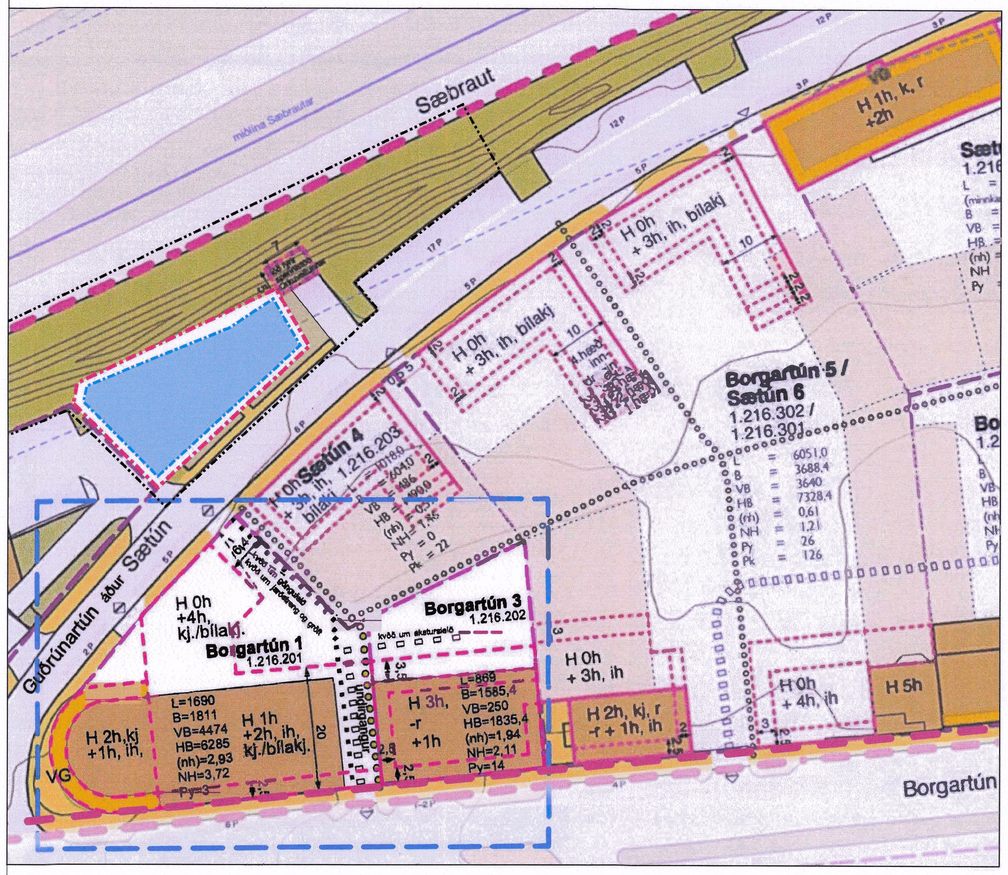
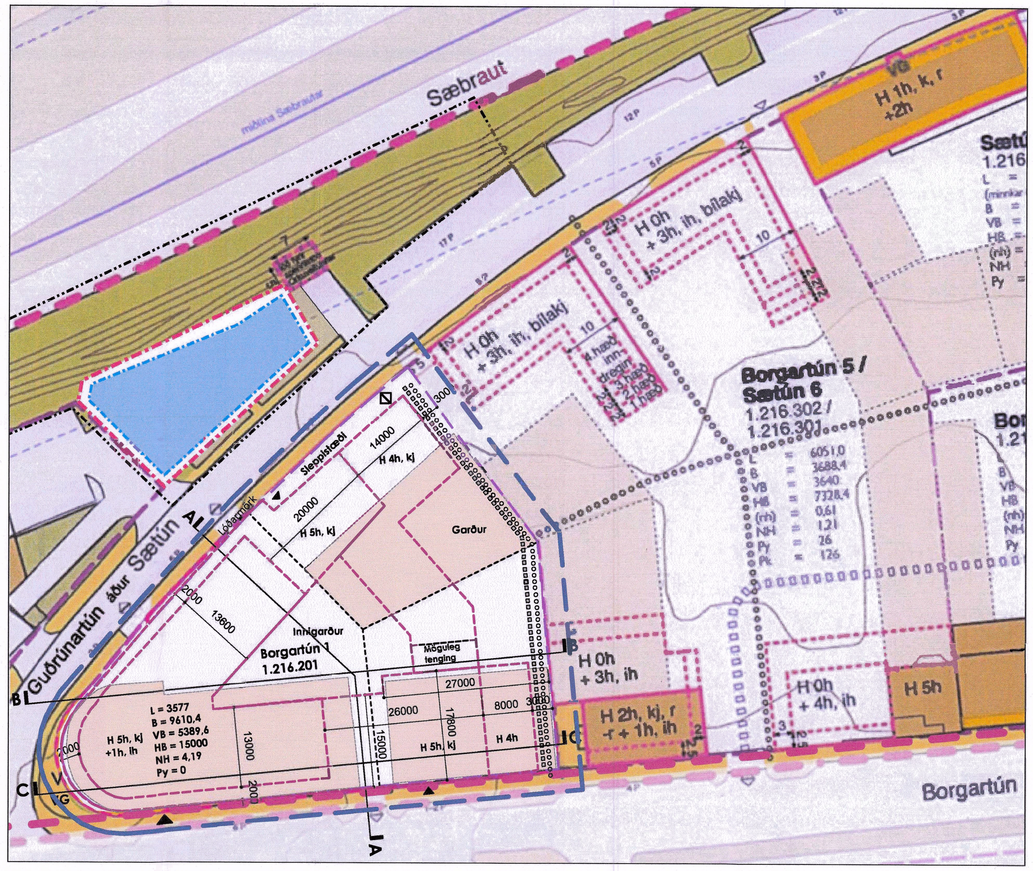
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGINU "BORGARTÚNSREITUR VESTUR" FYRIR LÓÐIRNAR BORGARTÚN 1 OG 3 ÁSAMT GUÐRÚNARTÚNI 4



GILDANDI DEILISKIPULAG MEÐ ÁORÐNUM BREYTINGUM 1: 500.

Samþykkt í borgarráði þann 7. apríl 2011 ásamt breytingum frá 2019 og 2021.



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:500

Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu "Borgartúnsreitur vestur" fyrir lóðirnar nr. 1 og nr. 3 við Borgartún ásamt Guðrúnartúni 4 (áður Sætún).

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi

Núverandi staða

Svæðið nær yfir staðgreinireiti 1.126.1, 1.126.2 og 1.126.3, eins og uppdráttur sýnir.
Í gildi er deiliskipulag fyrir *Borgartúnsreit – Vestur*, samþykkt í borgarráði þann 7. apríl 2011 ásamt síðari breytingum. Deiliskipulagsbreyting vegna Borgartúns 1 og 3 var samþykkt á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 17. maí 2019. Breyting á mörkum deiliskipulagsins var samþykkt á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 9. apríl 2021 en ekki var gerð breyting á lóðunum sem hér um ræðir.
Deiliskipulagsbreytingin felur í sér að sameina lóðir Borgartúns 1, Borgartúns 3 og Guðrúnartúns 4 (áður Sætúns 4), í eina lóð.
Við breytinguna verður stærð lóðar 3.577 m2.

Ákvæði aðalskipulags Reykjavíkur AR2040 og túlkun markmiða á skipulagssvæðinu

Borgartún vestur er hluti af miðborgarsvæði og er svæði M1b.

M1: Í miðborginni fer fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnsýslu, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin meginkjarna smásöluverslunar, sértækrar þjónustu, afþreyingar og ferðaþjónustu. Efla skal miðborgina sem kjarna stjórnsýslu, menningar, ferðaþjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttara íbúðarbyggðar. Miðborgin verði ávallt fyrsti valkostur við staðarval stjórnsýslu- og menningarstofnana ríkis og borgar. Á jaðarsvæðum miðborgar til austurs og vesturs verði lögð sérstök áhersla á fjölbreytta starfsemi, s.s. á sviði nýsköpunar, hönnunar, lista, matarmenningar og menningartengdrar ferðaþjónustu auk hótela og gistiheimila. Tryggð verði vaxtarskilyrði fyrir kjarnastarfsemi miðborgarinnar og þar með fjölgun starfa og íbúða í miðborginni.

Fyrirhuguð hótelbygging í Borgartúni 1 svarar áherslum AR2040 vel. Hún er styrking við ferðaþjónustuna og svarar ákvæði um fjölgun starfa í miðborginni sömuleiðis.

Breytingar

Í dag eru þrjár byggingar á lóðunum Borgartún 1, Borgartún 3 og Guðrúnartún 4.
Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir nýrri hótelbyggingu á þessum sameinuðum lóðum.
Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi af Borgartúnsreitum, dags. 7. apríl 2011, hefur farið fram húsakönnun á svæðinu (*Húsakönnun Borgartún og nágrenni 2001* og *Skýrslur Árbæjarsafns 83)* þar sem fram kemur að ekkert húsanna hafi varðveislugildi en bogaform Borgartúns 1 njóti verndunar götumyndar.
Í samræmi við stefnu stjórnvalda um kolefnisspor bygginga og mannvirkja var skoðaður sá möguleiki að nýta þær byggingar sem fyrir eru í uppbyggingu á reitnum.
Guðrúnartún 4 er ekki nýtanlegt í þessu samhengi og Borgartún 1 hentar ekki m.t.t. aðgengismála og tengingu við götu. Horft var til þess að nýta burðarvirki Borgartúns 3, þó með þeim fyrirvara að burðarvirki stæðist kröfur gildandi staðla og reglugerða m.t.t. óryggis og fleira. Niðurstaðan er sú að ekki er unnt að nýta húsið. Hinsvegar mun núverandi götumynd Borgartúns 3 halda vægi sínu og 1. hæðir hótelsins tengjast vel við göturýmið. Þar með verður betri innsýn í lifandi starfsemi hótelsins og mögulegt aðdráttarafl fyrir gesti og gangandi.
Hæðamunur mun verða á 1. hæð hótelsins en aðgengismál verða leyst með tröppum og lyftu.
Þessi fyrirhugaða endurnýjun á reitnum mun styrkja heildaryfirbragð svæðisins verulega með hagkvæmri nýtingu lands og þéttingu byggðar.

Byggingarmagn og fyrirkomulag

Fyrirhuguð hótelbygging á lóðinni mun verða 5 hæðir að hluta, með 6. hæð inndreginni.
Fjöldi herbergja verður u.þ.b. 280-300 ásamt anddyri, móttöku og íverurýmum á 1. hæð byggingarinnar.
Byggingarmagn frá 1. hæð og ofar, verður 12.000 m2 og nýtingarhlutfall lóðar verður 3,35.
Byggingarmagn ásamt kjallara verður 15.000 m2 og heildarnýtingarhlutfall lóðar því 4,19.
Hámarkshæð byggingar verður 21,8 m frá gólfi 1. hæðar.
Gert er ráð fyrir kjallara að hluta undir hótelinu sem nær almennt að lóðarmörkum.
Í kjallaranum verða tæknirými og önnur stoðrými hótelsins. Einnig er gert ráð fyrir bílageymslu og hjólageymslum fyrir gesti og starfsfólk hótelsins.
Fjöldi bíla- og hjólastæða tekur mið af bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði í mars 2024.
Fjöldi bílastæða í bílageymslu verður að hámarki 0,1 stæði á hótelherbergi. Hjólastæði verða að lágmarki 1 á hverja 100m2 og gert er ráð fyrir að 90% hjólastæða séu í læstu rými og að 10% stæða séu sem næst inngangi fyrir gesti.

Innkeyrsla í kjallarann verður frá Guðrúnartúni og verður hún innbyggð í bygginguna.
Sorpgeymslur verða staðsettar í kjallara.
Staðsetning hótelsins liggur einkar vel að almenningssamgöngum og staðsetning biðstöðva eru margar innan 400 m göngufæris, þ.m.t. Hlemmur, einn mikilvægasti tengipunktur almenningssamgangna í borginni.
Gert er ráð fyrir sleppistæði við Guðrúnartún, biðsvæði langferðabifreiða verður við Þórunnartún.

Hótelbygging og umhverfi

Lögð verður áhersla á að hótelið falli vel að núverandi borgarmynstri og styrki heildaryfirbragð svæðisins enn frekar.
Úthliðar byggingarinnar munu ná að lóðarmörkum en byggingin mun draga sig inn vestan- og austanmegin lóðarinnar við Guðrúnartún annarsvegar og Borgartún hinsvegar, um 3 m frá lóðarmörkum. Í kjölfarið færist kvöð um göngutenging milli Borgartúns og Guðrúnartúns að þeim lóðarmörkum, en sú göngutenging þjónar sömuleiðis aðkomu slökkviliðs. Gönguleiðin frá Borgartúni að Guðrúnartúni verður vel sýnileg eins og sýnt er á uppdrætti og verður útfærð á grundvelli algildrar hönnunar.
Byggingin í heild mun stalla sig niður til austurs til að draga úr frekari skuggavarpi á nærliggjandi hús. Skuggavarpsmyndir eru sýndar á skýringaruppdráttum.
Áhersla er á aðlögun byggingarinnar að núverandi götumynd og að hún myndi sannfærandi heild við umhverfi sitt.
Bogadregin núverandi ásýnd Borgartúns 1 nýtur verndunar götumyndar og hefur verið áberandi kennileiti á reitnum. Bogadregnu forminu er viðhaldið í væntanlegri hótelbyggingu. Leitast er við að nálgast núverandi formfasta útlit bogans og tekið mið af núverandi gluggasetningu með lóðréttri og láréttri skiptingu. Byggingin mun hafa yfir sér ljóst yfirbragð. Vegna verndunar götumyndar þarf útlit og efnisval sérstakt samþykki skipulagsfulltrúa á byggingarnefndarstigi.
Form hússins myndar innigarð, með möguleika á útisvæði sem tengist 1. hæð hótelsins og starfsemi þess. Möguleiki er á tengingu frá innigarði hótelsins að garði austan megin lóðarinnar, sem opinn er almenningi þar sem liggur kvöð um gönguleið. Þegar komið er inn Borgartúnið að vestanverðu mun væntanleg hótelbygging verða áberandi kennileiti í götumyndinni.
Aðalinngangar í hótelið verða frá Borgartúni þar sem lögð er megináhersla á að gefa götumyndinni aukið líf og að rýmin þar verði aðdráttarafl fyrir gesti og gangandi. Því er mikilvægt að 1. hæð byggingarinnar sé opin og aðlaðandi og ýti undir gagnkvæm samskipti fólks og umhverfi. Hún verði að mestu leyti gagnsæ, sem mun gefa góða innsýn í lifandi starfsemi þess, jafnframt því að opna á fjallasýn á Esjuna og hafið til norðurs. Unnið verður með hæðarlegu gagnvart götu með áherslu á vel útfærðu aðgengi.

Vindgreining

Gerð hefur verið vindgreining af svæðinu þar sem sýndur er samanburður á breytingartillögu annarsvegar, og fullbyggðra núverandi heimilda, hinsvegar. Samanburðurinn sýnir fram á töluverð jákvæð áhrif á skjólmyndun sem hótelbyggingin mun hafa í för með sér. Álagspunktar varðandi vindstrengi eru við aðalinngang hótelsins við Borgartún þar sem hugsað verður fyrir vindbrjóti sem mótvægisaðgerð. Þá er hótelbyggingin dregin til baka frá lóðarmörkum að Borgartúni 5 um 3m, sem opnar enn frekar fyrir sólarátt í sameiginlegan innigarð.
Skýrsla vindgreiningar er lögð fram sem fylgiskjal með uppdráttum og á byggingarnefndarstigi skal skila inn vindgreiningum sem sýna að útfærsla byggingarinnar hafi ekki slæm áhrif á vindafar í kringum lóðina.

Veitur

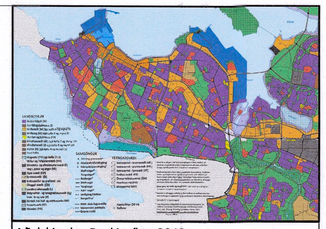
Kvöð er um jarðstreng og gröft fyrir miðju lóðar samkvæmt núverandi deiliskipulagi.
Sú kvöð mun færast að lóðarmörkum til austurs. Samráð hefur verið haft við Veitur og gera þeir ekki athugasemd við tilfærslu þessa. Færsla á lögnum Veitna vegna framkvæmda er á kostnað lóðarhafa.

Ofanvatnslausnir á lóð

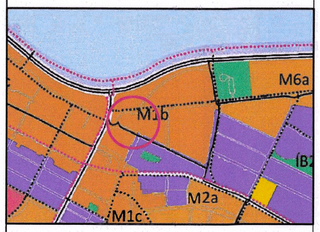
Þar sem ekki er bílageymsla að hluta neðanjarðar verður unnið með blágrænar ofanlausnir á hinni nýju lóð, í formi gegndræps yfirborðs, að lágmarki 520m2 af stærð lóðar.

Skýringar

L = Stærð lóðar
B = Núverandi byggingarmagn á lóð
VB = Viðbótarbyggingarmagn á lóð
HB = Hámarks byggingarmagn á lóð
H = Núverandi hæðafjöldi + heimiluð viðbót
h = hæð, k = kjallari, ih = inndregin hæð
(nh) = Núverandi nýtingarhlutfall
NH = Nýtt hámarks nýtingarhlutfall
Py = Fjöldi bílastæða á yfirborði lóðar



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Staðsetning svæðis í borgarlandi

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Núverandi hús
- Hús sem gert er ráð fyrir að víkí
- Göngustígar/gangstétt
- Götur og bílastæði
- Lóðarmörk
- Aflögð lóðarmörk
- VG Verndun götumyndar
- Byggingareitur
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um jarðstreng og gröft
- Innkeyrsla í bílageymslu
- Inngangur - staðsetning leiðbeinandi
- Hámarkssteærð húsa og hæðaskipting í sniði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/210 var samþykkt í borgarráði þann 11. júlí 2024 og B deild Stjórnartíðinda skipulagsfulltrúa þann 24. October 2024.

Tillagan var auglýst frá 18. júlí 2024 með athugasemdarfresti til 17. October 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 14. nóvemb 2024.

BREYTINGAR.

T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
SÍMI: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI

Borgartún 1
Hótel

VERK

Deiliskipulagsuppdráttur

MÁL: 1:1 / A1	DAGS.: 13.06.2024
HANNAÐ: ÁÁ	TEIKNAÐ: IL
YFIRFARIÐ: IC	

VERKNÚMER	FL	TEIKNINGANÚMER	ÚTG
760-100	04	1.1-01	

SAMÞ. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA ISSA KI.: 060161-5429

Öll afnot og afrit teikninga, að hluta eða heild, er hóð samþykki höfundaréttarhafa.