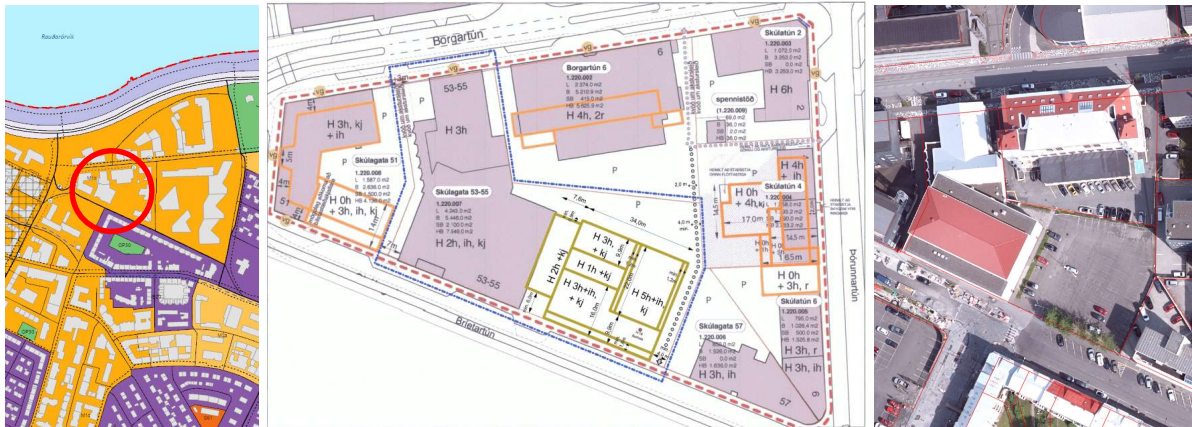


## Bríetartún 3-5 Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. febrúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Eignalausna ehf., dags. 29. janúar 2024, ásamt minnisblaði THG arkitekta, dags. 15. janúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreits 1.220.0 vegna lóðarinnar nr. 3-5 við Bríetartún sem felst í uppbyggingu á lóð, samkvæmt tillögu THG arkitekta, dags. 29. janúar 2024.



AR2040

Gildandi deiliskipulag (2019)

Loftmynd (júli 2023)

## Skipulagsleg staða

### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er Bríetartún 3-5 á skilgreindu miðsvæði M1b. Á miðsvæði M1b er mögulegt að heimila alla gististaðaflokka (I-IV).

### Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir *Borgartúnsreit 1.220.0*, samþykkt í borgarráði þann 25. nóvember 2004 ásamt síðari breytingum.

Nýjasta breytingin fyrir lóðina Bríetartún 3-5 var samþykkt í borgarráði þann 3. október 2019.

## Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta gildandi deiliskipulagi Bríetartúns 3-5. Skv. fyrirspurn er markmiðið að nýta reitinn betur og skapa umhverfi sem framlengir almenningssvæði við Hlemm. Landnotkun breytist ekki og áfram er gert ráð fyrir hóteli á reitnum, með bílageymslu í kjallara. Lagt er til að draga inn jarðhæð byggingar og skapa þar almenningsrými sem snýr að suðri með mögulegri veitingasölu eða verslunum.

Fyrirspurninni fylgir nánari lýsing á verkefninu:

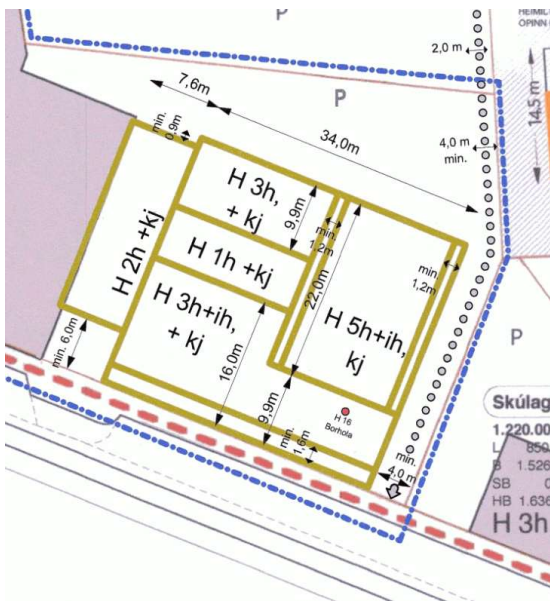
*„Jarðhæðin er að mestu almenningsrými fyrir móttöku hótels, bar, veitingastað og fundaraðstöðu. Almenningsrýmið gæti opnast til norðurs með yfirbyggðu útisvæði, sem nýst getur gestum og gangandi. Stefnt er að láta sem minnst fara fyrir aðkomu bílageymslu í kjallara, en ekið væri undir húsið og mögulega væri lokun að rampi til að fella hann inn í húsið. Huga þarf vel að gönguleið austan við lóðina til norðurs frá Bríetartúni, sem tengist Borgartúni og væri gangandi og hjólandi umferð þar í forgangi en akstur fyrir þjónustu möguleg.“*



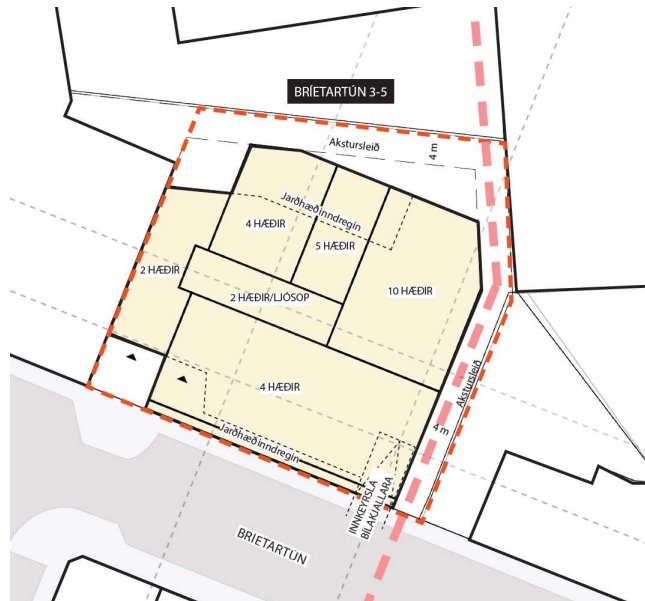
Á efri hæðum eru gistirými og er gert ráð fyrir þakbar á 5. hæð með útsýni til norð-vesturs í átt að miðbænum. Þá er byggingin tröppuð niður í tvær hæðir til vesturs með 3 þakgörðum, sem tengjast saman fyrir útivist og hreyfingu. **Helsta breytingin úr núverandi deiliskipulagi er að bakhluti hússins fer upp í 10 hæðir með glæsilegu útsýni í allar áttir.** Þá er það mat arkitekta að þessi mótun byggðar teiknar sig vel inn í borgarmyndina sem aðlögun frá háhýsabyggð til austurs að lægri byggð til vesturs.

Tillagan sýnir skuggavarp fyrir og eftir breytingu og hefur þessi hækkun á byggingu ekki veruleg áhrif á nærliggjandi byggð, sem er atvinnustarfsemi og hótél. Skoða þarf vel áhrif nýbyggingar á veður og vinda og sérstaklega þarf að skoða skjólmyndun á almenningsgönguleið vestan við lóðina að Borgartúni. Gera þarf vindstúdiu við nánari vinnu deiliskipulags og bregðast við vindsveipum í byggingarformi og við nánari hönnun bygginga.

Tillagan gerir ráð fyrir 6700 m<sup>2</sup> byggð með allt að 170 gistirýmum.“



Gildandi deiliskipulag (2019)



Tillaga að breytingu



Gildandi deiliskipulag (2019)

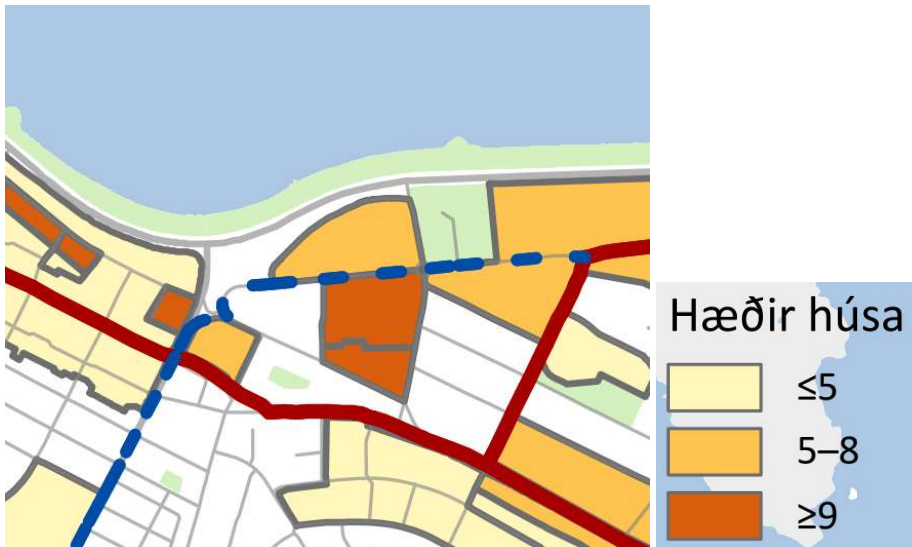


Tillaga að breytingu

Lóð nr. 3-5 við Brietartún teygir sig alla leið norður að Borgartúni og stendur hús Frímúrarareglunnar á sömu lóð. Skv. gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja hámark 10.406 m<sup>2</sup> (A+B-rými) ofanjarðar á lóðinni allri. Stærð hótels skv. tillögunni er uppgæfin 6694,5 m<sup>2</sup>. Ekki er gefin upp núverandi stærð húss Frímúrarareglunnar og því er ekki fyllilega ljóst hver aukning byggingarmagns á lóðinni allri verður en vakin er athygli á að breytingin fellur að öllum líkindum undir samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.

## Umfang

Í aðalskipulagi er sett fram stefna um hæðir húsa og tekur hún mið af sögu borgarinnar og hefðum, yfirbragði núverandi byggðar og sjónásum til lykilkennileita, náttúrulegra og manngerðra. Bindandi ákvæði um hæðir húsa á helstu þróunarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eru sett fram á Mynd 6 í Kafli 3.6.



AR2040 Kafli 3.6 (Mynd 6)

Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi eru +2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækkunar) og þarf að rökstyðja sérstaklega. Hærri hús verði staðsett þannig að áhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð verði lágmörkuð. Hæðir húsa skulu almennt ákvarðast af hnattrænni legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð hennar, sögulegu byggðarmynstri, gatnaskipan og rýmismyndun, og yfirbragði aðliggjandi byggðar.

Í kafli 3.6.2 segir ennfremur: „Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa háhýsi eða ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverfi sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í hverfis- og/eða deiliskipulagi tilgang háhýsa og kennileita og hvað þau leggja til fyrir nær- og fjærumhverfið, ásamt því að tryggja samspil nýrra og núverandi kennileita. Við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags og við mat á einstökum byggingarumsóknum skal ávallt leggja til grundvallar stefnu um hæðir húsa.“

Lóðin Bríetartún 3-5 er á göturreit þar sem aðalskipulag skilgreinir ekki sérstaklega hámarkshæðir húsa (sbr. Mynd 6) og ber þá að líta til byggðarinnar sem fyrir er á reitnum við mat á hæðarbreytingum innan hans. Þar sem hámarkshæð hússins skv. gildandi deiliskipulagi (5 hæðir + 1 inndregin) samsvarar milligulum hæðarflokki aðalskipulags (hámark 5-8 hæðir) leggst skipulagsfulltrúi þó ekki gegn því að skoðuð verði hækkun hússins innan þess flokks, þ.e. að skoðuð verði áhrif þess að hækka „turn“ upp í 7-8 hæðir.

Þegar byggð er komin yfir 8 hæðir þarf hún að vera á skilgreindu svæði fyrir hærri byggð (sbr. nágrennareitinn Höfðatorg) eða vera vel rökstutt frávik innan skilgreinds milliguls reits. Það á ekki við hér og skipulagsfulltrúi gerir því athugasemd við að fara upp í 10 hæðir á lóðinni.

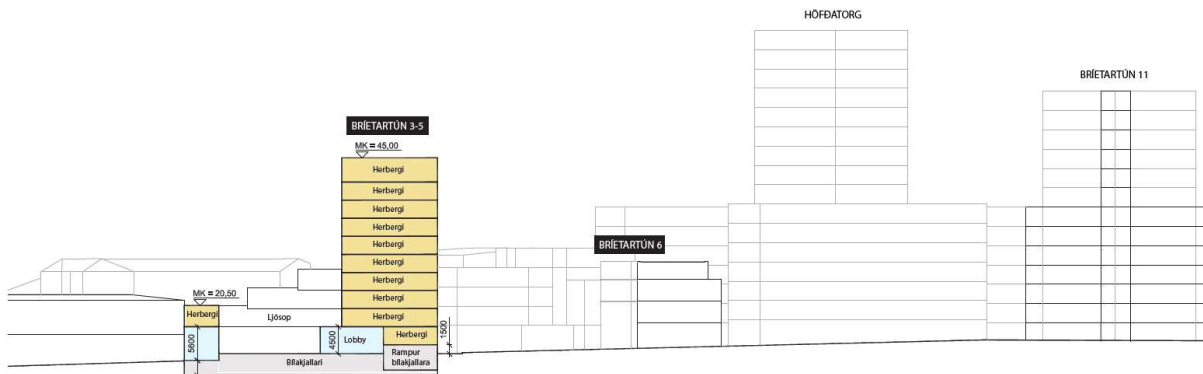
Þegar/ef tillagan er unnin áfram sbr. framangreint óskar skipulagsfulltrúi einnig eftir skuggavarpi í þrívídd sem sýnir helstu breytingar á nágrennahúsum við sumarsólstöður, jafndægur og 1. maí (fyrir og eftir). Afstaða skipulagsfulltrúa til hækkunar hússins er með fyrirvara um að skuggavarpið hafi ekki

ekki óæskileg áhrif á nærliggjandi byggð og göturými. Tillagan gerir ráð fyrir stækkun fótspors bakatil (til norðurs) og getur það líka haft áhrif á skuggavarp á nágrannalóðir.

Sá hluti hússis sem lagt er til að hækka stendur ekki upp við götuna heldur er dreginn til baka á lóðinni. Hæðin verður þannig minna áberandi fyrir fólk sem ferðast um göturýmið. Á nágrannalóðum á götueitnum er ekkert íbúðarhúsnæði, að undanskildum fjórum íbúðum á efstu hæð hússins nr. 6 við Borgartún.

Yfirlit yfir vindáhrif fylgir tillögunni og sýnir að ekki skapast vindstrengir við breytinguna. Þegar/ef tillagan er unnin áfram er mikilvægt að vinna áfram með vindstúdíur (og gera grein fyrir mótvægisáðgerðum ef nauðsyn krefur) til þess að stuðla að skjólgóðu rými í kringum húsin.

Skipulagsfulltrúi bendir á framangreindan texta aðalskipulags um að vanda þurfi sérstaklega til útfærslu þeirra bygginga sem rísa hærra en aðrar í kring. Þótt hótélbygging færi ekki yfir 8 hæðir yrði hún engu að síður áberandi í umhverfinu þar sem hún yrði hærri en hin húsin á götueitnum. Þegar/ef haldið er áfram með tillöguna ber því að nálgast hönnun hússins með sama hætti og ef um skilgreint kennileiti væri að ræða.



*Sneiðing vestur-austur*



*Breytt ásýnd frá Brietartúni*

## Samgöngur

Skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er fjöldaviðmið bílastæða fyrir hótél 0,1 bílastæði / hótélherbergi. Miðað við 170 herbergja hótél eru það 17 bílastæði. Uppfæra þarf bílastæðaskilmálana þannig að þeir samræmast þessu viðmiði. Þar sem hús Frímúrarareglunnar stendur á sömu lóð þarf enn fremur að gera skýra grein fyrir bílastæðabókhalda lóðarinnar allrar m.t.t. fjöldaviðmiða í bíla- og hjólastæðastefnunni og mögulegrar samnýtingar. Vakin er athygli á að notast skal við *viðmiðið* í stefnunni en ekki *hámarkið*.

Skv. gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir bílakjallara undir allri hótellóðinni. Ef í ljós kemur að umfang bílastæða (m.v. bíla- og hjólastæðastefnuna) krefst þess ekki að byggður sé kjallari undir allri lóðinni ber að forgangsraða því að auka jarðtengingu/gegndræpi á lóðinni. Gera þarf grein fyrir ofanvatnslausnum.

Jákvætt er að bílarampur niður í kjallara sé innbyggður í húsið og vill skipulagsfulltrúi sjá það fest í skilmála að útfærslan verði með þeim hætti.

Gera þarf nánar grein fyrir rútustoppi fyrir hótelið. Í fyrirspurn er merkt inn rútustæði fyrir framan húsið við Bríetartún þar sem í dag eru bílastæði í borgarlandi. Er óskað eftir að þau víki öll?

Setja þarf hjólastæðakröfu í skilmála, til samræmis við bíla- og hjólastæðastefnuna, og gera kröfu um gott aðgengi að hjólastæðum.

Skipulagsfulltrúi telur jákvætt að staðsetja verslunar- og/eða þjónusturými við götu meðfram Bríetartúni sbr. tillögu.

Vakin er athygli á **fornleifum** í jörðu á lóðinni.

## Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina, á eigin kostnað, **en gerðar eru athugasemdir við fyrirhugaða hámarkshæð húss**. Skipulagsfulltrúi leggst ekki gegn því að skoða áhrif þess að hækka hluta hússins að einhverju leyti enda sé það gert með þeim skilyrðum og innan þess ramma sem fram kemur í umsögn.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri