



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 14. nóvember 2018 varðandi eftirfarandi mál.

### **Bríetartún 3-5**

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 31. ágúst 2018 var lögð fram umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 22. ágúst 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreits 1.220.0 vegna lóðarinnar nr. 3-5 við Bríetartún. Í breytingunni felst að stækka byggingarreit til norðausturs og auka nýtingarhlutfall þannig að heimilaðar verði þrjár hæðir með inndregni þakhæð sem snýr að Bríetartúni, en fimm hæðir að aukinni inndregni þakhæð á norðaustur hluta lóðar, samkvæmt uppdr. THG Arkitekta ehf. dags. 22. ágúst 2018. Einnig er lagt fram bréf THG Arkitekta ehf. dags. 22. ágúst 2018. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags.

Bókun verður leiðrétt á næsta fundi ráðsins og mun orðast þannig:

"Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 31. ágúst 2018 var lögð fram umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 22. ágúst 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreits 1.220.0 vegna lóðarinnar nr. 3-5 við Bríetartún. Í breytingunni felst að stækka byggingarreit til norðausturs og auka nýtingarhlutfall þannig að heimilaðar verði þrjár hæðir með inndregni þakhæð sem snýr að Bríetartúni, en fimm hæðir að aukinni inndregni þakhæð á norðaustur hluta lóðar, samkvæmt uppdr. THG Arkitekta ehf. dags. 22. ágúst 2018. Einnig er lagt fram bréf THG Arkitekta ehf. dags. 22. ágúst 2018."

Freyr Frostason frá THG Arkitektum ehf. og Jens Sandholt frá Frímúrarareglunni taka sæti undir þessum lið.

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

*Vísað til borgarráðs.*

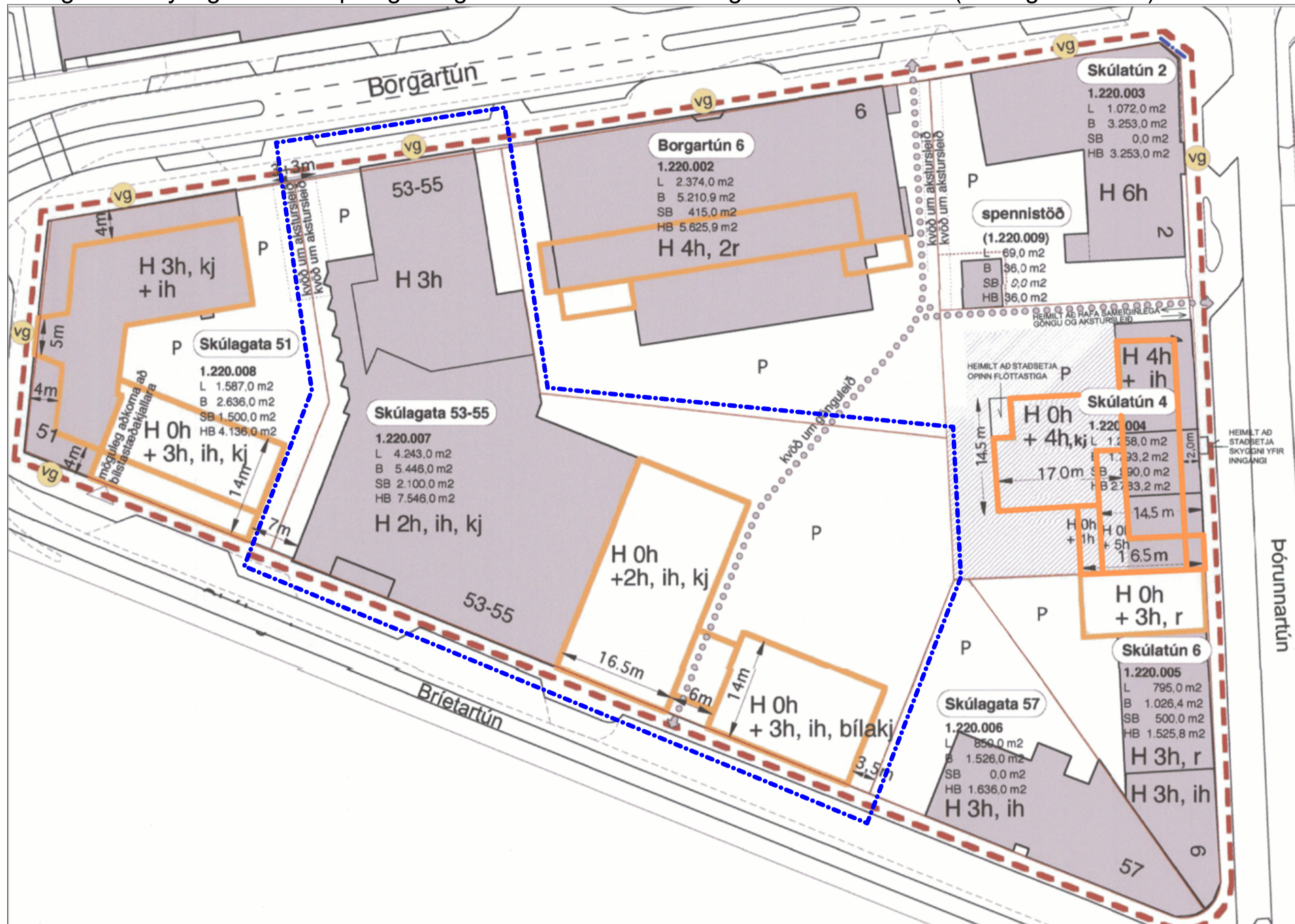
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Örn Sigurðsson

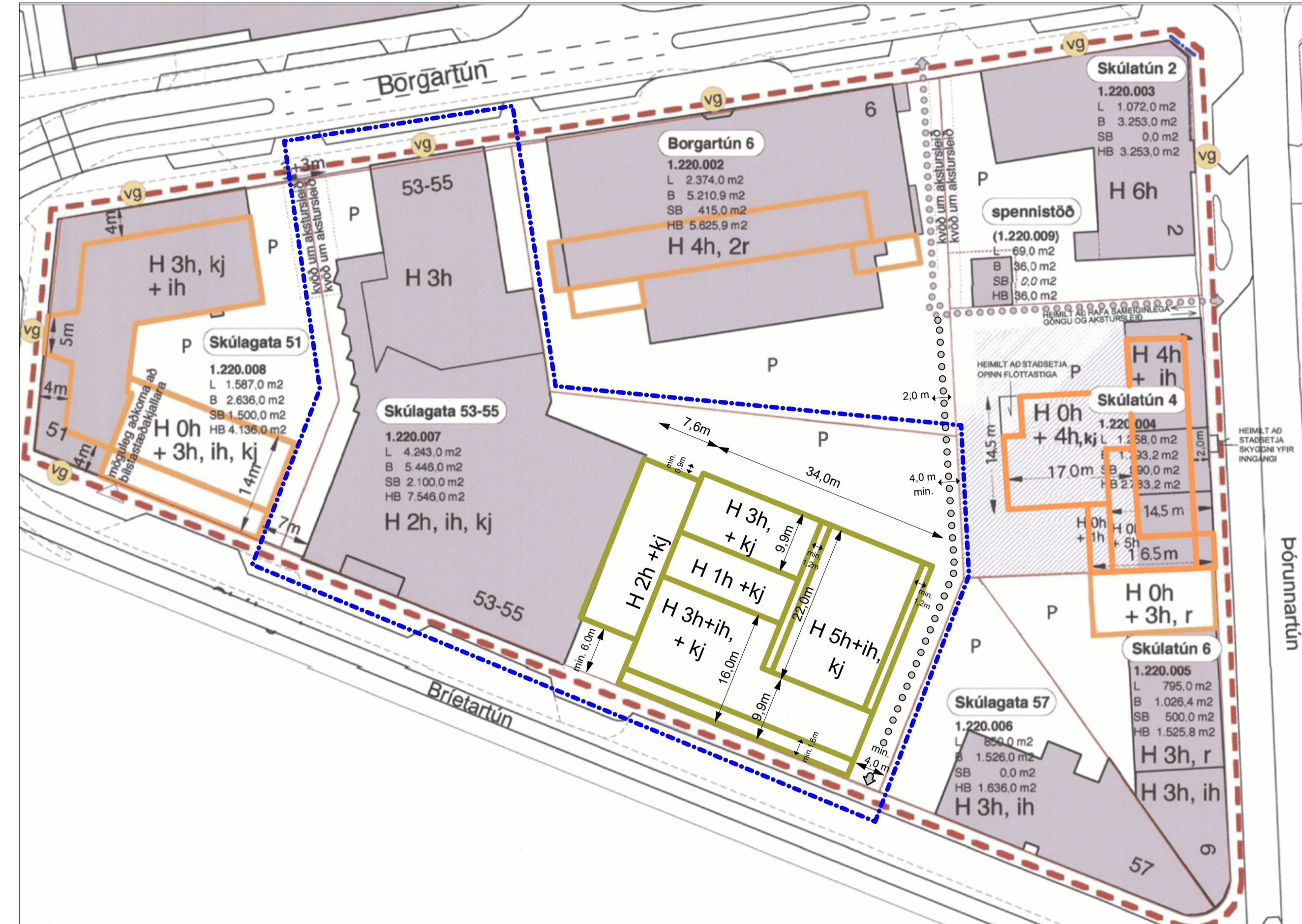
Fylgiskjöl: uppdr. THG Arkitekta ehf. dags. 22. ágúst 2018 og bréf THG Arkitekta ehf. dags. 22. ágúst 2018.



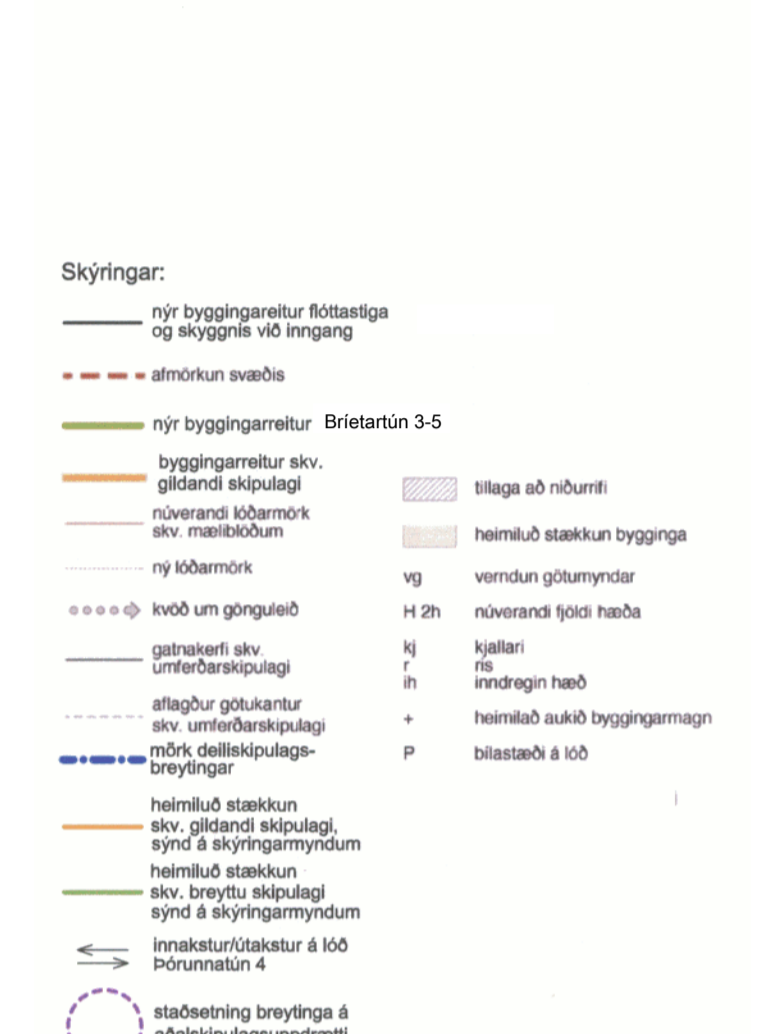
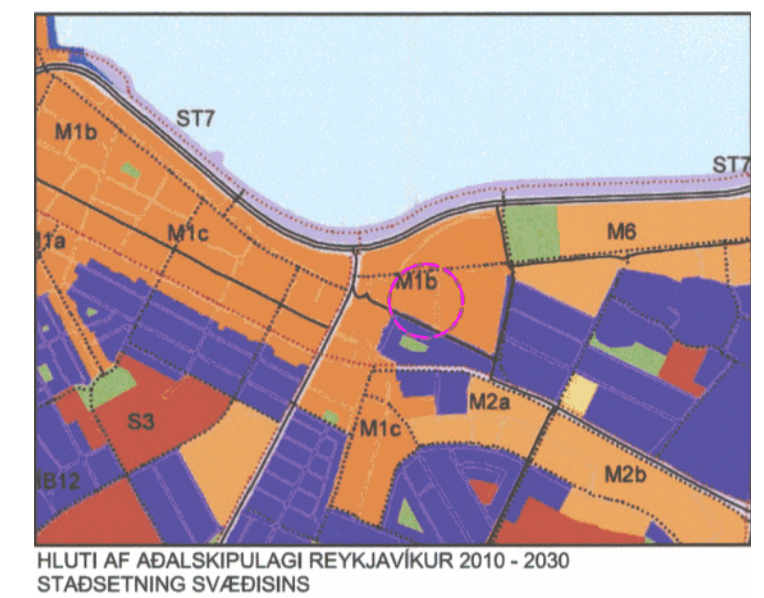
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsteitur 1.220.0 vegna Bríetartúns 3-5 (Skúlagata 53-55)



Gildandi deiliskipulag "Borgartúnsteitur 1.220.0 Deiliskipulag", samþykkt í borgarráði 25.11.2004, með nýjustu breytingu vegna Þórunnartúns 4 sem samþykkt var 03.07.2014 mkv. 1:500



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi "Borgartúnsteitur 1.220.0 Deiliskipulag" mkv. 1:500



Hluti gildandi skilmála deiliskipulags

Markmið deiliskipulagsins:

- Að stuðla að þéttingu byggðar til styrktar miðborginni.
- Að stuðla að endurbótum í starfsemi og byggð á þessum jafri miðborgarinnar, sem er í sérlega góðum umferðar- tengslum við stöðbrautir og þjónustu almenningsvegna.
- Að veita fyrirtækjum og stofnunum á svæðinu svigrúm til aukinnar uppbyggingar og stækkunar.
- Að styrkja „borgarimynd“ hverfisins.
- Að styrkja götumyndir með viðbyggingum í skóro og samræmingu í húshæðum.
- Að ný byggð og stækkun núverandi húsnæðis taki mið af stærð og formi bestu nágrannabygginga, svo gott heildaryfirbragð náist.
- Að tekið verði tillit til byggingarsögu húsa og tillagna borgarinnarvarðar til húsverndar.
- Að skilgreina gönguleiðir gegnum reitna.
- Að bæta umhverfisleg gæði svæðisins með bæði metnaðarfullum byggingum og útrýmum.
- Að endurskoða umferðarskipulag með aukin umhverfisleg gæði í huga.

Ahersluatriði:

Auk ofangreindra markmiða er lögð áhersla á verndun götumyndar að Borgartúni og að Snorrabraut, sbr. skýrslu Árbæjarsafns nr. 83 frá 2001 (húsi merkt vg). Einnig er lögð áhersla á að götumynd Skúlagötu sem myndast með nýbyggingum meðfram götumni verði heilasteypt og falli vel að núverandi byggingum svæðisins og mjög verði vandtekið til nýbygginga. Áhersla er lögð á bætt umhverfi og gróður og lagt til að verði nýbyggingar ekki byggðar fljótlega í skóro við Skúlagötu 51 - 55 verði þar gróursettir hraðvaxta aspir sem myndi vegg í skóroin í stað húsveggja.

Uppbygging reits 1.220.0, almennir skilmálar

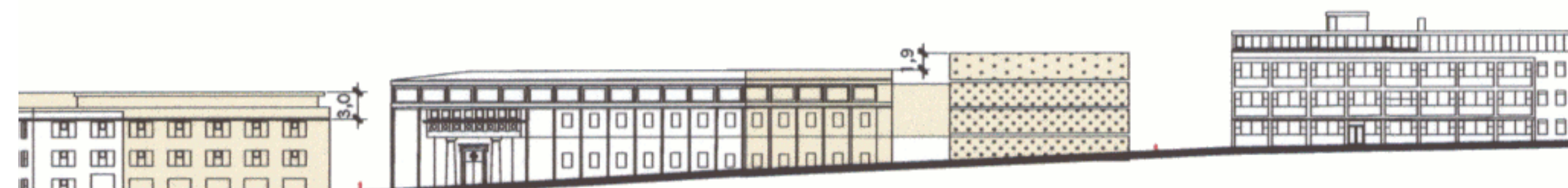
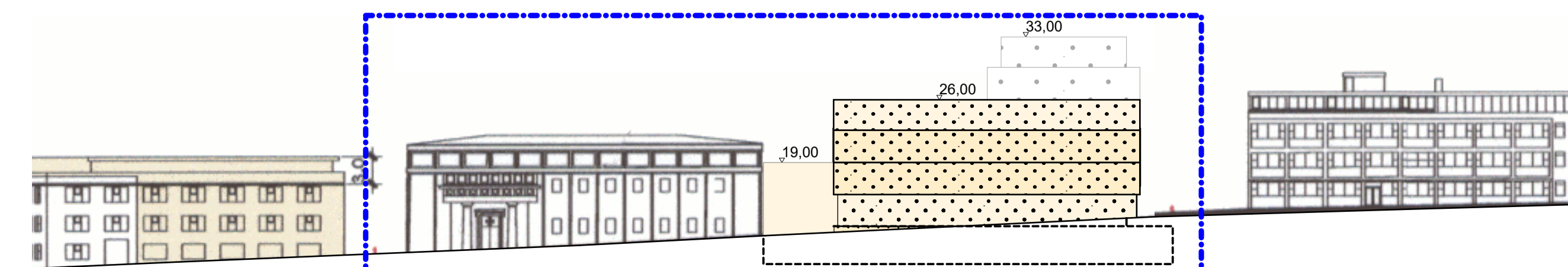
Byggja má skv. skilmálum innan uppgefna byggingarreitna, byggingarlína meðfram gangstétt er bundin. Auk samþykktar bilastæða á lóð skal gera eitt bilastæði á lóð fyrir hverja 50m<sup>2</sup> nýbyggingar, eða borga sig frá gerð stæða. Byggja má bilageymslur neðanjarðar, byggingarreitir þeirra mega fara í viðkomandi lóðarmörk. Óskiljandi samþykkingandi lóð eftir að gera samgönguþægilegar bilageymslur neðanjarðar á lóðum sínum er það heimilt, enda verði krafna um fjölda bilastæða uppfyllt. Bilastæði í kjallara reitnum ekki til hámarks byggingarmagns. Engar kvæðir eru nú á reitnum en nýjar kvæðir eru settar á sumar lóðanna.

Gildandi skilmálatáfa skv. deiliskipulagi.

1.220.0	Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi	núverandi lóðarmörk skv. lóðarlit. (m <sup>2</sup> ) L	núverandi byggingarmagn (m <sup>2</sup> ) B	núverandi nýtingarhlutfall (nh)	hámarks stækkun bygginga (m <sup>2</sup> ) SB	hámarks byggingarmagn (m <sup>2</sup> ) HB	hámarks nýtingarhlutfall (nh)
1.220.007	Skúlagata 53-55	4.243,0	5.446,0	1,28	2100	7.546,0	1,80

Breyttir sérskilmálar.

1.220.0	Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi	núverandi lóðarmörk skv. lóðarlit. (m <sup>2</sup> ) L	núverandi byggingarmagn (m <sup>2</sup> ) B	núverandi nýtingarhlutfall (nh)	hámarks stækkun bygginga án B-ryma og kjallara (m <sup>2</sup> ) SB	hámarks byggingarmagn með B-ryma og kjallara (m <sup>2</sup> ) HB	hámarks byggingarmagn með B-rymum og kjallara (m <sup>2</sup> ) HB	hámarks nýtingarhlutfall (nh) án bilageymslu og B-ryma.)	hámarks nýtingarhlutfall (nh) með bilageymslu og B-ryma.)
1.220.007	Brietartún 3-5	4.243,0	5.446,0	1,28	4.800,0	10.206,0	10.406	12.382	2,41



BRÍETARTÚN 3-5  
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Teknað af: gvm  
Yfirfarið af: hg

Dagsetning: 22.08.2018  
Mælikvæði: 1:500

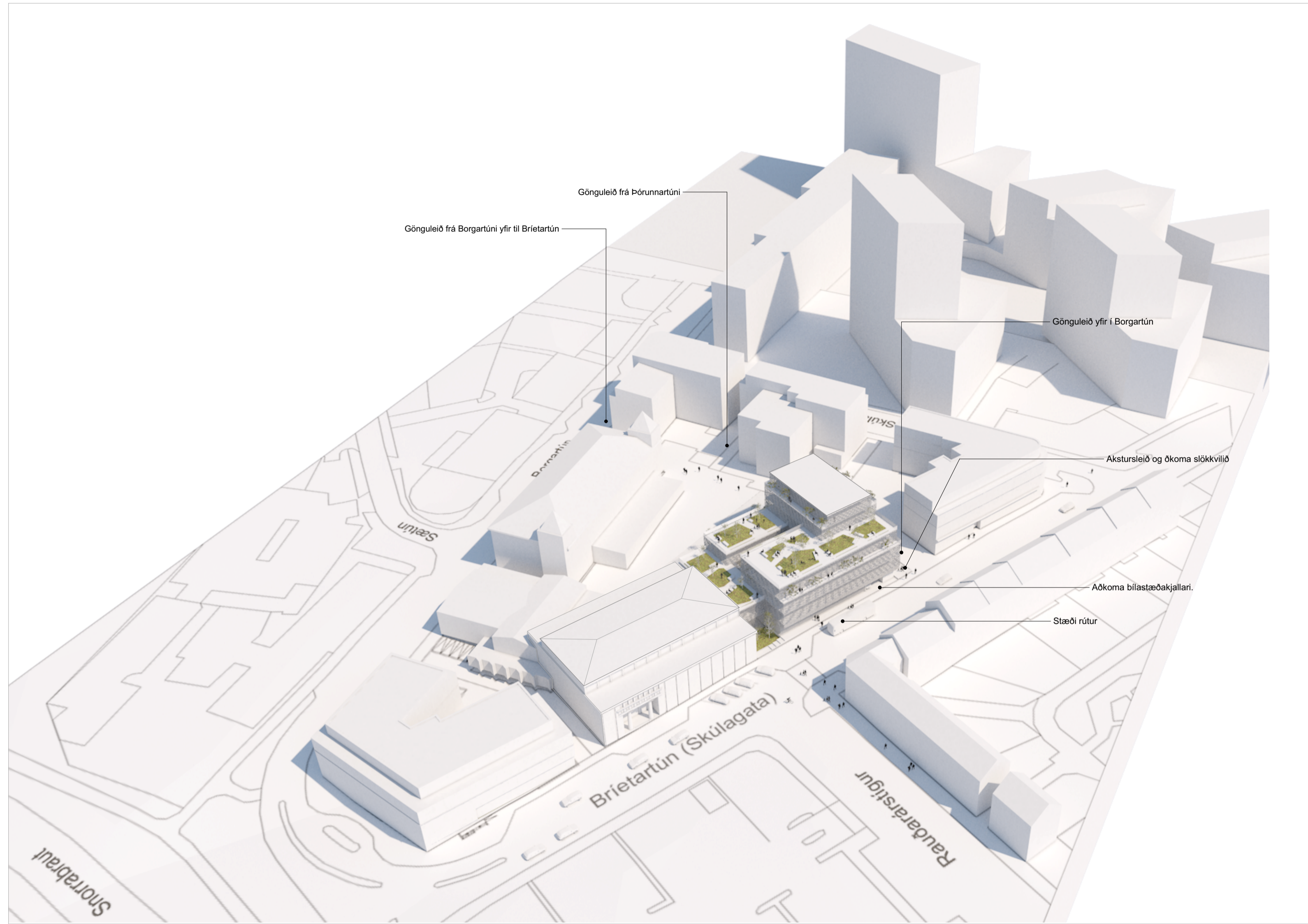
Háttar Guðmundsson 140544-2439  
Freyr Finnsdóttir 170470-6600  
Óskur K. Finnsdóttir 280259-3229  
Ragnar Áskur Finnsdóttir 230160-4499  
Samuel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR

Faxellen 9 108, Reykjavík tlf. 440703 - 2590  
sími 545 1600 Þingli@thg.is www.thg.is

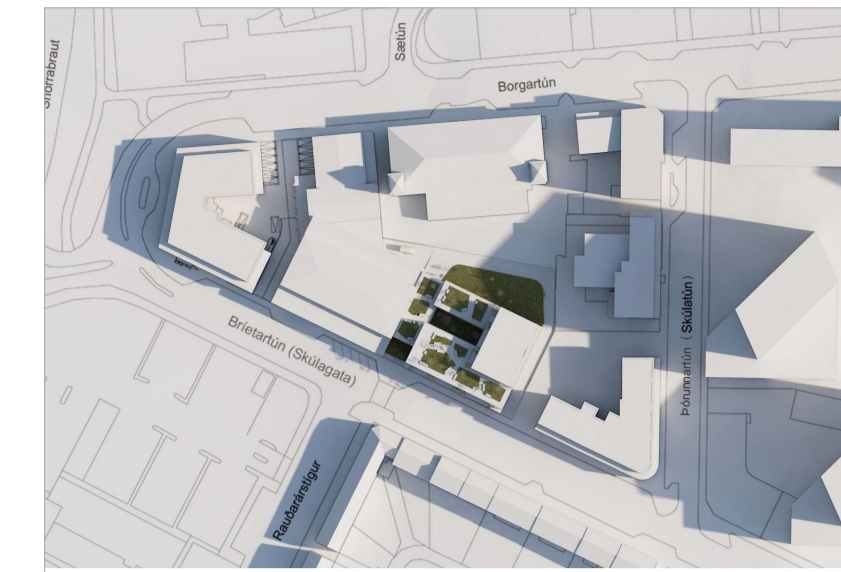
17-025 04-01 Verknúmer Númer Útgáfa



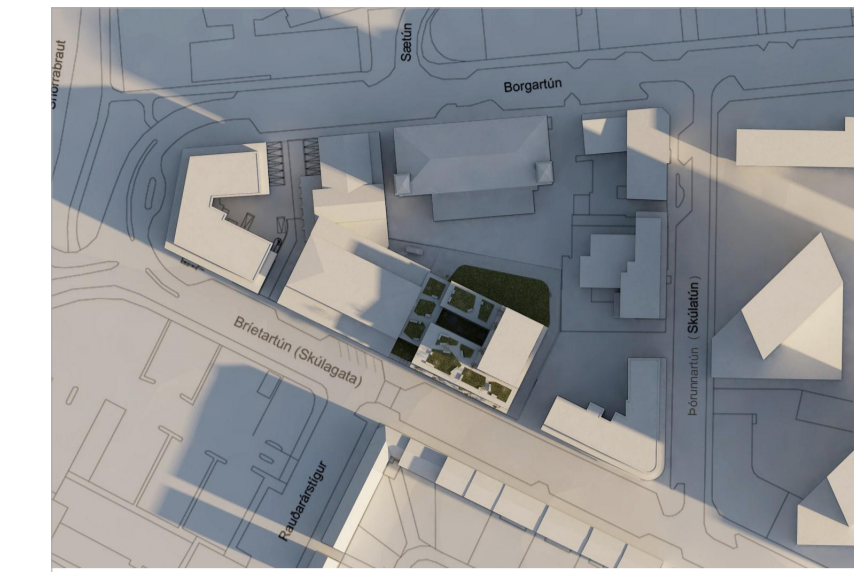


Skýringarmynd, horft til norðausturs úr lofti að Brietartúni 3-5

Skuggavarp 21. júní og 21 mars/sept.



Skuggavarp 21. júní kl. 09:00



Skuggavarp 21. mars/sept kl. 09:00



Skuggavarp 21. júní kl. 13:00



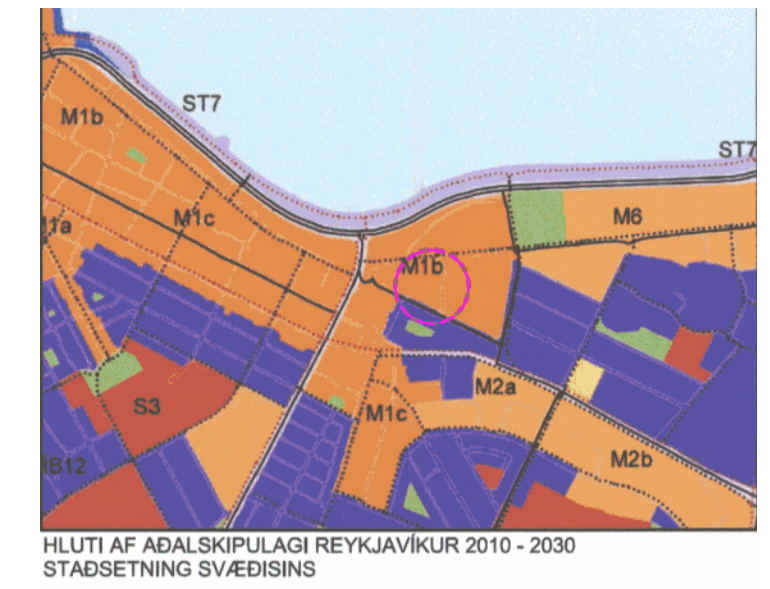
Skuggavarp 21. mars/sept i kl.13:00



Skuggavarp 21. júní kl. 17:00



Skuggavarp 21.mars/sept i kl. 13:00



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030  
STADSETNING SVÆDISINS



Skýringarmynd, horft til norð-austurs úr lofti að Brietartúni 3-5



Skýringarmynd, séð inn að bakgarði.

**BRIETARTÚN 3-5  
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI**

**Skýringarmynd**

Talknað af: gvm  
Yfirtal af: hg

Dagsetning: 22.08.2018  
Mælikvarði:

Hastur Guðmundsson 140545-2439  
Freyr Frostason 115470-6695  
Ólafur Kr. Finnsson 280259-3229  
Ragnar Aulund Sigurðsson 230160-4499  
Samuel Guðmundsson 011063-4039



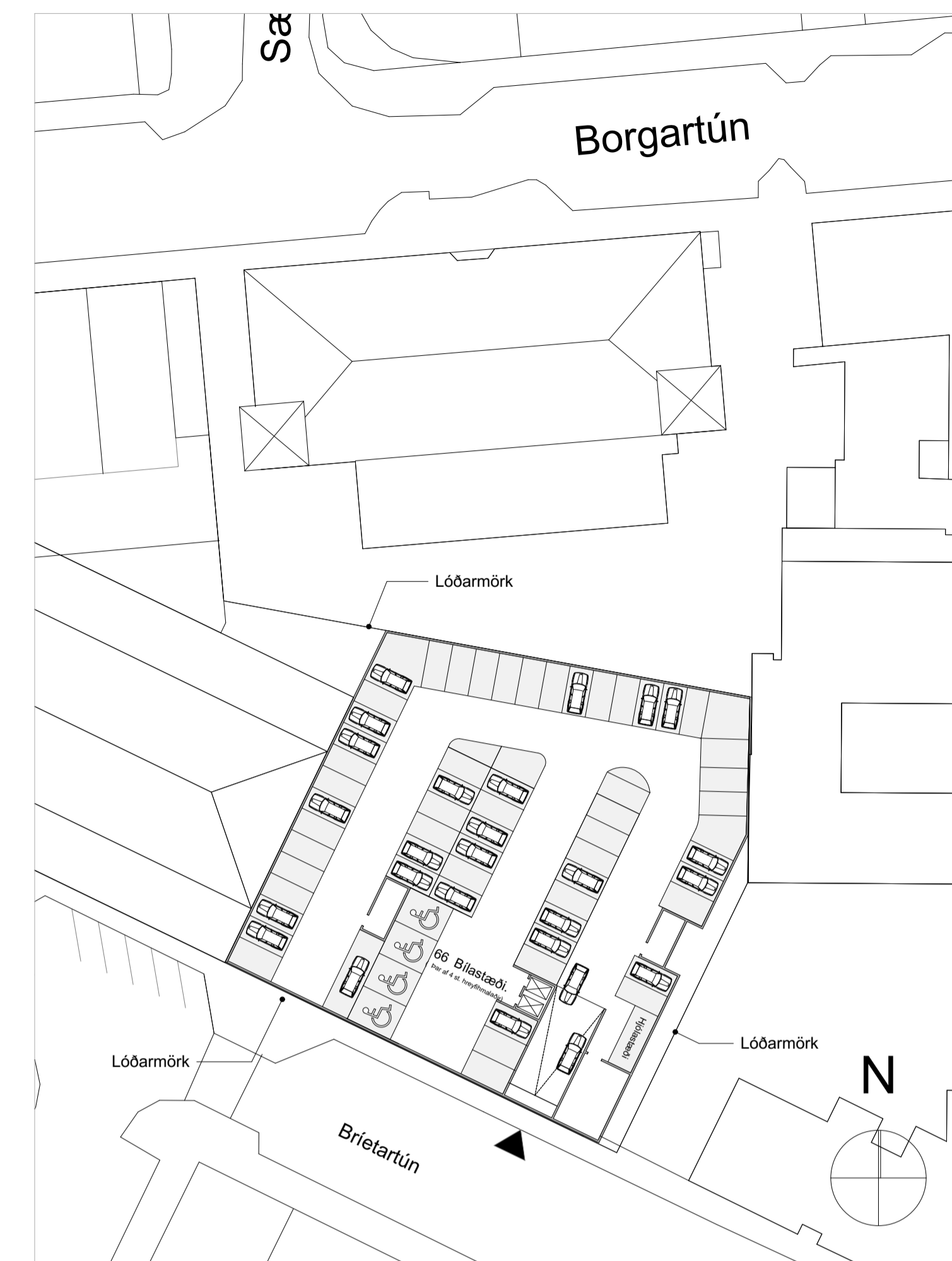
Faxan 9 108, Reykjavík t: 440703 - 2590  
sími 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

17-025 **04-03**  
Verknúmer Númer Útgáfa

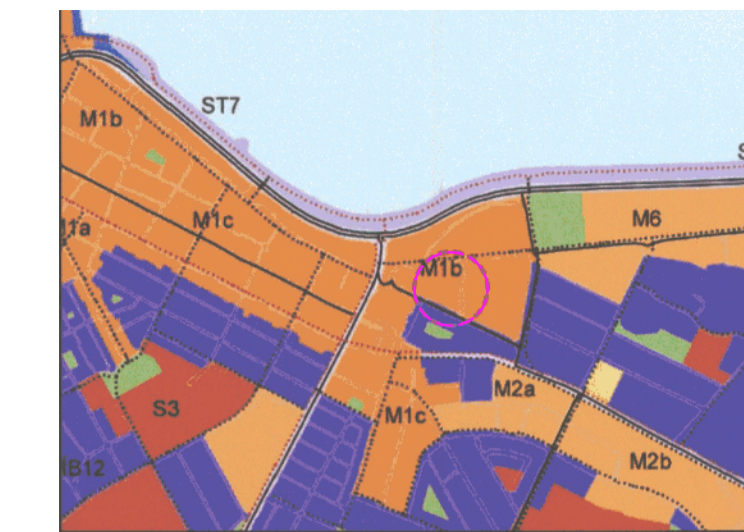




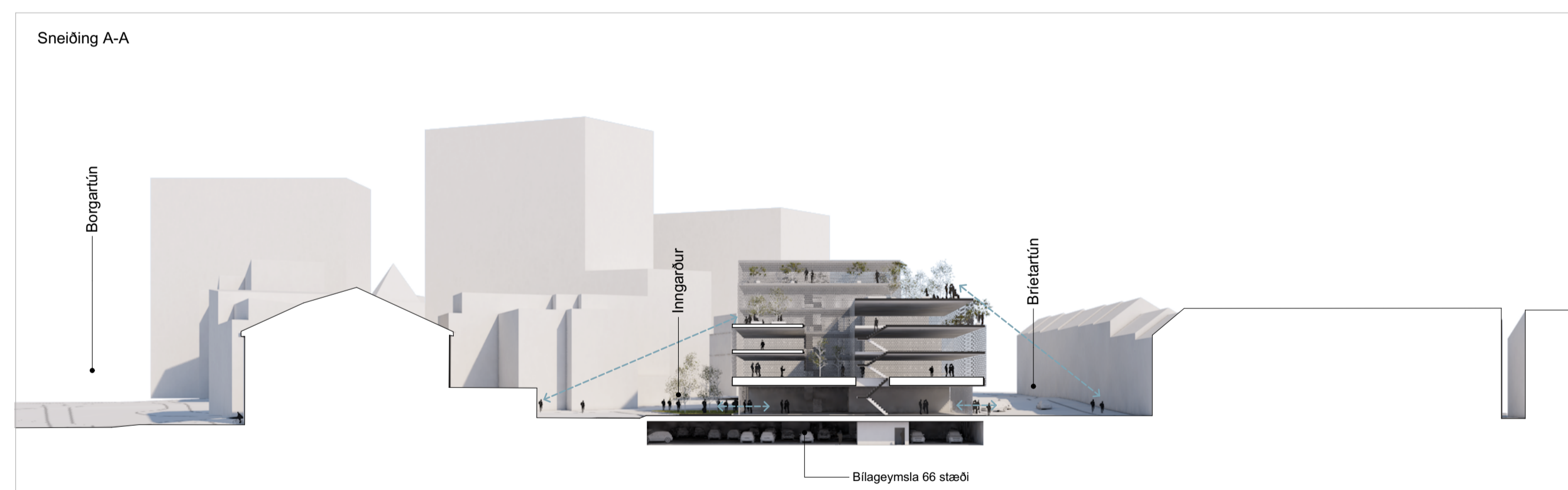
Afstöðumynd: Tillaga að breyttu deiliskipulagi Borgartúnsreitir vegna Briertartúns 3-5. Aðalinnangangur byggingar verður frá Briertartúni. Ekið verður inn í bílastæðakjallara frá Briertartúni. Gönguleið verður frá austurhlíð byggingar að Borgartúni, sú leið skal að hluta til nýtt sem aðkomuleið fyrir slökkvilið og aðföng. Heimilt verður að gera alltaf 6 bílastæði í bakgarði. Sólstaða: 21.júní Kl: 12:30 mkr: 1:1000



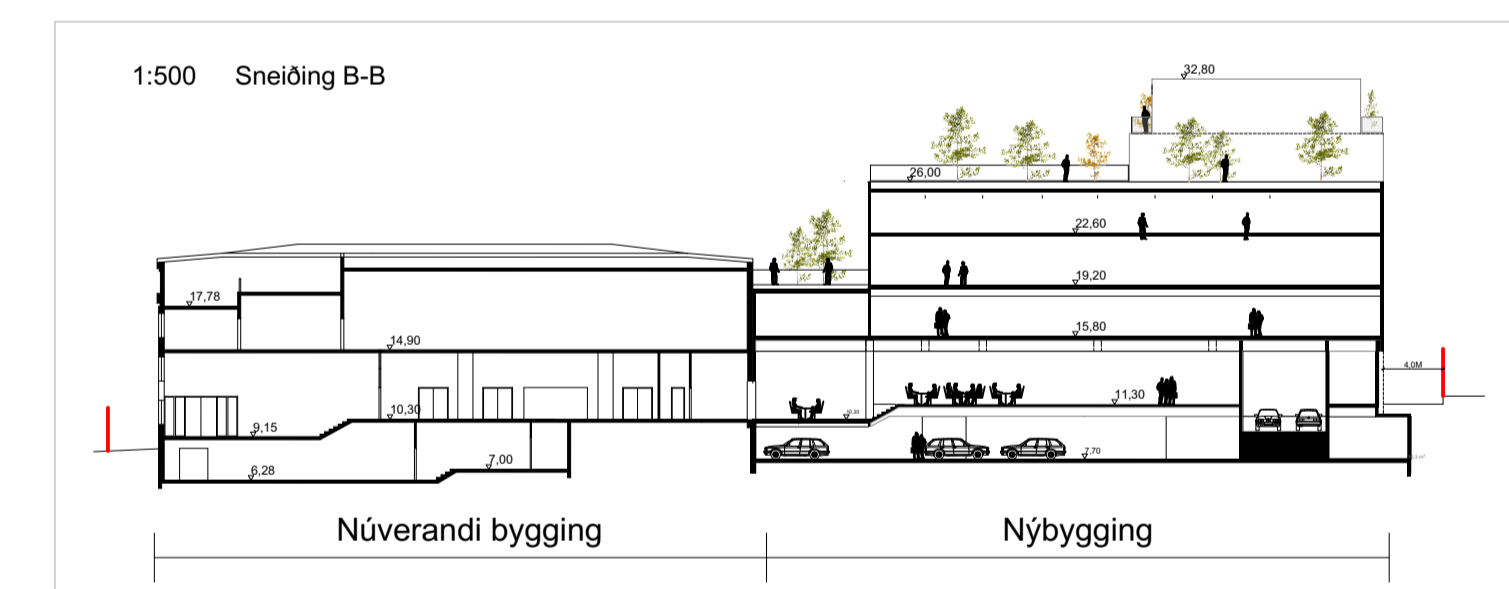
Skýringarmynd bílastæðakjallari: Innkeyrsla í bílastæðakjallara verður frá Briertartúni. Mögulegt verður að koma a.m.k. 66 bílastæðum fyrir. Stærð kjallara á skýringarmynd er 1898,0m<sup>2</sup>. Leyfilegt verður að bílastæðakjallari nái að lóðarmörkum að stærð 1976,0 m<sup>2</sup>



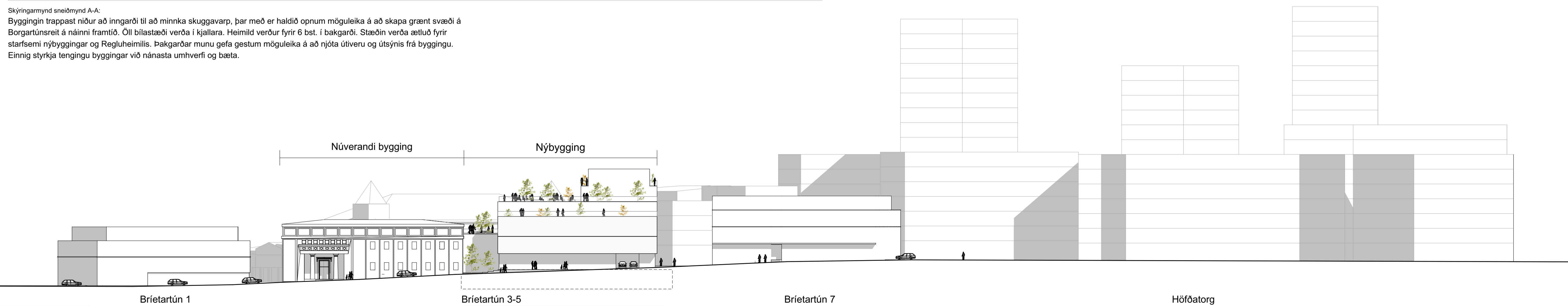
HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030  
STADSETNING SVÆDISINS



Skýringarmynd sneiðmynd A-A: Byggingin trappast niður að Inngarði til að minnka skuggavarp, þar með er haldið opnum möguleika á að skapa grænt svæði á Borgartúnsreit á náinni framtíð. Öll bílastæði verða í kjallara. Heimild verður fyrir 6 bst. í bakgarði. Stæðin verða ætluð fyrir starfsemi nýbyggingar og Regluheimilis. Þakgarðar munu gefa gestum möguleika á að njóta útiveru og útsýnis frá byggingu. Einnig styrkja tengingu byggingar við nánasta umhverfi og bæta.



Skýringarmynd sneiðmynd B-B: Leyfð salarhæð fyrstu hæðar verður 4,5m. Leyfilegt verður að fara 0,4m upp fyrir leyfða salarhæð vegna frágangs á þakgöðum ef þörf krefur. Einnig verður leyfilegt að fara allt að 1,5m upp fyrir leyfða salarhæð vegna lyftu-/stigahúss eða mögulegs tækninýmis.



1:500 Suðurhlíð

BRIERTARTÚN 3-5  
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Skýringarmynd

Talknað af: gvm Dagsetning: 22.08.2018  
Yfirtáð af: hg Mælikvarði: 1:500

Hafsteinn Guðmundsson 140544-2439  
Freyr Fostason 176470-6695  
Ólafur Kjartansson 280259-3229  
Ragnar Auðum-Björgvin 230160-4499  
Samuel Guðmundsson 011063-4039



Faxan 9 108, Reykjavík tel: 440703 - 2590  
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

17-025 04-02  
Verknúmer Númer Útgáfa



Reykjavík, 22. 08. 2018

Skipulagsfulltrúi  
Björn Axelsson  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

## Bréf vegna umsóknar á tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðar Bríetartún 3-5 Borgartúnsreit 1.220.0

Bréf þetta fjallar um breytingartillögu á deiliskipulagi lóðar Bríetartúns 3-5. Tillagan miðast við að tengja núverandi byggingu Regluheimilisins að Bríetartúni 3-5 við fyrirhugaða nýbyggingu hótels.

Gildandi deiliskipulagi gerir ráð fyrir áframhaldandi byggingu á 3. hæðum plús einni indregni hæð austur eftir Bríetartúni. Í breytingartillögunni er haldið í þau áform, en aukið nýtingarhlutfall er lagt til, og að einstaka byggingarhlutar nái upp að fimm hæðum, plús einni indregni hæð.

Uppröðun byggingarmassans stjórnast að hluta til af skuggavarpi, og mun byggingarmassi rísa hæðst á norð-  
austur hluta lóðar en lækka sig svo niður til vesturs, þannig minnkar áhrif skuggavarps á bakgarð, og auknar líkur  
verða á að sameiginlegt grænt svæði geti orðið að veruleika á Borgartúnsreitnum í náninni framtíð.

Í breytingartillögu hefur rík áhersla verið lögð á að byggingarmassi falli vel inn í þá götmynd sem ríkir og fylli upp  
í það gap sem er milli Bríertúns 3-5 og 7. Öll bílastæði verða í kjallara byggingar. Þannig viljum við minnka ónæði  
af bílaumferð og því plássí sem bílarnir taka ofanjarðar. Bílstæðin verða að hluta til samnýtt með Regluheimili 4  
daga vikunnar frá 18-22:00 mánudegi til fimmtudags.

Fyrsta hæð byggingar verður indreginn á móti Bríetartúni og mun hún hýsa blandaða starfsemi þjónustu og  
veitinga, en gistirými að innagarði. Gangandi vegfarendum gefst svo kostur á að ganga þvert yfir reitinn gegnum  
göngustíg yfir að Borgartún eða Þórunnartún. Svokölluð tengibygging verður svo enn meira indregin, og mun  
hún aðgreina núverandi byggingu frá nýbyggingu. Á Hæðunum fyrir ofan verður starfsemi gistrýmis hótels og  
skrifstofur.

Kvaðir eru settar á um þakgarða 2- 4 hæðar. Þannig býðst notendum byggingar kostur á að njóta útiveru og  
útsýnis yfir fjölbreytt mannlífið niður eftir Rauðarárstíg og að Hlemmi, en einnig má njóta útsýnis út á flóa og  
sjá m.a. Akrafjall, Esju og út að Snæfellsnesi þegar skyggni leyfir. Með þessum hætti viljum við styrkja  
götumyndina og gefa ríkari tengingu milli byggingar og göturýmis og gera fólk sýnilegar og setja það í fókus. Við  
vonum einnig að þetta muni auðga mannlífið í nánasta umhverfi.

Meðfylgjandi gögn: tillaga að breyttuskipulagi og skýringarmyndir.

Virðingarfyllst

---

**Halldór Guðmundsson**  
Arkitekt faí maa

THG ARKITEKTAR  
Faxafen 9, 108 Reykjavík  
s: 545 1600 / gsm: 893 3148

[www.thg.is](http://www.thg.is)