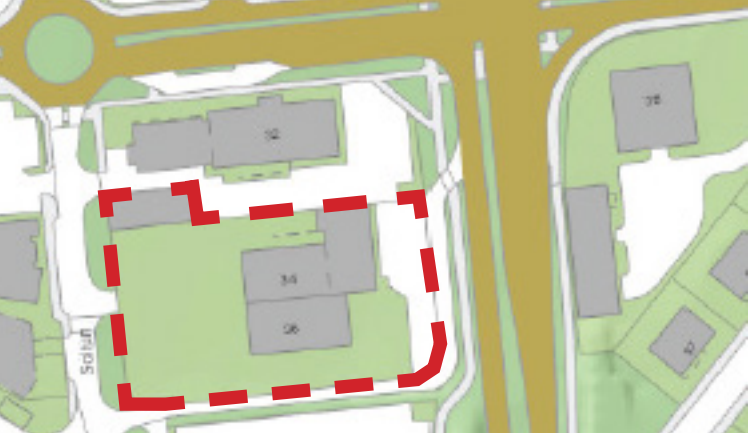
Snið E-E_norðurhlið
1 : 500



Snið F-F_norðurhlið_umhverfissnið
1 : 500

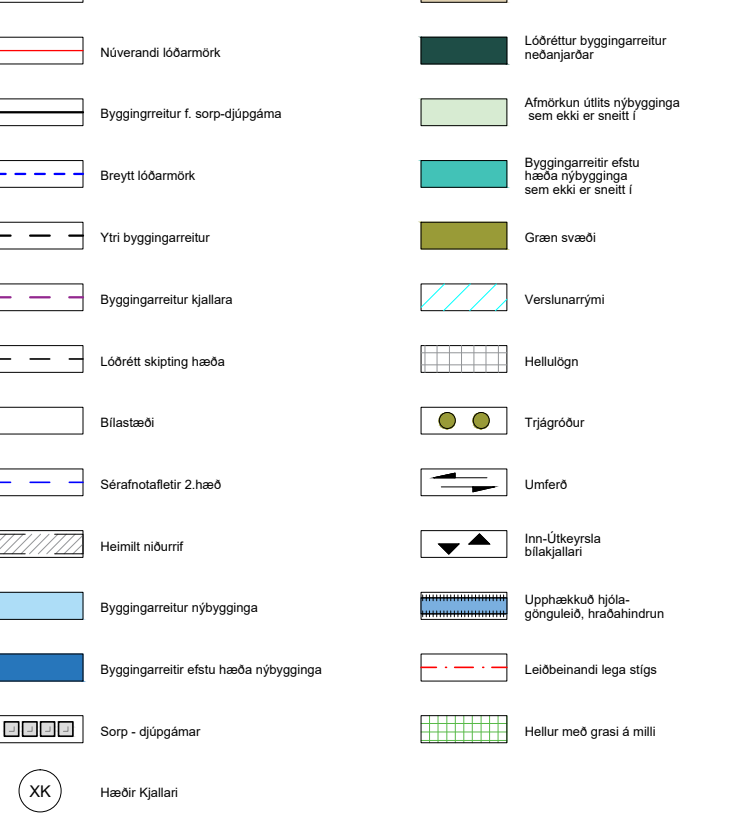


HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



SKÝRINGARMYND DEILISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU



Samþykktir:

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

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

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

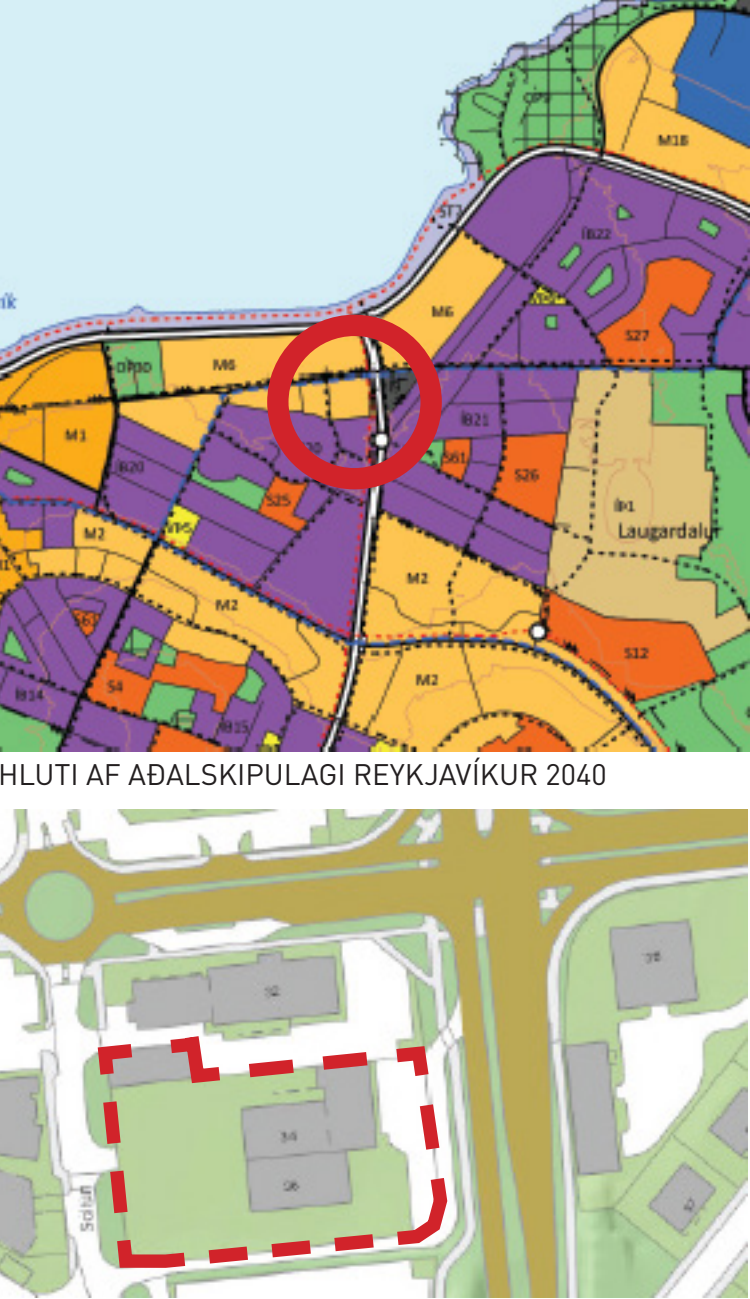
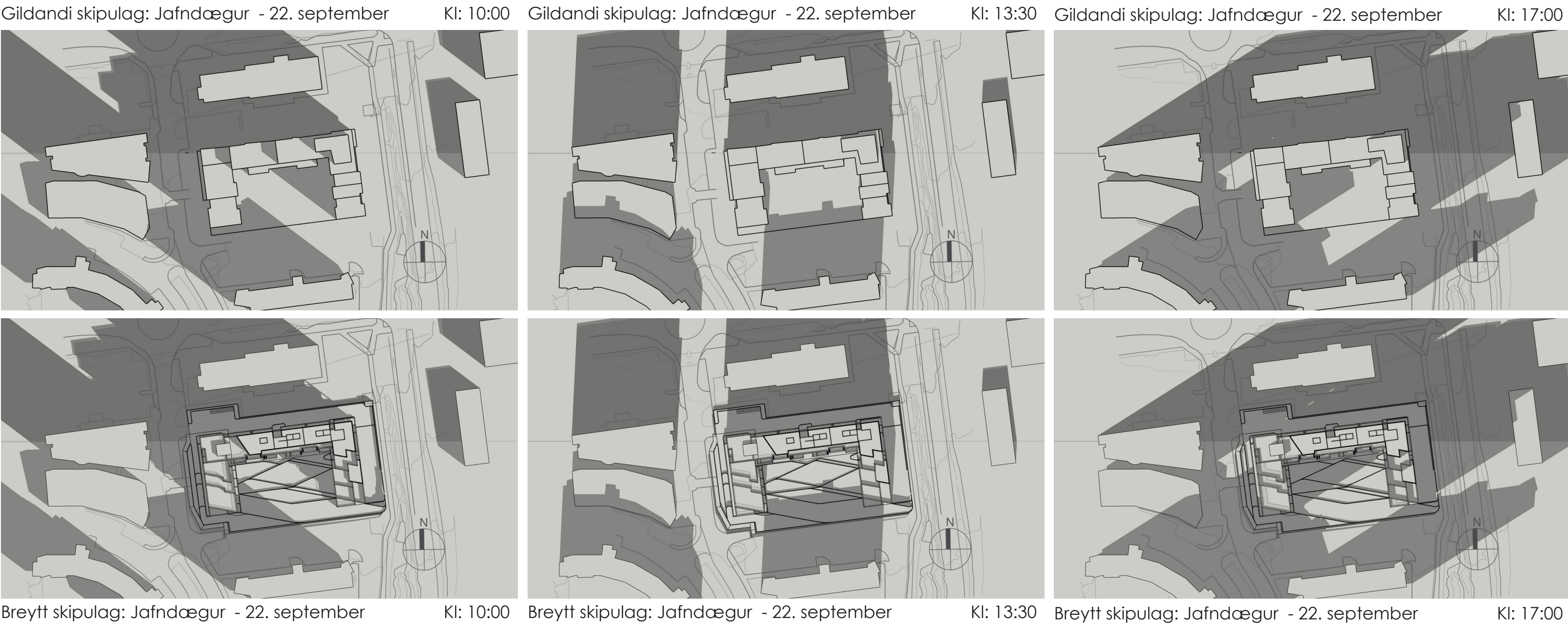
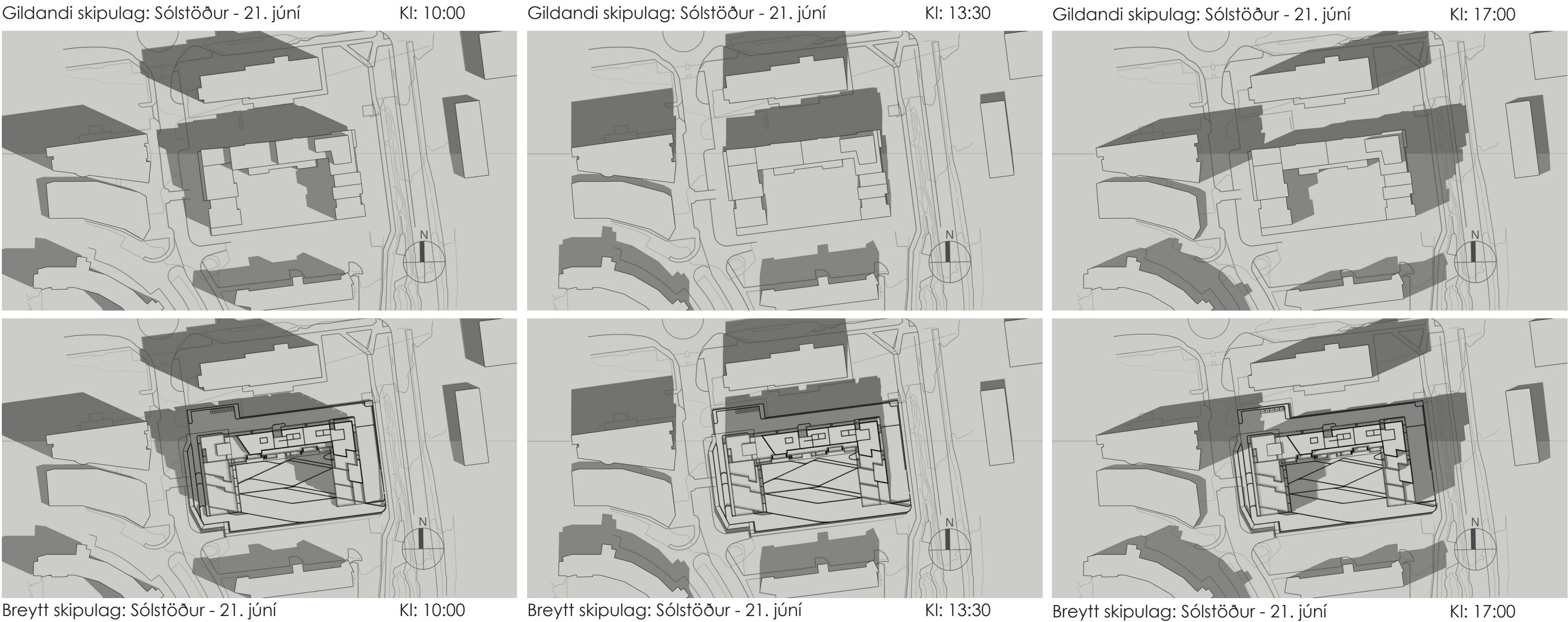
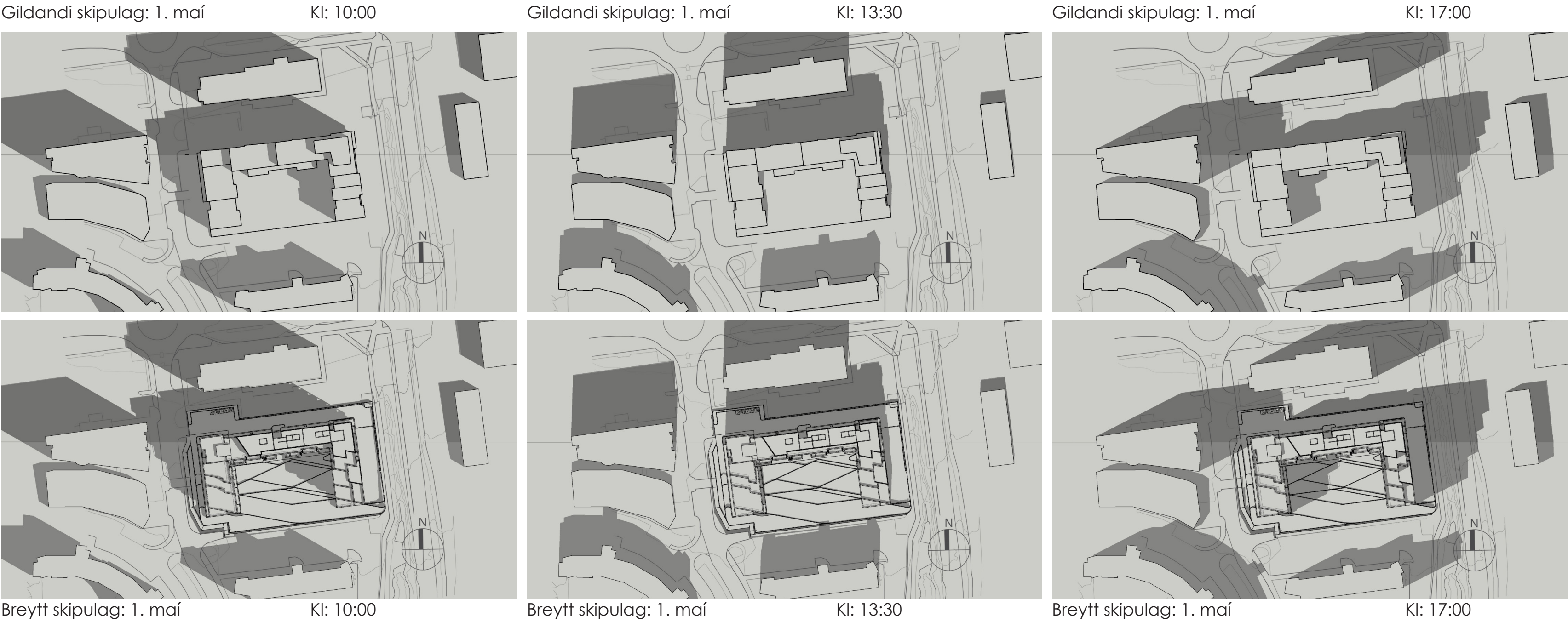
Borgartún 34-36
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Enni teikningar: Útlit og sneiðingar
Staðsetning: Borgartún 34-36, 105 Reykjavík
Staðgreinir: 01.232.002
Verknr.: 2010
Kvarði: 1:500
Dags.: 3.6.2021
Breytt: 28.01.2022
Teikn.: GS
Yfirarið: KM

andakt
arkitektar

Brúarvogur 1-3
104 Reykjavík
andakt@andark.is
www.andark.is
kt. 600122-1340

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SKUGGAVARP BORGARTÚN 34-36



SKÝRINGARMYND DEILISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagsmörk		Ellegymna
	Núverandi söðumörk		Löðettur byggingarmark
	Byggingarmark í sopp-dögum		Alþróttur söðu rýðginga
	Breytt söðumörk		Byggingarmark söðu rýðginga
	Ytri byggingarmark		Græn svæði
	Byggingarmark hjallara		Vandamarkmi
	Löðettur skiping hadda		Helluþing
	Bláttæði		Týggjörður
	Söðuðstæði 2 hæð		Umferð
	Hæðir söðumark		Ís-Örðræði
	Byggingarmark rýðginga		Löðettur söðu rýðginga
	Byggingarmark söðu rýðginga		Löðettur söðu rýðginga
	Sopp-dögum		Hellu með grasi á milli
	Hæðir söðumark		

Samþykktir:

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

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

Borgartún 34-36
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

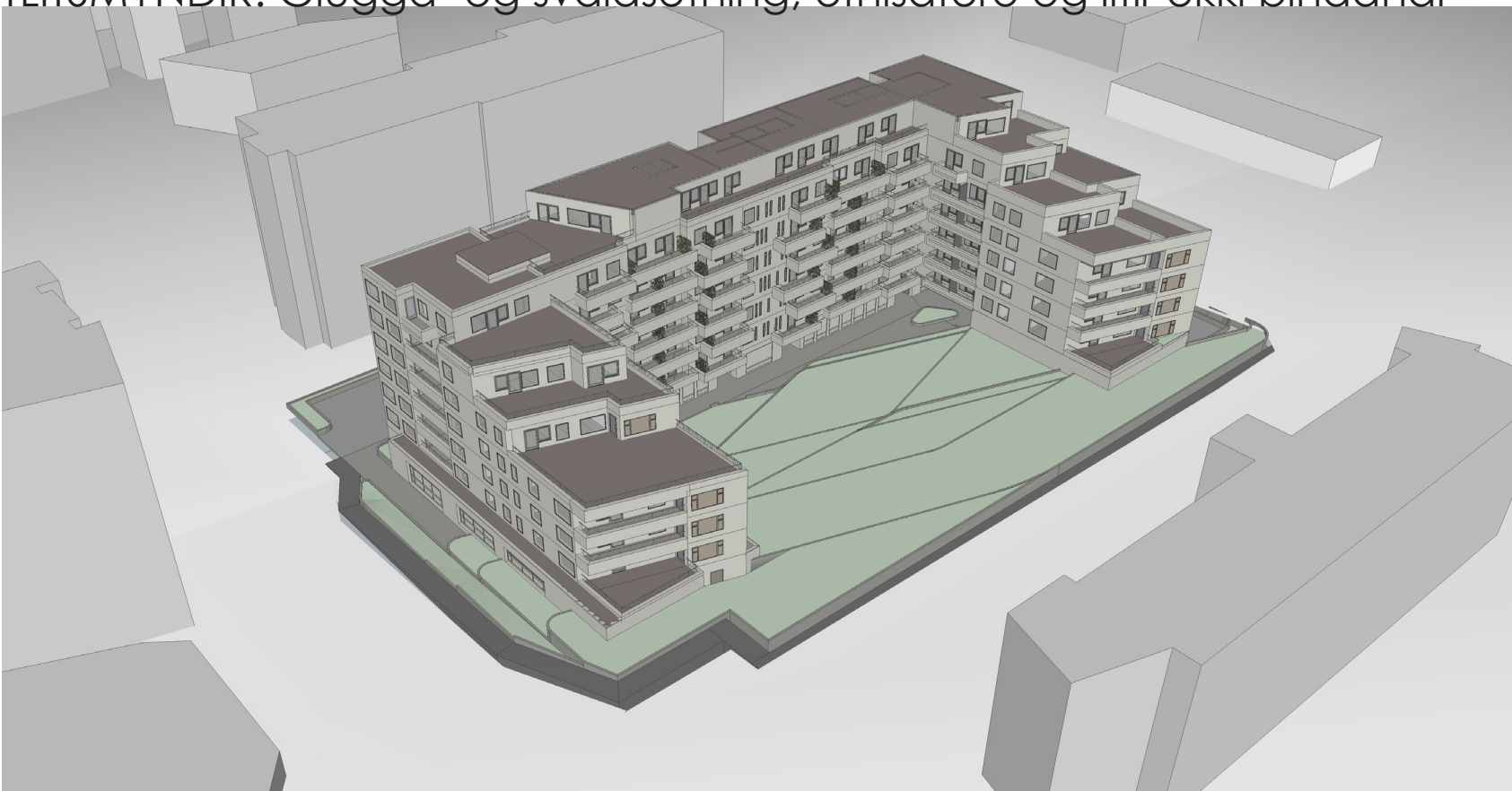
Efni teikningar: Skuggavarp
Staðsetning: Borgartún 34-36, 105 Reykjavík
Staðgreinir: 01.232.002
Verknr.: 2010
Kvarði: 1:500
Dags.: 3.6.2021
Breytt: 28.01.2022
Teikn.: GS
Yfirarið: KM

andakt
arkitektar

Brúarvogur 1-3
104 Reykjavík
andakt@andark.is
www.andark.is
kt. 600122-1340

BREYTING Á DEILISKIPULAGI BORGARTÚN 34-36

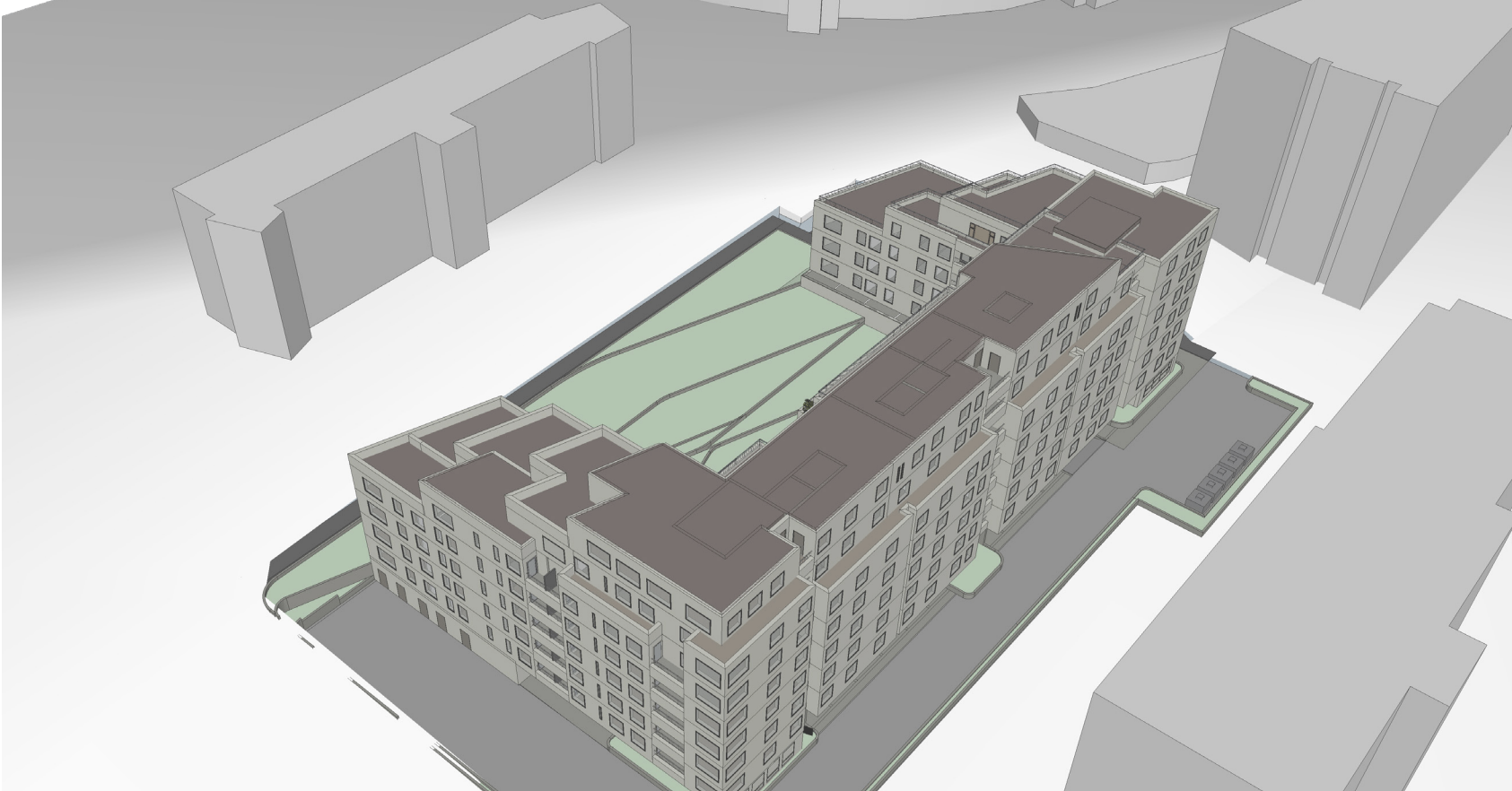
ÚTLITSMYNDIR: Glugga- og svalasetning, efnisáferð og litir ekki bindandi



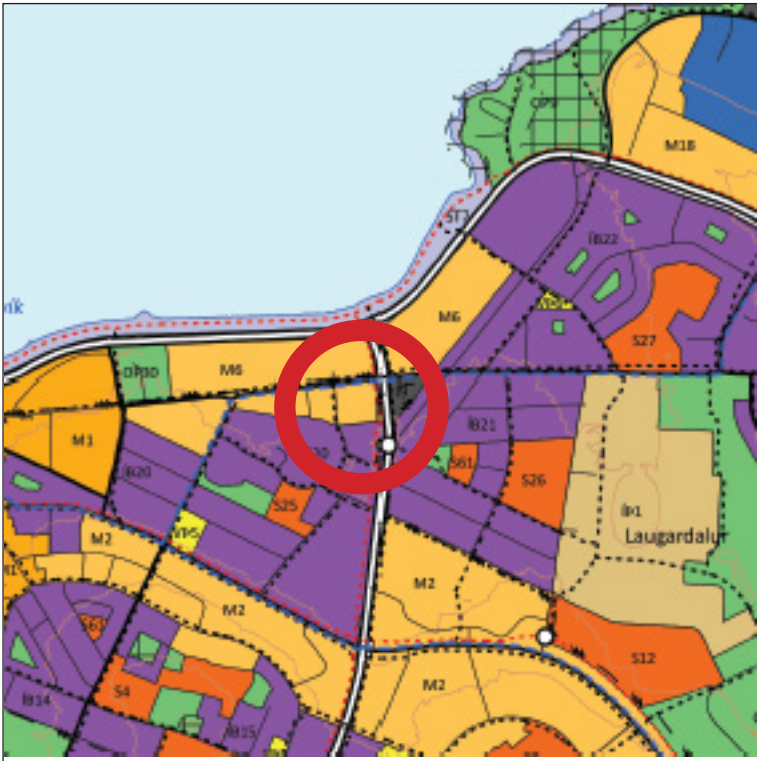
Gróf þrívíddamynd suð-vestur, með húsmössum nágrannabygginga



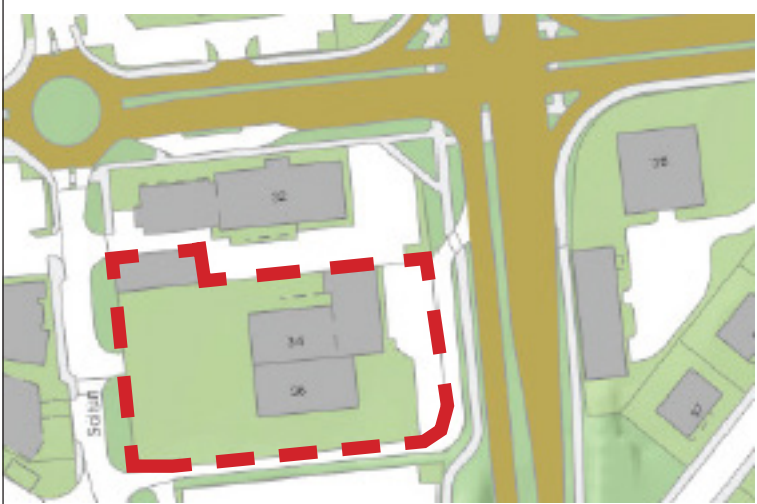
Gróf þrívíddamynd suð-vestur, með húsmössum nágrannabygginga



Gróf þrívíddamynd norð-vestur, með húsmössum nágrannabygginga



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



SKÝRINGARMYND DEILISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagsmörk		Skilgreyma
	Núverandi löðarmörk		Löðrettur byggingarmörk
	Byggingarmörk 1. sopp-dílaglarna		Alþróttur löðu rýpbyggja
	Brætt löðarmörk		Byggingarmörk viku
	Ytri byggingarmörk		Græn svæði
	Byggingarmörk kjallara		Verslunarmýni
	Löðretur skýringar		Hellulaga
	Bláttíð		Týppróður
	Skráðarstærð 2 hæð		Umferð
	Heimil rúmt		Ís-Örnþýla
	Byggingarmörk rýpbyggja		Upphækkun höfuð- gönguð, hraðhækkun
	Byggingarmörk efstu hæðu rýpbyggja		Löðretur löðu löðu
	Sopp-dílaglarna		Hellur með grasi á milli
	Hæðir Hljótt		



Útlit austur



Útlit suður



Útlit vestur



Útlit norður



Sneiðing CC til austurs

Samþykktir:

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

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

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

Borgartún 34-36
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Efni teikningar: Útlitasmýndir án líta/óferða
Staðsetning: Borgartún 34-36, 105 Reykjavík
Staðgreinir: 01.232.002
Verknr.: 2010
Kvarði: 1:500
Dags.: 3.6.2021
Breytt: 28.01.2022
Teikn.: GS
Yfirfarið: KM

andakt
arkitektar

Brúarvogur 1-3
104 Reykjavík
andakt@andark.is
www.andark.is
kt. 600122-1340

BORGARTÚN 34-36: DEILISKIPULAGSBREYTING

28.01.2022

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Borgartún 34-36 var samþykkt til auglýsingar í Skipulags- og samgönguráði, 30. júní 2021. Lóðarhafi og Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara hafa verið í samtali og samningaviðræðum með haustinu.

Samhliða en óskilt því samtali hefur hönnun byggingarinnar haldið áfram og áformin gerjast og þróast eftir því sem umræður og hönnun hafa leitt af sér betri lausnir. Óskað eftir því að tvö atriði í deiliskipulaginu verði tekin til endurskoðunar, auk breytinga á textalýsingu.

1. Fækkun íbúða úr 102 í 100.

Breyting þessi hefur í för með sér aukna meðalstærðar íbúða, fækkun bílastæða, minni umferð og ágang almennt. Brúttó meðalstærð íbúða eykst um 2,8 m².

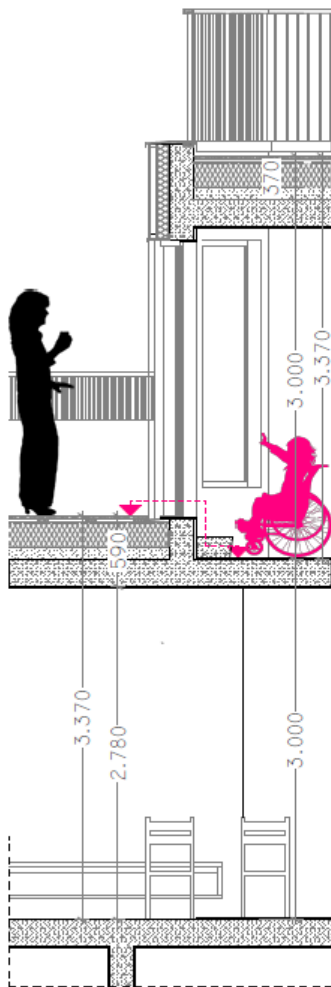
2. Bætt aðgengi með hækkun byggingar - 20 cm á hæð, 165 cm alls.

Í fyrri deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir að salarhæð sé 3,0 metrar, auk aukinnar lofthæðar á 1. og efstu hæð. Slík lofthæð telst vegleg í sögulegu samhengi. Form og eðli byggingarinnar krefst þess að betur sé í lagt. Byggingin stallast úr 4. í 8. hæðir og við það myndast suðurvísandi þaksvalir sem auka notkunarmöguleika byggingarinnar og brjóta upp og lífga ásýndina.

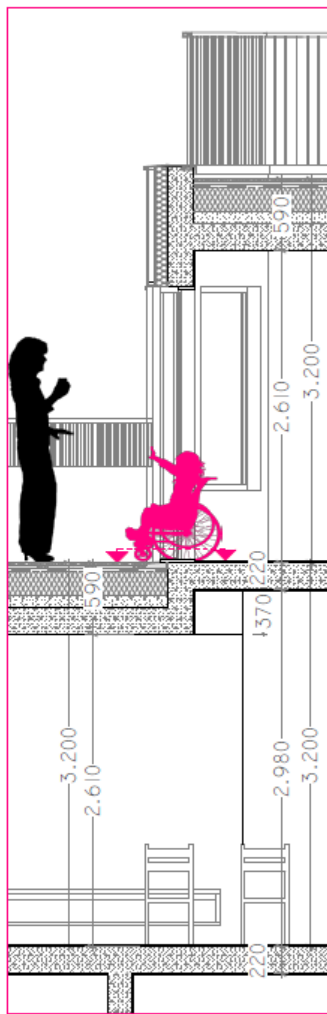
Sé salarhæð byggingarinnar 300 cm þarf að stíga upp úr íbúðum á þaksvalirnar, þar sem einangrun og veðurkápa þaksins leggst ofan á plötuna. Þá eru þaksvalirnar ekki hindrunarlaus flóttaleið í bruna og óaðgengilegar ýmsum hópum fatlaðra einsaklinga s.s. fólki í hjólastól. Sbr. skýringarmynd 1.

Með því að hækka salarhæðina í 320 cm geta gólf íbúða og yfirborð þaksvala verið í plani. Þannig má lækka plötuna undir svölunum og leggja einangrun og veðurkápu þar í. Lofthæð íbúðanna þar fyrir neðan er þó enn 261 cm og útganga óhindruð á svalir. Sbr. skýringarmynd 2.

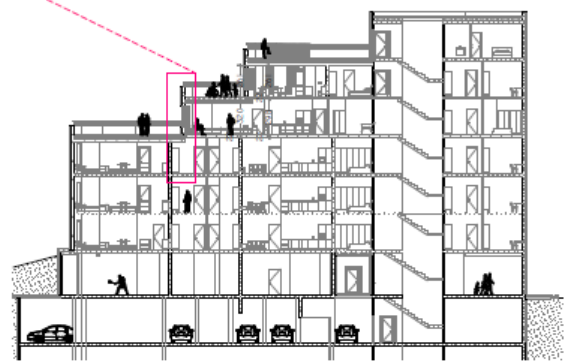
Næsta síða: Skýringarmynd 1. og 2. ásamt samanburði kótasetningar deiliskipulagstillagna.



Skýringarmynd 1: Salarhæð 300 cm



Skýringarmynd 2: Salarhæð 320 cm



2

Kennisnið
1:250

Hæð:	Samþykkt deiliskipulag 2017	Samþykkt í borgarráði 31.06.2021	Tillaga að breytingu 28.01.2022	Mism. á hækkun 31.06.2021 og 28.01.2022
Hæðarkótar m.y.s.				
Þak	34,2			
9.H (Þak)	31,0	31,15	32,8	1,65
8.H	28,0	28,15	29,6	1,45
7.H	25,0	25,15	26,4	1,25
6.H	22,0	22,15	23,2	1,05
5.H	19,0	19,15	20,0	0,85
4.H	16,0	16,15	16,8	0,65
3.H	13,0	12,5	12,95	0,45
2.H	10,0	9,5	9,75	0,25
1.H	6,0	6,0	6,0	0,00
KJ	2,0	2,0	2,0	0,00

3. Textabreytingar

Þær textabreytingar sem gerðar eru nú eru rauðlitar. Fyrri textabreytingar, frá því í júní, eru blálitir. Upphaflegur texti deiliskipulagshöfundar, Björns Skaptasonar, er svartur.

Rauðmerkt: Alm. Fjöldi íbúða er breytt í 100 þar sem það á við.

- 6.2. 9tl. • Íbúðir skulu hafa hljóðláta hlið, a.m.k. 3 metra samfelld með svölum og gluggum; að inngarði, til vesturs eða austurs. Sérstakar ráðstafanir má gera þar sem hljóðlátrar hliðar nýtur ekki við, t.d. svalalokanir og loftæstkerfi. Gera skal ítarlega grein fyrir því hvernig viðunandi hljóðvistarstigi er náð í íbúðum þegar byggingarumsókn er lögð til byggingarulltrúa.

Ákvæði um að íbúðir snúi að inngarði og hljóðvist endurritaður. Allar íbúðir skuli snúa að inngarði, til vesturs eða austurs. Þær íbúðir sem snúa til austurs eru með fádæma útsýni yfir Sundin og Laugarnesið.

- 6.3. 6tl. • Heimilt er að einstaka minniháttar mannvirki svo sem: skyggni, lyftustokkar, reykháfar og þakgluggar fari lítilsháttar út fyrir byggingareit. **Hluti klæðningar 60 cm.**

Í deiliskipulagi kom fram að "skyggni, lyftustokkar, reykháfar og þakgluggar fari lítilsháttar út fyrir byggingareit." Við teljum ákvæðið óljóst og bættum 60 cm uppbroti í klæðningu við.

- 6.3. 7tl. • Lyftustokkar mega ná **4,60 metra** frá gólfkóta efstu hæða. Reykháfar mega ná 1,50 metra frá þakbrún efstu hæða.

Lyftustokkar máttu ná 3,6 metra frá gólfkóta efstu hæða. Sú hæð er innanmálsþörf lyftunnar – bæta þarf við burðarvirki og þakfrágangi þar ofaná.

- 6.4. 1tl. • Byggingarmassinn skal brotinn upp og gerð er krafa um fjölbreytt yfirbragð/efnisval húshliða og svala en um leið að yfirbragð skapi eina sterka heild. **Form og kvarði byggingarinnar í heild talar máli stórgerðari byggingarmassa Borgatúns og hins smágerðara íbúðarhverfis ofar. Efnisnotkun og formmótun skal vera rýmismyndandi í smærri kvarða en mynda samsetta heild í borgarmyndinni.**

Málsgrein endurrituð.

- 6.4. 3 tl. Fláarnir brjóta upp þessa sterku ása, fanga síðdegissólina og beina sjónásum viðeigandi íbúða **inn í hverfið.**

"Inn í hverfið" bætt við.

Breytingar þessar koma allar fram í meðfylgjandi deiliskipulagsuppdraetti, með skýringum.

Óskað er eftir því að breytingar þessar verði metnar sem innlegg í mál sem enn er í gangi, frekar en að um nýtt mál sé að ræða.

Virðingarfyllt,

Gunnar Sigurðsson, arkitekt FAÍ

andakt arkitektar

gunnar@andark.is

s. 419 4800 / 692 1251