



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 6. júní 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Borgartún 24

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 11. apríl 2018 þar sem gerð er athugasemd við að deiliskipulagsbreytingin verði birt í B-deild Stjórnartíðinda, sbr. athugasemdir sem koma fram í bréfi stofnunarinnar. Einnig er lagður fram uppdráttur Yrki arkitekta ehf. dags. 1. júní 2017 br. 11. maí 2018 og svarbréf skipulagsfulltrúa dags. 11. maí 2018.

*Svarbréf skipulagsfulltrúa dags. 11. maí 2018 samþykkt
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: bréf Skipulagsstofnunar dags. 11. apríl 2018, uppdráttur Yrki arkitekta ehf. dags. 1. júní 2017 br. 11. maí 2018 og svarbréf skipulagsfulltrúa dags. 11. maí 2018.

Varðar: Borgartún 24 – svarbréf skipulagsfulltrúa

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 11. apríl 2018 þar sem gerð er athugasemd við að deiliskipulagsbreytingin verði birt í B-deild Stjórnartíðinda, sbr. athugasemdir sem koma fram í bréfi stofnunarinnar.

Tillagan var auglýst frá 20. júní 2017 til og með 15. september 2017.



auglýstir uppdraetti

Inngangur:

Eins og segir í umsögn skipulagsfulltrúa – dags. 20.11.2017 þá er gerð greinagóð lýsing á því ferli sem átt hefur séð stað sl. 4 ár – og hvernig unnið var með reitinn heildstætt. Það var engin óskalending að gera breytingu á einni lóð, en það er heldur ekki hægt að fara af stað með heildstæðar deiliskipulagsbreytingu á öllum reitnum ef það er ekki samhljómur hjá eigendum lóðanna um að koma að uppbyggingu.

Þróun á reitnum borgartún 18-24 / Nóatún 4 hefur staðið yfir með hléum í meira en fjögur ár. Forsaga málsins er sú að lóðarhafar á lóð númer 24 óskuðu eftir því við Reykjavíkurborg um að breyta deiliskipulagi á sinni lóð og breyta starfsemi þar úr atvinnustarfsemi í blandaða byggð með íbúðum og atvinnustarfsemi. Þetta verkefni er í góðu samræmi við markmið borgarinnar um þéttari betri borgarbyggð eins og hún kemur fram í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030. Ákveðið var að í stað þess að horfa þröngt á eina lóð þá væri réttara að skoða götoreitinn allan til þess að heildræn hönnun væri í fyrirrúmi en ekki væri verið að vinna „bútaaumsskipulag“ þar sem ákvæði gætu stangast á.

Í nóvember 2014 var unnin lýsing af umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar sem var í kjölfarið kynnt á opnum vettvangi. (Þess ber að geta að árið 2014 var fjölbýlishúsið við Mánatún 7-17 ekki risið). Í kjölfar þess fór Reykjavíkurborg í hugmyndaleit vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsvinnu á reitnum. Þremur stofum var boðið þátttaka og var tillaga Yrki arkitekta valin áfram til frekari útfærslu. Þá var haldinn fundur með öllum eigendum á reitnum og hugmynd Yrkis kynnt sem grunnur að framtíðarsýn borgarinnar fyrir reitinn. Að fundi loknum hittu fulltrúar borgarinnar alla eigendur hver í sínu lagi og fóru yfir þeirra hugmyndir um framtíðaruppbyggingu.

Niðurstaða þessara viðræðna milli borgarinnar og lóðareiganda voru þær að einungis eigendur á Borgartúni 24 voru á þessum tímamarki tilbúnir til þess að breyta skipulagi á sinni lóð.

Í ljósi þeirra stöðu þá var ákveðið að vinna sérstakt rammaskipulag fyrir reitinn sem lýsir þeirri heildarsýn á reitinn með tilliti til byggðamynsturs opinna svæða, atvinnuhúsnæðis, blöndun byggðar og samgöngumáta í samræmi við áherslur og stefnu í aðalskipulagi Reykjavíkur. Samhliða því var þá breytt gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina Borgartún 24 í samræmi við þá sýn sem er lýst í rammaskipulaginu.

Ástæða þess að breytt er deiliskipulagi á lóðinni Borgartún 24 frekar en að vinna nýtt deiliskipulag fyrir allan reitinn er sú að eigendur 80% lóða á reitnum óska ekki eftir því að breyta skipulagi á sínu svæði. Það myndi því hægja verulega á ferlinu að búa til nýtt deiliskipulag án þess að eftir því hafi verið kallað. Hér er einfaldasta leiðin til þess að ná markmiðum borgarinnar og því er það leiðin sem er lögð til. Það er erfitt að sjá af hverju það ætti að vera tekin meðvituð ákvörðun um að fara í skipulagsferli sem er ekki eftirspurn eftir.

Vegna ábendinga skipulagsstofnunar um mat á áhrifum af fyrirhuguðum framkvæmdum með vísan í markmið skipulagsreglugerðar sbr. 1.1.gr. og markmiðum deiliskipulags, sbr.5.1.1.gr.

Við gerð deiliskipulagsins voru metin líkleg áhrif á af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði, bæði er varðar ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstaka bygginga. Þessi þættir voru m.a. vegnir og metnir í rammaskipulaginu en taka jafnframt mið af þeim markmiðum sem sett er fram í aðalskipulagi Reykjavíkur. Í stefnu AR um t.a.m. hæðir húsa (bls. 173) kemur eftirfarandi fram; „Viðmið fyrir mat á umhverfisáhrifum háhýsa í hverfis- og deiliskipulagi. Háhýsi og kennileiti verði ávallt metin út frá aðliggjandi byggð og umhverfi, legu í náttúrulegu landslagi, áhrifum á ásýnd, útsýni og sjónásum, skuggavarpi og aðlögun að viðkomandi götummynd og borgarrými. Settar verði ákveðnar gæðakröfur um útlit þeirra, skýr rök færð fyrir tilgangi þeirra og útskýrt með hvaða hætti þau bæta aðliggjandi byggð og samfélag.“

Deiliskipulagstillagan er í meginatriðum í samræmi við fyrrnefnda lýsingu þar sem mikil áhersla var lögð á að tengja þau ólíku byggðamynstur sem umlykja reitinn. Vestan við reitinn stendur 19 hæða bygging á lóð Katrínartúns 2. Austan við reitinn stendur 10 hæða bygging við Mánatún 13. Norðan megin eru 5 hæða atvinnuhúsabyggingar og sunnan við reitinn standa 2-3 hæða íbúðarhús. Í umræddri tillögu eru unnið markvisst að því að tengja þessi ólíku byggðamynstur í mannlegum kvarða og uppbyggingin að öllu leyti í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um „að skapa heilsteypa byggð með borgarmiðuðu gatnakerfi þar sem vistvænir ferðamatár verða í fyrirrúmi. Á þróunarsvæðum innan núverandi byggðar rísi þétt blönduð byggð í mannskjulegum mælikvarða. Á slíkum svæðum samtvinnast íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta innan sömu göturreita.“ Tillagan er einnig í samræmi við markmið aðalskipulagsins um „að hverfi borgarinnar verði sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari. Þar hafi allir félagshópar tækifæri til búsetu. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk þurfi ekki bifreið til að sækja þjónustu innan hverfisins“.

Varðandi ábendingu Skipulagsstofnunar um að jafnan skuli deiliskipulag ná til heildstæðar einingar þegar umfangsmiklar uppbyggingarheimildir séu heimilaðar á einni lóð með vísan í 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga.

Í 2. mgr. 37. gr. er kveðið á um að deiliskipulag taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Með því er ætlunin að koma í veg fyrir að skipulagðar séu einstakar lóðir þó að slíkt geti þó stundum átt við.“ Hér er verið að breyta deiliskipulagi en ekki verið að gera nýtt. Rétt er að breytingin tekur mið af rammaskipulagi sem samþykkt var, dags.... en vinna við rammaskipulagið var einmitt gert til að gefa hugmynd af uppbyggingu á reitnum öllum og var mikið samráð haft við lóðareigendur á nálægum lóðum vegna þess sem skilaði sér í því að einungis einn lóðareigandi var tilbúinn í uppbyggingu, eins og áður sagði.

Vegna athugasemda Skipulagsstofnunar er varðar samræmi aðal- og deiliskipulagsins:

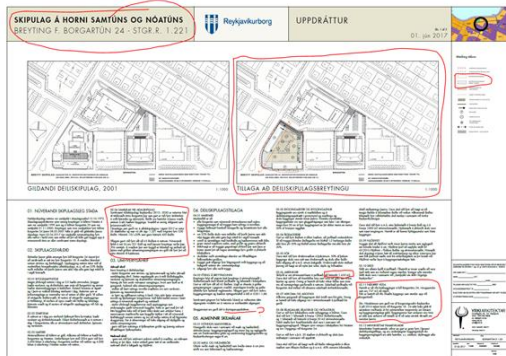
Bilanaustsreitur- Mánatún 1:	224 íbúðir
Borgartún 28:	21 íbúð
Borgartún 24:	65 íbúðir
Borgartún 34-36:	86 íbúðir
alls:	396 íbúðir

Heimild í aðalskipulagi er 420 íbúðir að hámarki (350 íbúðir, vikmörk-10/+20%) en á þessu svæði þarf að nýta vikmörk til hækkunar. Á svæðum þar sem byggð er blönduð og auðvelt að þjóna með góðum almenningssamgöngum eru góð rök fyrir því að nýta vikmörk til hækkunar. Staða á húsnæðismark og þörfin fyrir smærri íbúðir styður einnig við það að vikmörkin séu nýtt.

Vegna efnilegrar athugasemda Skipulagsstofnunar við deiliskipulagsbreytinguna við Borgartún 24:



- 1) Búið er að gera frekari grein fyrir þessu í greinagerð deiliskipulagsins.
- 2) búið að laga á uppdrætti
- 3) búið að laga á uppdrætti og í greinagerð
- 4) búið er að laga á uppdrætti – skraferingu vantaði
búið að bæta texta inni greinagerð
- 5) búið að laga á uppdráttum
- 6) búið að laga á uppdráttum



rault sýnir hvar uppdrættir hafa verið lagfærðir

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.
Borghildur Sölvey Sturludóttir arkitekt

Reykjavíkurborg
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík



Reykjavík 11. apríl 2018
Tilvísun: 201802061 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi reits 1.221, milli Borgartúns, Nóatúns og Samtúns vegna Borgartúns 24. Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 26. febrúar 2018 og viðbótargögnum sem bárust 15. mars sl., sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi reits 1.221, milli Borgartúns, Nóatúns og Samtúns til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Málsmeðferð var skv. 1. mgr. 43. gr. laganna og var tillagan auglýst með athugasemdafresti til 15. september 2017. Athugasemdir bárust og var brugðist við þeim af hálfu Reykjavíkurborgar með umsögn dags. 20. nóvember 2017 og með breytingum á gögnum. Var deiliskipulagsbreytingin þannig samþykkt í borgarstjórn 20. febrúar 2018.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á tveimur kortblöðum dags. 1. júní 2017. Á blaði 1 er greinargerð með uppdráttum í mkv. 1:1000 en á blaði 2 er skilmálatafla og sneiðing D-D í mkv. 1:500.

Deiliskipulagsbreytingin tekur til Borgartúns 24. Hún felur í sér að gert verði ráð fyrir íbúðarhúsnæði með 65 íbúðum ásamt atvinnuhúsnæði á jarðhæð. Byggingarhluti á norðausturhorni lóðarinnar getur verið allt að 7 hæðir en byggingarmassinn stallast niður frá þeim hluta lóðarinnar. Byggingarmagn er aukið og nýtingarhlutfall hækkað frá gildandi deiliskipulagi, úr 0,83 í 1,96. Bílageymslur verða í kjallara með inn- og útakstursleið um Nóatún.

Samræmi við aðalskipulag

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, er reitur 1.221 á svæði sem skilgreint er sem miðsvæði M6a og þróunarsvæði Þ42. Þar er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi (skrifstofum og fjölþættri verslunar- og þjónustustarfsemi). Íbúðir eru einnig heimilar, einkum á efri hæðum.

Breyting sem varðar reitinn var gerð var á aðalskipulaginu í ágúst 2017. Í henni felst að reitur 26 (sbr. mynd 13 í aðalskipulaginu), er stækkaður og nær nú yfir svæði beggja vegna Borgartúns frá Katrínartúni/Höfða að Kringlumýrarbraut með svigrúmi fyrir 350 íbúðir. Áður var gert ráð fyrir 200 íbúðum á svokölluðum Bílanaustsreit.

Samkvæmt hinni auglýstu deiliskipulagsbreytingu nú verður svigrúm fyrir 65 íbúðir á lóð Borgartúns 24. Það er nálægt helmingur þeirra íbúða sem bættust við heimildir fyrir Borgartún, á öllu svæðinu milli Katrínartúns/Höfða og Kringlumýrarbrautar samkvæmt áður nefndri aðalskipulagsbreytingu.

Skipulagsstofnun telur að í greinargerð deiliskipulagsins þurfi að skýra hvað þegar hefur verið nýtt mikið af því svigrúmi til íbúðaruppbyggingar sem aðalskipulagið veitir á reit 26 og hvað gert er ráð fyrir miklu svigrúmi til íbúðaruppbyggingar á reit 1.221 almennt og annarsstaðar á reit 26.

Heildstætt deiliskipulag og endurskoðun deiliskipulags

Fyrir liggur deiliskipulag fyrir reit 1.221 sem var samþykkt í borgarráði 19. október 1973. Þar er gert ráð fyrir 2ja hæða húsum á reitnum (á lóð Borgartúns 24 voru: 2h, 1h og 1h). Jafnframt liggur fyrir breyting á deiliskipulagi reitsins sem varðar Borgartún 24 frá árinu 2001 þar sem bætt hefur verið einni hæð ofan á þær tvær hæðir sem áður voru heimilar á nyrsta hluta lóðarinnar. Það byggðamynstur sem er fyrir hendi á reitnum í dag er 1-3ja hæða atvinnuhúsnæði.

Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur samþykkti í nóvember 2014 að kynna lýsingu fyrir gerð nýs deiliskipulags fyrir reit 1.221. Í lýsingunni kemur fram að gert sé ráð fyrir að einkennandi þættir áformaðs skipulags verði 3-5 hæða byggð við Borgartún, þar sem efsta hæðin er inndregin og lögð áhersla á að byggð reitsins taki mið af smágerðri byggð sunnan hans. Í lýsingunni kemur jafnframt fram að eigendur Borgartúns 24 hafi óskað eftir „töluvert miklum uppbyggingarheimildum“ og þyki því eðlilegt að endurskoða deiliskipulag reitsins í heild sinni.

Deiliskipulagsbreytingin sem nú hefur verið samþykkt nær eingöngu til einnar lóðar á reit 1.221. Hún felur í sér verulegar breytingar frá gildandi deiliskipulagi, frá núverandi byggðarmynstri reitsins og þeim uppbyggingaráformum sem fram koma í lýsingunni 2014.

Skipulagsstofnun vekur athygli á að samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skal deiliskipulag jafnan taka til svæðis sem myndar heildstæða einingu. Með vísan til þeirra ákvæða telur stofnunin að líta verði svo á að eins umfangsmiklar breytingar og ráðgerðar eru á lóð Borgartúns 24, borið saman við núverandi byggðamynstur á reitnum og gildandi deiliskipulag reitsins, kalli á heildarendurskoðun deiliskipulags göturreitsins. Óformleg rammaskipulagsvinna getur ekki komið í stað lögformlegs deiliskipulags í því efni.

Gögn deiliskipulagsbreytingarinnar

Auk þess sem að framan greinir gerir Skipulagsstofnun eftirfarandi athugasemdir við gögn deiliskipulagsbreytingarinnar:

1. Deiliskipulagsbreytingin tekur til einnar lóðar. Þó er sett fram efni í deiliskipulaginu, svo sem rammaskipulagsákvæði um aðrar lóðir í götunni, án þess að skýrt sé að það sé eingöngu sett fram sem hugmyndir í vinnslu, en ekki sem fyrirliggjandi skipulagsákvæðanir eða deiliskipulagsákvæðanir sem taka gildi með gildistöku skipulagsbreytingarinnar.
2. Ekki er skýrt hvar sneiðing D-D er tekin.
3. Upplýsingar vantar um heimilt byggingarmagn atvinnuhúsnæðis á lóðinni.
4. Ekki er gerð fullnægjandi grein fyrir þeim byggingum sem heimilt er að rífa samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni.
5. Í umfjöllun um umhverfisáhrif er ekki gerð grein fyrir samanburðarmati ólíkra uppbyggingarkosta á lóðinni, þ.e. til hvaða valkosta var litið s.s. varðandi útsýni, skuggavarp og ónæði sbr. inn- og útkeyrslu úr bílakjallara gegnt íbúðum við Mánatún.
6. Það vantar að sýna aðliggjandi umhverfi á uppdráttum, þ.e.a.s. lóðir norðan Borgartúns og austan Nóatúns sbr. gr. 5.3.3. í skipulagsreglugerð.
7. Heiti upphaflegs deiliskipulags og þeirrar lóðar sem verið er að breyta kemur ekki fram í titlum/heiti.

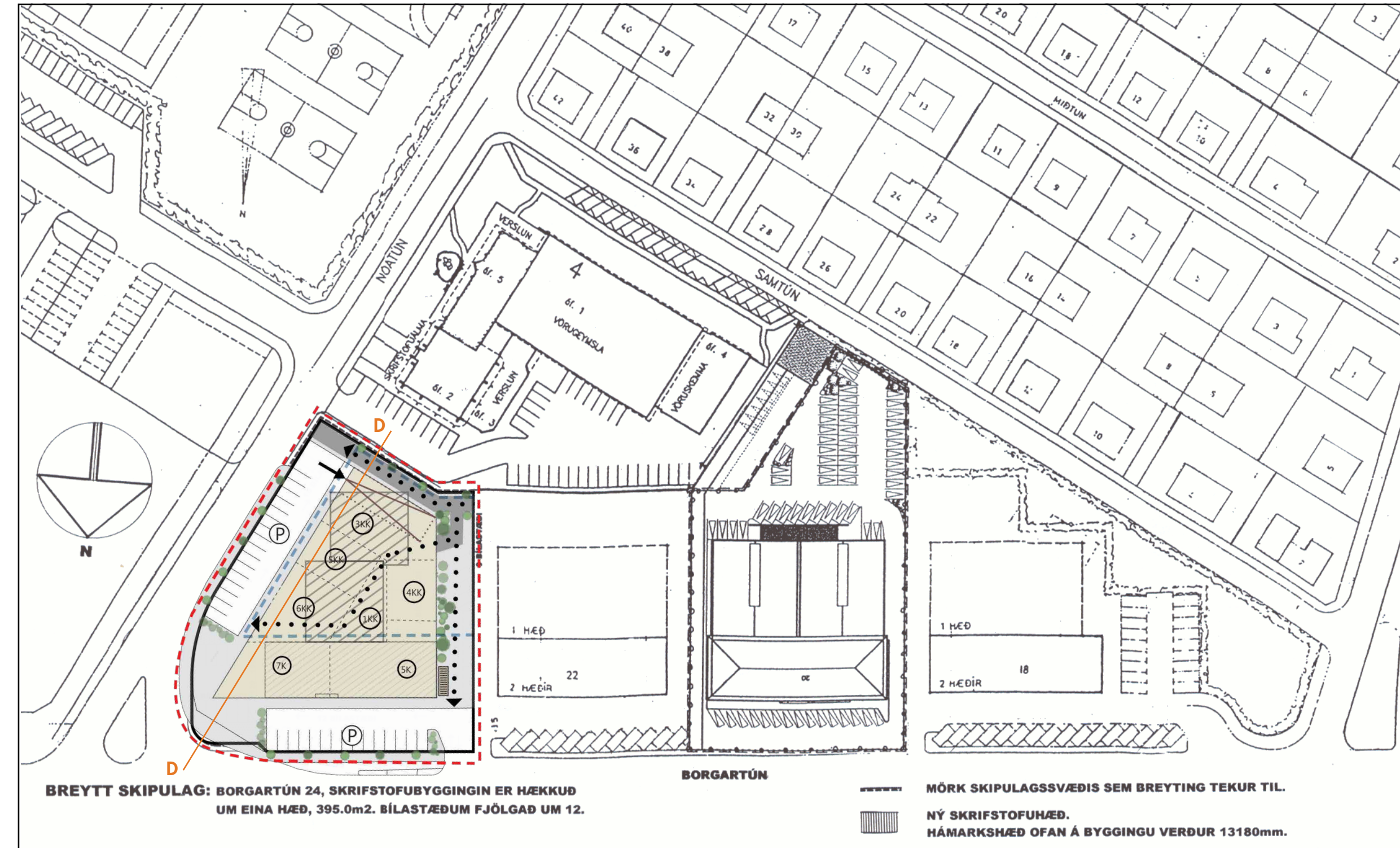
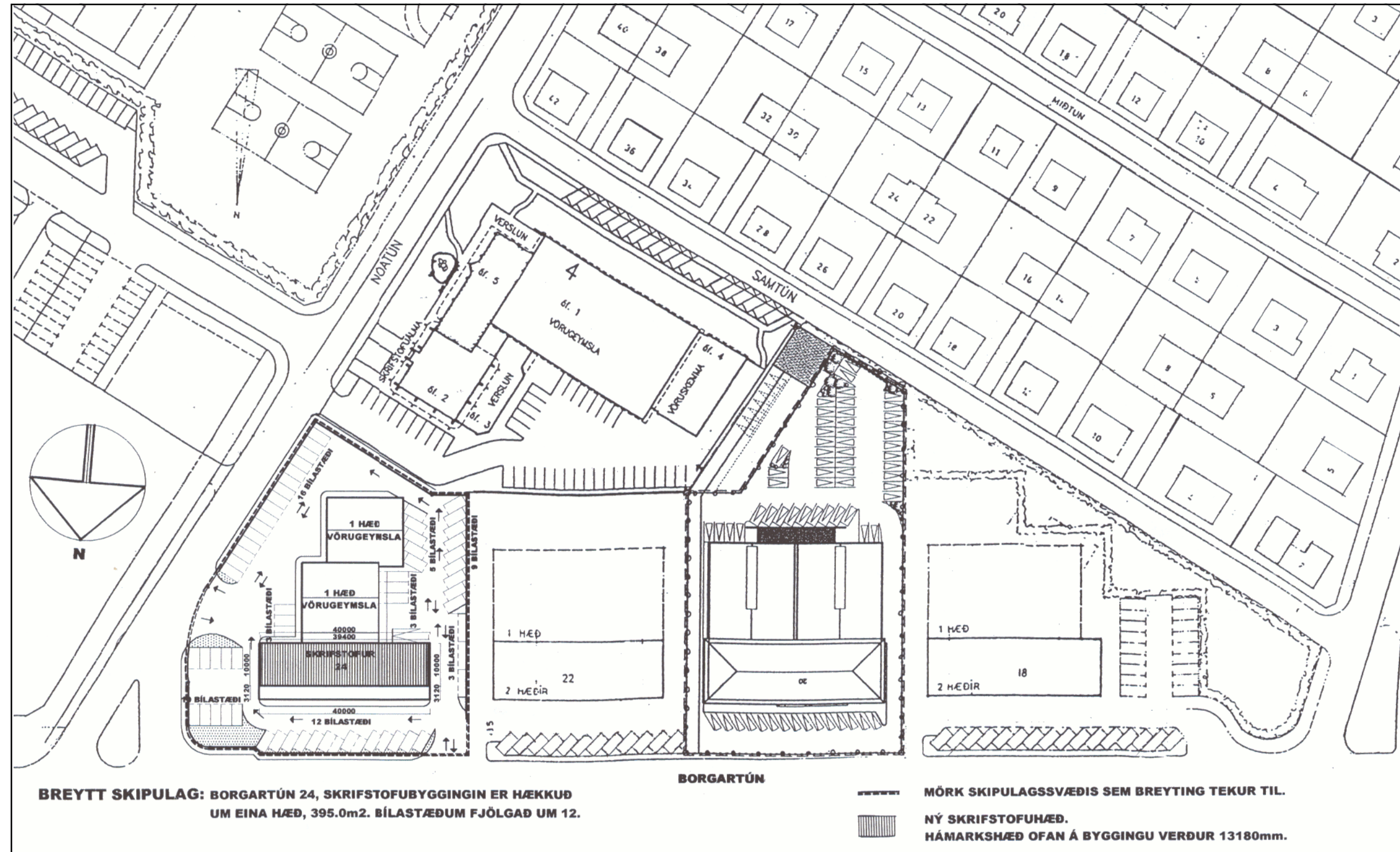
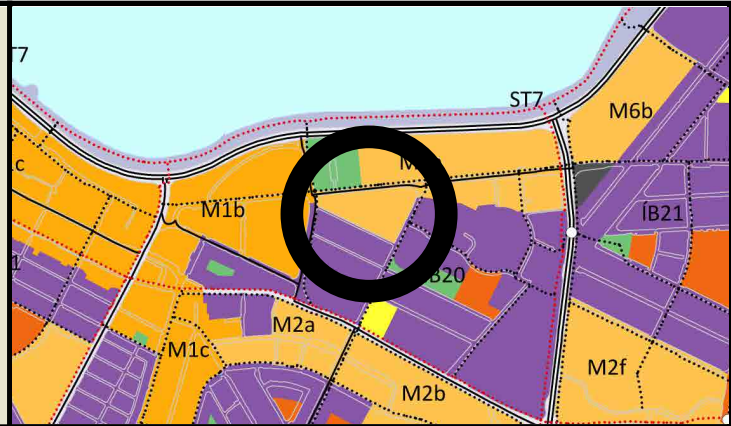
Niðurstaða

Skipulagsstofnun gerir athugasemd við að deiliskipulagsbreytingin verði birt til gildistöku í B-deild Stjórnartíðinda sbr. athugasemdir þær sem fram hafa komið í bréfi þessu. Stofnunin hvetur Reykjavíkurborg til að ljúka endurskoðun deiliskipulags fyrir götúreitinn í heild.

Minnt er á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.



Inga Björk Dagfinnsdóttir



GILDANDI DEILISKIPULAG, 2001

1:1000

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU

1:1000

Merking tákna:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- BYGGINGAREITUR BILAKJALLARA
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR HEIMILT AÐ RÍFA
- BYGGINGAREITUR NYBYGGINGA
- LÖÐRETT SKIPTING HÆÐA
- BYGGINGAREITUR HIÓLASKÝLIS
- LÖÐARMÖRK
- INNKEYRSLA Í BILAKJALLARA
- BILASTÆÐI
- HÆBRUKJALLARI
- TRÉ LEIÐBERNANDI STAÐSETNING
- KVÓÐ UM GÖNGULEIÐ
- GÖNGUSTÍGUR - HIÓLASTÍGUR

01. NÚVERANDI SKIPULAGSLEG STAÐA

Heildarskipulag reitsins var samþykkt í skipulagsnefnd 15.10.1973. Skipulagsuppdrátturinn sýnir einnig breytingar á lóðinni Nóatún 4 sem var samþykkt 1999 sem og á lóðinni Borgartún 20 sem var samþykkt 21.11.2000. Breytingar sem voru samþykktar fyrir lóðina Borgartún 24 þann 08.05.2001 falla úr gildi við gildistöku þessa skipulags. Þann 05.04.2017 var samþykkt rammaáskilulag fyrir alla reitinn í heild sinni sem miðar að því að lóðir geti byggst upp á mismunandi tíma en allar samkvæmt sama skipulagi.

02. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skilmálar þessir gilda einungis fyrir lóð Borgartún 24 ásamt því að sérákvæði er sett inn fyrir Borgartún 18. Á svæðinu blandast saman atvinnu- og íbúðabyggð. Uppbygging reitsins tekur mið af markmiðum húsnæðisstefnu aðalskipulags, m.a. að um 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.

02.01 BYGGDAMYNSTUR

Megin yfirbragð reitsins í dag er 2-3 hæða atvinnuhús, þriggja hæða verslunar- og skrifstofuhús sem snúa að Borgartúni og einnar hæðar skemmubyggingar á baklöðum. Ástand húsnæðis er ágætt og í þeim er nokkuð blómleg starfsemi í dag. Reitirinn sem er þríhyrningslaga er rammaður inn af reitum af öðrum gerð. Til suðurs af smágerðu íbúðarsvæði, til vesturs af stórgerðu uppbyggingu á Höfðatorgi, til norðurs af opnu svæði við Höfða og blómlegu þjónustu svæði og til austurs af stórgerðu uppbyggingu við Sól- og Mánatún

02.02 STARFSEMI

Á reitnum er í dag eru starfandi fjölbreytt flóra fyrirtækja, bæði verslanir og skrifstofuhúsnæði. Ekkert íbúðarhúsnæði er á reitnum í dag. Í Borgartúni öllu er atvinnukjarni með skrifstofum, þjónustu og verslunum.

02.03 UMFERÐ

Aktsúsaðkoma að lóðinni er góð. Aðkoma að lóðinni er bæði frá Borgartúni og Nóatúni. Umferðarspá fyrir árið 2024 gerir ráð fyrir 5.000 bílum á sólarhring í Borgartúni norðan við reitinn og 4.000 bílum á sólarhring í Nóatúni austan við reitinn.

02.04 SAMRÆMI VIÐ AÐALSKIPULAG

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er reiturinn hluti af Miðsvæði Móa Borgartún þar sem gert er ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála og stjórnsýslu. Íbúðir eru heimilur á þessu svæði, einkum á efri hæðum bygginga. Svæðið er einnig skilgreint sem þróunarsvæði þ42. Í breytingu sem gerð var á aðalskipulaginu í ágúst 2017 er reitur 26 stækkaður og nær nú yfir stgr. 1.221 með svigrúmi fyrir 350 íbúðir. Vikmörk -10/+20% sem gera hámark 420 íbúðir.

Tillagan gerir ráð fyrir allt að 65 íbúðum á reitnum. Núverandi fjöldi á reit 26 eru 331 íbúðir og með þessari breytingu verða þær 396 samtals. Á svæðum þar sem byggð er blönduð og auðvelt að þjóna með góðum almenningssamgöngum eru góð rök fyrir því að nýta vikmörk til hámarkar.

03. UMHVERFISÁHRIF

Jákvæð áhrif

Þessi breyting á deiliskipulagi:
- styrkir Borgartún sem atvinnu- og þjónustusvæði og hefur jákvæð samfélagsleg áhrif. Stuttar vegalengdir eru á milli íbúðabygginga, verslunar og þjónustu og skiptistöðvar almenningssamgangna. Þannig yfir hún undir vistvænar samgöngur, hvort sem horft er til gangandi, hjólandi eða almenningssamgangna.
- stuðlar að betri nýtingu innviða svæðisins svo sem verslunar, þjónustu og menntastofnanna
- er betri og sjálfbærari nýting á landi. Hún nýtir betur núverandi innviði og fjárfestingar borgarinnar. Það fellst meðal annars í betri nýtingu á núverandi vegakerfi og veitukerfi.
- styrkir yfirbragð byggðarinnar með uppbyggingu sem endurspeglar gæði núverandi byggðar. Þetta er gert með því að láta byggðina taka mið af þeim ólíka skala sem umlykur hana, í mannvænum mælikvarða sem byggðin lækkar í átt að núverandi íbúðabyggð sunnan reitsins og inn að miðju reitsins til að lágmarka skuggavarp. Þar á almenningar og hafa aðgang að skjólgöðu og sólríku almenningssvæði.
- gerir ráð fyrir aukningu á fjölbreyttum gróðri og þannig auknum líffræðilegum fjölbreytileika.

Neikvæð áhrif

- gera má ráð fyrir einhverri aukinni umferð á svæðinu, en nákvæm aukning er þó óljós. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist.

04. DEILISKIPULAGSTILLAGA

04.01 MARKMIÐ

Markmiðið er að

- efla Borgartún sem núverandi atvinnukjarna með auknu byggingarmagni til að tryggja betri nýtingu á innviðum.
- tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukostnað fyrir alla félagsþóp.
- um 25% íbúða skulu vera miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.
- unnið sé sérstaklega með landhalla og hæðarmismun milli lóða.
- græn ásýnd svæðisins aukin, með gróðri og grænu yfirborði.
- Mikilvægt er að tryggja gegndræpt yfirborð þar sem þess er kostur ásamt því að hugsa sérstaklega fyrir gróðri á yfirborði bilakjallara.
- skoðaðar verði sérstaklega áherslur um líffræðilegan fjölbreytileika gróðurs.
- tryggja gott aðgengi fyrir fátgangandi milli bygginga og að bakgarði reitsins skv. rammaáskilulagi.
- aðgengi fyrir alla verði tryggt.

04.02 LÝSING Á BREYTINGUNNI

Breytingin felst að stærstu leyti breytingu á atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með lifandi jarðhæðir og bilastæði í bilakjallara. Gert er ráð fyrir allt að 65 íbúðum. Lögð er áhersla á góðar göngulengingar og vegna svæðið, manlegan kvarða og góða aðstöðu fyrir hjólandi vegfarendur. Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni og hækkar nýtingarhlutfall á lóð úr 0,83 í 1,88.

Samkvæmt gögnum frá Veðurstofu Íslands er súðaustan áttin algengasta vindáttin en á veturna er norðanátin algengari.

Skuggavarpri eru gerð skil á skýringaruppdráttum.

05. ALMENNIR SKILMÁLAR

05.01 HÖNNUN MANNVIRKJA

Húsagerðir skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

05.02 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem lóðarstærð og hæðarsetningu.

05.03 BYGGINGAREITUR OG BYGGINGALÍNUR

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsuppdrætti í grunnmynd og sneiðingu og skulu byggingar standa innan þeirra. Einstaka minniháttar byggingahlutar svo sem gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 sm út fyrir byggingareit en þó aldrei meira en nemur 20% af hverjum veggfleti.

05.04 ÍBÚÐAGERÐIR

Gert er ráð fyrir íbúðum á öllum hæðum, að jarðhæð undanskilinni. Til að tryggja blöndun íbúðagerða má hlutfall 1-2 herbergja íbúða ekki fara yfir 50% og hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 30%.

05.05 ÞÖK

Gera skal ráð fyrir dvalarsvæðum á þakrymum. 50% af þökum bygginga skulu vera nýtt sem dvalarsvæði og skulu allar íbúðir hafa aðgang að a.m.k. einum þakgarði. Dvalarsvæði skulu staðsett þannig að hægt sé að njóta þar sólar, skjóls og friðsældar.

05.06 JARÐHÆÐIR

Skilyrði er um atvinnustarfsemi á jarðhæð, að hámarki 1.650 m². Gera skal ráð fyrir að framhliðar húss sem snúa að götu séu virkar, bjartar og opnar. Einnig er heimilt að hafa virkar hliðar sem snúa inn að sameiginlegu garðsvæði á reitnum. Salarhæð jarðhæða við Borgartún skal miðast við almenna salarhæð skrifstofuhúsnæðis.

05.07 AÐKOMA OG AÐGENGI

Aðkoma gangandi að byggingum skal ávallt vera frá götu. Einnig er heimilt að hafa aðgengi inn í atvinnuhúsnæði á jarðhæð frá garði.

05.08 BILAKJALLARI, BILASTÆÐI OG HIÓLASTÆÐI

Gert er ráð fyrir bilakjallara undir nybyggingu á lóðinni. Gera skal ráð fyrir 1 bilastæði á hverja 120m² íbúðarhúsnæðis og 1 bilastæði að hámarki á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð. Tillagan sýnir rampa í bilakjallara frá Nóatúni og inn í byggingu við Borgartún 24.

Gert er ráð fyrir u.þ.b. 30 stæðum á yfirborði og skulu þau staðsetjast í samræmi við uppdrátt.

Gera skal ráð fyrir að hægt verði að hlaða rafmagnsbíla á öllum stæðum sem tilheyra íbúðum og á a.m.k. 40% annarra bilastæða,

óháð staðsetningu þeirra. Gera skal ráð fyrir að hægt sé að tengja hléðlu á bilastæðum íbúða við notkun viðkomandi íbúðar. Bilastæði fyrir rafbílahléðlu skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja íbúð og 6 á hverja 1000 m² atvinnuhúsnæðis. Hjólastæði á yfirborði skulu vera sem næst inngöngum. Heimilt er að hanna hjólageymslur sem hluta byggingar.

05.09 HIÓÐVIST

Tryggja skal að hljóðvist verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður á um. Hljóðvist þarf að uppfylla staðl ÍST 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 byggingarteknilegan 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 NIÐURRIF HÚSA

Heimilt er að rífa bakbyggingar á lóð Borgartúns 24, vörugymslur sem eru 737 m² að stærð. Ekki er heimilt að rífa 3hæða byggingu sem stendur upp við Borgartúnið.

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 bera 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 deiliskipulagsstillingu, og eru undanþegnar byggingarleyfi skv. byggingarreglugerð er ekki heimilur, s.s. smáhýsi, skjólveggir eða svalaskýli.

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

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í _____

_____ ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED

ATHUGASEM DAFREST TIL _____

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD

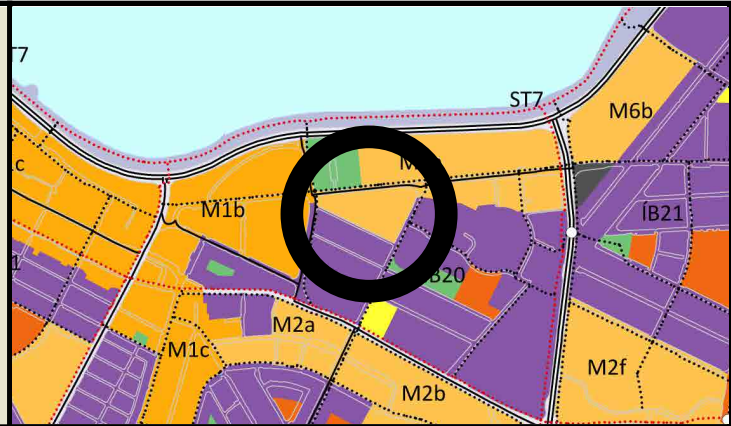
STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____



VERKLAHI VERK
REYKJAVÍKURBORG BORGARTÚN R. 1.221

DAGBEITN. MKV. TERNNAÐ AF. ÚTGEFNA AF
01.06.2017 1:1000 AHA/SÖH AH/ASB

Breytingardags. 11.05.2018 VERK NR. V245



06. SKILAMÁLAR FYRIR LÓÐ

06.01 ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ LÓÐAR

Skipulagið gerir ráð fyrir að lóðarhafar vinni sameiginlega að frágangi og skulu lóðarhafar sammælast um frágang á lóðarmörkum. Í rammaskipulagi er gert ráð fyrir að inn á milli bygðarinnar verði sameiginlegt leik- og útivistarsvæði sem hefur heildaryfirbragð og samræmt einis- og gróðurval.

Mikil áhersla er lögð á gróður, á yfirborði, húshliðum, þökum og svólum. 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 grænna vegg. Milli bygginga þar sem lítið rými er fyrir tré en nægt veggpláss er bergfléttu kjörin leið til að auka gróður því hún þarf ekki mikið rötarrými 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.

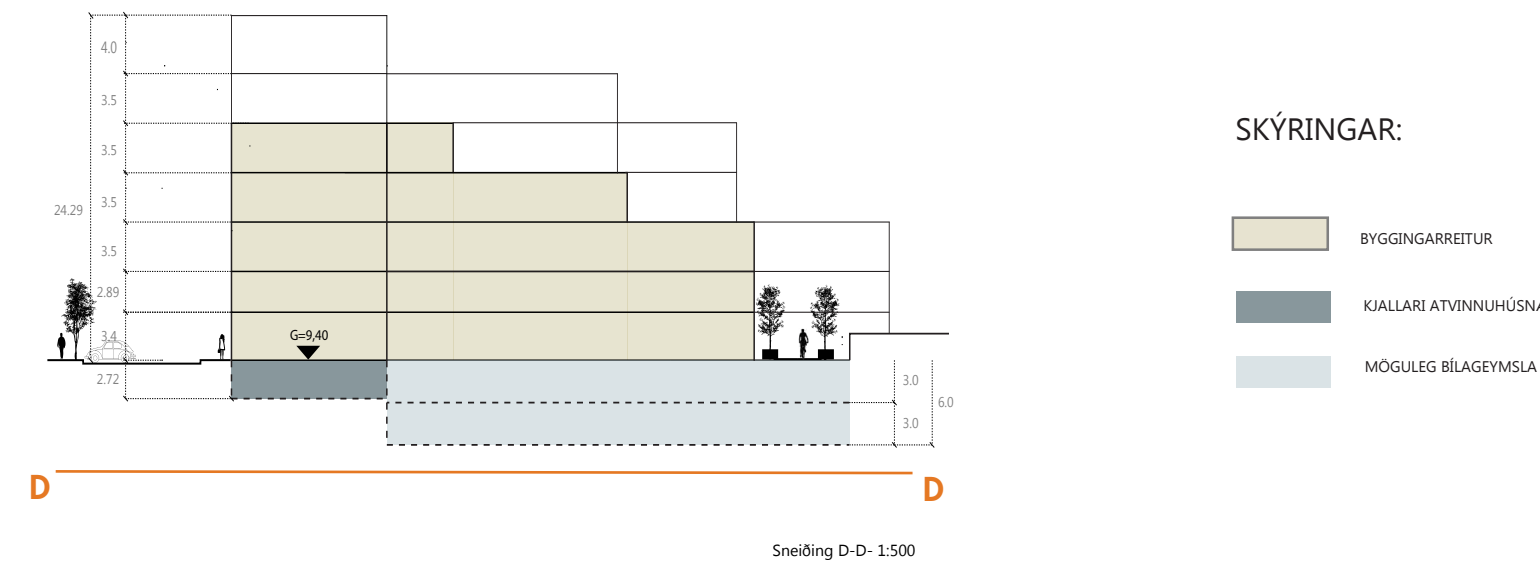
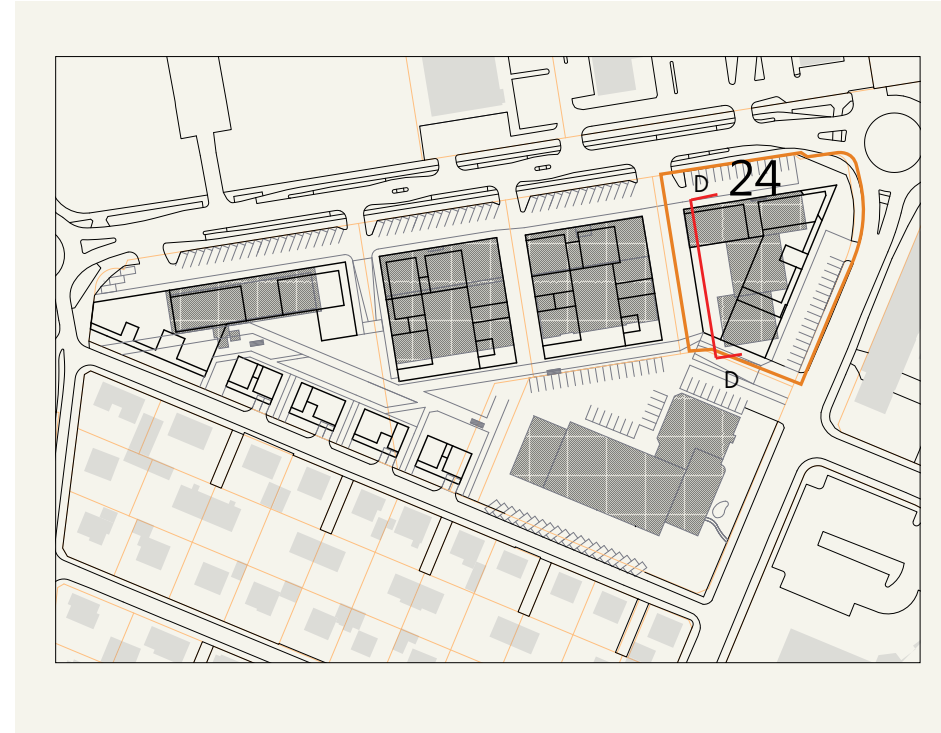
Í rammaskipulagi er kveðið á um samræmt yfirbragð lýsingar fyrir allan reitinn. Við val á löpum skal horft til orkunýtni og ljósmengunar. Í bakgarði er ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa ljósi til himins.

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 opinri samkeppni. Lýsingin verði einkennandi fyrir reitinn og leiði vegfarendur í gegnum hann.

06.03 SORPHIRDA

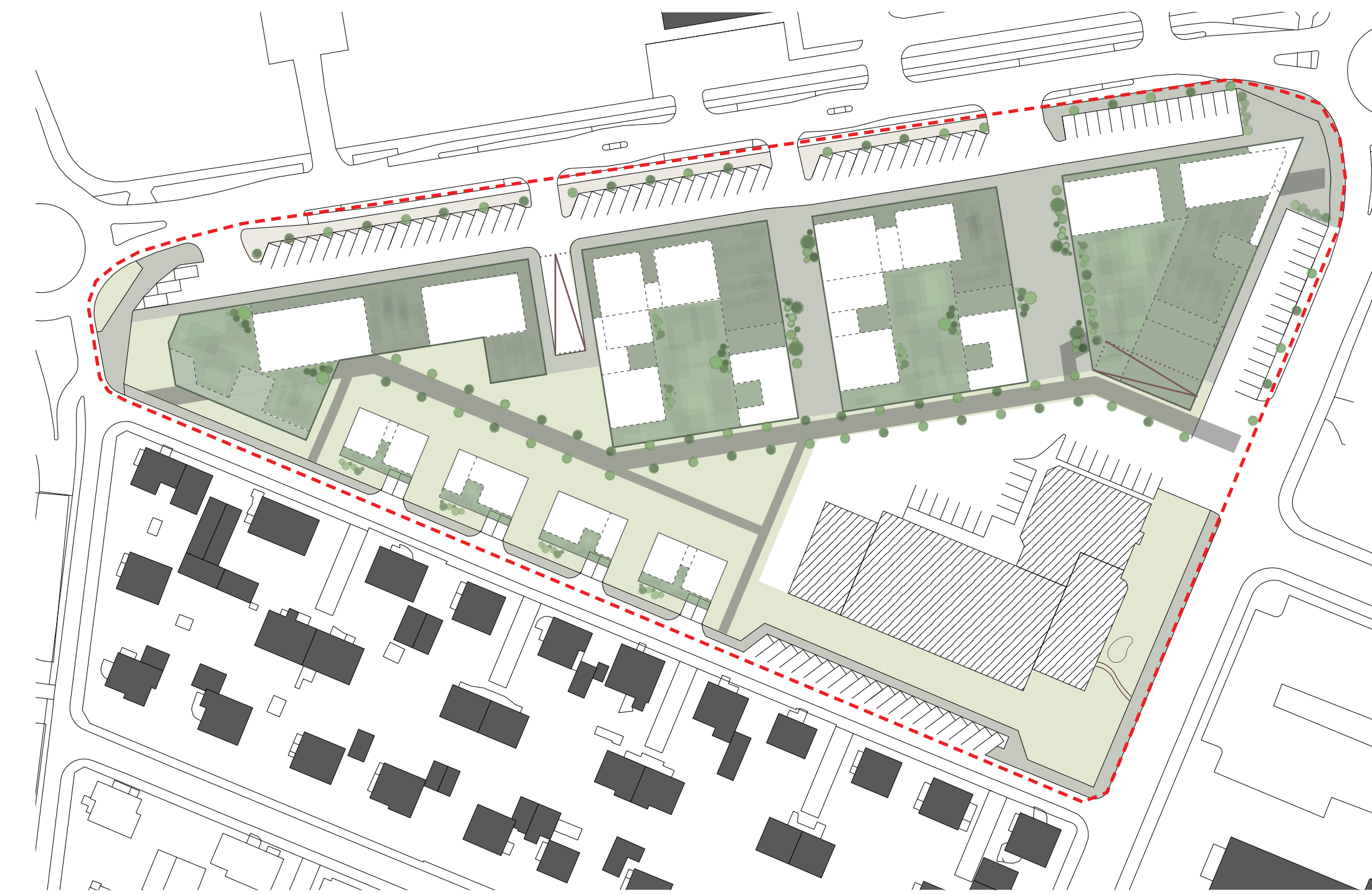
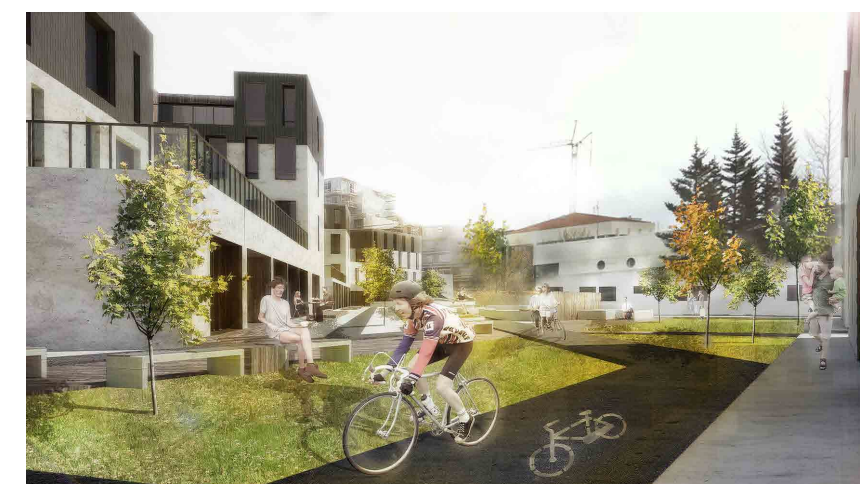
Í gildandi rammaskipulagi eru djúpgámar staðsettir á tveimur stöðum á reitnum. Hins vegar er ekki þörf á að byggja þá upp fyrr en uppbygging íbúðahúsnæðis á reitnum í heild sinni er orðin umfangsmeyri. Því er gert ráð fyrir að í bili séu sorpmál leyst innan lóðar líkt og byggingarreglugerð segir til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



SKILMÁLATAFLA - BORGARTÚN 24

	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð ofanjarðar	Nhlf. lóðar ofanjarðar	Fjöldi íbúða	Atvinnu-húsnæði	Fjöldi bílastæða	Fjöldi hjólastæða	Heimilt niðurrif
skv. tillögu að nýju skipulagi	2-7 hæðir	3.904 m ²	7.350 m ²	1,88	65	1.650 m ²	80	75	737 m ²
skv. eldra skipulagi	3 hæðir	3.904 m ²	3.247 m ²	0,83	0	1.950,3 m ²	61	0	0

RAMMASKIPULAG REITSINS



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

1:1000

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

VAR SAMÞYKKT Í _____
ÞANN _____ OG Í _____
TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____
ATHUGASEMDFREST TIL _____
AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD
STJÓRNARTÍÐNDA ÞANN _____



YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Asís H. Ágústsdóttir, Arkitekt Fél.
Sölveig Berg, Arkitekt Fél.

VERKKAUPI REYKJAVÍKURBORG VERK BORGARTÚN R. 1.221
DAGSETN. 01.06.2017 MKV. 1:1000 TERNAND AF AHÁ/SÖH ÚTGEFND AF AHÁ/SB
Breytingardags. 11.05.2018 VERK NR. V245