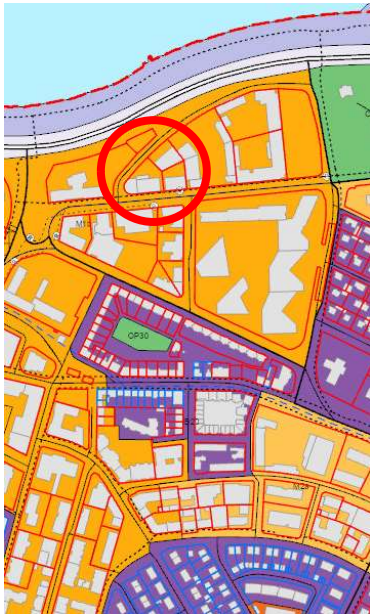
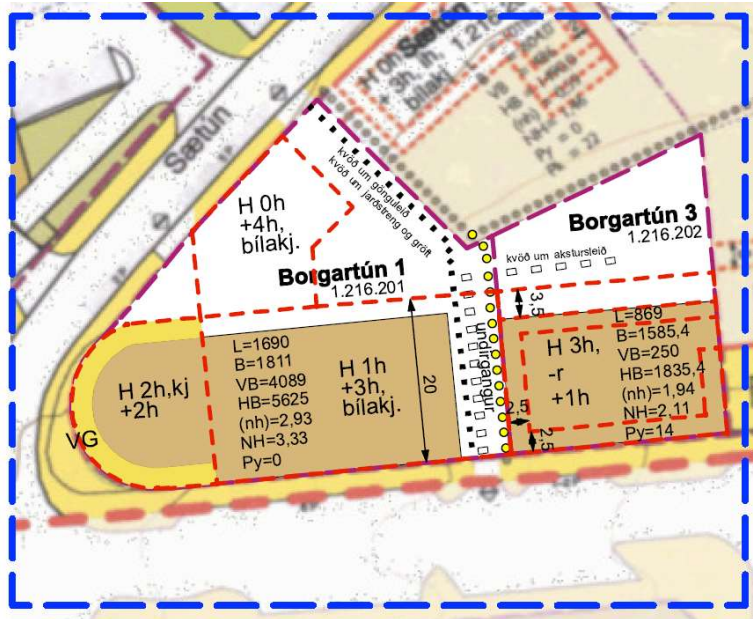


Borgartún 1 Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn BE eigna ehf., dags. 31. maí 2023, um breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreits vestur vegna lóðarinnar nr. 1 við Borgartún sem felst í uppbyggingu hótels á lóð, samkvæmt uppdr. T.ark arkitekta, dags. 30. maí 2023.



AR2040



Gildandi deiliskipulag fyrir Borgartún 1 (2019)

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er Borgartún 1 á skilgreindu miðsvæði M1b.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir *Borgartúnsreiti*, samþykkt í borgarráði þann 15. maí 2008, ásamt síðari breytingum.

Breyting á deiliskipulaginu vegna Borgartúns 1 var samþykkt á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 17. maí 2019.

Þann 9. apríl 2021 var samþykkt minni háttar breyting á afmörkun deiliskipulags *Borgartúnsreita* en hún hafði ekki áhrif á Borgartún 1.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að sameina lóðirnar Borgartún 1, Borgartún 3 og Guðrúnartún 4 og byggja á þeim eitt stórt hótél. Auk Borgartúns 1 gerir tillagan því ráð fyrir talsverðum breytingum á heimildum lóðanna Borgartún 3 og Guðrúnartún 4.

Húsið að Borgartúni 1 telur í dag tvær hæðir á horninu og eina hæð austar meðfram Borgartúni. Heimild er fyrir hótélbyggingu á lóðinni. Bogadregin ásýnd hússins á horni Borgartúns og Guðrúnartúns nýtur verndunar götumyndar.

Skv. gildandi skilmálum er heimilt að hækka húsin upp í fjórar hæðir þar sem efsta hæðin er inndregin. Hámarksbyggingarmagn á lóðinni er 6.285 m² og er byggingarmagn neðanjarðar inni í þeirri tölu. Nýtingarhlutfall (ofan- og neðanjarðar) er hámark 3,72.

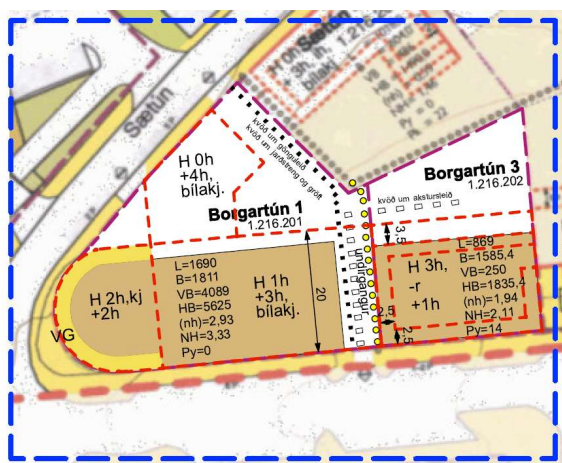


Götumynd frá Borgartúni (júlí 2022)

Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir skrifstofubyggingu að Borgartúni 3. Heimilt er að breyta risi hússins í inndregna hæð og er hámarksbyggingarmagn á lóðinni 1835,4 m². Nýtingarhlutfall er 2,11.

Að Guðrúnartúni 4 (áður Sætúni 4) gerir gildandi deiliskipulag ráð fyrir því að núverandi bygging frá 1983 verði rifin en í stað hennar byggð fjögurra hæða nýbygging þar sem efsta hæð er inndregin. Á neðstu hæð verði atvinnustarfsemi/þjónusta en heimilt að koma fyrir allt að 15 íbúðum á efri hæðum. Hámarksbyggingarmagn er 1.490 m² og nýtingarhlutfall 1,46.

Skv. tillögu telur ný hótélbygging fimm hæðir, þar sem fimmta hæðin er inndregin, og er það umfram gildandi heimildir. Gefið er upp í fyrirspurn að byggingarmagn ofanjarðar sé 6.800 m² en ljóst er að það er talsvert meira á lóðunum þremur m.v. skissur af húsinu.



Samanburður á deiliskipulagsupprætti og grunnmynd götuhæðar skv. tillögu

Sem fyrir segir rúmast tillagan ekki innan gildandi deiliskipulagsskilmála.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulaginu til þess að heimila sameiningu lóðanna þriggja og byggingu hótélbyggingar á þeim.

Ýmis atriði í útfærslunni þarf þó að endurskoða og/eða gera betur grein fyrir og leggja fyrir skipulagsfulltrúa áður en sótt er um breytingu á deiliskipulaginu.

Meðal atriða til skoðunar eru:

Umfang

Ráðandi hæðafjöldi við þennan hluta Borgartúns er fjórar hæðir þar sem efsta hæð er inndregin. Það er í samræmi við gildandi heimild að Borgartúni 1.

Skipulagsfulltrúi er ekki mótfallinn því að skoða hækkun hússins að hluta, og þá helst næst horninu, en getur ekki tekið afstöðu til nákvæmrar útfærslu/möguleika hækkunar fyrr en skuggavarpssmyndir (fyrir og eftir) liggja fyrir. Sýna þarf sumar- og vetrarsólstöður, jafndægur og 1. maí.

Þá skiptir einnig máli að mælikvarði passi við það sem fyrir er og skipulagsfulltrúi telur fimm hæðir heilt yfir ekki falla nægilega vel að nágrannabyggingum. Þar sem nú er Guðrúnartún 4 er t.a.m. ekki æskilegt að fara upp fyrir gildandi hæðafjölda (4 hæðir) Einnig þarf að skoða það hvernig Borgartún 3 mætir Borgartúni 5 og óvíst hvort hækkun sé þar til batnaðar.

Vakin er athygli á að heimild er fyrir íbúðum að Guðrúnartúni 6 og er gert ráð fyrir að á baklóðinni séu græn dvalarsvæði fyrir íbúa. Uppbygging hótels má ekki rýra gæði þessara svæða. Gera má ráð fyrir því að tengibyggingu á baklóð þurfi að lækka en skoða þarf nánar skuggavarp.



Lifandi götuhliðar

Landhalli er við lóðirnar og húsin mæta Borgartúni og Guðrúnartúni í mismunandi hæðarkóta. Skipulagsfulltrúi leggur mikla áherslu á vandaða tenginu við göturýmin. Götuhæð skal ver opin almenningi og stuðla að lífi við götuna. Þá er mikilvægt að gólfkótar mæti götukóta á eðlilegan hátt en vegna hallans gæti þurft að stalla gólfplötu. Þetta er sérstaklega mikilvægt meðfram Borgartúni en æskilegt að vinna með að Guðrúnartúni sömuleiðis. Best er að sýna nokkrar sneiðingar.

Kvaðir á lóð

Skv. gildandi deiliskipulagi er kvöð um gönguleið yfir Borgartún 1. Hún virðist felld út í tillögunni.

Æskilegt er að halda í einhverja göngutengingu í gegnum reitinn. Óljóst er hvort göngukvöð sé fyrirhuguð austan við hótelið í staðinn, yfir lóðirnar Borgartún 3 og Guðrúnartún 4. Gera þarf nánar grein fyrir þessu.

Skv. deiliskipulaginu er einnig kvöð um jarðstreng og gröft meðfram göngukvöðinni. Mælt er með að umsækjandi hafi samband við Veitur vegna þessa áður en haldið er áfram með hönnun.

Inngarður/græn svæði

Vakin er athygli á misræmi á grunnmynd götuhæðar og sneiðmynd í gegnum inngarð. Á grunnmynd virðist inngarður ná niður á götuhæð en í sneiðingu liggur hann ofar. Jákvætt er að vera með mikinn gróður í inngarðinum en jarðvegsdýpt (plötubykkt) í inngarði sbr. sneiðmynd er ekki sannfærandi m.v. gróður sem þar er sýndur. Skipulagsfulltrúi óskar eftir nánari upplýsingum um fyrirhugaðan karakter og útfærslu inngarðs.



Grunnmynd og sneiðing með fyrirspurn

Byggingarmagn

Sýna þarf skýrari samanburð á byggingarmagni skv. gildandi deiliskipulagi og skv. tillögunni. Sundurlíða skal ofan- og neðanjarðafermetra. Í fyrirspurn er byggingarmagn ofanjarðar gefið upp sem 6.800 m² en ljóst er að hótelið allt sbr. skissur er stærra.

Verndun götummyndar

Skv. deiliskipulagi gildir „verndun götummyndar“ á bogadregna horninu. Í tillögunni er byggingarstíll og karakter hússins mjög frábrugðinn núverandi húsi. Skipulagsfulltrúi óskar eftir að umsækjandi leggi fram tillögu að því hvernig hann hyggst vinna með verndun götummyndarinnar á horninu.



Þrívíddarskissur með fyrirspurn

Bíla- og hjólastæði

Ef sótt er um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar skal uppfæra bíla- og hjólastæðakröfu til samræmis við fjöldaviðmið í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Vakin er athygli á samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar sbr. samþykkt borgarstjórnar þann 1. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem breytt nýting á lóð eða viðbótarbyggingarmagn er meira en 800 fermetrar að flatarmáli, eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Þau geta einnig gilt í sérstökum tilvikum, t.d. þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis er breytt líkt og úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eða aðrar veigamiklar breytingar eru gerðar – allt eftir aðstæðum hverju sinni.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á gildandi deiliskipulagi, á eigin kostnað, þegar tekið hefur verið á framangreindum atriðum. Þar sem fyrirvari er gerður á m.a. umfangi mælir skipulagsfulltrúi með að umsækjandi kynni breytingar á verkefninu fyrir embættinu áður en sótt er um formlega breytingu á deiliskipulaginu.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri