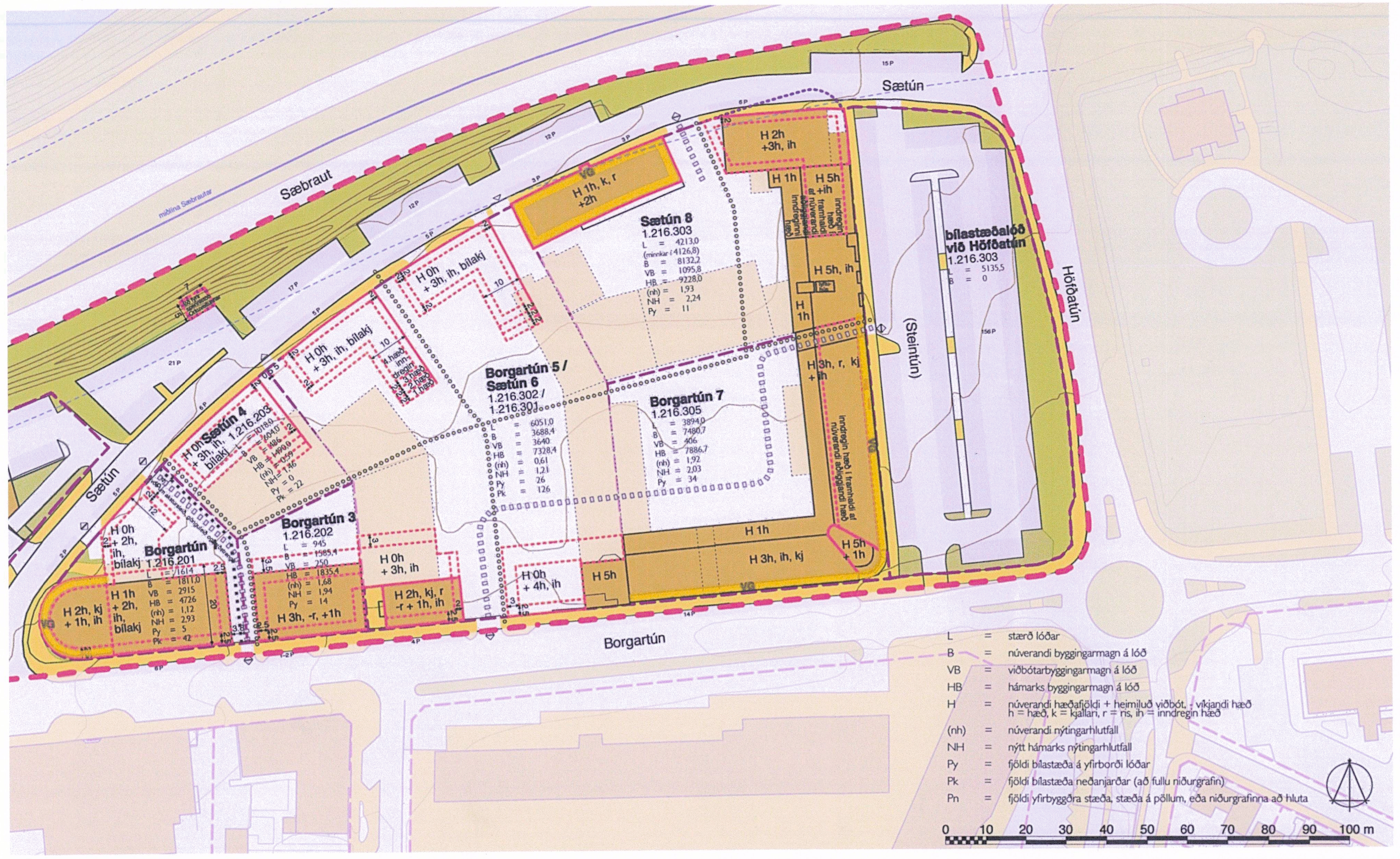
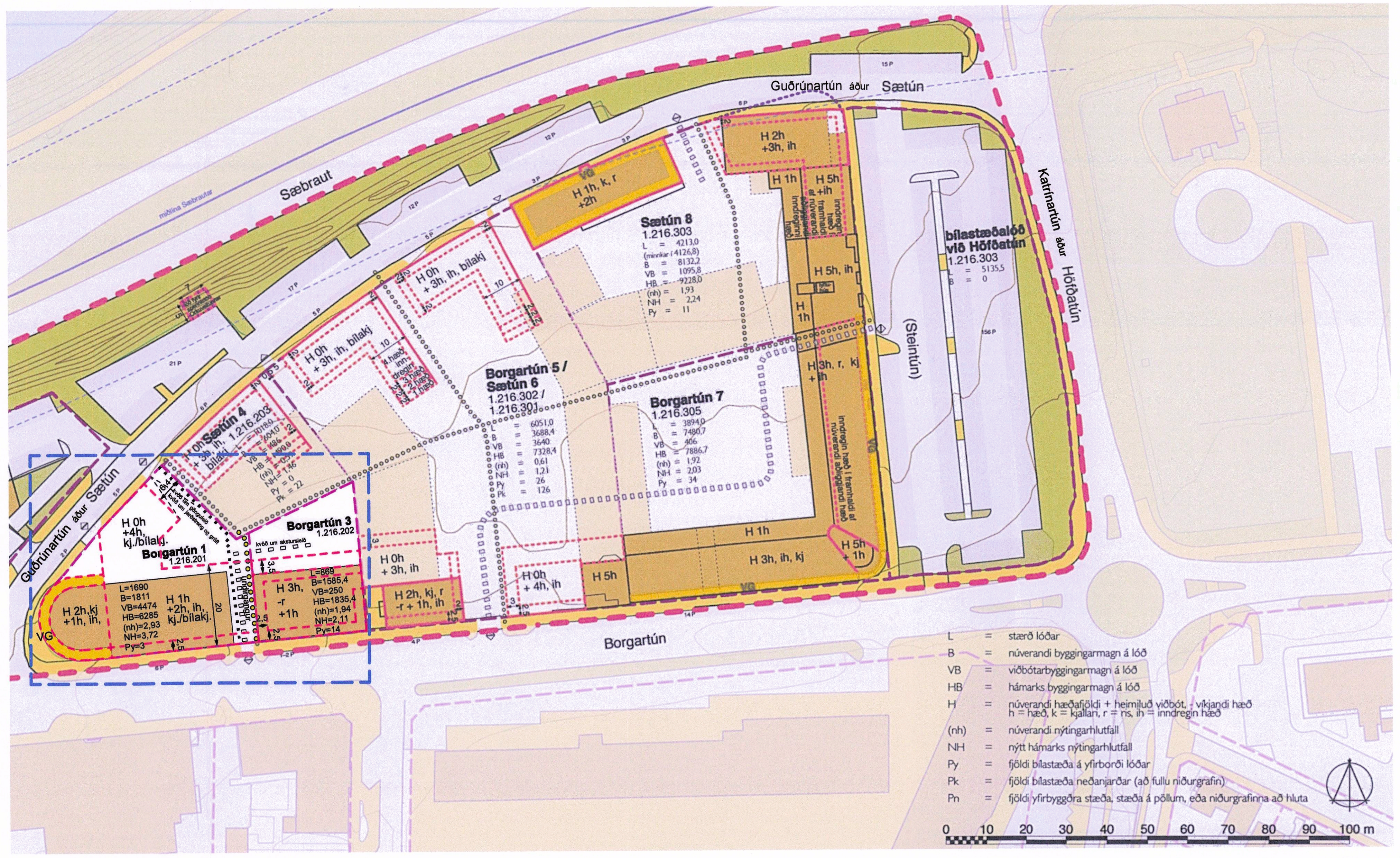
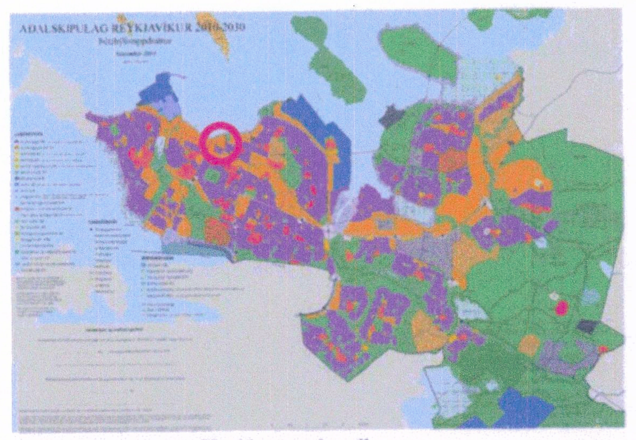
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGINU "BORGARTÚNSREITUR VESTUR" FYRIR LÓÐIRNAR NR. 1 OG NR. 3 VIÐ BORGARTÚN, STAÐGREINIR 1.216.201



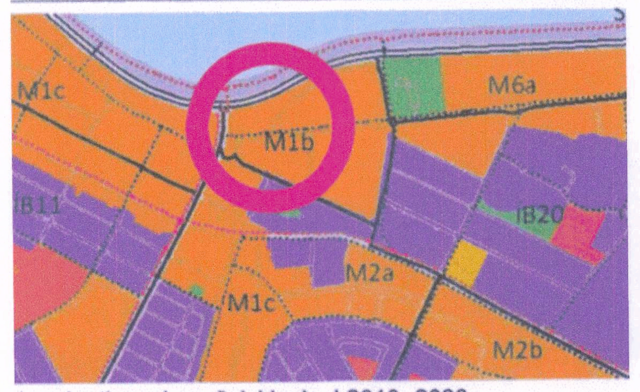
Hluti gildandi deiliskipulags, samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011 MKV. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi MKV. 1:1000



Staðsetning svæðis í borgarlandi.



Landnotkun skv. aðalskipulagi 2010- 2030

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

LÓÐIR	GILDANDI SKIPULAG: lóðarstærð (m2)	núverandi byggingar-magn (m2)	viðbótar byggingar-magn (m2)	hámarks byggingar-magn (m2)	hámarks nýtingar-hlutfall (nhl.)	hæða-fjöldi eftir breyt.	hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar	Sérskilmálar	Kvaðir
1.216.2 **Borgartún 1** 1.216.201 byggingarár 1939 (mhl.2) 1942 (mhl.1)	1.614,0	1.811,0	2.915,0	4.726,0	2.93	4	5	Götumynd bogahússins á horni Sætúns og Borgartúns njóti verndunar götumyndar. Bogaform byggingar haldist en heimilað verði að hækka húsið um eina hæð og aðra inndregna. Hús meðfram Borgartúni megi rífa og endurbyggja eða hækka. Hús verði að hámarki þrjár hæðir og ris eða inndregin fjórða hæð. Bílastæði eru heimiluð í bílastæðakjallara að lóðarmörkum. Koma skal fyrir gróðri á lóðinni sbr. skýringaruppdrátt.	Kvöð um gröft og jarðstrengi að beiðni R.R: Kvöð um umferð um lóð. Kvöð um akstur og gönguleið um lóð.
Borgartún 3 1.216.202 byggingarár 1985	945,0	1.585,4	250	1835,4	1.94	4	14	Heimilað er að breyta risi hússins í inndregna hæð. Gróðri skal fyrirkomið á lóðinni.	Kvöð um akstur, gönguleið og gróður sbr. uppdrætti.

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

LÓÐIR	EFTIR SKIPULAGSBREYTINGU (breytingar feitletraðar): lóðarstærð (m2)	núverandi byggingar-magn (m2)	viðbótar byggingar-magn (m2)	hámarks byggingar-magn (m2)	hámarks nýtingar-hlutfall (nhl.)	hæða-fjöldi eftir breyt.	hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar	Sérskilmálar (óbreytt)	Kvaðir (óbreytt)
1.216.2 **Borgartún 1** 1.216.201 byggingarár 1939 (mhl.2) 1942 (mhl.1)	**1.690,0**	1.811,0	**4.474,0**	**6.285,0**	**3,72**	4	3	Götumynd bogahússins á horni Sætúns og Borgartúns njóti verndunar götumyndar. Bogaform byggingar haldist en heimilað verði að hækka húsið um eina hæð og aðra inndregna. Hús meðfram Borgartúni megi rífa og endurbyggja eða hækka. Hús verði að hámarki þrjár hæðir og ris eða inndregin fjórða hæð. Bílastæði eru heimiluð í bílastæðakjallara að lóðarmörkum. Koma skal fyrir gróðri á lóðinni sbr. skýringaruppdrátt.	Kvöð um gröft og jarðstrengi að beiðni R.R: Kvöð um umferð um lóð. Kvöð um akstur og gönguleið um lóð.
Borgartún 3 1.216.202 byggingarár 1985	**869,0**	1.585,0	250	1835,4	**2,11**	4	14	Heimilað er að breyta risi hússins í inndregna hæð. Gróðri skal fyrirkomið á lóðinni.	Kvöð um akstur, gönguleið og gróður sbr. uppdrætti.

Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu "Borgartúnsreitur 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 bílakjallara með inn- og útkeyrslu 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 gafli hússins Borgartúns 3, nema á jarðhæð þar sem verður undirgangur með innkeyrslu. Akstursleið um undirgang verður að baklóð/bílastæðum Borgartúns 1 og 3. Kvaðir um göngu- og lagnaleiðir eru óbreyttar.
Að viðbygging norðan núverandi byggingar verði 4 hæðir ofanjarðar án inndráttar. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall lóðar eykst sem því nemur (sjá töflu til vinstri).
Að hámarkshæð þakbrúnar 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 breytast ef um gististarfsemi er að ræða og verði þá 1 stæði á hverja 130m² af viðbótarbyggingarmagni á lóð.
Viðbótarbyggingarmagn á lóð skal nú innifela bílastæði neðanjarðar, og hækkar 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 aðkeyrslu að baklóðum. Fyrir viðbótarbyggingarmagn skal almennt gert ráð fyrir:
. einu bílastæði á hverja 50 m2 viðbótar byggingarmagns (annarrar notkunar en greint að neðan)
. einu bílastæði fyrir hverja nýja íbúð
. einu bílastæði á hverja ***130m2 viðbótarbyggingarmagns*** *hótela og gistiheimila.*
Heimilt 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 rifinn samkvæmt deiliskipulagstillögu er ekki gerð krafa um viðbótarstæði fyrir samsvarandi fermetrafjölda nýbyggingar. Ef ekki er hægt að uppfylla bílastæðaþörf á lóðinni er heimilt að greiða sig frá bílastæðakröfu. Heimild þessi er með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald sem samþykkt var í borgarstjórn 15.01.1987 m.s.br. Frágangur á þökum bílastæðakjallara skal vera þannig að unnt verði að gróðursetja þar gras, runna og tré. Eingöngu er heimilt að gera bílastæði ofanjarðar þar sem þau eru sýnd á skýringaruppdrætti og kemur fjöldi þeirra fram í skilmálatöflu. Í tillögu að breytingu á Deiliskipulagi Höfðatorgs, kafla "Bílastæði/ bílgeymslur: eftir breytingu" segir: "...Auk þess skal gera ráð fyrir 75 bílastæðum fyrir starfsemi í Skúlatúni 2 og Borgartúni 3." Dagsett 18.07.2006. Samþykkt með síðari breytingum í borgarráði 27.03.2008.*

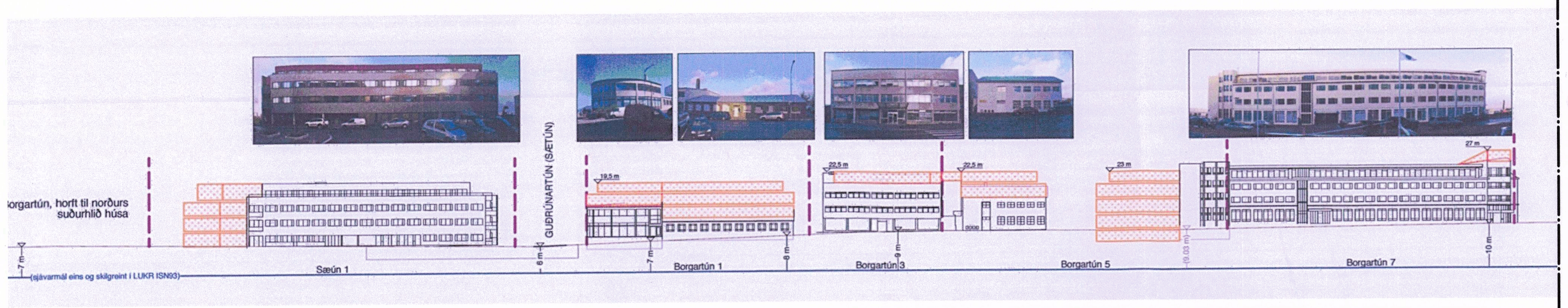
Vegna legu reitsins og góðra tengsla við almenningssamgöngur er óhætt að gera ráð fyrir hóflegum fjölda bílastæða á reitnum. Þétt íbúðasvæði miðborgar eru í göngufæri frá reitnum og fjölbreytt starfsemi í nágrenninu. Gera má ráð fyrir samnýtingu ferða og bílastæða á reitunum í kring. Mikið er af bílastæðum í göturými sem nýtast starfsemi á reitnum vel. Fjöldi bílastæða hefur bein áhrif á umferðarsköpun og því eðlilegt að takmarka hann í þessum borgarhluta.

Að öðru leyti gilda ákvæði og skilmálar gildandi deiliskipulags.

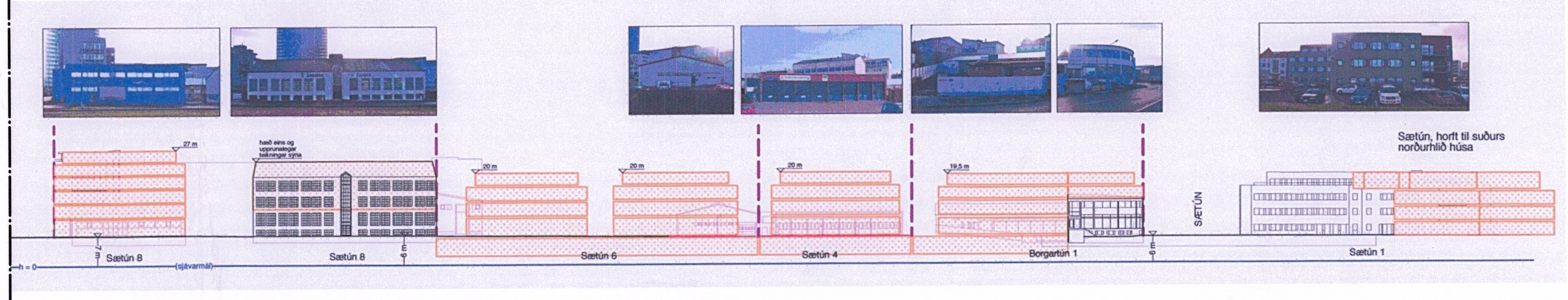
Skýringar

- mörk deiliskipulagssvæðis
- núverandi hús
- hús sem gert er ráð fyrir að víki
- göngustígar / gangstétt
- götur og bílastæði
- græn svæði
- umferðareyjar og helgunarsvæði gatna
- lóðarmörk
- aflögð lóðarmörk
- VG verndun götumyndar
- bundinn byggingarreitur
- byggingarreitur
- miðlína og helgunarsvæði stofnbrautar
- strandlína
- hæðarlínur 1m
- kvöð um gönguleið
- kvöð um akstursleið
- kvöð um jarðstreng og gröft
- inn- og/eða útkeyrsla á lóð
- hámarksstærð húsa og hæðaskipting í sniði
- hús eða húshlutar sem reiknað er með að víki

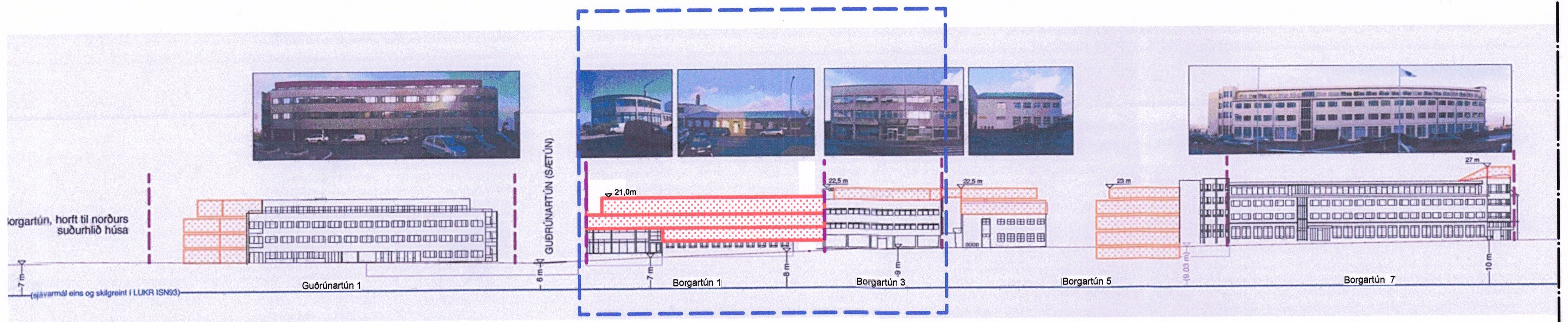
Fylgigögn:
Bréf lóðarnefndar Reykjavíkurborgar 2. desember 1970.
Bókun borgarráðs 8. desember 1970.
Deiliskipulagsuppdráttur að Borgartúni 1A, samþykktur í borgarráði 23.12.1997.
Minnisblað Eflu hf. um hljóðvist, dags. 27.5.2011.



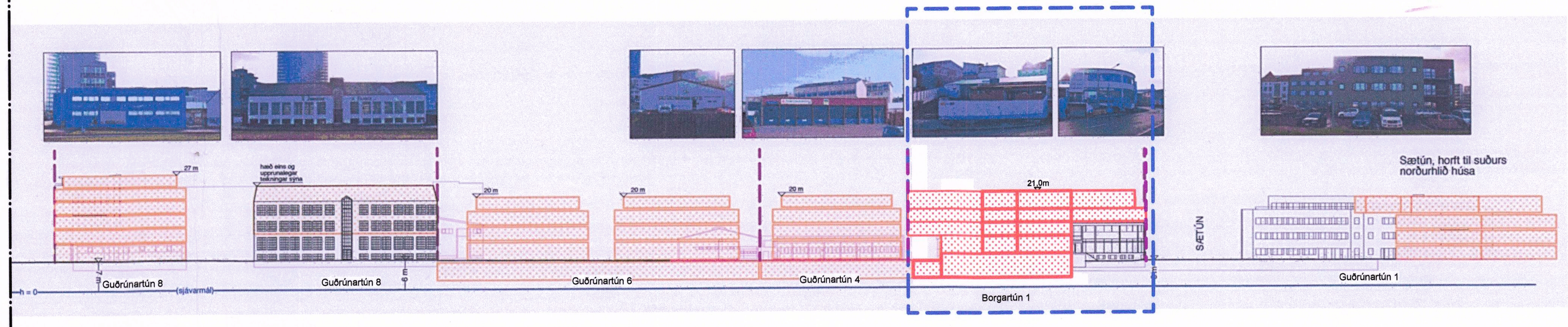
GÖTUMYND BORGARTÚNS, GILDANDI SKIPULAG MKV. 1:1000



GÖTUMYND GUÐRÚNARTÚNS (áður Sætúns), 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 *Borgarráði* þann *7. mars* 20*19* og *á emb. afgr. f. skipulagsfulltrúa* þann *17. maí* 20*19*.

Tillagan var auglýst frá *27. mars* 20*19* með athugasemdafresti til *8. maí* 20*19*.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 20__

REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

Breyting.:	DAGS:	BR:
C		
B		
A		

BORGARTÚNSREITIR

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

Móttekið 22 maí 2019

1:1000	mkv.
14.02.2019	dags.
A1	blaðast.

pálmar kristmundsson arkitekt
0804555269
fernando de mendonça arkitekt
1001802439

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

01 teikn. **-** breyt.