

Almennar upplýsingar:

Nafn Gunnar Sigurðsson

Erindi nr. P-2021-05-09-0019

Kennitala [REDACTED]

Heimilisfang TÓMASARHAGA 27, 107 REYKJAVÍK

Póstnúmer 107

Símanúmer [REDACTED]

Netfang gunnar@tvihorf.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 6306201390

Greiðanda nafn Hófsvað ehf.

Greiðanda netfang ingolfur@langisjor.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Borgartún 34-36

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Óskað er eftir breytingu á deiliskipulaginu Borgartún 34-36, til samræmis við fyrirspurn. Aukning íbúða um 16 og aukningu á byggingarmagni úr 11.250m² í 14.500 m². Stærðarinnar vegna er kynning á breytingu deiliskipulags og greinargerð send í pósti til ritara skipulagsins.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn 210507-Borgartun-34-36-Deiliskipulagsbreyting.pdf skjals

Önnur gögn

Lýsandi nafn skjals
Borgartun-34-36-Svar-vid-umsogn-fyrirspurnar-21.04.30.pdf

-
-

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 færir í kjallara.

Byggingarmagn ofanjarðar eykst um c.a. 775 m². Byggingarmagn neðanjarðar eykst um ca. 2.500 m². Alls 3.250 m².

Sjá sundurliðun 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	
	Brúttó byggingarmagn án bílajakjallara				mest aukning í kjallara
1.4	og atv.húsnæði í fm	8.800	11.190	2.390 m ²	
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 %		
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%	Heild m²	Meðaltal m²
				9.735	95

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

3)	Fjöldi bílastæða innan lóðar	
	Gert er ráð fyrir að hvert bílastæði í kjallara sé m ² (brúttó):	m ²
	Bílajakjallari er m ² (brúttó):	36 m ²
3.1	Fjöldi bílastæða í bílajakjallara	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

Yfirlit stærða, sundurliðað:

	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	6. hæð	7. hæð	8. hæð	ALLS	Geymslur m2	Kjallari m2	Mism.	Hlutfall	Frávik
2.H: < 55m2		5	5	5	4	4	2	0	25	125	geymslur/stigahús	11	25%	10%
2.H: 55-75m2		2	2	2	2	1	1	0	10	50	375	(17)	10%	-20%
3.H: 75-85m2		4	4	4	4	1	1	1	19	133	194	(8)	19%	-11%
4.H: 85-100m2		4	4	4	3	4	0	2	21	210	(bligeymsla)	7	21%	6%
5.H: + 100m2		4	4	4	4	3	5	3	27	378	2.960	18	26%	16%
ALLS		19	19	19	17	13	9	6	102	782	3.525	11	1	0%
A-rými birt m2	974	1.364	1.364	1.364	1.247	1.018	790	631	9.536	782	375	9.434	1	0
B - rými m2	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 blig.		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 byggingarinngarinnar lækkar hratt til móts við íbúðarhverfið til suðurs. Ttíllaga hefur verið uppfærð í skýringarupprætti.

- Forma breytta skilmála um uppbrot og sýna þá mögulega útkomu með skýringarmyndum

Tíllaga 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.

Tíllaga 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.

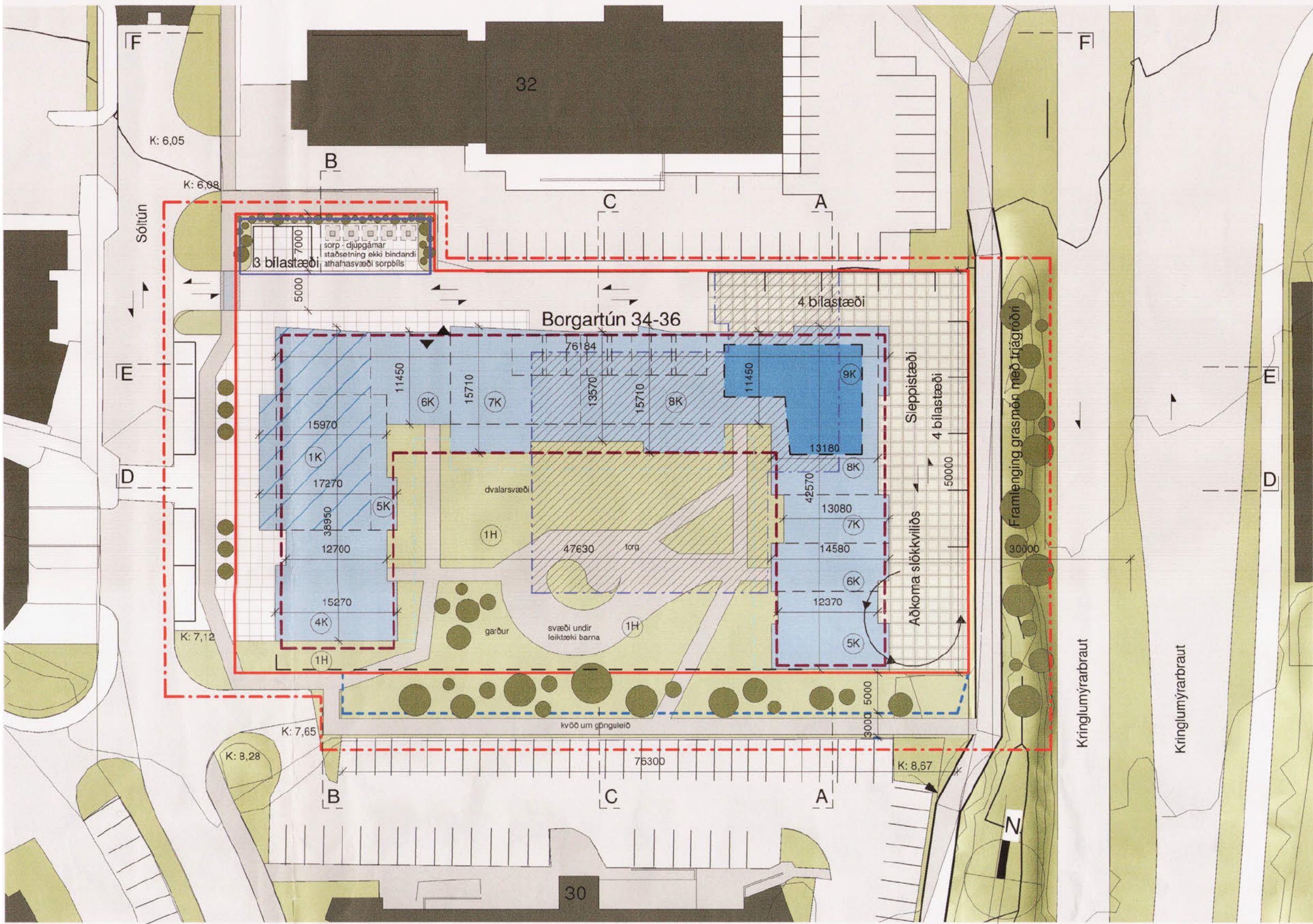
Með bestu kveðju

Virðingarfyllst,

Gunnar Sigurðsson

Arkitekt FAÍ | Tvíhorf arkitektar | gunnar@tvihorf.is | s. 415 0880

BREYTING Á DEILISKIPULAGI BORGARTÚN 34-36



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

Borgartún 34-36

Breyting á deiliskipulagi Skipulagsgreinargerð

-Breyting. Ef breyting er gerð á kalla er grein gerð fyrir þeim í lok kalfans.

1. Inngangur:

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Borgartúns 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 neðanjarðar: 2475 m²
 - A- og B- rými ofanjarðar: 775 m²

- 1. hæð er opnuð upp og innangangar staðsetir undir húsinu miðju; til að gera aðkomu gandi, hjólandi og akandi fætt undir höfði. 600 m² A- rýma færast niður í kjallara og verða nú opið B- rými.
- Lækking hámarks hæðar byggingarinnar í 8. hæð. Byggingin er frá 4-8 hæðir og breytast byggingarreitir efri hæða bæði lóðrétt og lárétt. Lækunin hefur töluverð áhrif á byggingarkostnað.

- Vikið er frá kröfu um aukna stærð íbúða elstu hæða stíghúsa.
- Breyting á forskrift að útliti og einisnotkun.
- Breyting á flestar geymslur færðar neðanjarðar og byggingarmagn neðanjarðar aukin vegna þess. Hjóla- og vagnageymslur skulu vera í 1. hæð.

- Breyting á lá- og lóðrétum byggingareitum.
- Nýtingarhlutfalli í gildandi deiliskipulagi leiddrétt vegna reiknislekkju.
- Nýtingarhlutfalli breytt með auknu byggingarmagni.

- Bilastæði eru á jarðhæð/neðanjarðar, að hluta til niðurgfarna. 80% bilastæða fyrir íbúðir geta verið í bílegumslu.
- Fækkað um eitt bilastæði á lóðarmörkum mið norðri og bætt við 3 djúpgámur á almörkuð svæði fyrir gáma.

- Breytir bilastæðaskilmálar samnanbr; Hjóla og bilastæðareglur Reykjavíkurborgar. Bila og hjólastæði íbúðarhúsnæðis: Bilastæði Hjólastæði

- Viðmið 1.herbergi 0,25 2
- 2.herbergi 0,5 2
- 3.herbergi 0,75 2
- 4+herbergi 0,75 2
- Gestir 0,1

- Bíla og hjólastæði verslun og þjónustu. 2-3 á 100m² Verslun 1 á 100 m²

- Þessi kalli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

2. Fyrirtíggjandi skipulagsáætlanir:

- 2.1.Áðalskipulag Samkvæmt áðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin innan Uppbyggingarreiðs 34 og 36 Miðsvæði M6a.

- Um miðsvæði M6. Borgartún (M6a), Kirkjúsandur (M6b) segir í kalla 6.3: "Einkum get ráð fyrir skipulagsáætlun á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.á. hótell, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir er heimil á þessum svæðum,einkum á efri hæðum bygginga. Öheimilt er að reka matvöðverslanir á svæðum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt." Miðsvæði M6a er 12,4 ha, núverandi byggingarmagn 110.000 m² og áætluð aukning byggingarmagns er 78.000 m².

- Uppbyggingarreitir 34. Borgartúnreiður, er 2,1 ha að stærð og hæð húsa skilgreind sem 5-8 hæðir. Reiturnir felja í nýtingarkalli 1-3 og telst vera blönduð byggð í nálagu við fjölbreytta atvinnukjarna st. Talla 3. Um hönnun bygginga og umhverfis ber að líta stefnu þessi sem fram kemur í kalla 3.6 og mynd 7.

2.2. Nýgjaldandi deiliskipulag

- Í gildi er deiliskipulag vegna Borgartúns 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.

- Samkvæmt tillögunni er heimilt 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 jarðhæð við Söltun.
- Hámarks hæð 4-9 hæðir.

- Byggingin staltast mikið í hæðum og er með mikið uppbrót í ásynd.
- Byggingin myndar skjólgóðan og sólrikan innangar sem opnast til suðurs.

BORGARTÚN 34-36

3. Skipulagssvæðið

3.1. Almörkun, umhverfi, umloð

Skipulagssvæðið er um 4.800 m² samkvæmt gildandi deiliskipulagi og atmarkast af lóðarmörkum að Kríngulmyrabraut í austur, lóð Borgartúns 32 mið norðri, af göngustíg við Söltun til vesturs og af aðkomugötu/áfræm að lóðinni suðurnar megin. Við deiliskipulagsbreytinguna mun skipulagssvæðið stækka um 384m² að lóðarmörkum Söltúns 30 til suðurs og austurs. Önnur lóðarmörk eru óbreytt. Svæðið í kring er að mestu fullbyggð og fastmóttal og einkennist af háum byggingum frá 4 hæðum upp í 8-9 hæðir. Mikilvægar umferðaræðar umlykja deiliskipulagsvæðið, þar ber helst að nefna Kríngulmyrabraut sem liggur austan svæðisins og Borgartún sem liggur norðan þess. Aðkoma inn í hvernig er aðallega frá Borgartúni í norðri, en einnig frá Laugavegi og Nátún. Aðkoma að skipulagsvæðinu/lóðinni er frá Söltun þar sem gert er ráð fyrir að gera bifreiðageymslu á 1.hæð með aðkomu norðanmeiri. Vegna hella á lóð er gert ráð fyrir að innbyggjð bilageymsla verði á 1.hæð, auk bilastæða á norða-austur hluta lóðar.

4. Umhverfisáhrif:

4.1. Núverandi byggingar

Á lóðinni er nú rekið gistihómið við Borgartúni 34-36, þar eru einnig skrifstofur Guðmundar Jónssonar til húsa. Einnig eru á lóðinni verkstöðbyggingar sem eru í stórum ástand og stórt bilastæði fyrir langferlaða fyrirteiknis.

4.2. Lækkvæð áhrif

Borgartún og Söltun hefur tekið miklum breytingum sí. Áratug. Lóðin Borgartún 34-36 hefur verið í niðurnúðum lengi og orðið mjög aðþrengt að þeirri starfsemi sem þar er fyrir. Deiliskipulagstillagan er í takti við þær breytingar sem þegar hafa átt sér stað og er talin geta styrkt svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um þjöðningu byggðar í Áðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Með tillögunni fjölga íbúðum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á núverandi innviðum og fjárfestingum borgarinnar og styrkir verslun á svæðinu. Staðsetning íbúðabyggingarinnar er miðsvæðis og tengist vel helstu göngu- og hjólastígum innan borgarinnar auk þess að almenningssamgöngur eru mjög góðar í húsanna nágrenni svæðisins. Í hinni nýju deiliskipulagstillögu er fyrirkomulag bygginga innan lóðarinnar þannig í garði gert að sólrikt og skjólgöfð útivistarsvæði skapast fyrir íbúa lóðarinnar þar sem gert ráð fyrir grænu yfirbragði og talsverri aukningu á gróðri. Einnig má búast við að byggingin mun skylla fyrir austanætti með jæknuðum áhrítum á aðliggjandi svæði. Uppbygging á lóðinni mun auka á fjölbreytileika og styrkja yfirbragðið.

Með farlegum skilmálum þar sem lóð er áhersla á gæði og fjölbreytileika mun hin nýja byggð falla vel að umhverfinu. Aðkoma norðan megin á lóðinni er tilt áðrandi og sérstaklega er hugsað til þess að þá bifreiðastæði verði sýnileg ofanjarðar en almennir eru bilastæði frekar áðrandi á svæðinu.

5. Skipulagstillagan:

5.1. Markmið

Í framlagðri tillögu að breytingu á deiliskipulagi er leitað við að vinna með uppbyggingu á lóðinni sem ein skipulagslagðir þar sem hatt er að leiðarljósi að móta forsendur fyrir aðlaðandi líbúðumverfti sem lagar sig vel að nærliggjandi byggð. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gæði höfð í fyrirrúm. Bilastæði skulu vera í bílegumslu og útsvæði einkennast af gróðri og skjóli.

5.2. Læsing á tillögu

• Heimilt er að rífa allar byggingar sem fyrir eru á lóðinni Borgartún 34-36, en þar eru í dag skrifstofur, gistihómið og verkstöðbygging nær Kríngulmyrabraut.

• Í stað núverandi bygginga á lóð kemur ein stóllóð og U-laga íbúðabygging. 4-8 hæðir, með allt að 100 íbúðum í mismunandi stærðum og verslun og þjónustu á götu hæð meðfram Söltun.

• Gististarfsemi og skammtímaleiga er öheimil á lóðinni.

• Set er kvöð um verslunshúsnæði á 1.hæð/götuhað sem snýr út að Söltun.

• Ýmsar kvæðir verða settar til til tryggja bæði gæði íbúða og líbúðum/umhverfis.

• Byggingarmassinn eru brotin upp og gerð er krata um fjölbreytt yfirbragði húshlíða, en jafnframt skil yfirbragði hússins skapa eina sterka hélið.

• Byggingin fer úr 4 hæðum á suðvesturhorni í 8 hæðir við norðausturhorn. Húsið mun staltast með nokkuð jöfnu miðlíti.

• Á svæðinu skapast líka tækifæri til að draga úr sjónrænum áhrítum bifreiða en ekkí er í bílagæmslu norðan megin við húsið en sunnan megin er garður /útivistarsvæði íbúa með með aðlaðandi grænu yfirbragði.

• Hækkun á nýtingarhlutfalli A-B rýma ofanjarðar fer úr 1,97 samkvæmt gildandi deiliskipulagi í 2,11 með breytingunni. Nýtingarhlutfalli A, B rými ofan- og neðanjarðar var 2,17 og verður 2,80 með breytingunni

• Í bilastæðaskilmálum eru upptæfir og verða samkvæmt því er fram kemur í lóð 1.1 um fjölda bilastæða og hjólastæða. Í samr. v. reglur um fjölda bíla og hjólastæði á Reykjavík.

• Um 80% bilastæða geta verið í bílagæmslu. Lóð er áhersla á skjólgóðan innangar móti suðri en hann tilheyrir öllum íbúðum á lóðinni og er afmarkaður með falegum gróðri.

• Aðreinn inn á lóðina frá Kríngulmyrabraut er lóð af og verður aðkoma að lóðinni eingöngu frá Söltun.

• Lóðin er stækkuð til austurs og suðurs 384m² þar sem núverandi aðkomur og aksturleið inn á lóðina eru sbr. Ákvæði deiliskipulagsins frá 2004. Ekkí er gert ráð fyrir að byggja á víðbáttarlóðarlutanum heldur er hann nýttur undir gróðurleiti að hluta til suðurs og til að skylla innangarí og aðgreina bilastæði nærliggjandi lóðar frá útisvæði lóðarinnar. Til austurs er gert ráð fyrir að framlinga món til að bæta hljóðvist meðfram Kríngulmyrabraut.

-Breyting: 2. og 7.1. Bygging er nú 4-8 hæðir. Var: 4-9 hæðir.

-Breyting: 2.1. Íbúðir eru allt að 100. Voru: 86.

-Breyting: 9.1. Breyting á nýtingarhl. Er: 2.11 ofan/ 2,80 alts. Var: 1,97 ofan/2,17alts.

-Breyting: 9.1.1. Vísuð til uppl. bilastæðabakgrunds í lóð 1.1.

-Breyting: 11.1.1. 80% bilastæði í kjallara. Var: 90% en staðum fjölga.

-Þessi kalli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

6. Skipulags- og byggingarskilmálar :

6.1. Húsnæð og starfsemi

Heimilt er að reisa íbúðabyggingu/fjölbreytileika í einni U laga byggingu ásamt bifreiðageymslu og verslun/þjónustu á jarðhæð og geymslu í kjallara.

• Hæðir húsa skulu vera frá 4 hæðum upp í hæst 8 h æðir í samræmi við reiti þá sem sýndir eru á uppdretti. Elstu hæðir (7. og 8.hæð) eru innregnar frá úthlið norðan megin og draga þannig úr þyngju massans. 8. hæð er innregnar frá fullu.

• Að lágmarki 50% samnagðs grunnflatar 1. hæðar að Söltun allt að 350 m² skal vera fyrir verslun og þjónustu.

• Gististarfsemi og skammtímaleiga er öheimil á lóðinni.

-Breyting: 1.1. Bygging lækkuð úr 9 h í 8 h.

-Þessi kalli er endurskrifaður m.v. þá tillögu sem breytt er yfir í.

6.2. Íbúðastærðir og gæði íbúða

Íbúðir skipulagsvæðinu eru mismistar og þannig ætlað að stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.

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

• 2 herbergja íbúðir frá < 55 m²

• 3 herbergja íbúðir frá ca 55-75 m²

• 4 herbergja íbúðir frá ca 75-90 m²

• 5 herbergja íbúðir frá ca 85-100 m²

• 5 herbergja íbúðir frá ca 100-200m²

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

• Meðalstærð íbúða má ekki vera undir 85 m² m. birta flatarmál.

• Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%

• Hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 30%

• Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði á 1.hæð og í kjallara.

• Íbúðir skulu hafa hjólaðila hlö, a.m.k. 3 m² samelli með svölum og gluggum; að innangarí, til vesturs eða austurs. Sérstakar ráðstafanir má gera þar sem hjólaðilar hlíðar njóta ekki við, t.d. svalakotnarí og loftastæðir. Gæa skal farlega græn fyrir því hvernig viðbúðir hljóðvístarstigi er ráð í íbúðum þegar byggingarmarknir er lóð til byggingarfulltrúa.

• Þakvalur eru heimil, hæð stöllum og fyrirkomulagi byggingar innan hvers stigagangs.

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

-Breyting: Viðmiðunastærðir upptæfir og slóðlíðarlóðar teknar úr.

-Breyting: Ákvæði um stærð útsvæði stíghúsa felld út.

-Breyting: Ákvæði um að allar íbúðir snúi að innangarí brytt.

6.3. Byggingarreitir

- Byggingarreitir, lágreitir og lóðréttir eru sýndir á uppdráttum og skulu allir megin hlutar byggingar* rúmast innan þeirra, bæði A og B rými.
- Allar hámarks hæðir bygginga koma fram á uppdráttum/sneiðingum. Hæðarkrati K eru leiðbeinandi og verður nánar kvæðið á um þá á hæðarlóðum.
- Öllum íbúðum með aðgengi að garði skulu fylgja séráðaltætlir sem snúa inn í garðyrmiðu, þá ber að sýna á aðaluppdretti.
- Á efri hæðum stallaðra byggingarlúða verður leyft að hafa þakgarða.
- Heimilt er að selja skjólgæði í að hafa hlíðar séráðaltætlata og skal útlit þeirra vera samræmt og að hámarki 120 cm í hæð. Þeir skulu koma fram á aðaluppdretti ákíkta. Heimilt er að gróðurleiga lagan runnagróður framman við séráðaltætlir til almörkunar.

Heimildir utan byggingarreiða:

- Heimilt er að einstaka minniháttar mannvirki svo sem: skyggju, lyftustokkar, reykfatar og þakpuggar fari tilhlíðstær til fyrir byggingareit. Hlúð: klæðning 60 cm.
- Lyftustokkar mega ná 4,60 metra frá gólfkóta elstu hæða. Reykfatar mega ná 1,50 metra frá þakbrún elstu hæða

-Breyting: 3.1. Öllum íbúðum með aðgengi að garði fylgja séráðaltætlir... Var: Öllum íbúðum 2. hæðar fylgja séráðaltætlir...

-Breyting: 6.1. Útslag skilgreint.

-Breyting: 7.1. Hæðarþörf lyftu lóðrétt.

6.4. Útlit og yfirbragði byggingar:

• Byggingarmassinn skal brotin upp og gerð er krata um fjölbreytt yfirbragði/einval húshlíða og svala en um leið að yfirbragði skapi eina sterka héli. Form og hvísi byggingarinnar í hélið talar máli stórgerðari byggingarmassa Borgartúns og kanna smágerðara búðarverfis ofar. Einsnotkun og formmóðul skal vera rýmsmyndun í smærri kvæði en myndir samsetta hélið í byggingarmynd.

• Uppbrót og fjölbreytni í yfirbragði og einvali skal vera í samræmi við löðrætti og lærtu stöllum byggingarmassans. Uppbrótsleirir götuhlíða skulu hafa lóðrétt yfirbragði og skal breidd þessara flata ákvarðast af breidd íbúða. Við innangarinn skal byggingin hafi flínlegir og manneskjulegir kvæði og lærtir yfirbragði.

• Uppbrót og stöllum skal stuðla að fjölbreytileika umhverfisins og um leið draga sjónrætt úr umfangi byggingarinnar. Byggingin staltast upp í fát að norðaustur horninu. Þar sem íbúðir hafa aðgengi á þakvalir hafa byggingarreitir fláa miðað við hina ríkjandi ása byggingarinnar. Fláarnir þróa upp þessa sterku ása, langa slóðeggisólina og beina sjónsúðum víðgæðandi íbúða inn í hvernig.

• Hjúðfötum byggingar skal að mestu notast við líti sem tóna við nærumhverfi sitt, bæði hlið byggða og hlið náttúrulega. Notast má við líti sem myndar mótvægi við nærumhverfi sitt eða skera sig frá umhverfinu ef þeir lítur er í minnihúta.

Leitast skal við mismunandi einiskennid í húðfötum sem byður upp á leik við árstíðabundna birtu og styður við hugmyndaræðina á bak við uppbrót byggingarinnar.

• Almenn skulu húsin einangrað af utan og klædd viðhaldsleitu klæðningum.

• Leyft verður að einangra af innan og þússa að utan allt að 20% úðveggju.

• Þök skal að hluta til vera flöt en önnur skulu bryta um form. Mænistefna þaka er frjals.

-Breyting: 1.1. Bylgjema 1.1. með vísan til kalla 7 Skil á uppdretti: "1. Fyrirsprungarleiðing... skal leggja inn til skipulagsráðs til samþykktar..."

-Breyting: 1.1. Líður endurskrifaður.

-Breyting: 2.1. Bætt við lýsingu.

-Breyting: 3.1. Hljóla/Vagnagæmslur eru á 1. hæð. Var: Hljóla/Vagnagæmslur eru í kjallara.

-Breyting: 8.1. Fyrja skipulags leidd út.

6.8. Kröfur um hljóðstigið innan íbúða og utanhúss

Hljóðstærðingarlíkur skulu fylgja fyrirhuguðum byggingarnefndartekningum og nákvæm lýsing á því hvernig hljóðvístarkröfur er mætt. Hljóðvístarkýrsla fylgir deiliskipulagi þessu. Hljóðstigi á reitnum vegna umferðarhávaða skal upplýfa ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í víðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferðum við mismunandi tegundir húsnæðis. Í 4. grein reglugerðarinnar segir, auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1.1. Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstigi sé undir 55 L_{eq}. Þá segir í 5. grein reglugerðarinnar: "Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstigi verði undir mörkun í víðauka. Skipulagslýfingd geta þó ákveðið að í stað markta í víðauka gildi um íbúðarhúsnæði á almörkuðum svæðum staðallinn IST 45:2016: Hljóðvíst - Flokkun íbúðarhúsnæðis". Flokkur C í staðallinum er lágmarksflokki fyrir nýjar íbúðir."

Í þessu deiliskipulagi verður notast við svokallaða andangáustastalinn IST 45:2016 fyrir bygginguna Borgartún 34-36 og leitast verður við, við hönnun hússins, að svenlherbergi lóðar snúi sér áfarberguð.

• Hávaðavarnir skulu hafa risið áður en húsið er tekið í notkun og fela í sér nýja hljóðmóð sem er sýnd á uppdretti auk hljóðtæknilegra lausna að efri hæðum hússins.

í notkun

- Vanda skal til frágangs og yfirbragðs á innangarí og gera ráð fyrir leik og hluta byggingar* rúmast innan þeirra, bæði A og B rými.
- Gerð er krata um að allt að 40% af grunnfleti innangars verði með jarðvegstyllingu sem er meira en 60 sm þykkt til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs en annars staðar skal það vera að lágmarki 30sm. Auk þess ber að gera ráð fyrir að 10%, hlið minnsta, af grunnfleti innangars séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður.

Staðsetning takna fyrir trjágróður og gróðurbeði á uppdretti eru til viðmiðunar.

- Yfirborð lóðarinnar á að vera þaklið hliðum, harðvöð, grasi og gróðri.
- Vanda skal frágang gangstígs meðfram húsinu svo sem með hliðulöð.
- Kornið skal fyrir lýsingu við göngustíga og innangungu og í einstaka gróðurbeðum við húsin.

- Um 100m² svæði undir leiksvæði barna skal koma fyrir á lóðinni, nákvæm staðsetning og úttæsla er háð frekari hönnun lóðarinnar.
- Að Söltun skal gera ráð fyrir trjágróðri við götu, meðfram bilastæðum og gönguleið.
- Kvöð er um almennri göngumferðar vegna verslunarmýna á 1.hæð að Söltun.

- Skal gönguleið vera hliðulöð innan lóðar og tengjast við nýjan göngustíg meðfram göttunni utan lóðarinnar.
- Heimilt er að byggja létt smáhýsi (garðskyggju) í garði með opnum hlöðum og þaki til að skylla fyrir regni og sólskini. Hámarksþéð þess skal ekki fara yfir 2,8 metra. Smáhýsið skal vera staðsett fyrir miðju garðyrmi og skal hámarksstærð þess vera 15m².

- Að Kríngulmyrabraut til vesturs er gert ráð fyrir að framlinga món til að bæta hljóðvist (sjá sneiðing á skýringarmynd).
- Skipulagsvæðið stækar um 384m² á suðurhluta lóðarinnar;á þeim hluta er einungis gert ráð fyrir trjágróðri.

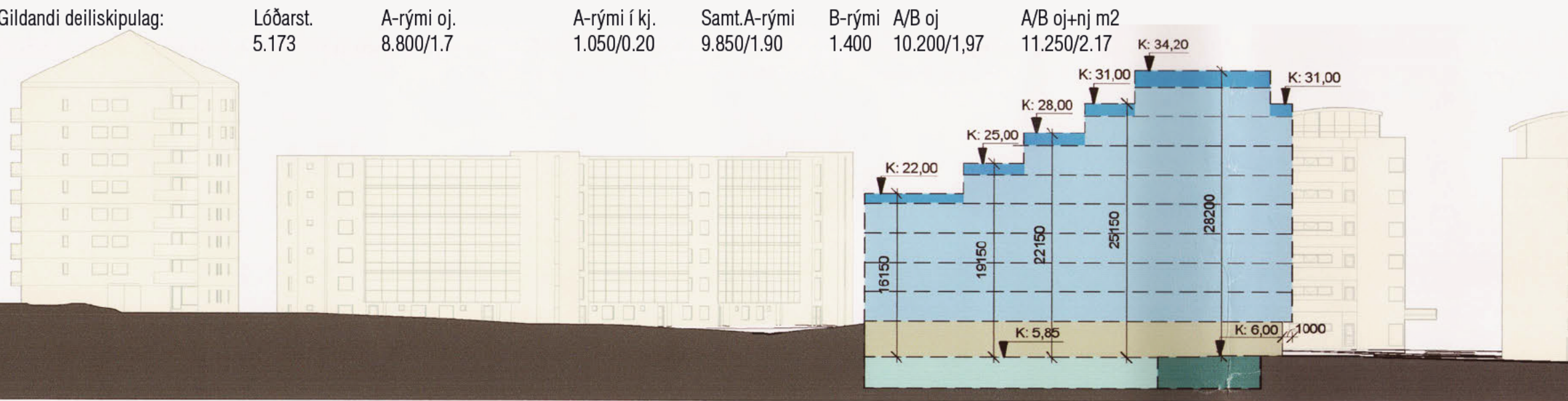
- 3 metra göngustígur fyrir almenna gangandi umloð er meðfram lóðarmörkum á borgarlendi frá Kríngulmyrabraut að Söltun. Stígur skal vera hannaður miðað við landhalla og samruna hæðarkóta og þá sérstak

BORGARTÚN 34-36

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

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

Samþykkt í Borgarráði 28.09.2017

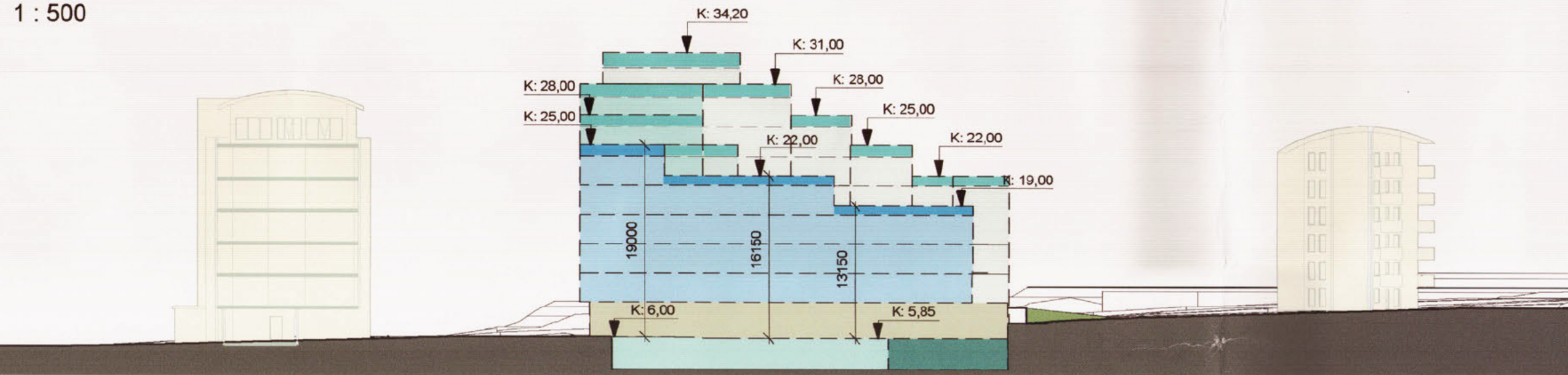


Sóltún 28 Borgartún 11 Borgartún 34-36 Borgartún 30

Snið A-A_austurhlöð

1 : 500

K: 34,20

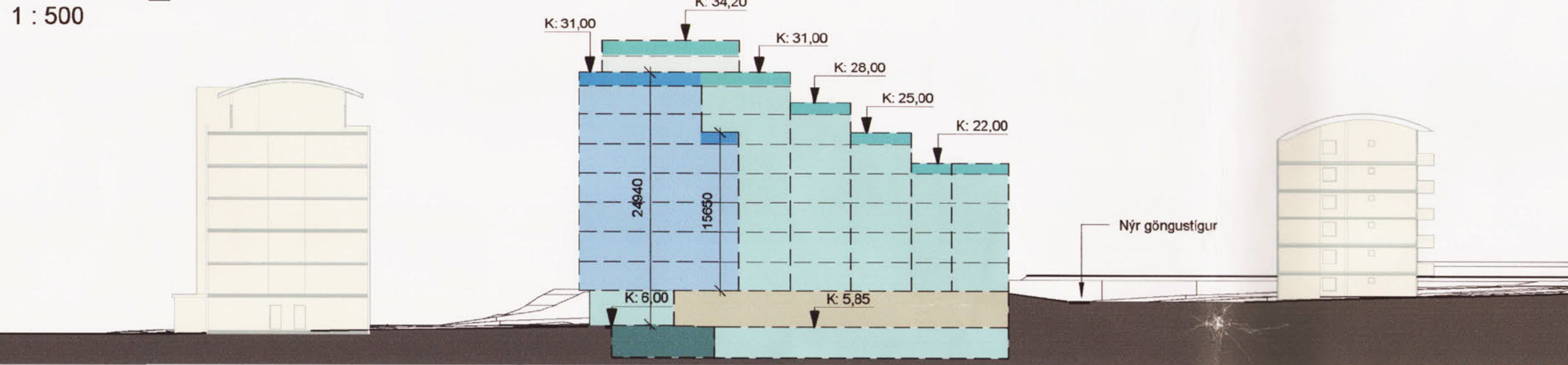


Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30

Snið B-B_vesturhlið

1 : 500

K: 31,00 K: 34,20

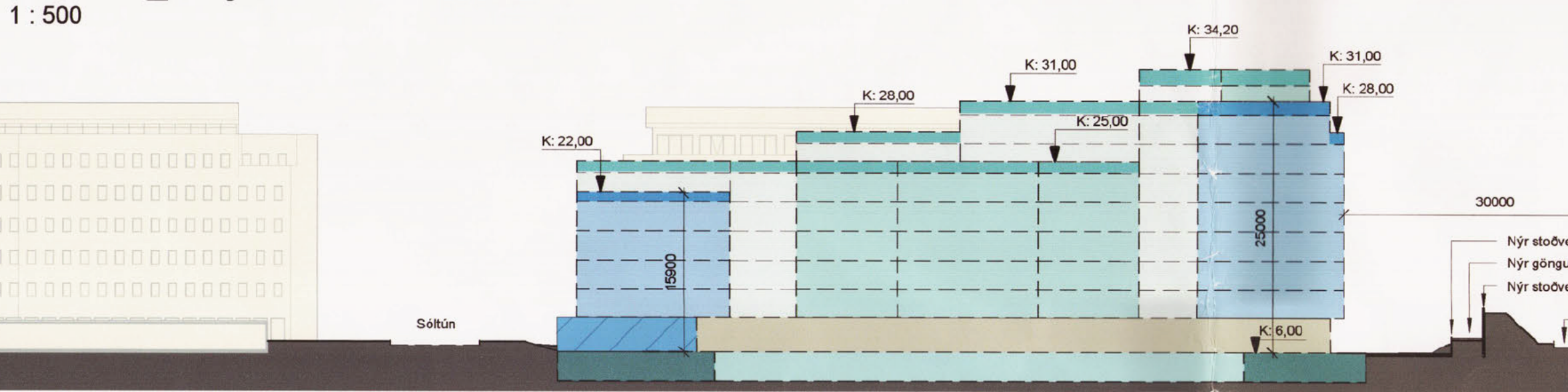


Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30

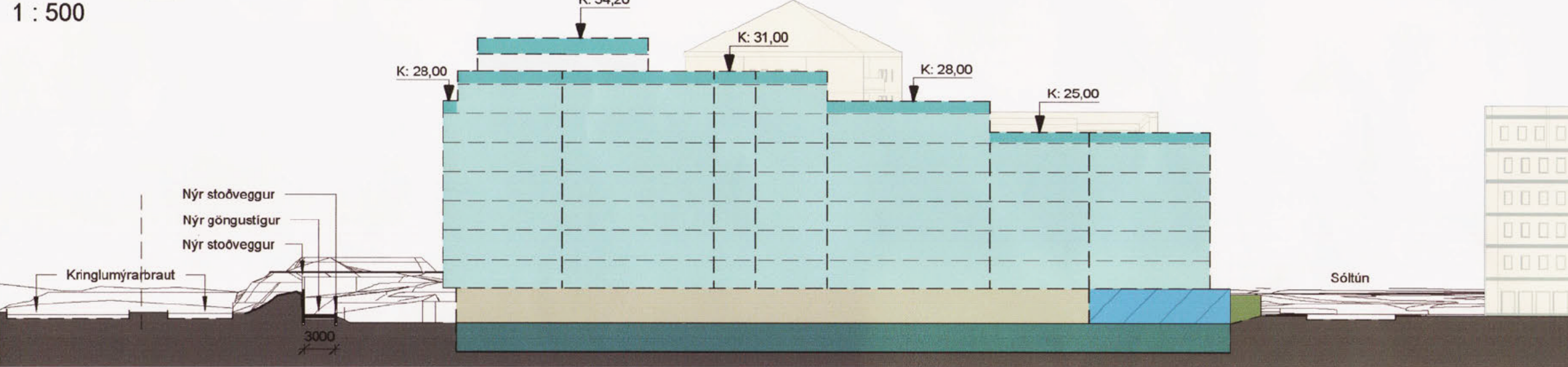
Snið C-C_miðjusnið

1 : 500

K: 24.20



Snið D-D_suðurhlið
1 : 500



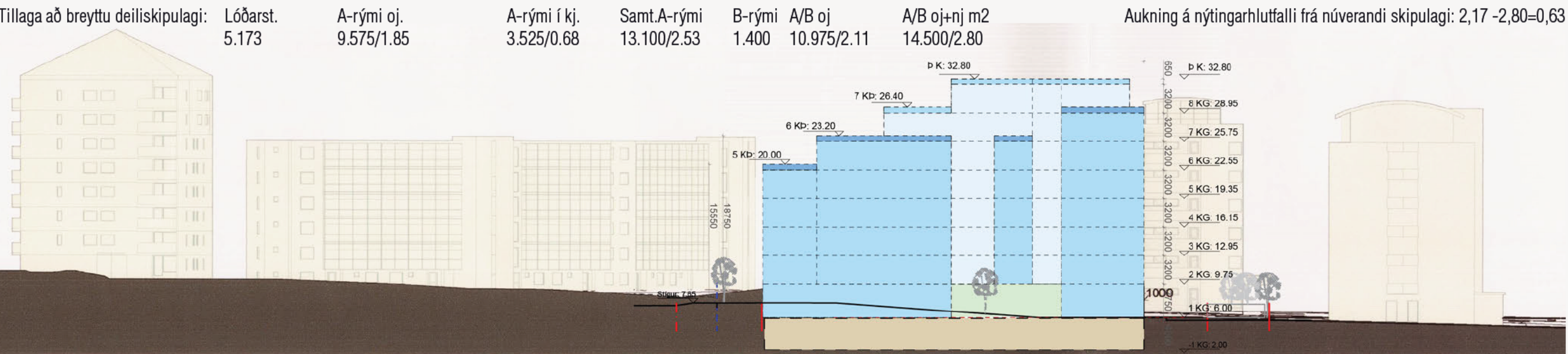
Snið E-E_norðurhlið



Snið F-F_norðurhlið_umhverfissnið
1 : 500

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

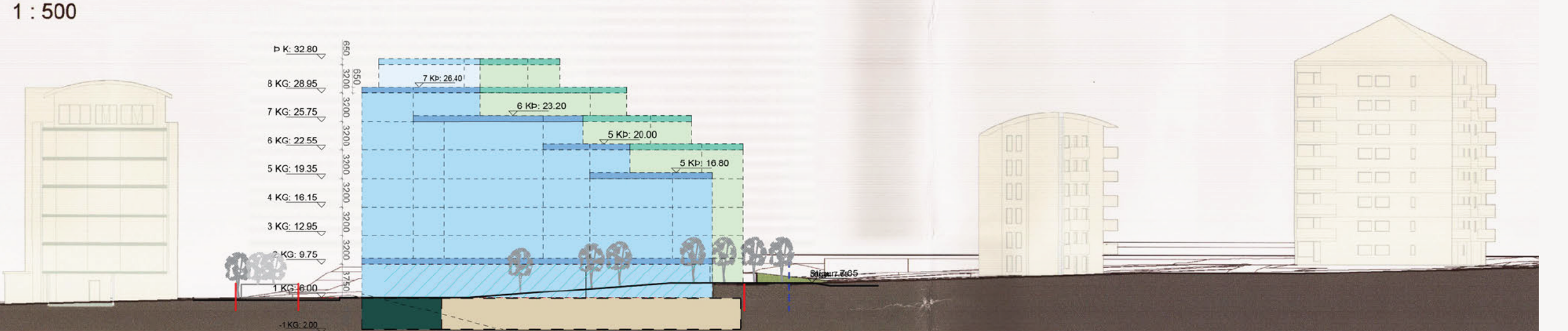
Tilgala að breyttu deiliskipulagi:	Lóðarst.	A-rými oj.	A-rými í kj.	Samt.A-rými	B-rými	A/B oj	A/B oþ+nj m2	Aukning á nýtingarhlutfalli frá núverandi skipulagi: 2,17 -2,80=0,63
	5.173	9.575/1.85	3.525/0.68	13.100/2.53	1.400	10.975/2.11	14.500/2.80	



Sóltún 28 Borgartún 11 Borgartún 34-36 Borgartún 30 Borgartún 32

Snið A-A_austurhlíð

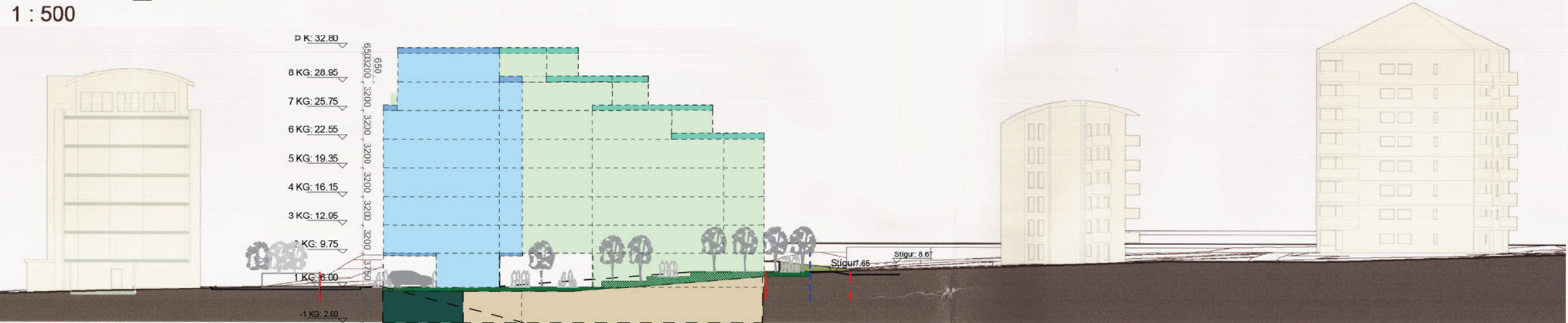
1 : 500



Borgartún 32 Borgartún 34-36 Sóltún 30 Sóltún 28

Snið B-B_vesturhlíð

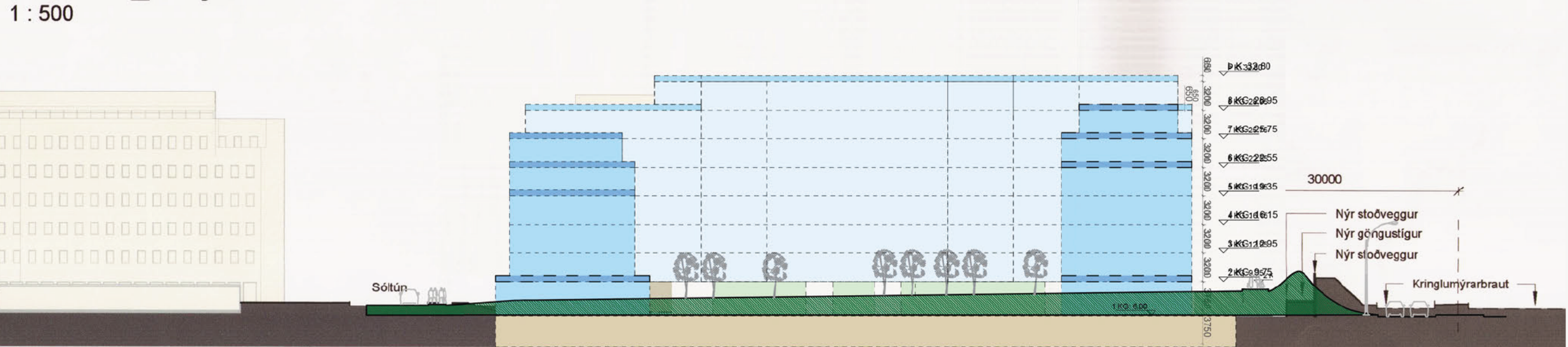
1 : 500



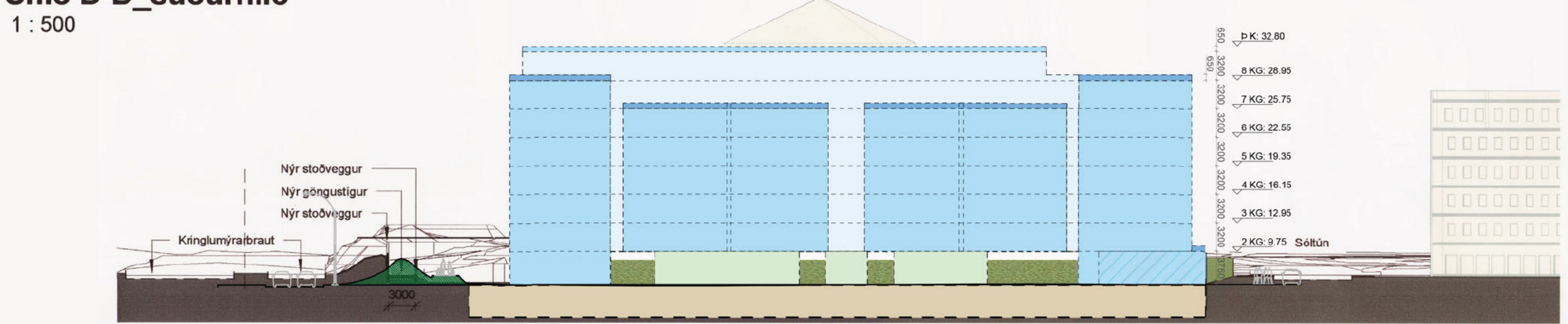
Sóltún 28 Borgartún 11 Borgartún 34-36 Borgartún 30 Borgartún 32

Snið C-C_miðjusnið

1 : 500



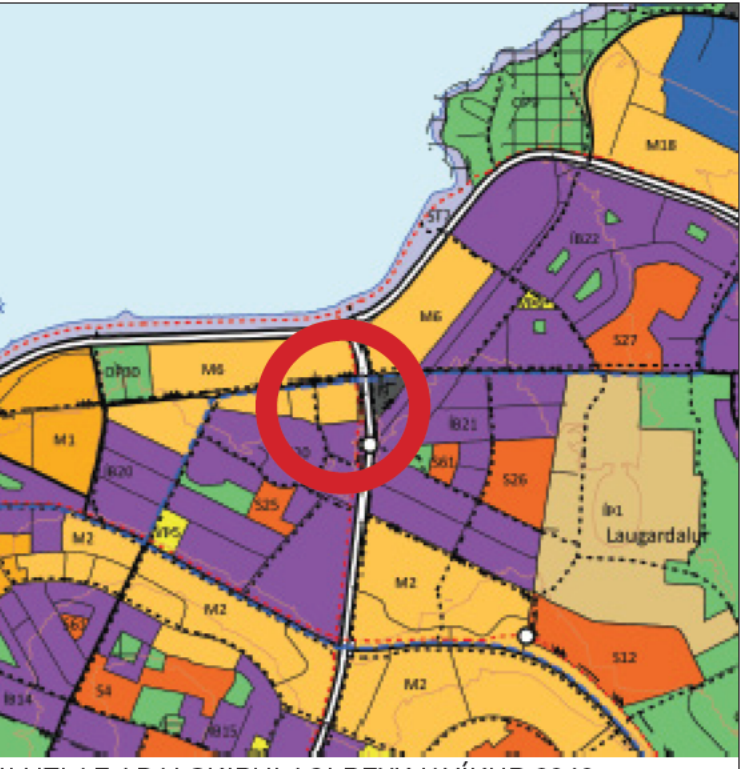
Snið D-D_suðurhlið
1 : 500



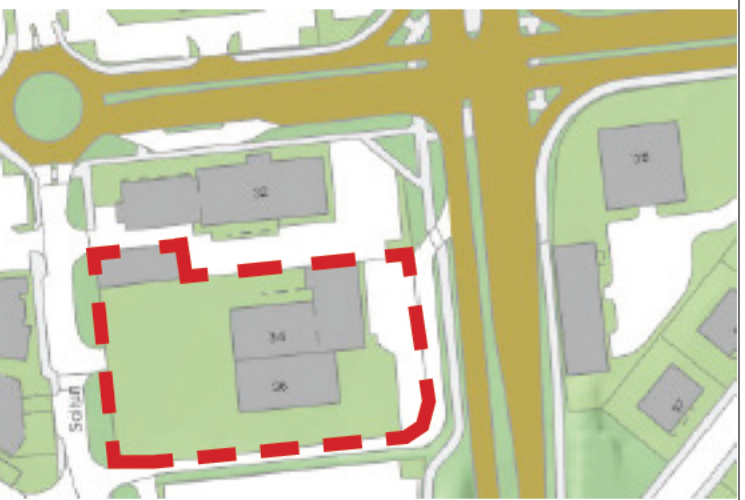
Snið E-E_norðurhlið
1 : 500



Snið F-F_norðurhlíð_umhverfissnið
1 : 500

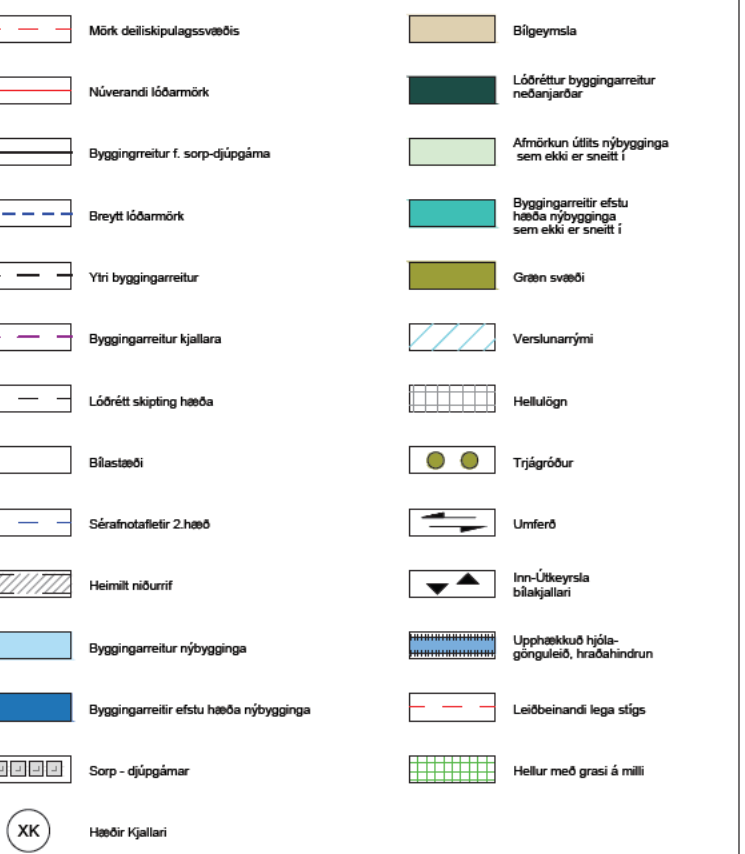


LUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



KÝRINGARMYND DEILISKIPULAGSSVÆÐ

KÝRINGAR 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 _____
B-deild Stjórnarfiðinda þann _____ 20 _____

Borgartún 34-36
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

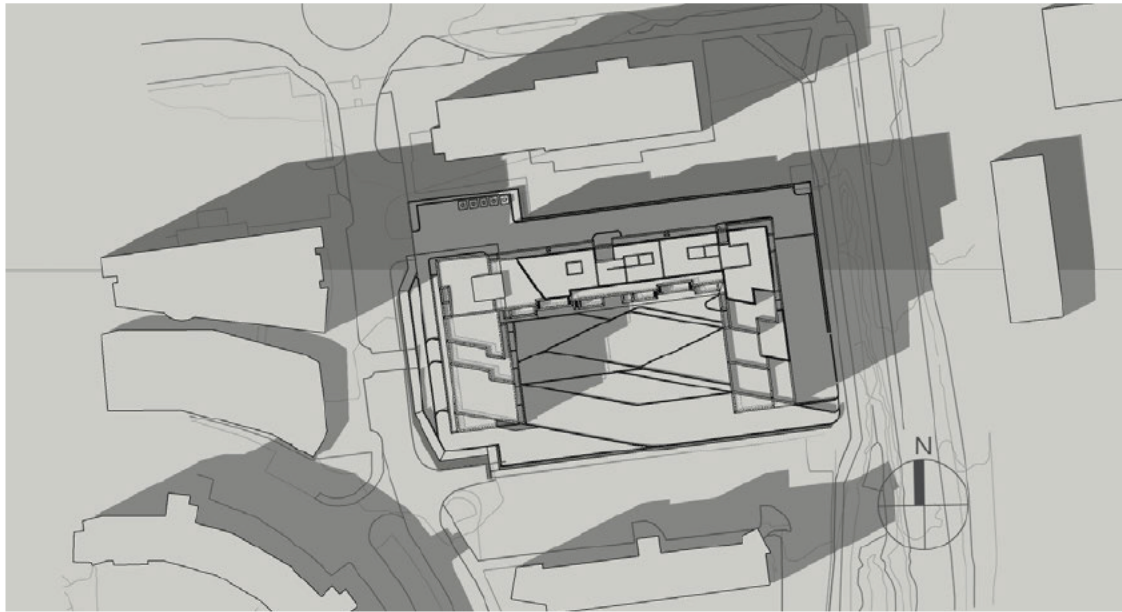
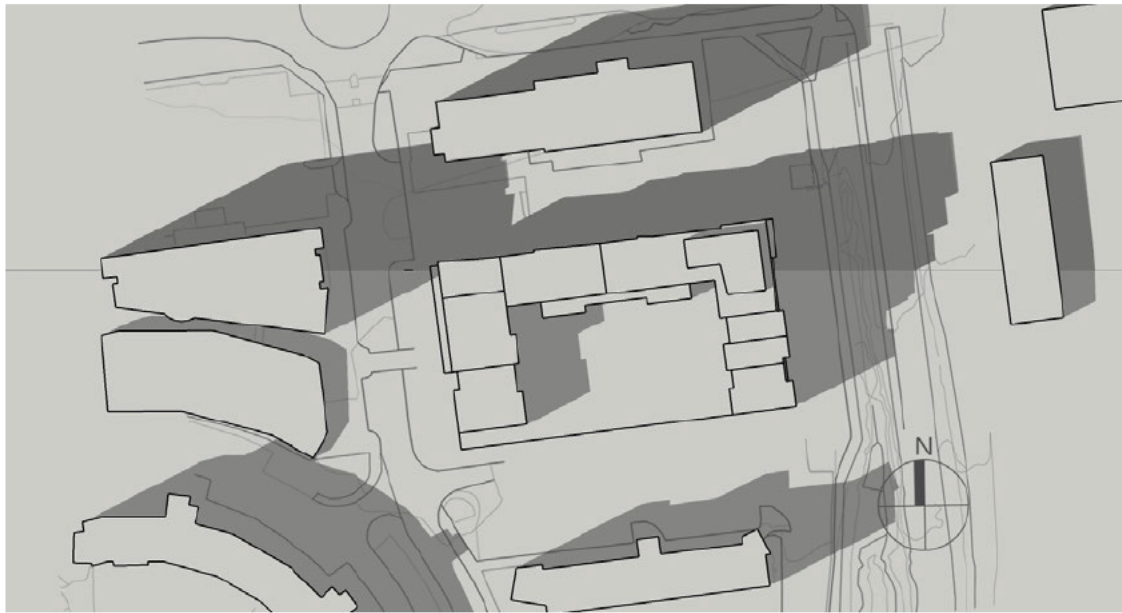
Efni teikningar: Útlit og sneiðingar
 Staðsetning: Borgartún 34-36, 105 Reykjavík
 Staðgreinir: 01.232.002
 Verknr.: 2010
 Kvarði: 1:500
 Dags.: 3.6.2021
 Breytt: 28.01.2022
 Teikn.: GS
 Yfirritið: KM

andakt
arkitektur

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

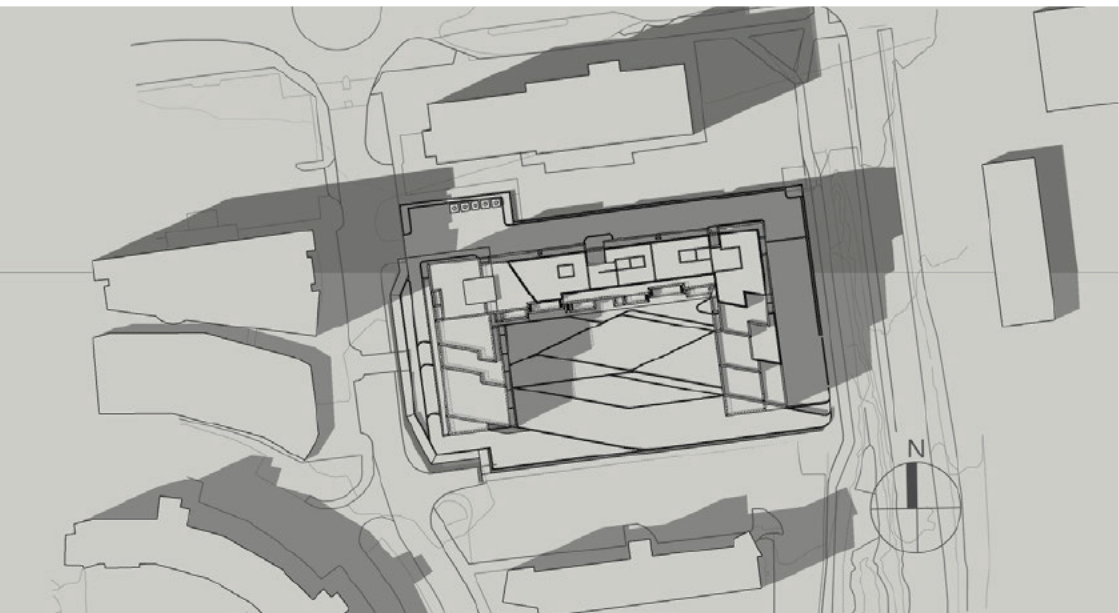
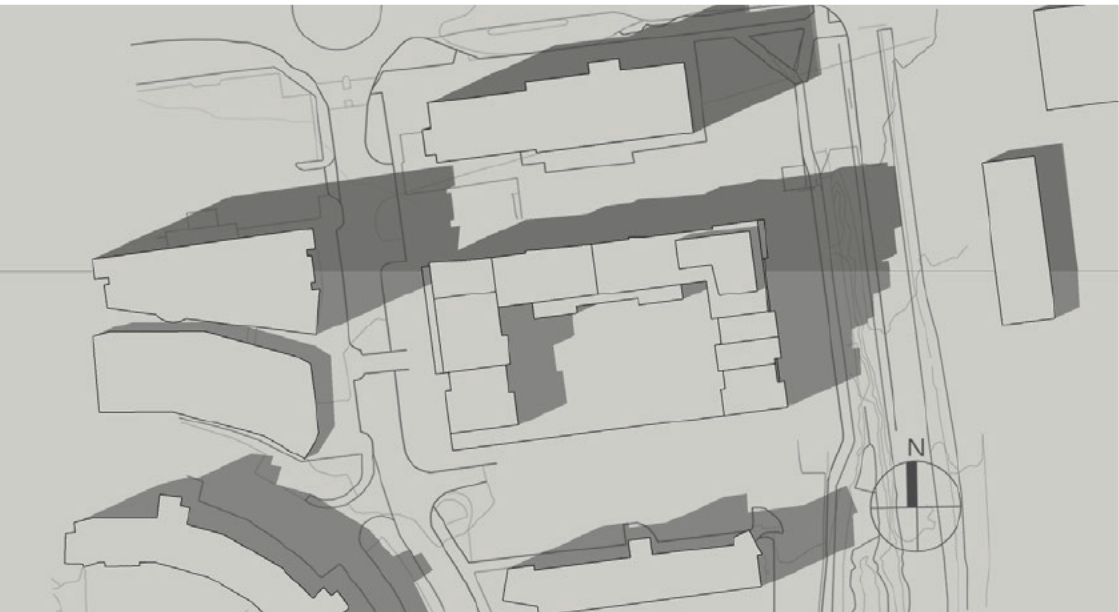
BORGARTÚN 34-36

KI: 17:00



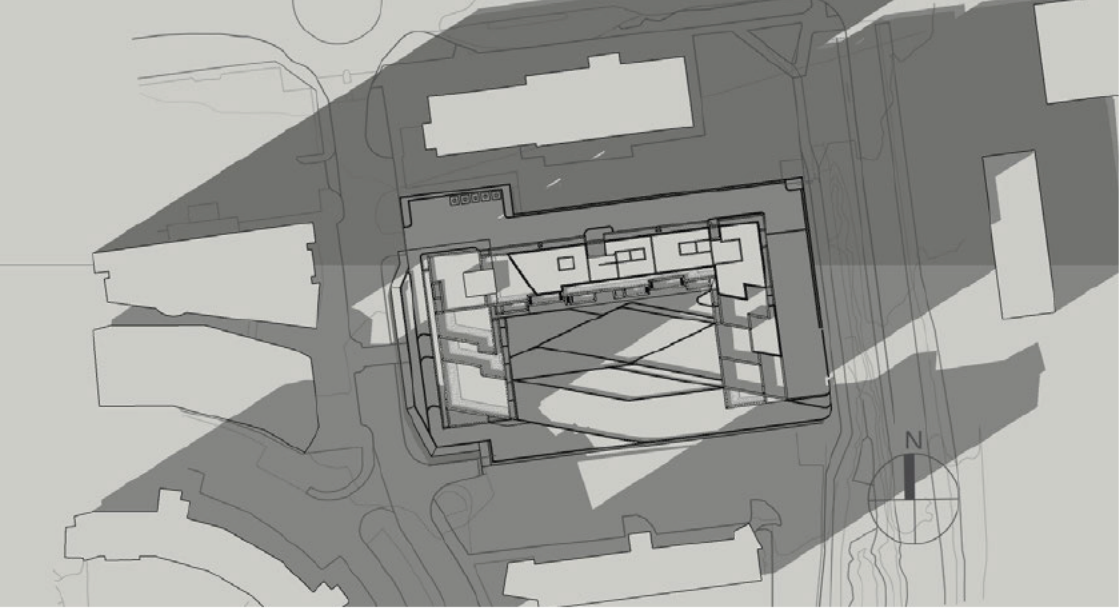
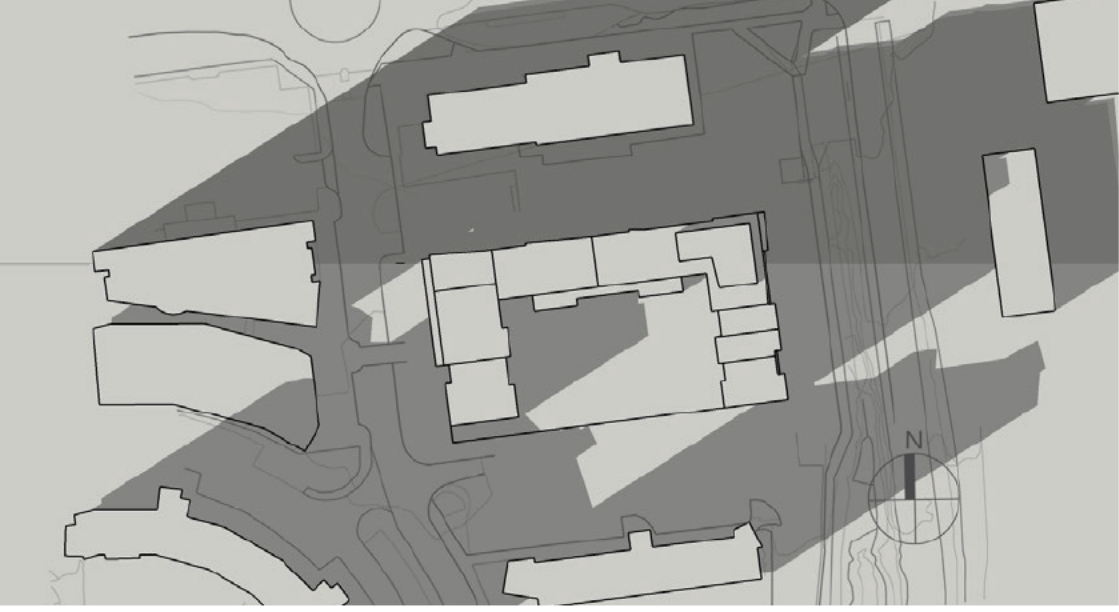
KI: 17:00

KI: 17:00



KI: 17:00

Kl: 17:00



KI: 17:00



 Mörk delliskípulagssvæðis

	Núrnandur líðandi		Lóðfyllt þyggjagarnur notaður
	Þyggjagarnur 1. sort-þíglengja		Aðdráttur líttu þyggjagars sem ekki er smelti
	Þeyrt líðandi		Þyggjagarnið ekki hefur rýrðingun sem ekki er smelti
	VH þyggjagarnur		Græn svandi
	Þyggjagarnur kjallara		Varnaramynt
	Lóðfyllt skipting heða		Heitugljn
	Blaðandi		Týgjróður
	Sérstakastær 2. hæð		Umferð
	Heitill rólfur		Ín-Uðanala blálagan
	Þyggjagarnur rýrðingun		Upphækkun hýla- göngulíka, trédröndun
	Þyggjagarnið ekki hefur rýrðingun		Laðandiinn læga síða
	Sopp - þíglengja		Heitir með graði & milli
	Heitir kjallari		

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

pann _____ 20__.

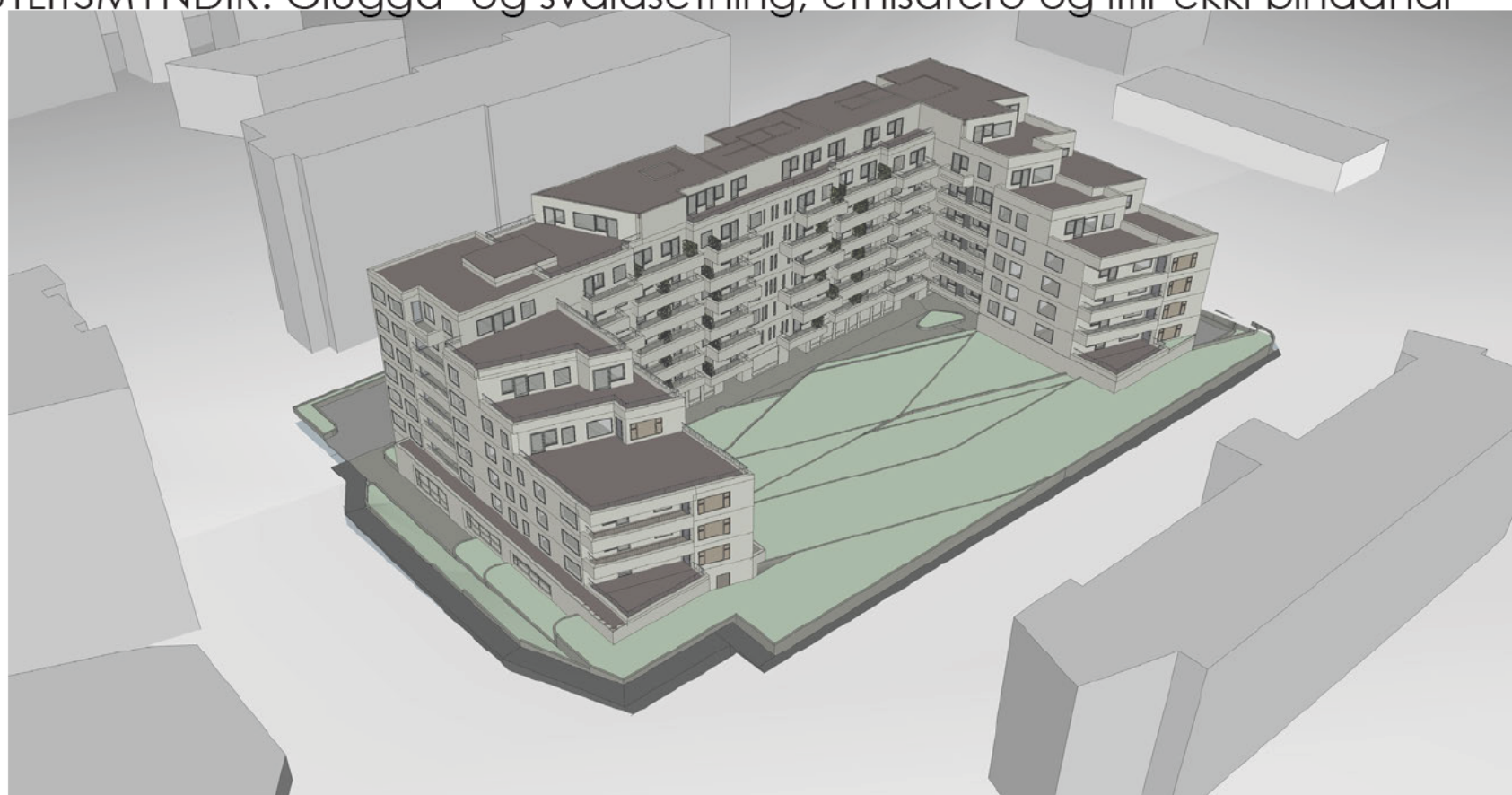
Tillagan var auglýst frá _____ 20__
með athugasemdafresti til _____ 20__.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Enfi teikningar: Skuggavarp
 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
 Yfirfarið: KM

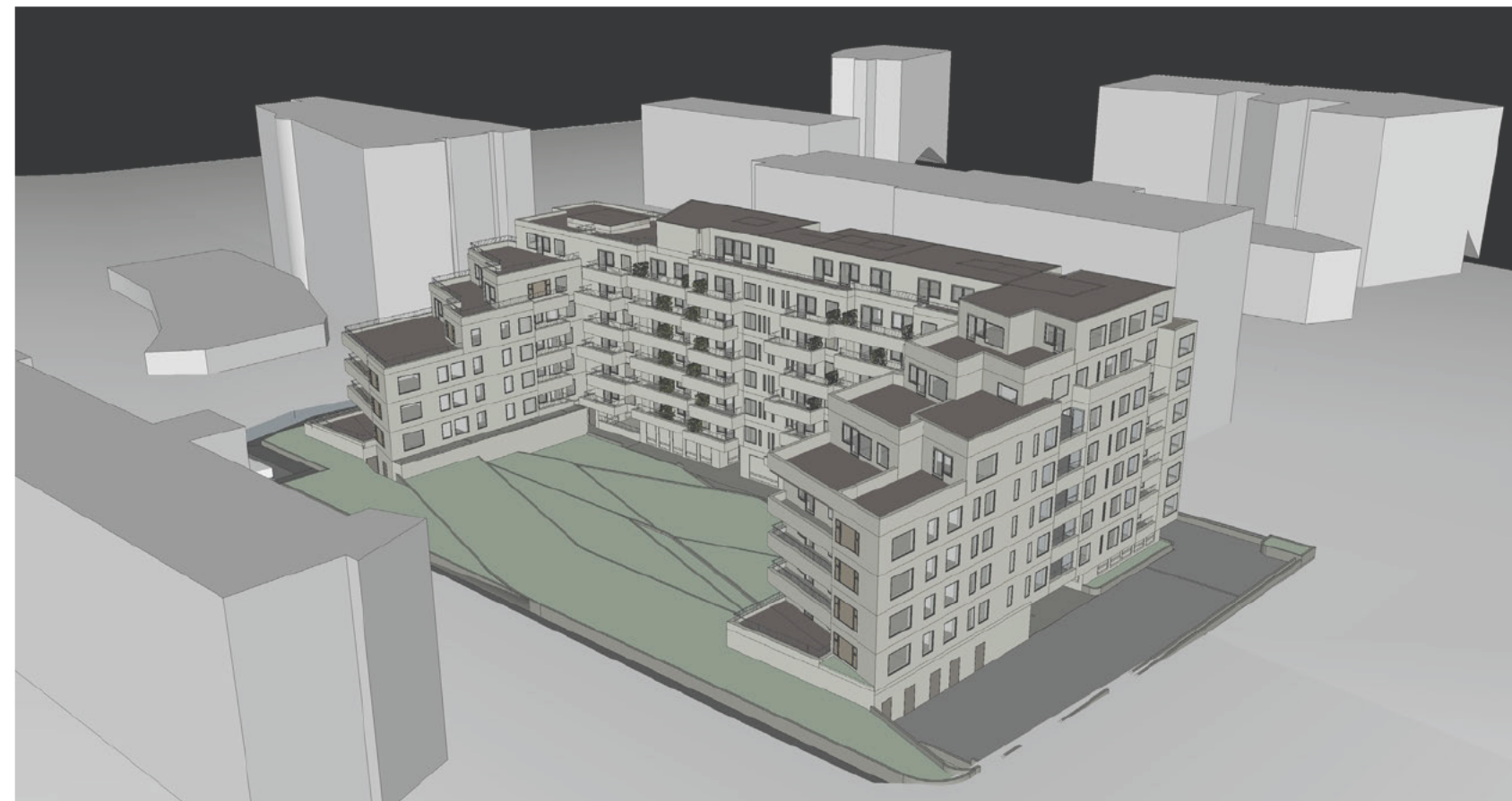
andakt
arkitektar

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

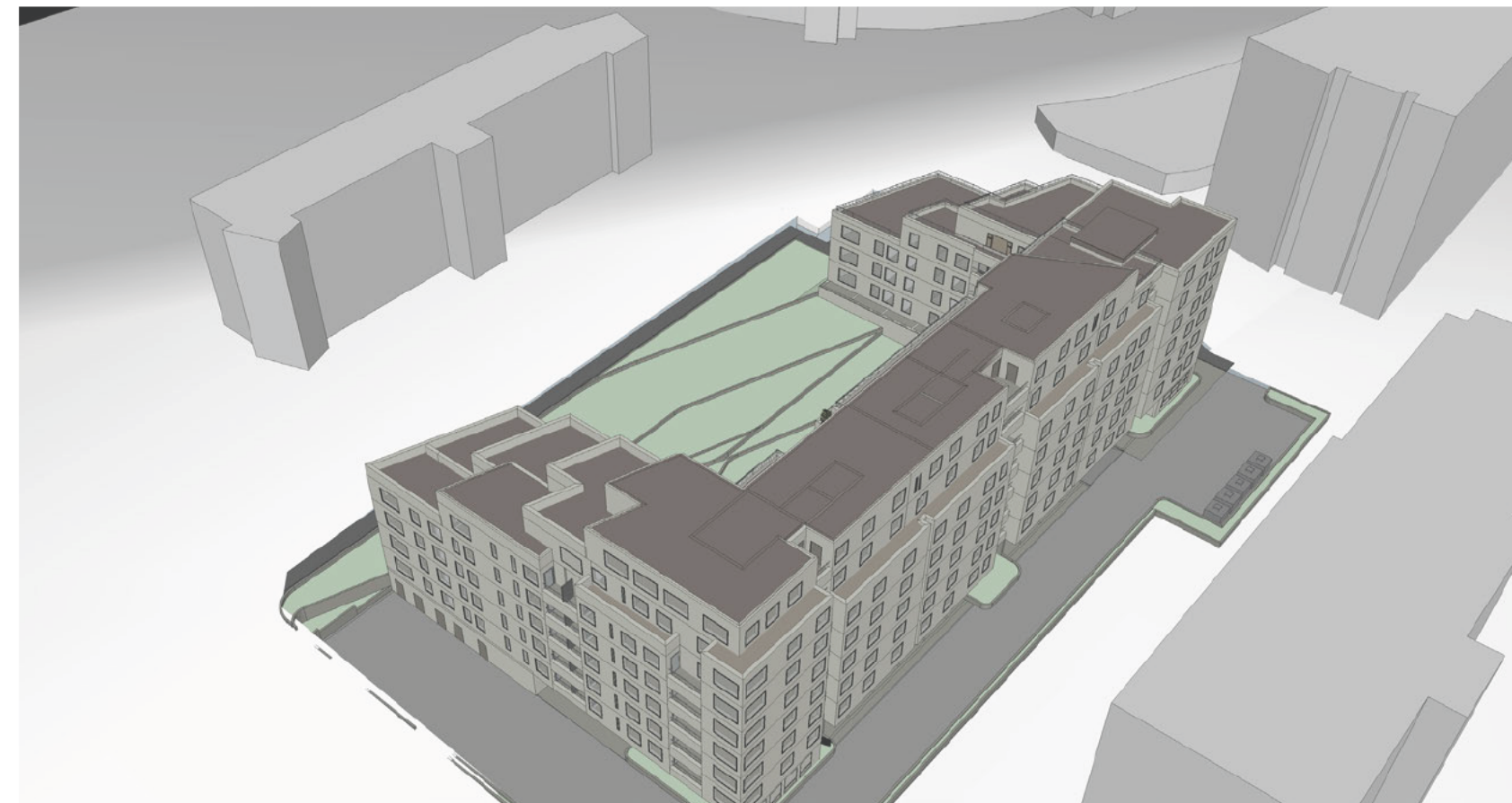
ÚTLITSMYNDIR: Glugga- og svalasetning, efnisáferð og litir ekki bindandi



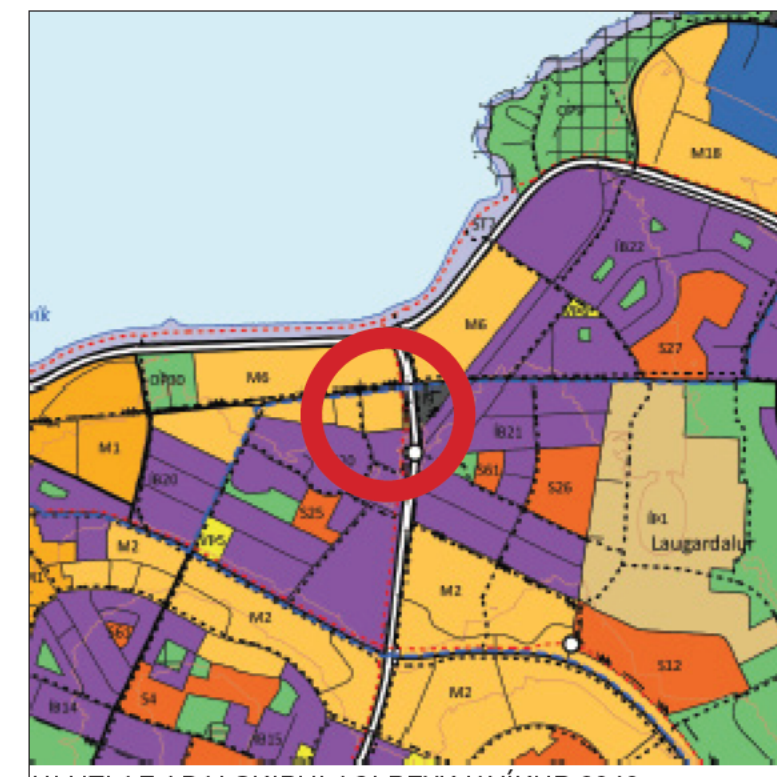
Gróf þrívíddarmynd suð-vestur, með húsmössum nágrannabygginga



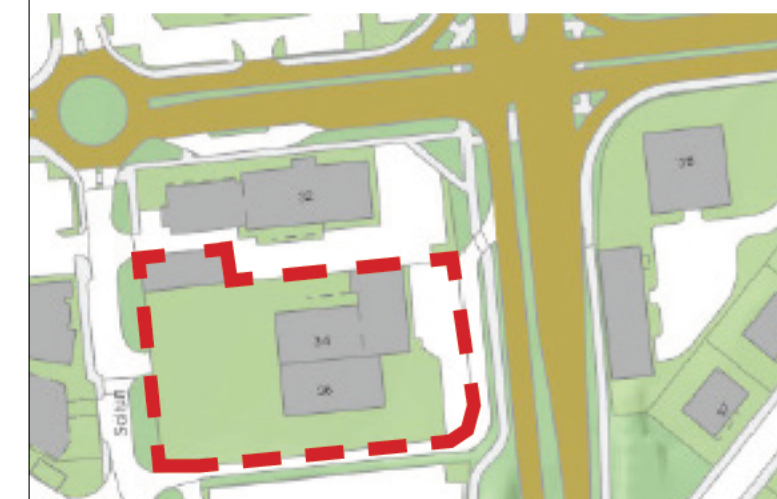
Gróf þrívíddarmynd suð-vestur, með húsmössum nágrannabygginga



Gróf þríviddarmynd norð-vestur, með húsmössum nágrannabygginga



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



SKÝRINGARMYND DEILSKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR DEILSKIPULAGSTILLÖGU

SKÝRINGAR DEILSKIPULAGSTILLÖGU

[illegible]

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__.



Útlit austur



Útlit suður



Útlit vestur



Útlit norður



Sneiðing CC til austurs

Borgartún 34-36
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

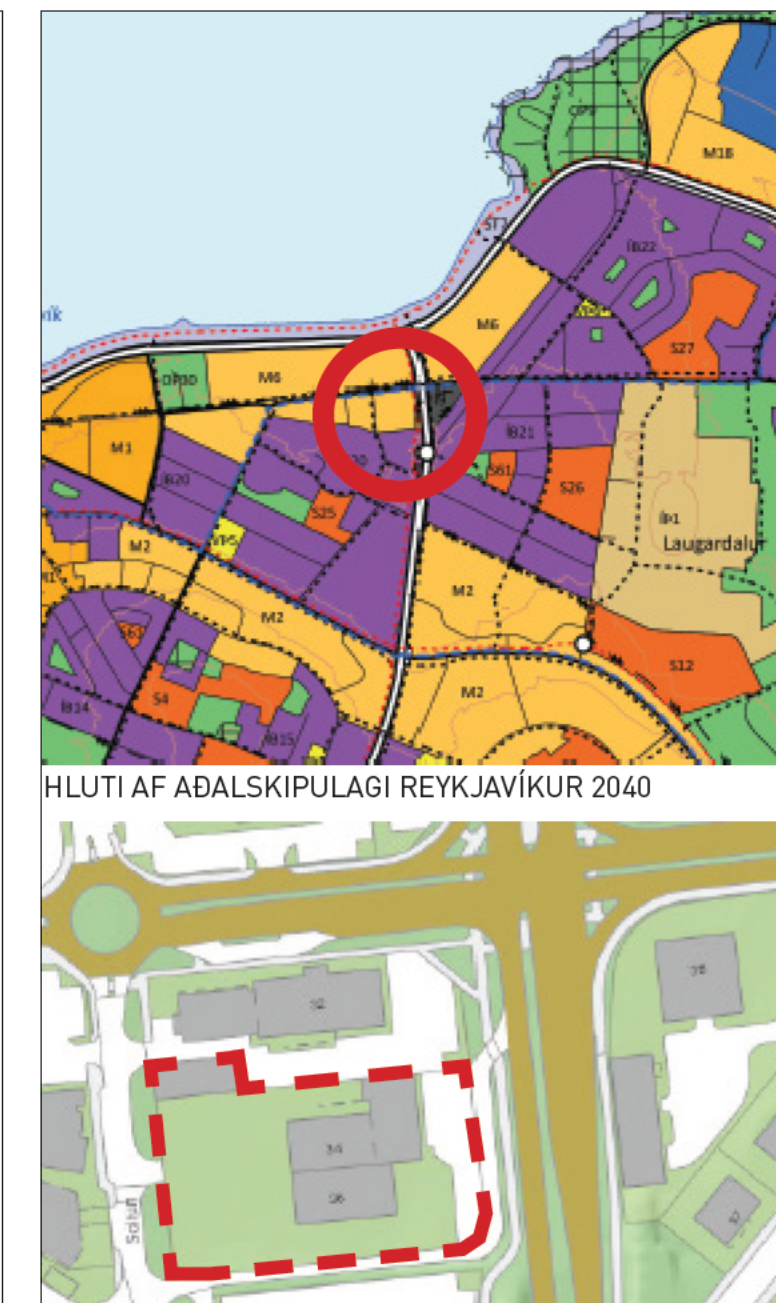
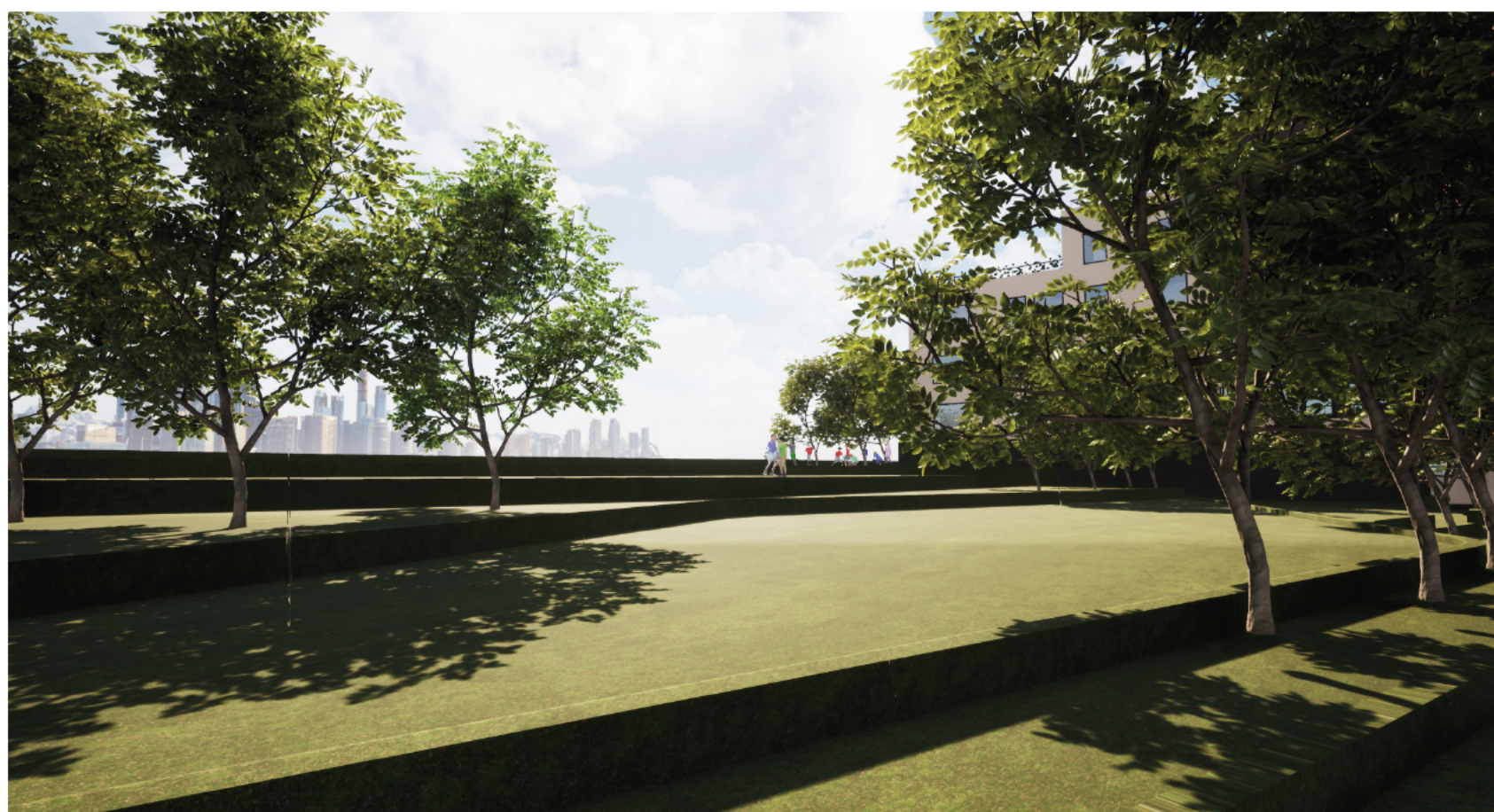
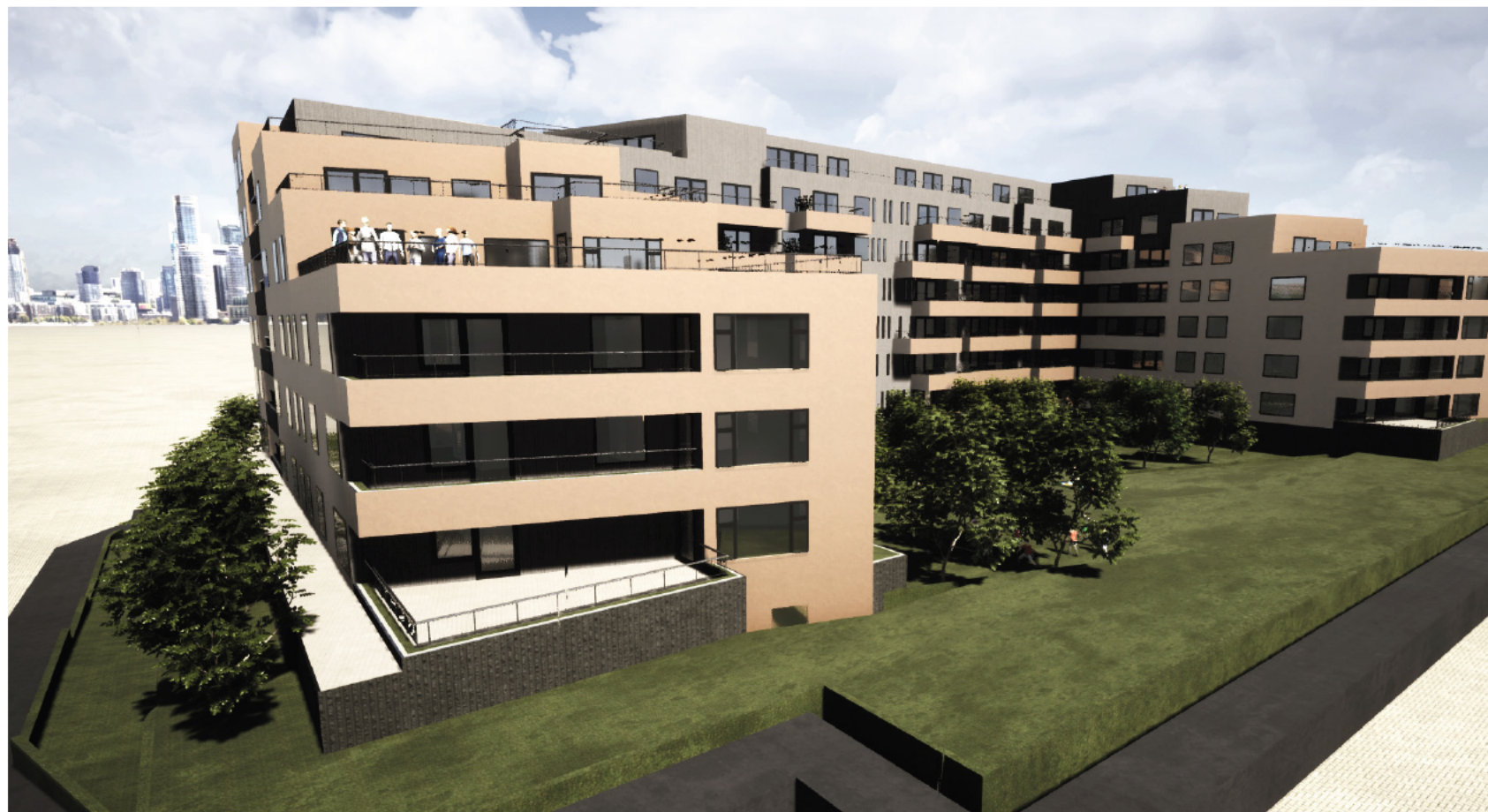
Efni leikningar: Útlitsmyndir án líta/áferða
 Staðsetning: Borgartún 34-36, 105 Reykjavík
 Staðgreinir: 01.232.002
 Verknr.: 2010
 Kvarði: 1:500
 Dags.: 3.6.2021
 Breytt: 28.01.2022
 Teikn.: GS
 Yfirlarið: KM

andakt
arkitektur

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

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

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



SKÝRINGARMYND DEILISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILÖG

	Mik deiliskipulagsstöð		Elgrymsma
	Núverandi löðarmörk		Löðulefur byggingarmark nærbygging
	Byggingarmark í svop-þýðgöllum		Aðrirskur dæla rýðgrygma sem eða er anet í
	Þrykt löðarmörk		Byggingarmark eða hafna rýðgrygma sem eða er anet í
	Yfir byggingarmark		Græn svæði
	Byggingarmark hjálara		Vörkunargjafi
	Löðstíð skýping hæða		Hæðalaga
	Blástöð		Týðgryður
	Síðastöðvald 2.hæð		Umstöð
	Hæðstíð rúðastíð		En-Elgrymsma blálagið
	Byggingarmark rýðgrygma		Uppstættur rýð- grygma, hæðarmarkur
	Byggingarmark eða hafna rýðgrygma		Leiksmáttur lega sýð
	Svop - þýðgöllum		Hætur með grasi í mál

XX

Hæðar hjólar

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

pann _____ 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

Enfi teikningar: Þrívaddarmyndir
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
Yfirfarið: KM

andakt
arkitektar

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

Gunnar Sigurðsson arkitekt FAÍ kt.

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.

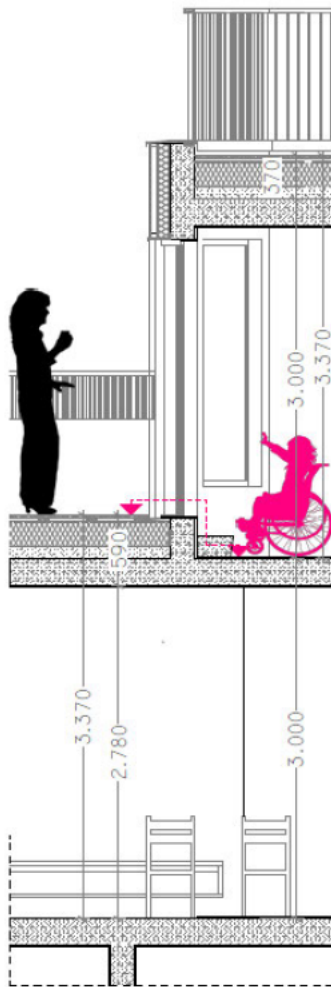
2. Bætt aðgengi með hækkun byggingar - 20 cm á hæð, 165 cm alls.

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.

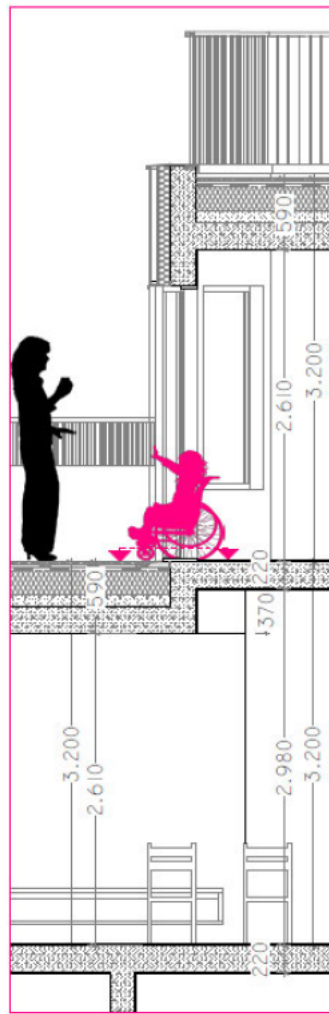
Sé salarhæð byggingarinnar 300 cm þarf að stíga upp úr íbúðum á þaksvalirnar, þar sem einangrun og veðurkápa þaksins leggst ofan á plötuna. Þá eru þaksvalirnar ekki hindrunarlaus flóttaleið í bruna og óaðgengilegar ýmsum hópum fatlaðra einsaklinga s.s. fólki í hjólastól. Sbr. skýringarmynd 1.

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.

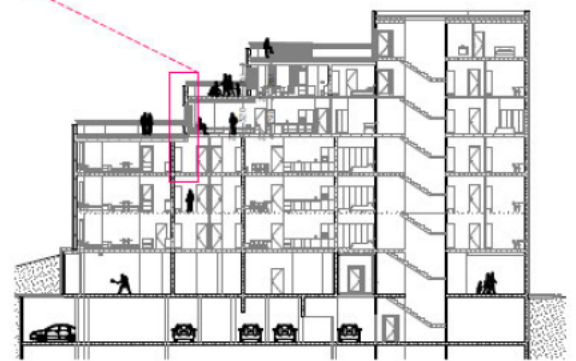
Næsta síða: Skýringarmynd 1. og 2. ásamt samanburði kótasetningar deiliskipulagstillagna.



Skýringarmynd 1: Salarhæð 300 cm



Skýringarmynd 2: Salarhæð 320 cm



2

Kennisnð
1:250

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 blálitur. 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 loftæstkerfi. 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.

Virðingarfullt:

Guðrún E. Jónsdóttir

Ólafur Guðmundsson

Þorgerður Halldórsdóttir

Guðlaug Eyjó Þellisdóttir

Hljóf. Hafn Álfsson

H. Anna Kristín Gunnarsdóttir

Anna Gunnarsdóttir

Gunnþrum Jónsdóttir

Sigurður Guðjónsson

Gunnlaugur Guðmundsson

Guðrún Þorvaldsdóttir

Guðrún Þorvaldsdóttir

Þórunn Arn Þorvaldsdóttir

Jóhanna O. Sveinsdóttir

Jóhanna Sveinsdóttir

Ólafur G. Söbeek

Jessica Depuice

Lena Mist Eydal

Margræta Ingáfsd.

Jóhanna Sævi

Hólmur Lilja Hólmadóttir

Eiríkur Sýntur

Jóna Magnúsdóttir

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Jóhanna Magnúsdóttir

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Halldór Flóresdóttir

Asgeir Sveinsdóttir

Þorgerður Jóhanna

Dr. Ólafur Ólafsson

Björn Jónsson

Ólafur Jónsson

Sigrún Ólafsson

Sigrún Ólafsson

Sigrún Ólafsson

Ólafur Ólafsson

Magnus Jónsson

Magnus Jónsson

Richard Laxdal

Alexander Valdimarsson
Guðný Hauken

Gyggla fömsttök

Daniel Freyr Gunnarsson

Jón Ólafsson

Gunnar E. Knudsen

Vidís Helga Eiríksdóttir

Sigríður G. Rognvaldsdóttir

Helgi Magnússon

Unnur Ottarsdóttir

Jón Víðar 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 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,

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: Flaggað

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: Mótmæli 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.

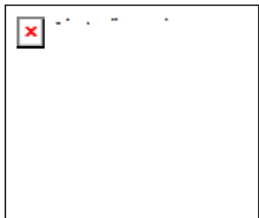
USK Skipulag

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 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.



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 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.

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 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 útlitandi 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 hárri 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.

Virðingarfyllst,

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-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

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 íbúðar kaupum undirritaðra á Sóltúni 30. Undirrituð vilja jafnframt lýsa yfir stuðningi við undirskriftarsófnun 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 aukið 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 skipulagsyfyrvöldum 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 gafl 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: Kvðð 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. Rekstaraðilum 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 Máratún. 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