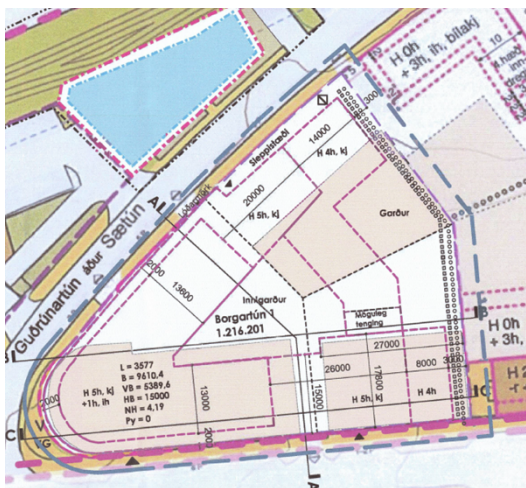




Reykjavík, 17. júlí 2025
USK25060187

Borgartún 1 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. júní 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 24. júní 2025 þar sem sótt er um leyfi til að byggja 6- hæða hótél í flokki V tegund a, með alls 302 herbergjum fyrir 610 gesti, auk veitingastaða í flokki III tegund a, fundarsala og afþreyingarýma á 1. hæð og bílakjallara á lóð nr. 1 við Borgartún.



Deiliskipulagsupppráttur (2024)



Loftmynd (ágúst 2024)

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er lóðin á skilgreindu miðsvæði M1b.

Deiliskipulag/Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir *Borgartúnsreit - vestur*, samþykkt í borgarráði þann 7. apríl 2011, ásamt síðari breytingum. Breyting fyrir Borgartún 1-3 og Guðrúnartún 4 var samþykkt þann 24. október 2024.

Umsögn

*Byggingarfulltrúi vísaði fyrst yfir til skipulagsfulltrúa aðaluppdráttum með breytingardagsetningu 1. júlí 2025 og voru þeir rýndir. Skipulagsfulltrúi gerði nokkrar athugasemdir við þá umsókn sem umsækjandi var fljótur að bregðast við og skilaði hann inn lagfærðum uppdráttum með breytingardagsetningu 10. júlí 2025. **Umsögn þessi vísar í síðarnefnt teikningasett, síðast breytt þann 10. júlí 2025.***

Sótt er um leyfi til þess að byggja 302 herbergja hótél á lóðinni, allt að 6 hæðir. Skv. deiliskipulagi má byggja hámark 12.000 m² ofanjarðar og 3000 m² neðanjarðar. Sótt er um að byggja 11.011 m² ofanjarðar og 2.696 m² í kjallara.



Reykjavík



Í deiliskipulagi er lögð áhersla á að götuhæð tengist vel göturýminu, bæði að Borgartúni og Guðrúnartúni. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd með hvernig unnið er með götuhæðina, sem að hluta er stölluð, til þess að ná þessu fram.

Í skilmálum er gerð krafa um að lágmark 520 m² af lóðinni séu með gegndræpi. Skv. afstöðumynd er gegndræpi á lóð 565 m². Kvöð um jarðstreng og gröft Veitna liggur meðfram lóðarmörkum að Borgartúni 5 og Guðrúnartúni 6, þar sem einnig er göngutenging yfir reitinn. Veitur hafa farið yfir uppdrátt sem sýnir útfærslu byggingar meðfram kvöðinni og gera ekki athugasemdir. Mikilvægt er að áfram verði gott samtal milli lóðarhafa og Veitna í gegnum allt framkvæmdaferlið, ekki síst vegna háspennustrengs sem liggur í gangstétt við Borgartún og þarf að passa mjög vel upp á við allar framkvæmdir.

Í bílakjallara eru 30 bílastæði, og alls eru 120 hjólastæði á lóðinni, og samræmist það skilmálum. Hjólastæðum er bæði komið fyrir í kjallara og við fyrirhugaðan inngang við Guðrúnartún. Þá segir í byggingarlýsingu um hópferðabíla: „Gert er ráð fyrir að minni hópferðabílar, ekki stórar rútur, eigi möguleika á að stöðva og hleypa gestum í/út við norður innganginn við Guðrúnartún. Rútur stoppi annars við Þórunnartún.“ Þetta samræmist skilmálum.

Vindgreining hefur verið lögð fram með umsókn, eins og skilmálar deiliskipulags kveða á um, og gerir skipulagsfulltrúi ekki athugasemd við hana.



Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við aðaluppdrætti með breytingardagsetningu 10. júlí 2025.

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri



Reykjavík