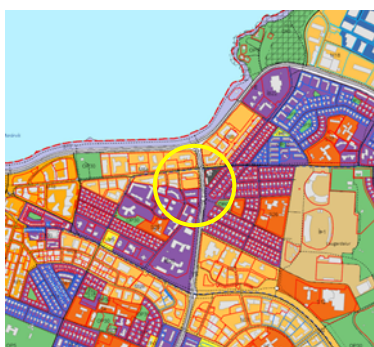




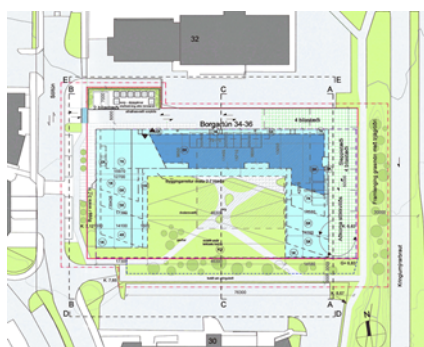
Reykjavík, 6. október 2026
USK26080412

Borgartún 34-36 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn TÓ arkitekta, dags. 28. ágúst 2026, um breytingu á skilmálum og uppdrætti deiliskipulagsins Borgartún 34-36. Í breytingunni sem lögð er til felst að uppfærður er bíla- og hjólastæðafjöldi í deiliskipulaginu til samræmis við gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, samkvæmt tillögu TÓ arkitekta, dags. 28. ágúst 2026, og að byggingarreitur bílageymslu í kjallara verði stækkaður til suðurs, samkvæmt ódags. skissum TÓ arkitekta, sem sendar voru skipulagsfulltrúa í tölvupósti 30. september 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag Borgartúns 34-36

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 tilheyrir lóðin og byggingin við Borgartún 34-36 borgarluta 4 Laugardal og er á skilgreindu miðsvæði (M6a).

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Borgartún 34-36, samþykkt í borgarráði 16. nóvember 2017, með síðari breytingu, samþykkt í borgarráði 13. október 2022.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til breytingar á skilmálatexta um fjölda bílastæða til samræmis við gildandi bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkur. Einnig er óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til stækkunar byggingarreits kjallara til suðurs án þess að heimilað byggingarmagn kjallarans verði aukið.

Í gildandi skilmálum er vísað í bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkur en vísað í töflu (í lið 1.1 í greinargerð skipulagsins) þar sem bílastæðaviðmið eldri reglna er listuð upp. Reglurnar hafa síðan verið uppfærðar, sbr. samþykkt í borgarstjórn 21. apríl 2026, og vilji lóðarhafa er fá að styðjast við uppfærðar reglur við uppbyggingu á lóðinni.

Skipulagsfulltrúi bendir á að í gildandi skilmálum nr. 6.7 um bílastæði, bílageymslu og hjólastæði og á uppdrætti er misræmi í heimildum um bílastæðafjölda ofanjarðar. Skilmálatexti segir í 3. tl. að reiknað sé með 6-10 stæðum utan bifreiðageymslu sem



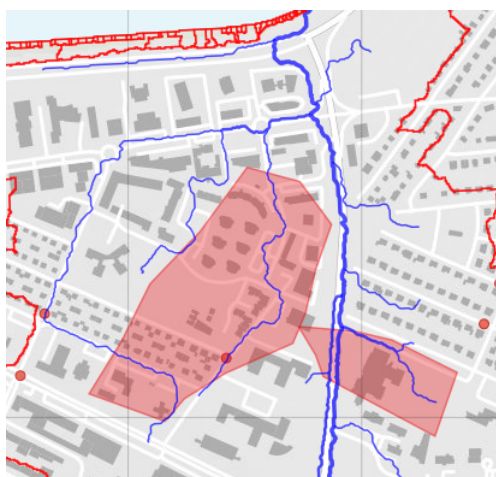
felld eru undir bygginguna en á uppdrætti eru sýnd 12 stæði undir byggingunni. Auk þess er í sama tölulið skilmálanna gert ráð fyrir 12-14 stæðum á lóð en í breytingalýsingu neðst í skilmálatextanum segir að bílastæði á lóð geti verið 10-20. Á uppdrætti virðist vera gert ráð fyrir 10 stæðum á lóðinni (þ.e. utan þeirra sem felld eru undir bygginguna).

Nauðsynlegt er að gera breytingu á deiliskipulaginu til að leiðrétta þetta misræmi í skilmálatexta og á uppdrætti svo bílastæðaheimildir á lóðinni sé skýrar og óumdeildar. Auk þess þarf að ávarpa bílastæði fyrir fatlaða í skipulaginu, í samræmi við gr. 5.3.2.5 í skipulagsreglugerð. Skipulagsfulltrúi gerir hins vegar ekki athugasemd við að í uppfærðum skilmálum verði tekin út tafla í lið 1.1 í greinargerð og að skilmálatexti nr. 6.7 vísi í gildandi bíla- og hjólastæðareglur, eins og gert er ráð fyrir í tillögu TÓ arkitekta.

Bent er á að tryggja þarf óhindraðar sjónlínur við inn- og útkeyrslur á lóðina og í bílakjallara til að tryggja öryggi vegfarenda á stígum. Hönnuðum er bent á að hafa samráð við skrifstofu samgangna við vinnslu deiliskipulagsbreytingar.

Í fyrirspurn er einnig óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til stækkunar á byggingarreit bílakjallara til suðurs. Í skilmálum gildandi skipulags kemur fram að um er að ræða lóðarhluta sem bætt var við lóðina með deiliskipulagsbreytingu árið 2017. Gildandi skilmálar nr. 6.6 um skipulag og hönnun lóðar kveða á um að á þeim lóðarhluta sé einungis gert ráð fyrir trjágróðri. Regnvatnslögn liggur þvert um lóðarhlutann, u.þ.b. 1,5 m frá lóðarmörkum. Á uppdrætti skipulagsins er sýndur trjágróður á þessum lóðarhluta.

Skipulagsfulltrúi telur ekki hægt að fallast á tilfærslu byggingarreits kjallarans til suðurs inn á þennan lóðarhluta. Þessi hluti lóðarinnar er sá eini þar sem hægt er að tryggja náttúrulega viðtaka ofanvatns og nægilega jarðvegisdýpt og rými fyrir stærri trjágróður. Vísað er til samþykktar borgarhönnunarstefnu þar sem lögð er áhersla á fjölbreyttan gróður fyrir allar árstíðir og náttúrulega hringrás ofanvatns. Nauðsyn náttúrulegra viðtaka og hávaxins gróðurs til að taka við ofanvatni á þessu svæði er sérstaklega mikilvæg í ljósi hárrar grunnvatnsstaða í jaðri lóðarinnar og á svæði norður af henni, skv. gögnum frá Veitum.



Vandræðasvæði skv. upplýsingum frá Veitum með hárrí grunnvatnsstöðu (skjáskot úr kortasjá blágrænna ofanvatnslausna hjá Alta) .





Niðurstaða

- Ekki er gerð athugasemd við að sótt sé um breytingu á skilmálum um bílastæði til samræmis við gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.
- Nauðsynlegt er að gera breytingu á skilmálum um bílastæði til að lagfæra misræmi í skilmálatexta og á uppdrætti.
- Ekki er fallist á að byggingarreitur bílageymslu stækki til suðurs.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson
verkefnastjóri



Reykjavík