



Reykjavík 08.06.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 7. júní 2017 varðandi eftirfarandi mál.

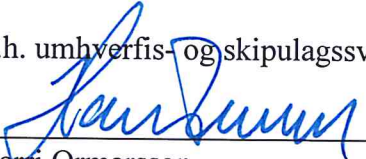
#### **Borgartún 24**

Lögð fram umsókn Yrki arkitekta ehf., mótt. 1. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 24 við Borgartún í samræmi við rammaskipulag samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 5. apríl 2017. Í breytingunni felst breyting á atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með allt að 65 íbúðum, lifandi jarðhæðir og bílastæði í bílakjallara. Lögð er áhersla á góðar göngutengingar í gegnum svæðið, mannlegan kvarða og góða aðstöðu fyrir hjólandi vegfarendur. Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni og hækkar nýtingarhlutfall á lóð úr 0,83 í 1,96, samkvæmt uppdr. Yrki arkitekta ehf., dags. 1. júní 2017.

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

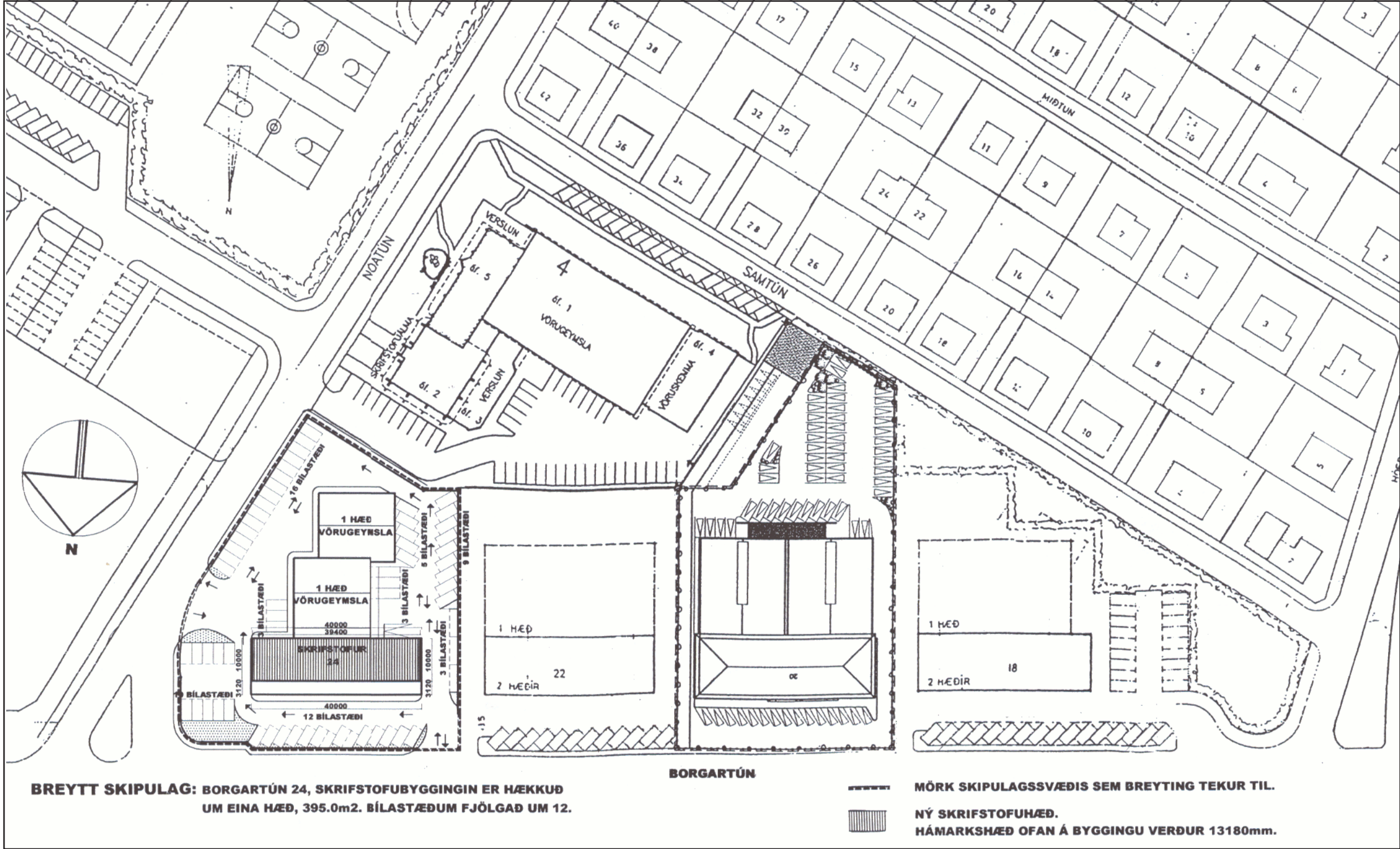
*Sverrir Bollason og Sigurborg Ósk Haraldsdóttir víkja af fundi undir þessum lið.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

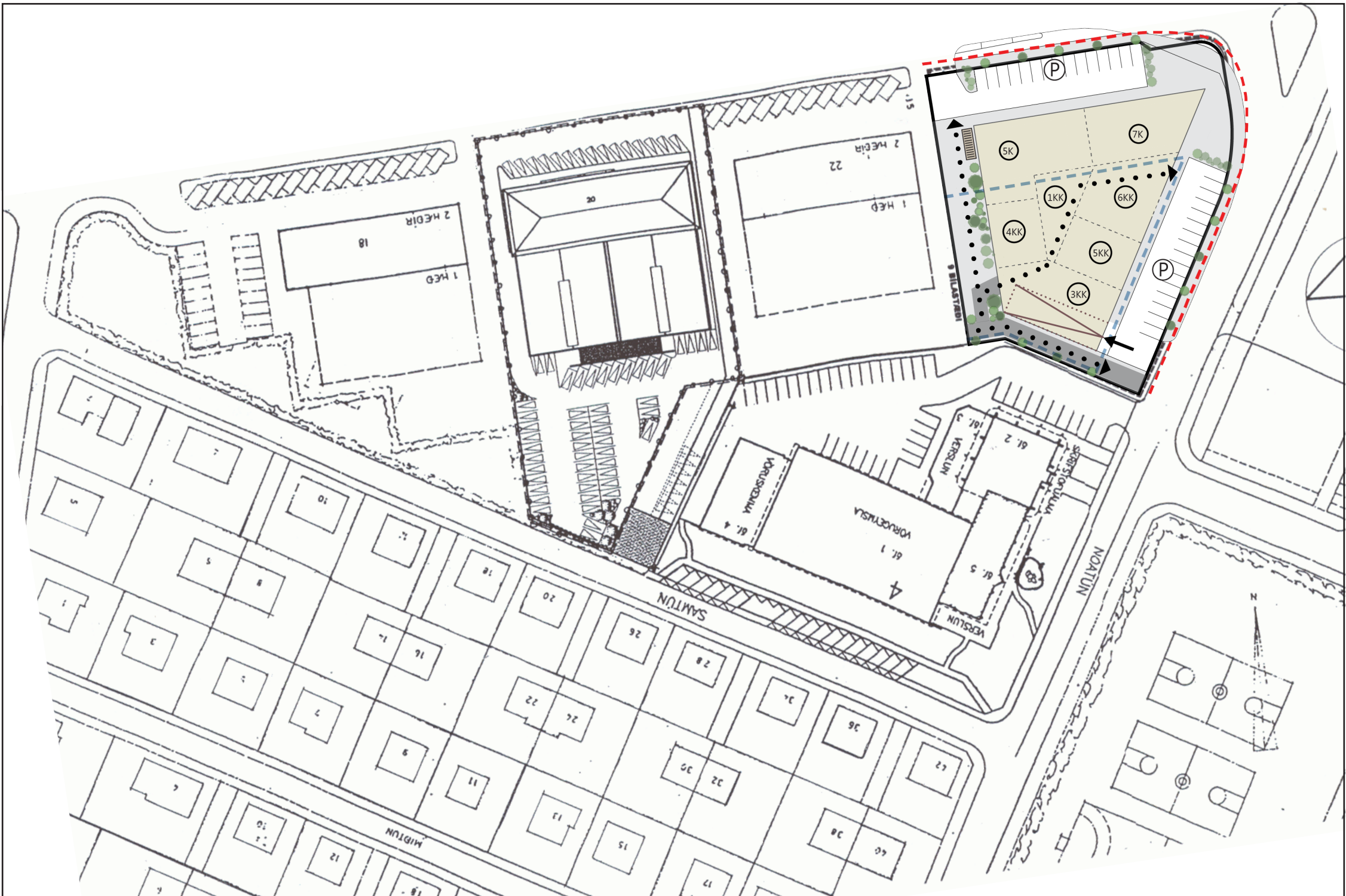
  
Harri Ormarsson

Fylgiskjal: uppdr. Yrki arkitekta ehf., dags. 1. júní 2017.





GILDANDI DEILISKIPULAG, 2001



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU

Merking tákna:

- AFMÖRKUN DEILISKIPLAGS
- BYGGINGAREITUR BLÁKJALLARA
- BYGGINGAREITUR NYBYGGINGA
- LÖÐRÉTT SKIPTING HVEÐA
- BYGGINGAREITUR HJÓLASKÝLIS
- LÖÐARMÖRK
- INNKEYRSLA Í BLÁKJALLARA
- BÍLASTÆÐI
- HÆÐIRKJALLARI
- TRE LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- GÖNGUSTÍGUR - HJÓLASTÍGUR

### 01. NÚVERANDI SKIPULAGSLEG STAÐA

Heildarskipulag reitsins var samþykkt í skipulagsnefnd 15.10.1973. Skipulagsupprátturinn sýnir einnig breytingar á lóðinni Nátún 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 rammaskipulag 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. 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 BYGGÐAMYNSTUR

Megin yfirbragð reitsins í dag er 2-3 hæða atvinnuhús, þriggja hæða verslunar- og skrifstofuhús sem snúa að Borgartúni og einnar hæðar skemmubyggingar á baklóðum. Ástand húsanna er ágætt og í þeim er nokkuð blómleg starfsemi í dag. Reiturinn sem er þríhyrningslaga er rammaður inn af reitum af ólíkri gerð. Til suðurs af smágerðu íbúðarsvæði, til vesturs af stórgerðri uppbyggingu á Höfðatorgi, til norðurs af opnu svæði við Höfða og blómlegu þjónustu svæði og til austurs af stórgerðri 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 Borgartúniu öllu er atvinnukjarni með skrifstofum, þjónustu og verslunum.

#### 02.03 UMFERÐ

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

### 03. UMHVERFISÁHRIF

#### Jákvæð áhrif

- styrkir Borgartún sem atvinnu- og þjónustusvæði og hefur jákvæð samfélagsleg áhrif. Stuttar vegalengdir eru á milli íbúðabygðar, verslunar og þjónustu og skiptistöðvar almenningsamgangna.
- þannig yfir hún undir vistvænna samgöngur, hvort sem horft er til gangandi, hjólandi eða almenningsamgangna.
- 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 almenningur að hafa aðgang að skjólgöðu og sólríku almenningsrymi.
- gerir ráð fyrir talsverðri aukningu á gróðri, fjölbreyttum gróðri og þannig auknum líffræðilegum fjölbreytileika, bæði í flóru og fínu.

#### Neikvæð áhrif

- gera má ráð fyrir einhverri aukinni umferð á svæðinu, en nákvæm auking 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 húsa og búsetukosta 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 hæðarmisnum milli lóða.

- græn ásynd 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 bílakjallara.
- skoðaðar verði sérstaklega áherslur um líffræðilegan fjölbreytileika gróðurs.
- tryggja gott aðgengi fyrir fótgangandi milli bygginga og að bakgarði reitsins skv. rammaskipulagi.
- aðgengi fyrir alla verði tryggt.

#### 04.02 LÝSING Á BREYTINGUNNI

Breytingin felst að stærstu leyti breytingu á atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með lifandi jarðhæðir og bílastæði í bílakjallara. Gert er ráð fyrir allt að **65 íbúðum**. Lögð er áhersla á góðar göngutengingar í gegnum svæðið, mannlegan kvarða og góða aðstöðu fyrir hjólandi vegfarendur. Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni og hækkar nýtingarhlutfall á lóð úr **0,83 í 1,96**.

Samkvæmt gögnum frá Væðurstofu Íslands er suðaustan áttin algengasta vindáttin en á veturna er norðanáttin algengari.

Skuggavarp eru gerð skil á skýringaruppráttum.

### 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 BYGGINGAREITIR OG BYGGINGALÍNUR

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsupprátti í grunnmynd og sneiðingu og skulu byggingar standa innan þeirra. Einstaka minniháttar byggingahlutar svo sem gluggafrágangur sem felur í sér útrögun

mega fara 30 sm út fyrir byggingareit en þó aldrei meira en nemur 20% af hverjum veggfleti.

#### 05.04 ÍBÚÐAGERDIR

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 íbúðarhúsa. 50% af þökum bygginga skulu vera nýtt sem dvalarsvæði og skulu allar íbúðir hafa aðgang að a.m.k. einum þakgarði á hverri byggingu. Dvalarsvæði skulu staðsett þannig að hægt sé að njóta þar sólar, skjóls og fríðsældar.

#### 05.06 JARÐHÆDIR

Skilyrði er um atvinnustarfsemi á jarðhæð. Gera skal ráð fyrir að framhliðar húsa 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 BÍLAKJALLARI, BÍLASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI

Gert er ráð fyrir bílakjallara undir öllum nýbyggingum og skal hann vera samnýttur af lóðarhöfum á reitnum að undanskildu lóðarhöfum við Nátún 4. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 120m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis og 1 bílastæði að hámarki á hverja 50 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð. Tillagan sýnir rampa í bílakjallara á tveimur stöðum. Sá vestari er staðsettur milli Borgartúns 18 og 20. Sá austari inn í byggingu við Borgartún 24. Tryggja skal að hægt sé að komast í og úr bílageymslum án þess að nýta þurfi stígaðs íbúða eða atvinnuhúsnæðis. Eitt slíkt stígaðs er merkt á upprátti, sem uppgangur. Staðsetning er leiðbeinandi.

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

Gera skal ráð fyrir að hægt verði að hlaða rafmagnsbíla á öllum stæðum sem tilheyra íbúðum og á a.m.k. 40% annarra bílastæða, óháð staðsetningu þeirra. Gera skal ráð fyrir að hægt sé að tengja hleðslu á bílastæðum íbúða við notkun viðkomandi íbúðar. Bílastæði fyrir rafbílahleðslu skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja íbúð og 6 á hverja 1000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Helmingur stæða á reitnum skal vera á yfirborði og helmingur í bílageymslu. Hjólastæði á yfirborði skulu vera sem næst inngöngum. Heimilt er að hanna hjólageymslu sem hluta byggingar.

#### 05.09 HJÓÐVIST

Tryggja skal að hljóðvist verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður á um. Hljóðvist þarf að uppfylla staði 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 jarðhæðum. Óheimilt er innan svæðis að vera með skilti sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásyndar. 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, vöruheymslur sem eru 737 m<sup>2</sup> að stærð.

#### 05.11 MINNIHÁTTAR FRAMKVÆMDIR

Minniháttar framkvæmdir, aðrar en gert er grein fyrir í þessari deiliskipulagstillögu, og eru undanþegnar byggingarleyfi skv. byggingarreglugerð eru ekki heimilur, s.s. smáhýsi, skjólveggir eða svalaskýli.



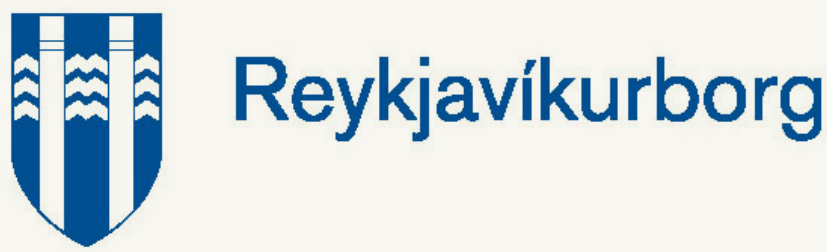
**YRKI ARKITEKTAR**  
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík  
Sími: +354 552 0629  
KÍ: 560997-3109  
www.yrki.is  
yrki@yrki.is

Audís H. Agórstóttir, Arkitekt F&L  
Sölvaag Berg, Arkitekt F&L

| VERKKALUP       |          | VERK               |            |
|-----------------|----------|--------------------|------------|
| REYKJAVÍKURBORG |          | BORGARTÚN R. 1.221 |            |
| DAGSETN.        | MRV.     | TEIKNAD AF         | ÚTGEFID AF |
| 01.06.2017      | 1:1000   | ÁHÁ/SÖH            | ÁHÁ/SB     |
| TEIKNING        | VERK NR. | TEIKNING NR.       | ÚTGÁFA     |
| D01             | V245     |                    |            |

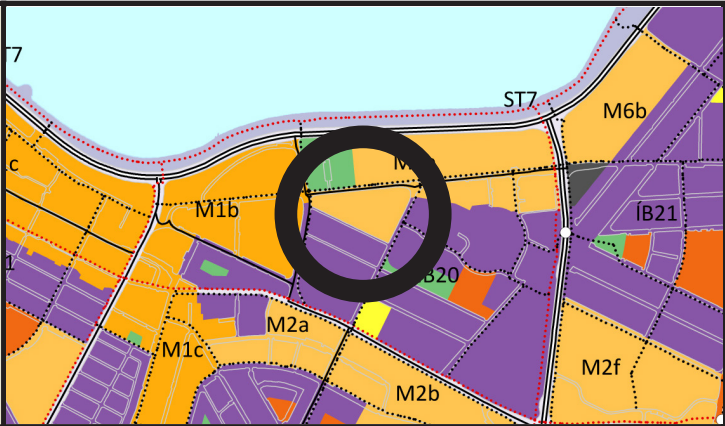


DEILISKIPULAGSBREYTING  
BORGARTÚN - STGR.R. 1.221



SKÝRINGARMYNDIR &  
RAMMASKIPULAG

Bls. 2 af 2  
01. jún 2017



06. SKILAMÁLAR FYRIR LÓÐ

06.01 ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ LÓÐAR  
Skipulagið gerir ráð fyrir að lóðarhafar vinni sameiginlega að frágangi og skulu byggjendur sammælast um frágang á lóðarmörkum. Inn á milli byggðarinnar skal gera ráð fyrir sameiginlegu leik- og útivistarsvæði sem hefur heildaryfirbragð og samræmt efni- og gróðurval. Einnig skal gera ráð fyrir dvalaraðstöðu á sólríkum og skjólsælum stöðum innan sameiginlegs garðrýmis.

Gera skal ráð fyrir leikaðstöðu fyrir yngstu aldurshópina í sameiginlegu garðrými auk almennrar dvalaraðstöðu á sólríkum og skjólsælum stöðum innan sameiginlega garðrýmisins.

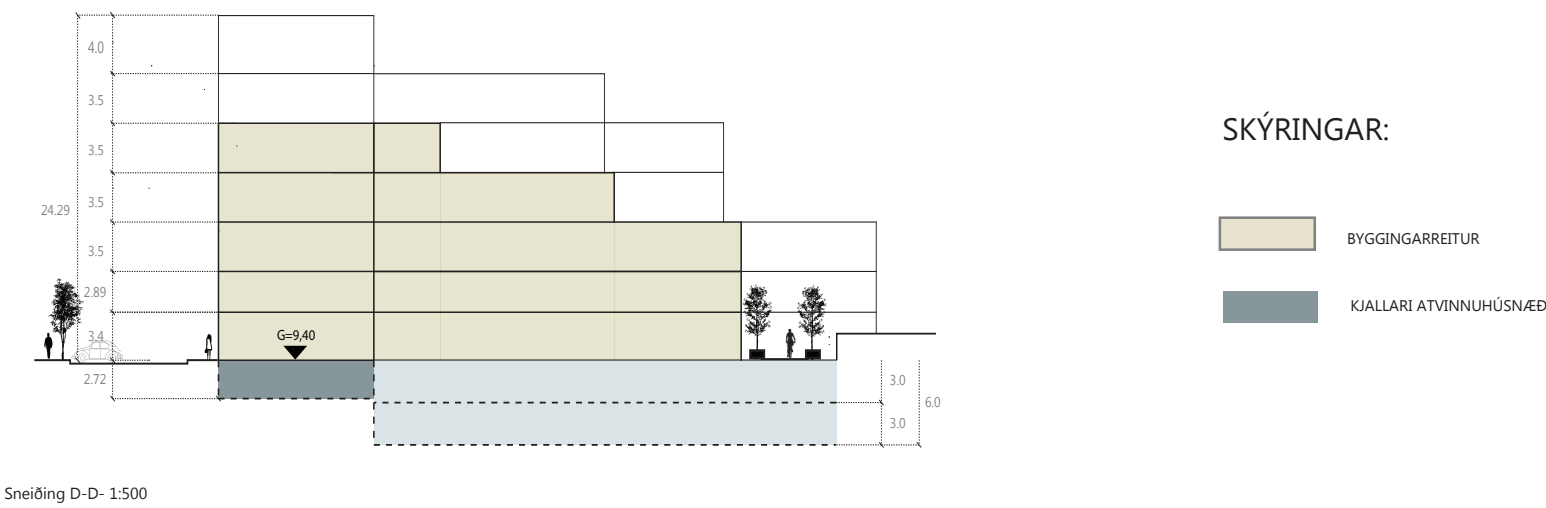
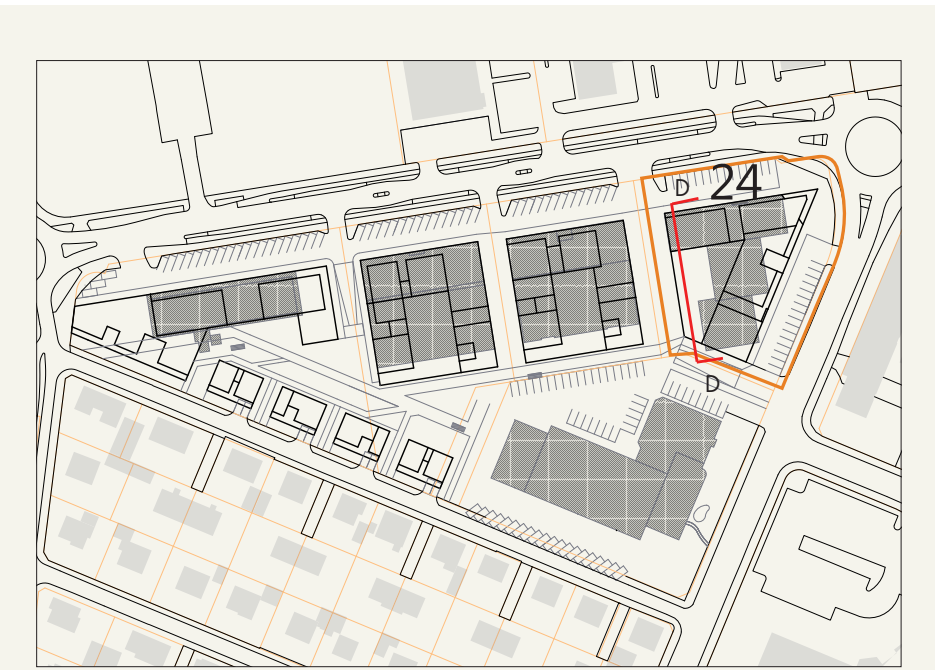
Mikil áhersla er lögð á gróður á öllum reitnum, yfirborði, húshliðum, þökum og svölum. Við val á gróðri er lögð áhersla á lífræðilegan fjölbreytileika. Tryggja þarf að tré og annar gróður sem er staðsettur utan bilageymslu hafi rótarvænt burðarlag og að gróður sem á að koma ofan á bilageymslu sé settur í ker eða sambærilegar lausnir til að að tryggja jarðveg. Stefnt skuli að því að norðvestur hliðar bygginga hafi græna 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 rôtarrými ásamt því að vera vind-, salt- og skuggþolin. Huga skal að grænu yfirborði í sameiginlegu leik- og útivistarsvæði innan reitsins.

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.

Samræmt yfirbragð lýsingar skal vera fyrir allan reitinn. Við val á lömpum 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 samræði við listamann eða í opinni samkeppni. Lýsingin verði einkennandi fyrir reitinn og leiði vegfarendur í gegnum hann.

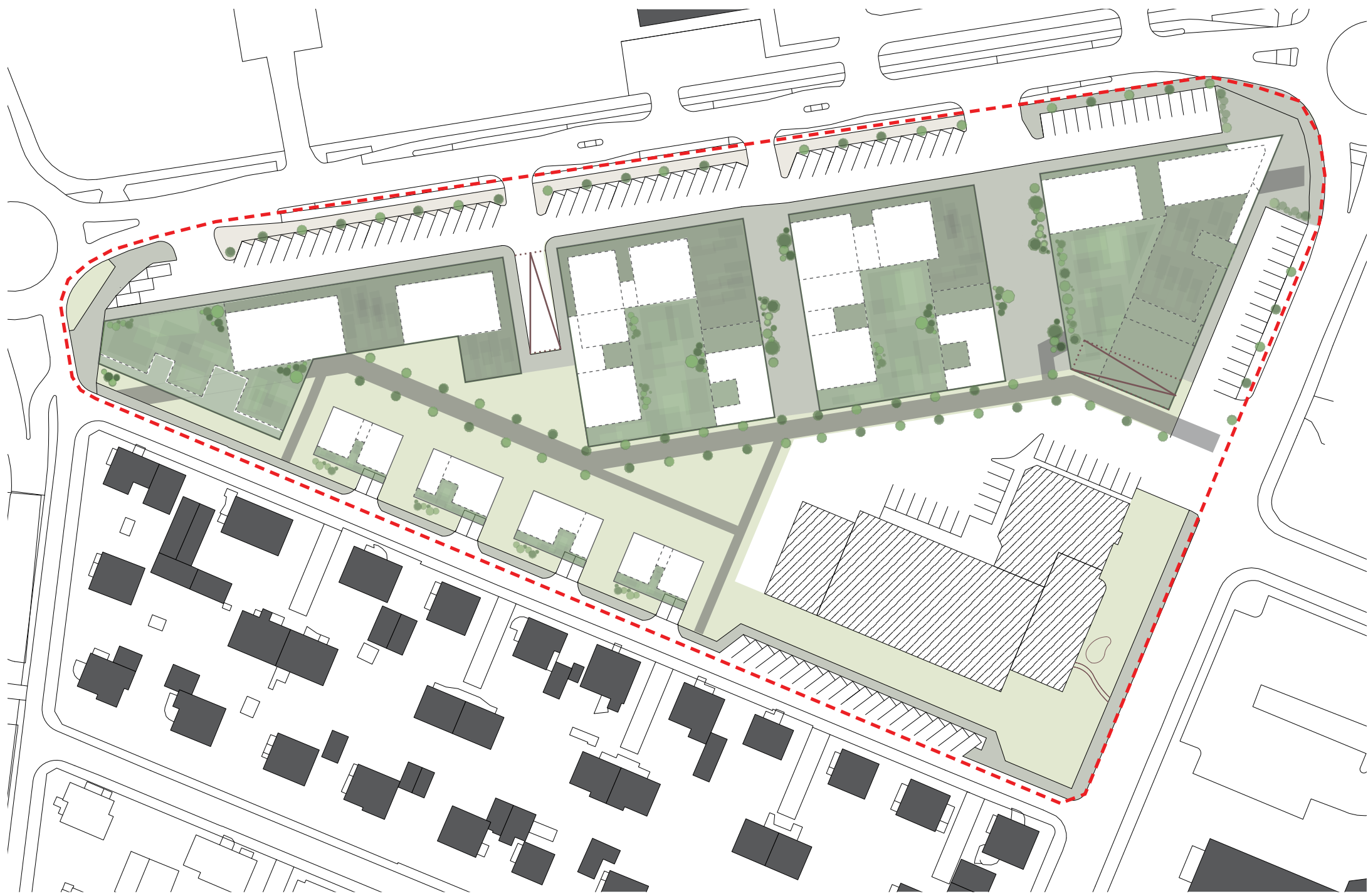
06.03 SORPHIRÐA  
Í gildandi rammaskipulagi eru djúpgámar staðsettir á tveimur stöðum á reitnum. Hins vegar er ekki þörf á að byggja þá upp fyrir en uppbygging íbúðahúsnæðis á reitnum í heild sinni er orðin umfangsmeiri. Því er gert ráð fyrir að í bili séu sorpmál leyst innan lóðar líkt og byggingarreglugerð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



SKILMÁLATAFLA - BORGARTÚN 24

|                                | Fjöldi hæða án kjallara | Stærð lóðar          | Hámarksstærð ofanjarðar | Nhlf. lóðar ofanjarðar | Fjöldi íbúða | Fjöldi bílastæða | Fjöldi hjólastæða |
|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|--------------|------------------|-------------------|
| skv. tillögu að nýju skipulagi | 2-7 hæðir               | 3.904 m <sup>2</sup> | 7.350 m <sup>2</sup>    | 1,88                   | 65           | 80               | 75                |
| skv. eldra skipulagi           | 3 hæðir                 | 3.904 m <sup>2</sup> | 3.247 m <sup>2</sup>    | 0,83                   | 0            | 61               | 0                 |

RAMMASKIPULAG  
REITSINS



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

1:1000

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSÍ 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 \_\_\_\_\_  
ATHUGASEMDAFREST TIL \_\_\_\_\_  
AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN \_\_\_\_\_



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

Audis H. Agústsdóttir, Arkitekt Fél.  
Sölveig Berg, Arkitekt Fél.

|                 |          |                    |            |
|-----------------|----------|--------------------|------------|
| VERKKAUPI       |          | VERK               |            |
| REYKJAVÍKURBORG |          | BORGARTÚN R. 1.221 |            |
| DAGSETN.        | MYN.     | TEIKNAD AF         | ÚTGEFID AF |
| 01.06.2017      | 1:1000   | ÁHA/SÖH            | ÁHA/SB     |
| TEIKNING        | VERK NR. | TEIKNING NR.       | ÚTGÁFA     |
| D01             | V245     |                    |            |