

Almennar upplýsingar:

Nafn PKdM Arkitektar ehf.
Erindi nr. P-2018-12-07-0040
Kennitala 6805042880
Heimilisfang BRAUTARHOLTI 4
Póstnúmer 110
Símanúmer 5518050
Netfang pk@pkdm.is
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs steini@pkdm.is

Greiðanda kennitala 4506132310
Greiðanda nafn BE eignir ehf.
Greiðanda netfang petur@eykt.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Borgartún 1, Reykjavík

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um breytingu skilmála fyrir lóðina Borgartún 1 og Borgartún 3. Lóð nr. 1 stækkar og lóð nr. 3 minnkar að sama skapi. Sótt er um stækkun byggingarreits skv. uppráttum og greinargerð. Sótt er um aukningu byggingarmagns sem þessu nemur skv. meðfylgjandi uppráttum. Einnig sótt um hækkun hámarkshæðar bygginga.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn 181129_borgartun1_DSK.pdf
skjals

Lýsandi nafn B1-181127-Skuggavarp.pdf
skjals

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn Bref-PKdM-v-Borgartun-1-skann.pdf
skjals

Nei, ekki hefur verið haft samband við veitufyrirtæki
Ekki eru fyrirhugaðar breytingar sem hafa áhrif á veitur.

Reykjavík 14.02.2019
Breyting DSKSkipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Sólveig Sigurðardóttir, arkitekt og verkefnisstjóri

Varðar: Borgartúnsreiti í Reykjavík

Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu "Borgartúnsreitur vestur" fyrir lóðirnar nr. 1 og nr. 3 við Borgartún, staðgreinir 1.216.201
Lóðarhafi BE Eignir ehf, kt. 450613-2310

Breytingin er við gildandi deiliskipulag Borgartúnsreita, samþykkt í Skipulagsráði 23.mars 2011.

Breytingar eru eftirfarandi:

1. Stækkun lóðarinnar Borgartúns 1 til austurs að gafli hússins Borgartún 3. Sú lóð minnkar samsvarandi, eða 76m². Lóðarstærð eftir breytingu verði; Borgartún 1: 1,690 m² og Borgartún 3 : 869 m². (ath. sami lóðarhafi)
2. Stækkun byggingarreits Borgartúns 1 til austurs að nýjum lóðamörkum Borgartúns 3. Byggingarreitir mun liggja að gafli Borgartúns 3, nema jarðhæð, þar sem verður undirgangur með innkeyrslu ásamt kvöð um göngu- og lagnaleið. Kvöð um göngu- og lagnaleið verður óbreytt frá fyrra skipulagi, en akstursleið breytist, verður eingöngu að baklóð/bílastæðum Borgartúns 1 og 3 í stað gegnumaksturs.
3. Ef um gististarfsemi verður að ræða verði bílastæðakrafa 1 stæði fyrir hverja 130m² viðbótarbyggingarmagns, að undanskildu byggingarmagni bílastæða neðanjarðar (bílakjallara). Bílastæðum á lóð fækkar úr 5 í 3.
4. Leyfilegt byggingarmagn verði aukið um 1559m² frá gildandi deiliskipulagi, úr 4726 í 6285m² á lóðinni, að meðtöldum bílakjallara. Hæðafjöldi verði 4 hæðir ofanjarðar og kjallari, þar af 4.hæð inndregin sbr. meðfylgjandi uppdrátt. Nýtingarhlutfall Borgartúns 1, fyrir breytingu þessa var 2,93 en verður 3,72 eftir breytingu. Nýtingarhlutfall Borgartúns 3 var 1,94 og verður eftir breytingu 2,11. Í nýtingarhlutfalli eru með talin A og B rými í skráningartöflu. Í auknu byggingarmagni felst að byggingarreitir stækkar til austurs um 6m, og að "kálfur" við Guðrúnartún hækkar úr 3 í 4 hæðir. 4.hæð er allstaðar inndregin meðfram götuhlið að Borgartúni og á bogadregnu horni. Einnig fellur nú bílakjallari inn í byggingarmagn á lóð, sem ekki var í gildandi deiliskipulagi. Hann skal aftur á móti ekki útleysa kröfu um fjölda bílastæða. Bygging meðfram Borgartúni hefur óveruleg áhrif á skuggavarp á aðrar lóðir. Hæðafjöldi kálfs samsvarar fyrirhuguðum byggingum við Guðrúnartún og skuggavarp yfir á lóð Guðrúnartúns 4 yrði sambærilegt við skuggavarp Guðrúnartúns 4 yfir á Guðrúnartún 6, skv. gildandi deiliskipulagi.
5. Að hækka mestu hæð upp á þakbrún byggingar úr 19,5m í 21,0m. Þetta er til þess auka sveigjanleika með staðsetningu inngangs frá hallandi gangstétt Borgartúns, og að eiga kost á góðum salarhæðum sem rýma vel þann tæknibúnað sem krafist er í dag. Jafnframt að viðhalda rausnarlegri lofthæð jarðhæðar.
6. Jarðhæð skal vera „opin“ að Borgartúni. Með „opin“ er átt við að gagnsæi er óhindrað og að aðgengi gesta og gangandi verði mögulegt.

Að öðru leiti gilda ákvæði og skilmálar gildandi deiliskipulags.

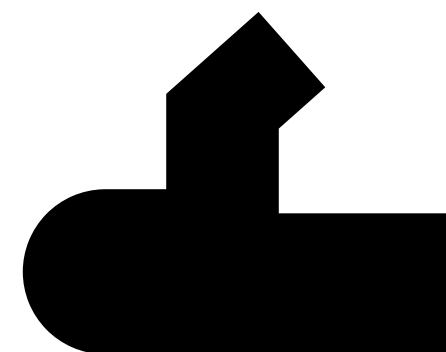
Við teljum að þessar breytingar falli vel að borgarmynstri svæðisins og hafi ekki neikvæð áhrif á götumyndir. Bogadregnu formi Borgartúns 1 að vestan verður viðhaldið hvort sem núverandi bygging verður nýtt áfram og byggt við hana eða að byggð verður ný bygging frá grunni.

Virðingarfyllt

Fh lóðarhafa,

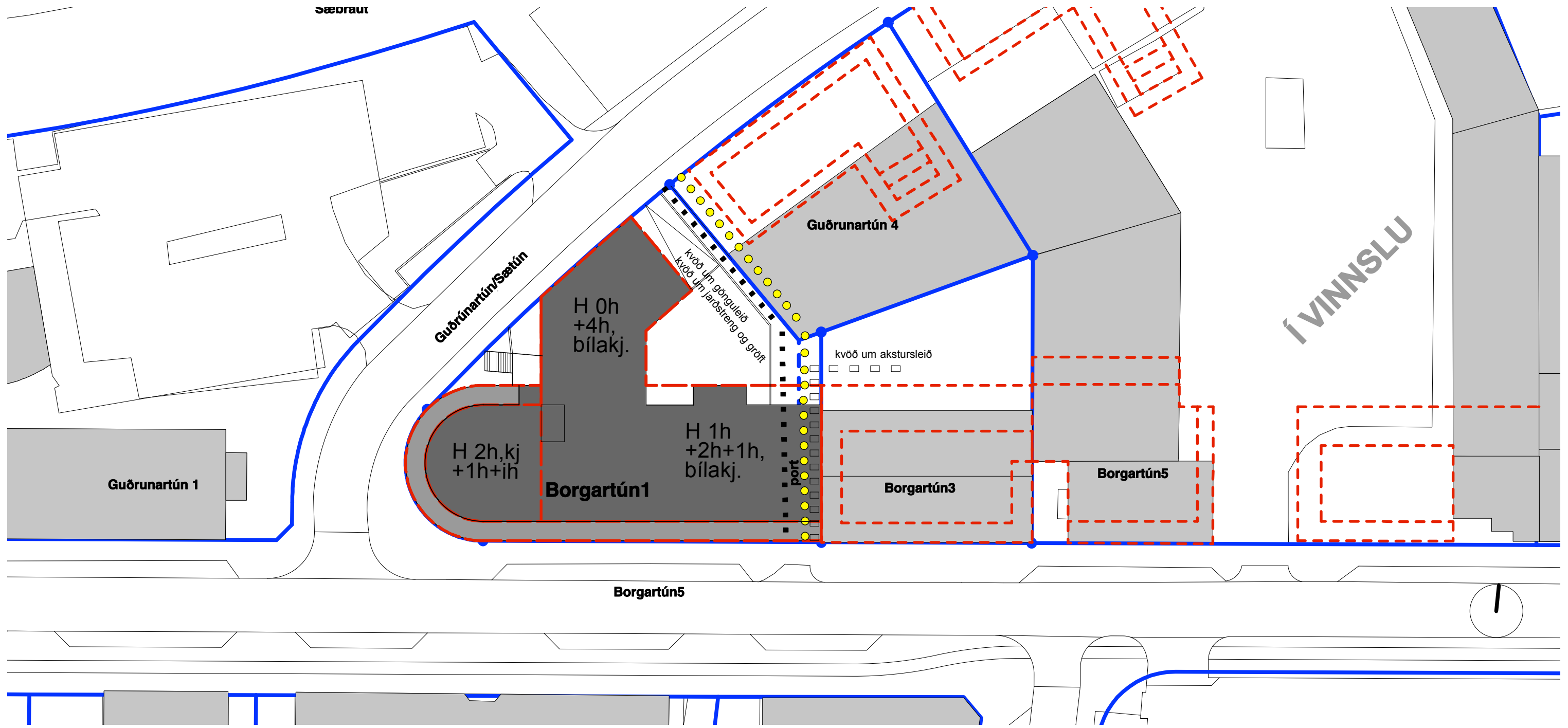
pálmar kristmundsson arkitekt

Í VINNSLU

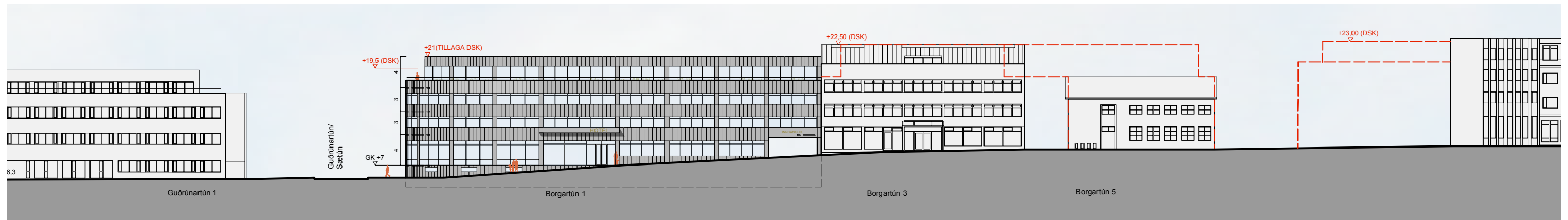


BORGARTÚN 1 - HOTEL
TILLAGA 14/02/19

PKdM arkitektar



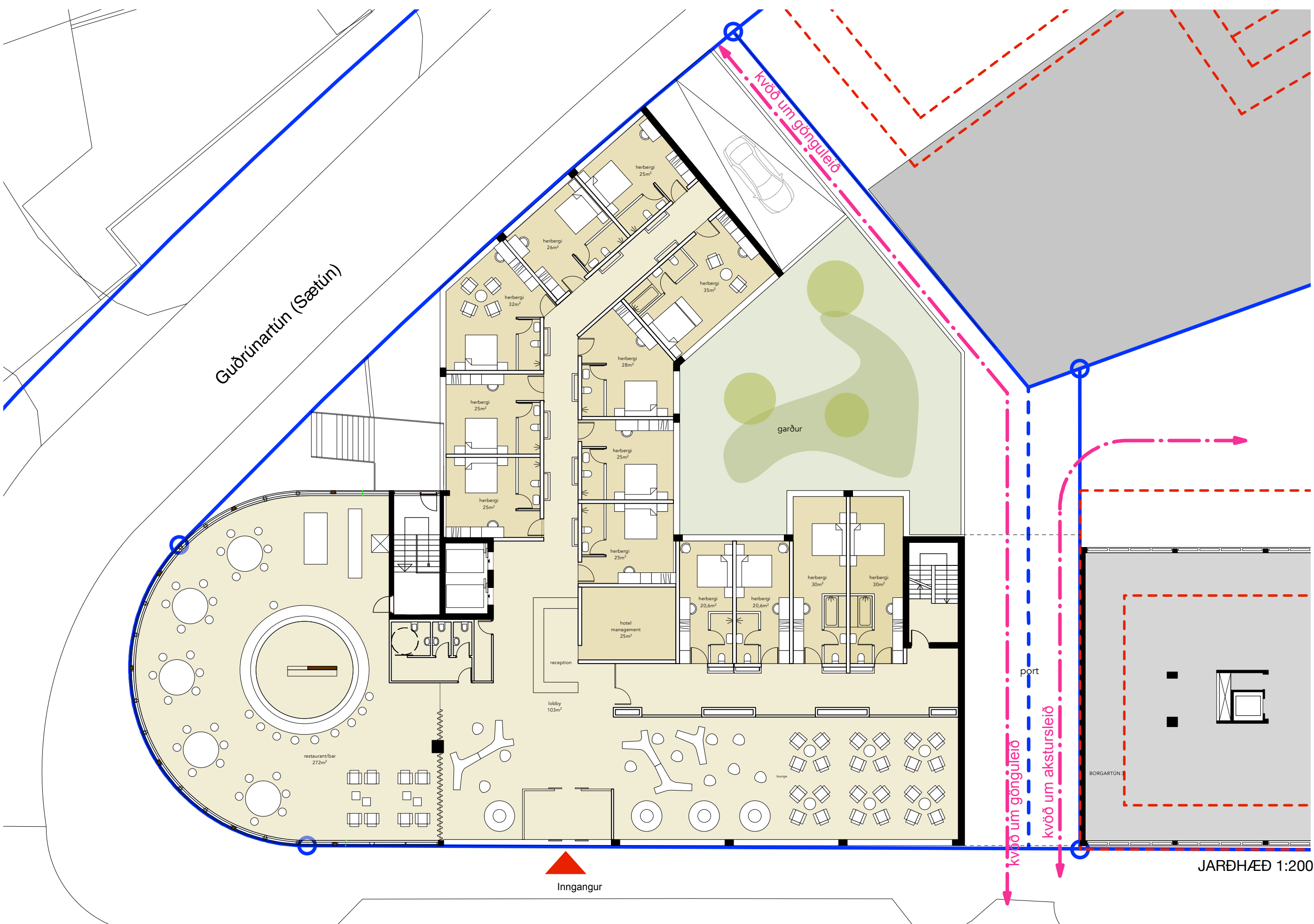
AFSTÖÐUMYND 1:500



GÖTUMYND 1:500

BORGARTÚN 1 - HOTEL
TILLAGA 14/02/19

PKdM arkitektar



Guðrúnartún (Sættún)

kvöð um gönguleið

garður

Inngangur

port

kvöð um gönguleið

kvöð um akstursleið

JARÐHÆÐ 1:200

Í VINNSLU

Borgartún

BORGARTÚN 1 - HOTEL
TILLAGA 14/02/19

PKdM arkitektar

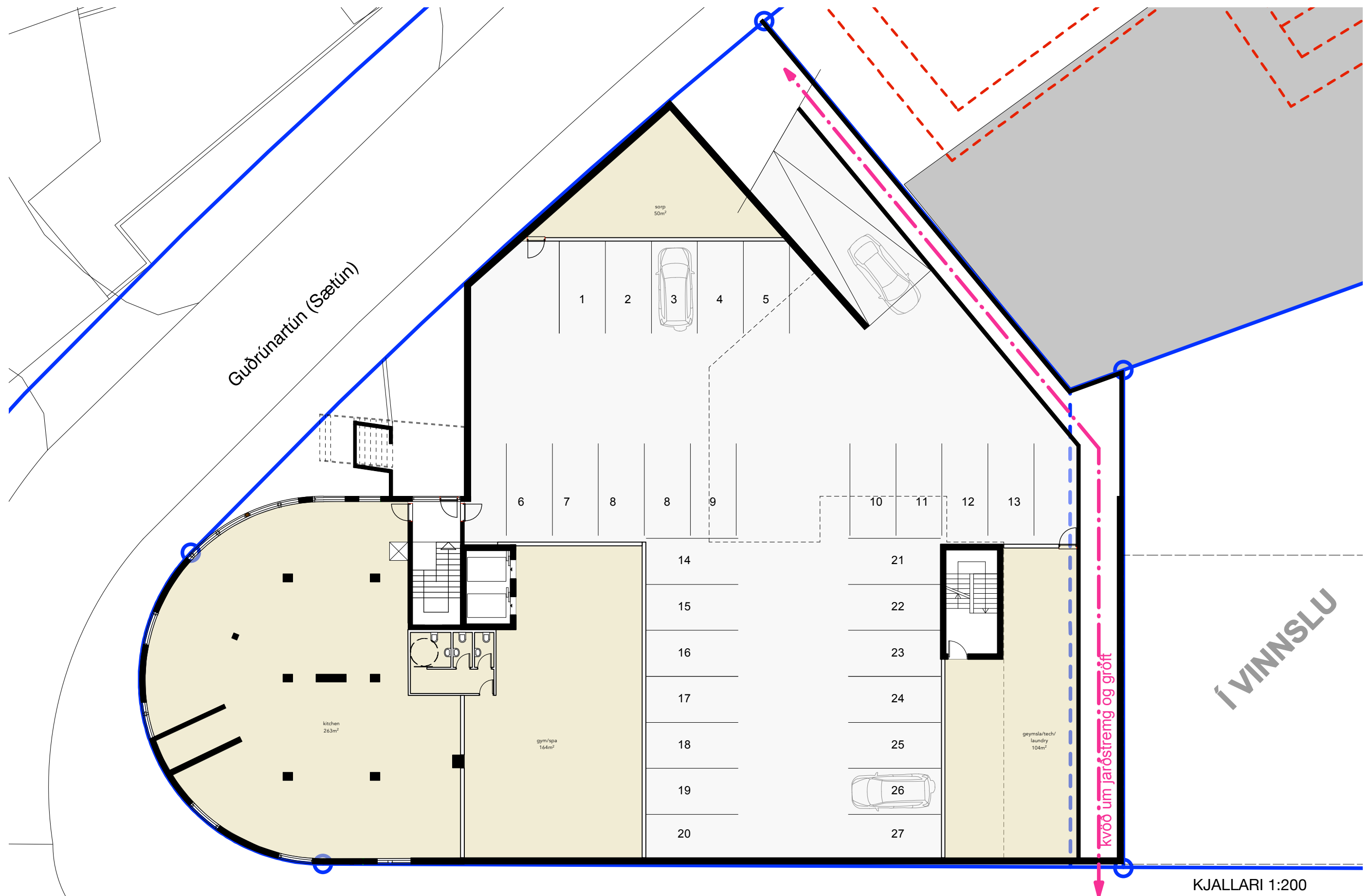


Í VINNSLU

4h. 1:200

BORGARTÚN 1 - HOTEL
TILLAGA 14/02/19

PKdM arkitektar



Guðrúnartún (Sættún)

Í VINNSLU

kvæði um jarðstreng og gróit

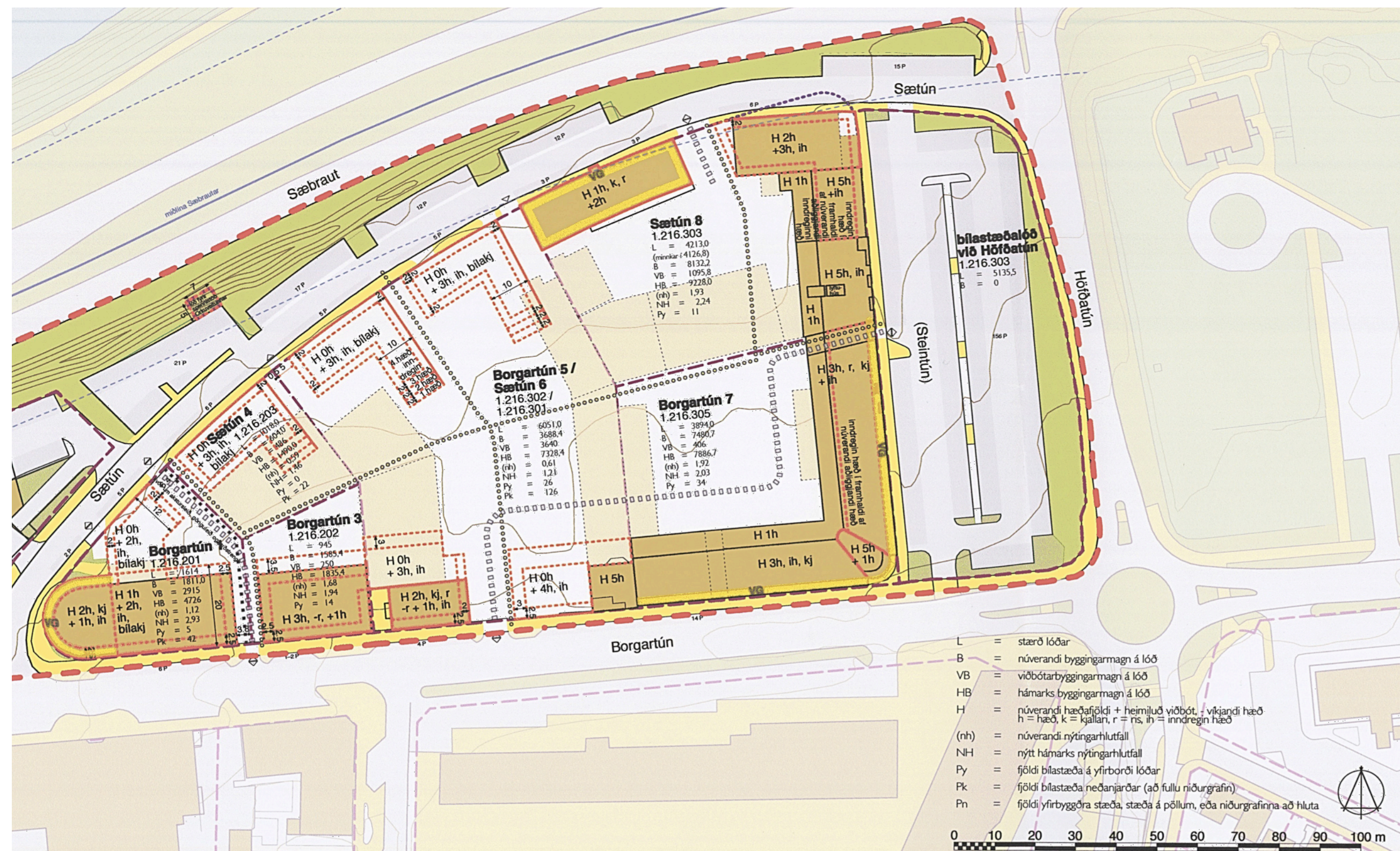
KJALLARI 1:200

Borgartún

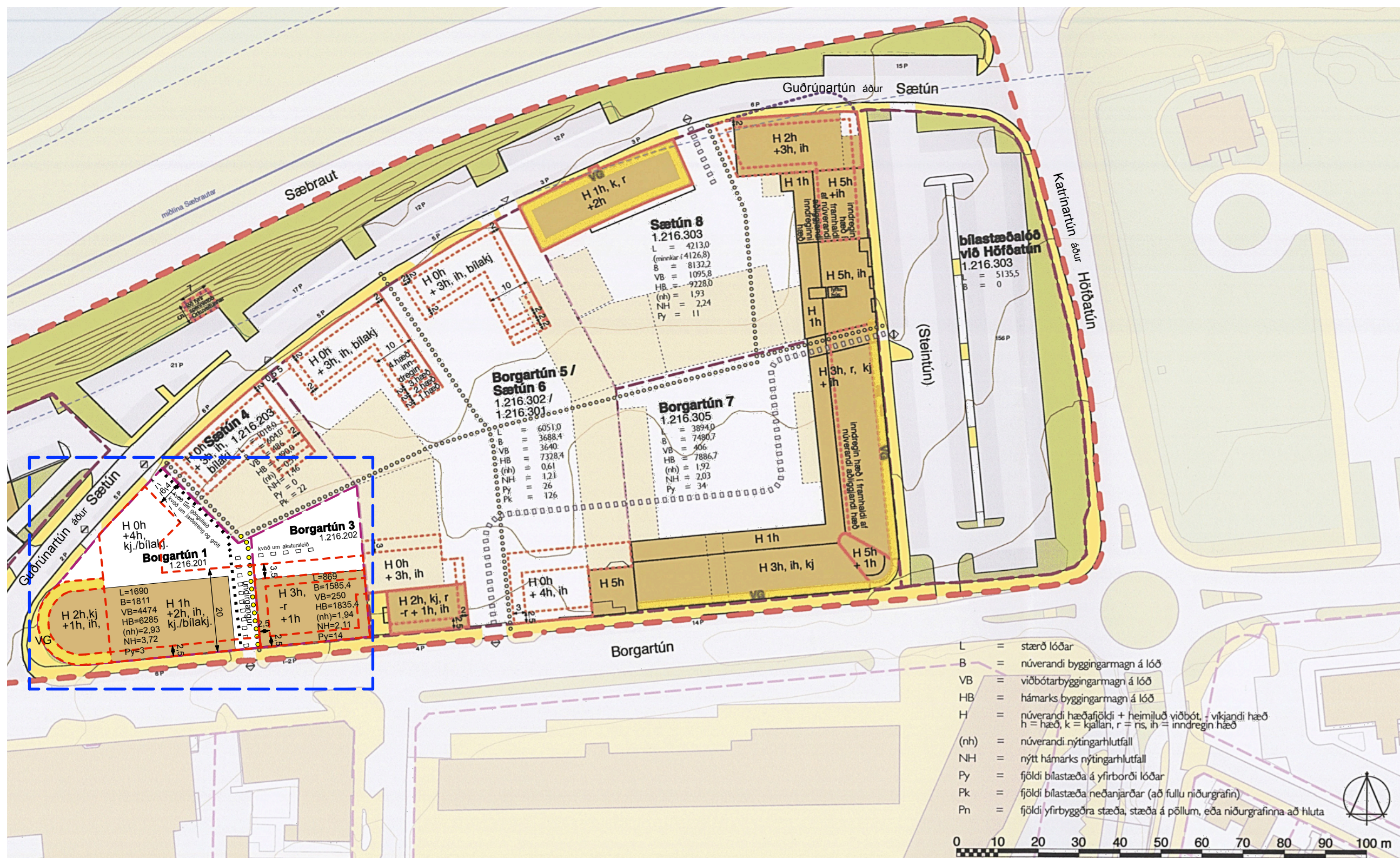
BORGARTÚN 1 - HOTEL
TILLAGA 14/02/19

PKdM arkitektar

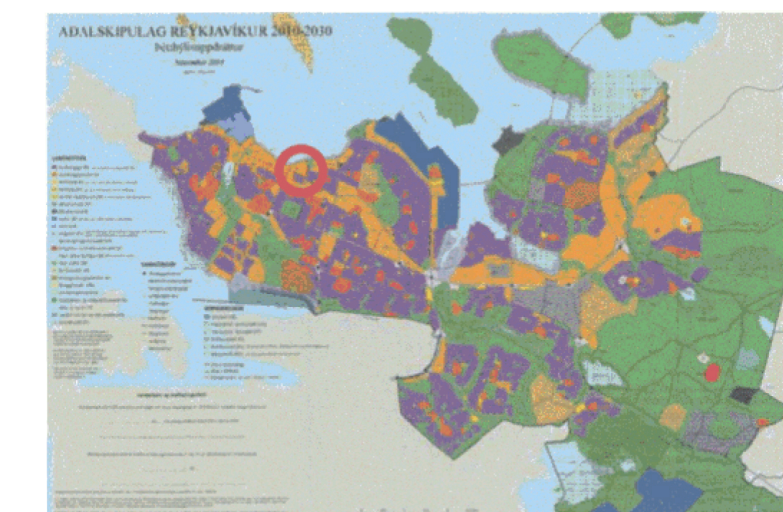
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGINU "BORGARTÚNSREITUR VESTUR" FYRIR LÓÐIRNAR NR. 1 OG NR. 3 VIÐ BORGARTÚN, STAÐGREINIR 1.216.201



Hluti gildandi deiliskipulags, samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011 MKV. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi MKV. 1:1000



Staðsetning svæðis í borgarlendi.



Landnotkun skv. aðalskipulagi 2010- 2030



Fylgigögn:
 Bréfi í loðarmyndar Reykjavíkurborgar 2. desember 1970.
 Bo'kun borgarra Ós 6. desember 1970.
 Deiliskipulagsuppráttur að Borgartúni nr. 1A, samþykktur í borgarraði 23.12.1997.
 Minnisblað Eðu hf. um niðurstöðu, dags. 27.5.2011.

Gildandi skilmálar fyrir lóðirnar Borgartún 1 og Borgartún 3, samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011

LÓÐIR	GILDANDI SKIPULAG					Sérskilmálar	Kvaðir
1.216.2 Borgartún 1 1.216.201 byggingarár 1939 (mhl.2) 1942 (mhl.1)	lóðarstærð (m2)	núverandi byggingarmagn (m2)	viðbótar byggingarmagn (m2)	hámarks byggingarmagn (m2)	hámarks nýtingarhlutfall (nhl.)	háða- fjöldi eftir breyt.	hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar
	1.614,0	1.811,0	2.915,0	4.726,0	2,93	4	5
Borgartún 3 1.216.202 byggingarár 1985	945,0	1.585,4	250	1835,4	1,94	4	14
Sérskilmálar						Götumynd bogahússins á horni Sætúns og Borgartúns njóti verndunar götumyndar. Bogaform byggingar haldist en heimilað verði að hækka húsið um eina hæð og aðra innregna. Hús meðfram Borgartúni megi rífa og endurbýgja eða hækka. Hús verði að hámarki þrjár hæðir og ris eða innregin fjórða hæð. Bílastæði eru heimilud í bílastæðakjallara að lóðarmörkum. Koma skal fyrir gróðri á lóðinni sbr. skýringarupprátt.	Kvóð um gróft og jarðstrengi að beiðni R.R. Kvóð um umferð um lóð. Kvóð um akstur og gönguleið um lóð.
Sérskilmálar						Heimilað er að breyta risi hússins í innregna hæð. Gróðri skal fyrirkomid á lóðinni.	Kvóð um akstur, gönguleið og gróður sbr. upprátt.

Tillaga að breyttum skilmálum fyrir lóðirnar Borgartún 1 og Borgartún 3,

LÓÐIR	EFTIR SKIPULAGSBREYTINGU (breytingar feitletraðar)					Sérskilmálar (öbreytt)	Kvaðir (öbreytt)
1.216.2 Borgartún 1 1.216.201 byggingarár 1939 (mhl.2) 1942 (mhl.1)	lóðarstærð (m2)	núverandi byggingarmagn (m2)	viðbótar byggingarmagn (m2)	hámarks byggingarmagn (m2)	hámarks nýtingarhlutfall (nhl.)	háða- fjöldi eftir breyt.	hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar
	1.690,0	1.811,0	4.474,0	6.285,0	3,72	4	3
Borgartún 3 1.216.202 byggingarár 1985	869,0	1.585,0	250	1835,4	2,11	4	14
Sérskilmálar (öbreytt)						Götumynd bogahússins á horni Sætúns og Borgartúns njóti verndunar götumyndar. Bogaform byggingar haldist en heimilað verði að hækka húsið um eina hæð og aðra innregna. Hús meðfram Borgartúni megi rífa og endurbýgja eða hækka. Hús verði að hámarki þrjár hæðir og ris eða innregin fjórða hæð. Bílastæði eru heimilud í bílastæðakjallara að lóðarmörkum. Koma skal fyrir gróðri á lóðinni sbr. skýringarupprátt.	Kvóð um gróft og jarðstrengi að beiðni R.R. Kvóð um umferð um lóð. Kvóð um akstur og gönguleið um lóð.
Sérskilmálar						Heimilað er að breyta risi hússins í innregna hæð. Gróðri skal fyrirkomid á lóðinni.	Kvóð um akstur, gönguleið og gróður sbr. upprátt.

Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu "Borgartúnsreitir vestur" fyrir lóðirnar nr. 1 og nr. 3 við Borgartún

Í gildi er heildarskipulag fyrir Borgartúnsreit vestur, samþykkt 7. apríl 2011.

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að hún falli vel að borgarmynstri svæðisins og hafi ekki afgerandi áhrif á götumyndir. Bogadregnu formi Borgartúns 1 verður viðhaldið hvort sem núverandi bygging verður nýtt áfram eða byggð ný. Gert ráð fyrir allt að 3 bílastæðum á lóð, og stæðum í bílastæðakjallara með inn- og útkerfi frá Sætúni.

Breytingin felur í sér að:

Stækka lóð Borgartúns 1 til austurs að húsinu Borgartúni 3. Lóð Borgartúns 3 minnkar sem því nemur eða 76m2. Stækka byggingarreit á lóðinni Borgartún 1 að nýjum lóðarmörkum til austurs og mun hann liggja að gaffli höngus Borgartúns 3, nema á jarðhæð þar sem verður undirgangur með innkerfi. Akstursleið um undirgang verður að baklöö/bílastæðum Borgartúns 1 og 3. Kvaðir um göngu- og lagaleiðir eru óbreyttar. Að viðbygging norðan núverandi byggingar verði 4 hæðir ofanjarðar án innrútar. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall lóðar eykst sem því nemur (sjá töflu til vinstri). Að hámarksfjöldi baklönur byggingar verði 21,0m. Jarðhæð skal vera „opin“ að Borgartúni. Með „opin“ er átt við að gagnsæi er óhindrað og að aðgengi gesta og gangandi verði mögulegt. Bílastæðaskilmálar brestast ef um gístarfsemi er að ræða og verði þá 1 stæði á hverja 130m² af viðbótarbyggingarmagn á lóð. Viðbótarbyggingarmagn á lóð skal nú innifela bílastæði neðanjarðar, og hækka hámarksnýtingarhlutfall sem því svarar. Bílastæði neðanjarðar skulu þó ekki útleysa kröfu um aukinn fjölda bílastæða á lóðinni, sjá breytingu á grein um **Umferð, gatnakerfi og bílastæði**, hér að neðan.

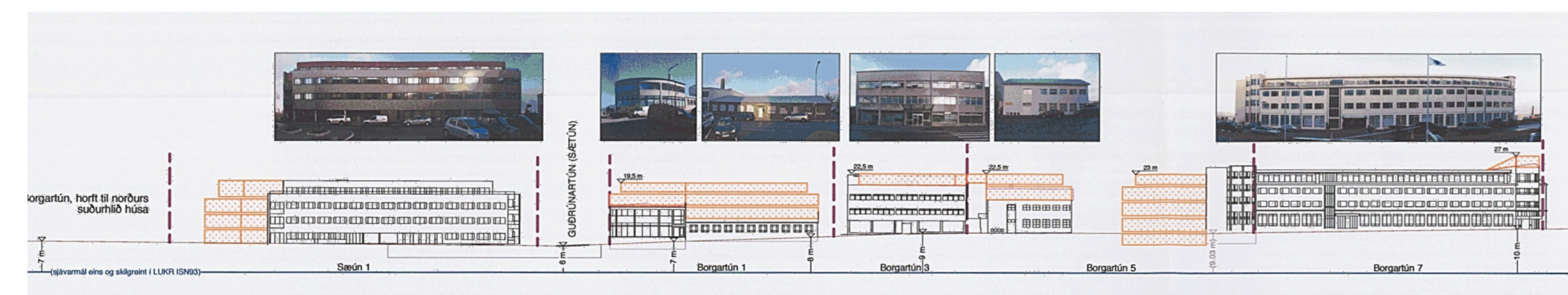
Eftirfarandi kafli úr gildandi deiliskipulagi breytist því eins og sýnt er feitletrað.

Umferð, gatnakerfi og bílastæði

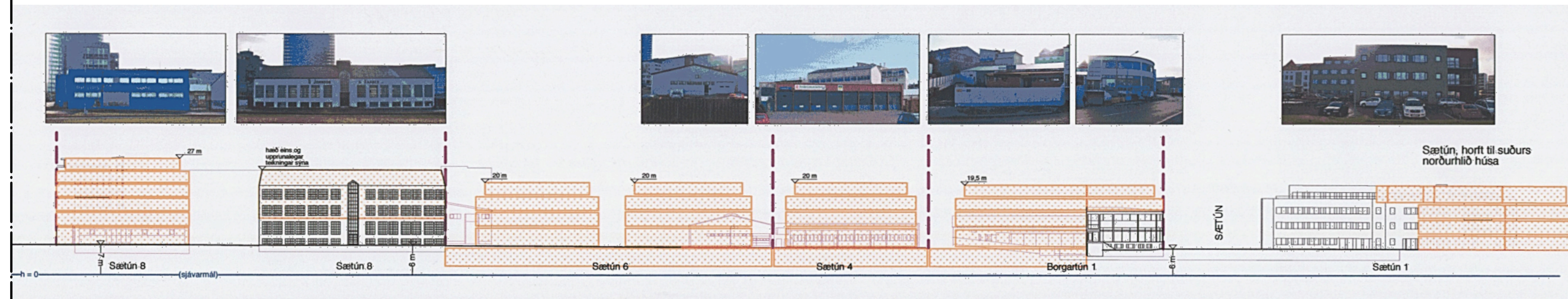
Aðgengi að lóðum er frá umlykjandi götum og kvaðir eru settar um aðgerðir að baklööðum. Fyrir viðbótarbyggingarmagn skal almennt gert ráð fyrir: einu bílastæði á hverja 50 m² viðbótar byggingarmagns (ámarkar notkun en greint að neðan) einu bílastæði fyrir hverja nýja lóð einu bílastæði á hverja 130m² viðbótarbyggingarmagns hótela og gistihemila. Heimil er að gera bílastæði neðanjarðar undir öllum lóðum að lóðarmörkum. **Byggingarmagn bílastæða neðanjarðar skulu ekki útleysa kröfu um fjölda bílastæða.** Ef bygging eða byggingarhluti er rífin samkvæmt deiliskipulagslögum er ekki gerð kröfu um viðbótarstæði fyrir samsvarandi fermetrafjölda nýbyggingar. Ef ekki er hægt að uppflýja bílastæðaport á lóðinni er heimil að græða og frá bílastæðakjöf. Heimil þessi er með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagæði samþykktar í borgarráði 15.01.1987 m.s.br. Frágangur á kökum bílastæðakjallara skal vera þannig að unnt verði að gróðusætja þar gras, runna og tré. Engöngu er heimil að gera bílastæði ofanjarðar þar sem bau eru synd á skýringarupprátt og kemur fjöldi þerra fram í skilmálaflokk. Í bilögu að breytingu á Deiliskipulagi Hófbátorgs, kalla "Bílastæði/ bilþeymsur: eftir breytingu" sbr. "...Auk þess skal gera ráð fyrir 25 bílastæðum fyrir starfsemi í Skúlatúni 2 og Borgartúni 3." Dagsett 18.07.2006. Samþykkt með síðari breytingum í borgarráði 27.03.2008.

Vegna legu reitsins og góðra tengsla við almenningssamgöngur er óhætt að gera ráð fyrir höflegum fjölda bílastæða á reitnum. Þétt líðasvæði miðborgar eru í góðgæfni frá reitnum og fjölbreytt starfsemi í nágrenninu. Gera má ráð fyrir samþyngnu ferða og bílastæða á reitnum í kring. Mikil er af bílastæðum í gatum sem nýfast starfsemi á reitnum vel. Fjöldi bílastæða hefur þeim áhrif á umferðarskiptum og því eðlilegt að tekið hana í þessum borgarlögu.

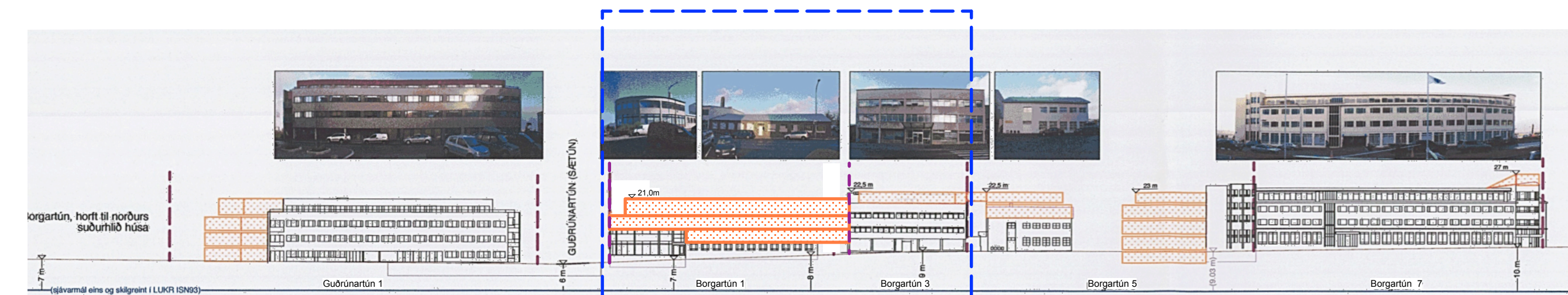
Að öðru leyti gilda ákvæði og skilmálar gildandi deiliskipulags.



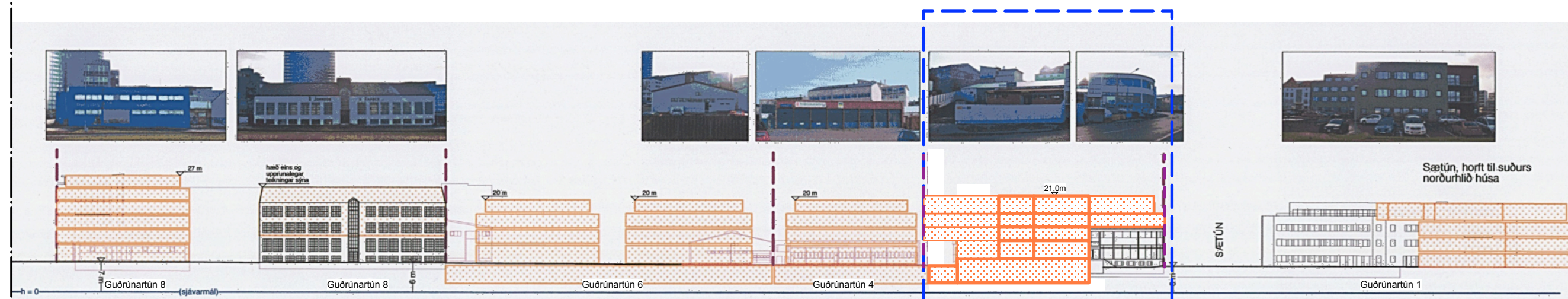
GÖTUMYND BORGARTÚNS, GILDANDI SKIPULAG MKV. 1:1000



GÖTUMYND GUÐRÚNARTÚNS (áður Sætún), GILDANDI SKIPULAG MKV. 1:1000



GÖTUMYND BORGARTÚNS EFTIR BREYTINGU MKV. 1:1000



GÖTUMYND GUÐRÚNARTÚNS EFTIR BREYTINGU MKV. 1:1000

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 auglást frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

BORGARTÚNSREITIR

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGINU "BORGARTÚNSREITUR VESTUR" FYRIR LÓÐIRNAR NR. 1 OG NR. 3 VIÐ BORGARTÚN teikning

1:1000 mkv.
 14.02.2019 dags.
 A1 blaðast.

pálmar kristmundsson arkitekt 080455269
 fernando de mendoza arkitekt 1001802439

PKdM
 Brautarholti 4 - Reykjavík 105
 +(354) 551 8050
 info@pkdm.is
01 - teikn. breyt.



Jafndægur kl. 10:00



Jafndægur kl. 13:00



Jafndægur kl. 16:00



Sumarsólstöður kl. 10:00



Sumarsólstöður kl. 13:00



Sumarsólstöður kl. 16:00

Skuggavarp á jafndægri í Mars og September og á sumarsólstöðum í Júní

BORGARTÚN 1 - HOTEL
TILLAGA 18/10/18

FYRIR BREYTINGAR

PKdM arkitektar



Jafndægur kl. 10:00



Jafndægur kl. 13:00



Jafndægur kl. 16:00



Sumarsólstöður kl. 10:00



Sumarsólstöður kl. 13:00



Sumarsólstöður kl. 16:00

Skuggavarp á jafndægri í Mars og September og á sumarsólstöðum í Júní

EFTIR BREYTINGAR

BORGARTÚN 1 - HOTEL
TILLAGA 18/10/18

PKdM arkitektar