



Borgarráð

Reykjavík, 11. nóvember 2024

MSS24110057

Auglýsing vegna fjölnotahúss á Veðurstofureit

Óskað er eftir samþykki borgarráðs til að birta auglýsingu vegna sölu byggingarréttar á Veðurstofuhæð undir fjölnotahús. Með fjölnotahúsi er átt við bílastæðahús ofanjarðar með a.m.k. 192 stæðum með möguleika á verslun og þjónustu á neðri hæðum og íbúðum eða annarri þjónustu á efri hæðum. Hámarks byggingarmagn er um 6.500 m² (5 hæðir) og grunnflötur byggingar 1250 m². Sjá má texta auglýsingar ásamt matsblaði fyrir tilboð í hjálögðum gögnum.

Í deiliskipulagi er gert er ráð fyrir miðlægu fjölnotahúsi/bílastæðahúsi. Bílastæðakröfur og bílastæðahús ásamt fyrirkomulagi á aðgengi ökutækja inn á íbúðareitinn gengur í aðalatriðum út á samnýtingu og er miðlægt bílastæðahús einn af lykilþáttum í deiliskipulagi. Auglýsing er gerð til að kanna áhuga aðila á að hanna, byggja og reka slíkt hús á Veðurstofureit.

Auglýsing var unnin af atvinnu- og borgarþróunarteymi og lögfræðiteymi á skrifstofu borgarstjóra og borgarritara ásamt skipulagsfulltrúa á umhverfis- og skipulagssviði.

Óli Örn Eiríksson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

Texti auglýsingar ásamt fylgiskjölum, drög.

Matsblað fyrir tilboð.



Reykjavík



Samstarf um þróun fjölnotahúss á Veðurstofuhæð

Reykjavíkurborg auglýsir eftir áhugasömum aðilum til að hanna, byggja og reka fjölnotahús á Veðurstofureit.

Með fjölnotahúsi er átt við bílastæðahús ofanjarðar með a.m.k. 192 stæðum með möguleika á verslun og þjónustu á neðri hæðum og íbúðum eða annarri þjónustu á efri hæðum. Hámarks byggingarmagn er ca. 6500 m² (5 hæðir) og grunnflötur byggingar 1250 m².

Hugmyndir um nýtingu lóðar

Kallað er eftir hugmyndum að nýtingu lóðarinnar í þeim tilgangi að tryggja að í nýju skipulagi verði til staðar bílastæði, verslun og þjónusta fyrir íbúa svæðisins og nærumhverfi. Í skipulagi er gert ráð fyrir 197 íbúðum að viðbættum mögulegum íbúðum í fjölnotahúsi og 46 stæðum fyrir utan þau stæði sem munu vera í fjölnotahúsinu. Skoða þarf mögulega nýtingu á hluta af þaki sem mælingarstað fyrir Veðurstofuna. Í framtíðinni verður hugsanlega hægt að fækka bílastæðum og fjölga íbúðum og/eða verslunarrýmum.

Samstarf um þróun

Ekki er um hefðbundna úthlutun að ræða heldur er leitað eftir upplýsingum um fyrirhugaða starfsemi á lóðinni, áætlað byggingarmagn, viðskipta- og rekstrarmódel, teymi verkefnis, metnað í hönnun og fleiri þætti sem nýtast við að meta vænlegustu framtíðarverkefni. Auk upplýsinga um verkefnið sjálft þarf að fylgja verðtilboði í byggingarréttinn. Frestur er til kl. 14.00 þann 16. desember 2024. [dagsetning sett með fyrirvara]

Sá aðili sem valinn verður til samstarfs stendur til boða að fá lóðarvilyrði til tveggja ára og hefur þann tíma til að fullhanna verkefnið í takt við sínar hugmyndir. Greitt er fyrir lóðarvilyrðið árlega sem miðast við 10% af heildargreiðslu byggingarréttarins.

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að ákveða hvort hugmyndir sem berast verði kveikja að samstarfi eða samningum um lóðina.

Fylgigögn:

Deiliskipulag fyrir Veðurstofuhæð

Forhönnun á bílastæðahúsi unnin af Lendager



Reykjavík



Reykjavík



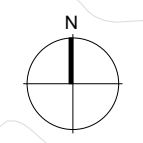
TILLAGA

Deiliskipulag á Veðurstofuhæð

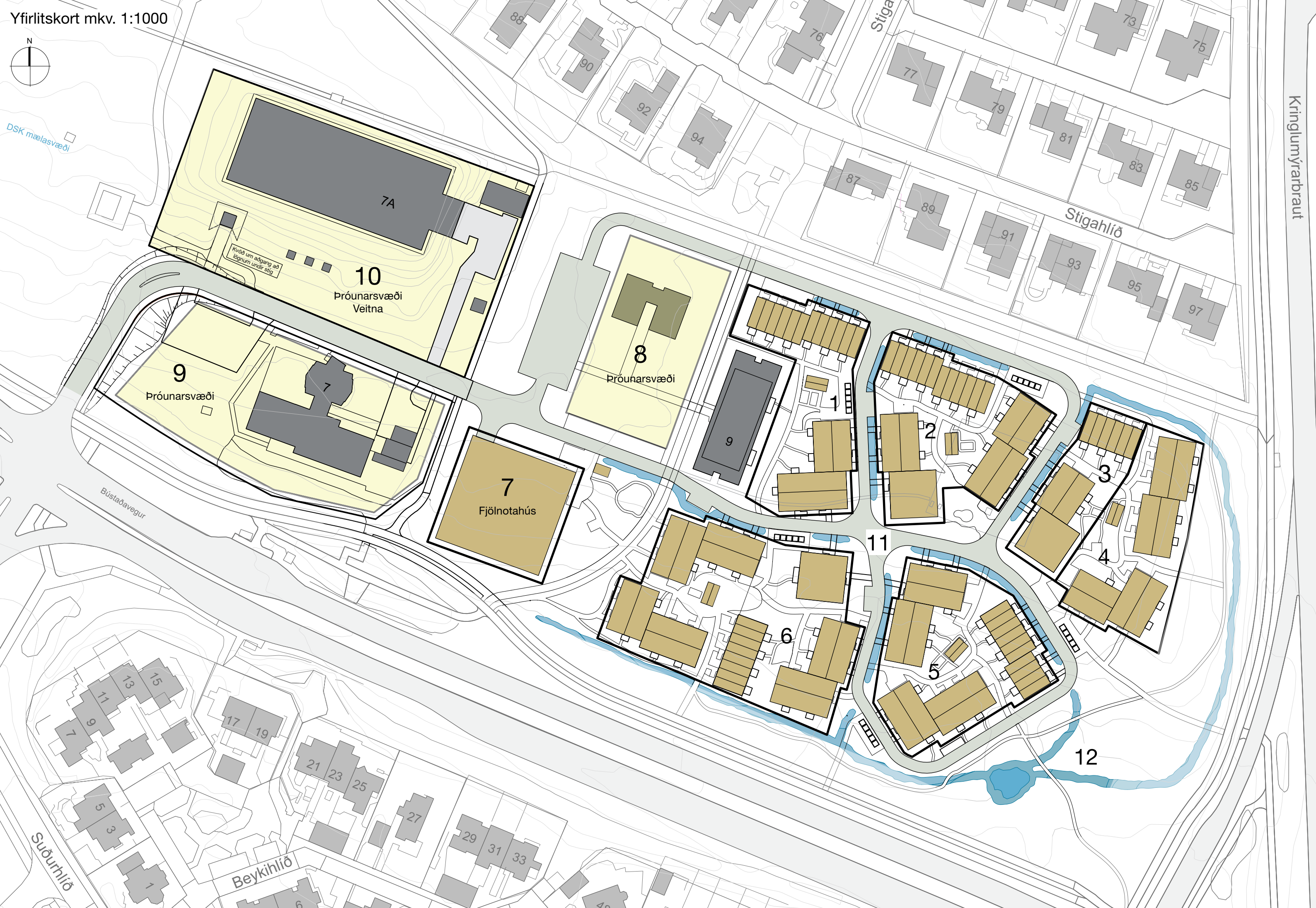
Uppdrættir og skýringarmyndir

Unnið af Lendager fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Dags. 13.06.2024



DSK mælasvæði



7A

10
Próunarsvæði
Veitna

Kvæð um aðgang að lögnum undir stíg

8
Próunarsvæði

9
Próunarsvæði

7
Fjölnotahús

1

2

3

6

5

4

11

12

7 9 11 13 15

17 19

21 23 25

27

29 31 33

Suðurhlíð

Beykihlíð

Stiga

Stigahlið

Bústaðavegur

		Areal (m ²)									
Svæði	Byggingargerðir	Nr.	m ²	Gróðurhús	Þjónusta/verslun	Bílastæði	Samtals A-rými	Stærð lóðar	Nýtingarhlutfall	Samtals B-rými	Áætlaður íbúðafjöldi
1	Raðhús	1.1	900							27	6
	Fjölbýlishús	1.2	586							18	6
	Fjölbýlishús	1.3	792							27	9
	Gróðurhús	1.4		28						-	-
	Samtals		2278	28	0	0	2306	3075	1	72	21
2	Raðhús	2.1	900							27	6
	Fjölbýlishús	2.2	663							27	9
	Fjölbýlishús	2.3	674							27	9
	Fjölbýlishús	2.4	384							9	4
	Punkthús	2.5	934		191					54	12
	Gróðurhús	2.6		28						-	-
Samtals		3.555	28	191	-	3.774	2.314	1,63	144	40	
3	Raðhús	3.1	450							13,5	3
	Fjölbýlishús	3.2	575							18	6
	Punkthús	3,7	934		191					54	12
	Samtals		1.959	-	191	-	2.150	1.102	1,95	86	21
4	Fjölbýlishús	3,3	540							18	6
	Fjölbýlishús	3,4	450							13,5	6
	Fjölbýlishús	3,5	676							27	9
	Fjölbýlishús	3,6	456							13,5	6
	Gróðurhús	3,8		28						-	-
Samtals		2.122	28	-	-	2.150	1.886	1,14	72	27	
5	Raðhús	4,1	750							22,5	5
	Fjölbýlishús	4,2	899							27	8
	Fjölbýlishús	4,3	720							27	9
	Fjölbýlishús	4,4	674							27	9
	Fjölbýlishús	4,5	480							13,5	6
	Gróðurhús	4,6		28						-	-
Samtals		3.523	28	-	-	3.551	2.385	1,49	117	37	
6	Raðhús	5,1	600							18	4
	Fjölbýlishús	5,2	698							27	9
	Fjölbýlishús	5,3	931							40,5	12
	Fjölbýlishús	5,4	806							27	8
	Fjölbýlishús	5,5	683							27	9
	Fjölbýlishús	5,6	683							27	9
	Fjölbýlishús	5,7	675							27	9
	Punkthús	5,8	934		191					54	12
	Gróðurhús	5,9		28						-	-
Samtals		6.010	28	191	-	6.229	3.702	1,68	248	72	
7	Fjölnotahús / Bílastæðahús	6.1			1.225	3.675					
	Samtals		-	-	1.225	3.675	4.900	1.521	3,22	-	-
Samtals		Án fjölnotahúss			Með fjölnotahúsi						
Samtals		19.447	140	1.607	3.675	25.060	14.883	1,68	653	197	

Vegir og stígar

Teikning II

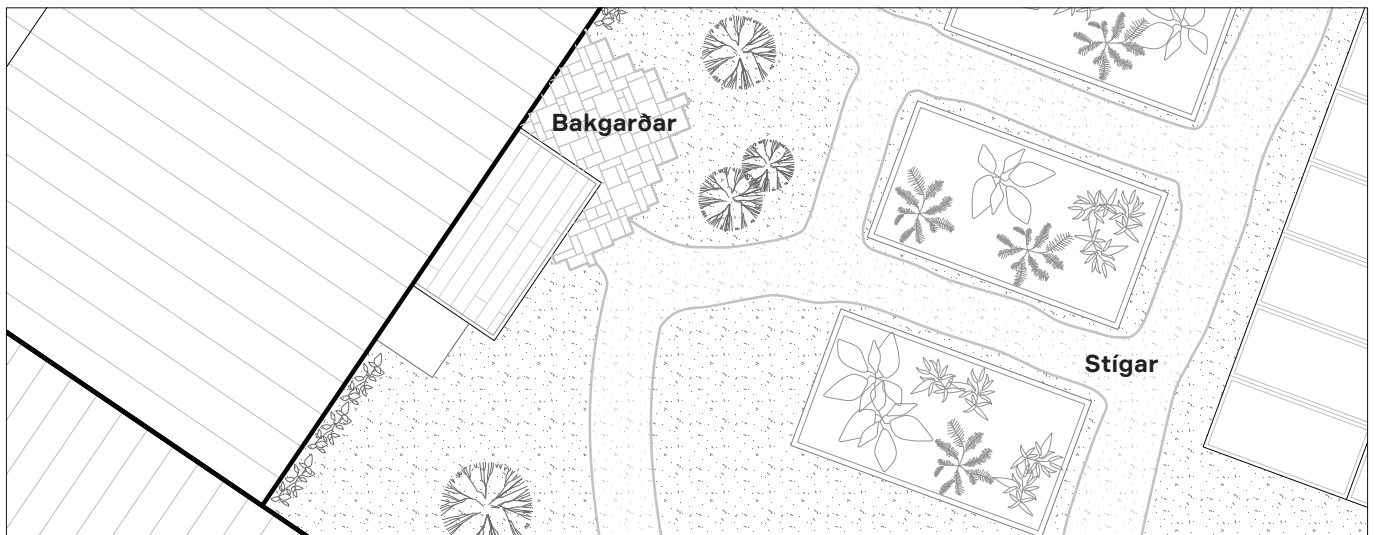
- Upphitaðir vegir (er í skoðun)
- Vegur gerð A
- Vegur gerð B
- Vegur gerð C
- Hjólástígar
- Aðkomustígar og aðal gönguleiðir
- Aukaleiðir



Útfærslur

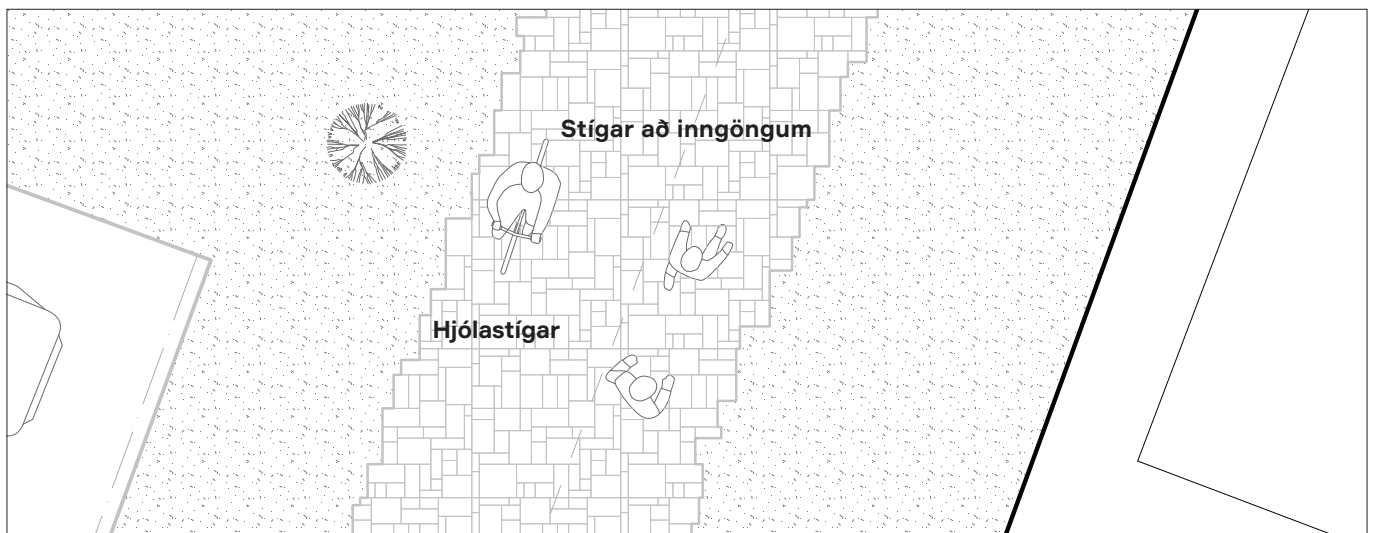
Teikning

- Grunnmynd stígar
1:100



Bakgarðar og stígar-slóðar

Sólpallar íbúða séu í efni eins og endurnýttum hellum, flísum, timbri eða náttúrusteini. Hellur séu ekki lengri en 50 cm á lengd. Stígar og slóðar eru með mól.



Hjólástígar og stígar að aðalinnngöngum

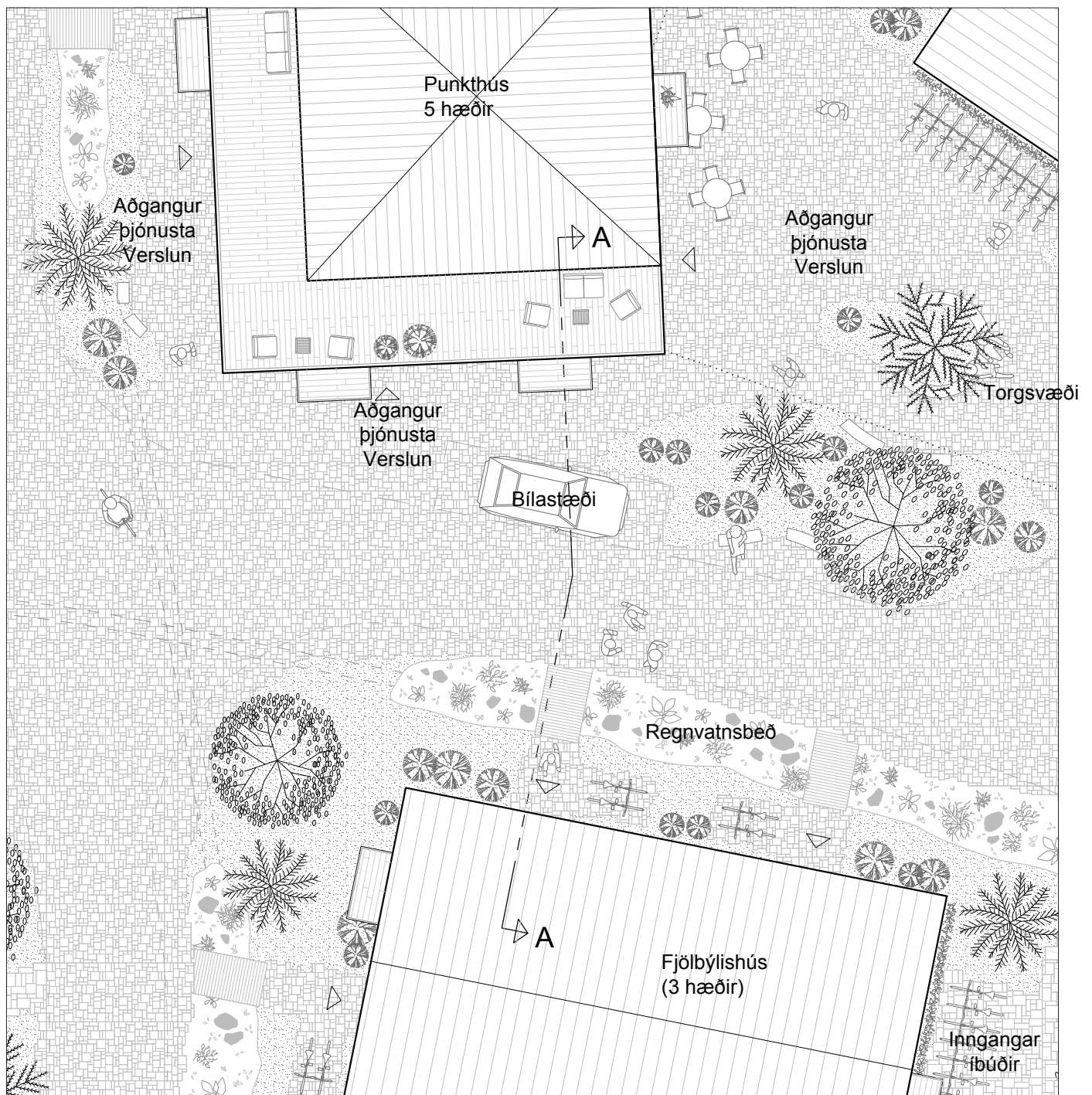
Hjóla- og stígar að aðalinnngöngum séu í efni eins og endurnýttum hellum, flísum, eða náttúrusteini. Hellur séu ekki lengri en 50 cm á lengd.

Útfærslur

Teikning

- Grunnmynd veggerð A
1:200

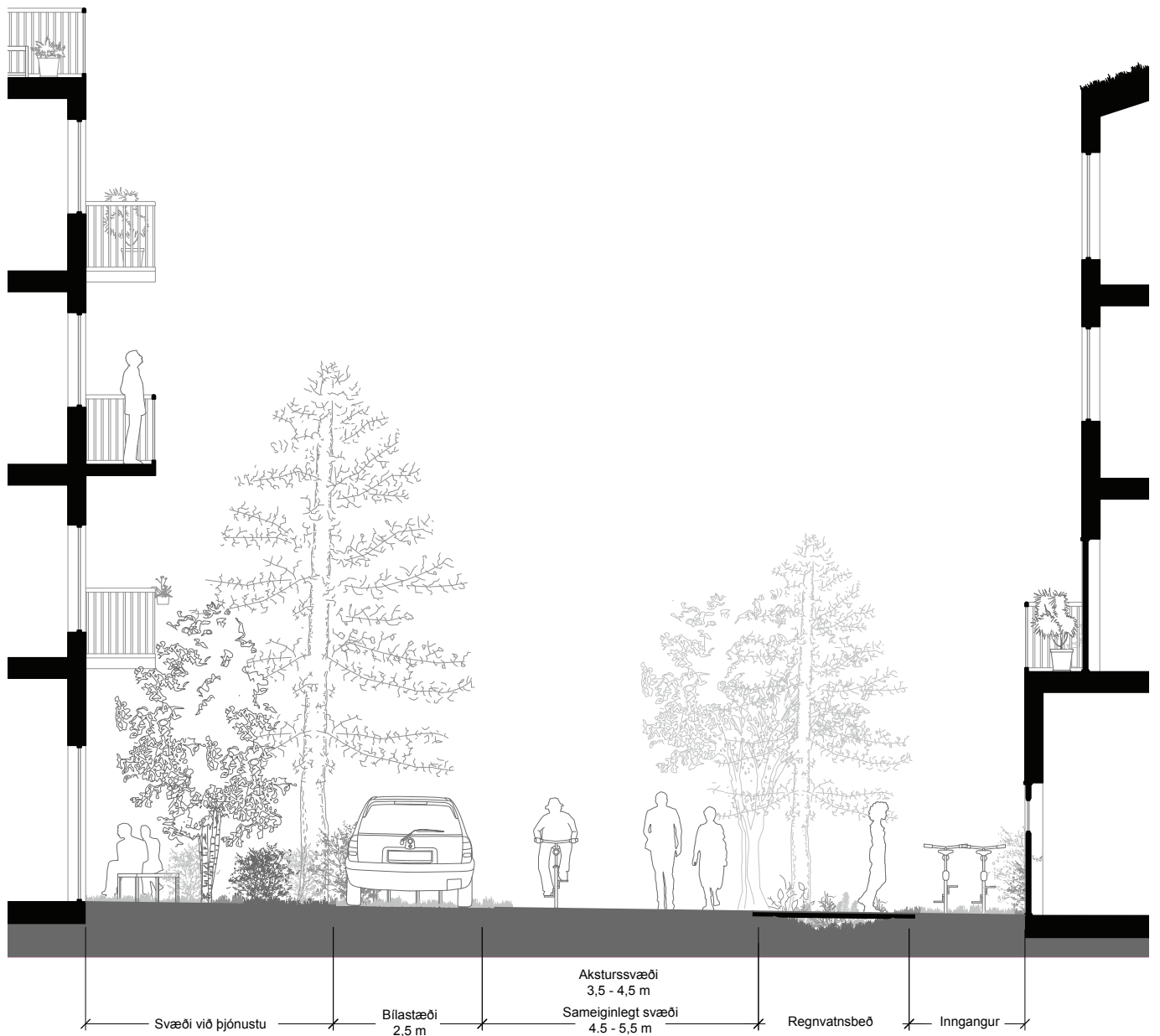
Veggerð A er með endurnýttum steinflísum, steypuafskurðri eða náttúrusteini. Lengsta lengd flísa má mest vera 30 cm



Vegsnið

Teikning

- Snið í gegnum veg gerð A
1:100

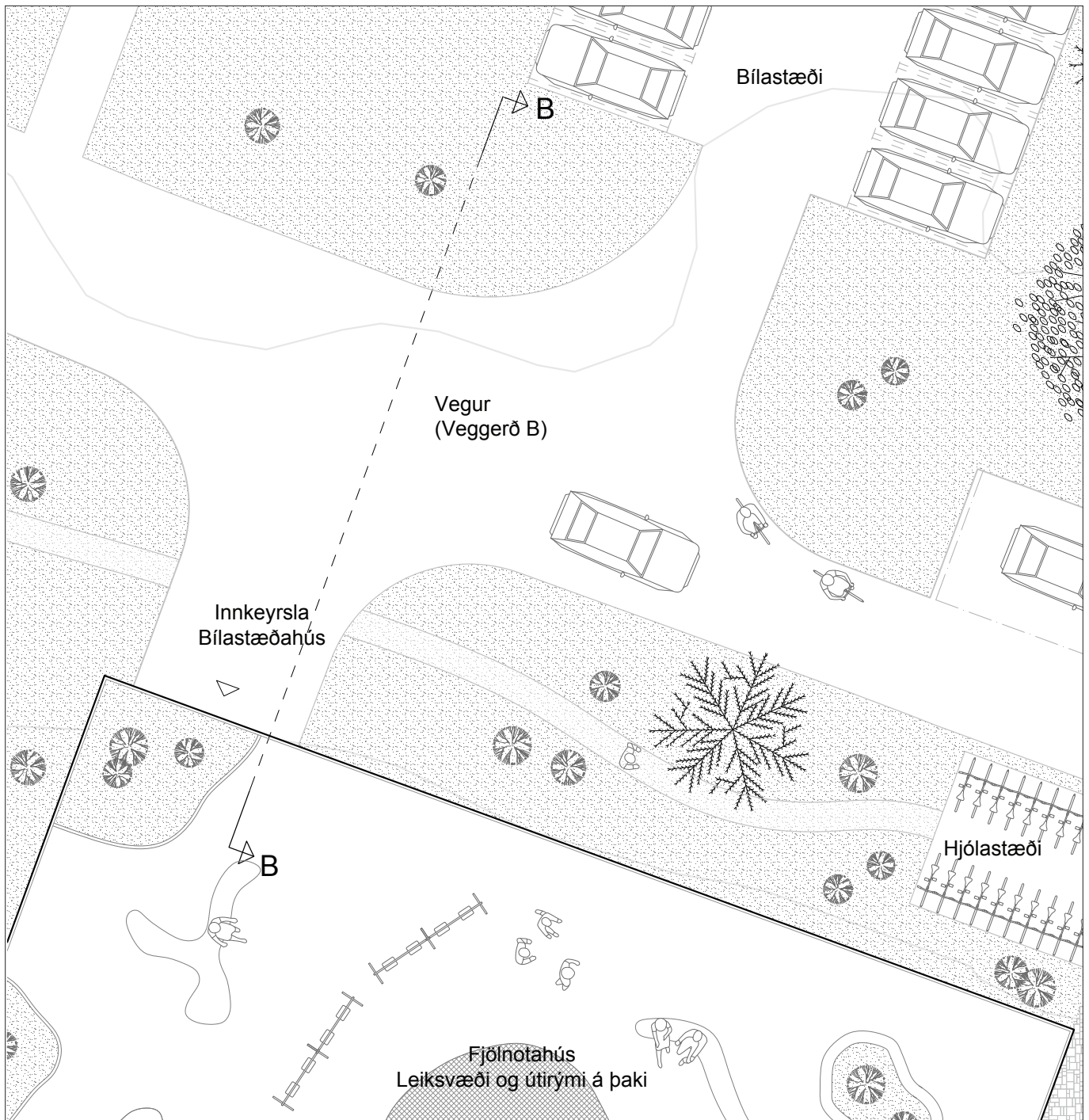


Útfærslur

Teikning

- Grunnmynd veggerð B
1:200

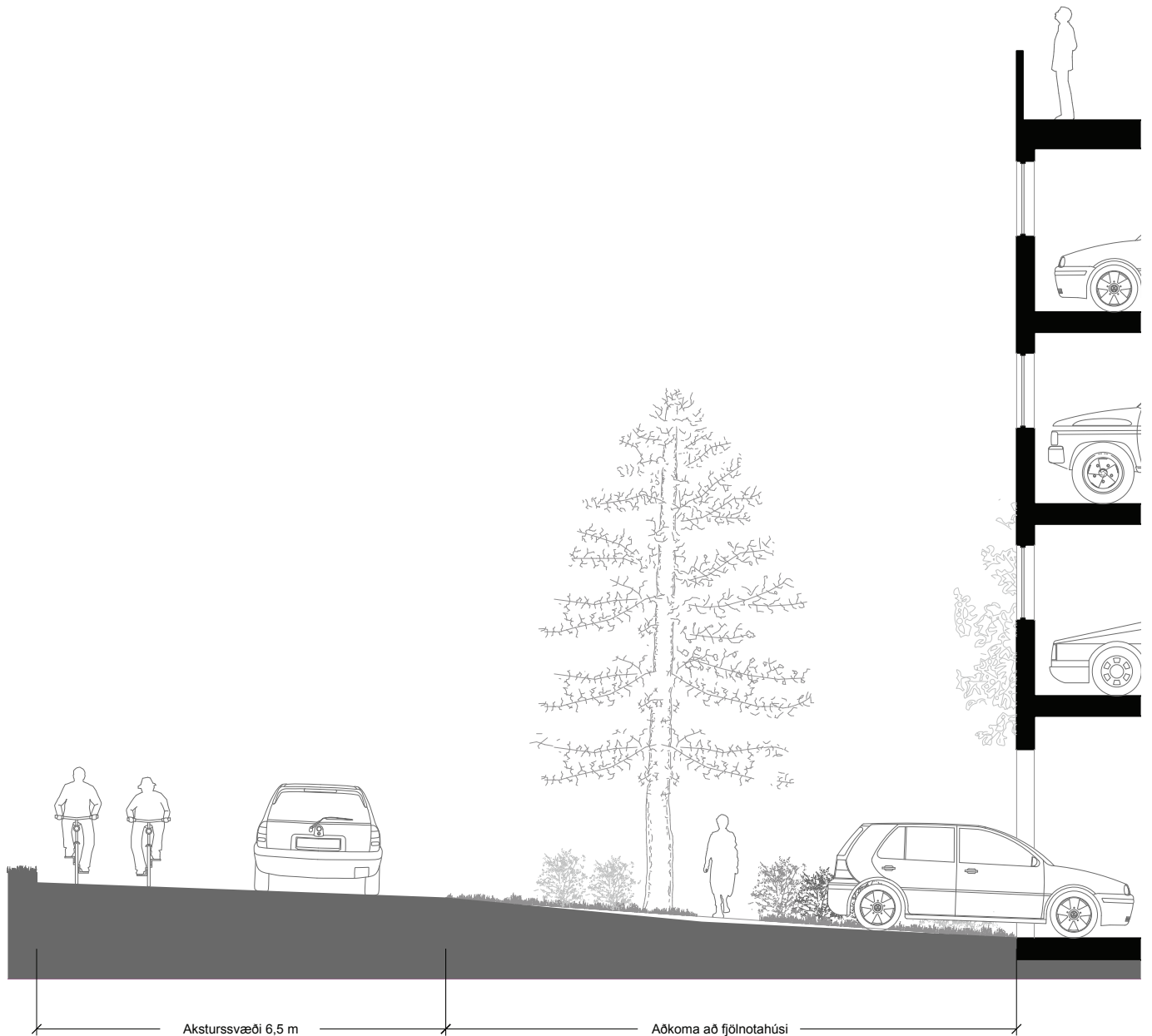
Veggerð B byggir á núverandi malbiki



Vegsnið

Teikning

- Snið í gegnum veggerð B
1:100

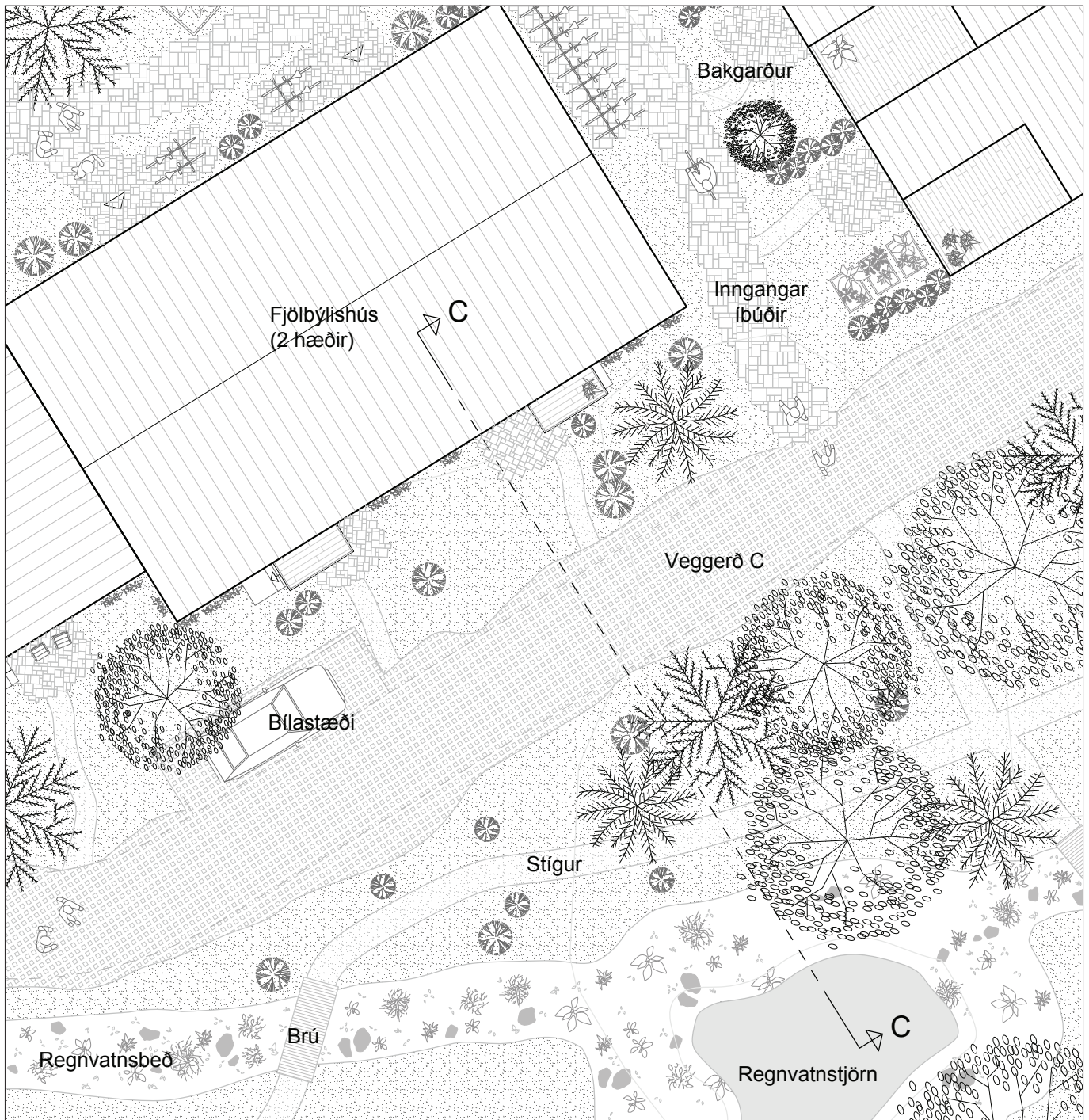


Útfærslur

Teikning

- Grunnmynd veggerð C
1:200

Veggerð C er með grassteini þar sem minnst 50% er grassvæði



Vegsnið

Teikning

- Snið í gegnum veggerð C
1:100





Bílastæði

Teikning

- Endanleg staðsetning á bílastæðum innan svæðis eru í vinnslu en tillögur sýna eftirfarandi:

192 bílastæði í fjölnota/bílastæðahúsi

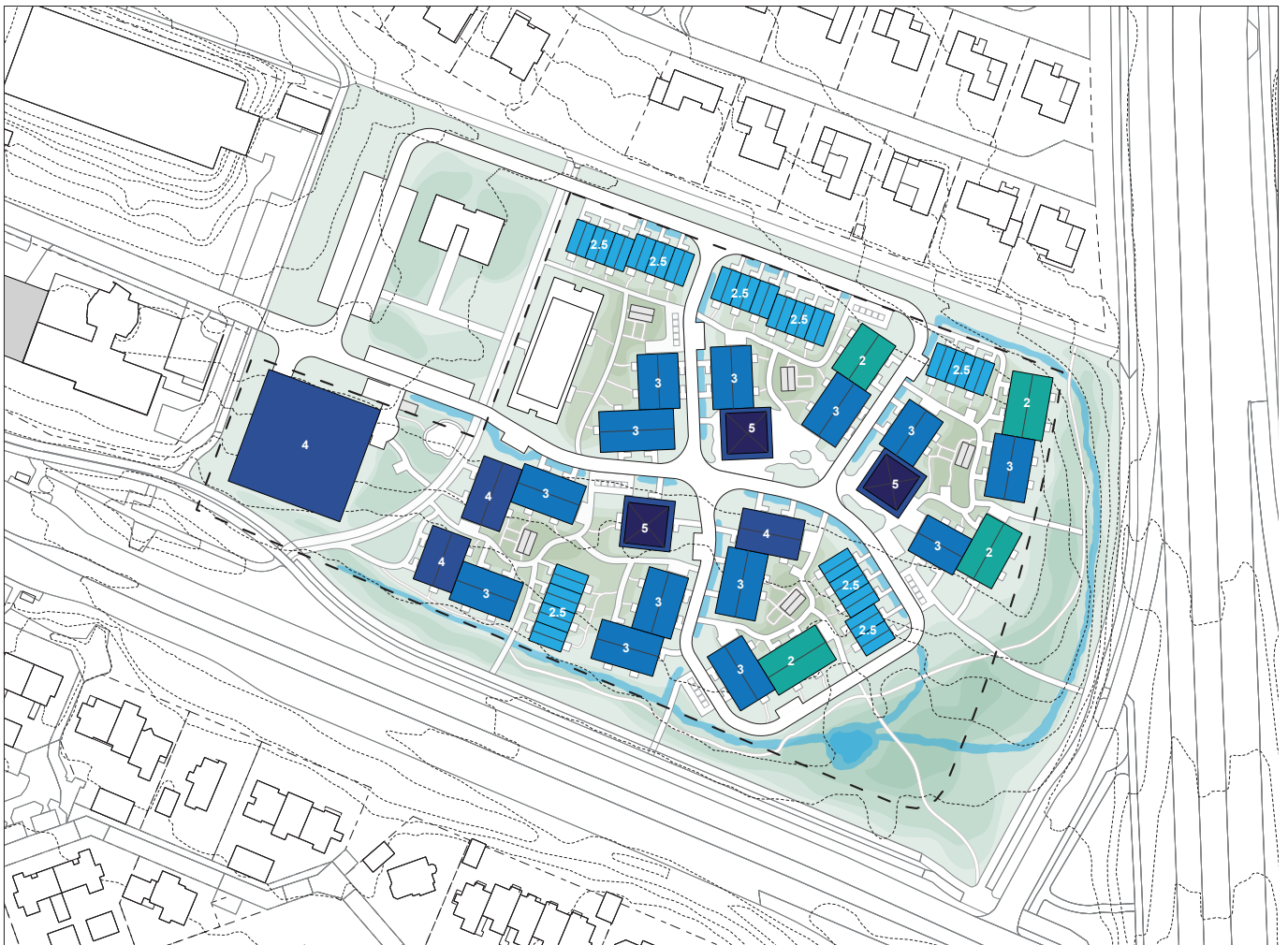
46 bílastæði innan svæðis, þar af 5 fyrir hreyfihamlaða (endanlegur fjöldi ákvarðast í samræmi við útfærslur og gildar reglugerðir)

-  Bílastæði innan svæðis
-  Bílastæði í fjölnota/bílastæðahúsi



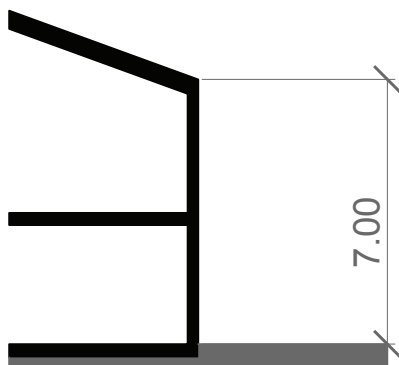
Hæðir bygginga

Teikning

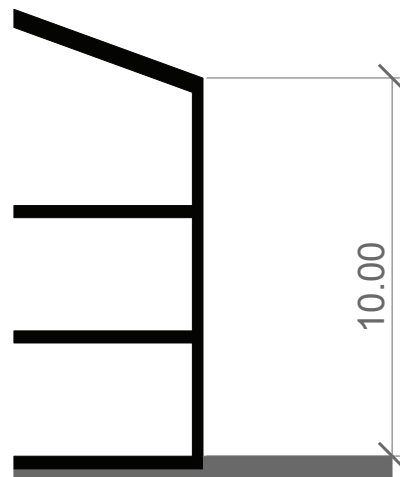


Hæðir bygginga

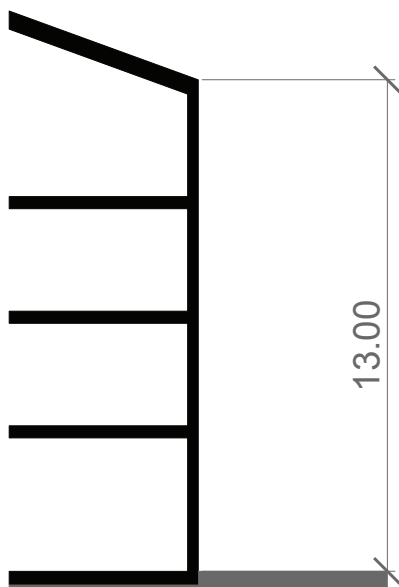
Teikning



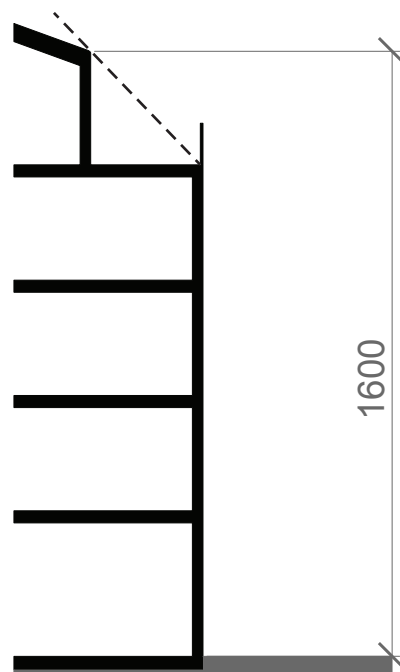
a) 2 hæðir - hámarkshæðir veggja



b) 3 hæðir - hámarkshæðir veggja



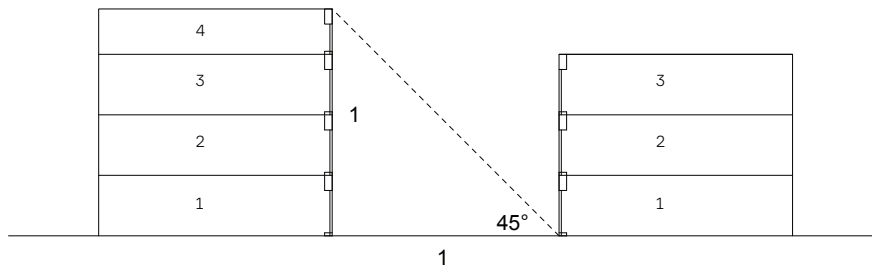
c) 4 hæðir - hámarkshæðir veggja



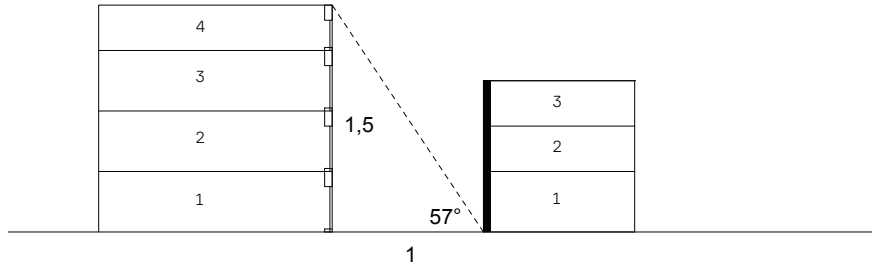
d) 5 hæðir - hámarkshæðir veggja
Inndregin eða hallandi
efsta hæð

Hallandi hæðatakmarkun - sneiðingar

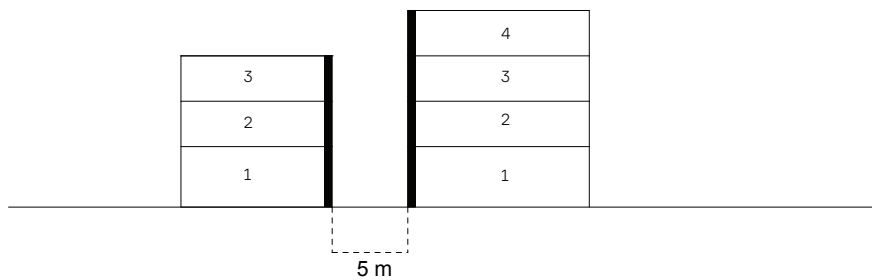
Teikning



Grunnur: Útveggur að útvegg - 1:1 (fjarlægð/hæð byggingar)



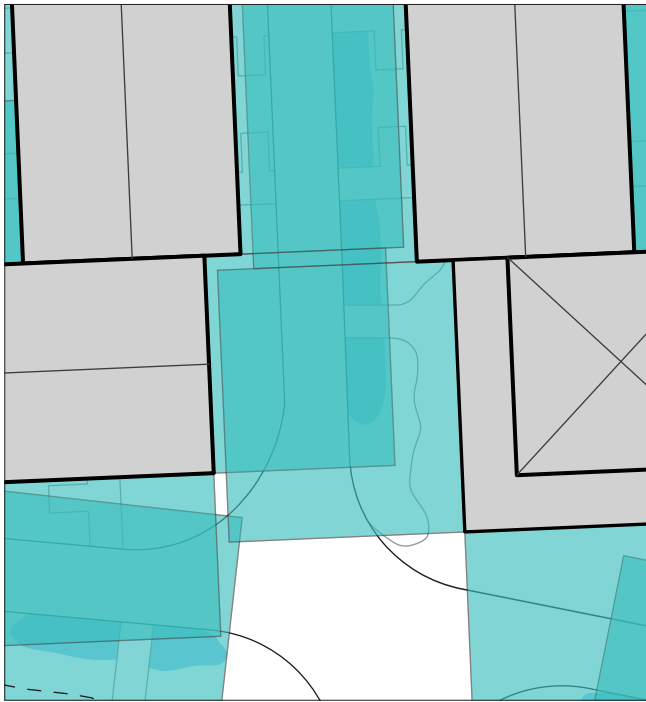
a) Gafi að útvegg - 1:1.5 (fjarlægð/hæð byggingar)



b) Gafi að gafi - >5m

Hallandi hæðatak mörkun - grunnmynd

Teikning



Útveggur til útveggjar - 1:1 (fjarlægð/hæð byggingar)



a) Gavfl til útveggjar - 1:1.5 (fjarlægð/hæð byggingar)



b) Gavfl til gafls - >5m

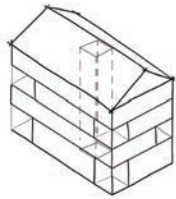


c) Punkthús - helmingurinn af lengd hvers útveggjar skal uppfylla annaðhvort punkt a) eða b)

Húsagerðir

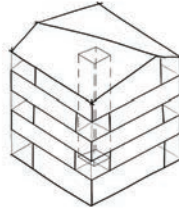
Dæmi um útfærslur

① Fjölbýlishús



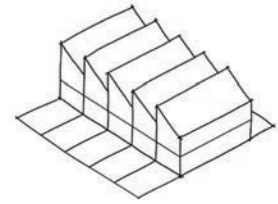
- 2-4 hæðir
- Mögulega sameiginleg rými á jarðhæð

② Punkthús



- 4-5 hæðir
- Þjónusta eða sameiginleg rými á jarðhæð

③ Raðhús







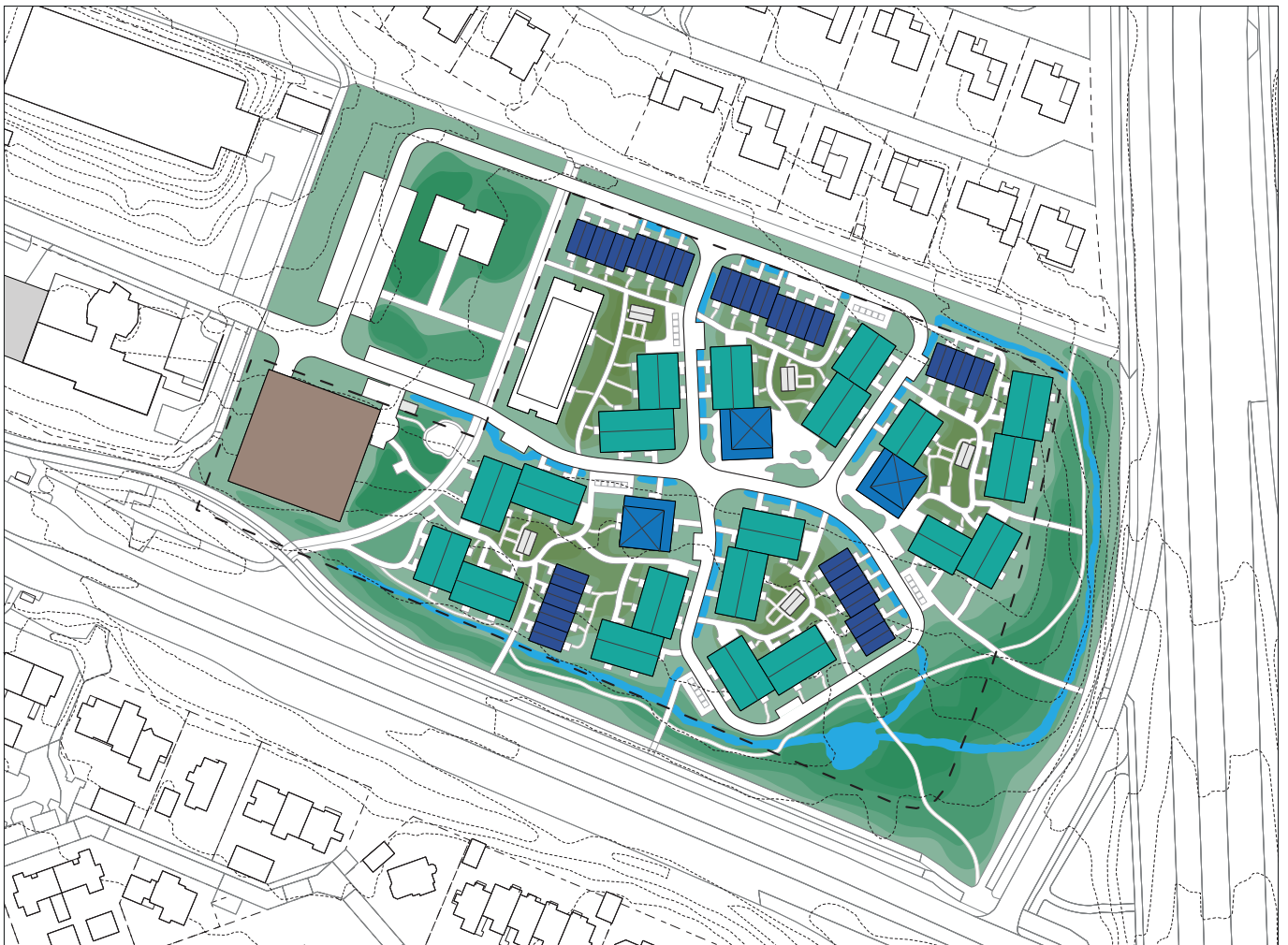
- 2-2.5 hæðir



Húsagerðir







Teikning

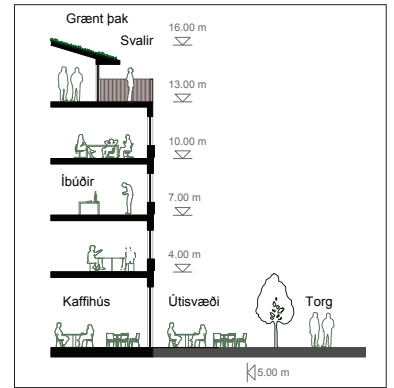
-  Raðhús
-  Fjölbýlishús
-  Punkthús
-  Fjölnota/bílastaðahús



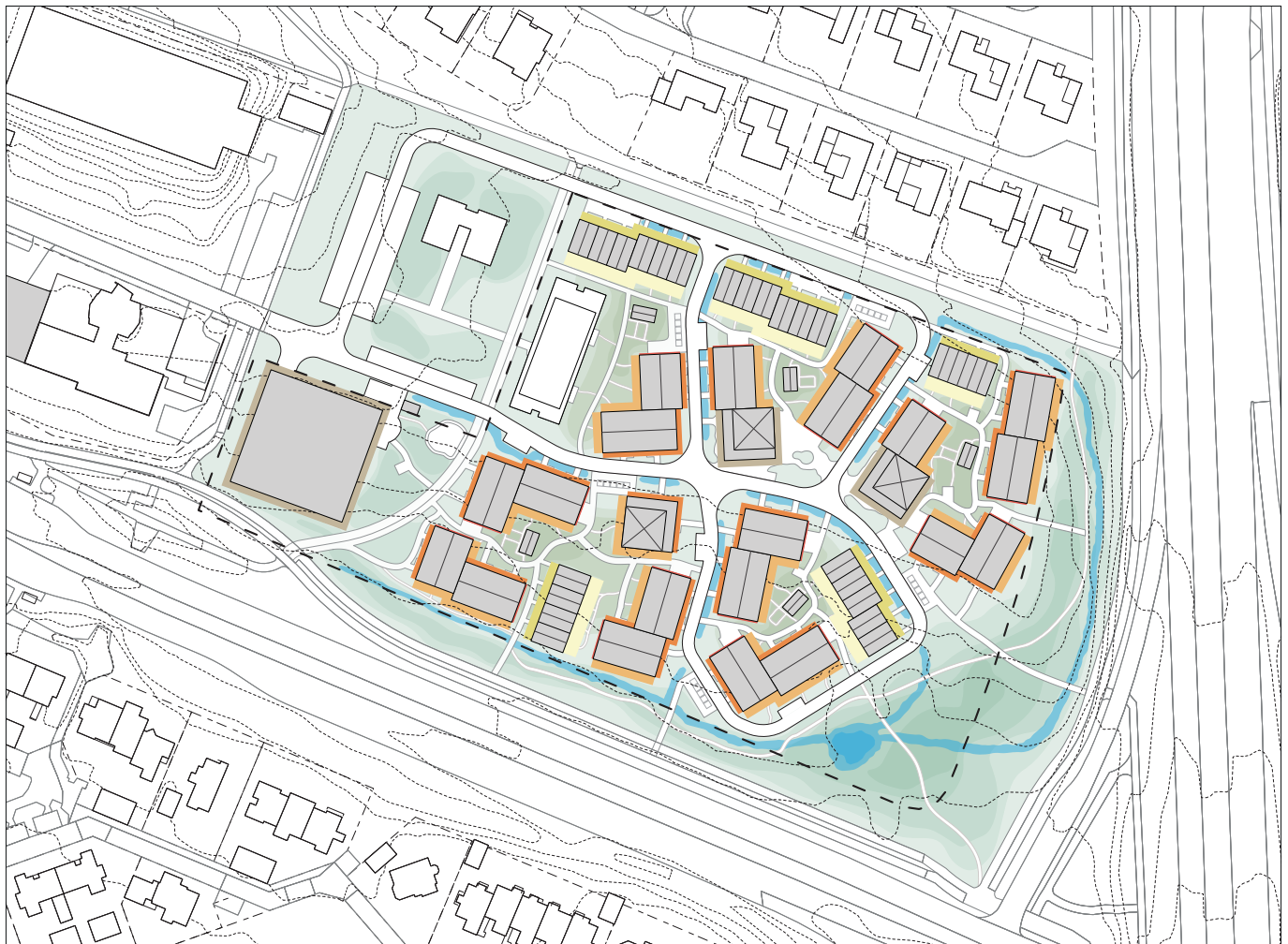
Kantsvæði

Teikning

-  a) raðhús inngangar
-  b) raðhús bakgarðar
-  c) Fjölbýlishús inngangar
-  d) Fjölbýlishús bakgarðar
-  e) grænir gavlar
-  f) þjónusta og/eða samvera

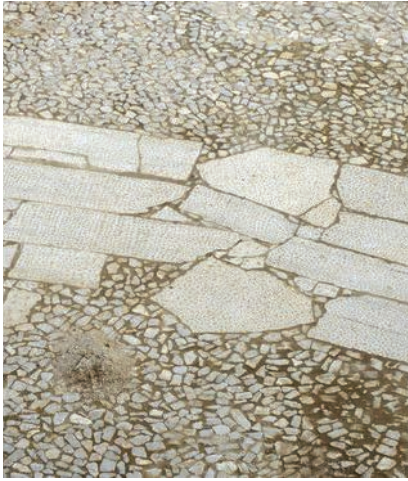


f) þjónusta og/eða samvera



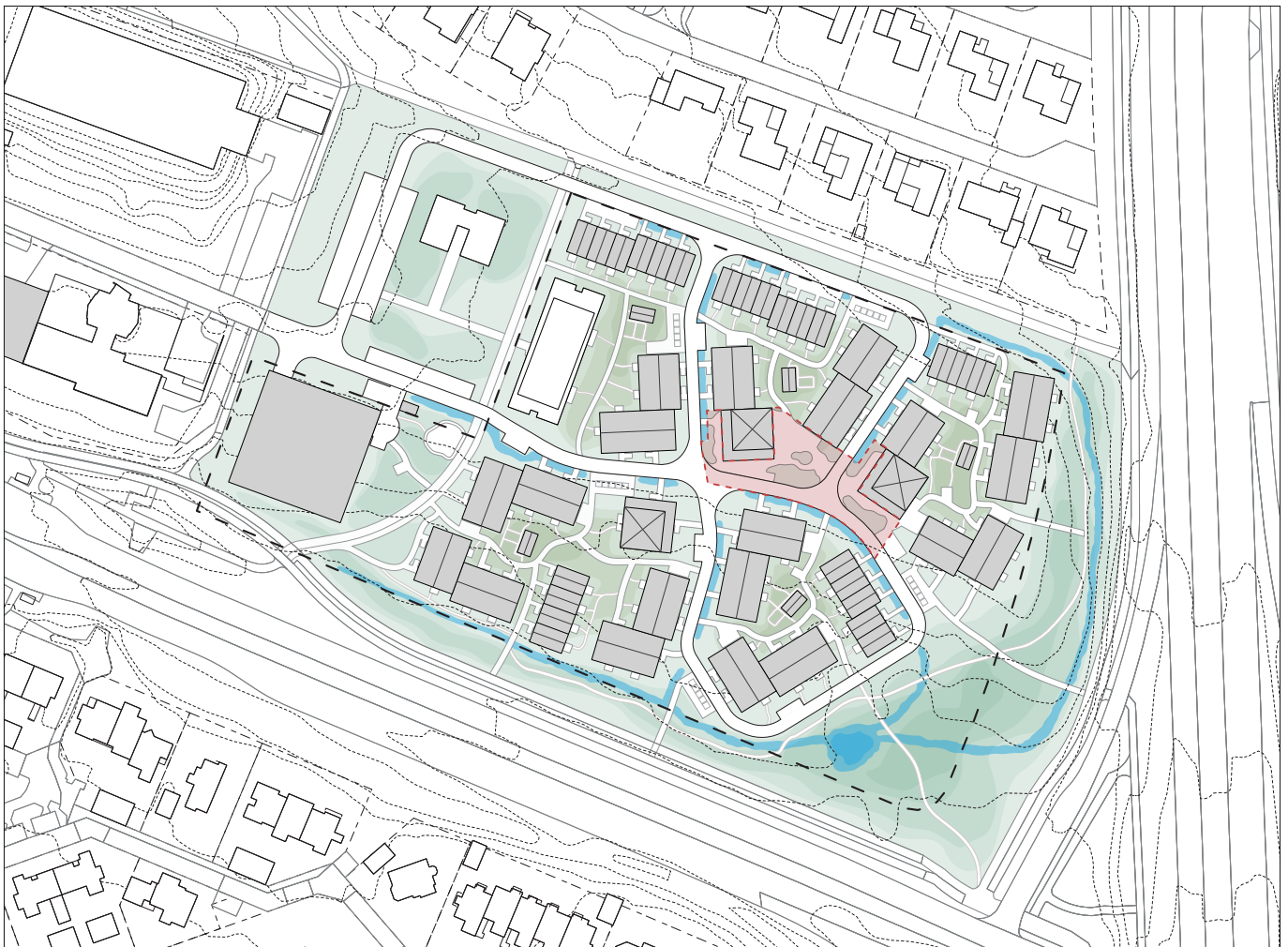
Hugmyndir fyrir landslagsútfærslur (í vinnslu)

Teikning



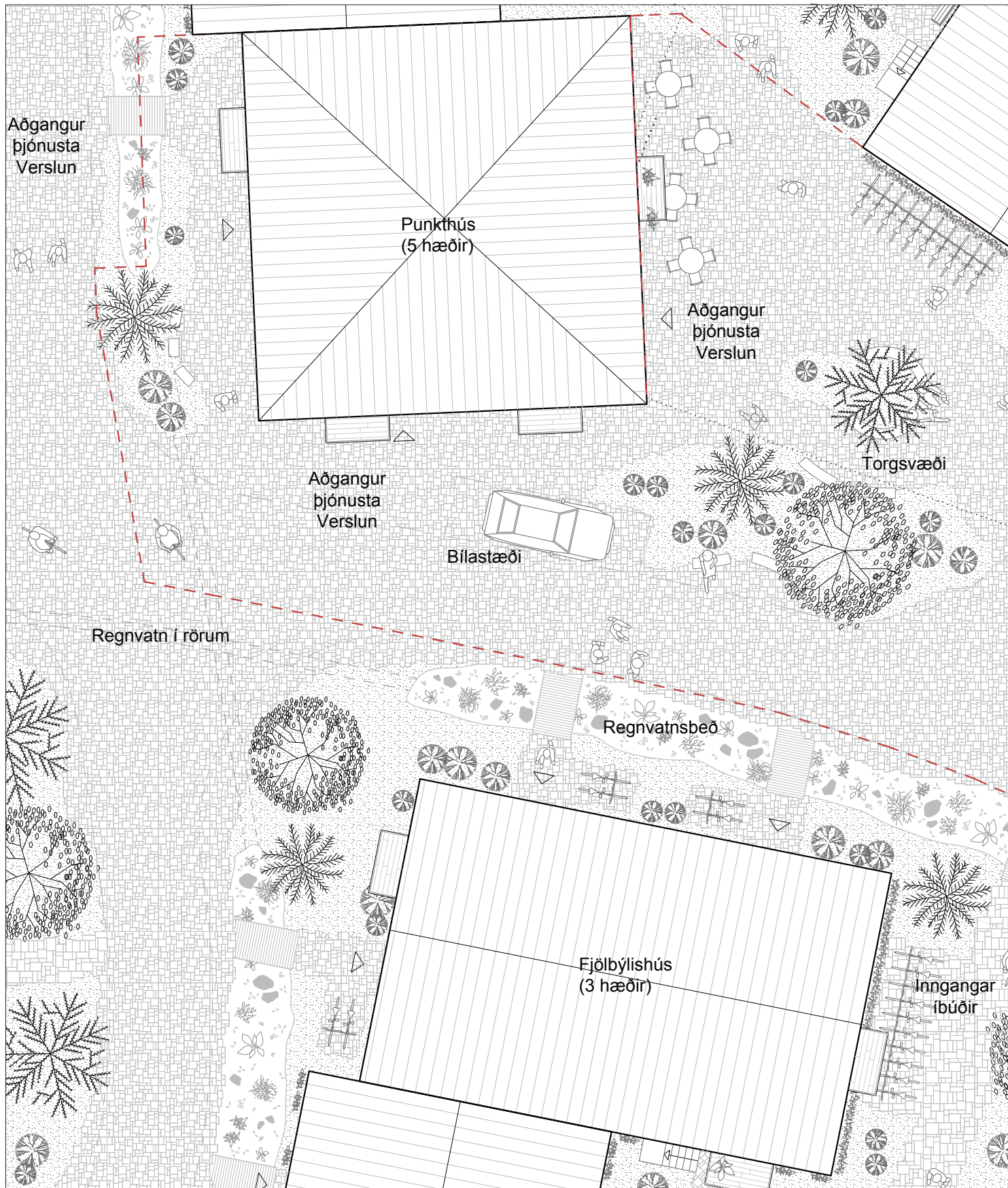
Dæmi um útfærslur

 Torgsvæði



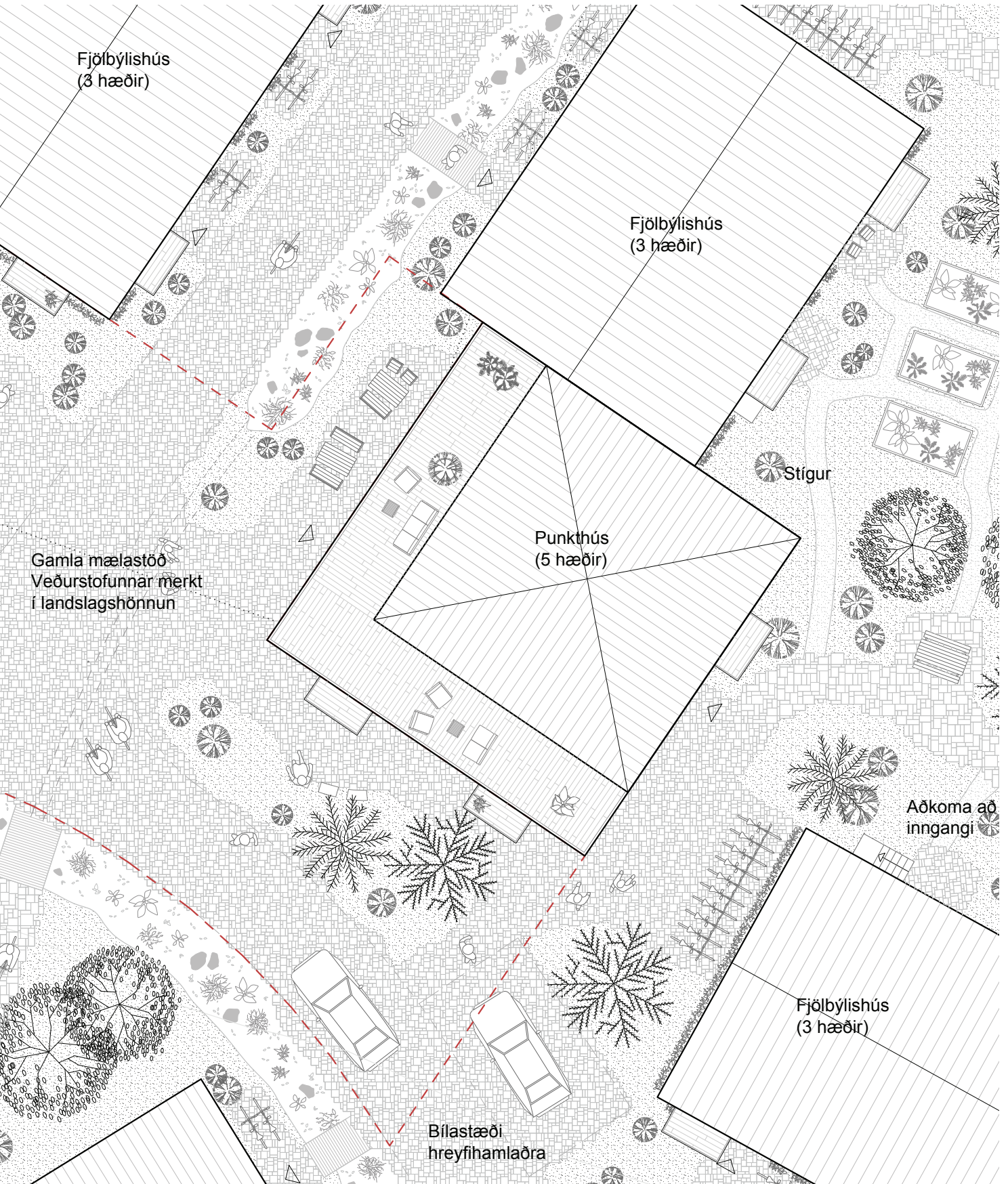
Útfærslur

Teikning



Útfærslur

Teikning



Gróður og plöntur

Teikning

- (í vinnslu)



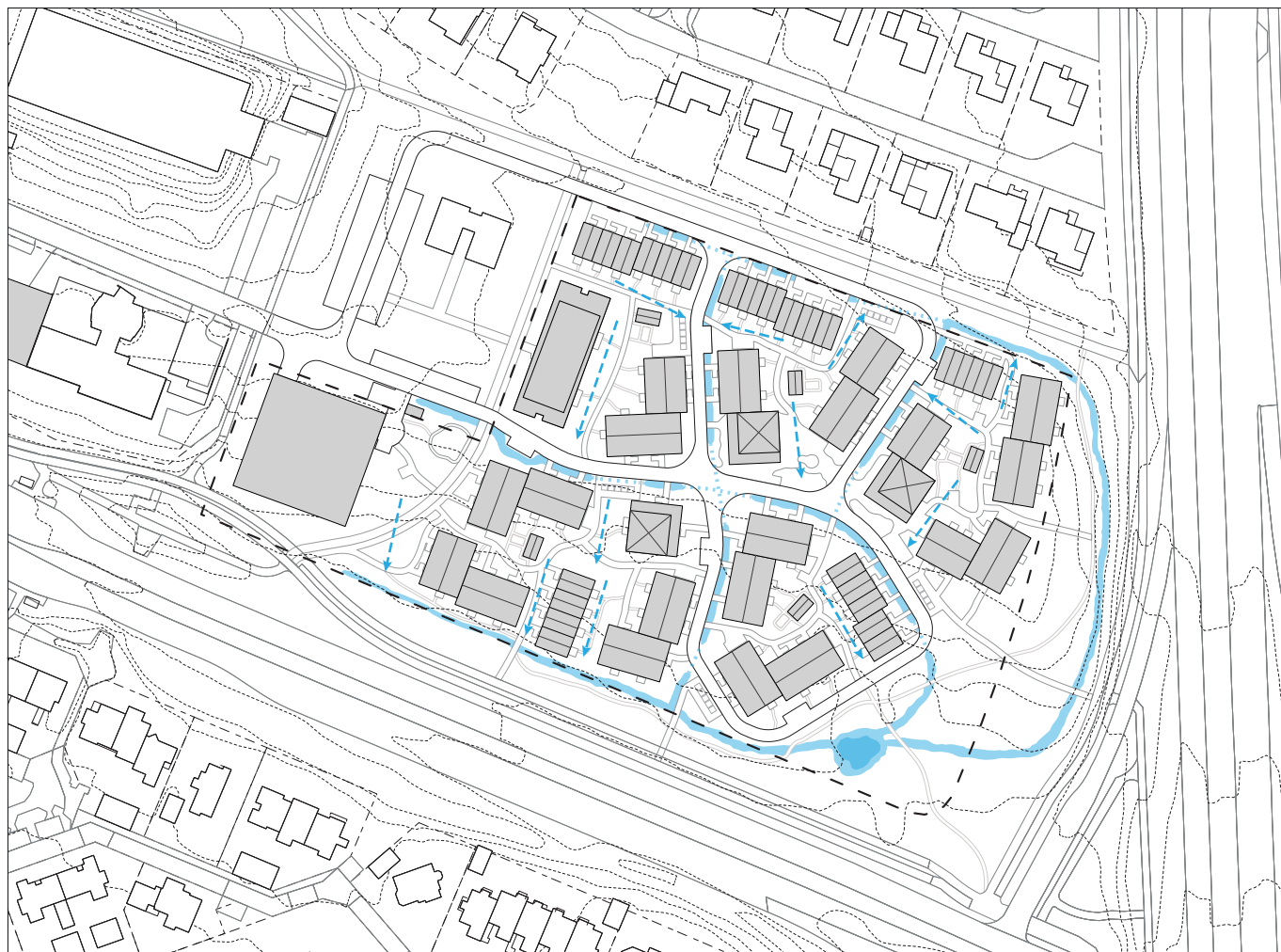
hjemmehørende flora



Ofanvatn og blágrænar lausnir

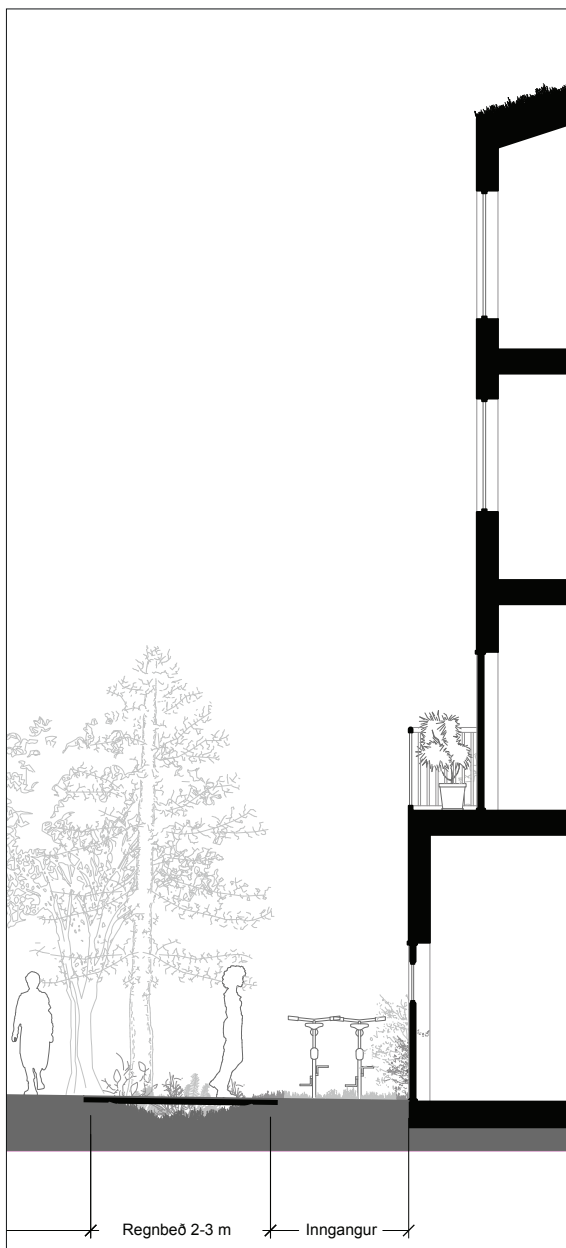
Teikning

- Blágrænar lausnir ofanjarðar
- Í röri

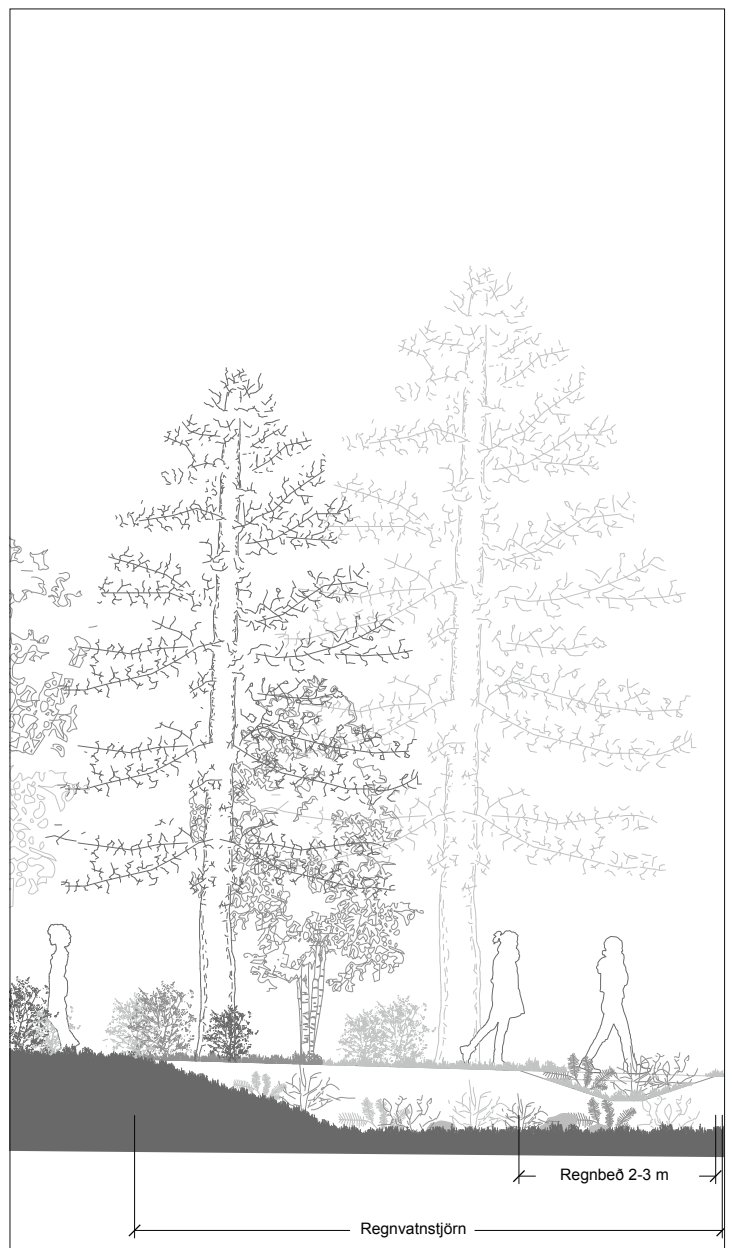


Regnvatnsmeðhöndlun

- Snið í gegnum regnvatnsbeð og söfnunarsvæði - regnvatnstjörn
1:100



Regnbeð



Regnvatnstjörn

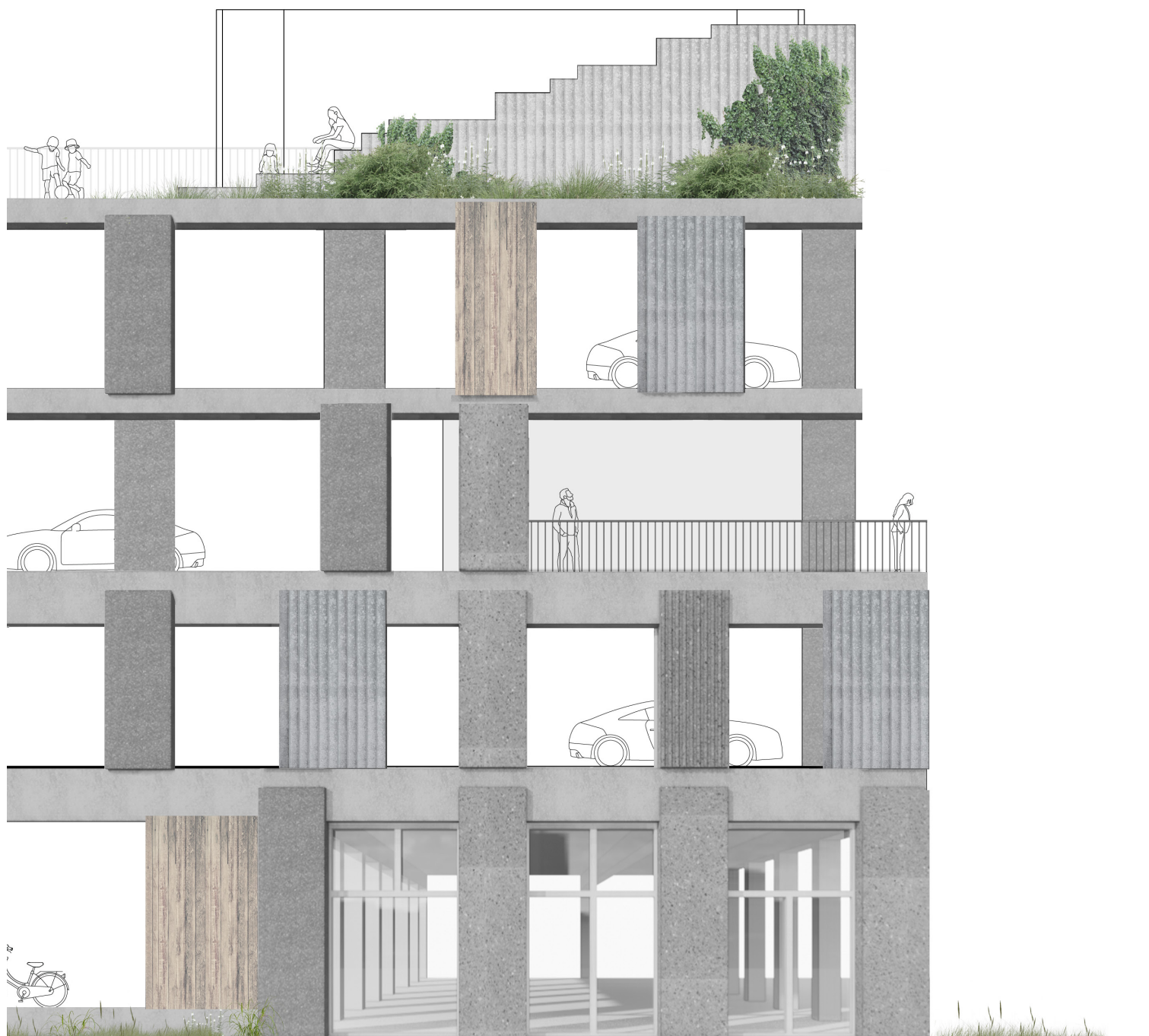


Reykjavík

Lendager

Klapparstigur 25-27
101 Reykjavík
Ísland

Tendager.com



FJÖLNOTAHÚS

Veðurstofuhæð

DÆMI UM FJÖLNOTAHÚS

MIAMI

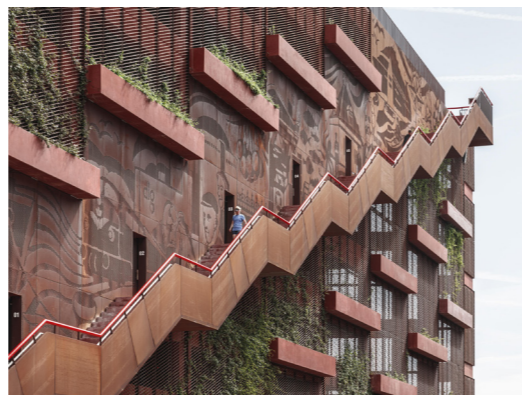
111 LINCOLN ROAD



Bílastæði
Almenningsrými með útsýni
Svæði fyrir líkamsrækt
Verlanir & þjónusta
Penthouse íbúð

KAUPMANNAHÖFN

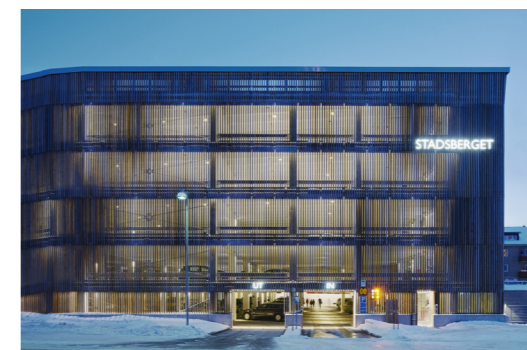
"PARK'N'PLAY"



Bílastæði
Almenningsrými með útsýni
Leiksvæði
Svæði fyrir líkamsrækt
Verlanir & þjónusta

PITEÅ

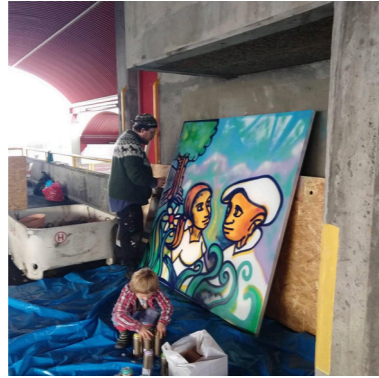
STADSBERGET



Bílastæði
Almenningsrými með útsýni
Leiksvæði
Skíðabrekka
Verlanir & þjónusta

REYKJAVÍK

TRADARKOT

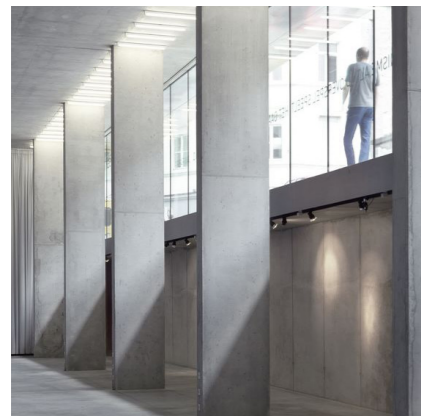
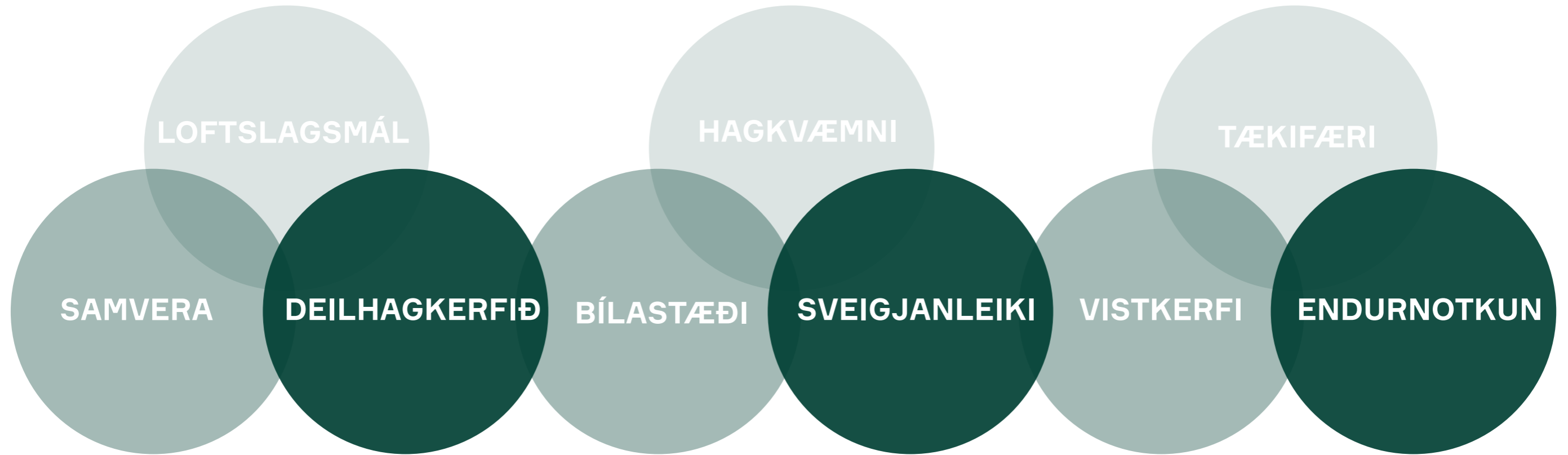


Myndir frá Menningarnótt og viðburðum á vegum BÁS og Klikkuð menning



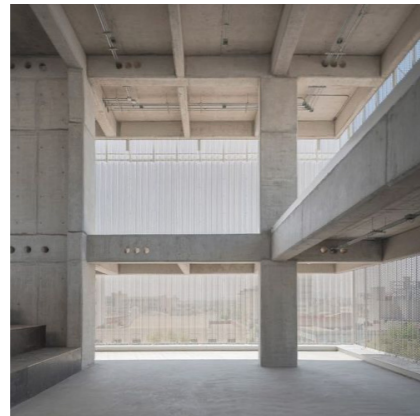
Bílastæði
Almenningsrými með útsýni
Fjölnotasvæði fyrir viðburði
Verslun & þjónusta

**"FORM FOLLOWS
FLEXIBILITY"**



Einföld uppbygging og rammi utanum um mannlíf og bílastæði

*50% Bílastæði
50% þjónusta, útisvæði og deilihagkerfið*



2025

*Bættar almennings-samgöngur = færri bílar
30% bílastæði
70% þjónusta, útisvæði og deilihagkerfið*

Möguleiki á íbúðum á efri hæðum



2030

Byggingin þróast með samfélagsbreytingum

100% íbúðir



2035

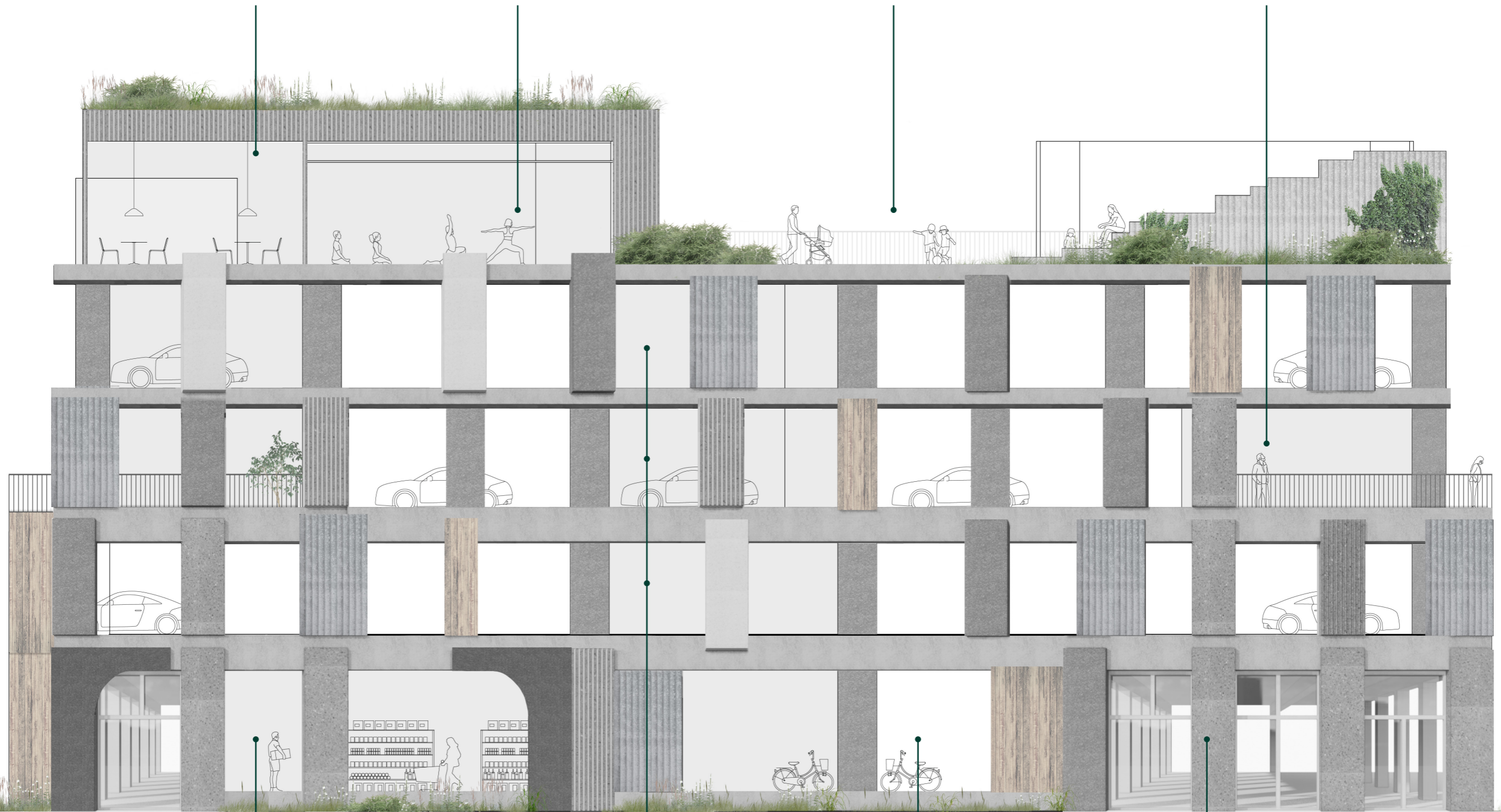


VEITINGAR

FJÖLNOTASALUR

LEIKSVÆÐI

SALUR / FJÖLNOTARÝMI



VERSLUN

BÍLASTÆÐI / ÍBÚÐIR

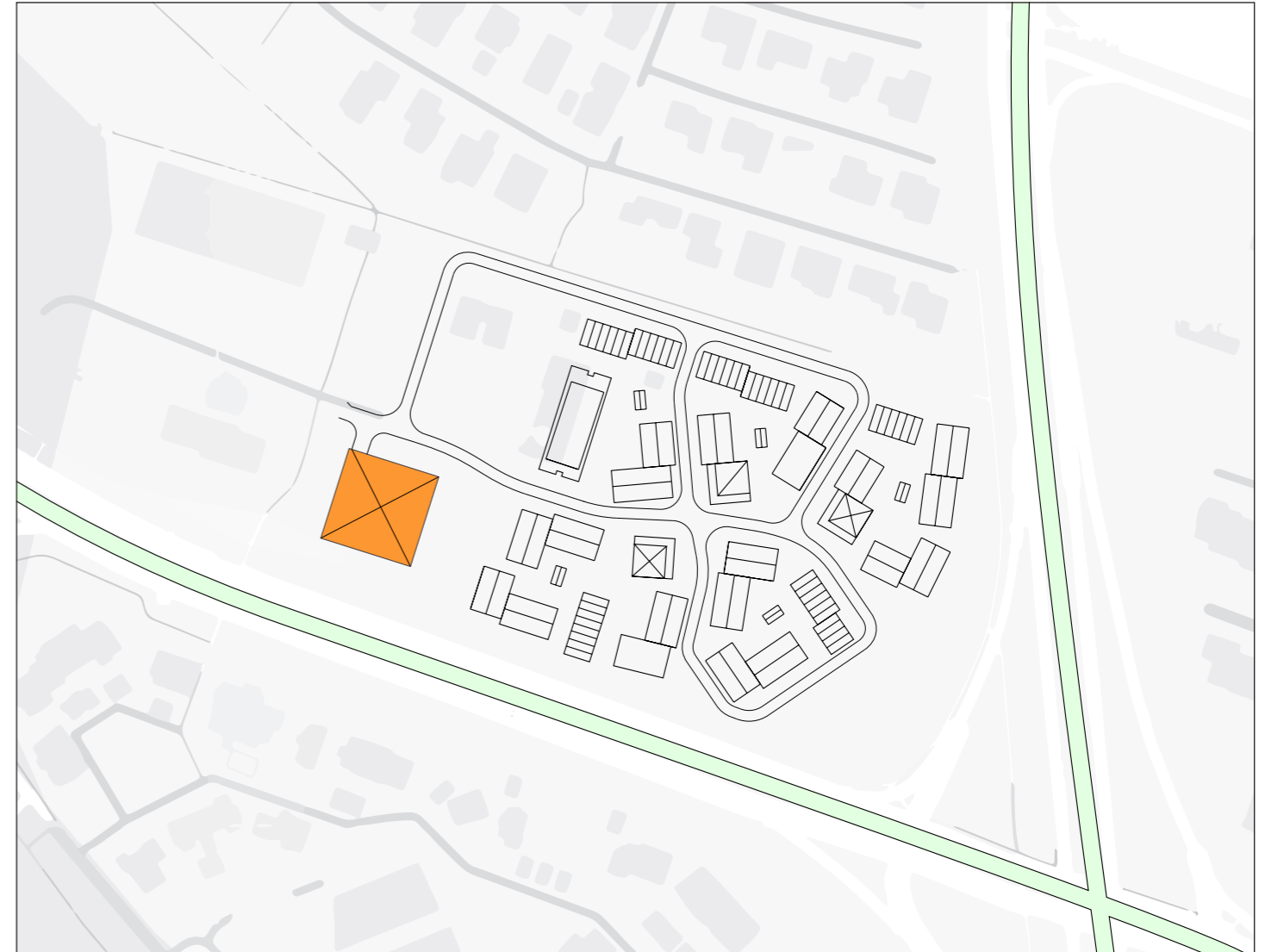
DEILISVÆÐI

VERSLUN / ÞJÓNUSTA

**STAÐSETNING FJÖLNOTAHÚS Í NÁLÆGÐ VIÐ HELSTU
UMFERÐARÆÐAR HÖFUÐBORGARSVÆÐINS**

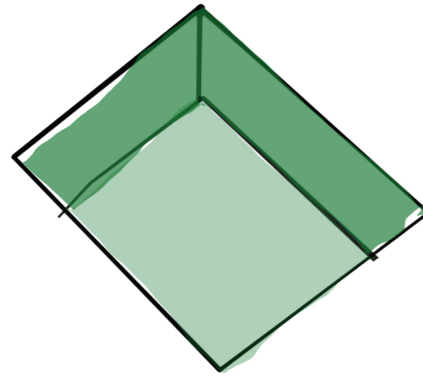


**STAÐSETNING FJÖLNOTAHÚSSINS Í SAMHENGI MEÐ
ÚTFÆRSLUM Í NÝJU HVERFI**



SAMANBURÐUR Á KOLEFNISSPORI OG KOSTNAÐI

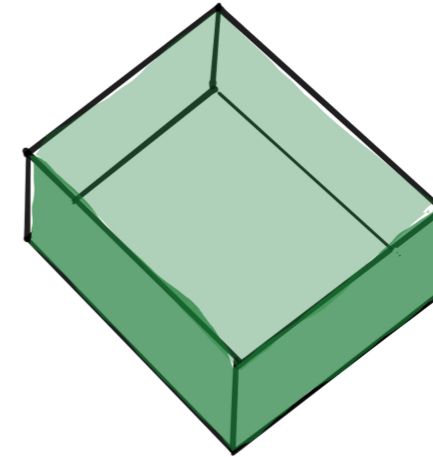
**DÆMIGERÐUR BÍLAKJALLARI
VIÐMIÐ**



Niðurgrafin bílakjallari - fleygun að hluta.

Byggingarhlutar: Staðsteypt niðurgrafin botnplata og útveggir, holplotuþak, súlur og bitar, hefðbundin frágangur.

DÆMIGERT BÍLASTÆÐAHÚS



Bílastæðahús með steyptri plötu

Byggingarhlutar: Staðsteypt botnplata og holplotuþak. Steyptar súlur og bitar. Hefðbundin frágangur.

FORSENDUR

CO₂
INNBUÐIÐ

CO₂
SPARNAÐUR

KOSTNAÐUR



-

+7 MILLJÓNIR PR. STÆÐI*



-18 %

3-5 MILLJÓNIR PR. STÆÐI*

*MINNISBLAÐ VSÓ - GREINING Á BILASTÆÐAKJÖLLURUM DAGS. 10.06.2023

7 5 0 7 5
0 7 3 0 0
5 0 7 5 5
0 3 5 3 0
7 5 0 0 5

Lendager Ísland

Klapparstíg 25-27
101 Reykjavík

lendager.com



Drög að matsblaði

Matsblað stigagjafar

Tillögur sem berast verða metnar út frá eftirfarandi þáttum. Heildarstigagjöf getur mest orðið 100 stig.

1. Verð **0-25 stig**
Boð í lóð.

2. Heildarsýn **0-25 stig**
Heildarsýn og innihald verkefnisins ásamt samhengi við núverandi og fyrirhugaða byggð. Uppfyllir fjölnotahúsið kröfur deiliskipulags um lágmarksfjölda bílastæða. Inniheldur verkefnið íbúðir ásamt verslun og þjónustu sem styðja við nærumhverfið.

3. Hönnun fjölnotahúss **0-25 stig**
Metnaður í hönnun. Samhengi hönnunar við núverandi og fyrirhugaða byggð. Hönnun húsnæðis helst í hendur við góð birtuskilyrði íbúða og almenningsrýma. Sveigjanleiki í hönnun þannig að mögulegt sé t.d. að breyta bílastæðarými í íbúðir eða bæta við verslun og þjónustu sem styður við nærumhverfið í framtíðinni.

4. Reynsla og fjárstyrkur **0-25 stig**
Reynsla af sambærilegum verkefnum. Viðskipta- og rekstrarmódel verkefnisins. Teymi verkefnisins. Fjárstyrkur.

Stigagjöf byggist á eftirfarandi:

0 stig
Hugmyndin er ekki í samræmi við markmið og væntingar verkefnisins; eða hugmyndin er málinu óviðkomandi; innsend gögn eru ófullnægjandi.

5 stig
Hugmyndin er ekki ítarleg varðandi þetta matsatriði og skortir á að sýna fram á hvernig þessu áhersluatriði og markmiðum er náð; innsend gögn eru hvorki skýr né vel framsett.

10 stig
Í hugmyndina vantar nokkur ítaratriði varðandi þetta matsatriði og sýnir lítillega fram á hvernig þessu áherslum og markmiðum er náð; í innsendum gögnum skortir á skýrleika og góða framsetningu.

15 stig



Hugmyndin er þokkalega ítarleg varðandi þetta matsatriði og sýnir fram á að áhersluatriði og markmiðum er náð; innsend gögn eru skýr og vel framsett.

20 stig

Hugmyndin er mjög ítarleg varðandi þetta matsatriði og sýnir fram á að áherslum og markmiðum er náð í smáatriðum; innsend gögn eru mjög skýr og einkar vel framsett.

25 stig

Hugmyndin fer fram úr væntingum og sýnir með framúrskarandi hætti hvernig áherslum og markmiðum er náð; innsend gögn bera af í skýrleika og framsetningu.

Aðferð við mat á tillögum

Tillögur eru metnar út frá ofangreindum áherslum og stig gefin út frá matsblaði hér að ofan. Þegar niðurstaða liggur fyrir verður tillaga lögð fyrir borgarráð til samþykktar.

