Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 12. desember 2024
USK24100004

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 11. desember 2024 varðandi eftirfarandi mál:

Borgartúnsreitur - Breyting á deiliskipulagi - Bríetartún 3-5
Lögð fram 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. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

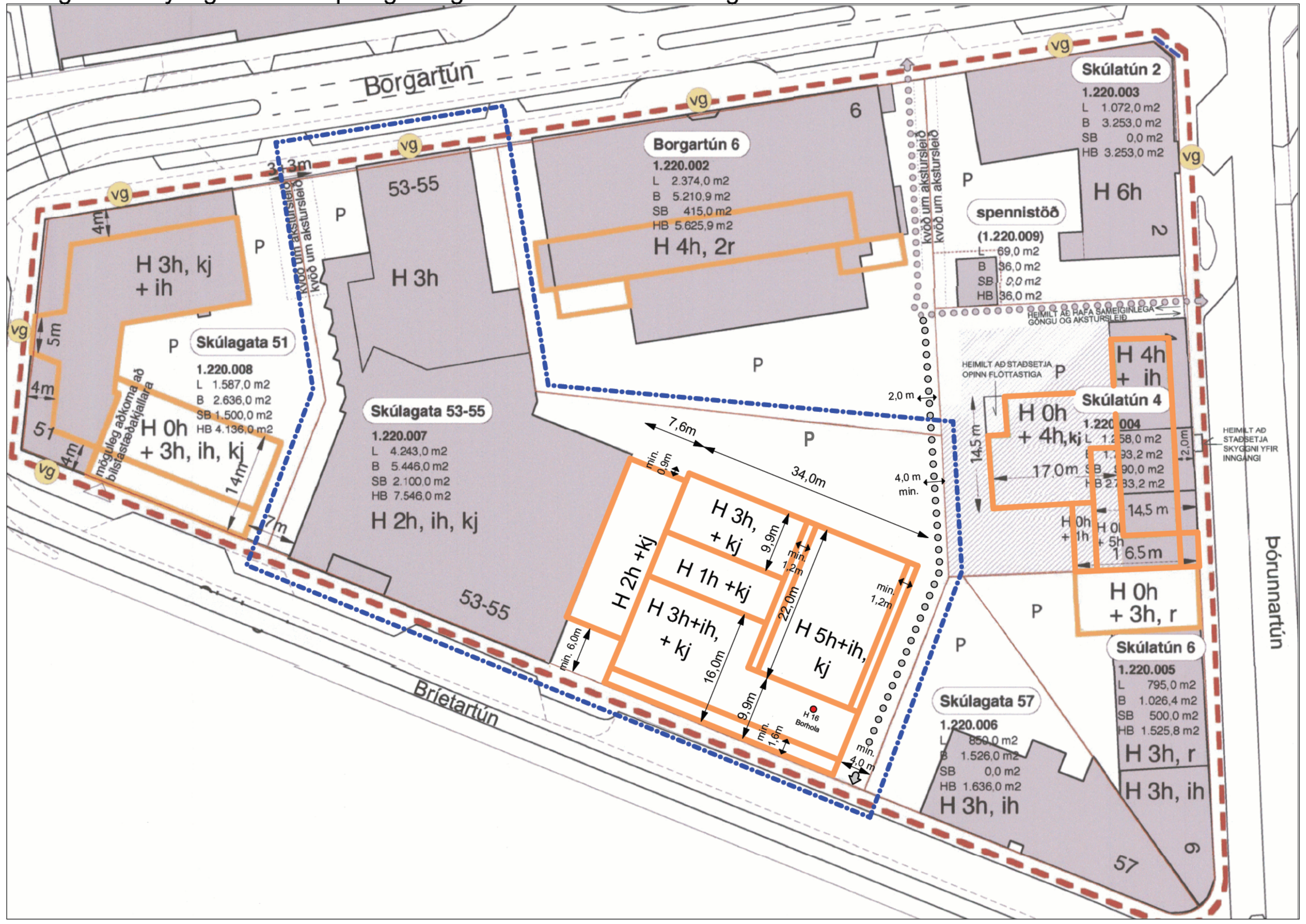
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

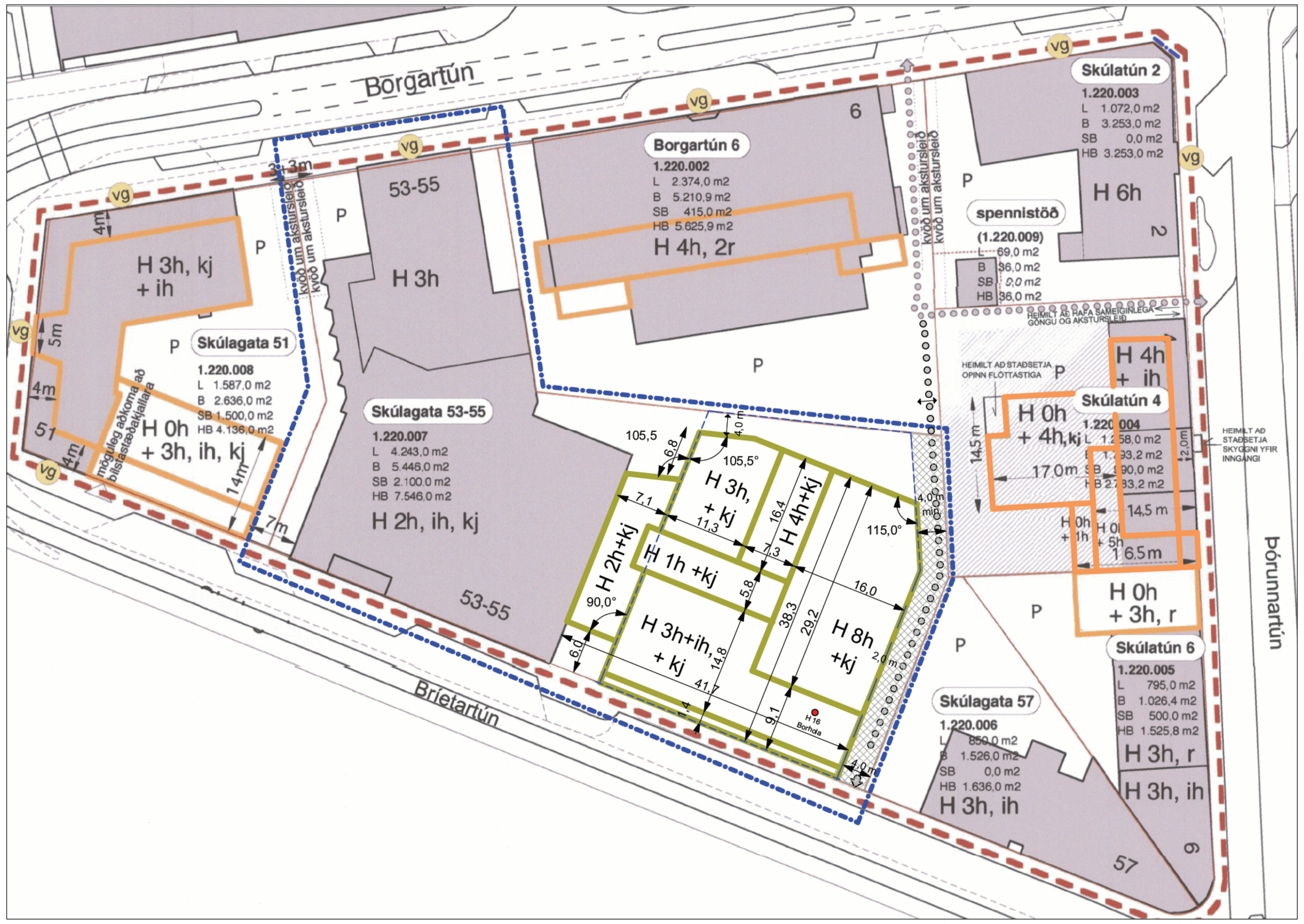
Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skýringaruppdrættir THG arkitekta, dags. 3. desember 2024

Reykjavík

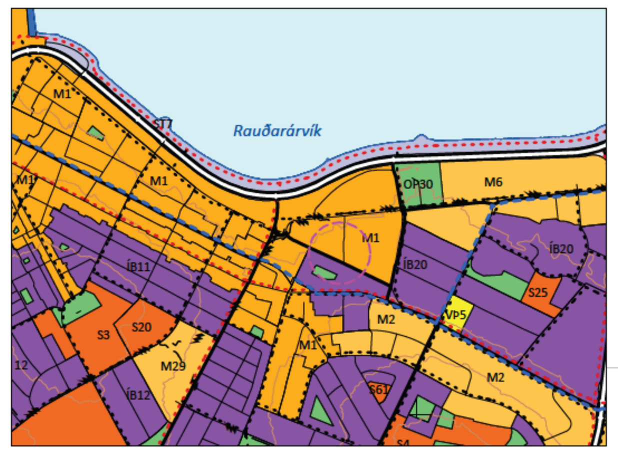
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsreitur 1.220.0 vegna Bríetartúns 3-5



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



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi "Borgartúnsteitur 1.220.0 Deiliskipulag"
mkv. 1:500



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040
STAÐSETNING SVÆÐISINS

Skýringar:

nýr byggingareitur flóttastiga og skyggnis við inngang		tillaga að niðurrifi	
afmörkun svæðis		heimiluð stækkun bygginga	
nýr byggingarreitur Bríetartún 3 5		vg	verndun götumyndar
byggingarreitur skv. gildandi skipulagi		H 2h	núverandi fjöldi hæða
núverandi lóðarmörk skv. mæliblöðum		kj	kjallari
ný lóðarmörk		r	ris
kvöð um gönguleið		ih	inndregin hæð
gatnakerfi skv. umferðarskipulagi		+	heimilað aukið byggingarmagn
aflagður götukantur skv. umferðarskipulagi		P	bílastæði á lóð
mörk deiliskipulags-breytingar			
heimiluð stækkun skv. gildandi skipulagi, sýnd á skýringarmyndum			
heimiluð stækkun skv. breyttu skipulagi sýnd á skýringarmyndum			
innakstur/útakstur á lóð Þórunnatún 4			
Mörk kjallari leiðbeinandi			
Kvöð um gegndræpt yfirborð			

Hluti gildandi skilmála deiliskipulags

Markmið deiliskipulagsins:

- Að stuðla að þéttingu byggðar til styrktar miðborginni.
- Að stuðla að endurbótum í starfsemi og byggð á þessum jaðri miðborgarinnar, sem er í sérlega góðum umferðar-tengslum við stofnbrautir og þjónustu almenningsvagna.
- Að veita fyrirtækjum og stofnunum á svæðinu svigrúm til aukinnar uppbyggingar og stækkunar.
- Að styrkja „borgarímynd" hverfisins.
- Að styrkja götumyndir með viðbyggingum í skörð 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 borgarminjavarðar til húsverndar.
- 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 Árbæjarsafns nr. 83 frá 2001 (hús merkt vg). Einnig er lögð áhersla á að götumynd Skúlagötu sem myndast með nýbyggingum meðfram götunni verði heilsteypt 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 skörð við Skúlagötu 51 - 55 verði þar gróðursettar hraðvaxta aspir sem myndi vegg í skörðin í stað húsveggja.

Greinargerð

Bríetartún 3 5 (áður Skúlagata 53 55) er hluti deiliskipulags Borgartúnreits 1.220.0 er afmarkast af Bríetartúni, Borgartúni og Þórunnartúni, 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 aðlaga uppbyggingu á lóðinni enn frekar að megin markmiðum deiliskipulagsins sem eru m.a. að stuðla að þéttingu byggðar til styrkingar miðborginni og veita fyrirtækjum og stofnunum 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 bættra umhverfislegra gæða á svæðinu, sérstaklega merktum göngusvæðum og bílastæðum neðan jarðar.

Lýsing á breytingunni
Byggingarreitur stækkaður til norðurs og nýtingarhlutfall aukið. Heimilt verður að bæta tveimur hæðum ofan á núverandi heimildir á norðausturhluta lóðar. Bílastæðum fækkar um 22 stæði, og engin bílastæði verða ofanjarðar á lóð. Við ákvörðun um fjölda bílastæða er farið eftir bíla og hjólastæðareglum borgarinnar.

Lýsing á nýbyggingunni
Áætlað er að nýbygging muni hýsa starfsemi hótels og þjónustu tengda því, ásamt útleigu einingum á 1.hæð er snúa að Bríetartúni. Byggingin skal greinilega aðgreind frá Regluheimili með inndreginni tveggja hæða tengibyggingubyggingu og er með fyrstu og fjórðu hæð inndregna að Bríetartúni

Starfsemi og notkun
Á fyrstu hæð í þeim rýmum sem snúa að Bríetartúni verður starfsemi þjónustu og veitingarekstur. Heimild að hafa gistiherbergi í rýmum sem snúa frá götu. Á hæðunum fyrir ofan verður gistirými hótels.

Jarðhæðin skal vera opin þannig að notendur hafi útsýni út í göturýmið og gangandi vegfarendum innsýn inn í bygginguna. Þannig skal stuðlað að sterkari tengingu milli byggingar og göturýmis.

Almennt um hönnun byggingu.
Allur frágangur bygginga skal vera vandaður og sérstök áhersla lögð á að efnisval sé vandað og frágangur faglegur. Við efnisval á hjúpfleti byggingar skal tekið tillit til nágranna bygginga. Ekki er leyfilegt að nota klæðningarefni með speglunareiginleikum.

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

Á norðausturhluta lóðarinnar rís bygging hæst og sker sig úr sem kennileiti á svæðinu. Við hönnun hábyggingarinnar skal leggja sérstaka áherslu á vandað efnisval og litasamsetningu sem tryggir að hún falli vel að umhverfinu og nærliggjandi byggð. Einnig skal gera ráðstafanir við hönnun byggingar til að forðast mögulega vindsveipi á lóð. Þar væri hægt að vinna gegn vindsveipum með uppbroti eins og t.d. svölum, útskotsgluggum eða uppbroti í klæðningu. Við innlögn aðaluppdrátta skal leggja fram vindgreiningar módel.

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 inndregnar. Á annarri til fjórðu hæð verður heimild fyrir fyrir veitingaþjónustu utandyra og heimild verður að reisa skýli/rými því tengdu. Með því gefst notendum byggingarinnar kostur á að njóta útiveru og útsýnis, enn einnig mun það bæta umhverfisleg gæði byggingar og nánasta umhverfis ásamt því að gera mannlíf hátt undir höfði.

Lyftu/stiga og tæknirými mega standa 2,0m upp fyrir uppgefinn hæðarkóta, og miða skal við að þau verði dregin inn frá þakbrún sem nemur 1:1.

Þakgerð, umhverfisfrágangur og blágrænar ofanvatnslausnir
Þak byggingar skal vera með lágmarks vatnshalla. Þeir hlutar þakflata sem ekki verða nýtir undir þaksvalir skule vera með blágrænum ofanvatnslausnum 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 lóðar þar sem verður gegndræpt yfirborð, og áfram verður hluta ofanvatns veitt í núv. fráveitukerfi. Annars staðar á lóð skal koma fyrir gegndræpu yfirborði þar sem því verður við komið.

Á austurhlið lóðar er kvöð um gönguleið frá Bríetartúni um inngarð að Borgartúni. Yfirborð göngustígs skal greinilega aðgreint fyrir gangandi umferð og gefa til kynna að um almenningsgöngustíg sé að ræða. Þar verður einnig heimild fyrir akstursleið að Regluheimili og aðkoma slökkviliðs sem mun samnýtast með göngustíg.

Minjar:
Fyrirliggjandi húsakönnun frá 2001 var ekki endurgerð. Leitað var umsagnar Minjastofnunar Íslands um þörf á endurskoðun, samkvæmt umsögn dags 8.3.2019 kemur fram að þar sem ekki standi byggingar innan byggingarreits þá sé ekki farið fram á að húsakönnun verði endurskoðuð. Einnig kemur fram að skrá þurfi fornleifar. Þar sem ekki lá fyrir fornleifaskráning þurfti að vinna hana. Lóðarhafi leitaði til Fornleifastofnunar Íslands sem vann skráninguna og skilaði skýrslu dags Reykjavík 2019, umsögn Minjastofnunar dags. 5. september 2019 liggur fyrir með eftirfarandi niðurstöðu:

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

Grafa þar ofan af hleðslum, sem taldar eru vera leifar fjóss og túngarða, mæla þær inn, ljósmynda og teikna.

Afhjúpa niðurgröft og mannvistarlög, sem fram komu í norðurenda skurðar 4, grafa þau á hefðbundinn hátt, mæla inn. teikna og ljósmynda.

Þó að svæðinu hafi að mestu leiti verið raskað þarf fornleifafræðingur að hafa eftirlit á staðnum, þegar grafið verður fyrir undirstöður mannvirkja á svæðinu.

Veitur
Innan byggingarreits er borhola (mælihola) H 16 nauðsynlegt er að komast til mælinga í holunni í framtíðinni, varðandi útfærslu á aðkomu og frágangi þarf að hafa samráð við fagstjóra lághita hjá Veitum.

Einnig er bent á að hafa þurfi samráð við Veitur um frágang á byggingartíma, vegna vinnu við byggingu bílakjallara að lóðarmörkum, svo ekki falli jarðvegur undan lögnum Veitna sem liggja í gangstéttinni.

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

Heimild verður að byggja bílakjallara að lóðarmörkum

Áætlaður fjöldi stæða er 55 bílastæðum í kjallara og samnýtast þau með Regluheimili/eldri byggingum.

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

Ekki er gert ráð fyrir því að rútur stoppi fyrir framan lóðina í Bríetartúni heldur skal nýta safnstæðið fyrir hópbifreiðar sem staðsett er við Þórunnartún.

Að öðru leyti gilda áður samþykktir skilmálar

Starfsemi	bst/m2	m2	Bílastæði
Gististarfsemi	0,1 bst.pr.hrb.	166 hrb.	17
Veitingar/almenningsr.	1.bst/100m2	1100	11
Regluheimili	1.bst/200m2	5446	27
Bílastæði samtals.			55

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

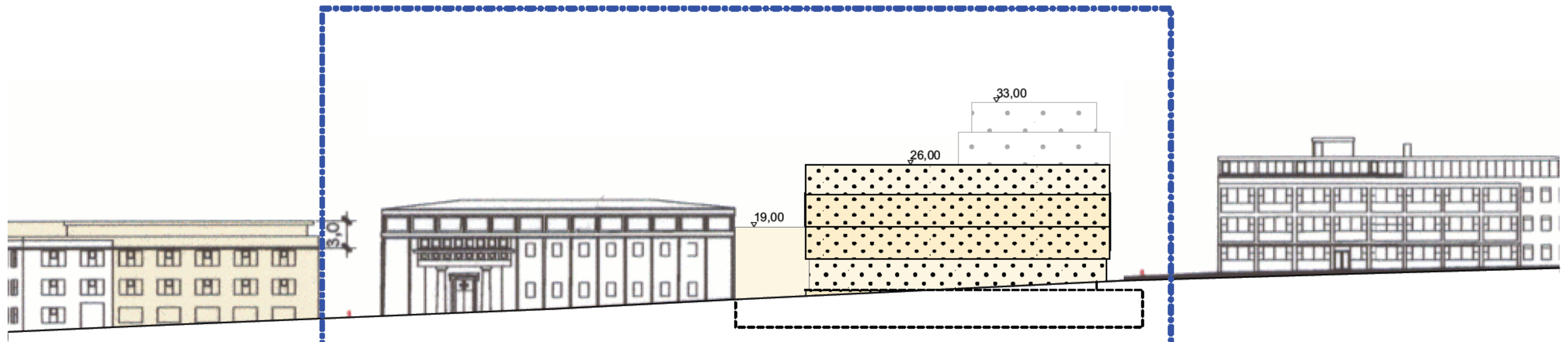
þann 20 og í þann
20 .
Tillagan var auglýst frá 20 með athugasemdafresti til
20 .
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann 20

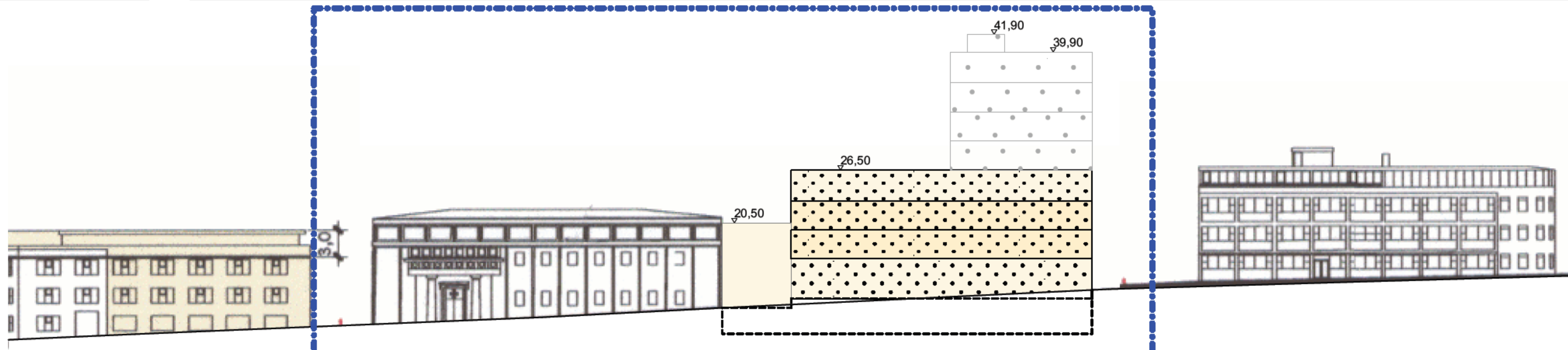
Breyttir sérskilmálar.

1.220.0	Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi Á öllum lóðum eru byggingarlínur við gangstétt bundnar. Fyrir hverja 50m² nýbyggingar skal gera eitt bílastæði, sjá einnig greingargerð.	núverandi lóðar stærð skv. lóðarbl. (m²) L	núverandi byggingarmagn (m²) B	núverandi nýtingarhlutfall (nhl)	hámarks stækkun bygginga án B rýma og kjallara (m²) SB	hámarks byggingarmagn án B rýma og kjallara (m²) HB	hámarks byggingarmagn með B rýmum án kjallara (m²) HB	hámarks byggingarmagn með B rýmum og kjallara (m²) HB	hámarks nýtingarhlutfall (nhl án bílageymslu og B rýma.)	hámarks nýtingarhlutfall (nhl með bílageymslu og B rýma.)
1.220.007 Bríetartún 3 5	Heimilt er að byggja við núverandi hús til austurs meðfram Bríetartúni. Heimiluð verður tveggja hæða inndregin tengibygging sem skal aðgreina Regluheimili frá nýbyggingu. Fyrsta og fjórða hæð nýbyggingar er snúa að Bríetartúni skulu vera inndregnar. Heimilt verður að byggja 5 hæðir að viðbættri inndregni þakhæð á norðausturhluta lóðar. Lyftu-/stiga- og tæknirými mega standa 1,5m upp fyrir uppgefinn efsta hæðarkóta nýbyggingar. Heimilt verður að fara 0,4m uppfyrir uppgefin hæðarkóta vegna frágang á þakgörðum. Kvöð er lögð á um að þakfletir annarrar, þriðju og fjórðu hæðar verði að hluta til nýttir sem þakgarðar, þar sem fólk getur notið útiveru og útsýnis. Bílastæði verða í kjallara með aðkomu frá Bríetartúni. Leyfilegt er að bílakjallari nái að lóðarmörkum. Samnýting bílastæða verður með núverandi byggingu og Regluheimili. Kvöð er sett á um 4 metra breiða samnýtta leið fyrir slökkvilið, gangandi og akandi vegfarendur. Tveggja metra breiður göngustígur heldur svo áfram gegnum reitinn að Borgartúni og Þórunnartúni. Innan byggingarreits er borhola H16, aðgengi og frágangur að holunni á byggingartíma skal gerður í samráði við fagstjóra lághita hjá Veitum. Samráð skal hafa við Veitur við framkvæmdir á byggingu bílkjallara vegna hættu á jarðvegsfalli undan lögnum við lóðarmörk og við gangstéttir. Fornleifaskráning innan byggingarreits skal fara fram skv. núgildandi lögum og reglum Minjastofnunnar. Framkvæmdir vegna jarðvegsvinnu við undirstöður á lóðinni skal gerð undir eftirliti fornleifafræðings.	4.243,0	5.446,0	1,28	4.800,0	10.206,0	10.406	12.382	2,41	2,92

Breyttir sérskilmálar.

1.220.0	Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi Á öllum lóðum eru byggingarlínur við gangstétt bundnar.	núverandi lóðar stærð skv. lóðarbl. (m²)	núverandi byggingarmagn (m²)	núverandi nýtingarhlutfall	hámarks stækkun bygginga A rými ofanjarðar (m²)	hámarks byggingarmagn A rými ofanjarðar (m²)	hámarks byggingarmagn A+ B rými ofanjarðar (m²)	hámarks byggingarmagn A+B rými ofan og neðanjarðar (m²)	hámarks nýtingarhlutfall A+B rými ofanjarðar	hámarks nýtingarhlutfall ofan og neðanjarðar
1.220.007 Bríetartún 3 5	Heimilt er að byggja við núverandi hús til austurs meðfram Bríetartúni. Heimiluð verður tveggja hæða inndregin tengibygging sem skal aðgreina Regluheimili frá nýbyggingu. Fyrsta og fjórða hæð nýbyggingar er snúa að Bríetartúni skulu vera inndregnar. Heimilt verður að byggja 8 hæðir hæðst (sbr. skipulagsuppdrætti). Lyftu- /stiga- og tæknirými mega standa 2,0m upp fyrir uppgefinn efsta hæðarkóta nýbyggingar, útlit þeirra skal vera samræmt. Heimilt verður að fara 0,7m uppfyrir uppgefin hæðarkóta vegna frágang á þökum. Kvöð er lögð á um að þakfletir annarrar, þriðju og fjórðu hæðar verði að hluta til nýttir sem þaksvalir, þar sem fólk getur notið útiveru og útsýnis. Bílastæði verða í kjallara með aðkomu frá Bríetartúni. Leyfilegt er að bílakjallari nái að lóðarmörkum. Samnýting bílastæða verður með núverandi byggingu og Regluheimili. Kvöð er sett á um 4 metra breiða samnýtta leið fyrir slökkvilið, gangandi og akandi vegfarendur milli Bríetartúns 3-5 og 7. Tveggja metra breiður göngustígur heldur áfram gegnum reitinn að Borgartúni og Þórunnartúni. Innan byggingarreits er borhola H16, aðgengi og frágangur að holunni á byggingartíma skal gerður í samráði við fagstjóra lághita hjá Veitum. Samráð skal hafa við Veitur við framkvæmdir á byggingu bílkjallara vegna hættu á jarðvegsfalli undan lögnum við lóðarmörk og við gangstéttir. Fornleifaskráning innan byggingarreits skal fara fram skv. núgildandi lögum og reglum Minjastofnunnar. Framkvæmdir vegna jarðvegsvinnu við undirstöður á lóðinni skal gerð undir eftirliti fornleifafræðings.	4.243,0	5.446,0	1,28	6.304,0	11.750,0	12.024	13.844	2,83	3,26





Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

BRÍETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Deiliskipulags uppdráttur

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

Halldór Guðmundsson kt [redacted]
Freyr Frostason
Oddur Kr Finnbjarnarson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson
Samúel Guðmundsson

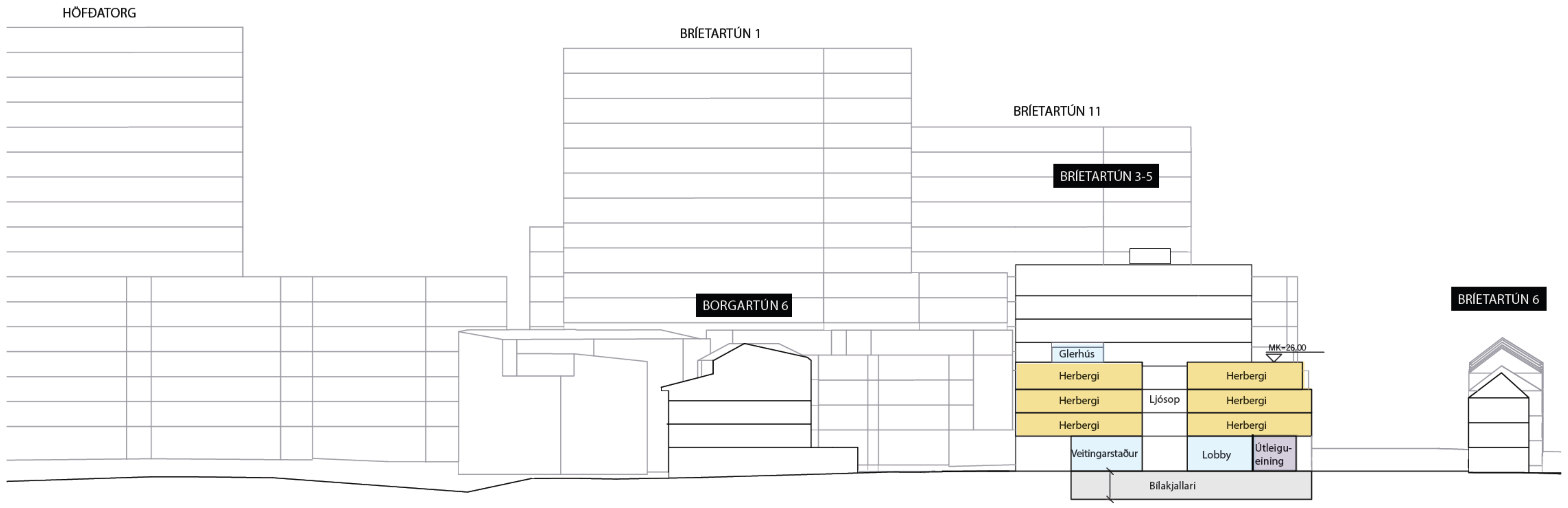
THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjav k. kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg is www thg is

17-025-01 **04-01**
Verknúmer Númer Útgáfa

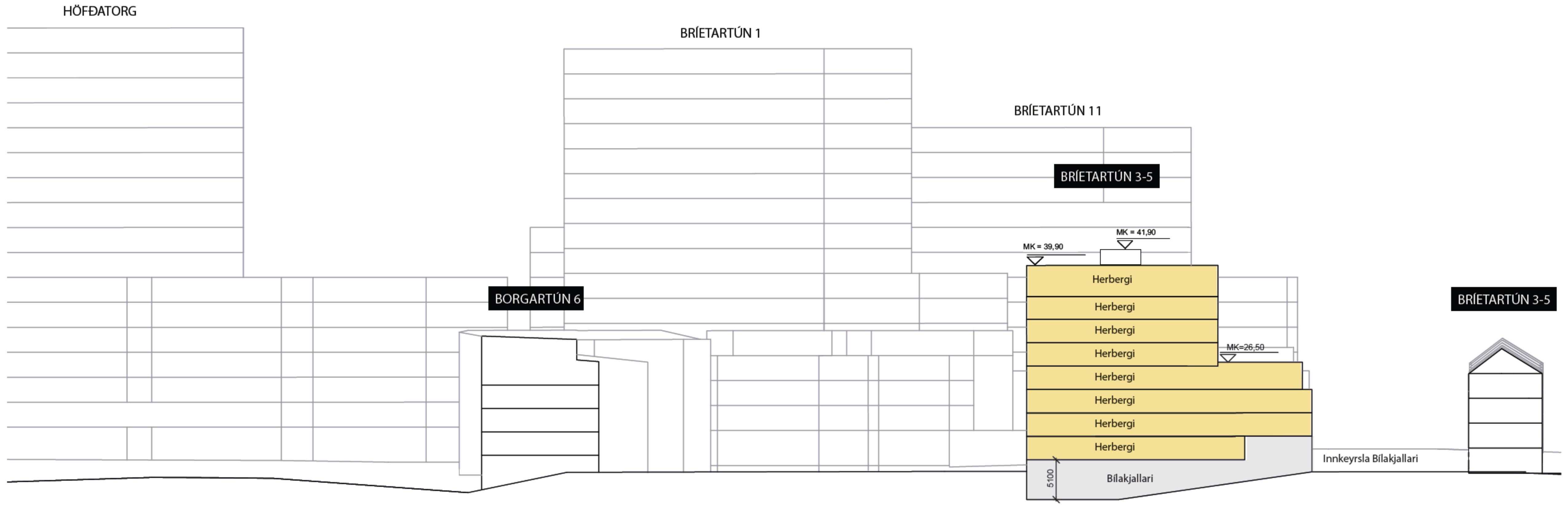
Upphafleg blaðastærð: A1

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikninganna, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfunda.

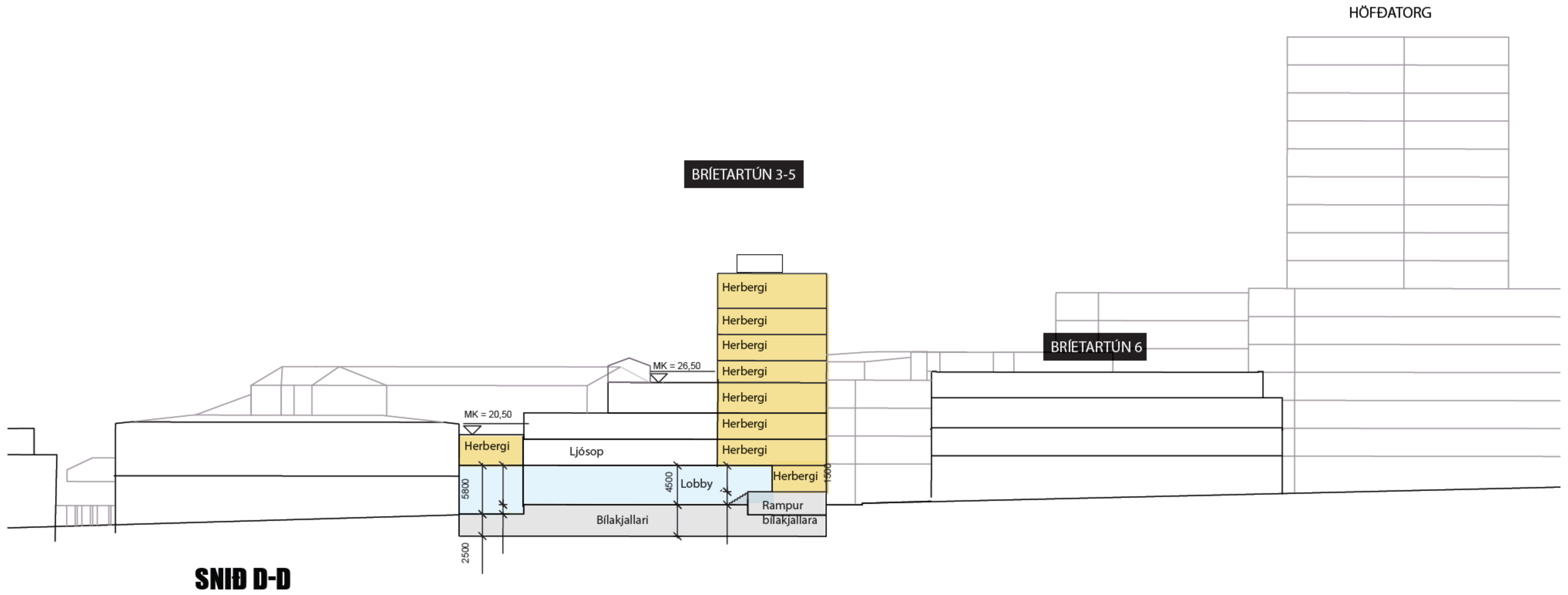
Skrá: Autodesk Docs:// Bríetartún (17-025-01)



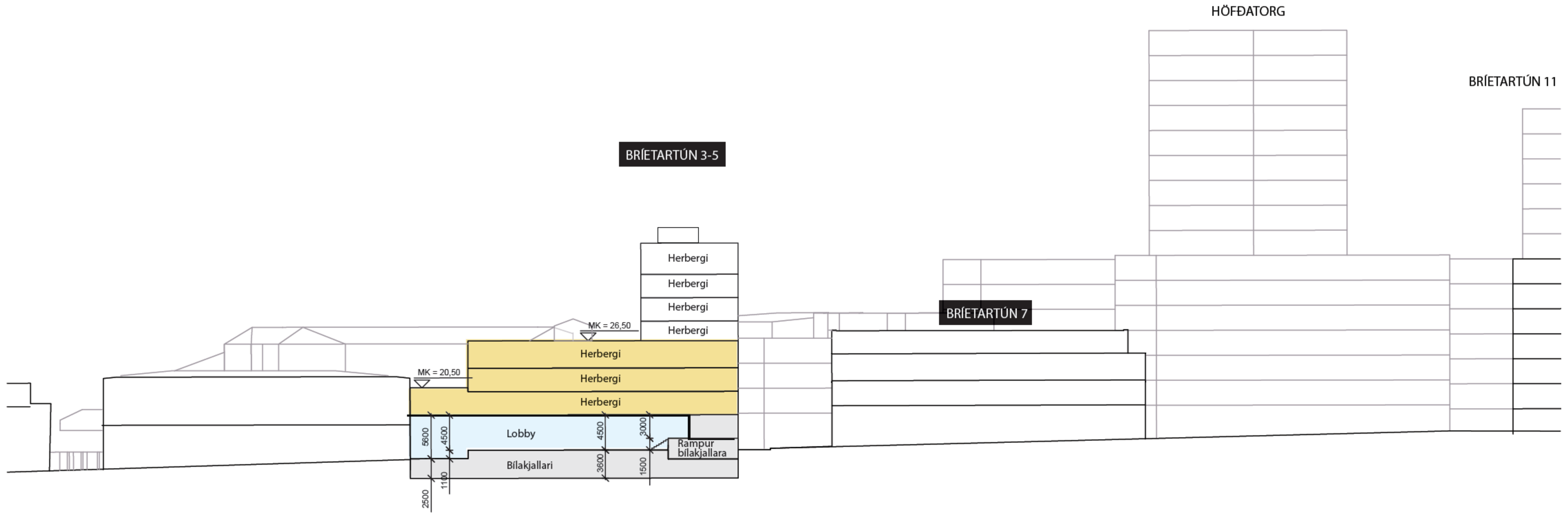
SNIÐ A-A



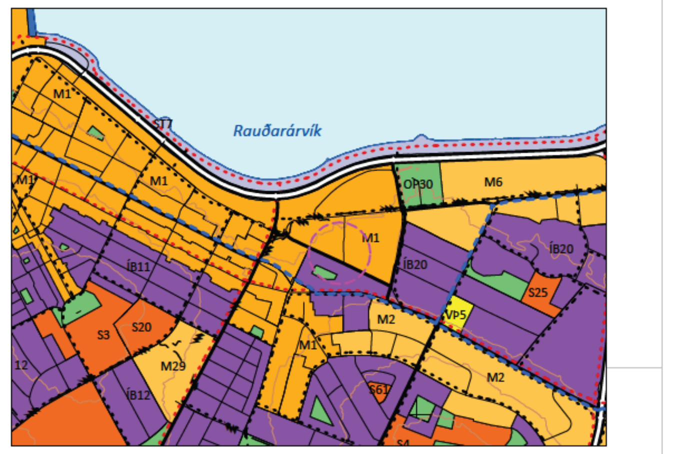
SNIÐ B-B



SNIÐ D-D



SNIÐ C-C



Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

BRÍETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Skýringamynd sneiðingar

Teiknað af: SG/GVM
Yfirfarið af: FF

Dagsetning: 03.12.2024
Mælikvarði: 1:500

Halldór Guðmundsson kt [redacted]
Freyr Frostason
Oddur Kr Finnbjarnarson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson
Samúel Guðmundsson

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjav k. kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg is www thg is

17-025-01 **04-02**
Verknúmer Númer Útgáfa

Upphafleg blaðastærð: A1

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

Skrá: Autodesk Docs:// Bríetartún (17-025-01)

Skuggavarp 21. júní

Gildandi skipulag

Skuggavarp 21. júní kl. 09:00

Skuggavarp 21. júní kl. 13:00

Skuggavarp 21. júní kl. 17:00

Skuggavarp 21. júní kl. 19:00

Breytingartillaga

Skuggavarp 21. júní kl. 09:00

Skuggavarp 21. júní kl. 13:00

Skuggavarp 21. júní kl. 17:00

Skuggavarp 21. júní kl. 19:00

Skuggavarp jafndægur.

Gildandi skipulag

Skuggavarp jafndægur kl. 09:00

Skuggavarp jafndægur kl. 13:00

Skuggavarp jafndægur kl. 17:00

Skuggavarp jafndægur kl. 19:00

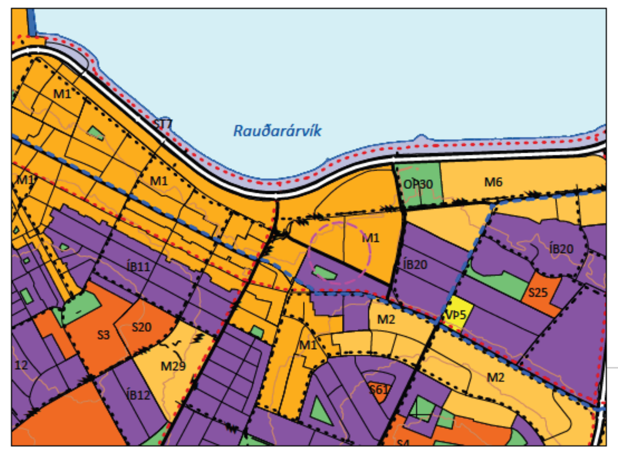
Breytingartillaga

Skuggavarp jafndægur kl. 09:00

Skuggavarp jafndægur í kl.13:00

Skuggavarp jafndægur kl. 17:00

Skuggavarp jafndægur kl. 19:00



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040
STAÐSETNING SVÆÐISINS

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

BRÍETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Skýringamynd skuggavörp

Teiknað af: SG/GVM
Yfirfarið af: FF

Dagsetning: 03.12.2024
Mælikvarði:

Halldór Guðmundsson kt [redacted]
Freyr Frostason
Oddur Kr Finnbjarnarson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson
Samúel Guðmundsson

THG ARKITEKTAR

Faxafen 9 108, Reykjav k. kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg is www thg is

Verknúmer	Númer	Útgáfa
17-025-01	**04-03**	

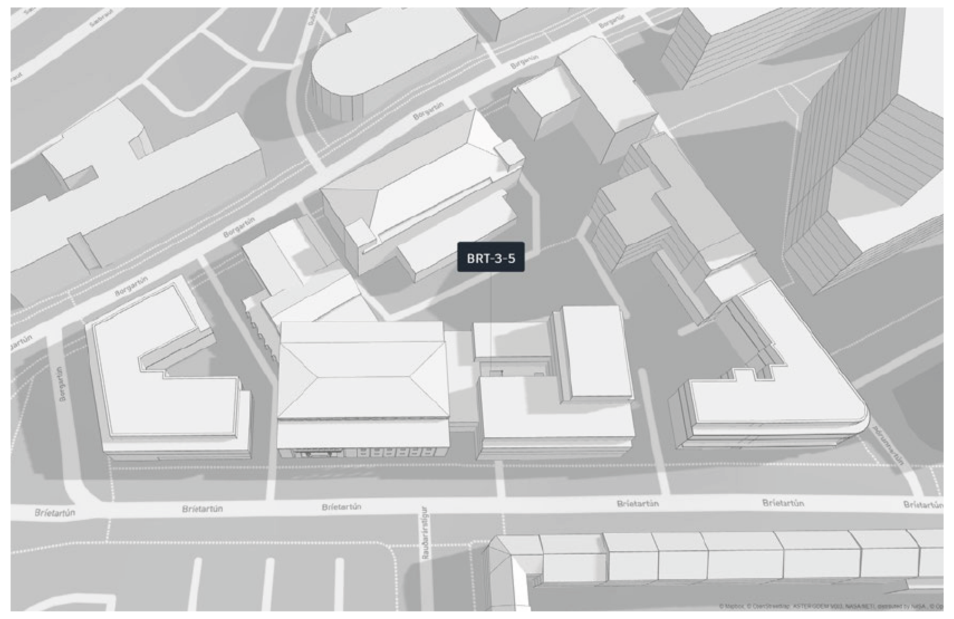
Upphafleg blaðastærð: A1

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

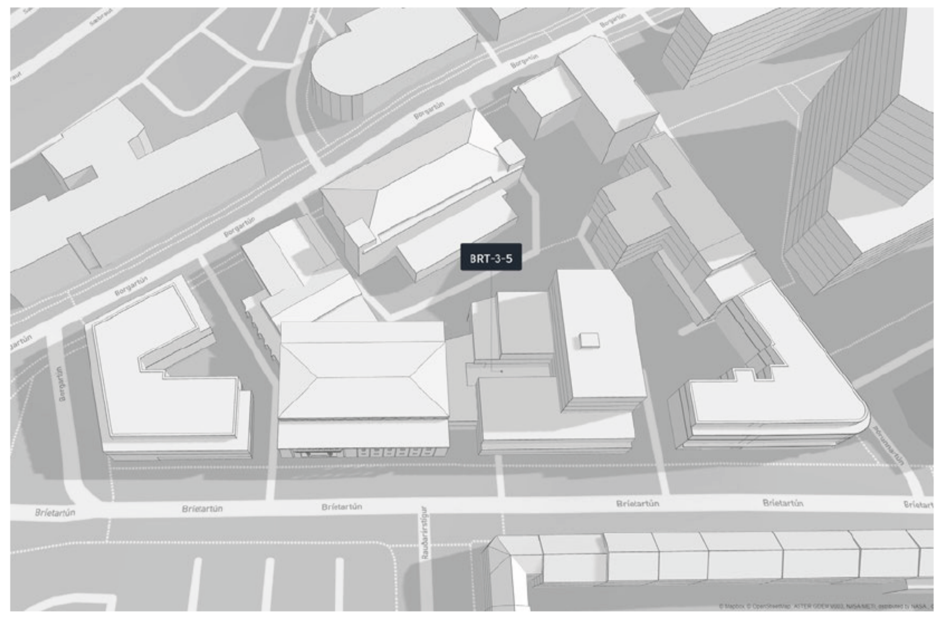
Skrá: Autodesk Docs:// Bríetartún (17-025-01)

Skuggavarp 21. júní

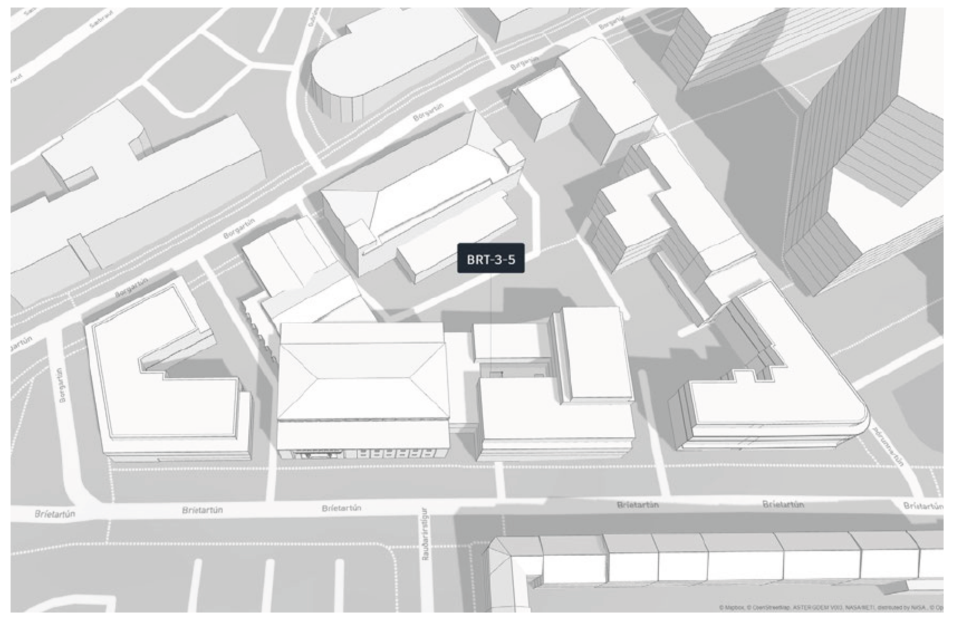
Gildandi skipulag / Breytingartillaga



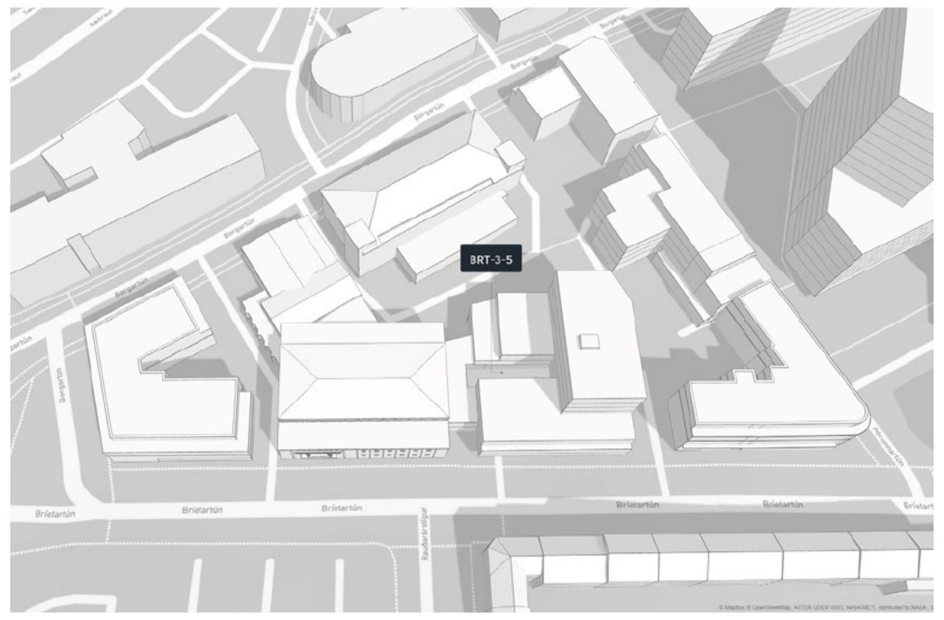
Skuggavarp 21. júní kl. 09:00



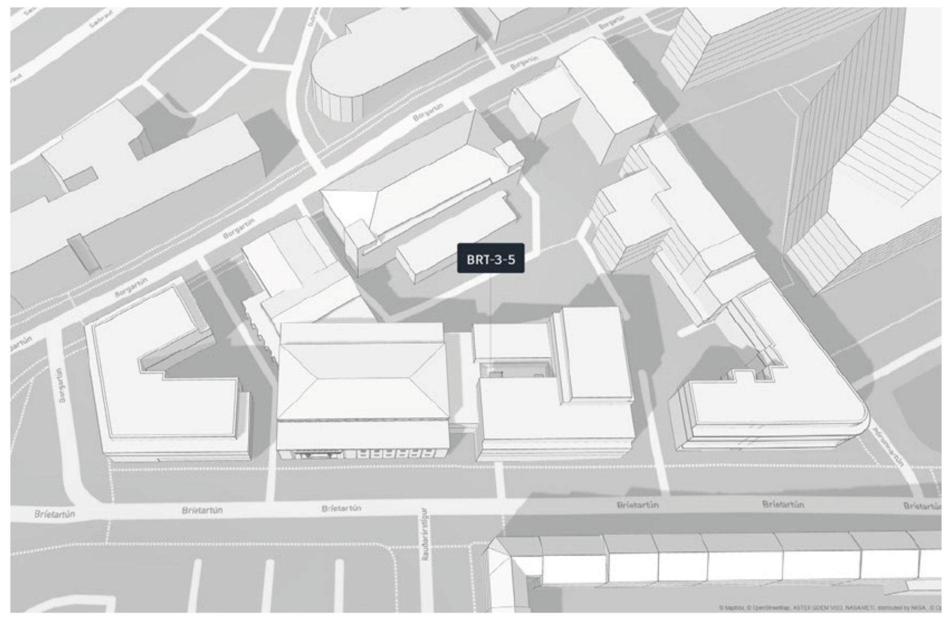
Skuggavarp 21. júní kl. 09:00



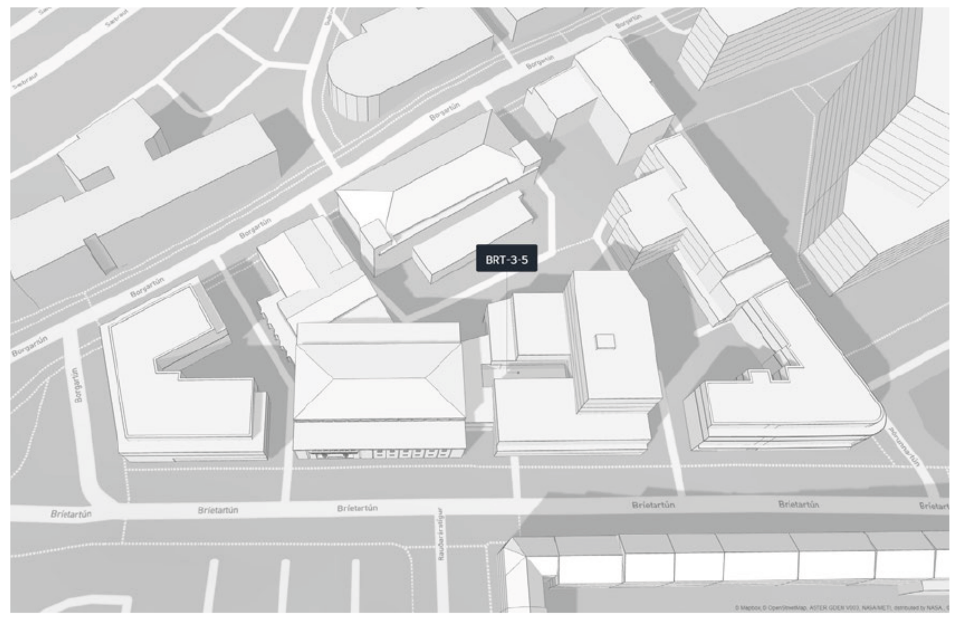
Skuggavarp 21. júní kl. 13:00



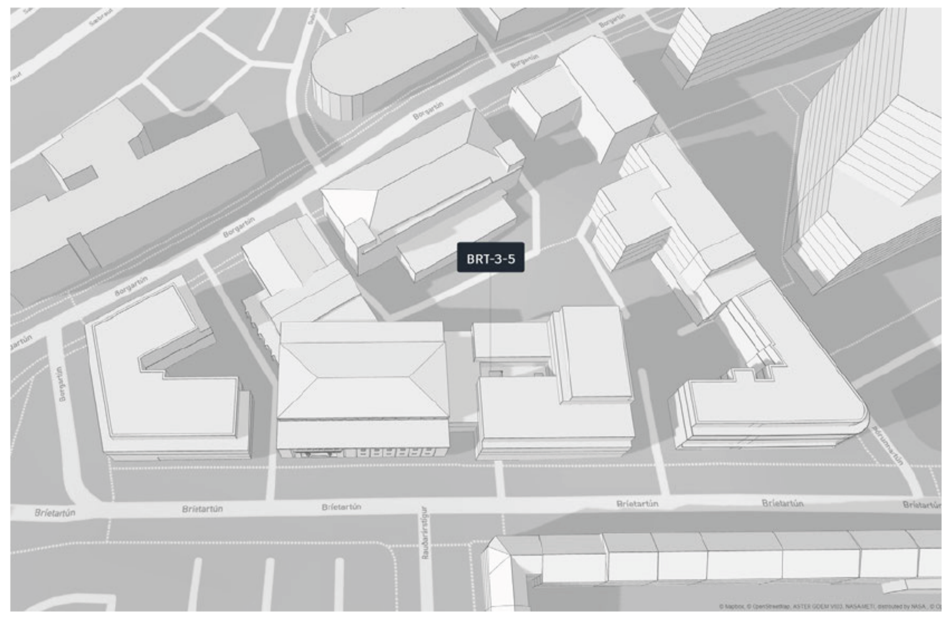
Skuggavarp 21. júní kl. 13:00



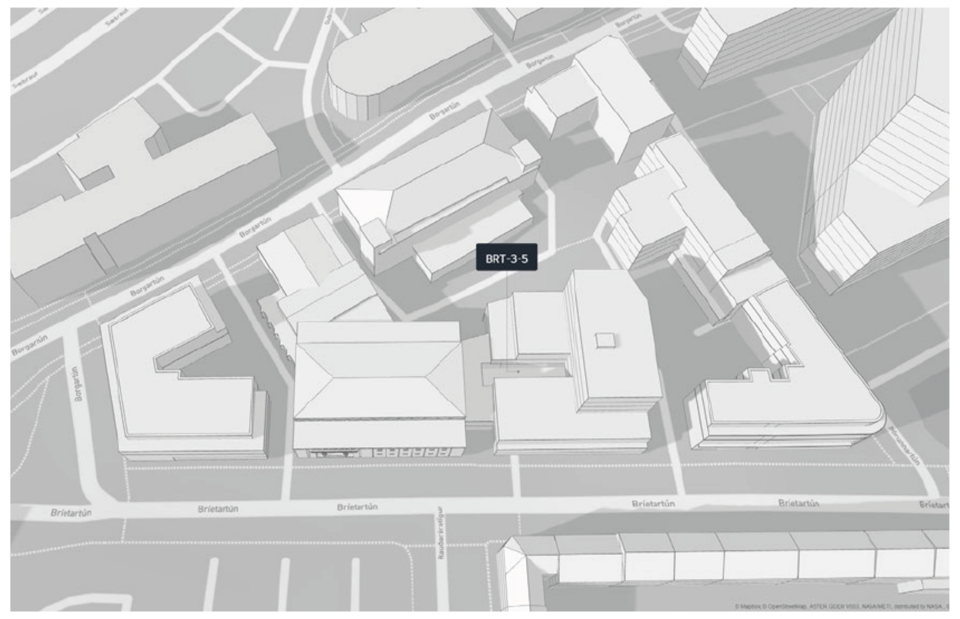
Skuggavarp 21. júní kl. 17:00



Skuggavarp 21. júní kl. 17:00



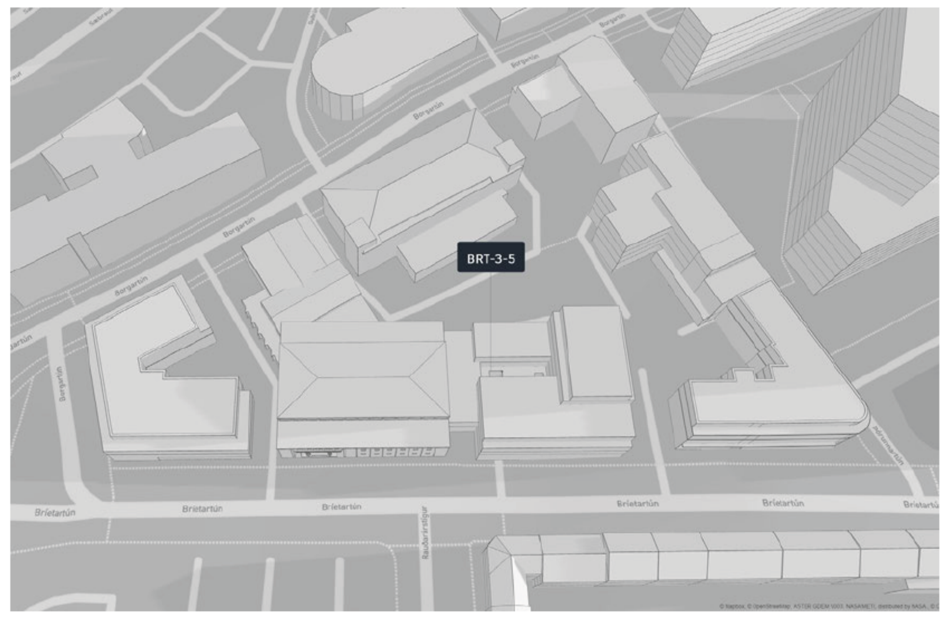
Skuggavarp 21. júní kl. 19:00



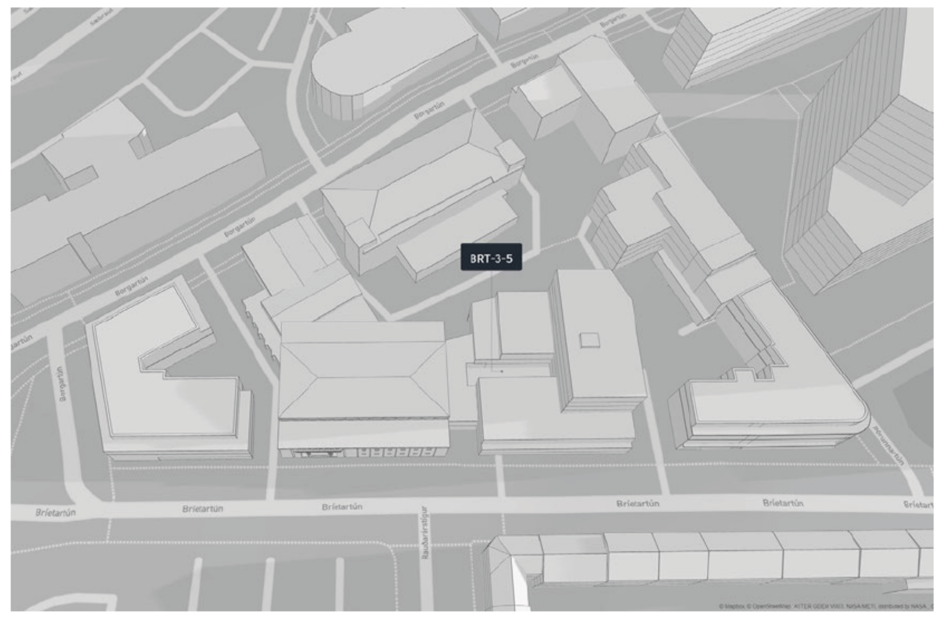
Skuggavarp 21. júní kl. 19:00

Skuggavarp jafndægur.

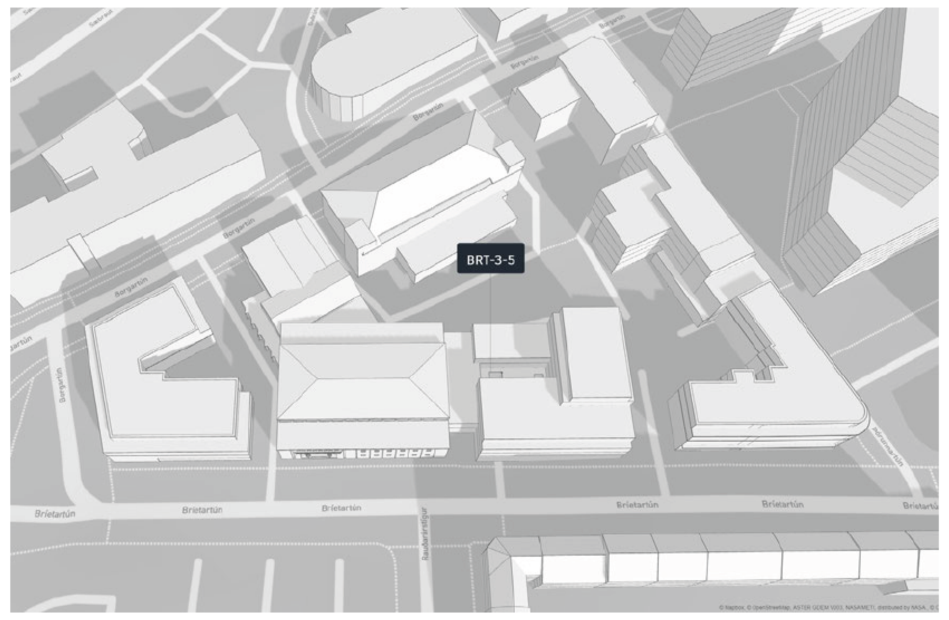
Gildandi skipulag / Breytingartillaga



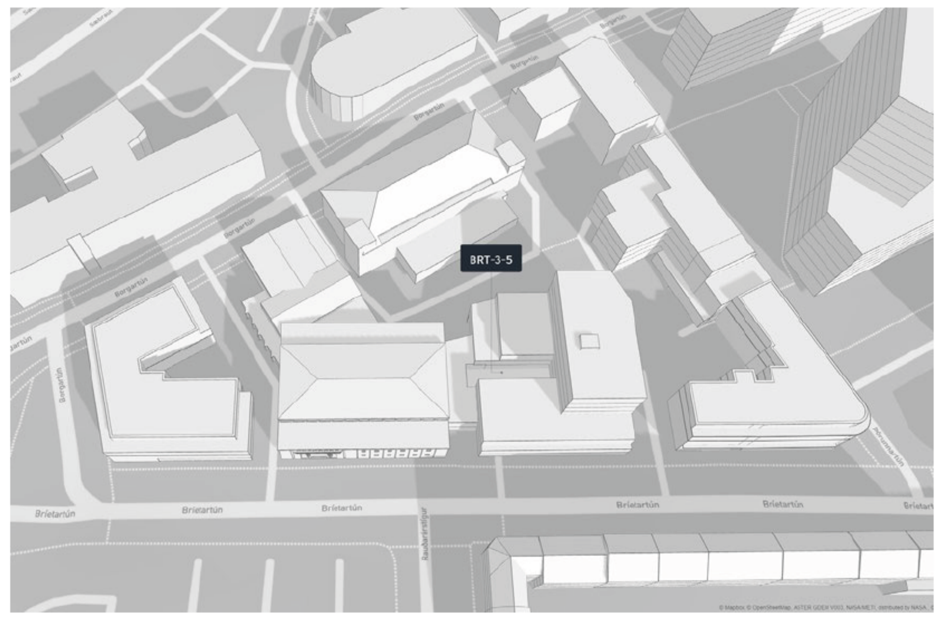
Skuggavarp jafndægur kl. 09:00



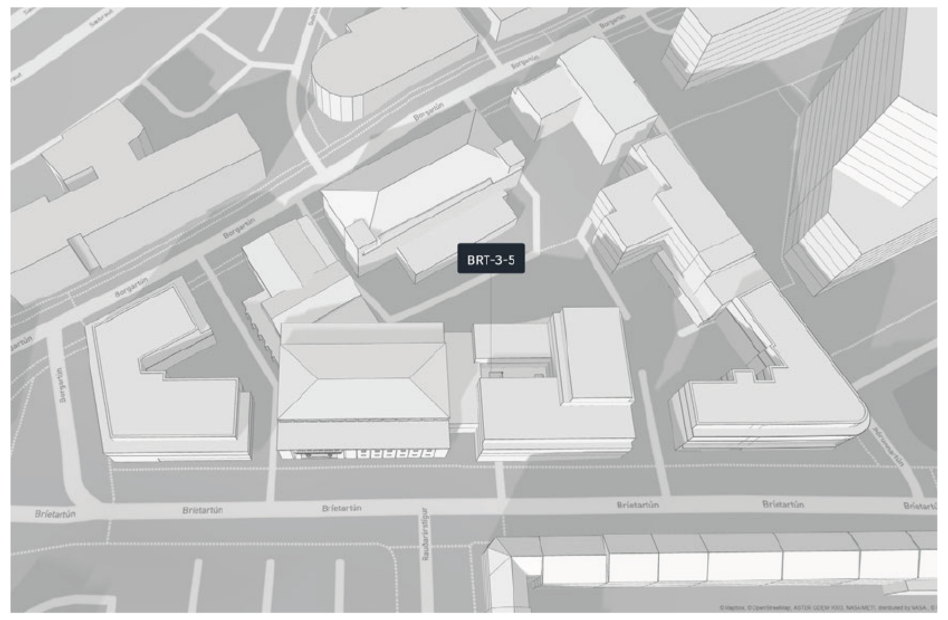
Skuggavarp jafndægur kl. 09:00



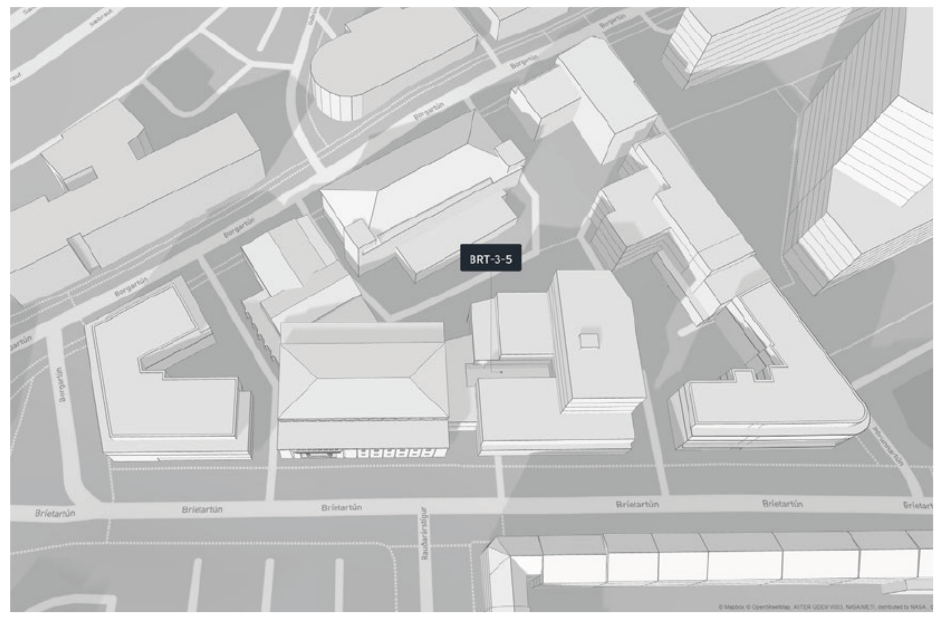
Skuggavarp jafndægur kl. 13:00



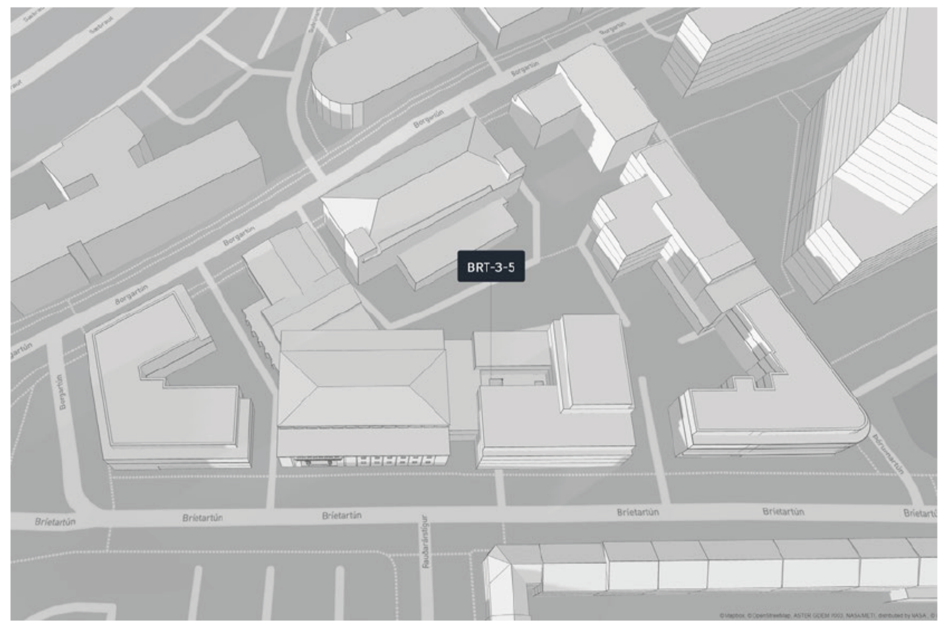
Skuggavarp jafndægur í kl.13:00



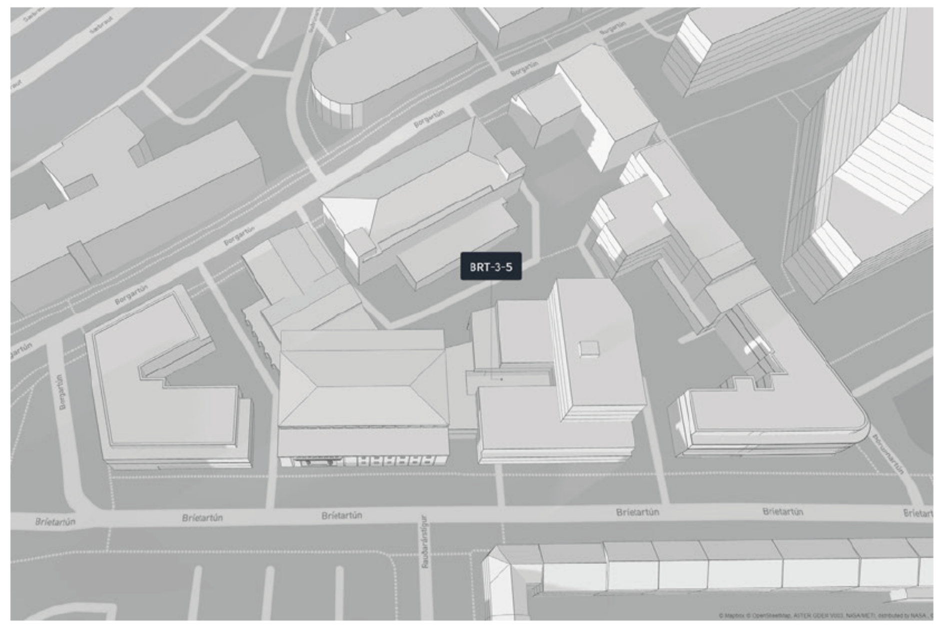
Skuggavarp jafndægur kl. 17:00



Skuggavarp jafndægur kl. 17:00



Skuggavarp jafndægur kl. 19:00



Skuggavarp jafndægur kl. 19:00

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

BRÍETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Skýringamynd skuggavörp

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

Halldór Guðmundsson kt [redacted]
Freyr Frostason
Oddur Kr Finnbjarnarson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson
Samúel Guðmundsson

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjav k. kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg is www thg is

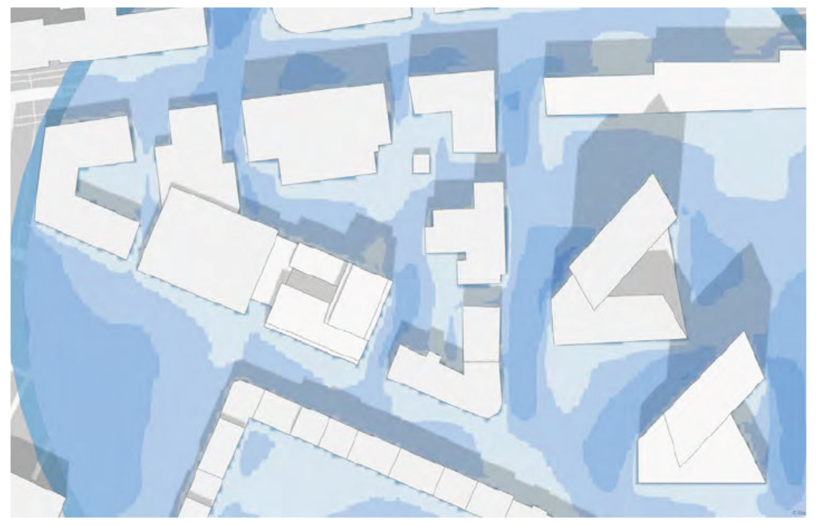
17-025-01 **04-04**
Verknúmer Númer Útgáfa

Upphafleg blaðastærð: A1

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

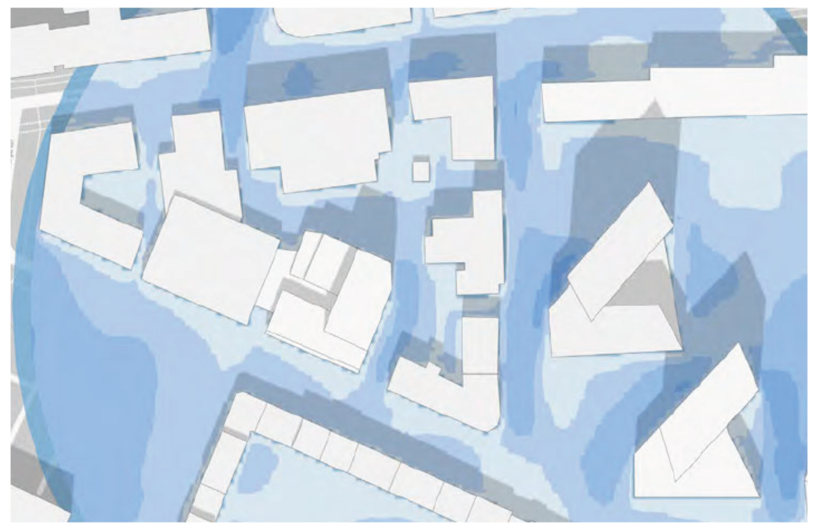
Skrá: Autodesk Docs:// Bríetartún (17-025-01)

Gildandi



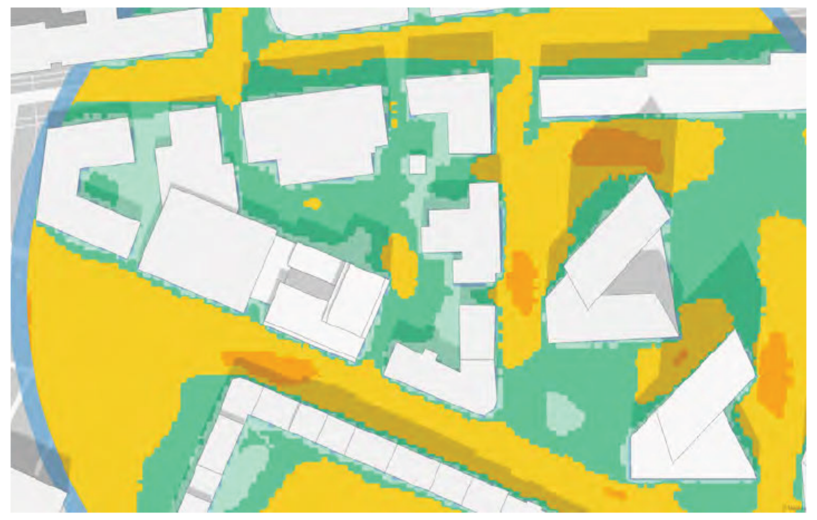
Styrkleikar vindar

Tillaga

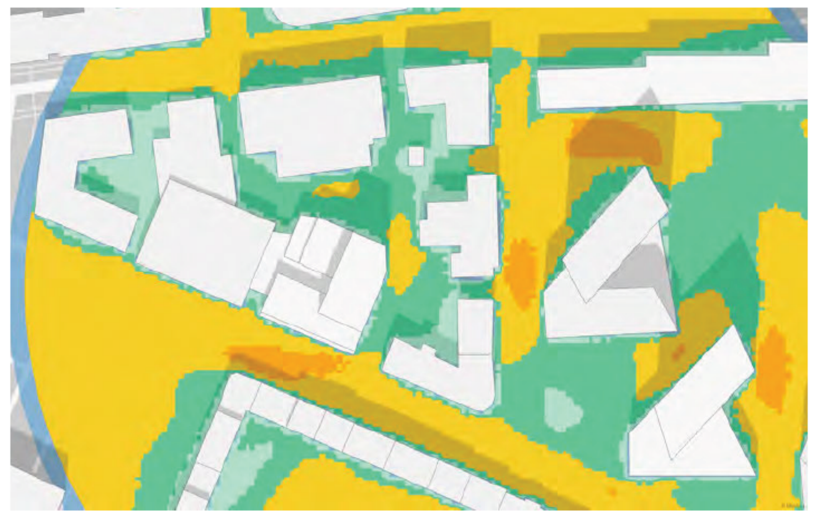


Styrkleikar vindar

- 0 m/s
- 1 m/s
- 2 m/s
- 3 m/s
- 4 m/s
- 5 m/s
- 6 m/s
- 7 m/s
- 8 m/s

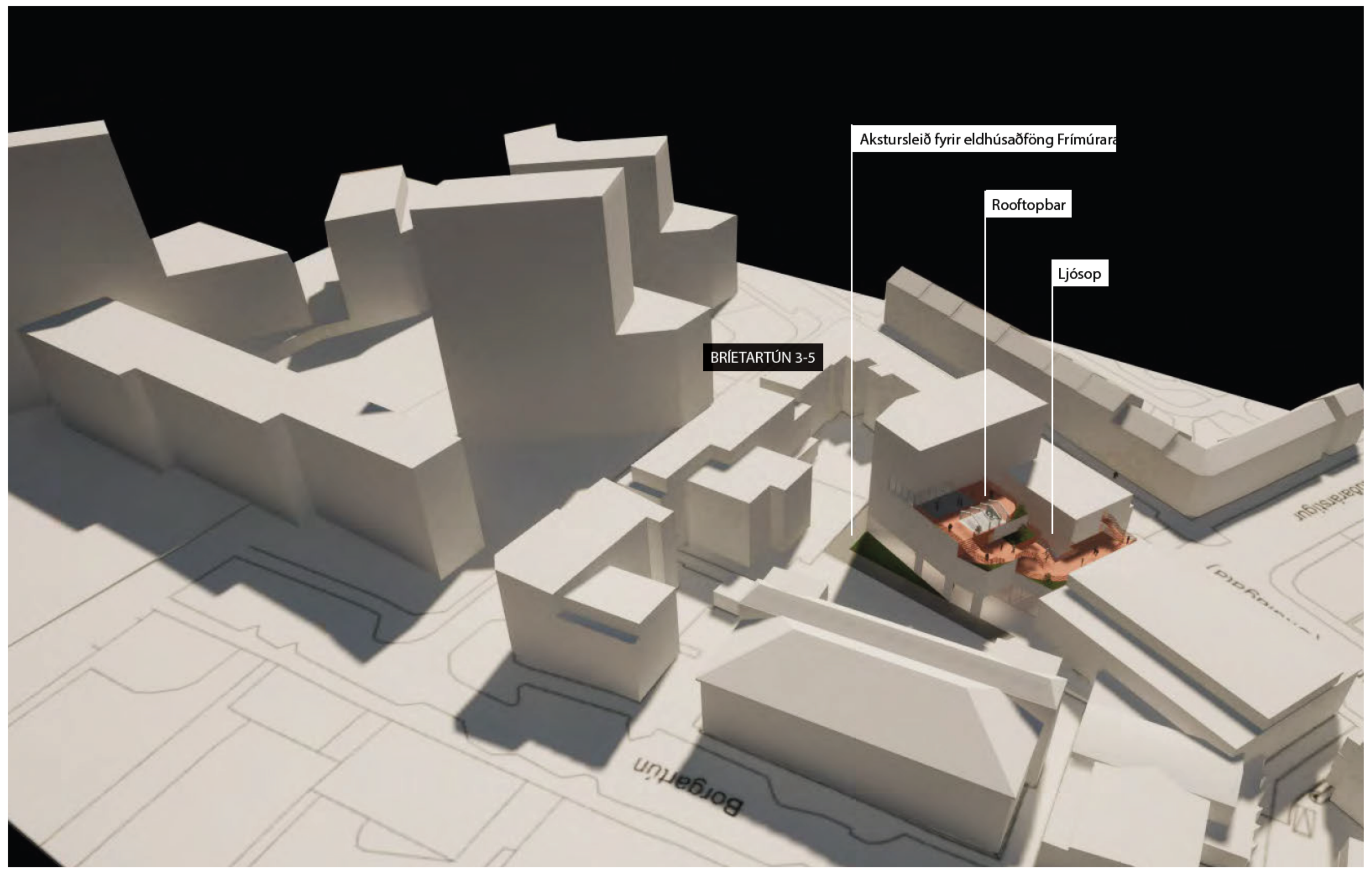


Hentugar athafnir fyrir eftirfarandi vindstyrkleika, mælt í mannshæð. LAWSON LDDC

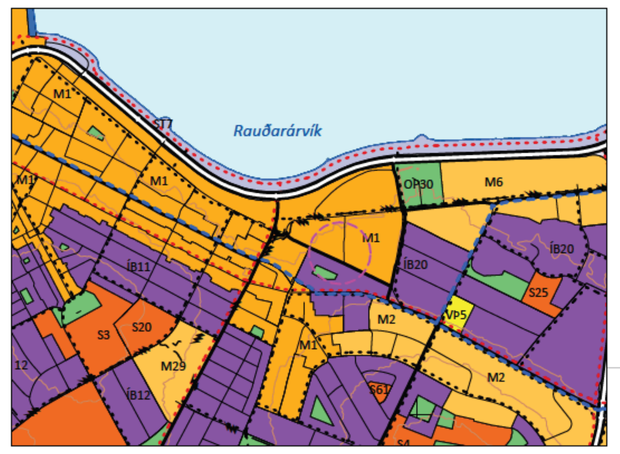


Hentugar athafnir fyrir eftirfarandi vindstyrkleika, mælt í mannshæð. LAWSON LDDC

- Kyrrseta
- Standandi
- Rólegar hreyfingar
- Göngutúr
- Óþægilegt til athafnar

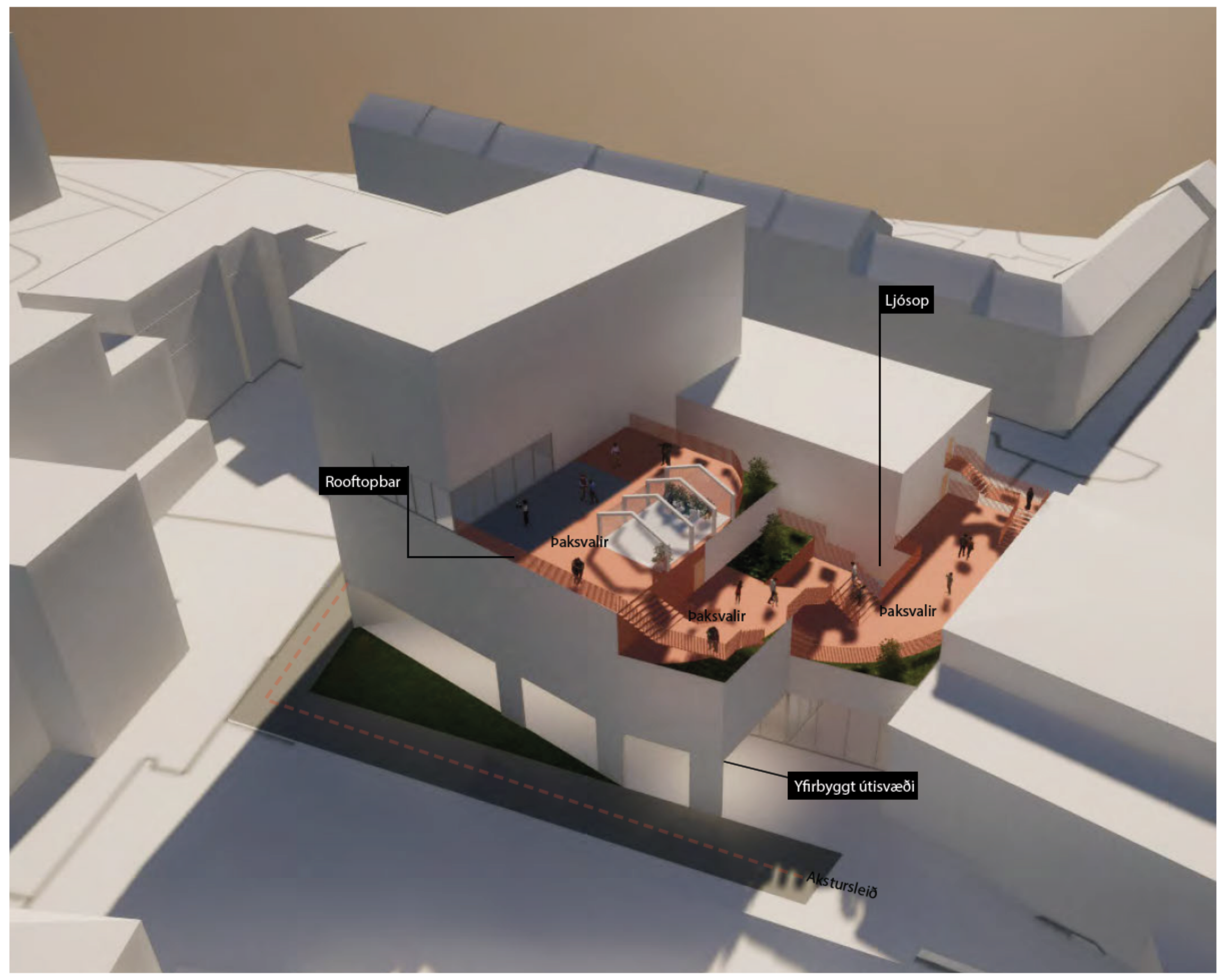


Líkan af breytingartillögu, horft í suðurátt .

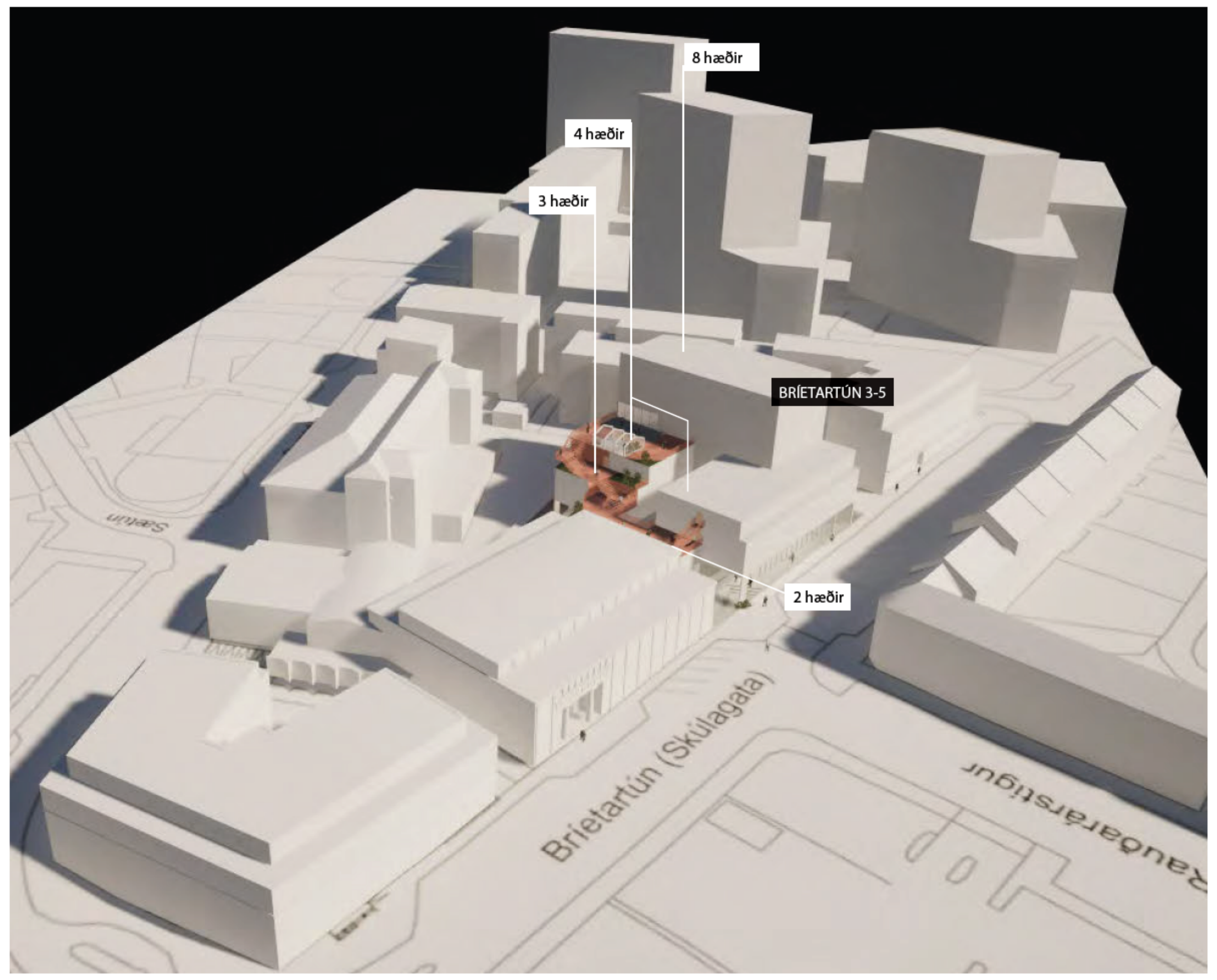


HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040
STAÐSETNING SVÆÐISINS

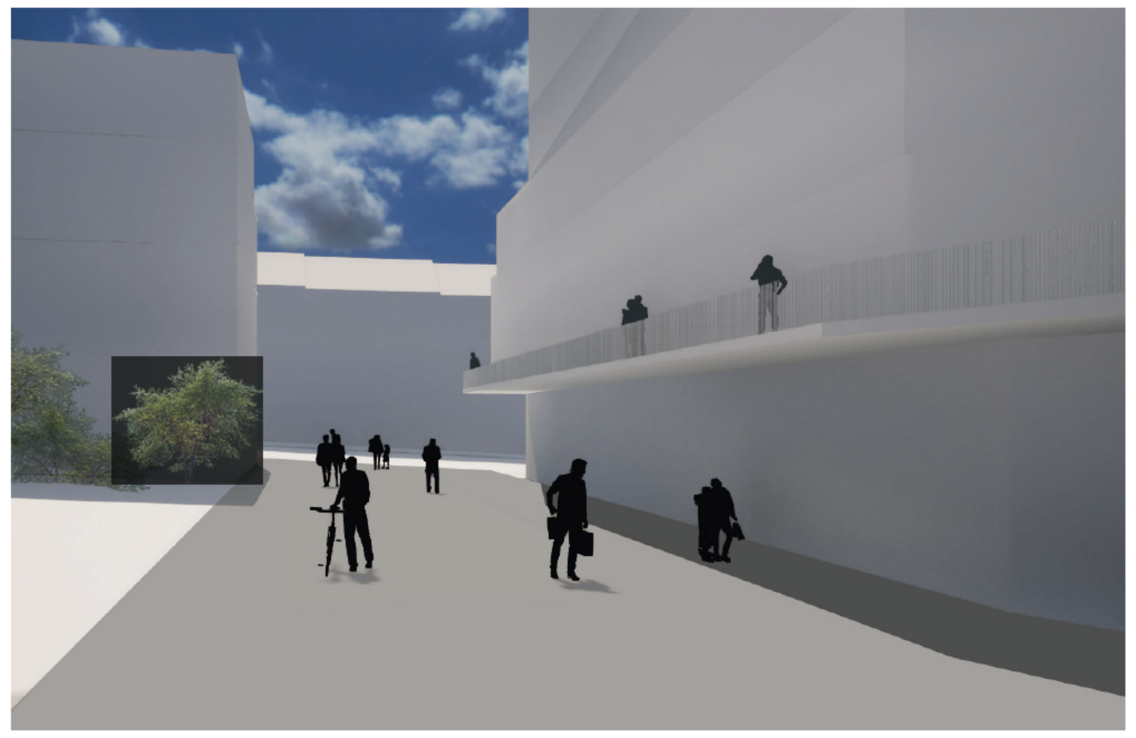
Líkan, aðalinngangur byggingar séð frá Bríetartúni.



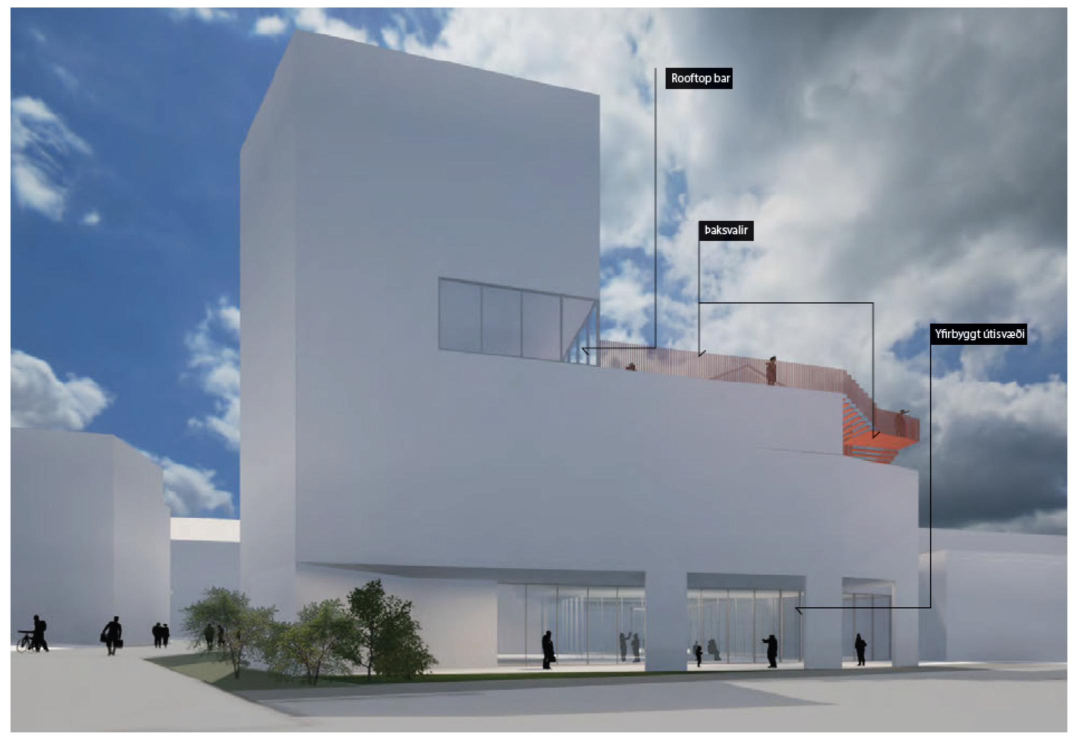
Líkan af breytingartillögu horft yfir þaksvalir.



Líkan horft í norðausturátt yfir Bríetartún.



Líkan af tillögu sýnir göngustíg á milli Bríetartúns 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 uppbroti í klæðningu.



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

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

BRÍETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Líkan byggingarmassi og vindgreining

Teiknað af: SG/GVM
Yfirfarið af: FF

Dagsetning: 03.12.2024
Mælikvarði:

Halldór Guðmundsson kt [redacted]
Freyr Frostason
Oddur Kr Finnbjarnarson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson
Samúel Guðmundsson

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjav k. kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg is www thg is

17-025-01 **04-05**
Verknúmer Númer Útgáfa

Upphafleg blaðastærð: A1

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

Skrá: Autodesk Docs:// Bríetartún (17-025-01)