Umsókn til skipulagsfulltrúa 9.5.2021 22:26

Almennar upplýsingar:

Nafn	Gunnar Sigurðsson
Erindi nr.	P-2021-05-09-0019
Kennitala	[redacted]
Heimilisfang	[redacted]
Póstnúmer	[redacted]
Símanúmer	[redacted]
Netfang	gunnar@tvihorf.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	-
Netfang tengiliðs	-

Greiðanda kenittala	[redacted]
Greiðanda nafn	Hófsvað ehf.
Greiðanda netfang	[redacted]

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Borgartún 34-36

Umsækjandi er	Í umboði eiganda

Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um	Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi
Óskað er eftir breytingu á deiliskipulaginu Borgartún 34-36, til samræmis við fyrirspurn. Aukning íbúða um 16 og áukningu á byggingarmagni úr 11.250m2 í 14.500 m2. Stærðarinnar vegna er kynning á breytingu deiliskipulags og greinargerð send í pósti til ritara skipulagsins.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn ¿ þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn skjals 210507-Borgartun-34-36-Deiliskipulagsbreyting.pdf

Önnur gögn

Lýsandi nafn skjals
Borgartun-34-36-Svar-vid-umsogn-fyrirspurnar-21.04.30.pdf

-

-

Tvíhorf arkitektar
Brúarvogi 1-3, 2. hæð
104 Reykjavík – IS
tvihorf@tvihorf.is
www.tvihorf.is

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 um16 úr 86 i 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 verðið 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	Hámark Lágmark	
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 miðju. Bílgeymsla og hluti geymsla færist 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	m2	
1.2	Bílgeymsla / -kjallari í fm	2.100	**2.960**	860	m2	*var á 1. hæð*
1.3	Atvinnuhúsnæði í fm	350	**350**	0	m2	
1.4	Brúttó byggingarmagn án bílakjallara og atv.húsnæði í fm	8.800	**11.190**	2.390	m2	*mest aukning í kjallara*
1.5	Áætlað hlutfall birtra fm	87%	**87%**	0	%	
1.6	Áætlað magn birtra íbúða í fm	7.656	9.735	2.079	m2	*geymslur neðanj.*
1.7	Fjöldi íbúða	86	**102**	16	m2	
1.8	Meðalstærð íbúða í fm (birtir m2)	89	**95**	-6	m2	
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%**	*Heild m2*	*Meðaltal m2*
	Heildar fjöldi birtra m2 skv. viðmiðum RVK um dreifingu stærða og fjölda íbúða			*9.735*	*95*

3)	**Fjöldi bílastæða innan lóðar**		
	Gert er ráð fyrir að hvert bílastæði í kjallara sé m2 (brúttó):		m2
	Bílakjallari er m2 (brúttó):	36	m2
3.1	Fjöldi bílastæða í bílakjallara	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 100m2)	1	350 m2	4	0
	Á lóð:			**18**	
	Samtals:			**100**	**82**
	Hjólatæði	**2**		**204**	
	Bílastæðaþörf stærstu íbúða er aukin um 0,45 m.v. reglugerð um bílastæði RVK.				

SAMANBURÐUR Á STÆRÐUM Í DEILISKIPULAGI:				
6.11)	**Stærðir í deiliskipulagstillögu**	**Gildandi DS.**	**Breyting 2021**	**Mismunur m2**
	Lóðarstærð m2	5.173	5.173	-5.173
	A- rými ofanjarðar m2 / nhl	8.800 / 1,7	9.575 / 1.9	775
	A- rými í kjallara m2 / nhl	1.100	3525 / 0,68	2.425
	Samtals A- rými m2 / nhl	9.850 / 1.90	13.100 / 2.53	3250
	B- rými m2	1.400	2.000	600
	A/B ofanjarðar m2/nhl	10.200 / 1,97	10.975 / 2.12	775
	A/B ofan- + neðanjarðar m2/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	(bílgeymsla)	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 byggingrreits þar sem hún spennir formið upp og á móti hærri byggð, gagnamótum, opnu rými oog útsýni til norðurs. Form byggingarinngarinnar lækkar hratt til móts við íbúðarhverfið til suðurs. Ttilaga hefur verið uppfærð í skýringaruppdrætti.

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

  Tillaga hefur verið uppfærð í skýringaruppdrætti og texta.

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

  Tillaga hefur verið uppfærð í skýringaruppdrætti 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 sambabnd 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.

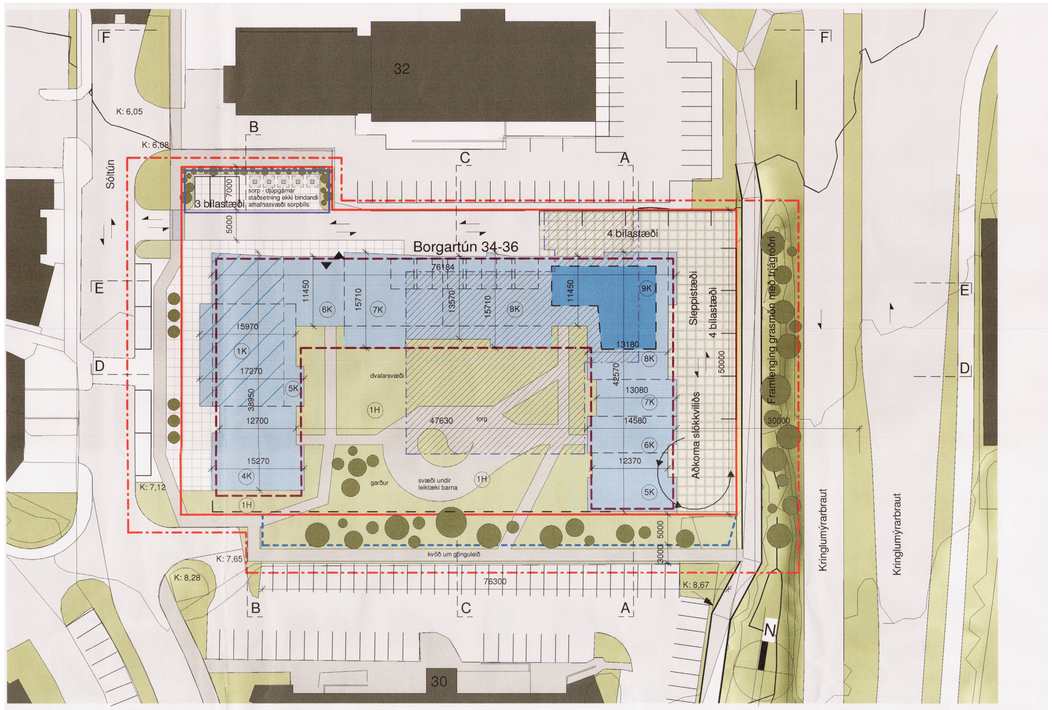
  Uppfært í skýringaruppdrætti.

Með bestu kveðju

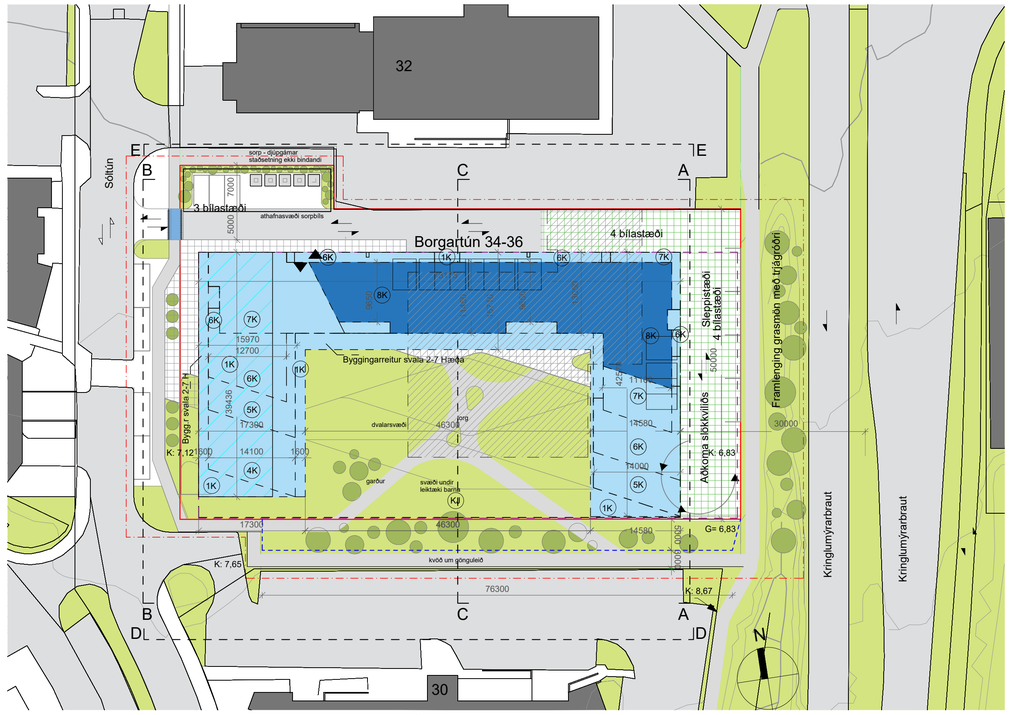
Virðingarfyllst,
Gunnar Sigurðsson

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

BREYTING Á DEILISKIPULAGI BORGARTÚN 34-36



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



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI: "BORGARTÚN 34-36" - mkv. 1:500

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

1. Inngangur:

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi 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 byggingarmagn er aukið, og íbúðum fjölgað um14 úr 86 í 100. Með auknu byggingarmagni skapast hagstæðara svigrúm fyrir betri og fleiri íbúðir á reitnum og markmið um fjölbreytta samsetningu verður náð.
- Aukning á byggingarheimildum um: 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 hótlði. 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 byggingarmassann.
- Vikið er frá kröfu um aukna stærð íbúða ettu hæða stigahúsa.
- Breyting á forskrift að útlitt 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 verðið í bílgeymslu.
- Fækkað um eitt bílastæði á íbúðarhúsum mót norðri og bætt við 3 djúpgámum á afmörkuð svæði fyrir gámana.
- Breyttir bílastæðaskilmálar.samanber; Hjóla og bílastæðareglum Reykjavíkurborgar.

Bíla og hjólastæði íbúðarhúsnæðis:	Bílastæði	Hjólastæði
	Viðmið	Lágmark
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 m2		2-3 á 100m2

- Þessi kafli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir:

2.1 Aðalskipulag

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin innan Uppbyggingarreits 34 og á Miðsvæði M6a.

Um miðsvæði M6. Borgartún (M6a), kirkjusandur (M6b) segir í kafla 6.3:
"Einkum gert ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. hótel, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir er heimilar á þessum svæðum,einkum á efri hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt." Miðsvæði M6a er 12,4 ha, núverandi byggingarmagn 110.000 m2 og áætluð aukning byggingarmagns er 78.000 m2. Uppbyggingarreitur 34, Borgartúnsreitur, er 2,1 ha að stærð og hæð húsa skilgreind sem 5-8 hæðir. Reiturinn fellur í nýtingarflokk 1-3 og telst vera blönduð byggð í nálægð við fjölfarnar atvinnukjarna sbr. Tafla 3.2. Um hönnun bygginga og umhverfis ber að líta stefnu þeirri sem fram kemur í kafla 3.6 og mynd 7.

2.2. Núgildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag 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 tillögnni 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 bygging, með íbúðum í mismunandi stærðum og atvinnuhúsnæði á jarðhæð við Sóltún.
- Hámarkshæð 4-9 hæðir.
- Byggingin stallast mikið í hæðum og er með mikið upprbrot í ásýnd.
- Byggingin myndar skjólgóðan og sólríkan inngarð sem opnast til suðurs.
- Í gildandi deiliskipulagi er reiknað með 1 bílastæði pr. íbúð og 1 stæði pr. 50m2 verslunarhúsnæðis. Um það bil 90% bílastæða fyrir íbúðir verða í bílgeymslu.
- Lóð stækkuð til suðurs og austurs á borgaland. Aðrein inn á lóðina frá Kringlumýrarbraut er aflögð.

3. Skipulagssvæðið

3.1. Afmörkun, umhverfi, umferð

Skipulagssvæðið er um 4.800 m2 samkvæmt gildandi deiliskipulagi og afmarkast af lóðamörkum að Kringlumýrarbraut í austur, lóð Borgartúns 32 mót norðri, af göngustíg við Sóltún til vesturs og af aðkomugötu/afrein að lóðinni sunnan megin. Við deiliskipulagsbreytingua mun skipulagssvæðið stækka um 384m² að lóðamörkum Sóltúns 30 til suðurs og austurs. Önnur lóðamörk eru óbreytt. Svæðið í kring er að mestu fullbyggt og fastmótað og einkennist af háum byggingum frá 4 hæðum upp í 8-9 hæðir. Mikilvægar umferðaræðar umlykja deiliskipulagssvæðið, þar ber helst að nefna Kringlumýrarbraut 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 Nóatúni. Aðkoma að skipulagsvæðinu/lóðinni er frá Sóltúni þar sem gert er ráð fyrir að gera bifreiðageymslu á 1.hæð með aðkomu norðanmegin. Vegna halla á lóð er gert ráð fyrir að innbyggð bílageymsla verði á 1.hæð, auk bílastæða á norð-austur hluta lóðar.

4. Umhverfisáhrif:

4.1. Núverandi byggingar

Á lóðinni er nú rekið gistiheimili að Borgartúni 34-36, þar eru einnig skrifstofur Guðmundar Jónassonar til húsa. Einnig eru á lóðinni verkstæðisbyggingar sem eru í slæmu ástandi og stórt bílastæði fyrir langferðabíla fyrirtækisins.

4.2. Jákvæð áhrif

Borgartún og Sóltún hefur tekið miklum breytingum sl. áratug. Lóðin Borgatún 34-36 hefur verið í niðurníðslu lengi og orðið mjög aðþrengt að þeirri starfsemi sem þar er fyrir. Deiliskipulagstillagan 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 þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Með tillögunni fjölgar íbúum á svæðinu sem stuðlar að þétri nýtingu á núverandi innviðum og fjárfestingum borgarinnar og styrkir versluin á svæðinu. Staðsetning íbúðabyggðarinnar er miðsvæðis og tengist vel helstu göngu- og hjólaleiðum innan borgarinnar auk þess að almenningssamgöngur eru mjög góðar í næsta nágrenni svæðisins. Í hinni nýju deiliskipulagstillögu er fyrirkomulag þjónustu innan lóðarinnar þannig úr garði gert að sólríkt og skjólgott útivistarsvæði skapast fyrir íbúa lóðarinnar þar sem gert ráð fyrir grænu yfirbragði og talsverðri aukningu á gróðri. Einnig má búast við að byggingin mun skýla fyrir austanátt með jákvæðum áhrifum á aðliggjandi svæði. Uppbygging á lóðinni mun auka á fjölbreytileika og styrkja yfirbragð hverfisins. Með lækkuðum skilmálum þar sem lögð er áhersla á gæði og fjölbreytileika mun hin nýja byggð falla vel að umhverfinu. Aðkoma norðan megin á lóðinni er lítt áberandi og sérstaklega er hugsað til þess að fá bifreiðastæði verði sýnileg ofanjarðar en almennt eru bílastæði frekar áberandi á svæðinu.

4.3. Neikvæð áhrif

Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Sóltúnið þar sem ekið er inn í bílgeymslu. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist. Hljóðvist er slæm við Kringlumýrarbraut og munu þar verða gerðar ráðstafanir til að viðunandi hljóðvist náist í öllum íbúðum.

5. Skipulagstillagan:

5.1. Markmið

Í framlagðri tillögu að breytingu á deiliskipulagi er leitast við að vinna með uppbyggingu á lóðinni sem eina skipulagsheild þar sem haft er að leiðarljósi að móta forsendur fyrir aðlaðandi íbúðaumhverfi sem lagar sig vel að nærliggjandi byggð. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gerð; hótl í fyrirrúmi. Bílastæði skulu vera í bílgeymslu og útisvæði einkennast af gróðri og skjóli.

5.2. Lýsing á tillögu

- Heimilt er að rífa allar byggingar sem fyrir eru á lóðinni Borgartún 34-36, en þar eru í dag skrifstofur, gistiheimili og verkstæðisbygging næst Kringlumýrarbraut.
- Í stað núverandi bygginga á lóð kemur ein stöðluð og U-laga íbúðabygging, 4-8 hæðir, með allt að 100 íbúðum í mismunandi stærðum og verslun og þjónustu á götu hæð meðfram Sóltúni.
- Gististarfsemi og skammtímaleiga er óheimil á lóðinni.
- Sett er kvöð um verslunarhúsnæði á 1.hæð/götuhæð sem snýr út að Sóltúni.
- Ýmsar kvaðir verða settar til að tryggja bæði gæði íbúða og lóðar/umhverfis.
- Byggingarmassinn eru brotinn upp og gerð er krafa um fjölbreytt yfirbragð húsiðna, en jafnframt skal yfirbragð hússins skapa eina sterka heild.
- Byggingin fer úr 4 hæðum á suðvesturhorni í 8 hæðir við norðausturhorn. Húsið mun stallast með nokkuð jöfnu millibili.
- Á svæðinu skapast líka tækifæri til að draga úr sjónrænum áhrifum bifreiða en ekið er í bílageymslu norðan megin við húsið en sunnan megin er garður /útivistarsvæði íbúa með með aðlaðandi grænu yfirbragði.
- Hækkun á nýtingarhlutfalli A-B rýma ofanjarðar fer úr 1,97 samkvæmt gildandi deiliskipulagi í 2,11 með breytingunni. Nýtingarhlutfall A, B rými ofan- og neðanjarðar var 2,17 og verður 2,80 með breytingunni
- Í bílastæðaskilmálar eru uppfærðir 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 bílageymslu. Lögð er áhersla á skjólgóðan inngarð móti suðri en hann tilheyrir öllum íbúum á lóðinni og er afmarkaður með fallegum gróðri.
- Aðrein inn á lóðina frá Kringlumýrarbraut er lögð af og verður aðkoma að lóðinni eingöngu frá Sóltúni.
- Lóðin er stækkuð til austurs og suðurs 384m² þar sem núverandi aðkomur og akstursleið inn á lóðina eru sbr. Ákvæði deiliskipulagsins frá 2004. Ekki er gert ráð fyrir að byggja á viðbotarlóðarhlutanum heldur er hann nýttur undir gróðurbelti að hluta til suðurs og til að skýla inngarði og aðgreina bílstæði nærliggjandi lóðar frá útisvæði lóðarinnar. Til austurs er gert ráð fyrir að framlenga mön til að bæta hljóðvist meðfram Kringlumýrarbraut.
- Breyting: 2. og 7.tl. Bygging er nú 4-8 hæðir. Var: 4-9 hæðir.
- Breyting: 2.tl. Íbúðir eru allt að 100. Voru: 86.
- Breyting: 9.tl. Breyting á nýtingarhl.f.. Er 2.11 ofanj./ 2.80 alls. Var: 1.97 oj/2.17alls.
- Breyting: 8.tl. Vísað til uppf. bílastæðabókhalds í lið 1.1.
- Breyting: 11.tl. 80% bílastæða í kjallara. Var: 90% en stæðum fjölgar.
- Þessi kafli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

6. Skipulags- og byggingarskilmálar :

6.1 Húsagerð og staðsetni

Heimilt er að reisa íbúðarbyggingu/fjölbýlishús í einni U laga byggingu ásamt bifreiðageymslu og verslun/þjónustu á jarðhæð og geymslum í kjallara.

- Hæðir húsa skulu vera frá 4 hæðum upp í hæst 8 h æðir í samræmi við reiti þá sem sýndir eru á uppdrætti. Efstu hæðir (7. og 8.hæð) eru inndregnar frá útlhlð norðan megin og draga þannig úr vægi massans. 8. hæð er inndregin að fullu.
- Að lágmarki 50% samanlagðs grunnflatar 1. hæðar að Sóltúni allt að 350 m² skal vera fyrir verslun og þjónustu.
- Gististarfsemi og skammtímaleiga er óheimil á lóðinni.

-Breyting: 1.tl. bygging lækkum úr 9.h í 8.h.
- Þessi kafli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

6.2. Íbúðastærðir og gæði íbúða

Íbúðir á skipulagssvæðinu eru misstórar og þannig ætlað að stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.

Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við brúttó flatarmál án geymslu:

- 2 herbergja íbúðir frá < 55 m²
- 2 herbergja íbúðir frá ca 55-75 m²
- 3 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 m.v. birta flatarmál.
- Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
- Hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 30%
- Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1.hæð og í kjallara.
- Íbúðir skulu hafa hljóðlíða hlið, a.m.k. 3 metra samfellt með svölum og gluggum; að inngarði, til vesturs eða austurs. Sértækar ráðstafanir má gera þar sem hljóðlíðar hliðar nýtur ekki við, t.d. svalalokanir og loftræstikerfi. Gera skal ítarlega grein fyrir því hvernig viðunandi hljóðvistarstigi er náð í íbúðum þegar byggingaraumsókn er lögð til byggingarfulltrúa.
- Þaksvalir eru heimilar, háð stöðlun og fyrirkomulagi byggingar innan hvers stigagangs.
  Uppbygging á reitnum skal taka mið af markmiðum húsnæðishollustu aðalskipulagas, m.a. um að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Hluti íbúða skal vera leiguíbúðir til samræmis við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.
- Breyting: Viðmiðunarstærðir uppfærðar og stúdíóíbúðir teknar úr.
- Breyting: Ákvæði um stærð elstu íbúða stigahúsa felld út.
- Breyting: Ákvæði um að allar íbúðir snúi að inngarði breyt.

6.3. Byggingareitur

- Byggingarreitir, lágréttir og lóðréttir eru sýndir á uppdráttum og skulu allir megin hlutar byggingar* rúmast innan þeirra, bæði A og B rýmis.
- Allar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppdráttum/sneiðingum. Hæðarkótar K eru leiðbeinandi og verður nánar kveðið á um þá á hæðarblöðum.
- Öllum íbúðum með aðgengi að garði skulu fylgja sérafnotafletir sem snúa inn í garðrýmið, þá ber að sýna á aðaluppdráttum.
- Á efri hæðum stallaðra byggingarhluta verður leyft að hafa þakgarða.
- Heimilt er að setja skjólveggi til að afmarka hliðar sérafnotaflata og skal útlit þeirra vera samræmt og að hámarki 120 cm á hæð. Þeir skulu koma framá aðaluppdrætti arkitekts. Heimilt er að gróðursetja lágan runnagróður framan við sérnotafleti til afmörkunar.

Heimildir utan byggingareita:

- Heimilt er að einstaka minniháttar mannvirki svo sem: skyggni, lyftustokkar, reykháfar og þakglugar fari lítilsháttar út fyrir byggingareit. Hluti klæðningar 60 cm.
- Lyftustokkar mega nú 4.60 metra frá gólfkóta efstu hæðar. Reykháfar mega nú 1,50 metra frá þakbrún efstu hæðar.
- Breyting: 3.tl. Öllum íbúðum með aðgengi að garði fylgja sérafnotafletir... Var: Öllum íbúðum 2. hæðar fylgja sérafnotaflet...
- Breyting: 6. tl. Útskag skilgreint.
- Breyting: 7. tl. Hæðarþörf lyftu leiðrétt.

6.4 Útlit og yfirbragð byggingar:

- 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.
- Uppbrot og fjölbreytni í yfirbragði og efnisvali skal vera í samræmi við lóðrétta og lárétta stöðlun byggingarmassans. Upprbrotsfletir götuhliða skulu hafa lóðrétt yfirbragð og skal breidd þessara flata ákvarðast af breidd íbúða. Við inngarðinn skal byggingin hafi fínlegri og manneskjulegri kvarða og lárétt yfirbragð.
- Uppbrot og stöðlun skal stuðla að fjölbreytileika umhverfisins og um leið draga sjónrænt úr umfangi byggingarinnar. Byggingin stallast upp í átt að norðaustur horninu. Þar sem íbúðir hafa aðgengi á þaksvalir hafa byggingarreitir flá miðað við hina ríkjandi ása byggingarinnar. Flárnir brjóta upp þessa sterku ása, fanga sólðegissólina og beina sjónásum víðeigandi íbúða inn í hverfið.
- Hjúpflötum byggingar skal að mestu notast við lit sem tóna við nærumhverfi sitt, bæði hið byggða og hið náttúrulega. Notast má við liti sem mynda mótvægi við nærumhverfi sitt eða skera sig frá umhverfinu ef þeir litir eru í minnihluta. Leitast skal við mismunandi efniskennd í hjúpflötum sem býður upp á leik við ærstíðabundna birtu og stýður við hugmyndafræðina á bak við uppbrot byggingarinnar.
- Almennt skulu húsin einangruð að utan og klædd viðhaldsléttum klæðningum.
- Leyft verður að einangra að innan og pússa að utan allt að 20% útveggja
- Þök skulu að hluta til vera flöt en önnur skulu breyta um form. Mænisstefna þaka er frjáls.
- Breyting: 1.tl. fyrra skipulags felldur út með vísan til kafla 7 Skil á uppdrætti: "1.Fyrirspurnarteikningar.. skal leggja inn til skiplagsráðs til samþykktar.."
- Breyting: 1.tl. Liður endurskrifaður.
- Breyting: 2.tl. Bætt við lýsingu.
- Breyting: 3.tl. Bætt við lýsingu á uppbroti.
- Breyting: 4.tl. Vikið frá kröfu um hvíta, gráa, svarta og blása liti. Textalýsing nú opnari hvað varðar liti og áferðir.
- Breyting: 5.tl. Viðhaldsfrírar klæðningar nú viðhaldsléttar klæðningar.
- Breyting: 7.tl. fyrra skipulags felldur út: Krafa um litaðr gler með vísan til regnboga.

6.5. Aðkomur/inngangar í byggingar

- Innkeyrsla í bílageymslu verður frá Sóltúni á norð-vestur hluta lóðarinnar.
- Aðkoma slökkviliðs er merkt á uppdrætti. Gert er ráð fyrir að bílar geti keyrt inn að austurhlið að stigahúsi og geti snúið við.
- Gert er ráð fyrir stigahúsum og lyftu á vestur, norður og austurhlið byggina, þeir munu allir tengjast göngustígum/inngarði og bifreiðageymslu. Að hámarki skulu vera 6 stiga- og lyftuhús staðsett innan byggingareitsins.
- Göð tengsl skulu vera frá aðkomuleiðum við nærliggjandi stígakerfi.

6.6. Skipulag og hönnun lóðar.

- Frágangur gatna, gangstétta, stíga og garðhýmis skal vera vandaður. Aðlaga skal frágang á lóðarmörkum við nærliggjandi land og stíga utan sem innan lóðarinnar svo úr verði heildaryfirbragð.
- Lóðauppdrættir skulu fylgja byggingarleyfisumsókn og frágangur lóðar í samræmi við skilmála skal vera lokið um leið og lokaúttekt byggingar á sér stað og hún tekin í notkun
- Vanda skal til frágangs og yfirbragðs á inngarði og gera ráð fyrir leik og dvalarsvæði.
- Gerð er krafa um að allt að 40% af grunnfleti inngarðs verði með jarðvegsfyllingu sem er meira en 60 sm þykkt til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs en annars staðar skal það vera að lágmarki 30sm. Auk þess ber að gera ráð fyrir að 10%, hið minnsta, af grunnfleti inngarðs séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Staðsetning tákna fyrir trjágróður og gróðurbeð á uppdrætti eru til viðmiðunar.
- Yfirborð lóðarinnar á að vera þakið hellulögn, harðviði, grasi og gróðri.
- Vanda skal frágang gangstígs meðfram húsinu svo sem með hellulögn.
- Komið skal fyrir lýsingu við göngustíga að inngöngum og í einstaka gróðurbeðum við húsin.
- Um 100m2 svæði undir leiksvæði barna skal koma fyrir á lóðinni, nákvæm staðsetning og útfærsla er háð frekari hönnun lóðarinnar.
- Að Sóltúni skal gera ráð fyrir trjágróðri við götu, meðfram bílastæðum og gönguleið.
- Kvöð er um almennri göngusumferð vegna versluranrýma á 1. hæð að Sóltúni.
- Skal göngueið vera hellulögð innan lóðar og tengjast við nýjan göngustíg meðfram götunni utan lóðarmark.
- Heimilt er að byggja létt smáhýsi (garðskyggni) í garði með opnum hliðum og þaki til að skýla fyrir regni og sólskini. Hámarkshæð þess skal ekki fara yfir 2,8 metra. Smáhýsi skal vera staðsett fyrir miðju garðrými og skal hámarksstærð þess vera 15m2.
- Að kringlumýrarbraut til vesturs er gert ráð fyrir að framlenga mön til að bæta hljóðvist (sjá sneiðingu á skýringarmynd).
- Skipulagssvæðið stækkar um 384m² á suðurhluta lóðarinnar,á þeim hluta er einungis gert ráð fyrir trjágróðri.
- 3 metra göngustígur fyrir almenna gangandi umferð er meðfram lóðarmörkum á borgarlandi frá Kringlumýrarbraut að Sóltúni. Stígur skal vera hannaður miðað við landhalla og samruna hæðarkóta og þá sérstaklega á suðvesturhorni lóðarinnar. Þar er um að ræða 55cm hæðarmismun á 14 metra kafla.
- Öll nánari hönnun á viðbotarlóð verði útfærð í samráði við Orkuveitu Reykjavíkur þar sem lagnir eru undir svæðinu.

6.7. Bílastæði, bílageymsla og hjólastæði

- Kjallari/bifreiðageymsla er heimill innan sérstaks byggingarreits í kjallara.
- Innan lóðarinnar skal gera ráð fyrir bíla og hjólastæðumstæði samkv. töflu í lið 1.1 um fjölda bílastæða og hjólastæða. Í samræmi við reglur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík.
- Reiknað er með um 6-10 stæðum utan bifreiðageymslu felld undir byggingu. Auk þess er gert ráð fyrir um 12-14 stæði á lóð, útfærsla sýnd leiðbeinandi á uppdrætti, sem þjóna sem gestasvæði og stæði fyrir verslunarhúsnæði.
- Sýnt fyrirkomulag innkeyrslu er bindandi en fyrirkomulag bílastæða á yfirborði eru ekki bindandi. Samsíða bílastæði sýnd sem viðmið fram Sóltúni
- Akstursleið er meðfram norðurhlið lóðarinnar og skal vera hægt að aka fyrir horn að stigahúsi vesturhliðar og snúa við.
- Einnig verði gert ráð fyrir sléppistæði frá Sóltúni við stigahús austanmegin.
- Hjóla/vagnageymslur og almennar geymslur fyrir íbúðir eru á 1.hæð.

- Breyting: 1.tl. Bílgeymsla á 1. hæð fellur út.
- Breyting: 3.tl. Bílastæði undir byggingu 6-10 . Voru: 8.
- Breyting: 3.tl. Bílastæði á lóð 10-20. Voru: 10-15.
- Breyting: 7.tl. Hjóla/vagnageymslur eru á 1. hæð. Var: Hjóla/vagnag. eru í kjallara.
- Breyting: 8.tl. fyrra skipulags felldur út.

6.8. Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhúss

Hljóðvistarmælingar skuju fylgja fyrirhuguðum byggingarnefndarteikningum og nákvæm lýsing á því hvernig hljóðvistarkröfum er mætt. Hljóðvistarskýrsla fylgir deiliskipulagi þessu. Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis. Í 4. grein reglugerðarinnar segir, auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1: „Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 LAeq". Þá segir í 5. grein reglugerðarinnar: „Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðalinn ÍST 45:2016: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis". Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir."
Í þessu deiliskipulagi verður notast við svokallaða undanþágu staðalinn ÍST 45:2016 fyrir bygginguna Borgartún 34-36 og leitast verður við, við hönnun húsins, að svefnherbergi íbúða snúi frá umferðargötu.

- Hávaðavarnir skulu hafa risið áður en húsið er tekið í notkun og fela í sér nýja hljóðmön sem er sýnd á uppdrætti auk hljóðtæknilegra lausnum á efri hæðum húsins.
- Planta skal trjágróðri á hljóðmön til að draga úr svifryksmengun við húsið Nánar er vísað í greinagerð um hljóðvist og útreikninga er fylgir deiliskipulagstillögunni frá Mannvit dags. september 2016.

6.9. Sorp.

- Sorpflokkun í djúpgámum verður staðsett á norðvesturhorni lóðarinnar.
  Byggingarreitur fyrir sorp er sýndur á uppdrætti.
- Gert verði ráð fyrir 5 flokkum úrgangs; almennur öflokkaður úrgangur, pappírsefni, plast, gler og málmar
- Eitt ílát fyrir hvern flokkanna. Þrír aukagámar verður fyrir algengustu tegundir: plast, gler, og öflokkaðan úrgang. Djúpgámastærð steypukassa í jörð 185x185cm og dýpi um 255cm um 5m3.
- Aðgangsstýring og öryggisbúnaður verður á gámasamstæðum.
- Gámasamstæða og frágangur yfirborðs,lýsingar og öryggisbúnaður samkvæmt IST EN 13071 og samkvæmt samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík.
- Staðsetja þarf gámana þannig að krani nái í gámana án þess að bíll hefti umferð inn á lóðina.
- Miðað við íbúðafjölda er gert ráð fyrir um 78 hirðum á ári.

6.10. Niðurrif og skilyrði framkvæmdar:

- Uppbygging á svæðinu skal vera í einum áfanga ásamt bifreiðageymslu og garðými.
- Taka skal fullt tillit til nágranna og fylgja öllum gildandi lögum og reglugerðum varðandi hávaða og vinnutíma. Girða skal framkvæmdasvæðið af og setja upp skilti þar sem allar helstu upplýsingar um framkvæmdina koma fram.
- Flokka skal byggingarúrgang við niðurrif þeirra bygginga sem eru á reitnum og spilliefnum skilað á þar til bærar stað.
- Þara skal að viðeigandi lögum og reglugerðum varðandi flokkun og urðun úrgangs frá byggingarsvæðinu.
- Áður en niðurrif er heimilað þarf að liggja fyrir samþykkt hönnunargögn hjá byggingarfulltrúa.

6.11. Stærðir í deiliskipulagstillögu

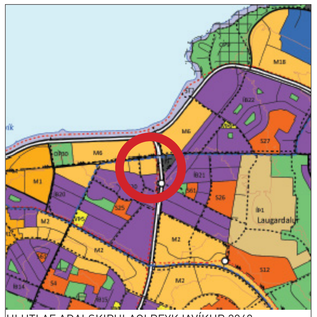
Núverandi stærð lóðar:	4.789m²	Óbreytt
Stækkun lóðar:	384m²	Óbreytt
Stækkuð lóð samtals:	5.173m²	Óbreytt
		Var:
A-rými ofanjarðar / NHL:	9.575m² / 1.85	8.800m² / 1.70
A-rými í kjallara / NHL:	3.525m² / 0.68	1.050m² / 0.20
Samtals A-rými / NHL:	13.100m² / 2.53	9.850m² / 1.90
B-rými / NHL:	1.400m² / 0.27	Óbreytt
Samtals A og B-rými ofanj.:	10.975m² / 2.11	10.200m² / 1.97
Samtals A+B-rými ofan- og neðanj /NHL:	14.000m² / 2.80	11.250m² / 2.17
Aukning á NHL frá núverandi skipulagi:	2.17 -2,80 = 0,63	
þ.a. auking NHL neðanjarðar:	0,40	

7. Skil á uppdrættí:

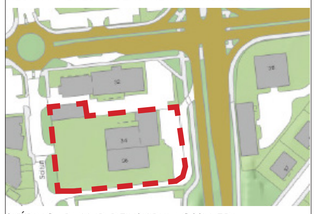
Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:
1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til skipulagsfulltrúa til rýni. Þar skula öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m: fjöldi og stærð íbúða; hönnun, efnisval, uppbrot byggingar; hönnun jarðhæðar hússins við Sóltún; fyrirkomulag verslunarhúsnæðis við Sóltún.
2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem gerí grein fyrir landslagshönnun á lóð, gróðri, setbekkjum, sorpaðstöðu og gangstígum.

8. Fornleifaskrá og húsakönnun:

Borgarstögusafn Reykjavíkur hefur unnið fornleifaskrá og húsakönnun fyrir deiliskipulagsreitinn, skýrslu nr. 181, 2017. Samkvæmt varðveislumati skýrslunnar er ekki gerð tillaga um sérstök verndarákvæði fyrir húsin á lóðinni. Í fornleifaskrá skýrslunnar kemur fram að á lóð Borgartúns 34-36 sé skráðar fornleifar númer 9-39, steinhlaðnir túngarðar. Þeir séu hornir af yfirborði en hluti af þeim gæti verið í jörðu. Þar sem verður nauðsynlegt að gera jarðrask skal fornleifafræðingur hafa eftirlit með framkvæmdum. Komi fornleifar í ljós þarf að stöðvar verkið og fá álit Minjastofnunar á því hvort megi halda verkinu áfram og þá með hvaða skilmálum sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr.80/2012.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



SKÝRINGARMYND DEILISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðarmörk
- Byggingareitur f. sorp-djúpgáma
- Breytt lóðarmörk
- Yfri byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara
- Lóðrétt skipting hæða
- Bílastæði
- Sérafnotaflettir 2 hæð
- Heimilt niðurrif
- Byggingarreitur nýbyggingar
- Byggingarreitir eftstu hæða nýbyggingar
- Sorp - djúpgámar
- Hæðir Kjallari
- Bílgeymsla
- Lóðréttur byggingarreitur neðanjarðar
- Almennum útilita nýbyggingar sem ekki er sneitt í
- Byggingarreitir eftstu hæða nýbyggingar sem ekki er sneitt í
- Grænt svæði
- Verslunarrými
- Hellulögn
- Trjágróður
- Umferð
- Inn-/Útkeyrsla bílastæði
- Upphækkuð hjóla-gönguleið, hraðahindrun
- Leiðbeinandi lega stígs
- Hellur með grasi á milli

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

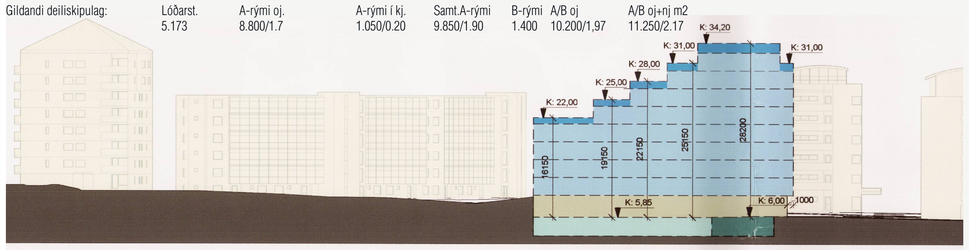
Efni teikningar: Grunnmynd og greinargerð
Staðsetning: Borgartún 34-36, 105 Reykjavík
Staðgreinir: 01.232.002
Verknr.: 2010
Kvarði: 1:500
Dags.: 3.6.2021
Breytt: 28.01.2022
Teikn.: GS
Yfirfarið: KM

BREYTING Á DEILISKIPULAGI BORGARTÚN 34-36

GILDANDI DEILISKIPULAG - BORGARTÚN 36-36 - mkv. 1:500

Samþykkt í Borgarráði 28.09.2017

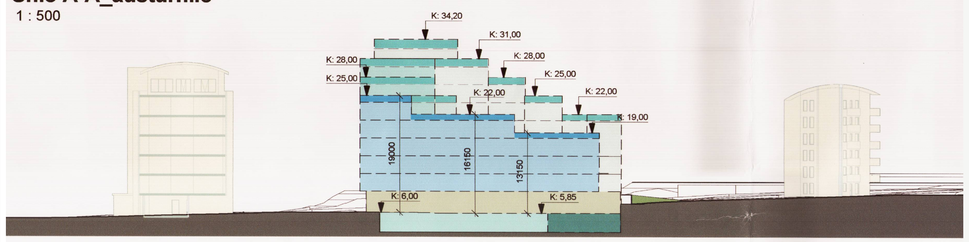
Gildandi deiliskipulag:	Lóðarst.	A-rými oj.	A-rými í kj.	Samt.A-rými	B-rými	A/B oj	A/B oj+nj m2
	5.173	8.800/1.7	1.050/0.20	9.850/1.90	1.400	10.200/1,97	11.250/2.17



Sóltún 28 Borgartún 11 Borgartún 34-36 Borgartún 30

Snið A-A_austurhlið

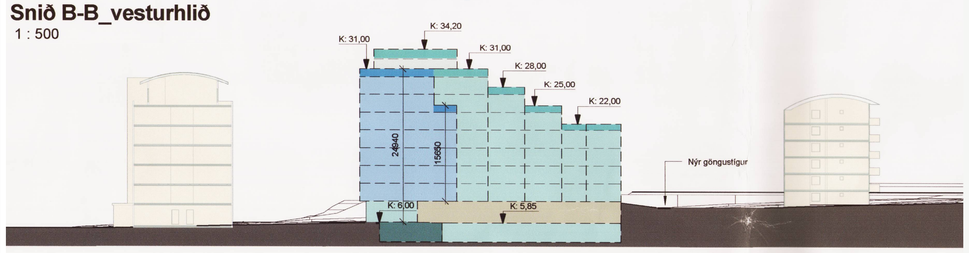
1 : 500



Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30

Snið B-B_vesturhlið

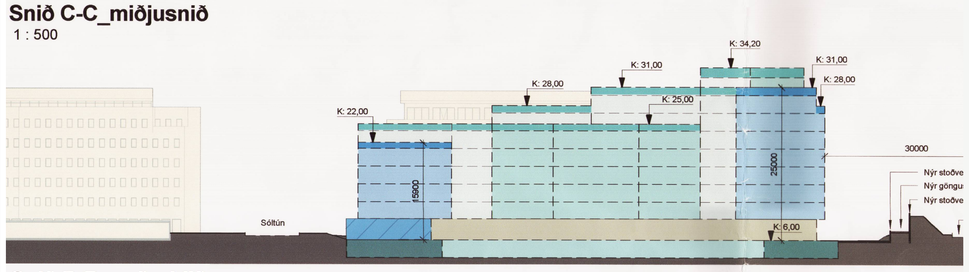
1 : 500



Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30

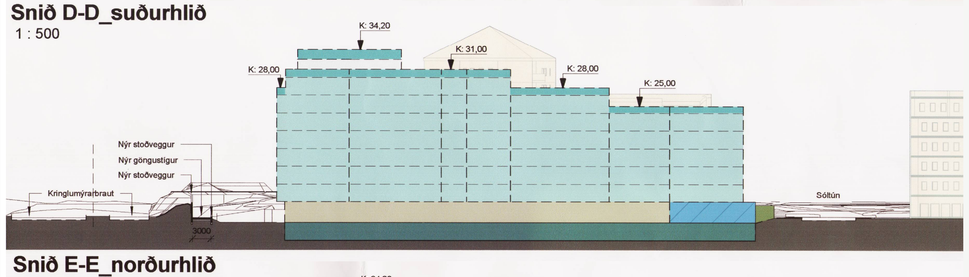
Snið C-C_miðjusnið

1 : 500



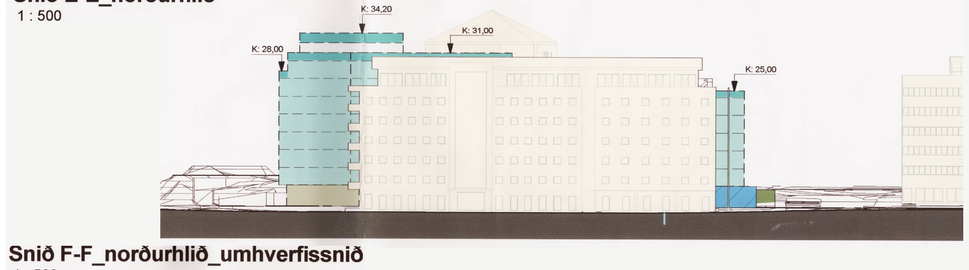
Snið D-D_suðurhlið

1 : 500



Snið E-E_norðurhlið

1 : 500



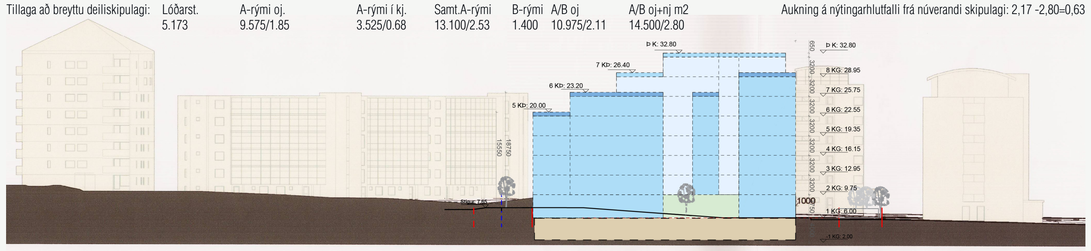
Snið F-F_norðurhlið_umhverfissnið

1 : 500

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

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:	Lóðarst.	A-rými oj.	A-rými í kj.	Samt.A-rými	B-rými	A/B oj	A/B oj+nj m2
	5.173	9.575/1.85	3.525/0.68	13.100/2.53	1.400	10.975/2.11	14.500/2.80

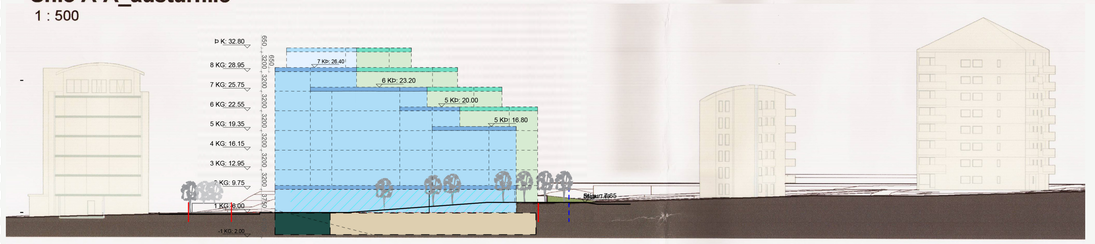
Aukning á nýtingarhlutfalli frá núverandi skipulagi: 2,17 -2,80=0,63



Sóltún 28 Borgartún 11 Borgartún 34-36 Borgartún 30 Borgartún 32

Snið A-A_austurhlið

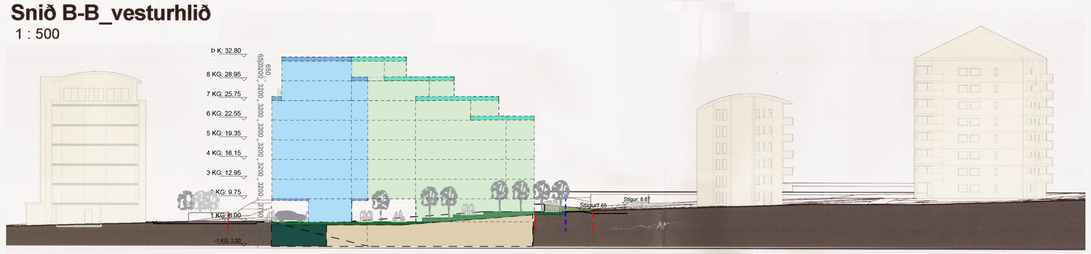
1 : 500



Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30 Sóltún 28

Snið B-B_vesturhlið

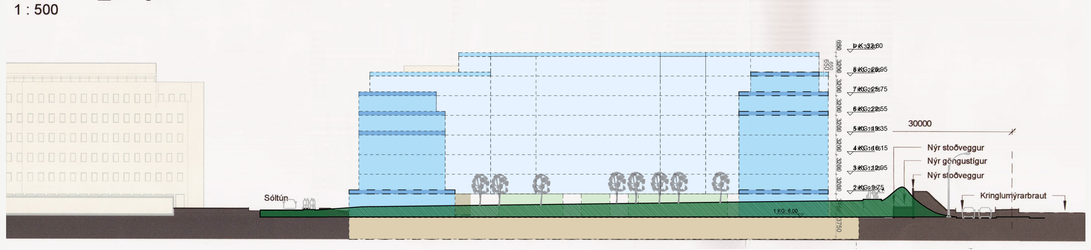
1 : 500



Sóltún 28 Borgartún 11 Borgartún 34-36 Borgartún 30 Borgartún 32

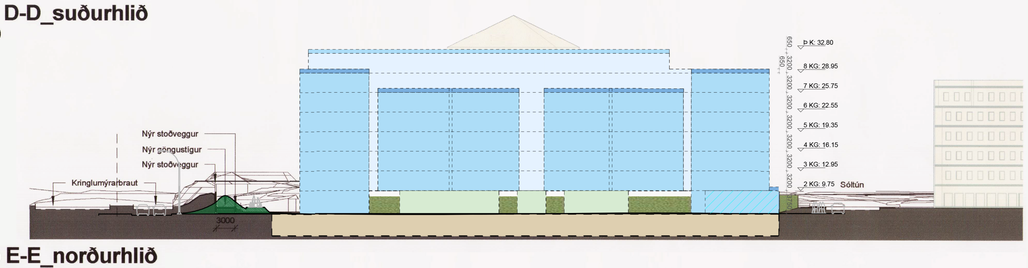
Snið C-C_miðjusnið

1 : 500



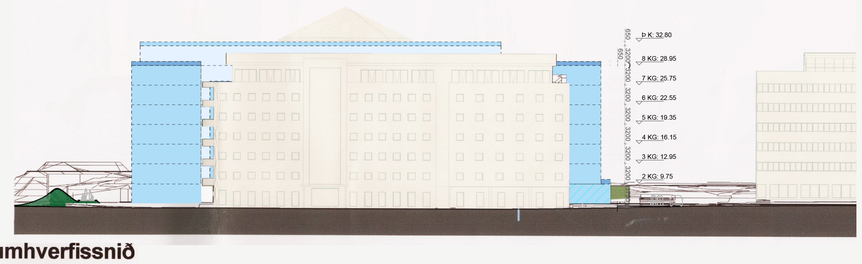
Snið D-D_suðurhlið

1 : 500



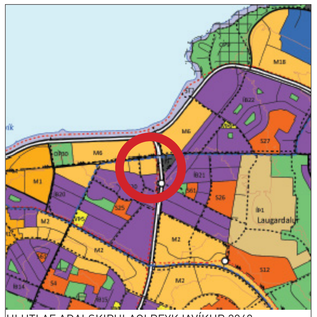
Snið E-E_norðurhlið

1 : 500

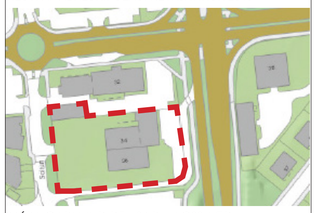


Snið F-F_norðurhlið_umhverfissnið

1 : 500



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



SKÝRINGARMYND DEILISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðarmörk
- Byggingareitur f. sorp-/þjóðgáma
- Breytt lóðarmörk
- Ytri byggingareitur
- Byggingareitur kjallara
- Lóðrétt skipting hæða
- Bílastæði
- Séraforkafleðir 2 hæð
- Heimilt niðurrif
- Byggingareitur nýbyggingar
- Byggingareitir eftstu hæða nýbyggingar
- Sorp - þjóðgámar
- Hæðir Kjallari
- Bílageymsla
- Lóðréttur byggingareitur neðanjarðar
- Almörkun útlits nýbyggingar sem ekki er sneitt í
- Byggingareitir efstu hæða nýbyggingar sem ekki er sneitt í
- Grænt svæði
- Verslunarrými
- Hellulögn
- Trjágróður
- Umferð
- Inn-/Útkeyrsla bílakjallari
- Upphækkuð hjóla-gönguleið, hraðahindrun
- Leiðbeinandi lega stíga
- Hellur með grasi á milli

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: 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
Yfirfarið: KM

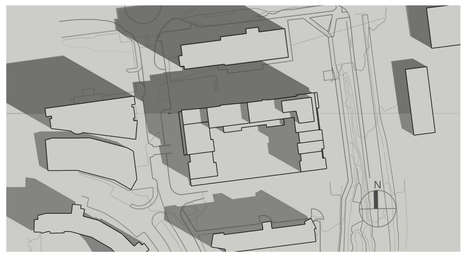
andakt arkitektar
Brúarvogur 1-3
104 Reykjavík
andakt@andrark.is
www.andark.is
kt. 600122-1340

Gunnar Sigurðsson arkitekt FAÍ kt. 080877-4719

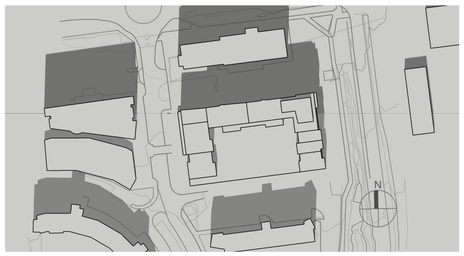
BREYTING Á DEILISKIPULAGI BORGARTÚN 34-36

SKUGGAVARP

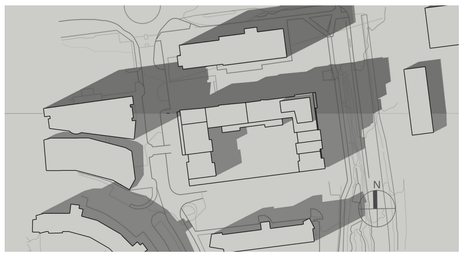
Gildandi skipulag: 1. maí Kl: 10:00

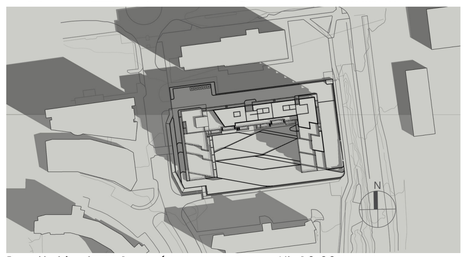


Gildandi skipulag: 1. maí Kl: 13:30

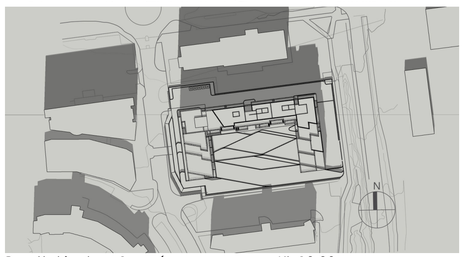


Gildandi skipulag: 1. maí Kl: 17:00

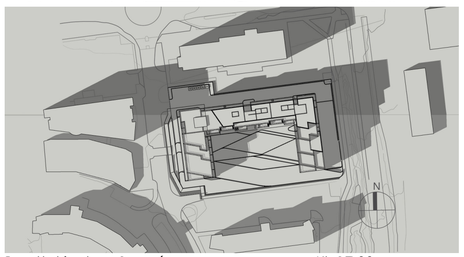




Breytt skipulag: 1. maí Kl: 10:00

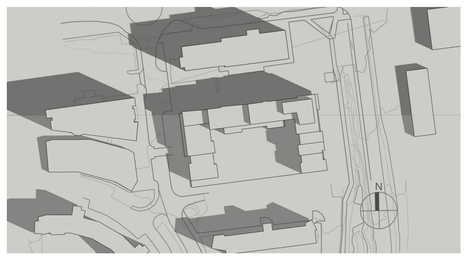


Breytt skipulag: 1. maí Kl: 13:30

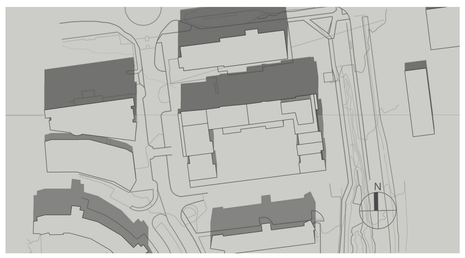


Breytt skipulag: 1. maí Kl: 17:00

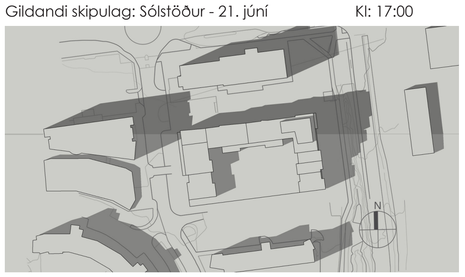
Gildandi skipulag: Sólstöður - 21. júní Kl: 10:00

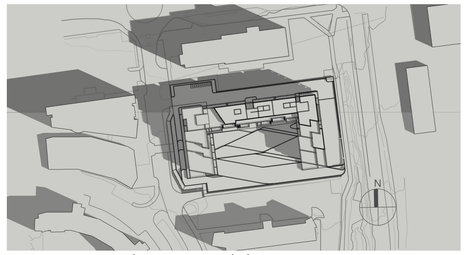


Gildandi skipulag: Sólstöður - 21. júní Kl: 13:30

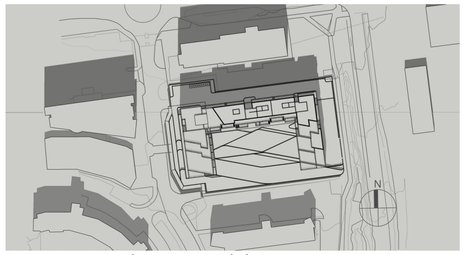


Gildandi skipulag: Sólstöður - 21. júní Kl: 17:00

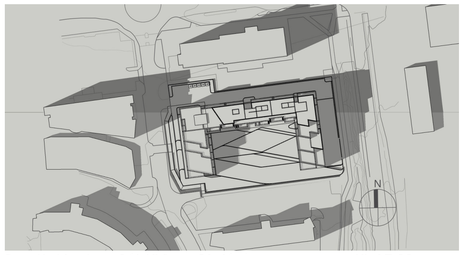




Breytt skipulag: Sólstöður - 21. júní Kl: 10:00

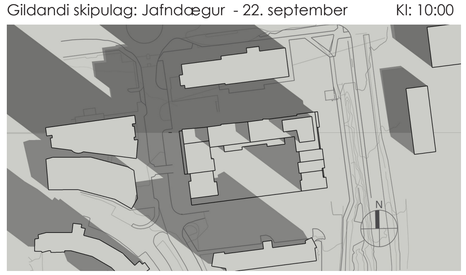


Breytt skipulag: Sólstöður - 21. júní Kl: 13:30

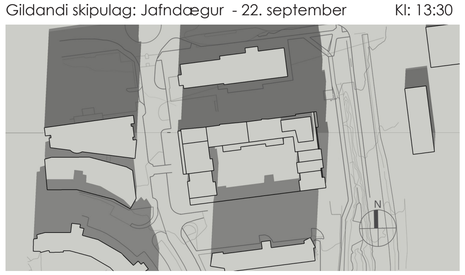


Breytt skipulag: Sólstöður - 21. júní Kl: 17:00

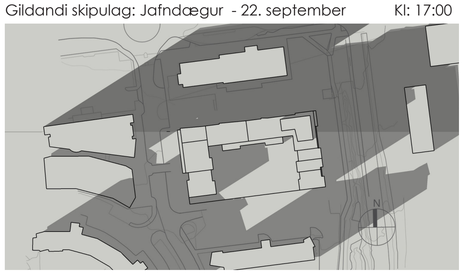
Gildandi skipulag: Jafndægur - 22. september Kl: 10:00

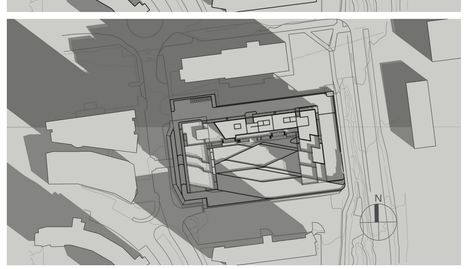


Gildandi skipulag: Jafndægur - 22. september Kl: 13:30

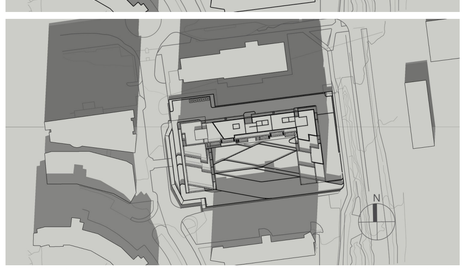


Gildandi skipulag: Jafndægur - 22. september Kl: 17:00

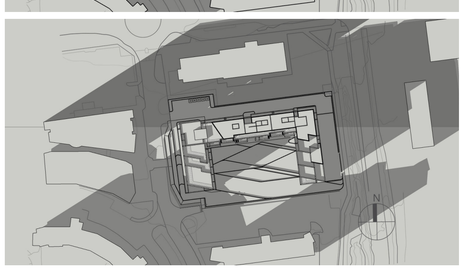




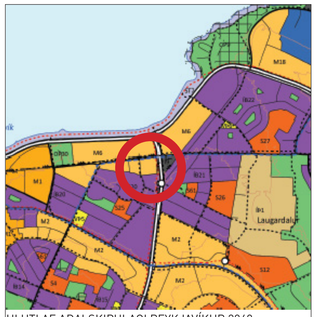
Breytt skipulag: Jafndægur - 22. september Kl: 10:00



Breytt skipulag: Jafndægur - 22. september Kl: 13:30



Breytt skipulag: Jafndægur - 22. september Kl: 17:00



BREYTING Á DEILISKIPULAGI BORGARTÚN 34-36

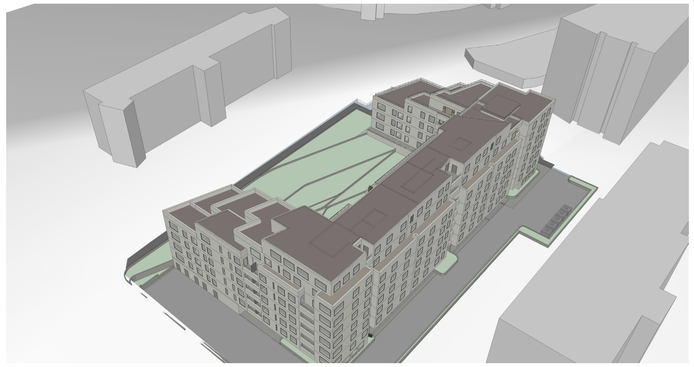
ÚTLITSMYNDIR: Glugga- og svalasetning, efnisáferð og litir ekki bindandi



Gróf þrívíddarmynd suð-vestur, með húsmössum nágrannabygginga



Gróf þrívíddarmynd suð-vestur, með húsmössum nágrannabygginga



Gróf þrívíddarmynd norð-vestur, með húsmössum nágrannabygginga



Útlit austur



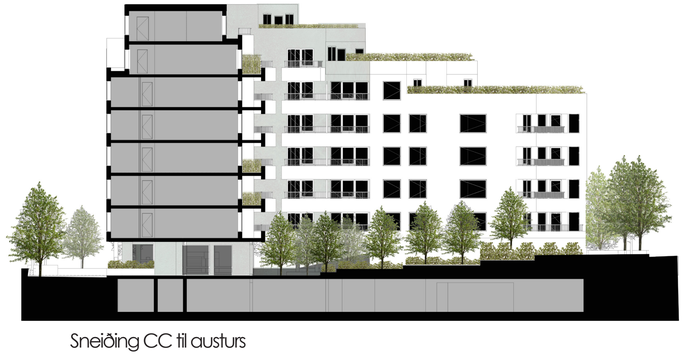
Útlit suður



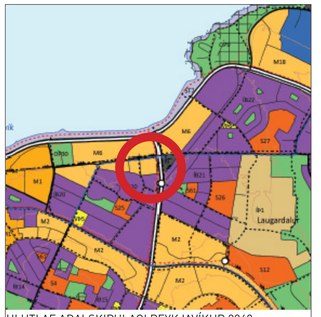
Útlit vestur



Útlit norður

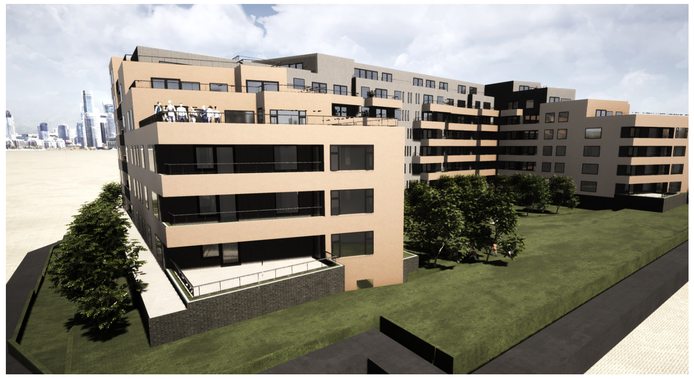


Sneiðing CC til austurs



BREYTING Á DEILISKIPULAGI BORGARTÚN 34-36

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



Þrívíddarmynd suð-vestur



Þrívíddarmynd úr suð-aust



Þrívíddarmynd úr undirgöngum horft inn í garð, horft í austur



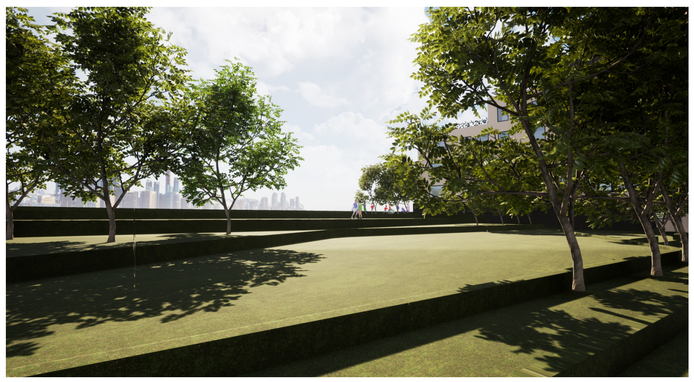
Þrívíddarmynd úr garði



Þrívíddarmynd úr garði



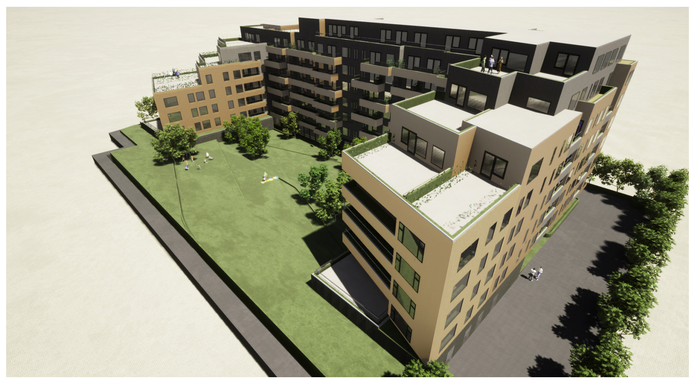
Þrívíddarmynd úr norð-vestri



Þrívíddarmynd horft úr garði (byggingu austan við vantar)



Þrívíddarmynd á þaksvölum



Þrívíddarmynd úr suð-austri



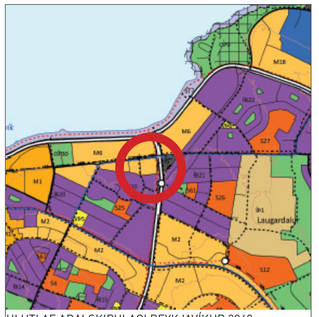
Þrívíddarmynd, jarðhæð opin að hluta inn í garð



Þrívíddarmynd, horft yfir hús og garð til norð-vesturs



Þrívíddarmynd, jarðhæð opin að hluta inn í garð



Andakt Arkitektar
Brúarvogi 1-3, 2. hæð
104 Reykjavík – IS
gunnar@andark.is

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.

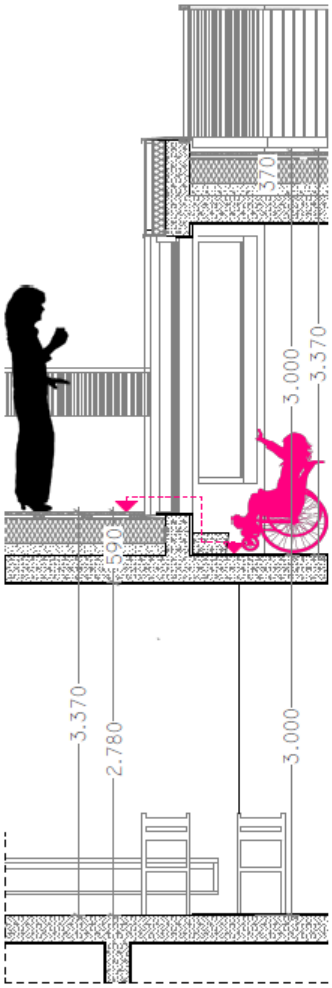
2. Bætt aðgengi með hækkun byggingar - 20 cm á hæð, 165 cm alls.

   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.

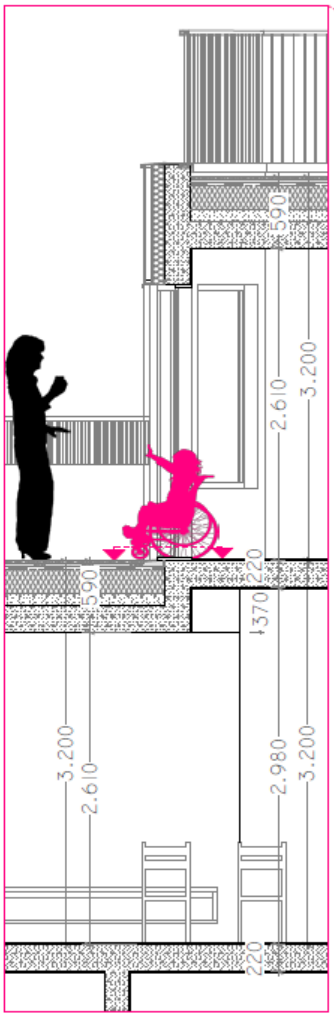
   Sé salarhæð byggingarinnar 300 cm þarf að stíga upp úr íbúðum á þaksvalirnar, þar sem einangrun og veðurkápa þaksins leggst ofan á plötuna. Þá eru þaksvalirnar ekki hindrunarlaus flóttaleið í bruna og óaðgengilegar ýmsum hópum fatlaðra einsaklinga s.s. fólki í hjólastól. Sbr. skýringarmynd 1.

   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 261cm og útganga óhindruð á svalir. Sbr. skýringarmynd 2.

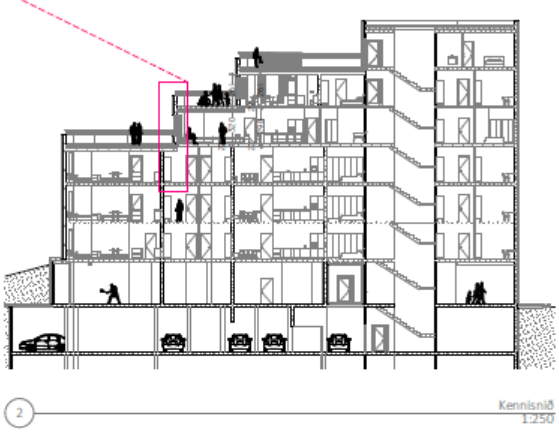
   Næsta síða: Skýringarmynd 1. og 2. ásamt samanburði kótasetningar deiliskipulagstillagna.



Skýringarmynd 1: Salarhæð 300 cm



Skýringarmynd 2: Salarhæð 320 cm



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 blálitar. Upphaflegur texti deiliskipulagshöfundar, Björns Skaptasonar, er svartur.

Rauðmerkt:	Alm.	Fjölda íbúða er breytt í 100 þar sem það á við.
	6.2. 9tl.	• Íbúðir skulu hafa hljóðláta hlið, a.m.k. 3 metra samfellt með svölum og gluggum; að inngarði, til vesturs eða austurs. Sértækar ráðstafanir má gera þar sem hljóðlátrar hliðar nýtur ekki við, t.d. svalalokanir og loftræstkerfi. 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 bætum 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 deiliskipulagsuppdrætti, 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.

Virðingarfyllst,

Gunnar Sigurðsson, arkitekt FAÍ

andakt arkitektar

gunnar@andark. is

s. 419 4800 / 692 1251