



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 18. júní 2025
USK24100004

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 18. júní 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Borgartúnsreitur - Breyting á deiliskipulagi - Bríetartún 3-5

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Freys Frostasonar, dags. 1. október 2024, um breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreits vegna lóðarinnar nr. 3-5 við Bríetartún. Í breytingunni sem lögð er til felst að byggingarreitur er stækkaður til norðurs og nýtingarhlutfall aukið, heimilt verður að bæta tveimur hæðum ofan á núverandi heimildir á norðausturhluta lóðar, bílastæðum er fækkað um 22 stæði og verða engin bílastæði ofanjarðar á lóð, en við ákvörðun um fjölda bílastæða er farið eftir bíla- og hjólastæðareglum borgarinnar, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdr. THG arkitekta, dags. 3. desember 2024, br. 14. apríl 2025. Tillagan var auglýst frá 9. janúar 2025 til og með 20. febrúar 2025. Athugasemdir og umsögn bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 5. júní 2025.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. júní 2025.

Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Samfylkingarinnar, Pírata, Sósíalistaflokks Íslands, Flokks fólksins og áheyrnarfulltrúa Vinstri grænna:

Óskað er eftir að bygginganefndateikningar verði lagðar fyrir umhverfis- og skipulagsráðs fyrir samþykkt teikninga. Sér í lagi af því hvernig tryggja eigi að vindáhrif verði ekki neikvæð á umhverfið.

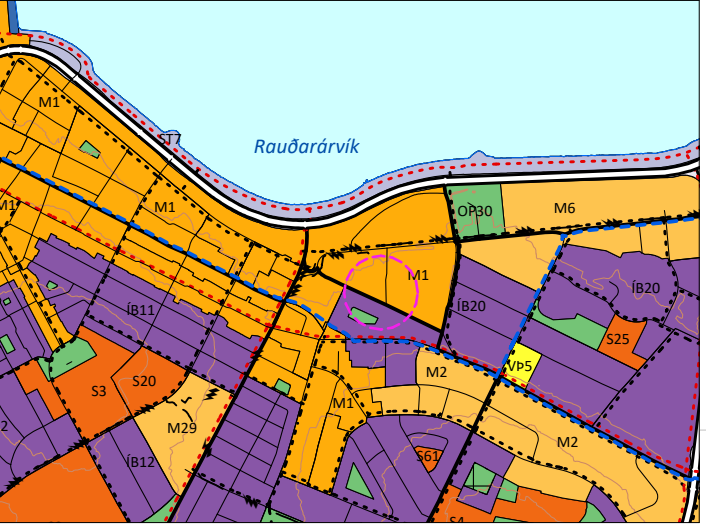
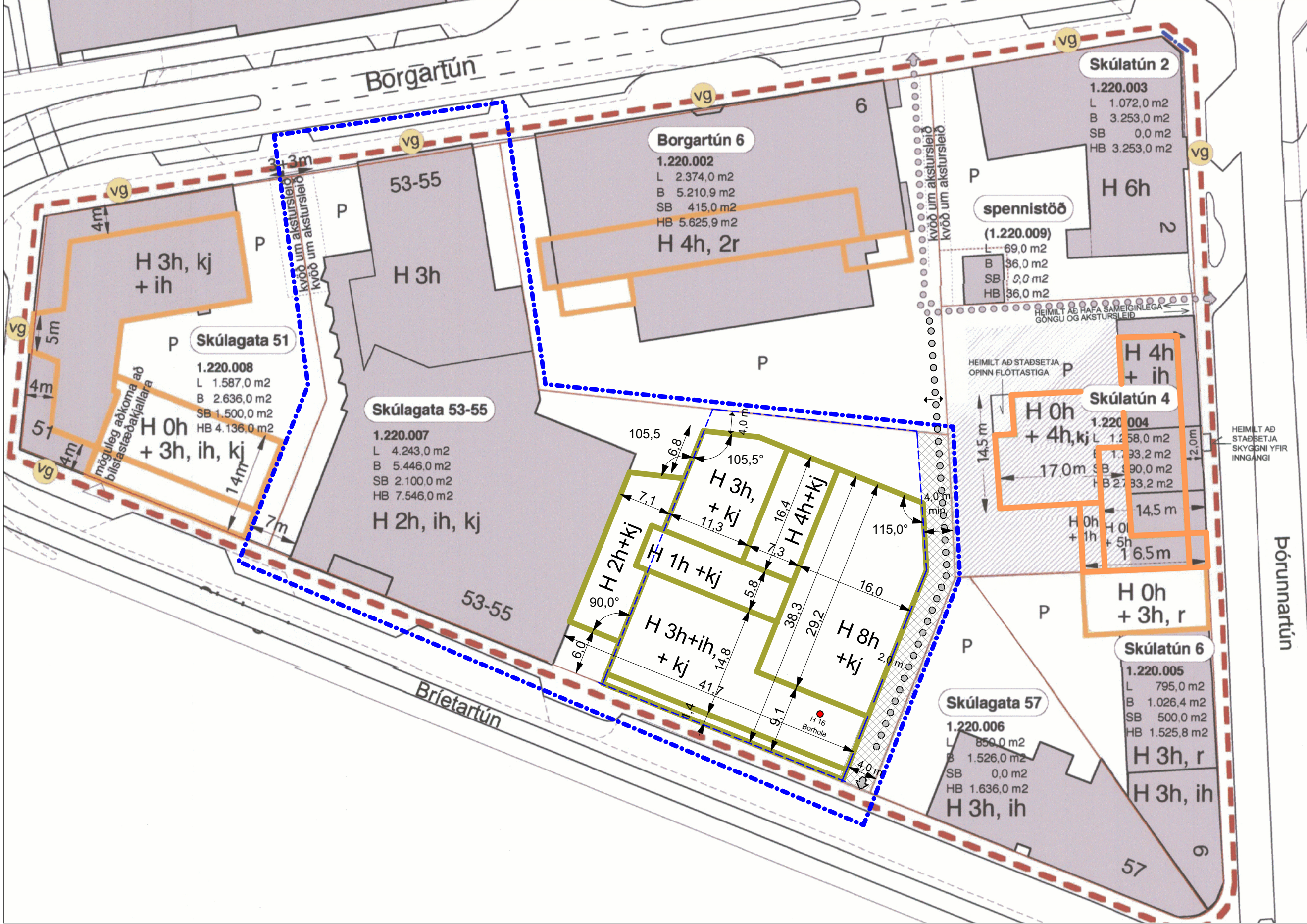
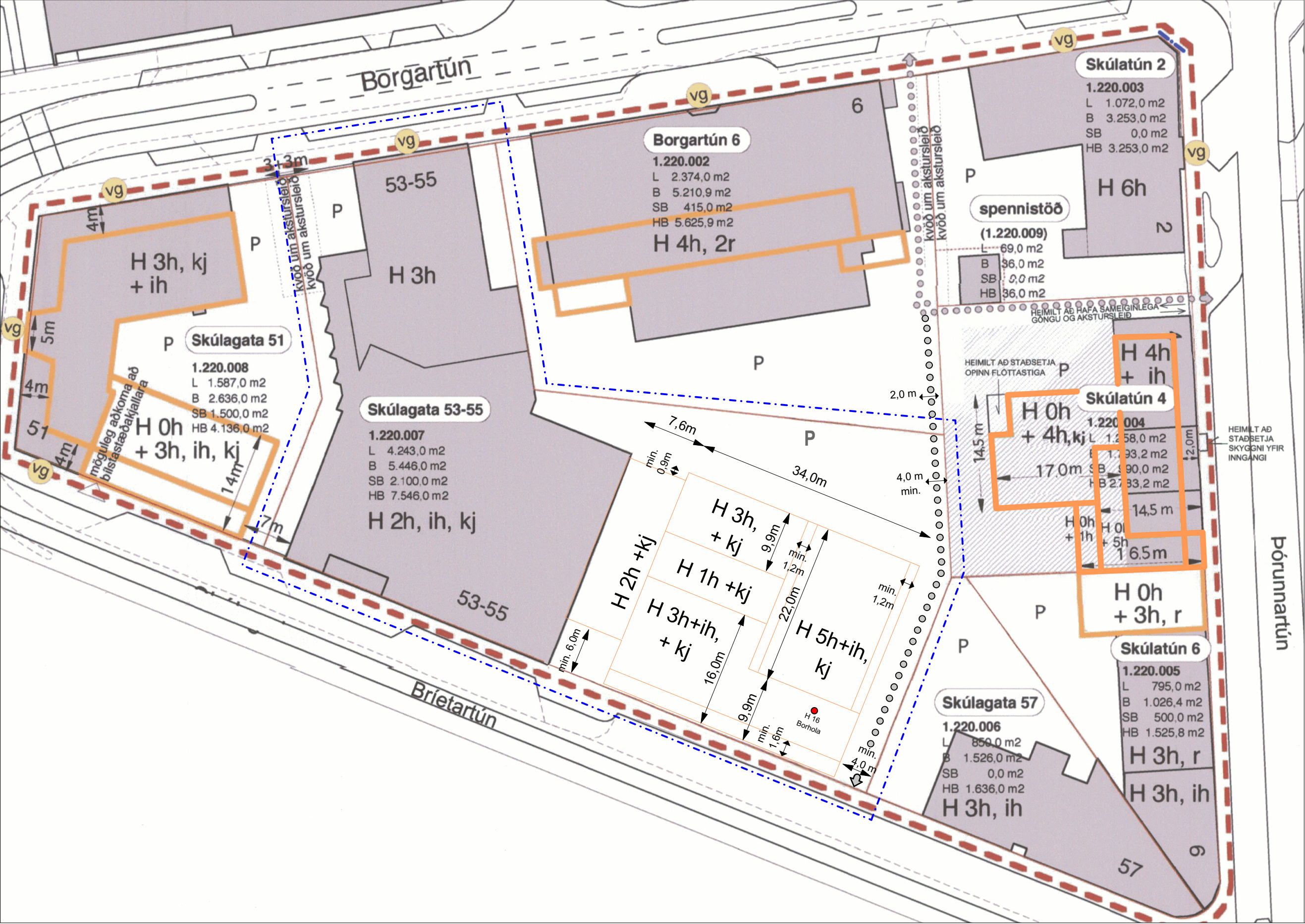
Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Framsóknarflokksins:

Framsókn fagnar fyrirhugaðri uppbyggingu í Bríetartúni þar sem háreist hótél um þrýða nærliggjandi umhverfi. Háreistar byggingar eiga vel við á þessu svæði og því tilvalið að halda áfram þeirri uppbyggingu. Bríetartún og nærliggjandi götur eru mjög hentugar fyrir hótél og veitinga starfssemi, sem býður upp á að dreifa ferðamannastrauminum á önnur svæði í Reykjavík.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Deiliskipulags- og skýringaruppdrættir THG arkitekta, dags. 3. desember 2024, br. 14. apríl 2025 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 5. júní 2025.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreitur 1.220.0 vegna Bríetartúns 3-5



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040
STABSETNING SVÆÐISINS

- Skýringar:
- nýr byggingareitur flötastíga og skýgnis við inngang
 - atmörkun svæðis
 - nýr byggingarmálur Bríetartún 3-5
 - byggingarmálur skv. glöndandi skýpúlaga
 - núverandi löðarmörk skv. málstaðum
 - ný löðarmörk
 - kvöð um gönguáæð
 - gátnaerfi skv. umferðarskipulaga
 - slagbor gönguráur skv. umferðarskipulaga
 - mörk deiliskipulaga-breytingar
 - heimild stöðkun skv. glöndandi skýpúlaga
 - heimild stöðkun skv. breytis skýpúlaga
 - innviðar/útváðar á lóð borunartún 4
 - Mörk kjallari leiðabíndandi
 - Kvöð um gegndrápft yfirborð
 - tilaga að núbartí
 - heimild stöðkun bygginga
 - verndun götumyndar
 - núverandi fjóðri hæða
 - H 2h
 - kjallari
 - in
 - inndregin hæð
 - heimild aukð byggingarmagn
 - blástæði á lóð
 - vg
 - H 2h
 - kj
 - in
 - inndregin hæð
 - +
 - heimild aukð byggingarmagn
 - P
 - blástæði á lóð

Gildandi deiliskipulag "Borgartúnsreitur 1.220.0 Deiliskipulag", samþykkt í skipulags og samgönguráði 25.09.2019, með nýjstu breytingu vegna Bríetartúns 3-5.
mkv.1:500

Hluti gildandi skilmála deiliskipulags

Markmið deiliskipulagsins:

- Að stuðla að þéttingu byggðar til styrktar miðborgarinnar.
- Að stuðla að endurbótum í starfsemi og byggð á þessum jaðri miðborgarinnar, sem er í sérlega göðum umferðar-tengslum við stofnbauðir og þjónustu almenningsvagna.
- Að veita fyrirteikningu og stöðunum á svæðinu svigrúm til aukinnar uppbyggingar og stækkunar.
- Að styrkja „borgarimynd“ hverfisins.
- Að styrkja götumyndir með viðbyggingum í skóro og samræmingu í húshæðum.
- Að ný byggð og stækkun núverandi húsnæðis taki mið af stærð og formi bestu nágrannabygginga, svo gott heildaryfirbragð náist.
- Að tekið verði tillit til byggingarsögu húsa og tillagna borgarinnar til húsvendur.
- Að skilgreina gönguleiðir gegnum reitina.
- Að bæta umhverfisleg gæði svæðisins með bæði metnaðarfullum byggingum og útirýmum.
- Að endurskoða umferðarskipulag með aukin umhverfisleg gæði í huga.

Áhersluatriði:

Auk ofangreindra markmiða er lögð áhersla á verndun götumyndar að Borgartúni og að Snorrabraut, sbr. skýrslu Arþeðarsafns nr. 83 frá 2001 (hús merkt vg). Einnig er lögð áhersla á að götumynd Skúlagötu sem myndast með nýbyggingum meðfram götumni verði heilstept og falli vel að núverandi byggingum svæðisins og mjög verði vandað til nýbygginga. Áhersla er lögð á bætt umhverfi og gróður og lagt til að verði nýbyggingar ekki byggðar fljótlega í skóro við Skúlagötu 51 - 55 verð þar gróðursettar hraðvaxta aspir sem myndi vegg í skórin í stað húsveggja.

Greinargerð

Bríetartún 3-5 (áður Skúlagata 53-55) er hluti deiliskipulags Borgartúnsreits 1.220.0 er afmarkast á Bríetartúni, Borgartúni og Þórartúni, og var samþykkt 25.11.2004, með breytingum 30. nóvember 2005,15. nóvember 2006 og 3 júlí 2014 og með síðustu samþykktu breytingum 25 september 2019.

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að aðlagja uppbyggingu á löðinni enn frekar að megin markmiðum deiliskipulagsins sem eru m.a. að stuðla að þéttingu byggðar til styrkingar miðborgarinnar og veita fyrirteikningu og stöfunum á svæðinu svigrúm til aukinnar uppbyggingar og stækkunar. Einnig er lögð rík áhersla á að auka umhverfisleg gæði svæðisins með metnaðarfullum byggingum og útirýmum með tilliti til bætra umhverfislega gæða á svæðinu, sérstaklega merktum göngusvæðum og blástæðum neðan jarðar.

Lýsing á breytingunni

Byggingarreitir stækkaðar til norðurs og nýtingarhlutfall aukði. Heimilt verður að bæta vevmur hæðum ofan á núverandi heimildir á norðausturhluta löðar. Blástæðum fækkar um 22 stæði, og engin blástæði verða ofanjarðar á lóð. Við ákvörðun um fjölda blástæða er farið eftir blá- og hjólastæðareglum borgarinnar.

Lýsing á nýbyggingunni

Áætlað er að nýbygging muni hafa starfsemi hótelis og þjónustu tengda því, ásamt útleigu einingum í 1.hæð er snúa að Bríetartúni. Byggingin skal greinilega aðgreind frá Regluheimili með innbygginni tveggja hæða tengiþyggingu og er með fyrstu og fjórðu hæð innbyggna að Bríetartúni

Starfsemi og notkun

Á fyrstu hæð í þeim rýrnum sem snúa að Bríetartúni verður starfsemi þjónustu og veitingaæskur. Heimild að hafa gísterberg í rýrnum sem snúa frá götu. Á jarðhæðin skv. ofan verður gísterbergi hótelis.

Jarðhæðin skal vera opin þannig að notendur hafi útsýni út í götur/mið og gangandi vegfarendur innsyn inn í bygginguna. Þannig skal stuðlað að sterkari tengingu milli byggingar og götmyris.

Almennt um hönnun byggingu.

Allur frágangur bygginga skal vera vandaður og sérstök áhersla lögð á að efnisval verði nýr undir þakvallir skulu vera með blágrænum ofanvatnslausum og nota torf þar sem því verður við komið og binda þannig hluta ofanvatns. Umfram ofanvatni verður að hluta veitt út í jarðveg við austurhluta löðar þar sem verður gegndrápft yfirborð, og áfram verður hluta ofanvatns veitt í núv. fráveitukerfi. Annars staðar á lóð skal koma fyrir gegndrápu yfirborði þar sem því verður við komið.

Yfirborð nýbyggingar skal greinilega aðgreint frá byggingu Regluheimilis þannig að byggingar renni ekki saman í eitt

A norðausturhluta löðarinnar rís bygging hæst og sker sig úr sem kennileiti á svæðinu. Við hönnun hábyggingarinnar skal leggja sérstaka áherslu á vandað efnisval og lítsamsetningu sem tryggir að hún falli vel að umhverfinu og nærliggjandi byggð. Einnig skal gera ráðstafan við hönnun byggingar til að forðast mögulega vindavepi á lóð. Þar væri hægt að vinna gegn vindavegum með uppþroti eins og t.d. svólum, útskotsluggum eða uppþroti í klæðningu. Við innlögð aðaluppdráttu skal leggja fram vindgreiningar mæðl.

Útlit og form byggingarinnar skal hanna með það að markmiði að lágmarka vindáhrif og koma í veg fyrir að þau aukist. Til staðfestingar skal vindgreining fylgja með aðaluppdráttum.

Hæðarheimildir

Hæð húshluta verður frá 1-8 hæðir. Fyrsta og fjórða hæð byggingar sem snýr að Bríetartúni skulu vera innregnar. Á annari til fjórðu hæð verður heimild fyrir fyrir veitingaþjónustu utanþyrna og heimild verður að reisa skýlirými því tengdu. Með því gefst notendum byggingarinnar kostur á að njóta útveru og útsýnis, enn einnig mun það bæta umhverfisleg gæði byggingar og nánasta umhverfis ásamt því að gera mannifl hátt undir höfði.

Lyftu/stíga- og teiknirými mega standa 2,0m upp fyrir uppgefnin hæðarkóta, og miða skal við að þau verði dregin inn frá þakrúm sem nemur 1:1.

Þakgerð, umhverfisfrágangur og blágrænar ofanvatnslausir

Þak byggingar skal vera með lágmarks vatnshalla. Þeir hlutar þakflata sem ekki verða nýr undir þakvallir skulu vera með blágrænum ofanvatnslausum og nota torf þar sem því verður við komið og binda þannig hluta ofanvatns. Umfram ofanvatni verður að hluta veitt út í jarðveg við austurhluta löðar þar sem verður gegndrápft yfirborð, og áfram verður hluta ofanvatns veitt í núv. fráveitukerfi. Annars staðar á lóð skal koma fyrir gegndrápu yfirborði þar sem því verður við komið.

A austurhluti löðar er kvöð um gönguáæð frá Bríetartúni um inngarð að Borgartúni. Yfirborð göngustíga skal greinilega aðgreint fyrir gangandi umferð og gefa til kynna að almenningsgöngustíg sé að ræða. Þar verður einnig heimild fyrir akursleidd að Regluheimili og aðkoma síökkvilið sem mun samnýst með göngustíg.

Mínjar:

Fyrirgáðingur húskóðunum frá 2001 var ekki endurgerð. Leiðað var umsagnar Minjastofnunar Íslands um þörf á endurskoðun, samkvæmt umsögn daga 8.3.2019 kemur fram að þar sem ekki standi byggingar innan byggingarreis þá sé ekki farið fram á að húskóðun verði endurskoðuð. Einnig kemur fram að skrá þurfi förmaleir. Þar sem ekki lá fyrir förmaleiskráning þurfi að vinna hana. Löðarhafi leitaði til Förmaleistofnunar Íslands sem vann skráninguna og skilaði skýrslu daga Reykjavík 2019, umsögn Minjastofnunar daga. 5. september 2019 liggur fyrir með eftirfarandi niðurstöðu:

Ef af fyrirhuguðum framkvæmdum á svæðinu verðu, telur Minjastofnun Íslands nauðsynlegt að eftirfarandi verði rannsakað:

- Grafar þar ofan af hleðslum, sem talda eru vara leifar fjöðs og tungarða, mæla þær inn, ljósmynda og teikna.
- Afhjúpa niðurgroft og mannvistarlög, sem fram komu í norðurenda skurðar 4, grafar þau á hefðbundinn hátt, mæla inn, teikna og ljósmynda.

Þó að svæðinu hafi að mestu leiti verið raskað þar förmaleifraðeignir að hafa eftirlit á staðnum, þegar grafið verður fyrir undirbúðar mannvirkja á svæðinu.

Veitur

Innan byggingarreis er borhola (mæðihola) H 16. Veitur telja að mæðiholan H-16 sé ekki nauðsynleg lengur, þar sem aðrar holur á Laugamesti henta betur til efnitills með jarðhæðkerfinu. Fyrirtekið afslatar sér því holunni til löðarhæð, sem þar alla ábyrgð á frágang og hugsanlegu tjóni vegna hennar.

Bíla og hjólastæði

Aðkoma í blástæðakjallara verður frá Bríetartúni og niður ramp. Rampur skal vera innbyggðar í bygginguna og hannaður þannig að hann endi áður en hann nær að götu eða gangstétt. Veggir með fram rampi skulu hannaðir þannig að gótt útsýni verði til beggja hliða þegar þegar komið er upp af rampi.

Heimild verður að byggja bílakjallara að löðarmörkum

Áætlaður fjöldi stæða er 55 blástæðum í kjallara og samnýst þau með Regluheimili/eldri byggingum.

Áætlaður fjöldi hjólastæða er 60 hjólastæði staðsett á lóða og í kjallara.

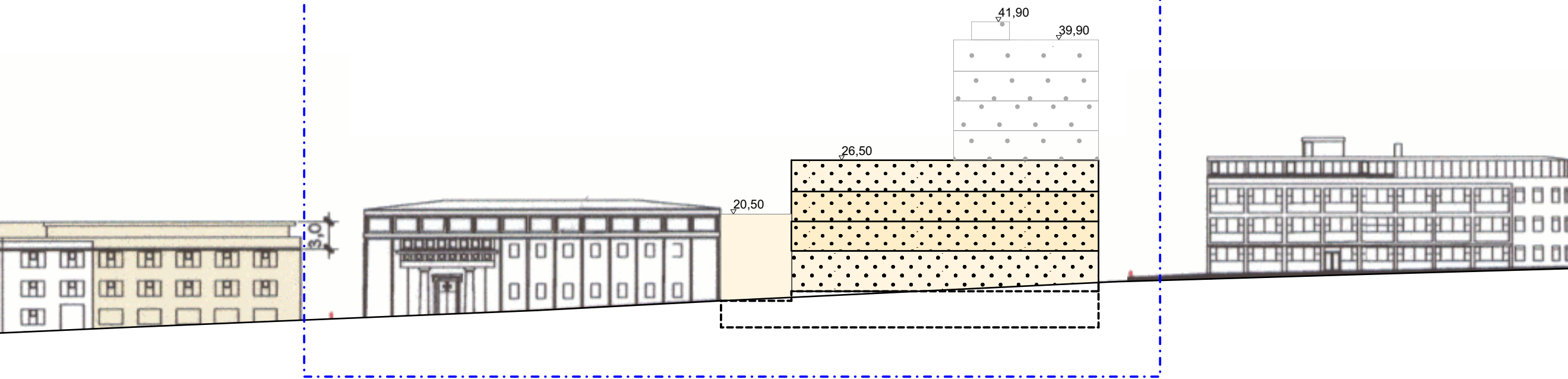
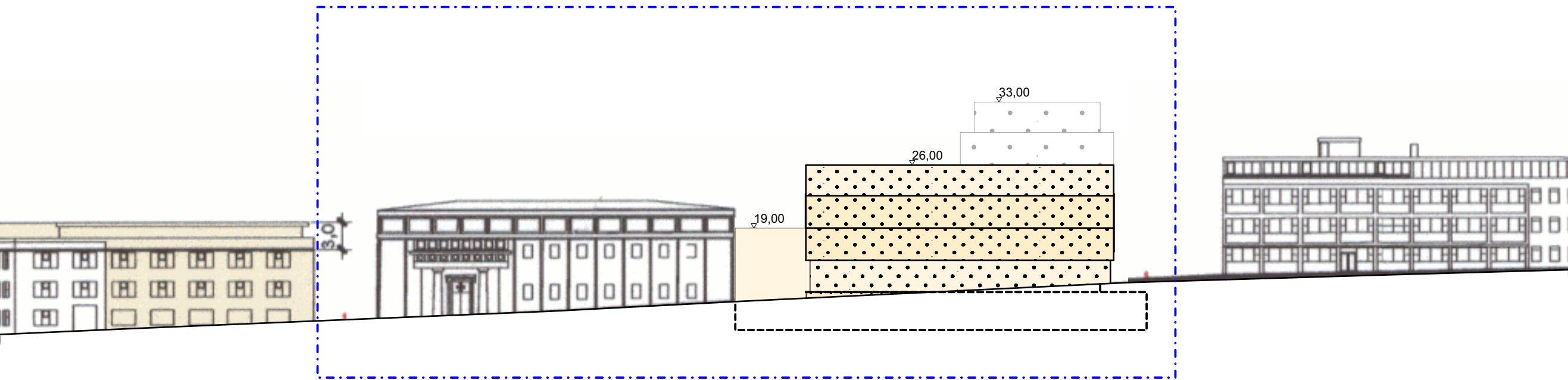
Ekkí er gert ráð fyrir því að rútur stoppi fyrir framan löðina í Bríetartúni heldur skal nýta safnstæði fyrir hóþálfreðar sem staðsett er við Þórartúnn.

Að löðu leyri gilda áður samþykktir skilmálar

Starfsemi	bst/m2	m2	Blástæði
Gístarstarfsemi	0.1 bst.pr.hrb.	166 hrb.	17
Veitingar/almenningsr.	1.bst/100m2	1100	11
Regluheimili	1.bst/200m2	5446	27
Blástæði samtals.			55

Breyttir sérskilmálar.

1.220.0	Skípalagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi Á öllum lóðum eru byggingarlinur við gangstétt bundnar. Fyrir hverja 50m ² nýbyggingar skal gera eitt blástæði, sjá einnig greinargerð.	núverandi löðar- stærð skv. löðarl. (m ²) L	núverandi byggingarmagn (m ²) B	núverandi nýtingarhlutfall (nhi)	hámarks stækkun bygginga án B-rýma og kjallara (m ²) SB	hámarks byggingarmagn án B-rýma og kjallara (m ²) HB	hámarks byggingarmagn með B-rýmun án kjallara (m ²) HB	hámarks byggingarmagn með B-rýmun og kjallara (m ²) HB	hámarks nýtingarhlutfall (nhi með blástægmölu og B-rýma.)	hámarks nýtingarhlutfall (nhi með blástægmölu og B-rýma.)
1.220.007 Bríetartún 3-5	Heimilt er að byggja við núverandi hús til austurs meðfram Bríetartúni. Heimild verður tveggja hæða innregnar tengiþygging sem skal aðgreina Regluheimili frá nýbyggingu. Fyrsta og fjórða hæð nýbyggingar er snúa að Bríetartúni skulu vera innregnar. Heimilt verður að byggja 5 hæðar að viðvælinni innregnar þakæð á norðausturhluta löðar. Lyftu/stíga- og teiknirými mega standa 1,5m upp fyrir uppgefnin eða hæðarkóta nýbyggingar. Heimilt verður að fara 0,4m upp fyrir uppgefnin hæðarkóta vegna frágang á þakgöðum. Kvöð er lögð á um að þakflöt annarrar, þriðju og fjórðu hæðar verði að hluta til nýttir sem þakgarðar, þar sem fólgr getur notið útveru og útsýnis. Blástæði verða í kjallara með aðkomu frá Bríetartúni. Lyftilegt er að bílakjallari nái að löðarmörkum. Samnýting blástæða verður með núverandi byggingu og Regluheimili. Kvöð er sett á um 4 metra breidda samnýtingu löð fyrir síökkvilið, gangandi og akandi vegfarendur. Tveggja metra breidd göngustígur heldur svo áfram gegnum reitinn að Borgartúni og Þórartúni. Innan byggingarreis er borhola H16, aðgengi og frágangur að holunni á byggingartíma skal gerður í samræði við fagfjöðra lagðina hjá Veitum. Samráð skal hafa við Veitur við framkvæmdir á byggingu bílakjallara vegna hættu á jarðvegssfalli undan löðrum við löðarmörk og við gangstéttir. Förmaleiskráning innan byggingarreis skal fara fram skv. nýgildandi lögum og reglum Minjastofnunar. Framkvæmdir vegna jarðvegsvinnu við undirbúðar á löðinni skal gerð undir eftirliti förmaleifraðeigns.	4.243,0	5.446,0	1,28	4.800,0	10.206,0	10.406	12.382	2,41	2,92



14.04.25 Veitur afsala sér borholu H-16 til löðarhafa FF GVM
Útg. Dags. Skýring Yt.af: Br.af:

BRÍETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Deiliskipulags uppdráttur

Teiknað af: SG/GVM Dagsetning: 03.12.2024
Yfirafar af: FF Mælikvarði: 1:500

Halldór Guðmundsson
Freyr Frostason
Ólafur K. Flórníjarnson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Bríggsson

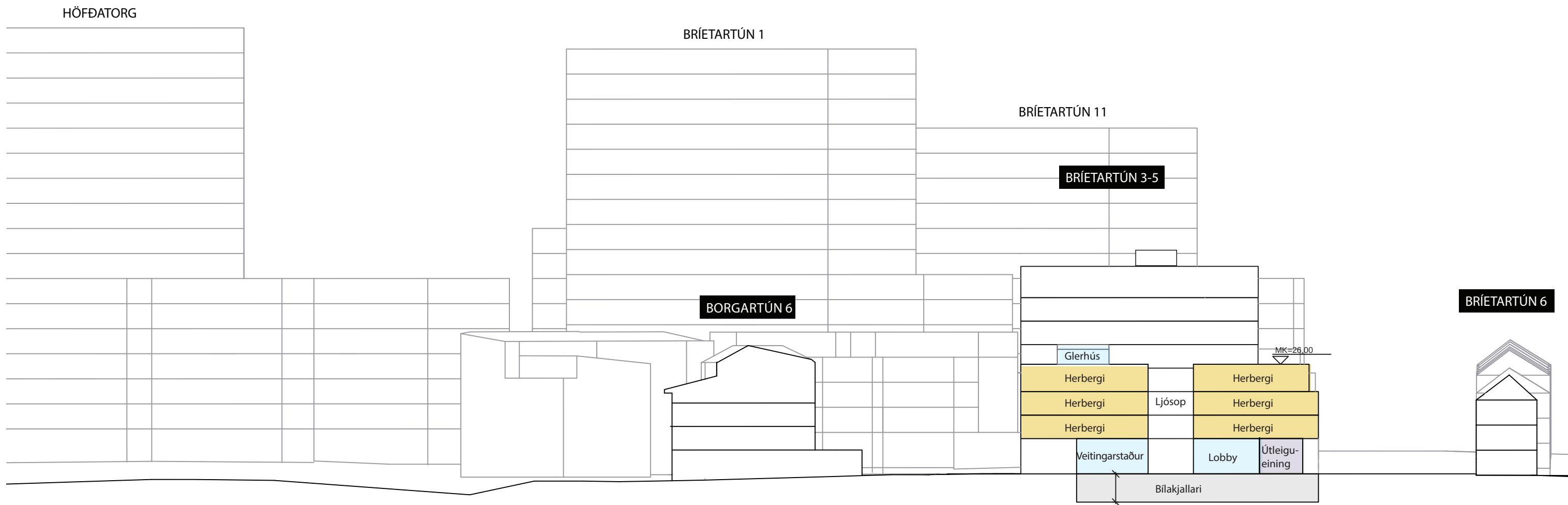
THG ARKITEKTAR
Faxaen 9 108, Reykjavík. Sí: 440703 - 2590
Sími: 545 1500 Þúg@thg.is www.thg.is

17-025-01 04-01
Verknúmer Númer Útgáfa

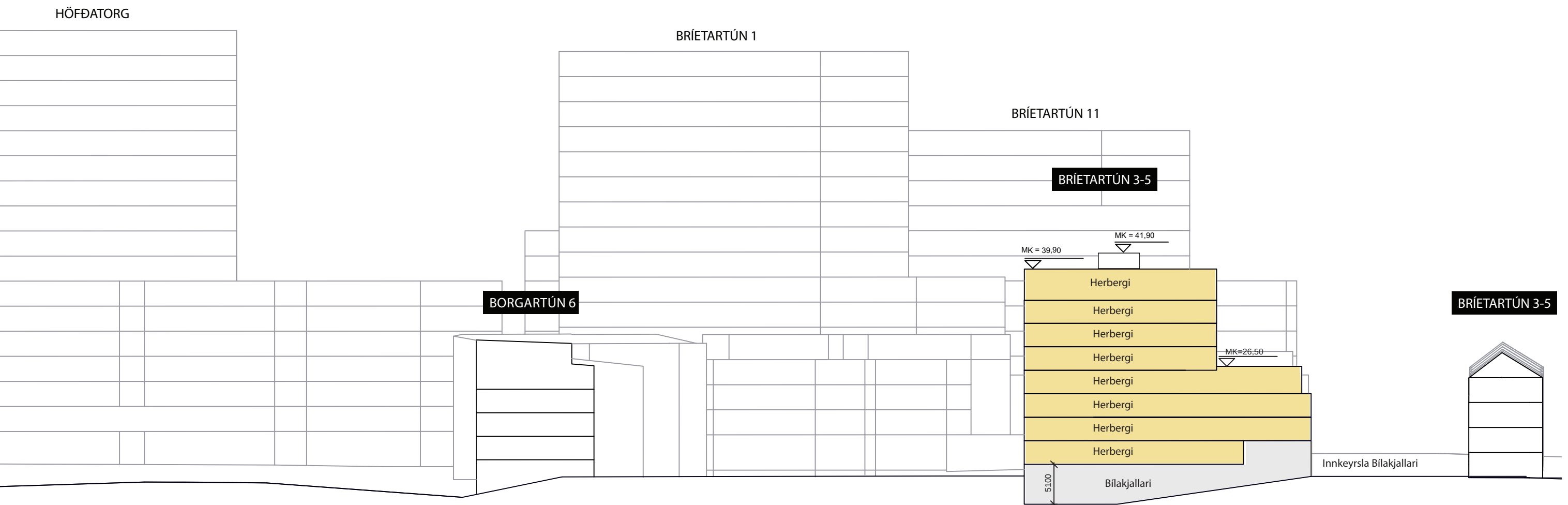
Öll mál og aðstæður athugast á staðnum fyrir smíði. Öheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaftíði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.

Skýr: Autodesk Docs\\hl Bríetartún (17-025-01)

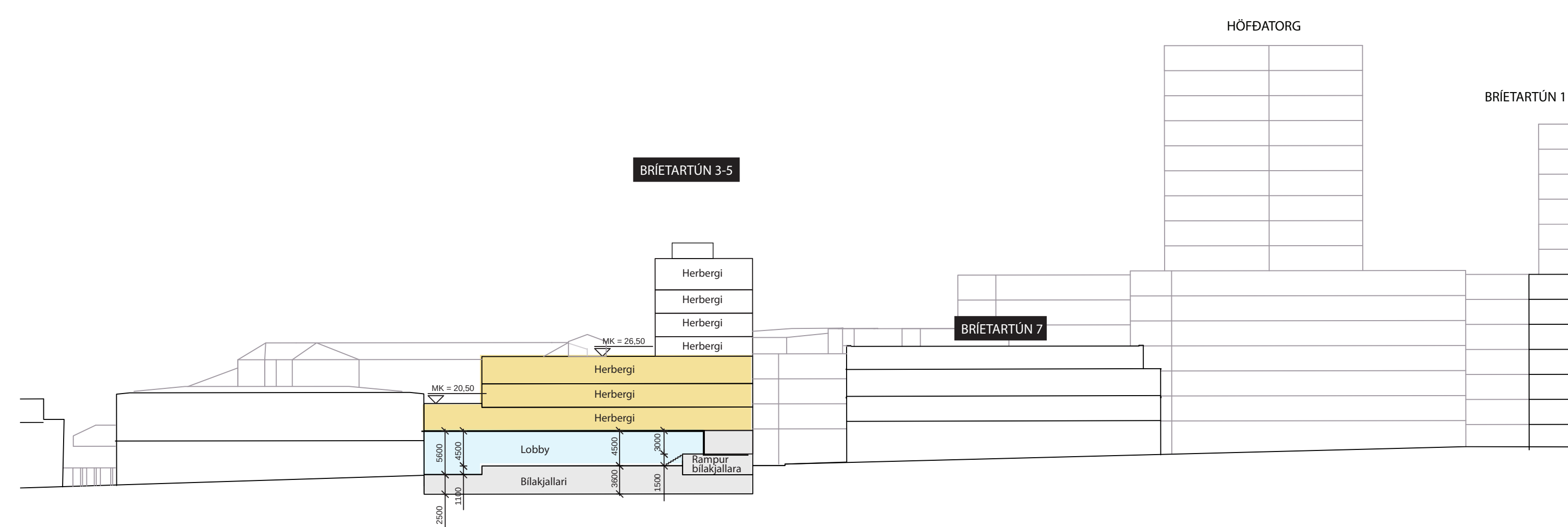
Upphafleg blástæðaröð A1



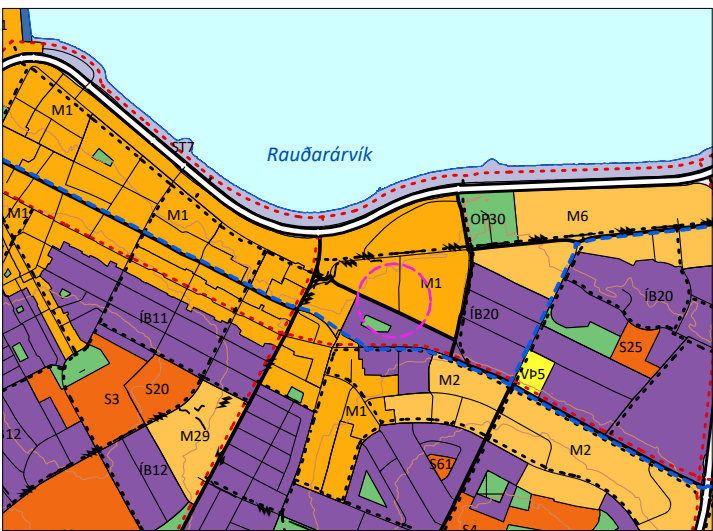
SNID A-A



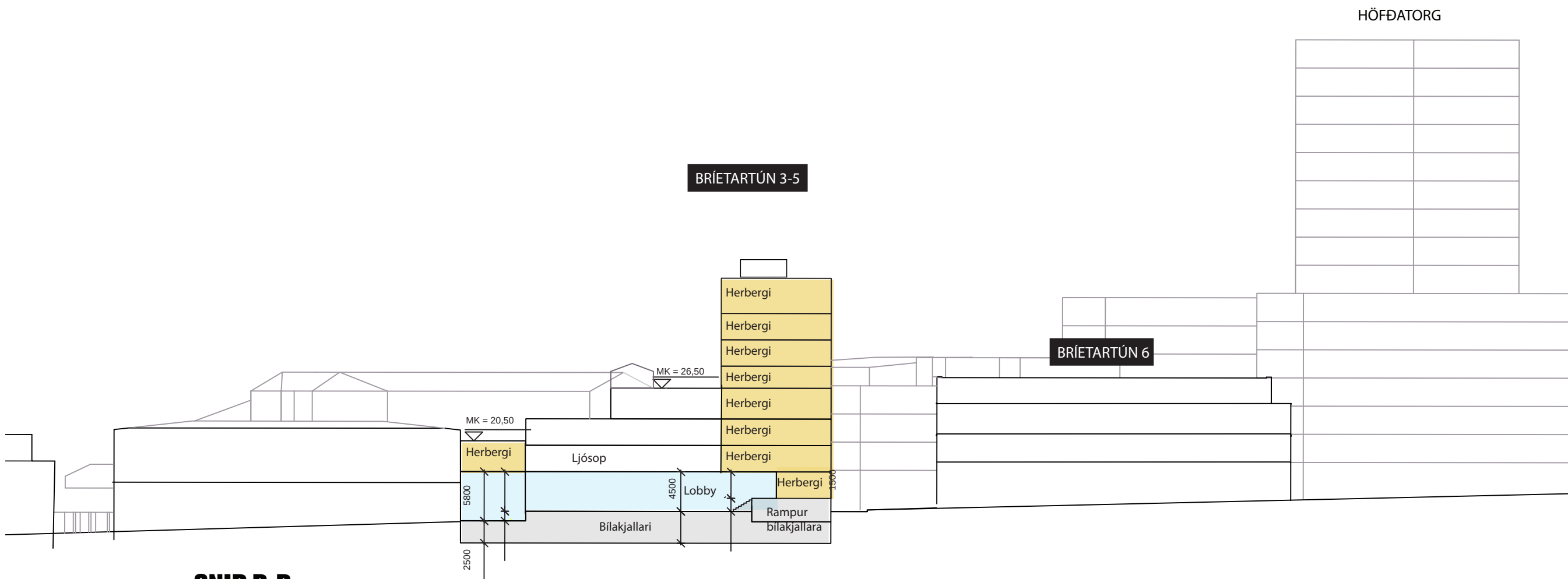
SNID B-B



SNID C-C



HLUTI AF AÐAL SKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040
STABSETNING SVÆÐISINS



SNID D-D



14.04.25 Veitur afsala sér borðulu H-16 til iððarhafa FF GVM
Útg. Dags. Skýring Yf.af. Br.af.

BRIETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
Skýringamynd sneiðingar

Teiknað af: SG/GVM Dagsetning: 03.12.2024
Yfirarið af: FF Mælikvarði: 1:500

Halldór Guðmundsson
Freyr Frostason
Ólafur K. Friðbjörnsson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Sigursson

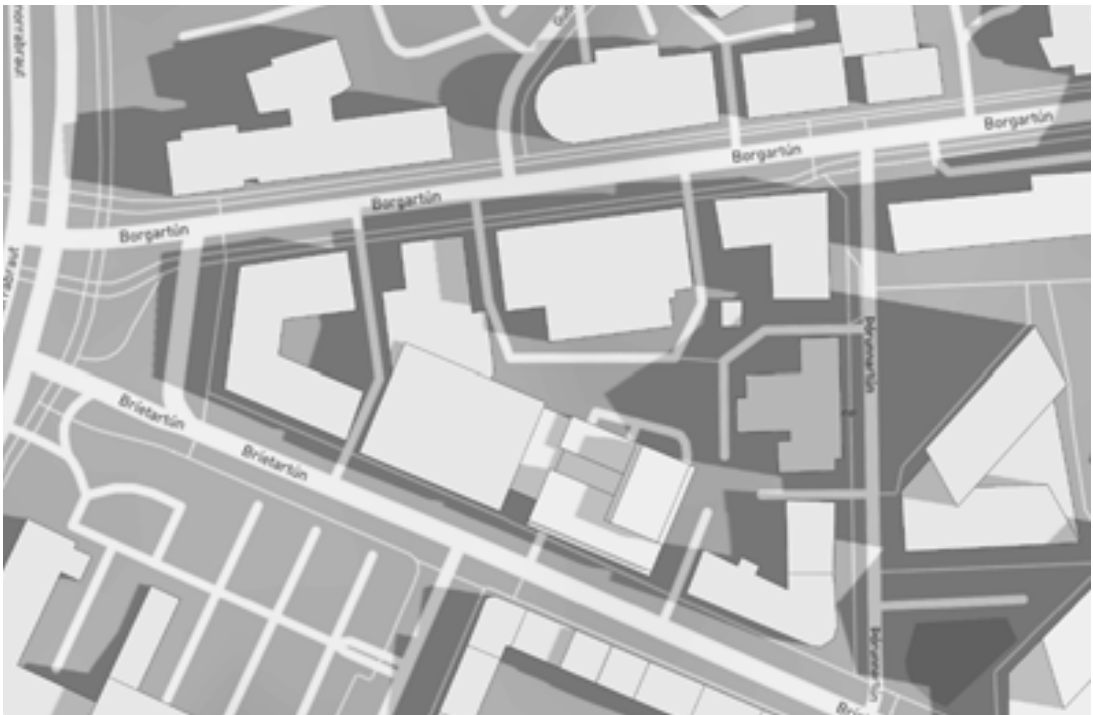
THG ARKITEKTAR
Faxafel 9 108, Reykjavík, Sí: 440703 - 2590
Sími: 545 1500 thg@thg.is www.thg.is

17-025-01 04-02
Verknúmer Númer Útgáfa

Upphafleg útgáfa A1

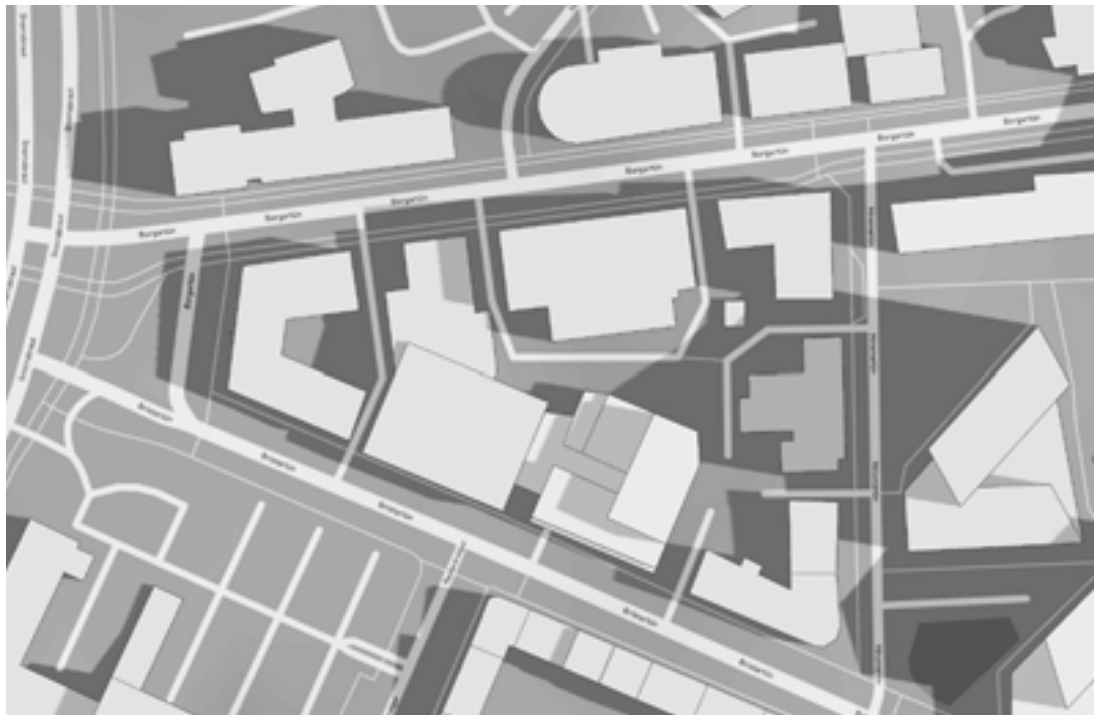
Skuggavarp 21. júní

Gildandi skipulag



Skuggavarp 21. júní kl. 09:00

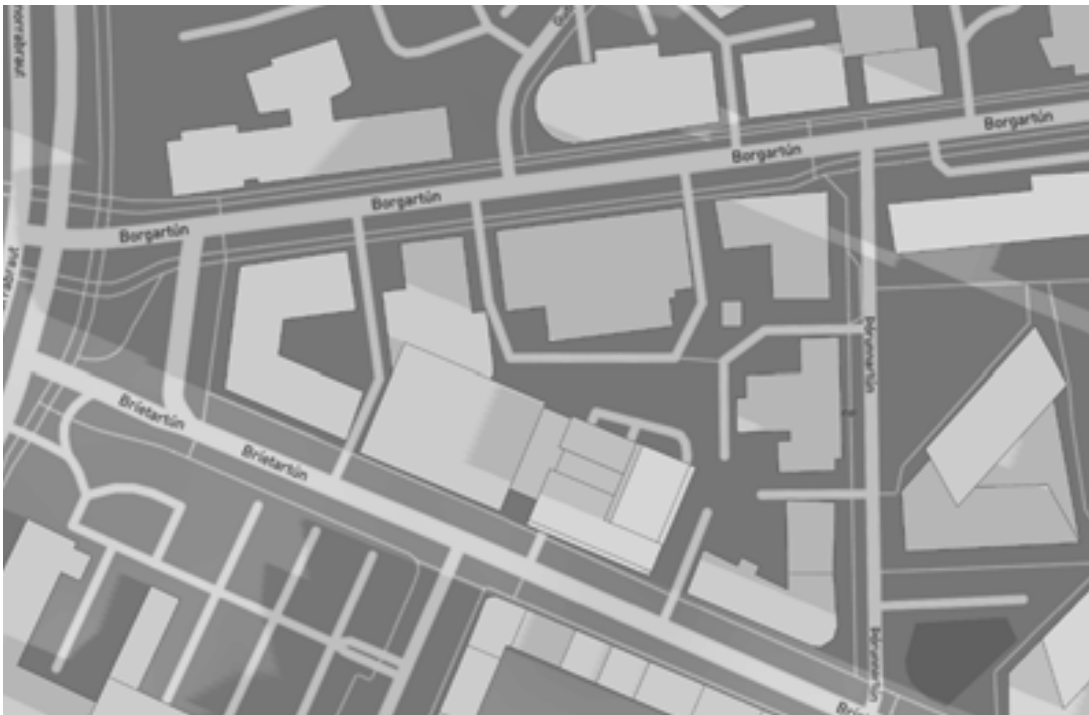
Breytingartillaga



Skuggavarp 21. júní kl. 09:00

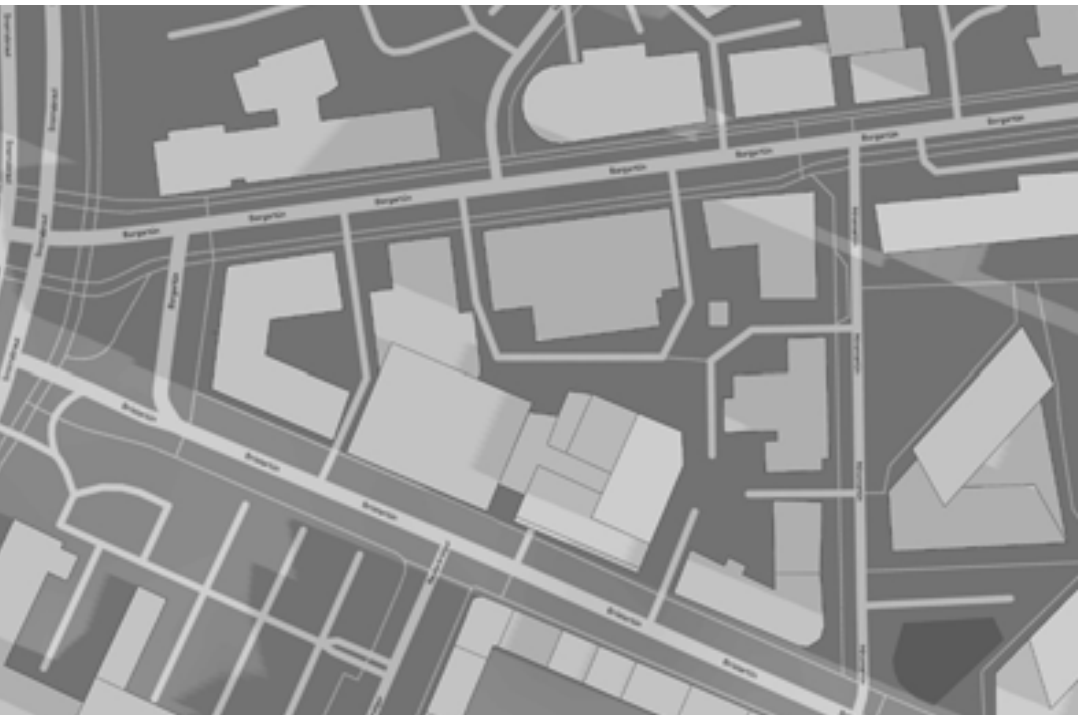
Skuggavarp jafndægur.

Gildandi skipulag



Skuggavarp jafndægur kl. 09:00

Breytingartillaga



Skuggavarp jafndægur kl. 09:00



Skuggavarp 21. júní kl. 13:00



Skuggavarp 21. júní kl. 13:00



Skuggavarp jafndægur kl. 13:00



Skuggavarp jafndægur í kl.13:00



Skuggavarp 21. júní kl. 17:00



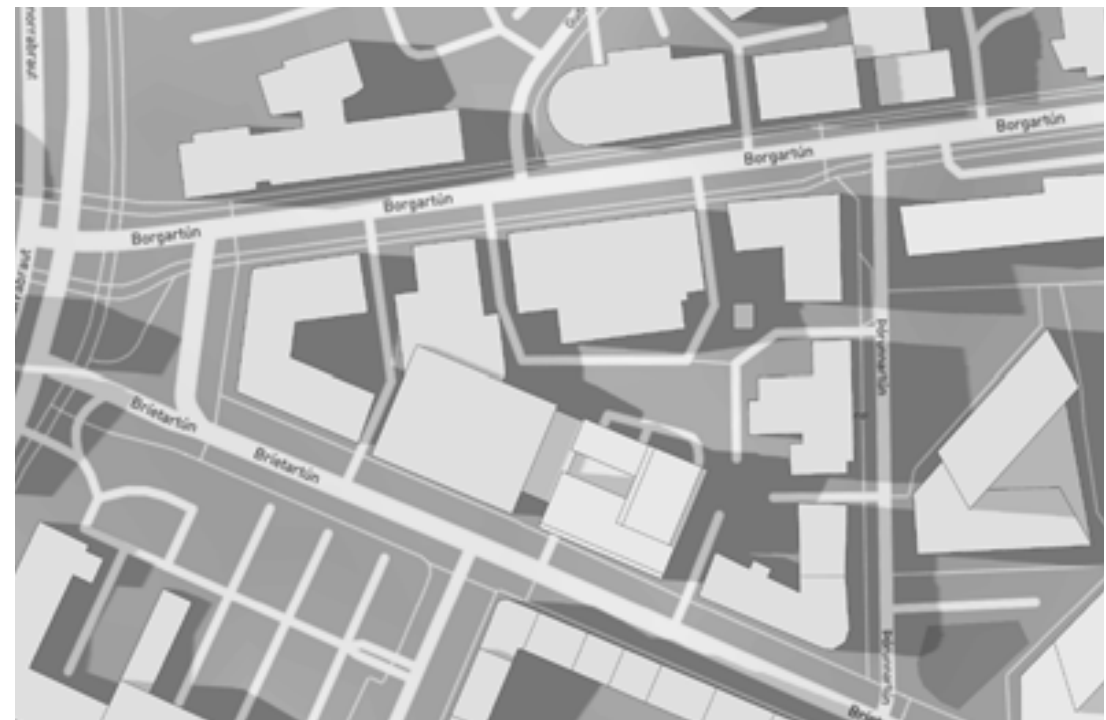
Skuggavarp 21. júní kl. 17:00



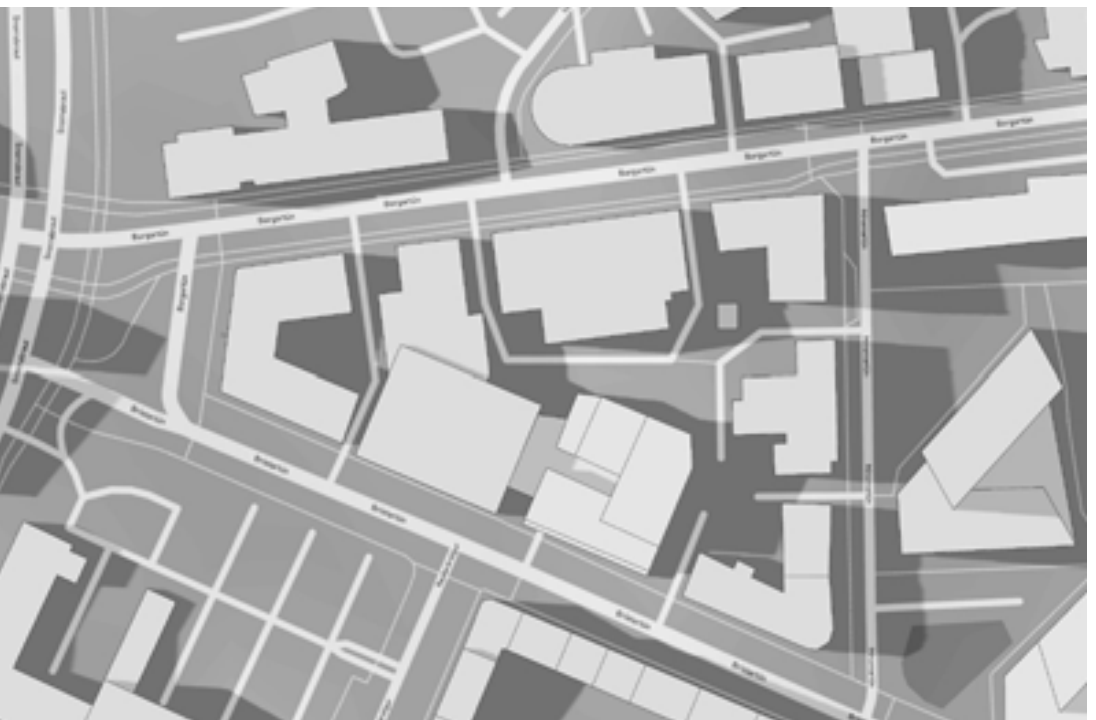
Skuggavarp jafndægur kl. 17:00



Skuggavarp jafndægur kl. 17:00



Skuggavarp 21. júní kl. 19:00



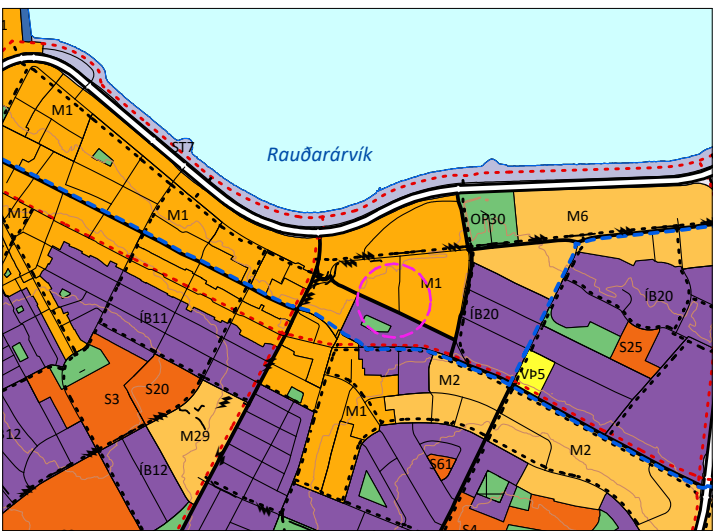
Skuggavarp 21. júní kl. 19:00



Skuggavarp jafndægur kl. 19:00



Skuggavarp jafndægur kl. 19:00



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040
STABETNING SVÆÐISINS

14.04.25 Veitur afsala sér borholu H-16 til iððarhafa FF GVM
Útg. Dags. Skýring Yf.af. Br.af:

BRÍETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
Skýringamynd skuggavörp

Teiknað af: SG/GVM Dagsetning: 03.12.2024
Yfirarið af: FF Mælikvarði:

Halldór Guðmundsson
Freyr Frostason
Óðdur K. Friðbjarnarson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Sigurðsson

THG ARKITEKTAR
Faxafeli 9 108, Reykjavík. Sí: 440703 - 2590
Sími: 545 1500 thg@thg.is www.thg.is

17-025-01 04-03
Verknúmer Númer Útgáfa

Skuggavarp 21. júní

Gildandi skipulag



Skuggavarp 21. júní kl. 09:00

Breytingartillaga



Skuggavarp 21. júní kl. 09:00

Skuggavarp jafndægur.

Gildandi skipulag



Skuggavarp jafndægur kl. 09:00

Breytingartillaga



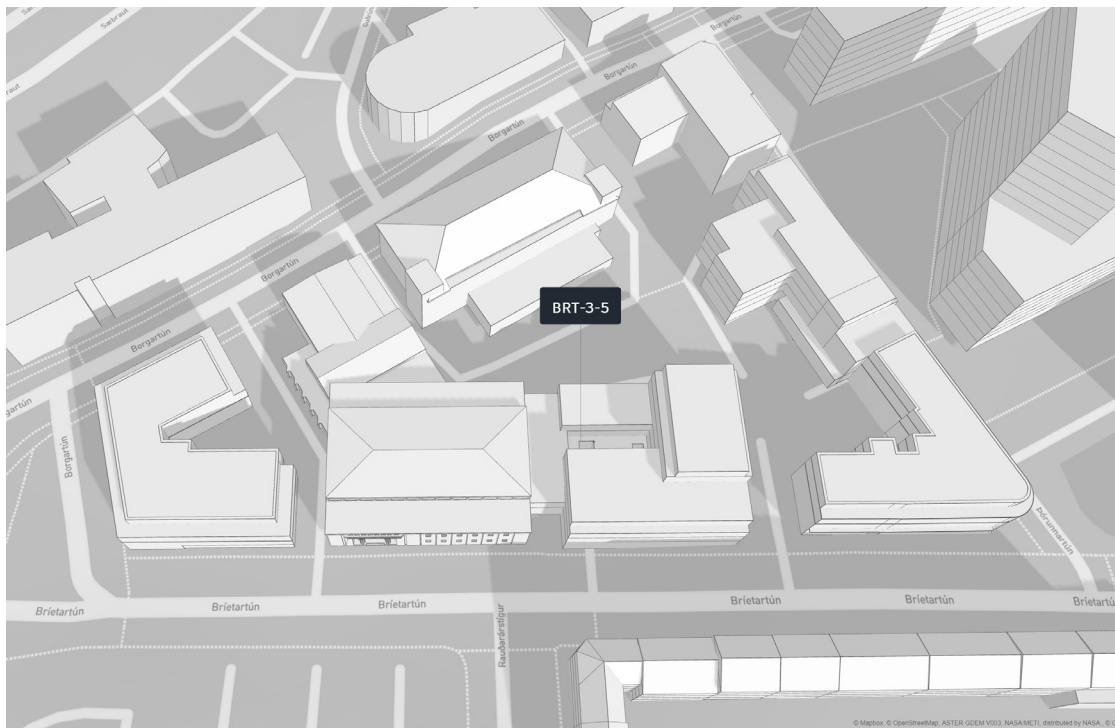
Skuggavarp jafndægur kl. 09:00



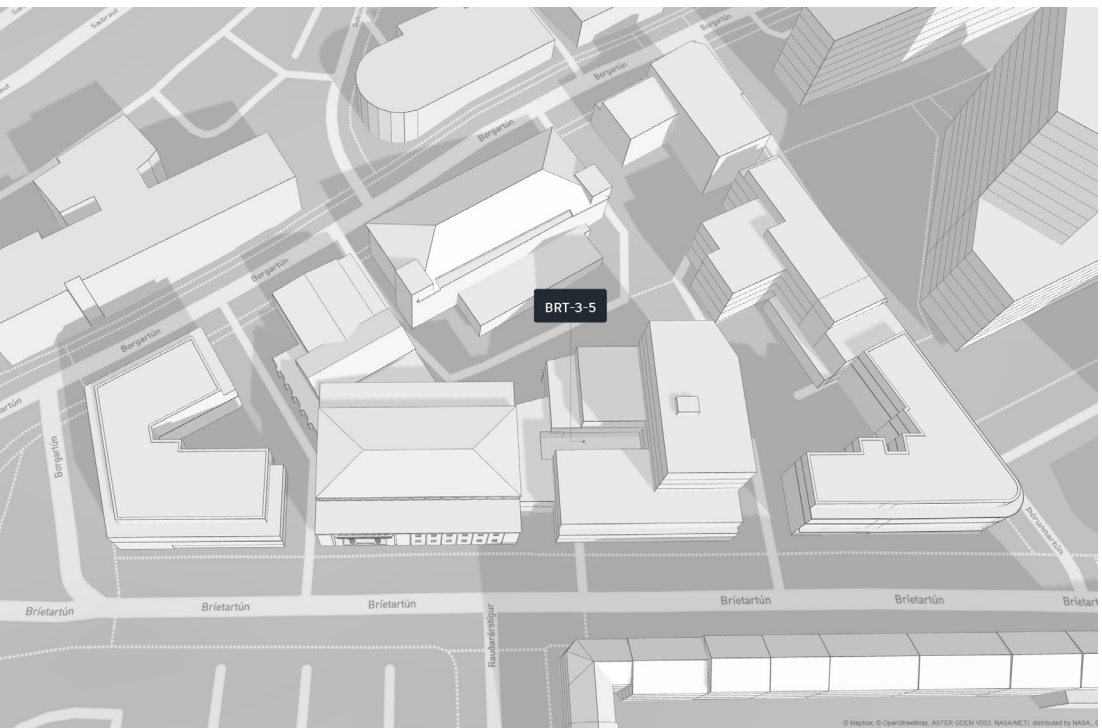
Skuggavarp 21. júní kl. 13:00



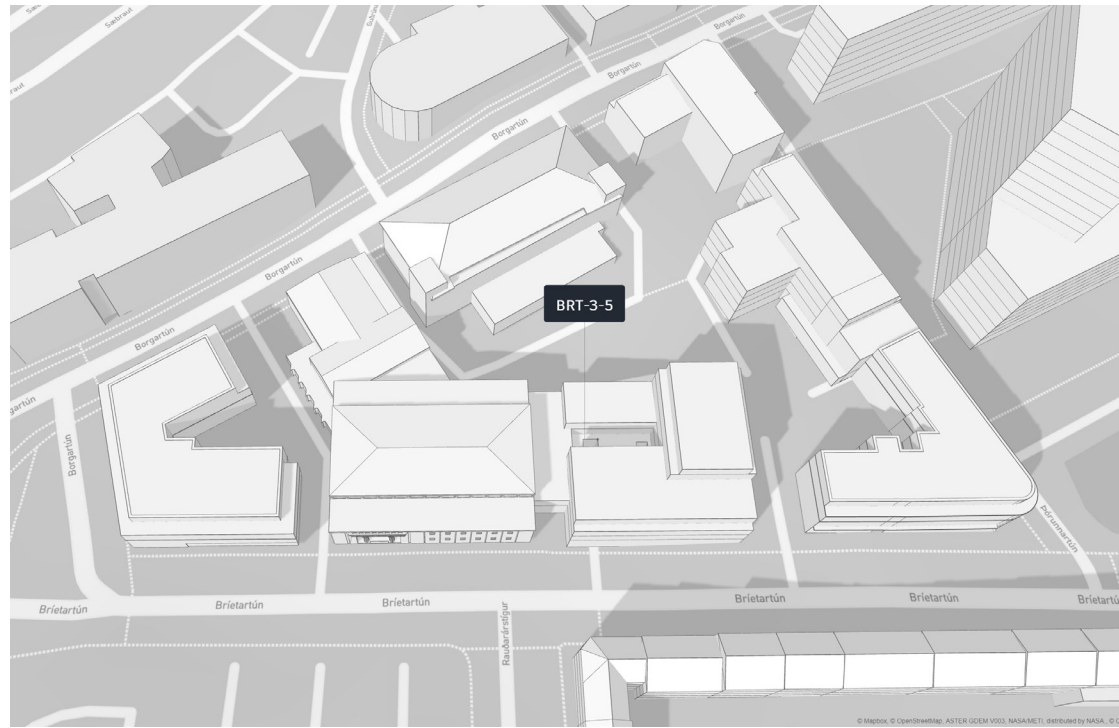
Skuggavarp 21. júní kl. 13:00



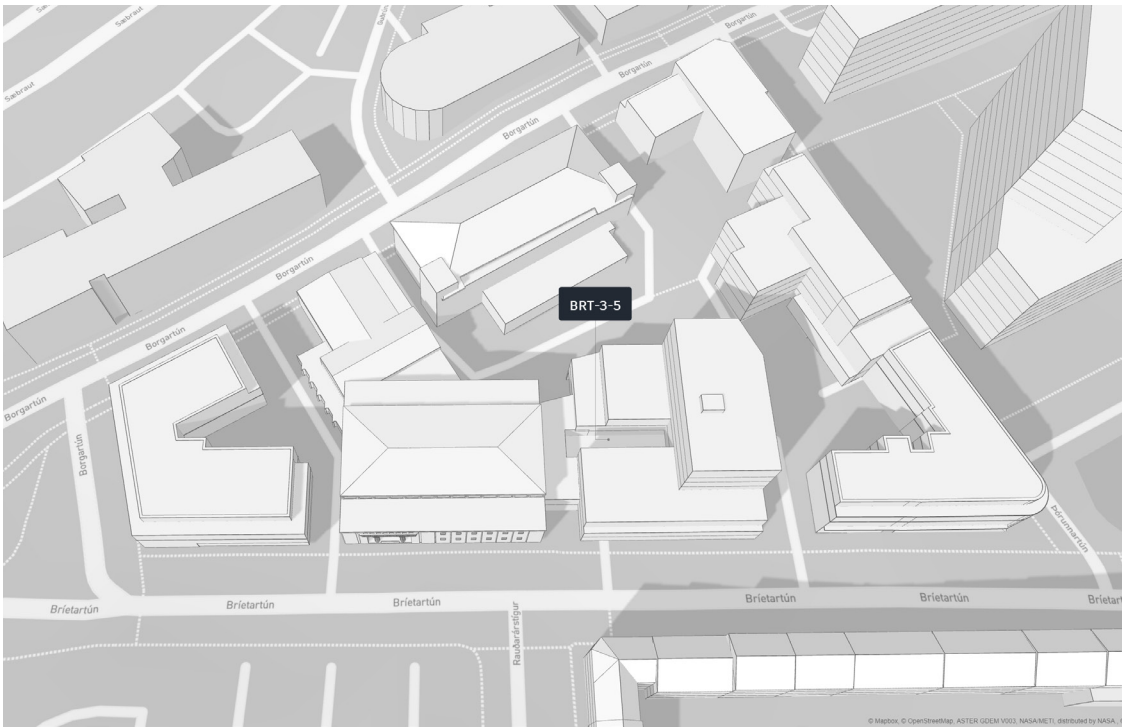
Skuggavarp jafndægur kl. 13:00



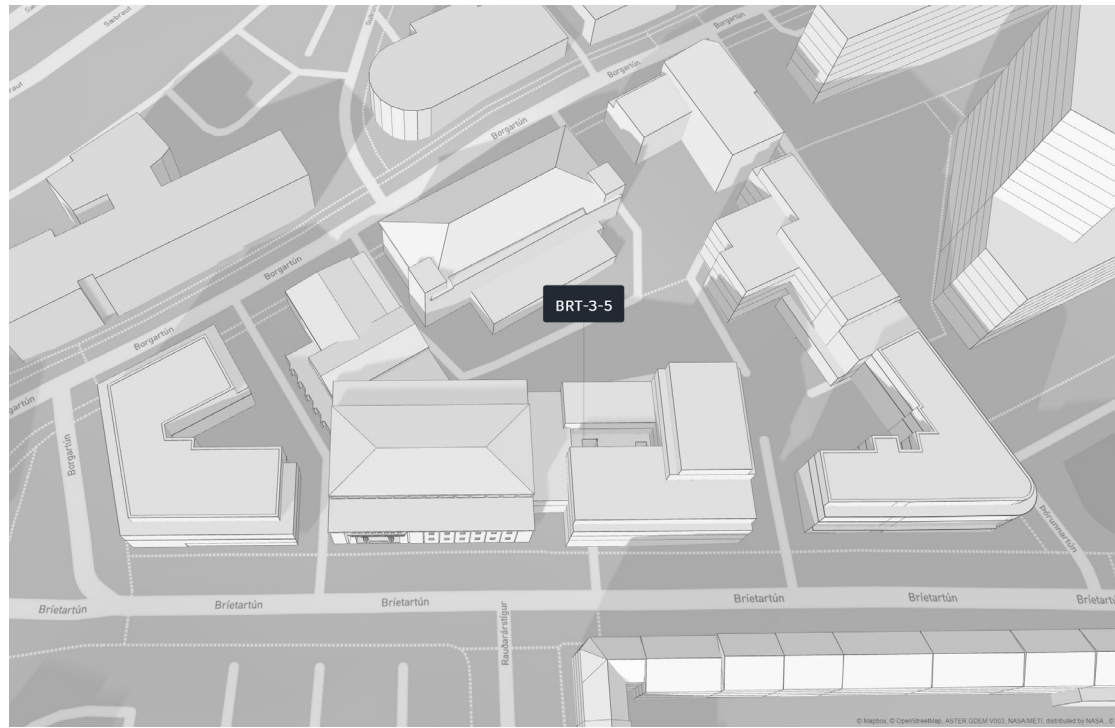
Skuggavarp jafndægur í kl.13:00



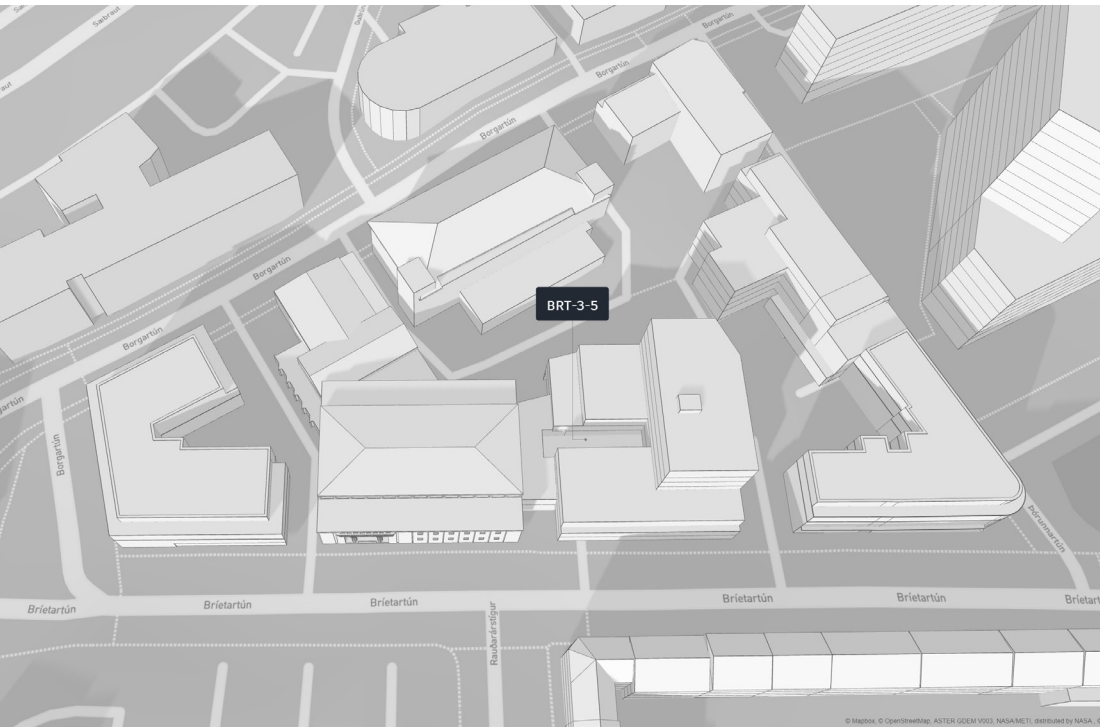
Skuggavarp 21. júní kl. 17:00



Skuggavarp 21. júní kl. 17:00



Skuggavarp jafndægur kl. 17:00



Skuggavarp jafndægur kl. 17:00



Skuggavarp 21. júní kl. 19:00



Skuggavarp 21. júní kl. 19:00



Skuggavarp jafndægur kl. 19:00



Skuggavarp jafndægur kl. 19:00

14.04.25 Veitur afsala sér borðulu H-16 til iððarhafa FF GVM
Útg. Dags. Skýring Yt.af. Br.af:

BRÍETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Skýringamynd skuggavörp

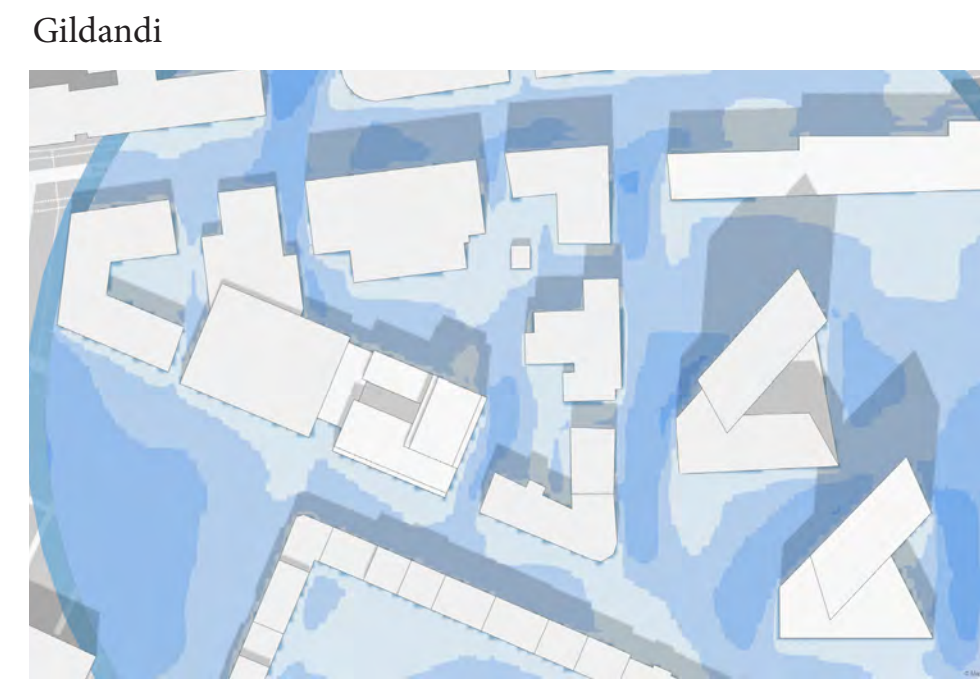
Teiknað af: SG/GVM Dagsetning: 03.12.2024
Yfirfarið af: FF Mælikvarði:

Halldór Guðmundsson
Freyr Frostason
Óskur K. Friðbjörnsson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Sigurðsson

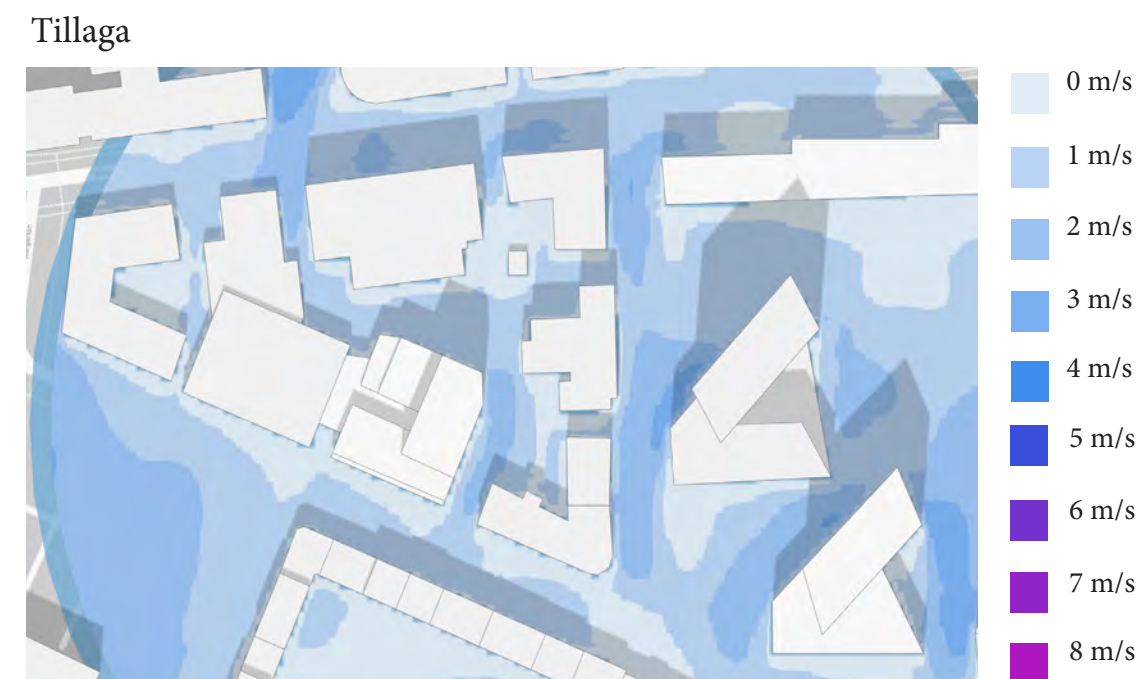
THG ARKITEKTAR
Faxafeli 9 108, Reykjavík. Sí: 440703 - 2590
Sími: 545 1500 Þúg@thg.is www.thg.is

17-025-01 04-04
Verknúmer Númer Útgáfa

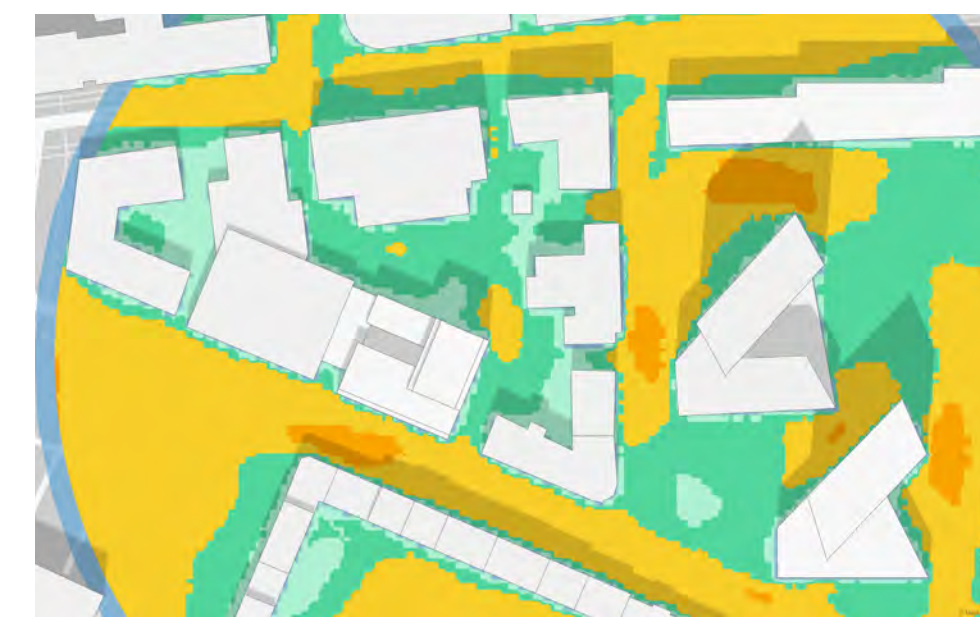
Upphafleg útgáfa 2025 A1



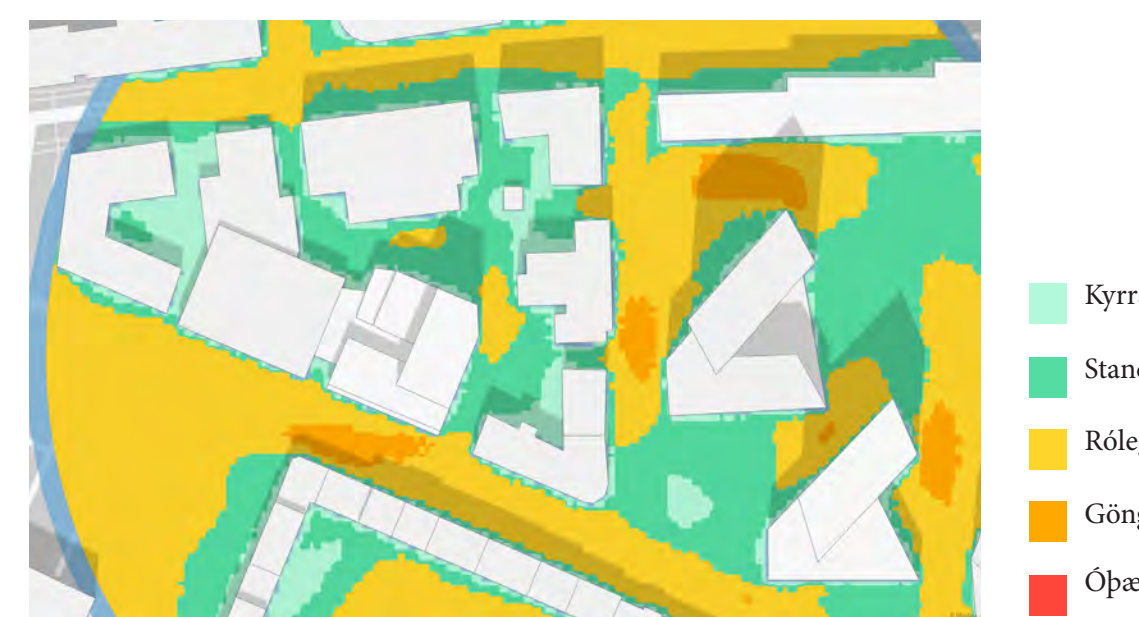
Styrkleikar vindar



Styrkleikar vindar



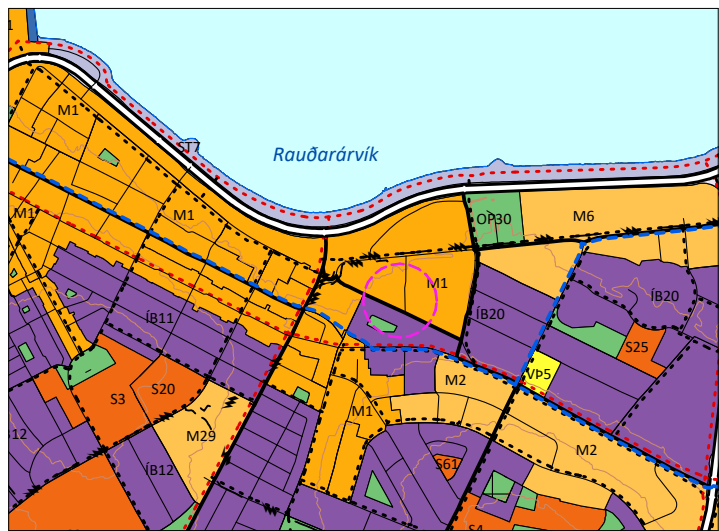
Hentugar athafnir fyrir eftirfarandi vindstyrkleika, mælt í mannhæð. LAWSON LDDC



Hentugar athafnir fyrir eftirfarandi vindstyrkleika, mælt í mannhæð. LAWSON LDDC



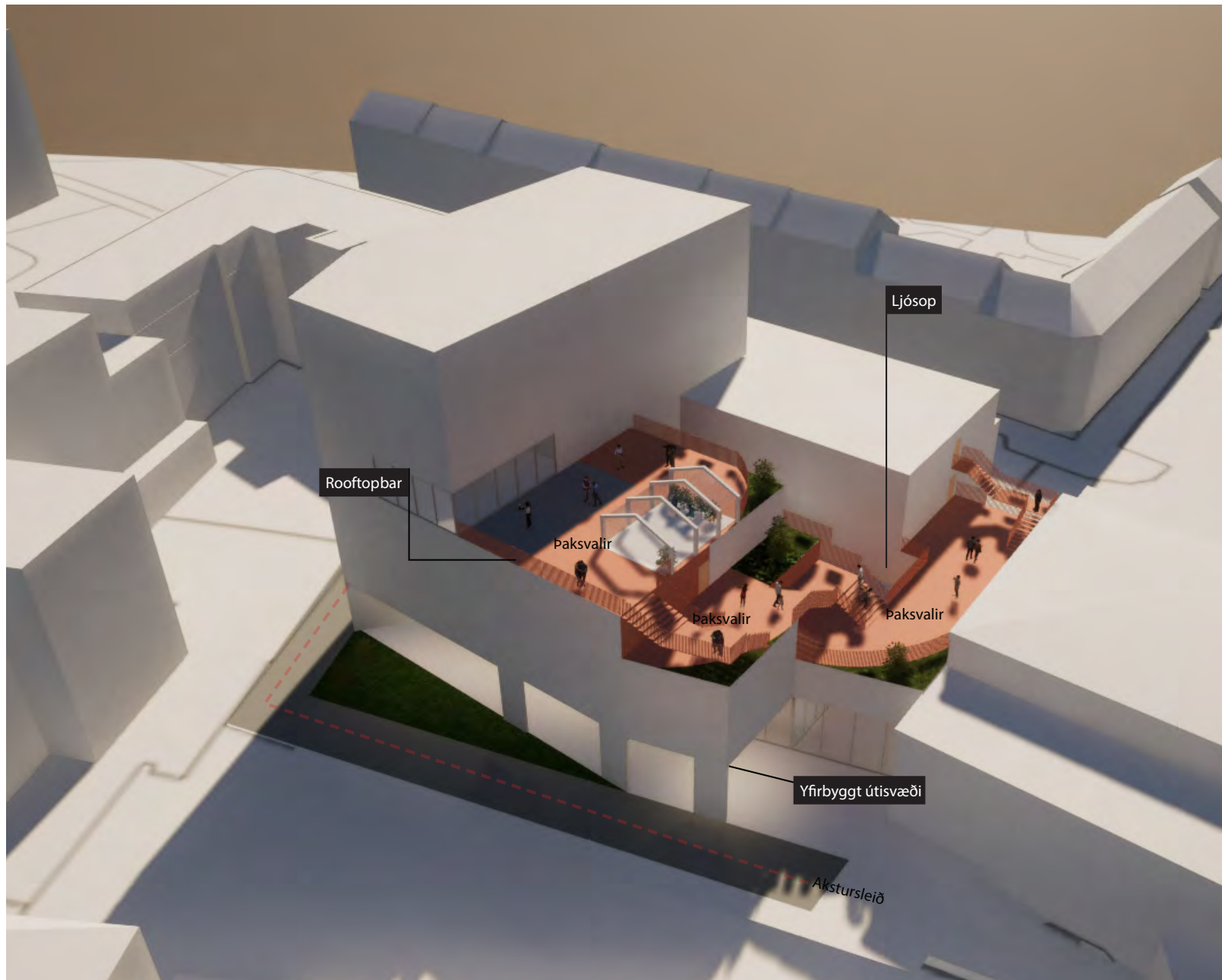
Líkan af breytingartilögu, horft í suðurátt .



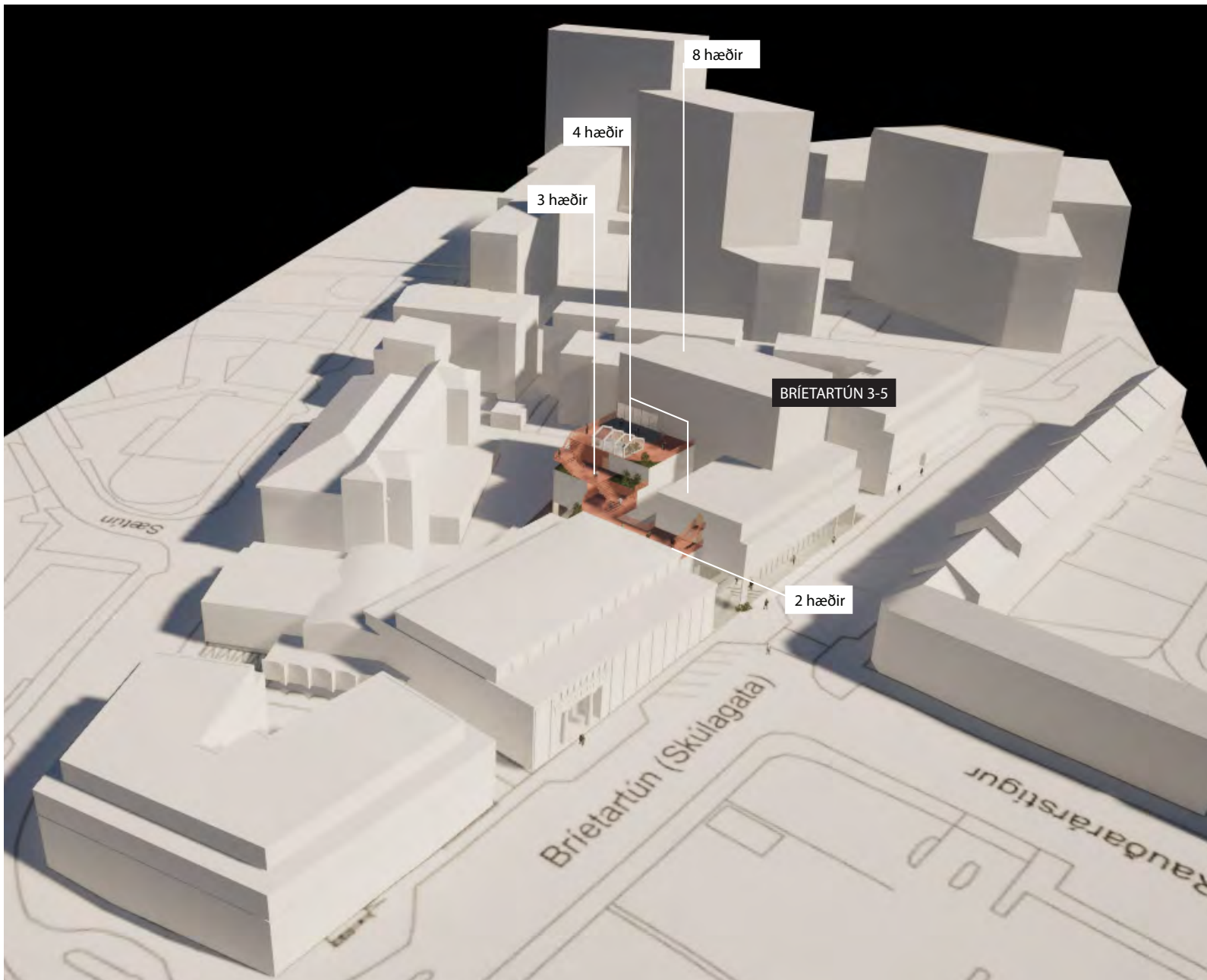
HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040
STABSETNING SVÆÐISINS



Líkan, aðalinnangangur byggingar séð frá Brietartúni.



Líkan af breytingartilögu horft yfir þaksvallir.



Líkan horft í norðausturátt yfir Brietartún.



Líkan af tillögu sýnir göngustíg á milli Brietartúns 3-5 og 7. Hægt er að gera ráðstafanir til að dragar en frekar úr vindáhrifum við hönnun byggingar. Til dæmis með svölum, útskotsgluggum eða uppbrotti í klæðningu.



Líkan af tillögu sýnir göngustíg á milli Brietartúns 3-5 og 7, og bakhlíð byggingar. Mælt er með að gróðursetja tré þar sem því verður við komið til að auka á veðurfarsleg gæði.

14.04.25 Útg. Dags. Skýring Veitur afsala sér borðhólu H-16 til iððarhafa FF GVM
Yf. af: Br. af:

BRIETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Líkan byggingarmassi og
vindgreining

Teiknað af: SG/GVM
Yfirfarið af: FF

Dagsetning: 03.12.2024
Mælikvarði:

Halldór Guðmundsson
Freyr Frostason
Óskur K. Friðbjörnsson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Sigurðsson



Faxan 9 108, Reykjavík. Sí: 440703 - 2590
Sími: 545 1500 thg@thg.is www.thg.is

17-025-01 04-05
Verknúmer Númer Útgáfa

Upphafleg útgáfa 01



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 20. febrúar 2025

Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi Borgartúnsreitar – Bríetartún 3-5
Mál 16 /2025

Veitur hafa kynnt sér breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreitar – Bríetartún 3-5

Í breytingunni sem lögð er til felst að byggingarreitur er stækkaður til norðurs og nýtingarhlutfall aukið, heimilt verður að bæta tveimur hæðum ofan á núverandi heimildir á norðausturhluta lóðar, bílastæðum er fækkað um 22 stæði og verða engin bílastæði ofanjarðar á lóð

Veitur hafa farið yfir fyrirbyggjandi tillögu að deiliskipulagsbreytingu við Borgartúnsreit – Bríetartún 3-5 og viljum koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum:

Í greinargerð tillögunnar kemur fram að innan byggingarreitsins sé borhola (mæliholi) H-16. Nauðsynlegt er að tryggja aðgengi að holunni til mælinga í framtíðinni. Í tillögunni er gert ráð fyrir byggingarreit þar sem borholan er staðsett, og því er brýnt að tryggja að mælingarbílar geti komist að holunni án hindrana.

Til að hægt sé að nýta holuna til mælinga þarf að tryggja eftirfarandi skilyrði:

- Mælingarbílar, sem eru 8,4 metrar að lengd, þurfa greiðan aðgang að holunni.
- Við mælingar þarf að vera 5 metra bil frá holutoppi til að hægt sé að vinna við hana.
- Til að koma mælitækjum í holuna þarf 8 metra fríhæð fyrir ofan hana.

Varðandi útfærslu á aðkomu og frágangi umhverfis borholuna þarf að hafa samráð við Veitur. Mikilvægt er að þetta samráð fari fram á skipulagsstigi til að tryggja aðgengi og rekstraröryggi borholunnar til framtíðar. Við leggjum áherslu á að þessum atriðum verði komið inn í skipulagstillöguna til að tryggja að mælingar í borholunni geti farið fram án hindrana.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Athugasemd vegna breytingar á deiliskipulagi Bríetartúns 3-5

FSRE fer með umsjón eignanna Þórunnartúns 6 og Bríetartúns 7 fyrir hönd Ríkissjóðs. Leigjandi eignanna er Ríkisendurskoðun. FSRE er uppálagt að tryggja gott vinnuumhverfi í eignum sínum í samræmi við einkunnarorð stofnunarinnar, *aðstaða í allra þágu*.

Athugasemdir FSRE vegna breytinga deiliskipulagsins fyrir Bríetartún 3-5 snúa helst að:

- Áhrifum hækkaðrar byggingar á birtuskilyrði.
- Áhrifum hækkaðrar byggingar á vindskilyrði.
- Áhrifum aukinnar nýtingar á aðgengismál og umferð.
- Áhrifum framkvæmdar á öryggi og nýtingu aðliggjandi lóða.

Megineinkenni breytingarinnar er hækkun og stækkun hæsta hluta byggingarinnar sem lögð er til. Sökum mikillar nálægðar og staðsetningar á austurhlið byggingareitsins er ljóst að áhrifanna gætir að öllu leyti út fyrir lóðina Bríetartún 3-5 síðdegis. Nú þegar tekur hótelturninn við Þórunnartún 1 morgunsólina að mestu. Með óbreyttri hæð og flutningi hækkunarinnar að vesturhorni lóðarinnar hefði mögulega mátt hlífa umhverfinu við skuggavarpinu sem af byggingunni hlýst. Óvíst er að sjáist til himins úr gluggum skrifstofa Ríkisendurskoðunar sökum nálægðar og hæðar byggingarinnar og er það miður.

Greiningar á vindafari sýna að búast má við lítillega auknum vindum miðað við núgildandi skilmála. Með hliðsjón af áhrifum vinda á þessu svæði er um viðkvæmt mál að ræða. Fram kemur að skila skuli vindgreiningum með aðaluppdráttum og að byggingaraðila sé skylt að hanna með það að markmiði að lágmarka vindáhrif og koma í veg fyrir að þau aukist. Mikilvægt er að þessar heimildir séu nýttar til hins ýtrasta í samræmi við þarfir og gripið til þeirra mótvægisáðgerða sem þörf er á.

Nú þegar einkennist umferð á svæðinu mjög af umferð ferðamanna í rútum enda eru þegar tvö stór hótél við Þórunnartún. Þá liggur fyrir að á norðurhlið götureitsins við Borgartún er fyrirhugað enn annað hótél. Þessi mál eru afgreidd með orðunum *ekki er gert ráð fyrir því að rútur stoppi fyrir framan lóðina í Bríetartúni heldur skal nýta safnstæðið fyrir hópbífreidar sem staðsett er við Þórunnartún*. Ekkert liggur fyrir um hvernig þetta skilyrði verði ávarpað í hönnun eða skiltum við Bríetartún. Þá er í raun óljóst hvort stæðið við Þórunnartún beri þessa viðbótarumferð sem þegar er töluverð á álagstímum. Betur mætti huga að umferðarskipulagi reitsins í heild og áhrifum uppbyggingarinnar á umferð í Þórunnartúni.

Ganga þarf á eftir að gönguleið um svæðið sé sannarlega útfærð og framkvæmd. Enn hefur ekki tekist að framfylgja ákvæðum hins upprunalega deiliskipulags frá 2004 um að gönguleið sé aðgengileg á lóð Þórunnartúns 4 og því hræða sporin í þeim efnum. Huga mætti að því hvort líklegt sé a framkvæmdirnar kalli á breytingar á gangstéttum við Bríetartún og skipuleggja framkvæmdir þar svo best verði á kosið.



Nú er ljóst að framkvæmdasvæðið mun liggja mjög nærri lóðamörkum og kann að hindra aðgengi Ríkisendurskoðunar að sinni lóð á framkvæmdartíma. Áhætta af foktjóni, hruni, ryki og málningarúða svo eitthvað sé nefnt er töluverð í svo miklu návígi. Ófært er að sá sem kunni að verða fyrir skaða beri allan þunga af fyrirhyggju í þeim efnum. Ekkert liggur fyrir um skyldur framkvæmdaraðila í því að tryggja að umsvif sín valdi ekki skaða eða gerð tilraun til að ávarpa valkosti komi til þess að aðliggjandi lóðir verði ónothæfar á framkvæmdatíma. Til samanburðar liggja fyrir nokkuð skýr fyrirmæli um meðhöndlun fornminja þótt ákvæði laga þar að lútandi séu skýr. Framkvæmdaraðili verður t.d. að vera undir það búinn að hafa frumkvæði að því að útvega aðra valkosti fyrir bílastæði Ríkisendurskoðunar og greiða fyrir að fullu.

Virðingarfyllst,
f.h. FSRE

Sverrir Bollason

RÍKISENDURSKOÐUN

Reykjavík, 19. febrúar 2025

Borgartúnsreitur – Breyting á deiliskipulagi – Bríetartún 3-5

Aðalskrifstofa Ríkisendurskoðunar er að Bríetartúni 7 og leigir embættið eignina af FSRE. Embættið tekur að öllu leyti undir þær athugasemdir sem FSRE hefur komið á framfæri í tengslum við fyrirhugaða breytingu á deiluskipulagi með bréfi dags. 18. febrúar 2025. Jafnframt vill Ríkisendurskoðun árétta eftirfarandi sjónarmið:

Umferð, aðgengi og umgengni á byggingartíma

Framkvæmdum mun óhjákvæmilega fylgja verulegt rask fyrir starfsemi Ríkisendurskoðunar, m.a. í formi hávaða, hristings, óhreininda, umferðar og mögulegrar takmörkunar á aðgengi að umráðasvæði embættisins. Vegna aðstæðna á staðnum verður að gera ráð fyrir að byggingarframkvæmdum muni fylgja sprengingar og brot með tilheyrandi ónæði og hættu á tjóni.

Að mati Ríkisendurskoðunar verður að leggja þannig skyldur á byggingaraðila að framkvæmdir valdi ekki tjóni og að tilhlýðilegt tillit verði tekið til hagsmuna á aðliggjandi lóð Bríetartúns 7. Þar er Ríkisendurskoðun m.a. með 13 bílastæði upp við hið fyrirhugaða framkvæmdasvæði og fjögur bílastæði til viðbótar á aðliggjandi lóð á milli Þórunnartúns 4 og 6. Komi til þess að aðgengi eða nýting á þessum bílastæðum skerðist er um alvarlega röskun að ræða fyrir starfsemi embættisins. Að mati Ríkisendurskoðunar verður þá að tryggja embættinu aðra raunhæfa valkosti fyrir bílastæði starfsfólks. Jafnframt verður að tryggja að almennt aðgengi fyrir starfsfólk og gesti embættisins að Bríetartúni 7 sé greitt og snyrtilegt.

Umhverfi, umferð og aðgengi þegar fyrirhuguð bygging er risin

Fyrir liggur að hin fyrirhugaða bygging mun hafa nokkuð neikvæðar afleiðingar hvað varðar umhverfi Ríkisendurskoðunar að Bríetartúni 7, ekki síst hvað varðar útsýni, birtuskilyrði og vindáhrif. Að þessu leyti telur Ríkisendurskoðun fyrirhugaða hækkun byggingar á norðausturhluta lóðarinnar að Bríetartúni 3-5 óæskilega.

Embættið gerir alvarlegar athugasemdir við fækkun bílastæða á svæðinu sem ná í dag hvorki að fullnægja þörfum íbúa né þeirrar starfsemi sem fyrir er. Að óbreyttu þrengja þessi áform verulega að fyrirliggjandi starfsemi, hvað þá þegar hin fyrirhugaða bygging er komin í notkun. Í gögnum kemur fram að um fjölda bílastæða fari eftir bíla- og hjólastæðareglum borgarinnar en þær reglur eru því miður í engu samræmi við þarfir svæðisins. Jafnframt kemur fram að allar hópþreifðar skuli nýta safnsvæðið við Þórunnartún, en ekki stoppa við hina nýja byggingu. Að því marki sem hægt er að segja að nokkurt "safnsvæði" fyrir hópferðarbíla sé við Þórunnartún má ljóst vera að það er fjarri því að þjóna þeirri starfsemi sem þegar er á svæðinu, hvað þá þeirri sem fyrirhuguð er. Umferð um Þórunnartúnið er oft mjög erfið og teppt vegna umsvifa fjölda hópferðarbíla og er fyrir vikið hættuleg gangandi vegfarendum sem fara yfir götuna. Er ástæða til að vara við því að með fyrirhugaðri nýbyggingu og umsvifum sem henni fylgja mun

RÍKISENDURSKOÐUN

umferð um bæði Þórunnartúnið og Bríetartúnið sérstaklega aukast, hvað sem óskhyggju skipulagsyfirvalda Reykjavíkurborgar líður. Af þessu mun leiða vandi þar sem þegar hefur verið þrengt mjög að umferð við vesturenda Bríetartúns með breytingum við Rauðarárstíg og Borgartún/Snorrabraut. Óhjákvæmilega mun slíkt hafa neikvæð áhrif á aðgengi að aðalskrifstofu Ríkisendurskoðunar.

Virðingarfyllt,

Guðmundur B. Helgason
ríkisendurskoðandi

Björn Gunnar Birgisson

Umsögn birt **19.01.2025**

Það er leitt að sjá að harðlínustefna Borgarinnar varðandi bílastæðafjölda er að eyðileggja heilu hverfin og m.a. Borgartúnið. Nú þegar geta fyrirtæki ekki fengið viðskiptavini í heimsókn án vandræða með bílastæði og þurfa stórfyrirtæki því að færa sig til annarra sveitarfélaga til þess að geta haldið úti eðlilegri starfsemi. Það hefði verið gullið tækifæri að fjölga bílastæðum neðanjarðar í þessari lotu sem gæti einnig nýst öðrum fyrirtækjum í nágrenninu og þar með létt á bílastæðaskorti hverfisins. Borgin er ekki með neinar raunhæfar lausnir í staðinn og verður Borgarlína t.d. enn verri þjónusta fyrir Borgartúnið en nú er.



Reykjavík, 5. júní 2025
USK24100004

Breyting á deiliskipulagi Borgartúnsreits 1.220.0 vegna Bríetartúns 3-5

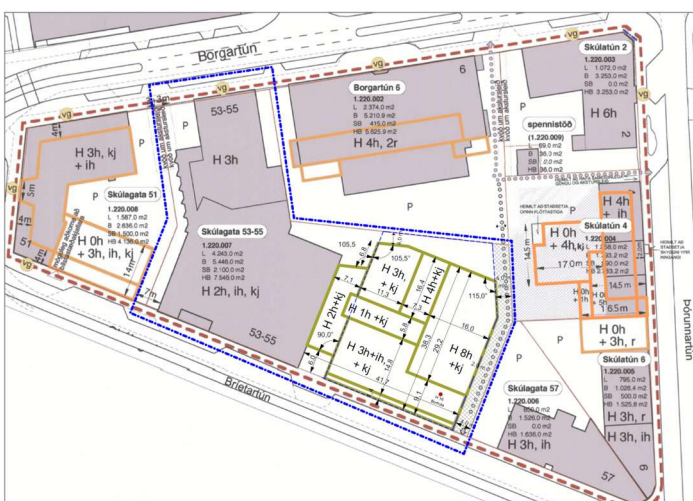
Athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Freys Frostasonar, dags. 1. október 2024, um breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreits vegna lóðarinnar nr. 3-5 við Bríetartún. Í breytingunni sem lögð er til felst að byggingarreitur er stækkaður til norðurs og nýtingarhlutfall aukið, heimilt verður að bæta tveimur hæðum ofan á núverandi heimildir á norðausturhluta lóðar, bílastæðum er fækkað um 22 stæði og verða engin bílastæði ofanjarðar á lóð, en við ákvörðun um fjölda bílastæða er farið eftir bíla- og hjólastæðareglum borgarinnar, samkvæmt deiliskipulags- og skýringarupppdr. THG arkitekta, dags. 3. desember 2024.

Tillagan var auglýst frá 9. janúar 2025 til og með 20. febrúar 2025. Athugasemdir og umsögn bárust.



AR2040



Breytingartillaga

Samantekt athugasemda og svör skipulagsfulltrúa

Athugasemdir varðandi bílastæðamál og rými fyrir hópþifreiðar

Gerð er athugasemd við bílastæðafjölda á lóðinni. Nú þegar geti fyrirtæki ekki fengið viðskiptavinum í heimsókn án vandræða með bílastæði. Tækifæri hefði verið til þess að fjölga bílastæðum neðanjarðar sem gætu einnig nýst öðrum fyrirtækjum í nágrenninu og þar með létt á bílastæðaskorti.



Þá er bent á að umferð um Þórunnartúnið sé nú þegar oft erfið og teppt vegna fjölda hópferðabíla. Óljóst sé hvort núverandi rútustæði við Þórunnartún beri þá viðbótarumferð sem uppbyggingin hefur í för með sér, en hún sé þegar töluverð á álagstímum og sé fyrir vikið hættuleg gangandi vegfarendum.

Svar skipulagsfulltrúa

Bríetartún 3-5 er staðsett í u.þ.b. 150 m fjarlægð frá Hlemmi sem verður ein af kjarnastöðvum borgarlínu og þannig með mjög hátt þjónustustig almenningssamgangna. Bílastæðafjöldinn á lóðinni samræmist bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar og gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli hótels og húss Frímúrarareglunnar á sömu lóð.

Safnstæði fyrir hópþifreiðar voru sett upp í tengslum við það að bann var sett á akstur stærri ökutækja á svæði í og við miðborgina. Safnstæðið við Þórunnartún er annað stærsta safnstæðið í Reykjavík, en þar eru stæði beggja vegna götunnar. Stæðið er vel notað í dag, en þótt uppbygging verði á hótelrymum á svæðinu telur samgöngustjóri að akstur tengdum þeim muni ekki aukast í sama hlutfalli. Til lengri tíma er stefnt að því að byggja samgöngumiðstöð í eða við miðborgina með mjög góðri tengingu við nýtt hágæðakerfi almenningssamgangna, og á eftir að meta það hvaða áhrif sú uppbygging hefur á safnstæðin og notkun þeirra.

Athugasemdir varðandi birtu- og útsýnissskerðing vegna hækkunar

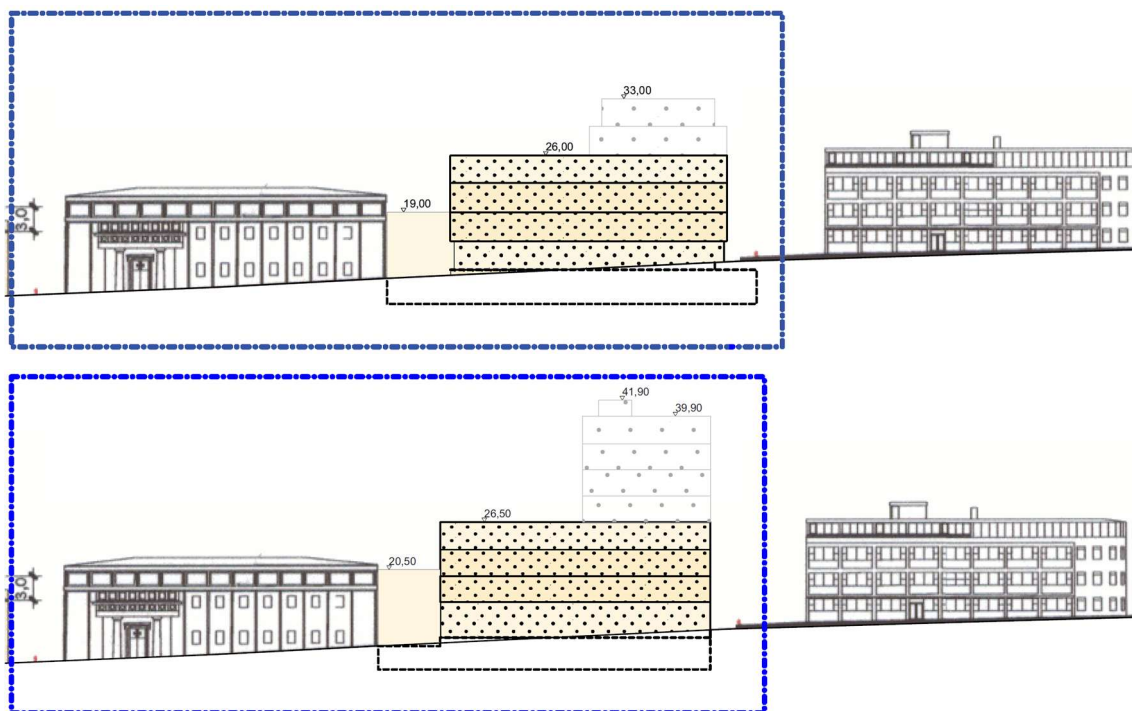
Aðalskrifstofa Ríkisendurskoðunar er til húsa að Bríetartúni 7 og leigir eignina af FSRE. Athugasemdir FSRE og Ríkisendurskoðunar snúa m.a. að áhrifum hækkunar byggingar á birtuskilyrði og útsýni. Hækkunin er talin óæskileg og að óvíst sé að hægt verði að sjá til himins úr gluggum skrifstofa Ríkisendurskoðunar sökum nálægðar og hæðar byggingarinnar. Mikilvægi þess að skila inn vindgreiningum með aðaluppdráttum er undirstrikað og að skoða þurfi vel vindafar til þess að lágmarka vindáhrif.

Svar skipulagsfulltrúa

Rétt er að tillagan hafi í för með sér einhverjar breytingar á útsýni úr þeim skrifstofurýmum Bríetartúns 7 sem snúa að inngarði til vesturs, en fyrirhuguð byggð er staðsett norðvestan við skrifstofubygginguna og varpar þannig ekki auknum skugga á hana, nema að einhverju leyti eftir kl. 18.00 eins og fram kemur á skuggavarpsmyndum. Við mat skipulagsfulltrúa á tillögunni skiptir máli að ekkert íbúðarhúsnæði er á götoreitnum, að undanskildum fjórum íbúðum á efstu hæð hússins við Borgartún 6. Tillagan hefur ekki áhrif á sólar- og birtuskilyrði þessara íbúða.

Skilmálar skilyrða frekari vindgreiningar á byggingarnefndarstigi, enda mikilvægt að tryggja skjól í göturýminu og inni á lóðum. Þá þarf einnig að gera grein fyrir mótvægisáðgerðum sé þeirra þörf.





Gildandi skýringarmynd (vinstri) og breytingartillaga (hægri) séð frá Bríetartúni

Athugasemdir varðandi aðgengi og rask á framkvæmdatíma

Framkvæmdum muni óhjákvæmilega fylgja verulegt rask fyrir starfsemina. Gera verði ráð fyrir að byggingarframkvæmdum muni fylgja sprengingar og brot með tilheyrandi ónæði og hættu á tjóni. Þannig skyldur verði að leggja á byggingaraðila að framkvæmdir valdi ekki tjóni og að tillit verði tekið til hagsmuna á aðliggjandi lóð Bríetartúns 7.

Ríkisendurskoðun er m.a. með 13 bílastæði upp við hið fyrirhugaða framkvæmdasvæði og fjögur bílastæði til viðbótar á aðliggjandi lóð á milli Þórunnartúns 4 og 6.

Skert aðgengi að þessum stæðum myndi valda verulegu raski á starfsemi embættisins. Tryggja yrði embættinu aðra raunhæfa valkosti fyrir bílastæði starfsfólks auk þess að tryggja almennt aðgengi fyrir starfsfólk og gesti.

Svar skipulagsfulltrúa

Í deiliskipulagi eru skilgreindar heimildir fyrir uppbyggingu og framkvæmdum, hvornig þær falla að landnotkun á tilteknu svæði o.s.frv. Í byggingarleyfi er tekin afstaða til brunaöryggis, aðgengismála og atriða sem varða hávaða og ónæði, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Að öðru leyti ber verktaki ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarétt.

Í gildi er samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 sem kveður á um að utanhúss- og lóðarfrágangi skuli vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Framkvæmdum mun ávallt fylgja eitthvert rask á meðan þær standa yfir en framkvæmdaaðili þarf að uppfylla kröfur um öryggi á vinnusvæði á grundvelli byggingarreglugerðar og einnig þeim kröfum sem vinnueftirlitið setur honum.



Reykjavík



Í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Reglugerðin gildir fullum fetum fyrir verklegar framkvæmdir og ber mönnum skylda til að gera allt sem í þeirra valdi stendur til að koma í veg fyrir heilsuspillandi hávaða og takmarka ónæði.

Sérstök ákvæði gilda um tilkynningarskyldu í byggð. Háværar framkvæmdir (byggingar, gröftur, sprengingar og gatnagerð) á íbúðasvæðum eða í nágrenni þeirra, við skóla og dvalarrými þjónustustofnana og hjúkrunarstofnana skal framkvæmdaaðili kynna fyrir íbúum nærliggjandi svæða, þ.e. fyrirhugaðar framkvæmdir, umfang þeirra o.fl. Sérstaklega þarf að greina frá tímasetningum þeirra athafna sem eru sérstaklega til þess fallnar að valda ónæði, s.s. meitlun og sprengingar.

Telji eigandi fasteignar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.



Skýringarmyndir með tillögu



Reykjavík



Borhola Veitna

Veitur vekja athygli á núverandi borholu (mæliholu) H-16 sem staðsett er innan núverandi byggingarreits. Nauðsynlegt sé að tryggja aðgengi að holunni til mælinga í framtíðinni. Varðandi útfærslu á aðkomu og frágangi umhverfis borholuna þurfi að hafa samráð við Veitur.

Svar skipulagsfulltrúa

Skipulagsfulltrúi og lóðarhafi hafa átt í samtali við Veitur um framtíð mæliholunnar. Í kjölfar auglýsingar framkvæmdu Veitur mælingar til þess að meta það hvort nauðsynlegt væri að halda holunni og niðurstaða Veitna er sú að loka megí holunni. Skilmálar hafa verið uppfærðir m.t.t. þessa og í kaflanum *Veitur* segir nú:

Innan byggingarreits er borhola (mælihola) H 16. Veitur telja að mæliholan H-16 sé ekki nauðsynleg lengur, þar sem aðrar holur á Laugarnesi henta betur til eftirlits með jarðhitakerfinu. Fyrirtækið afsalar sér því holunni til lóðarhafa, sem ber alla ábyrgð á frágangi og hugsanlegu tjóni vegna hennar.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram á uppdráttum THG arkitekta dags 3. desember 2024 **og síðast breytt 14. apríl 2025.**

Tillagan er óbreytt frá auglýsingu að undanskilinni breytingu á skilmálatexta varðandi borholu Veitna sbr. framangreint.

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri