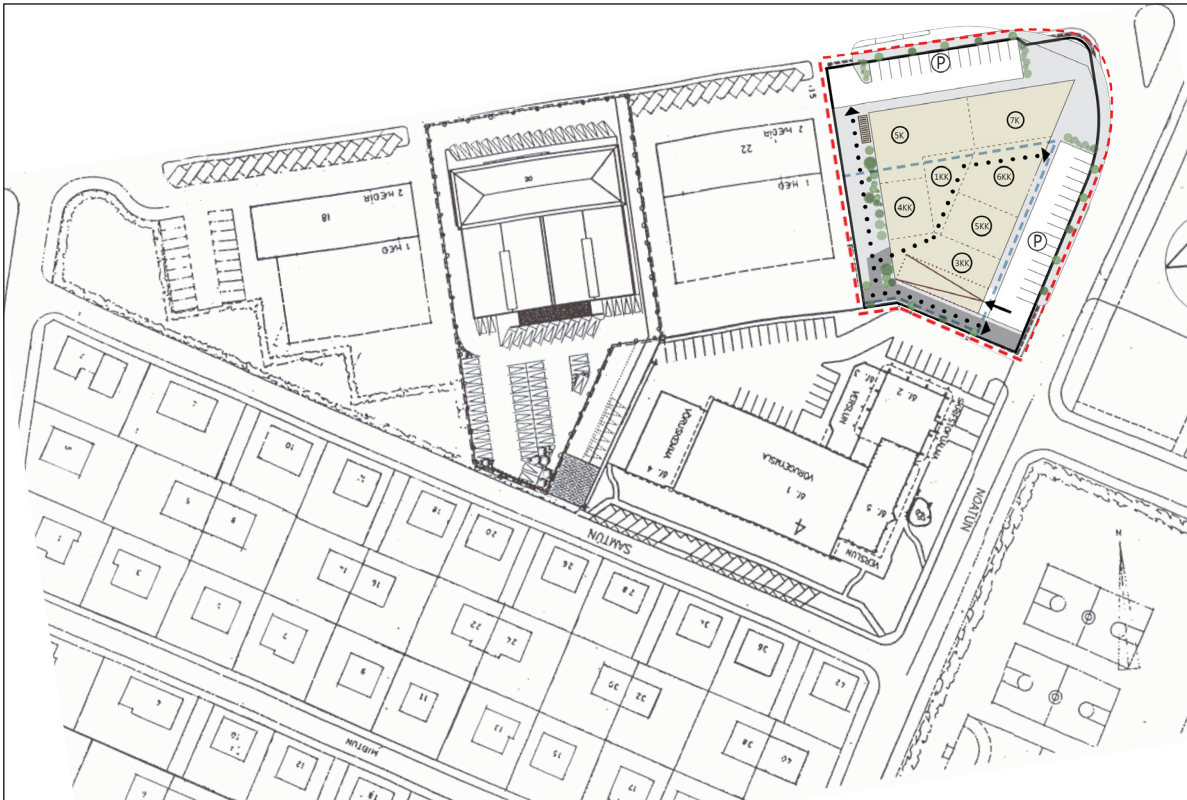


DEILISKIPULAG

BORGARTÚN - STGR.R. 1.221



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

Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAI
Sólveig Berg Arkitekt FAI

AÐSTÆÐUR Í DAG

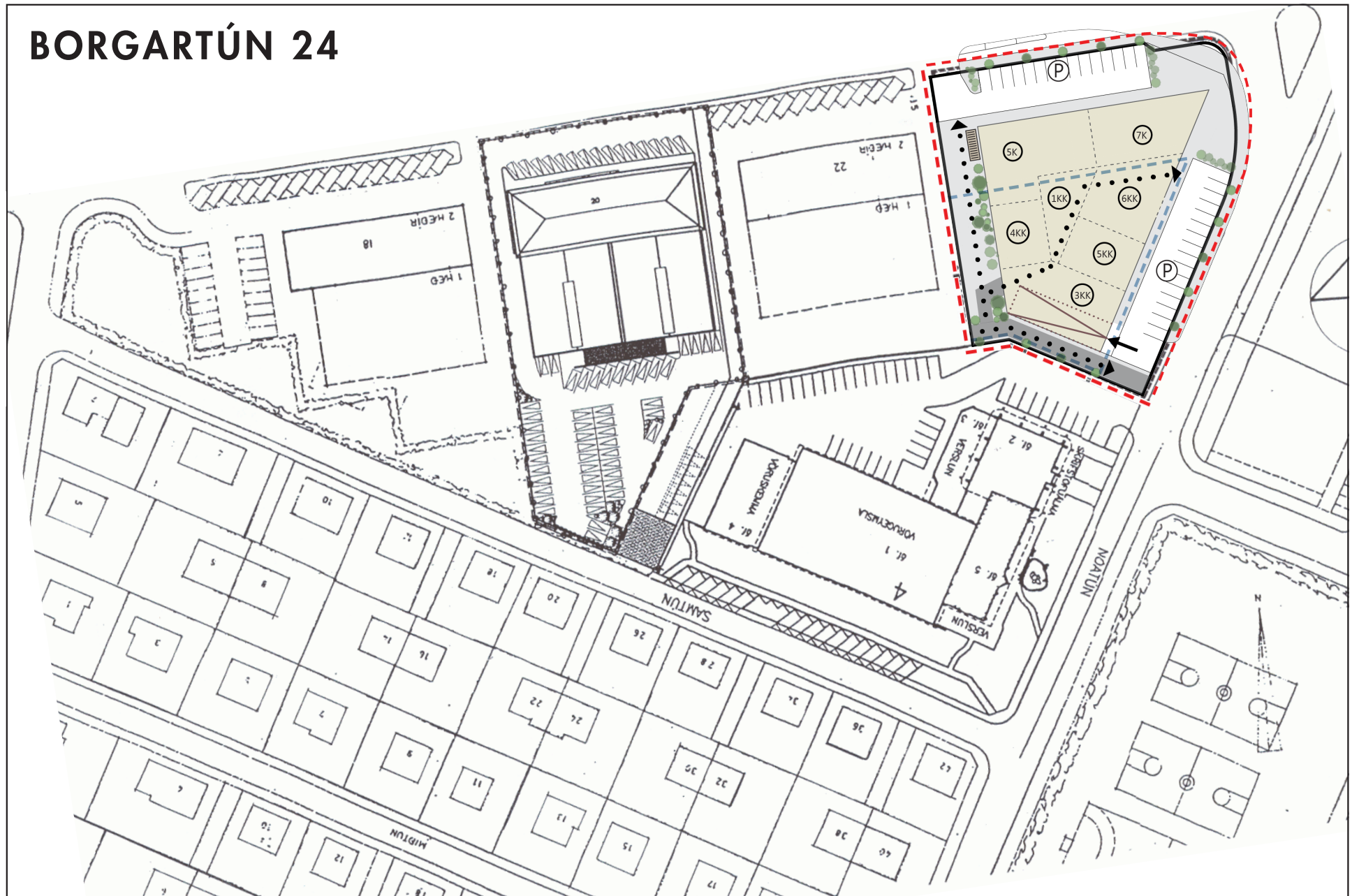


AÐSTÆÐUR Í DAG

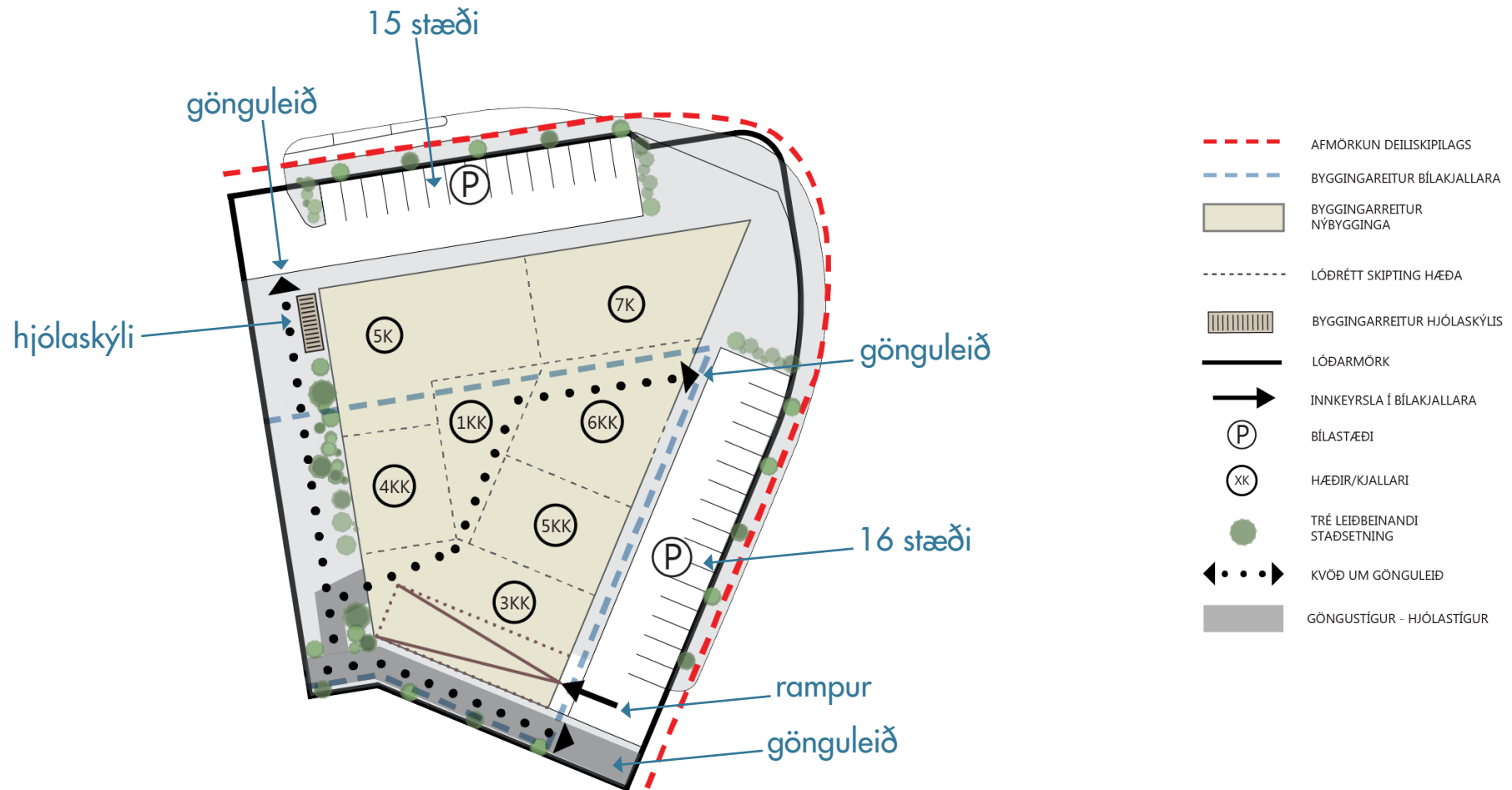


DEILSKIPULAG

BORGARTÚN 24



BORGARTÚN 24

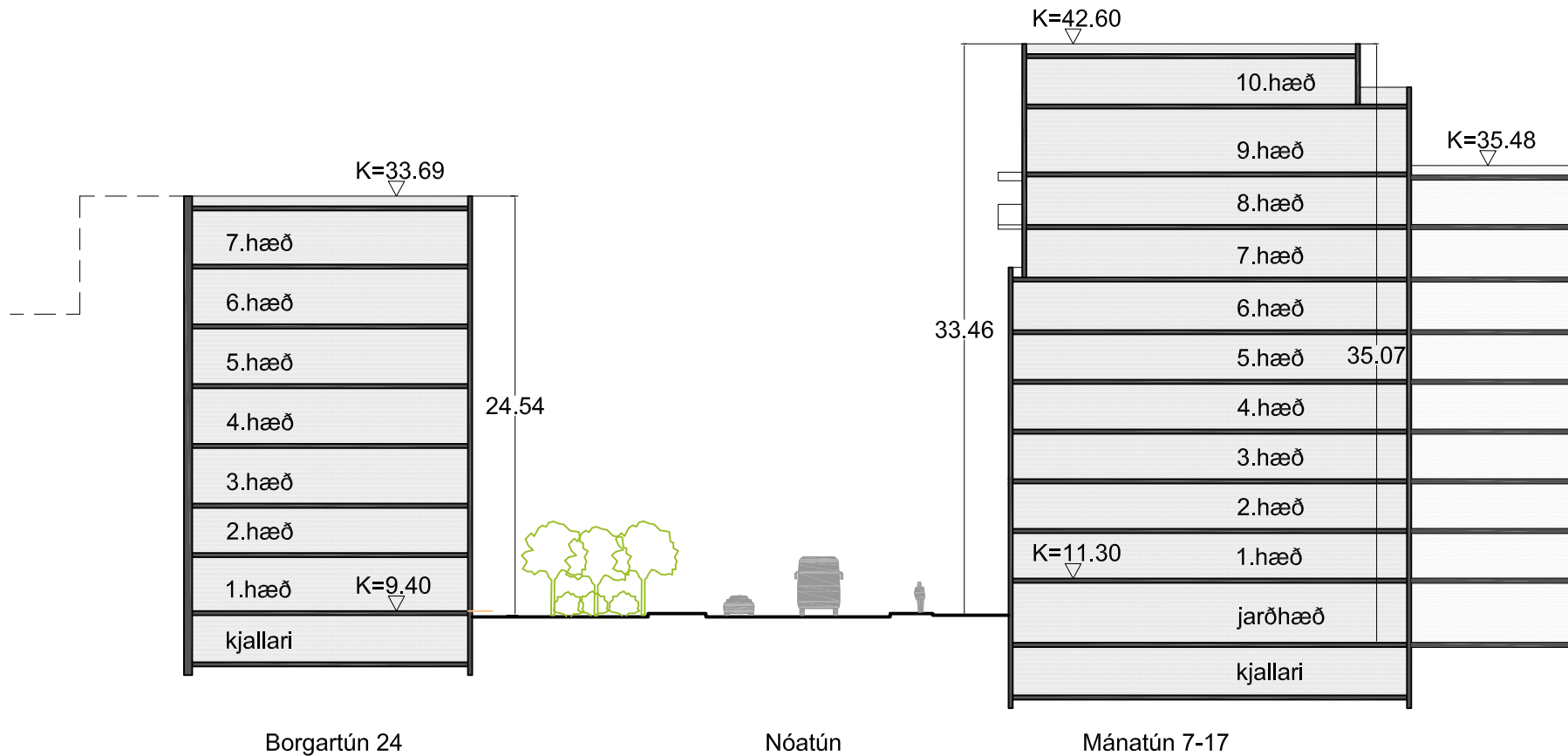
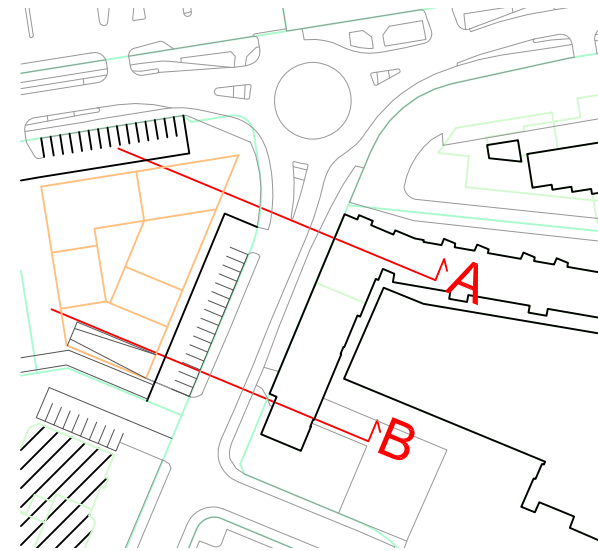


Nýtingarhlutfall = 1.88

Heildarfermetrar = 7.350m²

SKÝRINGARMYND

Ekki hluti af deiliskipulagi



Borgartún 24

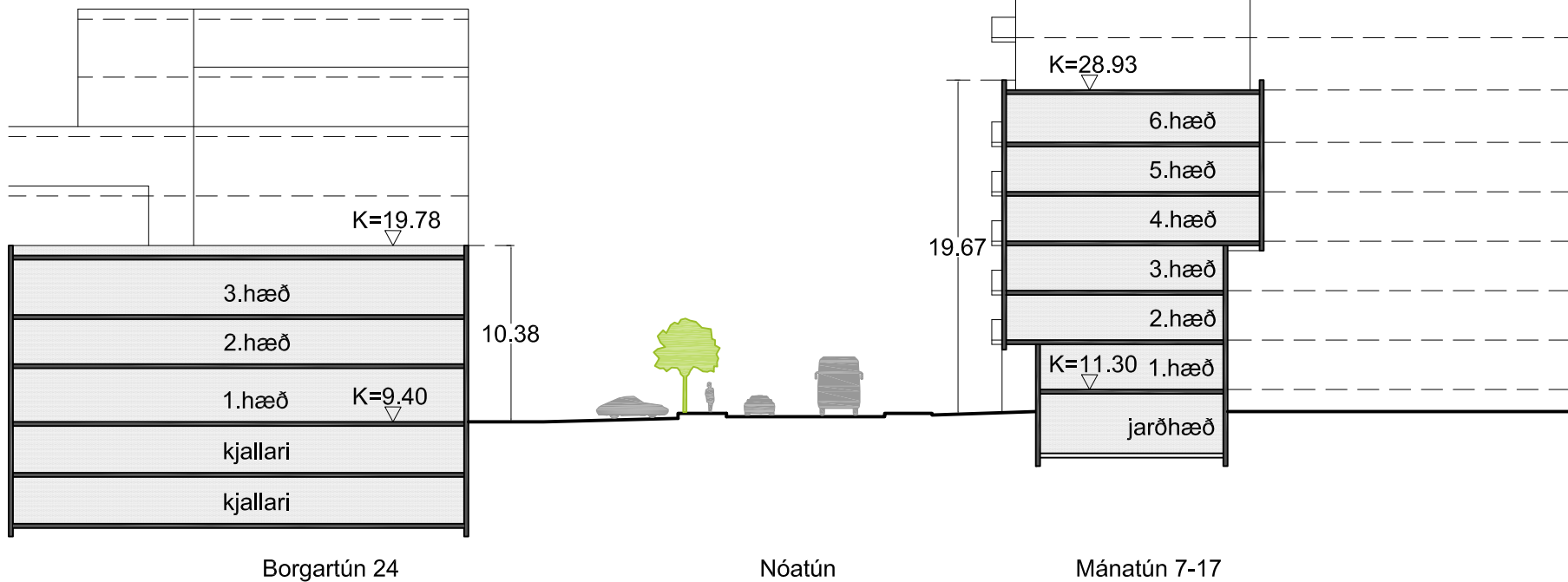
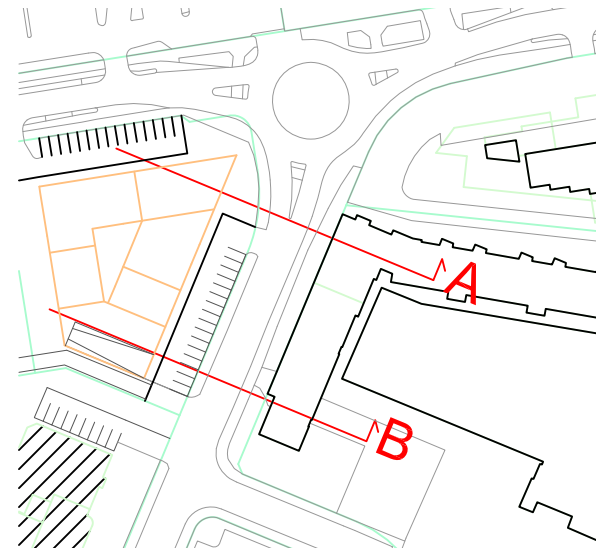
Nóatún

Mánatún 7-17

Snið A-A

SKÝRINGARMYND

Ekki hluti af deiliskipulagi

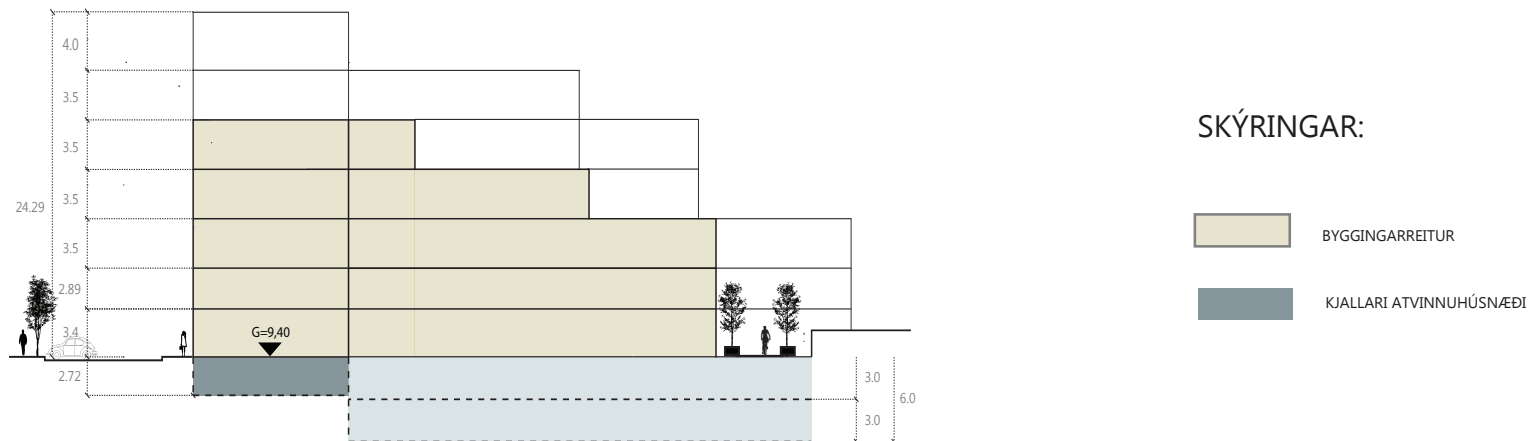


Borgartún 24

Nóatún

Mánatún 7-17

Snið B-B



Sneiðing D-D- 1:500

SKILMÁLATAFLA - BORGARTÚN 24

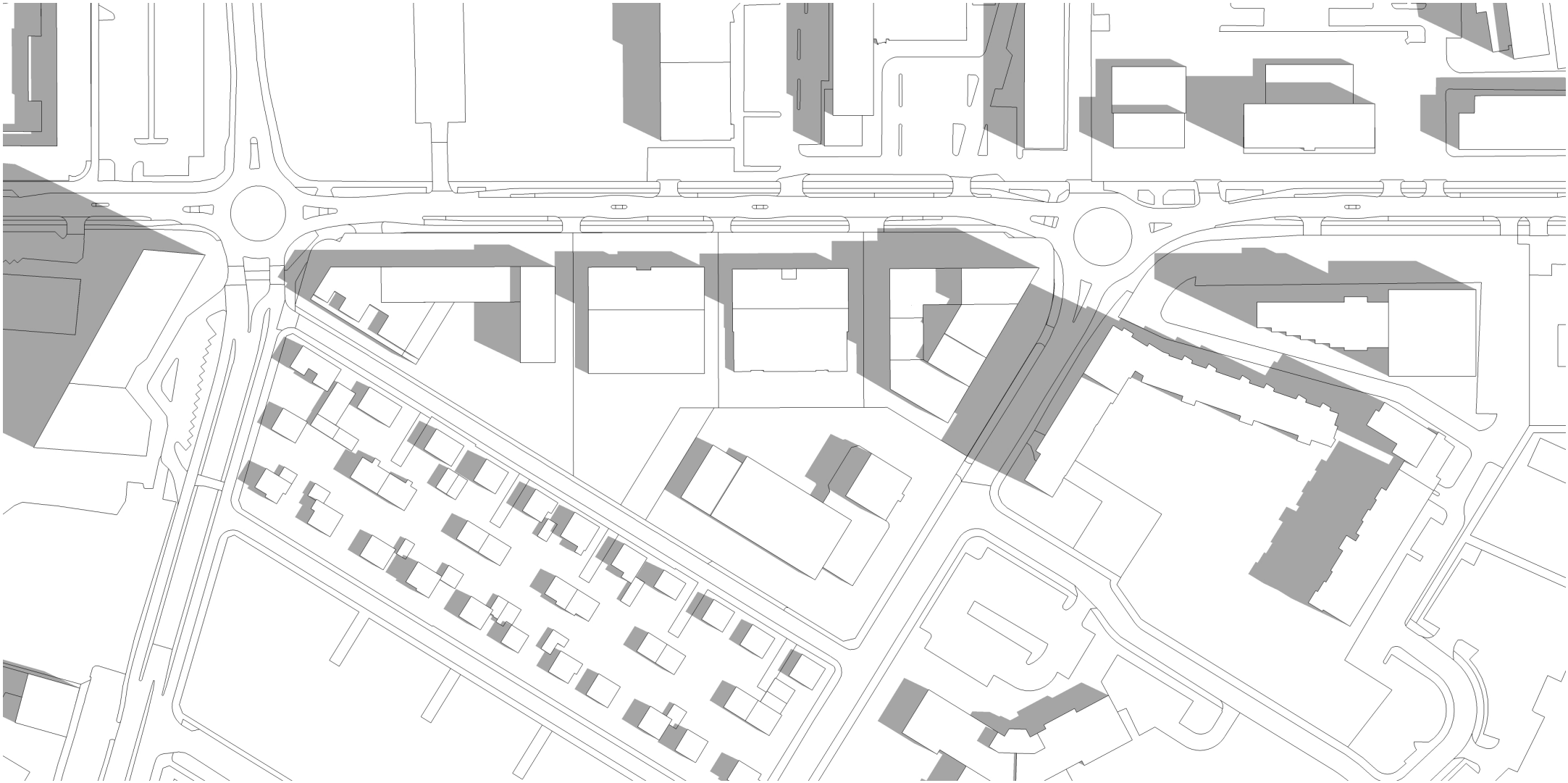
	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð ofanjarðar	Nhlf. lóðar ofanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Fjöldi hjólasterða
skv. tillögu að nýju skipulagi	2-7 hæðir	3.904 m ²	7.350 m ²	1,88	65	80	75
skv. eldra skipulagi	3 hæðir	3.904 m ²	3.247 m ²	0,83	0	61	0

1. Bílastæði á hverja 120m² íbúðarhúsnæðis
1. Bílastæði á hverja 50m² atvinnuhúsnæðis
1. Hjólasterði á hverja íbúð
1. Hjólasterði að lágmarki á hverja 1000m² atvinnuhúsnæðis

SKUGGAVARP

21. JÚNÍ

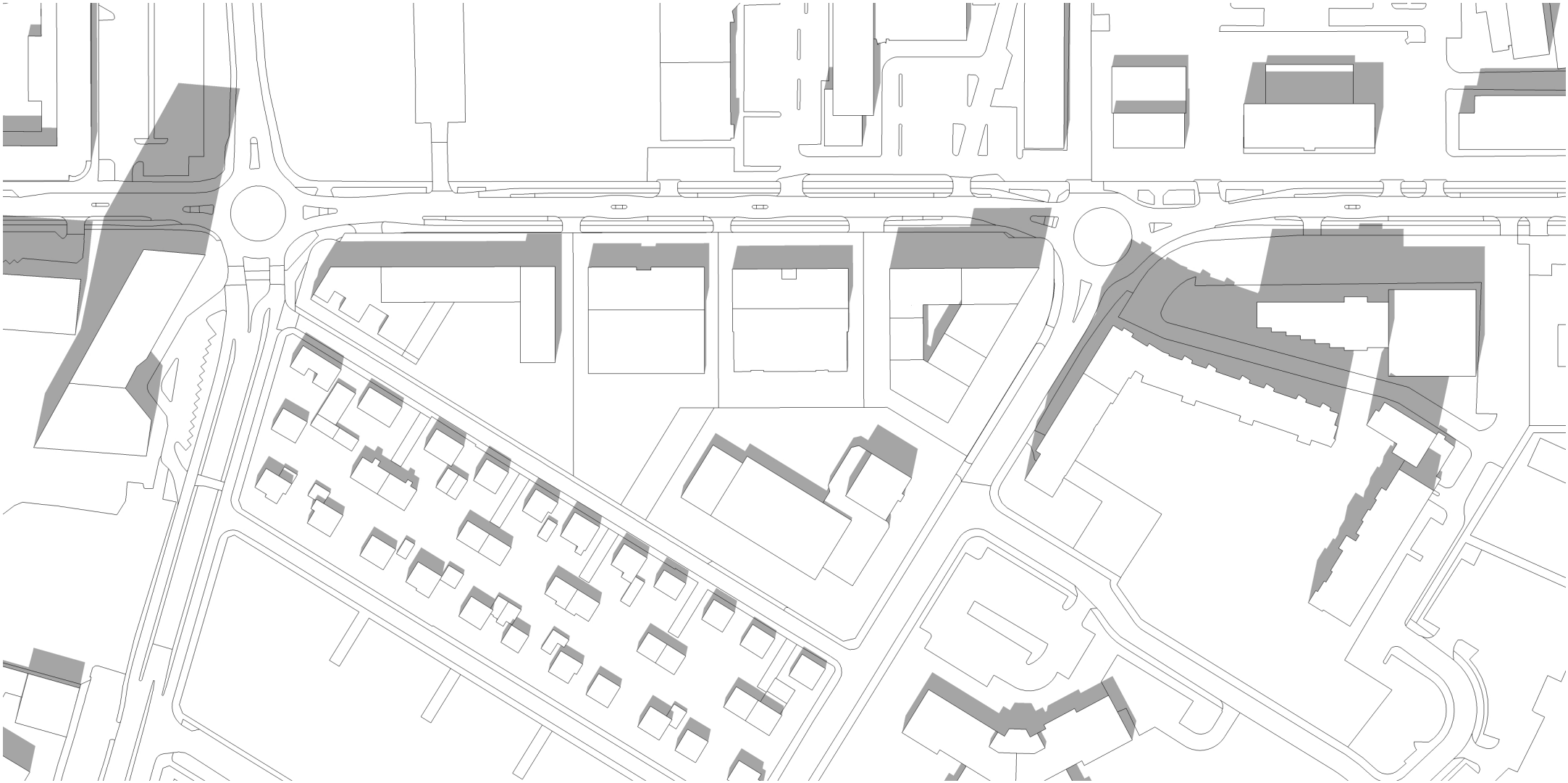
09:00



SKUGGAVARP

21. JÚNÍ

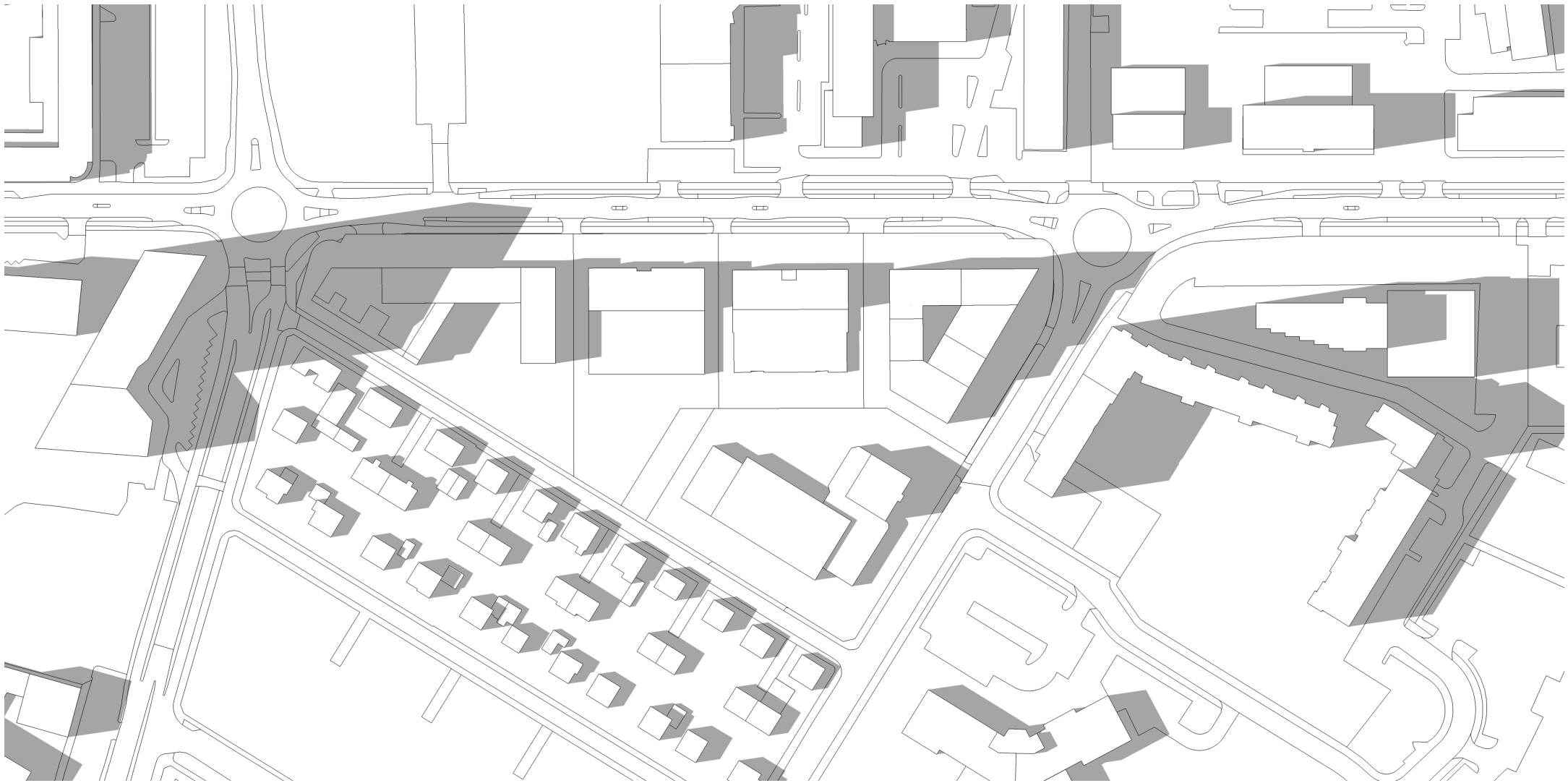
13:00



SKUGGAVARP

21. JÚNÍ

17:00



SKUGGAVARP

21. MARS

09:00



SKUGGAVARP

21. MARS

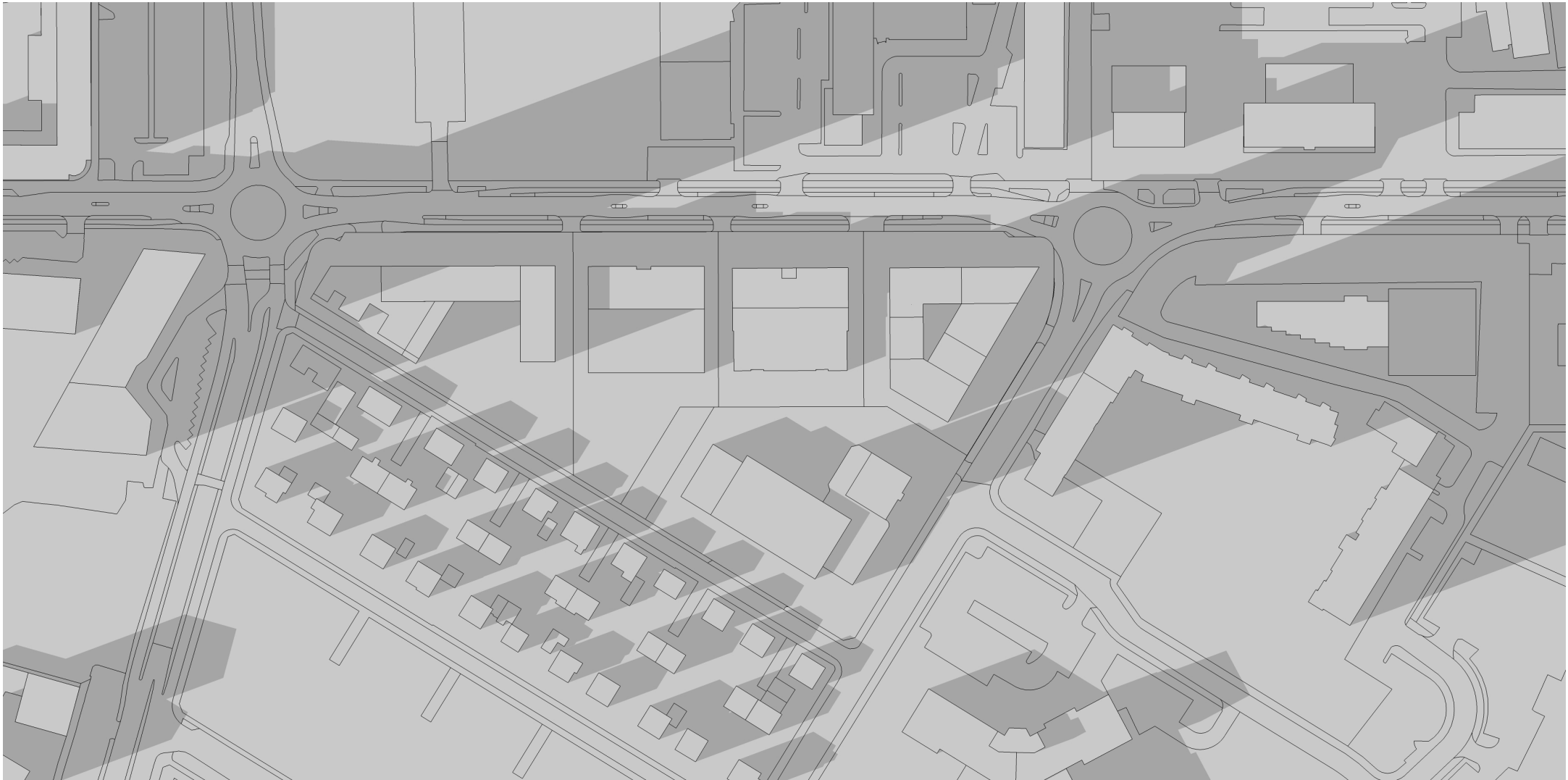
13:00



SKUGGAVARP

21. MARS

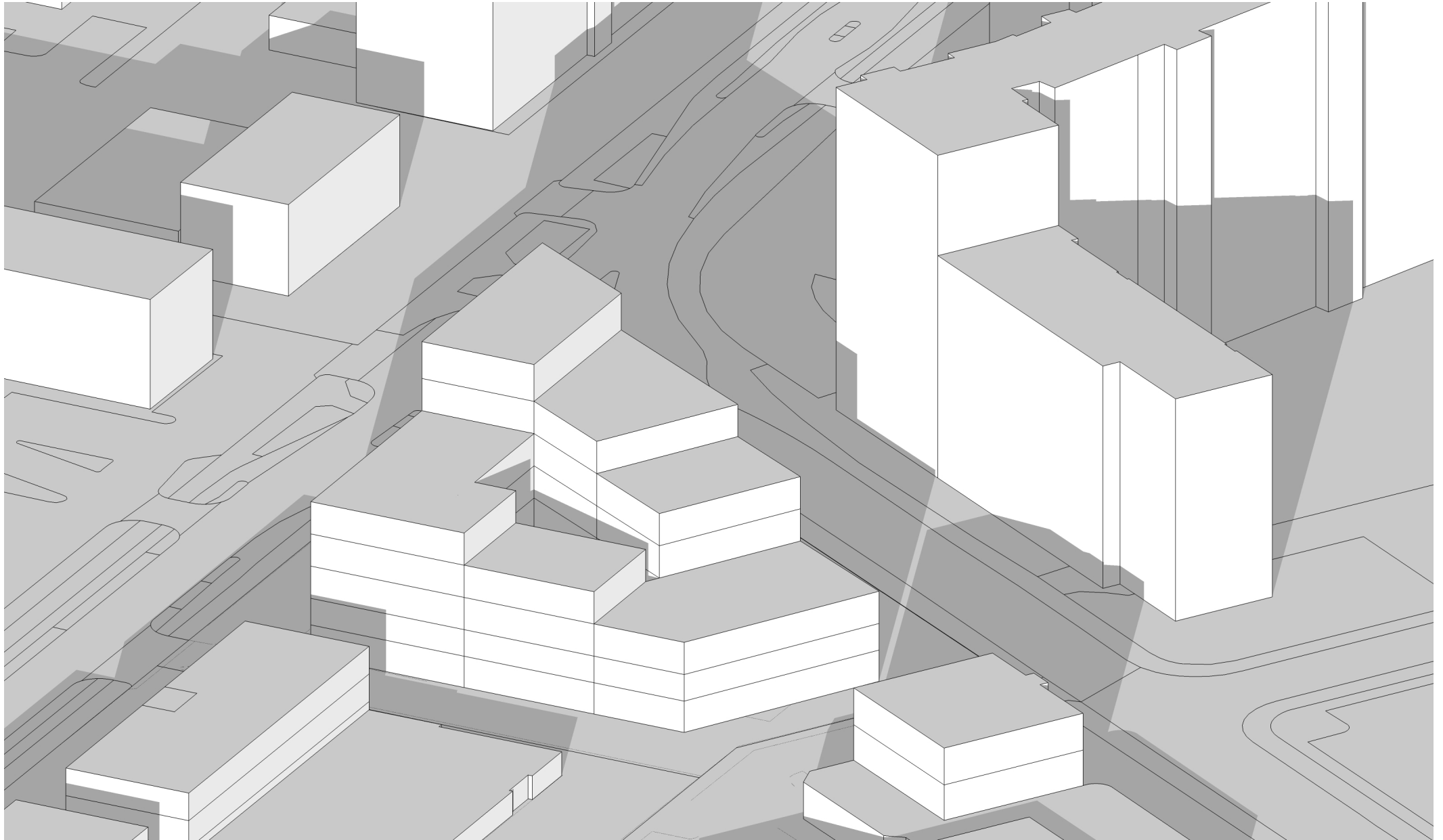
17:00



SKUGGAVARP

21. MARS

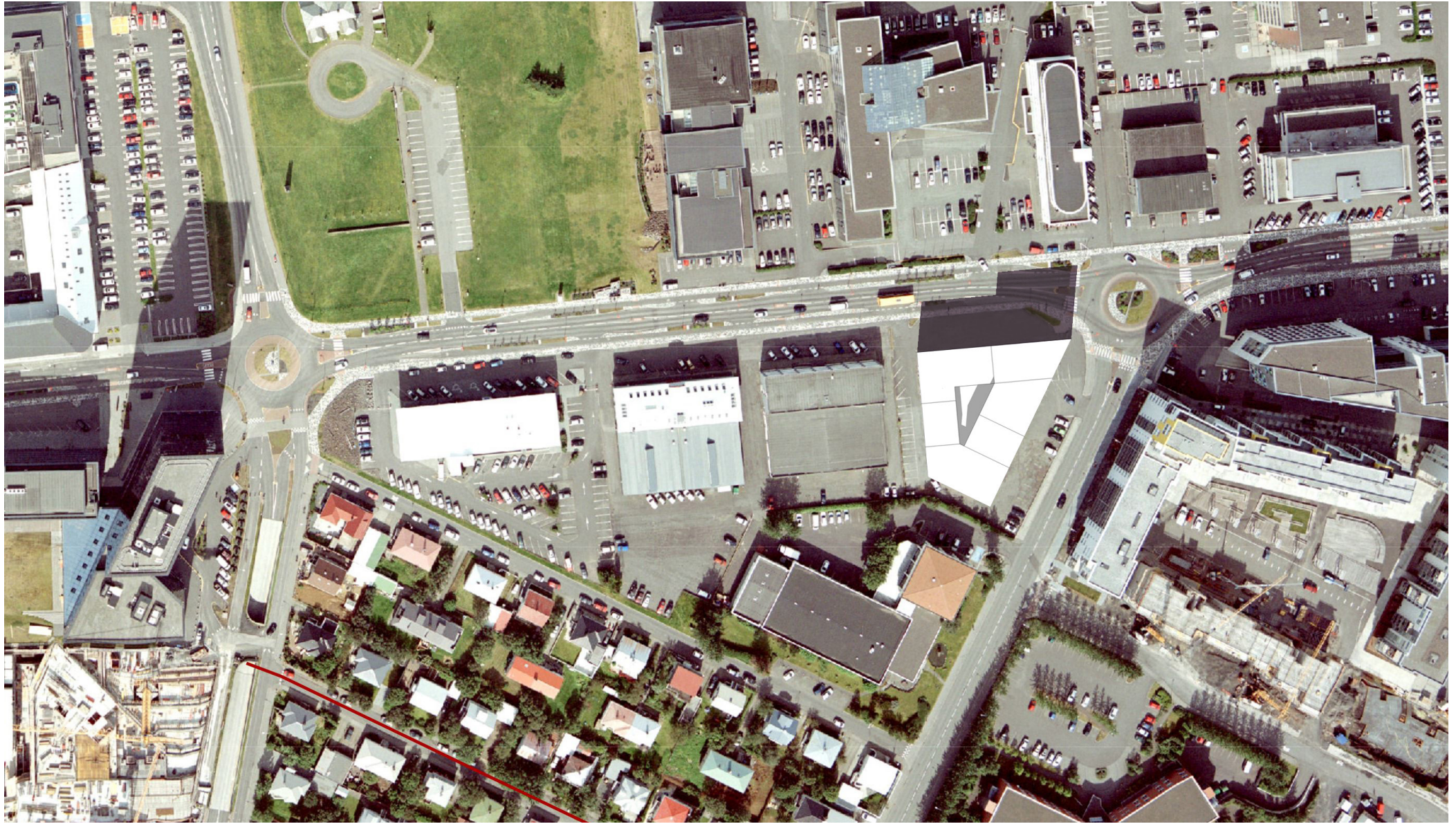
17:00



SKUGGAVARP

28. JÚLÍ

13:00



LOFTMYND BORGARVEFSJÁ



SKÝRINGARMYND - Ekki hluti af deiliskipulagi



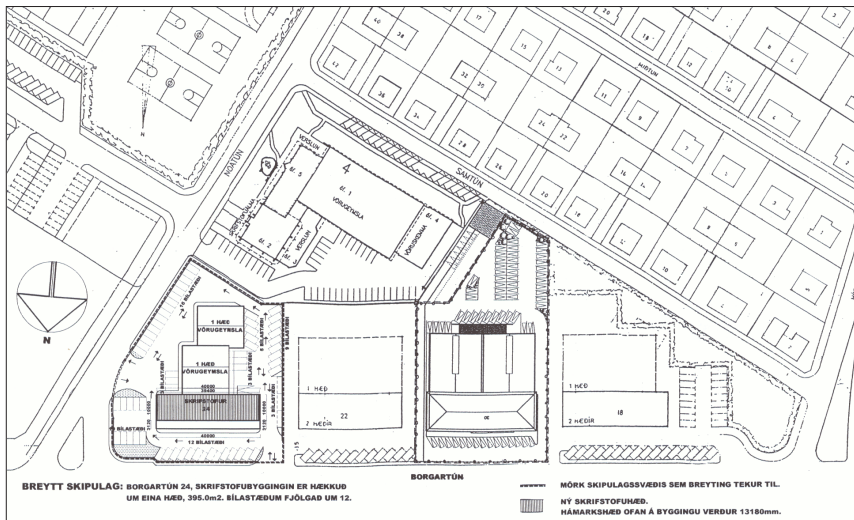
DEILISKIPULAGSBREYTING

BORGARTÚN - STGR.R. 1.221

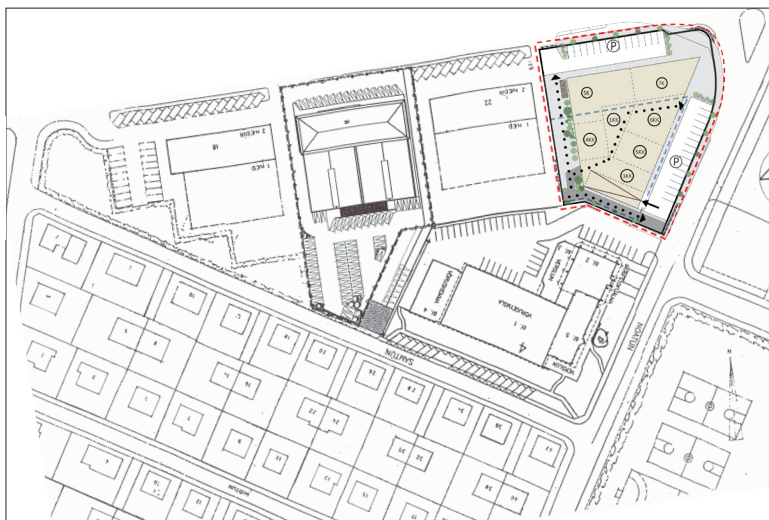


UPPDRATTUR

Bls. 1 af 2
01. jún 2017



BREYTT SKIPULAG: BORGARTÚN 24, SKRIFSTOFUÞYGGINGIN ER HÆKKUÐ UM EINA HÉÐ, 395.0m². BILSTÆÐUM FÓLGAÐ UM 12.



MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS SEM BREYTING TEKUR TIL. NÝ SKRIFSTOFUHEÐ. HANARKIÐHÆÐ OFAN Á BYGGINGU VERÐUR 13180mm.

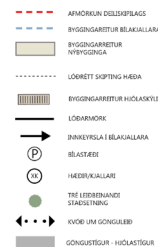
GILDANDI DEILISKIPULAG, 2001

1:1000

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU

1:1000

Merking tákna:



01. NÚVERANDI SKIPULAGSLEG STAÐA

Heildarskipulag reitsins var samþykkt í skipulagsnefnd 15.10.1973. Skipulagsupprátturinn sýnir einnig breytingar á löðinni Nátún 4 sem var samþykkt 1999 sem og á löðinni Borgartún 20 sem var samþykkt 21.11.2000. Breytingar sem voru samþykktar fyrir löðina Borgartún 24 þann 08.05.2001 falla úr gildi við gildistöku þessa skipulags. Þannig 05.04.2017 var samþykkt rannmaskipulag 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

Skiðmaldr 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 miðaðir 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 skemmubýggingar á baklötum. Ástand húsnæðis er ógætt og í þeim er nokkuð blómleg starfsemi í dag. Reiturinn sem er þríhyrningslagla er rannmaður inn af reitum af öðrum gætt. Til suðurs af umhverfu íbúðarsvæðis, til vesturs af stórgerði uppbyggingu á Höfðatorgi, til norðurs af opnu svæði við Höfða og blómlegu jónustu svæði og til austurs af stórgerði 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 Borgartúnni öllu er atvinnukjarni með skrifstofum, þjónustu og verslunum.

02.03 UMFERÐ

Aktursaðkoma að löðinni er góð. Aðkoma að löðinni 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

Jókvæð áhrif

Þessi breyting á deiliskipulagi:
- styrkir Borgartún sem atvinnu- og þjónustusvæði og hefur jókvæð samfélagsleg áhrif. Stuttar vegalengdir eru á milli íbúðabygginga, verslunar og þjónustu og skiptislaðar almenningssamgöngur. Þannig yfir hún undir vistavænar samgöngur, hvarf sem horft er til gangandi, hjólandi eða almenningssamgöngna.
- stuðlar að betri nýtingu innviða svæðisins svo sem verslunar-, þjónustu og menntastofnanna
- er betri og sjálfbærari nýting á landi. Hún nýtir betur núverandi innviði á núverandi vegakerfi og veitur.
- styrkir yfirbragð byggðarinnar með uppbyggingu sem endurspeglar gæði núverandi byggðar. Þetta er gert með því að láta byggðina taka mið af þeim álíka skala sem umlykur hana, í mannvænum mælikvarða sem byggðin lækkar í átt að núverandi íbúðabyggð sunnan reitsins og inn að miðu reitsins til að lágmarka skuggavarp. Þar á almenningur að hafa aðgang að skjólgoðu og skóli almenningssvæðis.
- gerir ráð fyrir talsverðri aukningu á gróðri, fjölbreyttum gróðri og þannig auknum líffræðilegum fjölbreytileika, bæði í flóru og fánu.

Neikvæð áhrif

- gera má ráð fyrir einhverri aukinni umferð á svæðinu, en nokkvað auking er þó djúps. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóði.

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 búsetukosta fyrir alla félagsþóp.
- um 25% íbúða skulu vera miðaðir við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.
- unnið sé sérstaklega með landhalla og hæðarmismun milli löða.

- 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 áhrætur um líffræðilegan fjölbreytileika gróðurs.
- tryggja gott aðgangi fyrir fótgangandi milli bygginga og að bakgarði reitsins skv. rannmaskipulagi.
- aðgangi fyrir alla verði trygg.

04.02 LÝSING Á BREYTINGUNNI
Breytingin felst að stærstu leyti breytingu á atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með lífandi jarðhæðir og bílastæði í bílakjallara. Gert er ráð fyrir allt að 65 íbúðum. Lögð er áhersla á góðar gönguefngir í gegnum svæðið, mannlægan varða 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 Veðurstofu Íslands er súðavænt áttin algengasta vindáttin en á veturna er norðanáttin algengari.

Skuggavarpur eru gerð skil á skýringaruppráttum.

05. ALMENNIR SKILMÁLAR

05.01 HÖNNUN MANNVIRKJA

Húsnæðið skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarlöð, skilnað þessu, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaræðis og Reykjavíkurborgar segja til um.

05.02 MÆLI- OG HÆÐARLÖÐ

Útbúin verða mæli- og hæðarlöð sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem lóðarstærð og hæðarstærðing.

05.03 BYGGINGAREITIR OG BYGGINGAHLNUR

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsupprátti í grunnmynd og sneiðmynd og skulu byggingar standa innan þeirra. Einstaka minniháttar byggingahlutur svo sem gluggafrágangur sem ferur í sér útkrögun

mega fara 30 sm úr 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 bláðun 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 fríðsælar.

05.06 JARÐHÆÐIR

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 someiginlegu 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 aðgangi 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 120m² íbúðarhúsnæðis og 1 bílastæði að hámarki á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð. Tillagan sýnir rampa í bílakjallara á tveimur stöðum. Sá vestari er staðsett milli Borgartún 18 og 20. Sá austari inn í byggingu við Borgartún 24. Tryggja skal að hægt sé að komast í og úr bílagæmslum án þess að nýta þurfi stigahús íbúða eða atvinnuhúsnæðis. Eitt slíkt stigahús er merkt á upprátti, sem uppgangur. Staðsetning er leiðbeinandi.

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

Gera skal ráð fyrir að hægt verði að hlöða rafmagnsbláa 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 nokkun viðkomandi íbúðar. Bílastæði fyrir rafbílahleðslu skal merkjia í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja íbúð og á hverja 1000 m² atvinnuhúsnæðis. Helmingur stæða á reitnum skal vera á yfirborði og helmingur í bílagæmslu. Hjólastæði á yfirborði skulu vera sem næst ingöngum. Heimilt er að hanna hjólagæmslur sem hluta byggingar.

05.09 HJÓÐVIST

Tryggja skal að hjóðvíst verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávöða kveður á um. Hjóðvíst þarf að uppfylla staði ÍST 45:2016 Hjóðvíst - 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. Hjóðvíst verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

05.10 SKILTI

Skilti eru aðeins leyfð á jarðhæðum. Óheimilt er innan svæðis að vera með skilti sem eru trufandi vegna stærðar, lýsingar eða ásyndar. Skilti skulu vera í samræmi við „Samþykkt um skilti í löðsgötu Reykjavíkur“.

05.11 NIÐURRIF HÚSA

Heimilt er að rífa bakbyggingar á lóð Borgartún 24, vörugæmslur sem eru 737 m² 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 heimilast, s.s. smáhysi, skjólveggir eða svalaskýli.

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

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í _____

TELLAGAN VAR AUGLST FRÁ _____ MED _____

ATHUGASEMDAFREST TIL _____

AUGLYSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B.ÖLD

STJÓRNARTIÐINDAÐAN _____



YRKIRKITEKTAR

Hvítleggju 76, 101 Reykjavík

Sími: +354 552 6629

Kt: 500997-3109

www.yrkir.is

yrkir@yrkir.is

Árni Ágústsson, Árnaldur Ólafur

Stjórnun Berg, Árnaldur Ólafur

VERKNAFT	VERK
REYKJAVÍKURBORG	BORGARTÚN R. 1.221
DATEIN:	DATEIN
01.06.2017	01.06.2017
1:1000	1:1000
ANÁÐH	ANÁÐH
ANÁÐH	ANÁÐH
TOUWING	TOUWING
001	001
V245	V245

DEILISKIPULAGSBREYTING

BORGARTÚN - STGR.R. 1.221



SKÝRINGARMYNDIR & RAMMASKIPULAG

Bls. 2 af 2
01. jún 2017



06. SKILAMÁLAR FYRIR LÖÐ

06.01 ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ LÖÐAR

Skipulagið gerir ráð fyrir að löðarhafar vinni sameiginlega að frágangi og skulu byggjendur sammælast um frágang á löðarmörkum. 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, húshlíðum, 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 hlíðar bygginga hafi græna 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 rótarrými 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 miðað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Einnig að nýta heitt affallvatn til snjóbræðslu á lóðum.

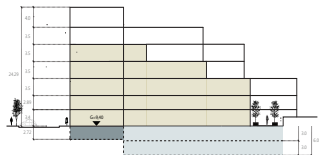
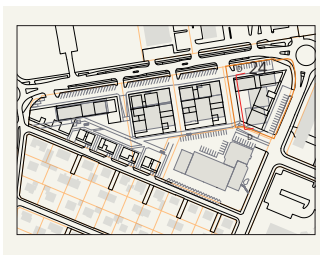
Samræmt yfirbragð lýsingar skal vera fyrir allan reitinn. Við val á löngum skal horft til orkunýtni og ljóðmenningar. Í bakgarði er ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa ljósi til himins.

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 held sinni er orðin umfangsmeiri. Því er gert ráð fyrir að í bili séu sorpmál leyst innan löðar líkt og byggingarreglugerð segir til um.



Snilling D-D: 1:500

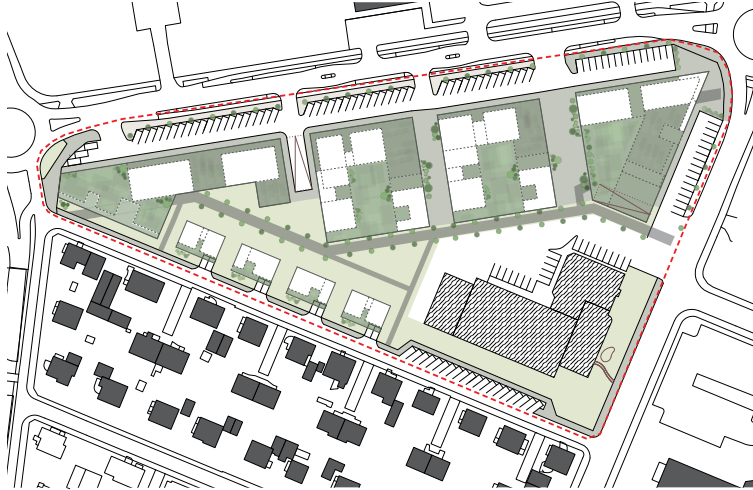
SKÝRINGAR:



SKILMÁLATAFLA - BORGARTÚN 24

	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð ofanjarðar	Nhlíf. lóðar ofanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bilastæða	Fjöldi hjólástæða
skv. tillögu að nýju skipulagi	2,7 hæðir	3.904 m ²	7.350 m ²	1,88	65	80	75
skv. eldra skipulagi	3 hæðir	3.904 m ²	3.247 m ²	0,83	0	61	0

RAMMASKIPULAG REITSINS



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

1:1000

DEILISKIPULAGSBREYTING HESSI SEM FENGID HEFUR MEIÐFERÐ Í SAMRÆMI VÍÐ AUKIÐ 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____

DANN _____ OG Í _____

TELLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____

ATHUGASEMDAFREST TIL _____

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í 8. DEILD

STJÓRNARTÍÐINDA DANN _____



YRKIAKITEKTAR
Hvítleggju 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt. 500997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Andri H. Ágústsson, Andri H. Ágústsson

Stjórnendur, Andri H. Ágústsson

VERKALYDUR REYKJAVÍKURBORG BORGARTÚN R. 1.221

DAGSETN. 01.06.2017 MÁL 1:1000 TÖNNINGAR MÁL AHA/SÖN AHA/SÖ

TÖNNING VÖÐN MÁL TÖNNING MÁL TÖNNING MÁL

D01 V245