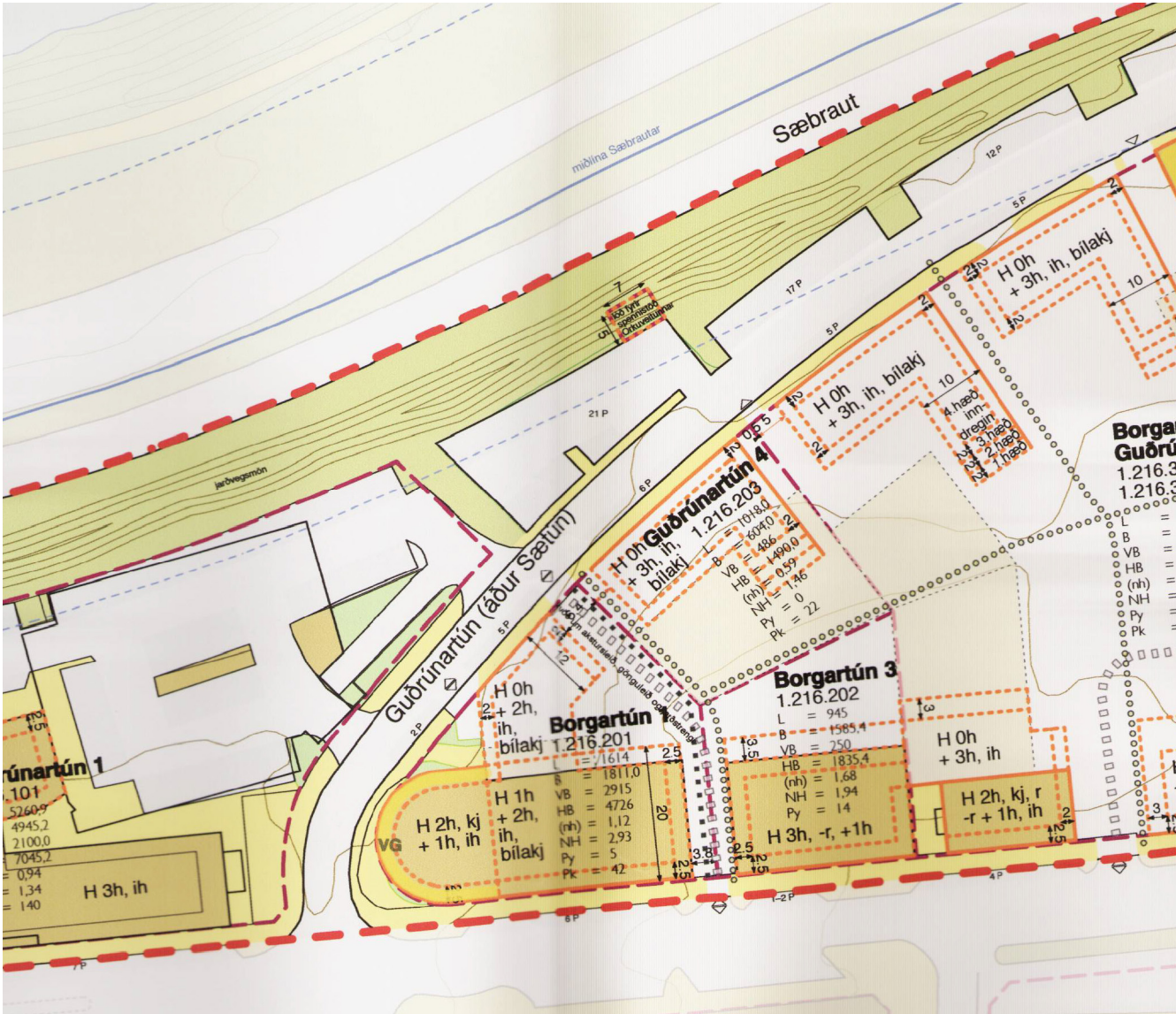
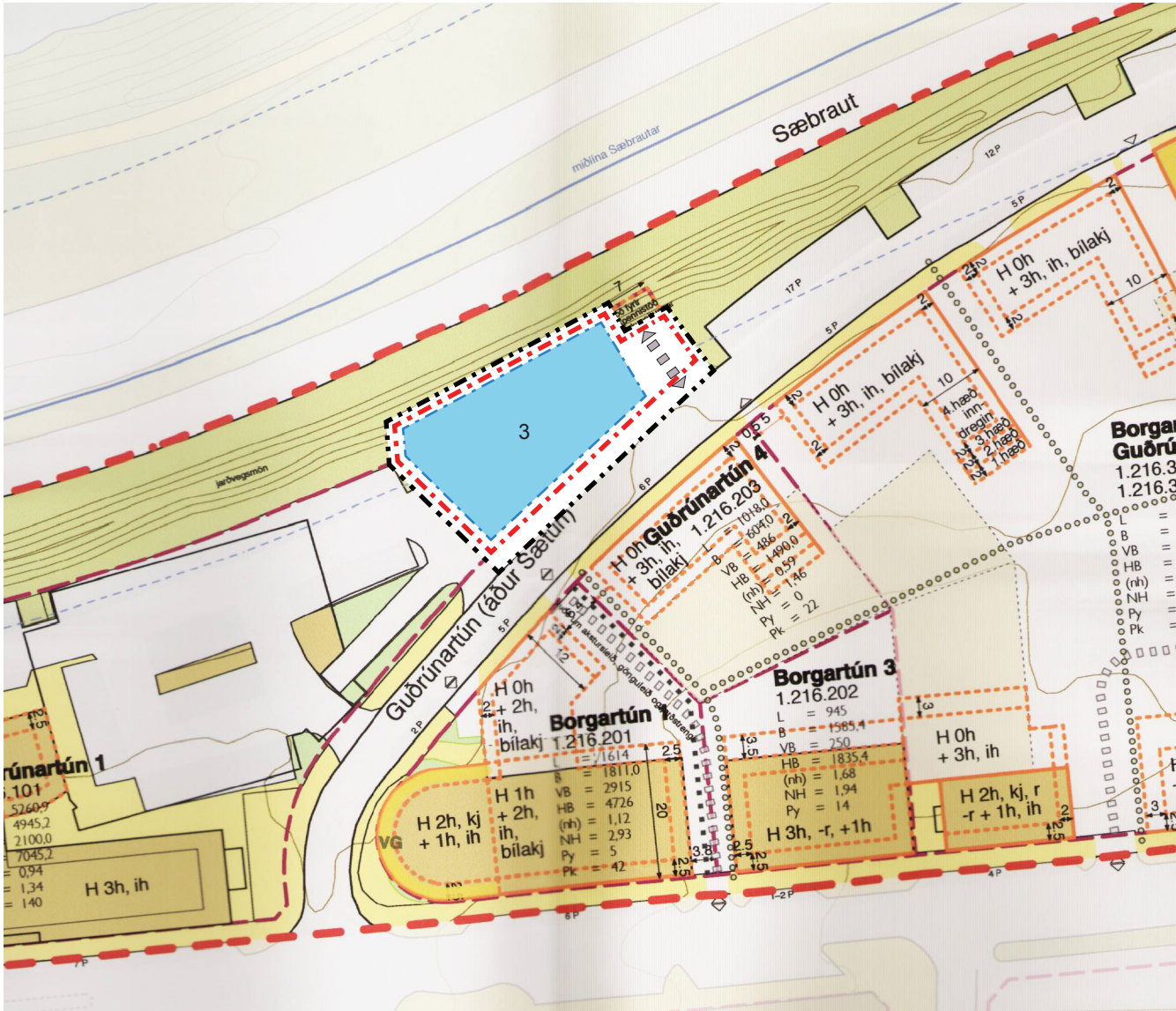


BREYTING Á DEILISKIPULAGINU„BORGARTÚNSREITUR-VESTUR“

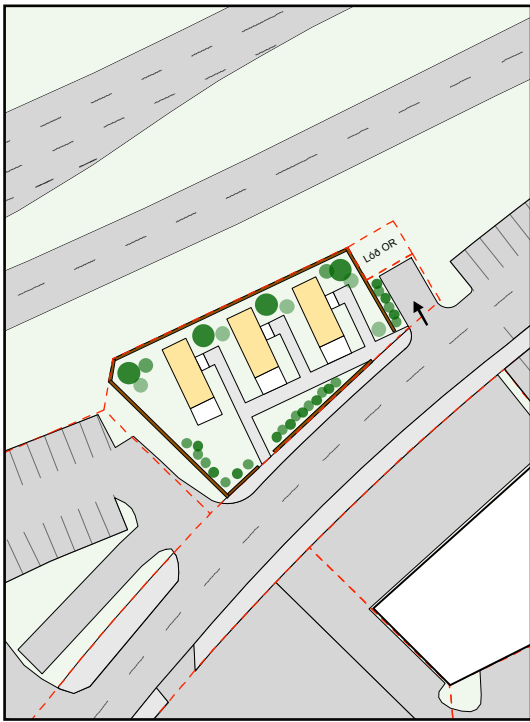
VEGNA NÝRRAR LÓÐAR FYRIR SMÁHÝSI: GUÐRÚNARTÚN 3



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:1000
samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1000



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:1000
tillaga að fyrirkomulagi húsa

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Við deiliskipulagsbreytinguna verður til ný lóð. Hún nær til svæðis sem afmarkast af Guðrúnartúni (áður Sætún) til suðurs, lóðarmörkum Guðrúnartúns 1 (áður Sætún 1) til vesturs, Sæbraut til norðurs og lóðarmörkum spennistöðvar fyrir OR og borgarlands til austurs.

ADALSKIPULAG
Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2030) er húsnæði fyrir alla. Í kaflanum Borg fyrir fólk kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsgæða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur miðsvæði (M1b) í AR 2030. Eftirfarandi kemur fram um miðsvæði: „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótel, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).“

Miðsvæði merkt M1b, Blönduð miðborgarbyggð. Skrifstofur og þjónusta er skilgreint: „Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistinguþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðarstýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningsi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu.“

DEILISKIPULAG
Í gildi er deiliskipulag Borgartúnsreitir-vestur, samþykkt í Borgarráði 7. apríl 2011 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 8. júlí 2011. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið skilgreint sem bílastæði með 21 stæði og austan við það er gert ráð fyrir lóð fyrir spennistöð OR. Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

NÚVERANDI STAÐA
Svæðið sem um ræðir er á borgarlandi og notað sem bílastæði. Innkeyrsla í bílastæðin er frá Guðrúnartúni (áður Sætúni).

ALMENNIR SKILMÁLAR
Sjá nánar gildandi deiliskipulag Borgartúnsreitir-vestur, samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011.

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetu-úrræði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir allt að þremur smáhýsum á nýrri lóð: Guðrúnartún 3. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni.

SÉRSKILMÁLAR
Guðrúnartún 3
Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 700 m². Gert er ráð fyrir allt að þremur smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 35 m² að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum. Hámarkshæð húsa er 3,5m frá gólfkóta. Gólfkóti húsa verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,15.

Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, eða það sem hentar skjólstæðingum, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsælu og og sólriku útsvæði. Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringaruppdraetti.

Sorpskýli verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun lóðarinnar. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með hellulögðum gangstígum og grasþökum. Æskilegt er að gróðursetja tré norðan megin við lóðina til að gefa skjól og mýkja ásynd.

Girða skal lóðina af á vestur, austur og norðurhlíð til að veita skjól frá umferð og vindum. Hámarkshæð girðinga skal vera 1,8m.

Gera skal grein fyrir hljóðvíst á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hljóðstíg verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hljóðstíg fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar gildir hljóðvistarstaðallinn IST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.).

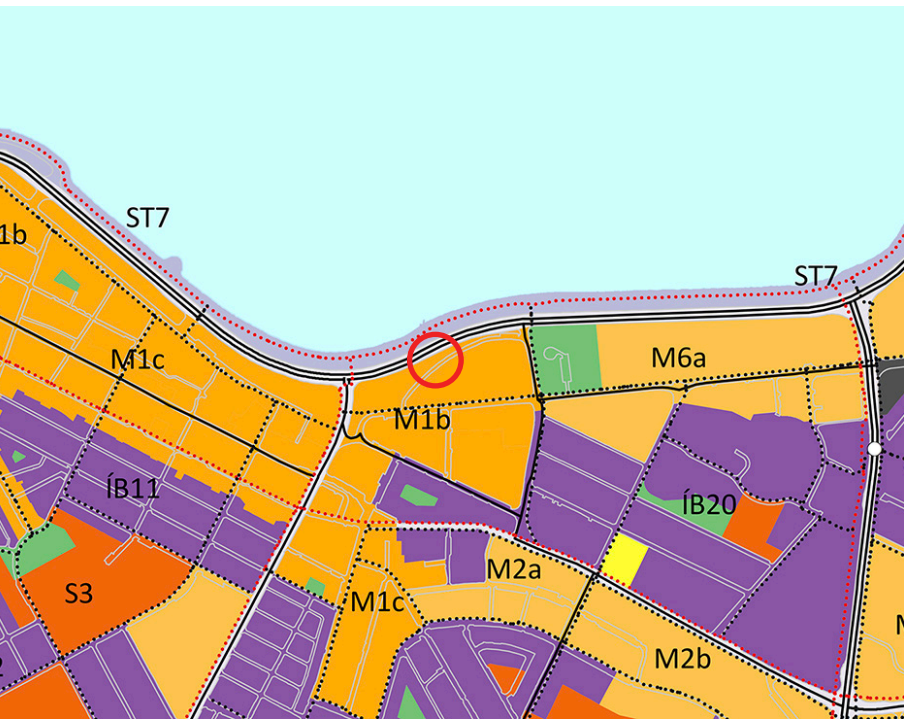
Heimilt er að reisa hljóðvegg meðfram lóðarmörkum til að tryggja viðunandi hljóðvist ef þörf krefur.

Á suðurhlíð skal lóðin afmörkuð með girðingu eða gróðri.

Gerður er fyrirvari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.

Aðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Tengingar inn á lóðina skulu allar vera frá Guðrúnartúni.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni en tryggja skal aðkomu sorphirðu- og neyðarbíla.



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk nýrrar lóðar
- Byggingareitur
- Aðkoma akandi inn á lóð
- Smáhýsi
- Girðing
- Gróður

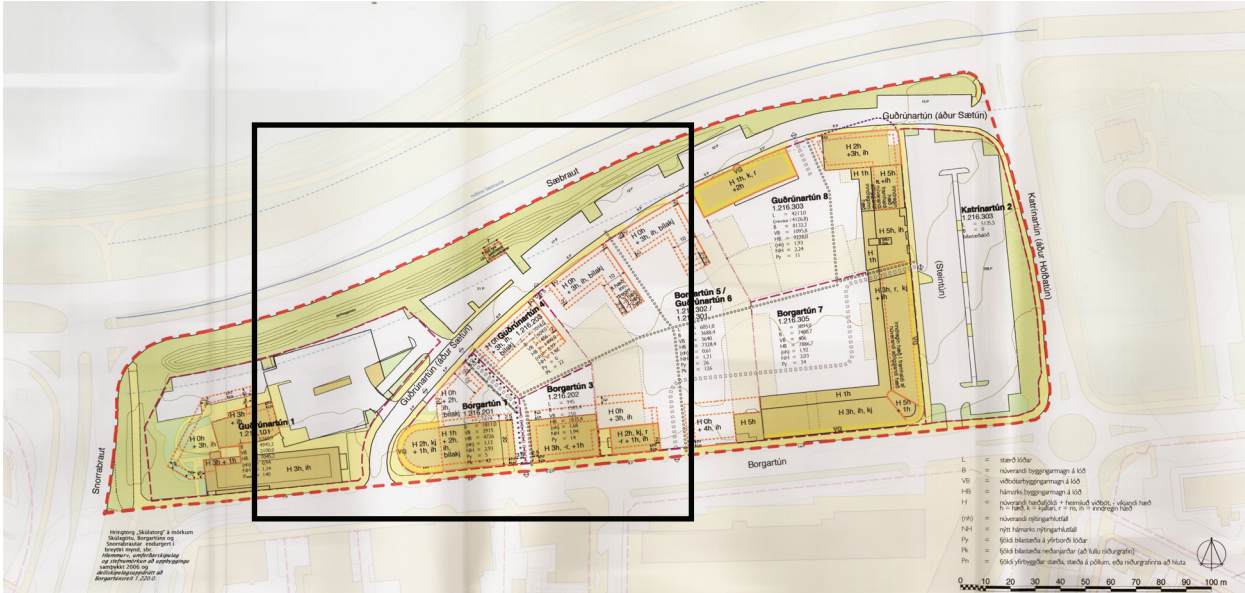
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

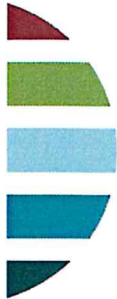


GILDANDI DEILISKIPULAG YFIRLITSMYND 1:3000
samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Klapparstig 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAI | kt: 240182-3949 | andri@tripoli.is
Guðni Valberg | Arkitekt FAI | kt: 250880-5299 | gudni@tripoli.is
Jón Davíð Ásgeirsson | Arkitekt FAI | kt: 250280-5729 | jon@tripoli.is



Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 - 1
105 Reykjavík

Reykjavík 18.02.2020

Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi á Borgartúnsreit Vestur við Guðrúnartún.

Veitur gera athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi fyrir Borgartúnsreit Vestur við Guðrúnartún.

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína.

Samkvæmt breyttri deiliskipulagstillögu er fyrirhugað að staðsetja 3 smáhýsi á nýrri lóð þar sem fyrir liggja 900 mm fráveitulögn og 400 mm kaldavatnslögn. Þar sem fráveitu- og kaldavatnslagnir eru innan lóðar þarf staðsetning húsanna að vera í a.m.k. 5 m fjarlægð frá fráveitulögn og 2-3 m fjarlægð frá kaldavatnslögn. Enn fremur skal sýna kvaðirnar á deiliskipulagsupprætti.

Tenging við hitaveitu kemur til með að vera óhagkvæm þar sem engin hitaveita er í Guðrúnartúni og því þarf að sækja hitaveitu í Borgartúni. Kostnaður við heimplagnir fellur á Reykjavíkurborg eða framkvæmdaraðila skv. gjaldskrá Veitna.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að staðsetja smáhýsi innan byggingarreits með tillit til lagna, staðsetningu inntaksrýma og í góðu samráði við Veitur.

Virðingarfyllst,

Helga Rún Guðmundsdóttir