

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

hverja 1000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Hjólstaði á yfirborði skulu vera sem næst inngöngum. Heimilt er að hanna hjólageymslu sem hluta byggingar.

**05.09 HLJÓÐVIST**  
Tryggja skal að hljóðvist verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður á um. Hljóðvist þarf að uppfylla staðl IST 45:2016 Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Húsnæði skal skipulagt á þann hátt að svefnherbergi og aðrar vistarverur þar sem fólk þarfnast næðis snúi frá umferðargötum sé því komið við. Hljóðvist verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

**05.10 SKILTI**  
Skilti eru aðeins leyfð á jarðhæð. Óheimilt er innan svæðis að vera með skilti sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar. Skilti skulu vera í samræmi við „Samþykkt um skilti í lögsögu Reykjavíkur“.

**05.11 NIDURRIF HÚSA**  
Heimilt er að rífa allar byggingar á lóð Borgartúns 24, samtals 2669 m<sup>2</sup>.

**\*Breyting:** heimild til niðurrifs aukin, leyflegt er að rífa allar byggingar en áður einungis bakhús.

Skv. Húsakönnun sem gerð var af Borgarsögusafni Reykjavíkur 2. júlí 2014 teljast húsin við Borgartún 18 - 24 ekki hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavarðslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi. Byggingarnar bari einkenni síns tíma en ekki þau sérkenni að ástæði sé til að setja sérstök ákvæði um verndun þeirra.

**05.12 MINNIHÁTTAR FRAMKVÆMDIR**  
Minniháttar framkvæmdir, aðrar en gert er grein fyrir í þessari deiliskipulagstillögu, og eru undanþegnar byggingarleyfi skv. byggingarreglugerð eru ekki heimilar, s.s. smáhúsi, skjólveggir eða svalaskýli.

## 06. SKILAMÁLAR FYRIR LÓÐ

**06.01 ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ LÓÐAR**  
Skipulagið gerir ráð fyrir að lóðarhafar vinni sameiginlega að frágangi og skulu lóðarhafar sammælsta um frágang á lóðarmörkum. Í rammaskipulagi er gert ráð fyrir að inn á milli

byggingarinnar verði sameiginlegt leik- og útivistarsvæði sem hefur heildaryfirbragð og samræmt efni- og gróðurval.

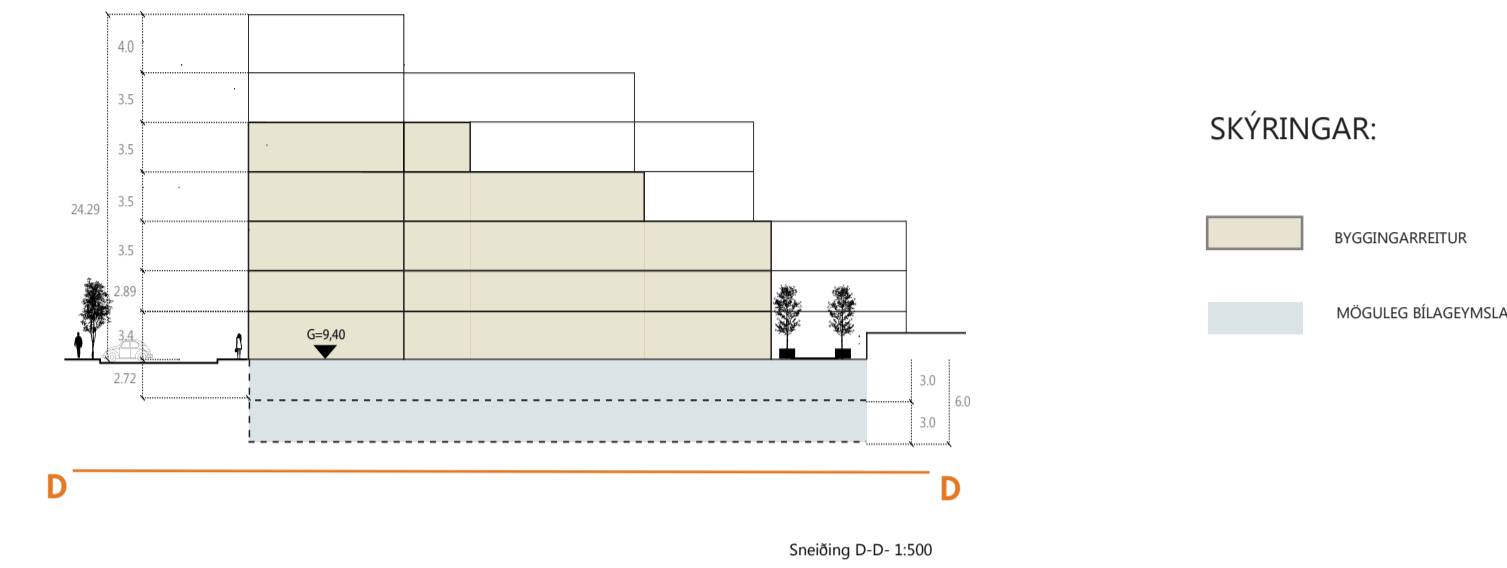
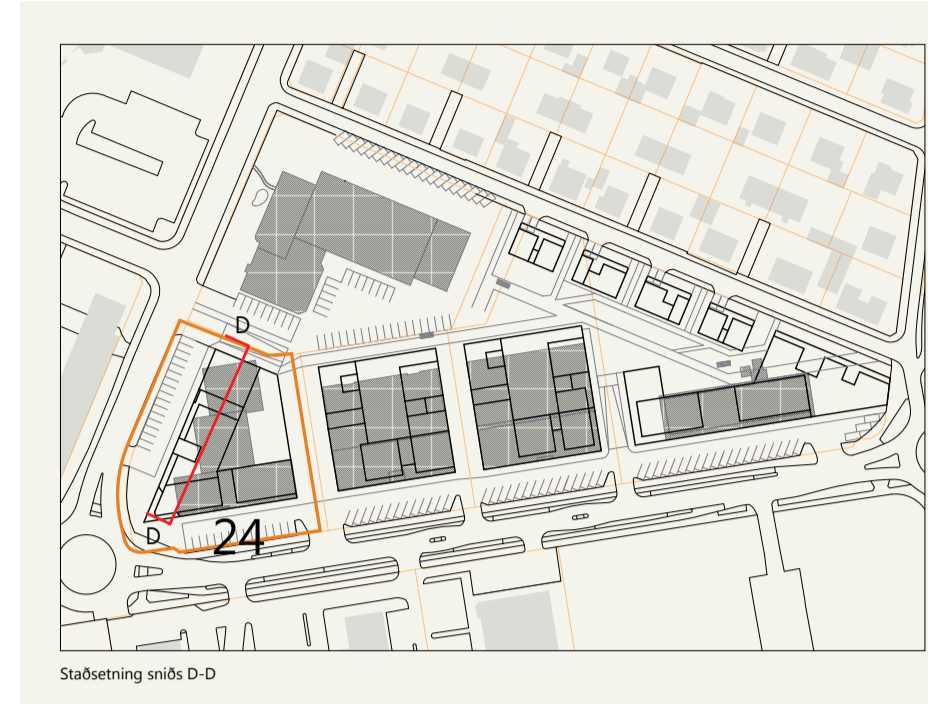
Mikil áhersla er lögð á gróður, á yfirborði, húshliðum, þökum og svölum. Við val á gróðri er lögð áhersla á lífræðilegan fjölbreytileika. Tryggja þarf að tré og annar gróður sem er staðsettur utan bilageymslu hafi rótarvænt burðarlag og að gróður sem á að koma ofan á bilageymslu sé settur í ker eða sambærilegar lausnir til að tryggja jarðveg. Stefnt skuli að því að norðvestur hlið byggingar hafi grænan vegg. Milli bygginga þar sem lítið rými er fyrir tré en nægt veggpláss er bergflétta kjörin leið til að auka gróður því hún þarf ekki mikið rótarrymi ásamt því að vera vind-, salt- og skuggþolin.

Stefnt skal að því að ofanvatn og regnvatn af þökum og yfirborði lands verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Einnig að nýta heitt affallvatn til snjóbræðslu á lóðum.

Í rammaskipulagi er kveðið á um samræmt yfirbragð lýsingar fyrir allan reitinn. Við val á lömpum skal horft til arkunýtni og ljósmengunar. Í bakgarði er ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa ljósi til himins.

**06.02 LIST Í ALMENNINGSRÝMI**  
Stefnt verði að því að lýsing á gönguleið sem gengur í gegnum miðsvæði reitsins verði hluti af list í almenningsrými. Hún verði hönnuð í samráði við listamann eða í opinni samkeppni. Lýsingin verði einkennandi fyrir reitinn og leiði vegfarendur í gegnum hann.

**06.03 SORPHIRDA**  
Í gildandi rammaskipulagi eru djúpgámar staðsettir á tveimur stöðum á reitnum. Hins vegar er ekki þörf á að byggja þá upp fyrr en uppbygging íbúðahúsnæðis á reitnum í heild sinni er orðin umfangsmeiri. Því er gert ráð fyrir að í bili séu sorpmál leyst innan lóðar líkt og byggingarreglugerð segir til um.



## SKILMÁLATAFLA - BORGARTÚN 24

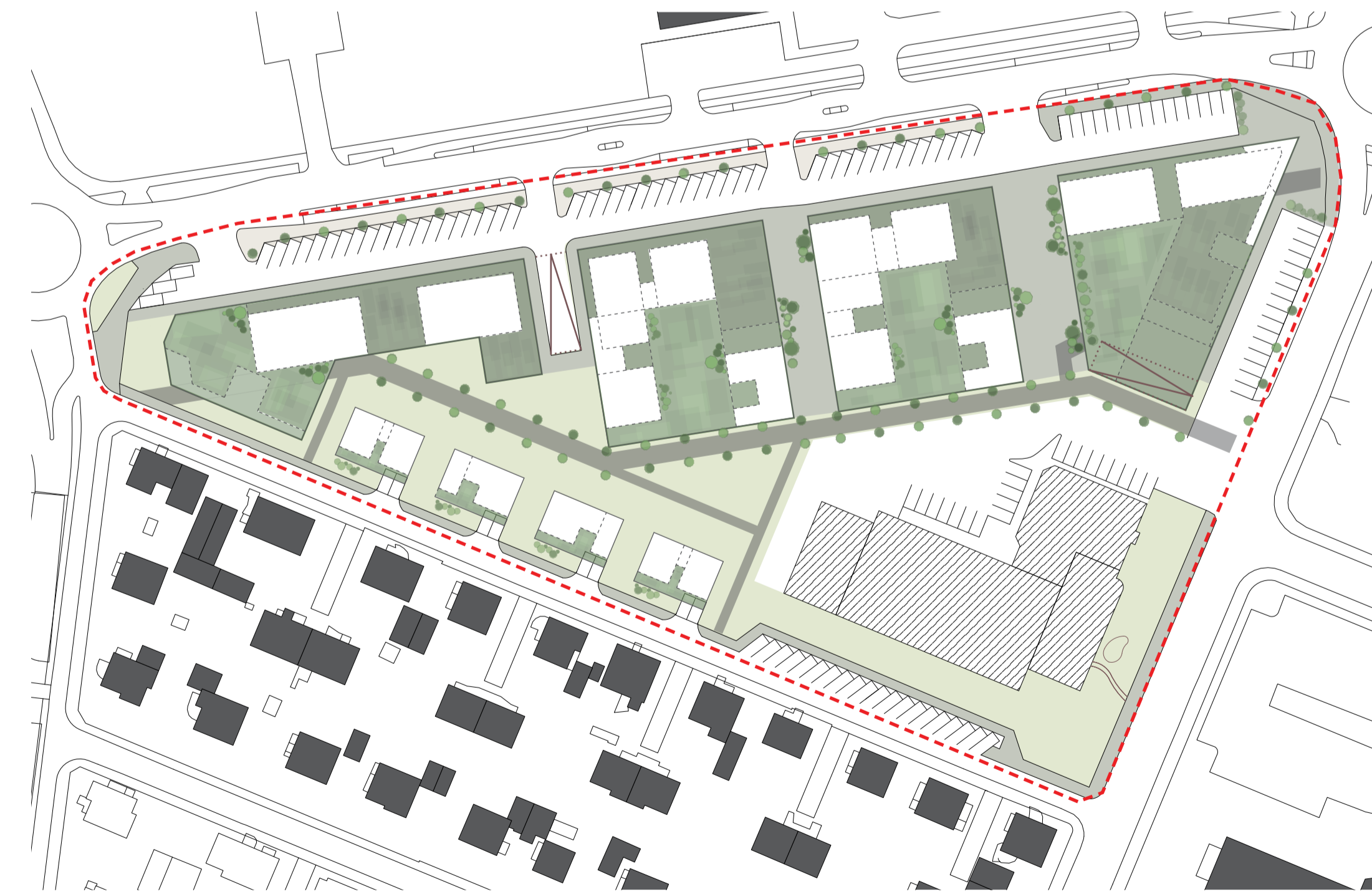
Taflan sýnir leyflegar hámarksstærðir

|                                       | Fjöldi hæða án kjallara | Stærð lóðar          | Hámarks stærð ofanjarðar | Hámarks stærð neðanjarðar | Nhlf. ofan-jarðar | Nhlf. ofan- & neðanjarðar | Fjöldi íbúða | Atvinnu-húsnæði      | Fjöldi bílastæða | Fjöldi hjólstaða | Heimil niðurrif      |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|--------------|----------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Tillaga að breytingu                  | 2 – 7 hæðir             | 3.904 m <sup>2</sup> | 7.350 m <sup>2</sup>     | 2.200 m <sup>2</sup>      | 1,88              | 2,45                      | 65           | 1.650 m <sup>2</sup> | 80               | 75               | 2.669 m <sup>2</sup> |
| Skv. gildandi deilisk. samþ. 7.6.2018 | 2 – 7 hæðir             | 3.904 m <sup>2</sup> | 7.350 m <sup>2</sup>     |                           | 1,88              |                           | 65           | 1.650 m <sup>2</sup> | 80               | 75               | 737 m <sup>2</sup>   |

**\*Breyting:** bætt er við dálkum í töflu sem sýna hámarks byggingarmagn neðanjarðar og nýtingarhlutfall (Nhlf.) ofan- og neðanjarðar. Bætt er við línu efst með tillögu að breytingu.

## RAMMASKIPULAG REITSINS

### Einungis leiðbeinandi



Rammaskipulag reitsins  
Uppskipting hæða er aðeins til viðmiðunar og sýnir hér dæmi um mögulega útfærslu skv. skilmálum rammaskipulagsins. 1:1000

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í \_\_\_\_\_

ÞANN \_\_\_\_\_ OG Í \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ÞANN \_\_\_\_\_

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ \_\_\_\_\_ MED \_\_\_\_\_

ATHUGASEMDFREST TIL \_\_\_\_\_

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐNDA ÞANN \_\_\_\_\_



**YRKI ARKITEKTAR**  
Mýrargötu 26, 101 Reykjavík  
Sími: +354 552 6629  
Kf: 560997-3109  
www.yrki.is  
yrki@yrki.is

Ástís H. Ágústsdóttir, Annaelí FAI  
Sólveig Berg, Annaelí FAI

VERKKAUPI B24 ehf. VERK Borgartún R. 1.221

DAGSETN. 12.06.2019 MKV. 1:1000 TERNAND AF. ÁHA/LKO ÚTGEFRI AF. ÁHA/SB

BREYTT: 16.08.2019 VERK NR. V245