



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BORGARTÚNSREITUR



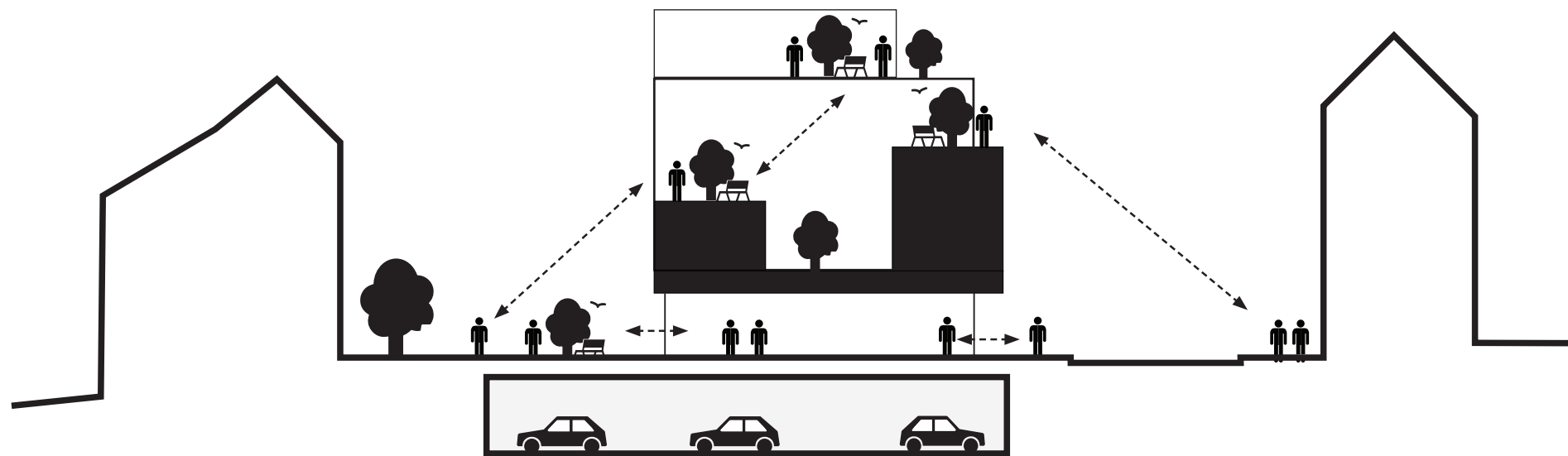
Gildandi deiliskipulag "Borgartúnsreitir 1.220.0 Deiliskipulag", samþykkt í borgarráði 25.11.2004, með síðustu breytingum 03.07.2014
Tillaga að breytingu á Deiliskipulagi unninn af THG arkitektum.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BORGARTÚNSREITUR

Markmið gildandi deiliskipulags

- Að stuðla að þéttingu byggðar til styrkingar miðborginni.
- Að stuðla að endurbótum í starfsemi og byggð á þessum jaðri miðborgarinnar, sem er í sérlega góðum umferðartengslum við stofnbrautir og þjónustu almenningsvagna.
- Að veita fyrirtækjum og stofnunum á svæðinu svigrúm til aukinnar uppbyggingar og stækkunar.
- Að styrkja „borgarímynd“ hverfisins.
- Að styrkja götummyndir með viðbyggingum í skörð og samræmingu á húshæðum.
- Að ný byggð og stækkun núverandi húsnæðis taki mið af stærð og formi nágrannabygginga, svo gott heildaryfirbragð náist.
- Að tekið verði tillit til byggingarsögu húsa og tillagna borgarminjavarðar til húsverndar.
- Að skilgreinga gönguleiðir gegnum reitina.
- Að bæta umhverfisleg gæði svæðisins með bæði metnaðarfullum byggingum og útirýmum.
- Að endurskoða umferðarskipulag með aukin umhverfisleg gæði í huga.



Lykiltölur áætluð hótélbygging

Heildarfj. herbergja 1-6.hæð 110-120

Stærð almenningrými á 1.hæð er sirka 800 m² Fjöldi

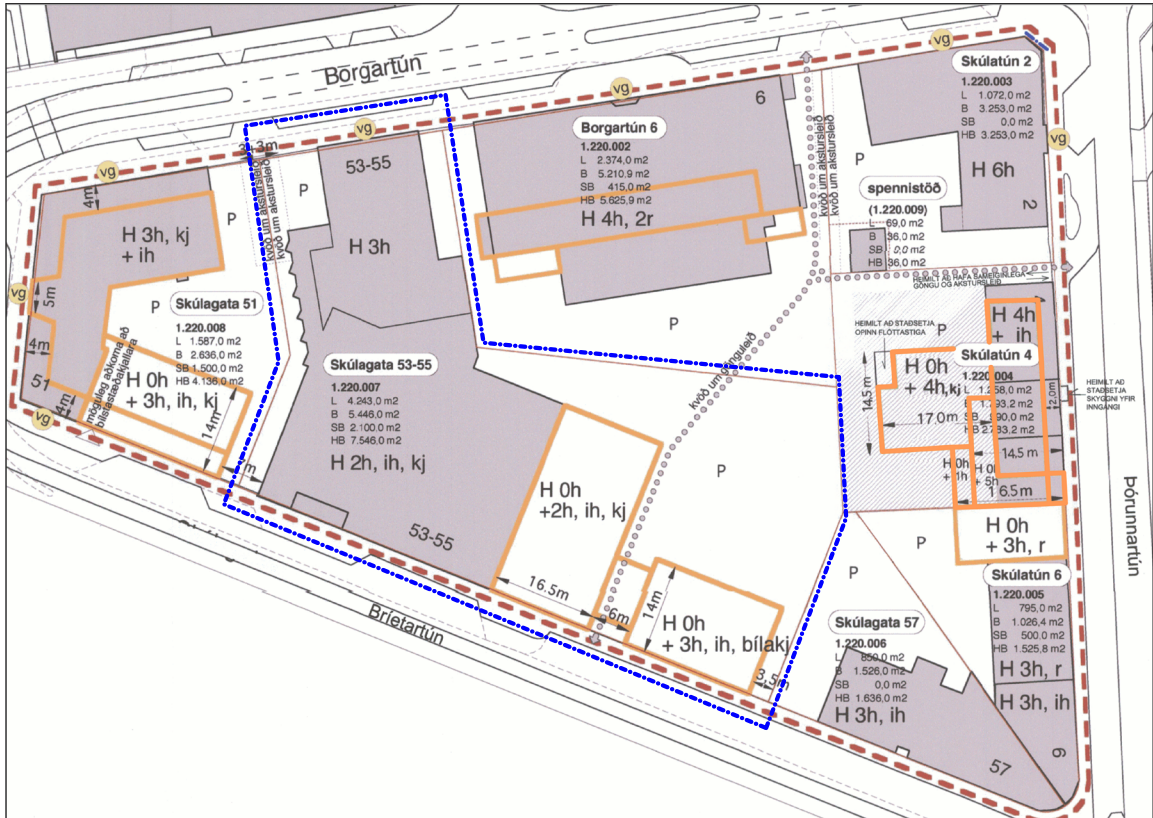
bst. bílstæðakjallari. = 66 bst.

Fjöldi bst á lóð = 11 bst.

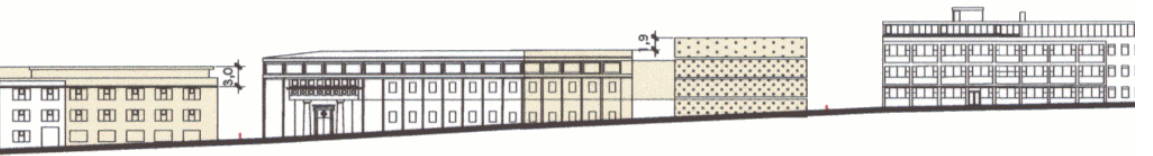
Markmið deiliskipulagsbreyting

- Að leggja áherslu á aukinn umhverfisleg gæði svæðisins með metnaðarfullum byggingum og útirýmum með tilliti til bættra umhverfislegra gæða á svæðinu, sérstaklega merktum göngusvæðum og bílastæðum neðan jarðar.
- Að stuðla að þéttingu byggðar til styrkingar miðborginni og veita fyrirtækjum og stofnunum á svæðinu svigrúm til aukinnar uppbyggingar og stækkunar.

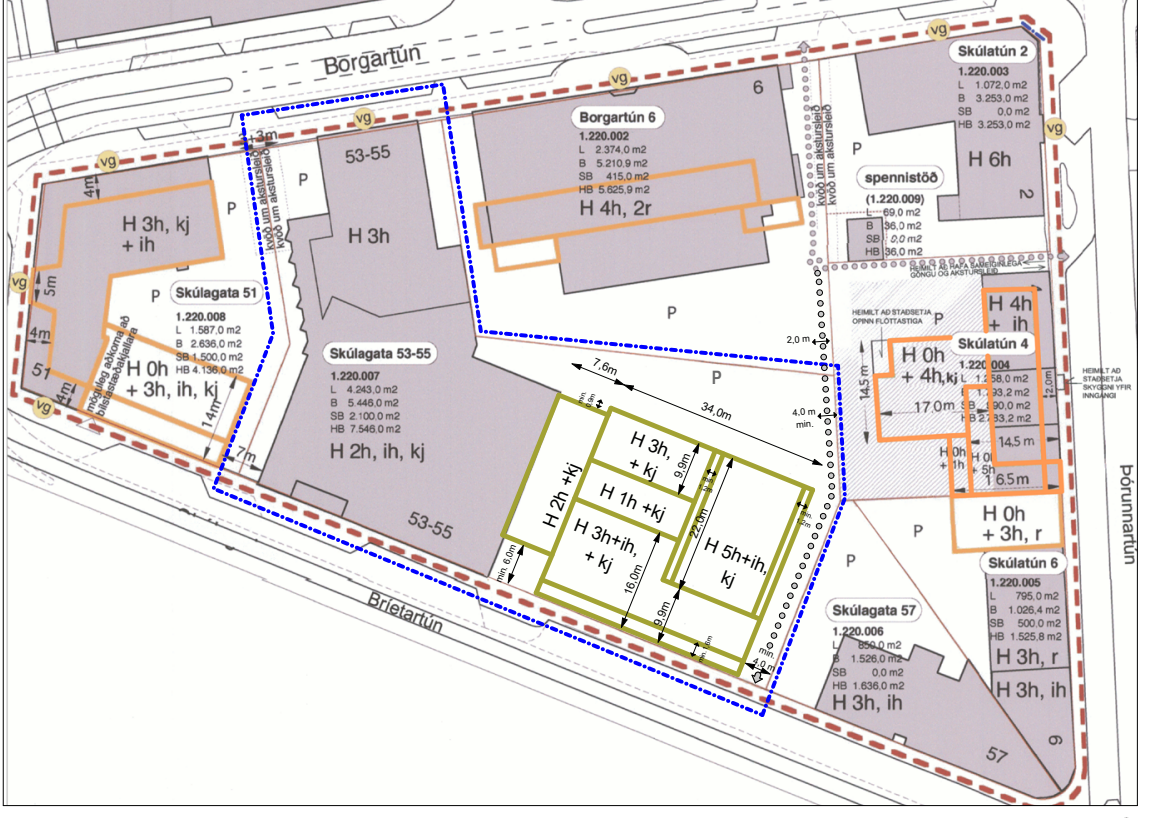
Gildandi deiliskipulag



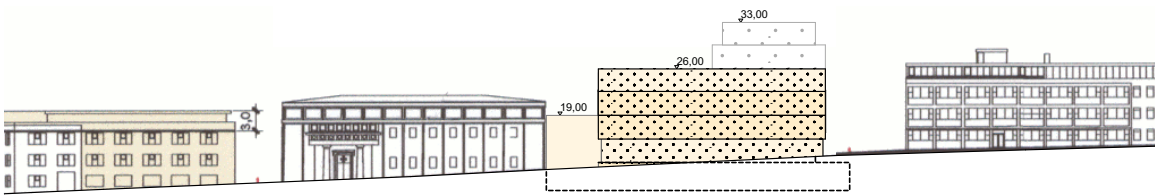
Gildandi deiliskipulag "Borgartúnssreitur 1.220.0 Deiliskipulag", samþykkt í borgarráði 25.11.2004, með nýjustu breytingu vegna Þórunnartúns 4 sem samþykkt var 03.07.2014



Tillaga að breyttu deiliskipulagi



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi "Borgartúnssreitur 1.220.0 Deiliskipulag"

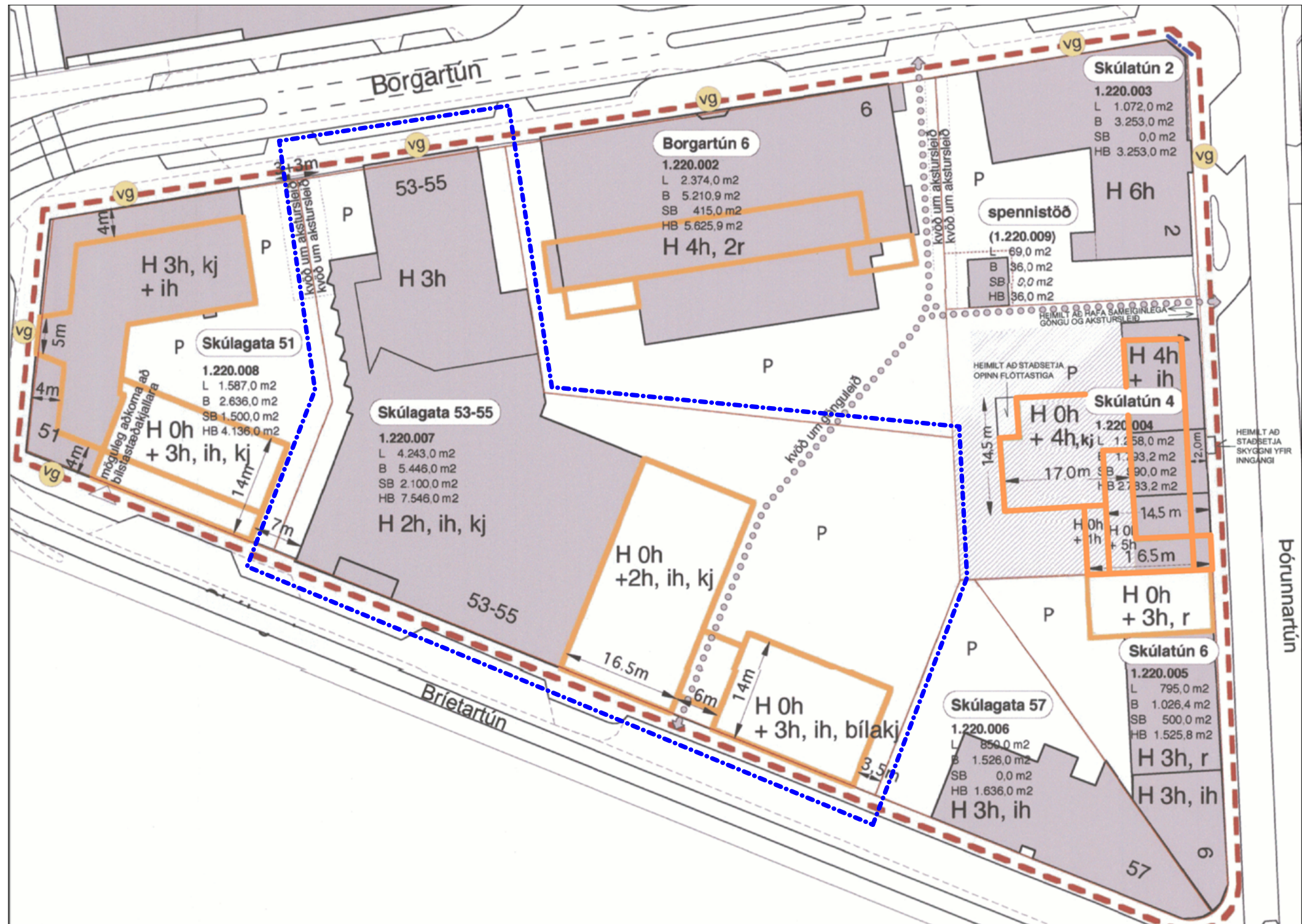


Helstu breytingar deiliskipulagstillögu

- Byggingareitur stækkaður til Norðurs og nhf. aukið.
- Heimilaðar verða fimm hæðir að aukinni inndregni þakhæð á norðaustur hluta lóðar.
- Göngustígur verður færður frá miðju lóðar að lóðarmörkum Bríetartúns 3-5 og 7.
- Flest bílastæði verða staðsett í bílastæðakjallara
- Eitt bílastæði skal vera fyrir hverja 130m² nýbyggingar ef um gististarfsemi sé að ræða.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BORGARTÚNSREITUR

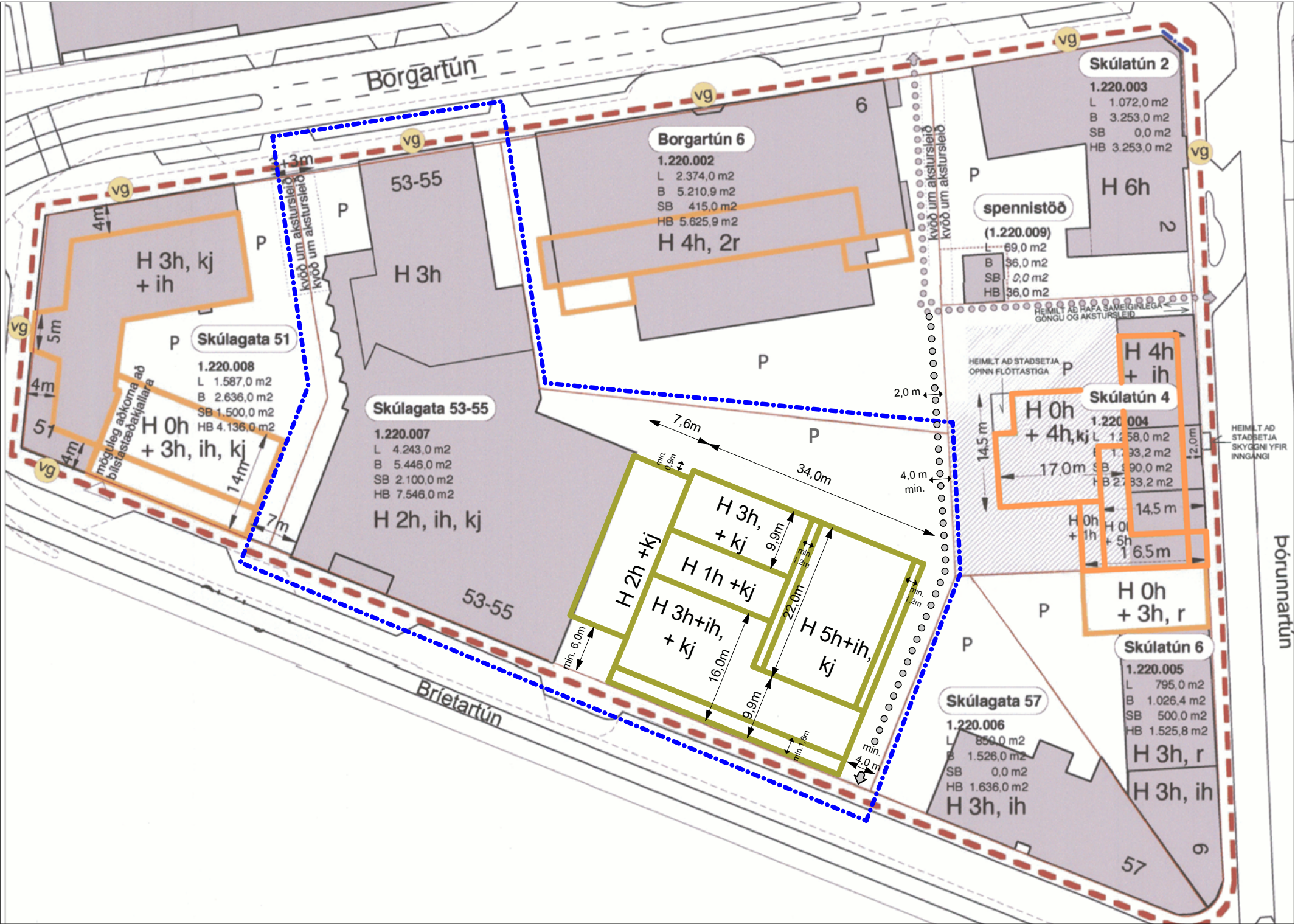
Gildandi deiliskipulag



Gildandi deiliskipulag "Borgartúnsreitur 1.220.0 Deiliskipulag", samþykkt í borgarráði 25.11.2004, með nýjustu breytingu vegna Þórunnartúns 4 sem samþykkt var 03.07.2014
mkv.1:500

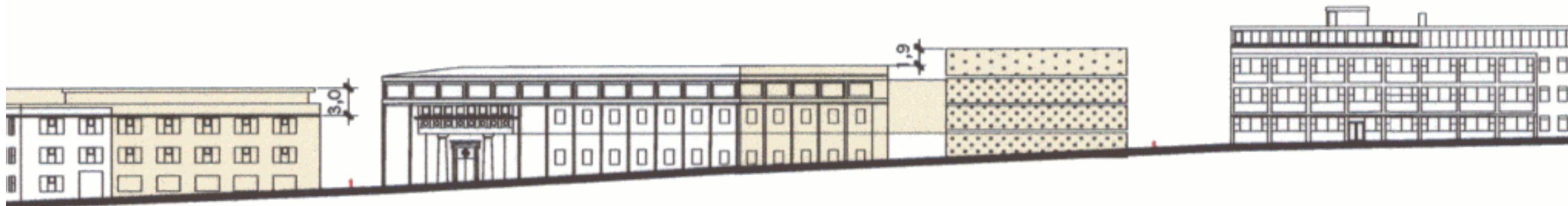


Tillaga að breyttu deiliskipulagi

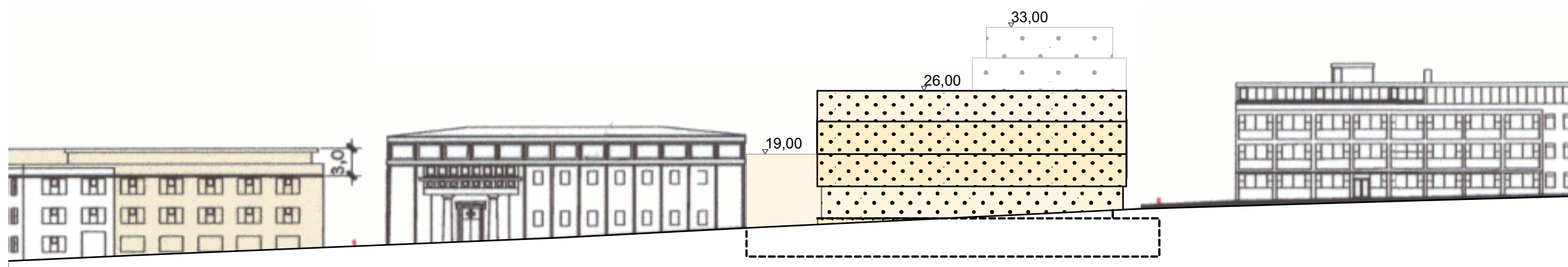


Tillaga að breytingu á deiliskipulagi "Borgartúnsteitur 1.220.0 Deiliskipulag"
mkv. 1:500

Ásýnd Bríetartún fyrir og eftir deiliskipulagsbreytingu



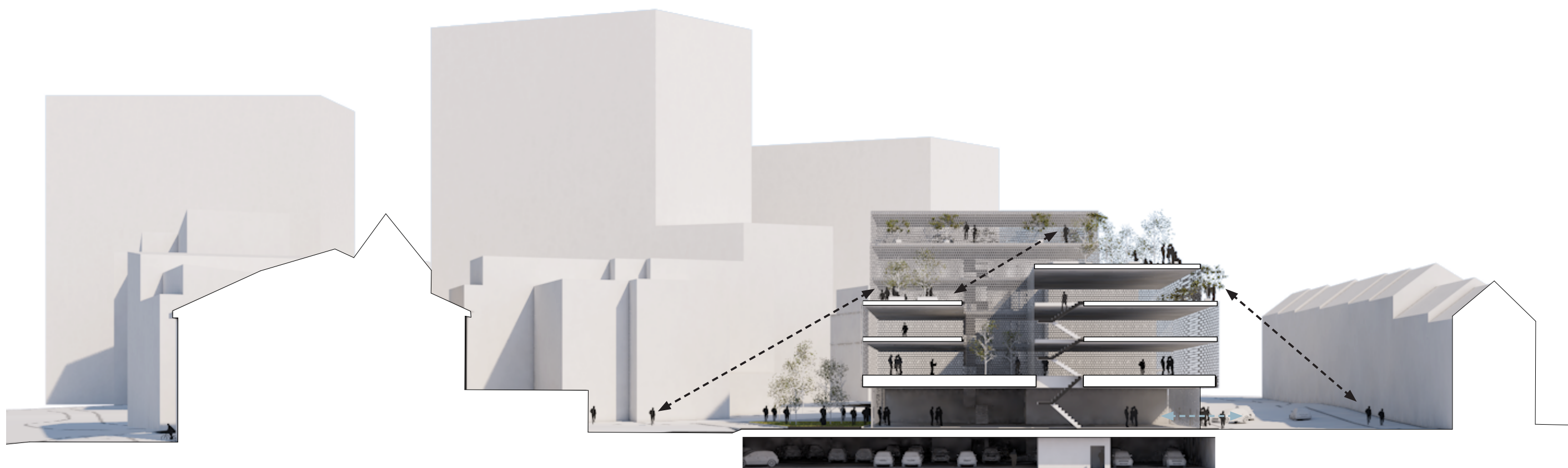
Ásýnd götummynd Bríetartún gildandi deiliskipulag



Ásýnd götummynd Bríetartún tillaga að breyttu deiliskipulagi



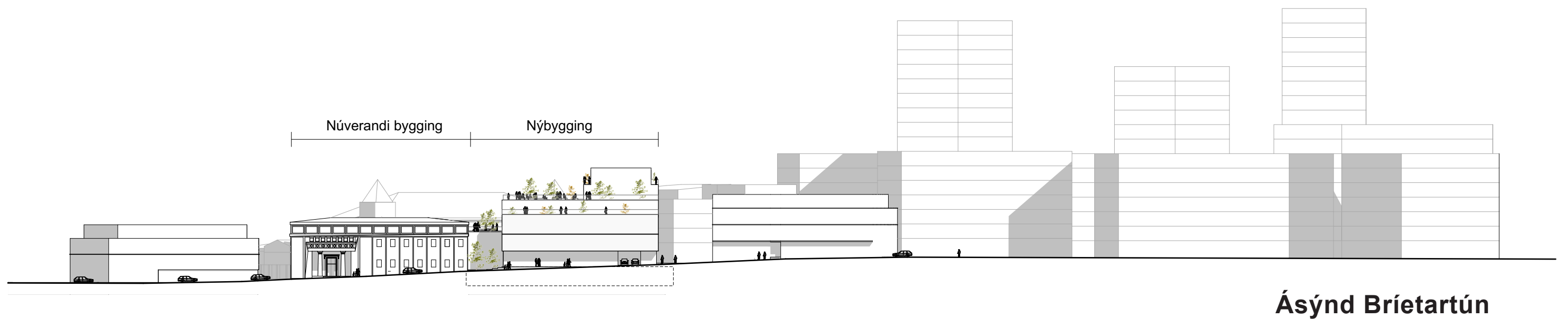
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BORGARTÚNSREITUR



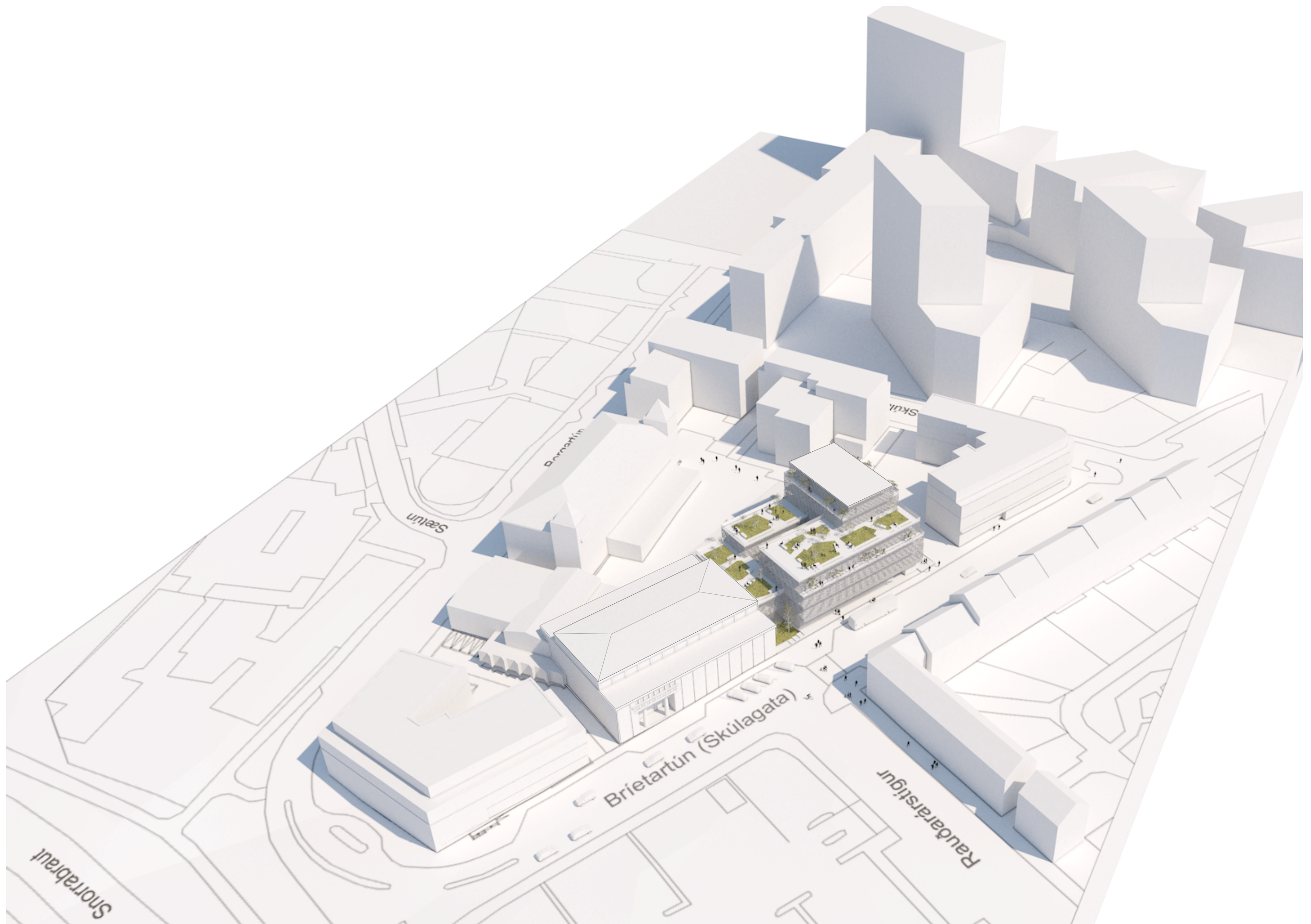
Sneiðmynd milli Borgartúns og Bríetartúns

Byggingin trappast niður að inngarði til að minnka skuggavarp. Þakgarðar gefa notendum byggingar möguleika á að njóta útiveru og útsýni frá byggingu. Flest bílastæði verða staðsett í bílstæðakjallara.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BORGARTÚNSREITUR



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BORGARTÚNSREITUR



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BORGARTÚNSREITUR



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BORGARTÚNSREITUR

Bílastæðaskilmálar

Fyrir byggingar annað en gististarfsemi, lager og tæknirými skal reikna með 1 bst/pr 50 m².

Fyrir gististarfsemi skal reikna með 1 bst/pr 130 m².

Fyrir lager og tæknirými skal reikna með 1 bst/pr 300 m².

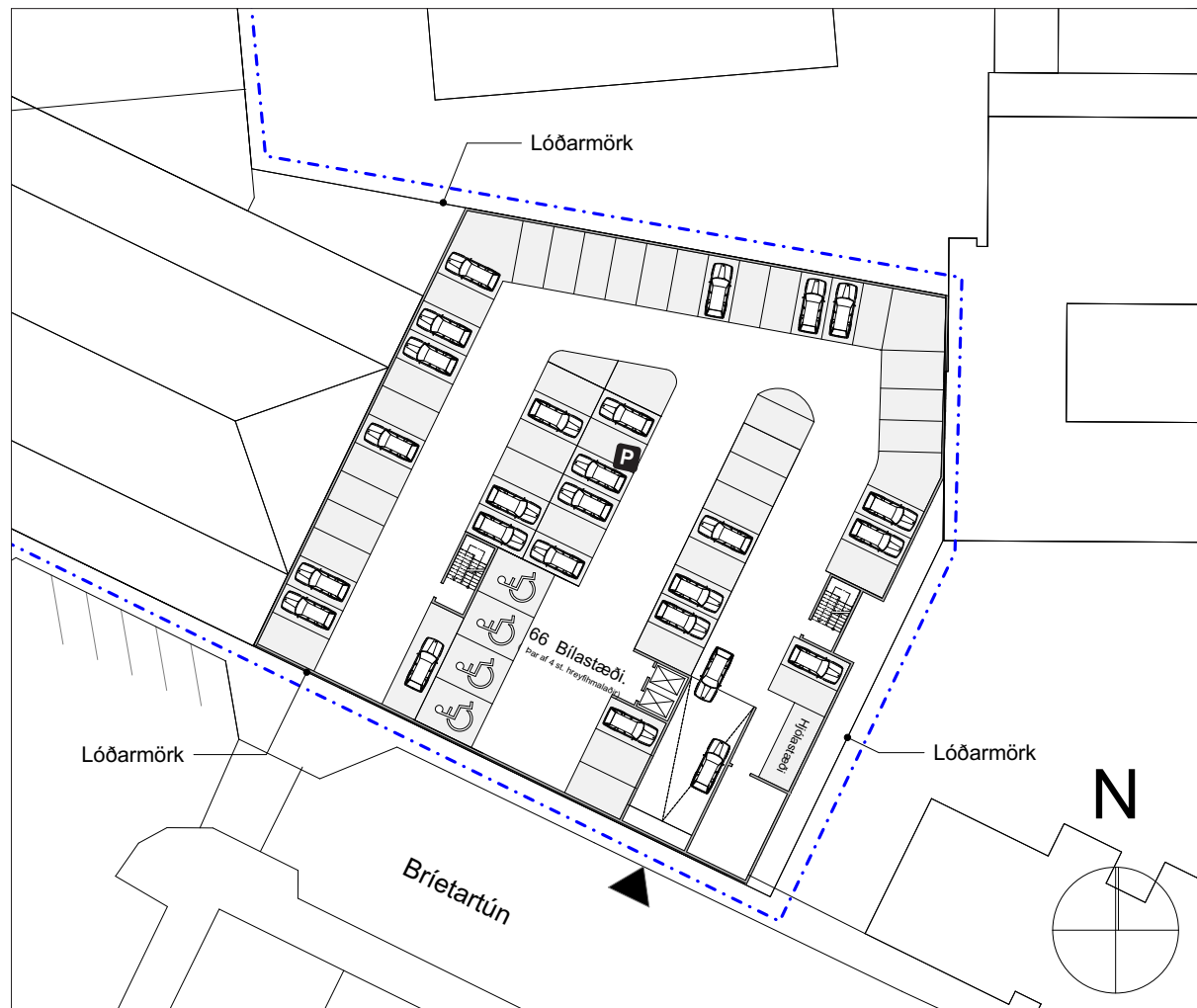
Fyrir starfsemi Regluheimilis 40 bst.

Samanlagður fjöldi bílastæða að Bríetartún 3-5 = 77 bílastæði.

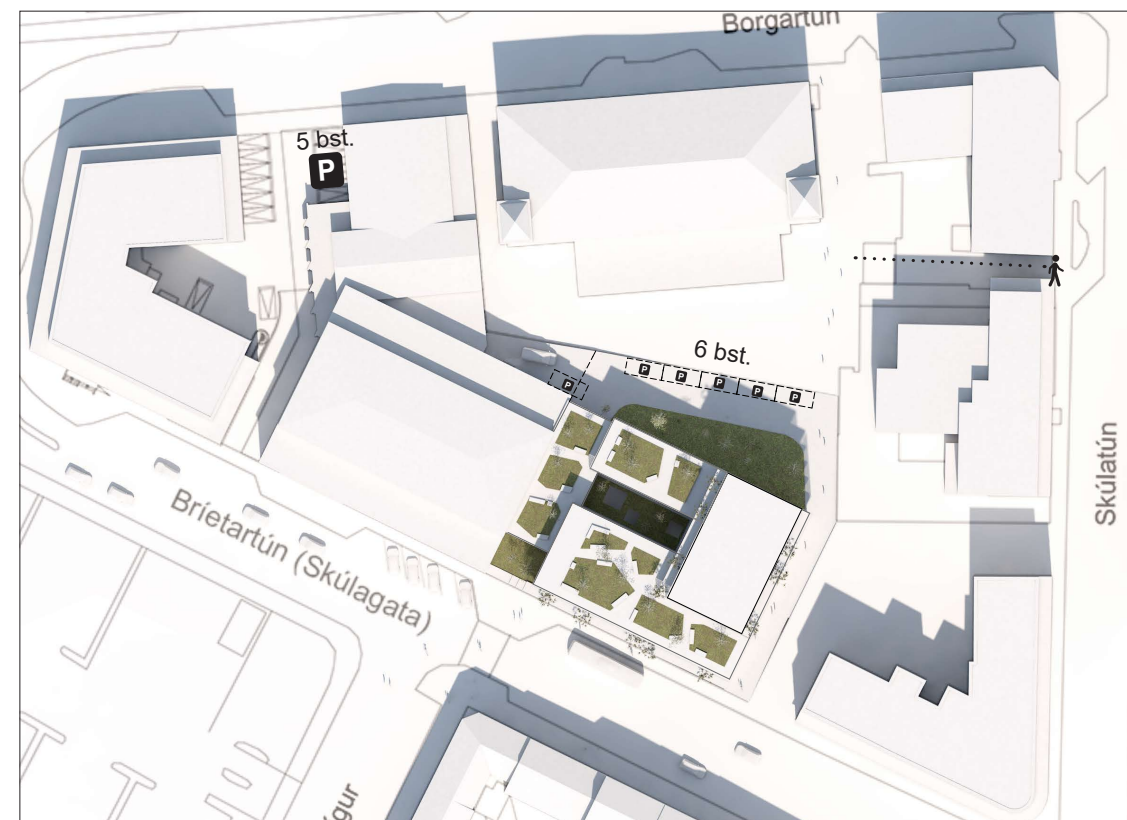
Bílastæðakjallari = 66 bst. (4 bst. ætluð hreyfihömluðum)

Bílastæði á lóð = 11 bst.

Heimilt er að greiða sig frá þörf umfram 77 bílastæði í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar.



Ekið er inn í bílastæðakjallara frá Bríetartúni, fjöldi stæða er 66 bst.



Bílastæði á lóð eru samtals 11 bst.

Lykilstærðir og samanburður á breytingu

Breyttir sérskilmálar

1.220.0	Núverandi lóðar- stærð skv. lóðarbl. (m²) L	Núverandi byggingarmagn (m²) B	Núverandi nýtingarlutfall (nhl)	hámarks stækkun bygginga (m²) SB	hámarks byggingarmagn (m²) HB	hámarks nýtingarlutfall (nhl)
1.220.007 - Skúlagata 53-55	4.243,0	5.446,0	1,28	2100	7.546,0	1,80

Breyttir sérskilmálar

1.220.0	Núverandi lóðar- stærð skv. lóðarbl. (m²) L	Núverandi byggingarmagn (m²) B	Núverandi nýtingarlutfall (nhl)	hámarks stækkun bygginga án B-rýma og kjallara (m²) SB	hámarks byggingarmagn án B-rýma og kjallara (m²) HB	hámarks byggingarmagn með B-rýmum án kjallara (m²) HB	hámarks nýtingarlutfall (nhl án bílageymslu og B-rýma.)
1.220.007 Brítartún 3-5	4.243,0	5.446,0	1,28	4.800,0	10.206,0	10.406	2,41



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BORGARTÚNSREITUR