



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 5. október 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Borgartún 34-36

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Gunnars Sigurðssonar dags. 9. maí 2021 ásamt minnisblaði dags. 30. apríl 2021 um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 34-36 við Borgartún. Í breytingunni sem lögð er til felst að byggingarmagn er aukið og íbúðum fjölgað, samkvæmt uppdráttum (5 uppdr.) Andakts ehf. dags. 3. júní 2021, br. dags. 28. janúar 2022. Einnig er lögð fram greinargerð Andakt arkitekta dags. 28. janúar 2022 þar sem gerð er grein fyrir þeim breytingum sem orðið hafa síðan tillagan var samþykkt í kynningu m.a. hefur íbúðum fækkað um 2, úr 102 í 100, og salar- og hámarkshæð hækkað um 1-1,65 m. Tillagan var auglýst frá 10. maí 2022 til og með 23. júní 2022. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: Undirskriftarlisti 58 íbúa við Sóltún dags. 14. júní 2022, Willy Kristensen dags. 18. júní 2022, Erna Hákonardóttir Pomrenke og Gernot S Pomrenke dags. 19. júní 2022, Björn Snæbjörnsson f.h. Einingar-Iðju dags. 19. júní 2022, Helga Þórný Albertsdóttir dags. 19. júní 2022, Ragnheiður Ása Ingvarsdóttir f.h. FOS-Vest dags. 20. júní 2022, Emil Gústafsson f.h. VR dags. 21. júní 2022, Bessi Skírnisson og Eiríksína Þorsteinsdóttir dags. 21. júní 2022, Klemens Sigurðsson og Halldóra Halldórsdóttir dags. 22. júní 2022, Hjalti Egilsson og Birna Jensdóttir dags. 22. júní 2022, Árdís Ívarsdóttir og Guðmundur Ingi Kristjánsson dags. 22. júní 2022 og Dýrfinna Sigurjónsdóttir og Guðni Sveinn Theodórsson dags. 23. júní 2022. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 15. september 2022. Lagt til að tillagan verði samþykkt.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins.

Vísad til borgarráðs.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Í nýjstu breytingunni felst að fækka eigi íbúðum um tvær þ.e úr 102 í 100. Húsið er lækkað um eina hæð, skuggavarþ er minnkað og fjölgun er á íbúum hússins. Þetta eru litlar breytingar í heildarsamhengi þessa húss. Var ekki vilji til að lækka húsið um fleiri hæðir? Er almennt ráðlagt að setja svo margar íbúðir í eitt hús? Fordæmi er varla fyrir þessu í Reykjavík. Fulltrúi Flokks fólksins finnst þéttingarstefna meirihlutans ganga ansi langt hér og óttast að of mikil þrengsl verði og umferðavandamál. Svo mikil þétting hefur neikvæð áhrif á sálræna líðan margra. Flokkur fólksins styður þéttingu ef hún er gerð skynsamlega og án öfga. Vissulega þarf að nota landið vel en ekki á kostnað grænna

svæða og heilsufars fólks. Fjölmargar athugasemdir hafa borist og eru flestar af sama meidi, of mikið byggingarmagn og áhyggjur af umferð. Taka hefði mátt meira tillit til skoðana fólks í þessu máli.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: Minnisblaði dags. 30. apríl 2021, upprættir Andakts ehf. dags. 3. júní 2021, br. dags. 28. janúar 2022, greinargerð Andakt arkitekta dags. 28. janúar 2022, innkomar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. september 2022.

30. ARPÍL 2021

Minnisblað

Borgartún 34-36, 105 Reykjavík

Vegna: Deiliskipulagsbreytingar

Breytingin felst í eftirfarandi atriðum:

- Breytingin felst í að byggingarmagn er aukið, og íbúðum fjölgað um 16 úr 86 í 102. Með auknu byggingarmagni skapast hagstæðara svigrúm fyrir betri og fleiri íbúðir á reitnum og markmið um fjölbreytta samsetningu verður náð.
- Aukning á byggingarheimildum: 3.250 m².
 - A- rými neðanjarðar: 2.475 m²
 - A- og B- rými ofanjarðar: 775 m²
 - 1. hæð er opnuð upp og inngangar staðsettir undir húsinu miðju; til að gera aðkomu gangandi, hjólandi og akandi jafn hátt undir höfði. 600 m² A- rýma færast niður í kjallara og verða nú opið B- rými.
- Lækkun hámarkshæðar byggingarinnar í 8. hæðir. Byggingin er þá 4-8 hæðir og breytast byggingarreitir efri hæða bæði lóðrétt og lárétt. Lækkunin hefur töluverð áhrif á byggingarkostnað.
- Vikið er frá kröfu um aukna stærð íbúða efstu hæða stigahúsa.
- Breyting á forskrift að útliti og efnisnotkun.
- Bílgeymsla og flestar geymslur færðar neðanjarðar og byggingarmagn neðanjarðar aukið vegna þess. Hjóla- og vagnageymslur skulu vera á 1. hæð.
- Breyting á lá- og lóðréttum byggingarreitum.
- Nýtingarhlutfall í gildandi deiliskipulagi leiðrétt vegna reiknisskekkju.
- Nýtingarhlutfall breytist með auknu byggingarmagni.
- Bílastæði eru á jarðhæð/neðanjarðar, að hluta til niðurgrafin. 80% bílastæða fyrir íbúðir geta verið í bílgeymslu.
- Fækkað um eitt bílastæði á lóðamörkum mót norðri og bætt við 3 djúpgámum á afmörkuðu svæði fyrir gámana.

- Breyttir bílastæðaskilmálar samanber ;Hjóla og bílastæðareglum Reykjavíkurborgar. Bílastæðakrafa stærstu íbúða breytt úr 1 í 1,2 stæði.

Bíla- og hjólastæði íbúðarhúsnæðis:

	Bílastæði		Hjólastæði
	Viðmið	HámarkLágmark	
1.herbergi	0,25	0,75	2
2.herbergi	0,5	0,75	2
3.herbergi	0,75	1	2
4+herbergi	0,75	1,2	2
Gestir	0,15		

Bíla- og hjólastæði verslun og þjónusta.

Verslun 1 á 100 m²

2-3 á 100m²

Samanburður deiliskipulagsbreytinga: Borgartún 34 - 36

102 íbúðir

Til samræmis við markmið Reykjavíkurborgar um minni og hagkvæmari íbúðir má vel fjölga íbúðum.
Með því að bæta við 16 íbúðum þ.e. úr 86 íbúð í 102 íbúðir fer meðalstærð íbúða úr 89 m² í 95 m² / birtir m².
Byggingarmagn er flutt af jarðhæð í kjallara og aðkoma að húsinu bæði frá götu og gangstígum hverfisins, gegnum garðinn.
Jarðhæð er opin að hluta, inngangar undir húsinu miðju. Bilgeymsla og hluti geymsla færirst í kjallara.
Byggingarmagn ofanjarðar eykst um c.a. 775 m². Byggingarmagn neðanjarðar eykst um ca. 2.500 m². Alls 3.250 m².
Sjá sundurlitun og útreikninga hér að neðan:

1)	Lykill upplýsingar:	Fyrir	Eftir	Mismunur	Skýring:
1.1	Brúttó byggingarmagn í fm	11.250	14.500	3.250 m ²	
1.2	Bilgeymsla / -kjallari í fm	2.100	2.960	860 m ²	var á 1. hæð
1.3	Atvinnuhúsnæði í fm	350	350	0 m ²	
1.4	Brúttó byggingarmagn án bílakjallara og atv. húsnæði í fm	8.800	11.190	2.390 m ²	mest aukning í kjallara
1.5	Áætlað hlutfall birtra fm	87%	87%	0 %	
1.6	Áætlað magn birtra íbúða í fm	7.656	9.735	2.079 m ²	geymslur neðan.
1.7	Fjöldi íbúða	86	102	16 m ²	
1.8	Meðalstærð íbúða í fm (birtir m ²)	89	95	-6 m ²	
1.9	Bílastæði	86	100	14 stk	

2)	Íbúðastærðir m.v. 10 íbúðir	Fjöldi íbúða stk	Hlutfall af heild %	Heild m ²	Meðaltal m ²
2.1	2 herbergja íbúðir frá < 55m ²	25	25%		
2.2	2 herbergja íbúðir frá 55-75m ²	10	10%		
2.3	3 herbergja íbúðir frá 75-85m ²	19	19%		
2.4	4 herbergja íbúðir frá 85-100m ²	21	21%		
2.5	5 herbergja íbúðir frá >100m ²	27	26%		
	Samtals:	102	100%	9.735	95

Heildar fjöldi birtra m² skv. viðmiðum RVK um dreifingu stærða og fjölda íbúða: 9.735

3)	Fjöldi bílastæða innan lóðar	
	Gert er ráð fyrir að hvert bílastæði í kjallara sé m ² (brúttó):	m ²
	Bílakjallari er m ² (brúttó):	36 m ²
3.1	Fjöldi bílastæða í bílakjallara	82 stk
3.2	Fjöldi bílastæða á lóð	18 stk
	Heildarfjöldi bílastæða:	100 stk

4)	Bíla og hjólastæði: 102 íbúðir	Viðmið	Fjöldi íbúða	Fj. stæða	Í húsi
4.1	1.herbergja	0,25	0	0	0
4.2	2.herbergja	0,5	35	16	12
4.3	3.herbergja	0,75	19	14	14
4.4	4.herbergja +	1,2	48	56	56
4.5	Gestir	0,1	102	10	0
4.6	Verslun (1 stæði á hverja 100m ²)	1	350 m ²	4	0
	Á lóð:			18	
	Samtals:			100	82
	Hjólastæði	2		204	

Bílastæðapörf stærstu íbúða er aukin um 0,45 m.v. reglugerð um bílastæði RVK.

SAMANBURÐUR Á STÆRDUM Í DEILISKIPULAGI:				
6.11)	Stærðir í deiliskipulagstillögu	Gildandi DS.	Breyting 2021	Mismunur m ²
	Lóðarstærð m ²	5.173	5.173	-5.173
	A- rými ofanjarðar m ² / nhl	8.800 / 1,7	9.575 / 1,9	775
	A- rými í kjallara m ² / nhl	1.100	3525 / 0,68	2.425
	Samtals A- rými m ² / nhl	9.850 / 1,90	13.100 / 2,53	3250
	B- rými m ²	1.400	2.000	600
	A/B ofanjarðar m ² /nhl	10.200 / 1,97	10.975 / 2,12	775
	A/B ofan- + neðanjarðar m ² /nhl	11.250 / 2,17	14.500 / 2,80	3250

Yfrlit stærða, sundurliðað:

	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	6. hæð	7. hæð	8. hæð	ALLS	Geymslur m ²	Kjallari m ²	Mism.	Hlutfall	Frávik
2.H: < 55m ²		5	5	5	4	4	2	0	25	125	geymslur/stigahús	11	25%	10%
2.H: 55-75m ²		2	2	2	2	1	1	0	10	50	375	(17)	10%	-20%
3.H: 75-85m ²		4	4	4	4	1	1	1	19	133	194	(8)	19%	-11%
4.H: 85-100m ²		4	4	4	3	4	0	2	21	210	(blígeymsla)	7	21%	6%
5.H: + 100m ²		4	4	4	4	3	5	3	27	378	2.960	18	26%	16%
ALLS	19	19	19	19	17	13	9	6	102	782	3.525	11	1	0%
A-rými birt m ²	974	1.364	1.364	1.364	1.247	1.018	790	631	9.536	782	375	9.434	1	0
B - rými m ²	671	128	128	128	122	116	-	-	1.293	-	-	-	-	-
A - rými sameign	118	141	141	141	123	119	88	57	4.077	-	3.150	-	-	-
A+B -rými	1.763	1.633	1.633	1.633	1.492	1.253	878	688	14.499	-	3.525	-	-	-
Birt meðalst.		72	72	72	73	78	88	105	93	7,7	-	-	-	-
Meðalstærð. án bilg.		86	86	86	88	96	98	115	113	-	-	-	-	-
Brúttó meðalstærð íbúða									142					

Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 21.04.2021, kemur eftirfarandi fram:

“Bent er á að við tillögugerðina er mikilvægt að skoða:”

- Minnka 8-7 hæðin, t.d. annaðhvort til hliðar eða í miðju þannig að meiri ttröppun verði, tryggja að efstu 1-2 hæðirnar verði inndregnar allavega til norðurs.

8.hæð er inndregin að fullu. 7.hæð er inndregin á norður-, austur – og vestanverðu. Á NA- og NV horni er 7.hæð í útlínu byggingarreits þar sem hún spennir formið upp og á móti hærri byggð, gagnamótum, opnu rými og útsýni til norðurs. Form byggingarinnar lækkar hratt til móts við íbúðarhverfið til suðurs. Ttilaga hefur verið uppfærð í skýringarupprætti.

- Forma breytta skilmála um uppbot og sýna þá mögulega útkomu með skýringarmyndum
Tillaga hefur verið uppfærð í skýringarupprætti og texta.
- Forma byggingarreiti þannig að ýtt sé undir fjölbreytt yfirbragð, vísað til fláa á skýringarmyndum. Settir verði fram skilmálar um fjölbreyttileika íbúðagerða og stærða.
Tillaga hefur verið uppfærð í skýringarupprætti og texta.
- Hafa þarf samráð við deild umhverfisgæða um það hvort nóg sé að reikna með einni djúpgámasamstæðu m.t.t. fjölda íbúða.
Samband hefur þegar verið haft við deild umhverfisgæða og beðið er eftir svari.
- Setja þarf inn kröfu/skilmála um almenn gæði við hönnun íbúðarhúsa samanber áherslur í drögum að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur.
Við höfðum samband við Harald Sigurðsson og fengum drögin send í pósti. Tilvitnun í ákvæðin verður komið fyrir í texta í samráði við skipulagssvið.

Á sniðum og ásýndum þarf að sýna aðlögun að landi/landhalla og samanburð við húsín í kring.

Uppfært í skýringarupprætti.

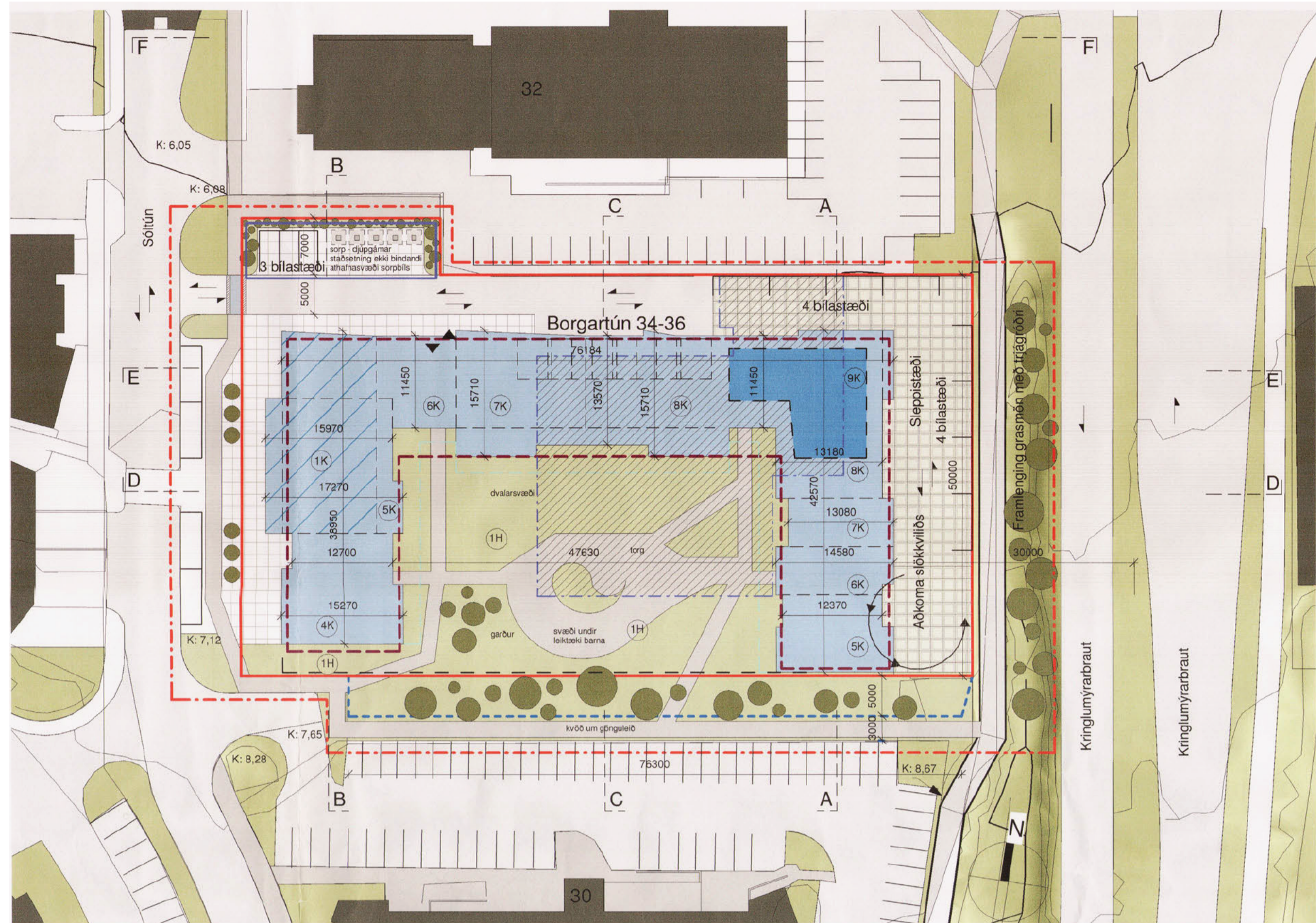
Með bestu kveðju

Virðingarfyllst,

Gunnar Sigurðsson

Arkitekt FAÍ | Tviðhorf arkitekta | gunnar@tviðhorf.is | s. 415 0880

BREYTING Á DELISKIPULAGI BORGARTÚN 34-36



GILDANDI DELISKIPULAG: "BORGARTÚN 34-36" samþykkt í borgarráði 24.11.2017 ö.g. 16.11.2017 - mkv. 1:500

Borgartún 34-36 Breyting á deliskipulagi Skipulagsgreinargerð

- Breyting. Eft breyting er gerð á kalla er grein gerð fyrir þeim 1 lok kafans.

1. Inngangur:

Um er að ræða breytingu á deliskipulagi Borgartúna 34 og 36 sem samþykkt var í umhverfis og skipulagsráði þ. 15.nóv.2017 og í Borgarráði þ.16.nóv.2017. Gildistaka breytingarinnar birt í B- deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2017.

- #### 1.1. Breytingin felst í eftirfarandi:
- Breytingin felst í að byggingarmagn er aukin, og íbúðum fjölgað um 14 úr 86 í 100. Með auknu byggingarmagni skapast hagstæðara svigrúm fyrir betri og fleiri íbúðir á reitnum og markmið um fjölbreytta samsetningu verður náð.
 - Aukning á byggingarheimildum um: 3250 m² - A- rými neðanjarar: 2475m² - A- og B- rými ofanjarar: 775 m²
 - 1. hæð er opnuð upp og innangangur staðsetinn undir húsniðu; til að gera auknu gangandi, hjólandi og akandi farn hátt undir höfði. 600 m² A- rýma fæstari núrn í kjallara og verða nú opið B- rými.
 - Lækkun hámarks hæðar byggingarinnar í 8. hæð. Byggingin er frá 4-8 hæðir og brestast byggingareitir efrí hæða bæði lóðrétt og lárrétt. Lækkunin hefur töluveru áhrif á byggingarkostnað.

- Vikkið er frá krölu um aukna stærð íbúða elstu hæða stíghaðs.
- Breyting á forskrift að líftíli og efnsnotkun.
- Bilgæmsla og flestar geymslur færðar neðanjarar og byggingarmagn neðanjarar aukin vegna þess. Hjóla- og vagnagæmslur skulu vera á 1. hæð.
- Breyting á lá- og ljóðlitum byggingareitna.
- Nýtingarhlutfalli gildandi deliskipulagi leiddrétt vegna reiknisáskjökk.
- Nýtingarhlutfalli breytt með auknu byggingarmagni.

- Bilastæði eru á jarðhæð/neðanjarar, að hluta til niðurgrafin. 80% bilastæði fyrir íbúðir geta verið í bilgæmslu.
- Fækkað um eitt bilastæði á lóðarmörkum mót norðri og bætt við 3 djúppánum á amríkkuð svæði fyrir gáarna.

- Breytir bilastæðaskilmálar samnar; Hjóla og bilastæðareglur Reykjavíkurborjar. Bila og hlólastæði íbúðarsvæðis: Bilastæði Hjólastæði Viðmóð Hjálmark 1.herbergi 0,25 2 2.herbergi 0,5 2 3.herbergi 0,75 2 4+herbergi 0,75 2 Gestir 0,1

- Bila- og hlólastæði verslun og þjónusta. Verslun 2-3 á 100m² - Þessi kafli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

2. Fyrirtíggjandi skipulagsáætlanir:

2.1. Áðalskipulag

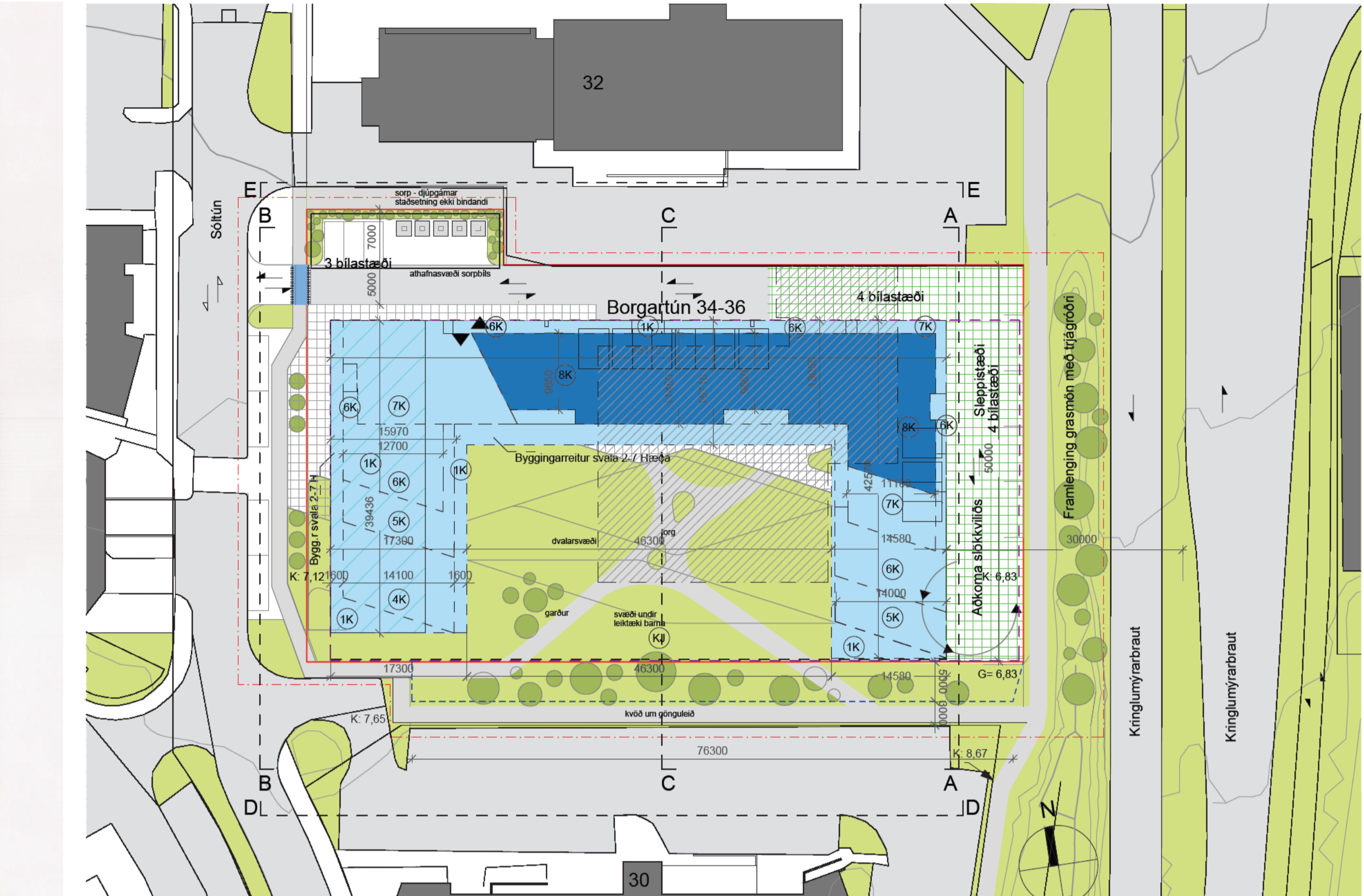
Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin innan Uppbyggingarreitna 34 og 36 íbúðarsvæði M6a.

Um miðsvæði M6. Borgartún (M6a), Kirkjúsandur (M6b) segir í kalla 6.3: "Einkum get ráð fyrir skrifstolum á svöð fjarmla, ráðgjafi og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. höll, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir er heimil á þessum svæðum/einkum á efrí hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvæðisvarianir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið til á deliskipulagi, að það sé heimil." Miðsvæði M6a er 12,4 ha, hluti af uppbyggingarmagn 110.000 m² og áætluð aukning byggingarmagns er 78.000 m². Uppbyggingareitir 34, Borgartúnsreitir, er 2,1 ha að stærð og hæð húsna skilgreind sem 5-8 hæðir. Reitirnir felir í nýtingarlók 1-3 og telst vera blönduð byggð í nálagð við fjölbreytta atvinnukjarna st. Talía 3.2. Um hönnuð bygginga og umhverfis ber að líta stöðu þessu sem fram kemur í kalla 3.6 og mynd 7.

2.2. Niðrigilandi deliskipulag

Í gildi er deliskipulag vegna Borgartúna 34 og 36 sem samþykkt í umhverfis og skipulagsráði þ. 15.nóv.2017 og í Borgarráði þ. 16.nóv.2017. Gildistaka breytingarinnar birt í B- deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2017. Samkvæmt tillögunni er heimild að byggja 86 íbúðir með hámark 4-9 hæðir.

- 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 jórni höfði við Söltún.
- Hámarks hæð 4-9 hæðir.
- Byggingin stalfast mikið í hæðum og er með mikið uppbrótt í ásynd.
- Byggingin myndar skjólgöðan og sólrikan inngangur sem opnar til suðurs.



TILLAGA AÐ BREYTTU DELISKIPULAGI: "BORGARTÚN 34-36" - mkv. 1:500

Borgartún 34-36 Breyting á deliskipulagi Skipulagsgreinargerð

- Breyting. Eft breyting er gerð á kalla er grein gerð fyrir þeim 1 lok kafans.

1. Inngangur:

Um er að ræða breytingu á deliskipulagi Borgartúna 34 og 36 sem samþykkt var í umhverfis og skipulagsráði þ. 15.nóv.2017 og í Borgarráði þ.16.nóv.2017. Gildistaka breytingarinnar birt í B- deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2017.

- #### 1.1. Breytingin felst í eftirfarandi:
- Breytingin felst í að byggingarmagn er aukin, og íbúðum fjölgað um 14 úr 86 í 100. Með auknu byggingarmagni skapast hagstæðara svigrúm fyrir betri og fleiri íbúðir á reitnum og markmið um fjölbreytta samsetningu verður náð.
 - Aukning á byggingarheimildum um: 3250 m² - A- rými neðanjarar: 2475m² - A- og B- rými ofanjarar: 775 m²
 - 1. hæð er opnuð upp og innangangur staðsetinn undir húsniðu; til að gera auknu gangandi, hjólandi og akandi farn hátt undir höfði. 600 m² A- rýma fæstari núrn í kjallara og verða nú opið B- rými.
 - Lækkun hámarks hæðar byggingarinnar í 8. hæð. Byggingin er frá 4-8 hæðir og brestast byggingareitir efrí hæða bæði lóðrétt og lárrétt. Lækkunin hefur töluveru áhrif á byggingarkostnað.

- Vikkið er frá krölu um aukna stærð íbúða elstu hæða stíghaðs.
- Breyting á forskrift að líftíli og efnsnotkun.
- Bilgæmsla og flestar geymslur færðar neðanjarar og byggingarmagn neðanjarar aukin vegna þess. Hjóla- og vagnagæmslur skulu vera á 1. hæð.
- Breyting á lá- og ljóðlitum byggingareitna.
- Nýtingarhlutfalli gildandi deliskipulagi leiddrétt vegna reiknisáskjökk.
- Nýtingarhlutfalli breytt með auknu byggingarmagni.

- Bilastæði eru á jarðhæð/neðanjarar, að hluta til niðurgrafin. 80% bilastæði fyrir íbúðir geta verið í bilgæmslu.
- Fækkað um eitt bilastæði á lóðarmörkum mót norðri og bætt við 3 djúppánum á amríkkuð svæði fyrir gáarna.

- Breytir bilastæðaskilmálar samnar; Hjóla og bilastæðareglur Reykjavíkurborjar. Bila og hlólastæði íbúðarsvæðis: Bilastæði Hjólastæði Viðmóð Hjálmark 1.herbergi 0,25 2 2.herbergi 0,5 2 3.herbergi 0,75 2 4+herbergi 0,75 2 Gestir 0,1

- Bila- og hlólastæði verslun og þjónusta. Verslun 2-3 á 100m² - Þessi kafli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

2. Fyrirtíggjandi skipulagsáætlanir:

2.1. Áðalskipulag

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin innan Uppbyggingarreitna 34 og 36 íbúðarsvæði M6a.

Um miðsvæði M6. Borgartún (M6a), Kirkjúsandur (M6b) segir í kalla 6.3: "Einkum get ráð fyrir skrifstolum á svöð fjarmla, ráðgjafi og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. höll, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir er heimil á þessum svæðum/einkum á efrí hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvæðisvarianir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið til á deliskipulagi, að það sé heimil." Miðsvæði M6a er 12,4 ha, hluti af uppbyggingarmagn 110.000 m² og áætluð aukning byggingarmagns er 78.000 m². Uppbyggingareitir 34, Borgartúnsreitir, er 2,1 ha að stærð og hæð húsna skilgreind sem 5-8 hæðir. Reitirnir felir í nýtingarlók 1-3 og telst vera blönduð byggð í nálagð við fjölbreytta atvinnukjarna st. Talía 3.2. Um hönnuð bygginga og umhverfis ber að líta stöðu þessu sem fram kemur í kalla 3.6 og mynd 7.

2.2. Niðrigilandi deliskipulag

Í gildi er deliskipulag vegna Borgartúna 34 og 36 sem samþykkt í umhverfis og skipulagsráði þ. 15.nóv.2017 og í Borgarráði þ. 16.nóv.2017. Gildistaka breytingarinnar birt í B- deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2017. Samkvæmt tillögunni er heimild að byggja 86 íbúðir með hámark 4-9 hæðir.

- 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 jórni höfði við Söltún.
- Hámarks hæð 4-9 hæðir.
- Byggingin stalfast mikið í hæðum og er með mikið uppbrótt í ásynd.
- Byggingin myndar skjólgöðan og sólrikan inngangur sem opnar til suðurs.

Borgartún 34-36 Breyting á deliskipulagi Skipulagsgreinargerð

- Breyting. Eft breyting er gerð á kalla er grein gerð fyrir þeim 1 lok kafans.

1. Inngangur:

Um er að ræða breytingu á deliskipulagi Borgartúna 34 og 36 sem samþykkt var í umhverfis og skipulagsráði þ. 15.nóv.2017 og í Borgarráði þ.16.nóv.2017. Gildistaka breytingarinnar birt í B- deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2017.

- #### 1.1. Breytingin felst í eftirfarandi:
- Breytingin felst í að byggingarmagn er aukin, og íbúðum fjölgað um 14 úr 86 í 100. Með auknu byggingarmagni skapast hagstæðara svigrúm fyrir betri og fleiri íbúðir á reitnum og markmið um fjölbreytta samsetningu verður náð.
 - Aukning á byggingarheimildum um: 3250 m² - A- rými neðanjarar: 2475m² - A- og B- rými ofanjarar: 775 m²
 - 1. hæð er opnuð upp og innangangur staðsetinn undir húsniðu; til að gera auknu gangandi, hjólandi og akandi farn hátt undir höfði. 600 m² A- rýma fæstari núrn í kjallara og verða nú opið B- rými.
 - Lækkun hámarks hæðar byggingarinnar í 8. hæð. Byggingin er frá 4-8 hæðir og brestast byggingareitir efrí hæða bæði lóðrétt og lárrétt. Lækkunin hefur töluveru áhrif á byggingarkostnað.

- Vikkið er frá krölu um aukna stærð íbúða elstu hæða stíghaðs.
- Breyting á forskrift að líftíli og efnsnotkun.
- Bilgæmsla og flestar geymslur færðar neðanjarar og byggingarmagn neðanjarar aukin vegna þess. Hjóla- og vagnagæmslur skulu vera á 1. hæð.
- Breyting á lá- og ljóðlitum byggingareitna.
- Nýtingarhlutfalli gildandi deliskipulagi leiddrétt vegna reiknisáskjökk.
- Nýtingarhlutfalli breytt með auknu byggingarmagni.

- Bilastæði eru á jarðhæð/neðanjarar, að hluta til niðurgrafin. 80% bilastæði fyrir íbúðir geta verið í bilgæmslu.
- Fækkað um eitt bilastæði á lóðarmörkum mót norðri og bætt við 3 djúppánum á amríkkuð svæði fyrir gáarna.

- Breytir bilastæðaskilmálar samnar; Hjóla og bilastæðareglur Reykjavíkurborjar. Bila og hlólastæði íbúðarsvæðis: Bilastæði Hjólastæði Viðmóð Hjálmark 1.herbergi 0,25 2 2.herbergi 0,5 2 3.herbergi 0,75 2 4+herbergi 0,75 2 Gestir 0,1

- Bila- og hlólastæði verslun og þjónusta. Verslun 2-3 á 100m² - Þessi kafli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

2. Fyrirtíggjandi skipulagsáætlanir:

2.1. Áðalskipulag

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin innan Uppbyggingarreitna 34 og 36 íbúðarsvæði M6a.

Um miðsvæði M6. Borgartún (M6a), Kirkjúsandur (M6b) segir í kalla 6.3: "Einkum get ráð fyrir skrifstolum á svöð fjarmla, ráðgjafi og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. höll, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir er heimil á þessum svæðum/einkum á efrí hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvæðisvarianir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið til á deliskipulagi, að það sé heimil." Miðsvæði M6a er 12,4 ha, hluti af uppbyggingarmagn 110.000 m² og áætluð aukning byggingarmagns er 78.000 m². Uppbyggingareitir 34, Borgartúnsreitir, er 2,1 ha að stærð og hæð húsna skilgreind sem 5-8 hæðir. Reitirnir felir í nýtingarlók 1-3 og telst vera blönduð byggð í nálagð við fjölbreytta atvinnukjarna st. Talía 3.2. Um hönnuð bygginga og umhverfis ber að líta stöðu þessu sem fram kemur í kalla 3.6 og mynd 7.

2.2. Niðrigilandi deliskipulag

Í gildi er deliskipulag vegna Borgartúna 34 og 36 sem samþykkt í umhverfis og skipulagsráði þ. 15.nóv.2017 og í Borgarráði þ. 16.nóv.2017. Gildistaka breytingarinnar birt í B- deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2017. Samkvæmt tillögunni er heimild að byggja 86 íbúðir með hámark 4-9 hæðir.

- 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 jórni höfði við Söltún.
- Hámarks hæð 4-9 hæðir.
- Byggingin stalfast mikið í hæðum og er með mikið uppbrótt í ásynd.
- Byggingin myndar skjólgöðan og sólrikan inngangur sem opnar til suðurs.

Borgartún 34-36 Breyting á deliskipulagi Skipulagsgreinargerð

- Breyting. Eft breyting er gerð á kalla er grein gerð fyrir þeim 1 lok kafans.

1. Inngangur:

Um er að ræða breytingu á deliskipulagi Borgartúna 34 og 36 sem samþykkt var í umhverfis og skipulagsráði þ. 15.nóv.2017 og í Borgarráði þ.16.nóv.2017. Gildistaka breytingarinnar birt í B- deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2017.

- #### 1.1. Breytingin felst í eftirfarandi:
- Breytingin felst í að byggingarmagn er aukin, og íbúðum fjölgað um 14 úr 86 í 100. Með auknu byggingarmagni skapast hagstæðara svigrúm fyrir betri og fleiri íbúðir á reitnum og markmið um fjölbreytta samsetningu verður náð.
 - Aukning á byggingarheimildum um: 3250 m² - A- rými neðanjarar: 2475m² - A- og B- rými ofanjarar: 775 m²
 - 1. hæð er opnuð upp og innangangur staðsetinn undir húsniðu; til að gera auknu gangandi, hjólandi og akandi farn hátt undir höfði. 600 m² A- rýma fæstari núrn í kjallara og verða nú opið B- rými.
 - Lækkun hámarks hæðar byggingarinnar í 8. hæð. Byggingin er frá 4-8 hæðir og brestast byggingareitir efrí hæða bæði lóðrétt og lárrétt. Lækkunin hefur töluveru áhrif á byggingarkostnað.

- Vikkið er frá krölu um aukna stærð íbúða elstu hæða stíghaðs.
- Breyting á forskrift að líftíli og efnsnotkun.
- Bilgæmsla og flestar geymslur færðar neðanjarar og byggingarmagn neðanjarar aukin vegna þess. Hjóla- og vagnagæmslur skulu vera á 1. hæð.
- Breyting á lá- og ljóðlitum byggingareitna.
- Nýtingarhlutfalli gildandi deliskipulagi leiddrétt vegna reiknisáskjökk.
- Nýtingarhlutfalli breytt með auknu byggingarmagni.

- Bilastæði eru á jarðhæð/neðanjarar, að hluta til niðurgrafin. 80% bilastæði fyrir íbúðir geta verið í bilgæmslu.
- Fækkað um eitt bilastæði á lóðarmörkum mót norðri og bætt við 3 djúppánum á amríkkuð svæði fyrir gáarna.

- Breytir bilastæðaskilmálar samnar; Hjóla og bilastæðareglur Reykjavíkurborjar. Bila og hlólastæði íbúðarsvæðis: Bilastæði Hjólastæði Viðmóð Hjálmark 1.herbergi 0,25 2 2.herbergi 0,5 2 3.herbergi 0,75 2 4+herbergi 0,75 2 Gestir 0,1

- Bila- og hlólastæði verslun og þjónusta. Verslun 2-3 á 100m² - Þessi kafli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

2. Fyrirtíggjandi skipulagsáætlanir:

2.1. Áðalskipulag

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin innan Uppbyggingarreitna 34 og 36 íbúðarsvæði M6a.

Um miðsvæði M6. Borgartún (M6a), Kirkjúsandur (M6b) segir í kalla 6.3: "Einkum get ráð fyrir skrifstolum á svöð fjarmla, ráðgjafi og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. höll, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir er heimil á þessum svæðum/einkum á efrí hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvæðisvarianir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið til á deliskipulagi, að það sé heimil." Miðsvæði M6a er 12,4 ha, hluti af uppbyggingarmagn 110.000 m² og áætluð aukning byggingarmagns er 78.000 m². Uppbyggingareitir 34, Borgartúnsreitir, er 2,1 ha að stærð og hæð húsna skilgreind sem 5-8 hæðir. Reitirnir felir í nýtingarlók 1-3 og telst vera blönduð byggð í nálagð við fjölbreytta atvinnukjarna st. Talía 3.2. Um hönnuð bygginga og umhverfis ber að líta stöðu þessu sem fram kemur í kalla 3.6 og mynd 7.

2.2. Niðrigilandi deliskipulag

Í gildi er deliskipulag vegna Borgartúna 34 og 36 sem samþykkt í umhverfis og skipulagsráði þ. 15.nóv.2017 og í Borgarráði þ. 16.nóv.2017. Gildistaka breytingarinnar birt í B- deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2017. Samkvæmt tillögunni er heimild að byggja 86 íbúðir með hámark 4-9 hæðir.

- 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 jórni höfði við Söltún.
- Hámarks hæð 4-9 hæðir.
- Byggingin stalfast mikið í hæðum og er með mikið uppbrótt í ásynd.
- Byggingin myndar skjólgöðan og sólrikan inngangur sem opnar til suðurs.

Borgartún 34-36 Breyting á deliskipulagi Skipulagsgreinargerð

- Breyting. Eft breyting er gerð á kalla er grein gerð fyrir þeim 1 lok kafans.

1. Inngangur:

Um er að ræða breytingu á deliskipulagi Borgartúna 34 og 36 sem samþykkt var í umhverfis og skipulagsráði þ. 15.nóv.2017 og í Borgarráði þ.16.nóv.2017. Gildistaka breytingarinnar birt í B- deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2017.

- #### 1.1. Breytingin felst í eftirfarandi:
- Breytingin felst í að byggingarmagn er aukin, og íbúðum fjölgað um 14 úr 86 í 100. Með auknu byggingarmagni skapast hagstæðara svigrúm fyrir betri og fleiri íbúðir á reitnum og markmið um fjölbreytta samsetningu verður náð.
 - Aukning á byggingarheimildum um: 3250 m² - A- rými neðanjarar: 2475m² - A- og B- rými ofanjarar: 775 m²
 - 1. hæð er opnuð upp og innangangur staðsetinn undir húsniðu; til að gera auknu gangandi, hjólandi og akandi farn hátt undir höfði. 600 m² A- rýma fæstari núrn í kjallara og verða nú opið B- rými.
 - Lækkun hámarks hæðar byggingarinnar í 8. hæð. Byggingin er frá 4-8 hæðir og brestast byggingareitir efrí hæða bæði lóðrétt og lárrétt. Lækkunin hefur töluveru áhrif á byggingarkostnað.

- Vikkið er frá krölu um aukna stærð íbúða elstu hæða stíghaðs.
- Breyting á forskrift að líftíli og efnsnotkun.
- Bilgæmsla og flestar geymslur færðar neðanjarar og byggingarmagn neðanjarar aukin vegna þess. Hjóla- og vagnagæmslur skulu vera á 1. hæð.
- Breyting á lá- og ljóðlitum byggingareitna.
- Nýtingarhlutfalli gildandi deliskipulagi leiddrétt vegna reiknisáskjökk.
- Nýtingarhlutfalli breytt með auknu byggingarmagni.

- Bilastæði eru á jarðhæð/neðanjarar, að hluta til niðurgrafin. 80% bilastæði fyrir íbúðir geta verið í bilgæmslu.
- Fækkað um eitt bilastæði á lóðarmörkum mót norðri og bætt við 3 djúppánum á amríkkuð svæði fyrir gáarna.

- Breytir bilastæðaskilmálar samnar; Hjóla og bilastæðareglur Reykjavíkurborjar. Bila og hlólastæði íbúðarsvæðis: Bilastæði Hjólastæði Viðmóð Hjálmark 1.herbergi 0,25 2 2.herbergi 0,5 2 3.herbergi 0,75 2 4+herbergi 0,75 2 Gestir 0,1

- Bila- og hlólastæði verslun og þjónusta. Verslun 2-3 á 100m² - Þessi kafli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

2. Fyrirtíggjandi skipulagsáætlanir:

2.1. Áðalskipulag

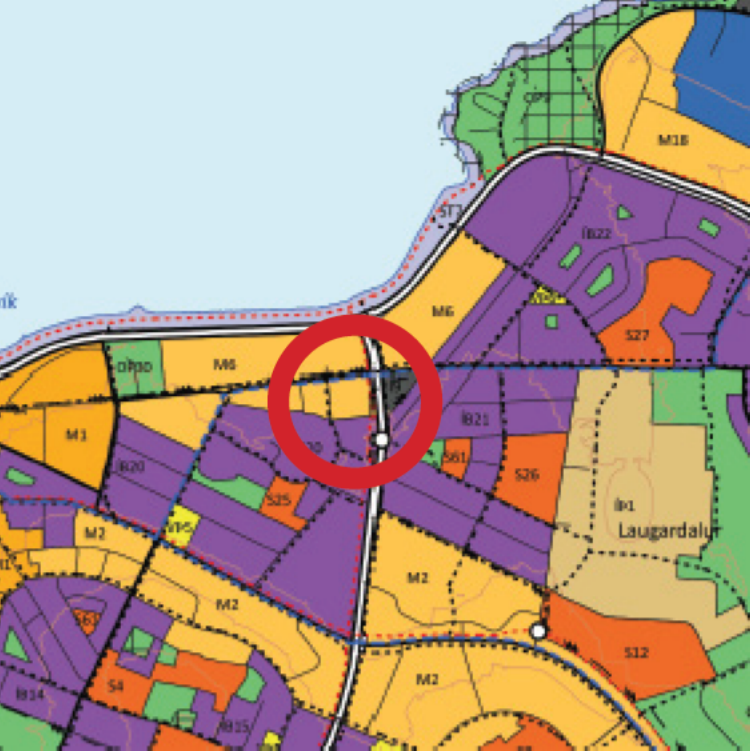
Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin innan Uppbyggingarreitna 34 og 36 íbúðarsvæði M6a.

Um miðsvæði M6. Borgartún (M6a), Kirkjúsandur (M6b) segir í kalla 6.3: "Einkum get ráð fyrir skrifstolum á svöð fjarmla, ráðgjafi og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. höll, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir er heimil á þessum svæðum/einkum á efrí hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvæðisvarianir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið til á deliskipulagi, að það sé heimil." Miðsvæði M6a er 12,4 ha, hluti af uppbyggingarmagn 110.000 m² og áætluð aukning byggingarmagns er 78.000 m². Uppbyggingareitir 34, Borgartúnsreitir, er 2,1 ha að stærð og hæð húsna skilgreind sem 5-8 hæðir. Reitirnir felir í nýtingarlók 1-3 og telst vera blönduð byggð í nálagð við fjölbreytta atvinnukjarna st. Talía 3.2. Um hönnuð bygginga og umhverfis ber að líta stöðu þessu sem fram kemur í kalla 3.6 og mynd 7.

2.2. Niðrigilandi deliskipulag

Í gildi er deliskipulag vegna Borgartúna 34 og 36 sem samþykkt í umhverfis og skipulagsráði þ. 15.nóv.2017 og í Borgarráði þ. 16.nóv.2017. Gildistaka breytingarinnar birt í B- deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2017. Samkvæmt tillögunni er heimild að byggja 86 íbúðir með hámark 4-9 hæðir.

- 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 jórni höfði við Söltún.
- Hámarks hæð 4-9 hæðir.
- Byggingin stalfast mikið í hæðum og er með mikið uppbrótt í ásynd.
- Byggingin myndar skjólgöðan og sólrikan inngangur sem opnar til suðurs.



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGARMYND DELISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR DELISKIPULAGSTILLÖGU

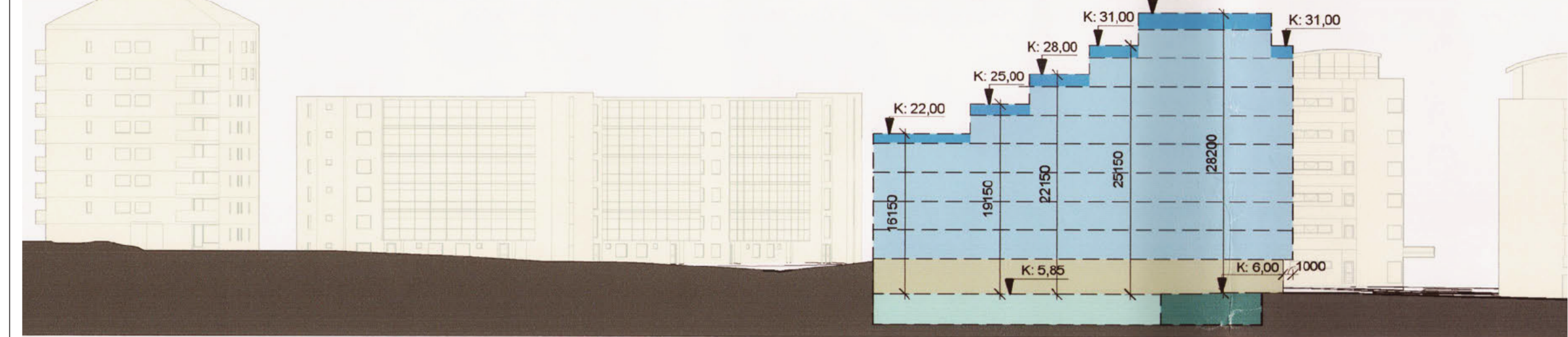
--- Hátt deliskipulagsvæði	■ Bilgæmsla
--- Niðverri lóðarmörk	■ Líðunir byggingarmagns
--- Byggingarmagn / not-þjónusta	■ Alþróttaleiðir (byggingarmagn) 1:100
--- Brest lóðarmörk	■ Byggingarmagn eða hæð (byggingarmagn) 1:100
--- Yfirbyggingarmagn	■ Græn svæði
--- Byggingarmagn fjárliga	■ Verslunarmark
--- Líðunir skilbrigða hluta	■ Líðunir
--- Hátt deliskipulag 2.hæð	■ Trjágarður
--- Hátt deliskipulag 3.hæð	■ Lóðir
--- Hátt deliskipulag 4.hæð	■ Lóðir
--- Hátt deliskipulag 5.hæð	■ Hátt deliskipulag 6.hæð
--- Hátt deliskipulag 6.hæð	■ Hátt deliskipulag 7.hæð
--- Hátt deliskipulag 7.hæð	■ Hátt deliskipulag 8.hæð
--- Hátt deliskipulag 8.hæð	■ Hátt deliskipulag 9.hæð
--- Hátt deliskipulag 9.hæð	■ Hátt deliskipulag 10.hæð
--- Hátt deliskipulag 10.hæð	■ Hátt deliskipulag 11.hæð
--- Hátt deliskipulag 11.hæð	

BREYTING Á DEILISKIPULAGI BORGARTÚN 34-36

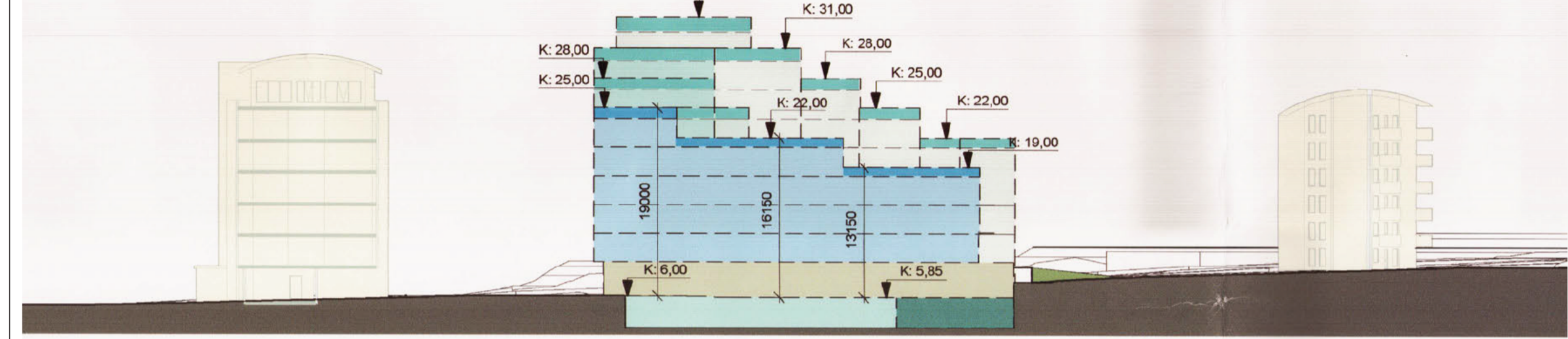
GILDANDI DEILISKIPULAG - BORGARTÚN 36-36 - mkv. 1:500

Samþykkt í Borgarráði 28.09.2017

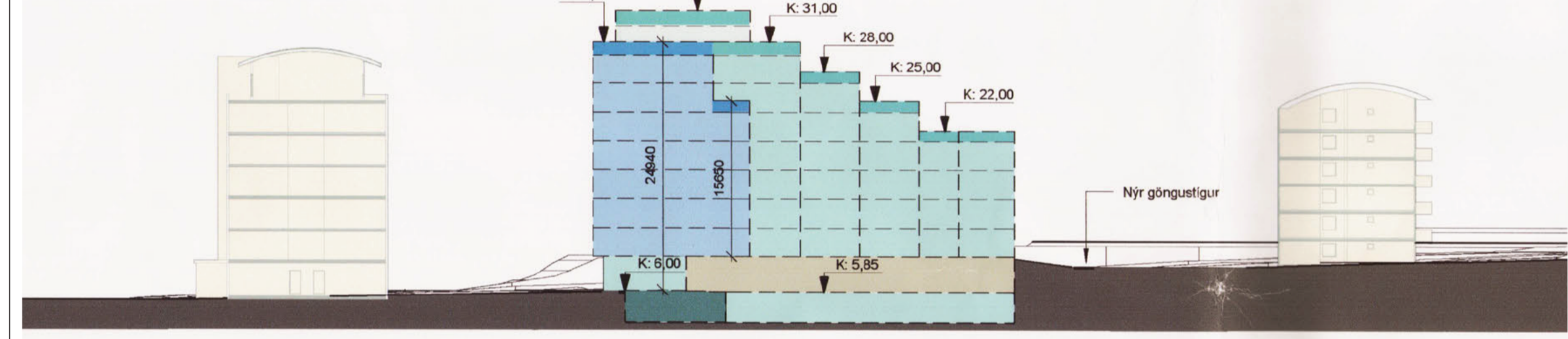
Gildandi deiliskipulag:	Lóðarst.	A-rými oj	A-rými í kj.	Samt.A-rými	B-rými	A/B oj	A/B oj+nj m2
	5.173	8.800/1.7	1.050/0.20	9.850/1.90	1.400	10.200/1,97	11.250/2.17



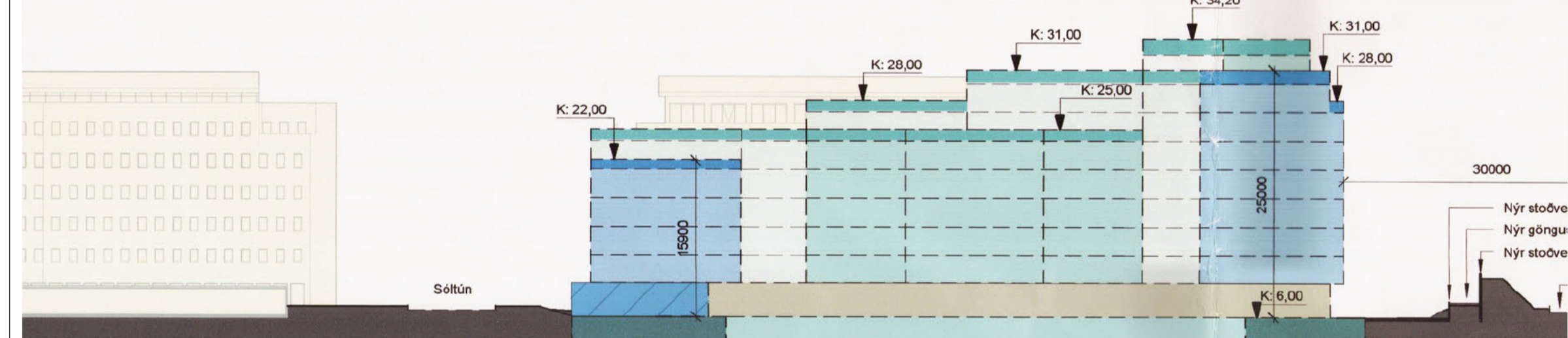
Sóltún 28 Borgartún 11 Borgartún 34-36 Borgartún 30
Snið A-A_austurhlíð
1 : 500



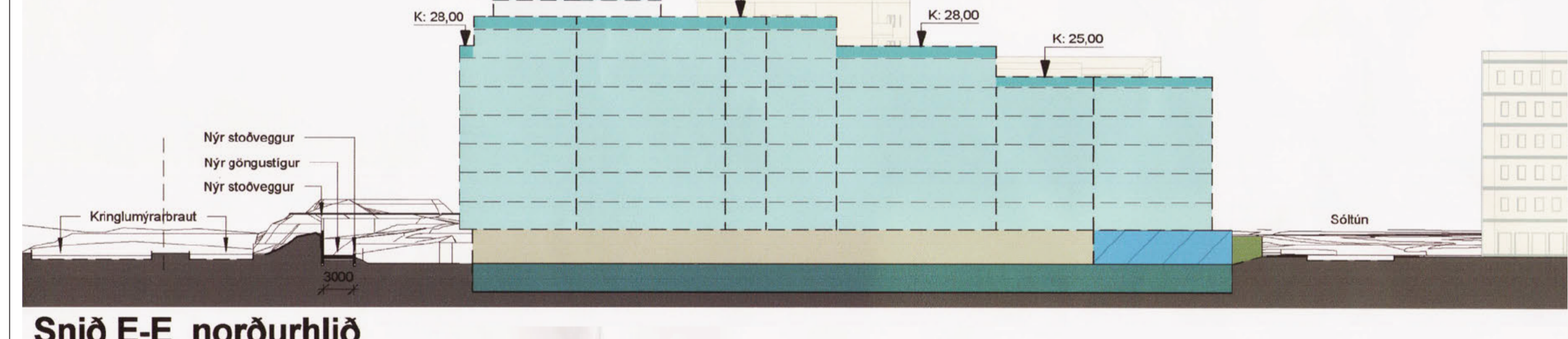
Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30
Snið B-B_vesturhlíð
1 : 500



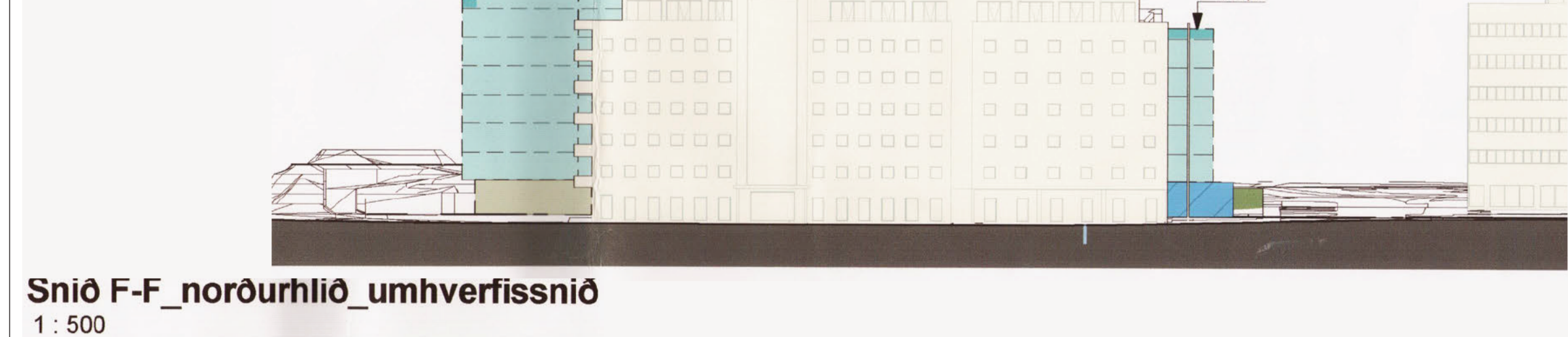
Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30
Snið C-C_miðjusnið
1 : 500



Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30
Snið D-D_suðurhlíð
1 : 500



Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30
Snið E-E_norðurhlíð
1 : 500

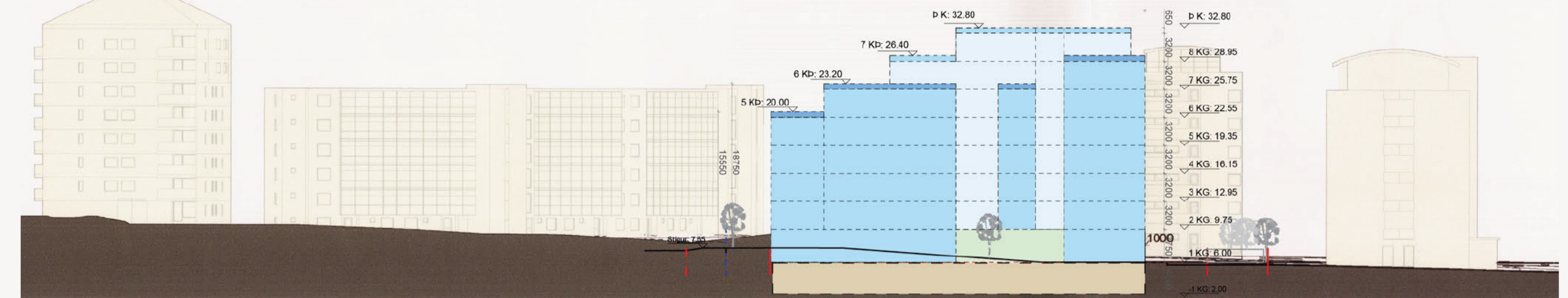


Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30
Snið F-F_norðurhlíð_umhverfissnið
1 : 500

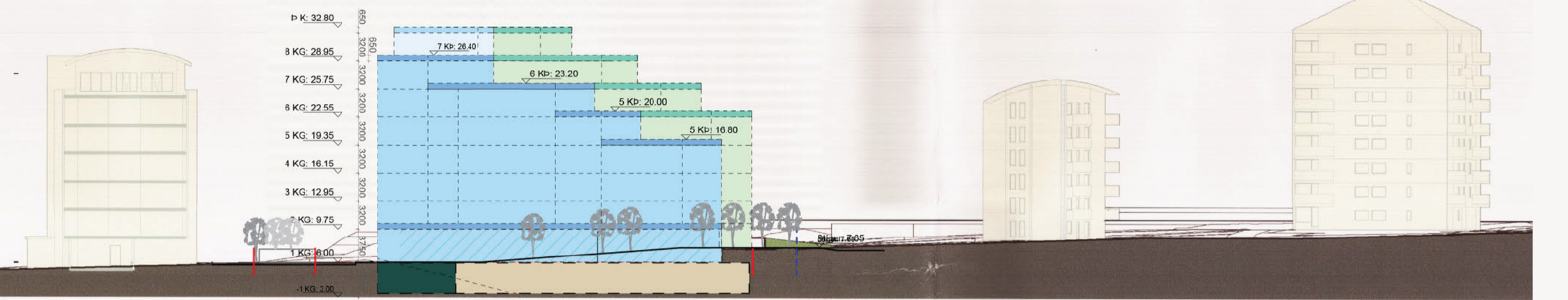
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - BORGARTÚN 36-36 - mkv. 1:500

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:	Lóðarst.	A-rými oj	A-rými í kj.	Samt.A-rými	B-rými	A/B oj	A/B oj+nj m2
	5.173	9.575/1.85	3.525/0.68	13.100/2.53	1.400	10.975/2.11	14.500/2.80

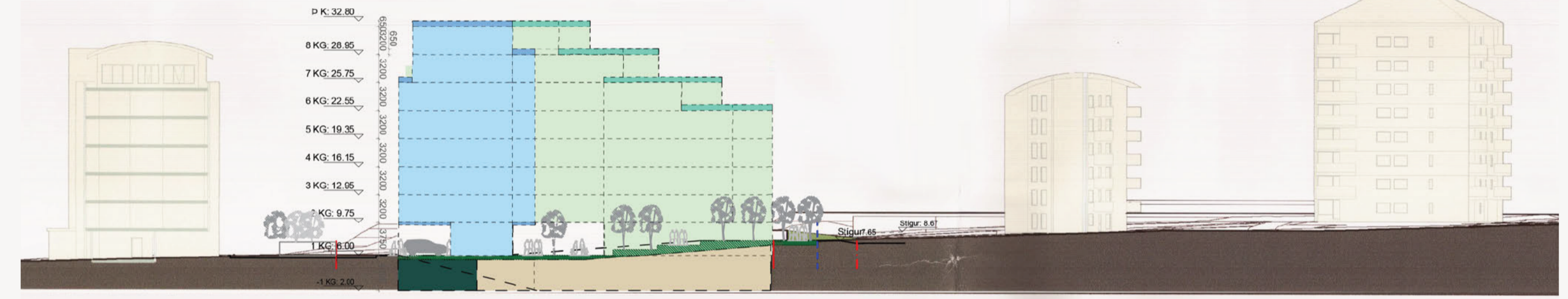
Aukning á nýtingarhlutfalli frá núverandi skipulagi: 2,17-2,80=0,63



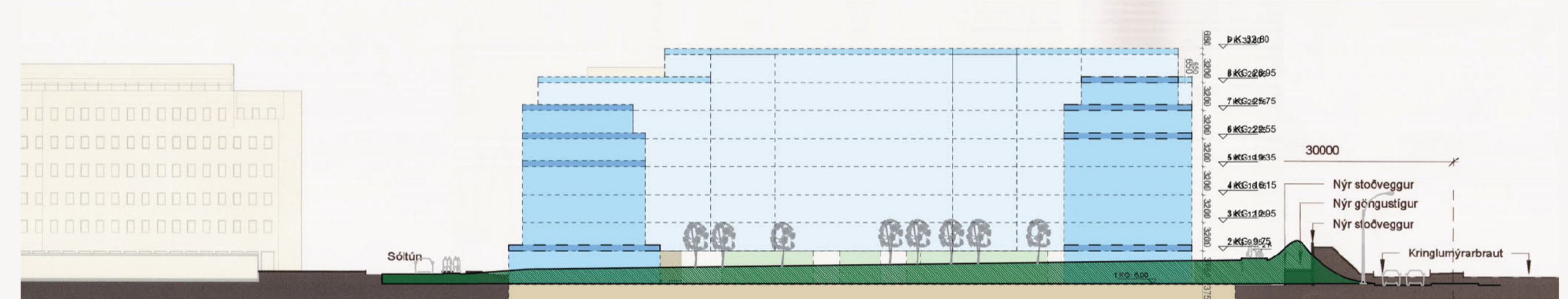
Sóltún 28 Borgartún 11 Borgartún 34-36 Borgartún 30 Borgartún 32
Snið A-A_austurhlíð
1 : 500



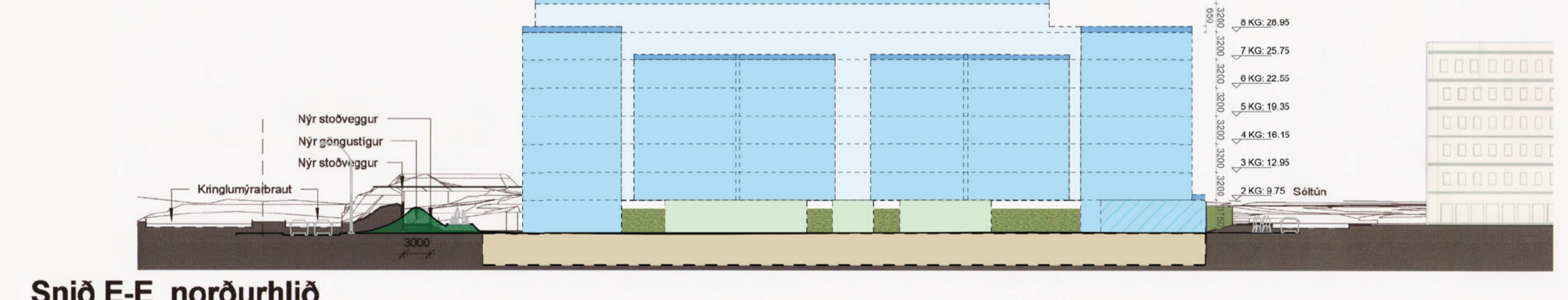
Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30
Snið B-B_vesturhlíð
1 : 500



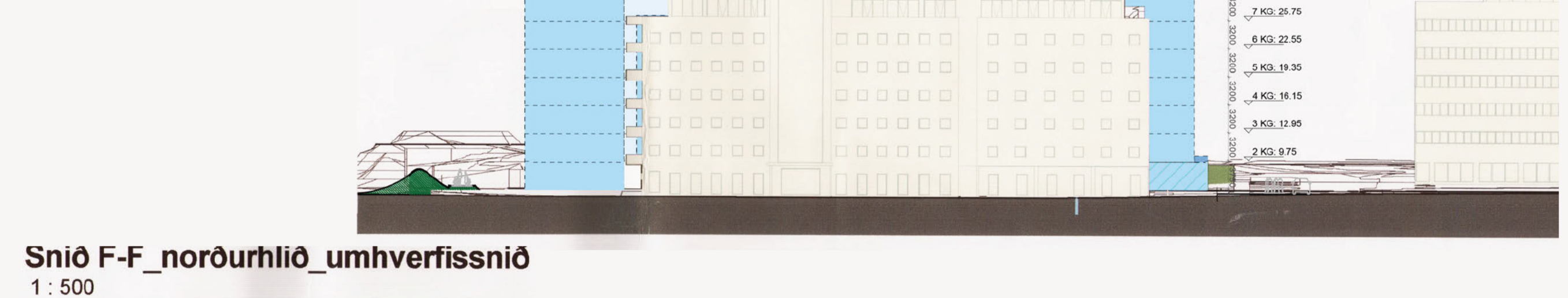
Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30
Snið C-C_miðjusnið
1 : 500



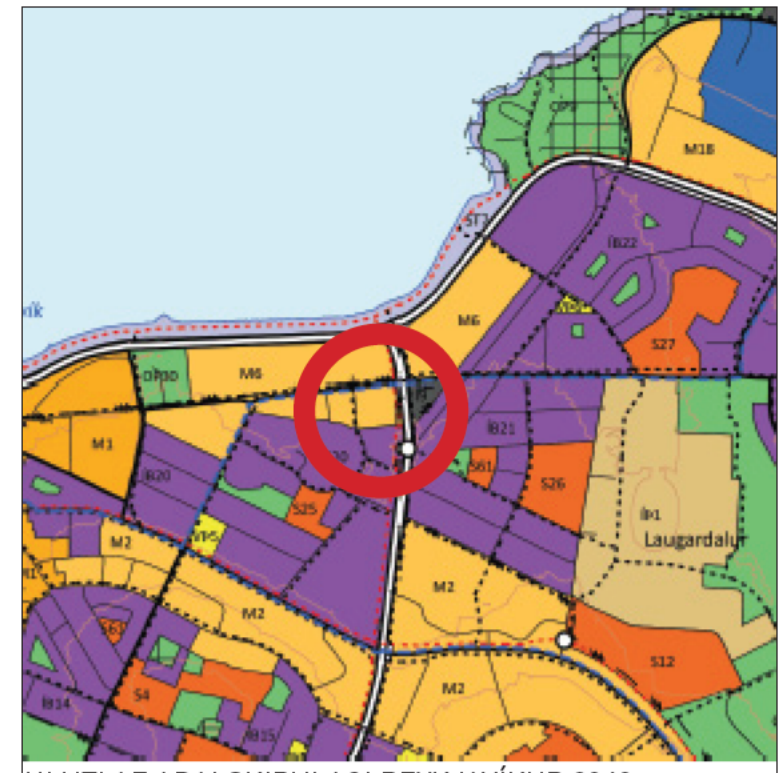
Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30
Snið D-D_suðurhlíð
1 : 500



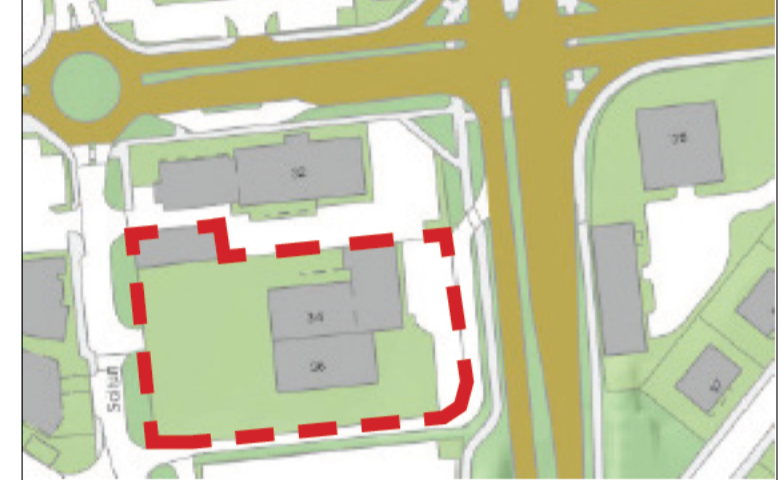
Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30
Snið E-E_norðurhlíð
1 : 500



Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30
Snið F-F_norðurhlíð_umhverfissnið
1 : 500



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



SKÝRINGARMYND DEILISKIPULAGSSVÆÐI

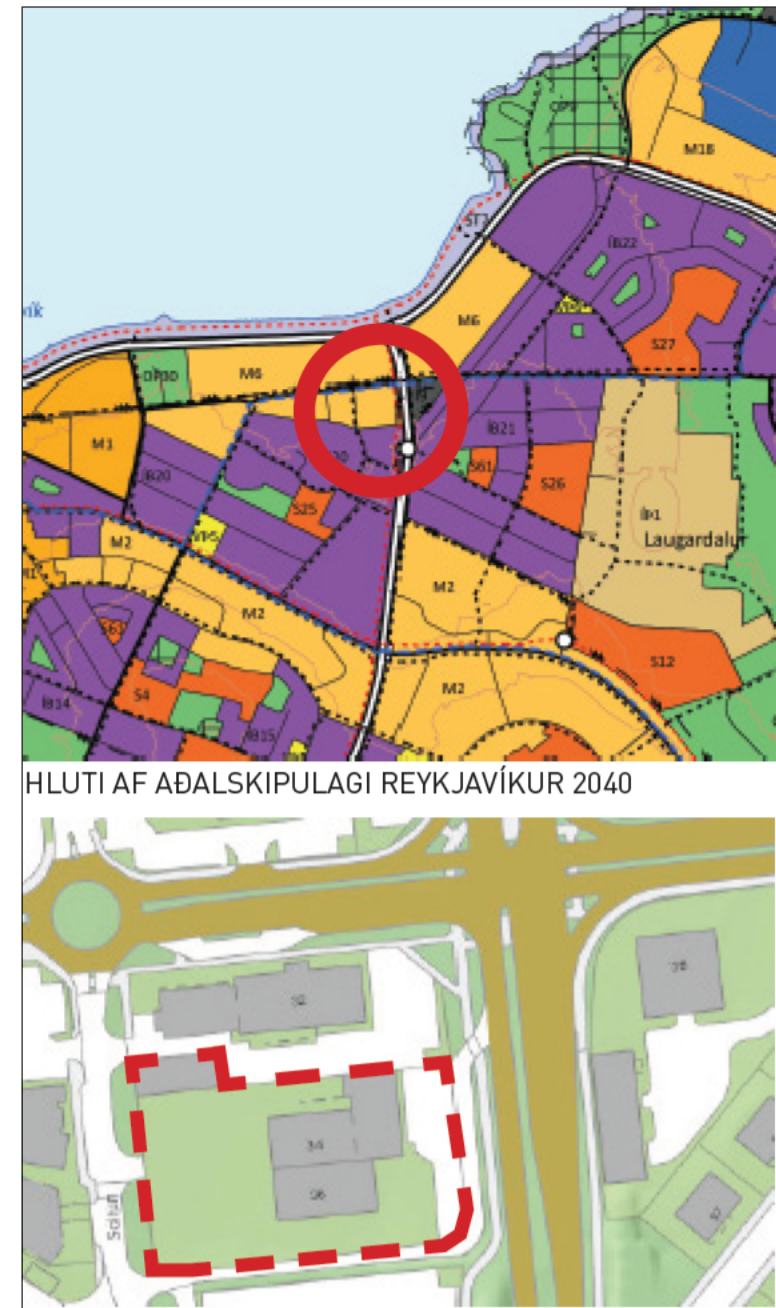
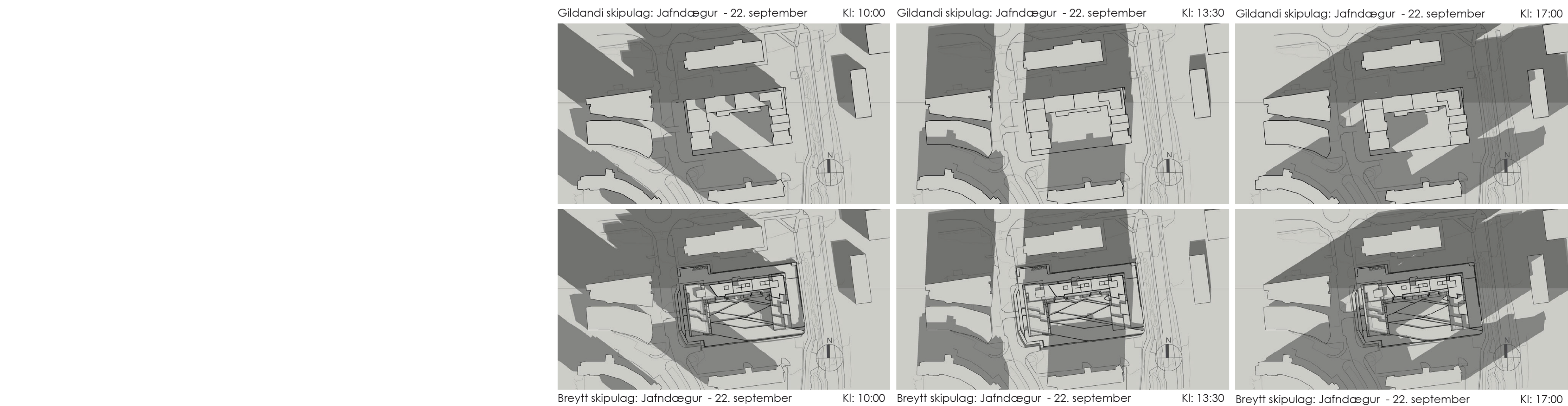
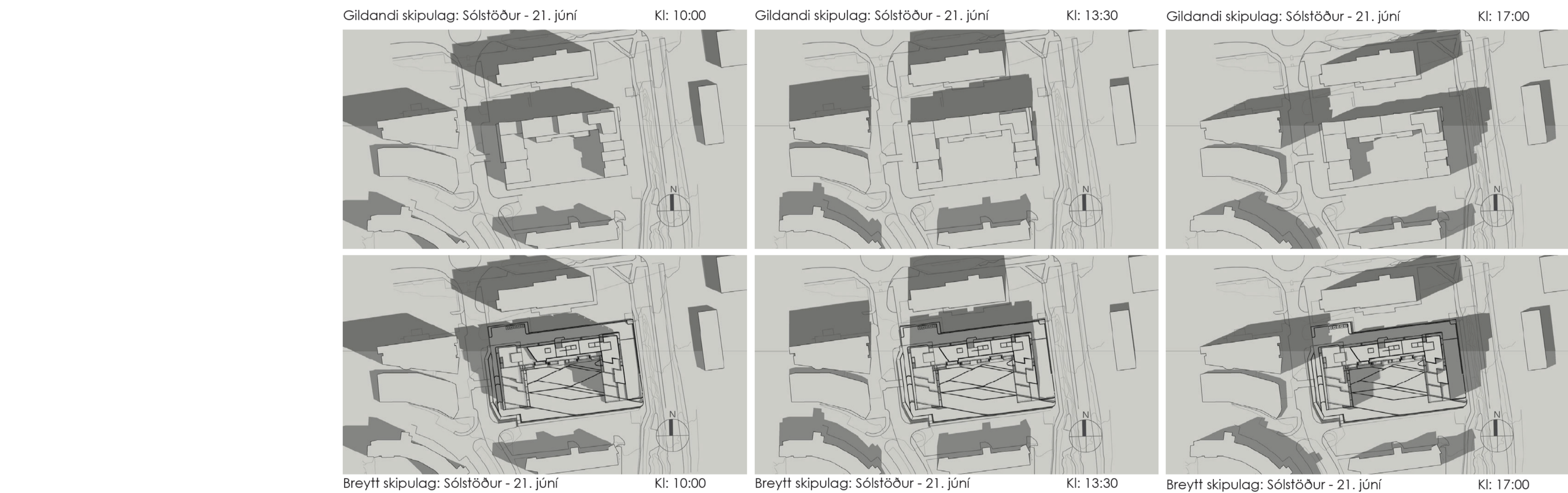
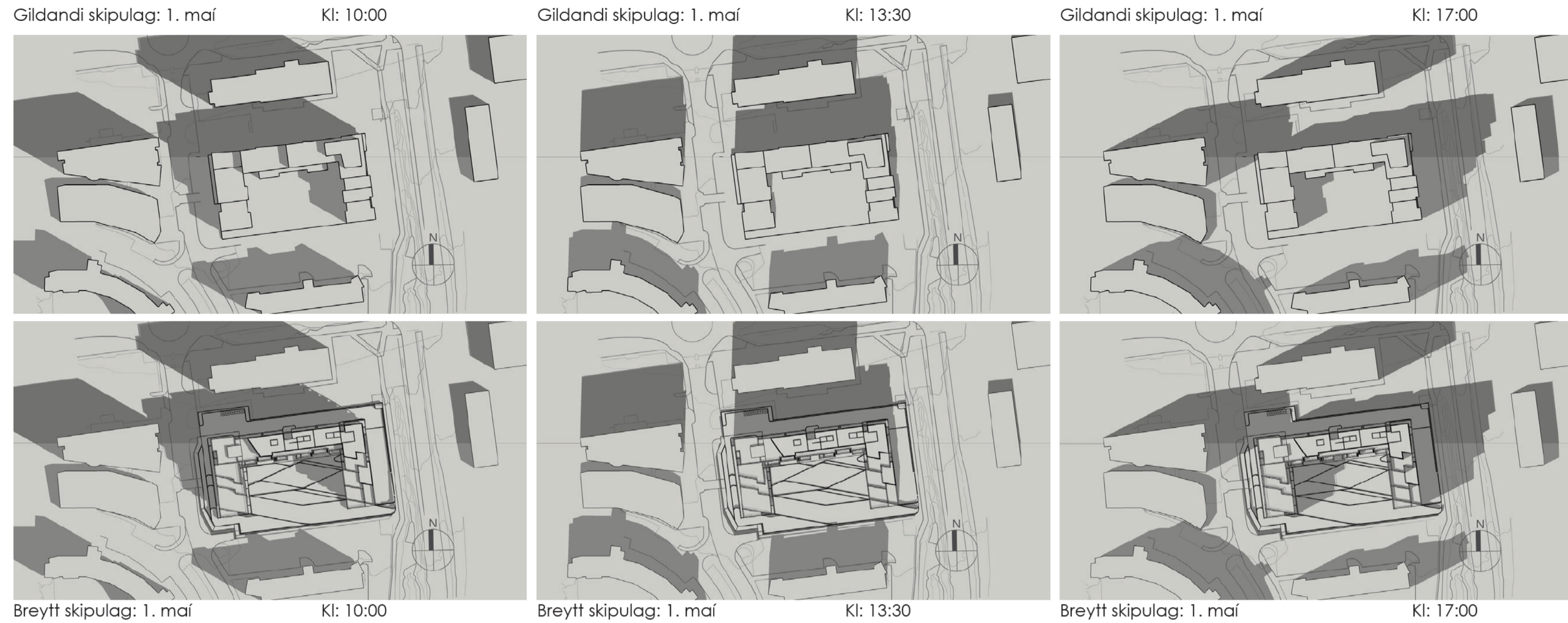
SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

Blátt líni	Mörk deiliskipulagsmörk	Græn svæði	Græn svæði
Rauðtt líni	Núverandi stöðumörk	Ljósgræn svæði	Ljósgræn svæði
Blátt líni	Byggingarmörk í skipulagsáætlun	Blátt svæði	Blátt svæði
Dagblátt líni	Breytt stöðumörk	Blátt svæði	Blátt svæði
Blátt líni	Ný byggingarmörk	Blátt svæði	Blátt svæði
Blátt líni	Byggingarmörk í skipulagsáætlun	Blátt svæði	Blátt svæði
Blátt líni	Lóðir skipting hatta	Blátt svæði	Blátt svæði
Blátt líni	Stöðumörk	Blátt svæði	Blátt svæði
Blátt líni	Síðstærðir 2 hæð	Blátt svæði	Blátt svæði
Blátt líni	Hæðir rúðir	Blátt svæði	Blátt svæði
Blátt líni	Byggingarmörk nýbygginga	Blátt svæði	Blátt svæði
Blátt líni	Byggingarmörk eldra hatta nýbygginga	Blátt svæði	Blátt svæði
Blátt líni	Skipulagsáætlun	Blátt svæði	Blátt svæði
Blátt líni	Hæðir rúðir	Blátt svæði	Blátt svæði
Blátt líni	Hæðir rúðir	Blátt svæði	Blátt svæði

Samþykktir:
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__.

Borgartún 34-36
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
Efni teikningar: Úthit og sneiðingar
Staðsetning: Borgartún 34-36, 105 Reykjavík
Staðgreinir: 01.232.002
Verknr.: 2010
Kvarði: 1:500
Dags.: 3.6.2021
Breytt: 28.01.2022
Teikn.: GS
Yfirari: KM

andakt
arkitektar
Brúarvogur 1-3
104 Reykjavík
andakt@andark.is
www.andark.is
kt. 600122-1340



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGARMYND DEILISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mök deiliskipulagsmök		Stígarmök
	Núverandi skráning		Löðnir byggjarmök meðfarar
	Byggjarmök í sopp-öskulöng		Alþekktu götu niðryggir (sem ekki er svæði)
	Breytt skráning		Byggjarmök ehfu hafa niðryggir (sem ekki er svæði)
	Yfir byggjarmök		Græn svæði
	Byggjarmök þakara		Vandamark
	Löðnir skráng hafa		Héðilöng
	Skilastök		Tilgjörður
	Skráning 2 hæð		Umferð
	Hæðir rúntil		Ön útlagsmök blágræn
	Byggjarmök niðryggir		Lýðnir hafa niðryggir, traðkandi
	Byggjarmök ehfu hafa niðryggir		Löðnir með löng stípa
	Sopp-öskulöng		Héðir með grasi á milli
	Héðir rúntil		

Samþykktir:

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__.

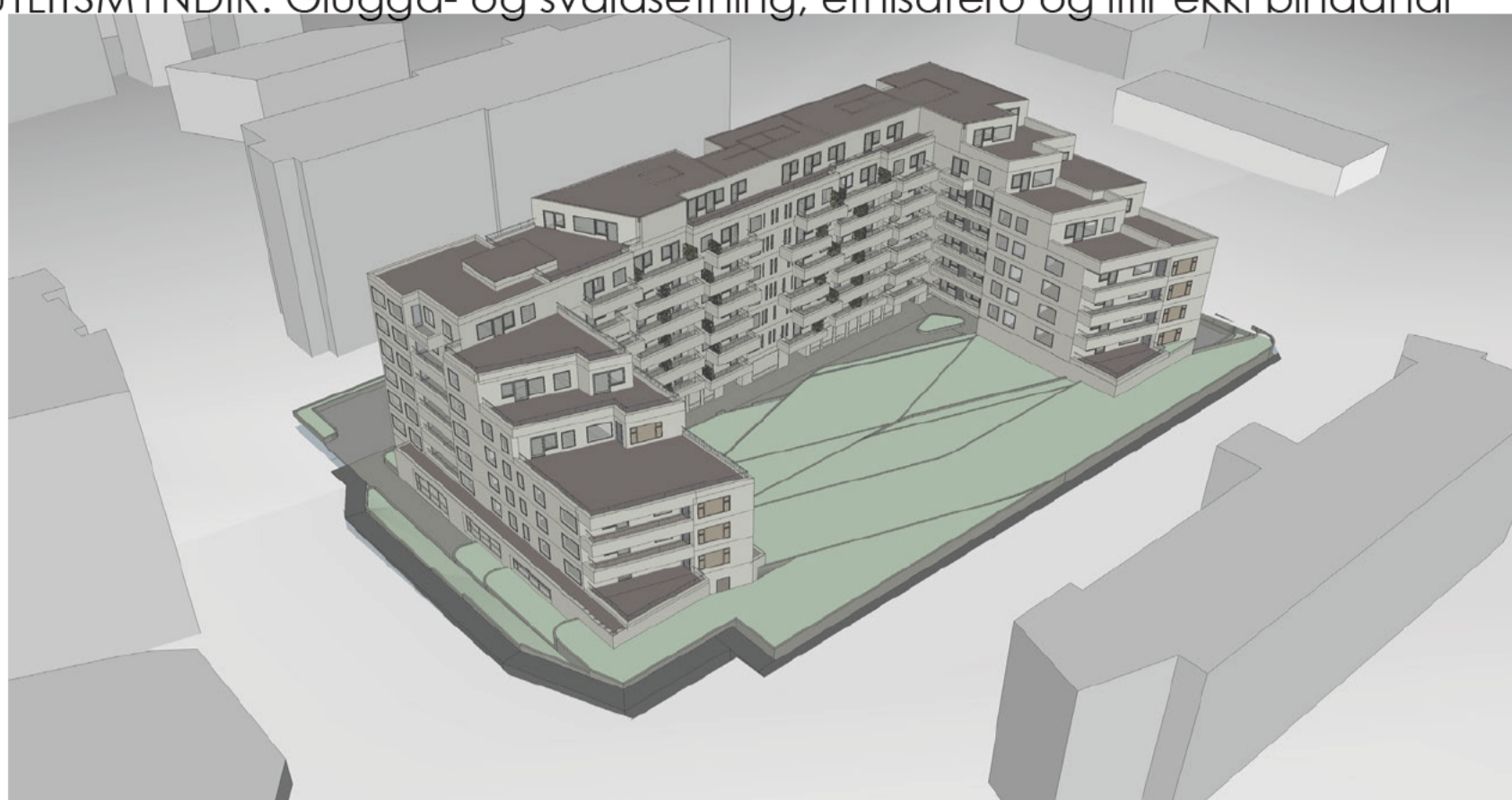
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____ 20__.

Borgartún 34-36 BREYTING Á DEILISKIPULAGI

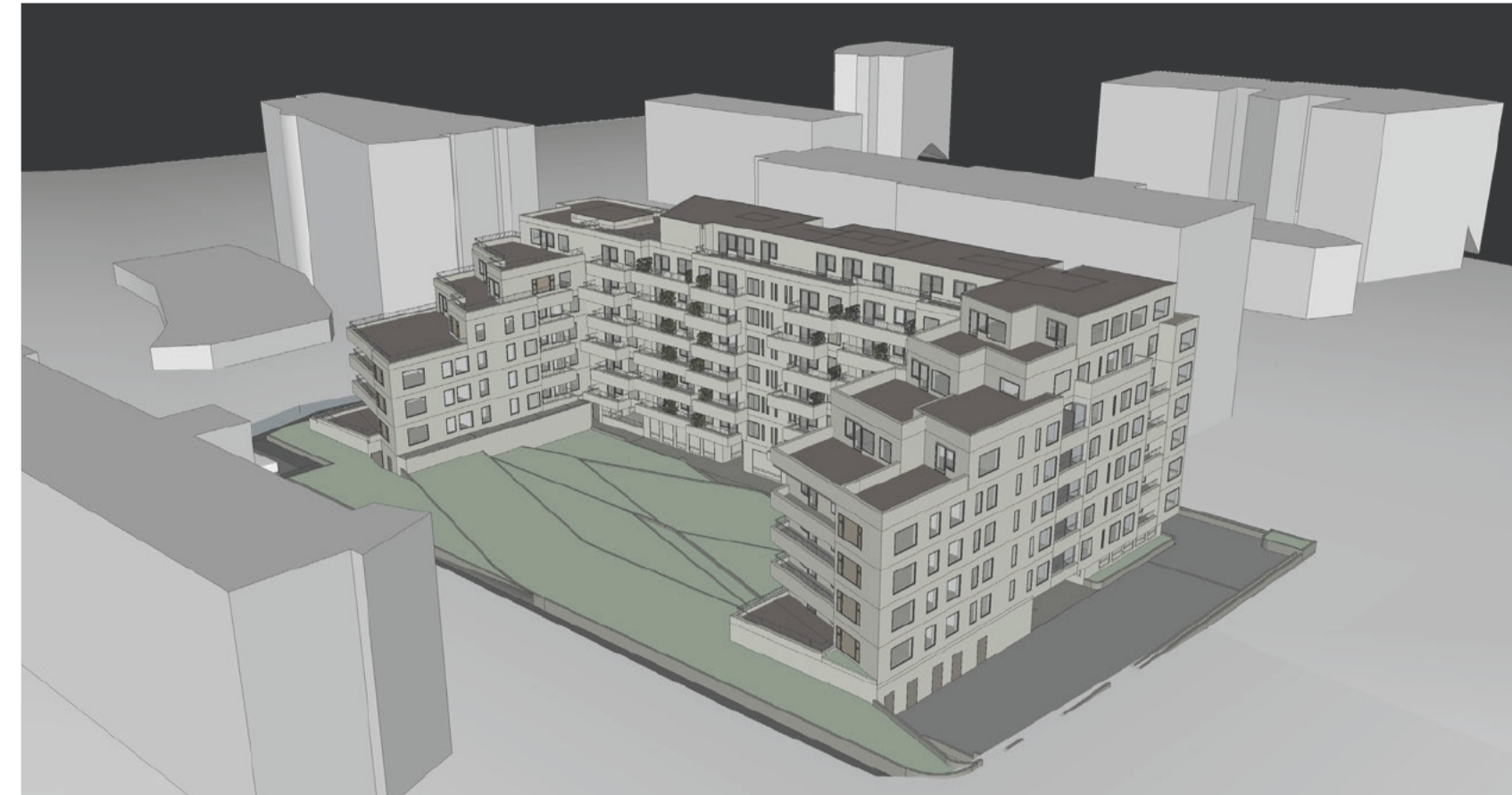
Efni teikningar: Skuggavarp
 Staðsetning: Borgartún 34-36, 105 Reykjavík
 Staðgreinir: 01.232.002
 Verkr.: 2010
 Kvarði: 1:500
 Dags.: 3.6.2021
 Breytt: 28.01.2022
 Teikn.: GS
 Yfirarið: KM

andakt arkitektar
 Brúarvogur 1-3
 104 Reykjavík
 andakt@andark.is
 www.andark.is
 kt. 600122-1340

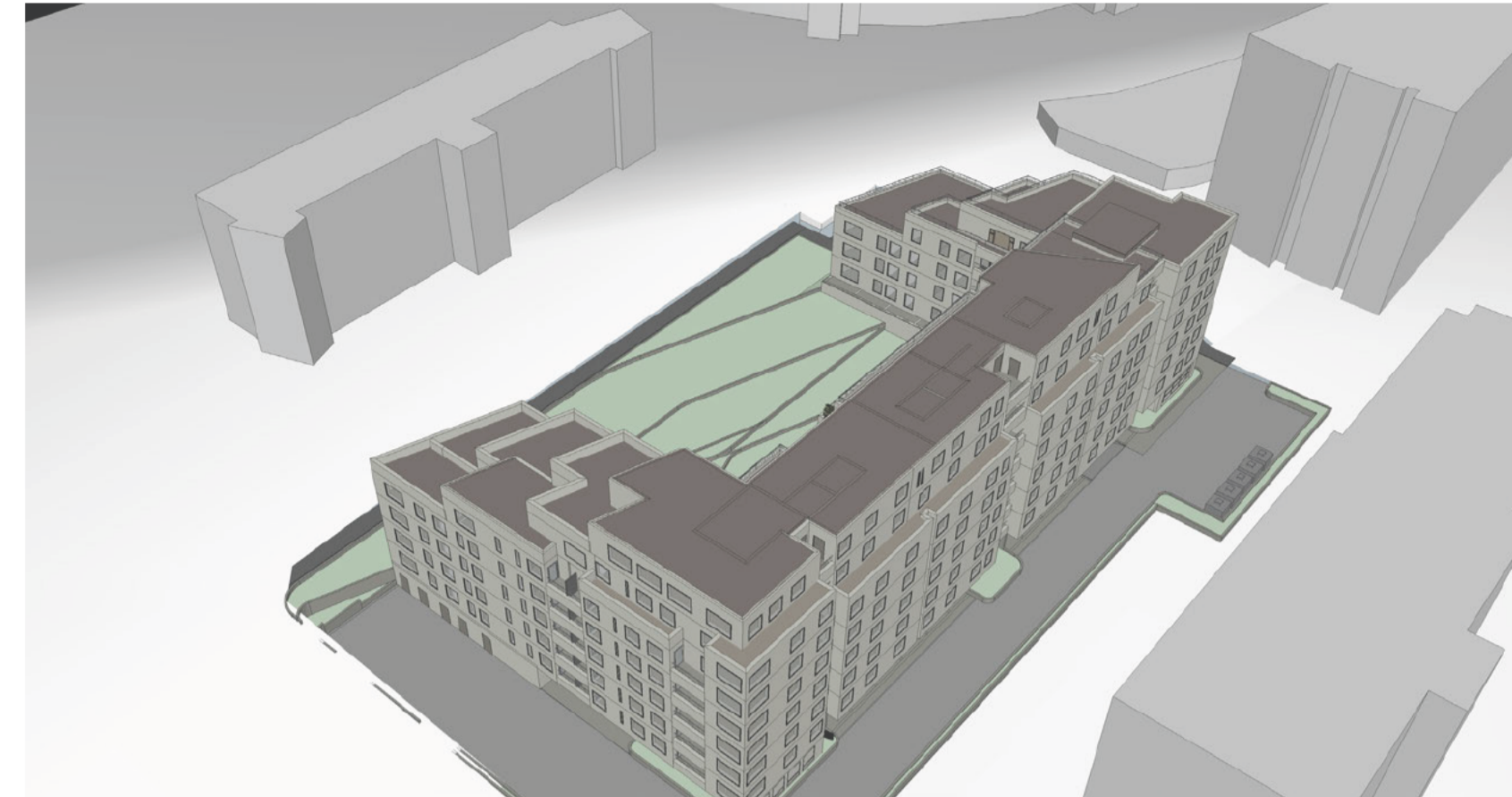
BREYTING Á DEILISKIPULAGI BORGARTÚN 34-36
 ÚTLITSMYNDIR: Glugga- og svalasetning, efnisáferð og litir ekki bindandi



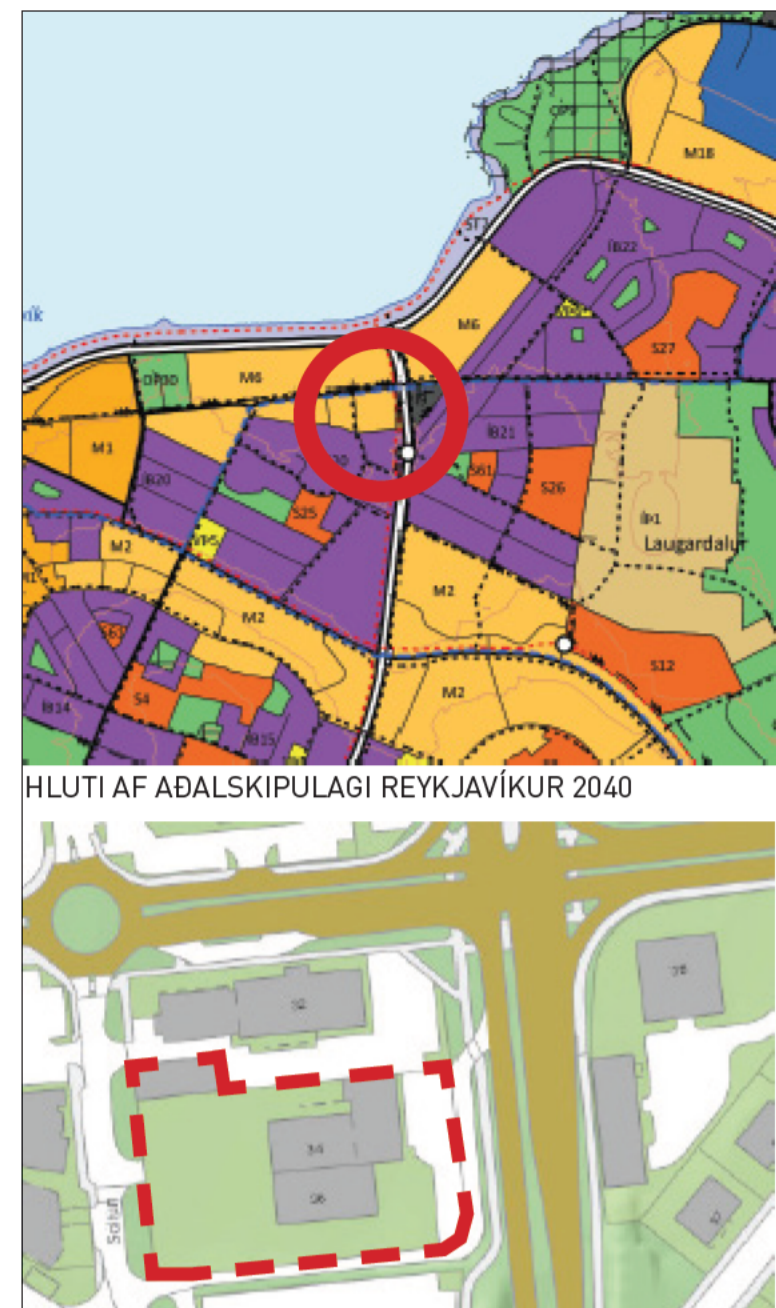
Gróf þrívíddamynd suð-vestur, með húsmössum nágrannabygginga



Gróf þrívíddamynd suð-vestur, með húsmössum nágrannabygginga



Gróf þrívíddamynd norð-vestur, með húsmössum nágrannabygginga



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGARMYND DEILISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagsmörk		Byggingar
	Núverandi skilamörk		Löðlatur byggingar
	Byggingarmerki 1 sopp-álgjarni		Alþekktur lítils niðryggja
	Breytt skilamörk		Byggingarmerki efnis-áferð
	Ytri byggingarmerki		Græn svæði
	Byggingarmerki kjaflara		Vendurumgöngur
	Löðlatur skilbriggi		Helstjagi
	Skilamörk		Tilgjafur
	Sérstakurátt 2 hæð		Umferð
	Hæðni mörk		Önnur útgáfa
	Byggingarmerki niðryggja		Útþrækkur
	Byggingarmerki efnis-áferð		Útþrækkur
	Sopp-álgjarnir		Lindumandi laga stípa
	Hæðni mörk		Hellur með grasi á milli
	Hæðni mörk		



Útlit austur



Útlit suður



Útlit vestur



Útlit norður



Sneiðing CC til austurs

Samþykktir:

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__.

Borgartún 34-36
 BREYTING Á DEILISKIPULAGI

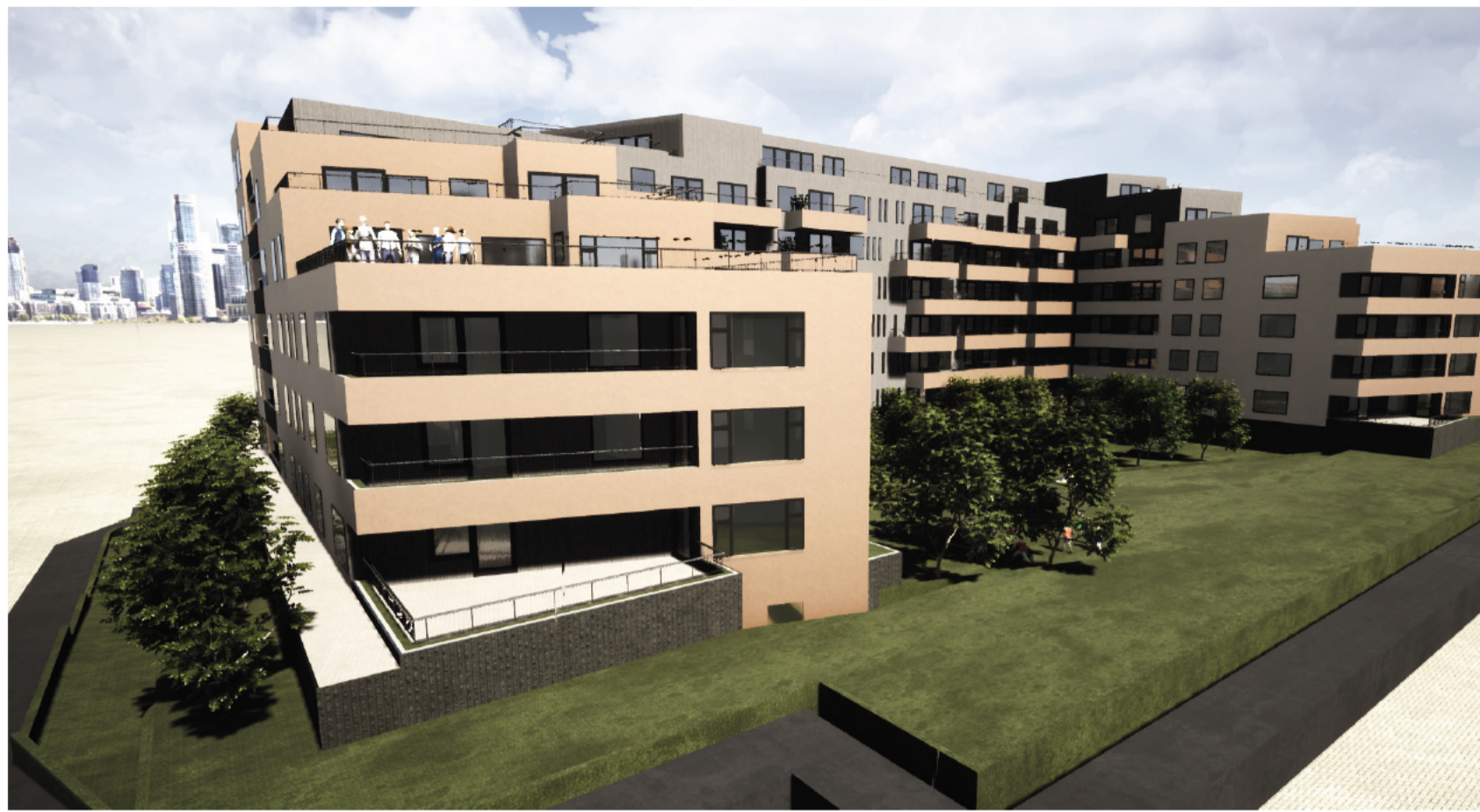
Efni teikningar: Útlitamyndir án líta/óferða
 Staðsetning: Borgartún 34-36, 105 Reykjavík
 Staðgreinir: 01.232.002
 Verknr.: 2010
 Kvarði: 1:500
 Dags.: 3.6.2021
 Breytt: 28.01.2022
 Teikn.: GS
 Yfirarið: KM

andakt
 arkitektar

Brúarvogur 1-3
 104 Reykjavík
 andakt@andark.is
 www.andark.is
 kt. 600122-1340

BREYTING Á DEILISKIPULAGI BORGARTÚN 34-36

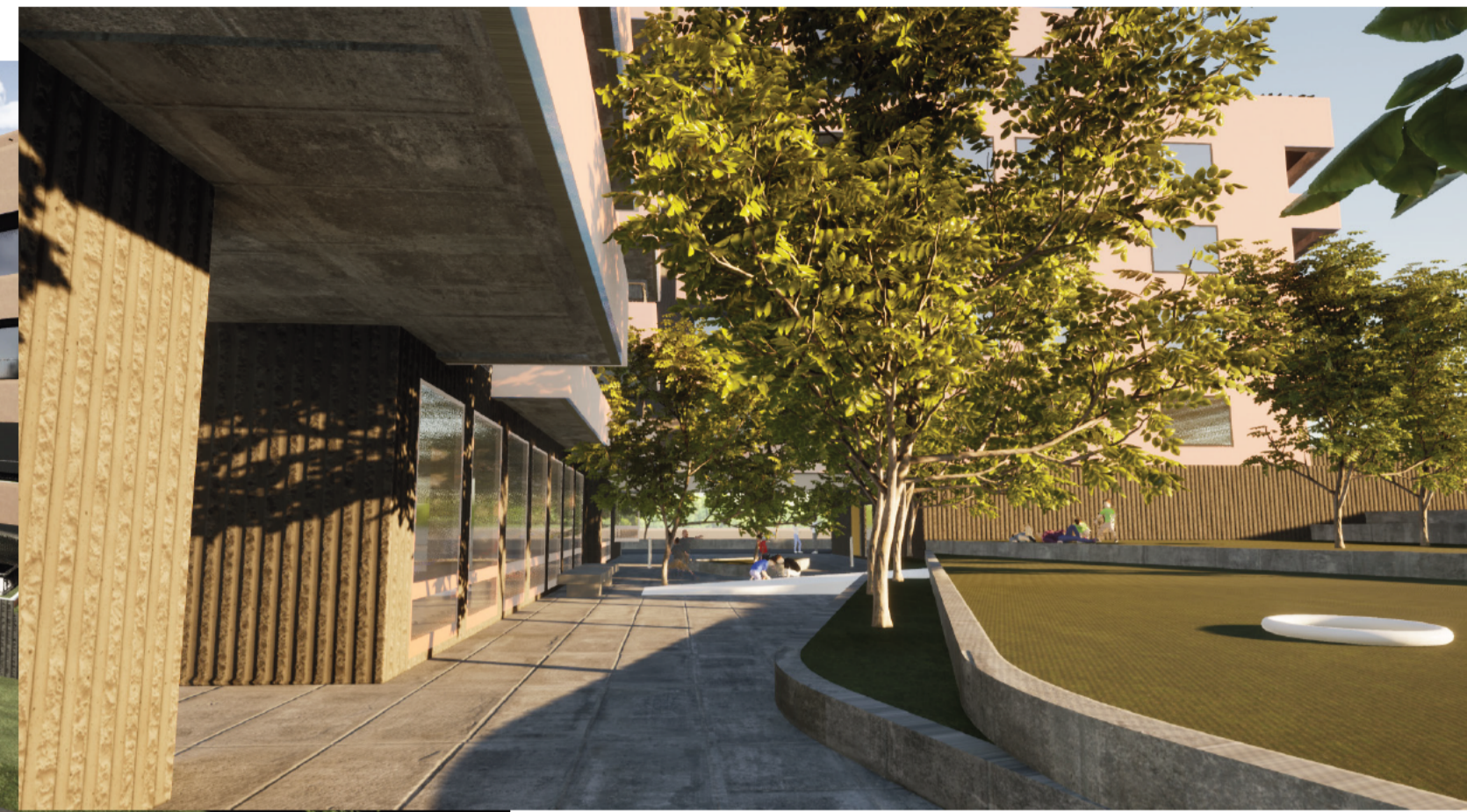
ÞRÍVÍDDARMYNDIR: Glugga- og svalasetning, efnisáferð og litir ekki bindandi



Þrívíddarmynd suð-vestur



Þrívíddarmynd úr suð-austur



Þrívíddarmynd úr lofti um horft inn í garð, horft í austur



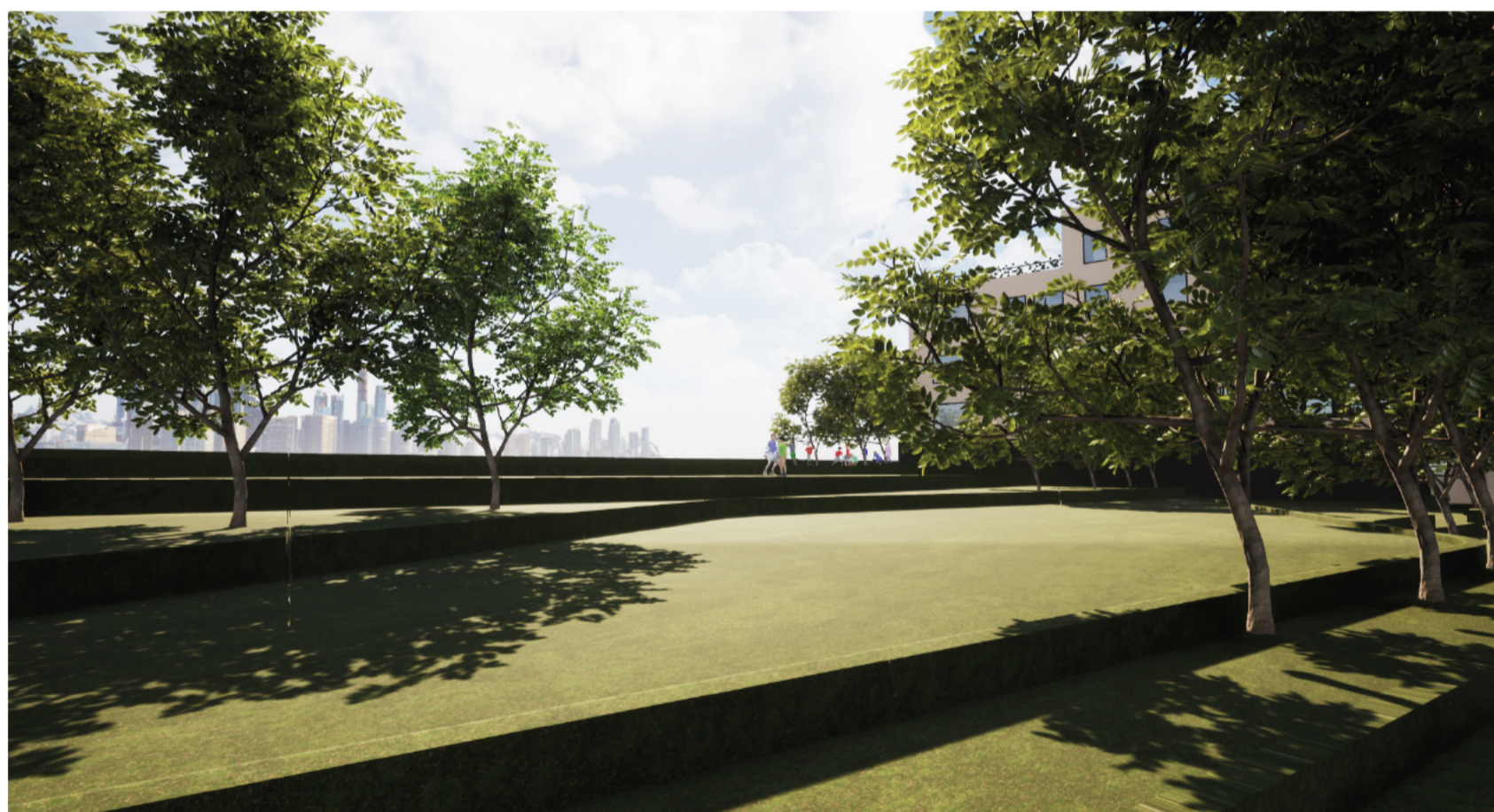
Þrívíddarmynd úr garði



Þrívíddarmynd úr garði



Þrívíddarmynd úr norð-vestri



Þrívíddarmynd horft úr garði (byggingu austan við vantar)



Þrívíddarmynd á þaksvölum



Þrívíddarmynd úr suð-austri



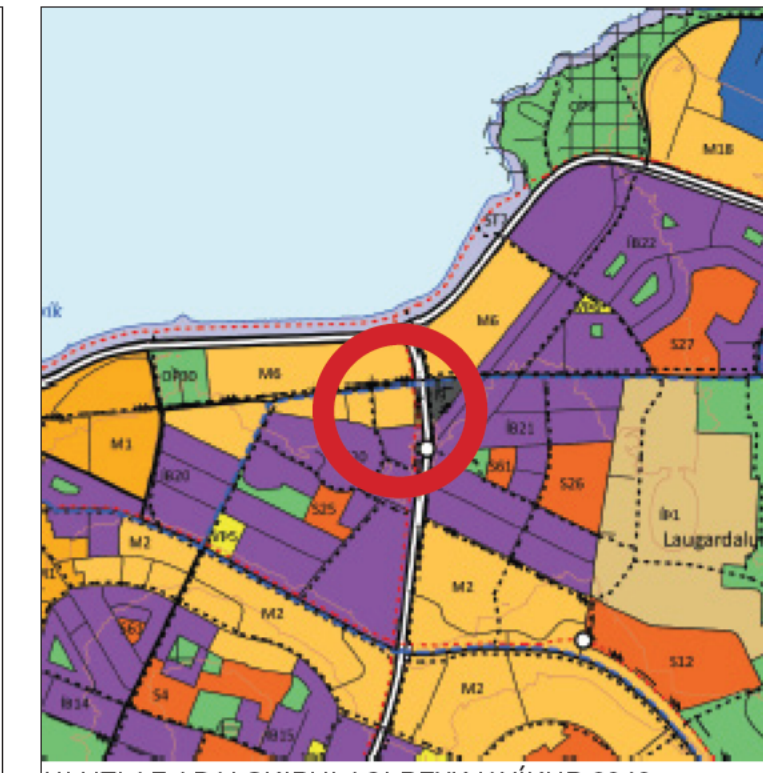
Þrívíddarmynd, jarðhæð opin að hluta inn í garð



Þrívíddarmynd, horft yfir hús og garð til norð-vesturs



Þrívíddarmynd, jarðhæð opin að hluta inn í garð



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



SKÝRINGARMYND DEILISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

Samþykktir:

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__.

Borgartún 34-36
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Efni teikningar: Þrívíddarmyndir
Staðsetning: Borgartún 34-36, 105 Reykjavík
Staðgreinir: 01.232.002
Verknr.: 2010
Kvarði: 1:500
Dags.: 3.6.2021
Breytt: 28.01.2022
Teikn.: GS
Yfirarið: KM

andakt
arkitektar

Brúarvogur 1-3
104 Reykjavík
andakt@andark.is
www.andark.is
kt. 600122-1340

BORGARTÚN 34-36: DEILISKIPULAGSBREYTING

28.01.2022

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Borgartún 34-36 var samþykkt til auglýsingar í Skipulags- og samgönguráði, 30. júní 2021. Lóðarhafi og Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara hafa verið í samtali og samningaviðræðum með haustinu.

Samhliða en óskilt því samtali hefur hönnun byggingarinnar haldið áfram og áformin gerjast og þróast eftir því sem umræður og hönnun hafa leitt af sér betri lausnir. Óskað eftir því að tvö atriði í deiliskipulaginu verði tekin til endurskoðunar, auk breytinga á textalýsingu.

1. Fækkun íbúða úr 102 í 100.

Breyting þessi hefur í för með sér aukna meðalstærðar íbúða, fækkun bílastæða, minni umferð og ágang almennt. Brúttó meðalstærð íbúða eykst um 2,8 m².

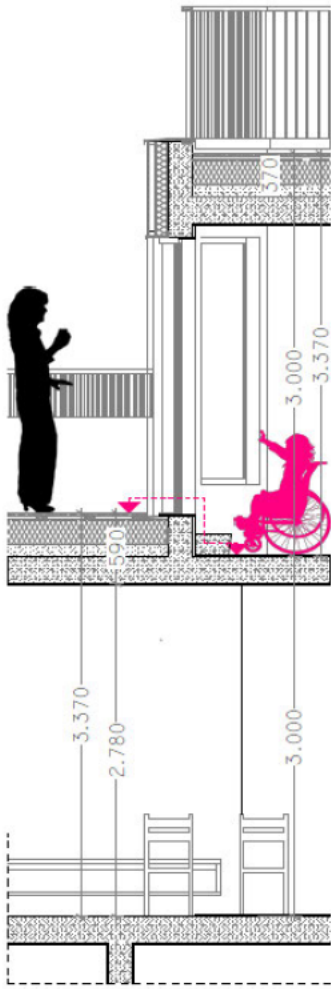
2. Bætt aðgengi með hækkun byggingar - 20 cm á hæð, 165 cm alls.

Í fyrri deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir að salarhæð sé 3,0 metrar, auk aukinnar lofthæðar á 1. og efstu hæð. Slík lofthæð telst vegleg í sögulegu samhengi. Form og eðli byggingarinnar krefst þess að betur sé í lagt. Byggingin stallast úr 4. í 8. hæðir og við það myndast suðurvísandi þaksvalir sem auka notkunarmöguleika byggingarinnar og brjóta upp og lífga ásýndina.

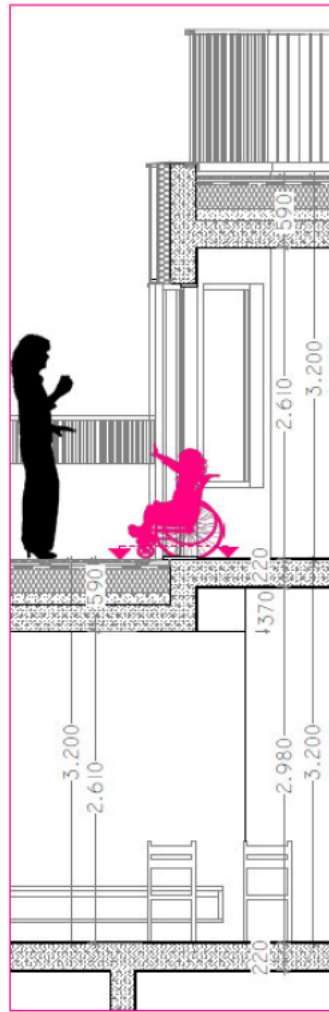
Sé salarhæð byggingarinnar 300 cm þarf að stíga upp úr íbúðum á þaksvalirnar, þar sem einangrun og veðurkápa þaksins leggst ofan á plötuna. Þá eru þaksvalirnar ekki hindrunarlaus flóttaleið í bruna og óaðgengilegar ýmsum hópum fatlaðra einsaklinga s.s. fólki í hjólastól. Sbr. skýringarmynd 1.

Með því að hækka salarhæðina í 320 cm geta gólf íbúða og yfirborð þaksvala verið í plani. Þannig má lækka plötuna undir svölunum og leggja einangrun og veðurkápu þar í. Lofthæð íbúðanna þar fyrir neðan er þó enn 261 cm og útganga óhindruð á svalir. Sbr. skýringarmynd 2.

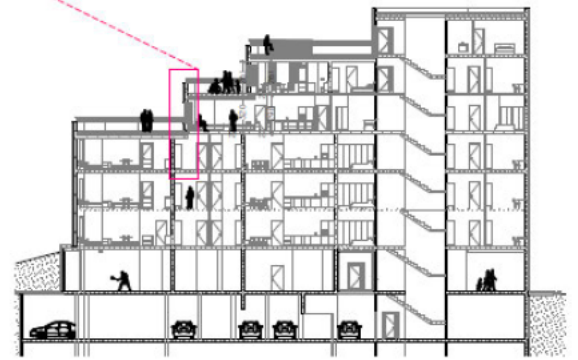
Næsta síða: Skýringarmynd 1. og 2. ásamt samanburði kótasetningar deiliskipulagstillagna.



Skýringarmynd 1: Salarhæð 300 cm



Skýringarmynd 2: Salarhæð 320 cm



2

Kennisnúmer
1250

Hæð:	Samþykkt deiliskipulag 2017	Samþykkt í borgarráði 31.06.2021	Tillaga að breytingu 28.01.2022	Mism. á hækkun 31.06.2021 og 28.01.2022
Hæðarkótar m.y.s.				
Þak	34,2			
9.H (þak)	31,0	31,15	32,8	1,65
8.H	28,0	28,15	29,6	1,45
7.H	25,0	25,15	26,4	1,25
6.H	22,0	22,15	23,2	1,05
5.H	19,0	19,15	20,0	0,85
4.H	16,0	16,15	16,8	0,65
3.H	13,0	12,5	12,95	0,45
2.H	10,0	9,5	9,75	0,25
1.H	6,0	6,0	6,0	0,00
KJ	2,0	2,0	2,0	0,00

3. Textabreytingar

Þær textabreytingar sem gerðar eru nú eru rauðlitar. Fyrri textabreytingar, frá því í júní, eru blálitir. Upphaflegur texti deiliskipulagshöfundar, Björns Skaptasonar, er svartur.

Rauðmerkt: Alm. Fjöldi íbúða er breytt í 100 þar sem það á við.

- 6.2. 9tl. • Íbúðir skulu hafa hljóðláta hlið, a.m.k. 3 metra samfellt með svölum og gluggum; að inngarði, til vesturs eða austurs. Sérstakar ráðstafanir má gera þar sem hljóðlátrar hliðar nýtur ekki við, t.d. svalalokanir og loftræstkerfi. Gera skal ítarlega grein fyrir því hvernig viðunandi hljóðvistarstigi er náð í íbúðum þegar byggingarumsókn er lögð til byggingarulltrúa.

Ákvæði um að íbúðir snúi að inngarði og hljóðvist endurritaður. Allar íbúðir skuli snúa að inngarði, til vesturs eða austurs. Þær íbúðir sem snúa til austurs eru með fádæma útsýni yfir Sundin og Laugarnesið.

- 6.3. 6tl. • Heimilt er að einstaka minniháttar mannvirki svo sem: skyggni, lyftustokkar, reykháfar og þakgluggar fari lítilsháttar út fyrir byggingareit. **Hluti klæðningar 60 cm.**

Í deiliskipulagi kom fram að “:skyggni, lyftustokkar, reykháfar og þakgluggar fari lítilsháttar út fyrir byggingareit.” Við teljum ákvæðið óljóst og bætum 60 cm uppbroti í klæðningu við.

- 6.3. 7tl. • Lyftustokkar mega ná **4,60 metra** frá gólfkóta efstu hæða. Reykháfar mega ná 1,50 metra frá þakbrún efstu hæða.

Lyftustokkar máttu ná 3,6 metra frá gólfkóta efstu hæða. Sú hæð er innanmálsþörf lyftunnar – bæta þarf við burðarvirki og þakfrágangi þar ofaná.

- 6.4. 1tl. • Byggingarmassinn skal brotinn upp og gerð er krafa um fjölbreytt yfirbragð/efnisval húshliða og svala en um leið að yfirbragð skapi eina sterka heild. **Form og kvarði byggingarinnar í heild talar máli stórgerðari byggingarmassa Borgatúns og hins smágerðara íbúðarhverfis ofar. Efnisnotkun og formmótun skal vera rýmismyndandi í smærri kvarða en mynda samsetta heild í borgarmyndinni.**

Málgrein endurrituð.

- 6.4. 3 tl. Fláarnir brjóta upp þessa sterku ása, fanga síðdegissólina og beina sjónásunum viðeigandi íbúða **inn í hverfið.**

“Inn í hverfið” bætt við.

Breytingar þessar koma allar fram í meðfylgjandi deiliskipulagsuppdraetti, með skýringum.

Óskað er eftir því að breytingar þessar verði metnar sem innlegg í mál sem enn er í gangi, frekar en að um nýtt mál sé að ræða.

Virðingarfyllt,

Gunnar Sigurðsson, arkitekt FAÍ

andakt arkitektar

gunnar@andark.is

s. 419 4800 / 692 1251

Reykjavík 14. júní 2022

Við undirritaðir íbúar við Sóltún í Reykjavík mótmælum þeim ráðagerðum að reisa átta hæða blokk á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík.

Við teljum að svo há bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði. Við óskum eftir að ekki verði reist hærri bygging en sex hæðir á umræddri lóð.

Við sem setjum hér nöfn okkar og kennitölur á þetta mótmælaskjal óskum eftir að endurskoðað verði byggingarleyfi og ráðgerð bygging verði lækkuð að minnsta kosti um tvær hæðir.

Virðingarfyllst:

Guðrún E. Jónsdóttir

Ólafur Sveinsson, Agnæs dóttir

Þorgerður Halldórsdóttir

Guðlaug Eyjó Þellisdóttir

Hljófgerður Ólafsdóttir

H. Anna Kristín Gunnarsdóttir

Arnika Gunnarsdóttir

Gunnþrum Jónsdóttir

Sveinur Guðjónsson

Gunnlaugur Guðmundsson

Guðrún Þoracarsdóttir

Þórunn Þoracarsdóttir

Þórunn Órn Sigurðardóttir

Jóhanna Ó. Sveinsdóttir

Ingunn Sveinsdóttir

Ólafur G. Söbeek

Jessica Dequica

Lena Mist Eydal

Margræta Ingólfssd.

Johnna Ingólfssd.
Keldurinn lífa Halladóttir

Eatilu Sýnter

Johnna Þorsteinsdóttir

Aron Ólafsson

Ólafur Arnarsson

Ólafur Ólafsson
Ólafur Ólafsson

Johnna Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson

HALLGRÍMUR FLÖRSTADSSON



ASGERD SVEINSDÓTTIR



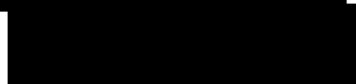
FRYGGJÓR FLOTTA



DRÖGVA ÓMAGNÍTTIR



BIRNA JÓHANNA



ANDRÉAS JÓHANNA



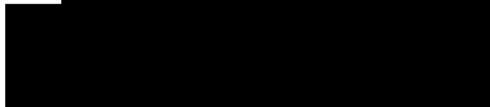
SIGURDUR BRAGDÓTTIR



SJÓKN AXELSDÓTTIR



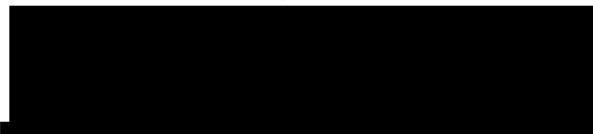
ÓLAFUR P. BEZEM



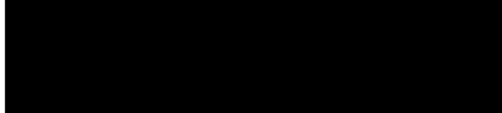
MAGNUS JÓNSSON



MARGRÉT HALDÓR



RICHARD LAXDAL



Alexander Valdimasson
Guðmý Hauken

Þóggla förnstíga

Daniel Freyr Gunnarsson

Jón Ólafsson

Gunnar E. Knudsen

Vigdís Helga Eiríksdóttir

Sigríður G. Rögnvaldsdóttir

Helgi Magnússon

Unnur Ottarsdóttir

Jón Vífan Baldursson

USK Skipulag

Frá: Willy Kristensen [REDACTED]
Sent: laugardagur, 18. júní 2022 18:26
Til: USK Skipulag
Efni: Borgartún. Ekki byggja hærra en 6 hæðir

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Komdu sæl!

Ég, Edgar Willy Kristensen, kennitala [REDACTED], eigandi íbúðar 101, Sóltún 30, 105 Reykjavík, hef þessa skoðun og mótmæli:

Ég undirritaður íbúi við Sóltún í Reykjavík mótmæli þeim ráðagerðum að reisa átta hæða blokk á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík.

Ég tel að svo há bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði. Ég óska eftir að ekki verði reist hærri bygging en sex hæðir á umræddri lóð.

Ég sem set hér nafn mitt og kennitölu á þetta mótmælaskjal óska eftir að endurskoðað verði byggingarleyfi og ráðgerð bygging verði lækkuð að minnsta kosti um tvær hæðir.

--

Bestu kveðjur
Willy Kristensen

USK Skipulag

Frá: Erna Pomrenke [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 19. júní 2022 16:12
Til: USK Skipulag
Efni: Fyrirhuguð blokk aftan við Hótel Cabin

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Við undirritaðir íbúar við Sóltún í Reykjavík mótmælum þeim ráðagerðum að reisa átta hæða blokk á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík.

Við teljum að svo há bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði. Við óskum eftir að ekki verði reist hærrí bygging en sex hæðir á umræddri lóð.

Við sem setjum hér nöfn okkar og kennitölur á þetta mótmælaskjal óskum eftir að endurskoðað verði byggingarleyfi og ráðgerð bygging verði lækkuð að minnsta kosti um tvær hæðir

Virðingarfyllst,

Erna Hákonardóttir Pomrenke [REDACTED]
Gernot S Pomrenke [REDACTED]
Sóltún 30 #402
Reykjavík.

USK Skipulag

Frá: Björn Snæbjörnsson [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 19. júní 2022 17:44
Til: USK Skipulag
Efni: FW: Sóltún 30 / Borgartún 34-36

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggð

Við undirritaður eigendur við Sóltún í Reykjavík mótmælum þeim ráðagerðum að reisa átta hæða blokk á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík. Við teljum að svo há bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði. Við óskum eftir að ekki verði reist hærri bygging en sex hæðir á umræddri lóð. Við sem setjum hér nöfn okkar og kennitölur á þetta mótmælaskjal óskum eftir að endurskoðað verði byggingarleyfi og ráðgerð bygging verði lækkuð að minnsta kosti um tvær hæðir.

Virðingarfyllt
F.H Einingar-löju sem á 2 íbúðir í Sóltúni 30.

Björn Snæbjörnsson formaður.

USK Skipulag

Frá: Helga Þórný Albertsdóttir [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 19. júní 2022 19:44
Til: USK Skipulag
Efni: vegna framkvæmda við Sóltún 32

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Við undirritaðir íbúar við Sóltún í Reykjavík mótmælum þeim ráðagerðum að reisa átta hæða blokk á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík.

Við teljum að svo há bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði. Við óskum eftir að ekki verði reist hærri bygging en sex hæðir á umræddri lóð.

Við sem setjum hér nöfn okkar og kennitölur á þetta mótmælaskjal óskum eftir að endurskoðað verði byggingarleyfi og ráðgerð bygging verði lækkuð að minnsta kosti um tvær hæðir.

Kveðja,
Helga Þórný Albertsdóttir
Sóltún 30 - íbúð 607

USK Skipulag

Frá: Ragnheiður Ása Ingvarsdóttir [REDACTED]
Sent: mánudagur, 20. júní 2022 10:49
Til: USK Skipulag
Efni: Mótmeili vegna fyrirhugaðar byggingar norðan megin við Sóltún 30

Við undirritaðir íbúar við Sóltún í Reykjavík mótmælum þeim ráðagerðum að reisa átta hæða blokk á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík.

Við teljum að svo há bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði. Við óskum eftir að ekki verði reist hærri bygging en sex hæðir á umræddri lóð.

Við sem setjum hér nöfn okkar og kennitölur á þetta mótmælaskjal óskum eftir að endurskoðað verði byggingarleyfi og ráðgerð bygging verði lækkuð að minnsta kosti um tvær hæðir.

Virðingarfyllt.

Fyrir hönd FOS-Vest kt. 451275-1359

Ragnheiður Ása Ingvarsdóttir



Félag opinberra starfsmanna á Vestfjörðum Kt. 451275-1359. Aðalstræti 24. 400 (Ísafjörður.

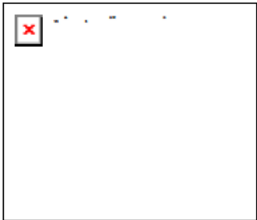
sími: 456-4407. netfang: fosvest@fosvest.is heimasíða: www.fosvest.is

Innihald þessa tölvupósts er trúnaðarmál og aðeins ætlað því fyrirtæki/stofnun og/eða einstaklingi sem hann er áritaður og öðrum þeim er heimild hafa til að skoða hann. Ef um mistök í póstsendingu er að ræða ertu vinsamlegast beðin(n) um að láta sendanda vita og eyða póstinum strax. Efni tölvupóstsins og viðhengi eru á ábyrgð sendanda ef tengist ekki starfsemi félagsins.

USK Skipulag

Frá: Emil Gústafsson [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 21. júní 2022 10:45
Til: USK Skipulag
Efni: Sóltún

Fyrir hönd VR, sem á tvær íbúðir í Sóltúni í Reykjavík mótmæli ég þeim ráðagerðum að reisa átta hæða blokk á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík. Við teljum að svo há bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði. Við óskum eftir að ekki verði reist hærra bygging en sex hæðir á umræddri lóð. Við sem setjum hér nöfn okkar og kennitölur á þetta mótmælaskjal óskum eftir að endurskoðað verði byggingarleyfi og ráðgerð bygging verði lækkuð að minnsta kosti um tvær hæðir.



Með kveðju,

Emil Gústafsson

Fjármála- og rekstrarsvið / umsjón orlofshúsa

Sími 510 1700, www.vr.is

VR, Kringlunni 7, 103 Reykjavík



[Skilmálar/Disclaimer](#)

USK Skipulag

Frá: Bessi Skírnisson [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 21. júní 2022 21:23
Til: USK Skipulag
Efni: Sóltún 30/ Borgartún 34-36

Við undirritaðir eigendur íbúðar 202 við Sóltún 30 í Reykjavík mótmælum þeim ráðgerðum að reisa átta hæða blokk á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík.

Við teljum að svo há bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði. Við óskum eftir að ekki verði reist hærri bygging en sex hæðir á umræddri lóð.

Við sem setjum hér nöfn okkar og kennitölur á þetta mótmælaskjal óskum eftir að endurskoðað verði byggingarleyfi og ráðgerð bygging verði lækkuð að minnsta kosti um tvær hæðir.

Bessi Skírnisson, kt.: [REDACTED]

Eiríksína Þorsteinsdóttir, kt.: [REDACTED]

USK Skipulag

Frá: Klemens Sigurðsson [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 22. júní 2022 12:36
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir vegna fyrirhugaðrar byggingar við Borgartún 34-36

Reykjavík 22.06.2022

Til þess er málið varðar.

Við undirritaðir íbúar við Sóltún 30 í Reykjavík, mótmælum þeim ráðagerðum að reisa átta hæða blokk á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík.

Við teljum að svo há bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði.

Við óskum eftir að ekki verði reist hærri bygging en sex hæðir á umræddri lóð.

Virðingarfyllt.

Klemens Sigurðsson
[REDACTED]

Halldóra Halldórsdóttir
[REDACTED]

Sent frá [Póstur](#) fyrir Windows

USK Skipulag

Frá: [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 22. júní 2022 14:20
Til: USK Skipulag
Efni: mótmælum ráðagerðum framkvæmdum

Hér með tilkynnist að Birna Jensdóttir kt [REDACTED] og Hjalti Egilsson kt [REDACTED] mótmæla alfarið þeim framkvæmdum sem fyrirhugaðar eru á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík. Undirrituð eru eigendur að íbúð 604 á 6. hæð. Ekki eingöngu er of lítið svæði til framkvæmdar af þessu tagi á milli Sóltúns 30 og hótelsins, heldur hverfur þessi litla sjávarsýn sem fylgdi með íbúðarkaupum undirritaðra á Sóltúni 30. Undirrituð vilja jafnframt lýsa yfir stuðningi við undirskriftarsöfnun annarra íbúa við Sóltún 30 og setja nafn sitt og kennitölur við eftirfarandi texta:

"Við undirritaðir íbúar við Sóltún í Reykjavík mótmælum þeim ráðagerðum að reisa átta hæða blokk á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík.

Við teljum að svo há bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði. Við óskum eftir að ekki verði reist hærri bygging en sex hæðir á umræddri lóð.

Við sem setjum hér nöfn okkar og kennitölur á þetta mótmælaskjal óskum eftir að endurskoðað verði byggingarleyfi og ráðgerð bygging verði lækkuð að minnsta kosti um tvær hæðir. "

Það skal tekið fram að undirrituð mótmæla alfarið öllum framkvæmdum sem skapa frekari þrengsli eða skyggja frekar á útsýni frá íbúð 604. Eins verður leitað til löglærðra eftirleiðis.

Kveðja,
Hjalti Egilsson og Birna Jensdóttir
Seljavöllum
781 Hornafirði

S [REDACTED]

Gsm [REDACTED]

USK Skipulag

Frá: [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 22. júní 2022 18:54
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir við deiliskipulag Borgartúns 34-36
Viðhengi: Soltun 34-36.docx

Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi á lóðum Borgartúns 34 og 36.

Við undirrituð íbúar í Sóltúni 11 viljum gera sterka athugasemd við það aukna byggingarmagn sem farið er fram á í tillögu að breyttu skipulagi. Jákvætt er að hæsti punktur er lækkaður um eina hæð en það er ekki nóg. Rétt væri að fækka íbúðum og að hæsti punktur yrði 6 hæðir sem svo stallaðist niður í fjórar hæðir.

Af hverju:

- a) Með auknum fjölda íbúða eykst umferð um Sóltúnið og er hún mikil fyrir sem skapar aukna hættu og ónáði fyrir börn sem aðra íbúa. Börnum fer fjölgandi hér í Túnunum og þau þurfa að sækja skóla handan Kringlumýrarbrautar. Einnig er hátt hlutfall eldri borgara sem býr á þessu svæði. Aukin umferð um Sóltúnið mun skapa óþægindi fyrir alla íbúa og eru þau þó næg fyrir.
Við sjáum ekki hvernig sú uppbygging á lóðinni sem kynnt er muni auka á fjölbreytileika eða styrkja yfirbragð hverfisins. Hún mun frekar vera íþyngjandi fyrir íbúa gangi skipulagið eftir.
- b) Upphaflega var gert ráð fyrir 36 íbúðum, síðan með skipulaginu frá 2017 fóru þær í 86 sem við teljum allt of mikið fyrir þennan reit hvað þá að auka þær í 100. Því mótmælum við þessu gífurlega byggingamagni.
- c) Með tilliti til skuggavarps á áhrif heilsu fólks sem mikil umræða er um nú, þá teljum við rangt af skipulagsyfirvöldum að leyfa svona byggingarmagn á ekki stærri bletti. Það er engum til góðs nema ef vera skyldi borgarsjóði og handhöfum lóða. Þá má einnig benda á að háar og þéttar byggingar auka vind eins og dæmin hafa sýnt. Með þessari tillögu er þrengt allt of mikið að nálægum fjölbýlishúsum, svo sem Sóltúni 30 og Sóltúni 11-13.
- d) Miðað við þróun verslunar þá finnst okkur galið að ætla að nýta jarðhæð undir verslun og aðra þjónustu. Nægir að benda á hvernig mál hafa þróast í Efstaleitishverfinu, Hlíðarenda, Bríetartúni, Kirkjusandi o.sv.frv. Verslun er að færast æ meira á netið og miðað við smæð okkar standa smáverslanir og smærri þjónustufyrirtæki ekki undir sér ef gert er ráð fyrir þeim í hverjum byggingarkjarna. Hvers vegna þarf að blanda verslunum og þjónustu inn í íbúðarhús? Hvar eiga viðskiptavinir að leggja? Á bílastæðum nærliggjandi húsa? Svo fylgir yfirleitt sóðaskapur verslunum og veitingastöðum. Nægir að nefna Krónuna við Borgartún. Bakatil er ruslagámur og allskyns kassadrasl sem fólkið í blokkinni fyrir ofan horfir á. Varla telst það til gæða.
Íbúar í nærliggjandi húsum hafa verulegar áhyggjur af ásókn í bílastæði sem tilheyra þeirra húsum vegna skorts á bílastæðum í tillögum við 34-36. Í tillögunni er sagt að 80% bílastæða geta verið í bílageymslu. Hvar eiga hin 20% að leggja? Hvar eiga gestir að leggja?

Við viljum taka fram að við erum ekki á móti uppbyggingu á svæðinu sem er núna skelfilegt á að líta með gámum, illa útlítandi byggingum og númerslausum bílhræjum, en hins vegar eru takmörk fyrir öllu. Þetta svæði ber ekki hærri byggingu en sex hæðir að okkar mati.

Við vonum að skipulagsyfirvöld í Reykjavík beri gæfu til að ganga ekki í berhögg við óskir íbúa nærliggjandi húsa.

Virðingarfyllt

Árdís Ívarsdóttir

Guðmundur Ingi Kristjánsson

Sóltúni 11 íbúð 401

USK Skipulag

Frá: Dýrfinna Sigurjónsdóttir [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 23. júní 2022 16:49
Til: USK Skipulag
Efni: Skipulag/Borgartún 34-36

Til þess er málið varðar,

Við undirrituð mótmælum harðlega þeim ráðagerðum að reisa fyrirhugaða íbúðablokk á lóð í Borgartúni 34-36 í Reykjavík.

Við teljum m.a. að svo há og umfangsmikil bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði. Byggingin mun og skerða útsýni margra íbúa í Sóltúni að ekki sé minnst á innflæði birtu. Það er hrein og bein skerðing á lífsgæðum. Margur myndi og telja að svæðið sé nú þegar fullbyggt/setið og er þá vísað til mikils fjölda hárra íbúðabygginga við Sóltún og Mánatún. Eins er ekki útséð með hvaða áhrif fyrirhuguð bygging hefur á endusöluverð þeirra íbúða sem fyrir eru.

Við köllum eftir að byggingarleyfi verði endurskoðað og að aldrei verði reist hærri bygging en sex hæðir á umræddri lóð, að hámarki, sem og að fyrirhuguð bygging verði mun minni að flatarmáli en áætlað er nú.

Virðingarfyllt,

Dýrfinna Sigurjónsdóttir

[REDACTED]
Guðni Sveinn Theodórsson

[REDACTED]
Sóltúni 30, íbúð 602



UMSÖGN

Varðar: Deiliskipulagsbreyting lóðar nr. 34-36 við Borgartún / ATHUGASEMDIR OG SVÖR

Tillagan var auglýst frá 10. maí 2022 til og með 23. júní 2022.

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

Undirskriftarlisti 58 íbúa við Sóltún dags. 14. júní 2022,
Willy Kristensen dags. 18. júní 2022,
Erna Hákonardóttir Pomrenke og Gernot S Pomrenke dags. 19. júní 2022,
Björn Snæbjörnsson f.h. Einingar-löðu dags. 19. júní 2022,
Helga Þórný Albertsdóttir dags. 19. júní 2022,
Ragnheiður Ása Ingvarsdóttir f.h. FOS-Vest dags. 20. júní 2022,
Emil Gústafsson f.h. VR dags. 21. júní 2022,
Bessi Skírnisson og Eiríksína Þorsteinsdóttir dags. 21. júní 2022,
Klemens Sigurðsson og Halldóra Halldórsdóttir dags. 22. júní 2022,
Hjalti Egilsson og Birna Jensdóttir dags. 22. júní 2022,
Árdís Ívarsdóttir og Guðmundur Ingi Kristjánsson dags. 22. júní 2022 og
Dýrfinna Sigurjónsdóttir og Guðni Sveinn Theodórsson dags. 23. júní 2022.

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- *bygging of há*
- *fjöldi íbúða of mikill*
- *aukin umferð skapar hættu og ónæði*
- *svæði til framkvæmda of lítið*
- *bygging mun skerða útsýni og birtuflæði íbúða sem fyrir eru*
- *þrengt of mikið að nærliggjandi fjölbýlishúsum*
- *efasemdir um þörf fyrir verslun og þjónustu á þessum stað*
- *ónæði og sóðaskapur af verslun og þjónustu*
- *áhyggjur af nægum bílastæðum fyrir verslun og þjónustu*

ALMENNT YFIRLIT BREYTINGA:

Í breytingunni felst að íbúðum er fjölgað um 14, úr 86 í 100. Lóð er stækkuð um 384 m², byggingarmagn ofanjarðar er aukið um 775 m² og neðanjarðar um 2.475 m² og hæðafjöldi byggingar lækkaður úr 4-9 hæðum í 4-8 hæðir. Í því felst að umfang byggingar flyst til og verður meiri vestan megin á 6., 7. og 8. hæð. Bílgeymslur eru færðar neðanjarðar og B-rými aukið á 1. hæð ásamt því að bílastæðaskilmálum er breytt til samræmis við Hjóla- og bílastæðareglur Reykjavíkurborgar.

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru eftirfarandi:

Undirskriftarlisti 58 íbúa við Sóltún dags. 14. júní 2022:
Eftirfarandi aðilar sendu samhljóma athugasemdir:

Willy Kristensen dags. 18. júní 2022
Erna Hákonardóttir Pomrenke og Gernot S Pomrenke dags. 19. júní 2022,
Björn Snæbjörnsson f.h. Einingar-löju dags. 19. júní 2022,
Helga Þórný Albertsdóttir dags. 19. júní 2022,
Ragnheiður Ása Ingvarsdóttir f.h. FOS-Vest dags. 20. júní 2022
Emil Gústafsson f.h. VR dags. 21. júní 2022,
Bessi Skírnisson og Eiríksína Þorsteinsdóttir dags. 21. júní 2022
Klemens Sigurðsson og Halldóra Halldórsdóttir dags. 22. júní 2022

1.1

Við undirritaðir íbúar við Sóltún í Reykjavík mótmælum þeim ráðagerðum að reisa átta hæða blokk á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík.
Við teljum að svo há bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði. Við óskum eftir að ekki verði reist hærri bygging en sex hæðir á umræddri lóð.
Við sem setjum hér nöfn okkar og kennitölur á þetta mótmælaskjal óskum eftir að endurskoðað verði byggingarleyfi og ráðgerð bygging verði lækkuð að minnsta kosti um tvær hæðir.

Svör: Í gildi er deiliskipulag sem gerir ráð fyrir 9 hæðum. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi sem auglýst hefur verið gerir ráð fyrir lækkun byggingarinnar um eina hæð, úr 9 niður í 8 hæðir. Þótt sú lækkun hafi í för með sér að umfang byggingar aukist lítillega á 6.-8. hæð vestan megin telst breytingin falla betur að nærliggjandi umhverfi. Með þessari breytingu ásamt fjölgun íbúða er betur hægt að mæta markmiðum skipulagsins um fjölbreytta samsetningu íbúðagerða.

Hjalti Egilsson og Birna Jensdóttir dags. 22. júní 2022

2.1

Hér með tilkynnist að Birna Jensdóttir kt 0603532399 og Hjalti Egilsson kt 1104602959 mótmæla alfarið þeim framkvæmdum sem fyrirhugaðar eru á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík. Undirrituð eru eigendur að íbúð 604 á 6. hæð. Ekki eingöngu er of lítið svæði til framkvæmdar af þessu tagi á milli Sóltúns 30 og hótelsins, heldur hverfur þessi litla sjávarsýn sem fylgdi með íbúðarkaupum undirritaðra á Sóltúni 30. Undirrituð vilja jafnframt lýsa yfir stuðningi við undirskriftarsöfnun annarra íbúa við Sóltún 30 og setja nafn sitt og kennitölur við eftirfarandi texta:
"Við undirritaðir íbúar við Sóltún í Reykjavík mótmælum þeim ráðagerðum að reisa átta hæða blokk á lóð fyrir framan Sóltún 30 og bak við Hótel Cabin Borgartúni 32 í Reykjavík.
Við teljum að svo há bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði. Við óskum eftir að ekki verði reist hærri bygging en sex hæðir á umræddri lóð.
Við sem setjum hér nöfn okkar og kennitölur á þetta mótmælaskjal óskum eftir að endurskoðað verði byggingarleyfi og ráðgerð bygging verði lækkuð að minnsta kosti um tvær hæðir. "

Það skal tekið fram að undirrituð mótmæla alfarið öllum framkvæmdum sem skapa frekari þrengsli eða skyggja frekar á útsýni frá íbúð 604. Eins verður leitað til löglæðra eftirleiðis.

Svör: Svæði til framkvæmda telst nægjanlegt enda framkvæmdir í samræmi við fyrri áætlanir og gildandi deiliskipulag. Sömuleiðis hafa útsýnismöguleikar bygginga sunnan við lóð ekki breyst frá gildandi deiliskipulagi.

Varðandi samhljóma athugasemdir íbúa á undirskriftalista og sbr. svar við lið 1 hér að ofan þá er í gildi deiliskipulag sem gerir ráð fyrir 9 hæðum. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi sem auglýst hefur verið gerir ráð fyrir lækkun byggingarinnar um eina hæð, úr 9 niður í 8 hæðir. Þótt sú lækkun hafi í för með sér að umfang byggingar aukist lítillega á 6.-8. hæð vestan megin telst breytingin falla betur að nærliggjandi umhverfi. Með þessari breytingu ásamt fjölgun íbúða er betur hægt að mæta markmiðum skipulagsins um fjölbreytta samsetningu íbúðagerða.

3.1

Við undirrituð íbúar í Sóltúni 11 viljum gera sterka athugasemd við það aukna byggingarmagn sem farið er fram á í tillögu að breyttu skipulagi. Jákvætt er að hæsti punktur er lækkaður um eina hæð en það er ekki nóg. Rétt væri að fækka íbúðum og að hæsti punktur yrði 6 hæðir sem svo stallaðist niður í fjórar hæðir.

Af hverju:

- a) Með auknum fjölda íbúða eykst umferð um Sóltúnið og er hún mikil fyrir sem skapar aukna hættu og ónæði fyrir börn sem aðra íbúa. Börnum fer fjölgandi hér í Túnunum og þau þurfa að sækja skóla handan Kringlumýrarbrautar. Einnig er hátt hlutfall eldri borgara sem býr á þessu svæði. Aukin umferð um Sóltúnið mun skapa óþægindi fyrir alla íbúa og eru þau þó næg fyrir.

Við sjáum ekki hvernig sú uppbygging á lóðinni sem kynnt er muni auka á fjölbreytileika eða styrkja yfirbragð hverfisins. Hún mun frekar vera íþyngjandi fyrir íbúa gangi skipulagið eftir.

Svör: Lóðin er staðsett austast í hverfinu og aðkoma akandi umferðar frá Borgartúni er næst lóðinni og ætti því ekki að vera óþægilega íþyngjandi. Í deiliskipulagi er lögð áhersla á að gera gangandi, hjólandi og akandi umferð jafnt undir höfði og er það óbreytt í breytingartillögu. Garðrými hússins er beintengt við göngu- og hjólastígakerfið svo skólabörn komist á göngustígakerfið og að brúnni gegnum garðinn og þau fara því ekki yfir götu fyrr en við Helgateig. Vegna nálægðar við megin atvinnusvæði borgarinn eru íbúar hússins og hverfisins í heild líklegir til að velja umhverfisvæna samgöngumáta.

3.2

- b) Upphaflega var gert ráð fyrir 36 íbúðum, síðan með skipulaginu frá 2017 fóru þær í 86 sem við teljum allt of mikið fyrir þennan reit hvað þá að auka þær í 100. Því mótmælum við þessu gífurlega byggingamagni.

Svör: Lagt er til að bygging lækki um eina hæð en að byggingarmagn ofanjarðar aukist 775 m². Sú aukning ásamt fjölgun íbúða um 14 frá gildandi deiliskipulagi er gerð til að betur megi ná markmiðum skipulagsins um auknið úrval íbúða og íbúðagerða í hverfinu. Stærð íbúða er á breiðu bili, allt frá minni eignum fyrir einstaklinga eða fyrstu kaupendur upp í stórar fjölskylduíbúðir. Það eykur möguleika á flutningi innan hverfisins sem gerir fólki kleyft að búa áfram á sama svæði eða í sömu byggingu þótt fjölskylduhagir breytist.

3.3

- c) Með tilliti til skuggavarps á áhrif heilsu fólks sem mikil umræða er um nú, þá teljum við rangt af skipulagsyfirvöldum að leyfa svona byggingarmagn á ekki stærri bletti. Það er engum til góðs nema ef vera skyldi borgarsjóði og handhöfum lóða. Þá má einnig benda á að háar og þéttar byggingar auka vind eins og dæmin hafa sýnt. Með þessari tillögu er þrengt allt of mikið að nálægum fjölbýlishúsum, svo sem Sóltúni 30 og Sóltúni 11-13.

Svör: Rétt er að skuggavarp eykst lítillega á skammtíavistarverur í hóteli og á gluggalausan gaff byggingar til vesturs en það hefur ekki áhrif á íbúðabyggð sunnan lóðar. Samkvæmt tillögu að breytingu á deiliskipulagi er gert ráð fyrir að byggingin lækki um eina hæð.

3.4

- d) Miðað við þróun verslunar þá finnst okkur galið að ætla að nýta jarðhæð undir verslun og aðra þjónustu. Nægir að benda á hvernig mál hafa þróast í Efstaleitishverfinu, Hlíðarenda, Bríetartúni, Kirkjusandi o.s.v.frv. Verslun er að færast æ meira á netið og miðað við smæð okkar standa smáverlanir og smærri þjónustufyrirtæki ekki undir sér ef gert er ráð fyrir þeim í hverjum byggingarkjarna. Hvers vegna þarf að blanda verslunum og þjónustu inn í íbúðarhús? Hvar eiga viðskiptavinir að leggja? Á bílastæðum nærliggjandi húsa? Svo fylgir yfirleitt sóðaskapur verslunum og veitingastöðum. Nægir að nefna Krónuna við Borgartún. Bakatil er ruslagámur og allskyns kassadrasl sem fólkið í blokkinni fyrir ofan horfir á. Varla telst það til gæða. Íbúar í nærliggjandi húsum hafa verulegar áhyggjur af ásókn í bílastæði sem tilheyra þeirra húsum vegna skorts á bílastæðum í tillögum við 34-36. Í tillögunni er sagt að 80% bílastæða geta verið í bilageymslu. Hvar eiga hin 20% að leggja? Hvar eiga gestir að leggja?

Svör: Kvöð um verslun og þjónustu er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og er í samræmi við gildandi deiliskipulag. Verslun og þjónusta innan hverfis er talin til gæða og takmark Reykjavíkurborgar er að bæta um betur í þeim efnum. Eftirsóknarvert er að geta sótt þjónustu í nærumhverfi. Í deiliskipulagstillögu er þeim hluta hússins sem minnst hentar fyrir íbúðir ætlaður atvinnurekstri. Rekstaradilum ber að fylgja lögum og reglugerðum um meðhöndlun úrgangs.

Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er fjöldi bílastæða í samræmi við *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*.

Dýrfinna Sigurjónsdóttir og Guðni Sveinn Theodórsson dags. 23. júní 2022

4.1

Við undirrituð mótmælum harðlega þeim ráðagerðum að reisa fyrirhugaða íbúðablokk á lóð í Borgartúni 34-36 í Reykjavík.

Við teljum m.a. að svo há og umfangsmikil bygging og margar íbúðir skapi óviðunandi þrengsli af ýmsu tagi fyrir þá sem þegar búa á þessu svæði. Byggingin mun og skerða útsýni margra íbúa í Sóltúni að ekki sé minnst á innflæði birtu. Það er hrein og bein skerðing á lífsgæðum. Margur myndi og telja að svæðið sé nú þegar fullbyggt/setið og er þá vísað til mikils fjölda hárra íbúðabygginga við Sóltún og Mánatún. Eins er ekki útséð með hvaða áhrif fyrirhuguð bygging hefur á endusöluverð þeirra íbúða sem fyrir eru.

Við köllum eftir að byggingarleyfi verði endurskoðað og að aldrei verði reist hærri bygging en sex hæðir á umræddri lóð, að hámarki, sem og að fyrirhuguð bygging verði mun minni að flatarmáli en áætlað er nú.

Svör: Samanber svör að framan er um lækkun byggingar að ræða m.v. gildandi deiliskipulag. Samhliða flyst byggingarmagn til á 6.-8. hæð. Í gildandi deiliskipulagstillögu var gert ráð fyrir 6 hæðum á norðvestur horni nýbyggingar en við breytingu verða þar 7. hæðir. Þar sem fjölbýlishús við Sóltún 30 er 6 hæðir þá mun sú breyting ekki hafa teljandi áhrif á útsýni og birtuskilyrði og því ætti það ekki að hafa áhrif á endursöluverð íbúða þar.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

Uppdráttur hefur verið lagfærður hvað varðar texta í tillögu að breyttu skipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Sigríður Maack, arkitekt