THG ARKITEKTAR

Reykjavík, 22. 08. 2018

Skipulagsfulltrúi
Björn Axelsson
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Bréf vegna umsóknar á tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðar Bríetartún 3-5 Borgartúnsreit 1.220.0

Bréf þetta fjallar um breytingartillögu á deiliskipulagi lóðar Bríetartúns 3-5.Tillagan miðast við að tengja núverandi byggingu Regluheimilisins að Bríatartúni 3-5 við fyrirhugaða nýbyggingu hótels.

Gildandi deiliskipulagi gerir ráð fyrir áframhaldandi byggingu á 3. hæðum plús einni indregni hæð austur eftir Bríatertúni. Í breytingartillögunni er haldið í þau áform, en aukið nýtingarhlutfall er lagt til, og að einstaka byggingarhlutar nái upp að fimm hæðum, plús einni inndregni hæð.

Uppröðun byggingarmassans stjórnast að hluta til af skuggavarpi, og mun byggingarmassi rísa hæðst á norð-austur hluta lóðar en lækka sig svo niður til vesturs, þannig minnkar áhrif skuggavarps á bakgarð, og auknar líkur verða á að sameiginlegt grænt svæði geti orðið að veruleika á Borgartúnsreitnum i náinni framtíð.

Í breytingartillögu hefur rík áhersla verið lögð á að byggingarmassi falli vel inn í þá götumynd sem ríkir og fylli upp í það gap sem er milli Bríertúns 3-5 og 7. Öll bílastæði verða í kjallara byggingar. Þannig viljum við minnka ónæði af bílaumferð og því plássi sem bílarnir taka ofanjarðar. Bílstæðin verða að hluta til samnýtt með Regluheimili 4 daga vikunnar frá 18-22:00 mánudegi til fimmtudags.

Fyrsta hæð byggingar verður inndreginn á móti Bríetartúni og mun hún hýsa blandaða starfsemi þjónustu og veitinga, en gistirými að innagarði. Gangandi vegfarendum gefst svo kostur á að ganga þvert yfir reitinn gegnum göngustíg yfir að Borgartún eða Þórunnartún. Svokölluð tengibygging verður svo enn meira inndregin, og mun hún aðgreina núverandi byggingu frá nýbyggingu. Á Hæðunum fyrir ofan verður starfsemi gistrýmis hótels og skrifstofur.

Kvaðir eru settar á um þakgarða 2- 4 hæðar. Þannig býðst notendum byggingar kostur á að njóta útiveru og útsýnis yfir fjölbreytt mannlífið niður eftir Rauðarárstíg og að Hlemmi, en einnig má njóta útsýnis út á flóa og sjá m.a. Akrafjall, Esju og út að Snæfellsnesi þegar skyggni leyfir. Með þessum hætti viljum við styrkja götumyndina og gefa ríkari tengingu milli byggingar og göturýmis og gera fólk sýnilegar og setja það í fókus. Við vonum einnig að þetta muni auðga mannlífið í nánasta umhverfi.

Meðfylgjandi gögn: tillaga að breyttuskipulagi og skýringarmyndir.

Virðingarfyllst

Halldór Guðmundsson
Arkitekt faí maa

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9, 108 Reykjavík
s: 545 1600 / gsm: 893 3148

www.thg.is

Helena Stefánsdóttir

Frá: Jón Óskarsson <Jon.Oskarsson@veitur.is>
Sent: 31. janúar 2019 11:36
Til: USK Skipulag
Afrit: Lilja Grétarsdóttir; Hólmfríður Bjarnadóttir; Einar Gunnlaugsson; Hafliði Jón Sigurðsson
Efni: Deiliskipulagsbreyting Bríetartúni 3-5
Viðhengi: Bríetartún 3-5.pdf

Sæl

Málefni
:
Reykjavík 31. Jan 2019

Deiliskipulagsbreyting Bríetartúni 3-5 .

Ábending og athugasemd vegna deiliskipulagsbreytingar á lóð Bríetartúns 3-5 .

Á fyrirhuguðum byggingarreit er borhola (mælihola) H 16 sjá meðfylgjandi gögn .
Nauðsynlegt er að komast til mælinga í holunni í framtíðinni .
Varðandi útfærslu á aðkomu og frágangi sé haft samband við Hafliða Jón Sigurðsson hjá Veitum og Einar Gunnlaugsson fagstjóra lághita .

Þar sem sótt er um heimild til byggingar bílakjallara að lóðarmörkum , þarf samráð við Veitur um frágang á byggingartíma svo ekki falli jarðvegur undan lögnum Veitna sem liggja í gangstéttinni .

Kær kveðja,

Jón Óskarsson
Sérfræðingur
Tækniþróun Veitna / Veitur
Sími: 516 6000 | Farsími: 617 6460 | Netfang: Jon.Oskarsson@veitur.is
Veitur | www.veitur.is

Fyrirvari / Disclaimer: http://www.veitur.is/fyrirvaridisclaimer

Jón Óskarsson

From:	Einar Gunnlaugsson
Sent:	2. janúar 2019 10:54
To:	Hafliði Jón Sigurðsson; Jón Óskarsson; Hólmfríður Bjarnadóttir
Cc:	Hildigunnur H Thorsteinsson; Sandra Ósk Snæbjörnsdóttir; Gretar Ívarsson
Subject:	Frétt á MBL

Sæl og gleðilegt ár.

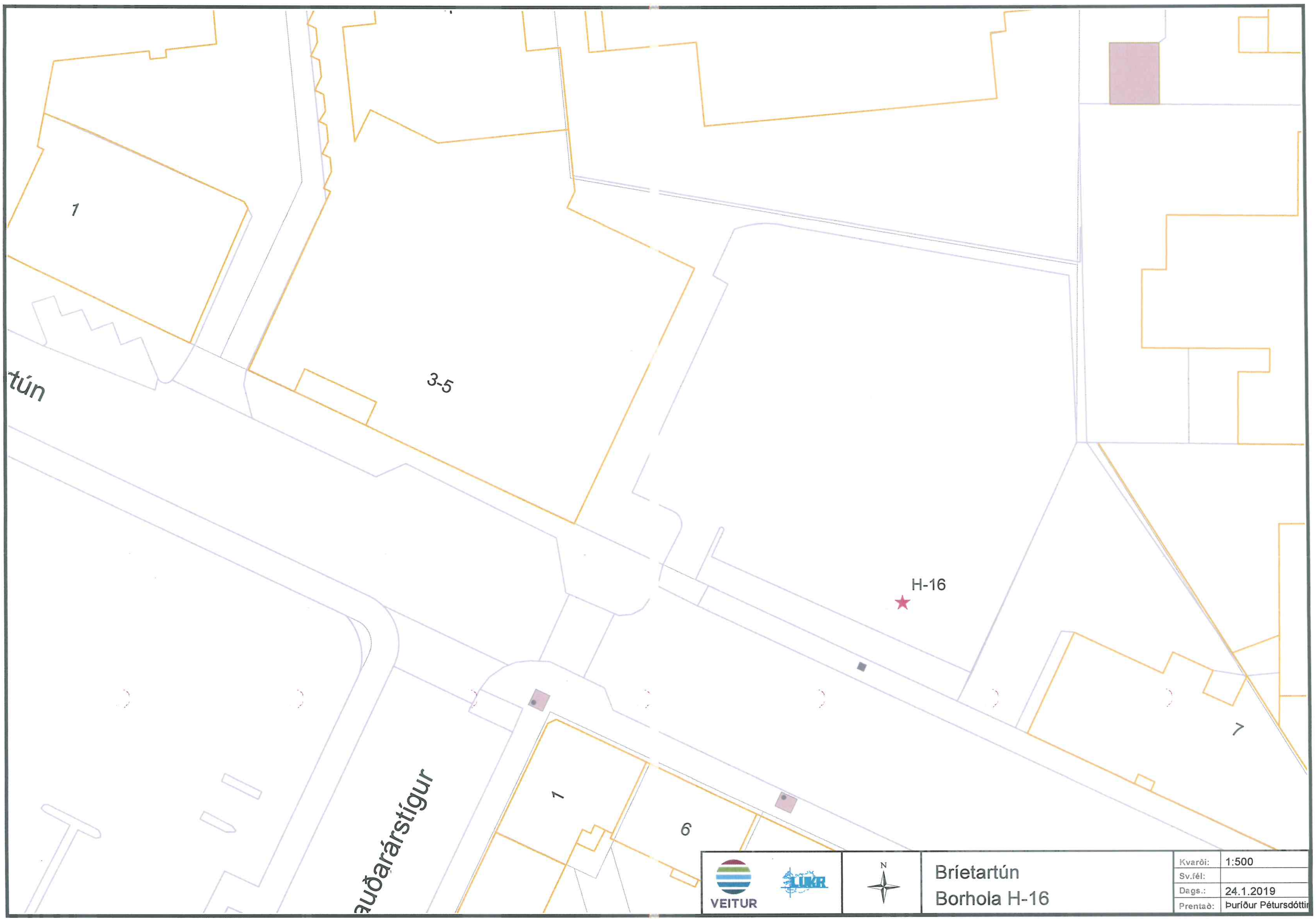
Ég veit ekki hvert ykkar vaktar skipulagshugmyndir sem eru í gangi á höfuðborgarsvæðinu. Þann 30. 12. 2018 var frétt á MBL um viðbyggingu við Frímúrarahúsið.
Á þessu svæði er borhola H-16 sem notuð hefur verið sem mælihola. Holan er eins og sést hér að neðan 769 m djúp og var hún hreinsuð árið 1987 til að hægt væri að mæla hana.
Þessa mæliholu þyrfti að varðveita og hafa aðgang að henni til mælinga. Mælingar eru ekki oft gerðar ef til vill á 10 ára fresti. Hvernig varðveisla er framkvæmt er úrvinnsluatriði.

H-16

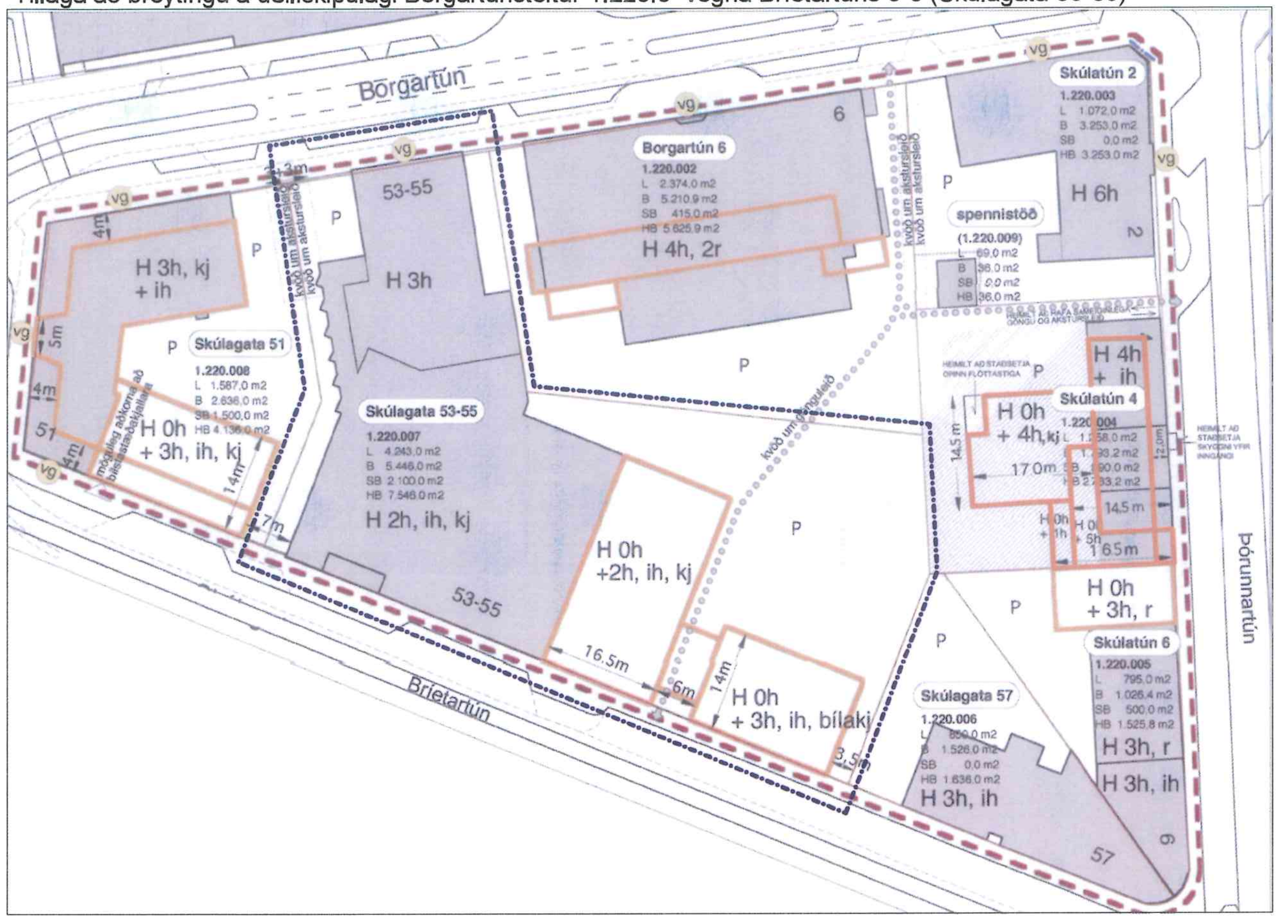
Auðkennisnúmer:	6016
Borholunafn:	H-16
Staðarheiti:	Rauðará
Verkkaupi:	Hitaveita Reykjavíkur
Eigandi:	Ekki skráð
Lokadýpi:	769 metrar
Fóðringardýpi:	
Holuvídd, mest:	
Holuvídd, minnst:	
Upphaf borunar:	30.07.1942
Nafn bors:	Nýi Borinn
Borfyrirtæki:	Hitaveita Reykjavíkur frá 1943.
Tilgangur:	Heitavatnsöflun
Tegund borunar:	Bein hola
Sveitarfélag:	Reykjavíkurborg
Sveitarfélagsnúmer:	0
Eldri hreppur:	Reykjavík
Hreppsnúmer:	0
WGS84 N/V:	64°N 8.658' / 21°W 54.693'
ISN93 X/Y hnit :	358314.3 / 407869.7
Gæði hnita:	Þokkaleg
Borskýrsla til í safni OS:	Nei
Ljósmynd til í safni OS:	Já

Kær kveðja / Best Regards,

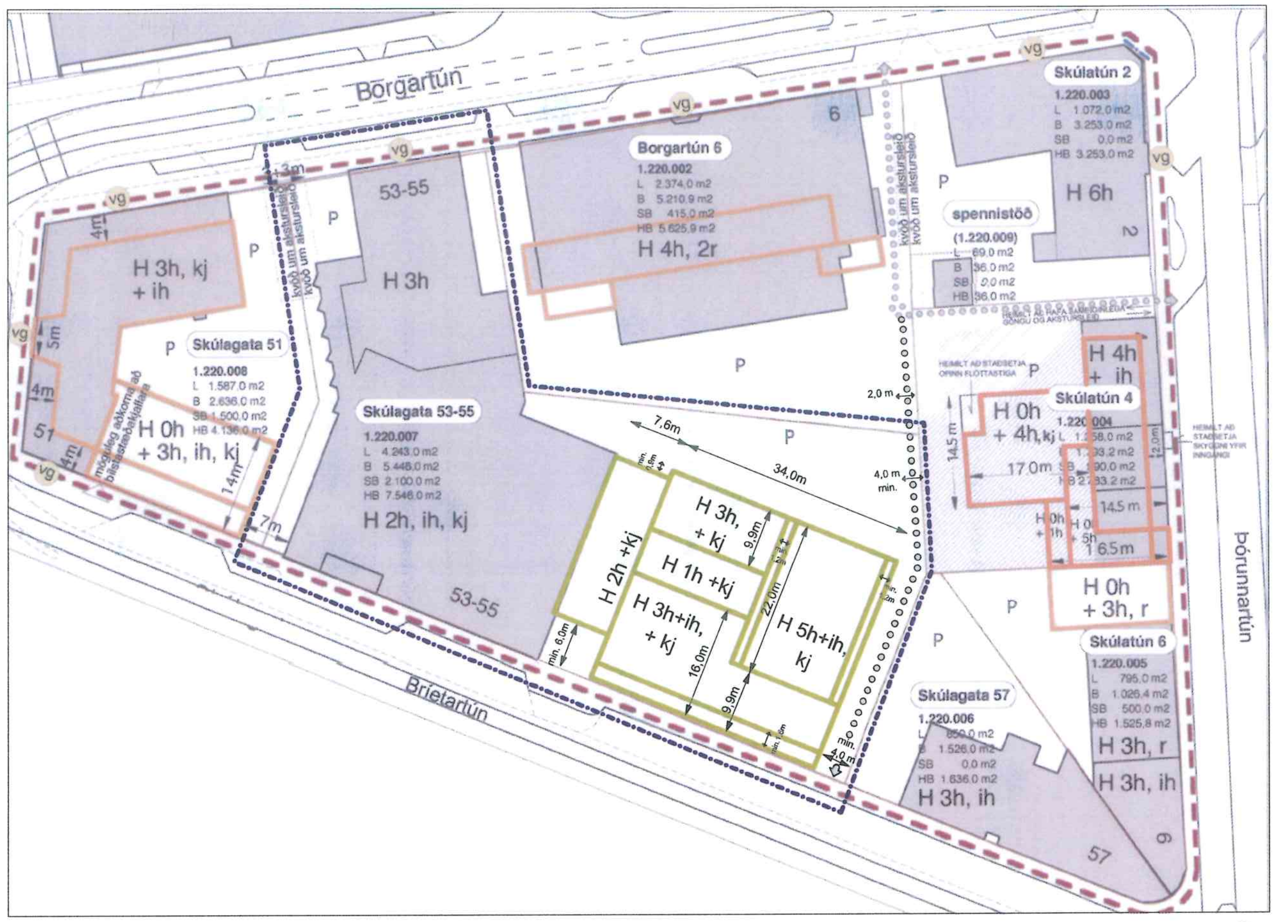
Einar Gunnlaugsson
Fagstjóri lághita / Senior Geoscientist, Ph.D – Low Temp. Resources
Auðlindarannsóknir og tækniþróun samstæðu / Natural Resources and Technical Development | Þróun / Research and Development
Sími / Tel: +354 516 6100 | Farsími / Mobile: +354 617 6980 | Netfang / E-mail: einar.gunnlaugsson@or.is
Orkuveita Reykjavíkur / Reykjavik Energy | www.or.is


1
3-5
túnn
H-16
7
1
6
auðarárstígur
VEITUR
LUKR
N
Bríetartún
Borhola H-16
Kvarði: 1:500
Sv.fél:
Dags.: 24.1.2019
Prentað: Þuríður Pétursdóttir

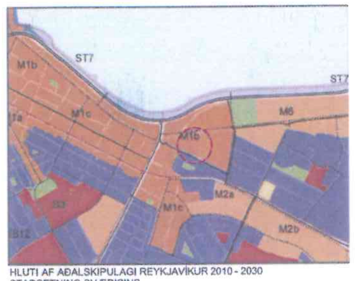
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsteitur 1.220.0 vegna Bríetartúns 3-5 (Skúlagata 53-55)



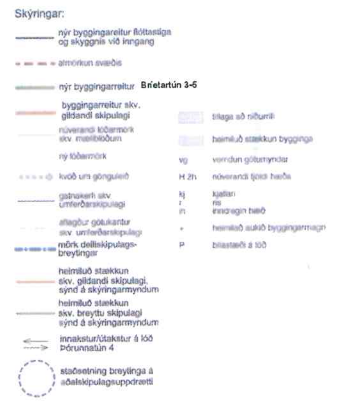
Gildandi deiliskipulag "Borgartúnsreitur 1.220.0 Deiliskipulag", samþykkt í borgarráði 25.11.2004, með nýjustu breytingu vegna Þórunnartúns 4 sem samþykkt var 03.07.2014
mkv.1:500



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



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030
STAÐSETNING SVÆÐISINS



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 umferðartengslum 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.

Uppbygging reits 1.220.0, almennir skilmálar
Byggja má skv. skilmálum innan uppgefinna byggingarreita, byggingarlína meðfram gangstétt er bundin. Auk samþykktra bílastæða á lóð skal gera eitt bílastæði á lóð fyrir hverja 50 m2 nýbyggingar, eða borga sig frá gerð stæða. Byggja má bílageymslur neðanjaðar, byggingarreitir þeirra mega fara í viðkomandi lóðarmörk. Óski lóðarhafar samliggjandi lóða eftir að gera sameiginlegar bílageymslur neðanjarðar á lóðum sínum er það heimilt, enda verði krafa um fjölda bílastæða uppfyllt. Bílastæði í kjallara reiknast ekki til hámarksbyggingarmagns. Engar kvaðir eru nú á reitnum en nýjar kvaðir eru settar á sumar lóðanna.

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.

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:
Byggingareitur er stækkaður til norðurs og nýtingarhlutfall aukið. Hæðarheimildum er breytt þannig að þær verða allt að 5 hæðir og inndregin hæð á hluta reitsins í stað 3 hæðir og inndregin hæð. Bílastæðaskilmálum er breytt m.a. þannig að 1 bst skuli vera pr 130 m² gististarfsemi, skilyrt er að öll bílastæði, utan 6 bst á baklóð og 5 bst við Borgartún, verði í kjallara og göngustígur er færður frá miðju lóðar að lóðarmörkum Bríetartúns 3-5 og 7.

Lýsing á nýbyggingunni og umhverfisfrágangi/sérskilmálar
Áætlað er að nýbygging muni hýsa starfsemi hótels og þjónustu tengda því. Byggingin skal greinilega aðgreind frá Regluheimili með inndreginni tveggja hæða tengibyggingubyggingu.

Starfsemi/notkun
Á fyrstu hæð, í rýmum sem snúa að götu skal vera starfsemi svo sem þjónustu og veitingarekstur, mögulegt er að hafa gistiherbergi í rýmum sem snúa alfarið að bakgarði. 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.

Hæðarheimildir
Hæð húshluta er 1-5 hæðir ásamt inndreginni hæð á húshlutum til suðausturs og -vesturs. Hæsti hluti byggingarinnar má vera fimm hæðir ásamt inndreginni þakhæð á norðurhluta byggingareits. Fyrsta og fjórða hæð að Bríetartúni skulu vera inndregnar. Á annarri til fjórðu hæð skulu hlutar þakflata nýttir sem þakgarðar. 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 fólk/mannlíf sýnilegra í göturýminu. Lyftu/stiga- og tæknirými mega að hámarki standa 1,5 m upp yfir uppgefinn hæsta hæðarkóta.

Þakgerð
Þak byggingar skal vera með lágmarks vatnshalla. Heimildir eru fyrir að nýta alla þakfleti undir þakgarða á annarri til fjórðu hæð. Þeir hlutar þaks sem ekki verða nýtir undir þakgarða skal þakpappi/dúkur hulinn með skolaðri möl, torfi eða steyptum hellum. Heimilt verður að fara 0,4 m upp fyrir leyfða salarhæð vegna frágangs á þakgörðum.

Efnisval
Við efnisval á hjúpfleti byggingar skal takið tillit til nágranna bygginga. Ekki er leyfilegt að nota klæðningarefni með speglunareiginleikum. Yfirborð nýbyggingar skal greinilega aðgreind frá byggingu Regluheimilis þannig að byggingar renni ekki saman í eitt.

Umhverfisfrágangur
Á austurhlið lóðar skal vera gönguleið frá Bríetartúni um inngarð að Borgartúni. Yfirborð göngustígs skal vera þannig að það gefi til kynna að um almenningsgöngustig sé að ræða. Um stiginn verður einnig heimil akstursleið að bílastæðum í bakgarði og aðkoma slökkviliðs sem mun samnýtast með göngustig.

Bílakjallari, bílastæðaskilmálar og hjólageymslur
Aðkoma í bílastæðakjallara verður frá Bríetartúni og leyfilegt verður að byggja hann að lóðarmörkum. Mögulegt er að koma fyrir 66 bílastæðum í kjallara (þar af 4 stæðum fyrir hreyfihamlaða) og samnýtast þau með Regluheimili/eldri byggingum. Hjólageymsla verður einnig staðsett í kjallara fyrir að lágmarki 10 hjól. Heimild er fyrir að hámarki 6 bílastæðum í bakgarði, þó aðeins fyrir bíla tengda starfsemi Regluheimils og nýbyggingar.

Bílastæða skilmálar:
Fyrir byggingar annað en gististarfsemi, lager og tæknirými skal reikna með 1 bst/pr 50 m2.
Fyrir gististarfsemi skal reikna með 1 bst/pr 130 m2.
Fyrir lager og tæknirými skal reikna með 1 bst/pr 300 m2.
Fyrir starfsemi Regluheimilis 40 bst.

Samanlagður fjöldi bílastæða að Bríetartún 3-5 = 77 bílastæði.
Bílastæðakjallari = 66 bst. (4 bst. ætluð hreyfihömluðum)
Bílastæði á lóð = 11 bst.

Heimilt er að greiða sig frá þörf umfram 77 bílastæði í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar.

Að öðru leyti gilda áður samþykktir skilmálar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við

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_

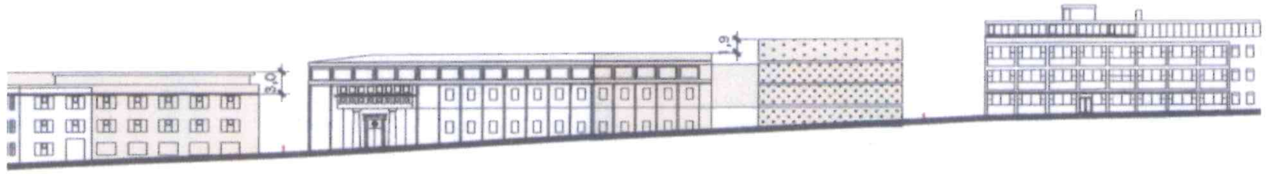
____

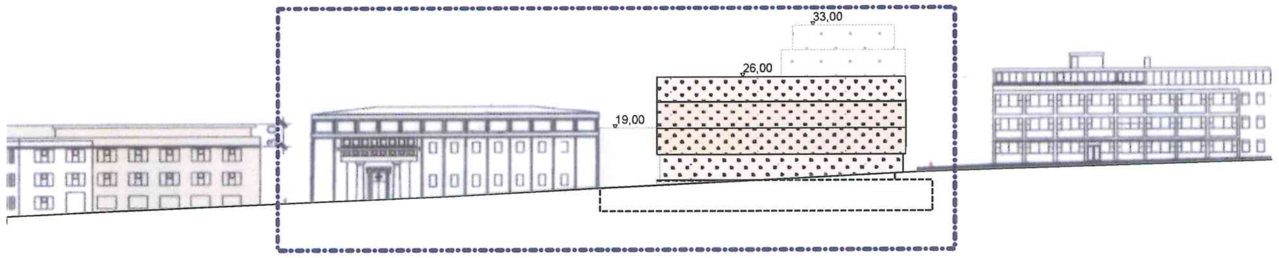
Gildandi skilmálatafla skv. deiliskipulagi.

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 lóðarstærð skv. lóðarbl. (m²) L	núverandi byggingarmagn (m²) B	núverandi nýtingarhlutfall (nhl)	hámarks stækkun bygginga (m²) SB	hámarks byggingarmagn (m²) HB	hámarks nýtingarhlutfall (nhl)
1.220.007 - Skúlagata 53-55	Heimilt er að stækka núverandi hús til austurs meðfram Skúlagötu, í sömu hæð og núverandi hús. Einnig er heimiluð þriggja hæða nýbygging með inndreginni þakhæð á austurhluta lóðar. Tengja má byggingarnar með inndreginni tengibyggingu á efri hæðum en kvöð um göngustíg í götuhæð undir tengibygginguna. Bílastæði mega vera á fyrstu hæð nýbyggingar, með aðkeyrslu frá garði, með því skilyrði að húsið hafi nokkuð "Lokaða" hlið að götu, þannig að götumyndi verði heildstæð. Verði bílastæði opin inn að garði, gerð á fyrstu hæð verður ekki hægt að fullnýta leyfilegt hámarks byggingarmagn á lóðinni, því ekki verður leyft að auka byggingarmagn sem nemur opnum bílastæðum á neðstu hæð. Heimilt er einnig að gera bílastæði á baklóð og í kjallara hússins. Aðkoma að bílastæðum verði frá Skúlagötu. Verndun götumyndar. Kvöð er sett um tveggja metra breiða gönguleið yfir lóðina og þriggja metra breiða akstursleið við vesturmörk lóðar og gagnkvæman umferðarétt með Skúlagötu 51 frá borgartúni.	4.243,0	5.446,0	1,28	2100	7.546,0	1,80

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 lóðarstærð 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, .	4.243,0	5.446,0	1,28	4.800,0	10.206,0	10.406	12.382	2,41	2,92





BRÍETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Teiknað af: gvm
Yfirfarið af: hg

Dagsetning: 22.08.2018
Mælikvarði: 1:500

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 260259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011053-4039

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

17-025	04-01	
Verknúmer	Númer	Útgáfa

Minjastofnun Íslands

The Cultural Heritage Agency of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis
Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Guðný Gerður Gunnarsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.
gudnygerdur@minjastofnun.is

Reykjavíkurborg Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi
Borgartún 12-14
105 Reykjavik

8. mars 2019
*MÍ*201903-0013/ 6.09 / G.G.G.

Efni: Bríetartún 3-5 Reykjavik - skráning menningarminja vegna deiliskipulags

Með bréfi tölvupósti þann 1.3.2019 óskaði Lilja Grétarsdóttir eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Bríetartún 3-5. Fram kemur að tillagan hefur verið auglýst en Minjastofnun hefur ekki borist hún til umsagnar fyrr en nú.

Erindið varðar skráningu fornleifa, húsa og mannvirkja. Samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr 80/2012 *Skráning vegna skipulags og undirbúnings framkvæmda* skal skráning fornleifa, húsa og mannvirkja ætíð fara fram á vettvangi áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda gefið út. Jafnframt kemur fram að skipulagsyfirvöld skulu tilkynna Minjastofnun um gerð skipulagsáætlana og verulegar breytingar á þeim.

Árbæjarsafn (nú Borgarsögusafn) gerði húsakönnun á reitnum sem lóðin Bríetartún 3-5 er innan árið 2001. Húsakönnun var gerð áður en núgildandi lög um menningarminjar nr 80/2012 tóku gildi og telst ekki fullnægjandi skráning húsa og mannvirkja samkvæmt þeim. Þar sem ekki standa byggingar innan deiliskipulagsreits er ekki farið fram á að húsakönnunin verði endurskoðuð. Fornleifaskráning hefur ekki borist Minjastofnun og því þarf að skrá fornleifar samkvæmt núgildandi lögum og reglum Minjastofnunar um fornleifaskráningu vegna deiliskipulags.

Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum, Húsakönnun Árbæjarsafns 83/2001, *Borgartún og nágrenni* og Byggðakönnun Minjasafns Reykjavíkur 163/2013 *Borgarhluti 3 Hlíðar* er vitað að á lóðinni Bríetartúni 3-5 stóðu áður bæjarhús Rauðarár. Gera má ráð fyrir að jörðin hafi snemma byggst út frá Vík og stóð búseta þar fram á 20. öld. Jarðarinnar er fyrst getið í heimildum árið 1395 og var þá eign Viðeyjarklausturs. Bæjarstæði Rauðarár telst til friðaðra fornleifa skv. 3. gr. laga um menningarminjar. Friðaðar fornleifar eru verndaðar samkvæmt lögum og leyfi Minjastofnunar Íslands þarf ef raska á fornleifum, sbr. 21. gr. laganna.

Tillaga að deiliskipulagi Bríetartúns 3-5 gerir ráð fyrir að byggt verði á þeim stað þar sem talið er að bæjarstæði Rauðarár hafi verið. Þó minjar séu ekki sýnilegar á yfirborði jarðar má búast við að undir sverði sé að finna óraskaðar fornleifar. Á þessu stigi er ekki ljóst hversu þykk mannvistarlög kunna vera og til þess að skera úr um það þarf að fara fram forkönnun á dýpt og umfangi þeirra. Niðurstaða slíkrar könnunar mun leiða í ljós hversu umfangsmiklar

fornleifarannsóknir þarf að ráðast í áður en leyfi verður veitt til að reisa byggingar á lóðinni.

Vakin er athygli á að samkvæmt 28. gr. laga um menningarminjar skal framkvæmdaaðili greiða kostnað við þær rannsóknir sem Minjastofnun Íslands ákveður að séu nauðsynlegar vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Virðingarfyllst,

Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Afrit sent:
Skipulagsstofnun

Afrit sent í tölvupósti:
Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavik.is)
Lilja Grétarsdóttir (lilja.gretarsdottir@reykjavik.is)
Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)
Anna Lísa Guðmundsdóttir (anna.lisa.gudmundsdottir@reykjavik.is)

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds.
Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Fornleifakönnun við Bríetartún 3-5 eða í túni Rauðarár

Stefán Ólafsson

FS753-19121

Fornleifastofnun Íslands ses
Reykjavík 2019

Grunnupplýsingar

Rannsóknarleyfi/málsnúmer: 201906-0050
Þjóðminjasafnsnúmer: 2019-57
Númer fornleifa úr skráningarskýrslu og tilvísun í skýrsluna: 9-60, 9-61, 9-62, 9-63, 9-66, 9-68 9-70 9-1
Sjá: Anna Lísa Guðmundsdóttir (2019). Lóðin Bríetartún 3-5 áður bæjarstæði Rauðarár. Reykjavík: Borgarsögusafn - drög dagsett 21. maí 2019
Stutt lýsing rannsóknar: Fornleifarannsókn til athugunar á umfangi og eðli fornleifa vegna fyrirhugaðra framkvæmda við hótelbyggingu á lóð Bríetartúns 3-5 sem áður tilheyrði jörðinni Rauðará.
Tegund rannsóknar: Framkvæmdarannsókn
Staðsetning: Bríetartún 3-5, 105 Reykjavík
GPS hnit: A: 358306 N: 407891
Rannsóknartími: 3/7 2019 - 19/7 2019
Leyfishafi: Stefán Ólafsson
Fjöldi starfsmanna: 4

Forsíðumyndin er tekin við upphaf rannsóka á túni Rauðará sem nú tilheyrir Bríetartúni 5

© Fornleifastofnun Íslands ses
Bárugötu 3
101 Reykjavík
Sími: 551-1033
Fax: 551-1047
Veffang: fsi@fornleif.is

Efnisyfirlit

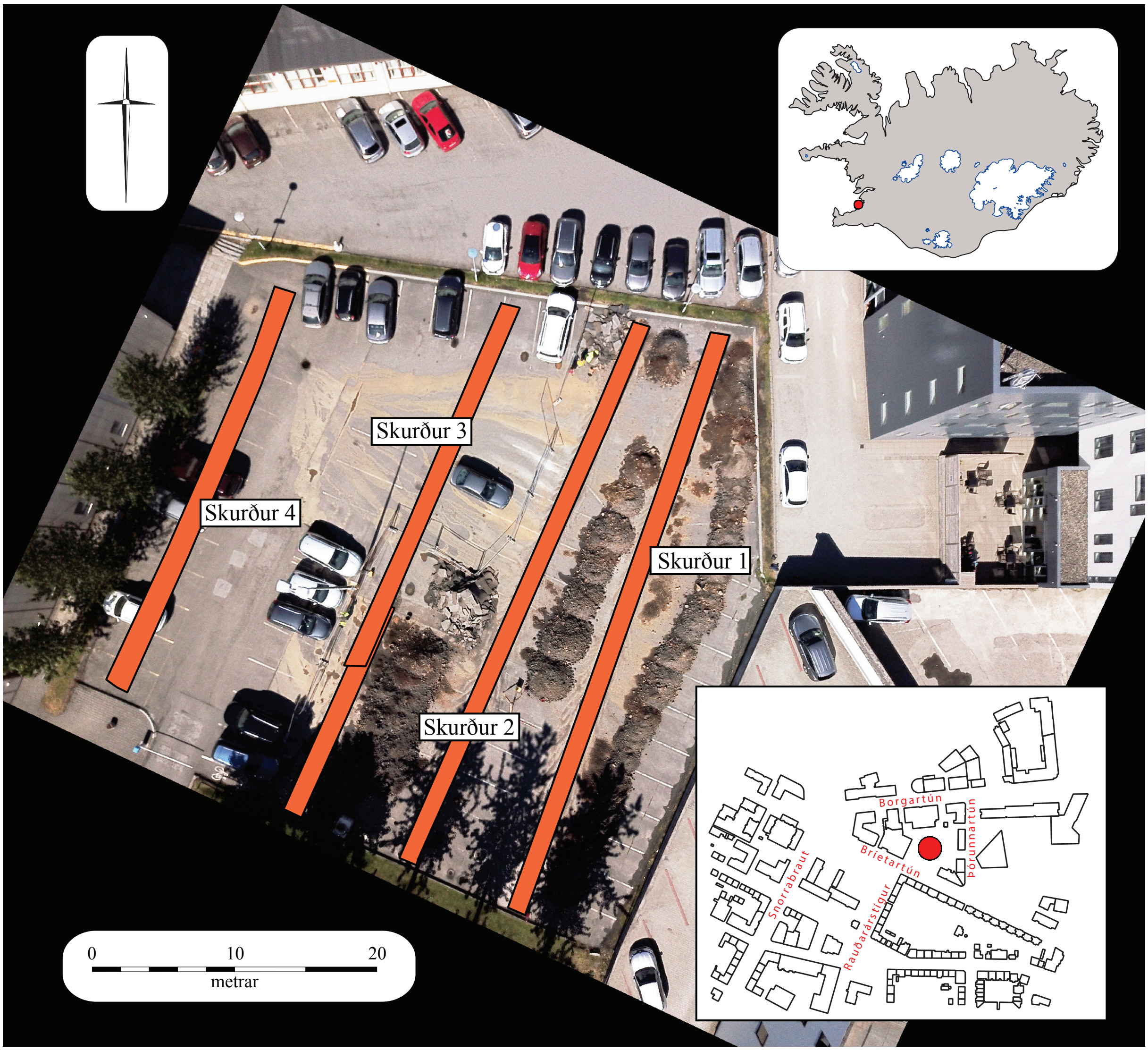
Inngangur	5
Markmið og framkvæmd	5
Niðurstöður	7
Gripir	13
Umræða og lokaorð	13
Jarðeiningar	15
Heimildir	16

Samantekt
Um miðjan maí 2019 óskaði verktakafyrirtækið Skjanni að Fornleifastofnun Íslands ses tæki að sér að forkönnun á fornleifum á lóð 3-5 við Bríetartún en þar stóð áður býlið Rauðará. Vinna hófst við fornleifakönnunina 3. júlí 2019 og var vinnu á vettvangi lokið 19. júlí 2019. Fjórir könnunarskurðir voru grafnir þvert yfir allan framkvæmdareitinn og leiddi rannsókn á þeim í ljós að umfangsmikil jarðvegsskipti höfðu átt sér stað á svæðinu. Hafði upphaflegum jarðvegi verið skipt út fyrir aðflutt hraungjall. Þrátt fyrir þessi ítarlegu jarðvegsumskipti má finna óljós og hógvær ummerki minja sem munu þó vera með yngri minjum sem tilheyrt hafa jörðinni Rauðará sem mun hafa verið í byggð alla vega frá 14. öld.

Lykilorð
19-20 öld, Reykjavík, Rauðará, Fornleifar, Framkvæmdarannsókn, prufuskurðir

Summary
In May 2019, the construction company Skjanni requested that the Archaeological Institute of Iceland ses did an archaeological evaluation at the site Britetartún 3-5, where there once stood the farm Rauðará. The archaeological field work began on July 3, 2019, and was completed on July 19, 2019. Four trial trenches were excavated across the entire construction field, and a study of them revealed that an extensive soil transshipment had taken place in the area. The original soil had been replaced by an imported lava material. In spite of this thorough land conversion, there are vague and modest traces of archaeological remains from the youngest habitation period of the farm Rauðará.

Keywords
19th - 20th century. Reykjavík, Rauðará, Archaeology, Developement led excavation, trial trenches



Mynd 1. Myndin sýnir staðsetningu rannsóknarsvæðis með rauðum punkti og afstöðu skurða innan framkvæmdareits ásamt númerum þeirra. Flygildismynd: FSÍ

Inngangur

Um miðjan maí 2019 óskaði verktakafyrirtækið Skjanni eftir því að Fornleifastofnun Íslands ses tæki að sér að forkönnun á fornleifum á lóð 3-5 við Bríetartún, austan við hús Frímúrara. Ástæða verkbeiðnarinnar eru áform um að byggja hótel með bílastæðakjallara á lóðinni[1] en þar er nú afmörkuð bílastæðalóð. Innan framkvæmdareitsins stóð áður býlið Rauðará[2] og því hafði Minjastofnun Íslands farið fram á að gerð yrði forkönnun á henni til að kanna þykkt, dýpt og umfang mannvistarlaga.[3] Fór Minjastofnun Íslands fram á að 10% af svæðinu yrði kannað með u.þ.b. 1m breiðum skurðum sem dreift yrði kerfisbundið og jafnt yfir svæðið. Einnig var gerð krafa um að þau svæði yrðu skoðuð sérstaklega þar sem vísbendingar um hús eða önnur mannvirki kynnu að hafa staðið.[4]

Vinna hófst við fornleifakönnunina 3. júlí 2019 og var vinnu á vettvangi lokið 19. júlí 2019. Fornleifafræðingar sem komu að verkinu voru Guðrún Alda Gísladóttir, Lilja Björk Pálsdóttir og Magnea Birgisdóttir fornleifafræðinemi en leyfishafi og umsjón verks var í höndum Stefáns Ólafssonar.

Markmið og framkvæmd

Rannsóknarsvæðið er lóð sem hefur verið nýtt undir bílastæði og er nr. 5 við Bríetartún (áður Skúlagata). Svæðið er fast austan við hús frímúrara í Reykjavík sem er til húsa að Bríetartúni 3, 105 Reykjavík. Á þessari lóð er fyrirhugað að reisa hótelbyggingu með bílastæðakjallara og er framkvæmdasvæðið um 1970 m2 að stærð[5] og afmarkast það af húsi frímúrara til vesturs, Rúgbrauðsgerðinni sem er Borgartún 6 til norðurs og húsum sem tilheyra Þórunnartúni sem áður hét Skúlatún til austurs. Vegna þessara fyrirhuguðu framkvæmda hefur Minjastofnun Íslands farið fram á fornleifakönnun á svæðinu[6] og að 10% af umræddu byggingasvæði yrði rannsakað með könnunarskurðum og að dreifing þeirra innan lóðarinnar yrði sem jöfnust.[7] Með þessum könnunarskurðum átti að athuga hvort mannvistarleifar leyndust undir yfirborði og ef svo væri að áætla umfang þeirra og aldur.

Mynd 2. Hér sést Davíð gröfumaður fjarlægja malbikið við upphaf rannsóknar.

Á lóðinni stóðu áður hús sem tilheyrðu jörðinni Rauðará og samkvæmt drögum að fornleifaskráningarskýrslu Borgarsögusafns um fornleifar á svæðinu mátti meðal annars búast við minjum íbúðarhúss Hans J. G. Schierbeck landlæknis (9-1), leifar af túngarði (9-68) og hlöðu (9-60).[8] Á þessu svæði er einnig heimatún Rauðarár (9-66).[9] Þó að engar heimildir séu til sem sýna mannvirki þar, má engu að síður gera fastlega ráð fyrir því að þar hafi staðið útihús.

Ákveðið var að grafa fjóra skurði með legu frá suðri til norðurs yfir allt svæðið til

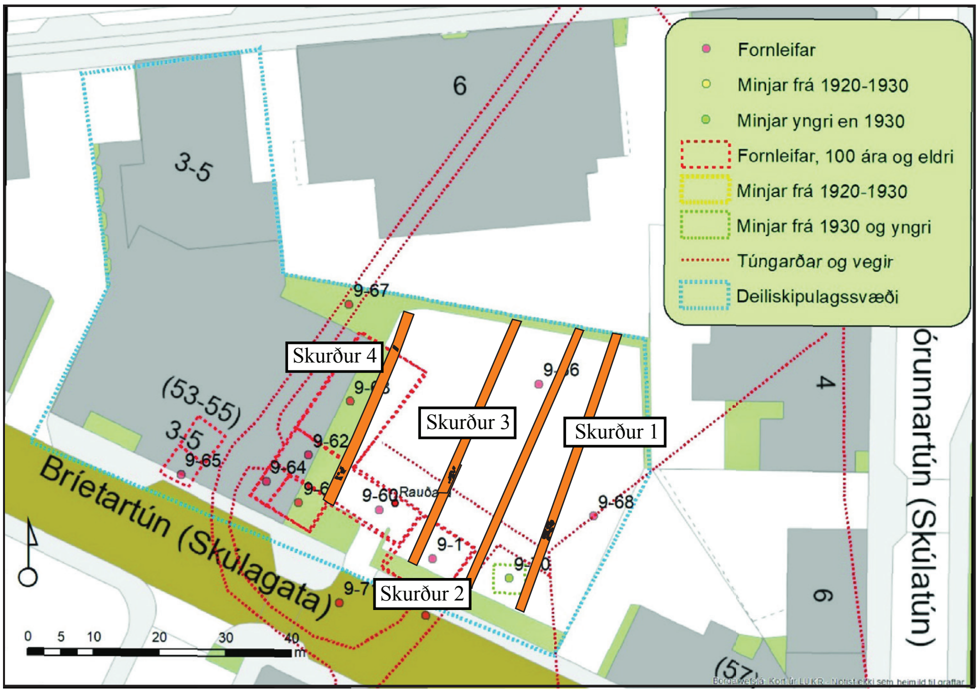
1 Bríetartún 3-5. Tillaga að breyttu deiliskipulagi - 04-02
2 Anna Lísa Guðmundsdóttir (2019), bls. 1
3 MÍ201903-0013/ 6.09 / G.G.G.
4 Guðný Gerður Gunnarsdóttur, minjavörður Reykjavíkur og nágrennis, tölvupóstur, 11. apríl 2019
5 Bríetartún 3-5. Tillaga að breyttu deiliskipulagi - 04-02
6 MÍ201903-0013/ 6.09 / G.G.G.
7 Guðný Gerður Gunnarsdóttur, minjavörður Reykjavíkur og nágrennis, tölvupóstur, 11. apríl 2019
8 Anna Lísa Guðmundsdóttir (2019), bls. 10-11
9 sjá mynd 15 í: Anna Lísa Guðmundsdóttir (2019), bls. 11

að fá sem besta mynd að öllu rannsóknarsvæðinu. Samkvæmt ósk frá Minjastofnun var grafið niður á óhreyfðan jarðveg þar sem þess var kostur til að afla vísbendinga um þykkt mannvistarlaga og aldur minja (Guðný Gerður Gunnarsdóttur, minjavörður Reykjavíkur og nágrennis, tölvupóstur, 11. apríl 2019) og var fornleifafræðingur alltaf viðstaddur þegar unnið var við vélgröft. Samvinna var höfð við verktakann svo að nýting á bílastæði gæti verið stöðug og að rannsóknin hefði lágmarks ónæði fyrir notendur þess. Rannsóknarvinnu var því háttað þannig að austurhluti rannsóknarsvæðisins var afmarkaður með girðingum og þar grafnir skurðir 1 og 2 á austanverðu svæðinu og svo syðri helmingur af skurði 3 á vestanverðu svæðinu. Þegar skurðirnir höfðu verið kannaðir var þeim lokað og umferð hleypt á þann hluta svæðisins en vestari hlutinn afmarkaður. Þá var hægt að klára að grafa skurð 3 og opna skurð 4.

Skráning mannvistarlaga fylgdi svokallaðri einingaaðferð (e. single context recording), sem lýst er í uppgraftarhandbók Forleifastofnunar Íslands.[10] Hún felur í sér að hugsað er um hvert mannvistarlag (t.d jarðlag, holu, gröf, eða byggingahluta) á minjasvæði sem einstakan atburð (einingu) í uppbyggingu þess. Hver eining er skráð, teiknuð, hæðarmæld og ljósmynduð og fær hún númer í hlaupandi númerakerfi sem er einstakt innan þess rannsóknarsvæðis sem unnið er á. Á meðan á uppgreftri stendur eru einingarnar færðar jafnóðum inn í flæðirit (e. Harris Matrix), sem heldur utan um aldursröð þeirra sem og annað samhengi þeirra á milli. Gerir flæðiritið þeim sem grefur kleift að halda góðri yfirsýn yfir uppbyggingu þess minjasvæðis sem unnið er á. Oft getur verið flókið að ráða í samhengi á milli mannvistarlaga og því eru einingar sem þykja eiga saman á einhvern hátt, eins t.d þær sem taldar eru tilheyra sama notkunarskeiði, settar saman í hóp sem fær númer úr sömu númeraröð og einingarnar sjálfar. Þegar kemur síðan að því að lýsa niðurstöðum uppgraftar í rituðu máli er vísað í númer eininga og hópa eftir því sem við á.

Gripir sem finnast við uppgröft eru einnig mikilvægur gagnaflokkur þar sem þeir geta meðal annars gefið vísbendingu um aldur mannvistarlaga eða hlutverk bygginga. Eru þeir einnig allir númeraðir í hlaupandi númerakerfi. Ekki finnast allir gripir í samhengi, þar sem sumir koma fram við hreinsun á uppgraftarsvæði, en þegar vitað er úr hvaða mannvistarlögum gripir koma, eru einingarnúmer mannvistarlaganna tengd gripanúmerunum og fylgja þau gripunum gegnum allt úrvinnsluferlið.[11]

10 Lucas, Gavin (2003), bls. 10-16.
11 Lucas, Gavin (2003), bls. 40-48



Mynd 3. Á kortinu hér fyrir ofan hefur uppmælingum á skurðum úr rannsókninni verið varpað yfir mynd 15 í fornleifaskrá Borgarsögusafns (sjá Anna Lísa Guðmundsdóttir (2019), bls. 11)

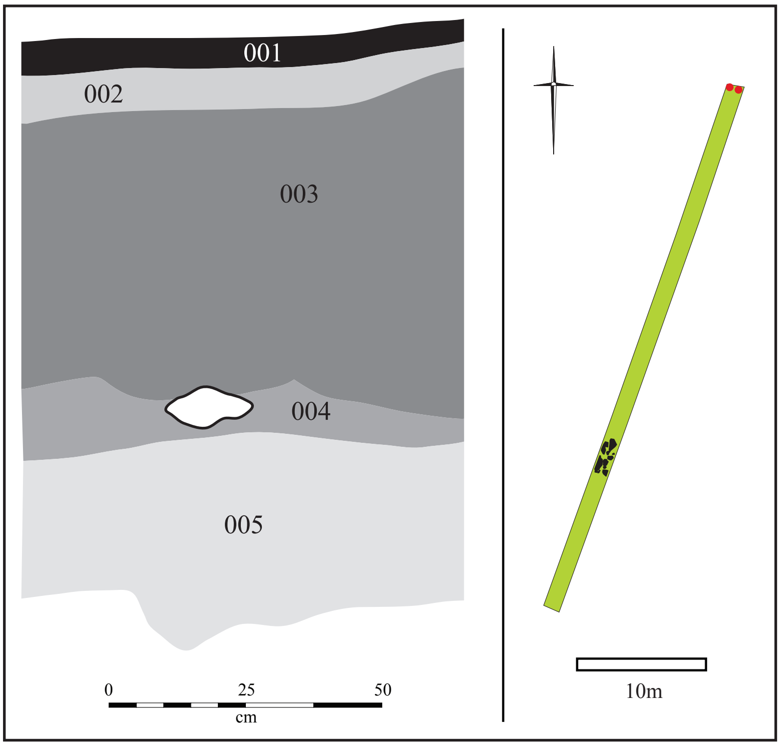
Niðurstöður

Skurður 1

Skurður 1 var 43m að lengd og um 1,3m á breidd (sjá mynd 3). Rannsókn á skurði 1 leiddi í ljós að jarðvegsskipti höfðu átt sér stað á svæðinu sem náðu alveg niður á klöpp eða jökulleir þegar bílastæðið var lagt 1971. Einungis fundust óröskuð jarðlög nyrst í skurðinum og fundust þar einnig leifar af móöskulagi [004] sem er um 70cm undir yfirborði (sjá mynd 5). Ennfremur fannst grjót sunnan við miðjan skurð sem gæti verið úr hleðslu og gætu verið leifar túngarðs (9-68). Engar greinilegar mannvistarleifar fundust þó í námunda við grjótið og því er þetta nokkuð óljóst.

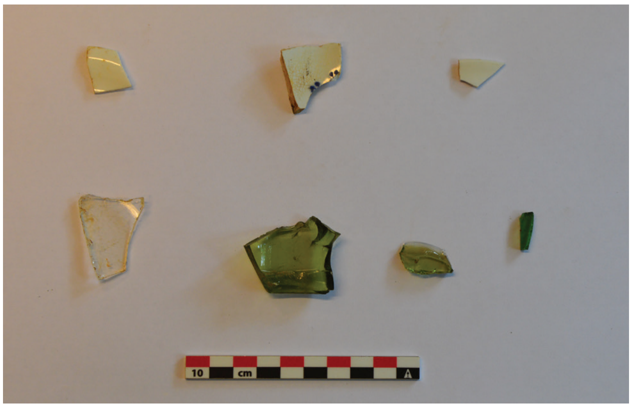
Lítið af gripum kom í ljós við uppgröftinn á skurði 1 en það sem kom í ljós voru aðallega járngripir og glerbrot sem ætla má að séu frá 20. öld og þá sennilega eftir hana miðja. Sýnishorn gripa var safnað saman úr skurðinum og það skráð sem heimild um aldur á þeim breytingum sem greinilegar eru í skurði 1.

Mynd 4. Stutt var niður á klöppina í Skurði 1



Mynd 5. Snið í skurði 1. Það er 80cm að lengd og þar eru eftirfarandi jarðlög: [001] Malbik; [002] Hraungjall, aðfluttur jarðvegur sem er frekar fíngerður; [003] Hraungjall, aðfluttur jarðvegur sem er mjög grófur; [004] Mannvistarlag með móösku; [005] Óhreyfður jarðvegur. Sniðteikningin er staðsett með rauðum punktum á afstöðumynd.

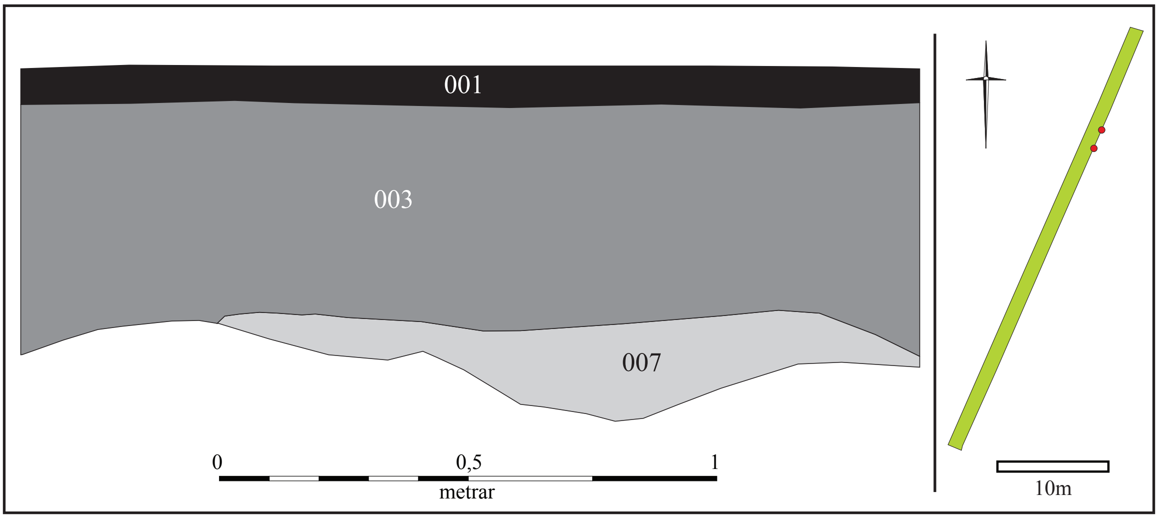
Mynd 6. Snið í norðurenda skurðar 1. Rétt undir hraungjallinu er mannvistarlag með móösku í.



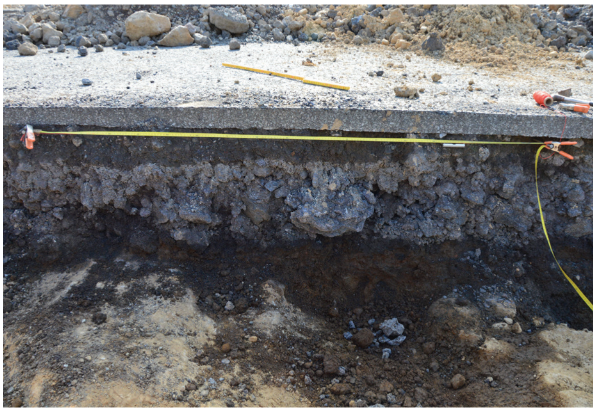
Mynd 7. Sýnishorn af gripum úr skurði 1

Skurður 2

Skurður 2 var 41m á lengd og um 1,2m á breidd (sjá mynd 3). Rannsókn á skurði 2 leiddi í ljós svipaðar niðurstöður og rannsókn á skurði 1. Sem eru þær að umfangsmikil jarðvegsskipti hafa verið gerð á svæðinu. Náðu jarðvegsskiptin alveg niður á klöpp eða jökulleir. Engin mannvist sást í sniðum skurðarins og var einungis lítið snið hreinsað og teiknað til að til að gefa hugmynd um hvernig snið skurðarins litu út (sjá mynd 9).



Mynd 8. Snið úr skurði 2 sem er 180cm að lengd. Þar eru eftirfarandi jarðlög: [001] Malbik; [003] Hraungjall, aðfluttur jarðvegur sem er mjög grófur; [007] Hreyft mannvistarlag úr mold og hraungjalli. Sniðteikningin er staðsett með rauðum punktum á afstöðumynd.



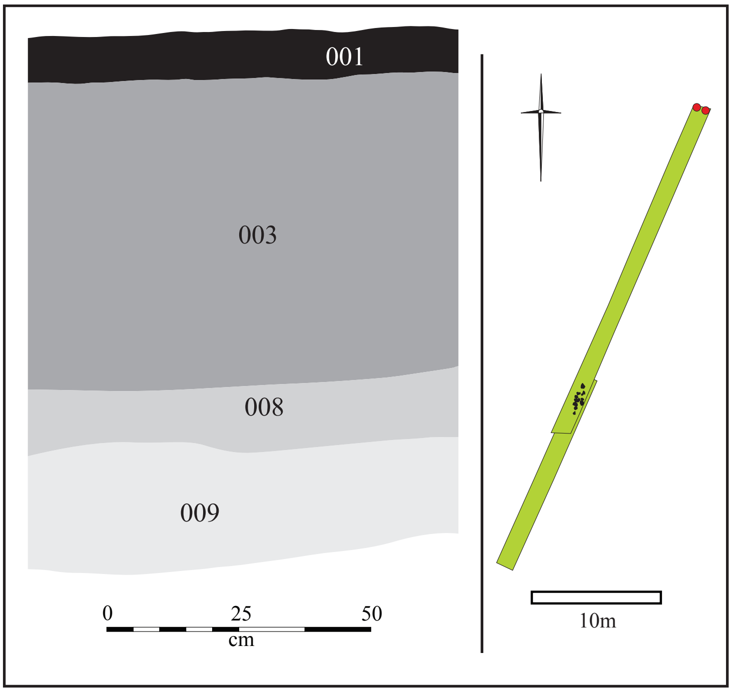
Mynd 9. Snið í skurði 2.

Mynd 10. Gripir úr gleri sem fundust í skurði 2. Gripirnir eru að öllum líkindum frá miðri eða seinnihluta 20. aldar.

Mynd 11. Gripir úr málmi sem fundust í skurði 2. Gripirnir eru að öllum líkindum frá miðri eða seinnihluta 20. aldar.

Skurður 3

Skurður 3 var tæplega 39m á lengd og um 1,3m á breidd (sjá mynd 3). Hann var grafinn upp í tveimur áföngum. Fyrst var suðurendi hans grafinn, um 16m langur en þegar búið var að kanna þann hluta og skrá var fyllt upp í þann hluta hans og gengið frá honum. Í framhaldinu var norðurendi hans opnaður, um 23m. Skurður 3 var grafinn niður á klöpp og eða jökulleir og leiddi rannsókn á skurði 3 í ljós svipaðar niðurstöður og skurðir 1 og 2. Helst er að nefna að í norður enda hans kom í ljós óhreyfð moldarlög [008] og [009] (sjá mynd 12) en eins og greint hefur verið frá hafa skurðirnir leitt í ljós að nokkuð ítarleg jarðvegsskipti hafa verið gerð á rannsóknarsvæðinu. Ennfremur vottar fyrir grjótdreif í skurðinum sunnan við miðju hans. Ekki er hægt að fullyrða að um hleðslu sé að ræða því engar öruggar mannvistarleifar var hægt að greina í nágrenninu. Grjótdreif þessi er sambærileg og áþekk grjótdreifar sem skráð var í skurði 1. Ekki varð vart við svipaða grjótdreif í skurði 2.



Mynd 12. Snið úr skurði 3 sem er 85cm að lengd og eru þar eftirfarandi jarðlög: 001 Malbik; [003] Hraungjall, aðfluttur jarðvegur sem er mjög grófur; [008] Dökkbrúnt moldarlag, óhreyft jarðlag; [009] Rauðbrúnt og járnríkt moldarlag, óhreyft jarðlag. Sniðteikningin er staðsett með rauðum punktum á afstöðumynd.

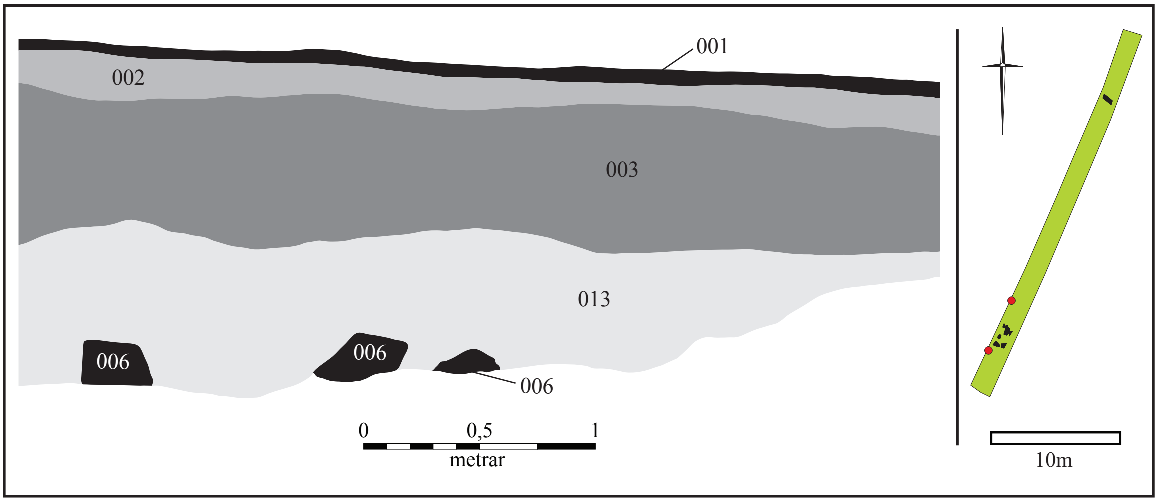
Mynd 13. Snið í norðurenda skurðar 3.

Mynd 14. Sýnishorn gripa úr gleri sem fundust í skurði 3

Mynd 15. Sýnishorn gripa úr járni sem fundust í skurði 3.

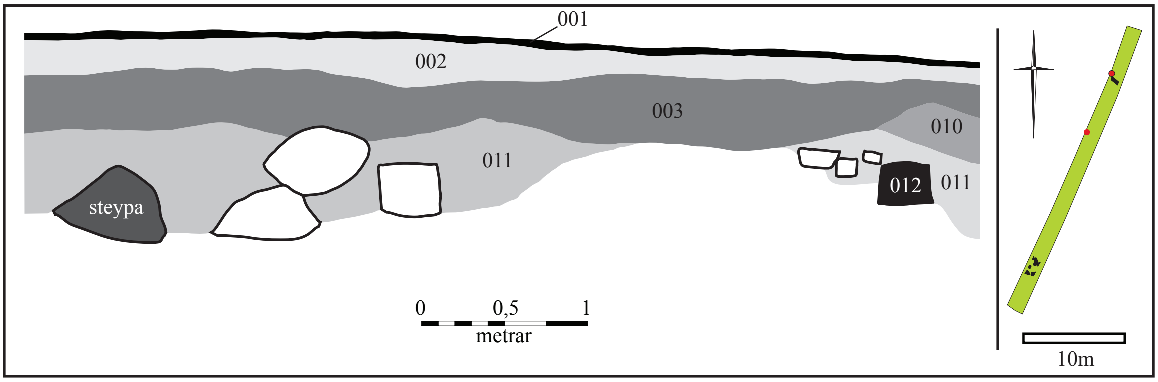
Mynd 16. Óljósar hleðslur sem gætu verið leifar túngarður í skurði 3.

Skurður 4
Skurður 4 var 30m á lengd og 1,6m á breidd (sjá mynd 3). Eins og aðrir skurðir á svæðinu ber hann þess merki að umfangsmikil jarðvegsumskipti hafa átt sér stað á svæðinu. Í stað upphaflegs jarðvegs sem hefur verið á svæðinu hefur verið sett gróft en frekar létt hraungjall. Undir þessum aðflutta jarðvegi mátti finna vegghleðslur bæði í suður- og norðurenda skurðarins. Hleðslurnar syðst í skurðinum eru tvöfaldar grjóthleðslur [006] (sjá mynd 17). Þær eru um 170cm á breidd og liggja þvert á skurðinn (með stefnu NV-SA) Hleðslugrjótið er ótilhoggið og stórt og mögulega standa enn tvö umför.



Mynd 17. Snið úr skurði 4 sem er 4m langt og eru þar eftirfarandi jarðlög: [001] Malbik; [002] Hraungjall, aðfluttur jarðvegur sem er frekar fíngerður; [003] Hraungjall, aðfluttur jarðvegur sem er mjög grófur; [006] Vegghleðsla? úr ótilhoggnu grjóti sunnarlega í skurði 4; [013] Moldarblandað malarlag með hraungjalli. Á afstöðumynd eru rauðir punktar sem sýna staðsetningu sniðteikningar.

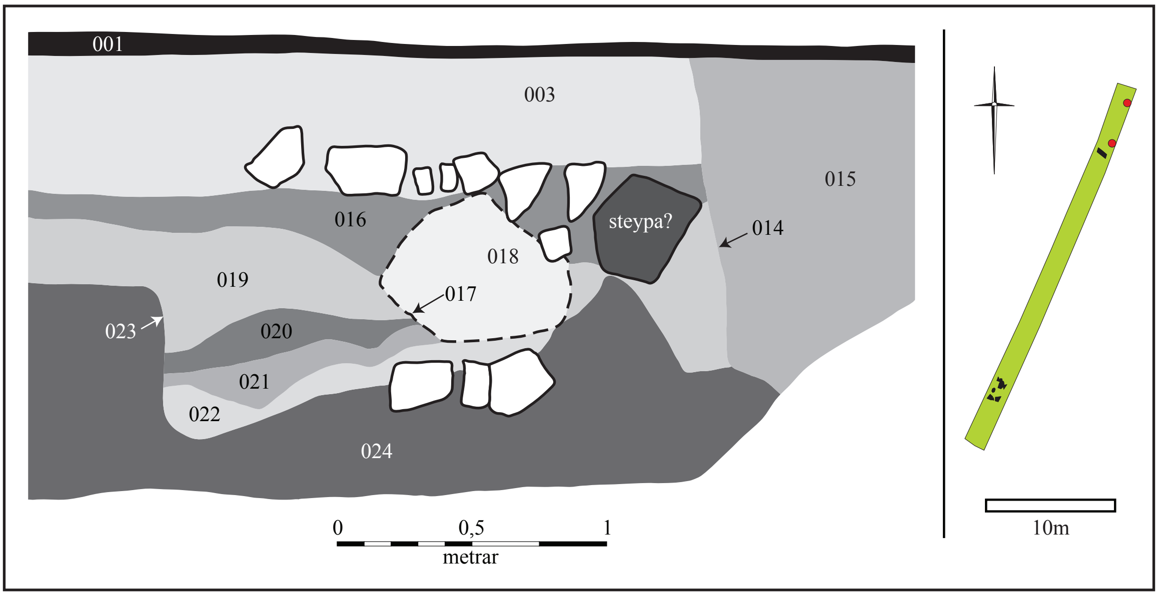
Sunnan við þessa hleðslu [006] er gryfja sem er u.þ.b. 50cm dýpri en hleðslan en norðan við hleðsluna er stór og þykkur járnbiti. Önnur vegghleðsla [012] er nyrst í skurðinum (sjá mynd 18). Hún er úr tilhoggnu grjóti sem límt er saman með steinlími. Hún er um 30cm á breidd og er 80-90cm löng og gengur innundir bæði snið. Hugsanlega er þetta undirstöður eða neðsta umfar norðausturgafls fjóss 9-63 sem getið er um í fornleifaskráningarskýrslu Önnu Lísu.



Mynd 18. Snið úr skurði 4 sem er 5,6m langt og eru þar eftirfarandi jarðlög: [001] Malbik; [002] Hraungjall, aðfluttur jarðvegur sem er frekar fíngerður; [003] Hraungjall, aðfluttur jarðvegur sem er mjög grófur; [010] Hreyft mannvistarlag, blandað úr möl og rauðu hraungjalli; [011] Hreyft mannvistarlag, grábrúnt og moldar-blandað malarlag; [012] Vegghleðsla úr tilhoggnu grjóti norðarlega í skurði 4. Sniðteikningin er staðsett með rauðum punktum á afstöðumynd.

Milli þessara vegghleðslna er mikið að tilhoggnu hleðslugrjóti sem er allt raskað og ber þess merki að hafa verið umbylt með stórvirkum vinnuvélum. Ákveðið var að grafa í gegnum þetta rask eða alveg niður á óhreyfðan jarðveg til að athuga hvort eldri mannvist leyndist undir því en svo reyndist ekki vera.

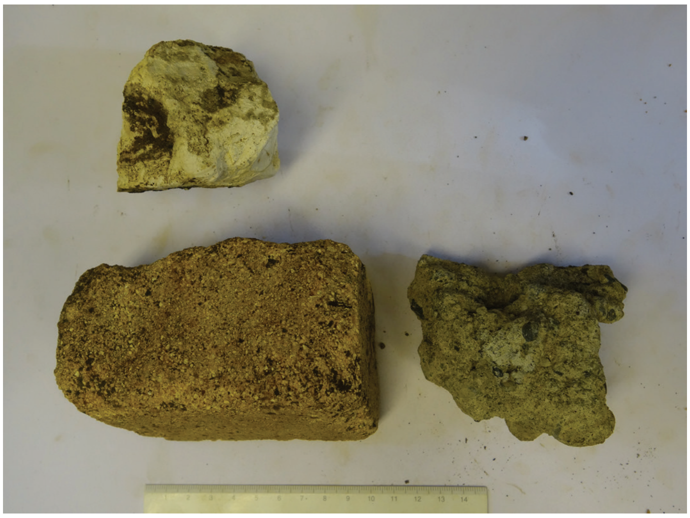
Alveg nyrst í skurðinum og norðan við áðurnefnda vegghleðslu eru mannvistarlög (sjá mynd 19). Þar er einhvers konar niðurgröftur og í honum er mannvistarlag sem er mjög ríkt af ösku, matarúrgangi og leirkersbrotum. Þar má og einnig finna leifar af öðrum niðurgreftri sem mun vera yngri en sá fyrrnefndi og hugsanlega þjónað sem einhvers konar ræsi sem hefur verið gert úr tjörubornu timbri.



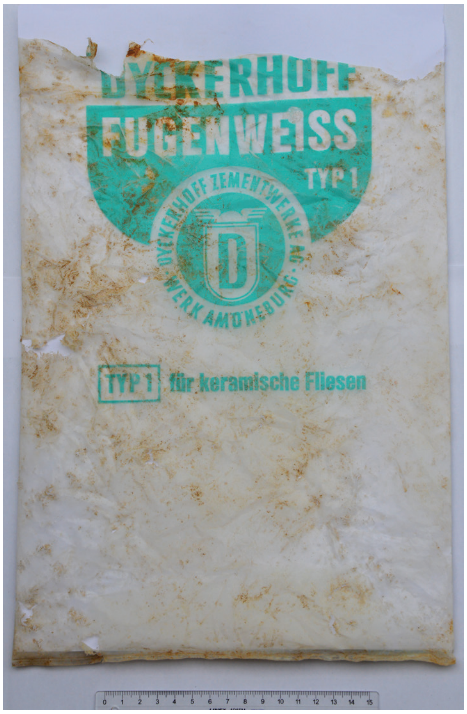
Mynd 19. Snið úr skurði 4 sem er 3,3m að lengd og eru þar eftirfarandi jarðlög: [001] Malbik; [003] Hraungjall, aðfluttur jarðvegur sem er mjög grófur; [014] Skurður fyrir ræsi sem enn er í notkun; [015] Fyllingarefni í ræsi sem enn er í notkun; [016] Moldarblandað malarlag ofan á gömlu ræsi, jöfnunarlag; [017] Skurður fyrir gamalt ræsi sem er ekki lengur í notkun; [018] Gamalt aflagt ræsi með tjörubornum timburstokk?; [019] Grátt moldar- og malarblandað mannvistarlag, mjög hreyft; [020] Hreyft mannvistarlag með miklu af rauðu hraungjalli; [021] Ljósbrúnt, leirkennt og malarblandað mannvistarlag; [022] Öskuríkt mannvistarlag með leirkersbrotum; [023] Skurður í óhreyft jarðlag 024, mógrafir?; [024] Mjög blautt og leirríkt jarðlag, óhreyft. Sniðteikningin er staðsett með rauðum punktum á afstöðumynd.

Mynd 20. Sýnishorn af þeim járngripum sem fundust í skurði 4.

Mynd 21. Sýnishorn af þeim glergripum sem fundust í skurði 4



Mynd 22. Brot úr steyptum efnum sem fundust í skurði 4.



Mynd 23. Poki úr plast sem er sennilega undan fúguefni.

Gripir

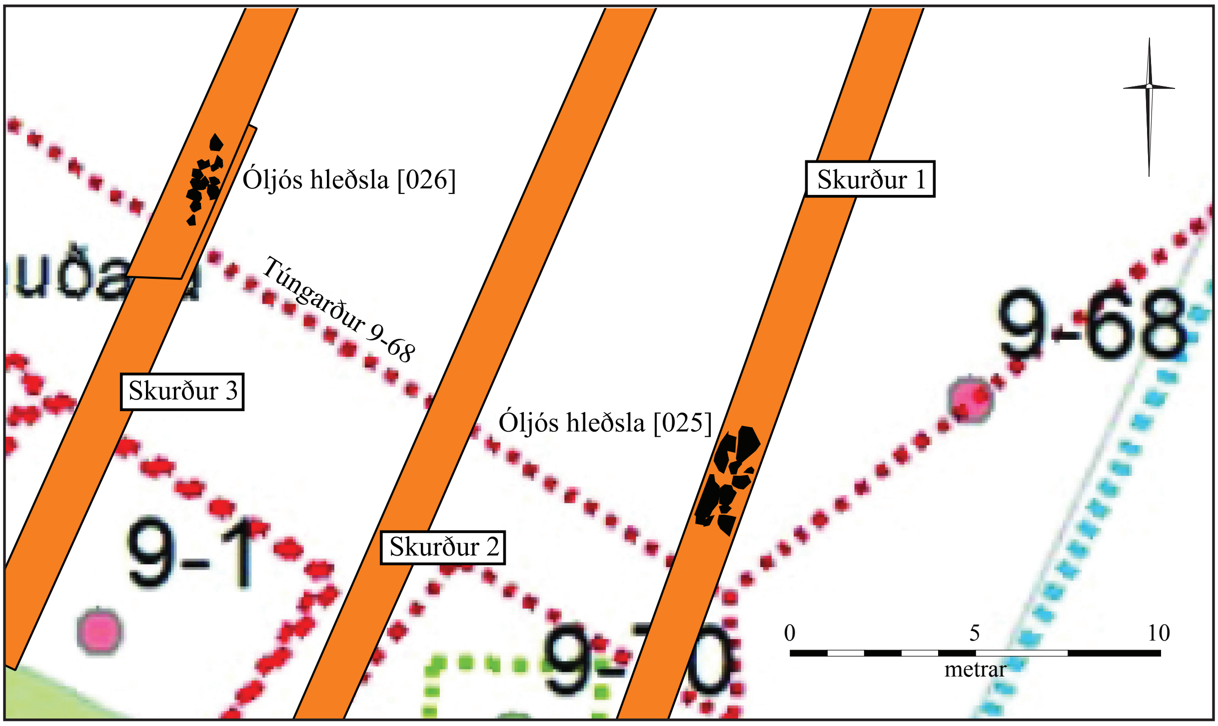
Gripirnir sem safnað var saman við rannsóknina voru eingöngu skráðir með ljósmyndum til að sýna fram á aldur og það umrót sem átt hefur sér stað á svæðinu. Þeir teljast ekki til fornleifa og verður þeim ekki skilað til Þjóðminjasafn Íslands til varðveislu heldur verður þeim fargað að rannsókn og skráningu lokinni.

Umræða og lokaorð

Allir skurðirnir fjórir bera þess merki að á svæðinu hafa farið fram umfangsmikil jarðvegsskipti. Hefur upphaflegum jarðvegi verið skipt út fyrir aðflutt hraungjall sem mjög erfitt reyndist að handgrafa. Þessi jarðvegsumskipti hafa að öllum líkindum verið gerð í kjölfar byggingar húss Frímúrarareglunnar árið 1971 en bílastæðið mun hafa verið gert á sama tíma.[12] Sú takmarkaða rannsókn sem gerð var á svæðinu hefur leitt í ljós að þrátt fyrir ítarlegu jarðvegsumskipti má finna óljós og hógvær ummerki minja sem eru með yngri minjum sem tilheyrt hafa jörðinni Rauðará sem mun hafa verið í byggð alla vega frá 14. öld.[13] Samkvæmt þeim niðurstöðum sem hægt var að fá með þessum fjórum skurðum er um að ræða neðstu leifar vegghleðslu [012] í norðurenda skurðar 4 sem er að öllum líkindum norðausturgaflinn á fjósi (9-63)[14] sem Vilhjálmur Bjarnason lét reisa fyrir 1910. Þá er önnur vegghleðsla [006] í suðurenda sama skurðar sem ekki er hægt að útiloka að sé úr sömu byggingu þótt sú vegghleðsla sé úr ótilhoggnu grjóti. Nyrst í skurði 4 er og einnig ummerki eftir niðurgröft [023] sem í er öskulag [022]. Í þessu öskulagi fundust leirkersbrot sem eru sennilega frá upphafi 20. aldar. Annar og yngri niðurgröftur [017] er þar einnig en í þeim niðurgreftri voru tjargaðar timburleifar sem hugsanlega hafa verið hluti af ræsi [018]. Að lokum er ekki hægt að

12 Páll Líndal (1988), bls. 7
13 Dipl. Isl. III, 598
14 sjá mynd 15 í: Anna Lísa Guðmundsdóttir (2019), bls. 11

útiloka óljósar minjar túngarðs (9-68)[15] sem vottar hugsanlega fyrir í skurði 1 [025] og skurði 3 [026]. Samkvæmt skráningarskýrslu Borgarsögusafns stóðu tvö íbúðarhús (9-61 og 9-61), tvær hlöður (9-60 og 9-62) og borhola (9-70)[16] einnig innan rannsóknarsvæðisins en engin ummerki eftir þessi mannvirki fundust.



Mynd 24. Hér að ofan hefur uppmælingum úr rannsókinni verið varpað yfir mynd 15 úr fornleifaskrá Borgarminjasafns (sjá Anna Lísa Guðmundsdóttir (2019), bls. 11). *Í skurðum 1 og 3 sáust óljósar hleðslur sem gætu mögulega verið leifar túngarðs 9-68 en engin greinileg mannvistarlög fundust þó við hleðslugrjótið.*

15 Sjá mynd 15 í: Anna Lísa Guðmundsdóttir (2019), bls. 11
16 Anna Lísa Guðmundsdóttir (2019). bls. 10-11

Jarðvegseiningar
BRT19-57-001 Malbik
BRT19-57-002 Hraungjall, aðfluttur jarðvegur sem er frekar fíngerður
BRT19-57-003 Hraungjall, aðfluttur jarðvegur sem er mjög grófur
BRT19-57-004 Mannvistarlag með móösku
BRT19-57-005 Óhreyfður jarðvegur
BRT19-57-006 Vegghleðsla úr ótilhoggnu grjóti sunnarlega í skurði 4
BRT19-57-007 Hreyft mannvistarlag úr mold og hraungjalli
BRT19-57-008 Dökkbrúnt moldarlag, óhreyft jarðlag
BRT19-57-009 Rauðbrúnt og járnríkt moldarlag, óhreyft jarðlag
BRT19-57-010 Hreyft mannvistarlag, blandað úr möl og rauðu hraungjalli
BRT19-57-011 Hreyft mannvistarlag, grábrúnt og moldarblandað malarlag
BRT19-57-012 Vegghleðsla úr tilhoggnu grjóti norðarlega í skurði 4
BRT19-57-013 Moldarblandað malarlag með hraungjalli
BRT19-57-014 Skurður fyrir ræsi sem enn er í notkun
BRT19-57-015 Fyllingarefni í ræsi sem enn er í notkun
BRT19-57-016 Moldarblandað malarlag ofan á gömlu ræsi, jöfnunarlag
BRT19-57-017 Skurður fyrir gamalt ræsi sem er ekki lengur í notkun
BRT19-57-018 Gamalt aflagt ræsi með tjörubornum timburstokk?
BRT19-57-019 Grátt moldar- og malarblandað mannvistarlag, mjög hreyft
BRT19-57-010 Hreyft mannvistarlag með miklu af rauðu hraungjalli
BRT19-57-011 Ljósbrúnt, leirkennt og malarblandað mannvistarlag
BRT19-57-012 Öskuríkt mannvistarlag með leirkersbrotum
BRT19-57-013 Skurður í óhreyft jarðlag BRT19-57-014, mógrafir?
BRT19-57-014 Mjög blautt og leirríkt jarðlag, óhreyft
BRT19-57-015 Óljós hleðsla í skurði 1, túngarður 9-68?
BRT19-57-016 Óljós hleðsla í skurði 3, túngarður 9-68?

Heimildaskrá

Anna Lísa Guðmundsdóttir (2019). Lóðin Bríetartún 3-5 áður bæjarstæði Rauðarár. Reykjavík: Borgarsögusafn

Bríetartún 3-5. Tillaga að breyttu deiliskipulagi - 04-02. 22.08.2018. Verknúmer 17-025. Númer 04-02. Reykjavík: THG arkitektar

Dipl. Isl. III: Diplomatarium Islandicum eða Íslenskt fornbréfasafn III. 1269-1415. Hið íslenzka bókmenntafélag. Kaupmannahöfn/Reykjavík.

Lucas, Gavin (2003). Archaeological field manual. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands

MÍ201903-0013/ 6.09 / G.G.G.: Bréf Minjastofnunnar Íslands, 8. mars 2019, MÍ201903-0013/ 6.09 / G.G.G.

Páll Líndal (1988). Reykjavík. Sögustaður við sund, R - Ö. Reykjavík: Bókaútgáfan Örn og Örlygur,

Minjastofnun Íslands

The Cultural Heritage Agency of Iceland

Verkefnisstjóri fornleifarannsókna
Suðurgötu 39 101 Reykjavík
(354) 570 13 20 (354) 865 99 42 www.minjastofnun.is
Kennitala: 440113-0280

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Lilja Grétarsdóttir
Borgartún 12-14
105 Reykjavik

5. september 2019
*MÍ*201903-0013/ 6.09 / S.B.

Sigurður Bergsteinsson
Rannsóknar- og miðlunarsvið
sigurdur@minjastofnun.is

Efni: Fornleifarannsóknir vegna fyrirhugaðra framkvæmda á Bríetartúni 3 til 5

Með tölvubréfi dagsett 27.08.2019 óskaði skipulags og umhverfissvið Reykjavíkurborgar eftir umsögn Minjastofnunar vegna fyrirhugaðra byggingarframkvæmda á Brietartúni 3 – 5. Fyrir liggur skýrsla (Stefán Ólafsson, „Fornleifakönnun við Bríetartún 3 – 5 eða í túni Rauðarár", FS753-19121, Reykjavík 2019) um fornleifakönnun á framkvæmdasvæðinu, en könnunin var gerð samkvæmt umsögn MÍ frá 8. mars síðastliðnum. Framkvæmdasvæðið er við gamla bæjarstæði Rauðarár. Megin tilgangur fornleifakönnunarinnar var að fá yfirlit yfir umfang og eðli þeirra fornleifa sem þar kunnu að leynast undir yfirborði. Í framhaldinu gæti Minjastofnun metið hversu umfangsmiklar fornleifarannsóknir væru nauðsynlegar fyrir framkvæmdirnar. Í ljósi þess mats ætluðu framkvæmdaaðilar að ákveða hvort þeir vildu halda fyrirhuguðum framkvæmdum óbreyttum, gera á þeim breytingar eða jafnvel hætta við þær.

Helstu niðurstöður ofangreindrar fornleifakönnunar er að mikið rask hefði þegar verið gert á svæðinu í tengslum við byggingu húss Frímúrarareglunnar og gerð malbikaðs bílastæðis. Í þeim fjórum könnunarskurðum sem gerðir voru sást að jarðvegskipti höfðu verið gerð allt niður á klöpp á mestum hluta svæðisins. Þó fundust nokkrar mannvirkja- og mannvistarleifar, sem allar virðast vera frá upphafi 20. aldar og þaðan af yngri. Eftirfarandi mannvistaleifar komu í ljós:

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

- Í skurði 1 og 3 sunnanverðum voru óljósar hleðsluleifar, sem gætu verið leifar túngarðs, sem sjá má í skráningarskýrslu Borgarsögusafns (Anna Lísa Guðmundsdóttir (2019). Lóðin Bríetartún 3-5 áður bæjarstæði Rauðarár. Reykjavík: Borgarsögusafn).
- Hleðsluleifar/veggundirstöður í skurði sem gætu verið leifar af fjósi (9-63), sem var reist 1910.
- Ummerki um niðurgröft, móösku og aðrar mannvistarleifar í norðurenda skurðar 4.

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

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

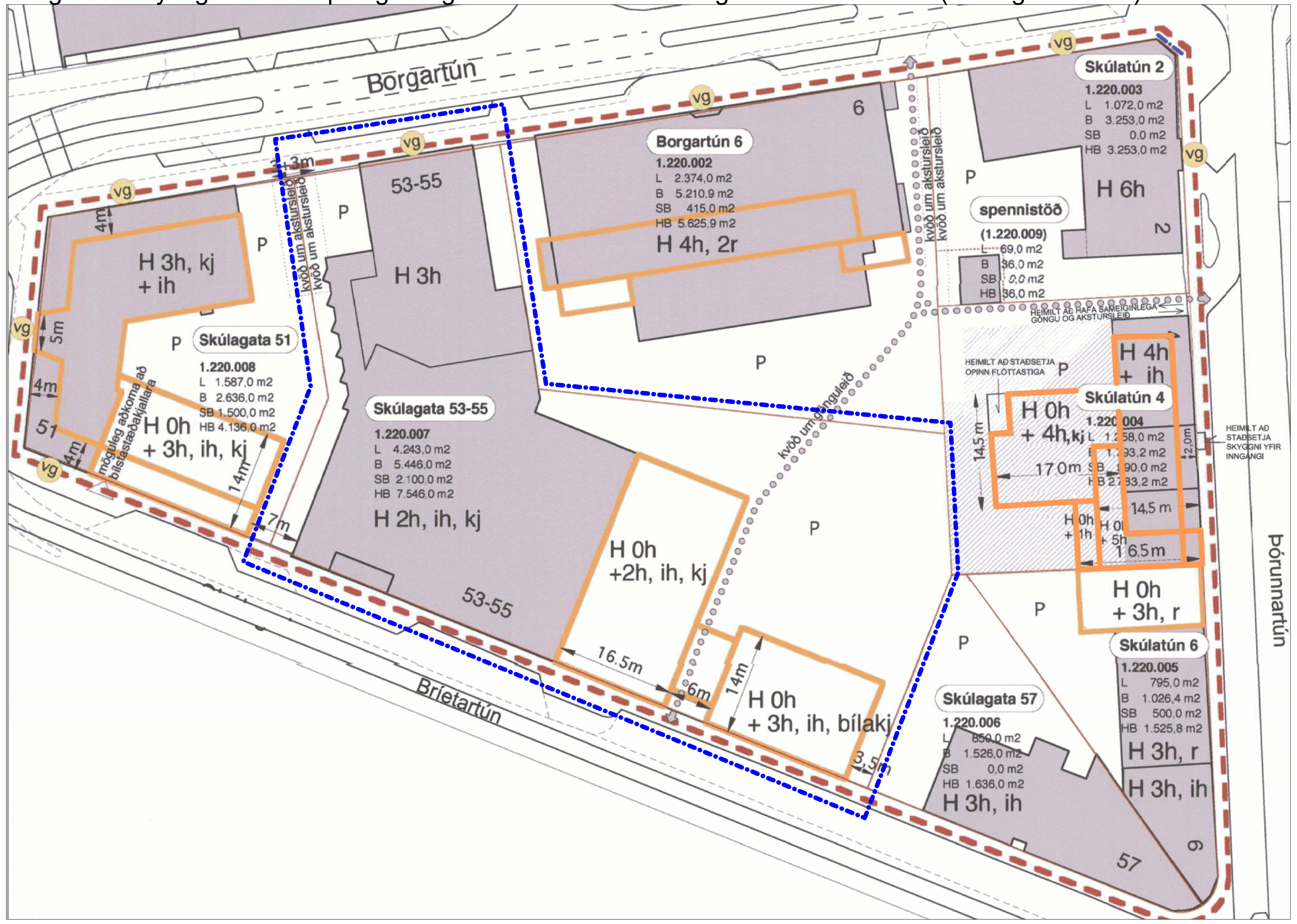
Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Virðingarfyllst,

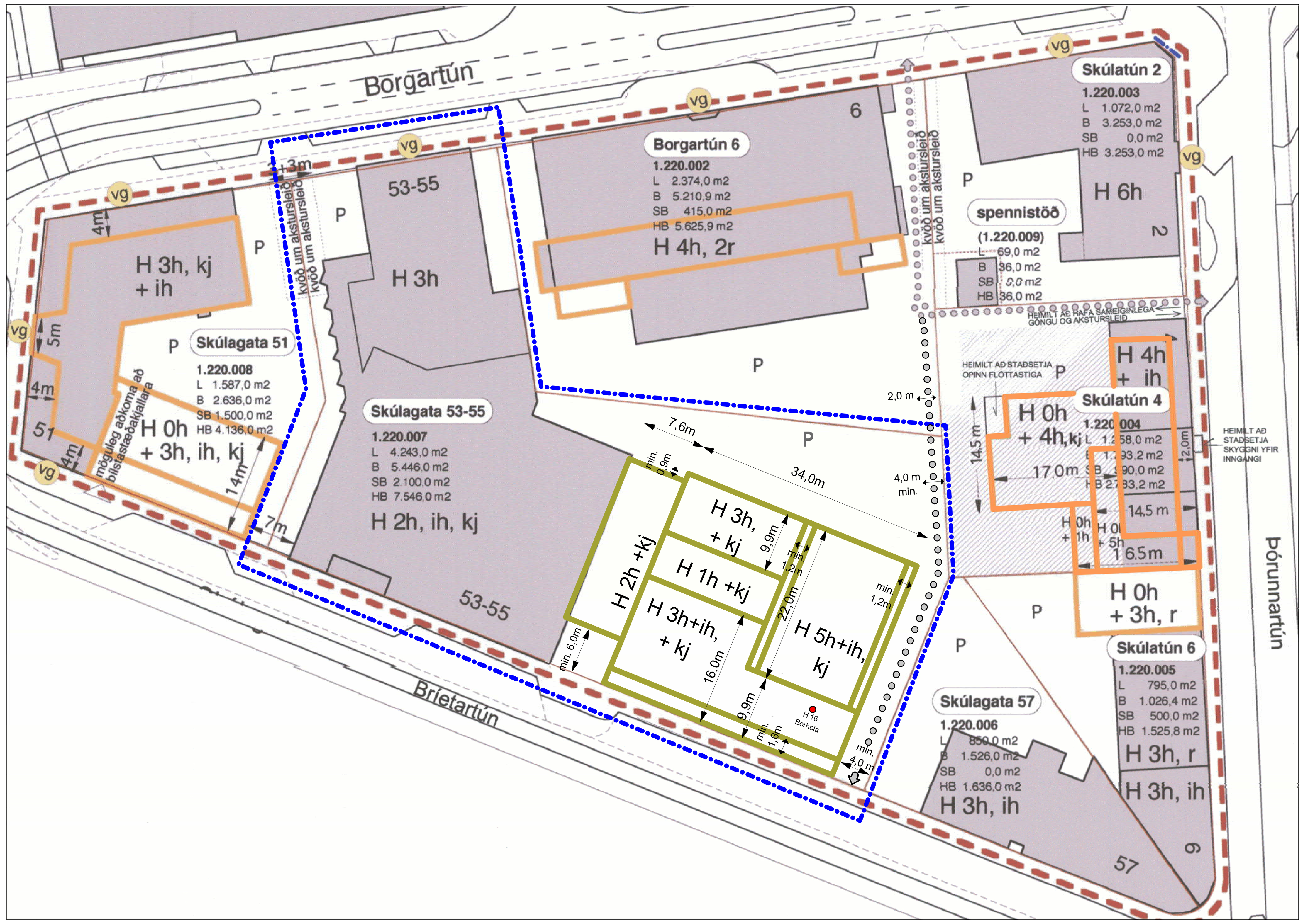
Sigurður Bergsteinsson
Rannsóknar- og miðlunarsvið

Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur

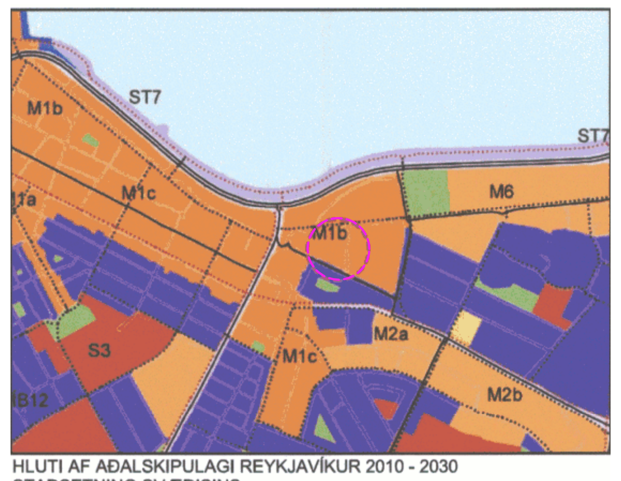
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsteitur 1.220.0 vegna Bríetartúns 3-5 (Skúlagata 53-55)



Gildandi deiliskipulag "Borgartúnsreitur 1.220.0 Deiliskipulag", samþykkt í borgarráði 25.11.2004, með nýjustu breytingu vegna Þórunnartúns 4 sem samþykkt var 03.07.2014
mkv.1:500



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



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030
STAÐSETNING SVÆÐISINS

Skýringar:
- nýr byggingareitur flóttastiga og skyggnis við inngang
- afmörkun svæðis
- nýr byggingarreitur Bríetartún 3-5
- byggingarreitur skv. gildandi skipulagi
- núverandi lóðarmörk skv. mæliblöðum
- ný lóðarmörk
- kvöð um gönguleið
- gatnakerfi skv. umferðarskipulagi
- aflagður götukantur skv. umferðarskipulagi
- 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
- staðsetning breytinga á aðalskipulagsuppdrætti
- tillaga að niðurrifi
- heimiluð stækkun bygginga
- vg — verndun götumyndar
- H 2h — núverandi fjöldi hæða
- kj — kjallari
- r — ris
- ih — inndregin hæð
- \+ — heimilað aukið byggingarmagn
- P — bílastæði á lóð

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.

Uppbygging reits 1.220.0, almennir skilmálar
Byggja má skv. skilmálum innan uppgefinna byggingarreita, byggingarlína meðfram gangstétt er bundin. Auk samþykktra bílastæða á lóð skal gera eitt bílastæði á lóð fyrir hverja 50 m2 nýbyggingar, eða borga sig frá gerð stæða. Byggja má bílageymslur neðanjaðar, byggingarreitir þeirra mega fara í viðkomandi lóðarmörk. Óski lóðarhafar samliggjandi lóða eftir að gera sameiginlegar bílageymslur neðanjarðar á lóðum sínum er það heimilt, enda verði krafa um fjölda bílastæða uppfyllt. Bílastæði í kjallara reiknast ekki til hámarks byggingarmagns. Engar kvaðir eru nú á reitnum en nýjar kvaðir eru settar á sumar lóðanna.

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.

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:
Byggingareitur er stækkaður til norðurs og nýtingarhlutfall aukið. Hæðarheimildum er breytt þannig að þær verða allt að 5 hæðir og inndregin hæð á hluta reitsins í stað 3 hæðir og inndregin hæð. Bílastæðaskilmálum er breytt m.a. þannig að 1 bst skuli vera pr 130 m² gististarfsemi, skilyrt er að öll bílastæði, utan 6 bst á baklóð og 5 bst við Borgartún, verði í kjallara og göngustígur er færður frá miðju lóðar að lóðarmörkum Bríetartúns 3-5 og 7.

Lýsing á nýbyggingunni og umhverfisfrágangi/sérskilmálar
Áætlað er að nýbygging muni hýsa starfsemi hótels og þjónustu tengda því. Byggingin skal greinilega aðgreind frá Regluheimili með inndreginni tveggja hæða tengibyggingubyggingu.

Starfsemi/notkun
Á fyrstu hæð, í rýmum sem snúa að götu skal vera starfsemi svo sem þjónustu og veitingarekstur, mögulegt er að hafa gistiherbergi í rýmum sem snúa alfarið að bakgarði. 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.

Hæðarheimildir
Hæð húshluta er 1-5 hæðir ásamt inndreginni hæð á húshlutum til suðausturs og -vesturs. Hæsti hluti byggingarinnar má vera fimm hæðir ásamt inndreginni þakhæð á norðurhluta byggingareits. Fyrsta og fjórða hæð að Bríetartúni skulu vera inndregnar. Á annarri til fjórðu hæð skulu hlutar þakflata nýttir sem þakgarðar. 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 fólk/mannlíf sýnilegra í göturýminu. Lyftu/stiga- og tæknirými mega að hámarki standa 1,5 m upp yfir uppgefinn hæsta hæðarkóta.

Þakgerð
Þak byggingar skal vera með lágmarks vatnshalla. Heimildir eru fyrir að nýta alla þakfleti undir þakgarða á annarri til fjórðu hæð. Þeir hlutar þaks sem ekki verða nýtir undir þakgarða skal þakpappi/dúkur hulinn með skolaðri möl, torfi eða steyptum hellum. Heimilt verður að fara 0,4 m upp fyrir leyfða salarhæð vegna frágangs á þakgörðum.

Efnisval
Við efnisval á hjúpfleti byggingar skal takið tillit til nágranna bygginga. Ekki er leyfilegt að nota klæðningarefni með speglunareiginleikum. Yfirborð nýbyggingar skal greinilega aðgreind frá byggingu Regluheimilis þannig að byggingar renni ekki saman í eitt.

Umhverfisfrágangur
Á austurhlið lóðar skal vera 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. Um stíginn verður einnig heimil akstursleið að bílastæðum í bakgarði og aðkoma slökkviliðs sem mun samnýtast með göngustíg.

Bílakjallari, bílastæðaskilmálar og hjólageymslur
Aðkoma í bílastæðakjallara verður frá Bríetartúni og leyfilegt verður að byggja hann að lóðarmörkum. Mögulegt er að koma fyrir 66 bílastæðum í kjallara (þar af 4 stæðum fyrir hreyfihamlaða) og samnýtast þau með Regluheimili/eldri byggingum. Hjólageymsla verður einnig staðsett í kjallara fyrir að lágmarki 10 hjól. Heimild er fyrir að hámarki 6 bílastæðum í bakgarði, þó aðeins fyrir bíla tengda starfsemi Regluheimils og nýbyggingar.

Bílastæða skilmálar:
Fyrir byggingar annað en gististarfsemi, lager og tæknirými skal reikna með 1 bst/pr 50 m2.
Fyrir gististarfsemi skal reikna með 1 bst/pr 130 m2.
Fyrir lager og tæknirými skal reikna með 1 bst/pr 300 m2.
Fyrir starfsemi Regluheimilis 40 bst.

Samanlagður fjöldi bílastæða að Bríetartún 3-5 = 77 bílastæði.
Bílastæðakjallari = 66 bst. (4 bst. ætluð hreyfihömluðum)
Bílastæði á lóð = 11 bst.

Heimilt er að greiða sig frá þörf umfram 77 bílastæði í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar.

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 byggingareits 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 ses 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.

Að öðru leyti gilda áður samþykktir skilmálar

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_

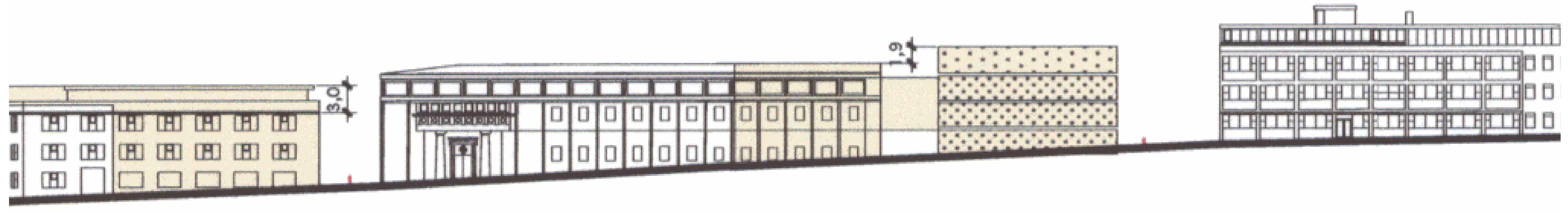
____

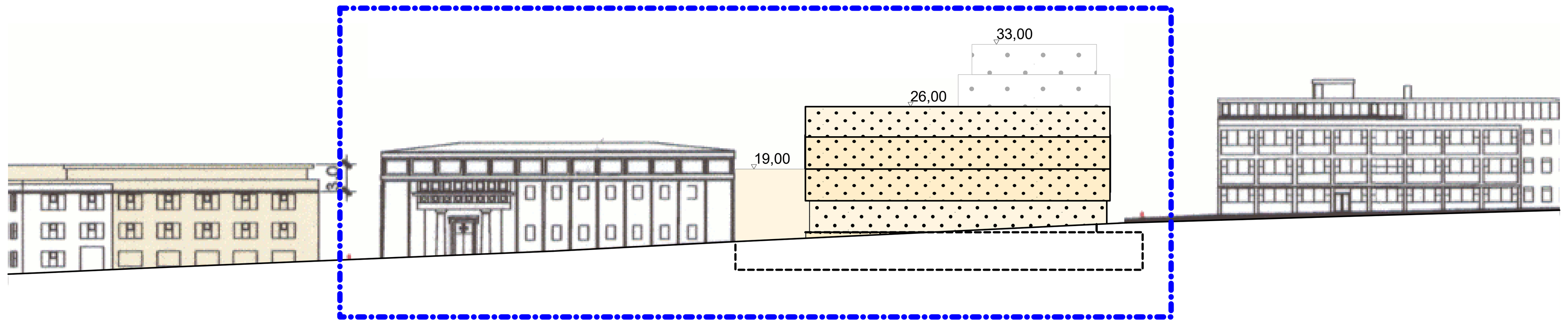
Gildandi skilmálatafla skv. deiliskipulagi.

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 (m²) SB	hámarks byggingarmagn (m²) HB	hámarks nýtingarhlutfall (nhl)
1.220.007 - Skúlagata 53-55	Heimilt er að stækka núverandi hús til austurs meðfram Skúlagötu, í sömu hæð og núverandi hús. Einnig er heimiluð þriggja hæða nýbygging með inndreginni þakhæð á austurhluta lóðar. Tengja má byggingarnar með inndreginni tengibyggingu á efri hæðum en kvöð um göngustíg í götuhæð undir tengibygginguna. Bílastæði mega vera á fyrstu hæð nýbyggingar, með aðkeyrslu frá garði, með því skilyrði að húsið hafi nokkuð "Lokaða" hlið að götu, þannig að götumyndi verði heildstæð. Verði bílastæði opin inn að garði, gerð á fyrstu hæð verður ekki hægt að fullnýta leyfilegt hámarks byggingarmagn á lóðinni, því ekki verður leyft að auka byggingarmagn sem nemur opnum bílastæðum á neðstu hæð. Heimilt er einnig að gera bílastæði á baklóð og í kjallara hússins. Aðkoma að bílastæðum verði frá Skúlagötu. Verndun götumyndar. Kvöð er sett um tveggja metra breiða gönguleið yfir lóðina og þriggja metra breiða akstursleið við vesturmmörk lóðar og gagnkvæman umferðarétt með Skúlagötu 51 frá borgartúni.	4.243,0	5.446,0	1,28	2100	7.546,0	1,80

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





B1: 12.09.19 til samræmis við umsögn skipulagsfulltrúa dags 10. 09.19 m.a. bætt við köflunum Veitur og Minjar í skilmála. GVM/ HG

BRÍETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

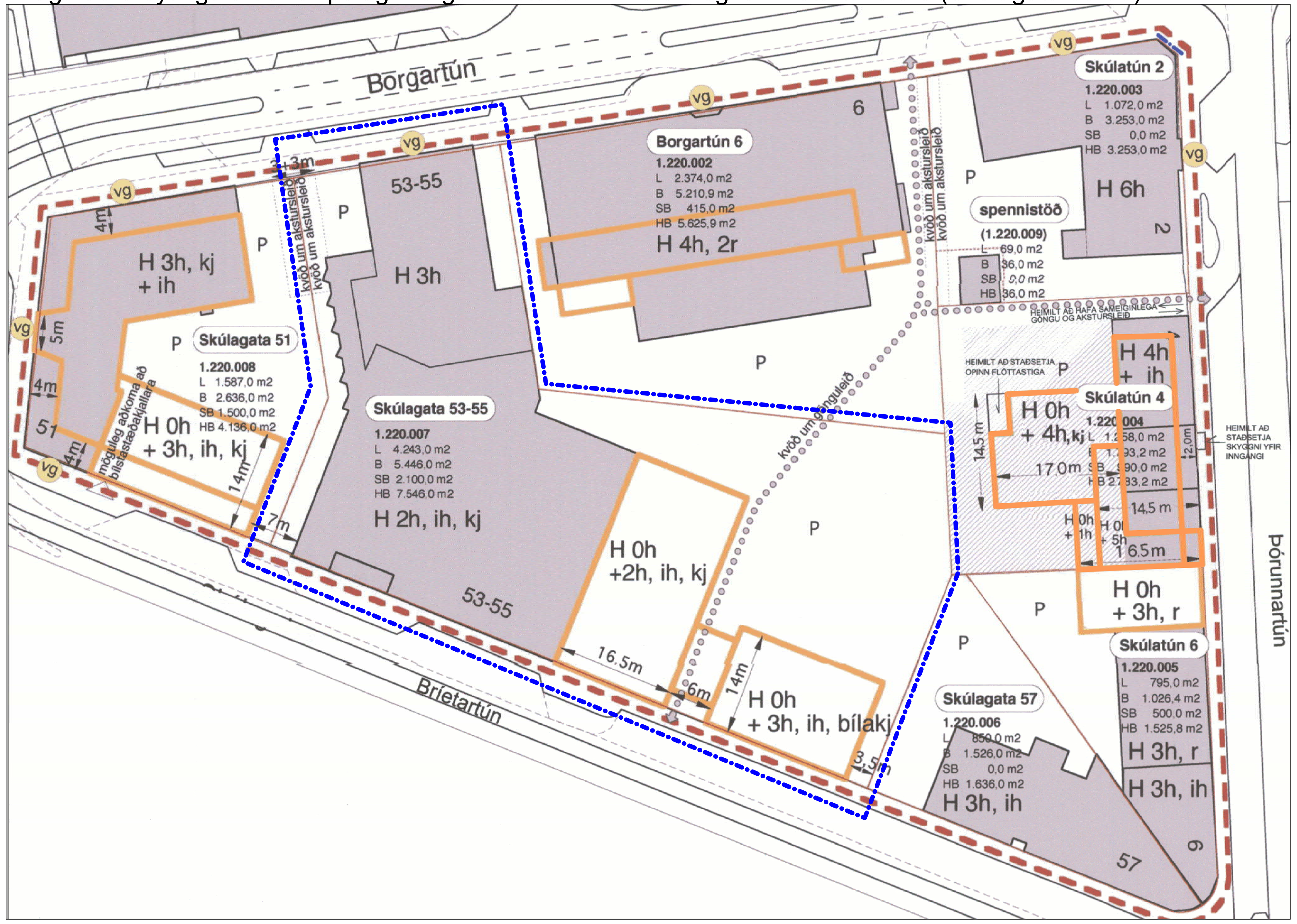
Teiknað af: gvm
Yfirfarið af: hg
Dagsetning: 22.08.2018
Mælikvarði: 1:500

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

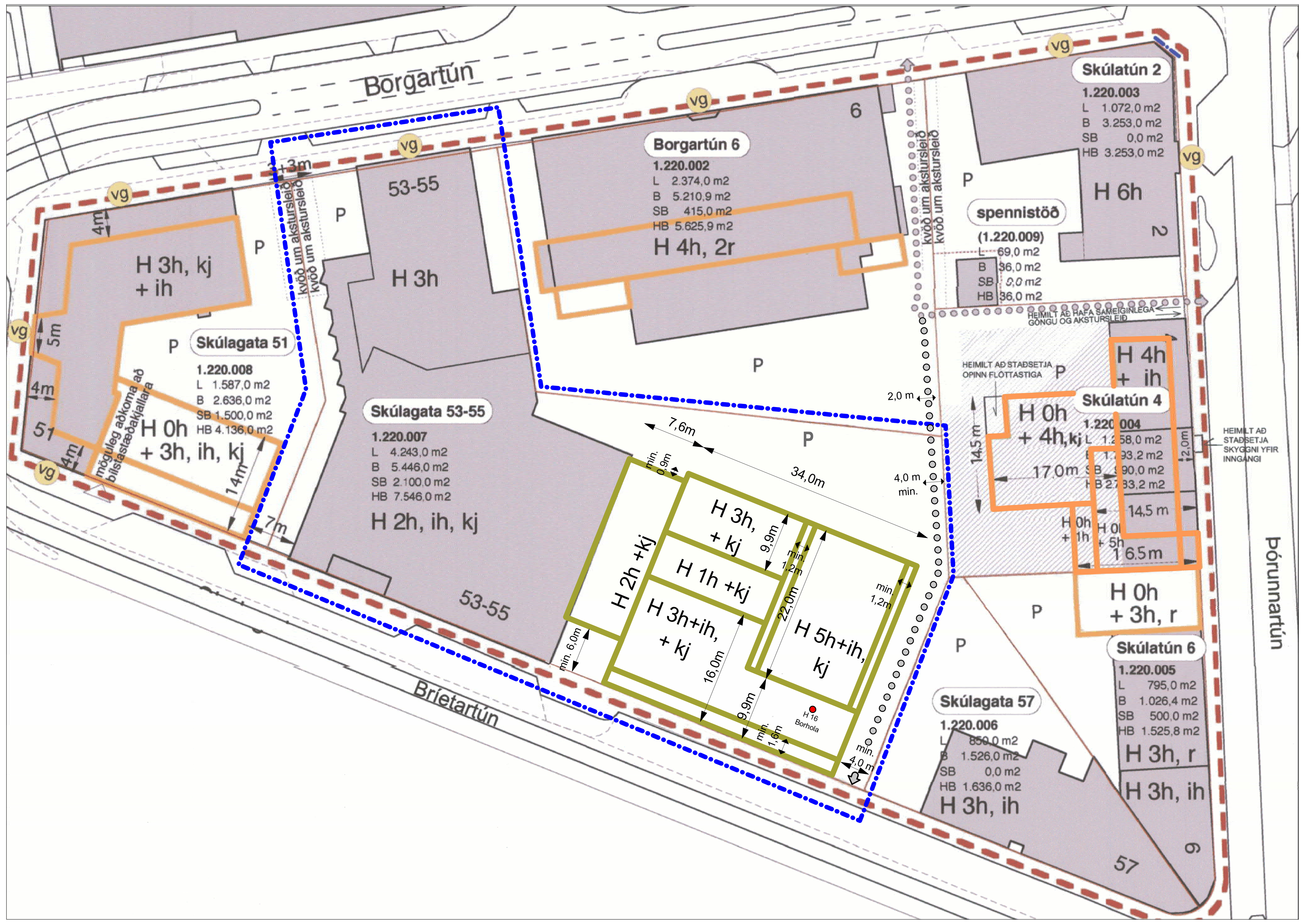
THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Verknúmer	Númer	Útgáfa
17-025	04-01	B1

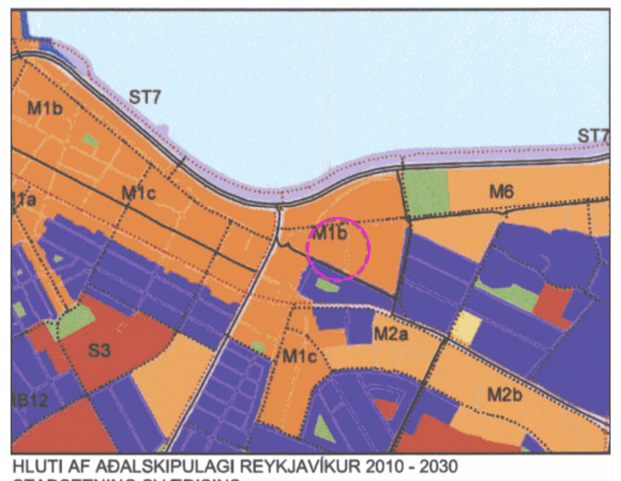
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Borgartúnsteitur 1.220.0 vegna Bríetartúns 3-5 (Skúlagata 53-55)



Gildandi deiliskipulag "Borgartúnsreitur 1.220.0 Deiliskipulag", samþykkt í borgarráði 25.11.2004, með nýjustu breytingu vegna Þórunnartúns 4 sem samþykkt var 03.07.2014
mkv.1:500



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


HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030
STAÐSETNING SVÆÐISINS

Skýringar:
- nýr byggingareitur flóttastiga og skyggnis við inngang
- afmörkun svæðis
- nýr byggingarreitur Bríetartún 3-5
- byggingarreitur skv. gildandi skipulagi
- núverandi lóðarmörk skv. mæliblöðum
- ný lóðarmörk
- kvöð um gönguleið
- gatnakerfi skv. umferðarskipulagi
- aflagður götukantur skv. umferðarskipulagi
- 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
- staðsetning breytinga á aðalskipulagsuppdrætti
- tillaga að niðurrifi
- heimiluð stækkun bygginga
- vg — verndun götumyndar
- H 2h — núverandi fjöldi hæða
- kj — kjallari
- r — ris
- ih — inndregin hæð
- \+ — heimilað aukið byggingarmagn
- P — bílastæði á lóð

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 umferðartengslum 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.

Uppbygging reits 1.220.0, almennir skilmálar
Byggja má skv. skilmálum innan uppgefinna byggingarreita, byggingarlína meðfram gangstétt er bundin. Auk samþykktra bílastæða á lóð skal gera eitt bílastæði á lóð fyrir hverja 50 m2 nýbyggingar, eða borga sig frá gerð stæða. Byggja má bílageymslur neðanjaðar, byggingarreitir þeirra mega fara í viðkomandi lóðarmörk. Óski lóðarhafar samliggjandi lóða eftir að gera sameiginlegar bílageymslur neðanjarðar á lóðum sínum er það heimilt, enda verði krafa um fjölda bílastæða uppfyllt. Bílastæði í kjallara reiknast ekki til hámarks byggingarmagns. Engar kvaðir eru nú á reitnum en nýjar kvaðir eru settar á sumar lóðanna.

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.

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:
Byggingareitur er stækkaður til norðurs og nýtingarhlutfall aukið. Hæðarheimildum er breytt þannig að þær verða allt að 5 hæðir og inndregin hæð á hluta reitsins í stað 3 hæðir og inndregin hæð. Bílastæðaskilmálum er breytt m.a. þannig að 1 bst skuli vera pr 130 m² gististarfsemi, skilyrt er að öll bílastæði, utan 6 bst á baklóð og 5 bst við Borgartún, verði í kjallara og göngustígur er færður frá miðju lóðar að lóðarmörkum Bríetartúns 3-5 og 7.

Lýsing á nýbyggingunni og umhverfisfrágangi/sérskilmálar
Áætlað er að nýbygging muni hýsa starfsemi hótels og þjónustu tengda því. Byggingin skal greinilega aðgreind frá Regluheimili með inndreginni tveggja hæða tengibyggingubyggingu.

Starfsemi/notkun
Á fyrstu hæð, í rýmum sem snúa að götu skal vera starfsemi svo sem þjónustu og veitingarekstur, mögulegt er að hafa gistiherbergi í rýmum sem snúa alfarið að bakgarði. 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.

Hæðarheimildir
Hæð húshluta er 1-5 hæðir ásamt inndreginni hæð á húshlutum til suðausturs og -vesturs. Hæsti hluti byggingarinnar má vera fimm hæðir ásamt inndreginni þakhæð á norðurhluta byggingareits. Fyrsta og fjórða hæð að Bríetartúni skulu vera inndregnar. Á annarri til fjórðu hæð skulu hlutar þakflata nýttir sem þakgarðar. 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 fólk/mannlíf sýnilegra í göturýminu. Lyftu/stiga- og tæknirými mega að hámarki standa 1,5 m upp yfir uppgefinn hæsta hæðarkóta.

Þakgerð
Þak byggingar skal vera með lágmarks vatnshalla. Heimildir eru fyrir að nýta alla þakfleti undir þakgarða á annarri til fjórðu hæð. Þeir hlutar þaks sem ekki verða nýtir undir þakgarða skal þakpappi/dúkur hulinn með skolaðri möl, torfi eða steyptum hellum. Heimilt verður að fara 0,4 m upp fyrir leyfða salarhæð vegna frágangs á þakgörðum.

Efnisval
Við efnisval á hjúpfleti byggingar skal takið tillit til nágranna bygginga. Ekki er leyfilegt að nota klæðningarefni með speglunareiginleikum. Yfirborð nýbyggingar skal greinilega aðgreind frá byggingu Regluheimilis þannig að byggingar renni ekki saman í eitt.

Umhverfisfrágangur
Á austurhlið lóðar skal vera 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. Um stíginn verður einnig heimil akstursleið að bílastæðum í bakgarði og aðkoma slökkviliðs sem mun samnýtast með göngustíg.

Bílakjallari, bílastæðaskilmálar og hjólageymslur
Aðkoma í bílastæðakjallara verður frá Bríetartúni og leyfilegt verður að byggja hann að lóðarmörkum. Mögulegt er að koma fyrir 66 bílastæðum í kjallara (þar af 4 stæðum fyrir hreyfihamlaða) og samnýtast þau með Regluheimili/eldri byggingum. Hjólageymsla verður einnig staðsett í kjallara fyrir að lágmarki 10 hjól. Heimild er fyrir að hámarki 6 bílastæðum í bakgarði, þó aðeins fyrir bíla tengda starfsemi Regluheimils og nýbyggingar.

Bílastæða skilmálar:
Fyrir byggingar annað en gististarfsemi, lager og tæknirými skal reikna með 1 bst/pr 50 m2.
Fyrir gististarfsemi skal reikna með 1 bst/pr 130 m2.
Fyrir lager og tæknirými skal reikna með 1 bst/pr 300 m2.
Fyrir starfsemi Regluheimilis 40 bst.

Samanlagður fjöldi bílastæða að Bríetartún 3-5 = 77 bílastæði.
Bílastæðakjallari = 66 bst. (4 bst. ætluð hreyfihömluðum)
Bílastæði á lóð = 11 bst.

Heimilt er að greiða sig frá þörf umfram 77 bílastæði í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar.

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 byggingareits 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 ses 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.

Að öðru leyti gilda áður samþykktir skilmálar

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_

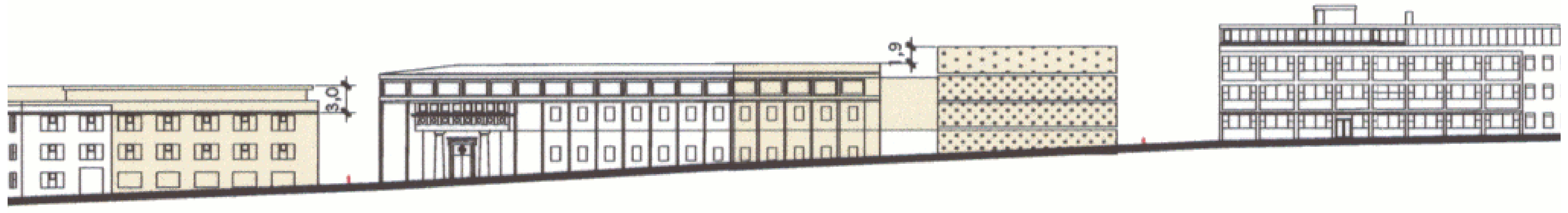
____

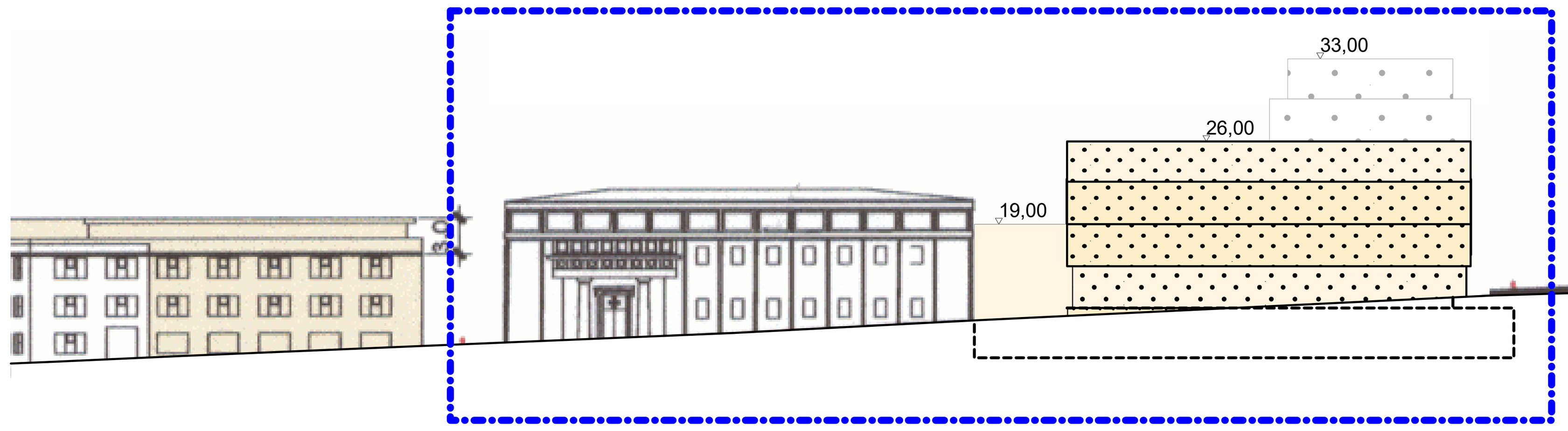
Gildandi skilmálatafla skv. deiliskipulagi.

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 lóðarstærð skv. lóðarbl. (m²) L	núverandi byggingarmagn (m²) B	núverandi nýtingarhlutfall (nhl)	hámarks stækkun bygginga (m²) SB	hámarks byggingarmagn (m²) HB	hámarks nýtingarhlutfall (nhl)
1.220.007 - Skúlagata 53-55	Heimilt er að stækka núverandi hús til austurs meðfram Skúlagötu, í sömu hæð og núverandi hús. Einnig er heimiluð þriggja hæða nýbygging með inndreginni þakhæð á austurhluta lóðar. Tengja má byggingarnar með inndreginni tengibyggingu á efri hæðum en kvöð um göngustíg í götuhæð undir tengibygginguna. Bílastæði mega vera á fyrstu hæð nýbyggingar, með aðkeyrslu frá garði, með því skilyrði að húsið hafi nokkuð "Lokaða" hlið að götu, þannig að götumyndi verði heildstæð. Verði bílastæði opin inn að garði, gerð á fyrstu hæð verður ekki hægt að fullnýta leyfilegt hámarks byggingarmagn á lóðinni, því ekki verður leyft að auka byggingarmagn sem nemur opnum bílastæðum á neðstu hæð. Heimilt er einnig að gera bílastæði á baklóð og í kjallara hússins. Aðkoma að bílastæðum verði frá Skúlagötu. Verndun götumyndar. Kvöð er sett um tveggja metra breiða gönguleið yfir lóðina og þriggja metra breiða akstursleið við vesturmörk lóðar og gagnkvæman umferðarétt með Skúlagötu 51 frá borgartúni.	4.243,0	5.446,0	1,28	2100	7.546,0	1,80

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 lóðarstærð 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





B1: 12.09.19 til samræmis við umsögn skipulagsfulltrúa dags 10. 09.19 m.a. bætt við köflunum Veitur og Minjar í skilmála. GVM/ HG

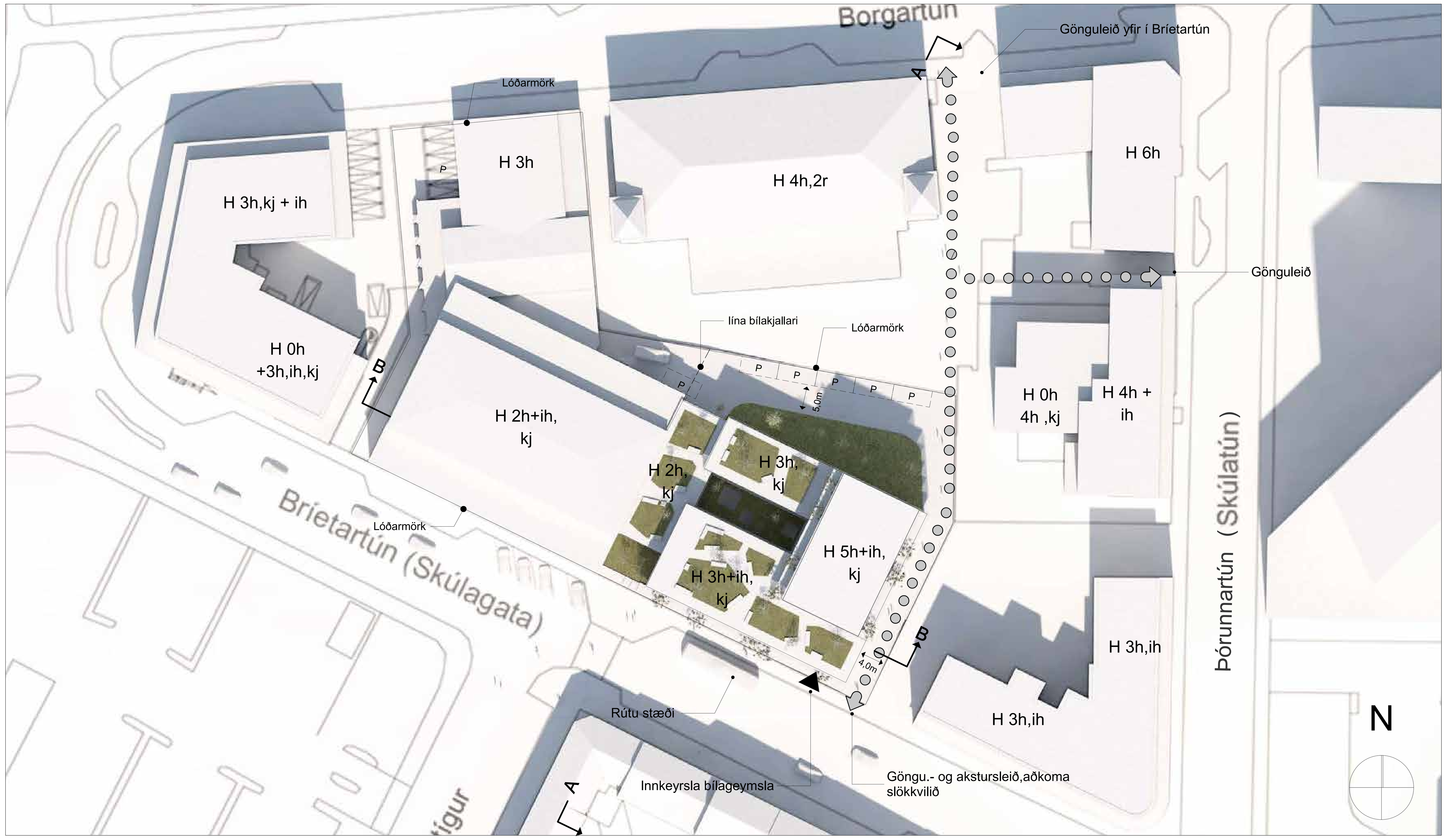
BRÍETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Teiknað af:	gvm	Dagsetning:	22.08.2018
Yfirfarið af:	hg	Mælikvarði:	1:500

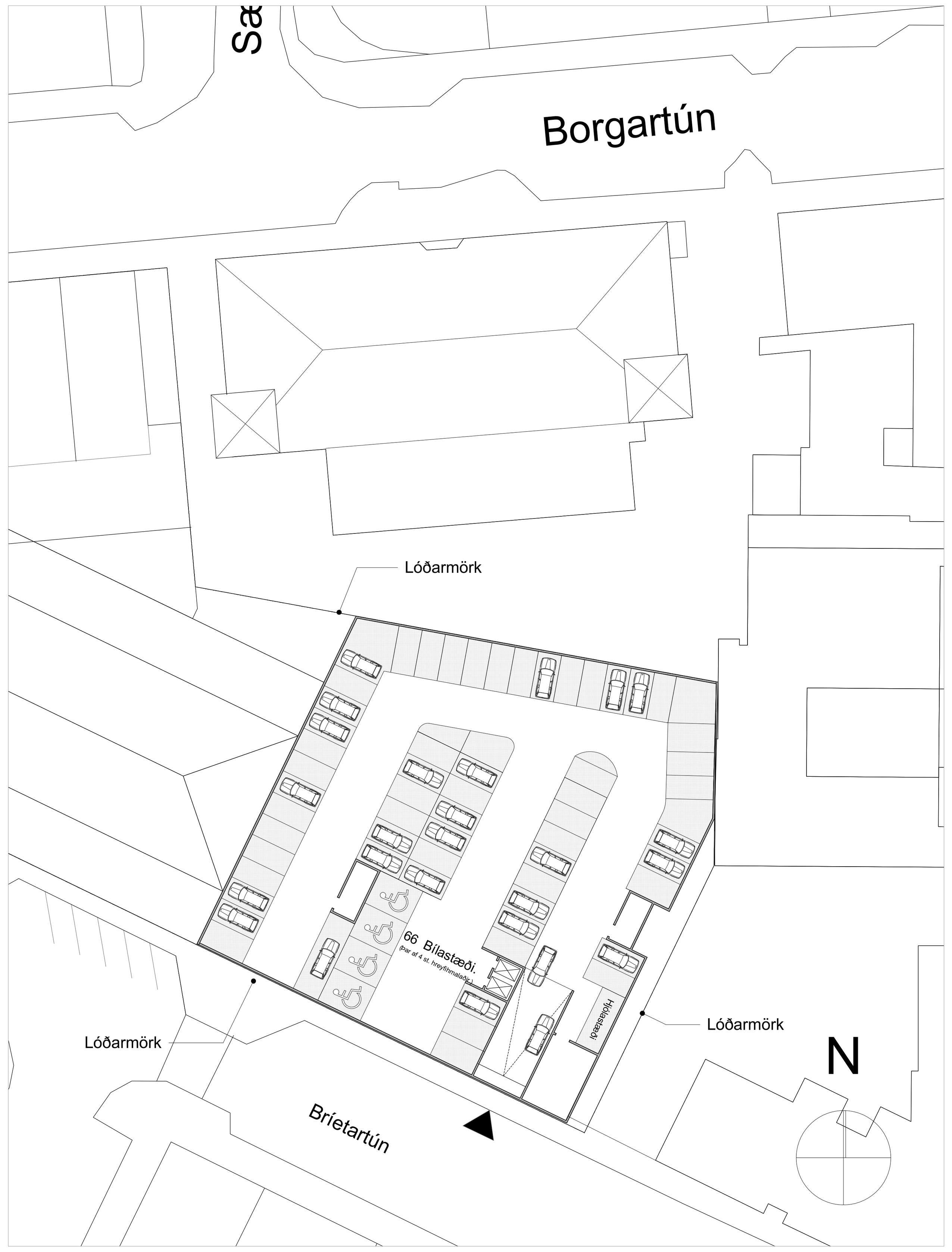
Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

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

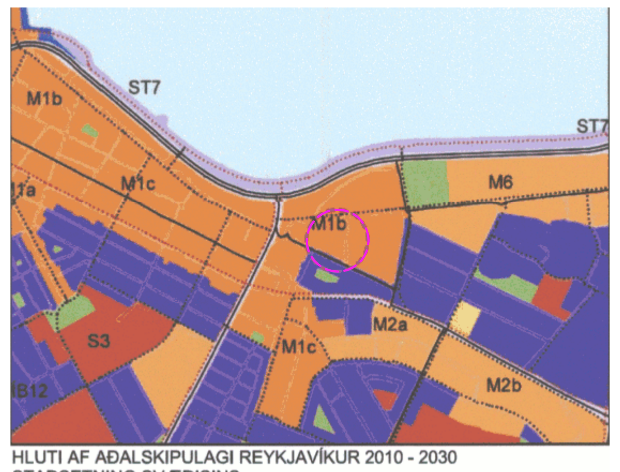
Verknúmer	Númer	Útgáfa
17-025	**04-01**	**B1**



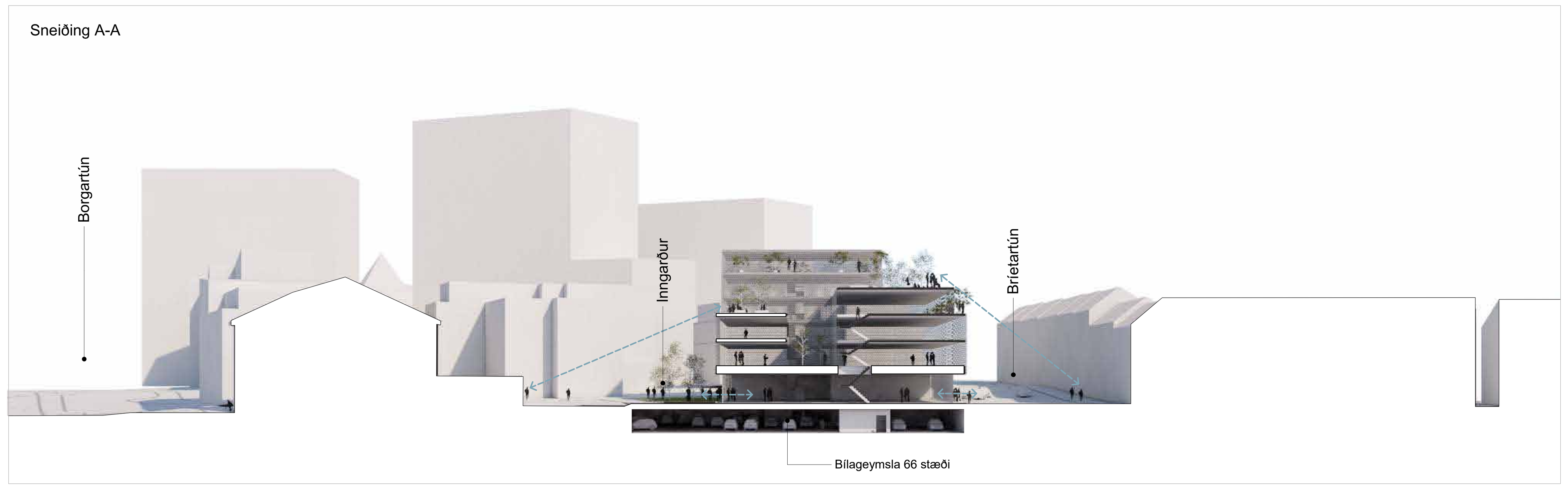
Afstöðumynd: Tillaga að breyttu deiliskipulagi Borgartúnsreitur vegna Bríetartúns 3-5. Aðalinngangur byggingar verður frá Bríetartúni. Ekið verður inn í bílastæðakjallara frá Bríetartúni. Á austurhlið lóðar skal vera gönguleið frá Bríetartúni um inngarð að Borgartúni. Yfirborð göngustígs skal greinilega aðgreint fyrir gangandi umferð og gefa til kynna að um almenningsgöngustíg sé að ræða. Um stíginn verður einnig heimil akstursleið að bílastæðum í bakgarði og aðkoma slökkviliðs sem mun samnýtast með göngustíg.
mkv: 1:1000



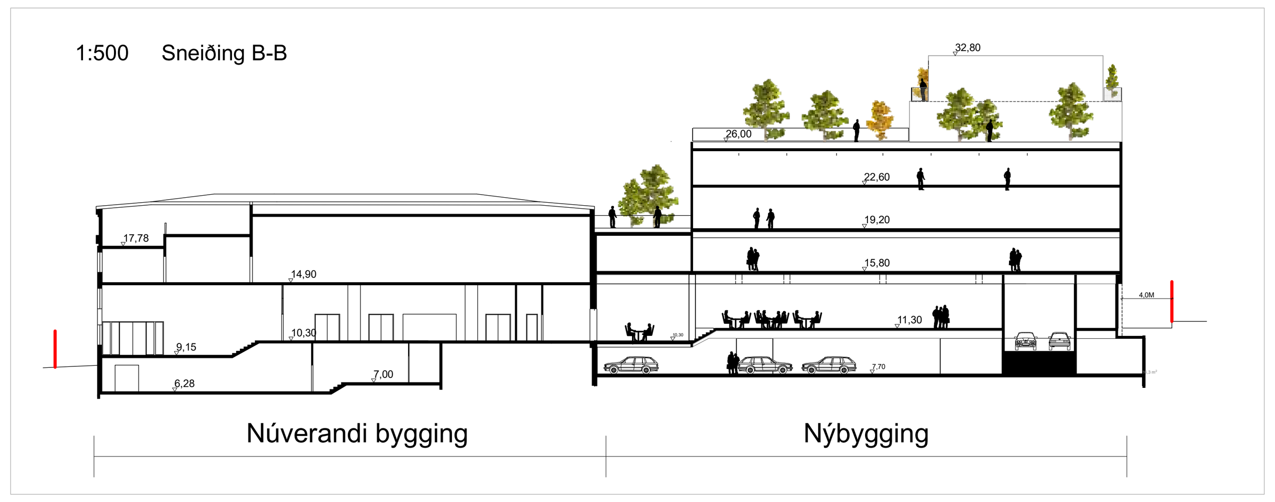
Skýringarmynd bílastæðakjallari:
Innkeyrsla í bílastæðakjallara verður frá Bríetartúni. Mögulegt verður að koma a.m.k. 66 bílastæðum fyrir. Stærð kjallara á skýringarmynd er 1887,0m^2. Leyfilegt verður að bílastæðakjallari nái að lóðarmörkum með sirka stærð 1970,0m^2



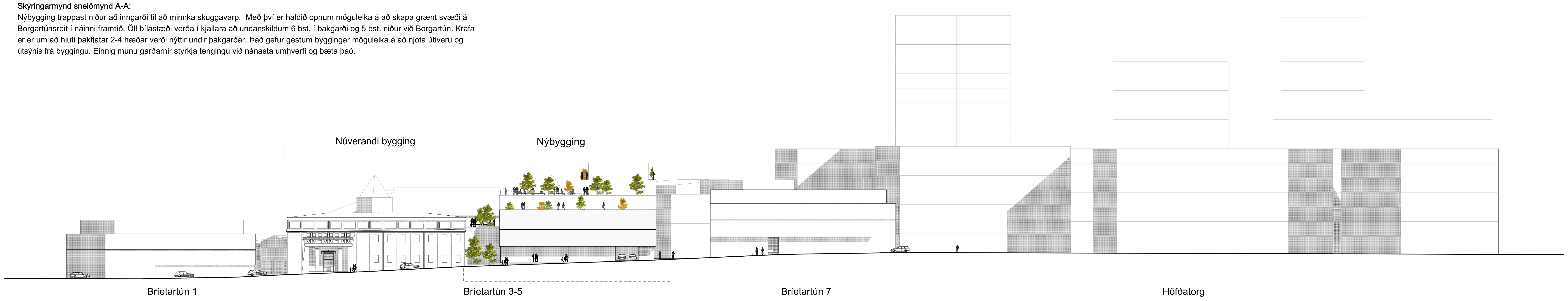
HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030
STAÐSETNING SVÆÐISINS



Skýringarmynd sneiðmynd A-A:
Nýbygging trappast niður að inngarði til að minnka skuggavarp. Með því er haldið opnum möguleika á að skapa grænt svæði á Borgartúnsreit í náinni framtíð. Öll bílastæði verða í kjallara að undanskildum 6 bst. í bakgarði og 5 bst. niður við Borgartún. Krafa er er um að hluti þakflatar 2-4 hæðar verði nýttir undir þakgarðar. Það gefur gestum byggingar möguleika á að njóta útiveru og útsýnis frá byggingu. Einnig munu garðarnir styrkja tengingu við nánasta umhverfi og bæta það.



Skýringarmynd sneiðmynd B-B:
Leyfð salarhæð fyrstu hæðar verður 4,5m. Leyfilegt verður að fara 0,4m upp fyrir leyfða salarhæð vegna frágangs á þakgörðum ef þörf krefur. Einnig verður leyfilegt að fara allt að 1,5m upp fyrir leyfða salarhæð vegna lyftu-/stigahúss eða mögulegs tæknirýmis.



1:500 Suðurhlið

BRÍETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

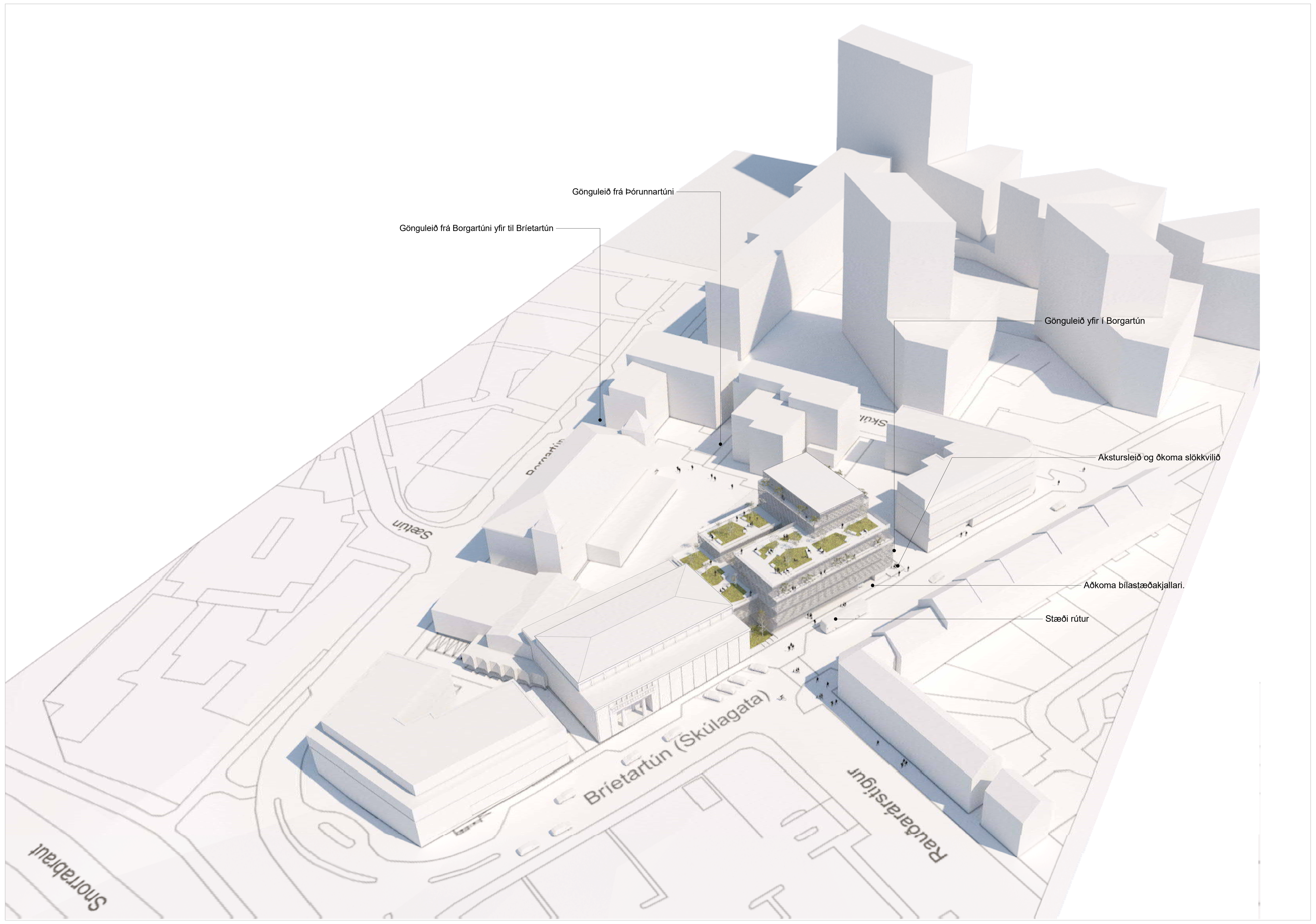
Skýringarmynd

Teiknað af:	gvm	Dagsetning:	22.08.2018
Yfirfarið af:	hg	Mælikvarði:	1:500

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

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

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



Heildarmynd Borgartúnsreitur, suðurhlið að Bríetartúni 3-5

Skuggavarp 21. júní og 21 mars/sept.

Skuggavarp 21. júní kl. 09:00

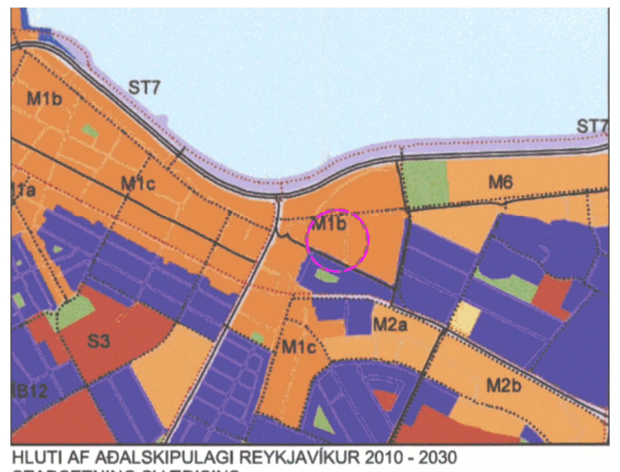
Skuggavarp 21. mars/sept kl. 09:00

Skuggavarp 21. júní kl. 13:00

Skuggavarp 21. mars/sept í kl.13:00

Skuggavarp 21. júní kl. 17:00

Skuggavarp 21.mars/sept í kl. 13:00



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030
STAÐSETNING SVÆÐISINS

Suðurhlið að Bríetartúni 3-5

Séð inn að bakgarði norðurhlið.

BRÍETARTÚN 3-5
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Skýringarmynd

Teiknað af:	gvm	Dagsetning:	22.08.2018
Yfirfarið af:	hg	Mælikvarði:	

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR

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

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

From: Anna Lísa Guðmundsdóttir
To: Lilja Grétarsdóttir
Cc: Minjavarsla
Subject: SV: Vegna Bríetartún 3-5
Date: föstudagur, 15. febrúar 2019 11:30:22
Attachments: image001.jpg
image002.png

Sæl Lilja

Stóð í þeirri meiningu að eftir þessa ábendingu mína kæmi formlega beiðni frá þér um ósk um fornleifaskráningu og endurskoðun á húsakönnun fyrir þetta skipulagssvæðið eins og venjan er og lög segja.

Kveðja

Anna Lísa Guðmundsdóttir
Verkefnastjóri fornleifa
Borgarsögusafn Reykjavíkur | Reykjavik City Museum
anna.lisa.gudmundsdottir@reykjavik.is
Sími 411 6315 - gsm 6990692
Árbæjarsafn við Kistuhyl
www.borgarsogusafn.is
Árbæjarsafn – Landnámssýningin – Sjóminjasafnið í Reykjavík – Ljósmyndasafn Reykjavíkur - Viðey

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: http://www.reykjavik.is/trunadur

---

Frá: Lilja Grétarsdóttir <lilja.gretarsdottir@reykjavik.is>
Sent: fimmtudagur, 14. febrúar 2019 16:42
Til: Anna Lísa Guðmundsdóttir <anna.lisa.gudmundsdottir@reykjavik.is>
Afrit: Minjavarsla <minjavarsla@reykjavik.is>
Efni: SV: Vegna Bríetartún 3-5

Sæl Anna Lísa

Nú er kynningartíma tillögunar lokið og komu einungis athugasemdir frá Veitum er lítið mál er að koma til móts við.

Nú langar mig að forvitnast um hvað þið leggið til sem næstu skref m.t.t. ábendinga í netpósti um húsakönnun og fornleifasráningu sem ekki voru formlegar ábendingar inn í kynninguna.
Málið verður rætt á afgreiðslufundi á morgun og væri gott að haf innlegg í þá umræðu.

Kveðja

Lilja Grétarsdóttir arkitekt
umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík
netfang lilja.gretarsdottir@reykjavik.is
sími 411-1111, fax 411-3071

Frá: Anna Lísa Guðmundsdóttir <anna.lisa.gudmundsdottir@reykjavik.is>
Sent: miðvikudagur, 2. janúar 2019 14:52
Til: Lilja Grétarsdóttir <lilja.gretarsdottir@reykjavik.is>
Afrit: Minjavarsla <minjavarsla@reykjavik.is>
Efni: SV: Vegna Bríetartún 3-5

Takk Lilja

Leysum þetta mál með ykkur.

Kveðja

Anna Lísa Guðmundsdóttir
Verkefnastjóri fornleifa
Borgarsögusafn Reykjavíkur | Reykjavik City Museum
anna.lisa.gudmundsdottir@reykjavik.is
Sími 411 6315 - gsm 6990692
Árbæjarsafn við Kistuhyl
www.borgarsogusafn.is
Árbæjarsafn – Landnámssýningin – Sjóminjasafnið í Reykjavík – Ljósmyndasafn Reykjavíkur - Viðey

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: http://www.reykjavik.is/trunadur

---

Frá: Lilja Grétarsdóttir <lilja.gretarsdottir@reykjavik.is>
Sent: miðvikudagur, 2. janúar 2019 14:08
Til: Anna Lísa Guðmundsdóttir <anna.lisa.gudmundsdottir@reykjavik.is>
Afrit: Minjavarsla <minjavarsla@reykjavik.is>
Efni: SV: Vegna Bríetartún 3-5

Hér eru netslóðir á gildandi deiliskipulag (skipulagssjá skipulagsstofnunnar)
http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=6285
og kynnta tillögu að breytingu
https://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skipogbygg/skjol/brietartun_3-5_uppdrattur_1.pdf

Ég ræði þetta hér næstu daga við skipulagsfulltrúa og lögfræðing hjá okkur gott væri líka að heyra frá húsadeildinni ykkar og fá áætlun fyrir næstu skref er ykkur varðar, sem eru væntanlega eitthvað á þessa leið? eða hvað?:

- Uppfæra húsakönnun
- Gera fornleifaskráningu

Síðan er líka umhugsunarvert hvort lóðarhafi hefði ekki getað verið búin að byggja samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 2004 sem telst ungt í skipulag án þess stuðst væri við þá húsakönnun sem liggur fyrir?

Kveðja

Lilja Grétarsdóttir arkitekt
umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík
netfang lilja.gretarsdottir@reykjavik.is
sími 411-1111, fax 411-3071

Frá: Anna Lísa Guðmundsdóttir <anna.lisa.gudmundsdottir@reykjavik.is>
Sent: miðvikudagur, 2. janúar 2019 11:35
Til: Lilja Grétarsdóttir <lilja.gretarsdottir@reykjavik.is>
Afrit: Minjavarsla <minjavarsla@reykjavik.is>
Efni: SV: Vegna Bríetartún 3-5

Sæl Lilja
Hér kemur skýrsla sem vísað er í, þar er um mjög gamla húsakönnun, sem er auðvitað þarf að endur skoða samkvæmt breytingum á lögum sem voru áið 2012, þar kemur farm að bæjarstæði Rauðarárár er á þessu bílaplani.

Það er engin við á húsadeildinni eins og er þannig ég veit ekki hvernig verður litið á þetta mál þar. En eitt er ljós að það vantar fornleifaskrá með þessu skipulagi, veit ekki hvernig hægt er að leysa það án þess að fresta þessu ferli sem skipulagið er komið í?. Eitt er víst það það verður dýrt að byggja þessa lóð hvað varðar fornleifar og eins gott að væntanlegur framkvæmdaraðili eða eigandi geri sér grein fyrir því sem fyrst. Engar fornleifarannsóknir hafa farið fram á þessum reit svo vitað sé og engin vitneskja um það hve mikið er eftir að minjum, en eitt er víst að þær geta

verið mjög gamlar.

Getur þú sent mér þessar myndir sem eru hér neðar í skjalinu sem pdf og síðasta samþykkta skipulag og greingarð af þessu svæði sem pdf , finnst eins og það hafi verið gerðar breytingar á því fyrir nokkrum árum og þá hafi ég skráð eitthvað og sent upplýsingar um fornleifar til ykkar minni að það hafi verið að gera breytingar við Þórunnartún/Skúlatún.

Kveðja

Anna Lísa Guðmundsdóttir
Verkefnastjóri fornleifa
Borgarsögusafn Reykjavíkur | Reykjavik City Museum
anna.lisa.gudmundsdottir@reykjavik.is
Sími 411 6315 - gsm 6990692
Árbæjarsafn við Kistuhyl
www.borgarsogusafn.is
Árbæjarsafn – Landnámssýningin – Sjóminjasafnið í Reykjavík – Ljósmyndasafn Reykjavíkur - Viðey

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: http://www.reykjavik.is/trunadur

---

Frá: Lilja Grétarsdóttir <lilja.gretarsdottir@reykjavik.is>
Sent: miðvikudagur, 2. janúar 2019 10:53
Til: Anna Lísa Guðmundsdóttir <anna.lisa.gudmundsdottir@reykjavik.is>
Efni: SV: Vegna Bríetartún 3-5

Sæl Anna Lísa

Ég hef haft umsjón með þessu verkefni og vill að sjálfsögðu að allt sé í besta lagi er það varðar.
Í gildandi deiliskipulagi er vísað í skýrslu 83 frá 2001 Húsakönnun – Borgartún og er þar vísað til verndunar húsaraða, götumyndar og húsa, ekki er minnst á gamla bæjarstæði Rauðará.
Ég finn ekki þessa skýrslu á netinu, áttu hana til?
Þarna er verið að breyta deiliskipulagi þar sem fyrir er heimild til þess að byggja nýbyggingar.
Endilega verum í bandi um framhaldið beini síminn hjá mér er 3012.

Greinargerð gildandi deiliskipulags

Kveðja

Lilja Grétarsdóttir arkitekt
umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík
netfang lilja.gretarsdottir@reykjavik.is
sími 411-1111, fax 411-3071

Frá: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>
Sent: miðvikudagur, 2. janúar 2019 07:38
Til: Lilja Grétarsdóttir <lilja.gretarsdottir@reykjavik.is>
Efni: FS: Vegna Bríetartún 3-5

Sæl Lilja,

Sjá meðfylgjandi póst.

Kveðja,
Helena Stefánsdóttir
helena.stefansdottir@reykjavik.is
Reykjavíkurborg – umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12 - 14, 105 Reykjavík
Sími: 411-1111 - Netfang: skipulag@reykjavik.is

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst.

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: http://www.reykjavik.is/trunadur

From: Anna Lísa Guðmundsdóttir
Sent: 28. desember 2018 15:05
To: USK Skipulag
Subject: Vegna Bríetartún 3-5

Góðan dag

Hver er með umsjón með þessu skipulagi hjá ykkur. Á lóðinni er hluti af gamla bæjarstæðir Rauðará auk annara fornleifa. Vinsamlegast hafi samband sem fyrst, svo þetta fari nú ekki allt í óefni.

Kveðja

Anna Lísa Guðmundsdóttir
Verkefnastjóri fornleifa
Borgarsögusafn Reykjavíkur | Reykjavik City Museum
anna.lisa.gudmundsdottir@reykjavik.is
Sími 411 6315 - gsm 6990692
Árbæjarsafn við Kistuhyl
www.borgarsogusafn.is
Árbæjarsafn – Landnámssýningin – Sjóminjasafnið í Reykjavík – Ljósmyndasafn Reykjavíkur - Viðey

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: http://www.reykjavik.is/trunadur

---

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: http://www.reykjavik.is/trunadur

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.