



Reykjavík 4. mars 2015

Skipulagsstofnun
Laugavegur 166
150 Reykjavík

Borgartún 28 og 28a

Svör við athugasemdum Skipulagsstofnunar í bréfi dagsettu 16. október 2014

1. Fjallað um Borgartún 28 sem eina lóð eða tvær. – Svar: Eingöngu er um eina lóð að ræða og hefur þetta verið leiðrétt á lagfærðum skipulagsupprætti og er nú 2925 fermetrar skv. drögum að mæliblaði unnið af Landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar.

Orðið „lóðarmörk“ inni á miðri lóð. - Svar: Búið er að fella orðið út af skipulagsupprætti.

Stærð lóðar. - Svar: Samkvæmt fasteignamati er lóð nr. 28 við Borgartún 2500 fermetrar að stærð. Samkvæmt skipulaginu frá 2001 var heimilt að stækka hana í 3010 fermetra. Ekki hefur náðst samkomulag milli lóðarhafa fyrr en nú. Nú hafa lóðarhafar komið sér saman um að stækka lóðina og þinglýst verður samkomulag þar um. Landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar hefur gert drög að mæliblaði, en þar mælist stækkuð lóðin vera 2925 fermetrar. Á leiðréttum upprætti er unnið með þá lóðarstærð.

2. Byggingarreitur 28a um 1-2 metrum nær lóðarmörkum til suðurs án þess að um það sé fjallað í greinargerð. - Svar: Bætt hefur verið skýringu inná upprátt og ástæðu breytingarinnar, sem er að til þess að koma fyrir grænu svæði/leiksvæði á lóð þurfti að breyta uppröðun bílastæða verulega, en því fylgdi hliðrun byggingarreits til suðurs um tvo metra.
3. Leyfilegt flatarmál eykst um 750 fermetra. - Svar: Búið er að skýra nánar frá stækkun í greinargerð. Skýringin á svo mikilli stækkun er þríþætt: 1. Bætt er inn einni hæð, allt að 400 m². 2. Nýjar reiknireglur fyrir nýtingahlutfall sem viðkoma B- og C-rýmum, allt að 300 m². 3. Kjallari undir húsinu þar sem verða m.a. geymslur hússins, allt að 400 m². Í gildandi deiliskipulagi er eingöngu tiltekinn bílakjallari neðanjarðar. Í nýrri tillögu hefur bílageymsla verið minnkuð um 450 fermetra frá því sem áður var, fer úr 1250 í 800 fermetra. Kjallari fyrir geymslur bakhússins (nr. 28a) reiknast inni nýtingarhlutfall bakhússins.
4. Skilamála vantar um salarhæðir. - Svar: Í uppfærðum sérskilmálum er tiltekið að hámarkshæð nýbyggingarinnar (nr. 28a) verði takmörkuð við 21 metra. Nýbyggingin verður hönnuð á grundvelli byggingarreglugerðar og því er ekki ástæða til að skilmálabinda salarhæðir sérstaklega. (Við útreikning hámarkshæðar hefur verið miðað við eftirfarandi salarhæðir: Jarðhæð 3,5m, 5 íbúðahæðir 2,8m hver og þakhæð 3,5m). Skýringamyndir /snið hafa verið skilgreindar sem skilmálateikningar og eru því bindandi er varðar hæðarkóta og hvernig efsta hæð er inndregin.



Hæðum fyrirhugaðrar byggingar mun fjölga um eina, en heildarhæð hússins verður óbreytt, þetta er mögulegt því nokkur munur er á algengustu salarhæðum skrifstofu- og íbúðabygginga. (Algeng salarhæð skrifstofa er 3,2-3,5m en íbúða 2,7-2,9m). Til samanburðar má nefna næstu byggingar: Skrifstofubyggingu nr. 30 við Borgartún, en þar er salarhæð jarðhæðar 3,6m og efri hæða 3,2m og einnig skrifstofubyggingu nr. 26 við Borgartún (nýrra húsi), en þar er salarhæð jarðhæðar um 5,6m og efri hæða 3,5m. Í næsta fjölbýlishúsi (nr. 30a og b) er salarhæð íbúða 2,85m.

Þegar ólíkar viðkomandi salarhæðir eru lagðar saman verður heildarhæð bygginga eftirfarandi:

Skrifstofubygging (skv. eldra skipulagi 5 og ½ hæð): jarðhæð 3,5m + 5 hæðir x 3,4m + frágangur þaks 0,7m = 21,2m

Blönduð bygging (nýtt skipulag 6 og ½ hæð): jarðhæð 3,5m + 6 hæðir x 2,8m + frágangur þaks 0,7m = 21,0m.

Bent er á að skýringamyndir sem fylgdu skipulagsbreytingu 2001 sýna nýbyggingu við Borgartún 28a nokkuð lægri en bygginguna við Borgartún 30a-b, sem er 6 hæða íbúðahús.

Svar: Þar virðist sem gleymst hafi að teikna inndregna (1/2) efstu hæð Borgartúns 28a á umrædda skýringamynd. Það má glögg sjá ef veggshæðir Borgartúns 28a og t.d. Borgartúns 30a-b eru mældar og bornar saman að á umræddri teikningu er Borgartún 28a einungis 5 hæðir.

Bent er á að íbúar telji að skort hafi á samráð við undirbúning deiliskipulagsbreytingarinnar.

Reykjavíkurborg þakkar góðar ábendingar. Tillagan var auglýst í 6 vikur eins og skylt er að gera samkvæmt 43. gr. skipulagslaga en þar er mælt fyrir um hvernig fara skuli með breytingar á deiliskipulagi. Í ljósi þess að lögbundnar auglýsingar virðast í auknum mæli fara fram hjá íbúum, hefur Umhverfis- og skipulagsráð ákveðið að teknar verði upp vinnureglur vegna auglýsinga á breytingu á deiliskipulagi þegar þetta á byggð í grónum hverfum. Sú vinnuregla er nú viðhöfð að senda nágrönnum einnig bréf með upplýsingum um auglýsta breytingu á deiliskipulagi.

Í kjölfar samþykktar deiliskipulagsbreytingarinnar fyrir Borgartún 28 var samþykkt einróma í umhverfis- og skipulagsráði þann 13.8.2014 að fela umhverfis- og skipulagssviði að halda opinn fund um stöðu skipulags, uppbyggingar og gatnaframkvæmda í Borgartúni og svæðum þar í kring. Fundurinn var haldinn um miðjan október.

F.h. skipulagsfulltrúa

Ágústa Sveinbjörnsdóttir, ark FAÍ