



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 13. janúar 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Kirkjusandur 2, Íslandsbanki

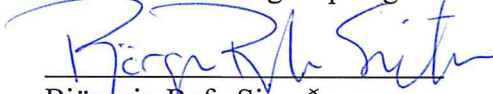
Lögð fram umsókn Ask arkitekta ehf. f.h. lóðarhafa dags. 20. febrúar 2015 varðandi breytingu á deiliskipulagi Kirkjusands vegna lóðarinnar nr. 2 við Kirkjusand. Í breytingunni felst uppbygging á reitnum þar sem áhersla er lögð á blandaða byggð atvinnu- og íbúðahúsnæðis í samræmi við markmið aðalskipulags Reykjavíkur, skv. uppfærðum uppd. Ask arkitekta ehf., dags. 8. janúar 2016. Einnig er lögð fram uppfærð greinargerð og skilmálar Ask arkitekta ehf., Eflu verkfræðistofu og umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 8. janúar 2016.

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

Umhverfis- og skipulagsráð bókar:

"Mikilvægt er að þjónusta borgarinnar við nýja íbúa á reitnum verði til reiðu þegar íbúðir verða teknar í notkun. Sérstaklega þarf að tryggja gönguleiðir barna til Laugarnesskóla og Laugalækjarskóla. Kirkjusandsreitir og Blómavalsreitir munu byggjast upp á svipuðum tíma. Meta þarf húsakost skólanna með tilliti til þessa og laga að fjölgun nemenda. Áform um uppbyggingu við Köllunarklettsveg geta einnig haft veruleg áhrif á skólahverfið sem gera þarf ráð fyrir. Óskað er eftir því að upplýsingar um innviðaupbyggingu í hverfinu verði kynntar í umhverfis- og skipulagsráði."
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppfærður uppd. Ask arkitekta ehf., dags. 8. janúar 2016, uppfærð greinargerð og skilmálar Ask arkitekta ehf., Eflu verkfræðistofu og umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 8. janúar 2016.

An aerial photograph of a city and harbor at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm glow over the water and buildings. Two large birds are in flight in the sky. The city features a mix of modern and traditional architecture, with a prominent road and a large body of water in the background.

KIRKJUSANDUR

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Borgartún 41 og Kirkjusandur 2

Greinargerð og skilmálar - 8. janúar 2016

Íslandsbanki hf. og Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur

Tilvitnanir

Tilvitnanir í texta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 (AR 2010-2030) eru úr rafrænni útgáfu skipulagsins. Lítilsháttar ósamræmi á milli blaðsíðunúmera og texta getur verið á milli rafrænnar útgáfu og prentaðrar.

Greinargerðir

Greinargerðir/minnsblöð varðandi einstök atriði deiliskipulags:

Greinargerð 1. Byggðasaga. Borgarsögusafn Reykjavíkur. Drög dags. 15.10.2015

Greinargerð 2. Umferð. EFLA verkfræðistofa. Dags. 15.10.2015

Greinargerð 3. Rafhleðsla bíla. EFLA verkfræðistofa. Dags. 18.10.2015

Greinargerð 4. Öryggismál í deiliskipulagi. EFLA verkfræðistofa. Dags. 20.8.2015

Greinargerð 5. Jarðkönnun. EFLA verkfræðistofa. Dags. 12.5.2015

Greinargerð 6. Hljóðvist. EFLA verkfræðistofa. Dags. 14.9.2015

Útgefandi: Íslandsbanki hf. og Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur

Dagsetning: 8. janúar 2016

Útgáfa: 01

Höfundar: ASK arkitektar, EFLA verkfræðistofa, Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur

Teikningar: ASK arkitektar, EFLA verkfræðistofa

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__.

KIRKJUSANDUR

Borgartún 41 og Kirkjusandur 2

Greinargerð og skilmálar

Breytingin nær til staðgreinireita 1.349.0, 1.345.0 og afmarkast af Sæbraut í norð-vestri, Kirkjusandi í norðaustri, íbúðabyggð við Laugarnesveg í suðaustri. Borgartúni í suðri og Kringlumýrarbraut í suðvestri. Svæðið er í dag tvær lóðir, Kirkjusandur 2 og Borgartún 41.

Unnið af ASK arkitektum fyrir:
Íslandsbanka hf. og Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur 8. janúar 2016





EFNISYFIRLIT

KIRKJUSANDUR	9
Almennar upplýsingar	9
Saga svæðisins	10
Aðalskipulag	11
Gildandi deiliskipulagsáætlanir	12
Markmið með breyttu deiliskipulagi	12
Inntak deiliskipulagsbreytingar	13
VISTHÆFI BYGGÐAR	14
Þétt og blönduð byggð - gott samfélag	14
Byggðarmynstur - íbúasamsetning	14
Samgöngur	15
Samgöngustefna	15
Almenningsrými	16
Gróður	16
List í almenningsrými	16
Gegndræpi/ofanvatnslausnir/græn þök	17
Sorp - endurvinnsla	17
Mengun	18
UMFERÐ	18
Aðkomuleiðir og umferð	18
Göturými	19
Bílastæði/bílageymslur	20
Dreifistöðvar og lagnir Veitna ohf	21
Rafbílahleðsla	21
Skilti	21
Minni háttar framkvæmdir	22
SÉRSTAKAR ÚTTEKTIR	22
Eldvarnir-öryggismál	22
Jarðkönnun	22
Hljóðvist	23



SKIPULAGSSVÆÐIÐ	25
Lóðir	25
Stærðir og nýtingarhlutföll	25
SKUGGAVÖRP	26-27
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR	28-29
YFIRLITSMYND	30-31
ALMENNIR HÖNNUNARSKILMÁLAR	32
Almennt	32
Hönnun og uppdrættir	32
Mæli- og hæðablöð	32
Byggingarreitir	32
Hæðir húsa	32
Hönnun bygginga	33
Hjólageymslur	33
Bílastæði	33
Bílageymslur	33
Sameiginlegur frágangur gatna og lóða	34
Starfsemi	34
SÉRSKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ	35
Lóð A	36-37
Lóð B	38-39
Lóð C	40-41
Lóð D	42-43
Lóð E	44-45
Lóð F	46-47
Lóð G	48-49
Lóð H	50-51
Lóð I	52-53
SAMRÁÐ	55
UPPDRETTIR	57-63



*Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið (Ljósmynd Mats Wibe Lund)
(Sk. „Salthús“ á lóðamörkum hefur þegar verið fjarlægt)*

KIRKJUSANDUR

Borgartún 41 og Kirkjusandur 2

Almennar upplýsingar

Skipulagssvæðið afmarkast af Sæbraut í norðvestri, Kirkjusandi í norðaustri, íbúðabyggð við Laugarnesveg í suðaustri. Borgartúni í suðri og Kringlumýrarbraut í suðvestri.

Skipulagssvæðið er í dag tvær lóðir, Kirkjusandur 2 og Borgartún 41 en verða í breyttu deiliskipulagi níu lóðir.

Á lóðinni Kirkjusandur 2 er nú 5 hæða skrifstofubygging, geymsluhúsnæði (sk. frystigeymsla) við suðvestur gaff skrifstofubyggingar, gamall braggi og minni skrifstofu- og tæknibygging á tveimur hæðum á suð-austurhluta lóðar. Gert er ráð fyrir að geymsluhúsnæðið, bragginn og minni skrifstofubyggingin verði fjarlægðar í breyttu deiliskipulagi.

Á lóðinni Borgartún 41 eru byggingar sem áður voru í eigu SVR (Strætisvagna Reykjavíkur), en gert er ráð fyrir að þær verði fjarlægðar í breyttu deiliskipulagi.

Aðkoma að Borgartúni 41 er frá Borgartúni í suðri og að lóðinni Kirkjusandi 2 frá Kirkjusandi úr norðvestri. Gegnumakstur á milli lóða er ekki mögulegur í dag.



Lóðaskipting samkvæmt nýju deiliskipulagi

Deiliskipulag þessa svæðis er unnið á grundvelli samnings á milli Reykjavíkurborgar og Íslandsbanka hf. (nefndur Glitnir í samningi) frá 16. mars 2006. Samkvæmt samningnum skuldbatt Reykjavíkurborg sig til að úthluta Glitni hluta lóðarinnar Borgartún 41 sem færi undir atvinnuhúsnæði næst Sæbraut og selja bankanum byggingarrétt á honum. Í samkomulaginu er þess jafnframt getið að ákveðinn hluti lóðar Borgartúns 41 verði fyrir íbúðabyggð (næst Laugarnesvegi). Samkvæmt viðaukasamningi frá 13. mars 2007 er gert ráð fyrir að íbúðabyggð verði komið fyrir sem jafnast á báðar lóðirnar Kirkjusandu 2 og Borgartún 41, næst Laugarnesvegi.

Glitnir stóð fyrir alþjóðlegri samkeppni um uppbyggingu á lóðinni á árunum 2006 og 2007 og var í framhaldi hennar hafin vinna við deiliskipulag í samræmi við verðlaunatilögu. Við efnahagshrun árið 2008 var öllum áformum slegið á frest þar til aðstæður í þjóðfélaginu skýrðust.

Árið 2013 var þráður tekinn upp aftur og hafin vinna við deiliskipulag og hönnun viðbyggingar við höfuðstöðvar Íslandsbanka að Kirkjusandi 2. Nýr samningur Reykjavíkurborgar og Íslandsbanka um skiptingu lóðanna var undirritaður 9. janúar 2015 og er tillaga að deiliskipulagi sem hér er kynnt grundvöllur þess samnings.

Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttum, nr. 05-01, 05-02 og 05-03, dags. 19. október 2015 og er greinargerð þessi hluti deiliskipulags.

Saga svæðisins

Á reitnum sem hér er til umfjöllunar standa nú sex stakstæð hús frá ólíkum tíma sem eru mjög mismunandi að stærð og gerð. Öll húsin eiga það sammerkt að bera atvinnusögu á reitnum og í borginni vitni. Fjögur hús eru byggð utan um umfangsmikla fiskverkun og fiskvinnslu á Kirkjusandi á 20. öldinni, þar af eru þrjú lítið breytt geymslu- og þurrkhús sem hafa þó fengið nýtt hlutverk á undanförunum áratugum. Fjórða húsinu, sem var upphaflega byggt sem frystihús, hefur verið gjörbreytt og lagað að nýju hlutverki sem skrifstofuhús. Tvö hús á reitnum eru byggð sem hluti af viðhalds- og bækistöð Strætisvagna Reykjavíkur, annars vegar þvottahús og hins vegar verkstæði. Hafa bæði húsin haldið upprunalegu lagi og stíleinkennum að mestu.

Nafnið Kirkjusandur kemur fyrst við sögu árið 1379 og er heiti yfir strandlengjuna frá Rauðarárvík að Laugarnesi. Frá Kirkjusandi hefur líklega verið útræði frá fornu fari og á fyrri hluta 20. aldar var þar umfangsmikil fiskverkun og tvær bryggjur. Greint var á milli Ytri-



Stakkstæði á Kirkjusandi (Mynd Ljósmyndasafni Reykjavíkur)

Kirkjusands og Innri-Kirkjusands og voru mörkin nálægt því þar sem Kringlumýrarbraut gengur nú til sjávar. Á Ytra-Kirkjusandi kom Th. Thorsteinsson upp fiskverkunarstöð árið 1900 og ári seinna setti Jes Zimsen á fót fiskverkun á Innra-Kirkjusandi ásamt bræðrunum Birni og Þorsteini Gunnarssonum. Félögin reistu margvíslegar byggingar og mannvirki í kringum fiskvinnsluna á svæðinu, þar á meðal þurrkhús, geymsluhús, vélaskúra, þvottahús og verbúðir. Auk þess settu víðáttumikil stakkstæði svip á svæðið.

Árið 1948 fluttu togaraútgerðarfélagin Júpiter hf. og Marz hf. til Reykjavíkur, en þau voru upphaflega stofnuð í Hafnarfirði af Tryggva Ófeigssyni og fleirum. Félögin ráku hraðfrystihús ásamt saltfisk- og skreidarverkun á Innra-Kirkjusandi á árunum 1950-1973. Á fyrri hluta 6. áratugar hóf félagið byggingu á stóru frystihúsi við fjöruborðið, sem á sínum tíma var stærsta frystihús landsins.

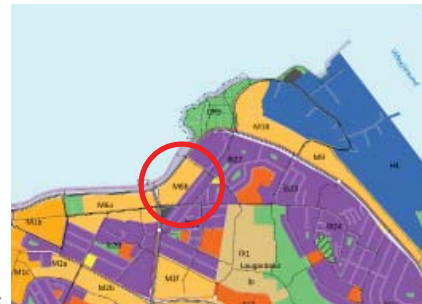
Í kjölfar eldgossins í Heimaey árið 1973 keypti Ísfélagið frá Vestmannaeyjum frystihúsið og aðrar eignir á Kirkjusandi og rak til ársins 1975 þegar Samband íslenskra samvinnufélaga keypti húseignirnar við Kirkjusand. Sambandið var umsvifamikið í Laugarnesi á 7. og 8. áratugnum og reisti meðal annars stórhýsi fyrir kjötvinnslu austan við Kirkjusand. Á 9. áratugnum hóf Sambandið umfangsmiklar breytingar á frystihúsinu við Kirkjusand sem var stækkað, hækkað, klætt og fyrirhugað að breyta í skrifstofuhús undir nýjar höfuðstöðvar Sambandsins. Niðurrif ýmissa mannvirkja á svæðinu var hluti af þessum breytingum. Árið 1988 þegar framkvæmdir voru komnar á gott skrið tók að halla undan fæti hjá Sambandinu og um svipað leyti og skrifstofuhúsnæðið var fullbúið þurfti Sambandið að láta af hendi eign sína í húsinu. Íslandsbanki eignaðist síðar húsið og aðrar eignir á lóðinni og flutti þangað höfuðstöðvar sínar árið 1995.

Á Eystri hluta Kirkjusands voru Strætisvagnar Reykjavíkur með bækistöðvar sínar í rúmlega hálföld eða fram til ársins 2001 og reistu þar annars vegar þvottahús og hins vegar verkstæði fyrir vagna Strætisvagna Reykjavíkur.

Borgarsögusafn vinnur að skýrslu um sögu og minjar á svæðinu. Drög skýrslu dags. 15.10.2015. Sjá greinargerð 1.

Aðalskipulag

Samkvæmt aðalskipulagi 2010-2030 er reiturinn skilgreindur sem miðsvæði M6, Fjármála- og viðskiptasvæði. Í aðalskipulagi segir m.a.: „*Borgartún (M6a), Kirkjusandur (M6b). Fjármál og viðskipti (M6): Einkum gert ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnýsly. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. hótél, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir eru heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt.*“



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir íbúðum á Kirkjusandi. Þar sem fjöldi þeirra er verulegur er svæðið skilgreint sem sérstakur þéttingarreitur fyrir íbúðir. Samkvæmt gildandi stefnu er gert ráð fyrir 150 almennum íbúðum á svæðinu og allt að 180 ef vikmörk fyrir einstök svæði eru nýtt.

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til á greinargerð aðalskipulags vegna breytinga á deiliskipulagi Kirkjusands: Heimild um fjölda íbúða verður 300 í stað 150 áður og ákvæði um hæðir húsa breytist þannig að í stað 2-5 standi 2-5/5-8, sbr. ákvæði þar um.

Gildandi deiliskipulagsáætlanir

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 9.10.1990. Afmökun þess skipulags er Kringlumýrarbraut og Sætún (nú Sæbraut) að vestan og norðan, af byggð við Laugarnesveg að austan og af Borgartúni að sunnan. Þar er gert ráð fyrir byggingarreitum fyrir 2, 4, og 5 hæða byggingar á lóðunum Borgartúni 35 (nú 41) og Laugalæk 2a (nú Kirkjusandi 2). Heimilt er að byggja hluta byggingareita allt að 10 hæðir. Heimilt nýtingarhlutfall er 0,75 (A-rými). Bílastæði skulu vera eitt stæði á 50 m² iðnaðarhúsnæðis og eitt stæði á 35 m² skrifstofuhúsnæðis.

Á þessu deiliskipulagi hafa verið gerðar tvær tillögur að breytingum. 1. febrúar 2000 var samþykkt tillaga að viðbyggingu til suðurs við Kirkjusand 2. Aldrei var byggt samkvæmt þeirri tillögu og falla þær heimildir nú niður með breyttu deiliskipulagi. 29. júlí 2009 var samþykkt tillaga að lítilsháttar breytingum á lóðamörkum við Borgartún. Sú breyting heldur sér í breyttu deiliskipulagi.

Markmið með breyttu deiliskipulagi

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir ma. um þéttingu byggðar:

„Stefna um þéttari og sjálfbærari byggð verður ríkjandi í skipulagsáætlunum flestra vestrænna borga á síðustu 20-30 árum. Á undanförunum árum hefur aukist verulega andstaða við útpenslu borga og stöðugt landnám nýrra opinna svæða í útjadhri þeirra, með tilheyrandi aukningu í vegalengdum, orkunotkun og kostnaði við vega- og veitukerfi. Þétting byggðar er talin lykil aðgerð í að sporna við þessari þróun. Á sama tíma hefur stuðningur aukist við umhverfisvernd, sjálfbæra þróun, endurreisn miðborga og almennt mannvænni borgir.

Þétting byggðar eða endurnýjun byggðar getur verið margþætt og ekki liggur fyrir einhlít skilgreining á hugtakinu. Tæknilega séð merkir þétting byggðar betri nýtingu lands, að fleiri íbúar búi á viðkomandi reit eftir uppbyggingu en áður, fleiri störf séu unnin á svæðinu eða meira sé þar af húsum (þ.e. herra nýtingarhlutfall, fleiri fermetrar húsnæðis á einingu lands). Þessar skilgreiningar eru nytsamlegar þegar þétting byggðar er athuguð út frá hagrænum eða umhverfislegum sjónarhóli, fyrir borgina sem heild. Þétting byggðar þýðir að fjárfestingar sveitarfélagsins nýtast betur, getur leitt til þess að samgöngukostnaðar minnkar, bætir skilyrði almenningsamgangna og dregur úr umhverfisáhrifum bilsamgangna, og sparar land.” (AR 2010-2030, bls. 24-25)

Deiliskipulag Kirkjusands er í takt við áherslur í Aðalskipulagi. Nýjar vistvænar áherslur borgaryfirvalda um m.a. góðar göngu- og hjólaleiðir og almenningsamgöngur. Yfirlýst stefna skipulagsyfirvalda í Reykjavík miðar að því að öll ný uppbygging í borginni sé skipulögð og útfærð með vistvænar áherslur að leiðarljósi þar sem manneskjan er sett í öndvegi og fjölbreytt mannlíf í almenningsrymum og gæði byggðar verði sett í forgang. Í því ljósi er lögð áhersla á að deiliskipulag svæðisins sé unnið á grunni stefnumótunar borgaryfirvalda um „*Skipulag vistvænna hverfa*“ sem er ein af grunnstefnum í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. (AR 2010-2030, bls. 76-88)

Í stefnunni er lögð áhersla á eftirfarandi lykilþætti við skipulagsgerð:

- Samfélag: Að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélags hópa.
- Gæði byggðar: Að hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Samgöngur: Að verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð frá öllum íbúum viðkomandi borgarhluta og hverfiseininga. Gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningsamgöngum verður sett í forgang.
- Vistkerfi og minjar: Að tryggja náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis, og menningarminja með markvissri verndun og viðhaldi.

- Orka og auðlindir: Að skipulag hverfa stuðli að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands. Auka kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild endurvinnslu með markvissri úrgangsstjórnun innan hverfa borgarinnar.
- Mannvirki: Að taka tillit til framþróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð sem verði skilyrtur hluti af framkvæmda- og byggingarskilmálum við endurnýjun og viðhald innan hverfa borgarinnar.
- Náttúruvá: Gera viðeigandi ráðstafanir og marka stefnu til að lágmarka hættu af völdum sjávarhæðarbreytinga í framtíðinni.

Eftirfarandi áherslupunktur voru hafðir að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð þessa:

- Skipuleggja svæðið sem blandaða byggð. Byggðin á að rúma líflegt samfélag með aðlaðandi og nútímalegu íbúðarsvæði. Einnig er gert ráð fyrir kjarnastarfsemi lítilla fyrirtækja og hverfisþjónustu sérstaklega á jarðhæðum bygginga.
- Almenningsrými, þ.e. opin rými, götur, torg og stígar skulu taka mið af sjónásunum, skjóli, skuggavarpí og vistvænum samgöngumátum.
- Tryggja góða aðkomu fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð.
- Taka tillit til núverandi byggðar.
- Skilgreina lóðir og byggingarreiti ásamt tilheyrandi bílageymslum.
- Skipuleggja byggðina með sjálfbærni í huga.

Markmiðið er að skapa hverfi með borgarbrag, hæfilega blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis þar sem lögð er áhersla á falleg göturými og garða og sem styður við fjölbreytt mannlíf á svæðinu. Mikilvægt er að sjálfbærri nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands sé veitt athygli. Einnig skal huga vel að vistvænni meðferð sorps.

Inntak deiliskipulagsbreytingar

Helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að fella niður lóðirnar Kirkjusand 2 og Borgartún 41 og mynda heildstætt hverfi. Í breyttu deiliskipulagi er lóðunum skipt upp í níu lóðir. Nýtingarhlutfall (A+B rými) verður 1,4. Lögð er áhersla á að taka tillit til nánasta umhverfis og leitast við að skapa götur og almenningsrými sem eru í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi. Tryggja verður gott aðgengi um svæðið fyrir gangandi og hjólandi umferð. Aðkoma akandi umferðar inn í bílakjallara skal vera lágstemmd og falla inn í byggðarmynstur svæðisins.

Í breyttu deiliskipulagi verða skilgreindir byggingarreitir og settir fram skilmálar fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall. Þar er einnig skilgreindur fjöldi bílastæða og tilhögun þeirra, sem og fyrirkomulag stíga, gatna og opinna almenningsrýma. Settir eru fram skilmálar um hjólageymslur, hjólastæði, bílastæði, sorpgeymslur og fleira eftir því sem við á í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Einnig skilmálar um notkun gróðurs og trjágróðurs.



Horft úr inngarði lóðar E yfir á lóð D

Visthæfi byggðar

Pétt og blönduð byggð - gott samfélag

Byggt verður þétt á svæðinu til þess að nýting á landsvæðinu verði sem best. Stærð skipulagsreitsins er um 5,5 ha. og er gert er ráð fyrir um 79.000 m² byggingarmagni eða nýtingarhlutfalli um 1,4. Íbúðir verða alls um 30.300 m² (allt að 300 íbúðir) og atvinnuhúsnæði um 48.700 m² sem gefur þéttleika íbúða um 52 íbúðir á ha.

Byggðarmynstur - íbúasamsetning

Stefnt er að fjölbreytileika í hönnun húsa og yfirbragði á uppbyggingarreitum. Einnig er lögð áhersla á að vandað verði til hönnunar á almenningsrýmum, þ.e. götum, stígum og torgum. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri íbúasamsetningu með misstórum íbúðum sem henta allt frá einstaklingum til stærri fjölskyldna. Gott aðgengi verður tryggt að íbúðum til að fólk með skerta hreyfingu geti búið á og ferðast um svæðið. Útivistargildi svæðisins er ótvírætt með góðu aðgengi að strandlengjunni og Laugardal. Gæði byggðar eru höfð að leiðarljósi við gerð deiliskipulagsins.

Á svæðinu verða m.a. um 150 íbúðir sem Reykjavíkurborg ráðstafar. Hluti þeirra íbúða verða leiguíbúðir, til að gefa því fólki sem ekki vill eða getur keypt eigið húsnæði kost á að búa á þessu svæði.

Um markmið aðalskipulagsins segir m.a. í kaflanum „Húsnæði fyrir alla“:

- *“Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.*
- *Innan hvers hverfis verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni hverfanna. Til skemmri tíma verði lögð sérstök áhersla á að auka framboð smærri íbúða.*
- *Stefnt verði að því að allt 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 almenningsamgöngum.*
- *Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi*

hverfis og markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.

- *Stefna um framboð húsagerða og búsetukosta taki mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem um fjölskyldustærðir, aldursbreytingar, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun.*
- *Húsnæðisstefnan byggist á markmiðum um sjálfbæra þróun og hagkvæma uppbyggingu borgarinnar” (AR 2010-2030, bls. 176)*

Samgöngur

Reykjavíkurborg mun sjá um allar gatnaframkvæmdir, stíga og gróðursetningu í almenningsrýmum. Gert er ráð fyrir góðri aðstöðu fyrir hjólandi og gangandi, auk þess sem bílaumferð með lágum hámarkshraða er leyfð um svæðið. Allir stígar verða steinlagðir og vistlega hannaðir með góðri lýsingu og götugögnum.

Lögð er áhersla á að hjólastæði gesta verði vel staðsett ofanjarðar, sem næst inngöngum og að þau séu aðgengileg. Hjólastæði starfsmanna geta verið í læstu rými, t.d. í tengslum við bílageymslur. Heildar lágmarksfjöldi hjólastæða er 6 stæði fyrir hverja 1.000 m² atvinnuhúsnæðis. Hjólageymslur verða fyrir allar íbúðir, sem rúma a.m.k. 1 reiðhjól fyrir hverja íbúð, og mega þær vera tengdar bílakjöllurum. Almenn bílastæði eru í götum (gjaldskyld), en bílastæði íbúða og atvinnustarfsemi að mestu í bílageymslum.

Kjallarar eru undir öllum lóðum A-F, með sameiginlega aðkomu og samnýtanlegum bílastæðum að hluta. Á götum verður umferðarhraði takmarkaður og aðgengi fyrir alla gert hátt undir höfði.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir:

„Þéttari byggð og öflugri almenningsamgöngur á miðlægum svæðum skapa möguleika á því að víkja frá lágmarkskröfum um fjölda bílastæða, sem aftur skapar skilyrði til að bæta götumyndina og umhverfi gangandi og hjólandi vegfarenda. Í fyrsta sinn í aðalskipulagi borgarinnar eru settar reglur um hámarksfjölda bílastæða á völdum svæðum.”

..

„Meginmarkmið stefnunnar er að bæta borgarumhverfið, stýra umferðarflæði og stuðla að breyttum ferðavenjum og vistvænni samgöngum.“ (AR 2010-2030, bls. 154)

Á svæði 2, sem Kirkjusandur fellur undir er gert ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 120 m² íbúðahúsnæðis við endurnýjun byggðar / nýbyggingu og 1 bílastæði að hámarki pr. 50 m² atvinnuhúsnæðis.

Gert er ráð fyrir vönduðum götugögnum sem verða sérsniðin að göturýmum. Samþættar umferðarlausnir verða í hávegum hafðar í öllum göturýmum.

Samgöngustefna

Reykjavíkurborg mælist til þess að fyrirtæki og stofnanir á Kirkjusandssvæðinu geri sér og fylgi eftir umhverfis- og samgönguáætlun. Reykjavíkurborg mun einnig beita sér fyrir aðgerðum sem styrkja viðleitni til aukinnar meðvitundar um umhverfismál. Markmiðið er að breyta ferðavenjum, efla sjálfbæra samgöngumáta ásamt almenningsamgöngum og uppfylla ferðaparfir með tilliti til umhverfisins. Samgöngustefnu verður ætlað að standa vörð um þrjú megingildi: umhverfi, heilsu og borgarbrag. Þetta eru veigamestu áhersluatriði sem stefnumótun af þessu tagi ber að hafa að leiðarljósi og móta rammann utan um stefnumótunina og einstakar framkvæmdir á grundvelli hennar. Stefnit er að því að draga úr umferðarsköpun eins og kostur er. Eftirtalin lykiltríði skulu m.a. höfð í huga:



Horft til norðurs eftir aðalgötu

- Rekin verði virk vistvæn samgöngustefna þar sem ýtt verði undir vistvænan ferðamáta hjólandi og gangandi.
- Góð aðstaða á vinnustað fyrir starfsmenn sem kjósa að koma hjólandi eða gangandi til vinnu t.d. með byggingu hjólageymsla.
- Lögð áhersla á og skapa góð tengsl við almenningsvagnakerfi höfuðborgarinnar.
- Þjónusta verður byggð upp á svæðinu en það dregur úr umferð.
- Gjaldskyld bílastæði í götum.

Almenningsrými

Almenningsrými eru hönnuð út frá sólaráttum og skjóli. Vandað verður til hönnunar almenningsrýma með tilliti til götugagna, lýsingar, gróðurs og yfirborðsefna. Almenningsrýmin eru að hluta innan lóða og öllum opin, en markmiðið er að rýmin verði fjölbreytt og lífleg. Lögð er áhersla á að vinna með grænt umhverfi á aðaltorgi eins og kostur er og skal a.m.k. 25% af yfirborði torgs vera með gróðurþekju. Gróðursetning á svæðinu skal taka mið af því að almenningsrými eru ofan á bílakjallara. Í úthlutunarskilmálum verður gerð nánari grein fyrir hönnun, rekstri og viðhaldi almenningsrýma.

Gróður

Nýta skal vel tækifæri til að innleiða fjölbreyttan gróður á lóðir og meðfram götum. Þannig má festa í sessi margvíslega þjónustu vistkerfa innan byggðarinnar og þar með efla umhverfisgæði og vistfræðilega sjálfbærni og tryggja sterkari tengingu milli gróðursælla íbúahverfa austan reitsins og náttúru- og útivistarsvæðis í Laugarnesi. Götutré, trjá- og runnabeð, fjölæringabeð og ólíkar gerðir af gróðurþökum á flata fleti eru allt lausnir sem skal leitast við að nota. Huga þarf að leiðum til að skapa grænar tengingar milli mikilvægustu grænu rýmanna innan reits og í næsta nágrenni. Velja skal gróður sem laðar að fugla og annað dýralíf eftir því sem við á.

List í almenningsrými

Samkvæmt samkomulagi Reykjavíkurborgar og Íslandsbanka er gert ráð fyrir að efnt verði til samkeppni um gerð listaverks sem komið verði fyrir í almenningsgarði. Gert er ráð fyrir slíku verki á torgi á lóð C, eða á öðrum stað sem henta þykir.



Hjólaleiðir og strætóstoppistöðvar

Gegndræpi/ofanvatnslausnir/græn þök

Stefnt er að því að gera skipulag sem er umhverfislega ábyrgt og vistvænt eins og kostur er. Gegndræpi svæðis er liður í slíkri lausn en í þessu tilfalli er erfitt um vik þar sem gert er ráð fyrir bílageymslum. Þess vegna er lögð áhersla á græn þök á byggingum. Græn þök, gras og plöntur, virka sem svampur í rigningu og hlífa þar með regnvatnslagnakerfum fyrir álagi. Litlar plöntur geta tekið til sín allt að 60 – 80% af því regni sem fellur á þakið. Horft skal til þess að velja fjölbreyttan gróður á græn þök til að skapa rými fyrir líffræðilega fjölbreytni. Torfið og gróðurinn einangra byggingar betur gegn hita og kulda sem hefur í för með sér minni orkunotkun og þar með minni CO₂ útlosun. Gert er ráð fyrir að vistvænar ofanvatnslausnir verði notaðar í hönnun almenningsrýma. Við yfirferð aðalteikninga verður hugað að þessum þáttum.

Sorp - endurvinnsla

Nýrrar hugsunar er þörf hvað varðar sorphirðu á þéttingarsvæðum og gildir það um skipulagssvæðið. Gert verður ráð fyrir flokkun sorps og aðgengilegum losunarstöðum á svæðinu. Unnið verður með sorphirðukerfi að erlendri fyrirmynd með djúpgáma við götur. Gert verður ráð fyrir nokkrum slíkum einingum dreifðum um skipulagssvæðið. Markmiðið er að flokka pappír, plast, gler og málma auk hefðbundins heimilisúrgangs, eða í 5 úrgangsflokka.

Stofnuð er sérstök lóð fyrir djúpgámana sem þinglýst er á viðeigandi fasteign. Gert er ráð fyrir að Reykjavíkurborg eigi djúpgámana en lóðarhafi kassann sem gámurinn er felldur niður í og sinni viðhaldi á honum sem og umhirðu lóðar. Á skipulagsupprætti eru lóðir djúpgáma sýndar og er staðsetning þeirra leiðbeinandi.

Þessi ákvæði gilda fyrst og fremst um íbúðalóðir, en fyrirtæki og stofnanir skulu leysa sín úrgangsmál innan lóðar.



Djúpgámar

Mengun

Komi í ljós að nauðsynlegt sé að farga menguðum jarðvegi á lóðinni Borgartún 41 skal fjarlægja hann í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur.

Umferð

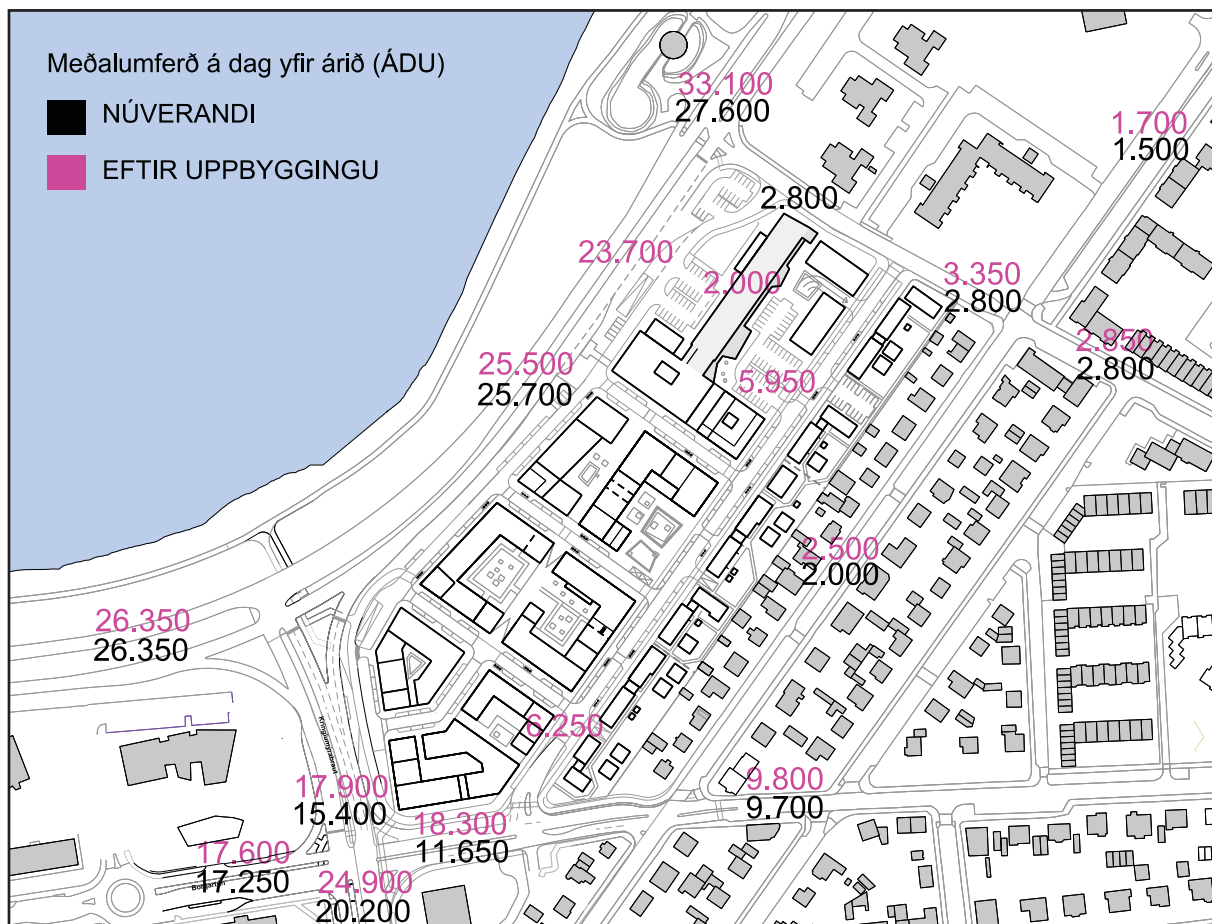
Aðkomuleiðir og umferð

Deiliskipulagssvæðið hefur þrjár tengingar við nærliggjandi götur, tvær á Kirkjusandi og eina á Borgartúni/Sundlaugavegi. Umferð bifreiða innan svæðis byggir á einni aðalgötu (göturými 21 metri), sem liggur samsíða Laugarnesvegi og tengir saman Borgartún og Kirkjusand. Innan svæðis er svo þrengra umferðarnet (göturými 16 metrar), sem auðveldar aðkomu að öllum hliðum húsnæðis og stuðlar að hægri umferð innan svæðisins. Lögð er áhersla á lágan umferðarhraða en það stuðlar að öruggari umferð og betri aðstæðum fyrir gangandi vegfarendur og hjólreiðamenn.

Gönguleiðir eru í öllum götum á deiliskipulagssvæðinu. Gönguleið eftir aðalgötu tengist gönguleiðum við Borgartún/Sundlaugaveg og Kirkjusand.

Í aðalgötunni er hjólastígur beggja vegna götunnar. Stígurinn tengist hjólastígum sem eru í Borgartúni vestan við Kringlumýrarbraut. Samkvæmt hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar mun koma hjólastígur eftir Sundlaugavegi.

Vegna uppbyggingar á svæðinu mun umferð á nálægum götum aukast. Deiliskipulagssvæðið er í nágrenni við tvær stórar umferðargötur þ.e. Sæbraut og Kringlumýrarbraut og mun umferðaraukning helst verða á þeim götum. Umferð á deiliskipulagssvæðinu og í nágrenni þess



hefur verið skoðuð. Sjá greinargerð um umferðarhermun, dags. 16.10.2015. Greinargerð 2. Umferðaraukning mun hafa mest áhrif á nærliggjandi svæði á annatíma þegar starfsmenn eru á leið til og frá vinnu. Aðlaga þarf núverandi gatnakerfi að breyttri umferð og nýjum tengingum. Miðað er við að umferðarhraði á götum innan svæðisins sé 30 km/klst eða lægri.

Umferðaraukning vegna uppbyggingar á svæðinu er samkvæmt þeim forsendum sem Aðalskipulag Reykjavíkur setur sér um breyttar ferðavenjur borgarbúa, og umferðarspá sem er sett fram þar.

Göturými

Göturými geta nýst vel sem grænir ásar. Götutré og beð með runnum og öðrum fjölæringum eru heppileg í því samhengi og lögð er áhersla á að nota mismunandi götutré eftir því sem við á. Slík beð með götutrjám skulu vera a.m.k. í stað fjórða hvers bílastæðis beggja vegna götu þ.e. sín hvoru megin við þrjú bílastæði í röð í öllum götum á deiliskipulagssvæðinu.

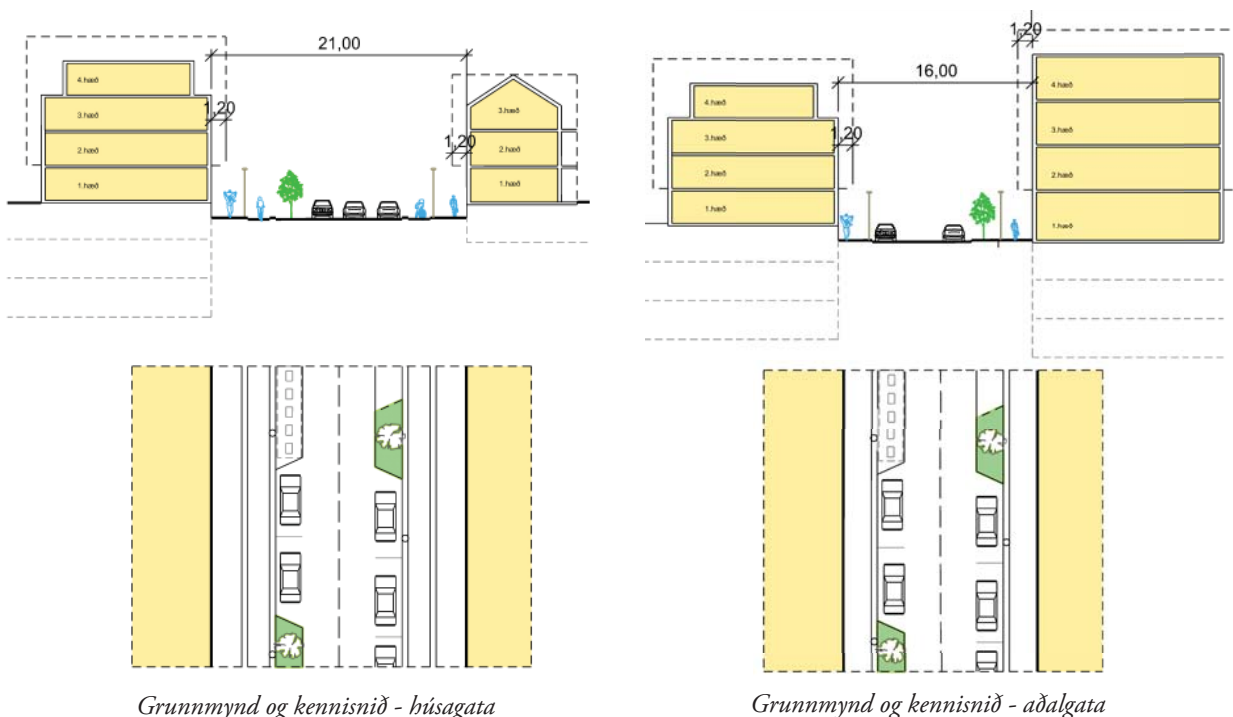
Gatnagerðir eru tvær, annars vegar 21 m breið aðalgata með göngustígum, bílastæðum og hjólabrautum beggja vegna og hins vegar 16 m breiðar húsagötur.

Aðalgatan er með sérstökum hjólabrautum báðum megin götu, en á húsagötum er gert ráð fyrir að hjólað sé á akbrautinni.

Akbrautir og bílastæði eru malbikuð en þó er hluti gatna t.d. á gatnamótum hellulagður. Lögð er áhersla á götutré og skal gera grein fyrir þeim við endanlega hönnun gatna. Gerðar verða sérstakar ráðstafanir við húsagötur til áminningar um þær hraðatakmarkanir sem þar gilda.

Almenn lýsing s.s. götulýsing skal vera látlaus og taka tillit til þess að götur eru þröngar, bílastæða og gróður í göturými. Samræma skal gerðir ljósastaura og miða við að heildarmynd verði góð.

Reykjavíkurborg kostar gerð allra gatna utan lóða, en lóðarhafar götur og stíga innan lóða. Reykjavíkurborg mun þó annast og kosta rekstur og viðhald allra gatna á svæðinu.



Grunnmynd og kennisnið - húsagata

Grunnmynd og kennisnið - aðalgata

Bílastæði/bílageymslur

Meginhugmynd skipulagsins er að skapa borgarbrag, með húsum, götum og torgum. Hæg umferð, bílastæði við götur, gangstéttir og þjónusta skapa andrúmsloft borgar. Gera má ráð fyrir að um 2500 manns vinni, eða eigi heimili á svæðinu fullbyggðu. Ekki er þó víst að allar lóðir verði fullbyggðar í einum áfanga og er þá heimilt að ganga frá bráðabrigðabílastæðum á óbyggðum lóðahlutum. Ganga skal frá bráðabrigðabílastæðum með malbikuðu yfirborði og gróðri. Sækja skal um framkvæmdaleyfi fyrir slíkum bílastæðum til Reykjavíkurborgar. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerðir. Bílastæði í götum eru almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum og telja ekki með í bílastæðabókhalda einstakra lóða.

Á uppdrætti eru sýnd um 240 bílastæði á yfirborði. Staðsetning þeirra getur breyst. Skipting á uppdrætti er eftirfarandi:

Bílastæði í götum (á borgarlandi, gjaldskyld): 90 (reiknast ekki með í bílastæðabókhalda)

Innan lóða: 140

Á lóðum A-F er gert ráð fyrir samtengdum bílageymslum neðanjarðar. Tveir meginrampar þjóna geymslunum. Annar á lóð A og hinn á lóð F. Þeir skulu vera á norðvesturhluta lóða í jafri svæðis. Gert er ráð fyrir að minni rampar geti komið á öðrum lóðum, staðsetning þeirra er ekki sýnd í deiliskipulagi. Með þessu móti er hægt að koma á samnýtingu bílastæða og þannig betri nýtingu þeirra allan sólarhringinn. Heimilt er að byggja bílageymslur allt að 3 hæðir niður undir öllum lóðum.

Stofna skal sérstakt félag um rekstur bílageymsla á lóðum A-F. Bílastæðabókhalda er þá á einni hendi og tryggt að rekstur bílastæða verði sem hagkvæmastur.

Tryggja skal að hægt sé að komast í og úr bílageymslum án þess að nýta þurfi stigahús íbúða eða atvinnuhúsnaðis. Merkingar fyrir slík stigahús eru á uppdráttum. Staðsetning er leiðbeinandi.



Dreifistöðvar og lagnir Veitna ohf

Dreifistöðvum (spennistöðvum) rafmagns er komið fyrir í sérstökum rýmum í niðurkeyrslu bílageymsla á lóðum A og F. Kvaðir um þessar dreifistöðvar eru settar í sérskilmálum.

Útfærsla og bygging spennistöðva verður gerð í fullu samráði við Veitur ohf. Lagnaleiðir jarðstrengja til og frá spennistöðvum skulu vera aðgengilegar til lagningar og viðhalds.

Fráveita, heitt og kalt vatn anna svæðinu fullbyggðu og er gert ráð fyrir megin lagnaleið um aðalgötu. Frá henni liggja lagnir að hverri lóð.

Stofnlagnir fráveitu liggja á lóðum A og I. Kvaðir um þessar lagnir eru settar í sérskilmálum.

Mikilvægt er að kjallarar hefti ekki lagnaleiðir og að hugað verði að lögnum og afvötnun gatna þegar byggðir eru tengingar á milli kjallara. Slíka tenginganga skal hanna í samráði við Veitur ohf.

Rafbílahleðsla

Fyrirhugaðri útfærslu á rafbílahleðslu er nánar lýst í minnisblaði EFLU dags. 18.10.2015 (útgáfa 4731-010-03-MIN-002-V02). Sjá greinarnerð nr. 4.

Almennt

Gert er ráð fyrir að hægt sé að hlaða rafbíla með AC hleðslu á öllum megin svæðum.

Tryggja skal nægjanlegt pláss fyrir rafbúnað á svæðinu (s.s. pláss fyrir spennistöðvar og rafmagntöflur) þ.a. hægt verði að tryggja rafbílahleðslu (a.m.k. 16A AC hleðslu með 11 kW, Type2, mode3) á bílastæðum.

Hleðsla á bílastæðum íbúða fjölbýlishúsa skal vera hægt að tengja notkun viðkomandi íbúðar.

Bílastæði fyrir rafbílahleðslu skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.

Æskilegt er að hraðhleðslustöð (DC) verði sett upp á reitnum.

Bílastæði ofanjarðar

Reikna skal með að frá byrjun verði 5% bílastæða ofanjarðar búin hleðslu möguleikum, en að búnaður (pláss og tengimöguleikar) verði hannaður þ.a. hægt verði að auka það upp í a.m.k. 20%.

Ekki er gerð krafa um hleðslumöguleika fyrir skammtímastæði við t.d. verslanir.

Nauðsynlegur búnaður fyrir rafbílahleðslu á hverjum reit verður þjónustaður frá viðkomandi byggingu (á viðkomandi lóð).

Bílageymsla

Frá byrjun er krafa um að rafbílahleðslutengi (staurar) séu á a.m.k. 20 % bílastæða.

Gera skal ráð fyrir að til framtíðar verði hægt að hlaða rafmagnsbíla á öllum bílastæðum tilheyrandi fjölbýlishúsum og á a.m.k. 40% annarra bílastæða, óháð staðsetningu þeirra. Hleðslustæði fjölbýlishúsa skulu þannig uppsett að hleðsla tengist rafmagnsnoktun viðkomandi íbúðar.

Skilti

Óheimilt er innan svæðis að vera með skilti sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúðabyggð.

Minni háttar framkvæmdir

Minniháttar framkvæmdir skv. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð lið d og g, sem eru undanþegnar byggingaleyfi, eru ekki heimilar.

Sérstakar úttektir

Eldvarnir-öryggismál

Verkfræðistofan EFLA hefur gert greinargerð um „öryggismál í deiliskipulagi“, dags. 17.10.2015. Sjá greinarnúmer nr. 4.

Aðkoma slökkviliðs

Á lóðum þarf að gera ráð fyrir aðkomu sjúkra- og slökkvibifreiða. Sérstaklega skal gerð grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar í notkunarflokki 3 sem eru hærri en 4 hæðir. Svæðin þurfa að vera útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi þangað greiða aðkomu og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngarða þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, svo sem punktálag frá undirstöðum körfubíls.

Eldsútbreiðsla milli bygginga

Víða er gert ráð fyrir litlu bili milli bygginga. Þar sem fjarlægðir milli bygginga ná ekki 6 metrum skal gera viðeigandi ráðstafanir, sem gera skal grein fyrir í brunahönnun.

Bílageymsla

Brunavarnir bílageymslu eru háðar útfærslu lóðamarka. Endanlegt fyrirkomulag og útfærsla liggja ekki fyrir.

Í bílageymslu þarf að gera ráð fyrir tveimur óháðum flóttaleiðum frá öllum megin svæðum og þurfa ákvæði um hámarksgöngulengd að vera uppfyllt. Æskilegt er að flóttaleiðir séu sem mest óháðar ofanálíggjandi byggingum.

Gert er ráð fyrir vatnsúðakerfi í bílageymslu. Gera þarf ráð fyrir sameiginlegum vatnsúðakerfisklefa og aðkomu slökkviliðs utanfrá.

Stigleiðslur þurfa að vera til staðar með inndælingarstút á yfirborði og tengi fyrir slöngur slökkviliðs á hverri hæð. Samræma skal búnað og útfærslu brunavarna vegna aðkomu slökkviliðs á svæðinu öllu.

Tryggja skal reykræsingu fyrir bílageymslu, sem tekur mið af brunavörnum geymslunnar, aðkomu slökkviliðs og útfærslu loftræsikerfis bílageymslunnar. Reykræsing skal ekki skapa hættu fyrir ofanálíggjandi hús.

Burðarvirki skulu þola umferð slökkvibíla vegna aðkomu slökkviliðs að ofanálíggjandi byggingum.

Jarðkönnun

Dagana 5. og 6. mars 2015 var jarðkönnun framkvæmd á lóð Íslandsbanka að Kirkjusandi 2, í tengslum við hönnun bílastæðahúss og fyrirhugaðrar viðbyggingar. Jarðkönnunin fólst í slagborun (coborun) til að kanna þykkt lausra jarðlaga og uppsetningu gataðs stálrörs í jörðu til mælinga á stöðu grunnvatns, og athugun á áhrifum sjávarfalla. Grunnvatnsmælingar voru gerðar með sírita í 2 rörum á lóðinni, frá 06.03.2015 – 27.04.2015.

Meðalþykkt lausra jarðlaga var 2,8 m og mesta dýpi 6,6 m. Á lóðinni sést klöpp á yfirborði á einum stað.

Grunnvatnsmælingar sýndu fram á tiltölulega stöðugt grunnvatnsborð framan við bygginguna, á um 1 m y.s., með lágildis og hágildi í 0,78 og 1,22 m y.s. og má helst skýra breytingar með um 20% svörun við stórstreymisflóð.

Sjá greinargerð nr. 5 dags. 12.5.2015.

Hljóðvist

Unnin hefur verið hljóðvistarskýrsla fyrir svæðið dags. 14.09.2015, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Sjá greinarnerð nr. 6.

Umhverfis deiliskipulagssvæðið eru stórar umferðargötur. Svæðið er því útsett fyrir umferðarhávaða og þ.a.l. hefur í deiliskipulaginu verið unnið eftir þeirri hugmynd að leysa hljóðvist með afstöðu og lögum byggingar gagnvart umferðargötum. Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að á öllum lóðum séu kröfur um hljóðvist uppfylltar. Byggingar þarf einnig að hanna sérstaklega m.t.t. hljóðvistar innanhúss.

Við reitinn reiknast hljóðstig yfir $LA_{eq} = 65$ dB við húshliðar sem snúa að Sæbraut og Kringlumýrarbraut og við hluta húshliða sem snúa að Borgartúni. Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Samkvæmt staðlinum skal hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið að vera undir $LA_{eq} = 50$ dB.

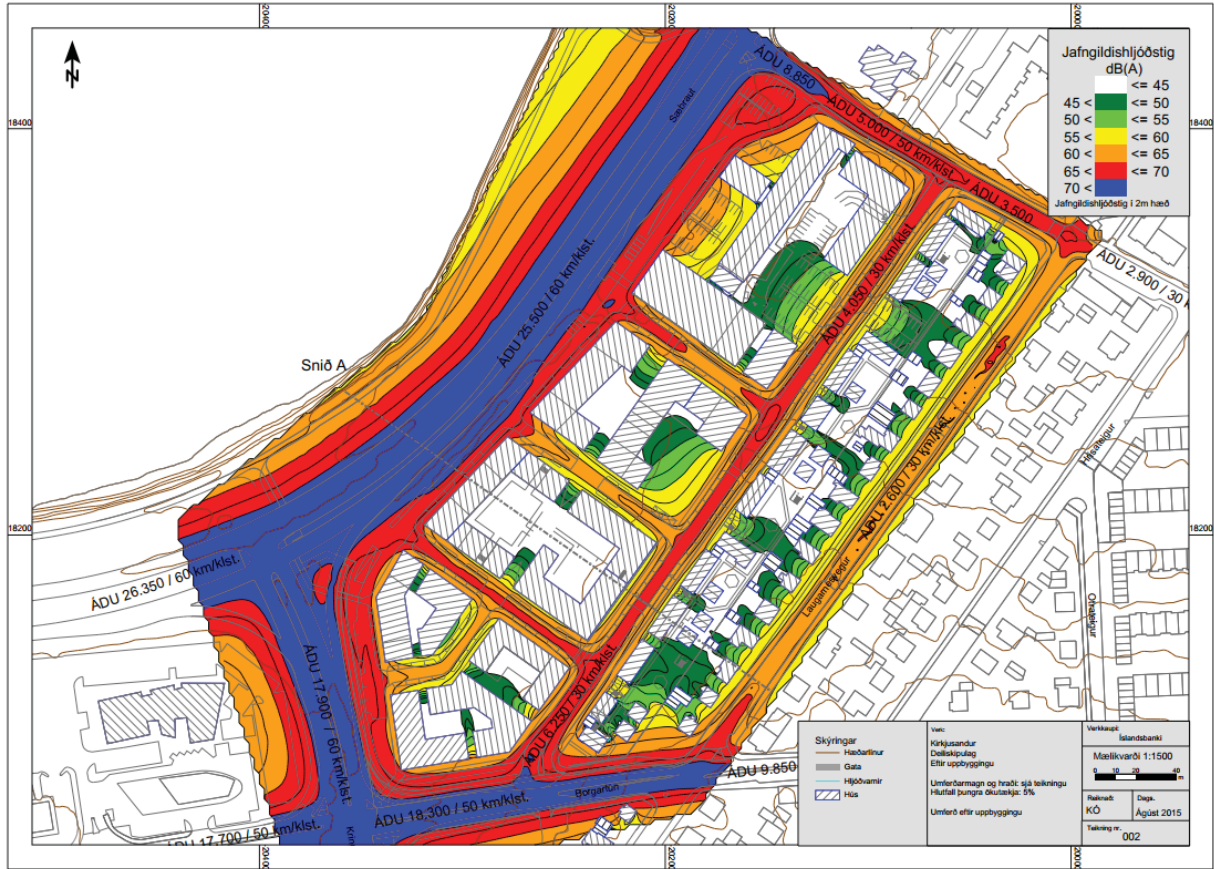
Í deiliskipulagi Kirkjusands hefur afstaða og lögum bygginga verið mótuð þannig að við þær byggingar þar sem hljóðstig reiknast yfir $LA_{eq} = 65$ dB, sé a.m.k. ein húshlið kyrrlát hlið ásamt sameiginlegum dvalarsvæðum á lóð með hljóðstig undir $LA_{eq} = 50$ dB. Íbúðir uppfylla því undanþágu, snúi ein hlið að kyrrláttri hlið. Æskilegt er að svefnherbergi snúi að kyrrláttri hlið.

Þar sem hljóðstig reiknast undir $LA_{eq} = 65$ dB við húshliðar er gert ráð fyrir að viðmiðunargildi reglugerðar um hávaða eigi við og hljóðstig á svölum og dvalarsvæðum á lóð hafi hljóðstig undir $LA_{eq} = 55$ dB.

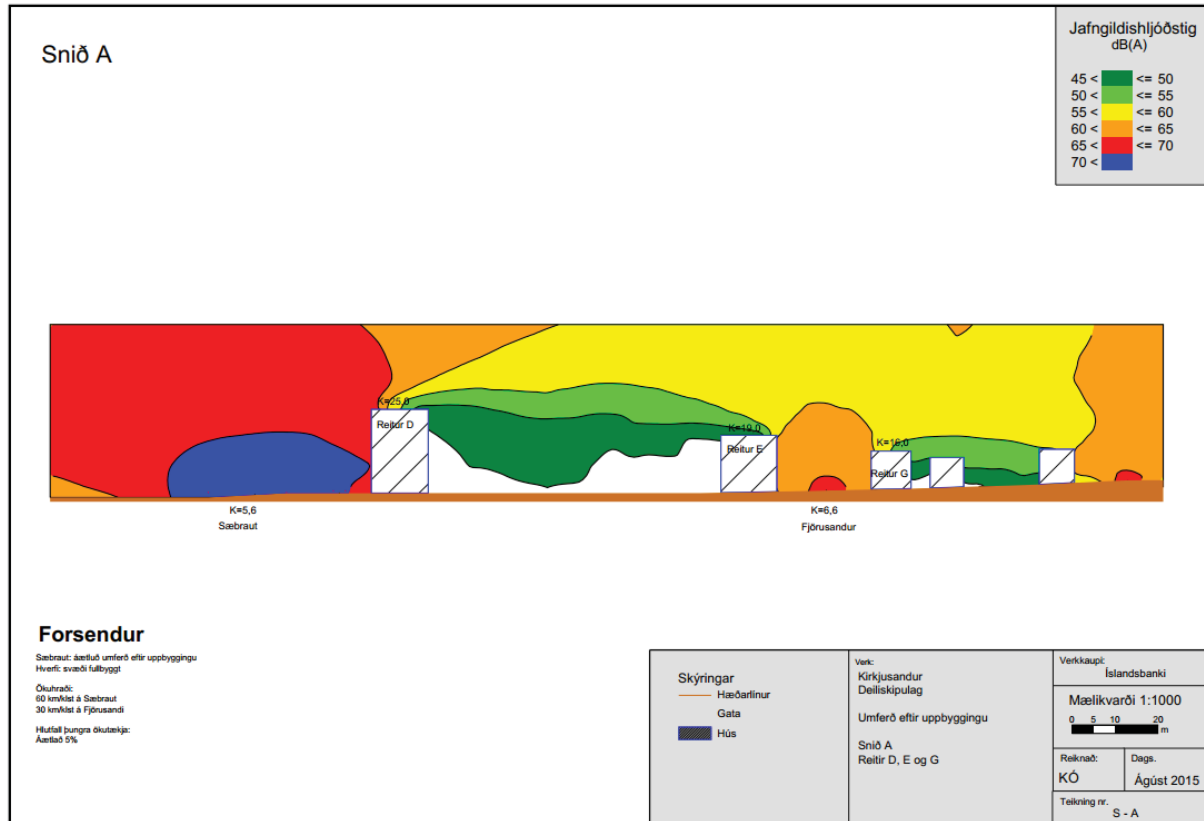
Ef í einhverjum tilvikum verði íbúðir staðsettar þannig að þær nái ekki í gegnum byggingu og uppfylla því ekki kröfu um eina hljóðlata hlið skal beita mótvægisáðgerðum með því að staðsetja glugga þannig að þeir snúi að lokuðum, yfirbyggðum svölum á a.m.k. einu svefnherbergi.

Í deiliskipulagi er sýnt hvernig kröfur um hljóðstig utandyra verða uppfylltar með lögum og afstöðu bygginga. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar. Hljóðvist innandyra skal leyst á byggingartæknilegan hátt. Í hönnun skal nákvæm útfærsla mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar staðfest í hljóðskýrslu með völdum lausnum fyrir útveggi, glugga og svalir, s.s. svalalokanir og að með mótvægisáðgerðum verði kröfur um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum uppfylltar.

Lóðarhafar bera allan kostnað af áðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða og byggingarreglugerð.



Kirkjusandsreitir, jafngildishljóðstig $L_{Aeq24} dB(A)$ í 2 m hæð yfir landi.



Kirkjusandsreitir, jafngildishljóðstig $L_{Aeq24} dB(A)$, snið A.

Skipulagssvæðið

Lóðir

Í nýju deiliskipulagi eru skilgreindar 9 lóðir (merktar A-I). Lóð A er hluti núverandi lóðar Íslandsbanka, Kirkjusandi 2. Aðrar lóðir eru óbyggðar ef undan eru skilin mannvirki fyrrum SVR við Borgartún 41 sem verða fjarlægð.



Yfirlit yfir lóðir á skipulagssvæðinu

Stærðir og nýtingarhlutföll

Í töflunni eru upplýsingar um stærð hvorrar lóðar, byggingarmagn, bílastæðakröfu og starfsemi. Fjöldi íbúða er leiðbeinandi en getur orðið samtals 300 íbúðir.

Á sumum lóðum er gert ráð fyrir tveimur eða fleiri byggingarhlutum (matshlutum) og fær þá lóðin auka tákni (2, 3 osfrv.).

	Lóðarstærð m ²	Nýtingarhl. ofanjarðar	Fjöldi hæða	Versl./þjón. skrifst. m ²	Íbúðar m ²	Samtals m ²	Kjallari m ²	Heild m ²	Nýtingarhl. lóða	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark	C-fletir m ²	Nýtingarhl. A, B og C
Lóð A1	12.710	1,6	5h	20.100	20.100	34.850	54.950	4,3		402	2.100	4,5	
Lóð A2			5-6h+3K										
Lóð A3			3-4h+3K										
Lóð A4			3-4h+3K										
Lóð A5			3-4h+3K										
Lóð B	3.190	2,0	3-6h+3K	6.350	6.350	9.450	15.800	5,0		127	300	5,1	
Lóð C	3.150	2,3	3-6h+3K	1.750	5.500	7.250	9.450	16.700	5,4	48	81	310	5,4
Lóð D	3.618	2,3	4-7h+3K		8.500	8.500	6.850	15.350	4,5	71	71	340	4,6
Lóð E	2.903	2,5	3-4h+3K	550	6800	7.350	6.150	13.500	4,4	68	68	310	4,5
Lóð F1	8.438	2,3	1-10h+3K	19.450 (16.450)	(3.000)	19.450	8.450	27.900	3,3	(25)	410	850	3,4
Lóð F2			3-6h+3K										
Lóð F3			4-5h+3K										
Lóð G	2.688	1,0	2-3h+K		2.800	2.800	1.500	4.300	1,6	28	23	270	1,7
Lóð H	3.301	1,1	2-3h+K		3.500	3.500	1.500	5.000	1,5	35	29	330	1,6
Lóð I	3.029	1,2	2-3h+K		3.700	3.700	1.500	3.700	1,7	37	53	310	1,8
Samtals/ Meðaltal	43.027	1,8		48.200	30.800	79.000				281 (306)	1.211	5.120	
Götur borgarinnar	11.689												
Samtals allt svæðið	54.716	1,4											3,0
Bílastæði í borgargötum	105												

Vikmörk AR 2010-2030 varðandi fjölda íbúða gilda um hverja lóð.

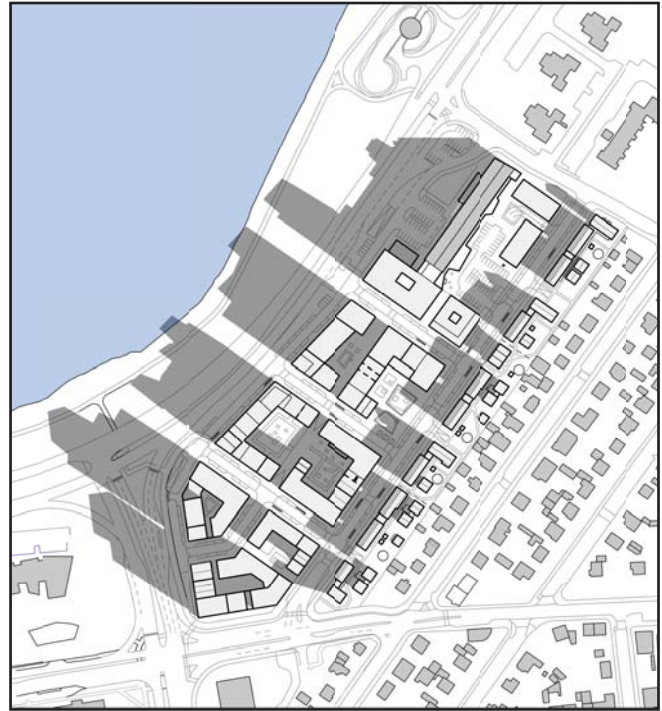
Stærðir í sviga á lóð F eiga við ef íbúðir eru byggðar á lóðinni.

Byggingarmagn innifelur A og B-rými.

Skuggavörp

Gerðar eru myndir af skuggavarpi á tveimur árstímum; vor(haust)jafndægri og sumarsólstöðum. Míðað er við kl. 10.00, 13.30 og 17.00.

Mars/September



Kl. 10:00

Júní



Kl. 10:00



Kl. 13:30



Kl. 17:00



Kl. 13:30



Kl. 17:00

Skýringaruppdráttur





Yfirlitsmynd





Almennir hönnunarskilmálar

Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á skipulagssvæðinu, en götur fá ný nöfn og hús ný númer í framhaldi samþykktar deiliskipulagsins.

Markmið með nýrri deiliskipulagstillögu er sem fyrr segir að skapa öflugt svæði íbúða og atvinnustarfsemi í góðum tengslum við miðborgina. Svæðinu er í meginatriðum skipt upp í tvo hluta. Annars vegar svæði með blandaðri byggð (A-F); íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta. Heimilt er á því svæði að starfrækja fyrirtæki og stofnanir auk íbúða. Hins vegar er svæði fyrir hreina íbúðarbyggð (G, H, I) næst Laugarnesvegi. Með markvissri uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, vinnustaða og almennri þjónustu er sóst eftir sjálfbæru borgarsamfélagi.

Byggð á svæði A-F er 3-10 hæðir, en byggð á svæði G-I er 2-3 hæðir.

Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar, mæli- og hæðablöð, lög og reglugerðir segja fyrir um. Hönnun húsa skal bæta gæði umhverfisins og byggðarinnar. Mikilvægt er að hönnun bygginga sé í höndum mismunandi arkitektastofa til að stuðla að fjölbreyttum lausnum.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum skv. byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðatölur á landi, við hús og lóðamörk. Einnig skal sýna skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem skipta máli.

Kynna skal áform um uppbyggingu lóða í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.
2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð.
3. Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðaluppdráttum

Mæli- og hæðablöð

Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu deiliskipulagi, en nánari grein verður gerð fyrir þeim á mæli- og hæðablöðum.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa.

Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitur er ýmist sýndur bundinn (heil lína) eða óbundinn (brotin lína). Bindandi byggingarlína sýnir að meginhluti byggingar skal vera í þeirri línu. Einnig eru sýndir byggingarreitir kjallara og inndreginna hluta bygginga.

Hæðir húsa

Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga. 200 sm ofan við efstu plötu (dökkt á sneiðingum) eru hugsaðir fyrir þakfrágang og uppbot í þaki. Efstu brúnir útveggja mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að lyftuhús, loftræsisamstæður o.þ.h. fari 100 sm (samtals 300 sm frá efstu plötu) upp fyrir gefnar hæðir. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heildarhæð sé innan uppgefna hámarkshæða.

Hönnun bygginga

Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg heldur sé uppbroti náð fram með litum, útbyggingum, svölum, þökum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús sé að ræða. Forðast skal endurtekningar í efnis- og litavali, fyrirkomulagi glugga og útfærslu svalahandriða.

Til að tryggja fjölbreytni í hönnun á byggingum ofanjarðar verður gerð krafa um að að lágmarki 7 arkitektastofur komi að hönnun bygginga á reitnum. Um lóðir G, H og I gildir að ekki má vera sami hönnuður á þeim lóðum.

Heimilt er að fara með útbyggingar og svalir á efri hæðum út fyrir lóðamörk allt að 120 sm. Þaksvalir eru heimilar þar sem aðstæður leyfa. Hæð handriða skal þó ekki fara upp fyrir hámarkshæð.

Minni háttar svalagangar eru heimilir, en þó aðeins á húshliðum sem snúa frá götum.

Þakform bygginga er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi, að undanskildum lóðum G, I og H. Mikilvægt er að þök séu brotin upp í mismunandi þakgerðir. Yfir plötu efstu hæðar húss má nýta 200 sm fyrir uppbot/hallandi þak. Uppbot eru merkt á skipulagsuppdrátt. Þar sem þök eru flöt, skal leitast við að klæða þau grasi eða öðrum gróðri.

Hjólageymslur

Gert er ráð fyrir hjólageymslum í tengslum við lyftur/stigahús í bílageymslum. Einnig er gert ráð fyrir hjólageymslum á landi og eru þær sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Staðsetning er leiðbeinandi.

Gera skal ráð fyrir að lágmarki 6 stæðum fyrir hverja 1.000 m² atvinnuhúsnæðis. Hjólageymslur verða fyrir allar íbúðir, a.m.k. 1 reiðhjól fyrir hverja íbúð.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir að bílastæði í götum verði gjaldskyld. Reykjavíkurborg leggur allt göturými á milli húsa en lóðarhafar kosta götur innan lóða. Í deiliskipulagi er reiknað með að heildarföldi (hámark) bílastæða (á landi og í geymslum) verði skv. eftirfarandi:

-1 stæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis

-1 stæði á hverja 120 m² íbúðarhúsnæðis

Að lágmarki skal heimilt að byggja 80% af hámarksfjölda bílastæða á hverri lóð, að teknu tilliti til hönnunnar, aðstæðna og mögulegrar samnýtingar.

Bílageymslur

Lóðarhafar skulu byggja bílageymslur skv. sérstöku samkomulagi sín á milli, en gert er ráð fyrir að stór hluti þeirra verði samnýtanlegur öllum á svæðinu og rampar í bílageymslur verði sameiginlegir að hluta. Þinglýstur samningur lóðarhafa skal liggja fyrir um rekstur bílageymsla áður en byggingarleyfi er gefið út.

Heimilt er, í samráði við skipulagsyfirvöld, að samnýta bílastæði í bílageymslum og hugsanlega hverfa frá reiknuðum bílastæðafjölda, eða flytja á milli lóða ef ástæða og hagkvæmt þykir. Gera þarf þá sérstakan samning um slíka ráðstöfun sem samþykktur er af Reykjavíkurborg. Hver og einn lóðarhafi skal útvega lágmarks bílastæðafjölda miðað við byggingarmagn á hans lóð eða sýna fram á það með skriflegum samningi að það lágmark sé uppfyllt á annarri lóð. Á sama hátt getur lóðarhafi ekki byggt fleiri bílastæði á sinni lóð en skilgreint hámark fyrir byggingarmagn á hans lóð er, nema sýna fram á með skriflegum samningi að bílastæðum verði fækkað samsvarandi á annarri lóð. Ekki verður heimilt lóðarhöfum að semja sig frá lágmarks bílastæðafjölda að öðru leyti en að ofan greinir.

Byggingarlína bílageymsla fylgir í meginatriðum lóðamörkum. Aðalrampar skulu vera innan lóðamarka A og F og er staðsetning þeirra leiðbeinandi. Þeir skulu þó vera á norðvesturhluta lóða í jafri svæðis. Þinglýsa skal kvöð um almenna umferð um rampa og umferð um bílageymslur áður en byggingarleyfi er veitt. Bílageymslur á lóðum A-F mega tengjast stigahúsum bygginga á hverri lóð, en krafa er um að sjálfstæð stigahús opnist beint út á lóðum A, C, E og F. Staðsetning slíkra stigahúsa á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Heimilt er að tengja á milli bílageymsla með gönguleið og aksturleið undir borgargötum. Slíkar tengingar skal vinna í samráði við Veitur ohf.

Sameiginlegur frágangur gatna og lóða

Reykjavíkurborg á og rekur allar götur á svæðinu samkvæmt sérstöku samkomulagi, en lóðarhafar kosta gatnagerð (upphaflega) þeirra gatna sem eru innan lóða. Byggjendur skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa.

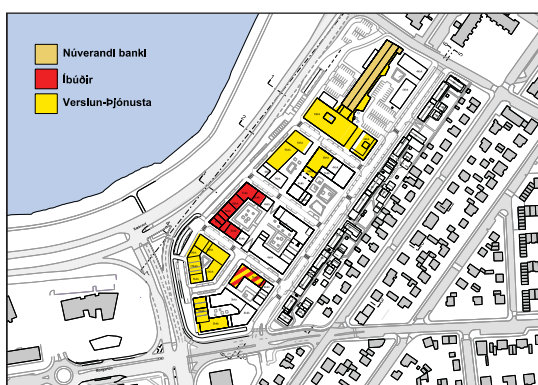
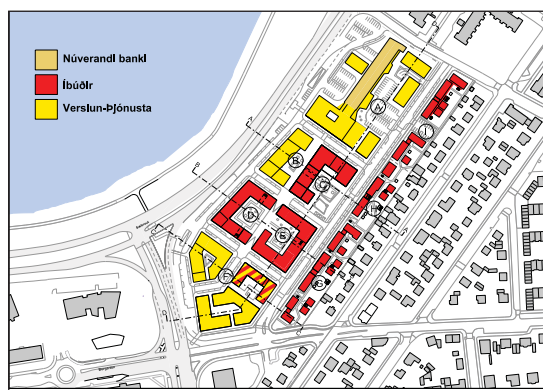
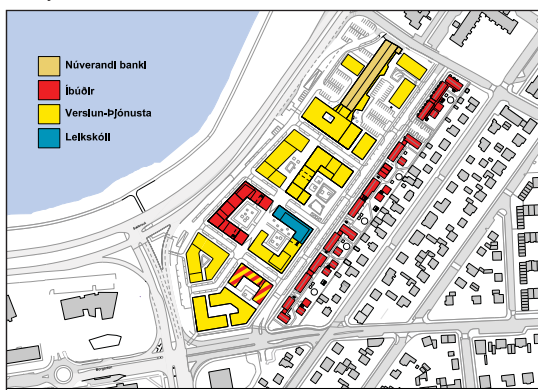
Almenn lýsing skal taka mið af gatnagerð. Gert er ráð fyrir að trjám sé plantað í göturými. Staðsetning gróðurs á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi.

Starfsemi

Heimilt er að vera með skrifstofur, verslun og þjónustu á jarðhæðum lóða A-F. Jafnframt er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum lóða D og E. Á lóð C er þó krafa um verslun og þjónustu á jarðhæð (1. hæð). Á lóðum A-F er auk þess heimilt að reka matvöruverslun. Einungis er heimilt að starfrækja hótél (gististað í flokki II-V) á lóð F. Opnunartími veitingastaða á svæðinu er takmarkaður við kl. 23:00 á virkum dögum og kl. 1:00 um helgar, nema á lóð F en þar gilda heimildir skv. aðalskipulagi. Á lóð E er heimilt að starfrækja leikskóla.

Forðast skal einsleitar íbúðargerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða. Engin ein íbúðargerð verði umfram 35% íbúða á hverri lóð og samanlagður fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða fari aldrei yfir 60%.

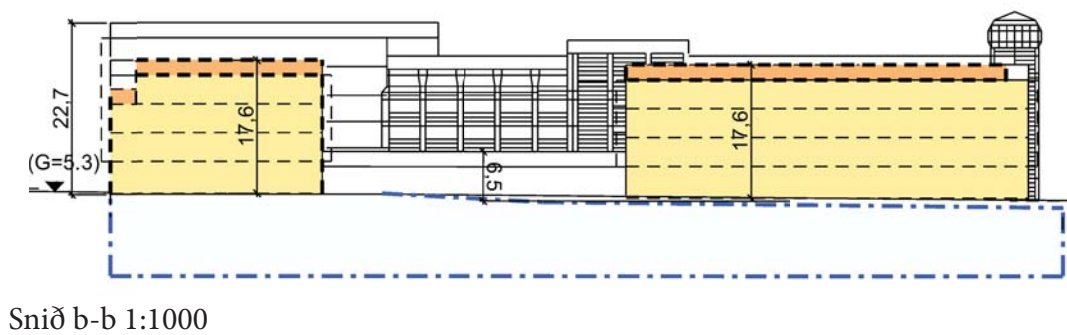
Þegar íbúðargerðir eru skilgreindar skal miða við fjölda herbergja. Hönnuðir skulu skila inn íbúðaryfirliti með byggingarnefndateikningum þar sem þeir rökstyðja/sýna með yfirliti hvernig fjölbreytileikinn birtist.





SÉRSKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ







Lóð A



SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagsreits
-  Byggingarreitur hámark
-  Svæði fyrir uppbot/hallandi þak
-  Byggingarreitur bílakjallara
-  Lóðarmörk
-  Uppgangur úr bílakjallara
-  Göngubraut
-  Sorp - djúpgámar
-  Mænisstefna
-  Bundin byggingarlína
-  Byggingarreitur - bílakjallari
-  Leiðbeinandi skipting hæða
-  Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur leiðbeinandi staðsetning
-  Kvöð um göngutengsl
-  Kvöð um akstursleið
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílakjallara
-  Gróður - staðsetning leiðbeinandi
-  Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
-  Bílastæði
-  Uppbort í þaki
-  Leiðbeinandi hæðakótar
-  Núverandi byggingar sem má fjarlægja
-  Leiðbeinandi staðsetning spennistöðva

Lóð A er áður Kirkjusandur 2, en minnkuð nokkuð í breyttu deiliskipulagi. Lóðarhluti A1 er núverandi bygging, en lóðinni er skipt í 5 hluta A1 - A5. Heimilt er að samtengja alla lóðahluta. Á lóðinni eru nú skrifstofubygging, 6.916 m² á 5 hæðum. Við suðurenda hússins er sk. geymsluhús sem verður fjarlægð. Sama gildir um s.k. bakhús, sem er bygging austast á lóðinni og er nú nýtt fyrir skrifstofur og tæknirými.

Gert er ráð fyrir 6 hæða viðbyggingu til suðurs. Einnig er gert ráð fyrir nýjum byggingum á norðvesturhlíð og suðausturhlíð. Á lóðarhluta A1 er heimilt að fara með útbyggingar og svalir á efri hæðum út fyrir húshliðar allt að 300 sm. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar á norðaustur og suðaustur hluta lóðarinnar. Heimilt er að byggja allt að 3 hæða bílageymslu neðanjarðar. Staðsetning rampa í bílageymslu er leiðbeinandi, en gert ráð fyrir honum á norðvestur hluta lóðar.

Þinglýst kvöð verði um almenna umferð á lóðinni og að rampi sé nýttur til aðkomu kjallara annarra lóða.

Kvöð er um dreifistöðvar (spennistöðvar) rafmagns í sérstökum rýmum í kjallara.

Stór frárennslislögn, samsíða Kirkjusandi, liggur í norðurhluta lóðar.

Heildarstærð lóðar: 12.704 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: 8.781 m²

Byggingarmagn ofanjarðar eftir uppbyggingu: 20.100 m²

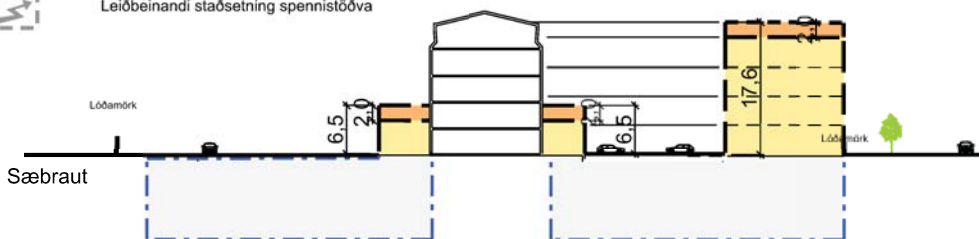
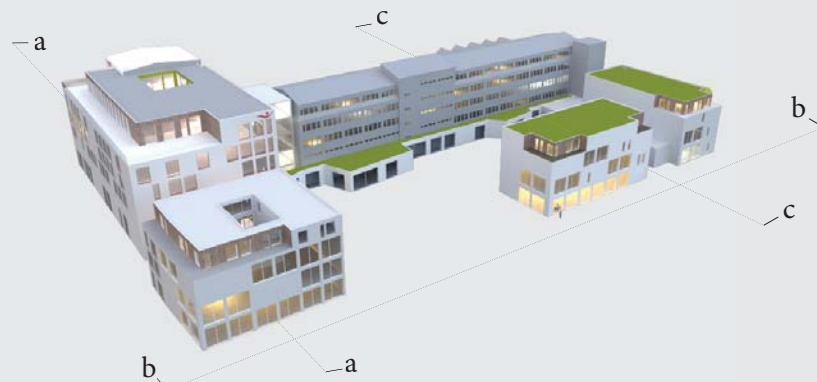
Kjallari / bílageymslu: 34.850 m²

Heildar byggingarmagn eftir uppbyggingu: 54.950 m²

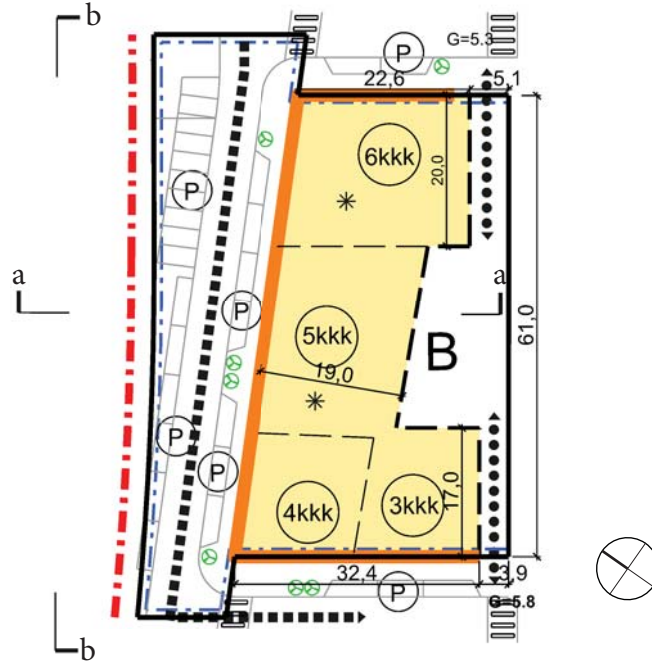
Starfsemi: Skrifstofur, verslun og þjónusta

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,6

Nýtingarhlutfall heild: 4,3



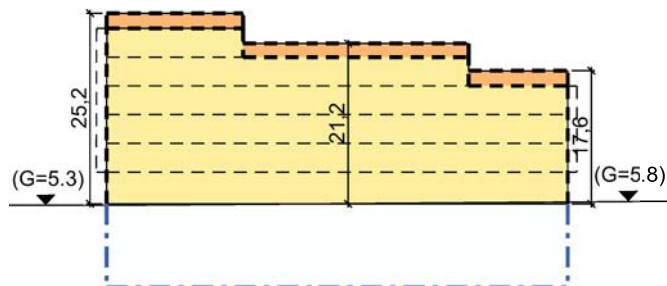
Snið c-c 1:1000



Lóð B 1:1000



Snið a-a 1:1000




























Útlit b-b 1:1000

Lóð B



SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagsreits
-  Byggingarreitur hámark
-  Svæði fyrir uppbot/hallandi þak
-  Byggingarreitur bílakjallara
-  Lóðarmörk
-  Uppgangur úr bílakjallara
-  Göngubraut
-  Sorp - djúpgámar
-  Mænisstefna
-  Bundin byggingarlína
-  Byggingarreitur - bílakjallari
-  Leiðbeinandi skipting hæða
-  Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur leiðbeinandi staðsetning
-  Kvöð um göngutengsl
-  Kvöð um akstursleið
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílakjallara
-  Gróður - staðsetning leiðbeinandi
-  Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
-  Bílastæði
-  Uppbort í þaki
-  Leiðbeinandi hæðakótar
-  Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennistöðva

Lóð B er ný lóð.

Gert er ráð fyrir nýbyggingu, 3–6 hæða. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og samnýtingu með öðrum lóðum. Heimilt er að byggja allt að 3ja hæða bílakjallara. Aðkoma að bílakjallara er frá lóð A og F.

Þinglýst kvöð verði um almenna umferð á lóðinni og í bílageymslu.

Heildarstærð lóðar: 3.138 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Óbyggð ný lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar: 6.350 m²

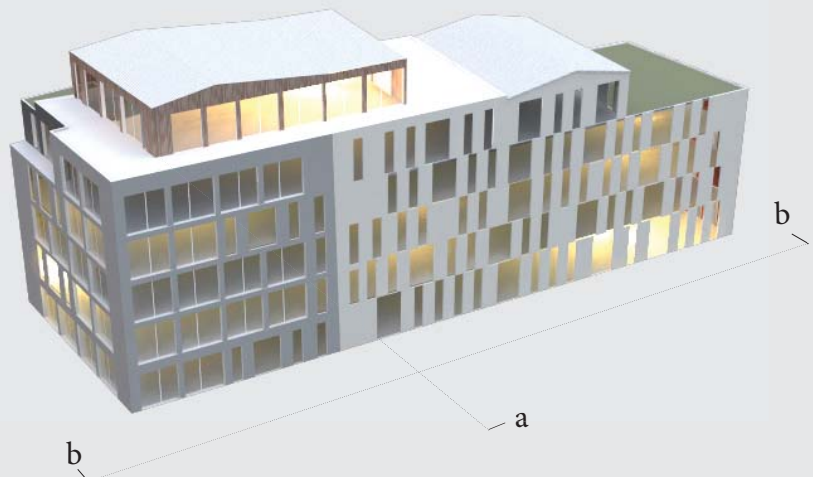
Kjallari / bílageymslur: 9.450 m²

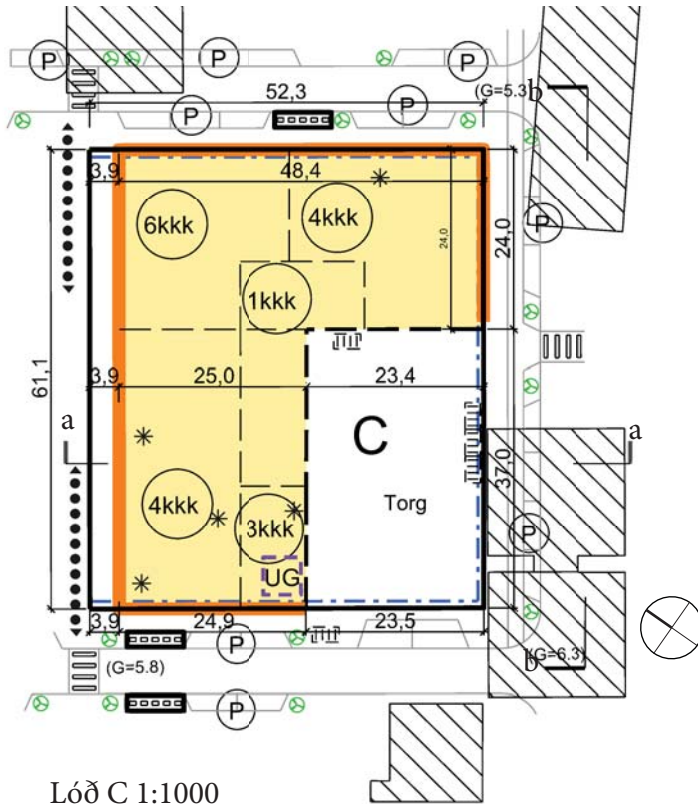
Heildar byggingarmagn eftir uppbyggingu: 15.800 m²

Starfsemi: Skrifstofur, verslun og þjónusta

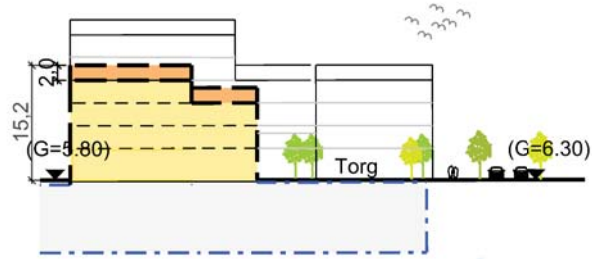
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 2,0

Nýtingarhlutfall heild: 5,0

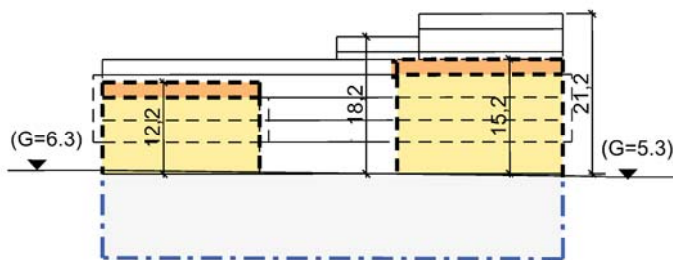




Lóð C 1:1000



Snið a-a 1:1000



Útlit b-b 1:1000

Lóð C



SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagsreits
	Byggingarreitur hámark
	Svæði fyrir uppbot/hallandi þak
	Byggingarreitur bílajakjallara
	Lóðarmörk
	Uppgangur úr bílajakjallara
	Göngubraut
	Sorp - djúpgámar
	Mænisstefna
	Bundin byggingarlína
	Byggingarreitur - bílajakjallari
	Leiðbeinandi skipting hæða
	Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
	Byggingarreitur
	Byggingarreitur leiðbeinandi staðsetning
	Kvöð um göngutengsl
	Kvöð um akstursleið
	Hæðir / kjallari
	Innkeyrsla í bílajakjallara
	Gróður - staðsetning leiðbeinandi
	Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
	Bílastæði
	Uppbort í þaki
	Leiðbeinandi hæðakótar
	Núverandi byggingar sem má fjarlægja
	Leiðbeinandi staðsetning spennistöðva

Lóð C er ný lóð.

Gert er ráð fyrir nýbyggingu, 3-6 hæða auk kjallara. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og samnýtingu með öðrum lóðum. Heimilt er að byggja allt að 3 hæða bílageymslu neðanjarðar. Aðkoma að bílageymslu er frá lóð A og F. Kvöð er á þessari lóð um beina tengingu frá gangstétt/torgi við bílageymslur um stigahús. Kvöð er að öll jarðhæð byggingar sé nýtt fyrir verslun og þjónustu.

Aðaltorg deiliskipulagssvæðisins er staðsett á lóðinni og skulu a.m.k. 25% yfirborðs þess vera þakin gróðri en restin skal vera hellulögð.

Þinglýst kvöð verði um almenna umferð á lóðinni og í bílageymslu.

Heildarstærð lóðar: 3.150 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Óbyggð ný lóð

Byggingarmagn ofanjarðar: 7.250 m²

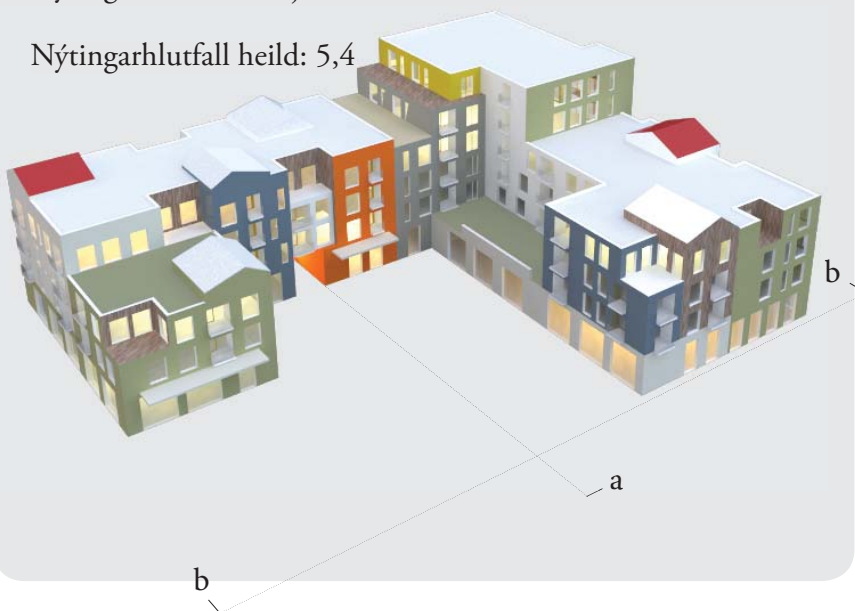
Kjallari / bílageymslur: 9.450 m²

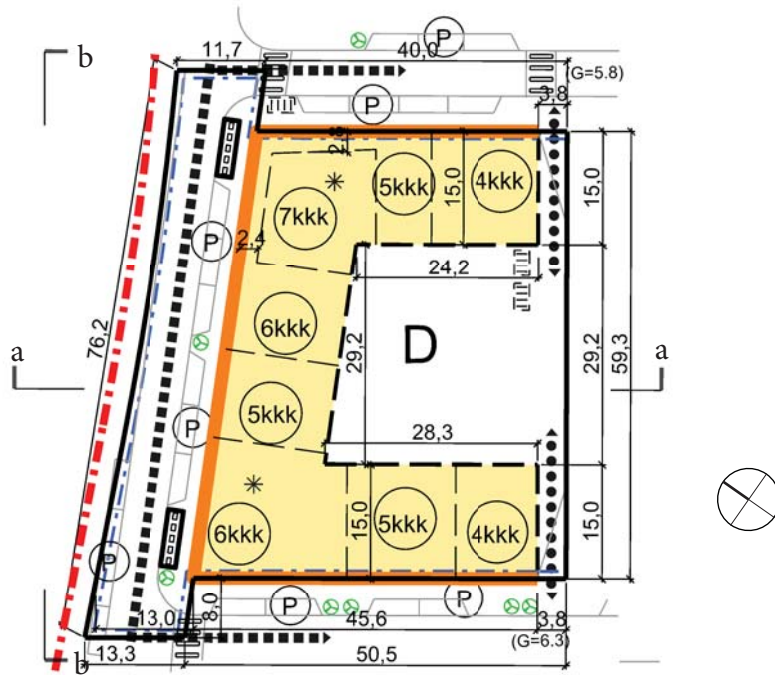
Heildar byggingarmagn eftir uppbyggingu: 16.700 m²

Starfsemi: Verslun og þjónusta á jarðhæð. Íbúðir eða skrifstofur á efri hæðum.

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 2,3

Nýtingarhlutfall heild: 5,4

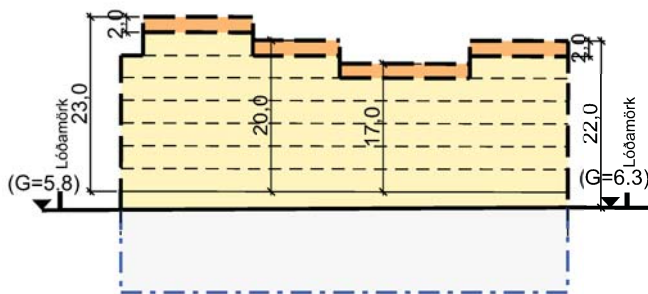




Lóð D 1:1000



Snið a-a 1:1000



Útlit b-b 1:1000

Lóð D



SKÝRINGAR:

- - - - - Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur hámark
- Svæði fyrir uppbot/hallandi þak
- Byggingarreitur bílakjallara
- Lóðarmörk
- UG Uppgangur úr bílakjallara
- Göngubraut
- Sorp - djúpgámar
- Mænisstefna
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur - bílakjallari
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur leiðbeinandi staðsetning
- Kvöð um göngutengsl
- Kvöð um akstursleið
- XK Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílakjallara
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- P Bílastæði
- Uppbort í þaki
- Leiðbeinandi hæðakótar
- M Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- M Leiðbeinandi staðsetning spennistöðva

Lóð D er ný lóð.

Gert er ráð fyrir nýbyggingu, 4-7 hæða auk kjallara. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og samnýtingu með öðrum lóðum. Heimilt er að byggja allt að 3ja hæða bílageymslu neðanjarðar. Aðkoma að bílageymslu er frá lóð A eða F. Heimilt er að vera með rampa í bílageymslu innan byggingarreits. Íbúðarhús, en heimilt að vera með verslun, skrifstofur og þjónustu á jarðhæð.

Þinglýst kvöð verði um almenna umferð á lóðinni og í bílageymslu.

Heildarstærð lóðar: 3.407 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Ný óbyggð lóð

Byggingarmagn ofanjarðar: 8.150 m²

Kjallari / bílageymslur: 6.850m²

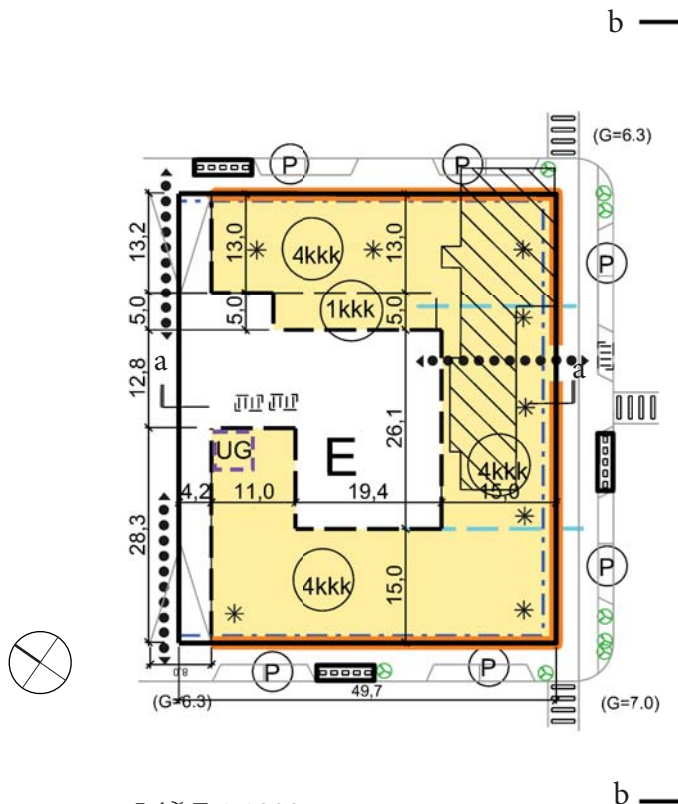
Heildar byggingarmagn eftir uppbyggingu: 15.000m²

Starfsemi: Íbúðir. Heimilt að vera með skrifstofur, verslun og þjónustu á jarðhæð.

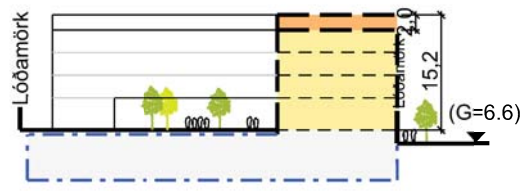
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 2,4

Nýtingarhlutfall heild: 4,4

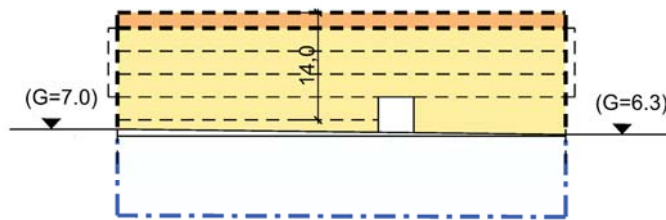




Lóð E 1:1000



Snið a-a 1:1000





























Útlit b-b 1:1000

Lóð E



SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagsreits
-  Byggingarreitur hámark
-  Svæði fyrir uppbot/hallandi þak
-  Byggingarreitur bílajakjallara
-  Lóðarmörk
-  Uppgangur úr bílajakjallara
-  Göngubraut
-  Sorp - djúpgámar
-  Mænisstefna
-  Bundin byggingarlína
-  Byggingarreitur - bílajakjallari
-  Leiðbeinandi skipting hæða
-  Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur leiðbeinandi staðsetning
-  Kvöð um göngutengsl
-  Kvöð um akstursleið
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílajakjallara
-  Gróður - staðsetning leiðbeinandi
-  Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
-  Bílastæði
-  Uppbort í þaki
-  Leiðbeinandi hæðakótar
-  Núverandi byggingar sem má fjarlægja
-  Leiðbeinandi staðsetning spennistöðva

Lóð E er ný lóð.

Gert ráð fyrir nýbyggingu, 4ra hæða auk kjallara. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og samnýtingu með öðrum lóðum. Heimilt er að byggja allt að 3ja hæða bílageymslu neðanjarðar. Aðkoma að bílageymslu er frá lóð A og F. Íbúðarhús, en heimilt að vera með skrifstofur, verslun og þjónustu á jarðhæð.

Þinglýst kvöð verði um almenna umferð á lóðinni og í bílageymslu.

Heildarstærð lóðar: 3.060 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Ný lóð

Byggingarmagn ofanjarðar: 7.350 m²

Kjallari / bílageymslur: 6.150 m²

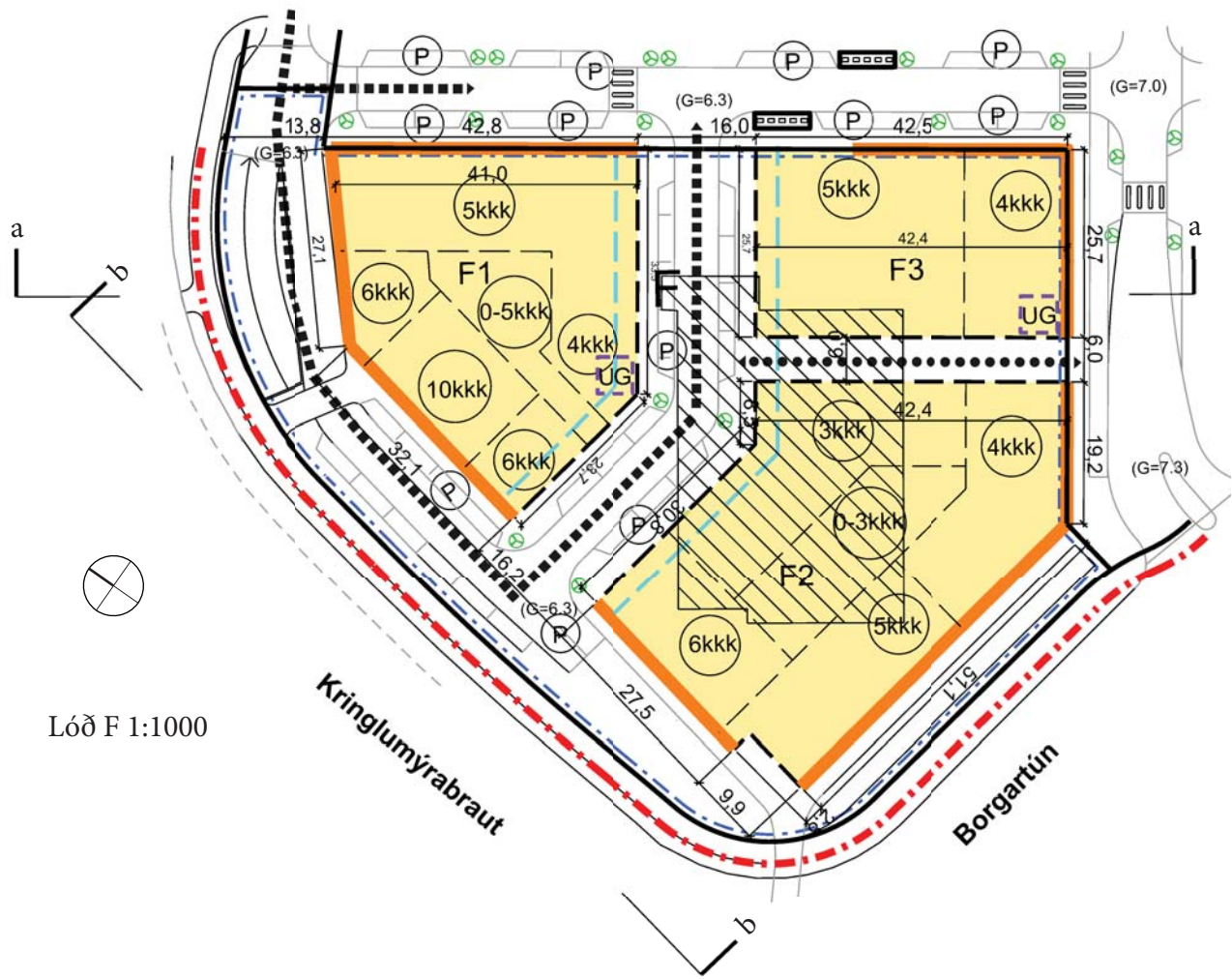
Heildar byggingarmagn eftir uppbyggingu: 13.500 m²

Starfsemi: Íbúðir. Heimilt að vera með skrifstofur, verslun og þjónustu á jarðhæð

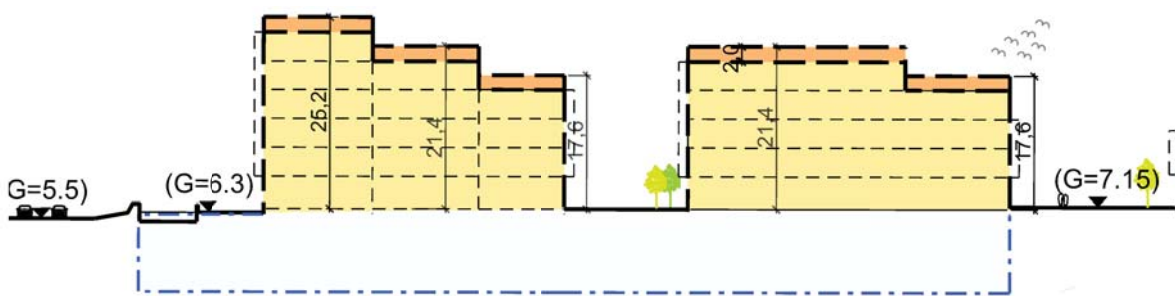
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 2,4

Nýtingarhlutfall heild: 4,4

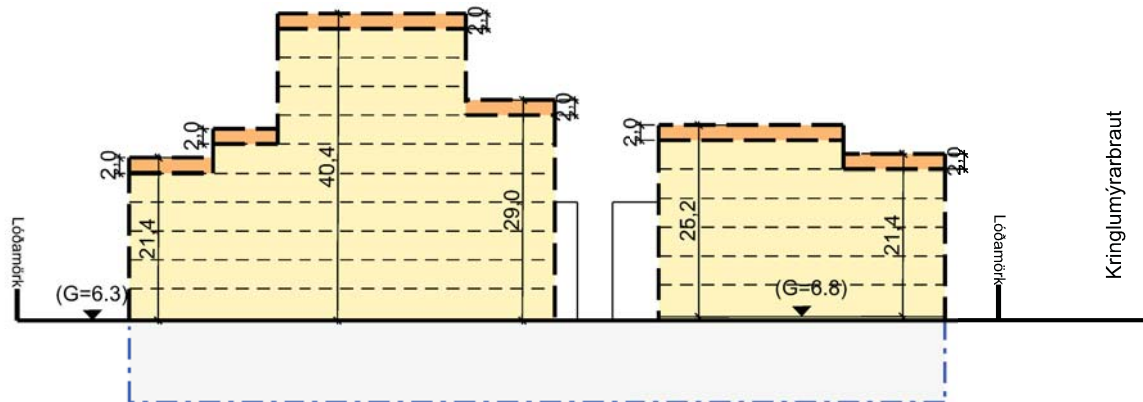




Lóð F 1:1000



Snið a-a 1:1000



Útlit b-b 1:1000

Lóð F



SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur hámark
- Svæði fyrir uppbot/hallandi þak
- Byggingarreitur bílajakjallara
- Lóðarmörk
- Uppgangur úr bílajakjallara
- Göngubraut
- Sorp - djúpgámar
- Mænisstefna
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur - bílajakjallari
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur leiðbeinandi staðsetning
- Kvöð um göngutengsl
- Kvöð um akstursleið
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílajakjallara
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbort í þaki
- Leiðbeinandi hæðakótar
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennistöðva

Lóð F er ný lóð.

Gert ráð fyrir nýbyggingum, 4-10 hæða auk kjallara. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og samnýtingu með öðrum lóðum. Heimilt er að byggja allt að 3ja hæða bílageymslu neðanjarðar. Aðkoma að bílageymslu er frá lóðum A og F.

Lóðinni er skipt upp í þrjá lóðarhluta, merktum F1, F2 og F3. Heimilt er að samtengja lóðarhluta, en kvöð er um almenna umferð um lóðina.

Heimilt er á lóðarhluta F3 að byggja íbúðir, allt að 25 talsins.

Heimilt er að starfrækja hótél (gististað í flokki II-V) á lóðinni.

Kvöð er um dreifistöðvar (spennistöðvar) rafmagns í sérstökum rýmum í kjallara.

Þinglýst kvöð verði um almenna umferð á lóðinni og að rampi sé nýttur til aðkomu kjallara annarra lóða.

Heildarstærð lóðar: 8.415 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Ný lóð. Byggingar á lóðinni verða fjarlægðar.

Byggingarmagn ofanjarðar: 19.450 m²

Kjallari / bílageymslu: 8.450 m²

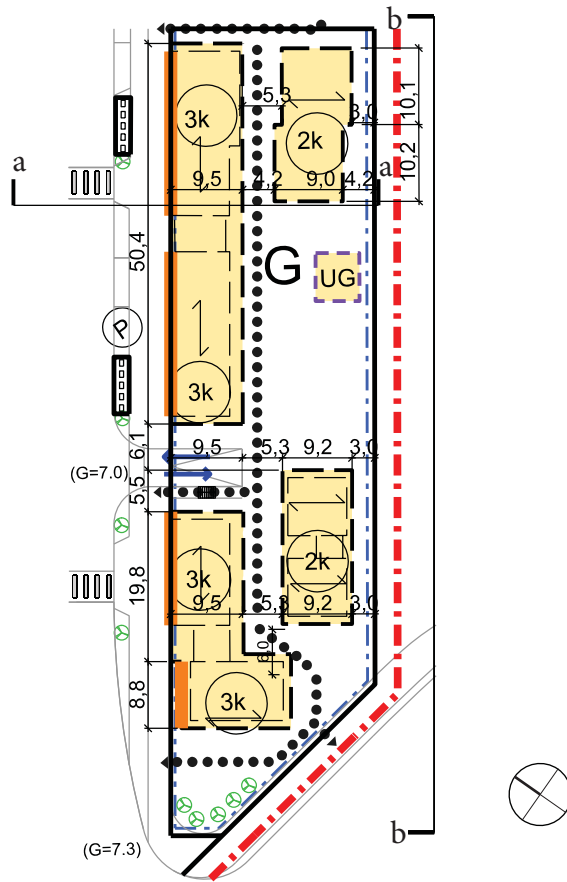
Heildar byggingarmagn eftir uppbyggingu: 27.900 m²

Starfsemi: Skrifstofur, verslun, þjónusta, íbúðir

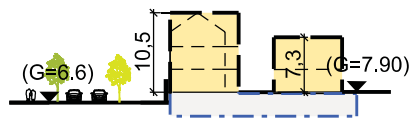
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 2,3

Nýtingarhlutfall heild: 3,3

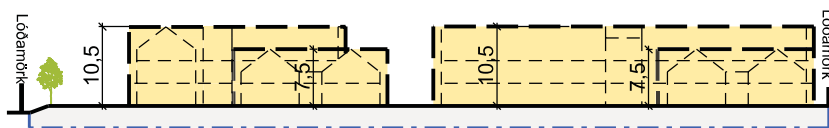




Lóð G 1:1000



Snið a-a 1:1000















Útlit b-b 1:1000

Lóð G



SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagsreits
-  Byggingarreitur hámark
-  Svæði fyrir uppbot/hallandi þak
-  Byggingarreitur bílajakjallara
-  Lóðarmörk
-  Uppgangur úr bílajakjallara
-  Göngubraut
-  Sorp - djúpgámar
-  Mænisstefna
-  Bundin byggingarlína
-  Byggingarreitur - bílajakjallari
-  Leiðbeinandi skipting hæða
-  Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur leiðbeinandi staðsetning
-  Kvöð um göngutengsl
-  Kvöð um akstursleið
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílajakjallara
-  Gróður - staðsetning leiðbeinandi
-  Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
-  Bílastæði
-  Uppbort í þaki
-  Leiðbeinandi hæðakótar
-  Núverandi byggingar sem má fjarlægja
-  Leiðbeinandi staðsetning spennistöðva

Lóð G er ný lóð.

Gert er ráð fyrir nýbyggingum, 2-3 hæða auk kjallara að hluta. Gert er ráð fyrir bílageymslu á einni hæð neðanjarðar um miðbik lóðar. Aðkoma að bílageymslu er frá aðalgötu og skal vera eins lítið áberandi og kostur er. Gert er ráð fyrir sérstöku stigahúsi á lóð fyrir bílageymslu, auk þess sem heimilt er að tengja bílageymslu við sameiginleg stigahús. Heimilt er að vera með svalaganga, en þeir skulu snúa inn að lóð. Gæta skal sérstaklega að hljóðvist á syðri hluta lóðar.

Kvistir eru heimilir á þökum. Þakhalli 30-40°.

Lóðinni er skipt upp í nokkra matshluta.

Heildarstærð lóðar: 2.687 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Ný lóð

Byggingarmagn ofanjarðar: 2.800 m²

Kjallari / bílageymslu: 1.500 m²

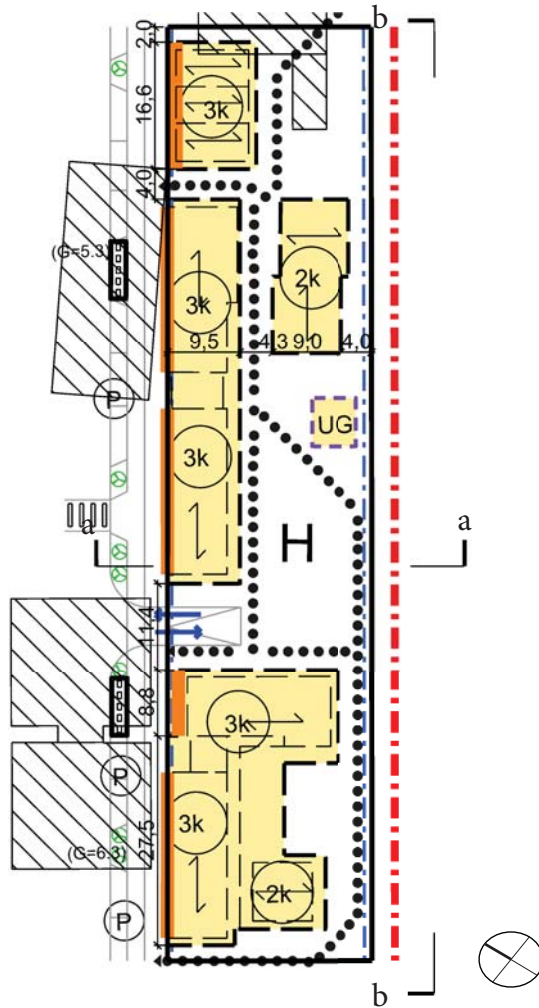
Heildar byggingarmagn eftir uppbyggingu: 4.300 m²

Starfsemi: Íbúðir

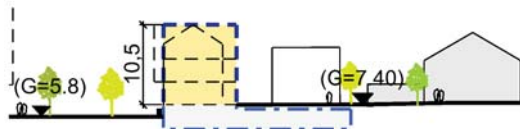
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,0

Nýtingarhlutfall heild: 1,6

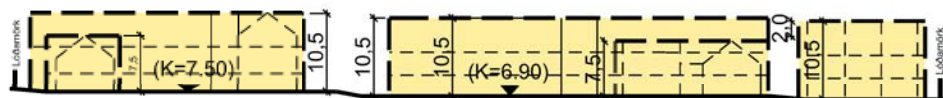




Lóð H 1:1000



Snið a-a 1:1000



Útlit b-b 1:1000

Lóð H



SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagsreits
	Byggingarreitur hámark
	Svæði fyrir uppbot/hallandi þak
	Byggingarreitur bílajallara
	Lóðarmörk
	Uppgangur úr bílajallara
	Göngubraut
	Sorp - djúpgámar
	Mænisstefna
	Bundin byggingarlína
	Byggingarreitur - bílajallari
	Leiðbeinandi skipting hæða
	Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
	Byggingarreitur
	Byggingarreitur leiðbeinandi staðsetning
	Kvöð um göngutengsl
	Kvöð um akstursleið
	Hæðir / kjallari
	Innkeyrsla í bílajallara
	Gróður - staðsetning leiðbeinandi
	Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
	Bílastæði
	Uppbort í þaki
	Leiðbeinandi hæðakótar
	Núverandi byggingar sem má fjarlægja
	Leiðbeinandi staðsetning spennistöðva

Lóð H er ný lóð.

Gert er ráð fyrir nýbyggingum, 2-3 hæða auk kjallara að hluta. Gert er ráð fyrir bílageymslu á einni hæð neðanjarðar um miðbik lóðar. Aðkoma að bílageymslu er frá aðalgötu og skal vera eins lítið áberandi og kostur er. Gert er ráð fyrir sérstöku stigahúsi á lóð fyrir bílageymslu, auk þess sem heimilt er að tengja bílageymslu við sameiginleg stigahús. Heimilt er að vera með svalaganga, en þeir skulu snúa inn að lóð.

Kvistir eru heimilir á þökum.

Lóðinni er skipt upp í nokkra matshluta.

Heildarstærð lóðar: 3.301 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Ný lóð

Byggingarmagn ofanjarðar: 3.500 m²

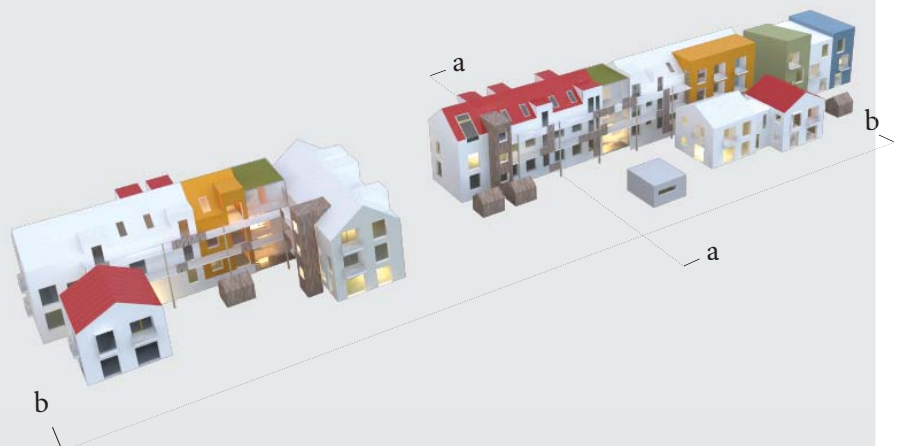
Kjallari / bílageymslur: 1.500 m²

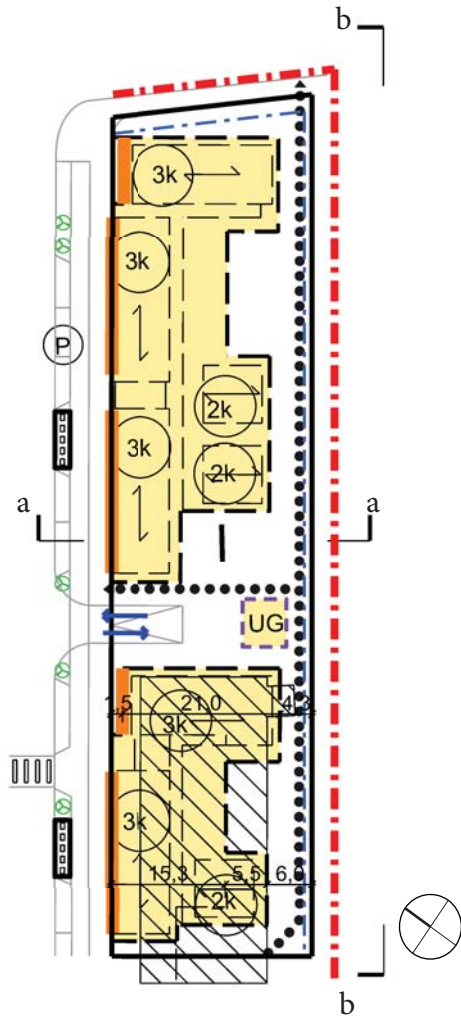
Heildar byggingarmagn eftir uppbyggingu: 5.000 m²

Starfsemi: Íbúðir

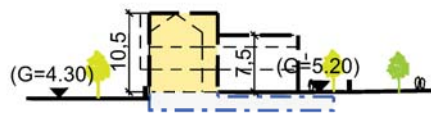
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,1

Nýtingarhlutfall heild: 1,5

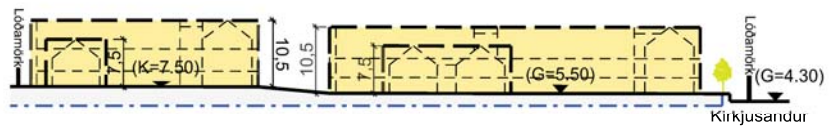




Lóð I 1:1000



Snið a-a 1:1000



Útlit b-b 1:1000

Lóð I



SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagsreits
	Byggingarreitur hámark
	Svæði fyrir uppbot/hallandi þak
	Byggingarreitur bílajallara
	Lóðarmörk
	Uppgangur úr bílajallara
	Göngubraut
	Sorp - djúpgámar
	Mænisstefna
	Bundin byggingarlína
	Byggingarreitur - bílajallari
	Leiðbeinandi skipting hæða
	Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
	Byggingarreitur
	Byggingarreitur leiðbeinandi staðsetning
	Kvóð um göngutengsl
	Kvóð um akstursleið
	Hæðir / kjallari
	Innkeyrsla í bílajallara
	Gróður - staðsetning leiðbeinandi
	Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
	Bílastæði
	Uppbort í þaki
	Leiðbeinandi hæðakótar
	Núverandi byggingar sem má fjarlægja
	Leiðbeinandi staðsetning spennistöðva

Lóð I er ný lóð.

Gert er ráð fyrir nýbyggingum, 2-3 hæða auk kjallara. Gert er ráð fyrir bílastæðum á lóð með aðkomu frá aðalgötu. Heimilt er að vera með svalaganga, en þeir skulu snúa inn að lóð.

Aðkoma að bílageymslu er frá aðalgötu og skal vera eins lítið áberandi og kostur er. Gert er ráð fyrir sérstöku stigahúsi á lóð fyrir bílageymslu, auk þess sem heimilt er að tengja bílageymslu við sameiginleg stigahús.

Stór frárennslislögn, samsíða Kirkjusandi, liggur í norðurhluta lóðar.

Kvistir eru heimilir á þökum.

Lóðinni er skipt upp í nokkra matshluta.

Heildarstærð lóðar: 3.028 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Ný lóð

Byggingarmagn ofanjarðar: 3.700 m²

Heildar byggingarmagn eftir uppbyggingu: 3.700m²

Starfsemi: Íbúðir

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,1

Nýtingarhlutfall heild: 1,1





SAMRÁÐ

Vinna við gerð deiliskipulagsins hófst í júní 2013. Þá stóð Íslandsbanki fyrir samanburðarkeppni um tillögu að viðbyggingu við bankann auk deiliskipulags reitsins í heild. Fyrir lá samningur bankans og Reykjavíkurborgar frá 2006 um kaup á lóðinni Borgartún 41, en þar kemur fram að Reykjavíkurborg muni ráðstafa íbúðalóðum á hluta reitsins.

Árin 2013 og 2014 var unnið jöfnum höndum að tillögum að viðbyggingu við bankann og deiliskipulagi reitsins í heild. Fyrsti kynningafundur fyrir starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur var haldinn 13.8.2013 þar sem niðurstaða samanburðarkeppninnar var kynnt og farið yfir áform bankans. Reglulegir fundir voru haldnir með umhverfis- og skipulagssviði næstu mánuði þar sem farið var yfir fyrirkomulag, íbúðagerðir, aðkomuleiðir, umferðamannvirki, umferðarsköpun, bílastæði ofl. Í framhaldi þessara funda voru skoðaðir möguleikar á fjölgun íbúða (voru 150 skv. gildandi aðalskipulagi) til að minnka umferðarsköpun á svæðinu.

Fyrsta kynning fyrir umhverfis- og skipulagsráð fór fram 22.1.2014 og í framhaldi þess fundar var sambærileg kynning í borgarráði.

14. mars 2014 var haldinn fundur með aðilum sem unnu að hverfisSKIPULAGI Laugaráss. Þar voru kynntar hugmyndir um deiliskipulagið og ýmis sjónarmið rædd.

Þegar leið á árið 2014 vaknaði áhugi á að Reykjavíkurborg hefði ríkari aðkomu að vinnslu deiliskipulagsins og ráðstöfun lóða á svæðinu. Nýr samningur á milli Íslandsbanka og Reykjavíkurborgar var undirritaður í janúar 2015 um skiptingu lóðarinnar og framhald deiliskipulagsvinnunnar. Hófst þá markvissari vinna við gerð deiliskipulagsins með myndun stýrihóps banka og borgar og reglulegum fundum ráðgjafa og skipulagssviðs.

19. febrúar 2015 og svo aftur 15. september 2015 var verkefnið kynnt í umhverfis- og skipulagsráði og í framhaldi var vinnan kynnt hinum ýmsu aðilum borgarkerfisins. Haldnir voru fundir með stjórn Hverfisráðs, skóla- og frístundasviði og Borgarminjasafni. Sérstakir fundir voru haldnir með Orkuveitu Reykjavíkur, Vegagerðinni, Strætó bs. og skólastjórnendum.

Opinn kynningarfundur fyrir íbúa var haldinn 29. september 2015, en ákveðið var að halda slíkan fund áður en umhverfis- og skipulagsráð lyki afgreiðslu sinni. Íbúum aðliggjandi lóða var sent sérstakt bréf þar sem greint var frá kynningunni og þeir hvattir til að kynna sér tillögu að nýju deiliskipulagi. Á fundinn mættu um 60 manns.

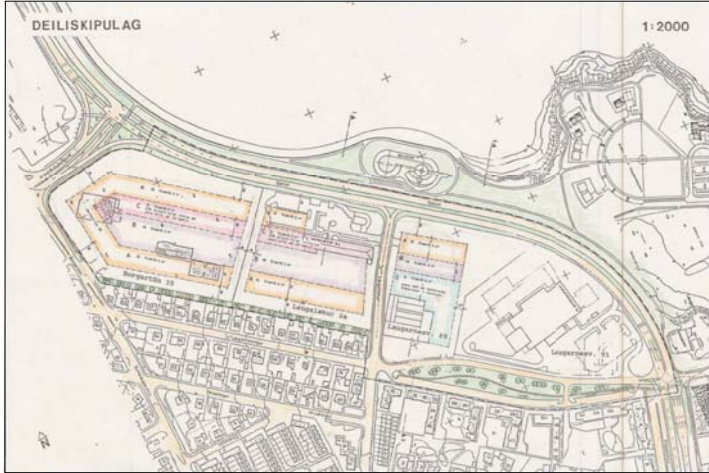
UPPDRÆTTIR

Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttunum og í þessari greinargerð.

Hér á eftir eru uppdrættir minnkaðir úr A1 í A3.



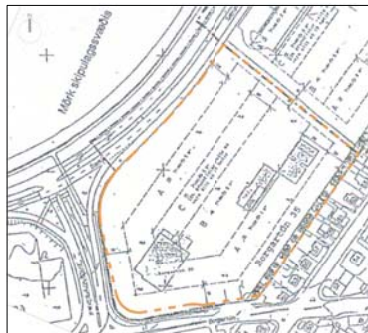
KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI stgr. 1.349 og 1.345



Heiliskipulag samb. í borgarráð 9.10.1990 (ekki í kvörðu)



Úr gildandi deiliskipulagi fyrir Kirkjusand 2 samþykkt í skulpulagsráði 1. febrúar 2000 (ekki í kvörðu)



Úr gildandi deiliskipulagi fyrir Borgartún 41 samþykkt í skulpulagsráði 29. júlí 2009 (ekki í kvörðu)

DEILISKIPULAG Í GILDI

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 9.10.1990. Afmörkun þess skipulags er Kringslímyrarbraut og Særlin (nú Sæbraut) að vestan og norðan, af byggð við Laugarnesveg að austan og af Borgartúni að sunnan. Þar er gert ráð fyrir byggingareitum fyrir 2, 4 og 5 hæða byggingar á lóðunum Borgartún 35 (nú 41) og Laugaleik 2a (nú Kirkjusandi 2). Heimilt að byggja hluta byggingareita allt að 10 hæðir. Heimilt nýtingarhlutfalli er 0,75. Bilastæði skulu vera eitt stæði á 50 m² lóðarhúsnæðis og eitt stæði á 35 m² skrifstofuhúsnæðis. Á þessu deiliskipulagi hafa verið gerðar tvær tillögur að breytingum. 1. febrúar 2000 var samþykkt tillaga að viðbyggingu til suðurs við Kirkjusand 2. Aldrei var byggt samkvæmt þeirri tillögu og falla þær heimildir nú niður með breyttu deiliskipulagi. 29. júlí 2009 var samþykkt tillaga að tilfáttaðri breytingum á lóðamörkum við Borgartún. Sú breyting hefur sést í breyttu deiliskipulagi.

BREYTT DEILISKIPULAG

Almennar upplýsingar

Breytingin nær til staðgreinireita 1.349.0, 1.345.0 og almennast af Sæbraut í norðvestri, Kirkjusandi í norðaustri, lóðabýggð við Laugarnesveg í suðaustri, Borgartúni í suði og Kringslímyrarbraut í suðvestri. Skipulagssvæðið er í dag tvær lóðir, Kirkjusandur 2 og Borgartún 41. Á lóðinni Kirkjusandur 2 eru 5 hæða skrifstofubýgging, geymsluhúsnæði (sk. frystigeymsla) við suðvestur gaff skrifstofubýggingar, gamall braggi og minni skrifstofu- og tæknibýgging á tveimur hæðum á suðausturhluta lóðar. Gert er ráð fyrir að geymsluhúsnæðið, bragginn og minni skrifstofubýggingin verði farlægðar í breyttu deiliskipulagi. Á lóðinni Borgartún 41 eru byggingar sem áður voru í eigu SVR (Stærtsvagna Reykjavíkur), en gert er ráð fyrir að þær verði farlægðar í breyttu deiliskipulagi. Aðkomu að Borgartúni 41 er frá Borgartúni í suði og að lóðinni Kirkjusandi 2 frá Kirkjusandi úr norðvestri. Gagnmáskur á milli lóða er ekki mögulegur í dag.

Inntak deiliskipulagsbreytingar

Helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að fella niður lóðirnar Kirkjusand 2 og Borgartún 41 og mynda heildstætt hvern skrifstofu- og lóðabýgginga. Deiliskipulagssvæðinu er skipt upp í 9 lóðir. Lögð er áhersla á að taka tillit til nánasta umhverfis með byggingu smágerðari bygginga næst Laugarnesvegi og stærri bygginga að Sæbraut og þannig stuðla að heillegri ástýnd byggðar er snýr að sjónun. Leitast er við að skapa gótar og almenningsrymi sem eru í senn skjólsæð, sólrík og aðlaðandi. Tryggt er gott aðgengi um svæðið fyrir gangandi og hjólandi umferð. Bilageymslu eru neðarjar með sameiginlegum rúpmum, en gert er ráð fyrir samnýtingu bilastæða í bilageymslum í breyttu deiliskipulagi eru skilgreindir byggingareitir og settir fram skilmálar fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall. Þar er einnig skilgreindur fjöldi bilastæða og tilhögun þeirra, sem og fyrirkomulag stíga, gatna og opinna almenningsryma. Settur eru fram skilmálar um hjólaeyskur, hjólastæði, bilastæði, soppgeymslur og fleira eftir því sem við á fyrir hverja lóð. Einnig skilmálar um notkun göðvæðis og trjágróður. Byggt verður þétt á svæðinu til þess að nýting á landsvæðinu verði sem best. Stærð skipulagsreitsins er um 5,5 ha, og er gert er ráð fyrir um 79.000 m² byggingarmarkmi eða nýtingarhlutfalli um 1,4 (farnjarbar). Lóðir verða als um 30.300 m² (altá að 300 lóðir með víkmörkum) og atvinnuhúsnæði um 48.700 m².

Markmið með breyttu deiliskipulagi

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir m.a. um þéttingu byggðar: „Stærta um þéttari og sjálfbærari byggð verður ríkjandi í skulagsáætlunum flestra vestranna borga á síðustu 20-30 árum. Á undanföllum árum hefur aukist verulega andstaða við úþenslu borga og stóðugt landnáms mjóna opinna svæða í djúpri þeirra, með tilheyrandi aukningu í vegalengdum, orkuskiptum og kostnaði við vega- og veitulefti. Þétting byggðar er talin lykil aðgerð í að sporna við þessari þróun. Á sama tíma hefur stuðningur aukist við umhverfisvænda, sjálfbæra þróun, endurnæis miðborga og almennri mannvænni borgir.“ (AR 2010-2030, bls. 25)

Deiliskipulag Kirkjusands er í takt við þessar áherslur í aðalskipulagi m.a. á göðar göngu- og hjólaeðlir og almenningsamgöngur. Deiliskipulag svæðisins er unnið á grunni stefnumótlunar borgaryfirvalda um „Skipulag vistvæna hverfa“ sem er ein af grunntefnum í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

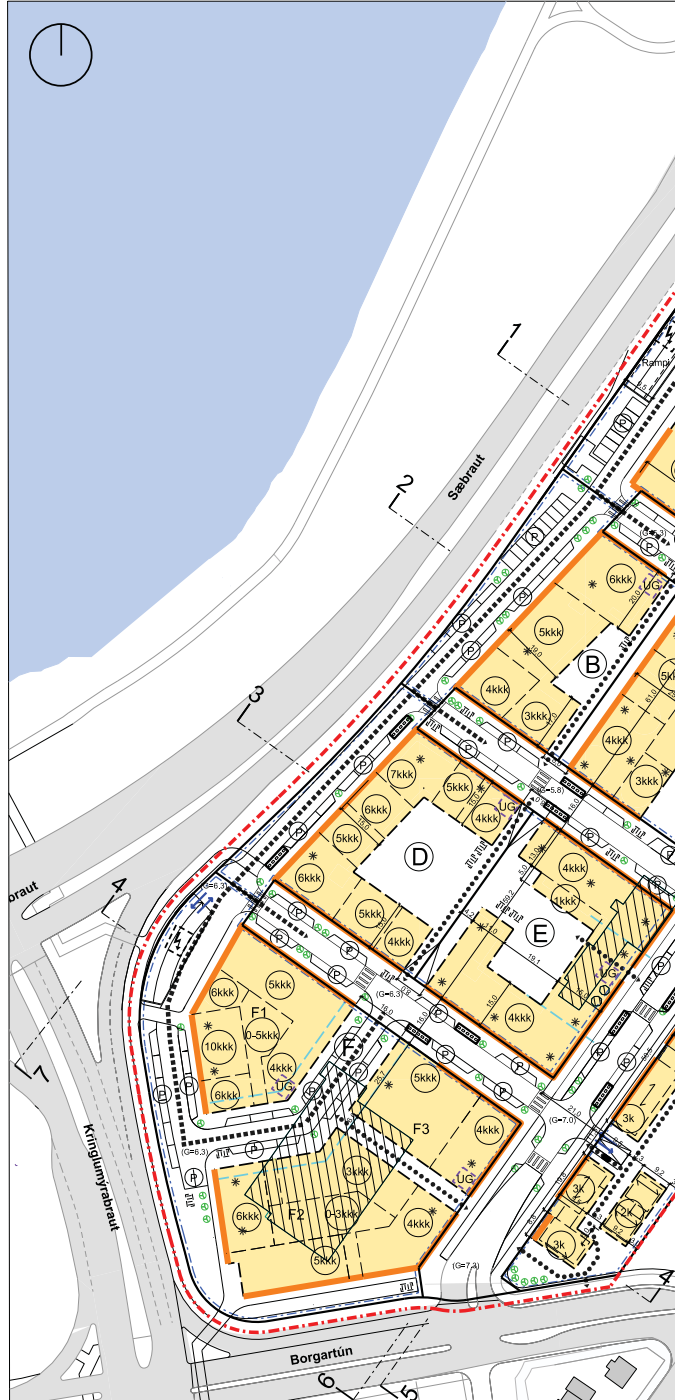
Markmiðið er að skapa hverfi með borgarbrag, hæfilega blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis þar sem lögð er áhersla á falleg góturými og garða og sem stýður við fjölbreytt mannlíf á svæðinu. Svæðinu er í megináttúlu skipt upp í tvo hluta. Annars vegar svæði með blandaðri byggð (bóir A-F), íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta. Heimilt er á því svæði að starfræka fyrirtæki og stofnanir auk íbúða. Hins vegar er svæði fyrir breina íbúðarbyggð (G, H, I) næst Laugarnesvegi. Með markvissri uppbyggingu lóðarhúsnæðis, vinnustæða og almennri þjónustu er söst eftir sjálfbæru borgarsamfélagi. Eftirfarandi breytingar eru lagðar til á greinargerð aðalskipulags vegna breytinga á deiliskipulagi Kirkjusands. Heimild um fjölda íbúða verður 300 í stað 150 áður og akvæði um hæðir húsa breytt þannig að í stað 2-5 stöðu 2-5/5-8, str. akvæði þar um.

Hönnun og uppdrætti

Húsgæðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem þessar skilmálar, mæli- og hæðablið, lög og reglugerðir segja fyrir um. Hönnun húsa skal bæta gæði umhverfisins og byggingarnar. Mikilvægt er að hönnun bygginga sé í höndum mismunandi arkitektastofa til að stuðla að fjölbreyttum lausum.

Mæli- og hæðablið

Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu deiliskipulagi, es nánari grein verður gerð fyrir þeim á mæli- og hæðabliðum. Mæliblöð sýna stærð lóða, byggingareiti húsa og kvæðir eimhverjar eru. Hæðablið sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalögum húsa.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:1000

Byggingareitir

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingareitir eru ýmist sýndir bundinir (heil lína) eða óbundinir (brotin lína). Bandaldi byggingarlína sýnr að akvæðin hluti byggingar skal vera í þeirri línu. Einnig eru sýndir byggingareitir kjallara og innreggina hluta bygginga.

Hæðir húsa

Gefnar eru upp hámarks hæðir bygginga. Eftstu brúnir úttegga með ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarks hæðir en heimilt er að lyftuhúsi loftræsisstæður o.p.h. fari 100 sm (samtals 300 sm) upp fyrir gefnar hæðir. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heldarhæð sé innan uppgefna hámarks hæða.

Sameiginlegir frágangur gatna og lóða

Reykjavíkurborg á og rekur allar götur á svæðinu samkvæmt sérstökum samkomulagi, en lóðarhafar kosti gatnagerð (upphaflega) þeirra gatna sem eru innan lóða. Byggingur skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstíða og húsa. Almenn lýsing skal taka mið af gatnagerð. Gert er ráð fyrir að trjámi sé plantað í göturými. Stúsetning gróður á deiliskipulagsþroprætti er leiðmánda.

Hönnun bygginga

Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hlóðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einstæðan samfildan vegg heldur sé upprófið mið fram með litum, útbýggingum, svölum, þökum o.p.h. lit og um mörg óskilun húsa sé að ræða. Forðast skal endurtekingar í efnis- og litavali. Fyrirkomulagi glugga og útfærslu svalahlöndra. Til að tryggja fjölbreytni í hönnun á byggingum ofanjarðar verður gerð krafa um að lagmarki 7 arkitektastofur komi að hönnun bygginga á reitnum. Um lóðir G, H og I gildir að ekki má vera sami hönnuður á þeim lóðum.

Bilastæði

Gert er ráð fyrir að bilastæði í götum verði galskyld. Reykjavíkurborg leggur allt göturými á milli húsa. Í deiliskipulagi er reiknað með að heildarfjöldi (hámark) bilastæða (á landi og í geymslum) verði skv. eftirfarandi: -1 stæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis -1 stæði á hverja 120 m² íbúðarhúsnæðis Að lagmarki skal heimilt að byggja 80% af hámarksfjölda bilastæða á hverri lóð, að teknu tilliti til hönnunar, aðstæðna og mögulegrar samnýtingar.

Bilageymslur

Lóðarhafar skulu byggja bilageymslur skv. sérstök samkomulagi sín á milli, en gert er ráð fyrir að stór hluti þeirra verði samnýtingalegur öllum á svæðinu og rampar í bilageymslur verði sameiginlegir að hluta. Dinglýstur samningur lóðarhafa skal liggja fyrir um rekstur bilageymsla áður en byggingareitir eru gefnir út.

Starfsemi

Heimilt er að vera með skrifstofu jarðstöðum lóða D og E. Á lóð heimilt að reka matvöðruverslun veitingastæða á svæðinu er tak heimildir skv. aðalskipulagi. Á lóð Forðast skal einseitar íbúðargæ 35% íbúða á hverri lóð og sam þegar íbúðargæðir eru skilgreind byggingarnefndatekningum þa

Byggingamyntur – íbúasamskipti

Stærft er að fjölbreytleika í hönnun til hönnunar á almenningsrymi mistúrum íbúðum sem henta. Á svæðinu verða m.a. um 150 þvfi fólki sem ekki vill eða getur

Samgöngur

Reykjavíkurborg mun sjá um all göðri aðstöðu fyrir hjólandi og g Allir stígar verða steinlagðir og l

Samgöngustefna

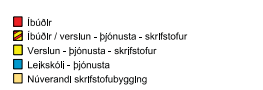
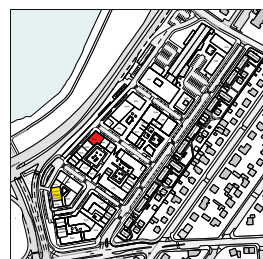
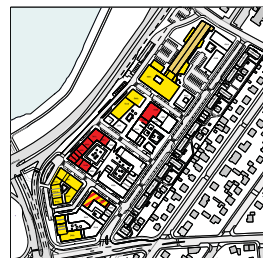
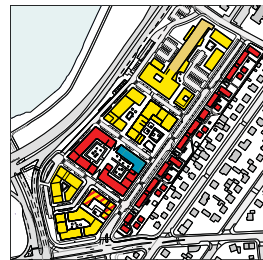
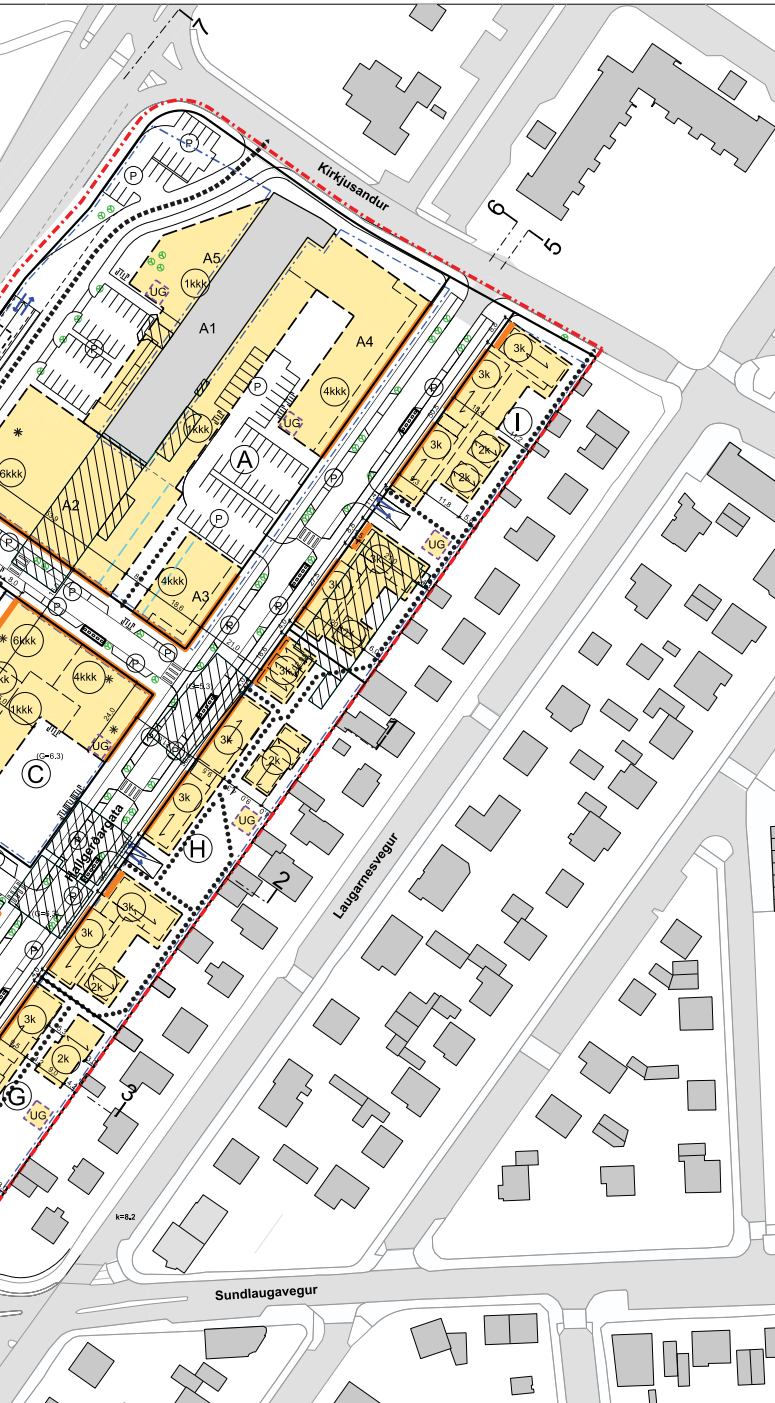
Reykjavíkurborg mælist til þess samgöngustæðna. Reykjavíkurborg er umhverfismál. Markmiðið er og upplýsla ferðabarfir með tilliti

Almenningsrymi

Almenningsrymi eru hönnuð út í pötuganna, lýsingar, gróður og er að rýmin verði fjölbreytt og líff skal a.m.k. 25% af yfirborði torg

Gróður

Nýta skal vel tekið til að innk þjónustu vistkerfa innan byggða tengingu milli gróðursælla íbúða



List í almenningsrými

Samkvæmt samkomulagi Reykjavíkurborgar og Íslandsbanka er gert ráð fyrir að efnt verði til samkeppni um gerð listaverks sem komið verður fyrir í almenningsgarði. Gert er ráð fyrir slíku verki á torgi á lóð C, eða á öðrum stað sem henta þykir.

Sorp-endurvinnsla

Unnið verður með sorphrókuferri að erlendi fyrirmynd með djúpgáma við götur. Gert verður ráð fyrir nokkrum slíkum einingum dreifðum um skipulagssvæðið. Markmiðið er að lokka pappír, plast, gler og mála auk hefðbundins heimilisgangss, eða í 5 úrgangsflokk.

Umferð

Deiliskipulagssvæðið hefur þrjár tengingar við nærliggjandi götur, tvær á Kirkusandi og eina á Borgartúni/Sundlaugavegi. Umferð breiða innan svæðis byggir á einni aðalgotu (goturyrmi 21 metri), sem liggur samsíða Laugarnesvegi og tengir sanan Borgartún og Kirkusand. Innan svæðis er svo þrengri umferðarætt (goturyrmi 16 metrar), sem auðveldar aðkomu að öllum hlíkum húsnæðis og stuðlar að hegni umferð innan svæðisinn.

Dreifistöðvar og lagirn Veitna ohf

Dreifistöðvar (spennistöðvar) rafmagns er komið fyrir í sérstökum rýmum í niðurkeyrslu bilagæmsla á lóðum A og F. Kvæðir um þessar dreifistöðvar eru settar fram í sérskilmálum.

Rafbilahlésla

Tryggja skal nægjanlegt pláss fyrir rafbúnað á svæðinu (s.s. pláss fyrir spennistöðvar og rafmagnstöflur) þ.a. hægt verði að tryggja rafbilahléslu (a.m.k. 16A AC hleðslu með 11 kW, Type2, mode3) á bilastæðum. Lagnaleiðir og möguleikar til tengingar skulu vera til staðar fyrir bilastæði.

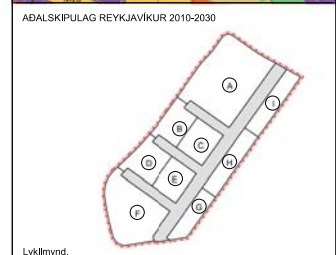
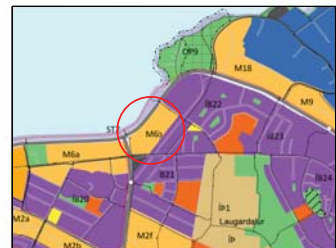
Hjóðsúvíst

Deiliskipulagi er sýnt hvernig kröfur um hjóðsúvíst ulandryta verða uppfylltar með lögum og afstöðu bygginga. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hjóðsúvíst verð byggings séu uppfylltar. Hjóðsúvíst innandyra skal leyst á byggingartæknilegan hátt. Í hönnun skal nákvæm útfærsla mótvegisáðgerða vegna hjóðsúvístar staðfest í hjóðsúvíst með völdum lausnum fyrir útevaggi, glugga og svalir, s.s. svalatökanir og að með mótvegisáðgerðum verði kröfur um hjóðsúvíst verð byggingar og á útsvæðum uppfylltar.

Leikskóli

Leikskóli er fyrirhugaður á lóð E með aðgengi að sameiginlegri lóð.

Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppráttum merktum 05-01, 05-02 og 05-03, dags. 19.10.2015 á A1 og í sérstakri greinargerð. Texti á uppráttum er stuttur texti greinargerða.



- SKÝRINGAR:**
- Núverandi byggingar
 - Afmörkun deiliskipulagsreits
 - Byggingarættur hámarks
 - Lóðamörk
 - Uppgangur úr bílajallara
 - Göngubraut
 - Sorp - djúpgámar
 - Mærissstefna
 - Bundin byggingartína
 - Byggingarættur fyrir bílajallari
 - Leiðbeinandi skipting hæða
 - Leiðbeinandi staðsetning gegnumkasturs eða gönguleingjar
 - Kvæð um gönguleingst
 - Kvæð um almenna umferð
 - Hæðir / kjallari
 - Innkeyrsla í bílajallara
 - Gróður - staðsetning leiðbeinandi
 - Leiðbeinandi staðsetning hjóðstæða
 - Bilastæði
 - Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
 - Leiðbeinandi götukött
 - Núverandi byggingar sem má fjartægja
 - Leiðbeinandi staðsetning spennstöðva

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 aþugasemdafresti til _____ 20__.

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

ÚTGAFA	TEKNAÐ	LYFRFARÐ	ÍDAGS
BREYTINGAR			

ASK ARCHITECTAR ENF
GEIRSSÓTU 9 101 REYKJAVÍK
SM 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

VERKEFNI
KIRKJUSANDUR
Breyting á deiliskipulagi

TEKNAÐ	1:1000
HAÐAN	ASK
TEKNAÐ	ASK
VERFI	PG
DAGS.	8.1.2016
ÚTGAFA	
VERI.NR.	AUKENING - NÚMÉR TEBINGAR
1339	05-01 (1/3)

© DILLI AFROT OG ARFRETUN TEBINGAR ER HO SAMBYGGJASK ARKITEKTA, DVBSKALL MELLA UPF AF TEBINGUN.

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI stgr. 1.349 og 1.345



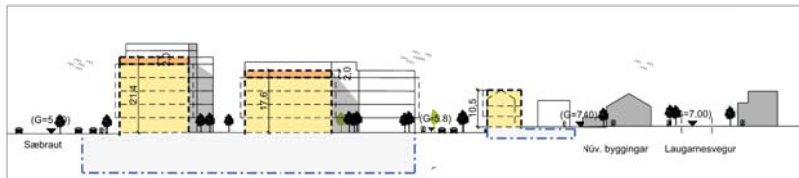
Torg og miðsvæði hverfis



Sæbraut - hörfi í austur



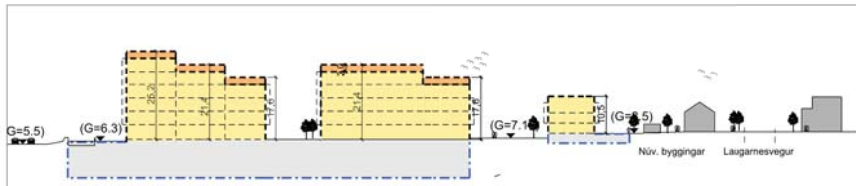
Snið 1



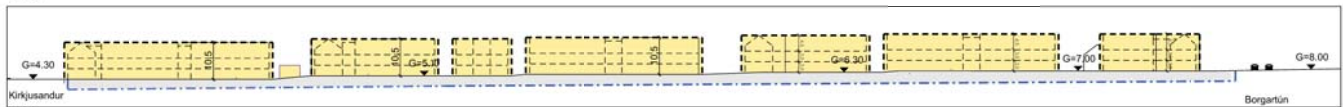
Snið 2



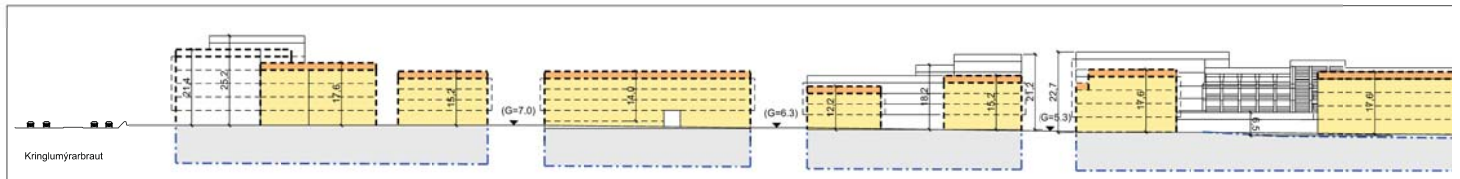
Snið 3



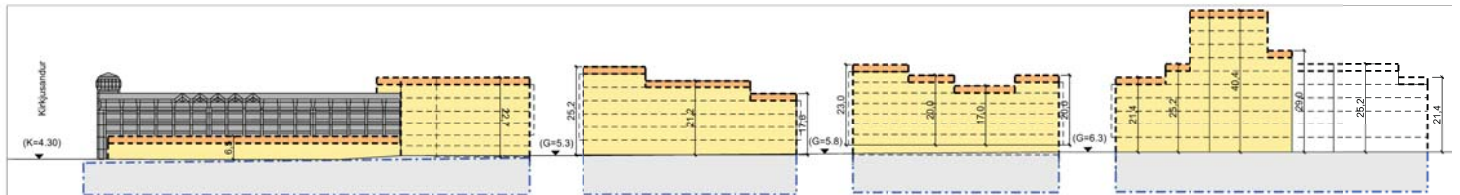
Snið 4



Útlit 5



Útlit 6



Útlit 7





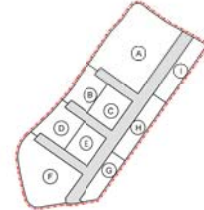
Skýringaruppdráttur Mkv. 1:1000



ABAÍ SKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



Skýringarmynd - deiliskipulagsvæði



Lyklmynd Svæðinu skipt í niú lóðir, A-I, í breyttu deiliskipulagi

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar
- Almenningsarmi
- Dvalarsvæði
- Götur og bílastæði
- Gróður
- Hjólastigur
- Hjólastativ
- Sorplámar
- Leiðbeinandi gólakófi (G=7.0)

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

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__.

ÚTGAFA: _____ | TERNAND: _____ | YFIRFARND: _____ | ÍDAGI: _____

ASK ARKITEKTAR EHF.
GERSSÓTU 9 101 REYKJAVÍK
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

VERKEFNI
KIRKJUSANDUR
Breyting á deiliskipulagi

TEKINGU TERNANDAR
Deiliskipulagstillaga
HEITI TERNANDAR
SKÝRINGARUPPDRATTUR
SNÍÐ OG ÚTLIT
STÆRDATAFLA
ÞRÍVIDDARMYNDIR

SKV. 1:41
MÁSTAF: 1:1000
MÁSTAF: ASK
TERNAND: ASK
YFIR: PG
DAGI: 8.1.2016
ÚTGAFA: _____

VERK NÚM.: 1339 | AUKAKR. NÚM. TERNANDAR: 05-02 (2/3)

	Lóðarsvæði m ²	Nýtingarhl. ofanjarðar	Fjöldi hæða	Vers./þjón. skrifst. m ²	Íbúðar m ²	Samtals m ²	Kjallari m ²	Heild m ²	Nýtingarhl. lóða	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark	C-fletir m ²	Nýtingarhl. A, B og C
Lóð A1			5h										
Lóð A2			5-6h+3K										
Lóð A3	12.710	1,6	3-4h+3K	20.100	20.100	34.850	54.950	4,3		402	2.100	4,5	
Lóð A4			3-4h+3K										
Lóð A5			3-4h+3K										
Lóð B	3.190	2,0	3-6h+3K	6.350	6.350	9.450	15.800	5,0		127	300	5,1	
Lóð C	3.150	2,3	3-6h+3K	1.750	5.500	7.250	9.450	16.700	5,4	48	81	310	5,4
Lóð D	3.618	2,3	4-7h+3K		8.500	8.500	6.850	15.350	4,5	71	71	340	4,6
Lóð E	2.903	2,5	3-4h+3K	550	6800	7.350	6.150	13.500	4,4	68	68	310	4,5
Lóð F1			1-10h+3K										3,4
Lóð F2	8.438	2,5	3-6h+3K	19.450	(3.000)	19.450	8.450	27.900	3,3	(25)	410	850	
Lóð F3			4-5h+3K	(16.450)									
Lóð G	2.688	1,0	2-3h+K		2.800	2.800	1.500	4.300	1,6	28	23	270	1,7
Lóð H	3.301	1,1	2-3h+K		3.500	3.500	1.500	5.000	1,5	35	29	330	1,6
Lóð I	3.029	1,2	2-3h+K		3.700	3.700	1.500	3.700	1,7	37	53	310	1,8
Samtals/Meðaltal	43.027	1,8		48.200	30.800	79.000			281	(306)	1.211	5.120	
Götur borgarinnar	11.689												
Samtals allt svæðið	54.716	1,4											3,0
Bílastæði í borgargötum	105												

Stærðir á svæðinu

Væðing AR 2010-2030 væðing Sjálfstjórnarinnar um hvarja lóð. Byggingarmagn skráðar í 1 og B í 2. Stærðir í svæði á 10 F svæði byggjar eru íbúðir og lóðir.

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI stgr. 1.349 og 1.345



Yfirlitsmynd - horft til NV



Aðalgata - horft til NA



Torg

SKUGGAVARP



Skuggavarp 21. júní kl. 10



Skuggavarp 21. júní kl. 13.30



Skuggavarp 21. júní kl. 17



Skuggavarp 21. mars I



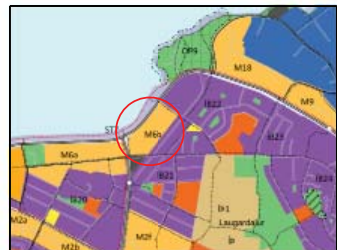
Inngarðar og torg - horf til NV



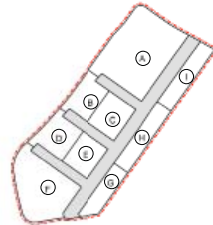
Inngarðar - leikskóli



Sæbraut til suðurs



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



Lykkmynd.
Svæðinu skipt í nítu lóðir, A-1, í breyttu deiliskipulagi

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

athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

DTGÁFA I TERNAD I YRIFARÐ I DAGS

BREYTINGAR

ASK ARKITEKTAR EHF
GERSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SMÍ 515 0000 FAX 515 0018
www.ask.is



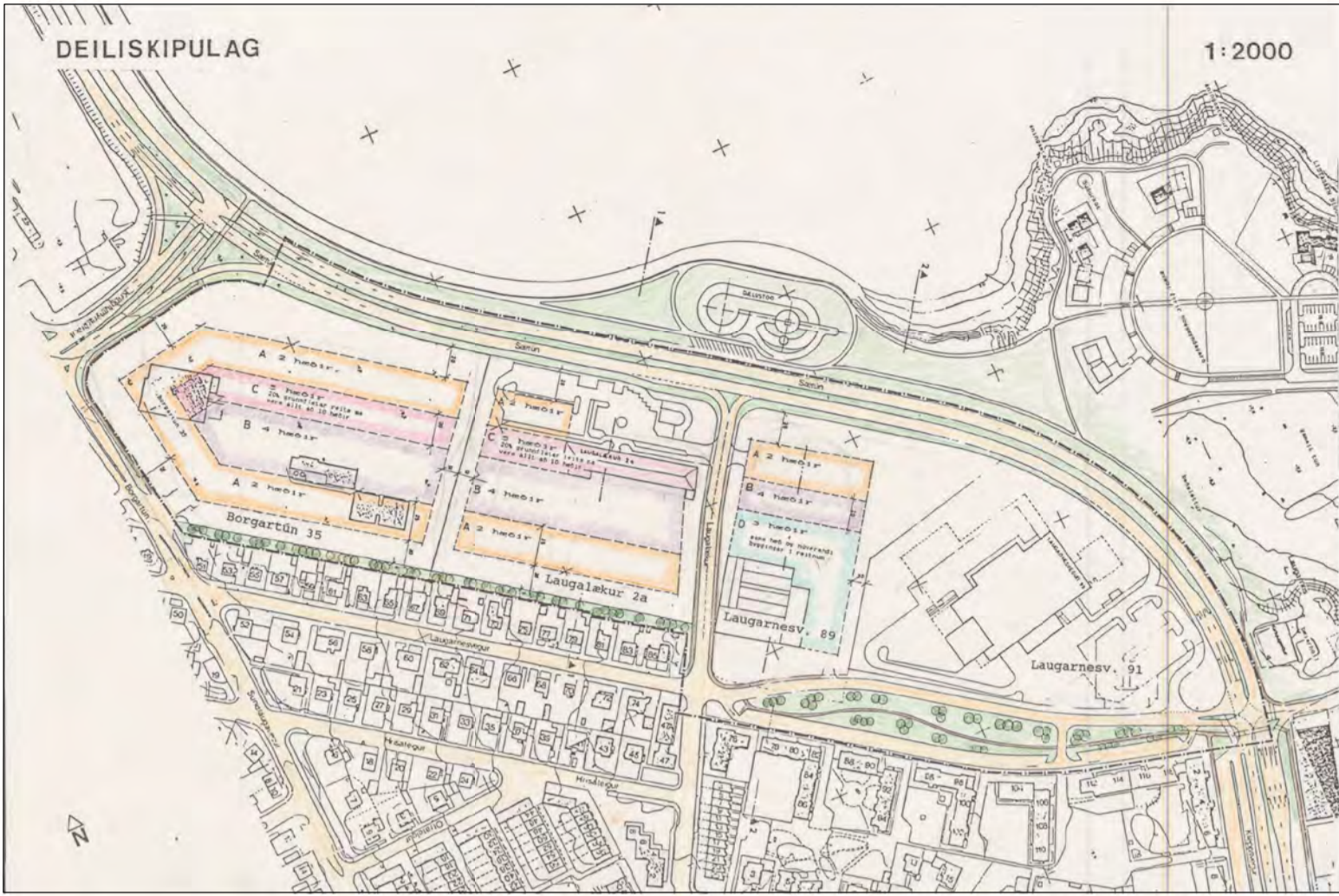
VERKEFNI
KIRKJUSANDUR
Breyting á deiliskipulagi

TEGUND TERNINGAR
Deiliskipulagsstíllaga
HÉLI TERNINGAR
ÞRÍVIDDARMYNDIR
SKUGGAVARP

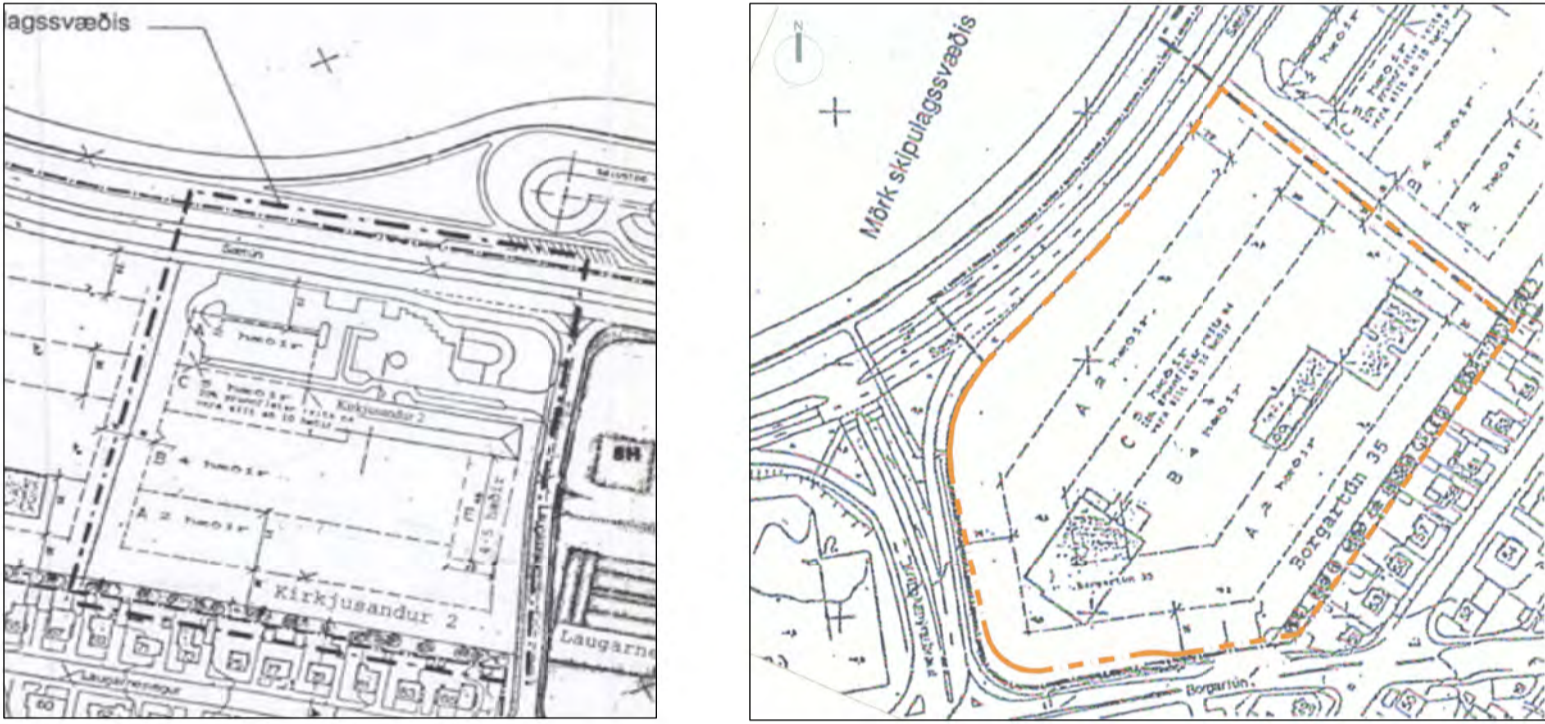
MIKLA1
MARKAD
TERNAD
YRIFAR
PG
8.1.2016
DTGÁFA

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILSKIPULAGI
Íslandsbanki hf. og Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI stgr. 1.349 og 1.345



Heildarskipulag samþ. í borgarráði 9.10.1990 (ekki í kvarða)



Úr gildandi deiliskipulagi fyrir Kirkjúsand 2 samþykkt í skipulagsráði 1. febrúar 2000 (ekki í kvarða)

Úr gildandi deiliskipulagi fyrir Borgartún 41 samþykkt í skipulagsráði 29. júlí 2009 (ekki í kvarða)

DEILISKIPULAGI GILDI
Gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 9.10.1990. Afmökun þess skipulags er Kringlumyrarbraut og Sættún (nú Sæbraut) að vestan og norðan, af byggð við Laugarnesveg að austan og af Borgartúni að sunnan. Þar er gert ráð fyrir byggingareitum fyrir 2, 4, og 5 hæða byggingar á lóðunum Borgartúni 35 (nú 41) og Laugalæk 2a (nú Kirkjúsand 2). Heimilt að byggja hluta byggingareita allt að 10 hæðir. Heimilt nýtingarhitufall er 0,75. Blástæði skulu vera eitt stæði á 50 m² ínóðarhúsnæðis og eitt stæði á 35 m² skrifstofuhúsnæðis.
Á þessu deiliskipulagi hafa verið gerðar tvær tillögur að breytingum. 1. febrúar 2000 var samþykkt tillaga að viðbyggingu til suðurs við Kirkjúsand 2. Aldrei var byggt samkvæmt þeirri tillögu og falla þær heimildir nú niður með breyttu deiliskipulagi. 29. júlí 2009 var samþykkt tillaga að litiðhættar breytingum á lóðamörkum við Borgartún. Sú breyting hefur séð í breyttu deiliskipulagi.

BREYTT DEILISKIPULAG
Aimennar upplýsingar
Breytingin nær til staðgreinireita 1.349.0, 1.345.0 og afmarkast af Sæbraut í norðvestri, Kirkjúsandi í norðaustri, íbúðabyggð við Laugarnesveg í suðaustri, Borgartúni í suðri og Kringlumyrarbraut í suðvestri.
Skipulagsvæðið er í dag tvær lóðir, Kirkjúsand 2 og Borgartún 41.
Á lóðinni Kirkjúsand 2 er nú 5 hæða skrifstofubygging, geymsluhúsnæði (sk. frystigeymsla) við suðvestur gall skrifstofubyggingar, gamall bragi og minni skrifstofu- og tæknibygging á tveimur hæðum á suðausturhluta lóðar. Gert er ráð fyrir að geymsluhúsnæði, braggi og minni skrifstofubyggingin verði fjarlægðar í breyttu deiliskipulagi. Á lóðinni Borgartún 41 eru byggingar sem áður voru í eigu SVR (Stærtsavagna Reykjavíkur), en gert er ráð fyrir að þær verði fjarlægðar í breyttu deiliskipulagi.
Aðkoma að Borgartúni 41 er frá Borgartúni í suðri og að lóðinni Kirkjúsand 2 frá Kirkjúsandi úr norðvestri. Gagnamkastur á milli lóða er ekki mögulegur í dag.

Inntak deiliskipulagsbreytingar
Helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að fella niður lóðirnar Kirkjúsand 2 og Borgartún 41 og mynda heildstætt hverfi skrifstofu- og íbúðabygginga. Deiliskipulagsvæðinu er skipt upp í 9 lóðir. Lögð er áhersla á að taka tillit til nánasta umhverfis með byggingu smágerðari bygginga næst Laugarnesvegi og stærri bygginga að Sæbraut og þannig stuðla að heillegri ásýnd byggðar er snýr að sjónum. Leitt er við að skapa gótur og almenningsrymi sem eru í samhengi, sólrík og aðalanda. Tryggt er gott aðgengi um svæðið fyrir gangandi og hjólandi umferð. Bilageymslur eru meðanjarðar með sameiginlegum rómum, en gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæði í bilageymslunum. Í breyttu deiliskipulagi eru skilgreindar byggingareitir og settir fram skilmálar fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhitufall. Þar er einnig skilgreindur fjöldi bílastæða og tilhugun þeirra, sem og fyrirkomulag stíga, gatna og opinna almenningsryma. Settir eru fram skilmálar um hlóageymslur, hlóastæði, bílastæði, sorpgæmslur og fleira eftir því sem við á fyrir hverja lóð. Einnig skilmálar um notkun gróður og trjágróður.
Byggt verður þétt á svæðinu til þess að nýting á landsvæðinu verði sem best. Stærð skipulagsreitins er um 5,5 ha. og er gert er ráð fyrir um 79.000 m² byggingarmagns eða nýtingarhitufalli um 1,4 (ofanjarðar). Íbúðir verða alls um 30.300 m² (allt að 300 íbúðir með vikmörkum) og atvinnuhúsnæði um 48.700 m².

Markmið með breyttu deiliskipulagi
Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir m.a. um þéttingu byggðar:
„Stefna um þéttari og sjálfbærari byggð verður ríkjandi í skipulagsáætlunum flestra vestraena borga á síðustu 20-30 árum. Á undanföllum árum hefur aukist verulega andstaða við útpenslu borga og stöðugt landnáms nýrra opinna svæða í ljósi þess, með tillitsemi aukinnari í vegagerðum, orkuskiptum og kostnaði við veg- og veitukerfi. Þéttning byggðar er talin lykil aðgerð í að sporna við þessari þróun. Á sama tíma hefur stuðningur aukist við umhverfisvernd, sjálfbæra þróun, endurreisn miðborga og almenn mannvænni borgir.“ (AR 2010-2030, bls. 25)

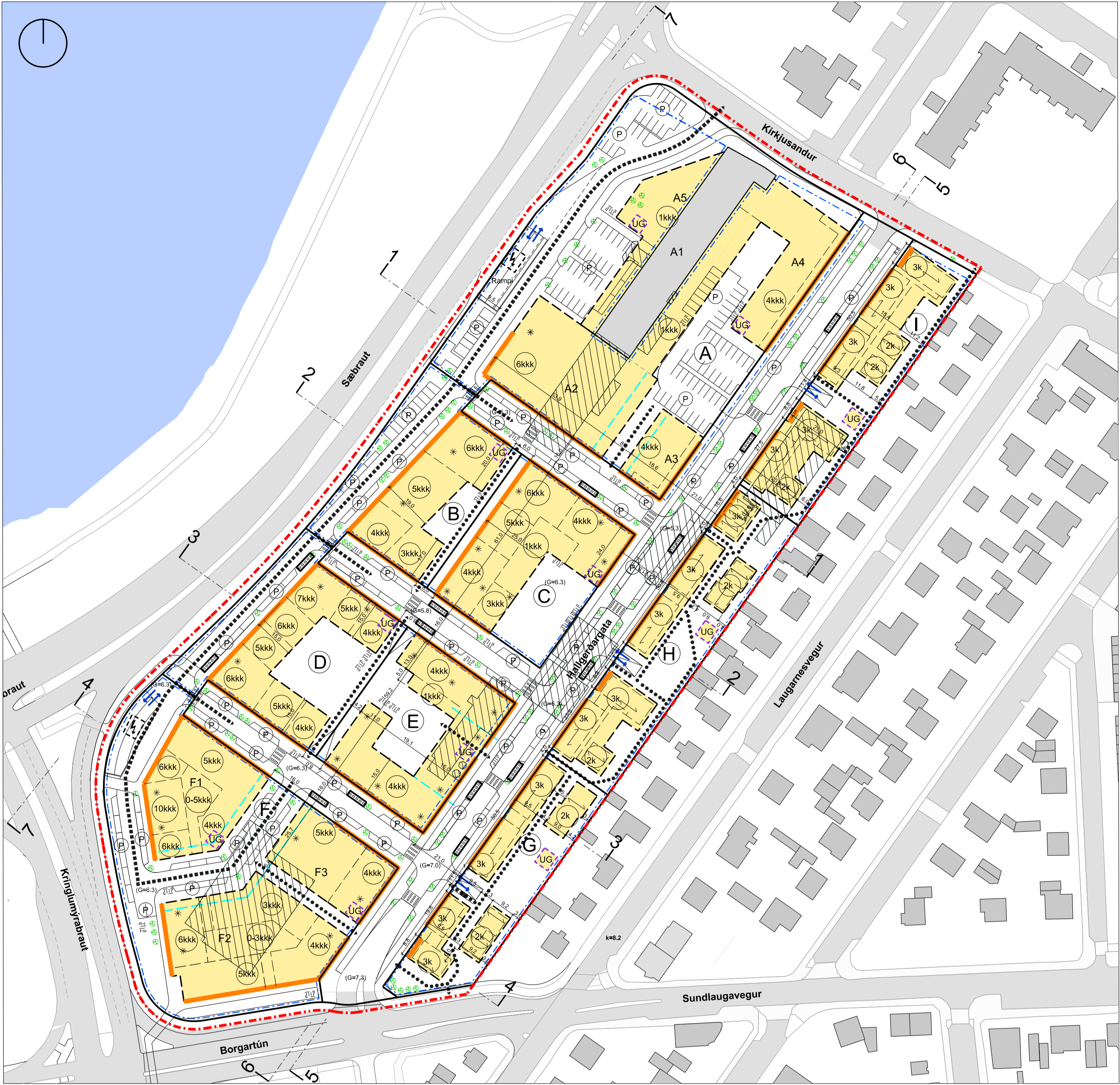
Deiliskipulag Kirkjúsands er í takt við þessar áherslur í aðalskipulagi m.a. á góðar göngu- og hjólaeðli og almenningsamgöngur. Deiliskipulag svæðisins er unnið á grunni stefnumótunar borgaryfirvalda um „Skipulag vestraena hverfa“ sem er ein af grunnstefnum í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Markmiðið er að skapa hverfi með borgarþrag, hæfilega blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis þar sem lögð er áhersla á falleg göturými og garða og sem stýtur við fjölbreytt mannlíf á svæðinu. Svæðinu er í meginatriðum skipt upp í tvo hluta. Annars vegar svæði með blandaðri byggð (lóðir A-F), íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta. Heimilt er á því svæði að starfræja fyrirtæki og stofnanir auk íbúða. Hins vegar er svæði fyrir hreina íbúðarbyggð (G, H, I) næst Laugarnesvegi. Með markvissri uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, vinnustaða og almennri þjónustu er sóst eftir sjálfbærni borgarsamfélags.

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til á greinargerð aðalskipulags vegna breytinga á deiliskipulagi Kirkjúsands: Heimild um fjölda íbúða verður 300 í stað 150 áður og ákvæði um hæðir húsa breytt þannig að í stað 2-5 standi 2-5/8, sbr. ákvæði þar um.

Háttur og uppdráttur
Húsagerðir eru frjálst að öðru leyti en því sem þessar skilmálar, mæli- og hæðablið, lög og reglugerðir segja fyrir um. Hönnun húsa skal bæta gæði umhverfisins og byggðarinnar. Mikilvægt er að hönnun bygginga sé í höndum misunandi arkitektastofa til að stuðla að fjölbreyttum lausnum.

Mæli- og hæðablið
Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu deiliskipulagi. En nánari grein verður gerð fyrir þeim á mæli- og hæðabliðum. Mælið er sýna stærð lóða, byggingareit húsa og kvæð ef einhverjar eru. Hæðablið sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalögðum húsa.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:1000

Byggingareitir
Byggingareitir eru sýndir á mæliblóðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingareitir eru ýmist sýndir bundinn (heil lína) eða óbundinn (broten lína). Bindandi byggingarlína sýnir að ákveðinn hluti byggingar skal vera í þeirri línu. Einnig eru sýndir byggingareitir kjallara og innreginna hluta bygginga.

Hæðir húsa
Gefnar eru upp hámarks hæðir bygginga. Efstu brúnir útvegja mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarks hæðir en heimilt er að lyftuhúsi, loftræsisstæður o.þ.h. fari 100 sm (samtals 300 sm) upp fyrir gefnar hæðir. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heildarháð sé innan uppgefna hámarks hæða.

Sameiginlegur frágangur gatna og lóða
Reykjavíkurborg á og rekur allar götur á svæðinu samkvæmt sérstökum samkomulagi, en lóðarhagar kosta gatnagerð (upphaflega) þeirra gatna sem eru innan lóða. Byggingur skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstéttu og húsa. Almenn lýsing skal taka mið af gatnagerð. Gert er ráð fyrir að trjám sé plantað í göturými. Staðsetning gróðurs á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi.

Hönnun bygginga
Mikilvægt er að fjölbreytileika einkenni hlíðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einleitar samfelldar verulær með að heildarfjöldi (hámark) bílastæða (á landi og í geymslunum) verði skv. eftirfarandi: -1 stæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis -1 stæði á hverja 120 m² íbúðarhúsnæðis -1 lágmarki skal heimilt að byggja 80% af hámarksfjölda bílastæða á hverri lóð, að teknu tilliti til hönnunar, aðstæðna og mögulegrar samnýtingar.

Bilageymslur
Lóðarhagar skulu byggja bilageymslur skv. sérstökum samkomulagi sín á milli, en gert er ráð fyrir að stór hluti þeirra verði samnytanlegur öllum á svæðinu og rampar í bilageymslur verði sameiginlegir að hluta. Þinglystur sarningur lóðarhafa skal liggja fyrir um rekstur bilageymsla áður en byggingarleyfi er gefið út.

Starfsemi
Heimilt er að vera með skrifstofur, verslun og þjónusta á jarðhæðum lóða A-F. Jafnframt er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum lóða D og E. Á lóð C er þó krafna um verslun og þjónustu á jarðhæð (1. hæð). Á lóðum A-F er auk þess heimilt að reka matvöruverslun. Einungis er heimilt að starfræja hótél (gístað í flokki II-IV) á lóð F. Opnunartími veitingastaða á svæðinu er takmarkaður við kl. 23:00 á virkum dögum og kl. 1:00 um helgar, nema á lóð F en þar gilda heimildir skv. aðalskipulagi. Á lóð E er heimilt að starfræja leikskóla. Forðast skal einleitar íbúðargerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða. Engin ein íbúðargerð verði umfram 35% íbúða á hverri lóð og samantölur fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða fari aldrei yfir 60%. Þegar íbúðargerðir eru skilgreindar skal miða við fjölda herbergja. Hönnuðir skulu skila inn íbúðarfrýrtíli með byggingameiðateikningum þar sem þeir rökstyðja/sýna með yfirlit hvernig fjölbreytileikinn birtist.

Byggðamynstur – íbúðasamsetning
Stefnt er að fjölbreytileika í hönnuðum húsum og yfirbragði á uppbyggingareitum. Einnig er lögð áhersla á að vandað verði til hönnunar á almenningsrymum, þ.e. götum, stígum og torgum. Gert er ráð fyrir fjölbreyttu íbúðasamsetningu með misstórum íbúðum sem henta allt frá einstaklingum til stærri fjölskyldna. Á svæðinu verða m.a. um 150 íbúðir sem Reykjavíkurborg ráðastfar. Hluti þeirra íbúða verða leigubíúðir, til að gefa því fólki sem ekki vill eða getur keypt eigið húsnæði kost á að búa á þessu svæði.

Samgöngur
Reykjavíkurborg mun sjá um allar gatnafarmkvæmdir, stíga og gróðursetningu í almenningsrymum. Gert er ráð fyrir góðri aðstöðu fyrir hjólandi og gangandi, auk þess sem bílamerki með lágum hámarks hraða er leyft um svæðið. Allir stígar verða steinlagðir og víslegja hannaðir með góðri lýsingu og götugöngum.

Samgöngustefna
Reykjavíkurborg mælist til þess að fyrirtæki og stofnanir á Kirkjúsandssvæðinu geri sér og fylgi eftir umhverfis- og samgönguaætlun. Reykjavíkurborg mun einnig beita sér fyrir aðgerðum sem styrkja viðleitni til aukinnar meðvátunar um umhverfismál. Markmiðið er að breyta ferðavenjningu, efla sjálfbæra samgöngumáta ásamt almenningsamgöngum og uppfylla ferðarþarfir með tilliti til umhverfisins.

Almenningsrymi
Almenningsrymi eru hönnuð út frá sólaráttum og skjóli. Vandað verður til hönnunar almenningsryma með tilliti til götugagna, lýsingar, gróður og yfirborðsfaða. Almenningsrymi eru að hluta innan lóða og öllum opin, en markmiðið er að rýmið verði fjölbreytt og líffeg. Lögð er áhersla á að vinna með grænt umhverfi á aðalorgi eins og kostur er og skal a.m.k. 25% af yfirborði torgs vera með gróðurþekju.

Gróður
Nýja skal vel tæknifær til að innleiða fjölbreyttar gróður á lóðir og meðfram götum. Þannig má festa í sessi margvíslega þjónustu vískafta innan byggðarinnar og þar með efla umhverfisgæði og vestræðilega sjálfbærni og tryggja sterkari tengingu milli gróðurleis íbúðarverfa austan reitins og náttúru- og útivistarsvæðis í Laugarnesi.

List í almenningsrymi
Samkvæmt samkomulagi Reykjavíkurborgar og Íslandsbanka er gert ráð fyrir að efnit verði til samkeppni um gerð listaverks sem komið verði fyrir í almenningsgarði. Gert er ráð fyrir slíku verki á torgi á lóð C, eða á öðrum stað sem henta þykir.

Sorp- endurvinnsla
Unnið verður með sorphúðkerfi að erlendiri fyrirmynd með djúpgáma við götur. Gert verður ráð fyrir nokkrum slíkum einingum dreifðum um skipulagsvæðið. Markmiðið er að flokka pappir, plast, gler og málna auk hefðbundins heimilisgængs, eða í 5 úrgangsflokka.

Umferð
Deiliskipulagsvæðið hefur þrjár tengingar við nærliggjandi götur, tvær á Kirkjúsandi og eina á Borgartúni/Sundlaugavegi. Umferð bifreiða innan svæðis byggir á einni aðalögð (göturými 21 metri), sem liggur samsíða Laugarnesvegi og tengir saman Borgartún og Kirkjúsand. Innan svæðis er svo þrengra umferðarnet (göturými 16 metrar), sem auðveldar aðkoma að öllum hlöðum húsnæðis og stæðir að hægi umferð innan svæðisins.

Dreifistáðvar og lagnir Veitna ehf
Dreifistáðvar (spennistöðvum) rafmagns er komið fyrir í sérstökum rýmum í niðurkeyrslu bilageymsla á lóðum A og F. Kvæðir um þessar dreifistáðvar eru settar fram í sérskilmálum.

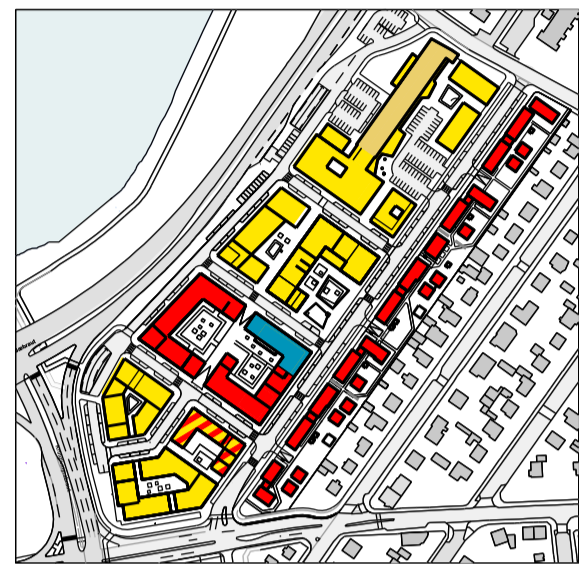
Rafbaliðheðsla
Tryggja skal nægjanlegt pláss fyrir rafbúnað á svæðinu (s.s. pláss fyrir spennistöðvar og rafmagnstöflur) þ.a. hægt verði að tryggja rafbaliðheðslu (a.m.k. 16A AC heðslu með 11 kW, Type2, mode3) á bílastæðum. Lagnaðeir og möguleikar til tengingar skulu vera til staðar fyrir bílastæði.

Hljóðvist
Í deiliskipulagi er sýnt hvernig kröfur um hljóðstig undandyra verða uppfylltar með lögum og afstöðu bygginga. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar. Hljóðvist innandyra skal leyst á byggingartæknilegan hátt. Í hönnun skal nákvæm útfærsla mótvegisáðgerða vegna hljóðvistar staðfest í hljóðskýrslu með viðkomu lausnum fyrir útveggi, glugga og svalir, s.s. svalatökanir og að með mótvegisáðgerðum verði kröfur um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum uppfylltar.

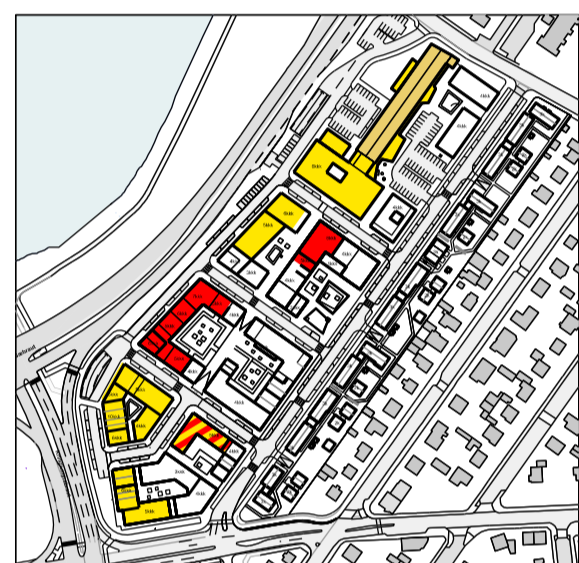
Leikskóli
Leikskóli er fyrirhugaður á lóð E með aðgengi að sameiginlegri lóð. Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttum merktum 05-01, 05-02 og 05-03, dags. 19.10.2015 á A1 og í sérstakri greinargerð. Texti á uppdráttum er stuttur texti greinargerðar.



Starfsemi 1. hæð



Starfsemi 2-4. hæð

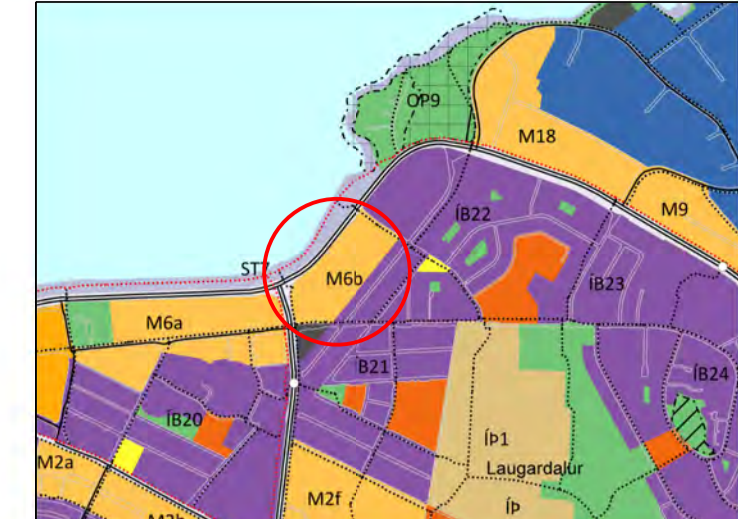


Starfsemi 5-6. hæð

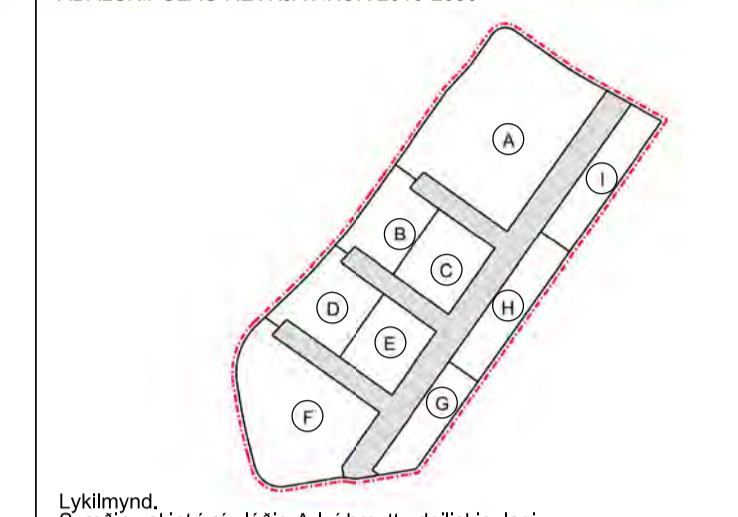


Starfsemi 7-10. hæð

■ Íbúðir
■ Verslun / verslun - þjónusta - skrifstofur
■ Verslun - þjónusta - skrifstofur
■ Leikskóli - þjónusta
■ Núverandi skrifstofubygging



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



Lyklmýnd. Svæðinu skipt í níu lóðir, A-I, í breyttu deiliskipulagi

- SKYRINGAR:**
- Núverandi byggingar
 - Afmörkun deiliskipulagsreitir
 - Byggingareitir hámark
 - Lóðamörk
 - UG - Uppgangur úr bílakjallara
 - Göngubraut
 - Sorp - djúpgámar
 - Mænistefna
 - Bundin byggingarlína
 - Byggingareitir fyrir bílakjallari
 - Leiðbeinandi skipting hæða
 - Leiðbeinandi staðsetning gegnumkasturs eða göngutengingar
 - Kvöð um göngutengsl
 - Kvöð um almenna umferð
 - Hæðir / kjallari
 - Innkeyrsla í bílakjallara
 - Gróður - staðsetning leiðbeinandi
 - Leiðbeinandi staðsetning hlóastæða
 - Bílastæði
 - Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
 - Leiðbeinandi götuköfi
 - Núverandi byggingar sem má fjarlægja
 - Leiðbeinandi staðsetning spennistöðva

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 auglöst frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

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

UTGAFA: _____
BREYTINGAR: _____

ASK ARKITEKTAR EHF
GABRISDÓTTIR 101 REYKJAVÍK
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



VERKFRONI
KIRKJUSANDUR
Breyting á deiliskipulagi

TEIÐUNGAR
Deiliskipulagstillaga
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR
SKYRINGARMÝNDIR

SKALA 1:1000
MÁTTA: ASK
TEIÐUNGAR: ASK
YFIR: PG
DAGS: 8.1.2016
UTGAFA: _____

VIRK. NR. 1339
AÐREIÐING - NÚRER TEIÐUNGAR
05-01 (1/3)

Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttum merktum 05-01, 05-02 og 05-03, dags. 19.10.2015 á A1 og í sérstakri greinargerð. Texti á uppdráttum er stuttur texti greinargerðar.

© ALL RIGHTS RESERVED. ALL RIGHTS RESERVED. ALL RIGHTS RESERVED.

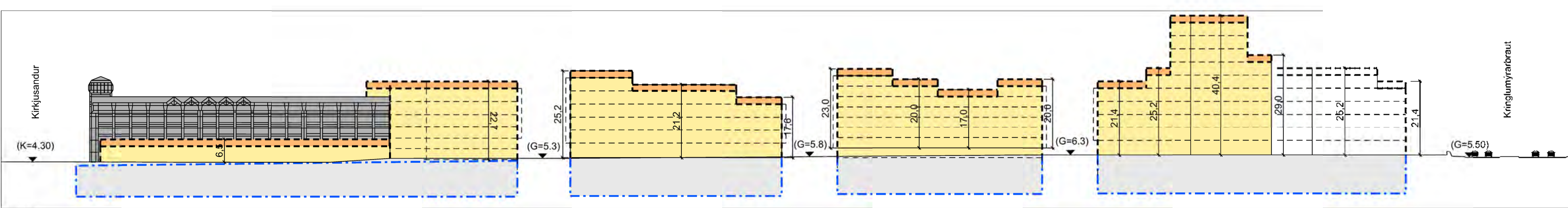
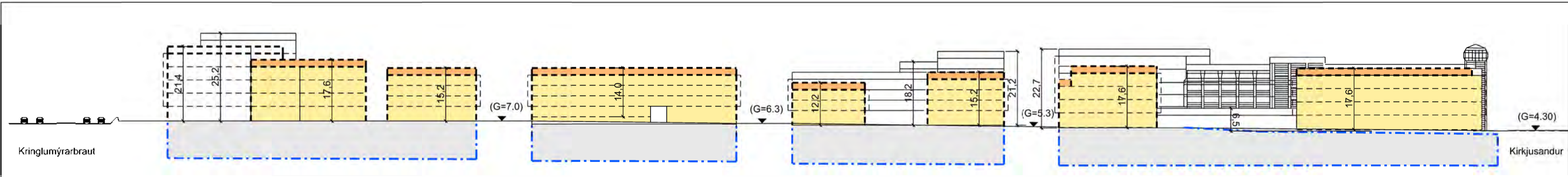
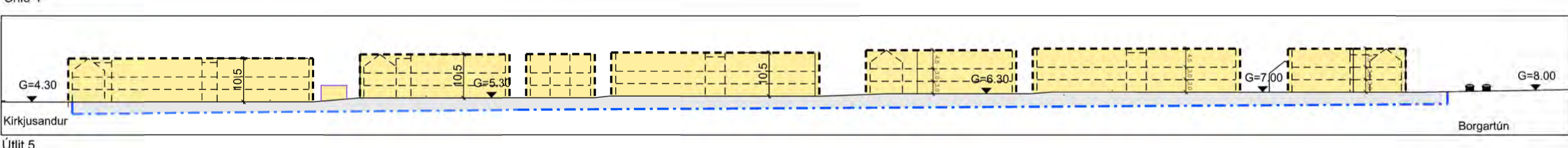
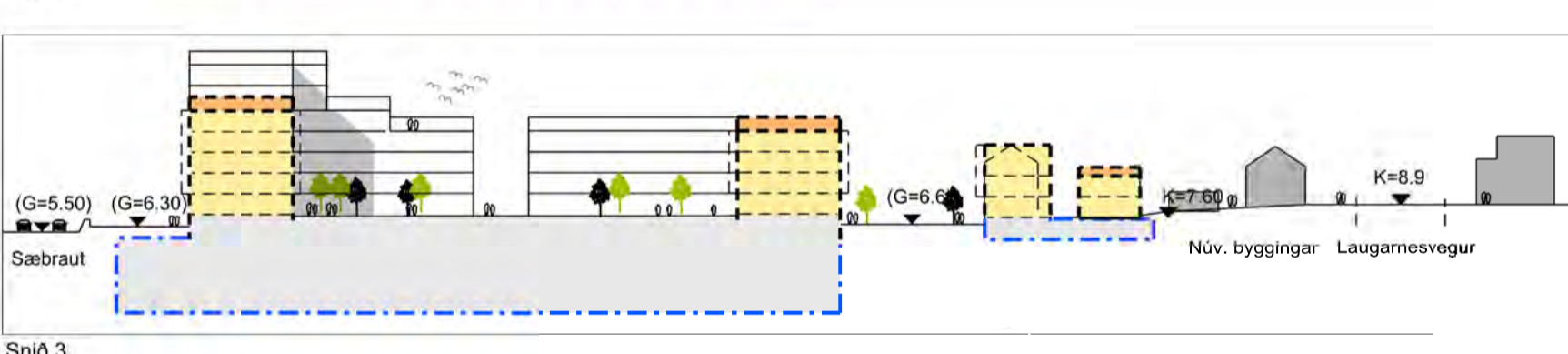
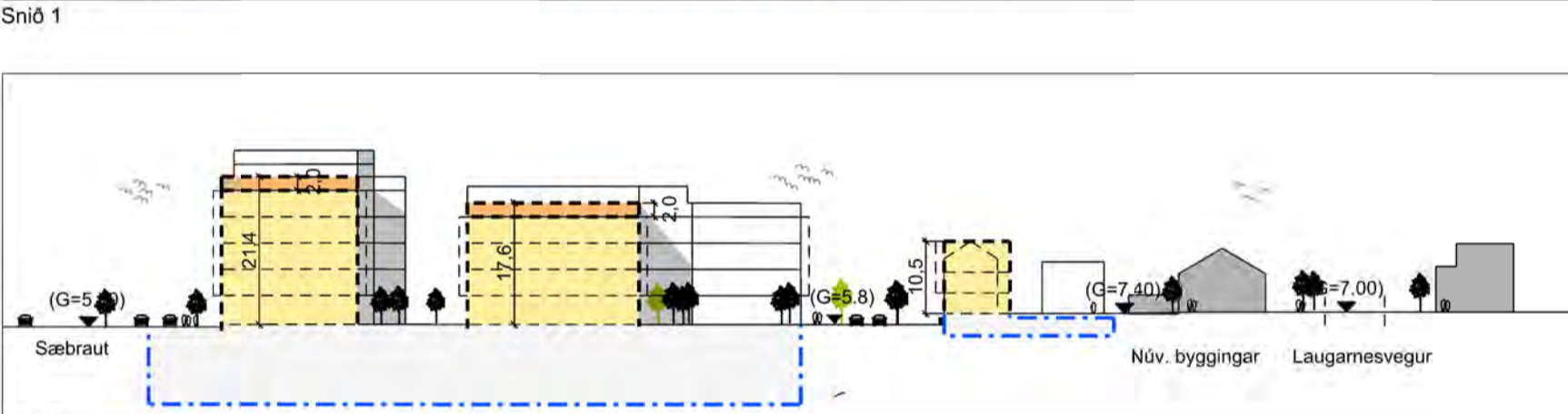
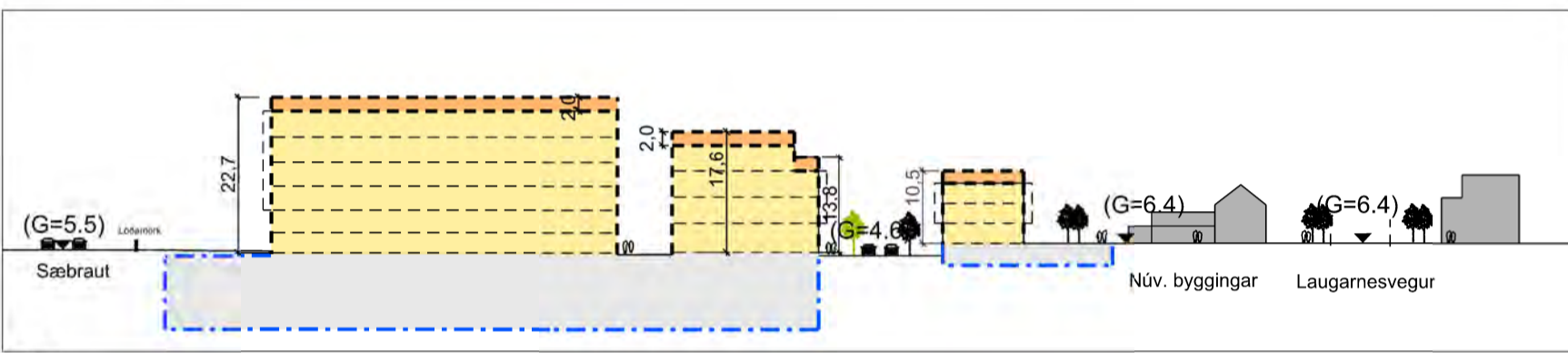
KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI str. 1.349 og 1.345



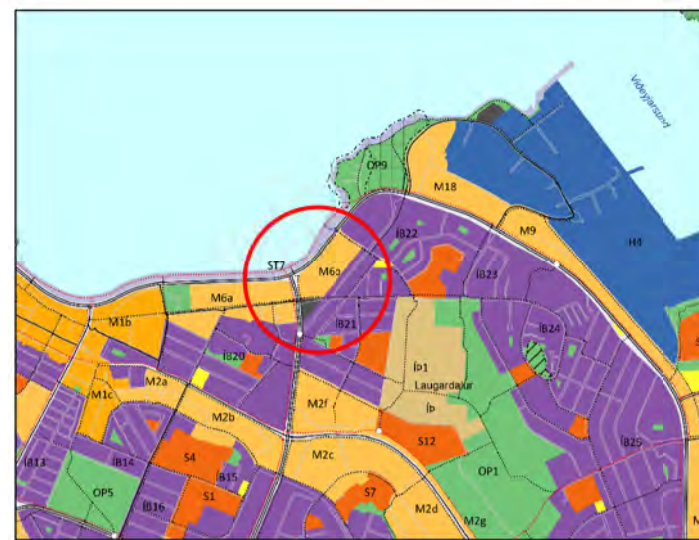
Torg og miðsvæði hverfis



Sæbraut - horft i austur



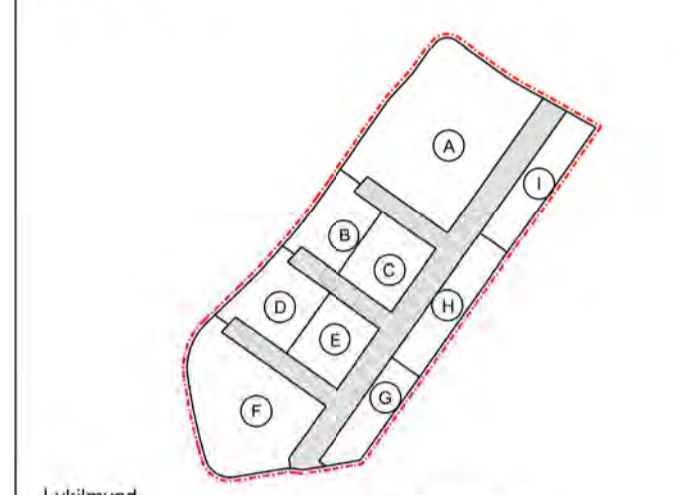
Skýringaruppráttur Mkv. 1:1000



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



Skýringarmynd - deiliskipulagssvæði



Lykki mynd Svæðinu skipt í niú lóðir, A-I, í breyttu deiliskipulagi

- SKÝRINGAR:**
- Núverandi byggingar
 - Nýbyggingar
 - Almenningsrými
 - Dvalarsvæði
 - Götur og bílastæði
 - Gróður
 - Hjólastígur
 - Hjólastativ
 - Sönggámar
 - Leiðbeinandi götuálf

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
athugasemdafrestri til _____ 20__.

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

	Lóðarstærð m²	Nýtingarhl. ofanjarðar	Fjöldi hæða	Versl./þjón. skrifst. m²	Íbúðar m²	Samtals m²	Kjallari m²	Heild m²	Nýtingarhl. lóða	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark	C-flétir m²	Nýtingarhl. A, B og C
Lóð A1			5h										
Lóð A2	12.710	1,6	5-6h+3K	20.100	20.100	34.850	54.950	4,3		402	2.100	4,5	
Lóð A3			3-4h+3K										
Lóð A4			3-4h+3K										
Lóð A5			3-4h+3K										
Lóð B	3.190	2,0	3-6h+3K	6.350	6.350	9.450	15.800	5,0		127	300	5,1	
Lóð C	3.150	2,3	3-6h+3K	1.750	5.500	7.250	9.450	5,4	48	81	310	5,4	
Lóð D	3.618	2,3	4-7h+3K	8.500	8.500	6.850	15.350	4,5	71	71	340	4,6	
Lóð E	2.903	2,5	3-4h+3K	550	6.800	7.350	13.500	4,4	68	68	310	4,5	
Lóð F1			1-10h+3K										
Lóð F2	8.438	2,3	3-6h+3K	19.450	(3.000)	19.450	8.450	27.900	3,3	(25)	410	850	3,4
Lóð F3			4-5h+3K	(16.450)									
Lóð G	2.688	1,0	2-3h+K	2.800	2.800	1.500	4.300	1,6	28	23	270	1,7	
Lóð H	3.301	1,1	2-3h+K	3.500	3.500	1.500	5.000	1,5	35	29	330	1,6	
Lóð I	3.029	1,2	2-3h+K	3.700	3.700	1.500	3.700	1,7	37	53	310	1,8	
Samtals/ Meðaltal	43.027	1,8		48.200	30.800	79.000				281 (306)	1.211	5.120	
Götur borgarinnar	11.689												
Samtals allt svæðið	54.716	1,4											3,0
Bílastæði í borgargötum	105												

Stærðir á svæðinu

Verkið er AR 2016-2020 vörðandi tekið á milli gíra um hvergi 100. Byggingarmagn endur hækka á B og C. Svæði I svaga á 100 F sálgá við ef byggjar eru Bóði á höfni.

ÚTGAFA: I TERNAD: I YFIRFARID: I DAGS: BREYTINGAR:

ASK ARKITEKTAR EHF. GERDUSTÓU 9 101 REYKJAVÍK. Sími 515 0200 FAX 515 0319 www.ask.is



VERKEFNI: KIRKJUSANDUR Breyting á deiliskipulagi

TEGUND: Deiliskipulagstillaga SKÝRINGARUPPRÁTTUR SNIÐ OG ÚTLIT STÆRDATAFLA ÞRÍVIDDARMYNDIR

MKV 1 A1 1:1000. TERNAD: ASK. YFIRFARID: ASK. PG. DAGS: 8.1.2016. ÚTGAFA: 1339 05-02 (2/3)

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI stgr. 1.349 og 1.345



Yfirlitsmynd - horft til NV



Inngarðar og torg - horf til NV



Inngarðar - leikskóli



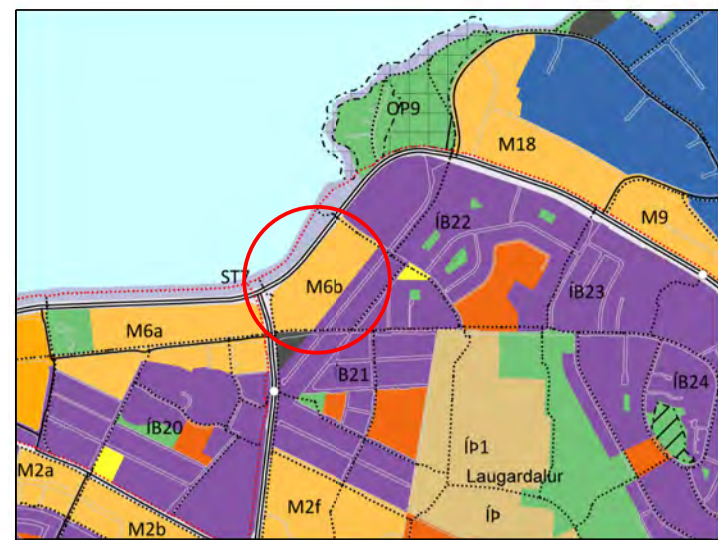
Aðalgata - horft til NA



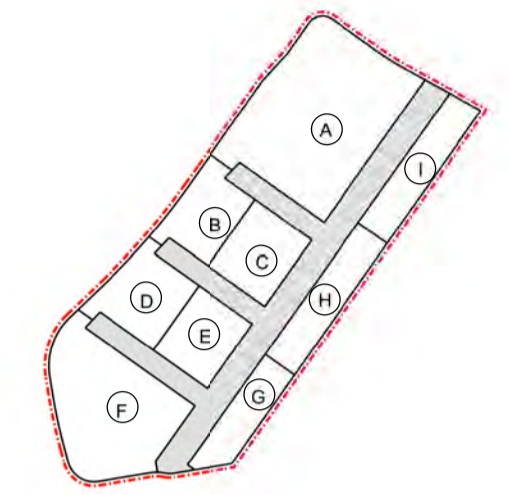
Torg



Sæbraut til suðurs



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



Lýklímynd, Svæðinu skipt í nju löðir, A-1, í breyttu deiliskipulagi

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 aþugasemdafresti til _____ 20__.

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

UTGAFA: _____ | TERNAD: _____ | YFIRFARID: _____ | DAGS: _____

BREYTINGAR: _____

SKUGGAVARP



Skuggavarp 21. júní kl. 10



Skuggavarp 21. júní kl. 13.30



Skuggavarp 21. júní kl. 17



Skuggavarp 21. mars kl. 10



Skuggavarp 21. mars kl. 13.30



Skuggavarp 21. mars kl. 17

ASK ARKITEKTAR EHF
GÍRSRÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



VERKEFNI
KIRKJUSANDUR
Breyting á deiliskipulagi

TEGUND TERNINGAR
Deiliskipulagstillaga
ÞRÍVIDDARMYNDIR
SKUGGAVARP

VITIS NR. 1339 AUKENINGA- NÚMÉR TERNINGAR 05-03 (3/3)

© ÖLL AFRIT OG AFRITUN TERNINGAR ER HÁÐ SAMBYGGIASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MELA UPP AF TERNINGULL