

RAMMASKIPULAG

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



AÐSTÆÐUR Í DAG



LOFTMYND AF REITNUM



NÚVERANDI FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á REITNUM

BORGARTÚN 18	100	Skv. Byggingarnefndarteikningum, 2015
BORGARTÚN 20	64	Skv. Skipulagi samþykkt 1973, breytt 2001
Borgartún 22	40	Skv. Byggingarnefndarteikningum, 1978
Borgartún 24	56	Skv. Skipulagi samþykkt 1973, breytt 2001
Nóatún 4	58	Skv. Skipulagi samþykkt 1973, breytt 1999
Samtals	318	



Samtals = **14.199,40m²**

TILLAGA AÐ NÝTINGARHLUTFALL OFANJARÐAR

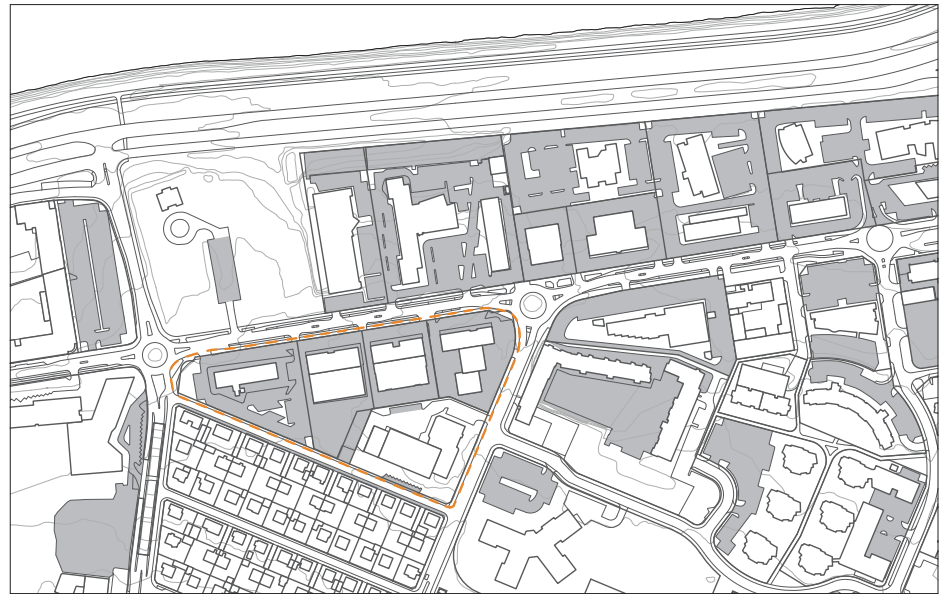


Samtals = **30.725m²**

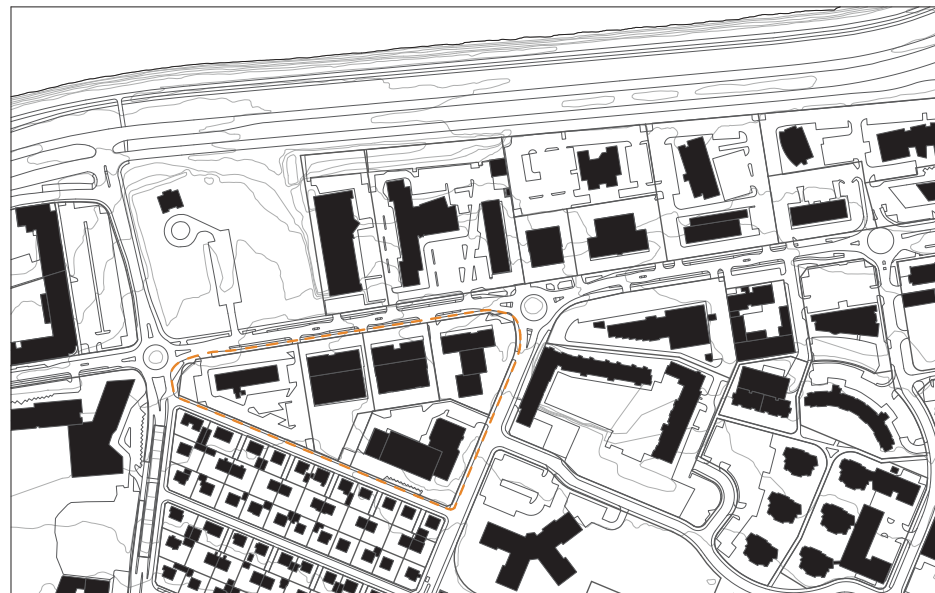
STAÐHÁTTAGREINING



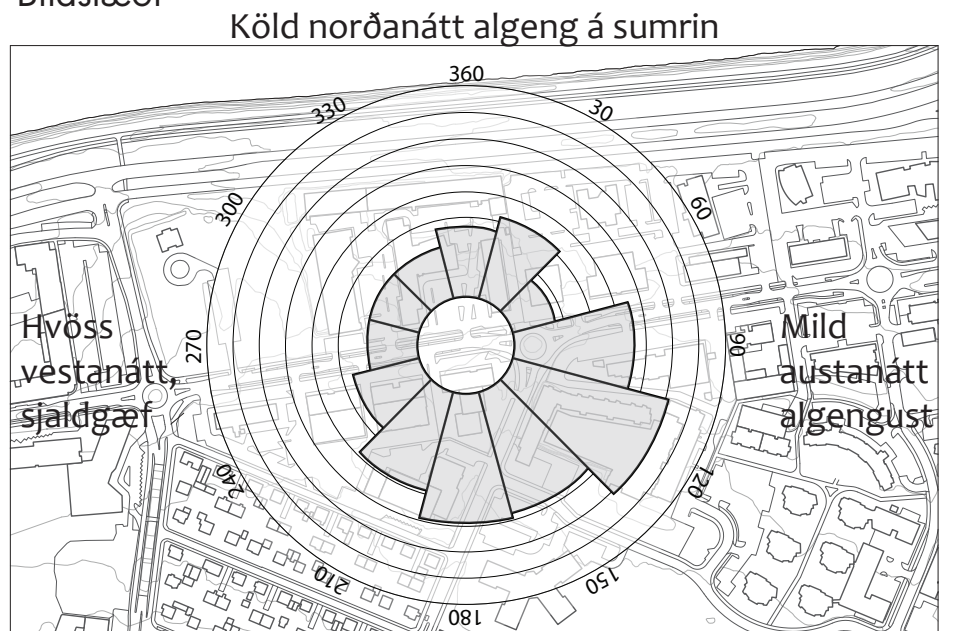
Græn svæði



Bílastæði



Byggðarmynstur



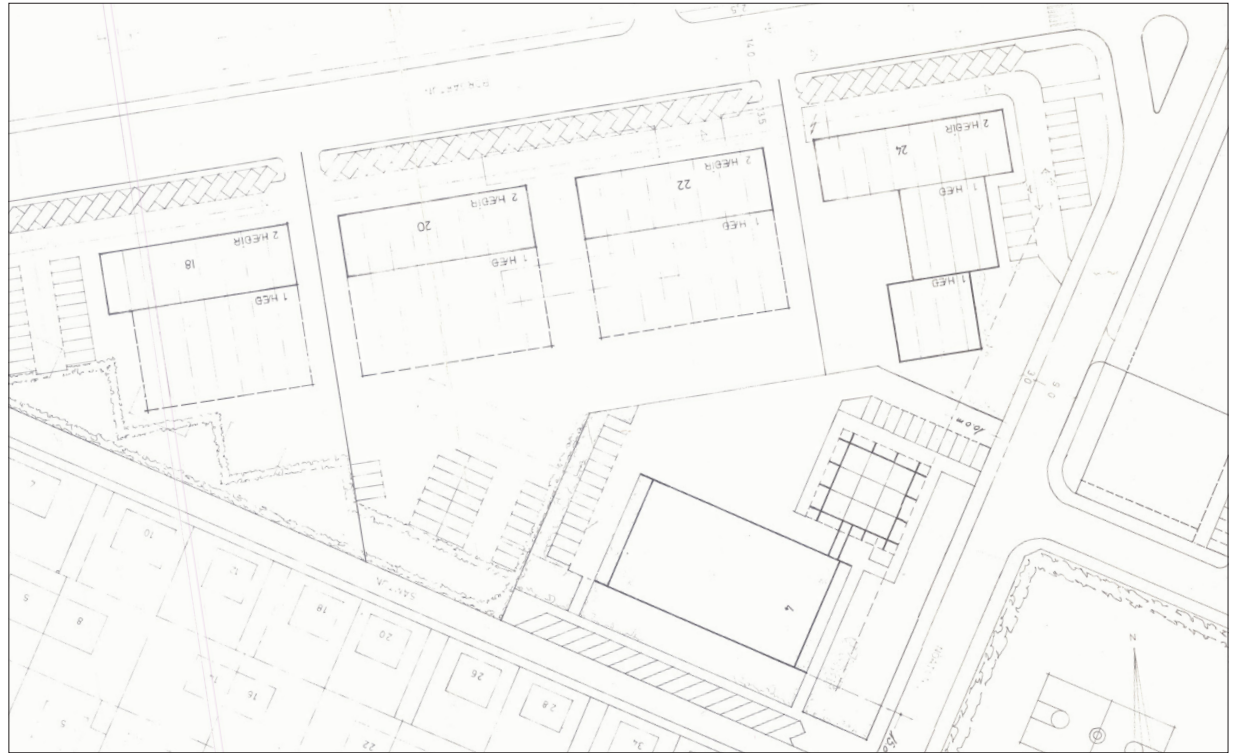
FORSAGA VERKEFNISINS

Upphaflegt deiliskipulag fyrir reitinn er frá árinu 1972, þar sem reiturinn er teiknaður sem heildstætt skipulagssvæði.

Borgartúnssvæðið hefur þróast úr því að vera iðnaðarsvæði yfir í að vera blómlegt verslunar- og viðskiptasvæði í hjarta borgarinnar.

Í nóvember 2014 var unnin lýsing fyrir reitinn af umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Í kjölfar þess fór Reykjavíkurborg í hugmyndaleit vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsvinnu á reitnum. Þemur stofum var boðin þátttaka og var tillaga Yrki arkitekta valin áfram til frekar útfærslu.

Vegna ólíkra áhersla lóðarhafa var ákveðið var að gera rammaskipulag fyrir reitinn sem byggir á tillögu Yrki arkitekta og eftir því sem uppbyggingu vindur fram er deiliskipulagi reitsins breytt til samræmis við rammaskipulagið.



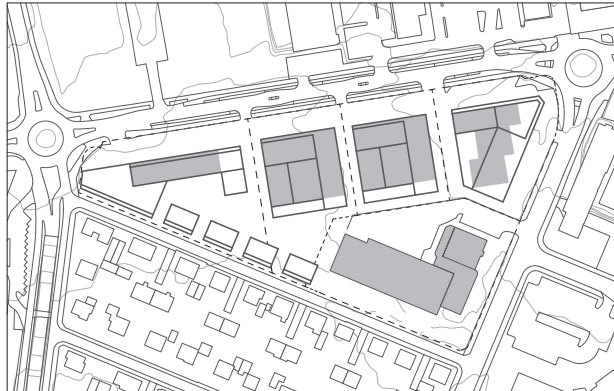
Gildandi deiliskipulag, 1972

HUGMYNDALEIT

TILLAGA YRKI ARKITEKTA ÚR HUGMYNDALEIT

2015 AÐ UNÐANSKILDU NÓATÚNI 4

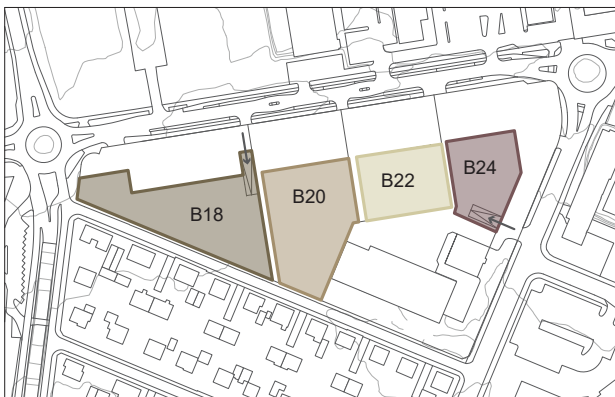




Núverandi byggingar



Lóðarmörk Bílastæði ofanjarðar



Bílastæði neðanjarðar

BÍLASTÆÐI & HJÓLASTÆÐI

Gert er ráð fyrir **bílakjallara undir öllum nýbyggingum** og skal hann vera samnýttur af lóðarhöfum á reitnum að undanskildu lóðarhöfum við Nóatún 4.

Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 120m² íbúðarhúsnæðis og 1 bílastæði að hámarki á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis.

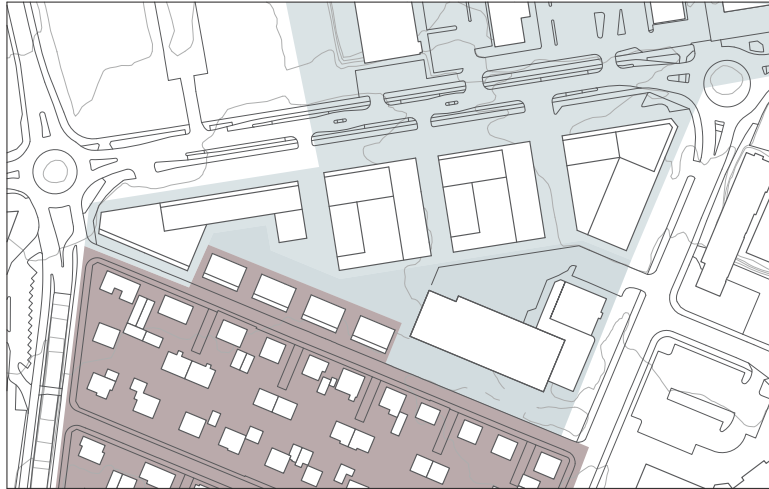
Tryggja skal að hægt sé að komast í og úr bílageymslum án þess að nýta þurfi stigahús íbúða eða atvinnuhúsnæðis. Eitt slíkt **stigahús** er merkt á uppdrætti, sem uppgangur. Staðsetning er leiðbeinandi.

Gert er ráð fyrir u.þ.b. **130 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 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 m² 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 hjólageymslur sem hluta byggingar.



Einkenni atvinnubyggðar

Einkenni íbúðabyggðar



Atvinnuhúsnæði

Íbúðarhúsnæði

Blandað

EINKENNI BYGGÐAR

Umhverfis reitinn er bæði háreist og lágreist byggð. Byggingin sem stendur vestan við reitinn er **17 hæðir** og sú sem er austan megin er **10 hæðir**. Norðan við reitinn er **2 hæða** íbúðabyggð.

Húsagerðir einkennast af yfirbragði atvinnuhúsnæðis líkt og hefur byggst upp í Borgartúni ásamt yfirbragði íbúðarbyggðar líkt og einkennir Túnin.

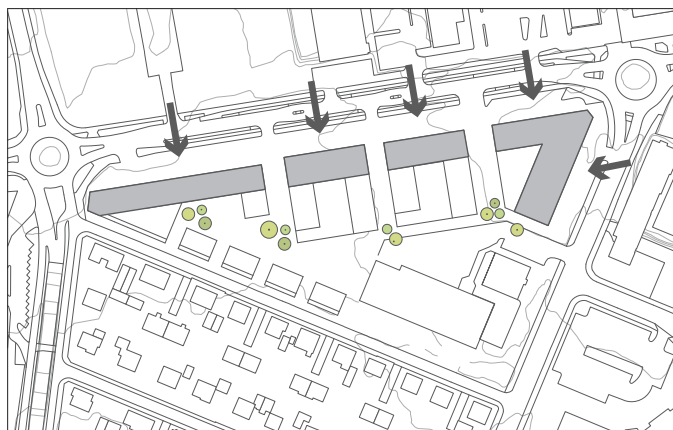
Almennt miðast húshæðir við að ná fram **sólríku og skjólgóðum rýmum**. Hæsti hluti byggðarinnar verður 7 hæðir við horn Borgartúns og Nóatúns. Sú bygging verður einskonar **kennileiti reitsins**. Efsta hæðin er að jafnaði inndregin á reitnum og byggingar stallast inn í reitinn til að ná sem mestri sól, bæði á þakgörðum og á sameiginlegu útivistar- og leiksvæði í miðju reitsins.

Skilyrt er að **stalla þakfleti bygginga að lágmarki 50% til að mynda dvalarsvæði**. Efsta hæð bygginga sem snúa að Samtúni skulu vera inndregnar.

Bundin byggingarlína er við allar götuhliðar byggingarreits til að tryggja **samspil bygginga og göturýmis**.

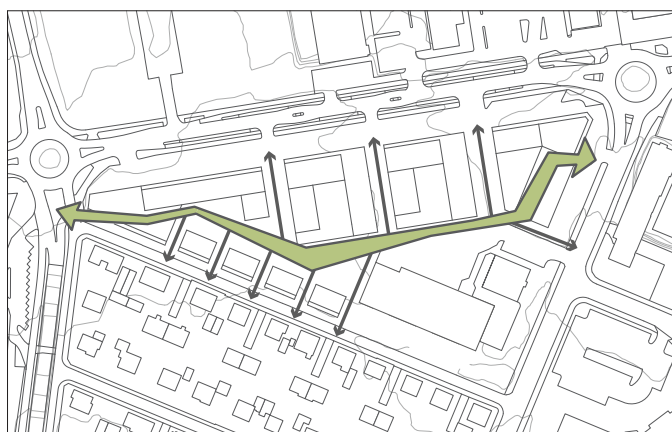
Vegna sögulegs gildi er mælt til að **vernda** fyrir breytingum bæði byggingu Jóns Haraldsson og lóð Péturs Jónssonar við Nóatún 4 og þau fái að standa óhreyfð.

Skipulagið gengur úr frá þeirri forsendu að heimilt sé að rífa bakbyggingar við Borgartún 18, 20, 22 og 24 en mælt er til þess að byggingar sem standa við götu verði ekki rifin heldur byggð við þau eftir því sem skipulagið segir. **Lögd er áhersla á vandaða hönnun, vistvæn byggingarefni, og að takmarka niðurrif bygginga.**



Hljóð- og vindskjöldur

Skjólmyndandi gróður



Göngu- og hjólatenging í gegnum svæðið



Pakgarðar

Dvalar- og leiksvæði

Útirými

ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ LÓÐA

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 efnis- og gróðurval.** Einnig skal gera ráð fyrir dvalaraðstöðu á sólríkum og skjólsælum stöðum innan sameiginlegs garðrýmis.

Gera skal ráð fyrir **leikaðstöðu** fyrir yngstu aldurshópana 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 bílageymslu hafi rótarvænt burðarlag og að gróður sem á að koma ofan á bílageymslu sé settur í ker eða sambærilegar lausnir til 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 rótarrými ásamt því að vera vind-, salt- og skuggþolin. Huga skala 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.

HUGMYNDALEIT

TILLAGA YRKI ARKITEKTA ÚR HUGMYNDALEIT

2015 AÐ UNÐANSKILDU NÓATÚNI 4



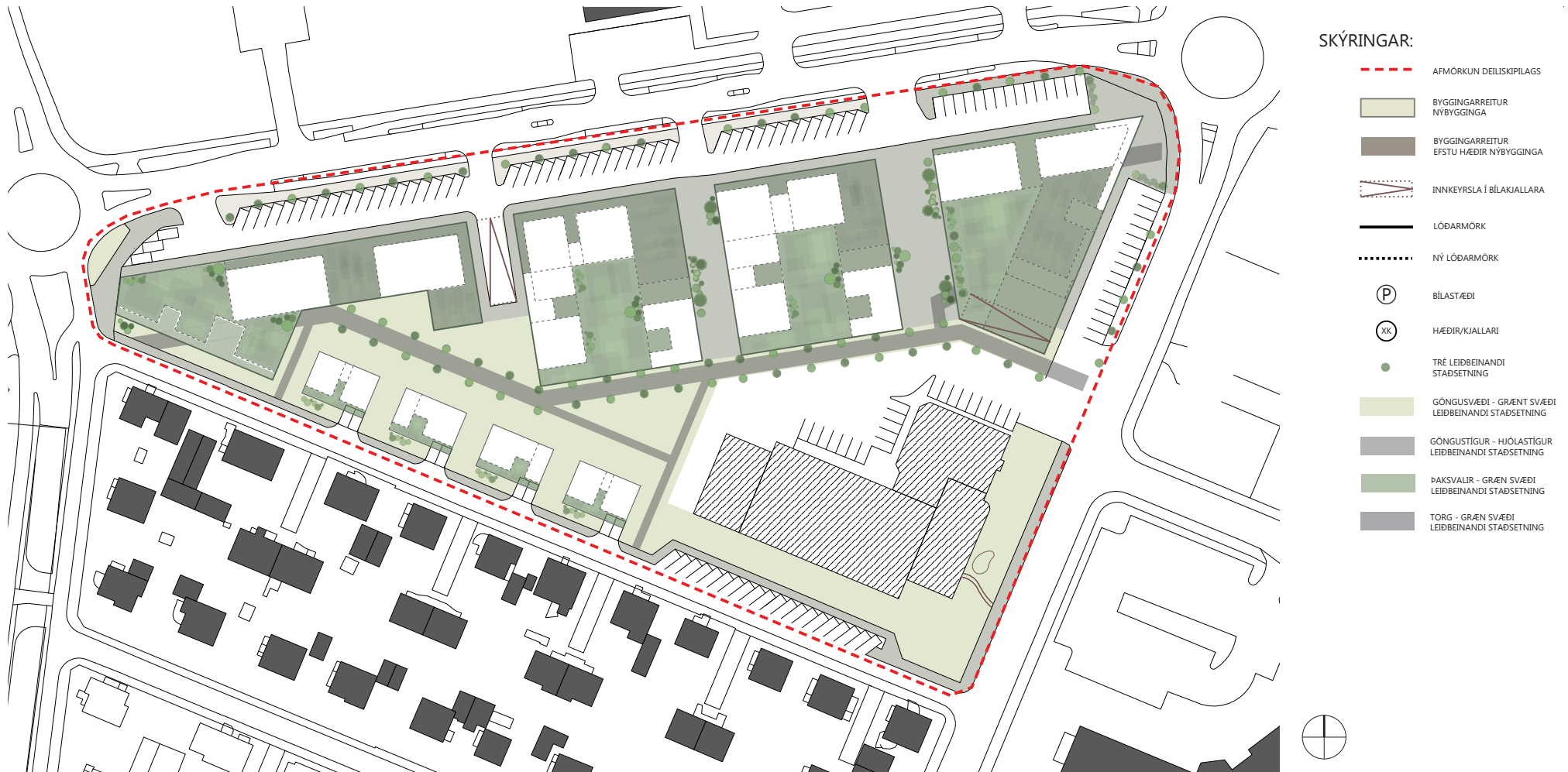
Ásýnd úr garði



Ásýnd frá horni Borgartúns og Nóatúns

ÞÖK

Gera skal ráð fyrir dvalarsvæðum á þakrýmum 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 friðsældar.



Tillaga að rammaskipulagi

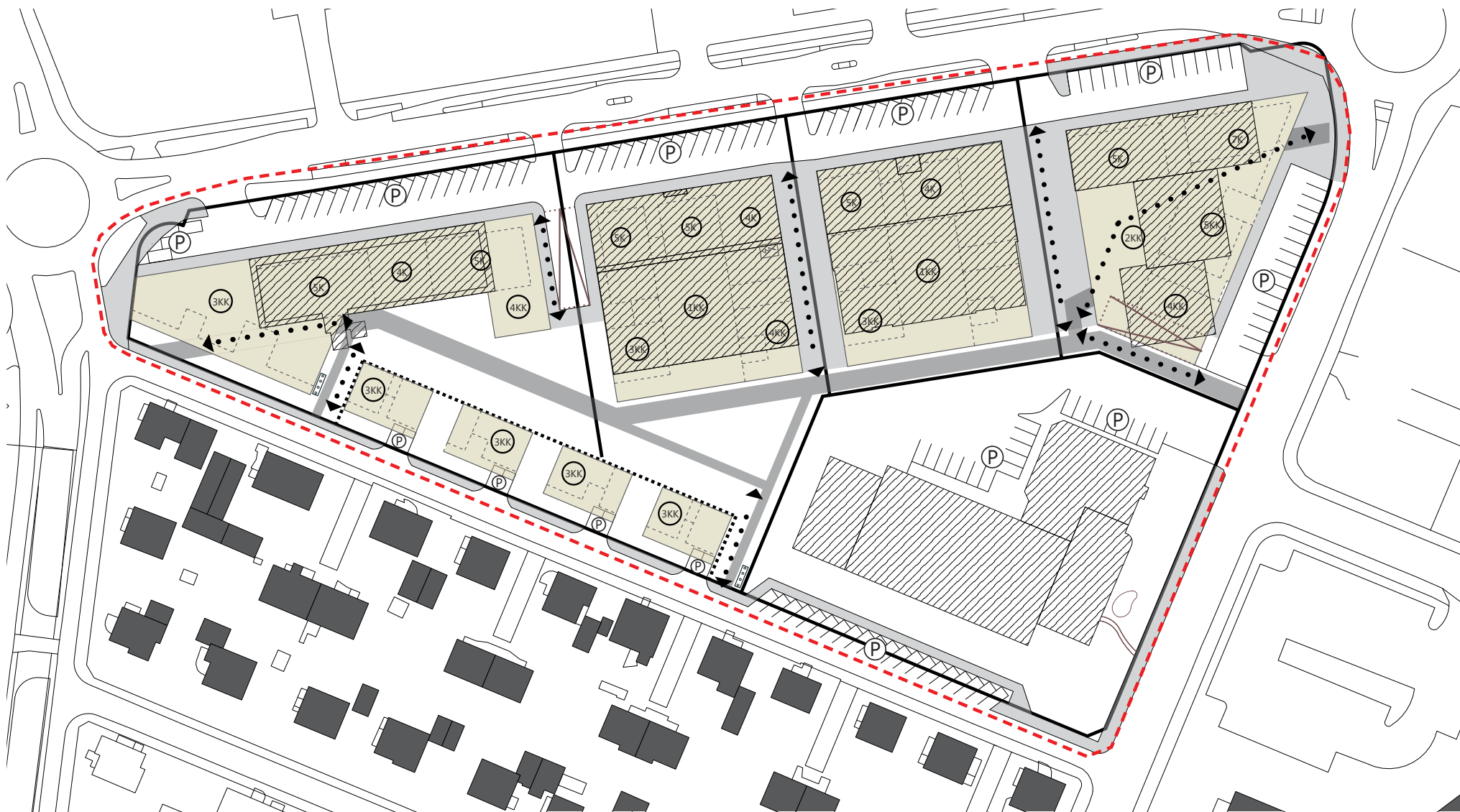
Uppskipting hæða er aðeins til viðmiðunar og sýnir hér dæmi um mögulega útfærslu skv. skilmálum. Sjá uppdrátt á bls. 4

LIST Í ALMENNINGSRÝMI

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

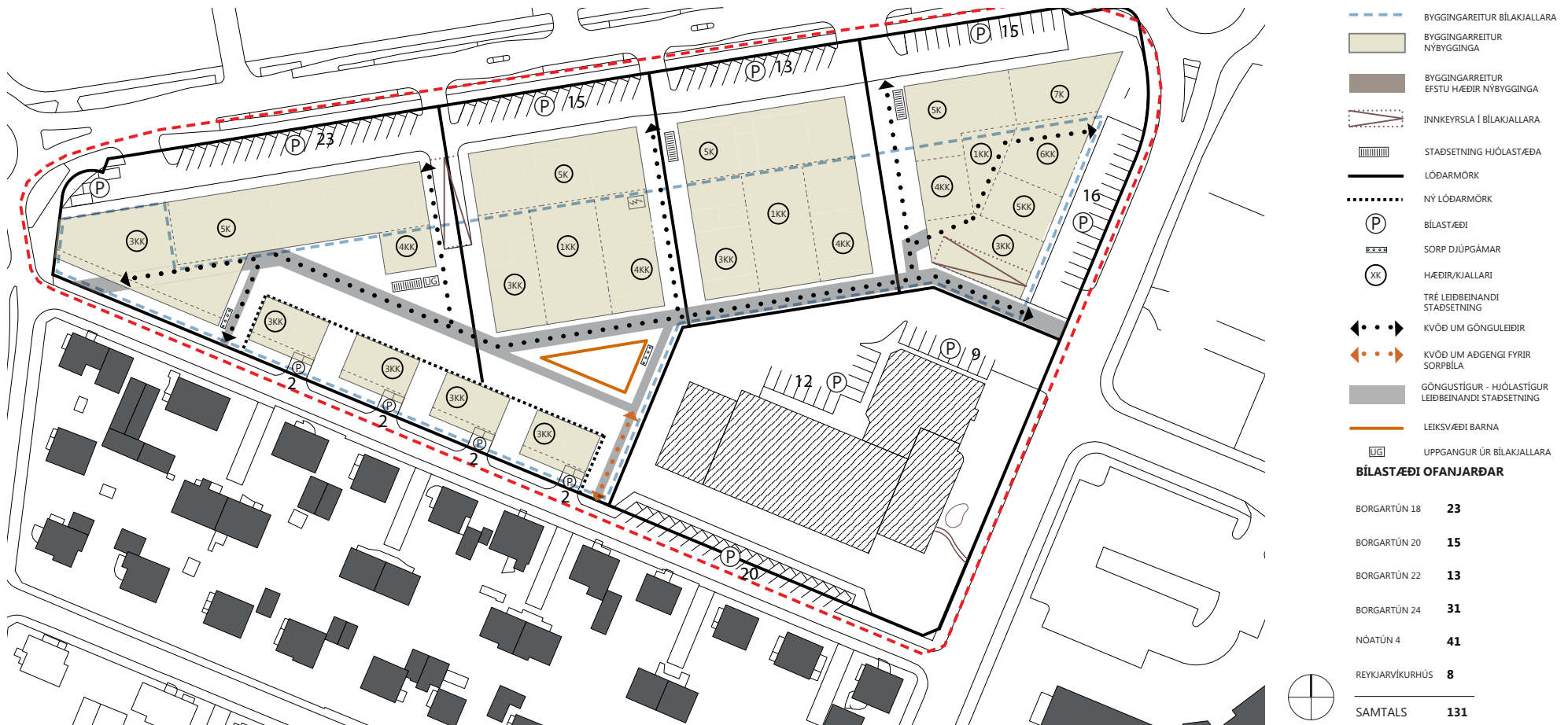
ÍBÚÐAGERÐIR

Til að tryggja blöndun íbúðagerða má hlutfall 1-2 herbergja íbúða ekki fara yfir 50% og hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 30%.



Tillaga að rammaskipulagi

Uppskipting hæða er aðeins til viðmiðunar og sýnir hér dæmi um mögulega útfærslu skv. skilmálum. Sjá uppdrátt á bls. 4



SKILTI

Skilti eru aðeins leyfð á jarðhæðum. 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“.

SORPHIRÐA

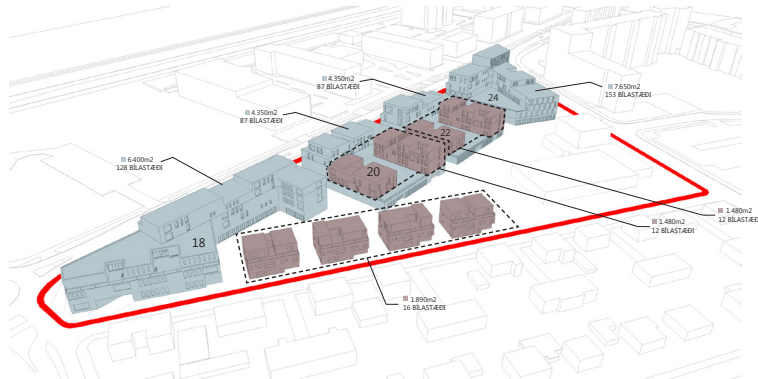
Djúpgámar eru staðsettir á tveimur stöðum á reitnum. Tryggja þarf aðkomu sorpbíla að djúpgámum og að tæming djúpgáma valdi ekki töfum á umferð. Staðsetning á uppdrætti er leiðbeinandi.

HLJÓÐVIST

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. Gera þarf ráð fyrir því uppfylla hljóðvist í tengslum við efnisvali og byggingatæknilegum lausnum við hönnun húsanna.

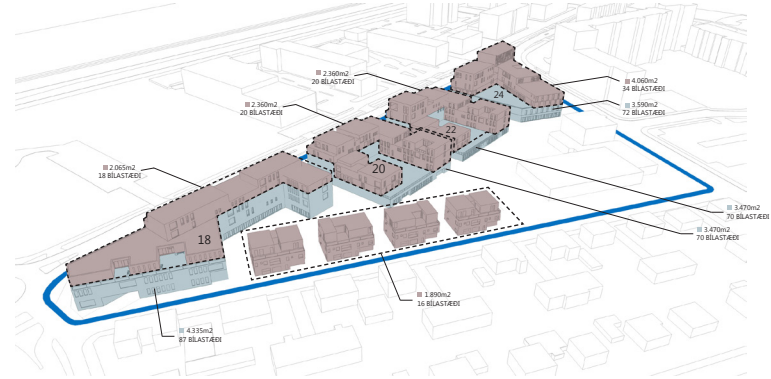
TILLAGA A

ÍBÚÐIR vs ATVINNUHÚSNÆÐI



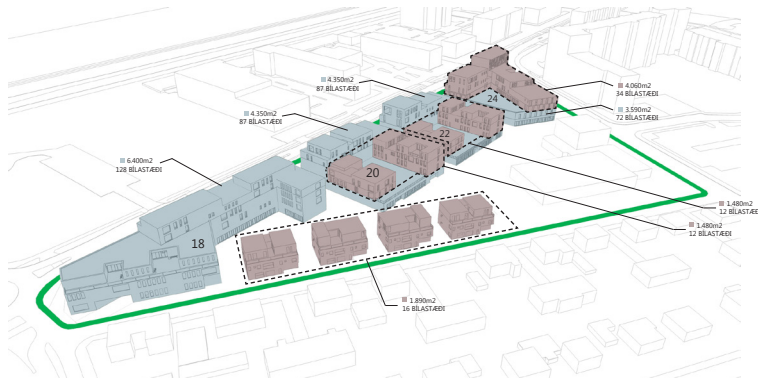
TILLAGA B

ÍBÚÐIR vs ATVINNUHÚSNÆÐI



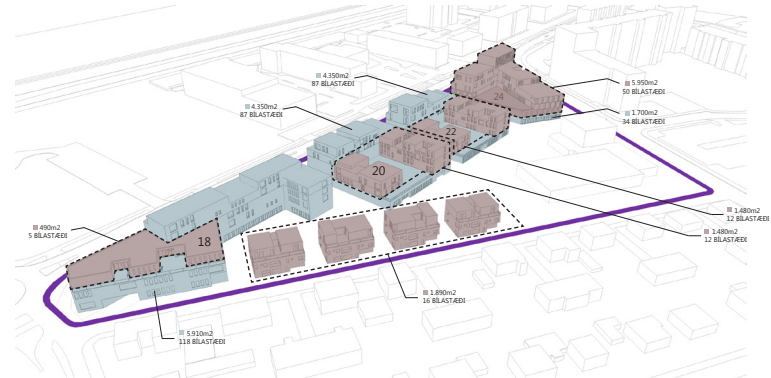
TILLAGA C

ÍBÚÐIR vs ATVINNUHÚSNÆÐI



TILLAGA D

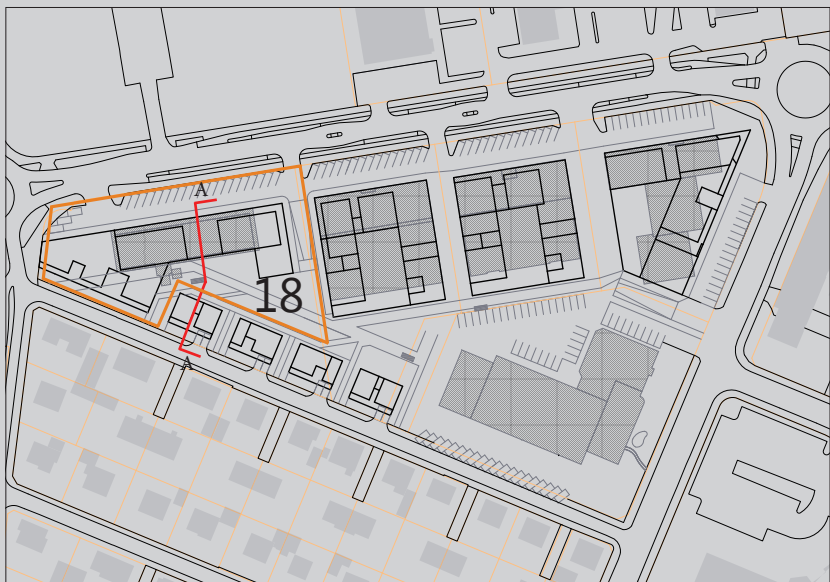
ÍBÚÐIR vs ATVINNUHÚSNÆÐI



Atvinnuhúsnæði
Íbúðir

SKILMÁLATAFLA

LÓDIR	Núverandi byggingar- magn M2 MIDA VÍÐ FASTEIGNA- SKRÁ	Stærð lóðar MIDA VÍÐ FASTEIGNA- SKRÁ	Eldra mýtingar- hlutfall	atvinnu- húsnæði/bila- stæða-þörf- 1.STÆÐI Á HVERJA 50M2	atvinnu- húsnæði/bila- stæða-þörf- 1.STÆÐI Á HVERJA 50M2	atvinnu- húsnæði/bila- stæða-þörf- 1.STÆÐI Á HVERJA 50M2	atvinnu- húsnæði/bila- stæða-þörf- 1.STÆÐI Á HVERJA 50M2	Íbúðir/bila-stæða- þörf-1.STÆÐI Á HVERJA 120M2	Íbúðir/bila-stæða- þörf-1.STÆÐI Á HVERJA 120M2	Íbúðir/bila-stæða- þörf-1.STÆÐI Á HVERJA 120M2	Íbúðir/bila-stæða- þörf-1.STÆÐI Á HVERJA 120M2	Viðbótar/ nýtt byggingar- magn á lóð í M2	Heildar- fermetrar Á LÖÐ	Ný stærð lóðar	Nýtt nýtingar- hlutfall	Fjöldi hæða ofanjarðar	Fjöldi bilastæða ofanjarðar	Bilastæði samtals, miða við 1 stæði á 50M2	Bilastæði samtals, miða við 1 stæði á 50M2	Bilastæði samtals, miða við 1 stæði á 50M2	Bilastæði samtals, miða við 1 stæði á 50M2	Hjólastæði-6 HVERJA 1000M2
				Möguleiki A*	Möguleiki B	Möguleiki C	Möguleiki D	Möguleiki A	Möguleiki B	Möguleiki C	Möguleiki D							Möguleiki A*	Möguleiki B	Möguleiki C	Möguleiki D	
B18	2.835,60	5.075	0,56	6400/128	4335/87	6400/128	5910/118		2065/18		490/5	3.565	6.400	4.210	1,52	1 til 5	23	128	105	128	123	39
B20	2.816,10	3.816	0,74	4350/87	3470/70	4350/87	4350/87	1480/12	2360/20	1480/12	1480/12	3.014	5.830	3.757	1,55	1 til 5	15	87	90	99	99	35
B22	2.610,20	3.437	0,76	4350/87	3470/70	4350/87	4350/87	1480/12	2360/20	1480/12	1480/12	3.220	5.830	3.015	1,93	1 til 5	13	87	90	99	99	35
B24	2.512,50	3.904	0,64	7650/153	3590/72	3590/72	1700/34		4060/34	4060/34	5950/50	5.138	7.650	3.898	1,96	2 til 7	31	153	106	106	84	46
Stök hús								1890/16	1890/16	1890/16	1890/16	1.890	1.890	1.220	1,55	3	8	16	16	16	16	20
N4	3.425,50	5.541	0,61	3425/69	3425/69	3425/69	3425/69						3.425	5.541	0,61		41	69	69	69	69	24
Samtals	14.199,40	21.773	0,66	26.175/524	18.290/368	22.115/443	21.625/433	4.850/40	12.735/108	8.910/74	9.400/79	16.827	31.025	21.641	1,52	1 til 7	131	540	476	517	490	199



Starfsemi: Atvinnu -og íbúðarhúsnæði

Núverandi stærð lóðar: 5.075m²

Ný stærð lóðar: 4.210m²

Núverandi byggingarmagn lóðar: 2.835.6m²

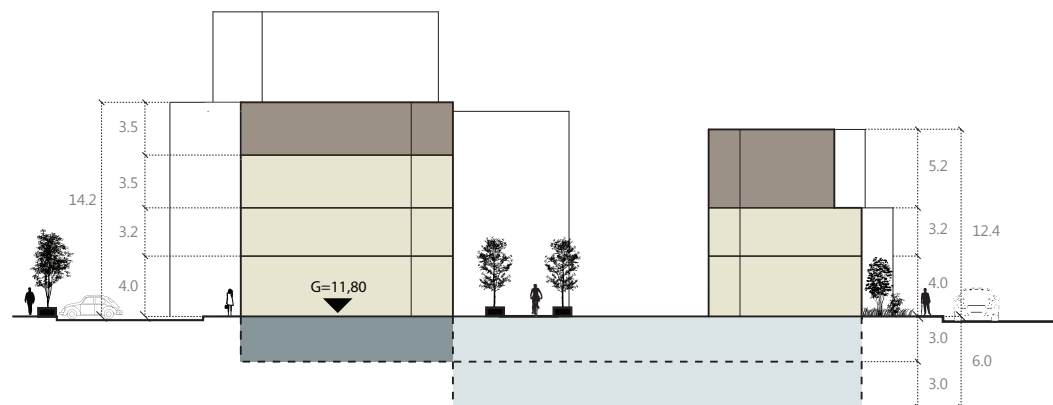
Viðbótar/Nýtt byggingarmagn lóðar án bílageymslu: 3.565m²

Heildar byggingarmagn lóðar án bílageymslu: 6.400m²

Eldra nýtingarhlutfall: 0.56

Nýtt nýtingarhlutfall án bílageymslu: 1.52

BORGARTÚN 18

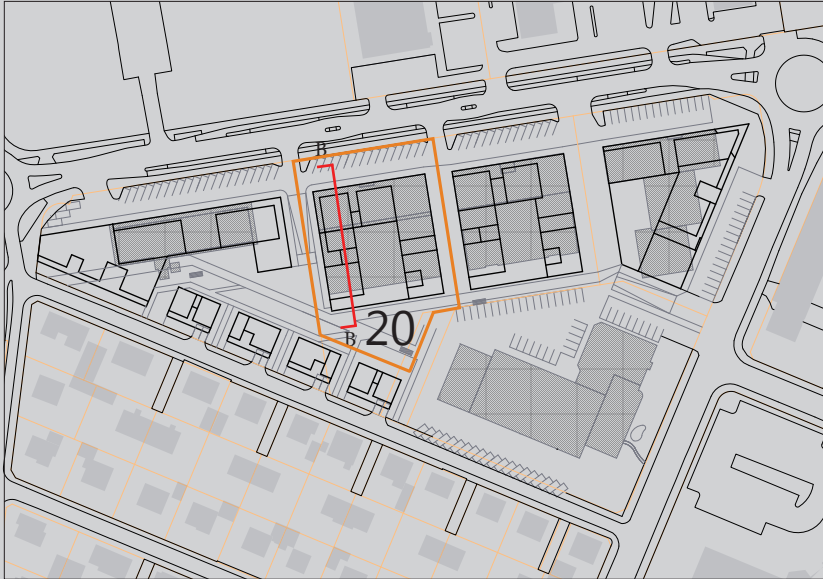


Sneiðing A-A- 1:500

SKÝRINGAR:

	BYGGINGARREITUR
	SVÆÐI FYRIR UPPBROT
	KJALLARI ATVINNUHÚSNÆÐI
	MÖGULEG BÍLAGEYMSLA

BORGARTÚN 20



Starfsemi: Atvinnu -og íbúðarhúsnæði

Núverandi stærð lóðar: 3.816m²

Ný stærð lóðar: 3.757m²

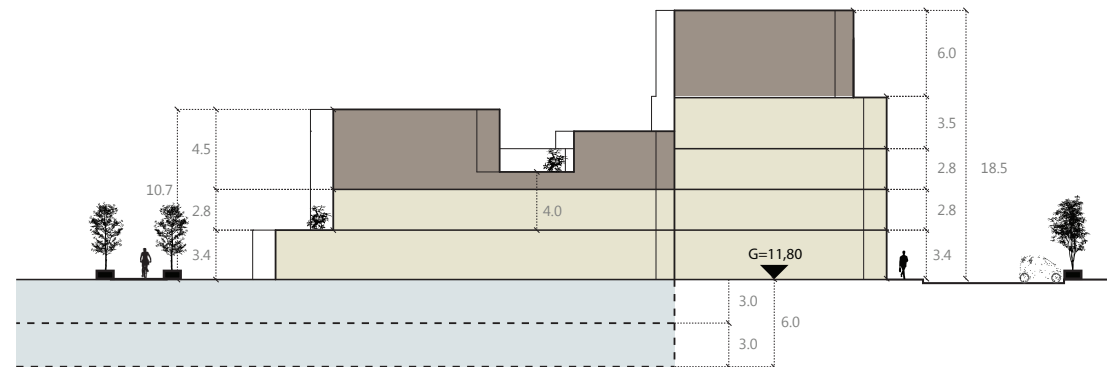
Núverandi byggingarmagn lóðar: 2.816m²

Viðbótar/Nýtt byggingarmagn lóðar án bílageymslu: 3.014m²

Heildar byggingarmagn lóðar án bílageymslu: 5.830m²

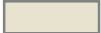
Eldra nýtingarhlutfall: 0.74

Nýtt nýtingarhlutfall án bílageymslu: 1.55

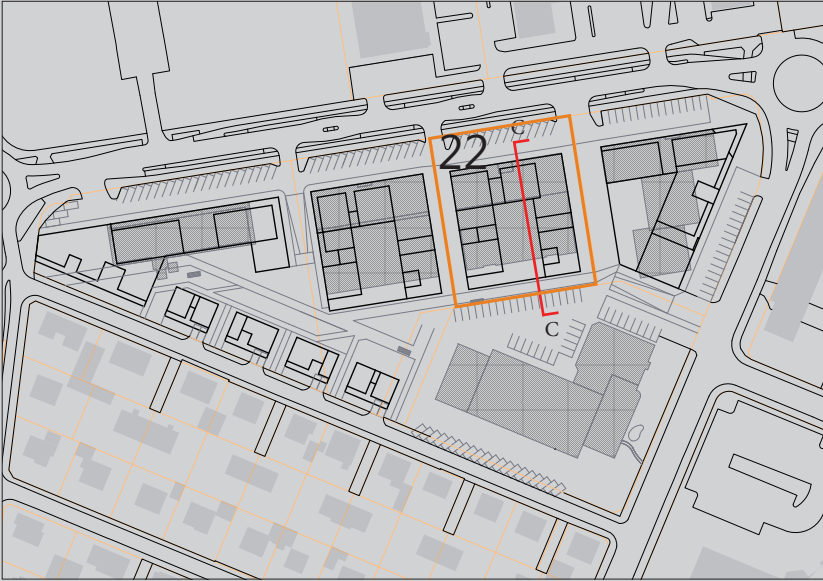


Sneiðing B-B- 1:500

SKÝRINGAR:

-  BYGGINGARREITUR
-  SVÆÐI FYRIR UPPBROT
-  KJALLARI ATVINNUHÚSNÆÐI
-  MÖGULEG BÍLAGEYMSLA

BORGARTÚN 22



Starfsemi: Atvinnu -og íbúðarhúsnæði

Núverandi stærð lóðar: 3.437m²

Ný stærð lóðar: 3.015m²

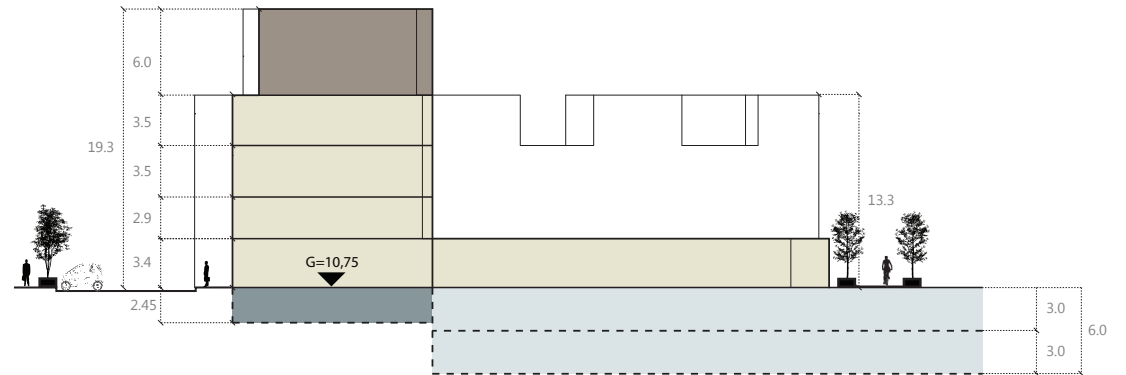
Núverandi byggingarmagn lóðar: 2.610m²

Viðbótar/Nýtt byggingarmagn lóðar án bílageymslu: 3.220m²

Heildar byggingarmagn lóðar án bílageymslu: 5.830m²

Eldra nýtingarhlutfall: 0.76

Nýtt nýtingarhlutfall án bílageymslu: 1.93

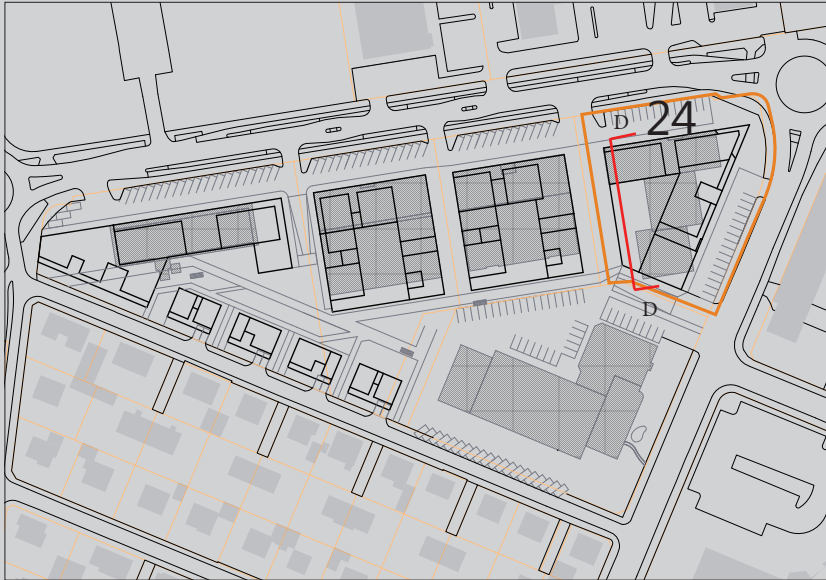


Sneiðing C-C- 1:500

SKÝRINGAR:

- BYGGINGARREITUR
- SVÆÐI FYRIR UPPBROT
- KJALLARI ATVINNUHÚSNÆÐI
- MÖGULEG BÍLAGEYMSLA

BORGARTÚN 24



Starfsemi: Atvinnu -og íbúðarhúsnæði

Núverandi stærð lóðar: 3.904m²

Ný stærð lóðar: 3.898m²

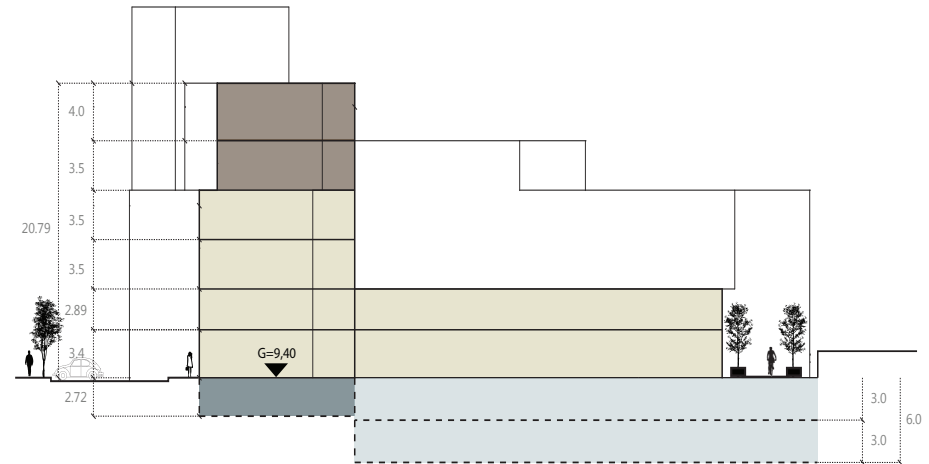
Núverandi byggingarmagn lóðar: 2.512m²

Viðbótar/Nýtt byggingarmagn lóðar án bílageymslu: 5.138m²

Heildar byggingarmagn lóðar án bílageymslu: 7.680m²

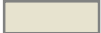
Eldra nýtingarhlutfall: 0.64

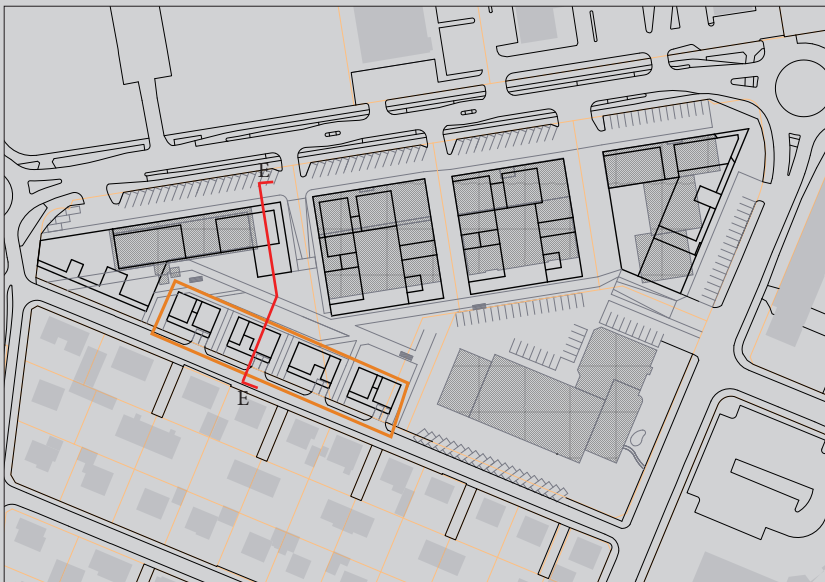
Nýtt nýtingarhlutfall án bílageymslu: 1.96



Sneiðing D-D- 1:500

SKÝRINGAR:

	BYGGINGARREITUR
	SVÆÐI FYRIR UPPBROT
	KJALLARI ATVINNUHÚSNÆÐI
	MÖGULEG BÍLAGEYMSLA



Starfsemi: Borgarhús

Núverandi stærð lóðar: 0

Ný stærð lóðar: 1.220m²

Núverandi byggingarmagn lóðar: 0

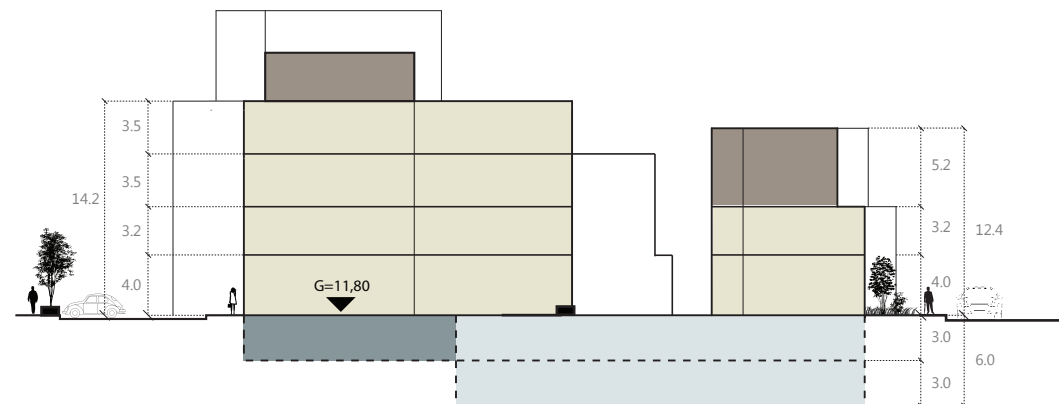
Viðbótar/Nýtt byggingarmagn lóðar án bílageymslu: 1.890m²

Heildar byggingarmagn lóðar án bílageymslu: 1.890m²

Eldra nýtingarhlutfall: 0

Nýtt nýtingarhlutfall án bílageymslu: 0.61

4 x REYKJAVÍKURHÚS



Sneiðing E-E - 1:500

SKÝRINGAR:

	BYGGINGARREITUR
	SVÆÐI FYRIR UPPBROT
	KJALLARI ATVINNUHÚSNÆÐI
	MÖGULEG BÍLAGEYMSLA

NÚVERANDI STAÐA



RAMMASKIPULAGSTILLAGA



RAMMASKIPULAG

BORGARTÚN - STGR.R. 1.221



Reykjavíkurborg

MARKMIÐ

STADHÁTTAGREINING &
AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

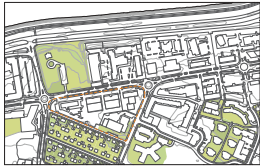


YRKIARKITEKTAR
Hverfisgata 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 0629
Net: 5500077-3100
www.yrki.is
yrki@yrki.is
Auðun Agnarsson, Arkitekt / A
Sigrún Berg, Arkitekt / B

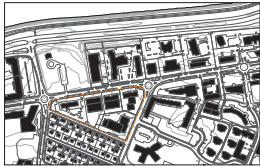
Bls. 1 af 6

30. mars 2017

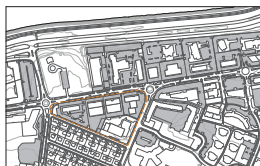
STADHÁTTAGREINING



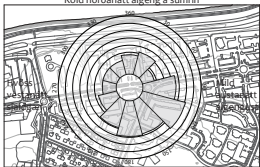
Græn svæði



Byggingarmynd



Bilastæði



Vindrás



FORSAGA VERKEFNISINS

Upphaflegt deiliskipulag fyrir reitinn er frá árinu 1973, þar sem reiturinn er teiknaður sem heildstætt skipulagssvæði. Langt er liðið síðan það var gert og hefur byggðarþrún í borginni mikið breyst. Borgartúnssvæðið hefur þróast úr því að vera iðnaðarsvæði yfir í að vera blómlegt verslun- og viðskiptasvæði í hjarta borgarinnar. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á upphaflegu deiliskipulagi vegna óska eigenda um uppbyggingu. Ljóst þykir að vegna þeirrar miklu uppbyggingar sem hefur átt

sér stað á Borgartúnssvæðinu að þessi hluti þess verði endurskoðaður í takt við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 þar sem mótuð verður heildstæð stefna um framtíðarsýn reitsins. Í nóvember 2014 var unnið lýsing fyrir reitinn af umhverfis- og skipulagsviði Reykjavíkurborgar. Í kjölfar þess fór Reykjavíkurborg í hugmyndaleit vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsvinnu á reitnum. Þremur stofum var boðin þátttaka og var tilkalla Yrki arkitekta valin áfram til frekar útfærslu.

Vegna ólíkra áhersla lóðarhafa var ákveðið var að gera rammaskipulag fyrir reitinn sem byggir í tilloðu Yrki arkitekta og eflir því sem uppbyggingu vindur fram er deiliskipulagi reitsins breytt til samræmis við rammaskipulagið.

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR ÁHERSLUR OG STEFNA

Borg fyrir fólk

- Að auka gæði manngerðs umhverfis í Reykjavík.
- Gæðastjórnun verði beitt um útlit og hönnun alls manngerðs umhverfis borgarinnar.
- Leggja skal áherslu á gæði byggingarlistar og skipulags þegar reglugerðir eru settar.
- Auka skal veg lista við framkvæmdir og mótun umhverfis.
- Aðgengi fyrir alla lýtur að hugafari í hönnun. Aðgengi fyrir alla á að vera forsenda við umhverfismótun og hönnun.
- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukosta fyrir alla félagsþróa.
- Innan hvers hverfis verði fjölbreytt framboð húsnæðis, minni og stærri íbúðir í fjölbýli og sérþýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni hverfanna. Til skemmti tíma verði lögð sérstök áhersla á að auka framboð smærri íbúða.
- Stefnir verði að því að allir að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum.
- Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verði ávallt tekið mið af félagslegri staðu viðkomandi hverfis og markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- Húsnæðisstefnan byggist á markmiðum um sjálfbæra þróun og hagkvæma uppbyggingu borgarinnar.

Græna borgin

- Styrkja náttúru, landslag og útivistarsvæði í borginni sem hluta af bættum lífsæðum og lýðheilsu borgarbúa.
- Tryggja borgarþóum fjölbreytt, aðlöðandi og aðgengileg opin svæði til framtíðar og auka græna ámynd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri.
- Efla ræktun trjágróðurs í þéttbýli og styrkja borgarskógrækt í útmákinni til að auka skjól og styrkja staðbundið veðurfar

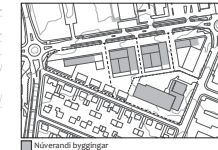
Skopandi borg

- Að stuðla að uppbyggingu atvinnusvæða í grennd við íbúðarbyggð og draga þannig úr vegalengdum milli heimila og vinnustaða.
- Að leitað við að jafna sem mest dreifingu starfa og uppbyggingu atvinnukjarna um borgina og tryggja jafnara umferðarflæði á stofnbrautum á daglagitnum.
- Að efla núverandi atvinnukjarna, einkum hina miðlægu, með auknu byggingarmagni og tryggja þannig betri nýtingu og skapa grundvöll að frekari sérhæfingu.
- Að efla miðborgina og nágrenni með fjölgun starfa. Vinna gegn auknu gjafmægi í dreifingu starfa með áherslu á fjölgun íbúa á miðborgarsvæðinu.

Borgin við Sundin

- Þéttling byggðar leiði til meiri gæða í borgarumhverfinu.
- Byggð á þéttlingarreitum beri yfirbragð borgar, þar sem skipulag bygginga, gatna og opinna svæða verði samvinnuáð á heildrænan hátt.
- Uppbyggingin verði í manneskjulegum mælikvarða og styðji við almenningssamgöngur, hjólandi og gangandi.

SKÝRINGARMYNDIR



Núverandi byggingar



Lóðarmark



Línakerfi atvinnubyggðar



Línakerfi íbúðarbyggðar



Atvinnuhúsnæði



Hjóla- og vagnstæði



Stjórnunarmynd



Stjórnunarmynd

RAMMASKIPULAG BORGARTÚNI MARKMIÐ

Hagkvæm nýting lands

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir skrifstofum og fjölbærni þjónustu og verslun á reitnum. Markmiðið er að efla Borgartún sem núverandi atvinnukjarna með auknu byggingarmagni til að tryggja betri nýtingu á innviði. Reiturnir er flokkaður sem þróunarsvæði og gert er ráð fyrir aukningu atvinnuhúsnæðis um 50 þúsund fermetra á öllu svæðinu í heild (þ42). Mikilvægt er að þéttling byggðar leiði til meiri gæða á svæðinu. Byggð á reitnum mun bera yfirbragð borgar, þar sem skipulag bygginga og opinna svæða eru samvinnuáð á heildrænan hátt. Reiturnir er á miðsvæði Móa og samkvæmt landnotkunarskilmálum eru gætistæðir í öllum flokkum heimilaðir.

Atvinna

Borgartúnið er miðlaegt í Reykjavík og tengir saman miðbæinn við Laugardalinn. Við atvinnuuppbyggingu á að nýta þessa sérstöðu og leggja áherslu á skrifstofur, þjónustu og verslun. Þannig er verið að stuðla að uppbyggingu atvinnusvæða í grennd við íbúðarbyggð og draga úr vegalengdum milli heimila og vinnustaða. Þéttling byggðar á svæðinu mun efla það umhverfislega og rekstrarlega.

Blöndun byggðar

Í aðalskipulagi er Borgartún-Kirkjubæjarsandur skilgreint sem eitt af lykiluppbyggingarsvæðum íbúðarhúsnæðis til ársins 2030. Til að skapa ákveðið umhverfi og stytta ferðir eflir megni er lögð áhersla á blöndun byggðar. Fjölbreytni í minni og stærri íbúðum er tryggð með kröfum um lágmarkshlutfall íbúðategna. Stuðst verður við ákveðið aðalskipulags um að 25% íbúða sé miðað við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.

Gæði byggðar

Lögð verður áhersla á að einkenni íbúðarbyggðar sunnan við reitinn mæli/ílandist einkennum núverandi atvinnubyggðar norðan við reitinn. Mikilvægt er að uppbyggingin verði í manneskjulegum mælikvarða, t.d. með því að brjóta upp byggingar í smærri einingar með inndregnum efri hæðum og uppbroti í hæðaskiptingu hverrar byggingar. Mælt er með fjölbreyttum litum og efnum í utanhússklæðningu til að lifga upp á umhverfið en gæta þarf að samræmi til að ná heildstæðu yfirbragði reitsins. Ekki er hreyft við byggingunni sem Jón Haraldsson teiknaði við Neótan 4 eða löðinni sem Pétur Jónsson teiknaði.

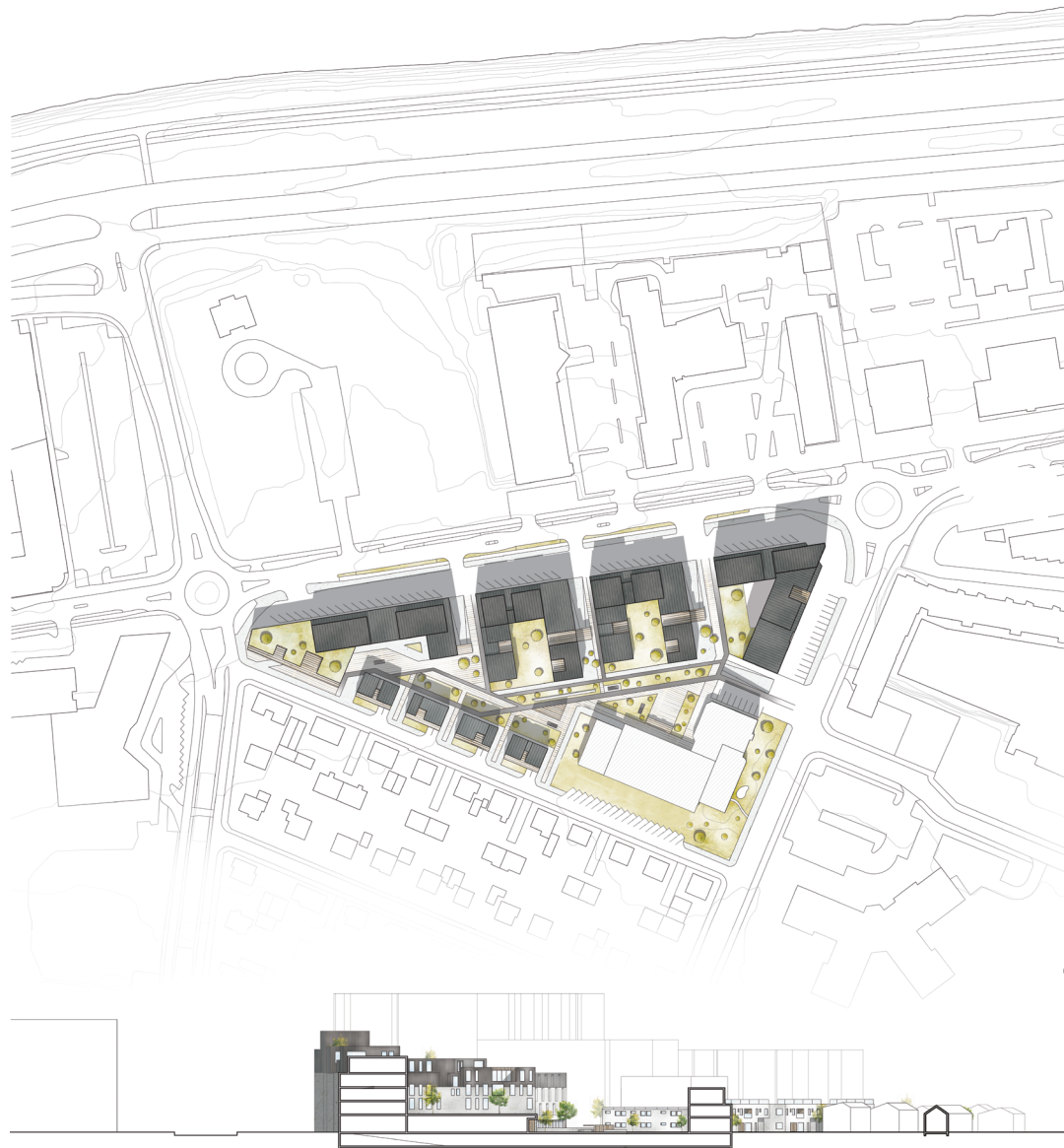
Lögð er áhersla á listaverk sem hluta af heildarhönnun almenningssýrni á reitnum. Sem hluti af samningssamræmið mun verði skoðað verði hvort sérstökri fjárhæð verði varið í listsköpun á reitnum. Horft verði til þess að flæta saman list í almenningssýrni og lýsingu í bakgarði svæðisins sem þá leiðir gangandi vegfarendur gegnum svæðið, skapar aðdráttarafl og ákveðið sérkenni fyrir reitinn. Aðgengi fyrir alla verði tryggt á reitnum, inn í byggingar, milli lóða og í bakgarði. Skipulagið gerir ráð fyrir því að ekki sé nauðsynlegt að rífa þær byggingar sem fyrir eru, heldur sé hægt að byggja við þær, dýpa og hækka. Er það þáttur til að auka vistuðni skipulagsins.

Græn svæði

Lögð er áhersla á að mynda fjölbreytt og skjólgæð almenningssýrni, sérnotafleir fyrir íbúðir, skrifstofur og verslun ásamt sameiginlegu garðyrmi í miðju reitsins. Mikilvægt er að halda í tenginguna við náttúru ná, kring, sjóinn og strandlengjuna. Það er gert bæði sjónrænt og í göngutengingum. Vinna þarf sérstaklega með landhalla og hæðarmismun milli lóða. Auka þarf græna ámynd svæðisins, með gróðri og grænu yfirborði. Mikilvægt er að tryggja gegndræpi yfirborð þar sem þess er kostur ásamt því að hugsa sérstaklega fyrir gróðri og yfirborði blakallara. Skoðað skal sérstaklega áherslu um líffræðilegan fjölbreytileika gróðurs. Gera skal ráð fyrir leiksvæði í bakgarði reitsins með sérstökum skilmálum um stærð og gerð.

Samgöngur

Skipulagið miðast við fjölbreytta samgöngumáta og lögð er áhersla á að uppbygging stýji en frekar við almenningssamgöngur, hjólandi og gangandi. Tryggja verður öruggar, skilvirkar, þægilegar og vistvænar samgöngur fyrir alla. Dreigið verður úr meikvæðum drifum umferðar með blöndun atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis. Þannig mun skipulag byggðar leiða til styttri vegalengda og draga úr ferðabörð. Fyrirkomulag bilastæða er á forsendum þéttar byggðar. Samkvæmt BÍla- og hjólastæðastefnu borgarinnar telst reiturinn vera á svæði 2 og er miðað við að 1 bilastæði á hverja 120 fm² íbúðarhúsnæðis og 1 bilastæði að hámarki á 50 fm² atvinnuhúsnæðis. 1 stæði fyrir reiðhjóla eða hjólagæmslu á hverja íbúð en þó skulu stæði fyrir reiðhjól vera að lágmarki á 6 á hverja 1000m². Hjólastæði skulu vera sem næst ingangandi.



Mælikvarði 1:1000





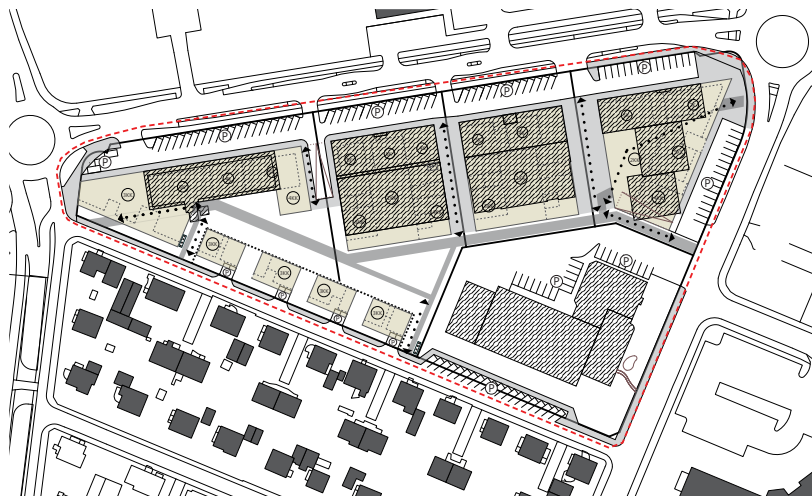
Gildandi deiliskipulag, 1972

1:1000



NUVEHANDI FJÖLDI BÍLASTÆÐA A REITNUM		
BORGARTÚN 18	100	Skv. Byggingarnefndartekningum, 2013
BORGARTÚN 20	64	Skv. Skipulagi samþykkt 1973, breytt 2001
Borgartún 22	40	Skv. Byggingarnefndartekningum, 1978
Borgartún 24	56	Skv. Skipulagi samþykkt 1973, breytt 2001
Nóatún 4	58	Skv. Skipulagi samþykkt 1973, breytt 1999
Samtals	318	

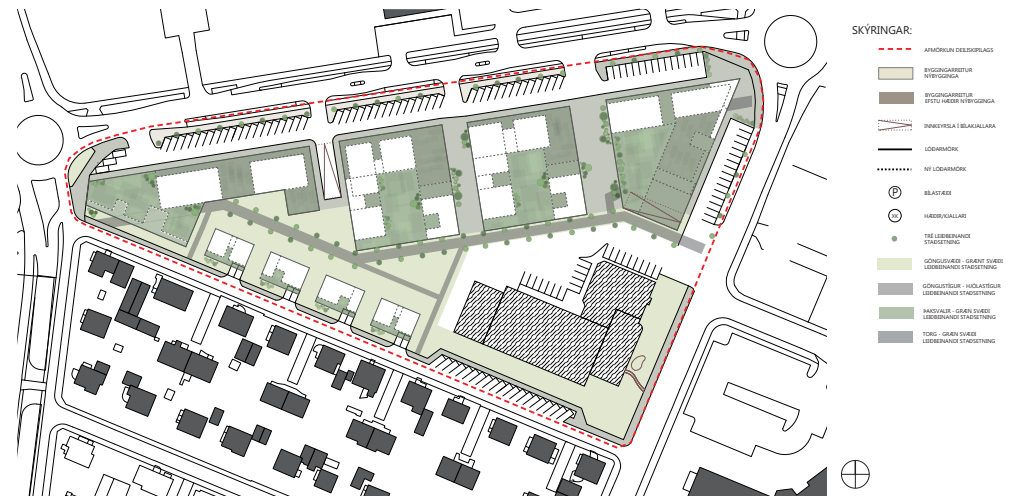
Loftmynd af reitnum



Tillaga að rammaskipulagi

Uppskipting hæða er aðeins til viðmiðunar og sýnir hér dæmi um mögulega útfærslu skilmálum. Sjá upprátt á bls. 4

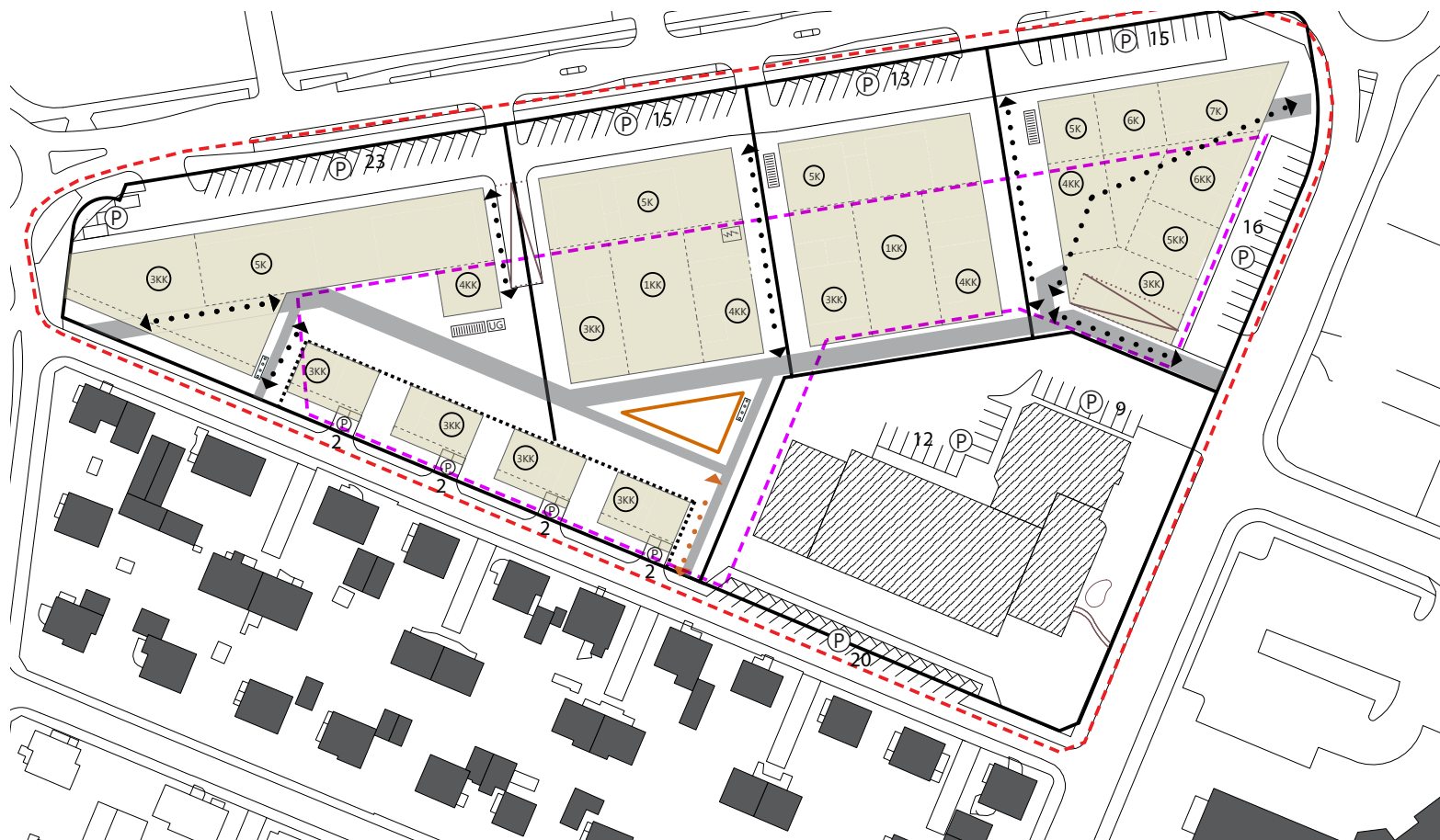
1:1000



Tillaga að rammaskipulagi

Uppskipting hæða er aðeins til viðmiðunar og sýnir hér dæmi um mögulega útfærslu skilmálum. Sjá upprátt á bls. 4

1:1000



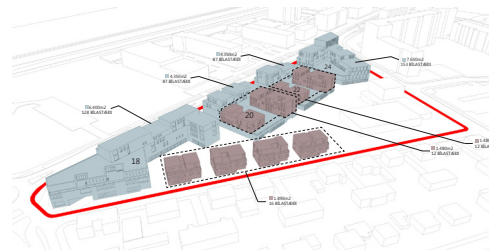
- BYGGINGAREITUR BÍLAKJALLARA
- BYGGINGARREITUR NYBYGGINGA
- BYGGINGARREITUR EFSTU HÆÐIR NYBYGGINGA
- INNKEYRSLA Í BÍLAKJALLARA
- STAÐSETNING HJÓLASTÆÐA
- LÖÐARMÖRK
- NY LÖÐARMÖRK
- P BÍLASTÆÐI
- XK SORP DJÚPGÁMAR
- XK HÆÐIR/KJALLARI
- XK TRÉ LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
- <...> KVÖÐ UM GÖNGULEIÐIR
- <...> KVÖÐ UM ADGENGI FYRIR SORPBÍLA
- GÖNGUSTÍGUR - HJÓLASTÍGUR LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
- LEIKSVÆÐI BARNNA
- UG UPPGANGUR ÚR BÍLAKJALLARA

BÍLASTÆÐI OFANJARÐAR

BORGARTÚN 18	23
BORGARTÚN 20	15
BORGARTÚN 22	13
BORGARTÚN 24	31
NÓATÚN 4	41
REYKJAVÍKURHÚS	8
SAMTALS	131

TILLAGA A

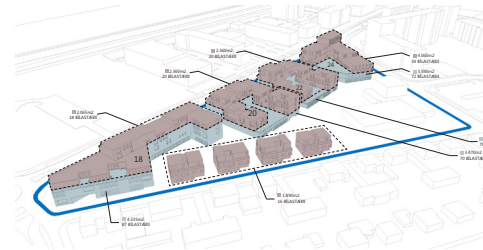
ÍBÚÐIR vs ATVINNUHÚSNÆÐI



Atvinnuhúsnæði
Íbúðir

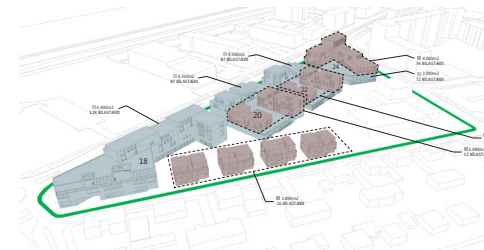
TILLAGA B

ÍBÚÐIR vs ATVINNUHÚSNÆÐI



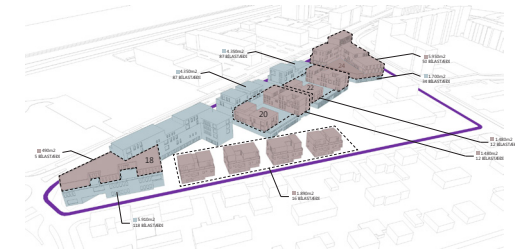
TILLAGA C

ÍBÚÐIR vs ATVINNUHÚSNÆÐI



TILLAGA D

ÍBÚÐIR vs ATVINNUHÚSNÆÐI



	Nõuand Nõuand M2 MIDA VIO FASTIGNA- SKRA	Star-0 Mida MIDA VIO FASTIGNA- SKRA		stivnu- huusae/bila- staab jorl 1.stadi A HVERIA SOM2	stivnu- huusae/bila- staab jorl 1.stadi A HVERIA SOM2	stivnu- huusae/bila- staab jorl 1.stadi A HVERIA SOM2	stivnu- huusae/bila- staab jorl 1.stadi A HVERIA SOM2	biloli/bila-staba jorl-1.stadi A HVERIA SOM2	biloli/bila-staba jorl-1.stadi A HVERIA SOM2	biloli/bila-staba jorl-1.stadi A HVERIA SOM2	biloli/bila-staba jorl-1.stadi A HVERIA SOM2	Võibolar/ mjet Nõuand M2 MIDA VIO FASTIGNA- SKRA	Heldar- fermetrar A LÖD	Mjastar Nida HVERIA SOM2	Njett njingjar HVERIA SOM2	Jjöldi haab ofanjarbar	Jjöldi bilastaab ofanjarbar	Bilastaab samta, mda vö 1 stadi A SOM2	Bilastaab samta, mda vö 1 stadi A SOM2	Bilastaab samta, mda vö 1 stadi A SOM2	Bilastaab samta, mda vö 1 stadi A SOM2	Hjölataab HVERIA SOM2	
LÖD				Mjöpleki A*	Mjöpleki B	Mjöpleki C	Mjöpleki D	Mjöpleki A	Mjöpleki B	Mjöpleki C	Mjöpleki D							Mjöpleki A*	Mjöpleki B	Mjöpleki C	Mjöpleki D		
R18	2.835,60	5.075	0,56	6400/128	4335/87	6400/128	5910/118		2065/18			490/5	3.565	6.400	4.210	1,52	1 til 5	23	128	105	128	123	39
R20	2.816,10	3.816	0,74	4350/87	3470/70	4350/87	4350/87	1480/12	2360/20	1480/12	1480/12	1480/12	3.014	5.830	3.757	1,55	1 til 5	15	87	90	99	99	35
R22	2.610,20	3.437	0,76	4350/87	3470/70	4350/87	4350/87	1480/12	2360/20	1480/12	1480/12	1480/12	3.220	5.830	3.015	1,93	1 til 5	19	87	90	99	99	35
R24	2.512,50	3.904	0,64	7650/153	3590/72	3590/72	1700/34		4060/34	4060/34	5950/50	5.138	7.650	3.898	1,96	2 til 7	31	153	106	106	84	46	
Stok hús								1890/16	1890/16	1890/16	1890/16	1.890	1.890	1.220	1,55	3	8	16	16	16	16	20	
N4	3.425,50	5.541	0,61	3425/69	3425/69	3425/69	3425/69					3.425	5.541	0,61			41	69	69	69	69	24	
Samtals	14.199,40	21.773	0,66	26.175/624	18.290/368	22.115/443	21.625/433	4.850/40	12.735/108	8.910/74	9.400/79	16.827	31.025	21.641	1,52	1 til 7	131	540	476	517	490	199	

BYGGÐARMYNSTUR

Úrdáttur úr dekkisþjálfsþýsingu. „Reiturinn hófst í söngnum í samhengi af söngnum sínum við Höfða frá um 1910, uppgjöngu smágræða íbúðaverfins í Túngum í borginni 1940 og vegna legru sinnar við Borgartún og þeirru uppgjöngu sem þar hefur átt sér stór frá 1980. Söguþega séð á öfthlyttvætt á höfða á nærliggjandi byggðarmýrnum í austur og vestrur en ekki stítt í norður og suður með Höfða á öpnu svæði til norðurs og smágrætt íbúðaverfni [Túnguþverfi] til suðurs. Megin yfirborðs reitins í dag er 2-3 háða ávinnumhills, þriggja háða vestrulnar og skrifstofuhills sem snúa að Borgartúni og einnar háða þéimþýggjýngingar á bakhlöðum. Ástand húsnána er ágætt og í þessum reitukúð blómleg starfsemi í dag. Reiturinn sem er þýrlyngislagi er rammaður inn af reitum af öðrri gerð. Til skýringar af smágræðu íbúðarsvæði, til vestrus af stórgærríu uppgjöngu á Höfðaborgi, til norðurs af öpnu svæði við Höfða og blómlegu þýnustu svæði og til austurs af stórgærríu uppgjöngu við Sól- og Mánatún.“

UMHVERFISÁHRIF

Jákvæð áhrif

Þessi rammaskipulagstillaga:

stýrkir borgarinn sem atvinnu- og þjónustuvæði og hefur jafnvægi samfélagslegrar áhrifa. Stjórn vengdagarir eru á milli búðabýggja, verslunar og þjónustu og skiptabúðir almenningsmarganga. Þannig yrft hún undir viðstærna samgöngur, hvort sem horft er íll gangandi, hjólandi eða almenningsmarganga.

Stjórn á betri niðurstöðu væðisins svo sem verslunar, þjónustu og menntastofnana.

- er betri og sjálfbærari niðurstöðu á landi. Hún niðyr betur núverandi niðurstöðu og fjárfestingar borgarinnar. Þó felld meðal annars í betri niðurstöðu númeri vegrar og vetulíkur.

Stýrkir yrftabýggjaþinginn með upplýgningum sem eru áttuð vegrar og fjárfestingar. Þjónustuvæði og þjónustuvæði eru áttuð vegrar og fjárfestingar. Þjónustuvæði og þjónustuvæði eru áttuð vegrar og fjárfestingar.

Stýrkir yrftabýggjaþinginn með upplýgningum sem eru áttuð vegrar og fjárfestingar. Þjónustuvæði og þjónustuvæði eru áttuð vegrar og fjárfestingar.

til að lágmarka skuggavarp. Þar hafa allir hafa aðgang að skjólgóðu og sólriku almenningssými.

- gerir ráð fyrir talsverðri aukningu á gróðri, fjölbreyttum gróðri og þannig auknum líffræðilegum fjölbreytileika, bæði í flóru og fánu.

- gerir ráð fyrir rými fyrir verslun og þjónustu, skrifstofur og íbúðir, allt á sama reitnum og tekst þannig að styrkja bæði atvinnusköpun og búsetu.

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.

RAMMASKIPULAG

BORGARTÚN - STGR.R. 1.221



Reykjavíkurborg

SKILMÁLAR

SNID



YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgata 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 0629
KÍ: 650987-3100
www.yrki.is
yrki@yrki.is
Aðili: H. Agnarsson, Kristinn Pál
Stofning: H. Agnarsson, Kristinn Pál

Bl. 6 af 6

30. mars 2017

ALMENNT

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Á svæðinu blandast saman atvinnu- og íbúðabyggð. Uppbyggjareitsins 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.

HÖNNUN MANNVIRKA

Umhverfis reittinn er bæði hðreist og lðgreist byggð. Byggingin sem stendur vestan við reittinn er 17 hæðir og sú sem er austan megin er 10 hæðir. Norðan við reittinn er 2 hæða íbúðabyggð. Húsnæðisreittinn af yfirbragði atvinnuhúsnæðis líkt og hefur byggst upp í Borgartúni ásamt yfirbragði íbúðarbyggðar líkt og einkennir Túnin. Almenn miðast húshæðir við að ná fram sólrikum og skjólgóð rými. Hæsti hluti byggðarinnar verður 7 hæðir við horn Borgartúns og Nátúns. Sú bygging verður einkskonar kennileiti reitsins. Efta hæðin er að jafnaði indregin á reitnum og byggingar stöðast inn í reitinn til að ná sem mestri sól, bæði á þakgræðum og á sameiginlegu útivistar- og leiksvæði í miðju reitsins.

Stefnt er að því að umhverfið fái heildarsvip sem einkennast af vandadri hönnun. Hver bygging skal vera stöluð líkt og uppdættur segir til um með skilgreinda hámarkshæð á hverjum flæti fyrir sig. Skilyrt er að skulu þakflæti bygginga að lágmarki 50% til að mynda dvalarsvæði. Efta hæð bygginga sem snúa að Samtúni skulu vera indregnar. Mælt er með fjölbreyttum litum og efnum í utanúthúsklæðningu til að lifra upp á umhverfið en gæta þarf að samræmi til að tryggja heildstæft yfirbragð reitsins. Búndin byggingarlína er við allar götuhlíðar byggingareits til að tryggja samspil bygginga og götúrýmis.

Vegna sögulegs gildi er mælt til að vernda fyrir breytingum bæði byggingu Jóns Haraldsson og lóð Péturs Jónssonar við Nátún 4 og þau fái að standa óhreyfð.

Skipulagið gengur úr frá þeirri forsendu að heimilt sé að rífa bakbyggingar við Borgartún 18, 20, 22 og 24 en mælt er til þess að byggingar sem standa við götu verði ekki rífin heldur byggð við þau efr því sem skipulagið segir. Lögð er áhersla á vandaða hönnun, vistvænn byggingarehni, og að takmarka niðurfir byggingu.

Kvæð er um dreifstað O.R. og umferð að henni við Borgartún 20.

ÞÖK

Gera skal ráð fyrir dvalarsvæðum á þakrýmum 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 fríðsæðlar.

JARÐHÆÐIR

Skilyrti er um atvinnustarfssemi á jarðhæð í byggingum við Borgartún og Samtún. Gera skal ráð fyrir að framhlíðar húsa sem snúa að götu séu virkar, bjartar og opnar. Einnig er heimilt að hafa virkar hlíðar sem snúa inn að sameiginlegu garðsvæði á reitnum. Salarhæð jarðhæða við Borgartún skal miðast við almenna salarhæð skrifstofuhúsnæðis.

ADKOMU OG AÐGENGI

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

Kvæð er um almenna gönguleið í gegnum reittinn sem fer í gegnum byggingu við Borgartún 18 og byggingu við Borgartún 24. Gönguleiðin skal vera opin almenniginn allan sólarhringinn. Göngutengingin öryggj umhverfi fyrir gangandi vegfarendur og stýður þannig við vistvænn samgöngur.

ÍBÚÐAGERÐIR

Til að tryggja bláðunum íbúðagerða má hlutfall 1-2 herbergja íbúða ekki fara yfir 50% og hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 30%.

ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ LÓÐA

Skipulagið gerir ráð fyrir að lóðarhvarf vinni sameiginlega að frágangi og skulu byggjendur sammælt um frágang á lóðarmörkum. Inn á milli byggðarinnar skal gera ráð fyrir sameiginlegu leik- og útivistarsvæði sem hefur heildaryfirbragð og samræmt efnis- og gróðurval. Einnig skal gera ráð fyrir dvalarstöðu á sólrikum og skjólsælum stöðum innan sameiginlegs garðrýmisins.

Gera skal ráð fyrir leikaðstöðu fyrir yngstu aldursþópna í sameiginlegu garðrými auk almennar dvalarstöðu á sólrikum og skjólsælum stöðum innan sameiginlegs 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 bilagemylsu hafi rótarvænt burðarlag og að gróður sem á að koma ofan á bilagemylsu sé settur í ker eða samþættlegar lausnir til að að tryggja jarðveg. Steint skuli að því að norðvestur hlíðar bygginga hafi græna vegg. Milli bygginga þar sem litá rými er fyrir tré en nægt veggpláss er bergflæta kjörin leið til að auka gróður því hún þarf ekki mikið rótarými ásamt því að vera vind-, salt- og skuggabalin. Huga skulu 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 afvallvatn til snjóbræðslu á lóðum.

Samræmt yfirbragð lýsingar skal vera fyrir allan reittinn. Við val

á löpumskul skal horft til arkunýtni og ljásmengunar. Ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa ljósi til himins.

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 reittinn og leiði vegfarendur í gegnum hann.

BÍLAKJALLAR, BÍLASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI

Gert er ráð fyrir bílarkjallara 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 byggingareglugerð. Tillagan synir rampa í bílarkjallara 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 bilagemylsu án þess að njóta þurfi stigahús íbúða eða atvinnuhúsnæðis. Eitt slíkt stigahús er merkt á uppdætti, sem uppgangur. Staðsetning er leiðbeinandi.

Gert er ráð fyrir u.p.b. 130 stæðum á yfirborði og skulu þau staðfestast í samræmi við uppdætti.

Gera skal ráð fyrir að hægt verði að hlöða rafmagnsbíla á öllum stæðum sem tilfara íbúðum og á a.m.k. 40% annarra bílastæða, óháð staðsetningu þeirra. Gera skal ráð fyrir að hægt sé að tengja hlæðu á bílastæðum íbúða við notkun viðkomandi íbúðar. Bílastæði fyrir rafbílahléðslu 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 bilagemylsu. Hjólastæði á yfirborði skulu vera sem næst ingögnum. Heimilt er að hanna hjólagemylsur sem hluta byggingar.

SKILT

Skilti eru aðeins leyfð á jarðhæðum. Óheimil er innan svæðis að vera með skilti sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða áýndar. Skilti skulu vera í samræmi við „Samþykkt um skilti í lögágu Reykjavíkur“.

HLÓÐVIST

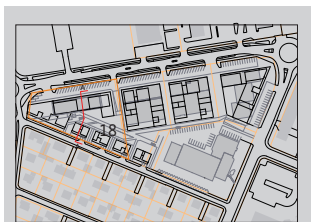
Tryggja skal að hljóðvíst verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður á um. Hljóðvíst þarf að uppfylla staði ÍST 45:2016 Hljóðvíst - Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Húsnæði skal skipulagt á þann hátt að svefnerbergi og aðrar vistarverur þar sem fólk þarfnast næðis snúi frá umferðaröðum sé því komið við. Gera þarf ráð fyrir því uppfylla hljóðvíst í tengslum við efnisvali og byggingatekilegum lausnum við hönnun húsnæða.

SORPHIRDA

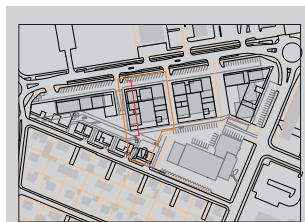
Djúpgámur eru staðsettir á tveimur stöðum á reitnum. Tryggja þarf aðkomu sorþila að djúpgámum og að tæming djúpgáa valdi ekki lófum á umferð. Staðsetning á uppdætti er leiðbeinandi.

MINNIHÁTTAR FRAMKVÆMDIR

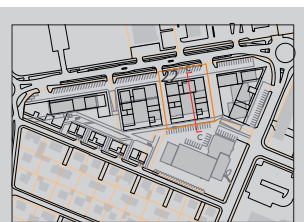
Minniháttar framkvæmdir, aðrar en gert er grein fyrir í þessari deiliskipulagstíllu, og eru undanþegnar byggingarleyfi skv. byggingareglugerð eða ekki heimilar, s.s. smáhýsi, skjólvaggi eða svalaskýli.



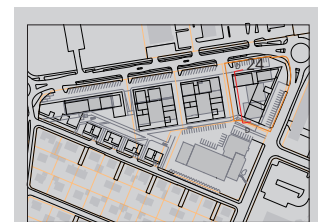
Starfsemi: Atvinnu- og íbúðarhúsnæði
Núverandi stærð lóðar: 5.075m²
Ný stærð lóðar: 4.210m²
Núverandi byggingarmagn lóðar: 2.835.6m²
Viðbótar/Nýtt byggingarmagn lóðar án bilagemylsu: 3.565m²
Heildar byggingarmagn lóðar án bilagemylsu: 6.400m²
Eldra nýtingarhlutfall: 0.56
Nýtt nýtingarhlutfall án bilagemylsu: 1.52



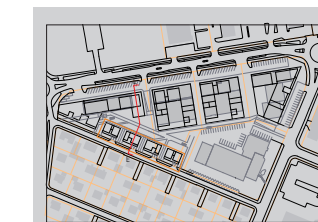
Starfsemi: Atvinnu- og íbúðarhúsnæði
Núverandi stærð lóðar: 3.816m²
Ný stærð lóðar: 3.757m²
Núverandi byggingarmagn lóðar: 2.816m²
Viðbótar/Nýtt byggingarmagn lóðar án bilagemylsu: 3.014m²
Heildar byggingarmagn lóðar án bilagemylsu: 5.830m²
Eldra nýtingarhlutfall: 0.74
Nýtt nýtingarhlutfall án bilagemylsu: 1.55



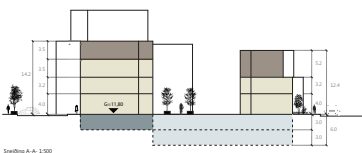
Starfsemi: Atvinnu- og íbúðarhúsnæði
Núverandi stærð lóðar: 3.437m²
Ný stærð lóðar: 3.015m²
Núverandi byggingarmagn lóðar: 2.610m²
Viðbótar/Nýtt byggingarmagn lóðar án bilagemylsu: 3.220m²
Heildar byggingarmagn lóðar án bilagemylsu: 5.830m²
Eldra nýtingarhlutfall: 0.76
Nýtt nýtingarhlutfall án bilagemylsu: 1.93



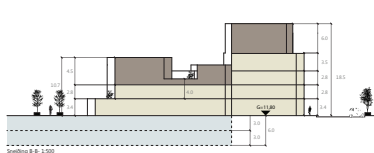
Starfsemi: Atvinnu- og íbúðarhúsnæði
Núverandi stærð lóðar: 3.904m²
Ný stærð lóðar: 3.898m²
Núverandi byggingarmagn lóðar: 2.512m²
Viðbótar/Nýtt byggingarmagn lóðar án bilagemylsu: 5.138m²
Heildar byggingarmagn lóðar án bilagemylsu: 7.680m²
Eldra nýtingarhlutfall: 0.64
Nýtt nýtingarhlutfall án bilagemylsu: 1.96



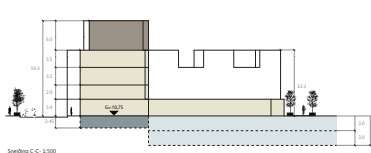
Starfsemi: Borgarhús
Núverandi stærð lóðar: 0
Ný stærð lóðar: 1.220m²
Núverandi byggingarmagn lóðar: 0
Viðbótar/Nýtt byggingarmagn lóðar án bilagemylsu: 1.890m²
Heildar byggingarmagn lóðar án bilagemylsu: 1.890m²
Eldra nýtingarhlutfall: 0
Nýtt nýtingarhlutfall án bilagemylsu: 0.61



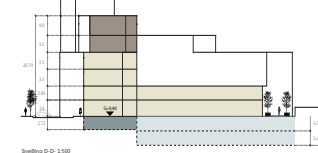
Snilling A-A: 1:500



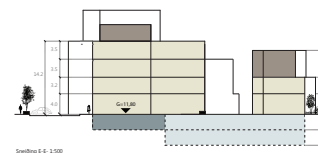
Snilling B-B: 1:500



Snilling C-C: 1:500



Snilling D-D: 1:500



Snilling E-E: 1:500

SKÝRINGAR:

BYGGINGARSTJÓLA
KJALLAR ATVORNÁHUSNÆÐI
SVÆÐI FRÍRIS UMFERÐ