



Reykjavík 21.02.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 20. febrúar 2019 varðandi eftirfarandi mál.

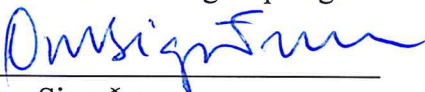
Borgartún 1 og 3

Lögð fram umsókn PKdM Arkitekta ehf. dags. 7. desember 2018 ásamt bréfi dags. 14. febrúar 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreits vegna lóðaranna nr. 1 og 3 við Borgartún. Í breytingunni felst stækkun lóðarinnar byggingarreits nr. 1 til austurs, aukið byggingarmagn, hækkun hámarkshæðar og breytingu á bílastæðakröfu. Lóð nr. 3 minnkar sem nemur stækkun lóðarinnar nr. 1 við Borgartún, samkvæmt uppdr. PKdM Arkitekta ehf. dags. 14. febrúar 2019. Einnig er lagt fram skuggavarp dags. 18. október 2018.

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

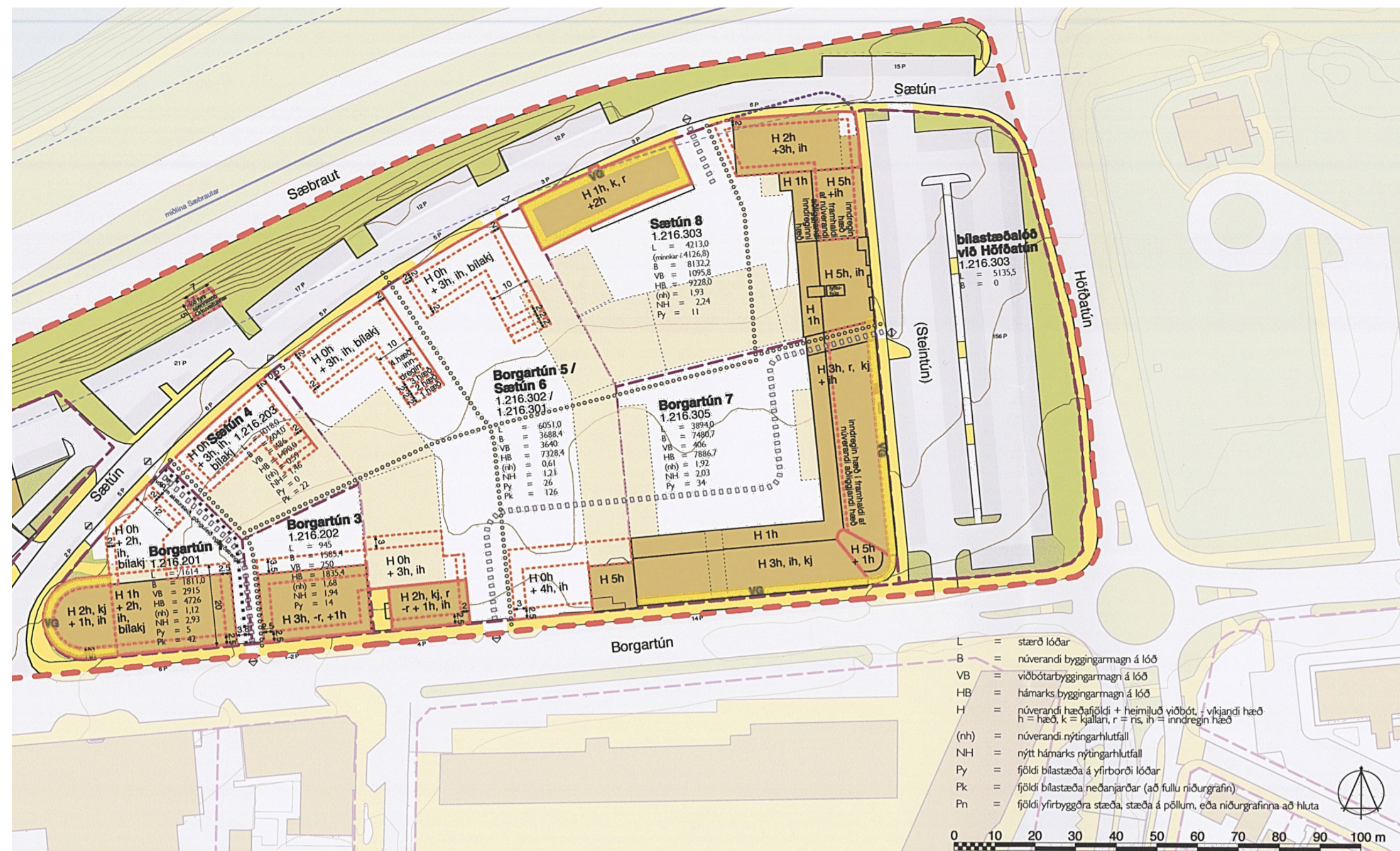
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

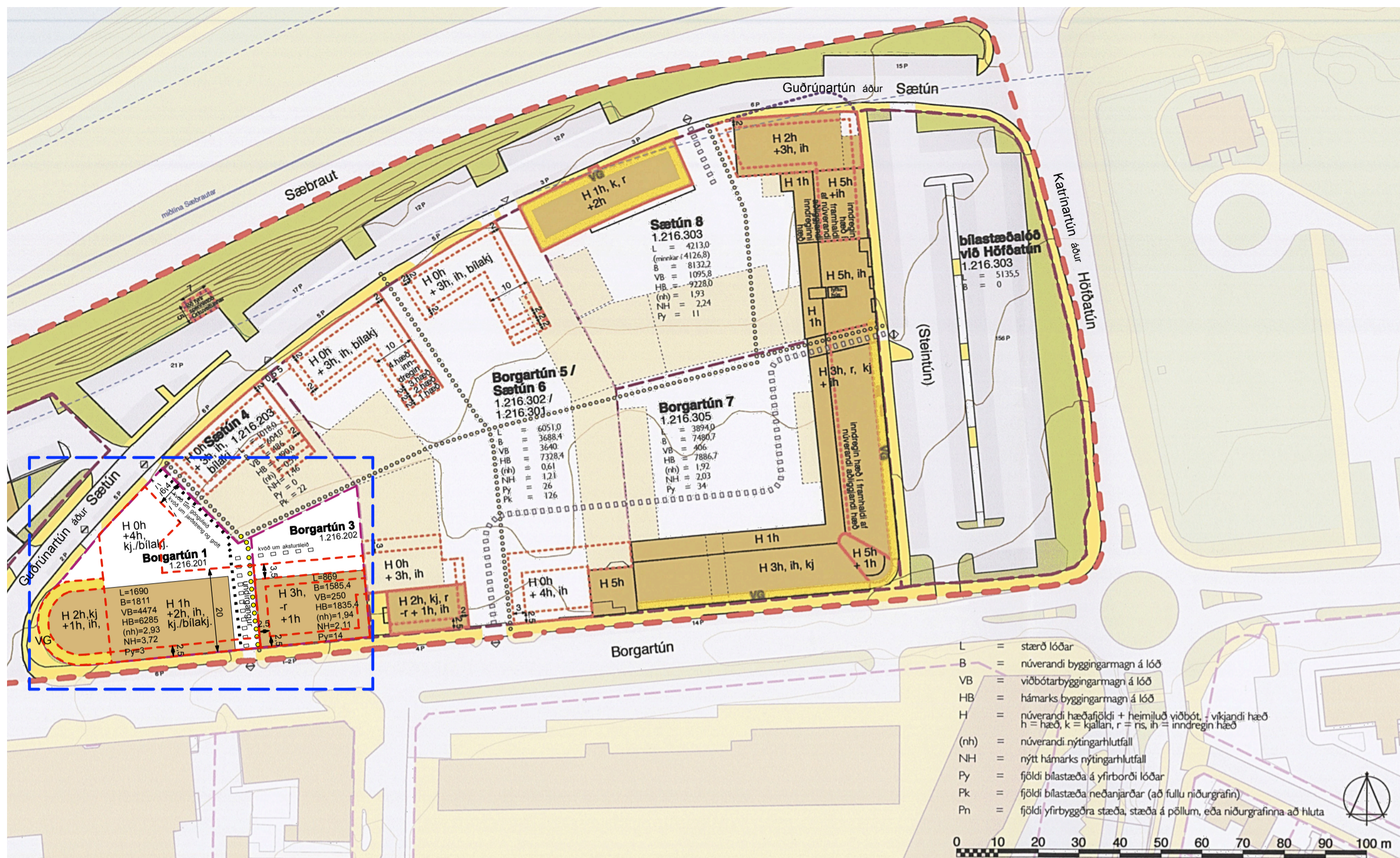

Örn Sigurðsson

Fylgiskjöl; uppdr. PKdM Arkitekta ehf. dags. 14. febrúar 2019 og skuggavarsuppdr dags. 18. október 2018.

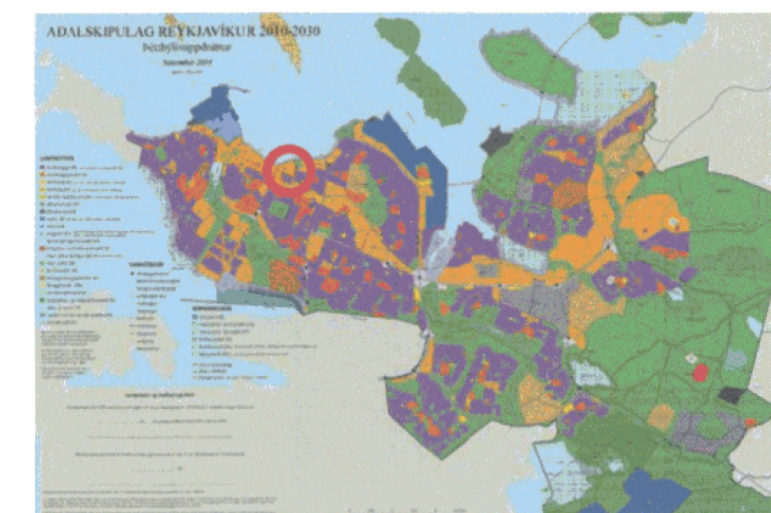
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGINU "BORGARTÚNSREITUR VESTUR" FYRIR LÓÐIRNAR NR. 1 OG NR. 3 VIÐ BORGARTÚN, STAÐGREINIR 1.216.201



Hluti gildandi deiliskipulags, samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011 MKV. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi MKV. 1:1000



Staðsetning svæðis í borgarlendi.



Landnotkun skv. aðalskipulagi 2010- 2030

- Skýringar**
- - - - - mörk deiliskipulagssvæðis
 - núverandi hús
 - hús sem gert er ráð fyrir að viki
 - göngustígur / gangsteitt
 - götur og bílastæði
 - græn svæði
 - umferðareyjar og helgungarsvæði gatna
 - lóðarmörk
 - aflögð lóðarmörk
 - VG verndun götumyndar
 - bundinn byggingarreitur
 - byggingarreitur
 - miðlina og helgungarsvæði stofnbrautar
 - strandlina
 - hæðarlínur 1m
 - ● ● ● kvóð um gönguleið
 - □ □ □ kvóð um akstursleið
 - ■ ■ ■ kvóð um jarðstreng og gróft
 - ◊ inn- og/eda útkleysla á lóð
 - hámarksstærð húsa og hæðaskipting í snði
 - hús eða húshlutar sem reiknað er með að viki

Fylgigögn:
 Bréfið barmhendar Reykjavíkurborgar 2. desember 1970.
 Bo'kun borgarra Ós 6. desember 1970.
 Deiliskipulagsuppráttur að Borgartúni nr 1A, samþykktur í borgarraði 23.12.1997.
 Minnisblað Eðu hf. um hljóðvist, dags. 27.5.2011.

Gildandi skilmálar fyrir lóðirnar Borgartún 1 og Borgartún 3, samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011

LÓÐIR	GILDANDI SKIPULAG					Sérskilmálar	Kvaðir
1.216.2 Borgartún 1 1.216.201 byggingarár 1939 (mhl.2) 1942 (mhl.1)	lóðarstærð (m2)	núverandi byggingarmagn (m2)	viðbótar byggingarmagn (m2)	hámarks byggingarmagn (m2)	hámarks nýtingarhlutfall (nhl.)	háða-fjöldi eftir breyt.	hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar
	1.614,0	1.811,0	2.915,0	4.726,0	2,93	4	5
Borgartún 3 1.216.202 byggingarár 1985	945,0	1.585,4	250	1835,4	1,94	4	14
Sérskilmálar						Götumynd bogahússins á horni Sætúns og Borgartúns njóti verndunar götumyndar. Bogaforn 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 heimilud í bílastæðakjallara að lóðarmörkum. Koma skal fyrir gróðri á lóðinni sbr. skýringarupprátt.	Kvóð um gróft og jarðstrengi að beiðni R.R. Kvóð um umferð um lóð. Kvóð um akstur og gönguleið um lóð.
Sérskilmálar						Heimilað er að breyta risi hússins í innregna hæð. Gróðri skal fyrirkomid á lóðinni.	Kvóð um akstur, gönguleið og gróður sbr. upprátt.

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

LÓÐIR	EFTIR SKIPULAGSBREYTINGU (breytingar feitletraðar)					Sérskilmálar (öbreytt)	Kvaðir (öbreytt)
1.216.2 Borgartún 1 1.216.201 byggingarár 1939 (mhl.2) 1942 (mhl.1)	lóðarstærð (m2)	núverandi byggingarmagn (m2)	viðbótar byggingarmagn (m2)	hámarks byggingarmagn (m2)	hámarks nýtingarhlutfall (nhl.)	háða-fjöldi eftir breyt.	hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar
	1.690,0	1.811,0	4.474,0	6.285,0	3,72	4	3
Borgartún 3 1.216.202 byggingarár 1985	869,0	1.585,0	250	1835,4	2,11	4	14
Sérskilmálar (öbreytt)						Götumynd bogahússins á horni Sætúns og Borgartúns njóti verndunar götumyndar. Bogaforn 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 heimilud í bílastæðakjallara að lóðarmörkum. Koma skal fyrir gróðri á lóðinni sbr. skýringarupprátt.	Kvóð um gróft og jarðstrengi að beiðni R.R. Kvóð um umferð um lóð. Kvóð um akstur og gönguleið um lóð.
Sérskilmálar (öbreytt)						Heimilað er að breyta risi hússins í innregna hæð. Gróðri skal fyrirkomid á lóðinni.	Kvóð um akstur, gönguleið og gróður sbr. upprátt.

Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu "Borgartúnsreitir vestur" fyrir lóðirnar nr. 1 og nr. 3 við Borgartún

Í gildi er heildarskipulag fyrir Borgartúnsreit vestur, samþykkt 7. apríl 2011.

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að hún falli vel að borgarmynstri svæðisins og hafi ekki afgerandi áhrif á götumyndir. Bogadregnu formi Borgartúns 1 verður viðhaldið hvort sem núverandi bygging verður nýtt áfram eða byggð ný. Gert ráð fyrir allt að 3 bílastæðum á lóð, og stæðum í bílastæðakjallara með inn- og útkleyslu frá Sætúni.

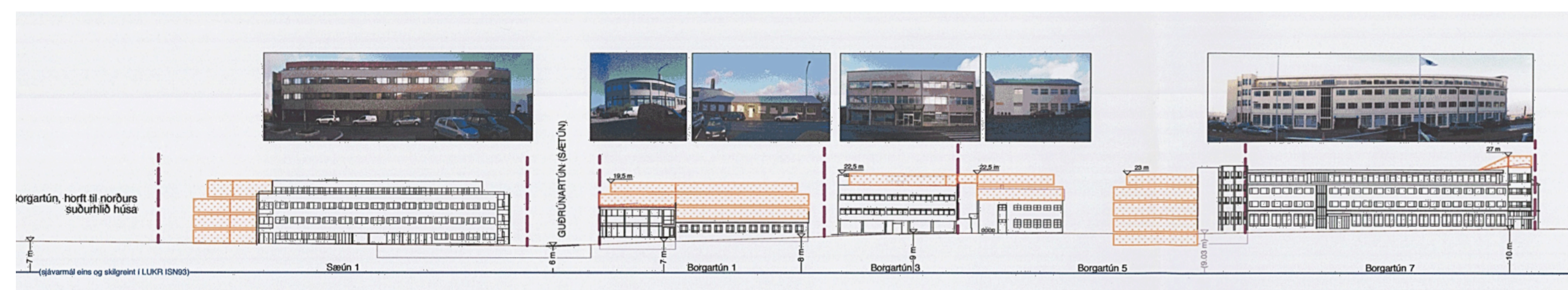
Breytingin felur í sér að:
 Stækka lóð Borgartúns 1 til austurs að húsinu Borgartúni 3. Lóð Borgartúns 3 minnkar sem því nemur eða 76m2. Stækka byggingarreit á lóðinni Borgartún 1 að nýjum lóðarmörkum til austurs og mun hann liggja að gaffli höngus Borgartúns 3, nema á jarðhæð þar sem verður undirgangur með innkeyrslu. Akstursleið um undirgang verður að baklöö/bílastæðum Borgartúns 1 og 3. Kvaðir um göngu- og lagaleiðir eru óbreyttar. Að viðbygging norðan núverandi byggingar verði 4 hæðir ofanjarðar án innrúðrar. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall lóðar eykst sem því nemur (sjá töflu til vinstri). Að hámarksfjöldi baklónnar byggingar verði 21,0m. Jarðhæð skal vera "opin" að Borgartúni. Með "opin" er átt við að gagnsæi er óhindrað og að aðgengi gesta og gangandi verði mögulegt. Bílastæðaskilmálar brestast ef um gístarfsemi er að ræða og verði þá 1 stæði á hverja 130m² af viðbótarbyggingarmagn á lóð. Viðbótarbyggingarmagn á lóð skal nú innifella bílastæði neðanjarðar, og hækka hámarksnýtingarhlutfall sem því svarar. Bílastæði neðanjarðar skulu þó ekki útleysa kröfu um aukinn fjölda bílastæða á lóðinni, sjá breytingu á grein um **Umferð, gatnakerfi og bílastæði**, hér að neðan.

Eftirfarandi kafli úr gildandi deiliskipulagi breytist því eins og sýnt er feitletrað.

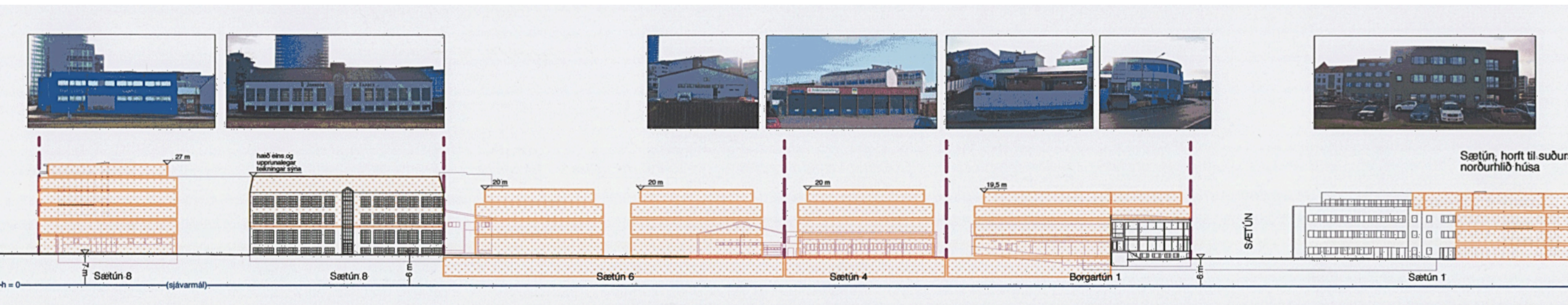
Umferð, gatnakerfi og bílastæði
 Aðgengi að lóðum er frá umlykjandi götum og kvaðir eru settar um aðkeyrslu að baklööðum. Fyrir viðbótarbyggingarmagn skal almennt gert ráð fyrir: einu bílastæði á hverja 50 m² viðbótar byggingarmagns (ámarkar notkun en greint að neðan) einu bílastæði fyrir hverja nýja lóð einu bílastæði á hverja 130m² viðbótarbyggingarmagns hótela og gistihemila. Heimil er að gera bílastæði neðanjarðar undir öllum lóðum að lóðarmörkum. **Byggingarmagn bílastæða neðanjarðar skulu ekki útleysa kröfu um fjölda bílastæða.** Ef bygging eða byggingarhluti er rífin samkvæmt deiliskipulagslögum er ekki gerð kröfa um viðbótarstæði fyrir samsvarandi fermetrafjölda nýbyggingar. Ef ekki er hægt að uppflýja bílastæðaport á lóðinni er heimil að græða og frá bílastæðakjallara. Heimil þessi er með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagæði samþykktar í borgarráði 15.01.1987 m.s.br. Frágangur á kjóðum bílastæðakjallara skal vera þannig að unnt verði að gróðusætja þar gras, runna og tré. Engöngu er heimil að gera bílastæði ofanjarðar þar sem bau eru synd á skýringarupprátt og kemur fjöldi þerra fram í skilmálaflo. Í bilögu að breytingu á Deiliskipulagi Hófbátorgs, kalla "Bílastæði/ bilþeymsur: eftir breytingu" sbr. "Auk þess skal gera ráð fyrir 25 bílastæðum fyrir starfsemi í Skúlatúni 2 og Borgartúni 3." Dagsett 18.07.2006. Samþykkt með síðari breytingum í borgarráði 27.03.2008.

Vegna legu reitsins og góðra tengsla við almenningssamgöngur er óhætt að gera ráð fyrir höflegum fjölda bílastæða á reitnum. Þétt líðasvæði miðborgar eru í góðgæfni frá reitnum og fjölbreytt starfsemi í nágrenninu. Gera má ráð fyrir samþyngnu ferða og bílastæða á reitnum í kring. Mikil er af bílastæðum í gatum sem nýfast starfsemi á reitnum vel. Fjöldi bílastæða hefur þeim áhrif á umferðarskiptum og því eðlilegt að tekið tillit til þessum borgarlögu.

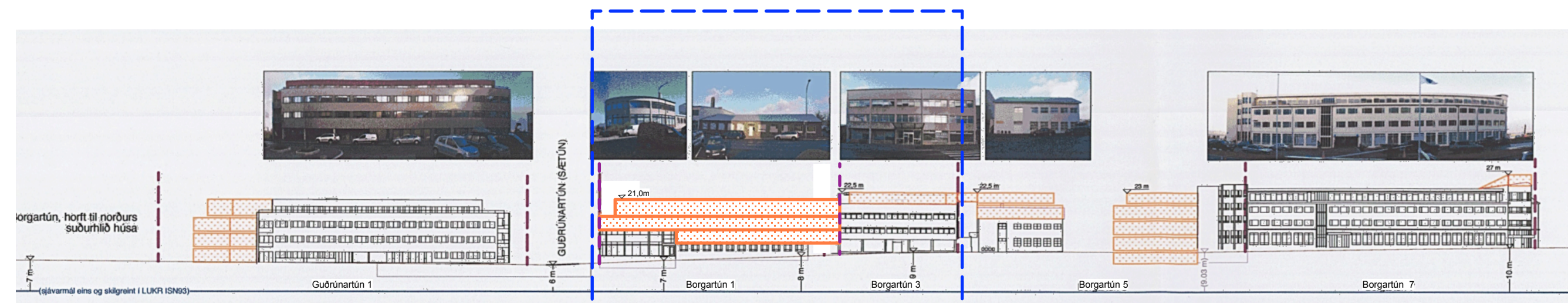
Að öðru leyti gilda ákvæði og skilmálar gildandi deiliskipulags.



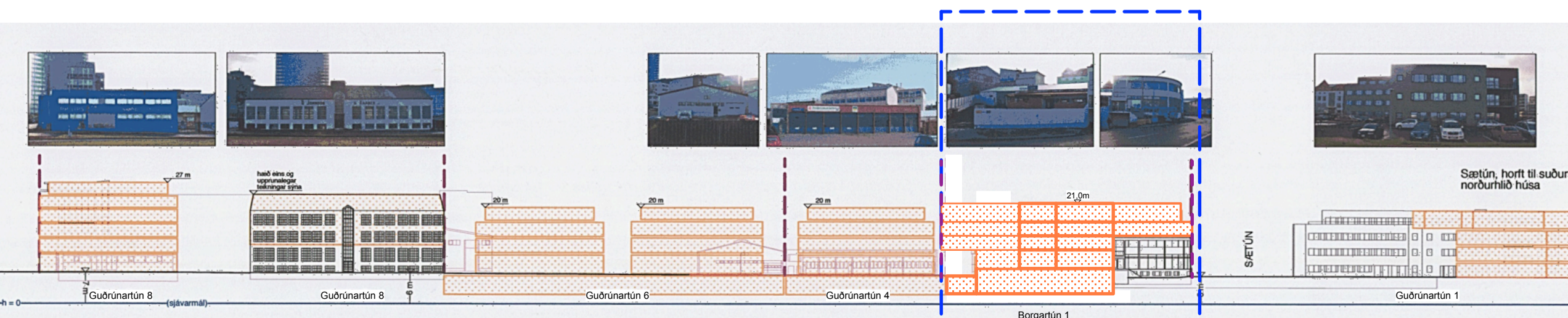
GÖTUMYND BORGARTÚNS, GILDANDI SKIPULAG MKV. 1:1000



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



GÖTUMYND BORGARTÚNS EFTIR BREYTINGU MKV. 1:1000



GÖTUMYND GUÐRÚNARTÚNS EFTIR BREYTINGU MKV. 1:1000

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

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

Breyting: _____ DAGS: BR

BORGARTÚNSREITIR

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGINU "BORGARTÚNSREITUR VESTUR" FYRIR LÓÐIRNAR NR. 1 OG NR. 3 VIÐ BORGARTÚN teikning

1:1000 mkv.
 14.02.2019 dags.
 A1 bláðast.

pálmar kristmundsson arkitekt 080455269
 fernando de mendoza arkitekt 1001802439

PKdM
 Brautarholti 4 - Reykjavík 105
 +(354) 551 8050
 info@pkdm.is
 01 - teikn. breyt.



Jafndægur kl. 10:00



Jafndægur kl. 13:00



Jafndægur kl. 16:00



Sumarsólstöður kl. 10:00



Sumarsólstöður kl. 13:00



Sumarsólstöður kl. 16:00

Skuggavarp á jafndægri í Mars og September og á sumarsólstöðum í Júní

FYRIR BREYTINGAR

BORGARTÚN 1 - HOTEL
TILLAGA 18/10/18

PKdM arkitektar



Jafndægur kl. 10:00



Jafndægur kl. 13:00



Jafndægur kl. 16:00



Sumarsólstöður kl. 10:00



Sumarsólstöður kl. 13:00



Sumarsólstöður kl. 16:00

Skuggavarp á jafndægri í Mars og September og á sumarsólstöðum í Júní

EFTIR BREYTINGAR

BORGARTÚN 1 - HOTEL
TILLAGA 18/10/18

PKdM arkitektar