



Borgarráð

Borgartún 1, Borgartún 3 og Guðrúnartún 4 – samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við BE eignir ehf., 450613-2310 og Íþöku fasteignir ehf., kt. 450613-2580, um uppbyggingu í Borgartúni 1, Borgartúni 3 og Guðrúnartúni 4.

Greinargerð

BE eignir ehf., lóðarhafi á lóðinni Borgartúni 1, landeignanúmer L102753, og lóðinni Guðrúnartúni 4, landeignanúmer L102755, og Íþöku fasteignir ehf., lóðarhafi á lóðinni Borgartúni 3, landeignanúmer L102754, hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa um uppbyggingu á lóðunum stefna lóðarhavar að því að sameina lóðirnar Borgartún 1, Borgartún 3 og Guðrúnartún 4 í eina lóð og byggja þar upp hótélbyggingu. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilað að byggja á lóðunum þremur sem falla munu undir sameinaða lóð 9.610,4 m². Áætlað er að heildar byggingarmagn ofanjarðar verði 12.000 m², eða sem nemur auknu byggingarmagni 2.389,6 m². Gert er ráð fyrir því í samkomulaginu að lóðarhavar greiði til Reykjavíkurborgar vegna byggingaréttar 23.729 kr. fyrir hvern nýjan fermetra ofanjarðar á sameinaðri lóð af auknum byggingarétti samkvæmt tillögu að deiliskipulagi. Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi hugmyndum, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar. Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um lóðarhavar skuldbindi sig til þess að leggja til tiltekna fjárhæð til listsköpunar.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt: Samkomulag rafrænt undirritað ásamt fylgiskjöllum.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, annars vegar og BE eignir ehf., kt. 450613-2310 og Íþaka fasteignir ehf. kt. 450613-2580, (hér eftir nefndir lóðarhafar) hins vegar, gera með sér eftirfarandi:

SAMKOMULAG
vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttar nýtingar
á lóðunum Borgartúni 1 og 3 og Guðrúnartúni 4 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

BE eignir ehf., lóðarhafi á lóðinni Borgartúni 1, landeignanúmer L102753 og lóðinni Guðrúnartúni 4, landeignanúmer L102755, og Íþaka fasteignir ehf., lóðarhafi á lóðinni Borgartúni 3, landeignanúmer L102754, hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum. Lóðin Borgartún 1 er 1614 m² að stærð og á henni er nú 916 m² og 895,5 m² atvinnuhúsnaði með fasteignanúmerum F2009352 og F2009353. Lóðin Guðrúnartún 4 er 1018,0 m² að stærð og á henni er nú 604 m² atvinnuhúsnaði með fasteignanúmerinu F2009356. Lóðin Borgartún 3 er 945,0 m² að stærð og á henni er nú 1321,0 m² atvinnuhúsnaði með fasteignanúmerinu F2009355.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Borgartún 1 og 3 sem samþykkt var í borgarráði 7. mars 2019, sbr. **fylgiskjal 1**, er hámarks byggingarmagn á lóðinni Borgartún 1 6.285,0 m², atvinnuhúsnaði og hámarks byggingarmagn á lóðinni Borgartún 3 1.835,4 m², atvinnuhúsnaði. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Guðrúnartún 4, sem samþykkt var í borgarráði 7. apríl 2011, sbr. **fylgiskjal 2**, er hámarks byggingarmagn á lóðinni Guðrúnartún 4 1.490,0 m², atvinnuhúsnaði og íbúðir. **Heimilt byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi vegna lóðanna Borgartún 1, Borgartún 3 og Guðrúnartún 4 er samtals að hámarki: 9.610,4 m².**

Samkvæmt fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa um uppbyggingu á lóðunum stefna lóðarhafar að því að sameina lóðirnar Borgartún 1, Borgartún 3 og Guðrúnartún 4 í eina lóð og byggja þar upp hótélbyggingu, sbr. **fylgiskjal 3**.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. janúar 2022 og staðfestum á fundi borgarstjórnar 1. febrúar 2022.

Breytt fyrirkomulag lóðanna, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir lóðirnar er háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs auk borgarráðs. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulagsins.

2. gr.

Lóðarleigusamningur

Nýr lóðarleigusamningur fyrir sameinaða lóð verður gefinn út, þegar greiðslur skv. 3. og 4. gr. hafa verið greiddar. Jafnframt verður fyrirbyggjandi lóðarleigusamningur vegna einstakra lóða felldir úr gildi.

3. gr.

Byggingarréttur

Vegna aukins byggingarmagns á sameinaðri lóð frá gildandi deiliskipulagi, sbr. fylgiskjal 1 og 2, skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingaréttar 23.729 kr. fyrir hvern nýjan fermetra ofanjarðar á sameinaðri lóð af auknum byggingarétti samkvæmt tillögu að deiliskipulagi. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilað að byggja á lóðunum þremur sem falla munu undir sameinaða lóð 9.610,4 m². Áætlað er að heildar byggingarmagn ofanjarðar verði 12.000 m², eða sem nemur auknu byggingarmagni 2.389,6 m². Gjaldldagi greiðslu vegna byggingarréttar samkvæmt þessari málsgrein er við umsókn um framkvæmda- eða byggingarleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa, þó eigi síðar en 30.06.2025.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóð fyrr en greiðslur samkvæmt þessari grein hafa verið greiddar. Byggingarleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd. Lóðarhafi skuldbindur sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind greiðsla hefur verið greidd.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-¹, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Fari svo að endanlegt deiliskipulag veiti heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi hugmynd, skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald vegna þeirra fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn. Gjaldldagi gatnagerðargjalds er þá við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi hugmyndum, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar. Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu maímánaðar 2024, grunn

¹ https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf

2009 (192,0 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

4. gr.

Listsköpun

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum skuldbinda lóðarhafar sig sameiginlega til að verja sérstakri fjárhæð til listsköpunar í almenningsrýmum á svæðinu, s.s á húsum á skipulagsreitnum. Samanlagt framlag lóðarhafa samkvæmt þessari grein er 1.000.000 kr.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig jafnframt til að leggja til 1.000.000 kr. til listsköpunar á svæðinu. Lóðarhöfum er ljóst að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við 1.000.000kr. og er allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins af hálfu Reykjavíkurborgar (uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) innifalinn. Frekari greiðslur af hálfu Reykjavíkurborgar koma því ekki til.

Um samninga um listsköpun á uppbyggingarsvæðum fer að öðru leyti eftir verklagsreglum vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými sem samþykktar voru í borgarráði þann 1. febrúar 2024, en verklagsreglurnar fylgja með samningi þessum sem **fylgiskjal 4.** grein

5. gr.

Framsal

Lóðarhöfum er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðunum, áður en greiðslur samkvæmt 3. gr. og 4. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar. Lóðarhafar skuldbinda sig til þess að undirrita sérstakt kvaðaskjal.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirliti lóðanna, nema umrædd gjöld hafi áður verið greidd. Þegar greiðslur skv. 3. og 4. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

6. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni, að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

7. gr.

Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðirnar Borgartún 1, Borgartún 3 og Guðrúnartún 4.

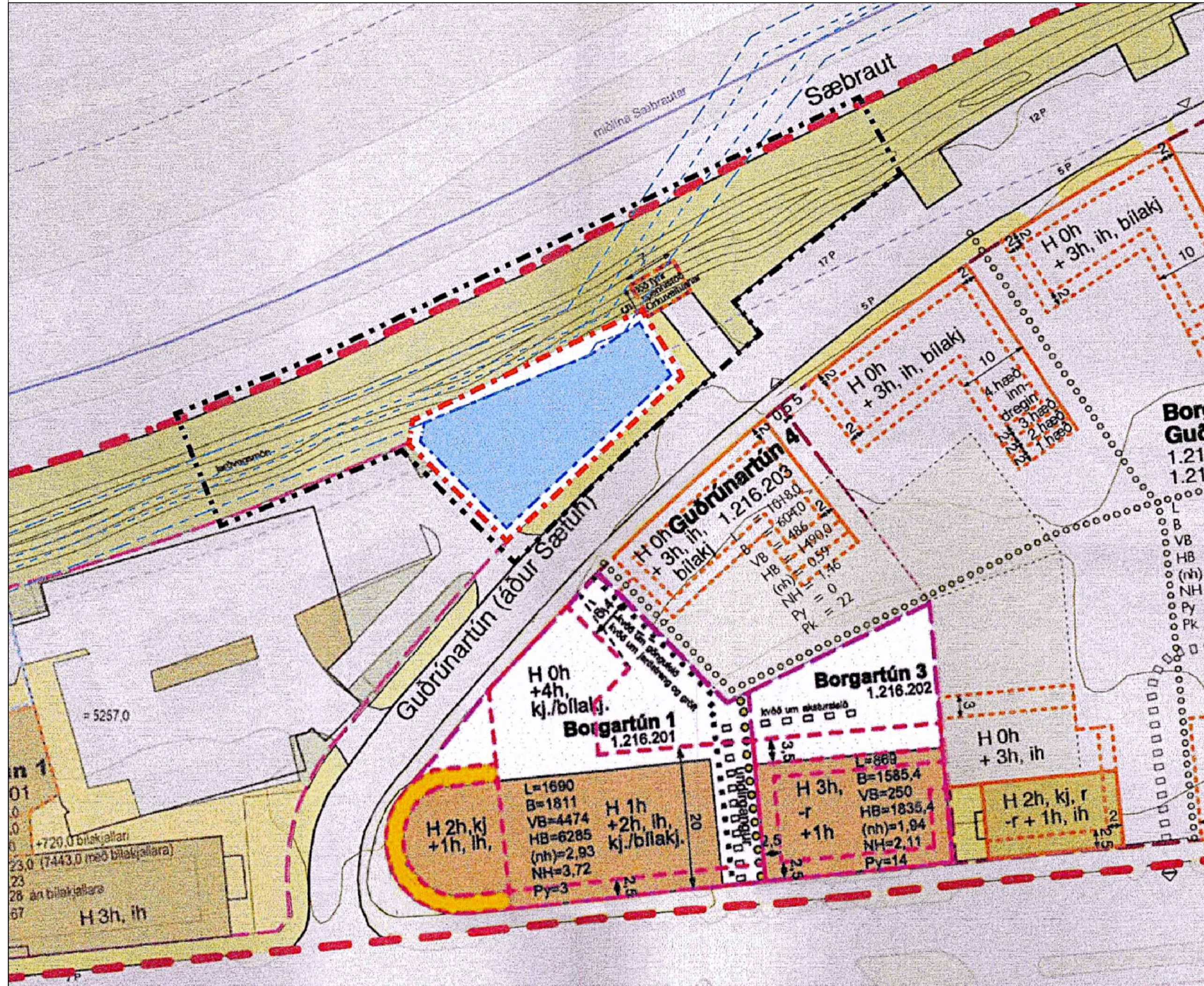
Samkomulag þetta er rafrænt undirritað. Undirritun af hálfu Reykjavíkurborgar er gerð með fyrirvara um samþykki borgarráðs á samkomulaginu.

F.h. BE eigna ehf.: Pétur Guðmundsson.

F.h. Íþöku fasteigna ehf.: Gunnar Valur Gíslason.

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um samþykki borgarráðs: Ívar Örn Ívarsson.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGINU "BORGARTÚNSREITUR VESTUR" FYRIR LÓÐIRNAR BORGARTÚN 1 OG 3 ÁSAMT GUÐRÚNARTÚNI 4



GILDANDI DEILISKIPULAG 1: 500. SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 7. MAÍ 2020.

Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu "Borgartúnsreitir vestur" fyrir lóðirnar nr. 1 og nr. 3 við Borgartún ásamt Guðrúnartúni 4 (áður Sætún).

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi

Núverandi staða

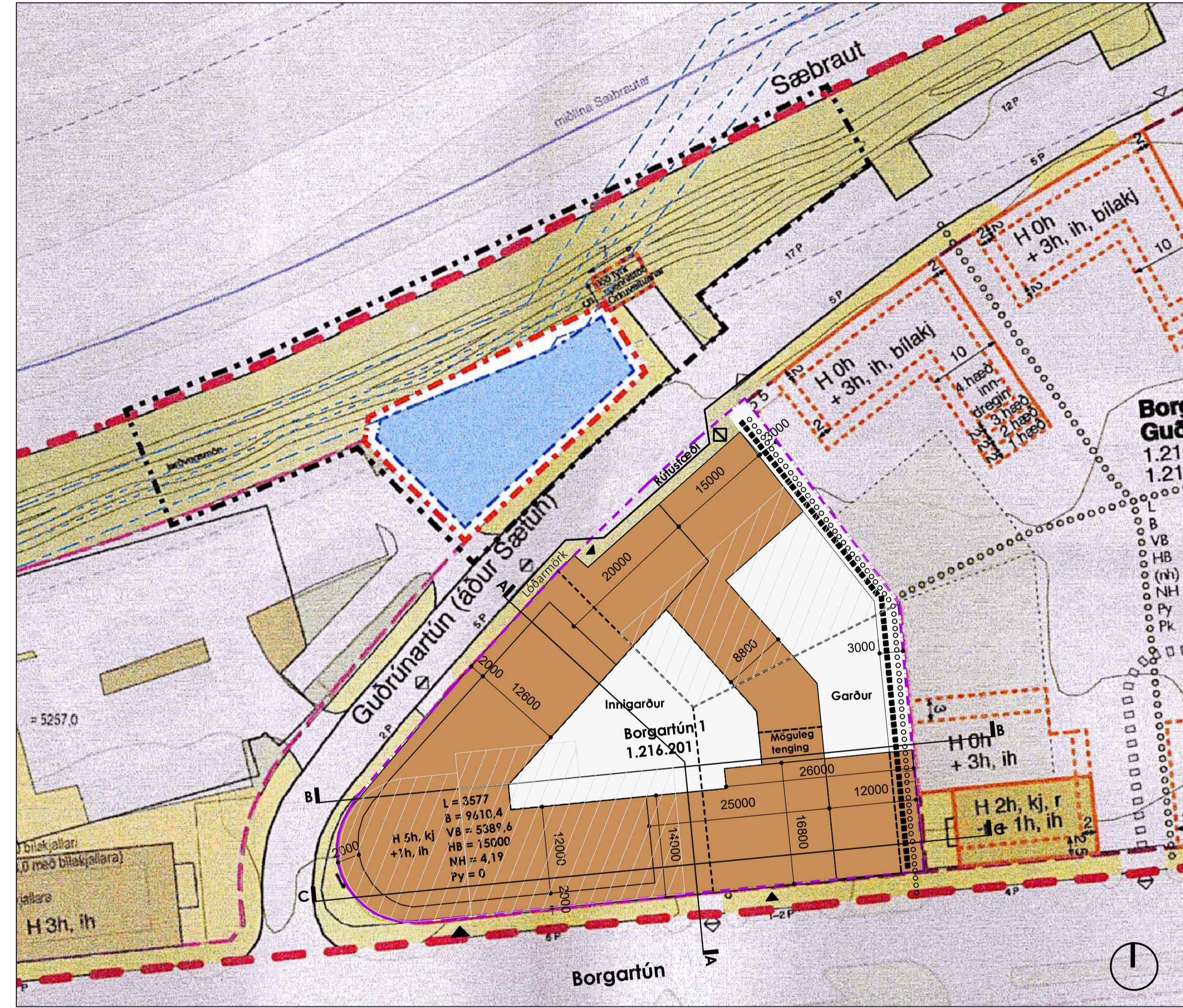
Svæðið nær yfir staðgreinireiti 1.126.1, 1.126.2 og 1.126.3, eins og uppdráttur sýnir. Í gildi er deiliskipulagsuppdráttur, samþykktur í borgarráði 7. maí 2020. Deiliskipulagsbreytingin felur í sér að sameina lóðir Borgartúns 1, Borgartúns 3 og Guðrúnartúns 4 (áður Sætúns 4), í eina lóð. Við breytinguna verður stærð lóðar 3.577 m².

Breytingar

Í dag eru þrjár byggingar á lóðunum Borgartún 1, Borgartún 3 og Guðrúnartún 4. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir nýrri hótélbyggingu á þessum sameinuðum lóðum. Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi af Borgartúnsreitum, dags. 7. apríl 2011, hefur farið fram húsakönnun á svæðinu (*Húsakönnun Borgartún og nágrenni 2001 og Skýrslur Árbæjarsafns 83*) þar sem fram kemur að ekkert húsanna hafi varðveislugildi en bogaform Borgartúns 1 njóti verndunar götumyndar. Í samræmi við stefnu stjórnvalda um kolefnisspor bygginga og mannvirkja var hinsvegar skoðaður sá möguleiki að nýta þær byggingar sem fyrir eru í uppbyggingu á reitnum. Guðrúnartún 4 er ekki nýtanlegt í þessu samhengi og Borgartún 1 hentar ekki m.t.t. aðgengismála og tengingu við götuna. Mögulegt væri að nýta burðarvirki Borgartúns 3, þó með þeim fyrirvara að burðarvirki standist kröfur gildandi staðla og reglugerða m.t.t. öryggis og fleira. Með því héldi núverandi götumynd vægi sínu og 1. hæðir hótelsins tengjast vel við göturmið. Þar með verður betri innsýn í lifandi starfsemi hótelsins og mögulegt aðdráttarafli fyrir gesti og gangandi. Hæðamunur mun verða á 1. hæð hótelsins en aðgengismál verða leyst með tröppum og lyftu. Þessi fyrirhugaða endurnýjun á reitnum mun styrkja heildaryfirbragð svæðisins verulega með hagkvæmri nýtingu lands og þéttingu byggðar.

Byggingarmagn og fyrirkomulag

Fyrirhuguð hótélbygging á lóðinni mun verða 5 hæðir að hluta, með 6. hæð inndreginni. Fjöldi herbergja verður u.þ.b. 280-300 ásamt anddyri, móttöku og íverurýmum á 1. hæð byggingarinnar. Byggingarmagn frá 1. hæð og ofar, verður 12.000 m² og nýtingarhlutfall lóðar verður 3,35. Byggingarmagn ásamt kjallara verður 15.600 m² og heildarnýtingarhlutfall lóðar því 4,36. Hámarks hæð byggingar verður 21,4 m frá gólfi 1. hæðar. Gert er ráð fyrir kjallara undir hótélinu sem nær að lóðarmörkum. Í kjallaranum verða tæknirými og önnur stoðrými hótelsins. Einnig er gert ráð fyrir bilageymslu og hjólageymslum fyrir gesti og starfsfólk hótelsins. Fjöldi bíla- og hjólastæða taka mið af samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019. Fjöldi bilastæða í bilageymslu verður að hámarki 0,1 stæði á hótélherbergi. Hjólastæði verða að lágmarki 1 á hverja 100m² og gert er ráð fyrir að 90% hjólastæða séu í læstu rými og að 10% stæða séu sem næst inngangi fyrir gesti. Innkeyrsla í kjallaranum verður frá Guðrúnartúni og verður hún innbyggð í bygginguna. Sorpgeymslur verða staðsettar í kjallara. Staðsetning hótelsins liggur einkar vel að almenningssamgöngum og staðsetning bíðstöðva eru margar innan 400 m göngufæris, þ.m.t. Hlemmur, einn mikilvægasti tengipunktur almenningssamgöngna í borginni. Gert er ráð fyrir að rútur stoppi í Guðrúnartúni.

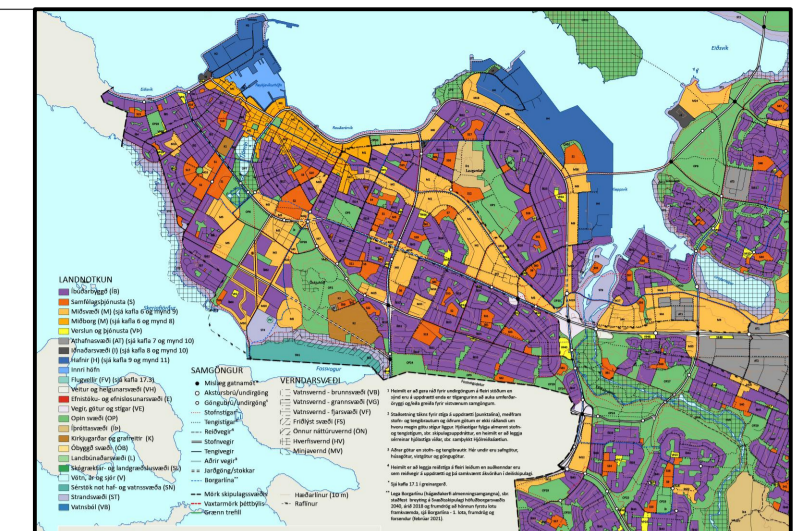


DEILISKIPULAGSBREYTING 1:500

Hótélbygging og umhverfi

Lögd verður áhersla á að hótélið falli vel að núverandi borgarmynstri og styrki heildaryfirbragð svæðisins enn frekar. Úthlöðar byggingarinnar munu ná að lóðarmörkum en byggingin mun draga sig inn austanmegin lóðarinnar við Guðrúnartún, um 3 m frá lóðarmörkum. Í kjölfarið færirist kvöð um göngutengingu milli Borgartúns og Guðrúnartúns að þeim lóðarmörkum, en sú göngutenging þjónar sömuleiðis aðkomu slökkviliðs. Gönguleiðin frá Borgartúni að Guðrúnartúni verður innbyggð í bygginguna eins og sýnt er á uppdráttu og verður útfærð á grundvelli algildrar hönnunar. Byggingin í heild mun stalla sig niður til austurs til að draga úr frekari skuggavarpri á nærliggjandi hús. Skuggavarpmyndir eru sýndar á skýringaruppdráttum. Áhersla er á að lögun byggingarinnar að núverandi götumynd og að hún myndi sannfærandi heild við umhverfi sitt. Bogadregin núverandi ásynd Borgartúns 1 nýtur verndunar götumyndar og hefur verið áberandi kennileiti á reitnum. Bogadregnu forminu er viðhaldið í væntanlegri hótélbyggingu. Leitast er við að nálgast núverandi formfasta útlit bogans og tekið mið af núverandi gluggasetningu með lóðréttri og láréttri skiptingu. Efnisval er óskilgreint en gæti að hluta verið t.d. álklaðning, eða önnur klæðning sem mögulegt væri að forma í samræmi við núverandi útlit. Byggingin mun hafa yfir sér ljóst yfirbragð. Form húsins myndar innigard, með möguleika á útsvæði sem tengist 1. hæð hótelsins og starfsemi þess. Möguleiki er á tengingu frá innigardi hótelsins að garði austan megin lóðarinnar, sem opin er almenningi þar sem liggur kvöð um gönguleið. Þegar komið er inn Borgartúnið að vestanverðu mun væntanleg hótélbygging verða áberandi kennileiti í götumyndinni. Aðalinnangar í hótélið verða frá Borgartúni þar sem lögd er megináhersla á að gefa götumyndinni aukid líf og að rými þar verði aðdráttarafli fyrir gesti og gangandi. Því er mikilvægt að 1. hæð byggingarinnar sé opin og aðlaðandi og yti undir gagnkvæm samskipti fólks og umhverfi. Hún verði að mestu leyti gagnsæ, sem mun gefa góða innsýn í lifandi starfsemi þess, jafnframt því að opna á fjallasýn á Esjuna og hafið til norðurs. Unnið verður með hæðarlegu gagnvart götu með áherslu á vel útfært aðgengi. Kvöð er um jarðstreng og gróft fyrir miðju lóðar samkvæmt núverandi deiliskipulagi. Sú kvöð mun færast að lóðarmörkum til austurs, samráð hefur verið haft við Veitur og gera þeir ekki athugasemd við tilfærslu þessa.

- L = Stærð lóðar
- B = Núverandi byggingarmagn á lóð
- VB = Viðbótarbyggingarmagn á lóð
- HB = Hámarks byggingarmagn á lóð
- H = Núverandi hæðafjöldi + heimiluo viðbót
- h = hæð, k = kjallari, ih = inndregin hæð
- (nh) = Núverandi nýtingarhlutfall
- NH = Nýtt hámarks nýtingarhlutfall
- Py = Fjöldi bilastæða á yfirborði lóðar



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Staðsetning svæðis í borgarlandi

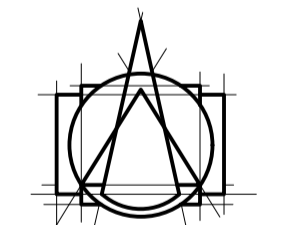
- SKÝRINGAR**
- Mörk deiliskipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - Núverandi hús
 - Hús sem gert er ráð fyrir að viki
 - Byggingarreitir
 - Gétur og bilastæði
 - Aflögð lóðarmörk
 - Kvöð um gönguleið
 - Kvöð um jarðstreng og gróft
 - Innkeyrsla í bilageymslu
 - Inngangur - staðsetning leiðbeinandi
 - Hámarksstærð húsa og hæðaskipting í sniði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/210 var samþykkt í þann 20 og í þann 20.

Tillagan var auglöst frá 20 með athugasemdarfræsti til 20.

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

BREYTINGAR



T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
SÍMIL: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI

Borgartún 1
Hótél

VERK

Deiliskipulagsuppdráttur

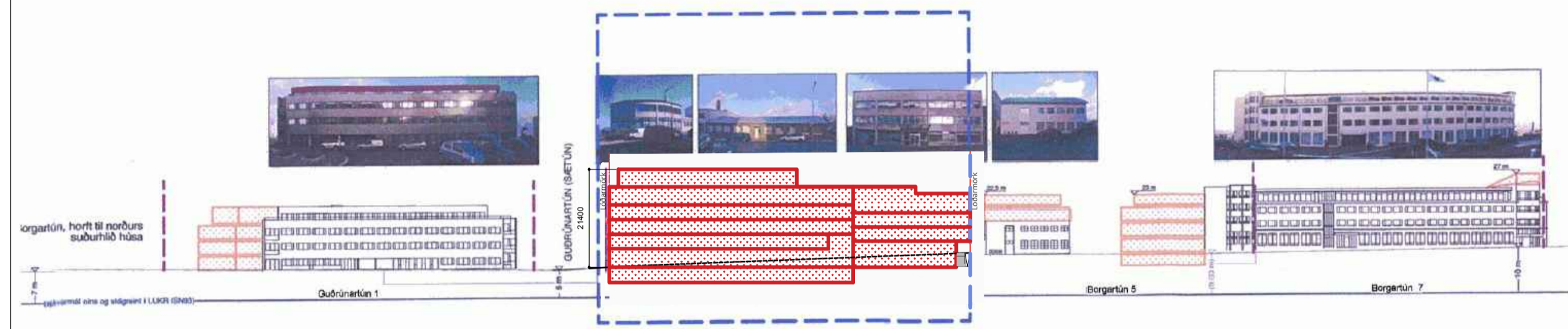
MÁL: 1:1 / A1
HANNAB: AA
YRIFARIB: IC
VERKNGMER: 760-100

DAGS.: 15.03.2024
TEIKNAB: IL
TEIKNINGANMER: 04
GTC: 1.1-01

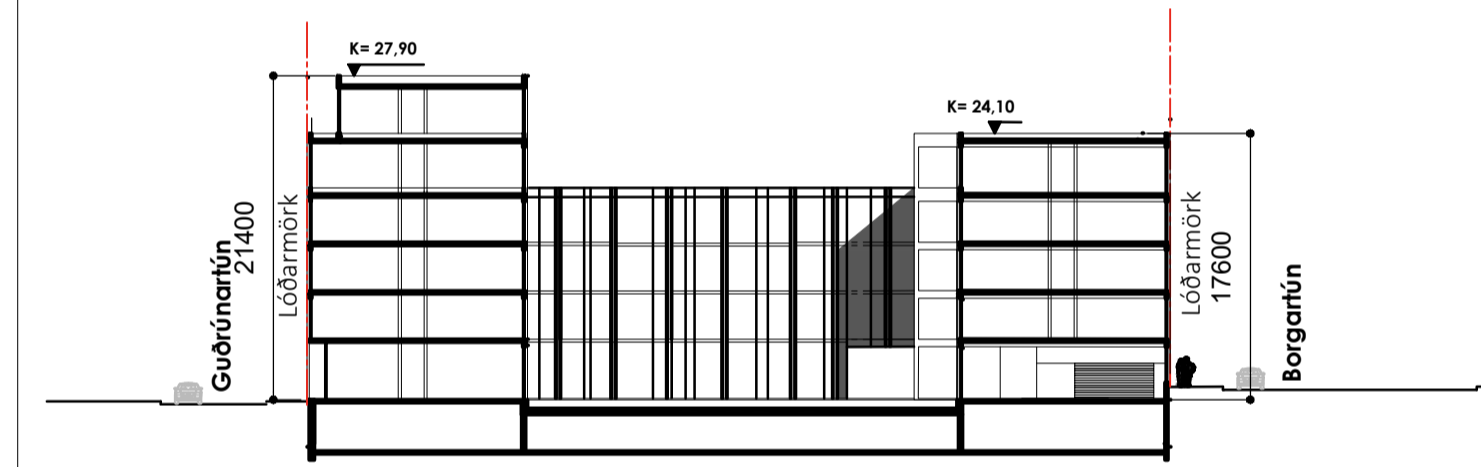
Öll ritfær og öftr tekið er á hvernig og að hvernig er hótél svæðisins höfundar. skv. ákvæðum höfundar.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGINU "BORGARTÚNSREITUR VESTUR" FYRIR LÓÐIRNAR BORGARTÚN 1 OG 3 ÁSAMT GUÐRÚNARTÚNI 4

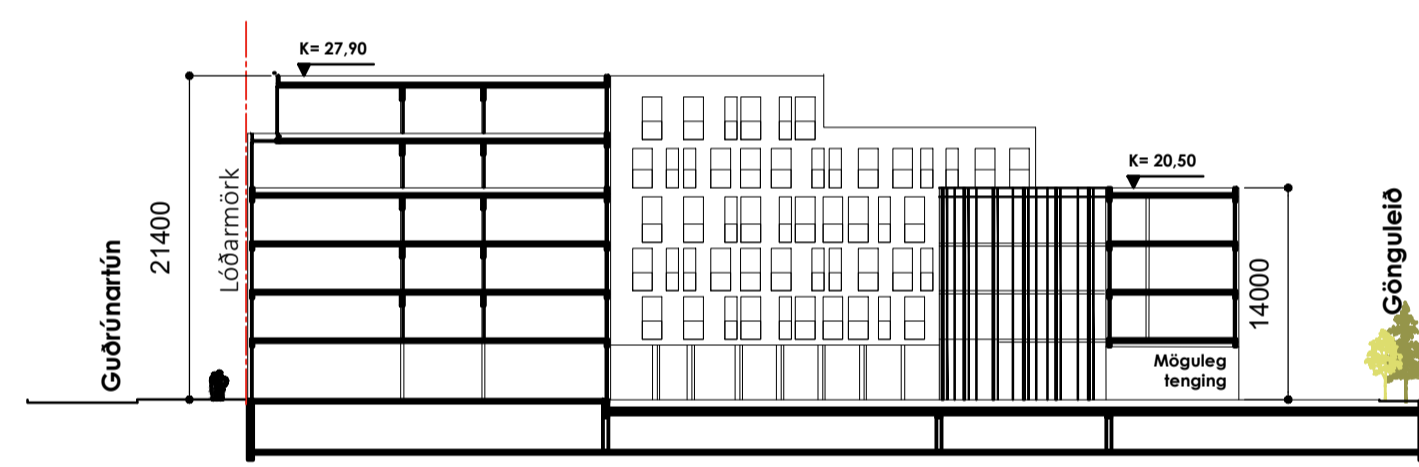
GÖTUMYND BORGARTÚNS, GILDANDI SKIPULAG MKV. 1:1000



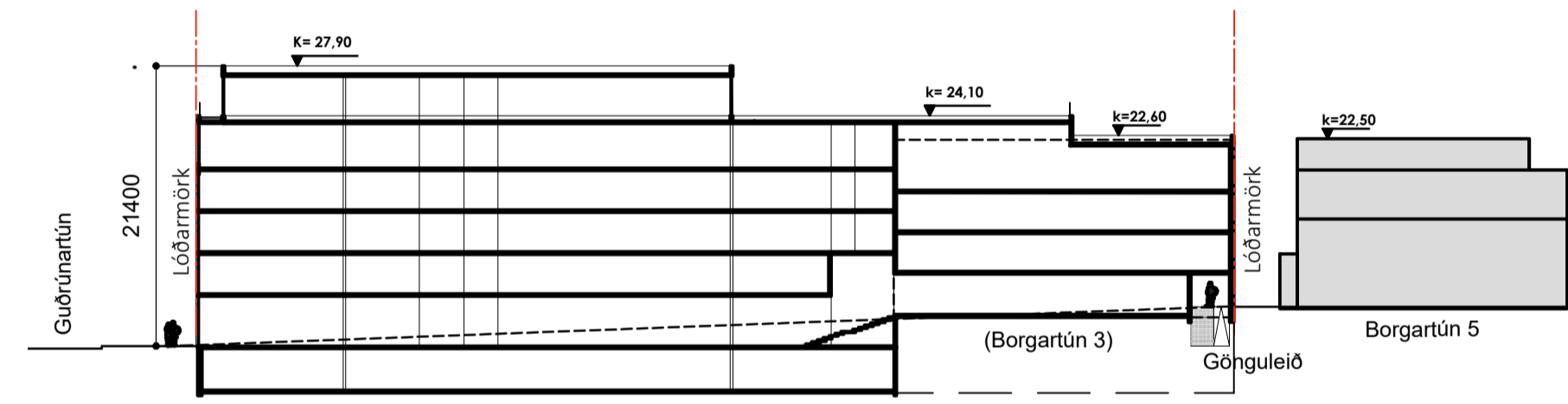
GÖTUMYND BORGARTÚNS EFTIR BREYTINGU MKV. 1:1000



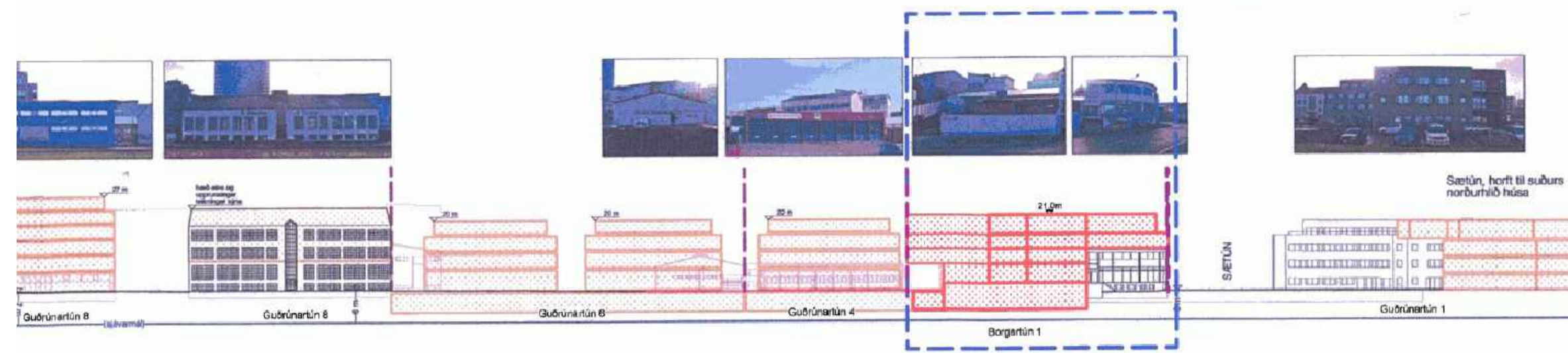
Sneiðmynd A-A 1:500



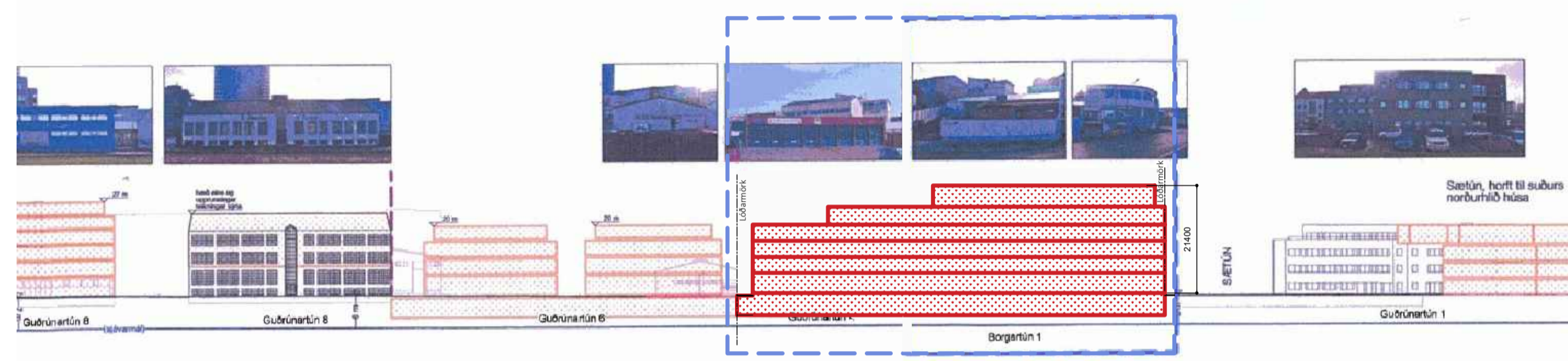
Sneiðmynd B-B 1:500



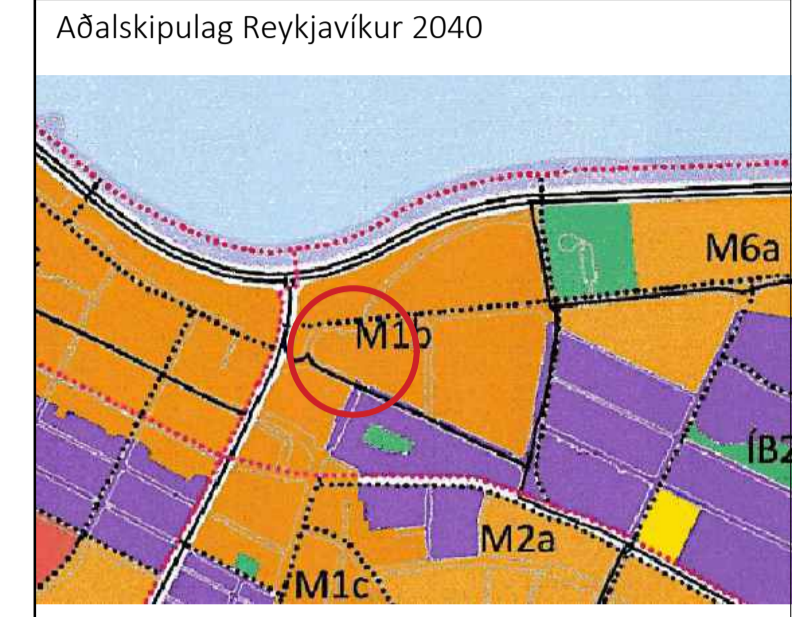
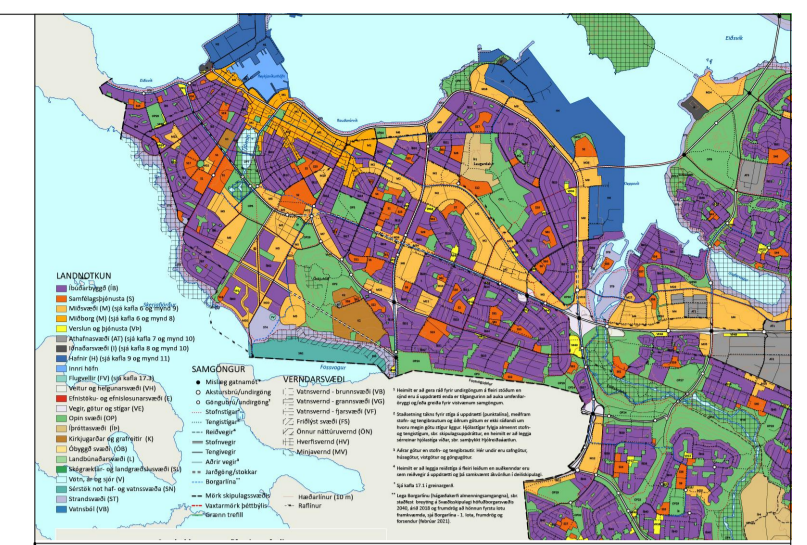
Sneiðmynd C-C 1:500



GÖTUMYND GUÐRÚNARTÚNS (áður Sætúns) , GILDANDI SKIPULAG MKV. 1:1000



GÖTUMYND GUÐRÚNARTÚNS EFTIR BREYTINGU MKV. 1:1000



Staðsetning svæðis í borgarlandi

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Núverandi hús
- Hús sem gerir er ráð fyrir að viki
- Byggingarreitur
- Götur og bílastæði
- Alögð lóðarmörk
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um jarðstreng og gróft
- Innkeysla í bilageymslu
- Aðalinnangangur - staðsetning leiðbeinandi
- Hámarksstöð húsa og hæðaskipting í sniði

Gildandi skilmálar fyrir lóðirnar Borgartún 1 og Borgartún 3 og Guðrúnartún 4, samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

LÓÐIR	FYRIR SKIPULAGSBREYTINGU (breytingar feitletraðar)								Sérskilmálar (óbreytt)	Kvaðir (óbreytt)
1.216.2 Borgartún 1 1.216.201 byggingarár 1939 (mhl.2) 1942 (mhl.1)	lóðarstærð (m ²)	núverandi byggingarmagn m ²	þar af neðanjarðar m ²	viðbótar byggingarmagn m ²	hámarks byggingarmagn m ²	hámarks nýtingarhlutfall (nhl.)	hæðafjöldi eftir breyt.	hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar	Götumynd bogahússins á horni Sætúns og Borgartúns njóti verndunar götumyndar. Bogaform byggingar haldist en heimilað verði að hækka húsið um eina hæð og aðra innregna. Hús meðfram Borgartúni megi rífa og endurbyggja eða hækka. Hús verði að hámarki þrjár hæðir og ris eða innregin fjórða hæð. Bílastæði eru heimiluð í bílastæðakjallara að lóðarmörkum. Koma skal fyrir gróðri á lóðinni sbr. skýringarupprátt.	Kvöð um gróft og jarðstrengi að beiðni R.R.: Kvöð um umferð um lóð. Kvöð um akstur og gönguleið um lóð.
	1.690,0	1811,0	317,7	4.474,0	6.285,0	3,72	4	3	Heimilað er að breyta risi hússins í innregna hæð. Gróðri skal fyrirkomid á lóðinni.	Kvöð um akstur, gönguleið og gróður sbr. upprætti.
Borgartún 3 1.216.202 byggingarár 1985	869,0	1.585,0		250,0	1835,4	2,11	4	14	Lagt er til að núverandi bygging verði rífin en í stað hennar verði heimilað að byggja fjögurra hæða hús með þar af einni innreginni hæð eins og byggingareitur sýnir. Á neðstu hæð skal vera atvinnustarfsemi/þjónusta en heimiluð er hækking um tvær hæðir og innregin hæð. Einnig er heimiluð bygging innreginnar hæðar á aðliggjandi hús. Allir skúrar og byggingar á baklóð verða rífrin. Lóðarmörk á norðausturhorni lóðar eru leiðrétt til samræmis við núverandi legu götu, þannig minnkar lóðin um 96m ² . Koma skal fyrir gróðri á lóðinni sbr. skýringarupprátt.	Kvöð um akstur og gönguleið eins og upprættir sýna.
Guðrúnartún 4 1.216.203 byggingarár 1983	1018,0	604,0		486,0	1490,0	1,46	4	0		

Tillaga að breyttum skilmálum fyrir lóðirnar Borgartún 1, Borgartún 3 og Guðrúnartún 4

LÓÐ	EFTIR SKIPULAGSBREYTINGU (breytingar feitletraðar)								Sérskilmálar	Kvaðir		
1.216.2 Borgartún 1 1.216.201	lóðarstærð (m ²)	núverandi byggingarmagn m ²	þar af neðanjarðar m ²	viðbótar byggingarmagn m ²	hámarks byggingarmagn m ²	þar af neðanjarðar m ²	hámarks nýtingarhlutfall ofanjarðar (nhl.)	hámarks nýtingarhlutfall ofan og neðanjarðar (nhl.)	hæðafjöldi eftir breyt.	hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar	Borgartún 1 og 3 og Guðrúnartún 4, verði sameinaðar í eina lóð. Borgartún 1 og Guðrúnartún 4 viki, en mögulegt að nýta burðarvirkni Borgartúns 3. Ný hótélbygging verði reist á lóðinni. Heimilað verði að byggingin verði 5 hæðir, með innreginni 6. hæð, áhersla á stölu og uppbrót. Bílastæði eru í bilakjallara, kjallari liggur að lóðarmörkum. Kvöð er um jarðstreng. Koma skal fyrir gróðri á lóðinni sbr. skýringarupprátt. Hönnun byggingarinnar tekur mið af verndandi götumynd á horni Guðrúnartúns og Borgartúns þannig að bogaform haldi sér.	Kvöð um gróft og jarðstrengi að beiðni Veitna. Kvöð um gönguleið við lóðarmörk milli Borgartúns og Guðrúnartúns.
	3577	9.610,4	317,7	5.979,6	15.600	3.600	3,35	4,36	6	0		

BREYTINGAR.

T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI
**Borgartún 1
Hótél**

VERK
Deiliskipulag

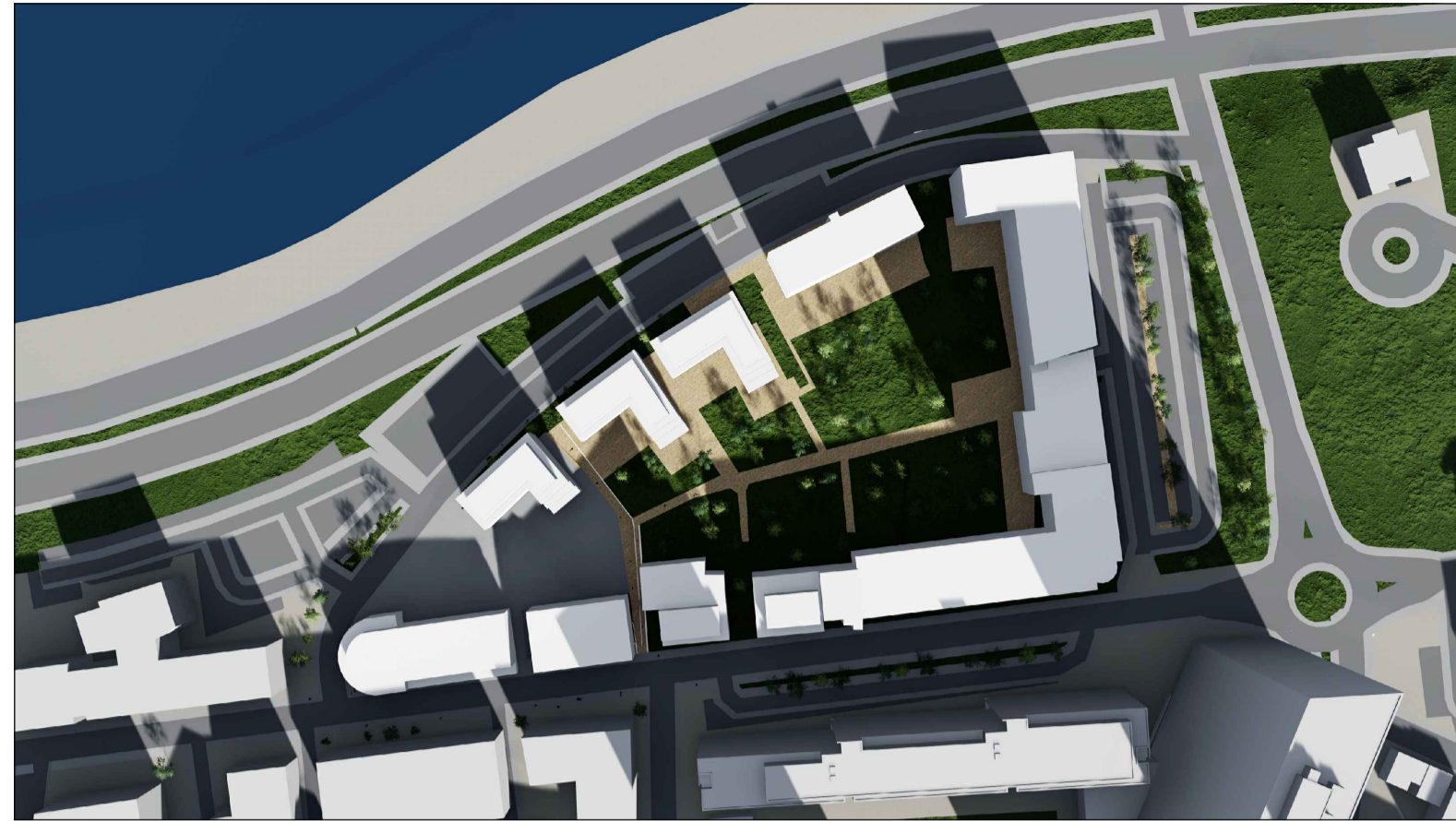
MÁL: 1:1 / A1
HANNAB: ÁÁ
YFIRFARIÐ: IC
VERKNUMER: 760-100

DAGS.: 15.03.2024
TEIKNAB: IL
FL. TEIKNINGANÖMUR: 04
GTG: 1.1-02

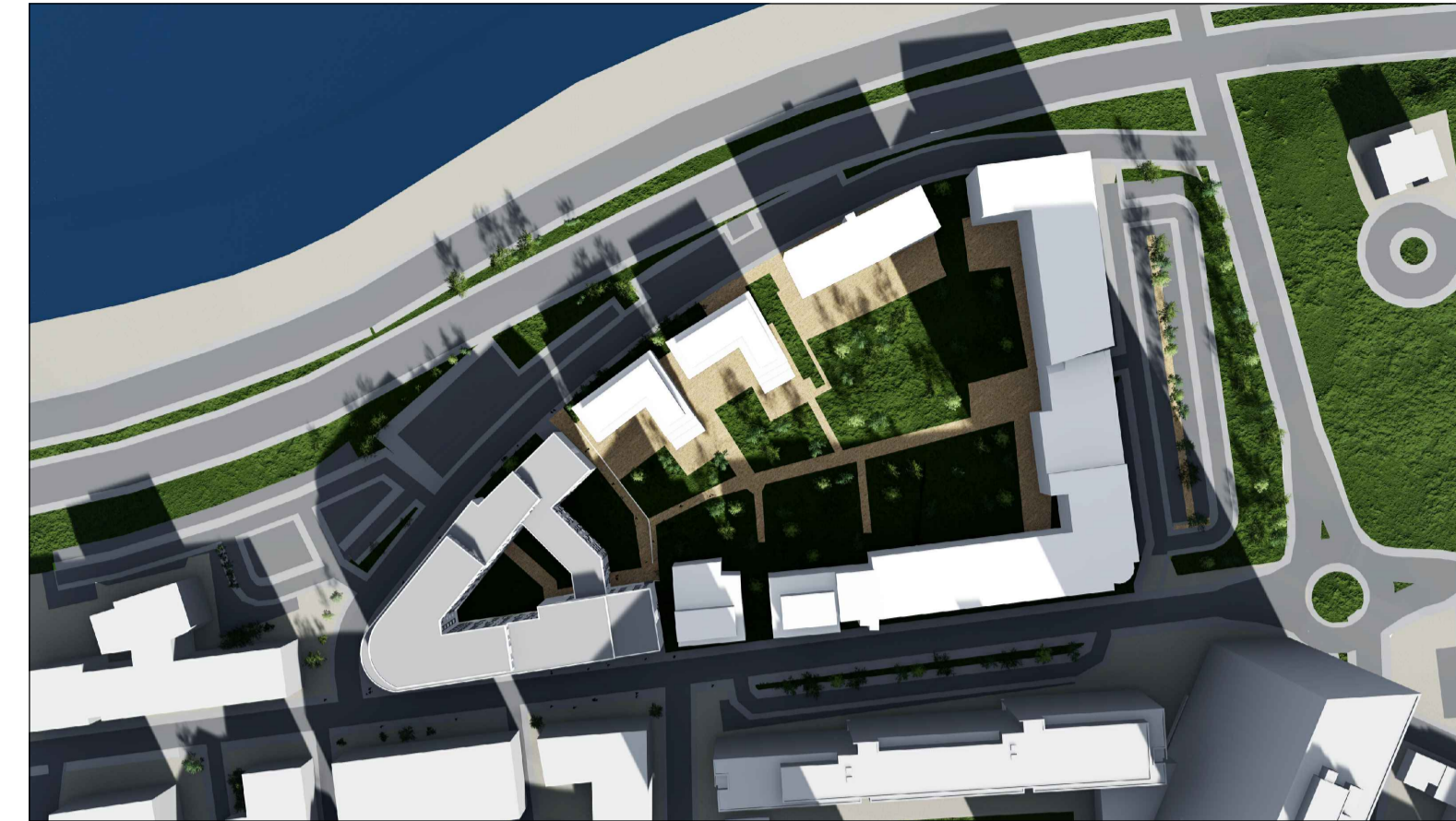
SAMB. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA KL: 060161-5429

Öll ritnið og öflur teikningu, að hluta eða heild, er höfð samþykki höfundas. sbr. áskvæðum höfundagags.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGINU "BORGARTÚNSREITUR VESTUR" FYRIR LÓÐIRNAR BORGARTÚN 1 OG 3 ÁSAMT GUÐRÚNARTÚNI 4



20. mars kl. 13.00
(Gildandi deiliskipulag)



20. mars kl. 13.00
(Nýtt deiliskipulag)



1. maí kl. 13.00
(Gildandi deiliskipulag)



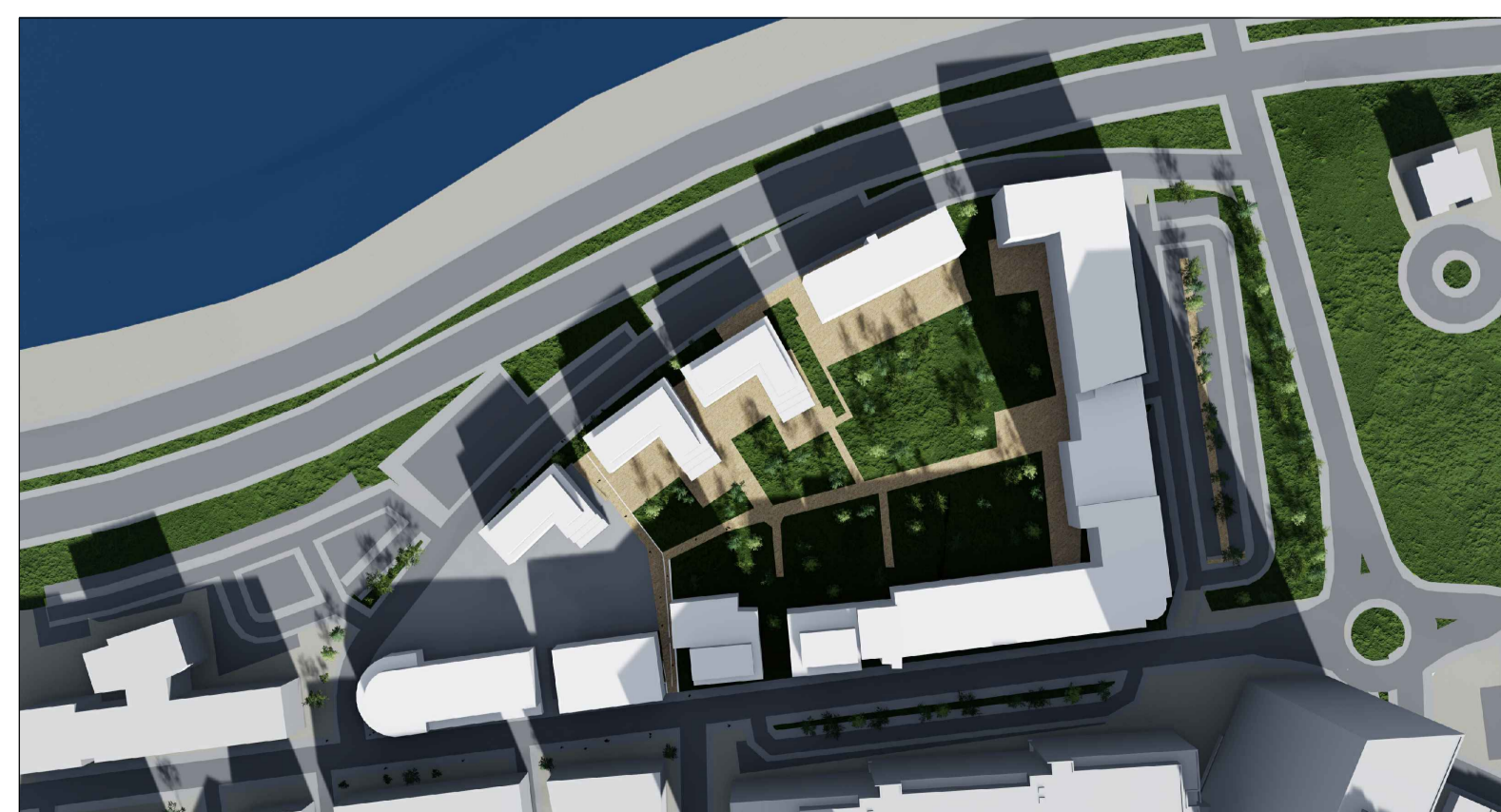
1. maí kl. 13.00
(Nýtt deiliskipulag)



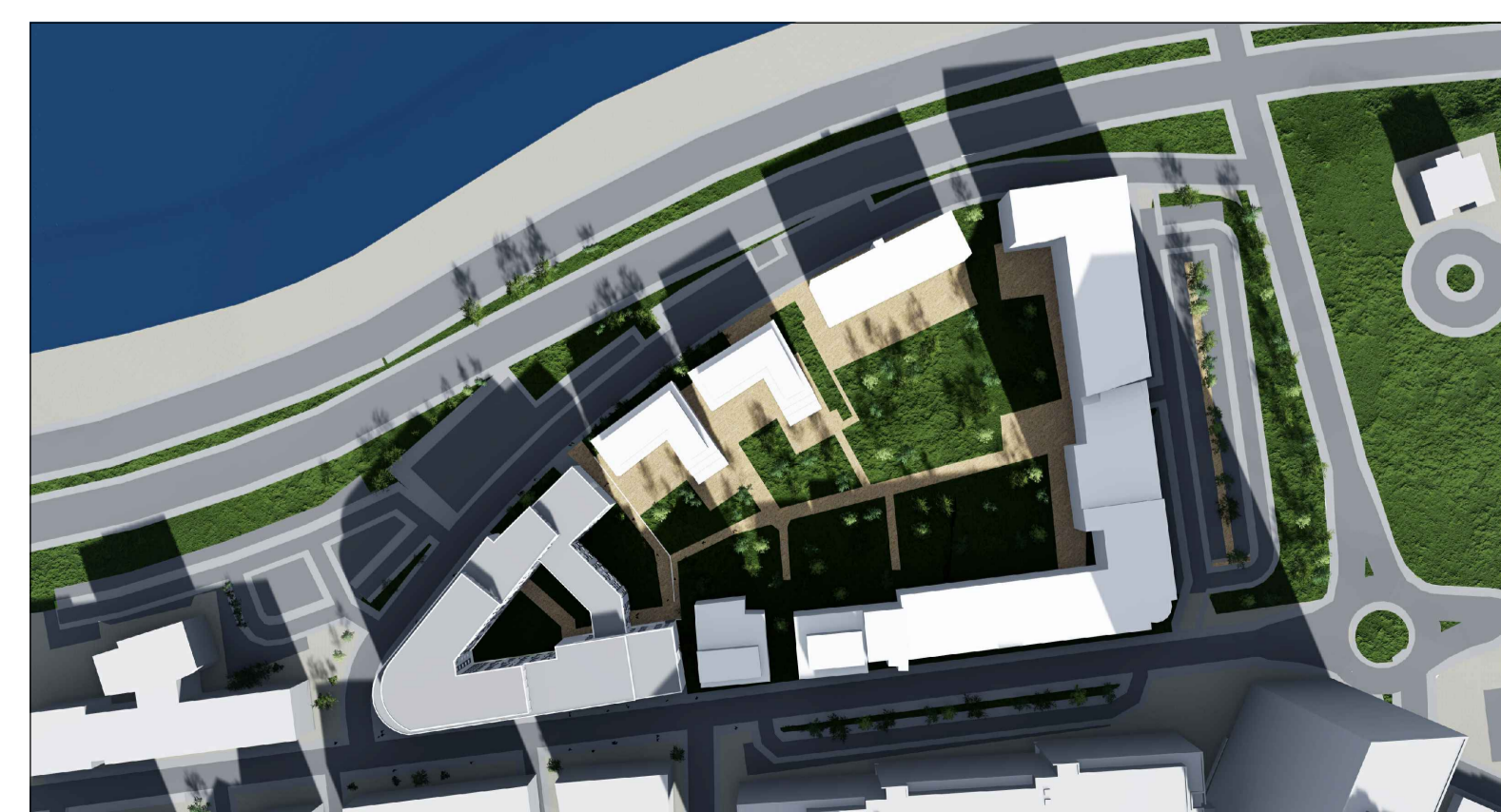
20. júní kl. 13.00
(Gildandi deiliskipulag)



20. júní kl. 13.00
(Nýtt deiliskipulag)

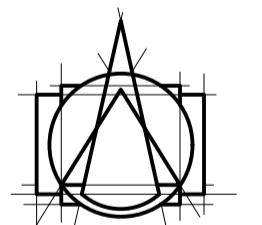


20. sept. kl. 13.00
(Gildandi deiliskipulag)



20. sept. kl. 13.00
(Nýtt deiliskipulag)

BREYTINGAR.



T.ark
ARKITEKTAR

HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI

Borgartún 1
Hótel

VERK
Skýringaruppdráttur
Skuggavarp 1

MÁL:
1:1 / A1
HANNAB:
ÁÁ
YFIRFARIB:
IC

DAGS.:
15.03.2024
TEIKNAB:
IL/UJ

VERKNÖMUR
760-100

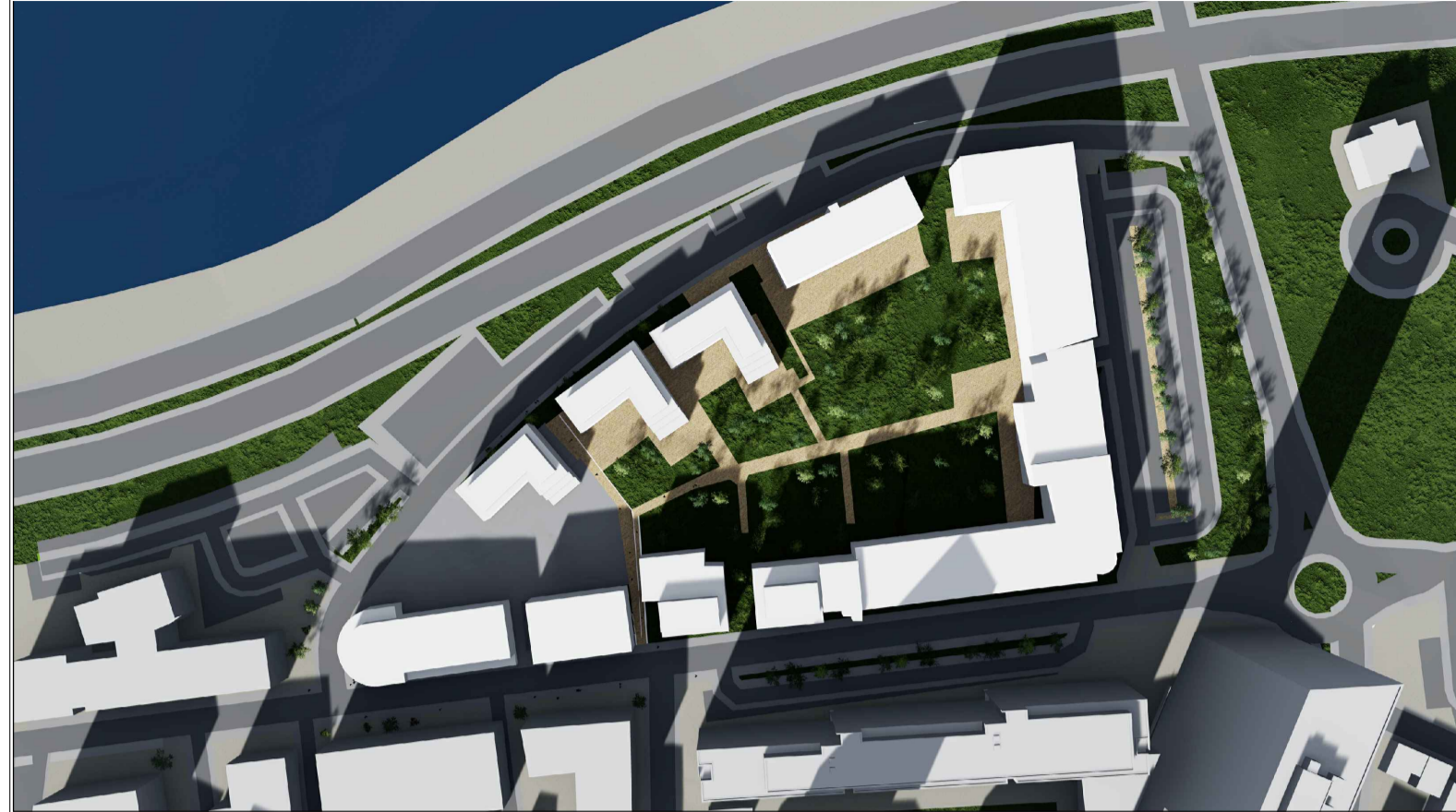
FL. TEIKNINGANÖMUR
04 1.1-03

GTC

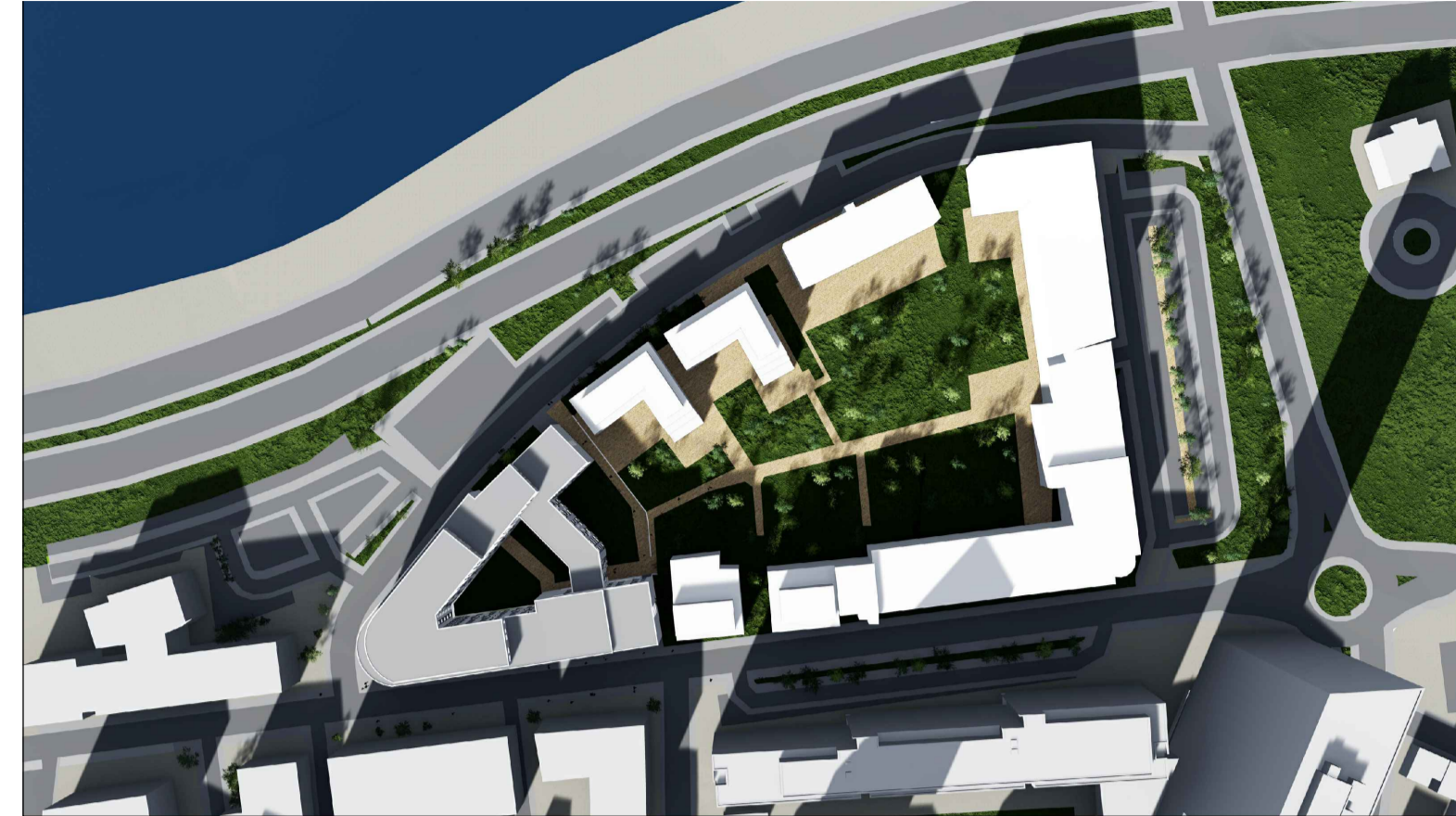
SAMB. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA KL: 060161-9429

Öll réttindi og öfl tekið fyrir. Öll hluta eða heild, er höfð samþykki höfundar, skv. ákvæðum höfundar.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGINU "BORGARTÚNSREITUR VESTUR" FYRIR LÓÐIRNAR BORGARTÚN 1 OG 3 ÁSAMT GUÐRÚNARTÚNI 4



20. mars kl. 16.00
(Gildandi deiliskipulag)



20. mars kl. 16.00
(Nýtt deiliskipulag)



1. maí kl. 16.00
(Gildandi deiliskipulag)



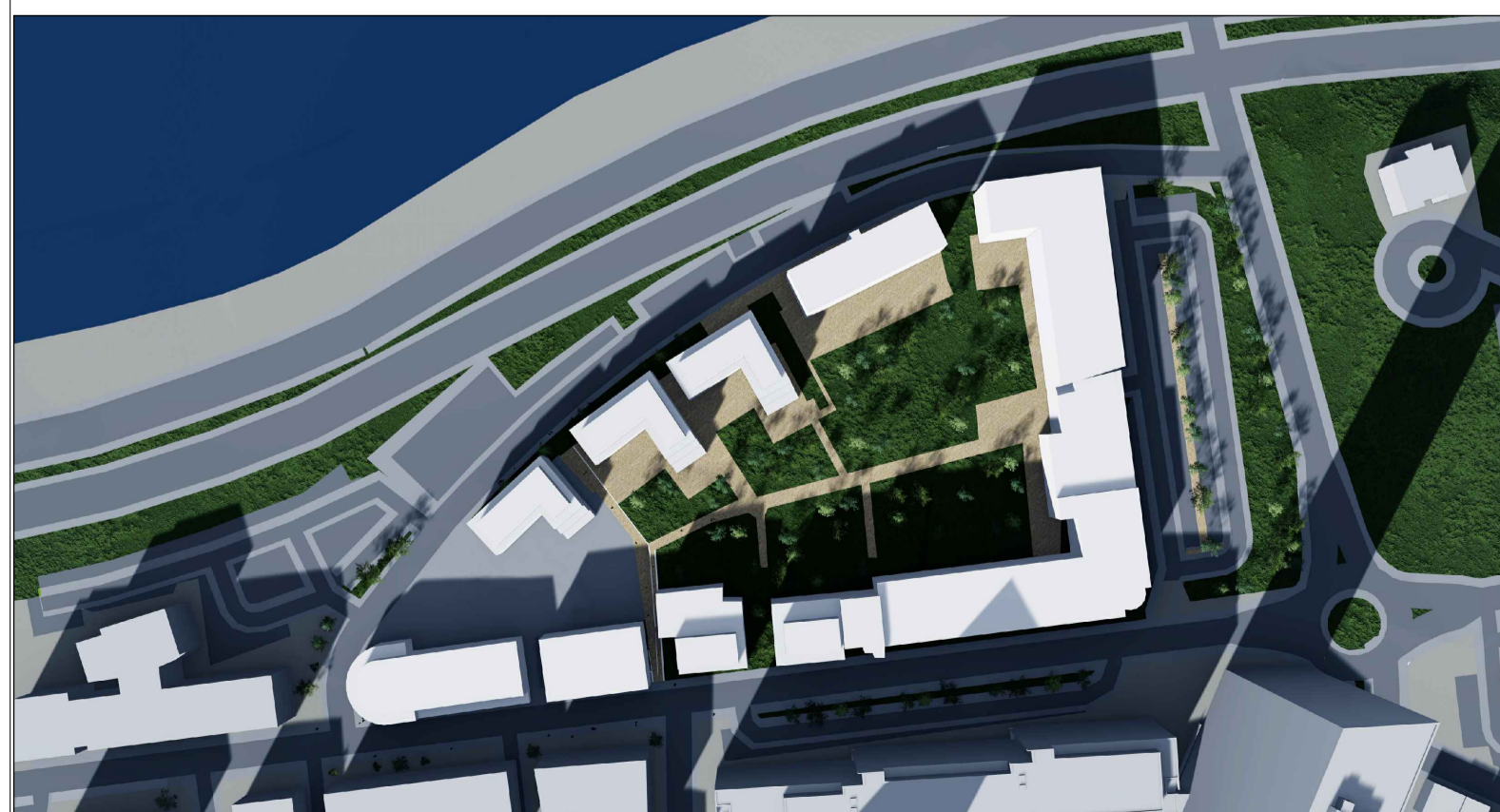
1. maí kl. 16.00
(Nýtt deiliskipulag)



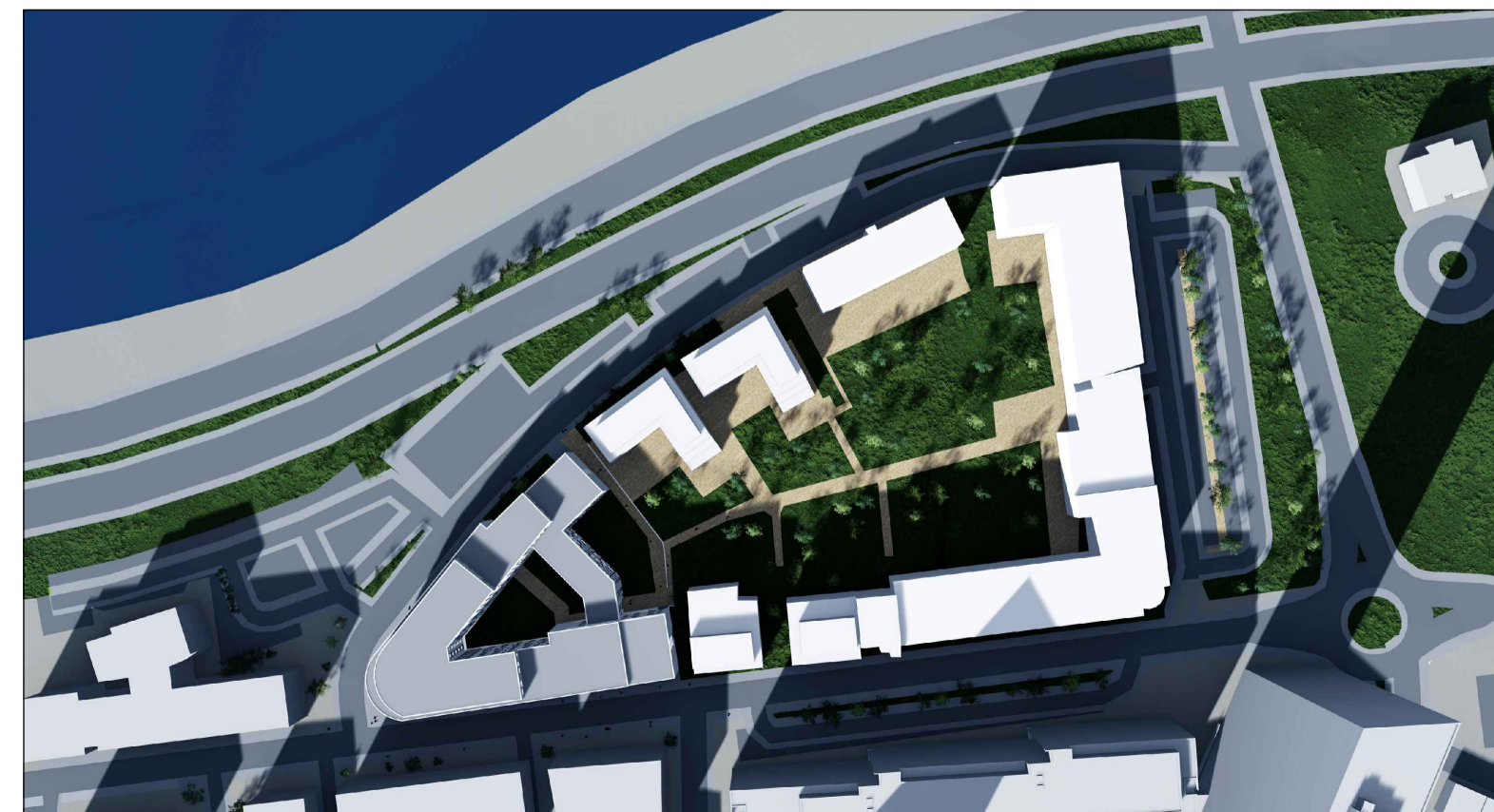
20. júní kl. 16.00
(Gildandi deiliskipulag)



20. júní kl. 16.00
(Nýtt deiliskipulag)

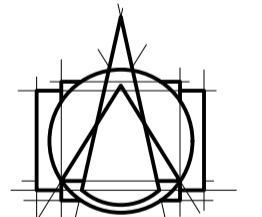


20. sept. kl. 16.00
(Gildandi deiliskipulag)



20. sept. kl. 16.00
(Nýtt deiliskipulag)

BREYTINGAR.



T.ark
ARKITEKTAR

HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI

Borgartún 1
Hótel

VERK
Skýringaruppdráttur
Skuggavarp 2

MÁL:
1:1 / A1
HANNAB:
ÁÁ
YFIRFARIB:
IC

DAGS.:
15.03.2024
TEIKNAB:
ILUJ

VERKNÖMER
760-100

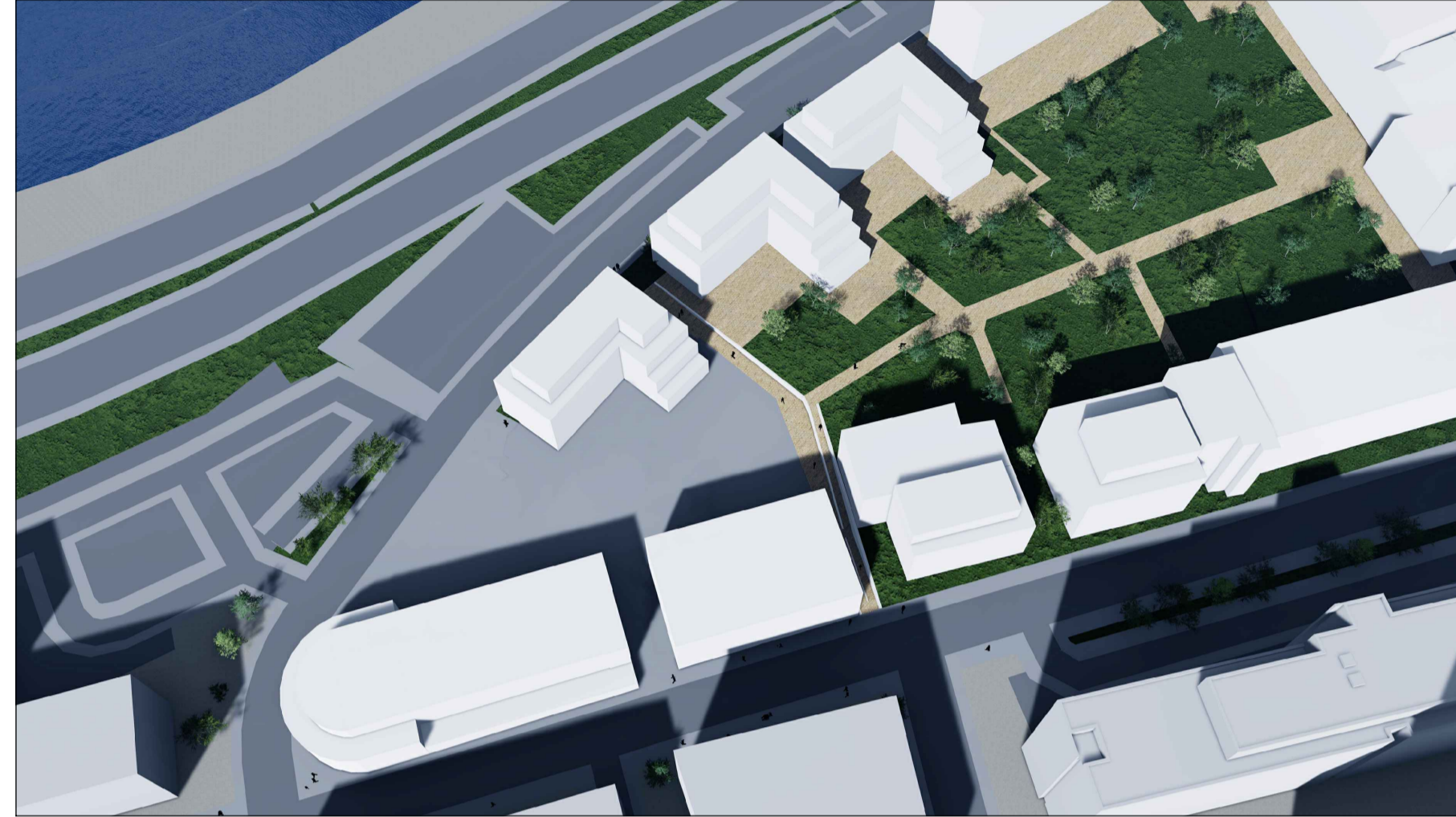
FL. TEIKNINGANÖMER
04 1.1-04

GTC

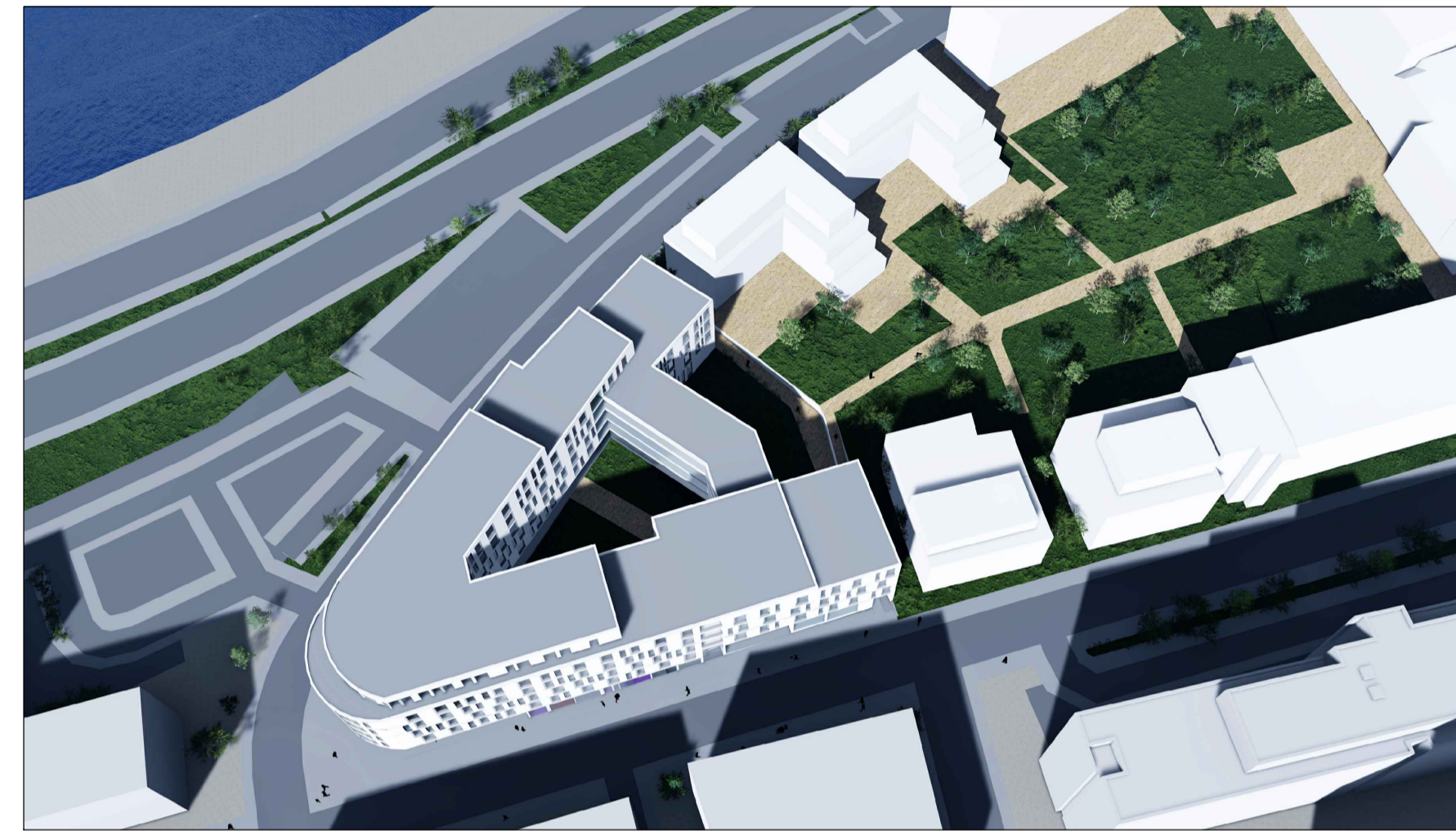
SAMB. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA KL: 060161-5429

Öll rit og öfl tekið til gætu eða hella, er höb samþykki höfundas, skv. ákvaðnum höfundaga.

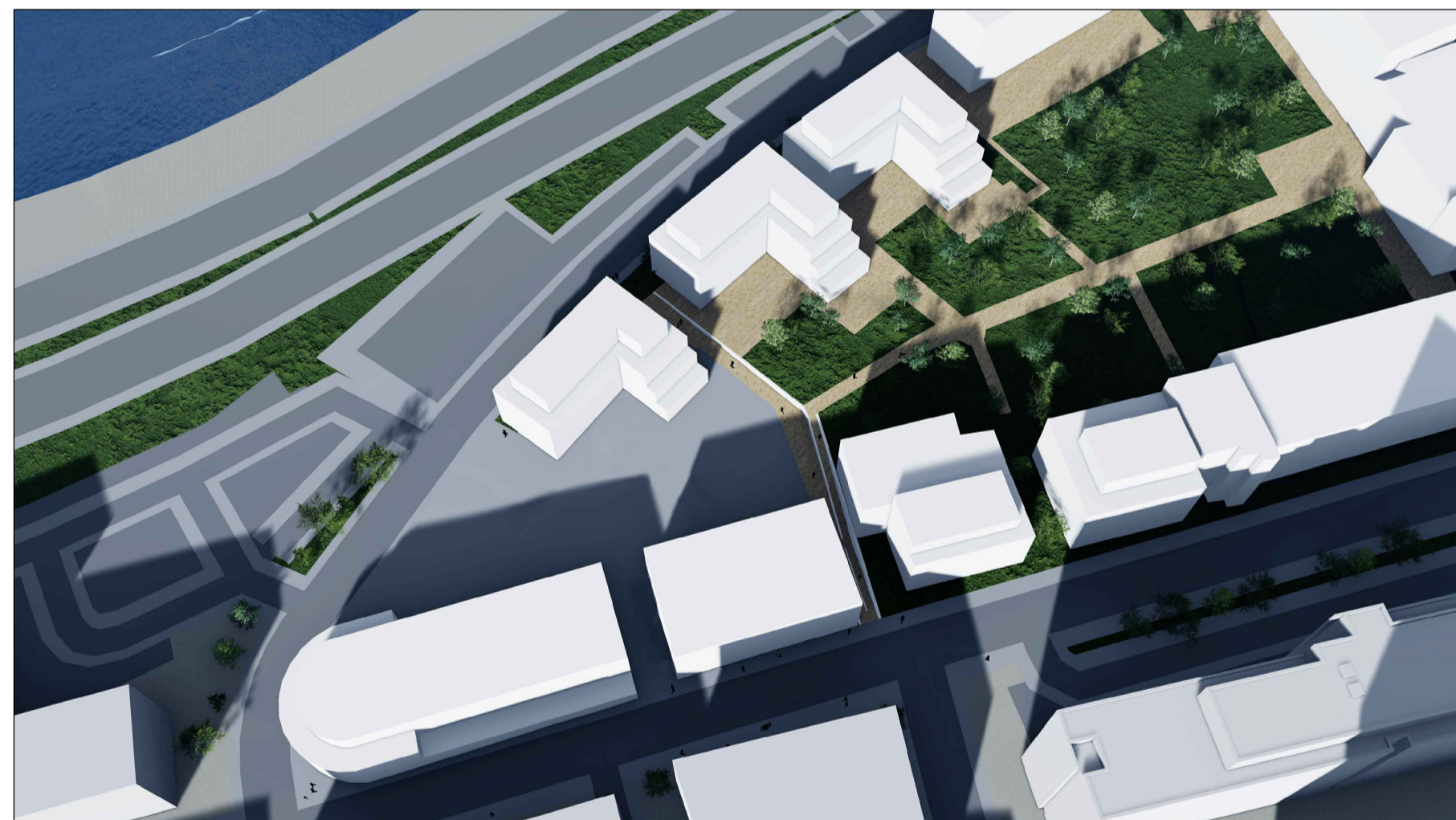
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGINU "BORGARTÚNSREITUR VESTUR" FYRIR LÓÐIRNAR BORGARTÚN 1 OG 3 ÁSAMT GUÐRÚNARTÚNI 4



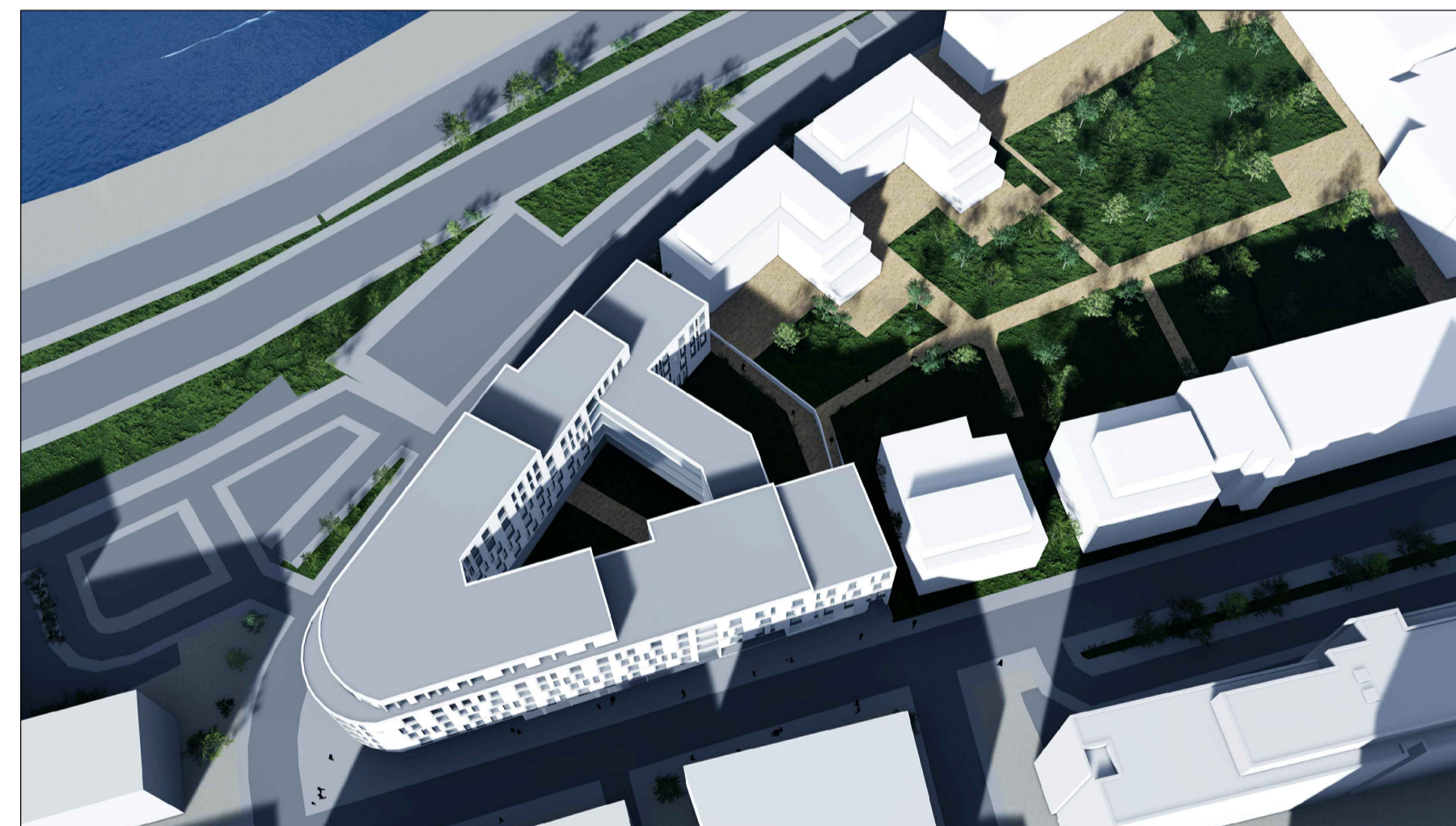
Skuggavarp 01.05 kl. 16.00 - núverandi heimildir



Skuggavarp 01.05 kl. 16.00 - nýtt deiliskipulag

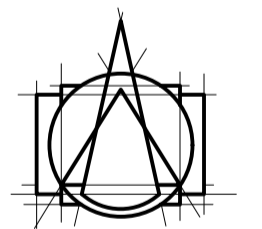


Skuggavarp 20.09 kl. 16.00 - núverandi heimildir



Skuggavarp 20.09 kl. 16.00 - nýtt deiliskipulag

BREYTINGAR.



T.ark
 ARKITEKTAR
 HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
 Sími: 540 5700
 tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI

**Borgartún 1
 Hótel**

VERK
**Skýringaruppdráttur
 Skuggavarp 3D myndir**

MÁL:
 HANNAÐ:
 ÁÁ
 YFIRFARIÐ:
 IC

DAGS.:
 15.03.2024
 TEIKNAD:
 IL/Ú

VERKNÖMUR
 760-100

FL. TEIKNINGANÖMUR
 04 1.1-05

GTC

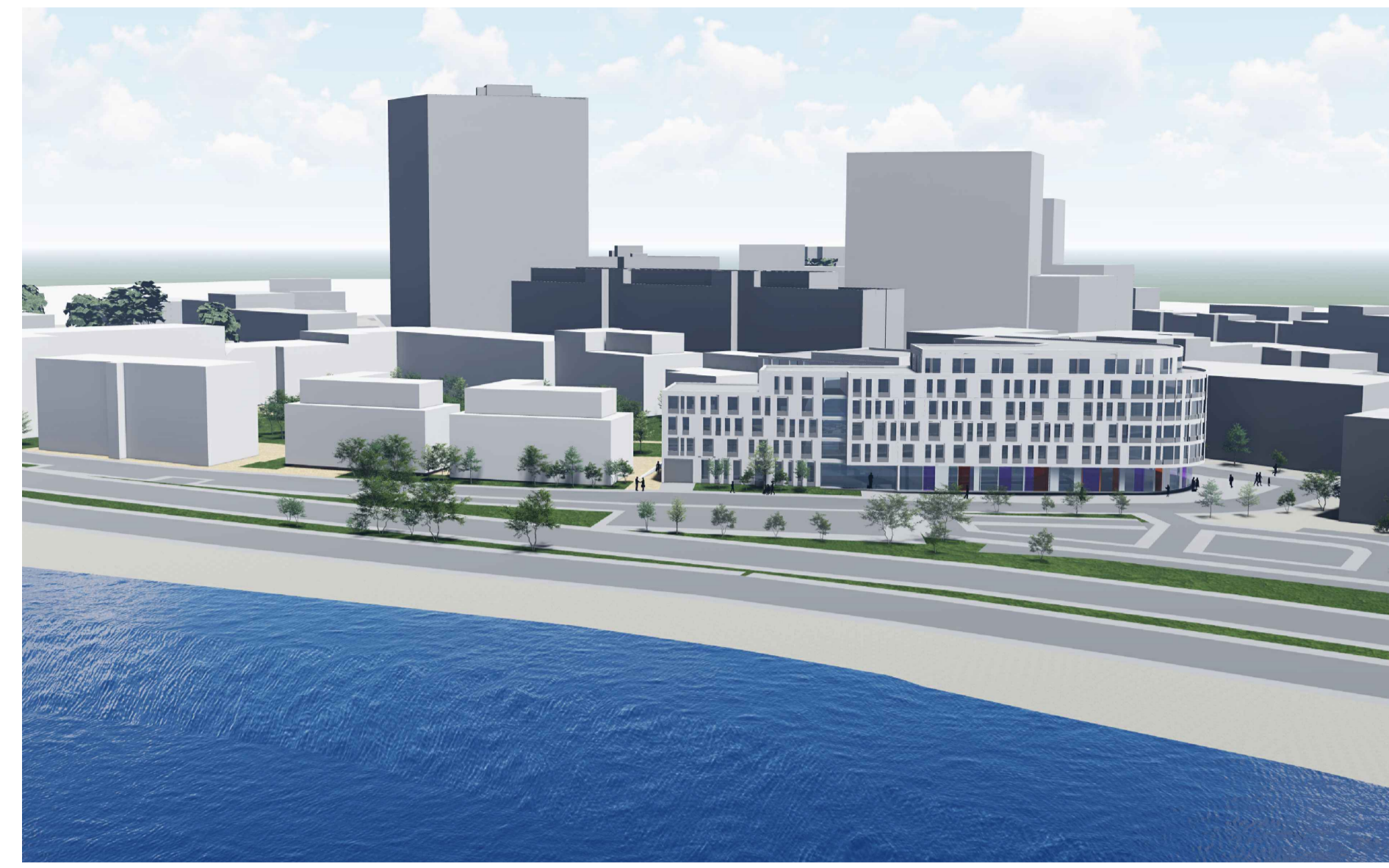
SAMÐ. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA KL: 060161-9429

Öll réttindi og öfl tekið fyrir. Öll hluta eða heild, er höfð samþykki höfundar, skv. ákvæðum höfundar.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGINU "BORGARTÚNSREITUR VESTUR" FYRIR LÓÐIRNAR BORGARTÚN 1 OG 3 ÁSAMT GUÐRÚNARTÚNI 4



Yfirlitsmynd til suðausturs



Ásýnd á norðurhlíð hótels við Guðrúnartún



Gönguleið innan lóðarmarka milli Borgartúns og Guðrúnartúns



Aðkoma að hóteli við Borgartún - aðalinngangur hótels



Borgartún til vesturs

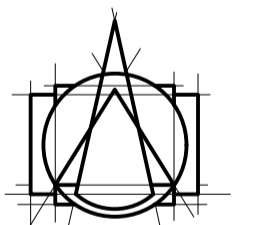


Borgartún 1 - sneiðmynd í götu



Ný götumynd Borgartúns 1-3

BREYTINGAR.



T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI

**Borgartún 1
Hótel**

VERK
**Skýringaruppráttur
Prívíddarmyndir**

MÁL:
1:1 / A1
HÁNNAB:
ÁÁ
YFIRFARIB:
IC

DAGS.:
15.03.2024
TEIKNAB:
IL /IJ

VERKNUMER
760-100

FL. TEIKNINGANUMER
04 **1.1-06**

GTC

SAMB. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA KL: 060161-9429

Öll ritnið og öflur teikningu, að hluta eða heild, er hluti samþykki höfundas, skv. ákvæðum höfundalaga.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGINU "BORGARTÚNSREITUR VESTUR" FYRIR LÓÐIRNAR BORGARTÚN 1 OG 3
 ÁSAMT GUÐRÚNARTÚNI 4



Hótelbygging við Guðrúnartún - horft til vesturs



Hótelbygging á horni Guðrúnartúns og Borgartúns

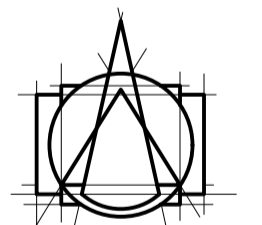


Aðkoma í Borgartún frá vestri



Hótelbygging - norðurhlíð að Guðrúnartúni

BREYTINGAR.



T.ark
 ARKITEKTAR
 HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
 Sími: 540 5700
 tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI

**Borgartún 1
 Hótel**

VERK
**Skýringaruppdráttur
 Þrívíddarmyndir í augnhæð**

MÁL:	DAGS.:	
1:1 / A1	15.03.2024	
HANNAÐ:	TEIKNAD:	
ÁÁ	IL/ÚJ	
YFIRFARIÐ:		
IC		
VERKNUMER:	FL. TEIKNINGANUMER:	GTG
760-100	04 1.1-07	

SAMÐ. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA KL: 060161-9429

Öll réttindi og öfl tekið fyrir. Öll hluta eða heild, er höfð samþykki höfundar, skv. ákvæðum höfundalaga.



MSS24010229

Verklagsreglur vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými

Í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um gæði og gott umhverfi í borginni er í samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt voru á fundi borgarstjórnar þann 1. febrúar 2022, sett fram markmið Reykjavíkurborgar um að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu. Í þessu felst m.a. að áhugaverð listaverk séu hluti af almannarými og einkenni ný skipulagssvæði í borginni. Skal við það miðað að listaverkin séu þáttur í þeirri heildarmynd sem umhverfi og byggingum er ætlað að skapa, auðgi mannlíf og skapi áhugavert umhverfi. Listaverk geta verið hluti mannvirkis eða sjálfstæð verk í eða við mannvirki. Listaverk skulu unnin af öðrum en hönnuði mannvirkis.

Í sérstöku uppbyggingarsamkomulagi sem Reykjavíkurborg gerir við lóðarhafa er fjallað um þá tilteknu fjárhæð sem lóðarhafi skuldbindur sig til þess að leggja fram í þessum tilgangi. Fram kemur skuldbinding um að Reykjavíkurborg leggi til jafnháa fjárhæð. Teymi á vegum Reykjavíkurborgar, sem samanstendur af fulltrúum Listasafns Reykjavíkur og skipulagsfulltrúans í Reykjavík, vinnur að útfærslu verkefna á grundvelli listsköpunarákvæða uppbyggingarsamkomulaga, að höfðu samráði við önnur svið Reykjavíkurborgar eins og við á. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara annast gerð uppbyggingarsamkomulaga og skal upplýsa teymið um gerð þeirra eftir undirritun. Árétta skal að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við þá fjárhæð sem tilgreind er sem framlag lóðarhafa í uppbyggingarsamningnum og skal því allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins (uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) vera innifalinn í fjárframlagi lóðarhafa og borgarinnar.

Um meðferð kostnaðar gildir eftirfarandi:

- Ef listaverk verður í eigu lóðarhafa skal bóka greiðslu lóðarhafa og framlag Reykjavíkurborgar á kostnaðarstað 4200, verk 30013 og stofna verkbeiðni sem inniheldur heiti lóðar. Tekið skal fram í samningi hvenær greiðsla á kostnaði við listaverk er greidd til lóðarhafa.
- Ef listaverk verður í eigu Reykjavíkurborgar skal færa greiðslur frá lóðarhafa á kostnaðarstað 3111, verk 30011 og stofna verkbeiðni sem inniheldur heiti lóðar. Listaverkið skal síðan eignfært hjá Reykjavíkurborg að frádregnu framlagi lóðarhafa.

Í þeim tilvikum sem gera þarf sérstaka samninga við lóðarhafa um framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins um listsköpun, annast teymið samskipti við lóðarhafa vegna þessara samninga. Til að gæta samræmis í þeim samningum gildir eftirfarandi um samningana:



Reykjavík



1. Val á listaverki og staðsetning

- a) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er 3 m.kr. eða lægri¹ skal koma fram í samningi að lóðarhafi skuli hafa samráð við teymið um val á listsköpun og upplýsa teymið um staðsetningu.
- b) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er á bilinu 3 m.kr. til 15 m.kr. skal koma fram í samningi að lóðarhafi skuli semja við teymið um fyrirkomulag² við val á listaverki og hvar verk skuli staðsett.
- c) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er 15 m.kr. eða hærri skal koma fram í samningi að lóðarhafi skuli semja við teymið um fyrirkomulag við val á listaverki og að lóðarhafa sé ljóst að þegar um slíka fjárhæð sé meginreglan sú að haldin skuli samkeppni um val á listaverki.³ Í samningi skulu jafnframt settar fram hugmyndir lóðarhafa og teymisins um staðsetningu verks.

2. Önnur ákvæði

- a) Í samningi skal koma fram að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við þá fjárhæð sem tilgreind er sem framlag lóðarhafa í uppbyggingarsamningnum og að allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins (t.d. uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) sé innifalinn í fjárframlagi borgarinnar. Frekari greiðslur af hálfu borgarinnar komi því ekki til.
- b) Í samningi skal kveðið á um með skýrum hætti hvernig eignarhaldi verks skuli háttað og hvernig greiðslutilhögun á grundvelli samningsins skuli háttað.
- c) Í samningi skal kveðið á um það með skýrum hætti að lóðarhafi annist og beri ábyrgð á viðhaldi verks á.t.t. staðsetningar þess.
- d) Í samningi skal koma fram að óheimilt sé að flytja eða breyta staðsetningu á listaverkum nema með samþykki Listasafns Reykjavíkur og umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.
- e) Í samningi skal koma fram að óheimilt sé að selja listaverk sem fjármögnuð eru samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi nema með samþykki Reykjavíkurborgar.
- f) Í samningi skal koma fram að Listasafn Reykjavíkur annist gerð merkinga listaverka sem fjármögnuð eru samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi.⁴
- g) Í samningi skal koma fram að Reykjavíkurborg sé heimilt að þinglýsa samningi sem gerður er á grundvelli þessara verklagsreglna við lóðarhafa á umrædda lóð hans.
- h) Önnur ákvæði eins og við á.

Verklagsreglur þessar voru samþykktar á fundi borgarráðs þann 1. febrúar 2024.

¹ Hér er átt við samninga þar sem fjárhæð lóðarhafa er 1.500.000 kr. eða lægri og Reykjavíkurborg hefur skuldbundið sig til þess að leggja til jafnháa fjárhæð til móts við lóðarhafa.

² T.d. hvort að leitað verði til tiltekinna listamanna eða haldin samkeppni um val á verki.

³ Sé niðurstaðan sú að samið er um að halda samkeppni um val á verki skal gerður sérstakur samningur framkvæmd samkeppninnar, skipun dómnefndar og önnur ákvæði eins og við á.

⁴ Listaverk skal merkt greinilega án þess þó að merkingin skaði á nokkurn hátt listaverkið. Á merkingu skal eftirfarandi koma fram: 1. Heiti listaverks og ártal. 2. Nafn listamanns. 3. Heiti lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

