

Borgartún 34-36

Breyting á deiliskipulagi

Skipulagsgreinargerð

1. Inngangur

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Borgartúns 34 og 36 sem samþykkt var í skipulags- og byggingarnefnd þann 02.06.2004 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 28. júní 2004.

1.1. Breytingin felst í eftirfarandi:

- Heimilt er að rífa hús sem eru fyrir á lóðinni og í staðinn kemur ein U-laga bygging, með íbúðum í mismunandi stærðum og atvinnuhúsnæði á jarðhæð við Sóltún.
- Byggingarreitur stækkaður, nýtingarhlutfall aukið og íbúðum er fjölgað úr 35 í allt að 86
- Hámarkshæð var áður 6 hæðir en verður nú 4-9 hæðir.
- Byggingin stallast mikið í hæðum og er með mikið uppbrót í ásýnd.
- Byggingin myndar skjólgóðan og sólríkan inngarð sem opnast til suðurs.
- Bílastæði eru á jarðhæð/neðanjarðar, að hluta til niðurgrafin. Bílastæðaskilmálar gildandi deiliskipulags reikna með 1.26 stæðum pr. íbúð og 1 stæði pr. 50m² gistiheimilis en í breytingartillögunni er reiknað með 1 bílastæði pr. íbúð og 1 stæði pr. 50m² verslunarhúsnæðis. Um það bil 90% bílastæða fyrir íbúðir verða í bílgeymslu.
- Lóð stækkuð til suðurs og austurs á borgaland. Aðrein inn á lóðina frá Kringlumýrabraut er aflögð.

2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

2.1. Aðalskipulag

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lóðin innan þróunarreits þ42 og á miðsvæði M6a.

Þar er gert ráð fyrir skrifstofum og fjölpættri verslun og þjónustu. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis er um 50.000 m² og áætluð fjölgun íbúða um 200. Íbúðir eru heimilaðar, einkum á efri hæðum bygginga.

Þar sem Aðalskipulag gerir ekki sérstaklega ráð fyrir þessari lóð fyrir uppbyggingu umfram þær 35 íbúðir sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir þá þarf að breyta aðalskipulagi vegna fjölgunar íbúða. Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 varðandi stefnu um íbúðarbyggð og heimildir um fjölda íbúða var samþykkt í auglýsingu af borgarráði Reykjavíkur þann 22.febrúar 2017, en breytingin felur meðal annars í sér breyting á afmörkun þéttingarreitar nr. 26 (Borgartún) svo hann nái yfir stærra svæði Borgartún, þar á meðal umrædda deiliskipulagstillögu. Heimild fyrir íbúðir er hækkuð úr 200 í 350.

2.2. Núgildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Borgartún 34-36 sem samþykkt var í skipulags- og byggingarnefnd þann 02.06.2004 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 28. júní 2004.

Lóðin skiptist í 2 lóðarhluta, Borgartún 34 og 36 og er heimilt að rífa allar byggingar innan þeirra nema Borgartún 34 sem er gistihús/skrifstofur og stendur næst Kringlumýrabraut. Ekið er inn á svæðið bæði gegnum aðkomugötu sunnan við lóðirnar en einnig um nýja afrein frá Kringlumýrabraut.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja 35 íbúðir á lóðarhluta 2 (Borgartún 36) á allt að 5 hæðum + ein inndregin hæð. Heimilt nýtingarhlutfall er 1,46. Bílastæðafjöldi er 44 fyrir íbúðarhúsið eða um 1.26 stæði pr. íbúð (þar af 26 í bílakjallara).

Á lóðarhluta 1 er heimilt að stækka gistiheimili og hækka um eina hæð. Heimilt nýtingarhlutfall er 1,38. Bílastæðafjöldi fyrir gistiheimili er 65 stæði eða 1 stæði pr. 50m².

3. Skipulagssvæðið

3.1. Afmörkun, umhverfi, umferð

Skipulagssvæðið er um 4.800m² samkvæmt gildandi deiliskipulagi og afmarkast af lóðamörkum að Kringlumýrarbraut í austur, lóð Borgartúns 32 mót norðri, af göngustíg við Sóltún til vesturs og af aðkomugötu/afrein að lóðinni sunnan megin.

Við deiliskipulagsbreytinguna mun skipulagssvæðið stækka um 384m² að lóðamörkum Sóltúns 30 til suðurs og austurs. Önnur lóðamörk eru óbreytt.

Svæðið í kring er að mestu fullbyggt og fastmótað og einkennist af háum byggingum frá 4 hæðum upp í 8-9 hæðir.

Mikilvægar umferðaræðar umlykja deiliskipulagssvæðið, þar ber helst að nefna Kringlumýrarbraut sem liggur austan svæðisins og Borgartún sem liggur norðan þess.

Aðkoma inn í hverfið er aðallega frá Borgartúni í norðri, en einnig frá Laugavegi og Nótúni.

Aðkoma að skipulagssvæðinu/lóðinni er frá Sóltúni þar sem gert er ráð fyrir að gera bifreiðageymslu á 1.hæð með aðkomu norðanmegin. Vegna halla á lóð er gert ráð fyrir að innbyggð bílageymsla verði á 1.hæð, auk bílastæða á norð-austur hluta lóðar.

4. Umhverfisáhrif

4.1. Núverandi byggingar

Á lóðinni er nú rekið gistiheimili að Borgartúni 34-36, þar eru einnig skrifstofur Guðmundar Jónassonar til húsa. Einnig eru á lóðinni verkstæðisbyggingar sem eru í slæmu ástandi og stórt bílastæði fyrir langferðabíla fyrirtækisins.

4.2. Jákvæð áhrif

Borgartún og Sóltún hefur tekið miklum breytingum sl. áratug. Lóðin Borgartún 34-36 hefur verið í niðurníðslu lengi og orðið mjög aðþrengt að þeirri starfsemi sem þar er fyrir. Deiliskipulagstillagan er í takti við þær breytingar sem þegar hafa átt sér stað og er talin geta styrkt svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Með tillögunni fjölga íbúum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á núverandi innviðum og fjárfestingum borgarinnar og styrkir verslun á svæðinu. Staðsetning íbúðabyggðarinnar er miðsvæðis og tengist vel helstu göngu- og hjólaleiðum innan borgarinnar auk þess að almenningssamgöngur eru mjög góðar í næsta nágrenni svæðisins.

Í hinni nýju deiliskipulagstillögu er fyrirkomulag bygginga innan lóðarinnar þannig úr garði gert að sólríkt og skjólgott útivistarsvæði skapast fyrir íbúa lóðarinnar þar sem gert ráð fyrir grænu yfirbragði og talsveðri aukningu á gróðri. Einnig má búast við að byggingin mun skýla fyrir austanátt með jákvæðum áhrifum á aðliggjandi svæði.

Uppbygging á lóðinni mun auka á fjölbreytileika og styrkja yfirbragð hverfisins. **Með ítarlegum skilmálum þar sem lögð er áhersla á gæði og fjölbreytileika mun hin nýja byggð falla vel að umhverfinu.**

Aðkoma norðan megin á lóðinni er lítt áberandi og sérstaklega er hugsað til þess að fá bifreiðastæði verði sýnileg ofanjarðar en almennt eru bílastæði frekar áberandi á svæðinu.

4.3. Neikvæð áhrif

Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Sóltúnið þar sem ekið er inn í bílageymslu. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist. Hljóðvist er slæm við Kringlumýrarbraut og munu þar verða gerðar ráðstafanir til að viðunandi hljóðvist náist í öllum íbúðum.

5. Skipulagstillagan

5.1. Markmið

Í framlagðri tillögu að breytingu á deiliskipulagi er leitast við að vinna með uppbyggingu á lóðinni sem eina skipulagsheild þar sem haft er að leiðarljósi að móta forsendur fyrir aðlaðandi íbúðaumhverfi sem lagar sig vel að nærliggjandi byggð. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gæði höfð í fyrirrúmi. Bílastæði skulu vera í bílgeymslu og útisvæði einkennast af gróðri og skjóli.

5.2. Lýsing á tillögu

- Heimilt er að rífa allar byggingar sem fyrir eru á lóðinni Borgartún 34-36, en þar eru í dag skrifstofur, gistiheimili og verkstæðisbygging næst Kringlumýrarbraut.
- Í stað núverandi bygginga á lóð kemur ein stölluð og U-laga íbúðabygging, 4-9 hæðir, með allt að 86 íbúð í mismunandi stærðum og verslun og þjónustu á götu hæð meðfram Sóltúni.
- **Gististarfsemi og skammtímaleiga er óheimil á lóðinni.**
- Sett er kvöð um verslunarhúsnæði á 1.hæð/götu hæð sem snýr út að Sóltúni.
- **Ýmsar kvaðir verða settar til að tryggja bæði gæði íbúða og lóðar/umhverfis.**
- Byggingarmassinn eru brotinn upp og gerð er krafa um fjölbreytt yfirbragð húshliða, en jafnframt skal yfirbragð hússins skapa eina sterka heild.
- Byggingin fer úr 4 hæðum á suðvesturhorni í 9 hæðir við norðausturhorn. Húsið mun stallast með nokkuð jöfnu millibili.
- Á svæðinu skapast líka tækifæri til að draga úr sjónrænum áhrifum bifreiða en ekið er í bílageymslu norðan megin við húsið en sunnan megin er garður /útivistarsvæði íbúa með með aðlaðandi grænu yfirbragði.
- **Hækkun á nýtingarhlutfalli A-B rýma ofanjarðar fer úr 1,42 samkvæmt gildandi deiliskipulagi í 1,97 með breytingunni. Nýtingarhlutfall A, B rými ofan- og neðanjarðar verður: 2,17**
- Bílastæðaskilmálar gildandi deiliskipulags reikna með 1.26 stæðum pr. íbúð og 1 stæði pr. 50m² gistiheimilis en í breytingartillögunni er reiknað með 1 bílastæði pr. íbúð og 1 stæði pr. 50m² verslunarhúsnæðis.
- Um 90% bílastæða eru á bílageymslu á jarðhæð sem er niðurgrafin að hluta. Lögð er áhersla á skjólgóðan inngarð móti suðri en hann tilheyrir öllum íbúum á lóðinni og er afmarkaður með fallegum gróðri.
- Aðrein inn á lóðina frá Kringlumýrarbraut er lögð af og verður aðkoma að lóðinni eingöngu frá Sóltúni.
- Lóðin er stækkuð til austurs og suðurs 384m² þar sem núverandi aðkomur og akstursleið inn á lóðina eru sbr. ákvæði deiliskipulagsins frá 2004. Ekki er gert ráð fyrir að byggja á viðbótarlóðarlutanum heldur er hann nýttur undir gróðurbelti að hluta til suðurs og til að skýla inngarði og aðgreina bílstæði nærliggjandi lóðar frá útisvæði lóðarinnar. Til austurs er gert ráð fyrir að framlengja mön til að bæta hljóðvist meðfram Kringlumýrarbraut.

6. Skipulags- og byggingarskilmálar

6.1. Húsagerð og starfsemi

- Heimilt er að reisa íbúðarbyggingu/fjölbýlishús í einni U laga byggingu ásamt bifreiðageymslu og verslun/þjónustu á jarðhæð og geymslum í kjallara.
- Hæðir húsa skulu vera frá 4 hæðum upp í hæst 9 hæðir í samræmi við reiti þá sem sýndir eru á uppdrætti.
- Á 9.hæð má aðeins vera ein íbúð og með stórum þaksvölum. Efstu hæðir (8. og 9.hæð) eru inndregnar frá úthlið um 3 metra og draga þannig úr vægi massans. Þær eru í norð-austurhorni hússins og njóta þær útsýnis í átt að Esjunni.
- Að lágmarki 50% samanlagðs grunnflatar 1. hæðar að Sóltúni allt að 350 m² skal vera fyrir verslun og þjónustu.
- **Gististarfsemi og skammtímaleiga er óheimil á lóðinni.**

6.2. Íbúðastærðir og gæði íbúða

Íbúðir á skipulagssvæðinu eru misstórar og þannig ætlað að stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.

Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við brúttó flatarmál án geymslu:

- 1 herbergja íbúðir frá ca 35-50 m²
- 2 herbergja íbúðir frá ca 55-60 m²
- 3 herbergja íbúðir frá ca 63-80 m²
- 4 herbergja íbúðir frá ca 85-110 m²
- 5 herbergja íbúðir frá ca 120-150 m²
- Íbúðir efstu hæða innan hvers stigagangs frá ca 90-250 m².

Settir eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða og gæði íbúða:

- Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
- Hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 30%
- Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1.hæð og í kjallara.
- Allar íbúðir skulu hafa hljóðláta hlið, a.m.k. 3 metra samfelld með svölum og gluggum, sem snýr að inngarði. Gera skal ítarlega grein fyrir því hvernig viðunandi hljóðvistarstigi er náð í íbúðum þegar byggingarumsókn er lögð til byggingarulltrúa.
- Þaksvallir eru heimilar, háð stöllum og fyrirkomulagi byggingar innan hvers stigagangs.

Uppbygging á reitnum skal taka mið af markmiðum húsnæðisstefnu aðalskipulags, m.a. um að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Hluti íbúða skal vera leiguíbúðir til samræmis við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.

6.3. Byggingareitur

- Byggingarreitir, lágréttir og lóðréttir eru sýndir á uppdráttum og skulu allir megin hlutar byggingar* rúmast innan þeirra, bæði A, B og C rými.
- Allar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppdráttum/sneiðingum. Hæðarkótar K eru leiðbeinandi og verður nánar kveðið á um þá á hæðarblöðum.
- Öllum íbúðum á 2. hæð fylgja sérafnotafletir sem snúa inn í garðrýmið, þá ber að sýna á aðaluppdráttum.
- Á efri hæðum stallaðra byggingarhluta verður leyft að hafa þakgarða.
- Heimilt er að setja skjólveggi til að afmarka hliðar sérafnotaflata og skal útlit þeirra vera samræmt og að hámarki 120 cm á hæð. Þeir skulu koma framá aðaluppdrætti arkitekts. Heimilt er að gróðursetja lágan runnagróður framan við sérnotafleti til afmörkunar.

***Heimildir utan byggingarreita:**

- Heimilt er að einstaka minniháttar mannvirki svo sem: skyggni, lyftustokkar, reykháfar og þakgluggar fari lítillhátta út fyrir byggingareit.
- Lyftustokkar mega ná 3,60 metra frá gólfkóta efstu hæða. Reykháfar mega ná 1,50 metra frá þakbrún efstu hæða

6.4. Útlit og yfirbragð byggingar:

- Útlit og yfirbragð bygginga skal taka mið af meðfylgjandi skýringaruppdráttum sem fylgja með deiliskipulagsáætluninni.
- Byggingarmassinn skal brotinn upp og gerð er krafa um fjölbreytt yfirbragð/efnisval húshliða og svala en um leið að yfirbragð skapi eina sterka heild.
- Uppbrot og fjölbreytti í yfirbragði/efnisvali skal vera í samræmi við lóðréttu og lárétta stöllum byggingarmassans.
- Uppbrot og stöllum skal stuðla að fjölbreytileika umhverfisins og um leið draga sjónrænt úr umfangi byggingarinnar.

- Almennt skall notast við hvíta, grúa, svarta og bláa liti á útveggjum.
- Litasamsetning byggingarinnar dregur dóm af nálægð við sjóinn og klettótta, grjóttbyggða ströndina, þ.e. djúpur blár sjávarlitur, hvítur litur fyssandi aldna, svartur og grár litur blautra og þurra kletta og grjóts.
- Litað gler skal vera að lágmarki í helming svara, sem endurspeglar regnboga vatns og sólar við sjávarsíðuna, gulur, rauður og blár.
- Almennt skulu húsin einangruð að utan og klædd viðhaldsfríum klæðningum.
- Leyft verður að einangra að innan og þússa að utan allt að 20% útveggja
- Þök skulu að hluta til vera flöt en önnur skulu breyta um form. Mænisstefna þaka er frjáls.

6.5. Aðkomur/inngangar í byggingar

- Innkeyrsla í bifreiðageymslu verður frá Sóltúni á norðvesturhorni lóðarinnar.
- Aðkoma slökkviliðs er merkt á uppdrætti. Gert er ráð fyrir að bílar geti keyrt inn að austurhlið að stigahúsi og geti snúið við.
- Gert er ráð fyrir stigahúsum og lyftu á vestur, norður og austurhlið bygginga, þeir munu allir tengjast göngustígum/inngarði og bifreiðageymslu. Að hámarki skulu vera 6 stiga- og lyftuhús staðsett innan byggingareitsins.
- Góð tengsl skulu vera frá aðkomuleiðum við nærliggjandi stígakerfi.

6.6. Skipulag og hönnun lóðar.

- Frágangur gatna, gangstétta, stíga og garðrýmis skal vera vandaður. Aðlaga skal frágang á lóðarmörkum við nærliggjandi land og stíga utan sem innan lóðarinnar svo úr verði heildaryfirbragð.
- **Lóðauppdrættir skulu fylgja byggingarleyfisumsókn og frágangur lóðar í samræmi við skilmála skal vera lokið um leið og lokaúttekt byggingar á sér stað og hún tekin í notkun**
- Vanda skal til frágangs og yfirbragðs á inngarði og gera ráð fyrir leik og dvalarsvæði.
- Gerð er krafa um að allt að 40% af grunnfleti inngarðs verði með jarðvegsfyllingu sem er meira en 60 sm þykkt til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs en annars staðar skal það vera að lágmarki 30sm. Auk þess ber að gera ráð fyrir að 10%, hið minnsta, af grunnfleti inngarðs séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Staðsetning tákna fyrir trjágróður og gróðurbeð á uppdrætti eru til viðmiðunar.
- Yfirborð lóðarinnar á að vera þakið hellulögn, harðviði, grasi og gróðri.
- Vanda skal frágang gangstígs meðfram húsinu svo sem með hellulögn.
- Komið skal fyrir lýsingu við göngustíga að inngöngum og í einstaka gróðurbeðum við húsin.
- Um 100m² svæði undir leiksvæði barna skal koma fyrir á lóðinni, nákvæm staðsetning og útfærsla er háð frekari hönnun lóðarinnar.
- Að Sóltúni skal gera ráð fyrir trjágróðri við götu, meðfram bílastæðum og gönguleið.
- Kvöð er um almennri gönguúmfærð vegna verslunarrýma á 1.hæð að Sóltúni.
- Skal gönguleið vera hellulögð innan lóðar og tengjast við nýjan göngustíg meðfram götunni utan lóðarinnar.
- Heimilt er að byggja létt smáhýsi (garðskyggni) í garði með opnum hliðum og þaki til að skýla fyrir regni og sólskini. Hámarkshæð þess skal ekki fara yfir 2,8 metra. Smáhýsi skal vera staðsett fyrir miðju garðrými og skal hámarksstærð þess vera 15m².
- Að kringlumýrarbraut til vesturs er gert ráð fyrir að framlengja mön til að bæta hljóðvist (sjá sneiðingu á skýringarmynd).
- Skipulagssvæðið stækkar um 384m² á suðurhluta lóðarinnar, á þeim hluta er einungis gert ráð fyrir trjágróðri.
- 3 metra göngustígur fyrir almenna gangandi umferð er meðfram lóðarmörkum á borgarlandi frá Kringlumýrarbraut að Sóltúni. Stigur skal vera hannaður miðað við landhalla og samruna hæðarkóta og þá sérstaklega á suðvesturhorni lóðarinnar. Þar er um að ræða 55cm hæðarmismun á 14 metra kafla.

- Öll nánari hönnun á viðbótarlóð verði útfærð í samráði við Orkuveitu Reykjavíkur þar sem lagnir eru undir svæðinu.

6.7. Bílageymsla á 1. hæð og hjólastæði

- Kjallari/bifreiðageymsla er heimill innan sérstaks byggingarreits 1. hæð.
- Innan lóðarinnar skal gera ráð fyrir 1 bílastæði pr. íbúð, reiknað er með um 8 stæðum utan bifreiðageymslu felld undir byggingu.
- Eitt hjólastæði skal vera pr. íbúð.
- Sýnt fyrirkomulag innkeyrslu er bindandi en fyrirkomulag bílastæða á yfirborði eru ekki bindandi. Samsíða bílastæði eru sýnd meðfram Sóltúni
- Akstursleið er meðfram norðurhlið lóðarinnar og skal vera hægt að aka fyrir horn að stigahúsi vesturhliðar og snúa við. Einnig verði gert ráð fyrir sleppistæði frá Sóltúni við stigahús austanmegin.
- Hjóla/vagnageymslur og almennar geymslur fyrir íbúðir eru í kjallara.

6.8. Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhúss.

Hljóðvistarmælingar skulu fylgja fyrirhuguðum byggingarnefndarteikningum og nákvæm lýsing á því hvernig hljóðvistarkröfum er mætt. Hljóðvistarskýrsla fylgir deiliskipulagi þessu.

Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis.

Í 4. grein reglugerðarinnar segir, auk þeirra upplýsinga sem fram koma í tóflu 1: „Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 LAeq“. Þá segir í 5. grein reglugerðarinnar: „Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis“. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.“

Nánar er vísað í greinagerð um hljóðvist og útreikninga er fylgir deiliskipulagstillögunni frá Mannvit dags. september 2016.

6.9. Sorp.

- Sorpflokkun í djúpgámum verður staðsett á norðvesturhorni lóðarinnar. Byggingarreitur fyrir sorp er sýndur á uppdrætti.
- Gert verði ráð fyrir 5 flokkum úrgangs; almennur óflokkaður úrgangur, pappírsefni, plast, gler og málmar
- Eitt ílát fyrir hvern flokkanna. Djúpgámastærð steypukassa í jörð 185x185cm og dýpi um 255cm um 5m3.
- Aðgangsstýring og öryggisbúnaður verður á gámasamstæðum.
- Gámasamsetning og frágangur yfirborðs, lúgan og öryggisbúnaður samkvæmt IST EN 13071 og samkvæmt samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík.
- Staðsetja þarf gámana þannig að krani nái í gámana án þess að bíll hefti umferð inn á lóðina.
- Miðað við íbúðafjölda er gert ráð fyrir um 47 hirðum á ári.

6.10. Niðurrif og skilyrði framkvæmdar:

- Uppbygging á svæðinu skal vera í einum áfanga ásamt bifreiðageymslu og garðrými.
- Taka skal fullt tillit til nágranna og fylgja öllum gildandi lögum og reglugerðum varðandi hávaða og vinnutíma. Girða skal framkvæmdasvæðið af og setja upp skilti þar sem allar helstu upplýsingar um framkvæmdina koma fram.
- Flokka skal byggingarúrgang við niðurrif þeirra bygginga sem eru á reitnum og spilliefnum skilað á þar til bærán stað.
- Fara skal að viðeigandi lögum og reglugerðum varðandi flokkun og urðun úrgangs frá byggingarsvæðinu.
- Áður en niðurrif er heimilað þarf að liggja fyrir samþykkt hönnunargögn hjá byggingarfulltrúa.

6.11. Stærðir í deiliskipulagstillögu

Núverandi stærð lóðar:	4.789m ²
Stækkun lóðar:	384m ²
<u>Stækkuð lóð samtals:</u>	<u>5.173m²</u>

A-rými ofanjarðar:	8.800m ²
Nýtingarhlutfall miðað við A-rými ofanjarðar:	1,42
A-rými í kjallara:	1.050m ²
Samtals A-rými:	9.850m ²
<u>Nýtingarhlutfall miðað við A-rými ofan og neðanjarðar:</u>	<u>1,6</u>

B-rými:	1.400m ²
Samtals A og B-rými ofanjarðar:	10.200m ²
<u>Nýtingarhlutfall A og B-rými ofanjarðar:</u>	<u>1,97</u>

Samtals A ,B rými ofan og neðanjarðar:	11.250m ²
Nýtingarhlutfall A, B rými ofan- og neðanjarðar:	2,17
<u>Aukning á nýtingarhlutfalli frá núverandi skipulagi:</u>	<u>2,17 -1,42=0,75</u>

7. Skil á uppdrætti:

Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til skipulagsfulltrúa og umhverfis- og skipulagsráðs til samþykktar þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m: fjöldi og stærð íbúða; hönnun, efnisval, uppbrot byggingar; hönnun jarðhæðar hússins við Sóltún; fyrirkomulag verslunarhúsnæðis við Sóltún.
2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem geri grein fyrir landslagshönnun á lóð, gróðri, setbekkjum, sorpaðstöðu og gangstígum.