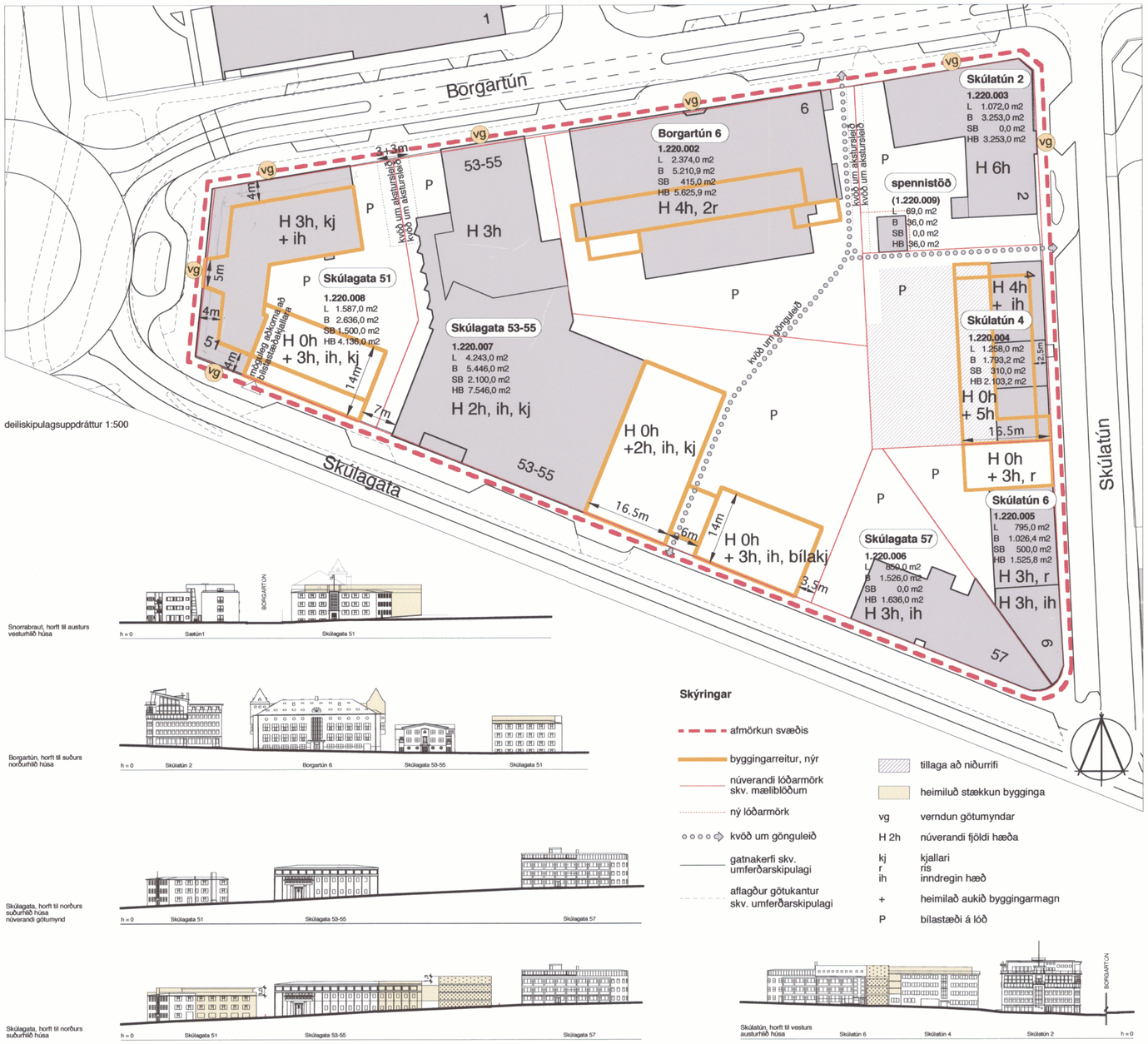
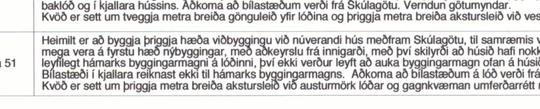
REYKJAVÍKURBORG - BORGARTÚNSREITUR - 1.220.0 - DEILISKIPULAG



deiliskipulagsuppdráttur 1:500



Snorrabraut, horft til austurs
vesturhlið húsa

Borgartún, horft til suðurs
norðurhlið húsa

Skúlagata, horft til norðurs
suðurhlið húsa
núverandi götumynd

Skúlagata, horft til norðurs
suðurhlið húsa

Skúlatún, horft til vesturs
austurhlið húsa

Skýringar

- afmörkun svæðis
- byggingarreitur, nýr
- núverandi lóðarmörk skv. mælibl.
- ný lóðarmörk
- kvöð um gönguleið
- gatnakerfi skv. umferðarskipulagi
- aflagður götukantur skv. umferðarskipulagi
- tillaga að niðurrifi
- heimiluð stækkun bygginga
- vg verndun götumyndar
- H 2h núverandi fjöldi hæða
- kj kjallari
- r ris
- ih inndregin hæð
- \+ heimilað aukið byggingarmagn
- P bílastæði á lóð



Borgartún 6



Skúlatún 2-4



Skúlagata 57 og Skúlatún 6 og 4



Skúlagata 53 - 55



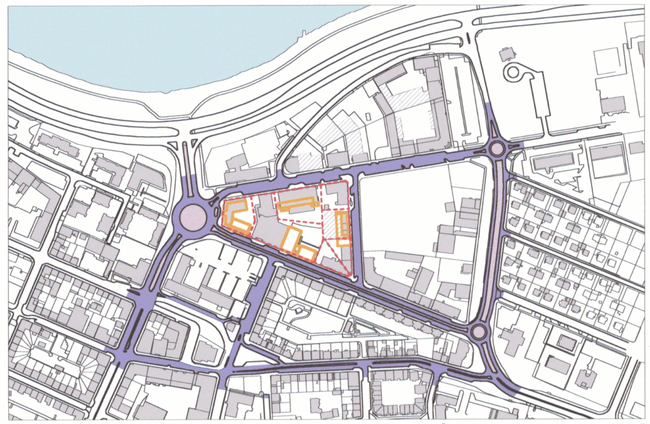
Skúlagata 51



Staðsetning skipulagssvæðis í borgarlandi,
staðgreinir 1.21 + 1.22
póstnúmer 105



Gildandi aðalskipulag 2001 - 2024
mælikvarði 1:20 000 (hluti)
staðsetning svæðis
miðsvæði M5



Afstöðumynd 1:4000, breytt ytra gatnakerfi

Borgartúnsreitur 1.220.0

Greinargerð með deiliskipulagi

Staðsetning svæðis - skilgreining - afmörkun
Borgartúnsreitir eru skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 skilgreindir sem miðsvæði M5. Þar verði fyrst og fremst fjármála-, hátækni- og þekkingarfyrirtæki, rannsóknarstarfsemi, hótel og þjónusta tengd þessari starfsemi. Áhersla er lögð á að svæðið verði atvinnusvæði fyrir skrifstofur og faglega þjónustu skv. skilgreiningu Þróunaráætlunar.

Varðandi sögu hverfisins vísast í skýrslu Árbæjarsafns nr. 83 frá 2001, Húsakönnun - Borgartún og nágrenni, þar sem húsin Borgartún 6, Skúlagata 51, Skúlagata 53-55 og Skúlatún 2 eru sett í dökkgulan verndunarflokk, verndun húsaraða, götumyndar og húsa með umhverfislegt gildi. Sjá einnig skipulagssamþykkt frá des. 1997.

Deiliskipulagstillaga þessi nær einungis yfir reit 1.220.0 sem afmarkast af Borgartúni, Skúlatúni, Skúlagötu og Snorrabraut. Afstöðumynd sýnir tillögu að breyttu gatnakerfi umhverfis reitinn.

Markmið deiliskipulagsins:

- Að stuðla að þéttingu byggðar til styrktar miðborginni.
- Að stuðla að endurbótum í starfsemi og byggð á þessum jaðri miðborgarinnar, sem er í sérlega góðum umferðartengslum við stofnbrautir og þjónustu almenningsvagna.
- Að veita fyrirtækjum og stofnunum á svæðinu svigrúm til aukinnar uppbyggingar og stækkunar.
- Að styrkja „borgarímynd" hverfisins.
- Að styrkja götumyndir með viðbyggingum í skörð og samræmingu í húshæðum.
- Að ný byggð og stækkun núverandi húsnæðis taki mið af stærð og formi bestu nágrannabygginga, svo gott heildaryfirbragð náist.
- Að tekið verði tillit til byggingarsögu húsa og tillagna borgarminjavarðar til húsverndar.
- Að skilgreina gönguleiðir gegnum reitina.
- Að bæta umhverfisleg gæði svæðisins með bæði metnaðarfullum byggingum og útirýmum.
- Að endurskoða umferðarskipulag með aukin umhverfisleg gæði í huga.

Áhersluatriði:
Auk ofangreindra markmiða er lögð áhersla á verndun götumynda að Borgartúni og að Snorrabraut, sbr. skýrslu Árbæjarsafns nr. 83 frá 2001 (hús merkt vg). Einnig er lögð áhersla á að götumynd Skúlagötu sem myndast með nýbyggingum meðfram götunni verði heilsteypt og falli vel að núverandi byggingum svæðisins og mjög verði vandað til nýbygginga. Áhersla er lögð á bætt umhverfi og gróður og lagt til að verði nýbyggingar ekki byggðar fljótlega í skörð við Skúlagötu 51 - 55 verði þar gróðursettar hraðvaxta aspir sem myndi vegg í skörðin í stað húsveggja.

Uppbygging reits 1.220.0, almennir skilmálar
Byggja má skv. skilmálum innan uppgefinna byggingarreita, byggingarlína meðfram gangstétt er bundin. Auk samþykktra bílastæða á lóð skal gera eitt bílastæði á lóð fyrir hverja 50 m2 nýbyggingar, eða borga sig frá gerð stæða. Byggja má bílageymslur neðanjarðar, byggingarreitir þeirra mega fara í viðkomandi lóðarmörk. Óski lóðarhafar samliggjandi lóða eftir að gera sameiginlegar bílageymslur neðanjarðar á lóðum sínum er það heimilt, enda verði krafa um fjölda bílastæða uppfyllt. Bílastæði í kjallara reiknast ekki til hámarks byggingarmagns. Engar kvaðir eru nú á reitnum en nýjar kvaðir eru settar á sumar lóðanna.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997
var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 17. maí 2004
og í borgarráði þann 25. maí 2004.
Tillagan var auglýst frá 14. júlí 2004 með athugasemdafresti til 25. ágúst 2004.
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 13. desember 2004.

Jóhannes Arnason

Borgartúnsreitur 1.220.0
DEILISKIPULAG

unnið fyrir:
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
BORGARTÚNI 3 105 REYKJAVÍK SÍMI: 5632500 FAX: 5632605

kvarði: 1:500 / 1000 / 4000 á A1
kortagrunnur: LUKR hnitakerfi: RVK

Vinnustofan Þverá ehf
Lautasvegi 36 - 101 Reykjavík - sími 5514060 - fax 5614060 - arkverk.is

hannað:	VB	teikningarnr:	1.0
teiknað:	OG	verknúmer:	1.104
yfirfarið:	VB	dags:	24.11.2004

tölvuskrá: Borgartúnsreitir deiliskipulag

1.220.0	**Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi** Á öllum lóðum eru byggingarlínur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlínur. Fyrir hverja 50 m2 nýbyggingar skal gert eitt bílastæði, sjá einnig greinargerð.	Núverandi byggingarmagn er skv. upplýsingum byggingarfulltrúa og Fasteignamats ríkisins. Stærðir hafa ekki verið sannreyndar í öllum tilvikum og ber að taka þær með fyrirvara, enda geta þær breyst við uppmælingu eða gerð skráningartaflna. Uppgefin hámarksstækkun bygginga og byggingarreitir eru bindandi, en sé villa í núverandi uppgefnum stærðum getur það haft áhrif á nýtingarhlutfall til hækkunar eða lækkunar.	núverandi lóðarstærð skv. mælibl. (m2) L	núverandi byggingar-magn (m2) B	núverandi nýtingar-hlutfall (nhl.)	hámarks stækkun bygginga (m2) SB	hámarks byggingar-magn (m2) HB	hámarks nýtingar-hlutfall (nhl.)
1.220.002 - Borgartún 6	Heimilaðar eru eftirfarandi breytingar á bakhlið húss til suðurs: Heimilað er að byggja turn á suðvesturhorni til samræmis við þann sem fyrir er, hækka vegghæð milli turna og gera tvo brunastiga. Einnig að gera kvisti innarlega á norðurhlið þaks að hámarki samtals 14m og smávægilegar breytingar á inngöngum, og skulu breytingar hannaðar m.t.t. byggingarstíls hússins, sbr. skýrslu Árbæjarsafns nr. 83. Ekki eru lagðar til breytingar á lóðarstærð, en kvöð er sett um tveggja metra breiða gönguleið yfir lóðina, eins og hálfs metra breiða akstursleið við austurmörk lóðar og gagnkvæman umferðarrétt að lóð Skúlatúns 2 og spennistöð. Verndun götumyndar.	2.374,0	5210,9	2,19	415	5.625,9	2,37	
1.220.003 - Skúlatún 2	Ekki eru lagðar til breytingar á núverandi byggingarmagni, en lóð fyrir spennistöð er afmörkuð af lóð Skúlatúns 2. Kvöð er sett um eins og hálfs metra breiða akstursleið við vesturmörk lóðar og gagnkvæman umferðarrétt að lóð Borgartúns 6 og spennistöð. Verndun götumyndar.	(1.141,0) 1.072,0	(3289,0) 3253,0	3,0	0	3.253,0	3,0	
ný lóð spennistöðvar	Ný lóð fyrir núverandi spennistöð er afmörkuð af lóð Skúlatúns 2 og hefur lóðin aðkomu frá Borgartúni, með kvöð um þriggja metra breiða akstursleið á lóðarmörkum Borgartúns 6 og Skúlatúns 2. Ekki er lögð til stækkun spennistöðvarinnar. Nánari stærðir lóðar gefnar upp á mæliblaði.		69,0	36,0	0,52	0	36,0	0,52
1.220.004 - Skúlatún 4	Lagt er til að byggingar baka til á lóð verði rifnar og þess í stað verði byggt við hús til vesturs innan uppgefins byggingarreits. Einnig er heimilað að byggja ofan á byggingu að götu við suðurmörk lóðar. Heimilað er að byggja inndregna fimmtu hæð, þó rigi hærri en hæð húss við Skúlatún 6. Kvöð er sett um tveggja metra breiða gönguleið meðfram nyrðri mörkum lóðar.	1.258,0	1.793,2	1,43	580	2.373,2	1,89	
1.220.005 - Skúlatún 6	Heimiluð er stækkun húss til norðurs um þrjár hæðir og ris innan uppgefins byggingarreits, þó þannig að innkeyrsla inn á bakló haldist á neðstu hæð. Heimiluð hámarkshæð stækkunar er sú sama og núverandi mænir húss og veggháað að götu sú sama og núverandi götuhlið húss.	795,0	1.026,4	1,29	500	1526,4	1,92	
1.220.006 - Skúlagata 57	Ekki eru lagðar til breytingar, hvorki á núverandi byggingarmagni né lóðarstærð.	850,0	1526,0	1,80	0	1526,0	1,80	
1.220.007 - Skúlagata 53-55	Heimilt er að stækka núverandi hús til austurs meðfram Skúlagötu, í sömu hæð og núverandi hús. Einnig er heimiluð þriggja hæða nýbygging með inndreginni þakhæð á austurhluta lóðar. Tengja má byggingarnar með inndreginni tengibyggingu á efri hæðum en kvöð er um göngustíg í götuhæð undir tengibygginguna. Bílastæði mega vera á fyrstu hæð nýbyggingar, með aðkeyrslu frá garði, með því skilyrði að húsið hafi nokkuð "lokaða" hlið að götu, þannig að götumyndin verði heildstæð. Verði bílastæði, opin inn að garði, gerð á fyrstu hæð verður ekki hægt að fullnýta leyfilegt hámarks byggingarmagni á lóðinni, því ekki verður leyft að auka byggingarmagn sem nemur opnum bílastæðum á neðstu hæð. Heimilt er einnig að gera bílastæði á bakló og í kjallara hússins. Aðkoma að bílastæðum verði frá Skúlagötu. Verndun götumyndar. Kvöð er sett um tveggja metra breiða gönguleið yfir lóðina og þriggja metra breiða akstursleið við vesturmörk lóðar og gagnkvæman umferðarrétt með Skúlagötu 51 frá Borgartúni.	4.243,0	5.446,0	1,28	2100	7.546,0	1,8	
1.220.008 - Skúlagata 51	Heimilt er að byggja þriggja hæða viðbyggingu við núverandi hús meðfram Skúlagötu, til samræmis við teikningar frá 1947. Ennfremur er heimilað bygging inndreginnar hæðar ofan á húsið, hámarkshæð 3 metrar yfir núverandi götuhlið húss. Bílastæði mega vera á fyrstu hæð nýbyggingar, með aðkeyrslu frá innigarði, með því skilyrði að húsið hafi nokkuð "lokaða" hlið að götu, þannig að götumyndin verði heildstæð. Verði bílastæði, opin inn að garði, gerð á fyrstu hæð verður ekki hægt að fullnýta leyfilegt hámarks byggingarmagni á lóðinni, því ekki verður leyft að auka byggingarmagn ofan á húsið sem nemur opnum bílastæðum á fyrstu hæð. Heimilt er einnig að gera bílastæði á bakló og í kjallara hússins og má hann ná að lóðarmörkum. Bílastæði í kjallara reiknast ekki til hámarks byggingarmagns. Aðkoma að bílastæðum á lóð verði frá Borgartúni en innkeyrsla í bílakjallara leyfð frá Skúlagötu. Verndun götumyndar. Kvöð er sett um þriggja metra breiða akstursleið við austurmörk lóðar og gagnkvæman umferðarrétt með Skúlagötu 53-55 frá Borgartúni.	1.587,0	2.636,0	1,66	1.500	4.136,0	2,6	