



Reykjavík 12.01.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

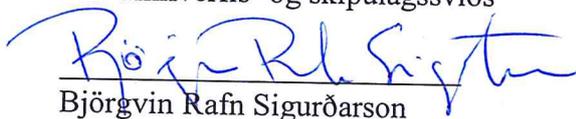
Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 11. janúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Guðrúnartún 1

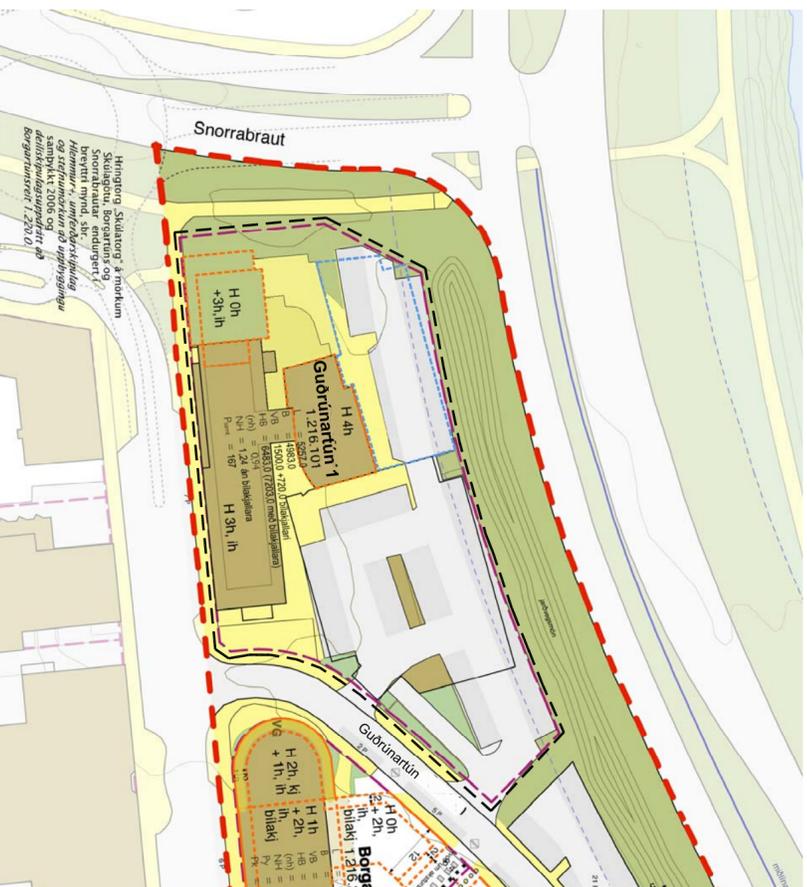
Lögð fram umsókn THG Arkitekta ehf., mótt. 3. nóvember 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreits vestur vegna lóðarinnar nr. 1 við Guðrúnartún. Í breytingunni felst fjölgun bílastæða, samkvæmt uppdr. THG Arkitekta ehf., dags. 26. október 2016. Einnig er lagt fram bréf forseta ASÍ og formanns Eflingar f.h. húsfélagsins Sætúni 1, dags. 2. nóvember 2016.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Visað til borgarráðs.*

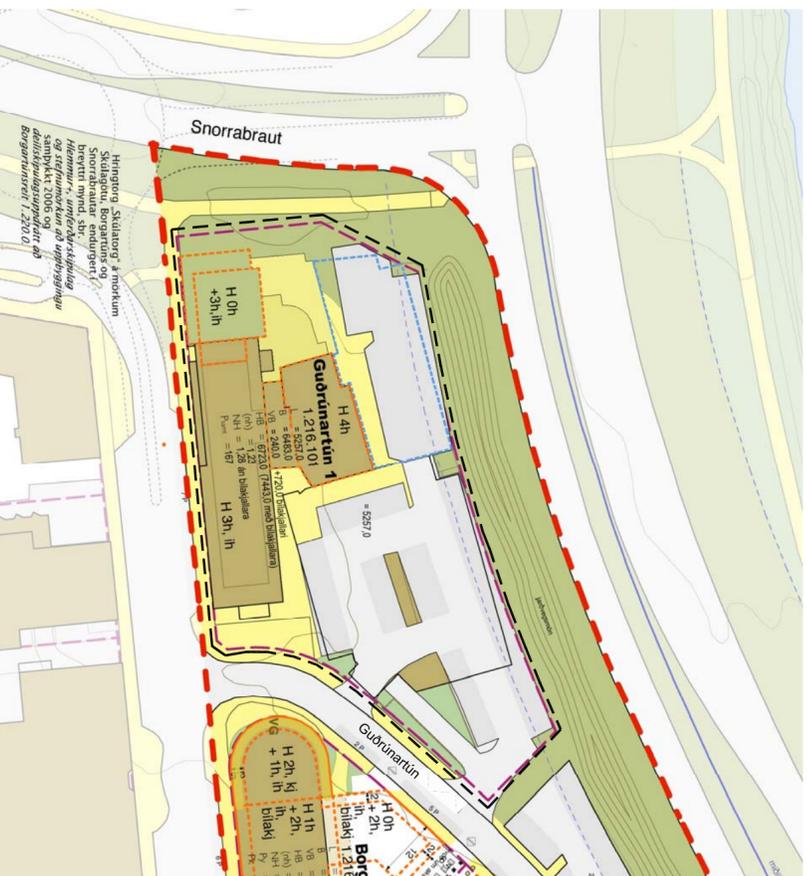
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppdr. THG Arkitekta ehf., dags. 26. október 2016 og bréf forseta ASÍ og formanns Eflingar f.h. húsfélagsins Sætúni 1, dags. 2. nóvember 2016.



Hluti gildandi deiliskipulags samþykkt í borgarráði 9.nóvember 2012
mkv:1:1000



Tilfaga að breytingu á deiliskipulagi
mkv:1:1000

Guðrúnartún 1 (áður Sættún 1)
Breyting á deiliskipulagi 26.10.2016**

Í gildi er heildarskipulag fyrir Borgartúnssreið vestur, samþykkt 7. apríl 2011. Tvær breytingar hafa verið gerðar á Guðrúnartúni 1, samþykkt frá 9. nóvember 2012 og 10. apríl 2013. Í samþykkt deiliskipulags frá 9. nóvember 2012, var m.a. bílastæðum fjögur úr 140 stæðum í 167 stæði á lóðinni.

Í ljós hefur komið að mistök áttu sér stað við framselningu og úrvinnslu á deiliskipulagslítlögu vegna Guðrúnartúns 1 (áður Sættúns 1) þann 10. apríl 2013, þegar um var að ræða stækkun tengibyggingar milli norður- og suðurhússins. Við framselningu þessarar einföldu breytinga á tengibyggingunni á þeirri teikningu (teikning THG 0401 - dags. 21.3.2013), sem fylgdi úmsókninni, urðu þau leiðu mistök að vísa í fjölda bílastæða eins og þau komu fram í deiliskipulagi sem var samþykkt 7. apríl 2011, (teikning Vinnustofnunar Þverá, Borgartúnssvætur, deiliskipulagi), sem teik var úr gildi með deiliskipulagsbreytingu frá 2012 (teikning THG 0401 - 10.7.2012).

Tilfagan gerir ráð fyrir að núverandi 4 hæða tengibygging milli norður- og suðurhúss sé stærkkjóð um all að 250 m² innan stækkads byggingaræis samanager samþykkt deiliskipulagi frá 29.apríl 2013.

Helstu stærdir.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilad heildarbyggingarmáli á lóðinni **6.483 m²**

Lóðin er **5.257 m²** og núverandi heimilt nýtingarhlutfalli er **1,24**

Tilfagan gerir ráð fyrir **250 m²** stækkun og að nýtingarhlutfalli verði 1,28, m.v. A-rymi.

Bílastæðarfjöldi.

Bílastæðarfjöldi á lóðinni er 167 stæði í dag, og hlutfall 1 stæði á 38,8 m².

Eftir stækkun verður bílastæðarfjöldinn óbreyttur og hlutfall bílastæða verður því 1 stæði á 40,3 m²

Breytingin snýr einungis að stækkun á tengingu milli norður- og suðurhúss byggingarinnar í núverandi bíli á milli þeirra. Engin breyting er umfram hana. Hún hefur óveruleg áhrif á ástand húsnæðis og breytingin hefur engin áhrif á hagsmunum aðiggjandi lóða, eykur einungis notagildi húsnæðis fyrir eigendur þess.

** Eftir að deiliskipulagsterfi 2011 lauk var nöfnun gagna á skipulagsvæðinu breytt og var Sættúni breytt í Guðrúnartún.

Við stóran breytingar á skipulagsreglugerð (2013) eru A, B og C rymin tekið inn í útreikning nýtingarhlutfalls

Deiliskipulagsbreyting þessi mun leysa af höndi deiliskipulagsbreytinguna sem var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 10. apríl 2013 og tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnarráðs þann 29. apríl 2013.



Staðsetning svæðis í borgarlandi.



Landnotkun skv. aðalskipulagi 2010-2030

Skyrtingar

- - - mörk deiliskipulagsvæðis
- mörk deiliskipulagsbreytingar
- núverandi hús
- hús sem gerir ráð fyrir að viki
- gönguvelgar / gangsteið
- götur og bílastæði
- græn svæði
- umferðarvegar og heigunarvæði gagna
- lóðarmörk
- allgöng lóðarmörk
- vörðun götuneyndar
- bundin byggingareltur
- byggingareltur
- mblina og heigunarvæði stöðbrautar
- standarlína
- hæðarlínur 1m
- hövð um gönguvelð
- hövð um aksturvelð
- hövð um þaksteng og gött
- inn- og/ella útfærsla á lóð
- hamarsstærð húsa og hæðakjörling í snði
- hús eða húshlutar sem tekið er með að viki
- byggingareltur þilgeymslu neðanjarðar

Úp. Dags. Skýring Br.áfr.

Guðrúnartún 1 (áður Sættún 1)

Tilfaga að breytingu á deiliskipulagi

Teknað af: regnar Dagssetning: 26.10.2016
Yfirfarið af: Mælikvæði: 1:1000

Hallgrím Guðmundsson 140546-2439
Fryrj.Frödasen 17047-04869
Oddur Kr.Frimhamarson 280259-3229
Regnar Audunn Bergsson 230160-4499
Samhval Guðmundsson 011065-4039



Faxalón 9 108, Reykjavík Kf. 440703 - 2590
sími 545 1800 thy@thg.is www.thg.is

07-035 0401 Vorkunir Númer Útgáfa

loðir	fyrir skiplagsbreytingu				eftir skiplagsbreytingu				Kvæði		
1.216.2	loðastærð (m ²)	skilubúnaður (m ²)	Núverandi kvæði Nýtt kvæði								
Guðrúnartún 1 1.216.101	5.257,0	4.983,0	0,94	4	140	5.257,0	1.500,0	6.483,0	124	4	167
* 720,0 bílastæðir notendur (eða ekkert af þeim)											

Gildandi skilmálar fyrir lóðina Guðrúnartún 1 (áður Sættún 1), samþykkt í borgarráði 9. nóvember 2012.

SKILMÁLAR	fyrir skiplagsbreytingu				eftir skiplagsbreytingu				Kvæði				
loðir	loðastærð (m ²)	skilubúnaður (m ²)	Núverandi kvæði Nýtt kvæði										
Guðrúnartún 1 1.216.101	5.257,0	6.483,0	1,24	4	167	5.257,0	250,0	6.733,0	128	9.200,0	222	4	167
* 720,0 bílastæðir notendur (eða ekkert af þeim)													
Bílastæðir notendur eða sem B-rym og bílastæðir í þeim eða sem C-rym													

Breyting á skilmálum fyrir lóðina Guðrúnartún 1 (áður Sættún 1).



Tengibygging
eftir stækkun



Tengibygging
eftir stækkun

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengja hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.
skiplagslaga n. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í þann _____

20__.
Tilfagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdarfesti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnarráðs þann _____ 20__

Reykjavík 2.11.2016.

Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur,
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

Varðar ósk um breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 1 við Guðrúnartún (Sætún 1), Reit 1.216, Borgartúnsreitir vestur.

Óskað er eftir breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreits vestur vegna lóðarinnar nr. 1 við Guðrúnartún, áður Sætúns 1, í þá veru að deiliskipulagið verði í samræmi við ákvörðun borgarráðs frá 9. nóvember 2012, að teknu tilliti til heimilaðrar stækkunar tengibyggingar frá 10. apríl 2013.

Í gildi er heildarskipulag fyrir Borgartúnsreit vestur, samþykkt 7. apríl 2011. Tvær breytingar hafa verið gerðar á Guðrúnartúni 1, samþykkt frá 9. nóvember 2012 og 10. apríl 2013. Í samþykkt deiliskipulags frá 9. nóvember 2012, var m.a. bílastæðum fjölgað úr 140 stæðum í 167 stæði á lóðinni. Þann 10. apríl 2013 var samþykkt breyting á tengibyggingu milli norður og suðurhúss.¹

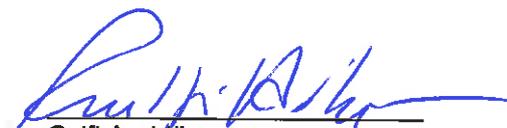
Í ljós hefur komið að mistök áttu sér stað við framsetningu og úrvinnslu á deiliskipulagstillögu vegna Guðrúnartúns1 (áður Sætúns 1) þann 10. apríl 2013, þegar um var að ræða stækkun tengibyggingar milli norður- og suðurhússins. Við framsetningu þessara einföldu breytinga á tengibyggingunni á þeirri teikningu (teikning THG 0401 – dags. 21.3.2103), sem fylgdi tillögunni, urðu þau leiðu mistök að vísa í fjölda bílastæða eins og þau komu fram í deiliskipulagi sem samþykkt 7. apríl 2011, (teikning Vinnustofunnar Þverá, Borgartúnsreitir, deiliskipulag), sem fellt úr gildi með deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði 9. nóvember 2012. Þetta má m.a. sjá á meðfylgjandi skýringarmyndum með línu merkta A. Jafnframt var sett fram eldri tafla um fjölda bílastæða á lóð (sjá línu merkta B á meðfylgjandi teikningum) og er sú tafla í ósamræmi við þá töflu sem í gildi var og birt á sömu teikningu.

Þessi mistök við framsetningu málsins leiddu til þess að Umhverfis- og skipulagsráð afgangið óafvitandi breytingar á fjölda bílastæða á lóðinni, sem aldrei stóð til að breyta og hvergi er minnst á í texta. Beiðni húsfélagsins er að þessi mistök verði leiðrétt þannig að upphaflega ákvörðun ráðsins um að heimila fjölgun bílastæða neðanjarðar frá nóvember 2012 nái fram að ganga.

Meðfylgjandi eru annars vegar myndir af samþykktu deiliskipulagi frá 7. apríl 2011, frá 9. nóvember 2012 og síðan 10. apríl 2013. Á myndunum má rekja þessi mistök sem verða milli nóvember 2012 og apríl 2013, til að skýra málið.

Jafnframt fylgir nýr uppdráttur af deiliskipulagi reitsins sem endurspeglar betur ákvörðun borgarráðs frá 9. nóvember 2012, þar sem gerð er grein fyrir stækkun á tengibyggingunni frá 10. apríl 2013. Það er von okkar að þessi deiliskipulagstillaga verði samþykkt til að koma þessum málum varðandi skipulagsreitinn í viðunandi horf.

Virðingarfyllst f.h. Húsfélagsins Sætúni 1.


Gylfi Arnbjörnsson
Forseti ASÍ


Sigurður Bessason
Formaður Eflingar

¹ Sjá m.a. Stjórnartíðindi B deild, Nr. 374/2013, 12 apríl 2013
Guðrúnartún 1.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti umhverfis- og skipulagsráð Reykjavímu þann 10. apríl 2013, breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreits vestur vegna lóðarinnar 1 við Guðrúnartún. Í breytingunni felst stækkun á tengibyggingu. Uppdrættir hafa hlotið þá meðferð sem skipulagslög mæla fyrir um. Breytingin öðlast þegar gildi.

Deildarplan 1 (áður heitið: 01)
Breyting á deildarplaninu

Helstu stærðir:
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).

Skilgreining:
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).

Stærðir:
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).

Stærðir:
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).

Deildarplan 1 (áður heitið: 01)
Breyting á deildarplaninu

Helstu stærðir:
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).

Skilgreining:
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).

Stærðir:
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).

Stærðir:
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).
Deildarplan gættur (deildarplan) er 1000 m² (1000 m² x 100 m).

