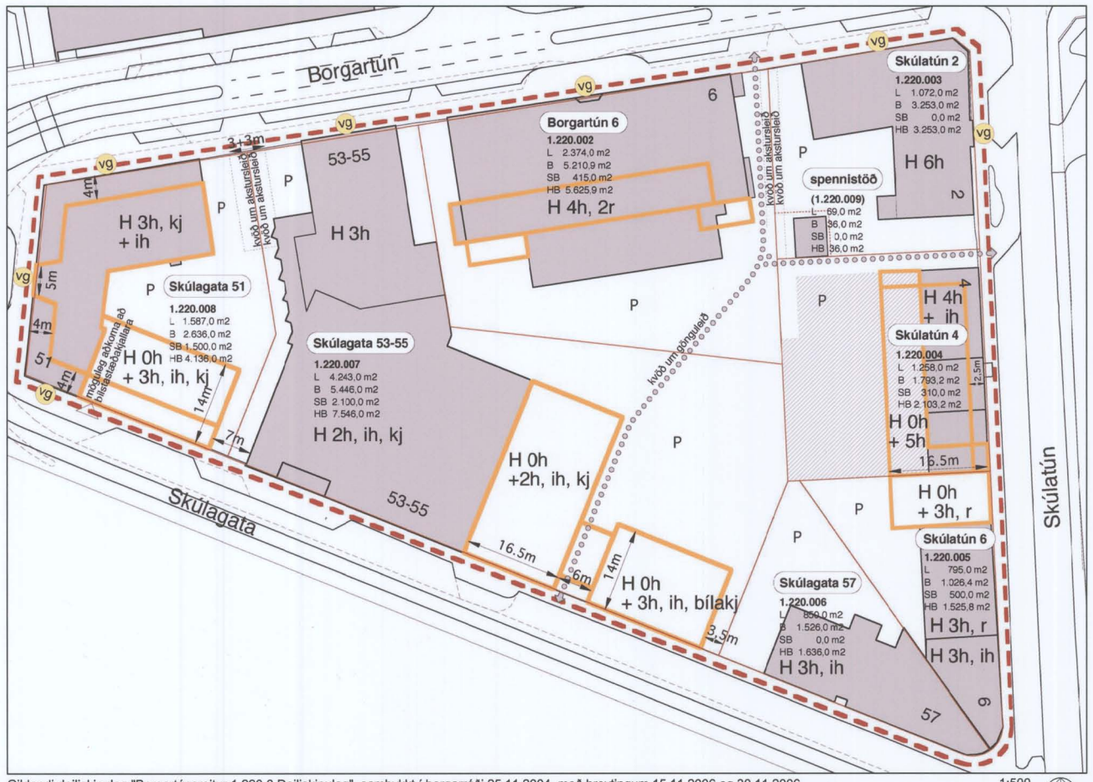
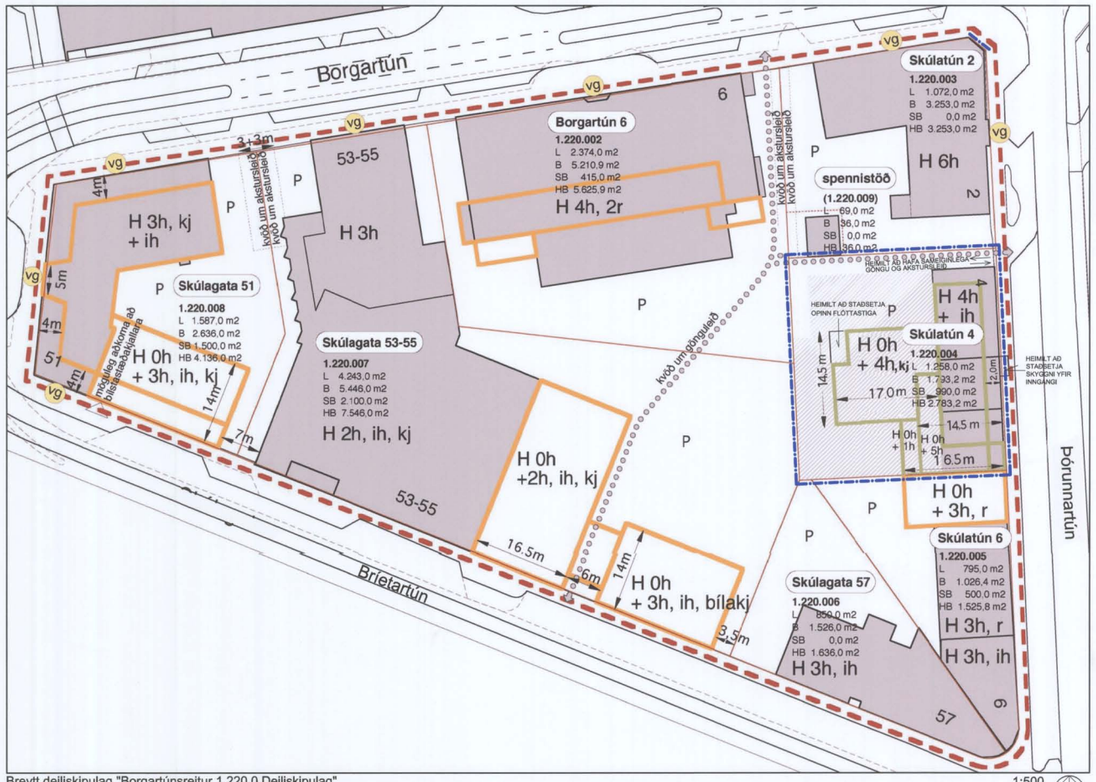
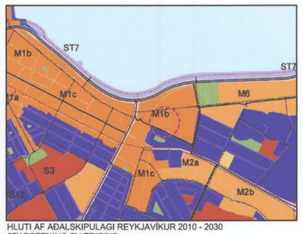
BREYTING Á DEILISKIPULAGI: BORGARTÚNSREITUR 1.220.0 VEGNA ÞÓRUNNARTÚNS 4



Gildandi deiliskipulag "Borgartúnsreitur 1.220.0 Deiliskipulag", samþykkt í borgarráði 25.11.2004, með breytingum 15.11.2006 og 30.11.2006 1:500



Breytt deiliskipulag "Borgartúnsreitur 1.220.0 Deiliskipulag" 1:500

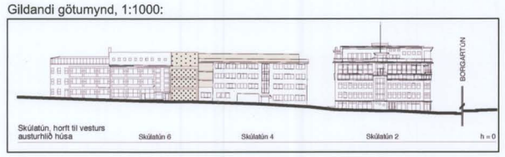


HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030
STAÐSETNING SVÆÐISINS

Skýringar:

- nýr byggingareitur flóttastiga og skyggnis við inngang
- afmörkun svæðis
- nýr byggingarreitur Þórunnartún 4
- byggingareitur skv. gildandi skipulagi
- núverandi lóðarmörk skv. mælilíbum
- ný lóðarmörk
- kvöð um gönguleið
- gatnakerfi skv. umferðarskipulagi
- aflagður götukantur skv. umferðarskipulagi
- mörk deiliskipulagsbreytingar
- heimilað stækkun skv. gildandi skipulagi, sýnd á skýringarmyndum
- heimilað stækkun skv. breyttu skipulagi sýnd á skýringarmyndum
- innakstur/útakstur á lóð Þórunnartún 4
- staðsetning breytinga á aðalskipulagsuppdrætti
- tillaga að niðurrifi
- heimilað stækkun bygginga
- vg verndun gróðurmyndar
- H 2h núverandi fjöldi hæða
- kj kjallari
- ris ris
- ih inndregin hæð
- + heimilað aukið byggingarmagn
- P bílastæði á lóð

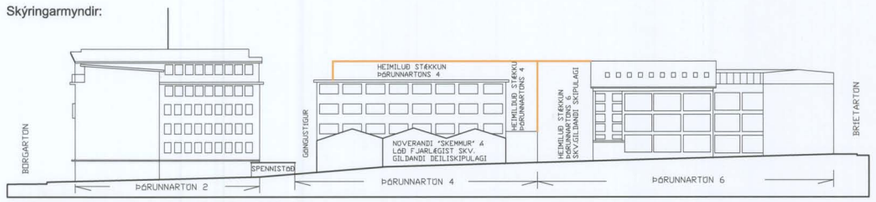
Gildandi götumynd, 1:1000:



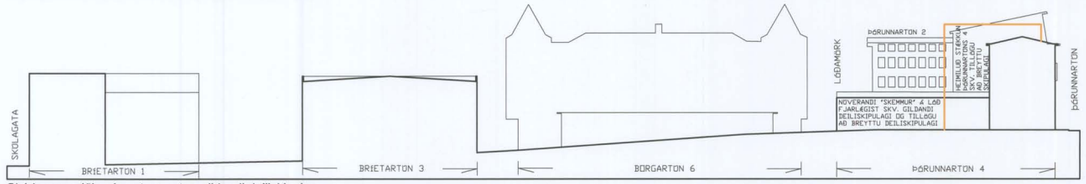
Gildandi skilmálatafla skv. deiliskipulagi:

1.220.0	**Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi** Á öllum lóðum eru byggingarlínur við gangstétt bundnar. Fyrir hverja 50 m2 nýbyggingar skal gera eitt bílastæði, sjá einnig greinargerð.	núverandi lóðastærð skv. mælibl. (m2) L	núverandi byggingar-magn (m2) B	núverandi nýtingar-hlutfall (nhl)	hámarks stækkun bygginga. (m2) SB	hámarks byggingar-magn (m2) HB	hámarks nýtingar-hlutfall (nhl)
1.220.004 - Þórunnartún 4	Lagt er til að byggingar baka til á lóð verði rifnar og þess í stað verði byggt við hús til vesturs innan uppgefins byggingarreits. Einnig er heimilt að byggja ofaná byggingu við götu við suðurmörk lóðar. Heimilt að byggja 5. hæð, þó eigi hærri en hús við Þórunnartún 6. Kvöð er sett um tveggja metra breiða gönguleið meðfram nýðri mörkum lóðar.	1.258,0	1.793,2	1,43	580	2.373,2	1,89

Skýringarmyndir:



Skýringarsneiðing norður-suður, gildandi deiliskipulag



Skýringarsneiðing í austur-vestur, gildandi deiliskipulag

GREINARGERÐ

Þórunnartún 4 (áður Skúlatún) er hluti deiliskipulags „Borgartúnreits 1.220.0" sem afmarkast af Borgartúni, Skúlagötu og Þórunnartúni og sambykkt var í borgarráði Reykjavíkur þann 25. nóvember 2004, með breytingum 30. nóvember 2005 og 15. nóvember 2006.

Samkvæmt gildandi skilmálum er heimild til hækkunar nýtingarhlutfalls Skúlatúns 4 (nú Þórunnartúns 4) með nýjum byggingareitum á lóð. Auk sambykktra bílastæða á lóðum skal gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² nýbyggingar, eða borga sig frá gerð stæða.

Breyttir skilmálar deiliskipulagsbreytingarinnar leyfa akstursleið á lóð Þórunnartúns 4, við lóðamörk Þórunnartúns 2 og 4, vegna aðkomu takmarkaðar umferðar inn á bílastæði á lóð Þórunnartúns 4.

Byggingarreit Þórunnartúns 4 í gildandi deiliskipulagi til hækkunar nýtingarhlutfalls er breytt, hámarksnýtingarhlutfall er aukið og skilmálum um bílastæði breytt.

Byggingarreit Þórunnartúns 4 er breytt sem hér segir:

- Heimilt er að byggja 5. hæð ofan á núverandi byggingu meðfram Þórunnartúni, inndregna um 2,0 m í stað 2,5 m og inndregna um 2 m á móti Þórunnartúni 2. Nýr byggingarreitur 5. hæðar, vestan við núverandi byggingu, minnkar og nær 4,5 m í vestur í stað 6,5 m áður og 16,5 m frá lóðamörkum í suðri til norðurs í stað þess að vera meðfram allri byggingunni. Heimilt er að lyftugöng nái lítillega upp úr þaki eða allt að 4,2 m upp fyrir gólf 5. hæðar.
- Heimilt er að byggja 4 hæða „kálf" til vesturs fyrir miðri byggingu, með innskoti fyrir flóttastiga í norð-vestri. Kálfurinn nær 17 m í vestur frá núverandi byggingu.
- Heimilt er að byggja sunnan við „kálf" 1 hæðar byggingu (í stað 5 hæða áður) jafnlangt til vesturs og áður var heimilt. Byggingareitur norðan megin við „kálf" er felldur út.
- Heimilt er að byggja við húsið til suðurs að lóðamörkum líkt og í gildandi deiliskipulag. Viðbyggingin má vera 14,5 m djúp með inndregna 5 hæð um 2 metra.

Krafa er gerð um eitt bílastæði á hverja 130 m² nýbyggingar, eða borga sig frá gerð stæða, sé um starfsemi gistihótels að ræða. Aðkoma að bílastæðum má vera við lóðamörk Þórunnartúns 2 sameiginleg með kvöð um gönguleið sem þar er. Hún skal útfærð þannig að gangandi umferð sé gert hátt undir höfði, og þess gætt að ekki stafi hætta af bifreiðum við blindhorn.

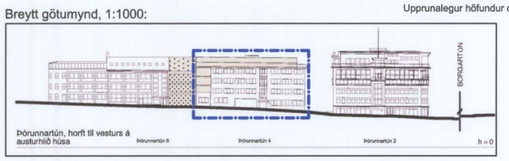
Þórunnartún 4 er innan bæjarstæðis Rauðarár og því má búast við að fornleifar geti komið í ljós við jarðrask. Nauðsynlegt er að fornleifafræðingur hafi eftirlit með framkvæmdum á skipulagssvæðinu. Komi fornleifar í ljós verða framkvæmdir stöðvaðar og Minjastofnun Íslands tilkynnt um fundinn.

Hámarksnýtingarhlutfall verður 2,22 án kjallara og B-rýma. Hámarksnýtingarhlutfall með kjallara og B-rýmum verður 2,40.

Að öðru leiti verða gildandi skipulagsskilmálar óbreyttir.

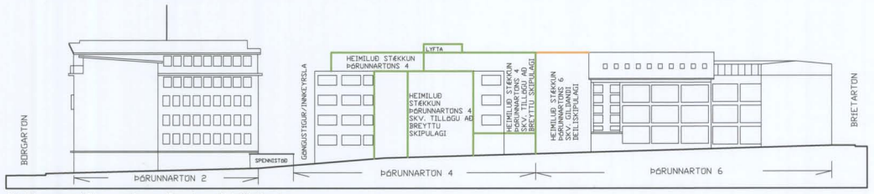
Upprunalegur höfundur deiliskipulags er Valdís Bjarnadóttir arkitekt, Vinnustofunni Þverá

Breytt götumynd, 1:1000:

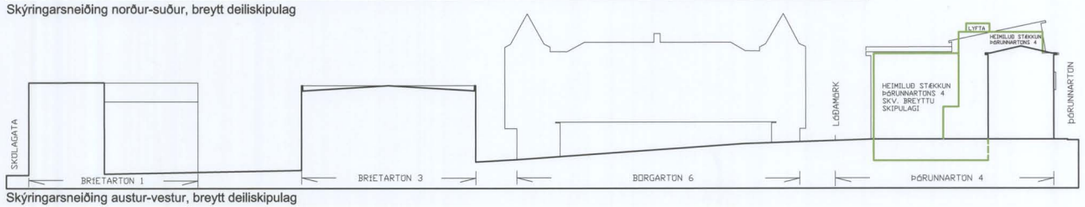


Breytt skilmálatafla:

1.220.0	**Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi** Á öllum lóðum eru byggingarlínur við gangstétt bundnar. Fyrir hverja 50 m2 nýbyggingar skal gera eitt bílastæði, sjá einnig greinargerð.	núverandi lóðastærð skv. mælibl. (m2) L	núverandi byggingar-magn (m2) B	núverandi nýtingar-hlutfall (nhl)	hámarks stækkun bygginga. (m2) SB	hámarks byggingar-magn (m2) HB	hámarks nýtingarhlutfall án B-rýma og kjallara (nhl)	hámarks nýtingar-hlutfall með B-rýmum og kjallara (nhl. B)	hámarks byggingar-magn með B-rýmum og kjallara (m2)
1.220.004 - Þórunnartún 4	Lagt er til að byggingar baka til á lóð verði rifnar og þess í stað verði byggt við hús til vesturs innan uppgefins byggingarreits. Einnig er heimilt að byggja ofaná byggingu við götu við suðurmörk lóðar. Heimilt að byggja 5. hæð, þó eigi hærri en hús við Þórunnartún 6. Kvöð er sett um tveggja metra breiða gönguleið meðfram nýðri mörkum lóðar. Bílreiðastæði skulu vera eitt fyrir hverja 130 fermetra nýbyggingar sé um gististarfsemi að ræða eða borga sig frá gerð stæða.	1.258,0	1.793,2	1,43	990	2.783,2	2,2	2,4	3011,7



Skýringarsneiðing norður-suður, breytt deiliskipulag



Skýringarsneiðing austur-vestur, breytt deiliskipulag

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var sambykkt í Borgarráði þann 3. júlí 2014.

Tillagan var auglýst frá 9. apríl 2014 með athugasemdafresti til 28. maí 2014.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 22. ágúst 2014.

Björn Axelsson

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
BORGARTÚNSREITAR 1.220.0 VEGNA
ÞÓRUNNARTÚNS 4

DAGS:
13.03.2014

TEIKNING 1 af 1
MÆLIKVARÐI:
1/500 OG 1:1000

TEIKNING.IS
arkitektúr og umhverfi

Krókháls 5, 110 Reykjavík
sími: 824 4555 / 552 9696

Gunnlaugur Jónasson kt. 090462 2299
Gunnar Bergmann kt. 250864 4859
netfang: gunnlaugur@teikning.is