



Reykjavík, 3. júlí 2026

HER-202607-9081

Skrifstofa skipulags- og byggingafulltrúa
b.t. Drífu Árnadóttur
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um tillögu að staðsetningu leikskóla á Hátúnsreit

Vísað er til tölvubréfs frá skrifstofu skipulags- og byggingafulltrúa dags. 2. júlí 2026 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um fyrirhugaða staðsetningu leikskóla á Hátúnsreit. HER hefur farið yfir gögn málsins og veitir eftirfarandi umsögn.

HER bendir á að börn eru viðkvæmur hópur og heilsufarsáhrif vegna hávaða og loftmengunar eru meiri á þau en á fullorðin fólk. Mikilvægt er því að velja staðsetningu stofnana fyrir börn af mikilli kostgæfni.

Að mati HER hentar þessi staðsetning alls ekki fyrir leikskóla. Fyrirhuguð leikskólabygging væri í aðeins 13-15 m fjarlægð frá Kringlumýrarbraut sem er umferðarþungur þjóðvegur í þéttbýli. Skv. hávaðakortlagningu frá 2022 er hávaði á bilinu 60-70 dB á þessum stað. Hafa ber í huga að gildi skv. hávaðakorti eru sólarhringsgildi, yfir háannatíma umferðar getur hávaði verið meiri á þessum stað. Tryggja þarf fullnægjandi hljóðvist innandyrna og hljóðstig á lóð má ekki fara yfir 55 dB skv. reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.

Loftgæði verða einnig áskorun á þessum stað og hafa þarf í huga að þó leikskólabygging yrði án opnanlegra glugga og með vélrænni loftræsingu með síum þá inniheldur útiloft sem dregið er inn í húsið útblástursgös og fingert ryk. Þó gert sé ráð fyrir að leikskólabygging eigi að skýla leikskólalóð fyrir hávaða að einhverju leyti þá kemur hún ekki í veg fyrir að loftmengun berist inn á lóðina. Leikskólabörn dvelja stóran hluta dags við leik á lóð og þar er ekki unnt að koma við neinum mengunarvörnum. Sérfræðingar Umhverfis- og orkustofnunar hafa miðað við á mengun náí bakgrunnsgildum í a.m.k 200 m fjarlægð frá stórum umferðargötum. Bæði lóð og leikskóli eru vel innan áhrifasvæðis mengunar skv. þessum upplýsingum.

Nýleg samantekt á rannsóknum á áhrifum loftmengunar á börn sem birt var í Journal of Transport and Health 2021 (grein fylgir með umsögn) staðfestir að loftmengandi efni frá umferð hafa áhrif á vitsmunaproska, taugaproska og þroska öndunarfæra barna. Há gildi loftmengandi efna leiða einnig til aukningu öndunarfærasýkinga, astma, barkarbólgu og annarra



öndunarfærasjúkdóma hjá börnum. Eins hefur umferðartengd loftmengun áhrif á hjarta og æðakerfi og er talin tengjast ofnæmissjúkdómum hjá börnum.

Samkvæmt rannsóknum hefur hávaðamengun áhrif á heyrn og heyrnarþroska barna, einbeitingu, lærdóm og málþroska. Í ljósi þessa eru gerðar strangari kröfur til hávaða í umhverfi barna en fullorðinna. Meðfylgjandi umsögninni eru m.a. upplýsingar um áhrif hávaða á börn frá EPA, Umhverfisstofnun Bandaríkjanna.

Þegar velja á leikskólum stað í dag þarf að horfa til þess að staðsetja þá ekki nærri uppsprettu mengunar til að vernda heilsu barna sem þar dvelja stærstan hluta dagsins yfir vinnuvíkuna og stunda þar mikla útivist. Mikilvægt er að setja heilsu barna í forgang og fara að ákvæðum laga og reglugerða, auk ráðlegginga byggðum á rannsóknum á heilsufarsáhrifum. HER leggst því gegn því að leikskóli sé staðsettur á þessum stað. Eigi að staðsetja leikskóla á skipulagssvæðinu skal finna honum stað sem skapar börnum sem best skilyrði.

Umsögninni fylgja gögn um áhrif hávaða og loftmengunar á börn og ráðleggingar um staðsetningu stofnanna fyrir börn. HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir á síðari stigum málsins.

F.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri í vöktun

Hátún 10-14

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags

Desember 2025



Inngangur

Skipulagslýsing þessi tekur til lóðanna Hátún 10-14 (Hátúnsreitur) þar sem til stendur að fara í uppbyggingu á lóðunum í kring um núverandi byggingar á u.þ.b. 43.000 m² sem aðallega fara undir nýjar íbúðir en einnig skrifstofur, námsmannaíbúðir, þjónustu og skóla.

Á reitnum er í gildi deiliskipulag frá 1993 m.s.br. sem til stendur að fella út gildi og búa til nýtt deiliskipulag fyrir reitinn. Tilgangur skipulagslýsingarinnar er að greina frá svæðinu, áherslum og markmiðum við skipulagsgerðina, forsendum sem liggja að baki og fyrirhuguðu skipulagsferli.

Skipulagsvæðið og staðhættir

Hátúnsreitur er í Laugardal og afmarkast af Laugavegi til suðurs, Kringlumýrabraut til austurs og Hátúni til vesturs. Reiturinn er 41.839 m² (4,1 ha) og þar eru í dag eftirfarandi starfsemi;

- **Hátún 10:** Leigufélagið Brynja og Hring sjá, náms- og starfsendurhæfing.
- **Hátún 12:** Sjálfsbjörg, Sjálfsbjörg á höfuðborgarsvæðinu, Mæðrastyrksnefnd Rvk. og Kjarkur endurhæfing.
- **Hátún 14:** Íþróttafélag fatlaðra í Reykjavík og endurhæfingarstöð hjarta- og lungnasjúklinga.



Núverandi staða og afmörkun skipulagssvæðis.

Svæðið einkennist af háum stakstæðum byggingum, bílastæðum og gróskumiklum gróðri sem afmarkar svæðið, brýtur upp bílastæðin og skapar almennt grænt yfirbragð. Hátún 10 og 12 eru byggðar í kring um 1966 og Hátún 14 í kringum 1990 og eru einkennandi fyrir það tímabil í byggingarsögunni. Byggingarnar þrjár við Hátún 10 eru um 10 hæðir og því talsvert áberandi í borgarmyndinni. Bygðin trappast svo niður í átt að Hátúni 14 og fylgja þannig landhallanum í átt til sjávar.

Aðliggjandi byggðarmynstur er samblanda af háum byggingum meðfram Laugavegi, í Sóltún og Borgartún en einnig fíngerðu byggðarmynstri stakstæðra húsa við Hátún, Miðtún og Samtún

Hátúnsreitur er miðsvæðis í Reykjavík og því stuttar fjarlægðir í helstu þjónustu og innviði. Reiturinn mun svo verða enn þá betur tengdur í náinni framtíð með

komu Borgarlínunnar þar sem suðurhluti reitsins kemur til með að liggja við borgarlínustöð á fyrsta legg borgarlínu þar sem áætluð verklok eru árið 2031.

Þó að reiturinn sé vel staðsettur er hann ekki vel tengdur við nærumhverfi sitt og afmarkast að hluta til af tveim stofnbrautum. Talsverð starfsemi er innan reitsins í dag en tilhneigingin er að einstaklingar hafi lítil sem engin tengsl við svæðið ef þau eiga ekki erindi þangað og upplifa því ekki svæðið sem hluta af miðri borg.

Á Kringlumýrabraut og Laugavegi er töluverður umferðarpungi sem veldur svifrys- og hljóðmengun.

Ekki hefur verið gerð húsakönnun né forneifaskráning fyrir Hátúnsreit og þarf að setja þá vinnu í gang áður en formleg deiliskipulagsvinna fer af stað, sem og hljóðvistargreiningu.

Skipulagsleg staða

Árið 1993 var samþykkt nýtt deiliskipulag fyrir reitinn fyrir Íþróttahús fatlaðra, Sjálfsbjörg og Hátún 10 (Leigufélagið Sjálfsbjörg). Tvær deiliskipulagsbreytingar voru gerðar á árunum 2007-2008 sem snérust um stækkun á Íþróttahúsi fatlaðra, fjölgun bílastæða og að koma fyrir nýjum bogfímivelli. Árið 2024 var breyting gerð til þess að koma fyrir djúpgámum við Hátún 10.

Gæta skal samræmis við aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir.

Hátúnsreitur er á íbúðarsvæði ÍB20 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og upp við skilgreinda aðalgötu. Skilmálar um íbúðarbyggð eru eftirfarandi:

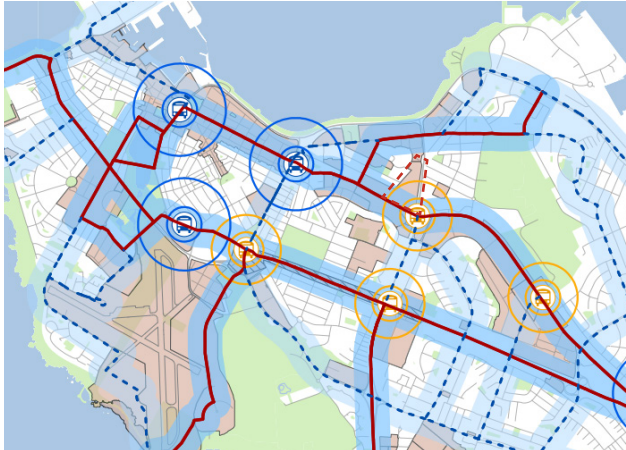
Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða



Landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og aðalgötur íbúðarbyggðar (rauðar línur).

þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni.

Í aðalskipulaginu eru einnig skilgreindir uppbyggingarreitir fyrir nýja íbúðarbyggð og heimildir um fjölgun íbúða innan gróinnar byggðar, einkum meðfram samgönguásum. Hátúnsreiturinn er sérstaklega skilgreindur fyrir nýja íbúðarbyggð sem á að geta byggst upp fyrir 2040 og innan áhrifasvæðis Borgarlínu.



Uppbyggingarreitir, áhrifasvæði Borgarlínu, kjarnastöðvar og aðrar þungamiðjur alm. samgangna.

Tengsl við Aðrar áætlanir

Tengja þarf uppbygginguna við aðrar áætlanir og stefnur Reykjavíkurborgar svo sem Aðalskipulag Reykjavíkur, Bíla og hjólastæðastefnu Reykjavíkur, Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034, Borgarhönnunarstefnu o.fl.

Áherslur - mótun byggðar

Ný uppbygging skal styrkja núverandi starfsemi á reitnum og taka tillit til nærliggjandi byggðarmynsturs og landnotkunar sem er miðsvæði, íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta.

Mikilvægt er að taka tillit til núverandi mannvirkja, sérkenna og sögulegs bakgrunns svæðisins. Kortleggja skal aðliggjandi byggðarmynstur, sögu, arkitektúr og staðaranda og tengja tillögu við það eins og hægt er. Vinna skal með þær byggingar sem fyrir eru eins og kostur er og skoða hvort núverandi byggingar á svæðinu hafa þróunarmöguleika eða geta fengið nýtt hlutverk.

Við mótun byggðar verði tekið tillit til staðhátta, ríkjandi vindátta og landslags og hugað sérstaklega að skjólmyndun og útsýni. Vinna skal með náttúrulegan landhalla svæðisins og tryggja skal fjölbreytni í hæðum húsa, uppbrot í mælikvarða og yfirbragði byggðar.

Fjölbreytileiki skal vera í þakformi og efnisvali bygginga.

Dagsljósagreining verði notuð til að tryggja að

fullnægjandi dagsbirta sé fyrir hendi í öllum í búðum innan svæðisins. Sýna skal fram á birtugreiningar á fasöðum þar sem sólarljós er að lágmarki 3 klst þann 1. maí milli 9-17 á a.m.k. 50% heildaryfirborði.

Ákvörðun um byggingarmagn og hæðir húsa skal ákveðið í deiliskipulagi m.t.t. gæða byggðar og í takt við fyrirbyggjandi stefnur.

Tryggja skal hljóð og loftgæði í íbúðum sem og á dvalarsvæðum.

Huga þarf sérstaklega að jarðhæðum, hvernig þær tengjast umhverfinu, flæði innan lóðar og stígakerfi borgarinnar. Auka skal teningar við aðliggjandi hverfi og virkja jaðra svæðisins þannig að þeir bæti aðliggjandi göturými. Tryggja skal aðgengi fyrir alla.

Lágmarka skal kolefnisspor svæðisins og bygginga með áherslu á umhverfisvænar lausnir.

Skoða þarf leikskóla og skólamál samhliða uppbyggunni.

Áherslur - græn svæði og almenningssými

Áhersla skal vera á grænt og manneskjulegt borgarumhverfi á milli húsanna og vinna skal með forgarða þar sem við á. Tryggja skal árstíðabundin fjölbreytileika í gróðurnotkun.

Halda skal í trjágróður á svæðinu eins og hægt er til þess að tryggja grænt og gróskumikið yfirbragð á svæðinu og í aðliggjandi göturými.

Huga skal að gróðursvæðum sem skapa grænar tengingar við aðliggjandi gróðursvæði til þess að viðhalda núverandi líffræðilegum fjölbreytileika og tengingum á milli búsvæða dýra.

Við hönnun á útirýmum skal leggja áherslu á endurhæfingu og lýðheilsu og stígakerfi á milli þjónustusvæða/-rýma skal vera aðgengilegt allan ársins hring.

Dvalarrými skulu vera aðgengileg, fjölbreytt (stærð, gerð og virkni) og aðlaðandi fyrir alla aldurshópa og í góðum tengslum við stígakerfið. Þau skulu vera björt og skjólgóð og dvalarsvæði og leiksvæði skulu njóta sólar að lágmarki í 5 klst þann 1. maí, milli kl. 09:00-17:00. Sýna skal fram á dagsljósa- og vindgreiningar og að þær hafi verið hafðar til hliðsjónar við mótun dvalarrýmanna.

Ofanvatnsáætlun skal fylgja með deiliskipulagi og viðeigandi rannsóknir sem tryggja rétta virkni þeirra og nákvæmar leiðbeiningar um gerð ofanvatnslausna, stærð þeirra og frágang.

Tryggja skal að gegndræpi lóðar minnki ekki og ef svo er verður að bæta það upp með ofanvatnslausnum innan lóða svo að ofanvatn í aðliggjandi borgarrými aukist ekki.

Áherslur - umferð

Áhersla skal vera á fjölbreyttar, samnýtanlegar og vistvænar samgöngur. Samgöngumat skal fylgja deiliskipulagstillögunni þar sem m.a. er lagt mat á þá umferð sem kemur til með að fylgja uppbyggingunni.

Leggja skal ríka áherslu á að notendahópur á reitnum er háður mjög góðu aðgengi að inngöngum og nálægð við bílastæði. Um er að ræða notendur á öllum aldri sem sækja dagsþjónustu, endurhæfingu, vinnu og íbúðir með þjónustu, með einkabíl og þjónustubíl sem aðal samgönguþjónustu, þannig að stutt og greið leið að inngöngum og nálægt við bílastæði er sérstaklega mikilvæg.

Tengja skal uppbyggingu við núverandi hjóla- og göngustígakort Reykjavíkur og aðliggjandi almenningssamgöngukerfi.

Gott aðgengi skal vera að hjólastæðum og vagnageymslum og huga skal að fjölbreyttum og samnýtanlegum bílastæðalausnum.

Umhverfisáhrif áætlunar

Til viðmiðunar við umhverfismatið verður einkum horft til landskipulagsstefnu, svæðisskipulags og meginmarkmiða í gildandi aðalskipulagi, enda er þar að finna helsta stefnuramma sem við á í þessu tilfelli. Eftirfarandi umhverfisþættir skulu metnir við tillögugerð:

- Nýting landrýmis og innviða
- Hljóðvist
- Nánd og rask á framkvæmdatíma
- Lýðheilsa (skuggavarp og birtuskilyrði)

- Loftslag og kolefnisspor
- Yfirborð og gróður

Til þess að umhverfisáhrif framkvæmda verði sem minnst skal gera lífsferilsgreiningar (LCA) samhliða hönnun, sem taka skulu mið af lífsferli fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heildar, og leggja þær til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmdar m.v. viðmiðunarhús eins og það er sett fram í Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð. Í því felst m.a.:

- að vinna með þær byggingar sem fyrir eru eins og kostur er
- að endurvinna byggingarefni og lágmarka úrgang
- að leysa yfirborðsvatn innan lóða eða lóðaklasa með blágrænum ofanvatnslausnum
- að gera ráð fyrir jarðvegi á lóðum svo tré og fjölbreytileiki vistkerfa fái þrífist

Samráðs- og umsagnaraðilar

Við vinnu að deiliskipulagi skal hafa samráð við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar og viðeigandi deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar sem eru; Skrifstofa framkvæmda og fasteignapjónustu, Skrifstofa borgarlands, Skrifstofa umhverfisgæða, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Skóla- og frístundasvið og Velferðarsvið.

Auk þeirra eru helstu umsagnaraðilar eftirfarandi; Skipulagsstofnun, Veitur, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Vegagerðin, Strætó bs, Betri Samgöngur, Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins, Íbúasamtök, núverandi íbúar og rekstraraðilar á reitnum.

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning.

2025

Nóvember-desember Lýsing unnin og samþykkt til kynningar hagsmunaaðila á svæðinu

2026

Janúar Lýsing í kynningu (4 vikur)

Febrúar Athugasemdir kynntar fyrir Umhverfis og skipulagsráði

Mars - ágúst Unnið að gerð vinnslutillögu deiliskipulags

September Tillaga að vinnslutillögu lögð fyrir Umhverfis- og skipulagsráð og í kjölfarið verður haldinn kynningarfundur fyrir almenning, notendur og íbúa.

Október Vinnslutillaga mótuð enn frekar með tilliti til athugasemda

Nóvember-desember Deiliskipulagstillagan auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga (6 vikur)

Desember Brugðist skriflega við athugasemdum

2027

Janúar Tillaga að deiliskipulagi samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði og í Borgarstjórn

Febrúar Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Umhverfis- og
skipulagssvið



Reykjavík

Hátúnsreitur

Leikskólatillögur



Leikskóli við Hátún 10	bls. 3
Tillaga A – við Hátún 10	bls. 6
Tillaga B – við Hátún 10	bls. 10
Svar frá Veitum	bls. 15
Tillaga C1 og C2 - leikskóli á öðrum stað innan reitsins	bls. 17
Önnur möguleg staðsetning leikskóla í hverfishlutanum	bls. 23



Leikskóli við Hátún 10

Reykjavíkurborg hefur sett fram óskir um að skipuleggja lóð fyrir 4 deilda leikskóla sem hluta að nýju skipulagi fyrir Hátúnsreit.

Lóðin við Hátún 10 er sú lóð sem rúmar slíka byggingum best bæði hvað varðar stærð, afmörkun lóðar og aðkomu. Á lóðinni eru þrjár 9 hæða byggingar sem eru tengdar saman með einnar hæðar lágbyggingu. Lóðin er gróin með veglegum trjám sem afmarka lóðina frá götu og veita lóðinni á sama tíma skjól frá bílaumferð.

Skuggi fellur af núverandi byggingum fyrri hluta dags fram yfir hádegi.

Lóðin er vel afmörkuð af núverandi byggingum og lóðamörkum og hefur þess vegna stærðartakmarkanir.

Lóðin er um 2.580 m² að stærð og býður upp á leiksvæði upp á ~ 2.000 m².

Settar eru fram tvær tillögur, með sambærilegum byggingarreit, báðar tillögur gera ráð fyrir útisvæði á þaki. Hvorug tillagan nær að uppfylla viðmið Reykjavíkurborgar, hvorki um stærð útileiksvæðis (2.400 m²) né stærð byggingar (1.200 m²). Tillögugerð reynir að gefa raunhæfa mynd yfir stærðir og umfang innan þess gefna ramma sem er til staðar. Auk þess ríkir óvissa vegna borteiga innan svæðisins.

Við norðurenda lóðarinnar er borholuhús ásamt borteig og annar borteigur er fyrir miðju svæðis. Báðir þessir borteigar geta haft áhrif/takmarkanir á hvort lóðin sé byggingarhæf. Samráð þarf við Veitur vegna þessa.

Þróun Hátúnsreitar byggist á að efla og þróa þá fjölbreyttu starfsemi sem fyrirfinnst innan svæðisins. Þar má nefna t.d. skrifstofur, skóla (Hringsjá), sundlaug, aðstöður til endurhæfingar, Íþróttahús, íbúðir, verslun, dvalarsvæði, stígatengingar o.fl.

Ef erfitt reynist að koma fyrir vönduðum leikskóla á umræddri lóð er mikilvægt að hafa í huga að Hátúnsreiturinn býður þegar upp á fjölbreytta starfsemi og mun, með frekari þróun, styrkja enn frekar hlutverk sitt í borgarhlutanum og borgarlandslaginu í heild.

Því er jafnframt horft til annarrar mögulegrar staðsetningar leikskóla innan borgarhlutans.

Sú staðsetning er miðlægri í samhengi við borgarhlutann í heild, býr ekki við sömu stærðartakmarkanir og lóðin við Hátún 10 og nýtur góðrar sólar.

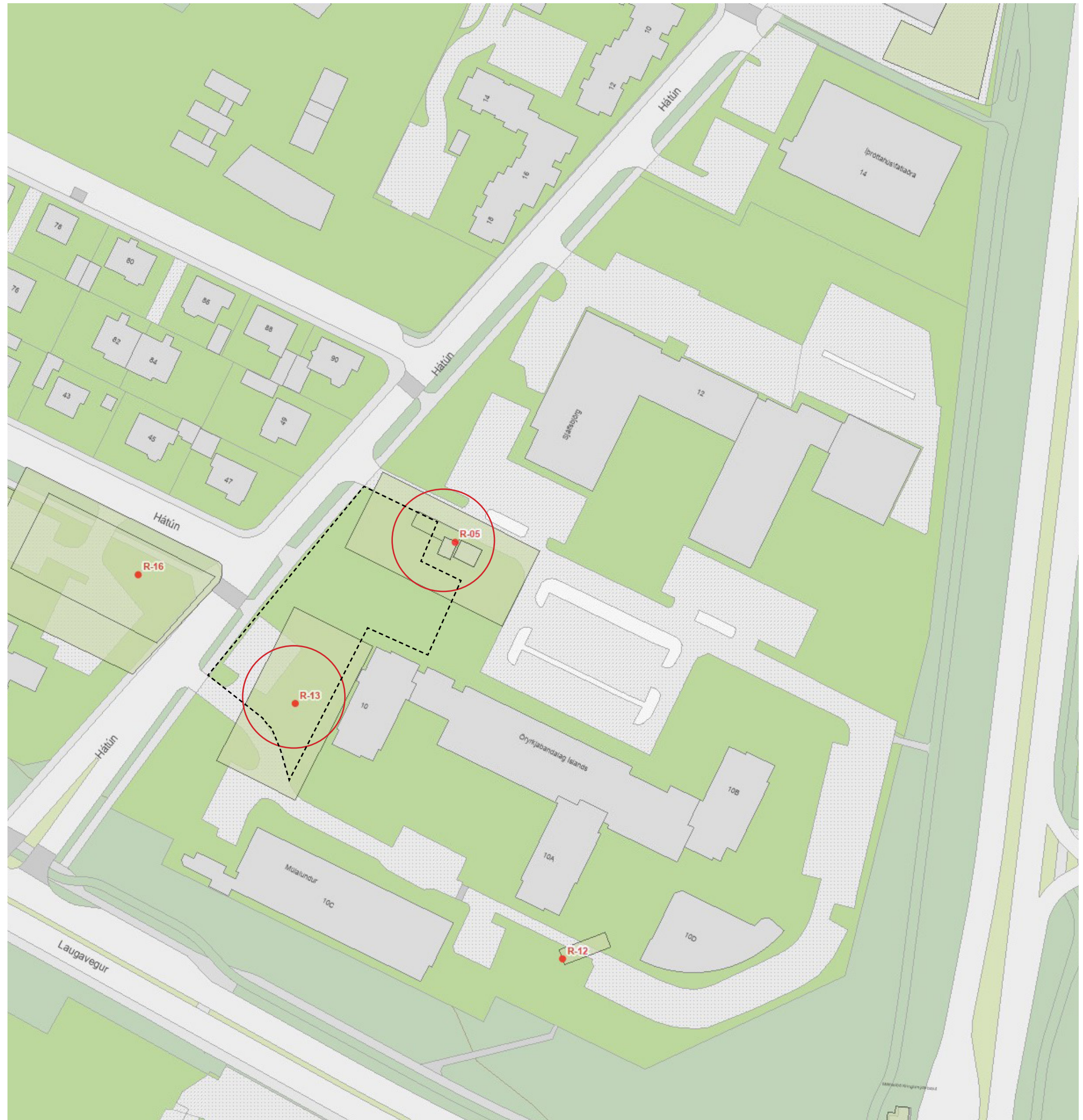
Um er að ræða opið grænt svæði í nálægð við núverandi þjónustu í borgarhlutanum.



Lóðin í myndum



Borhola og borteigar



Við norðurenda lóðarinnar er borholuhús (R-05) ásamt borteig og annar borteigur er fyrir miðju svæðis (R-13). Báðir þessir borteigar geta haft áhrif/takmarkanir á hvort lóðin sé byggingarhæf.
Samráð þarf við Veitur vegna þessa.



Tillaga A



Leikskóli tillaga A



Helstu stærðir:

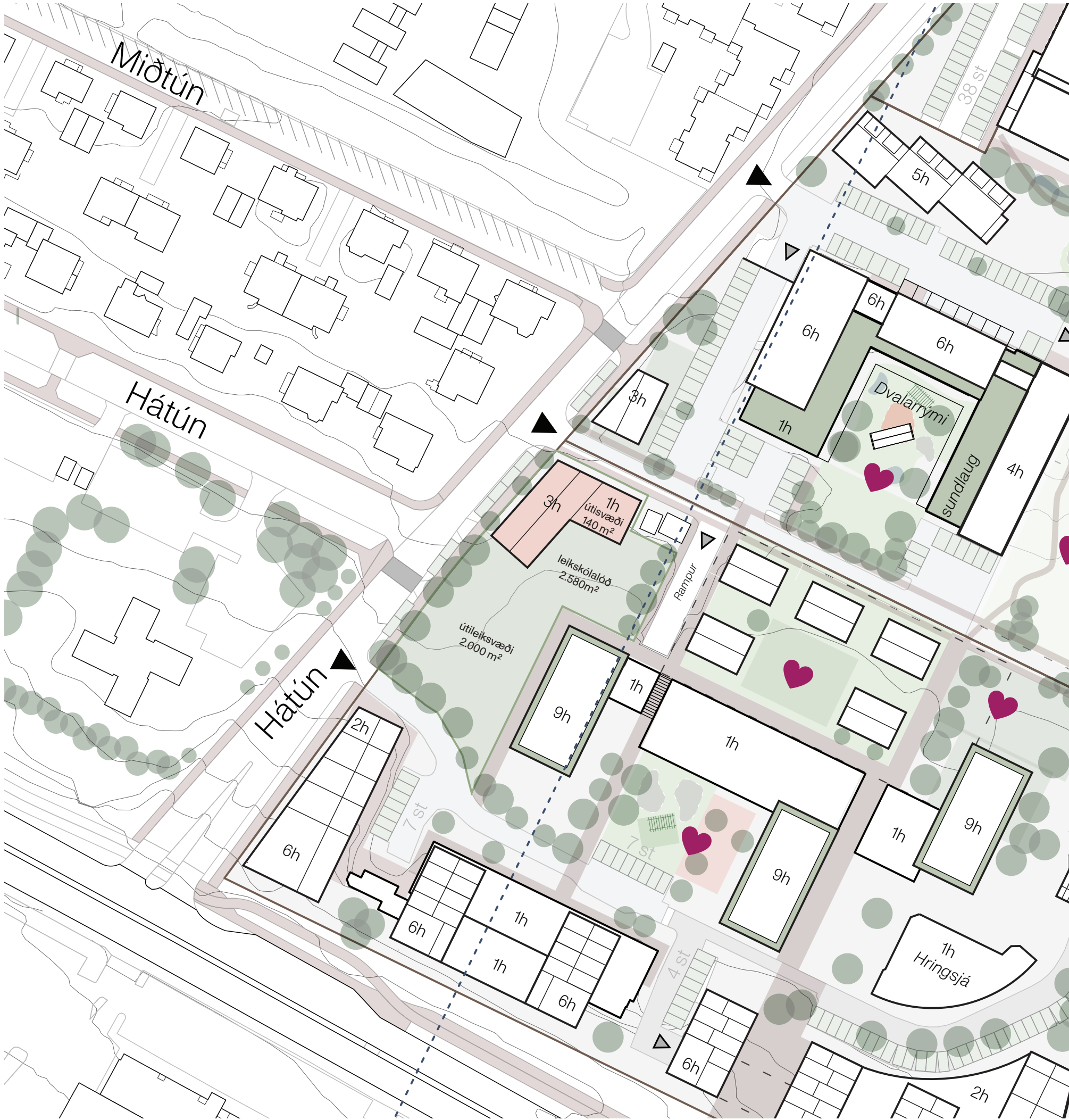
Leikskóli m² ofanjarðar: ~1.105 m²

- 1h: 465 m²
- 2h: 320 m²
- 3h: 320 m²

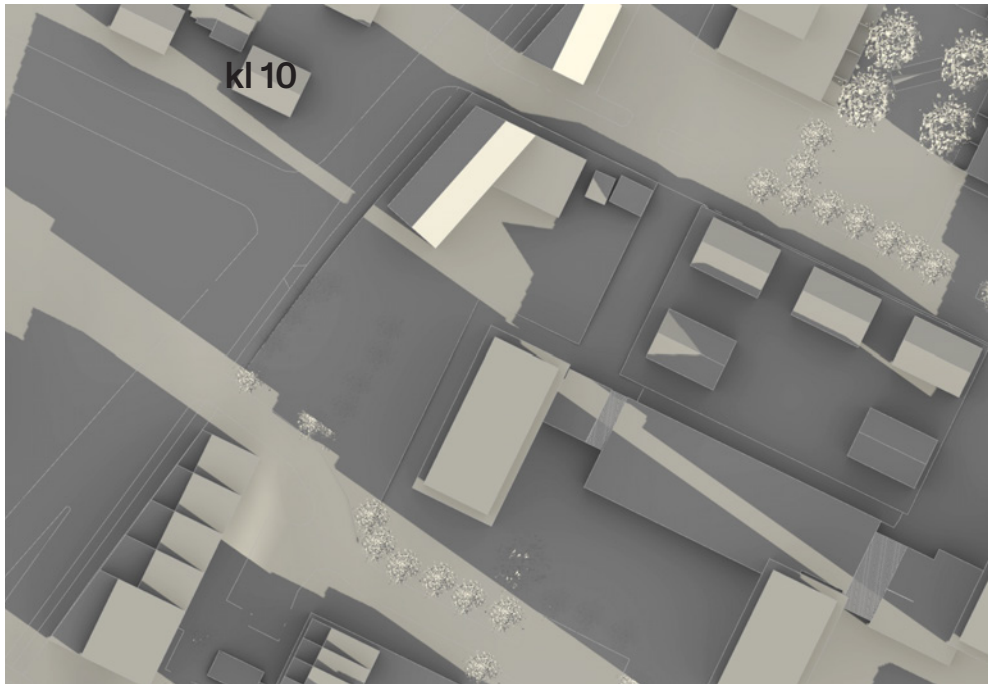
Stærð leiksvæðis: ~ 2.000 m²

- Stærð leiksvæðis á þaki: 140 m²

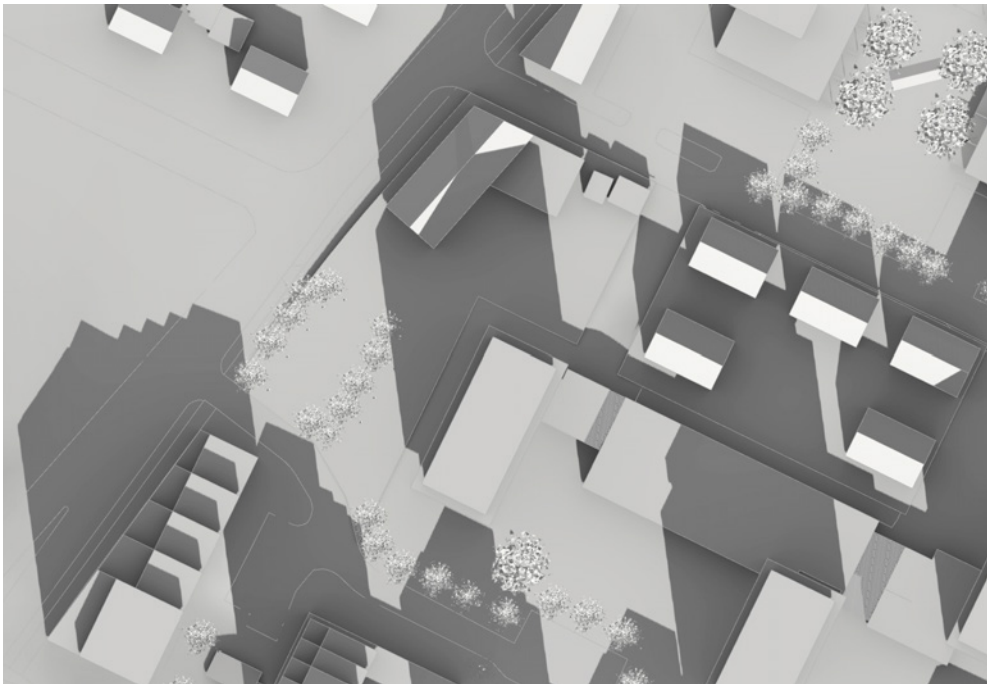
Aðkoma er frá Hátúni. Samnýta má bílastæði inn á svæðinu, bæði á yfirborði og/eða í kjallara. Möguleiki á að gera samsíða bílastæði við Hátún.



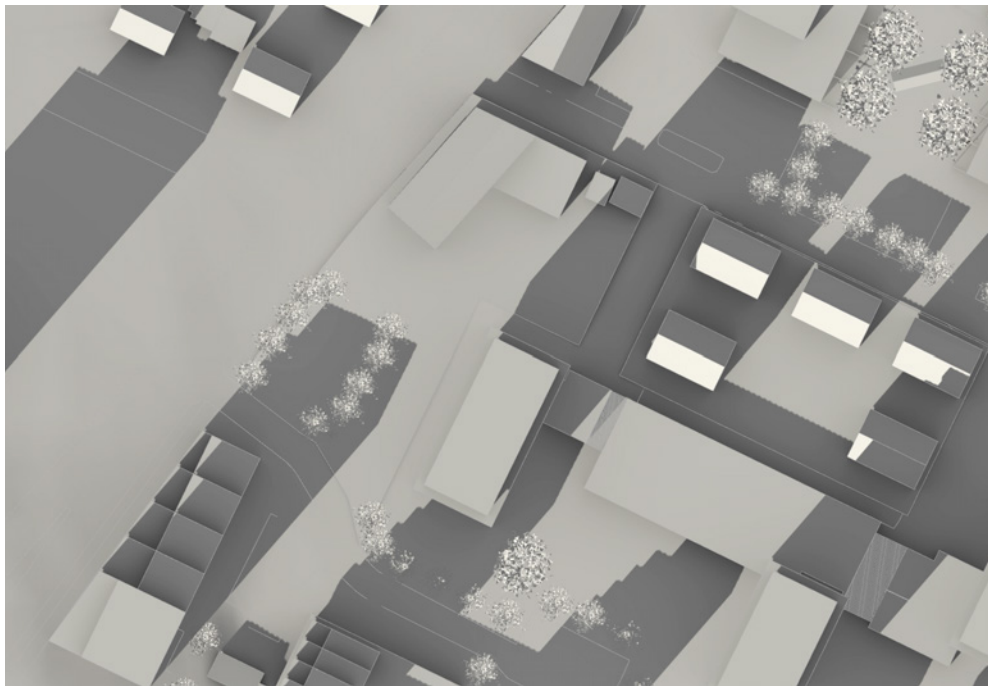
Skuggavarp tillaga A - 21. mars



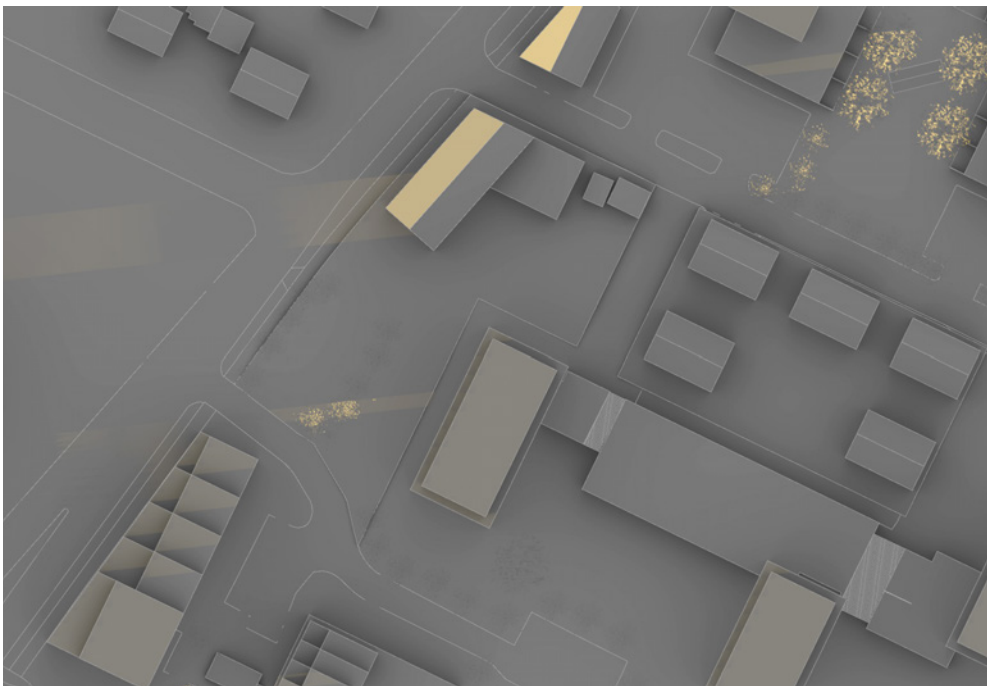
kl 10



kl 13



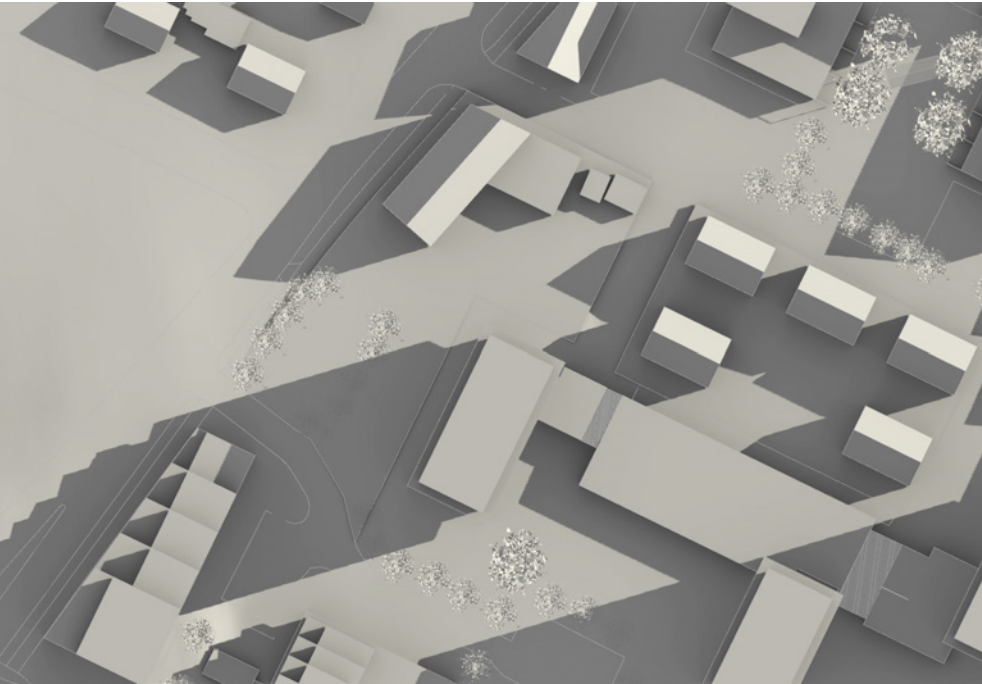
kl 16



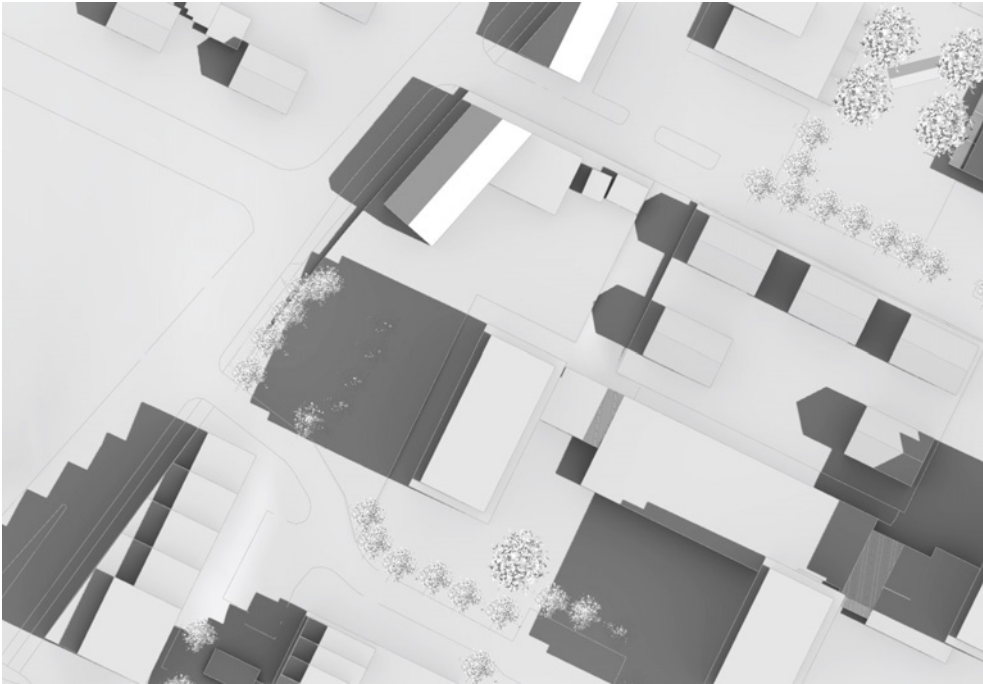
kl 19



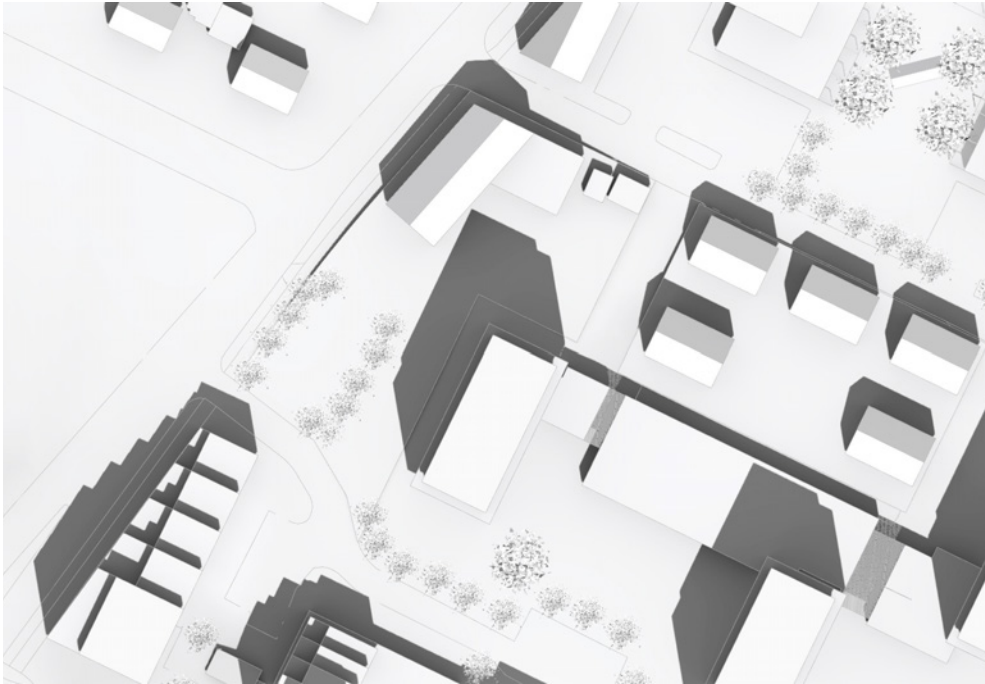
Skuggavarp tillaga A - 21. júní



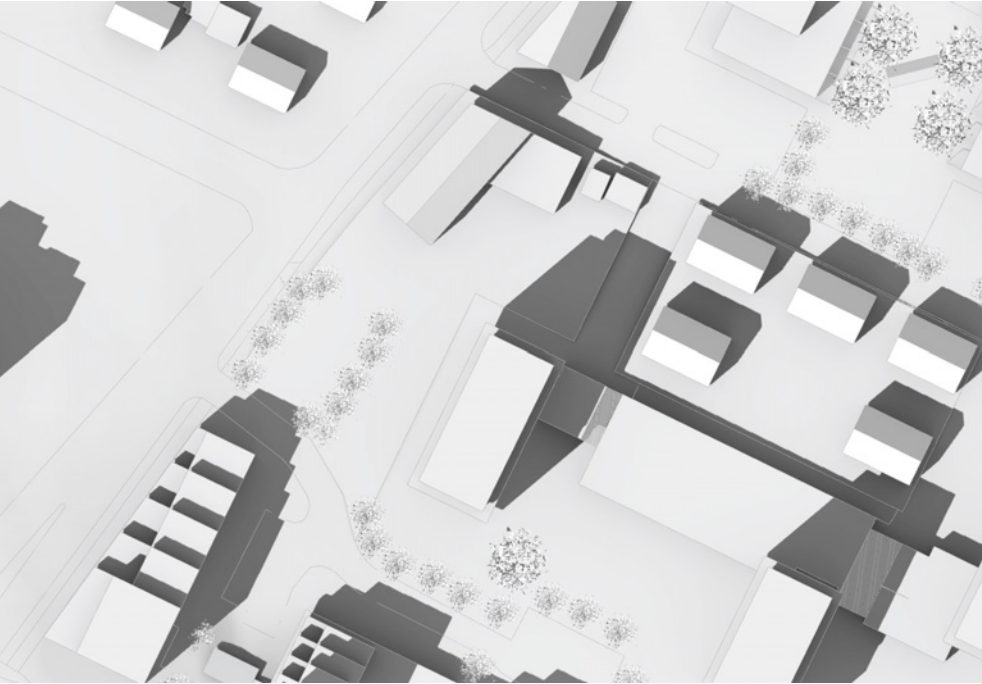
kl 07



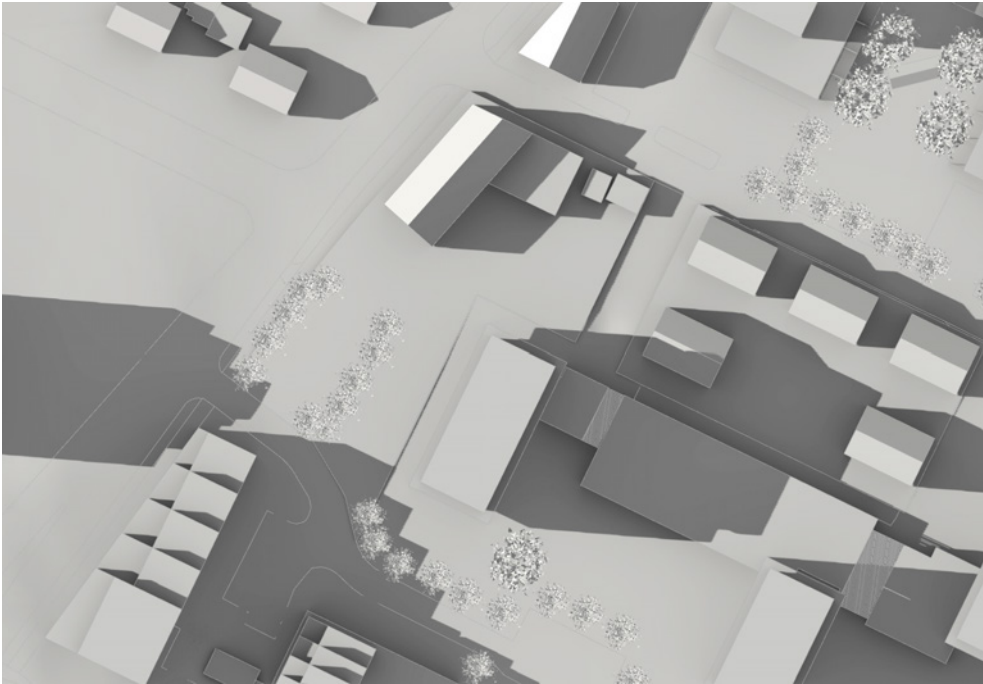
kl 10



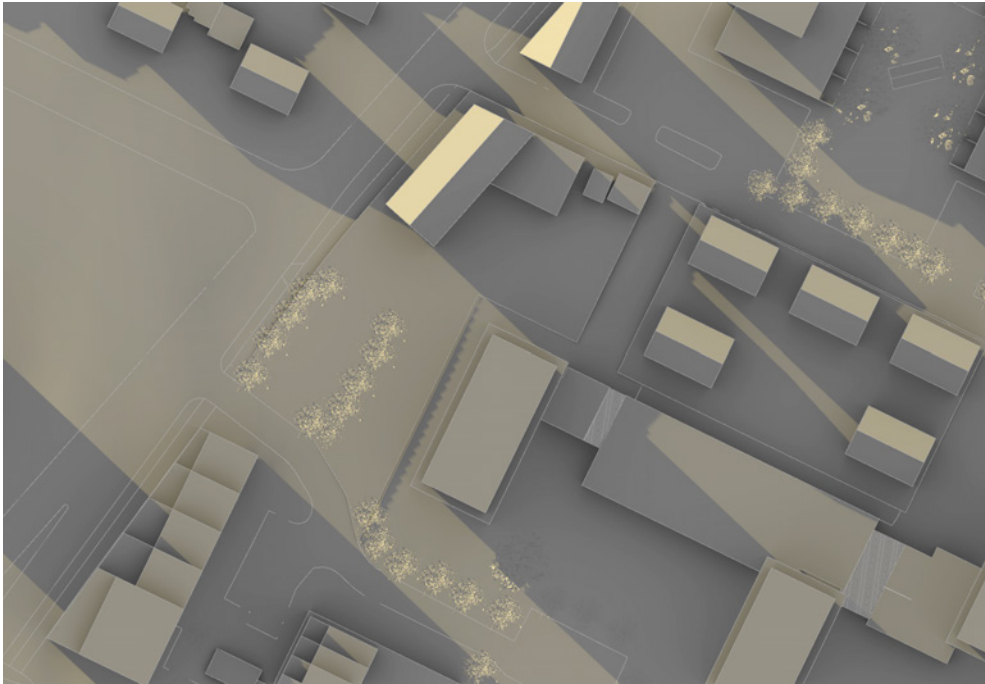
kl 13



kl 16



kl 19



kl 22



Tillaga B



Leikskóli tillaga B



Helstu stærðir:

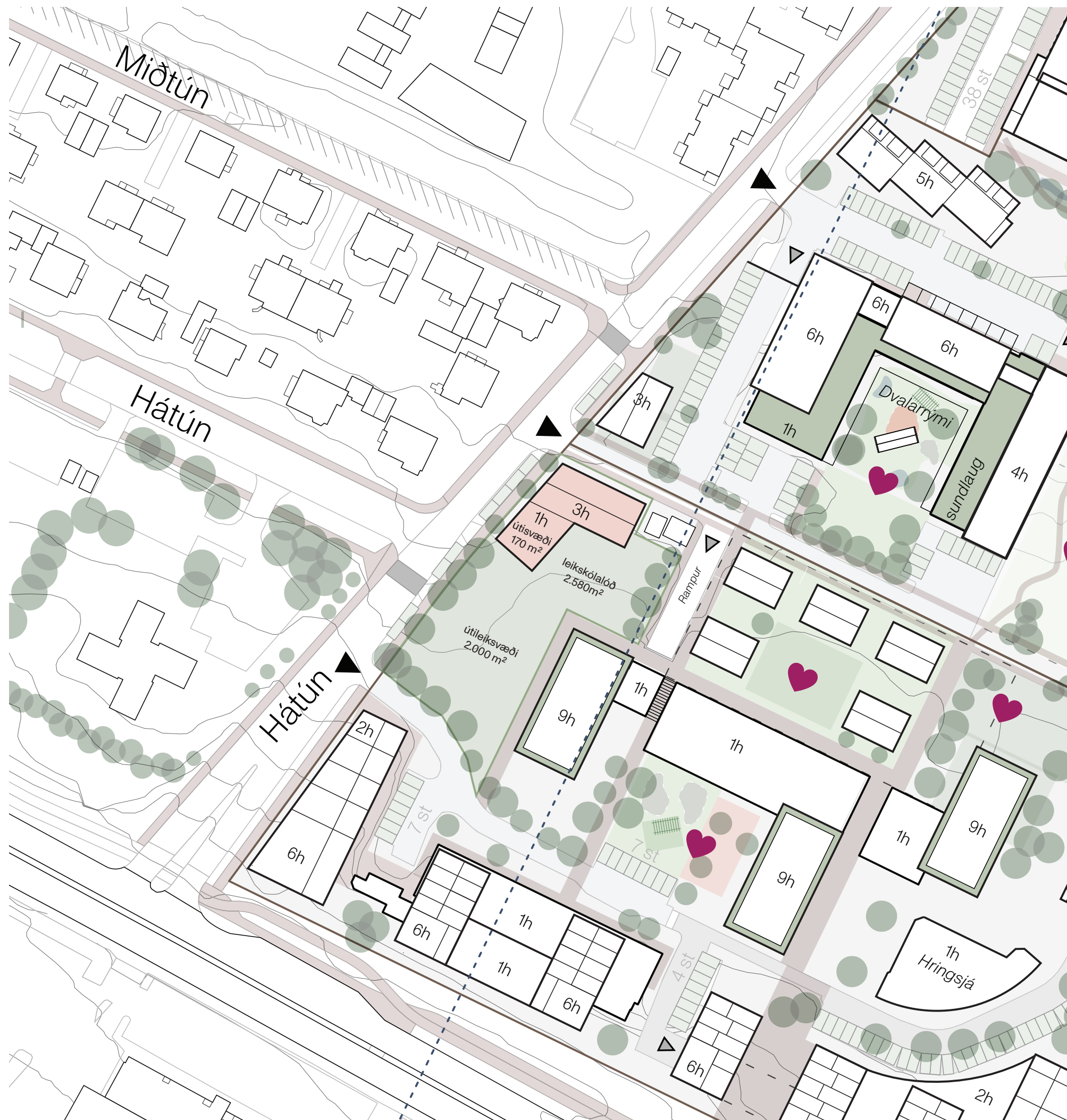
Leikskóli m² ofanjarðar: ~1.065 m²

- 1h: 465 m²
- 2h: 300 m²
- 3h: 300 m²

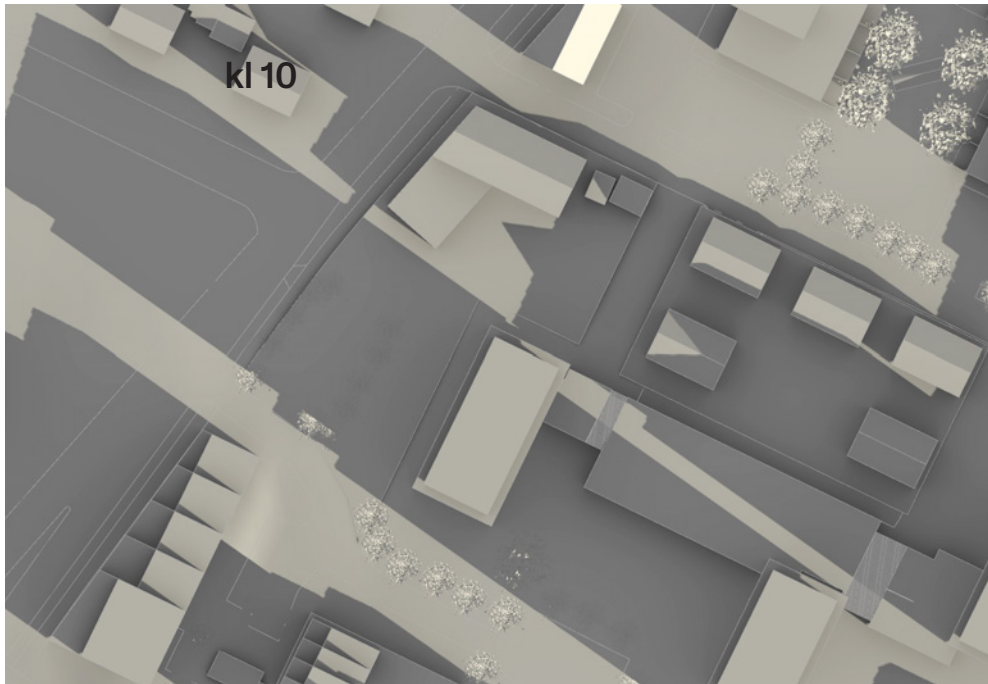
Stærð leiksvæðis: ~ 2.000 m²

- Stærð leiksvæðis á þaki: 170 m²

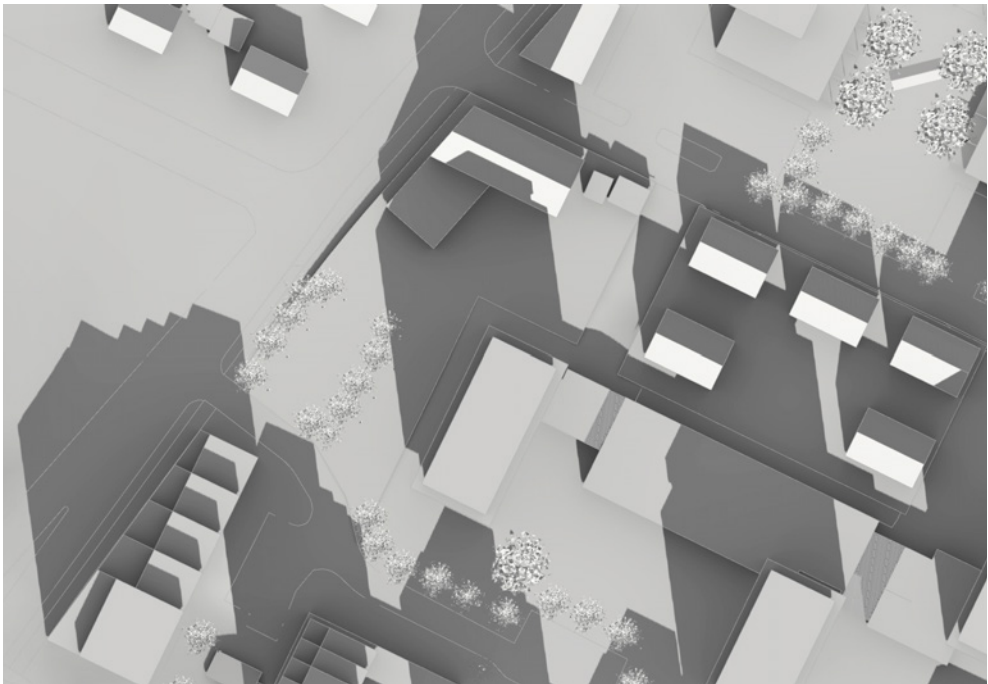
Aðkoma er frá Hátúni. Samnýta má bílastæði inn á svæðinu, bæði á yfirborði og/eða í kjallara. Möguleiki á að gera samsíða bílastæði við Hátún.



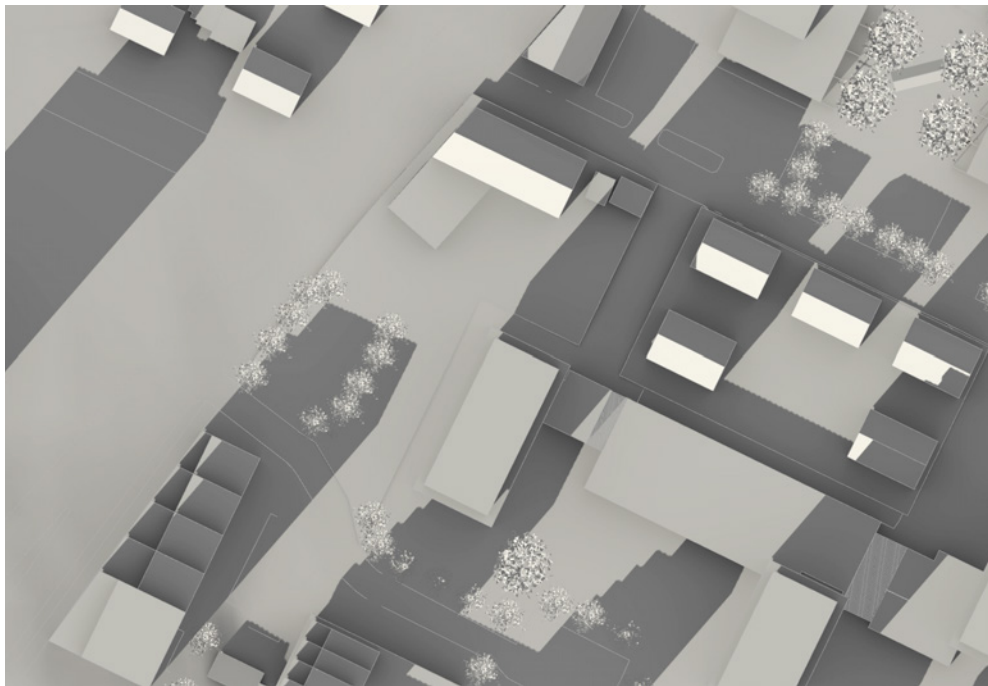
Skuggavarp tillaga B - 21. mars



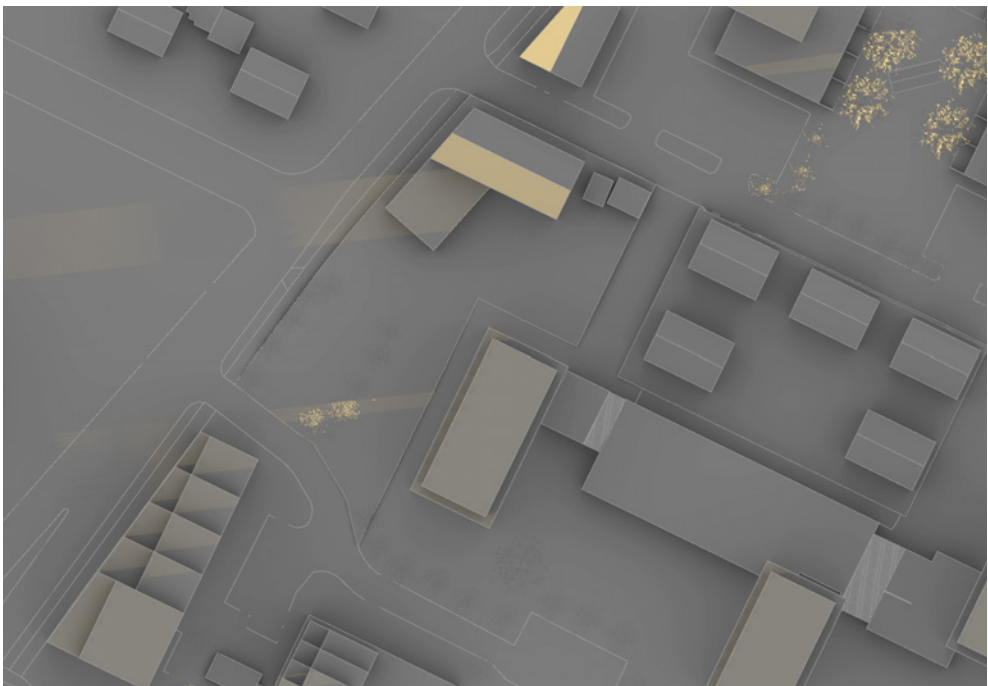
kl 10



kl 13



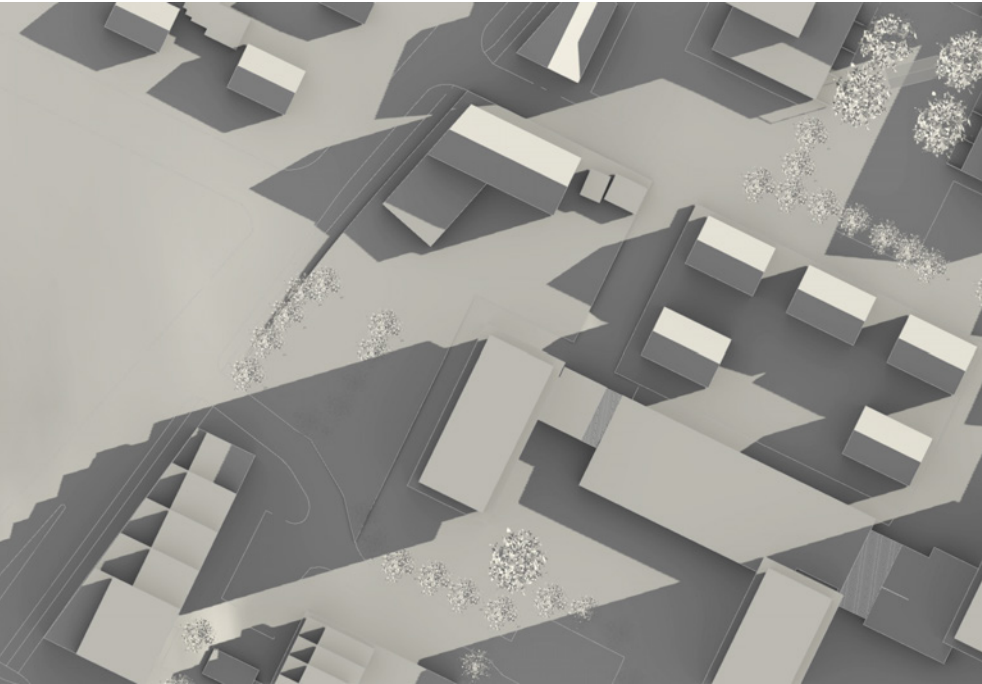
kl 16



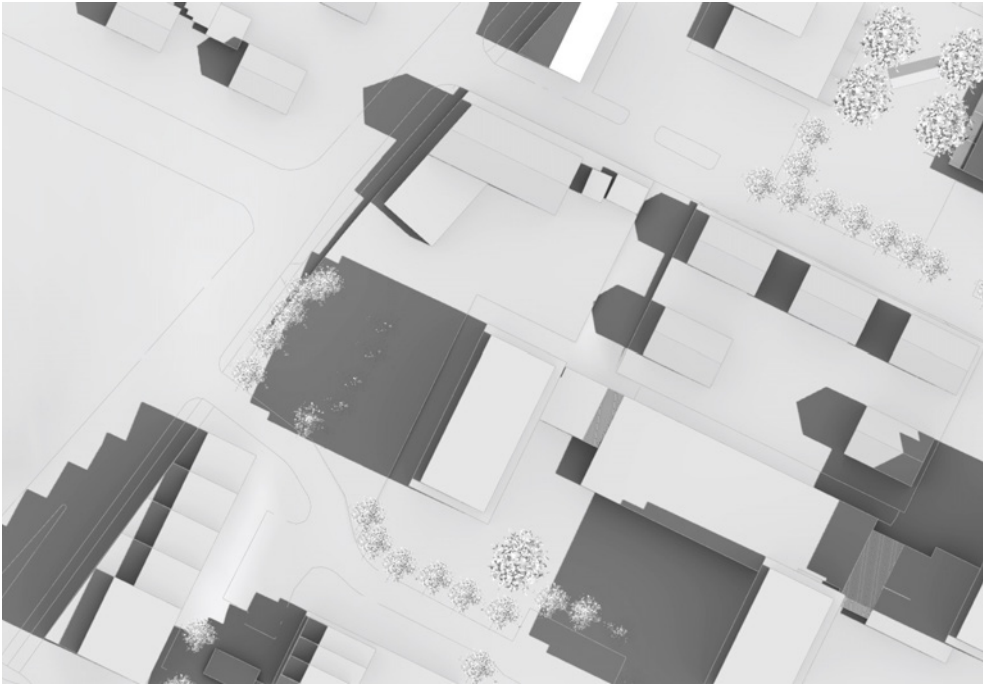
kl 19



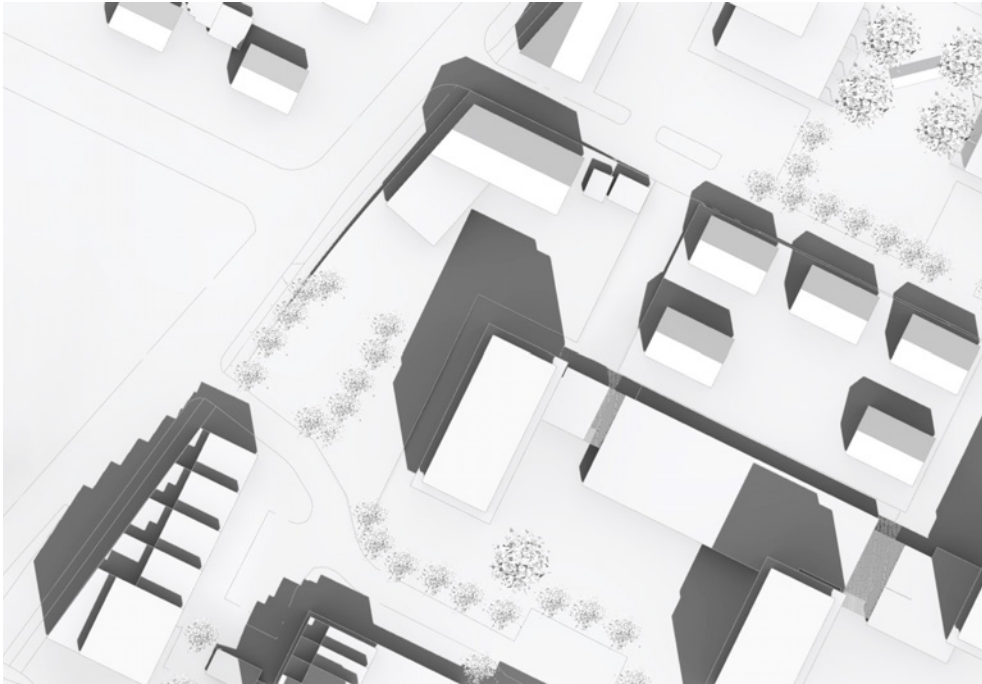
Skuggavarp tillaga B - 21. júní



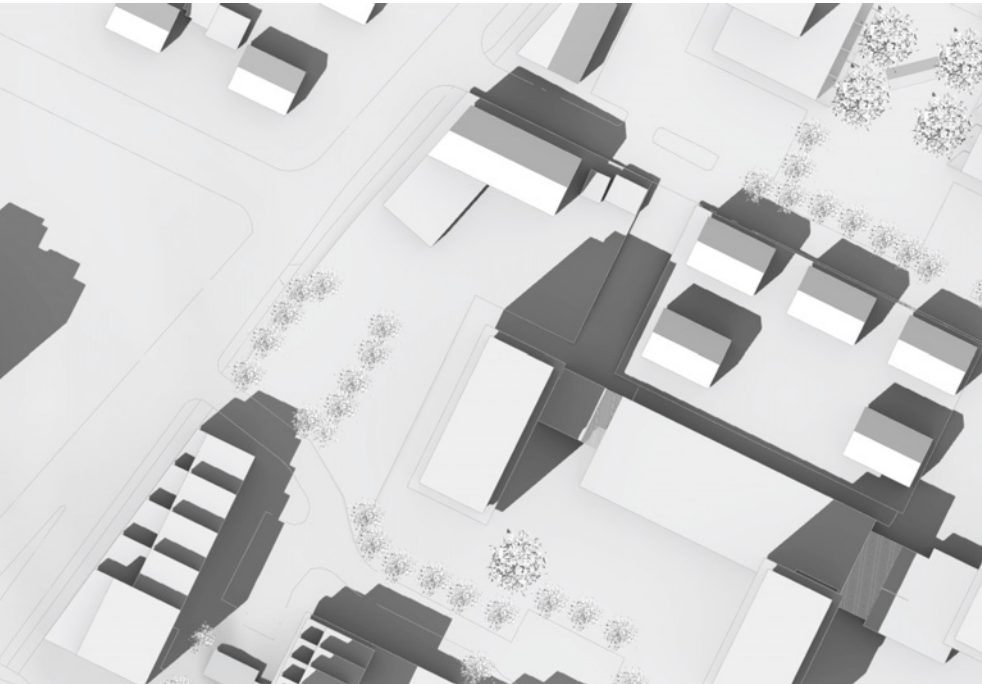
kl 07



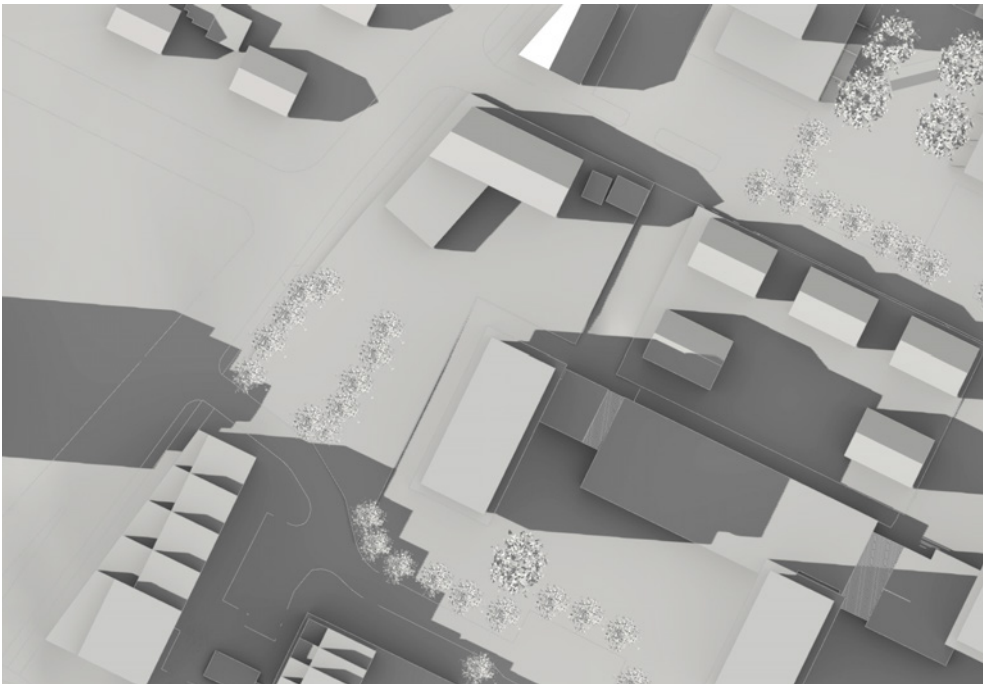
kl 10



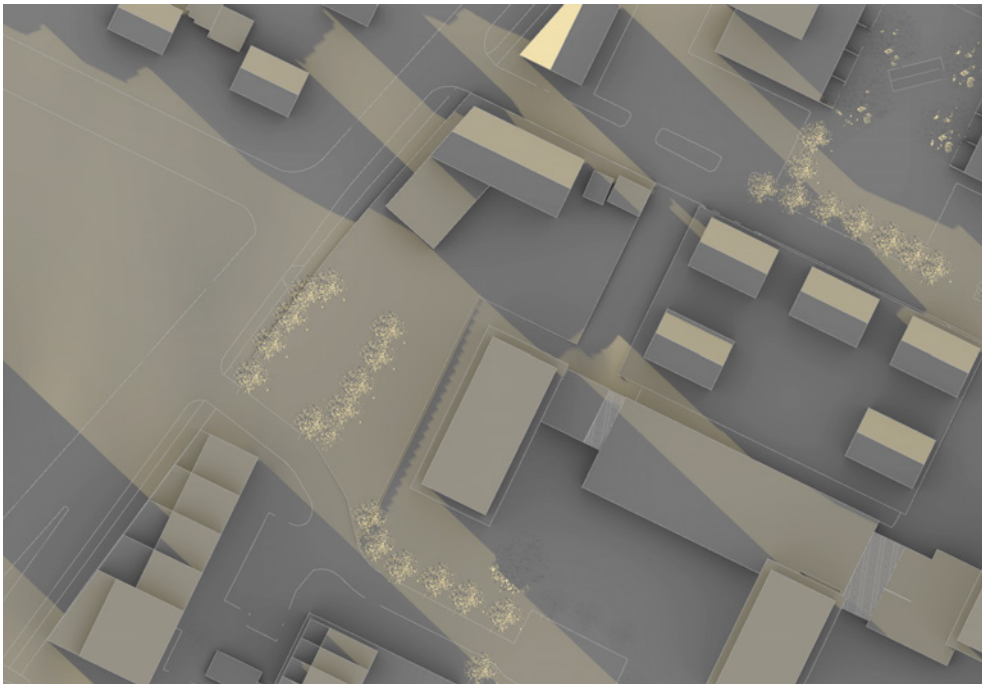
kl 13



kl 16



kl 19



kl 22



Tilvísunarverkefni



Savannen, Skibby DK, Nordic Office of Architecture



Förskolan Lotsen, Karlstad, SE, Sebastian Fors



Forfatterhuset, CPH DK, Cobe.

Svar frá Veitum



From: Margrét María Leifsdóttir <Margret.Maria.Leifsdottir@veitur.is>
Sent: 21 May 2026 11:00
To: Þórhildur B. Guðmundsdóttir <Thorhildur.B.Gudmundsdottir@reykjavik.is>
Cc: Líf Geirfinnud. Gunnlaugsdóttir <Lif.Geirfinnud.Gunnlaugsdottir@reykjavik.is>; Heiða Aðalsteinsdóttir <Heida.Adalsteinsdottir@orkuveitan.is>
Subject: Re: Hátúnsreitur_Borholur

Sæl Þórhildur,

Takk fyrir áminninguna og gögnin.

Við erum að fara nánar yfir þetta innanhúss, sérstaklega með tilliti til nýtingarholunnar sem er í virkri notkun og mikilvægrar rekstrar- og aðgengisparfar í kringum hana.

Í kringum holuna þarf að vera skilgreint athafnasvæði til að hægt sé að sinna viðhaldi, viðgerðum og mögulegri endurnýjun holunnar í framtíðinni. Það svæði sem þarf til slíkra framkvæmda er nokkuð umfangsmikið og þar er almennt ekki gert ráð fyrir varanlegum mannvirkjum, þar sem gera þarf ráð fyrir að hægt sé að taka svæðið tímabundið undir vinnusvæði þegar unnið er við holuna,. Sjá meðfylgjandi mynd þar sem skraferaða svæðið er athafnasvæði holunnar.

Við erum einnig að skoða sérstaklega hvernig Veitur vilja nálgast uppbyggingu við viðkvæma starfsemi eins og leikskóla í nálægð við virkar nýtingarholur. Þó ekki séu til sérstök lög eða reglur um lágmarksfjarlægðir í slíkum tilvikum teljum við eðlilegt að áhættumat fari fram áður en endanleg ákvörðun er tekin um staðsetningu leikskóla svo nálægt holunni.

Ég er búin að boða fund með okkar sérfræðingum í forðaðflun hitaveitu í næstu viku til að fara betur yfir þessar forsendur og verð í sambandi í framhaldi af því.

From: Margrét María Leifsdóttir <Margret.Maria.Leifsdottir@veitur.is>
Sent: Wednesday, May 27, 2026 09:48
To: Þórhildur B. Guðmundsdóttir <Thorhildur.B.Gudmundsdottir@reykjavik.is>
Cc: Líf Geirfinnud. Gunnlaugsdóttir <Lif.Geirfinnud.Gunnlaugsdottir@reykjavik.is>; Heiða Aðalsteinsdóttir <Heida.Adalsteinsdottir@orkuveitan.is>; Anna Berglind Sigurðardóttir <anna.berglind.sigurdardottir@veitur.is>
Subject: Re: Hátúnsreitur_Borholur

Sæl Þórhildur,

Ég er búin að taka fund með lykilmálhólfli hér innanhúss og í framhaldi af því var ákveðið að setja af stað vinnu við að skoða áhrifasvæði borhola í þéttbýli, bæði á rekstrartíma og þegar unnið er við þær.

Við munum því fara nánar yfir áhrifasvæði holunnar, aðgengisparfir og mögulegar öryggisfjarlægðir áður en endanleg afstaða verður tekin.

Í fljótu bragði teljum við að leikskóli sé líklega ekki heppilegasta starfsemin svona nálægt virkri nýtingarholu. Að minnsta kosti teljum við mikilvægt að skipulagsaðilar/lóðarhafar láti vinna sérstaka áhættugreiningu með tilliti til nálægðar við borholuna áður en ákvörðun er tekin um slíka starfsemi á svæðinu.

Ég verð í sambandi þegar okkar yfirferð er lengra komin.

Kær kveðja,

Margrét María Leifsdóttir
Sérfræðingur í viðskiptastýringu
Viðskiptatengsl / Veitur
Sími: 516 6000 | Farsími: 6176612 | Netfang: Margret.Maria.Leifsdottir@veitur.is
Veitur | www.veitur.is



Tillaga C1 og C2 - ný staðsetning inn reitsins



Myndir frá svæðinu



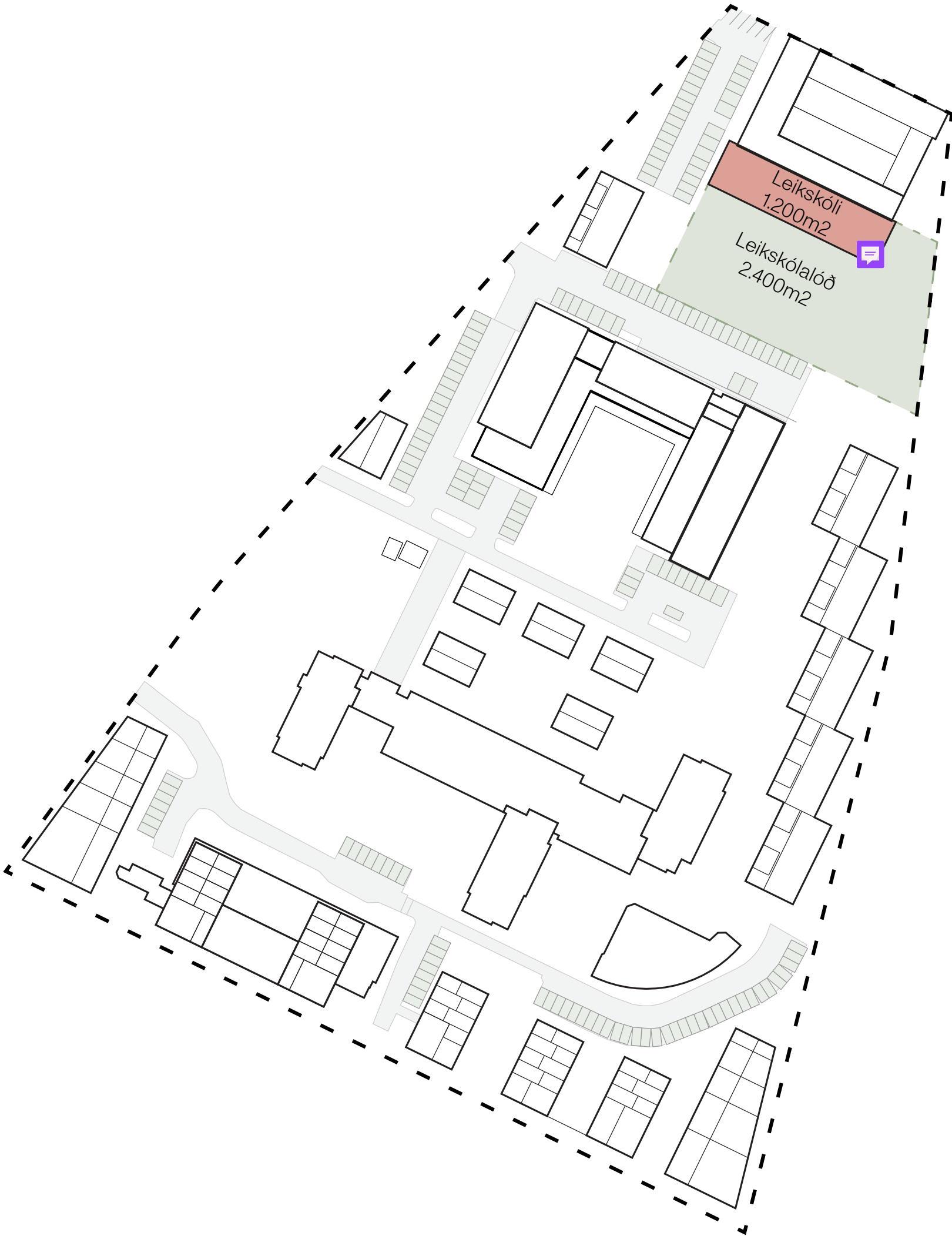
1. Yfirlit frá núverandi bílastæði við Hátún 12, horft í átt að ÍFR frá suðri.
2. Yfirlit frá núverandi bílastæði hjá ÍFR, horft í átt að Kringlumýrarbraut.
3. Yfirlit frá núverandi bílastæði við Hátún 12, horft í átt að ÍFR frá suðvestri.
4. Horft frá Kringlumýrarbraut. Reiturrinn varinn frá umferð með mön og gróðri.

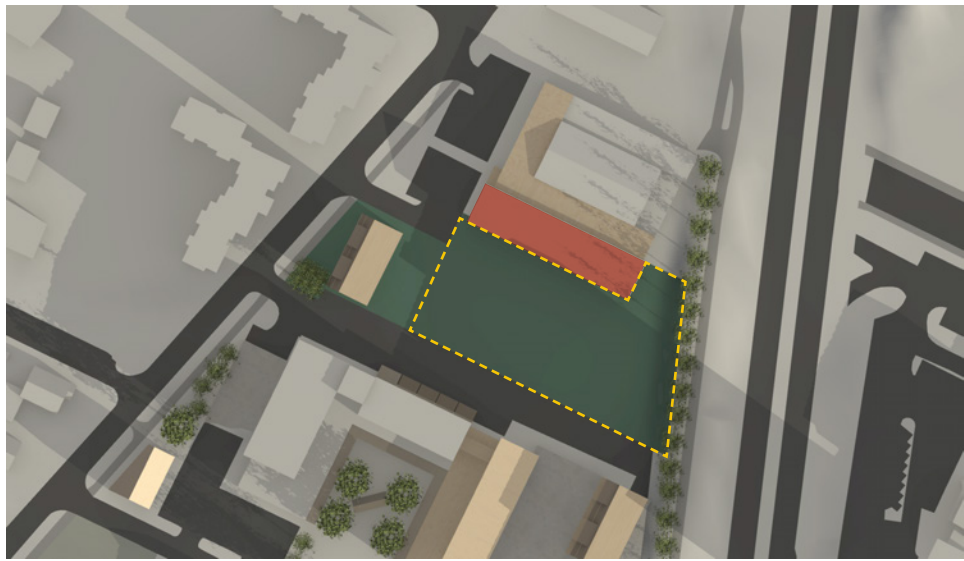
Tillaga C1

Nýr leikskóli sem viðbygging við núverandi íþróttahús við Hátún 14.

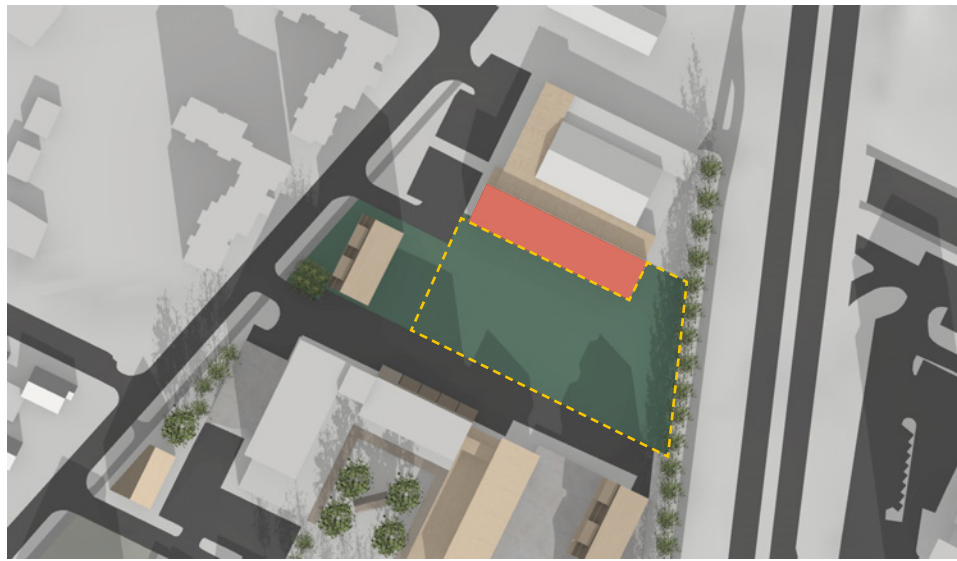
Leikskólalóð vel afmörkuð og snýr til suðurs.

Aðkoma bæði frá Hátúni 12 og 14, yfirborðsbílastæði til staðar.

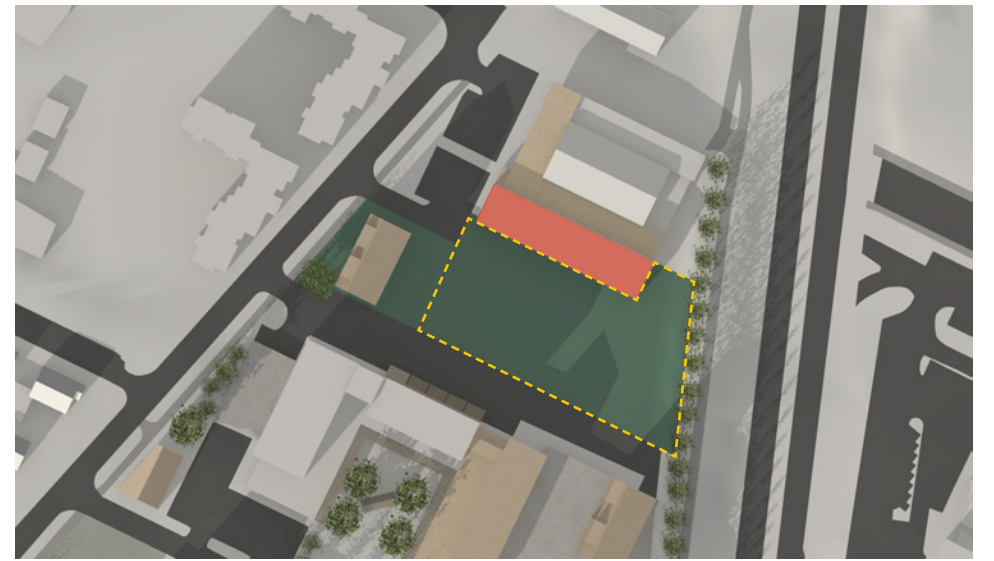




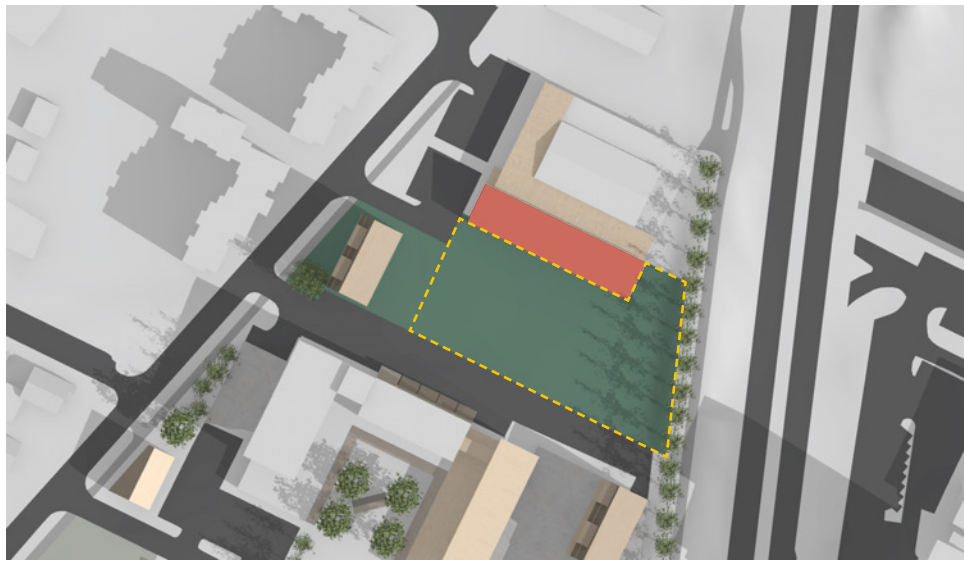
21 mars kl 10



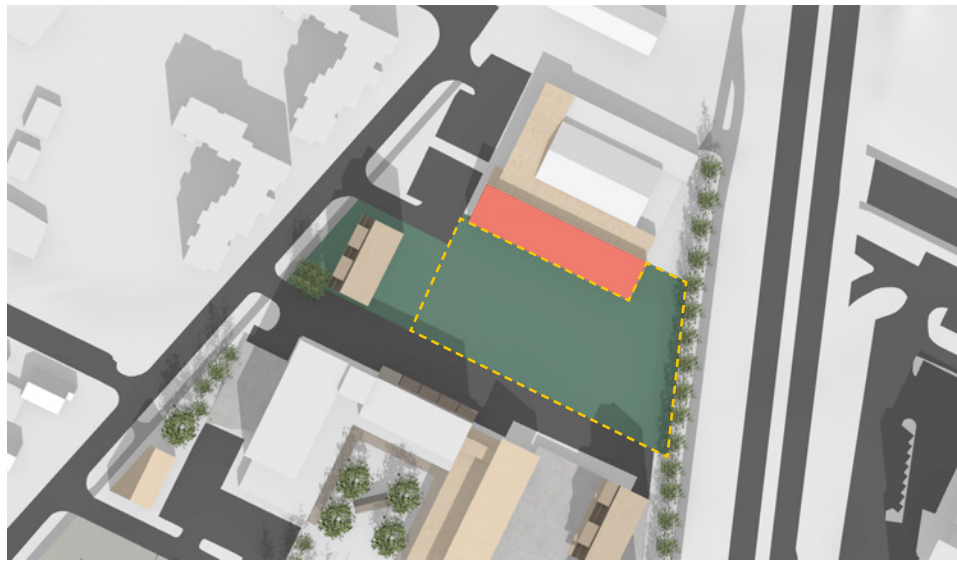
21 mars kl 13



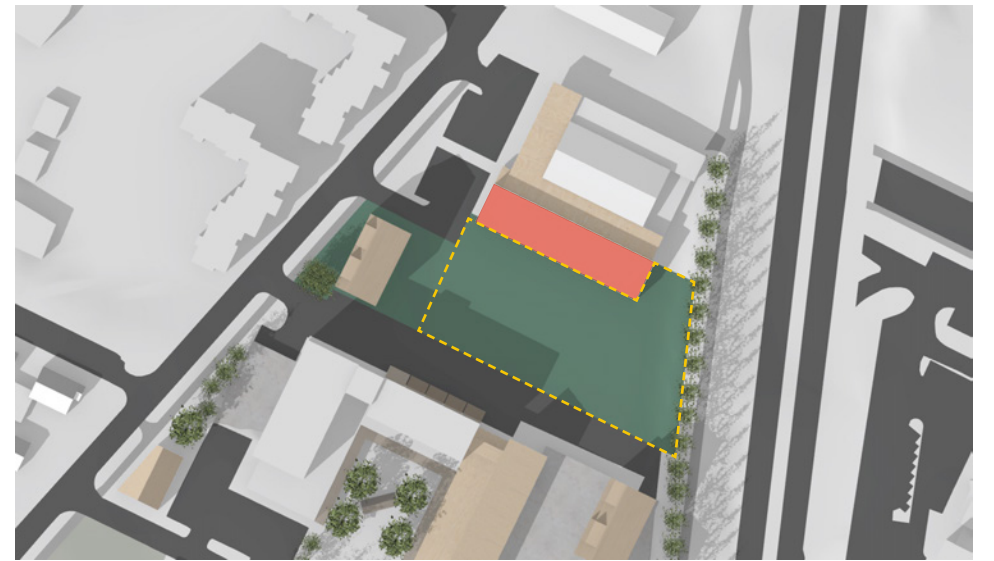
21 mars kl 16



1 maí kl 10



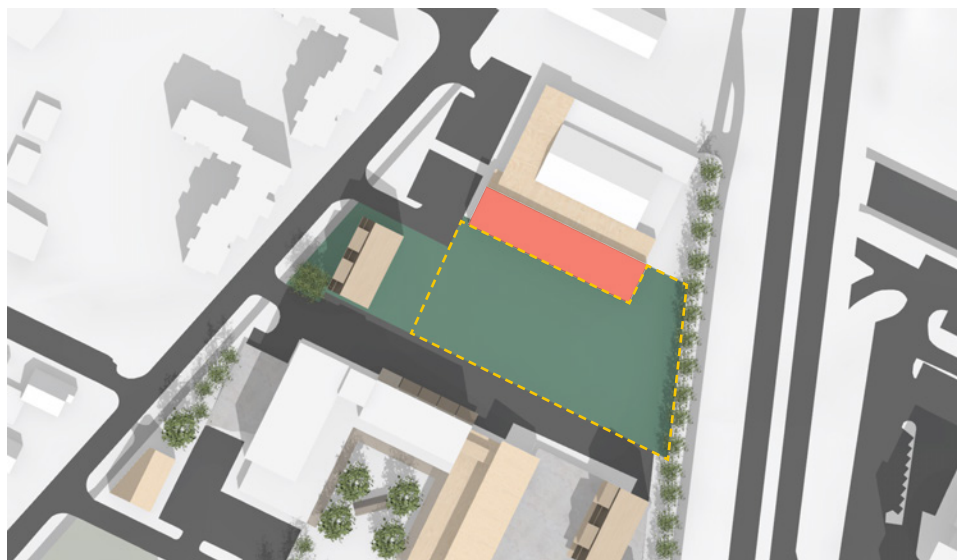
1 maí kl 13



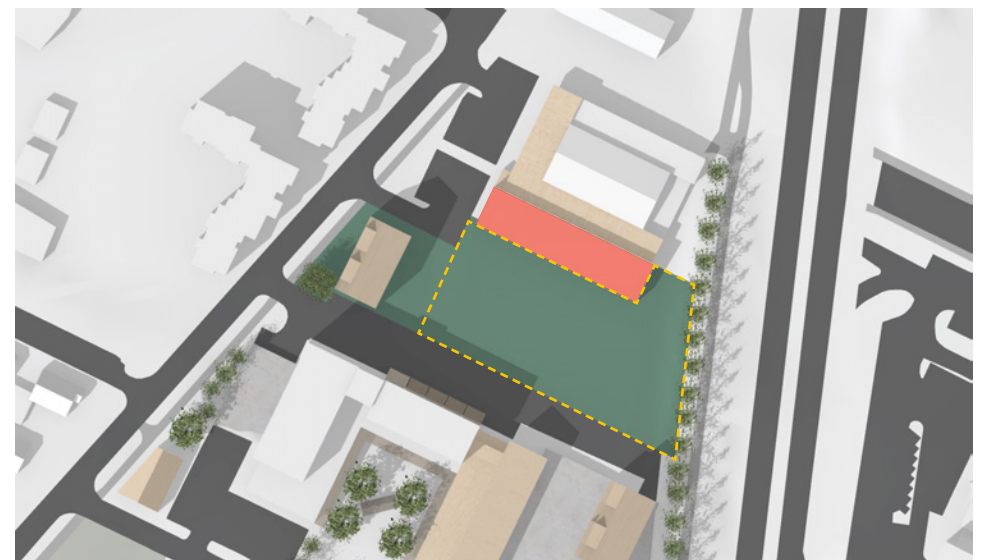
1 maí kl 16



21 júní kl 10



21 júní kl 13



21 júní kl 16

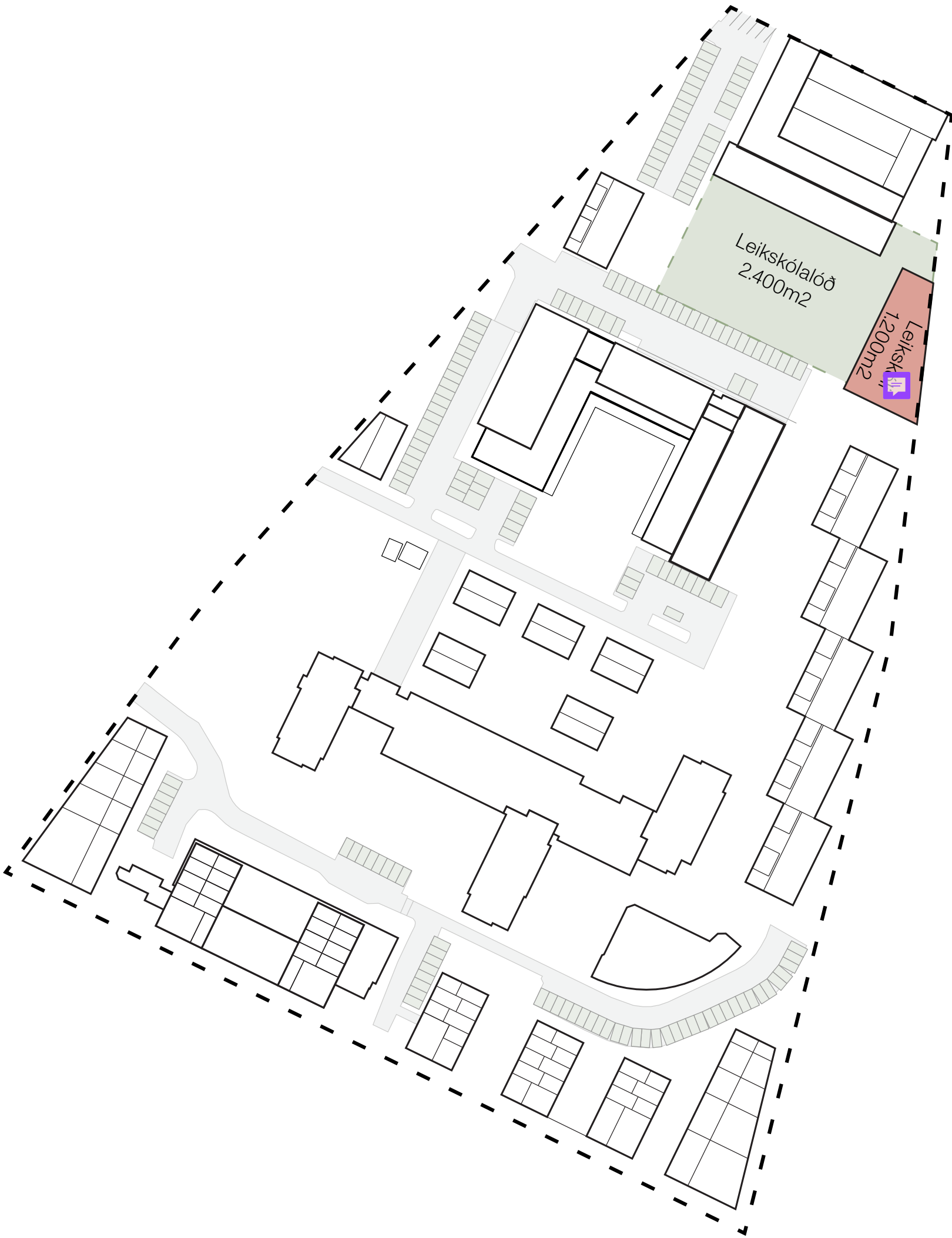
● Leikskóli á tveimur hæðum

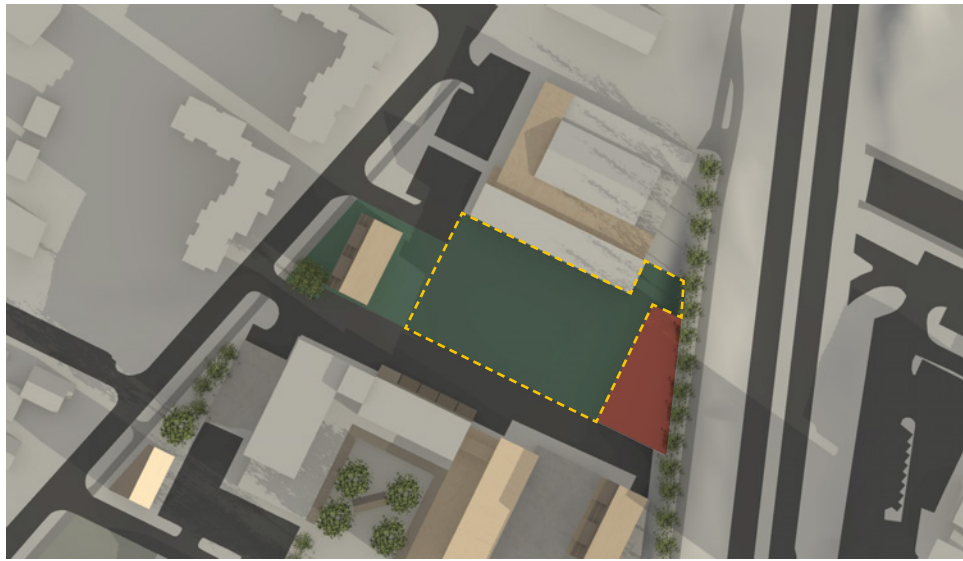
○ leikskólalóð



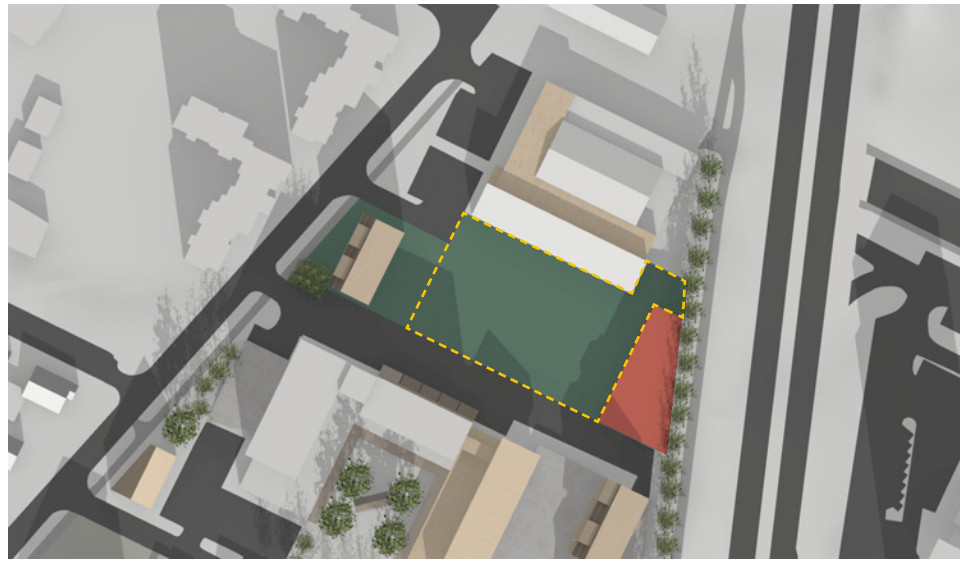
Tillaga C2

Nýr leikskóli er staðsettur austar á svæðinu til að mynda frekari skjól fyrir bílaumferð og hávaða frá Kringlumýrarbraut. ÍFR heldur áformum um byggingarheimildir yfir núverandi bogfímivöll. Leikskólalóð vel afmörkuð og snýr til suðurs. Aðkoma bæði frá Hátúni 12 og 14, yfirborðsbílastæði til staðar.

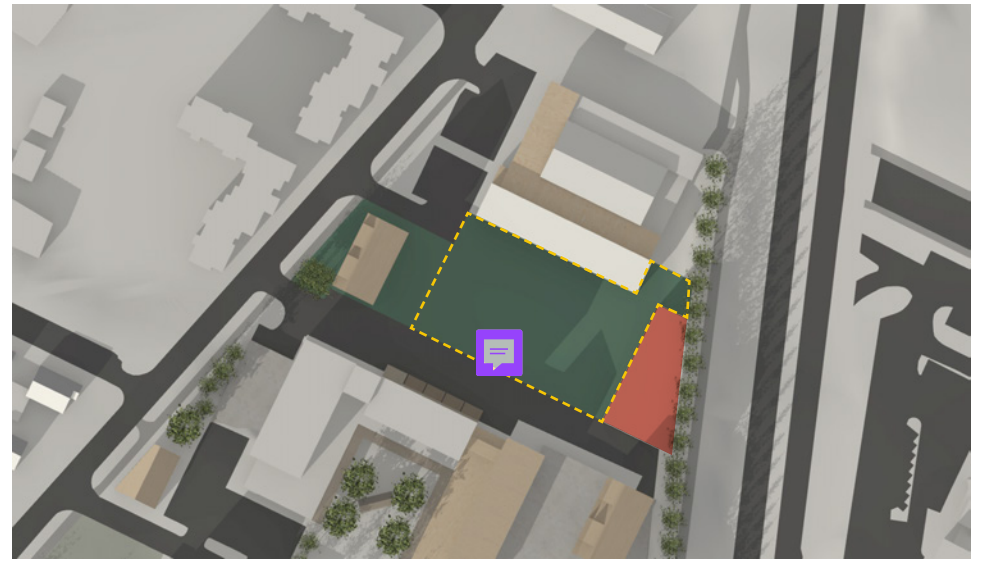




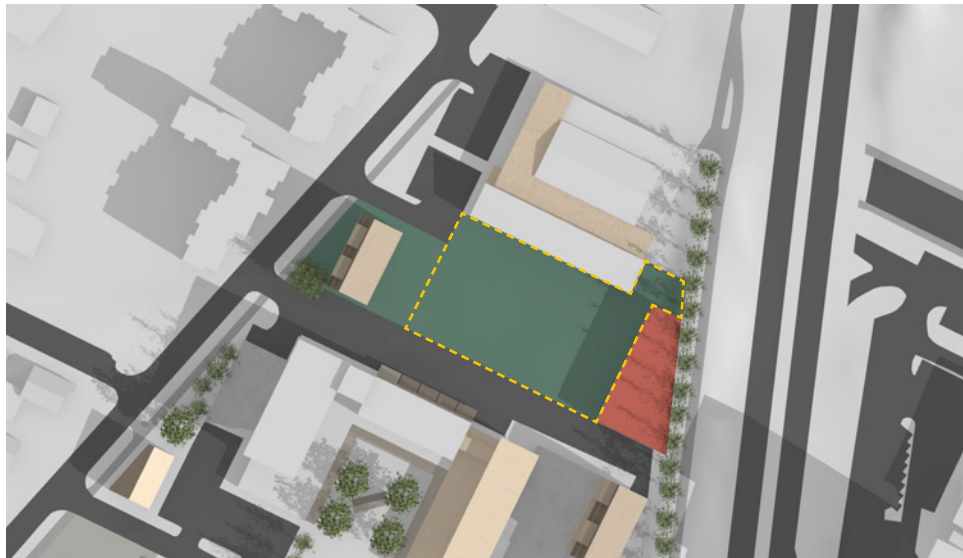
21 mars kl 10



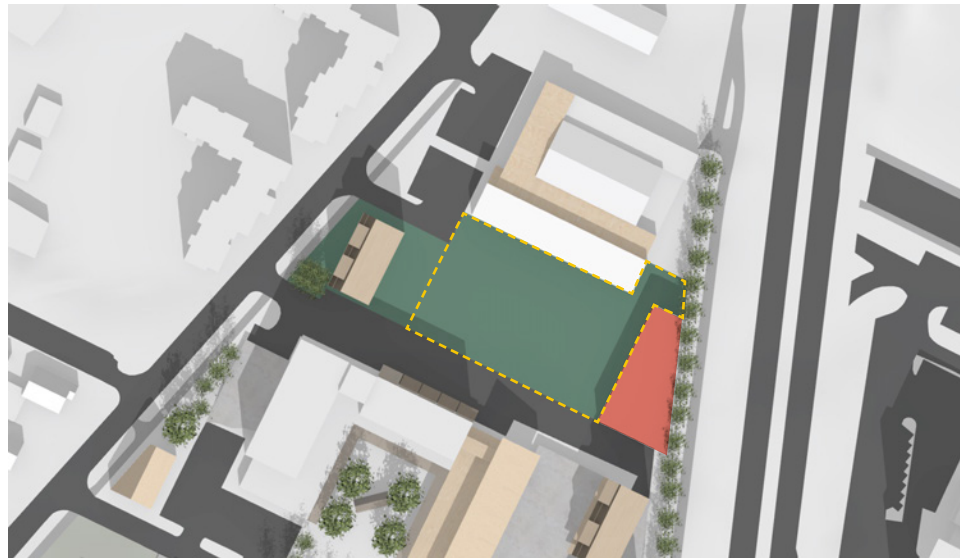
21 mars kl 13



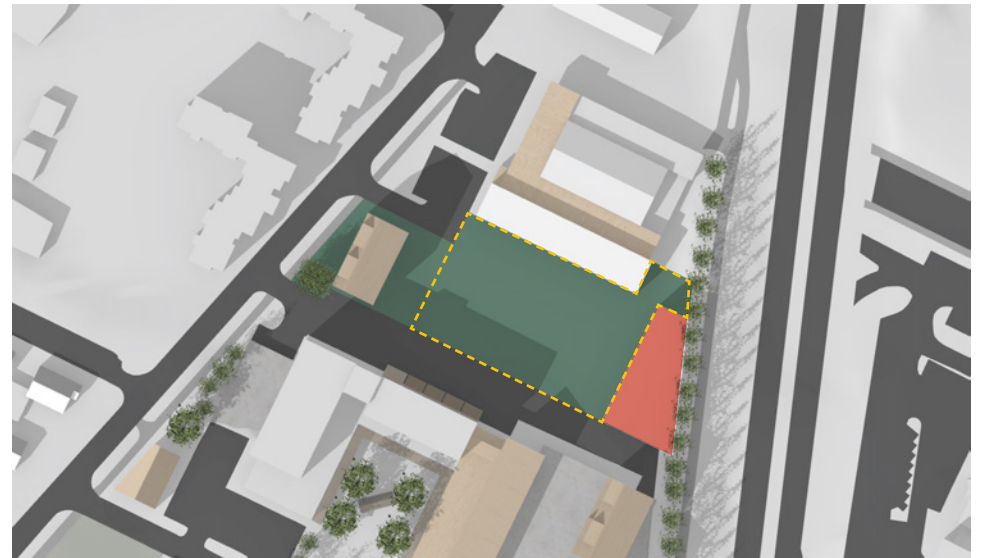
21 mars kl 16



1 maí kl 10



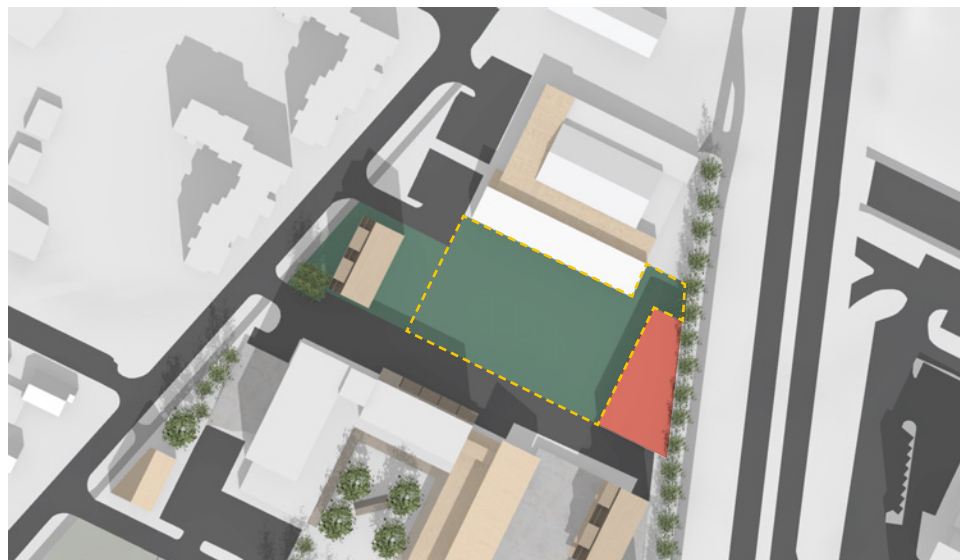
1 maí kl 13



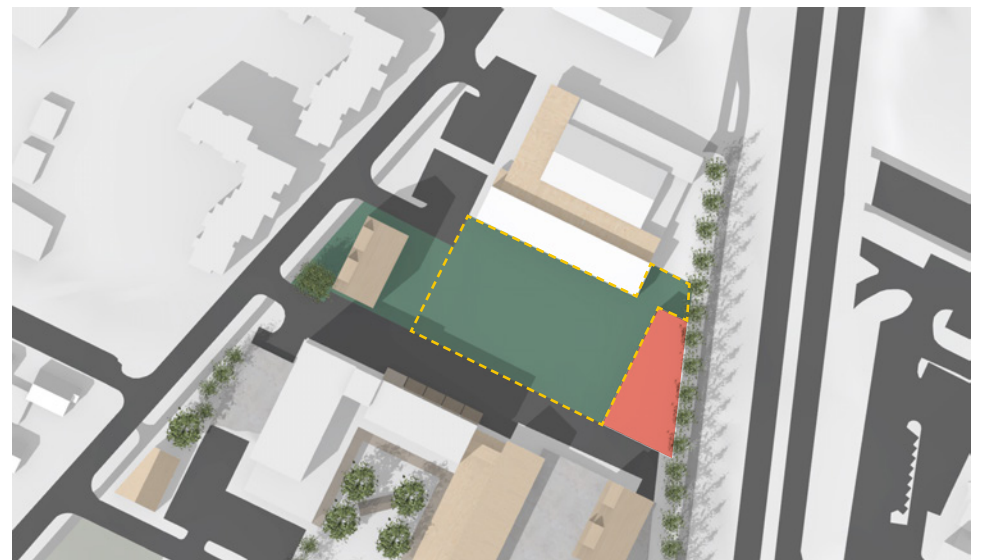
1 maí kl 16



21 júní kl 10



21 júní kl 13



21 júní kl 16

● Leikskóli á tveimur hæðum - bygging skýlir útisvæði enn betur frá Kringlumýrarbraut

○ leikskólalóð



Önnur möguleg staðsetning leikskóla í borgarhlutanum

Möguleg staðsetning fyrir leikskóla - Miðtún



● Möguleg staðsetning: Gott aðgengi er að svæðinu og það er miðlægt í borgarluta 4 laugardalur.



Opið grænt svæði sem snýr vel við sólu, lágreist íbúðabyggð sunnan megin við Miðtún varpar ekki skuggum á svæðið. Reiturinn er í nálægð við núverandi þjónustu í hverfinu s.s. leik-, grunnskóla og hjúkrunarheimili. Innviðir eins og bílastæði eru þegar til staðar.



Með hönnun yrði tryggt að almenningur getur ennþá gengið í gegnum svæðið á milli Miðtúns í suðri og Sóltúns í norðri. Útileiksvæði yrði opið almenningi þegar leikskólinn er lokaður.



Aðalskipulagi Reykjavíkur:
OP30. Minni opin svæði innan þéttar byggðar. Leikvellir, gróðurreitir, minni útivistarsvæði og almenningsrými og græn belti innan þéttbýlis.

Að taka opið svæði og endurskipuleggja sem leikskólalóð getur gefið svæðinu aukið vægi í borgarhlutanum og borgarlandslaginu. Leikskólalóð sem er vel hönnuð nýtist íbúum og gestum utan rekstrartíma leikskóla og getur því haft margvíslegan ávinning í för með sér.



Myndin sýnir mögulega afmörkun og stærð lóðar, ~ 3.130m².



Skýringarmyndin sýnir þá vegalengd sem einstaklingur nær til innan 10 mínútna göngu miðað við upphafspunkt við Miðtún 54. Sýnir að staðsetningin er innan 10 mínútna göngufjarlægðar fyrir allan hverfishlutann. <https://www.smappen.com/>



Leikskóli tillaga B



Helstu stærðir:

Leikskóli m² ofanjarðar: ~1.200 m²
Stærð leiksvæðis: ~ 2.400 m²







Hátúnsreitur

Tillaga að uppbyggingu á
Hátúnsreiti
12.04.2024

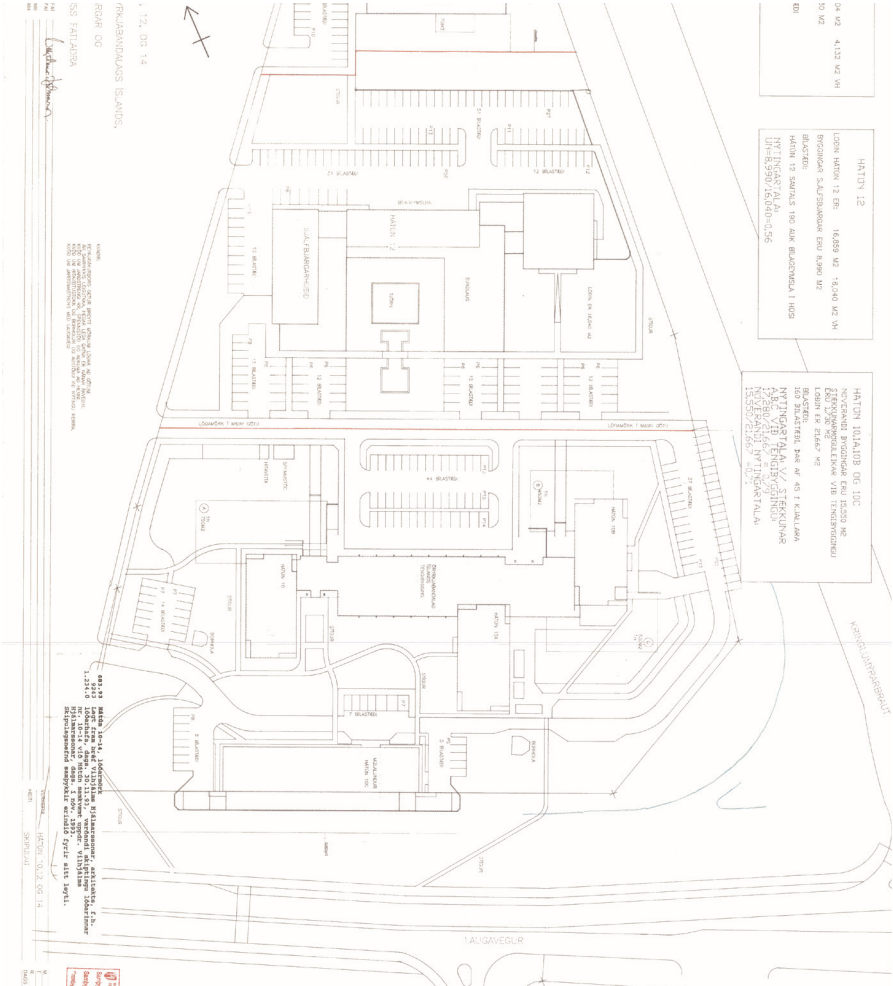


Forsendur



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni. Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá nánar um íbúðarbyggð í kafla 3 í greinargerð aðalskipulags



Heildarskipulag 1993

Hátún 14: Lóðin er 3.304 m² og NH: 0,3
Hátún 12: Lóðin er 16.859 m² og NH: 0,56
Hátún 10, 1A, 10B og 10C: Lóðin er 21.667 m² og NH: 0,79

Húsnæðisáætlun: Próunarsvæði

LAUGARDALUR

Hátún+
(íbúðir, þjónustuíbúðir, þjónusta)

Fjöldi íbúða: 400
Meðalstærð íbúða: 60 m²
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.

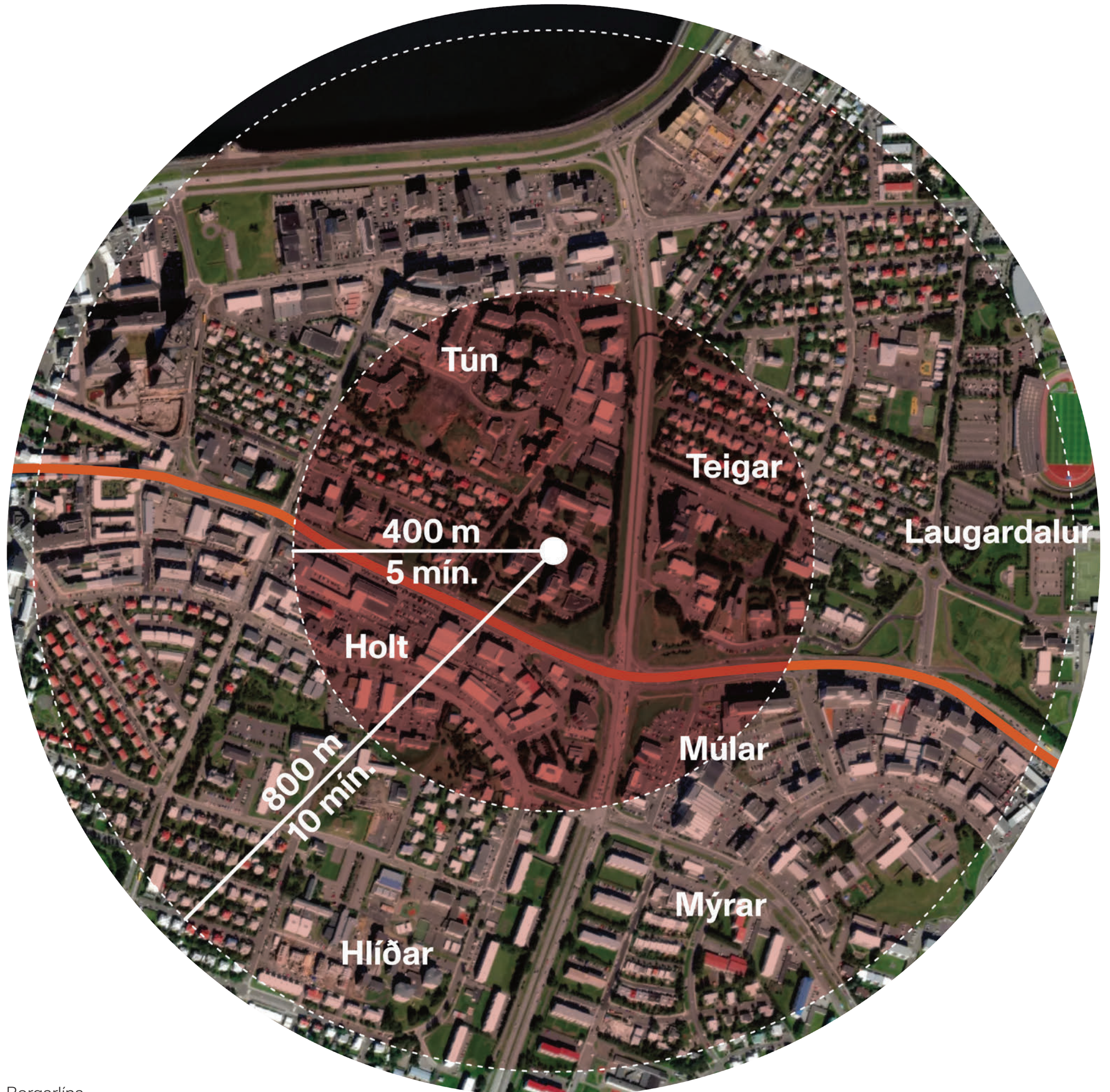
Áætlanir um uppbyggingu - Próunarsvæði Hátún +

Reitir á vegum Reykjavíkurborgar og aðrir reitir þar sem borgin hlustast með beinum hætti til um gerð íbúða
Fjöldi íbúða: 400, almennar íbúðir: 300, húsnæðisfélög 100
Meðalstærð íbúða: 60 m2
Hlutfall húsnæðisfélaga*: 25%

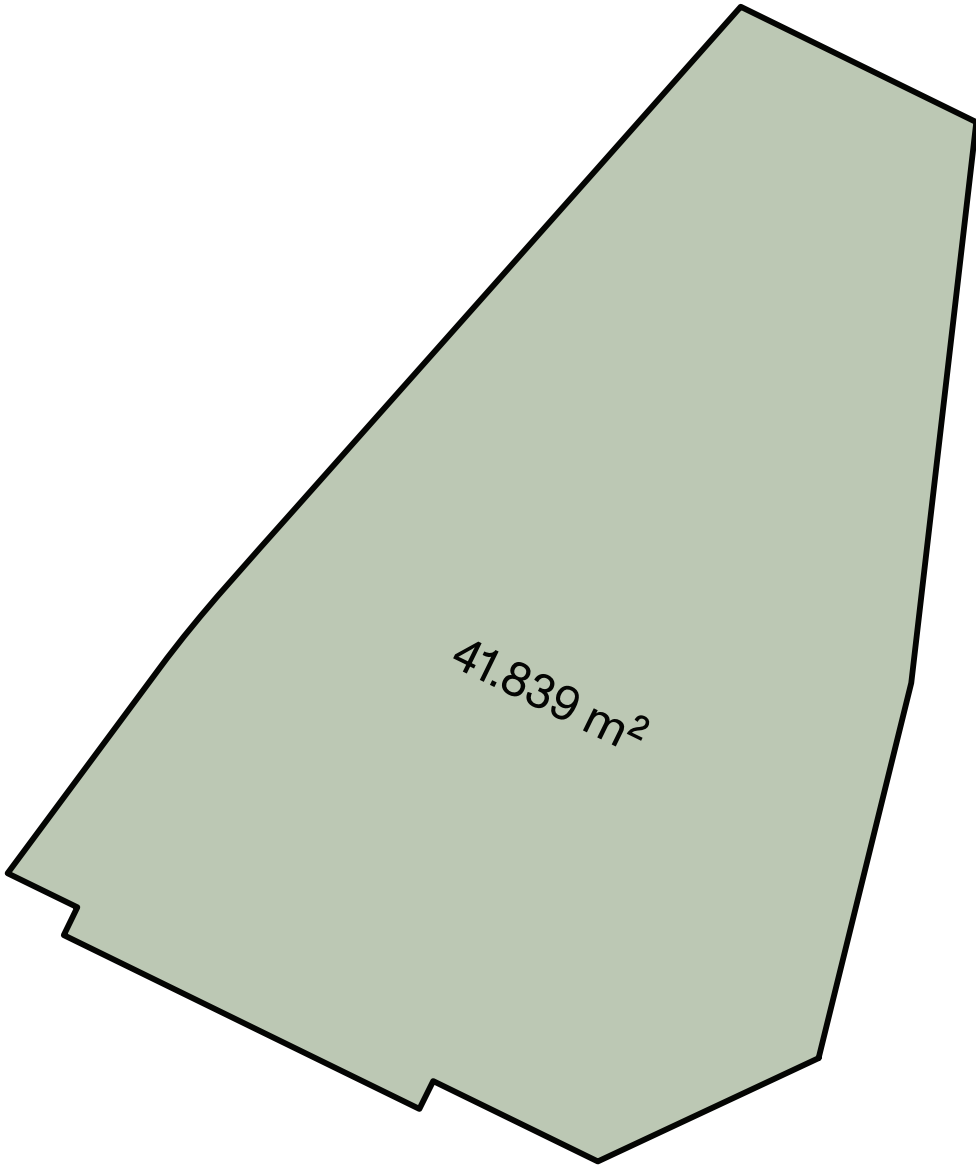
*Áætlað hlutfall sérhæfðra húsnæðisfélaga, hér undir stúdentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkrunaríbúðir, Félagsbústaðir, búseturéttaríbúðir, ASÍ-íbúðir og almennar leiguíbúðir.
https://reykjavik.is/sites/default/files/throunarsvaedi_okt_2020.pdf

Staðsetning

Hátúnsreitur er miðsvæðis og því stuttar fjarlægðir í helstu þjónustu og innviði í núverandi mynd. Staðsetningin mun verða ennþá meir miðsvæðis og enn þá betur tengd við umhverfi sitt í náinni framtíð með komu borgarlínunnar þar sem suðurhluti reitsins liggur uppvið borgarlínu.

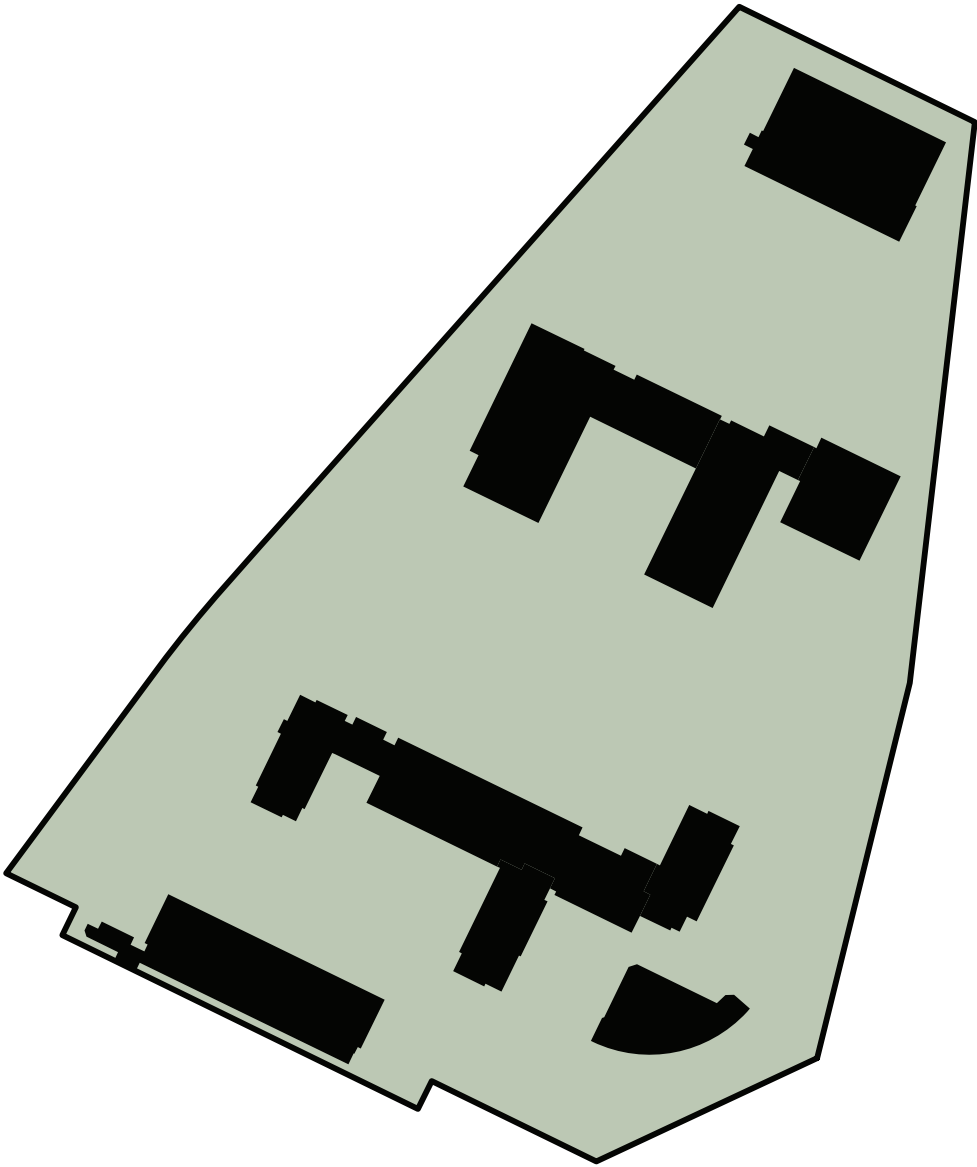


Hátúnsreitur stærðir



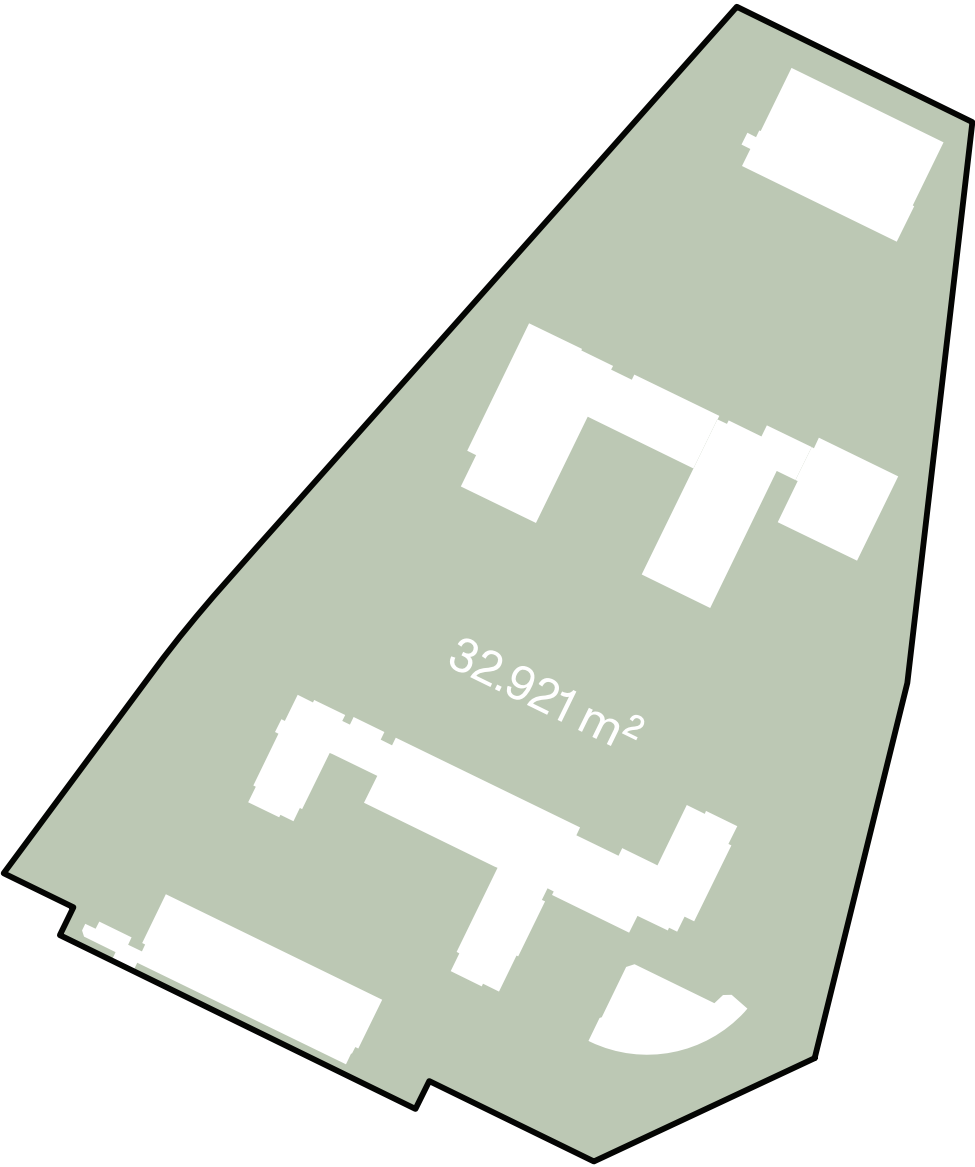
Hátúnsreitur

Heildarstræð svæðisins er 41.839 m²



Byggingarnar

Heildarflatarmál núverandi bygginga er ca 31.350 m²



Óbyggt svæði - fermetrar

Stærð svæðisins eftir að við drögum frá fótspor núverandi bygginga er 32.921 m²

Félögin á reitnum

Hátún 10 - Brynja

Brynja leigufélag ses. er sjálfseignarstofnun sem starfar samkvæmt lögum nr. 33/1999 um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Tilgangur félagsins er að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja. Húsnæði þetta leitast félagið við að leigja gegn eins hóflegu gjaldi og kostur er. Félagið má ekki leigja húsnæðið öðrum en öryrkjum og stofnunum sem veita öryrkjum þjónustu nema sérstakar ástæður séu fyrir hendi

Brynja hefur sett sér þrjú yfirmarkmið í starfi sínu:

- Fjölgun íbúða fyrir öryrkja
- Tryggja félagslega dreifingu
- Viðhalda hóflegu leiguverði



Hátún 12 - Sjálfsbjörg

Hlutverk Sjálfsbjargar er að vinna að fullkominni þátttöku og jafnrétti hreyfihamlaðs fólks á Íslandi og eftir atvikum annarra fatlaðra og gæta réttinda og hagsmuna þess. Sérstaklega skal unnið að því að tryggja hreyfihömluðum félagsmönnum sem öðrum aðgengi að mannvirkjum, umhverfi, menntun, atvinnu og upplýsingum. Samningur Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks er leiðarljós í vinnu Sjálfsbjargar.



Hátún 14 - Íþróttafélag fatlaðra í Reykjavík

Íþróttafélag fatlaðra í Reykjavík var stofnað 30. maí 1974. Félagið var það fyrsta sinnar tegundar á Íslandi. Markmið félagsins er að gera fötluðu fólki kleift að stunda íþróttir til æfingar og keppni. Félagið var einn af stofnaðilum Íþróttasambands fatlaðra árið 1979 og er stærsta aðildarfélag þess. Árið 1992 tók félagið í notkun eigið íþróttahús að Hátúni 14 og fer meginhluti starfseminnar fram þar.



Starfsemin



Hátún 10 - Brynja

- Íbúðir
- Skrifstofur
- Vinnustofur
- Kaffistofa
- Hringsjá - skóli
- Matvöruverslun



Hátún 12 - Sjálfsbjörg

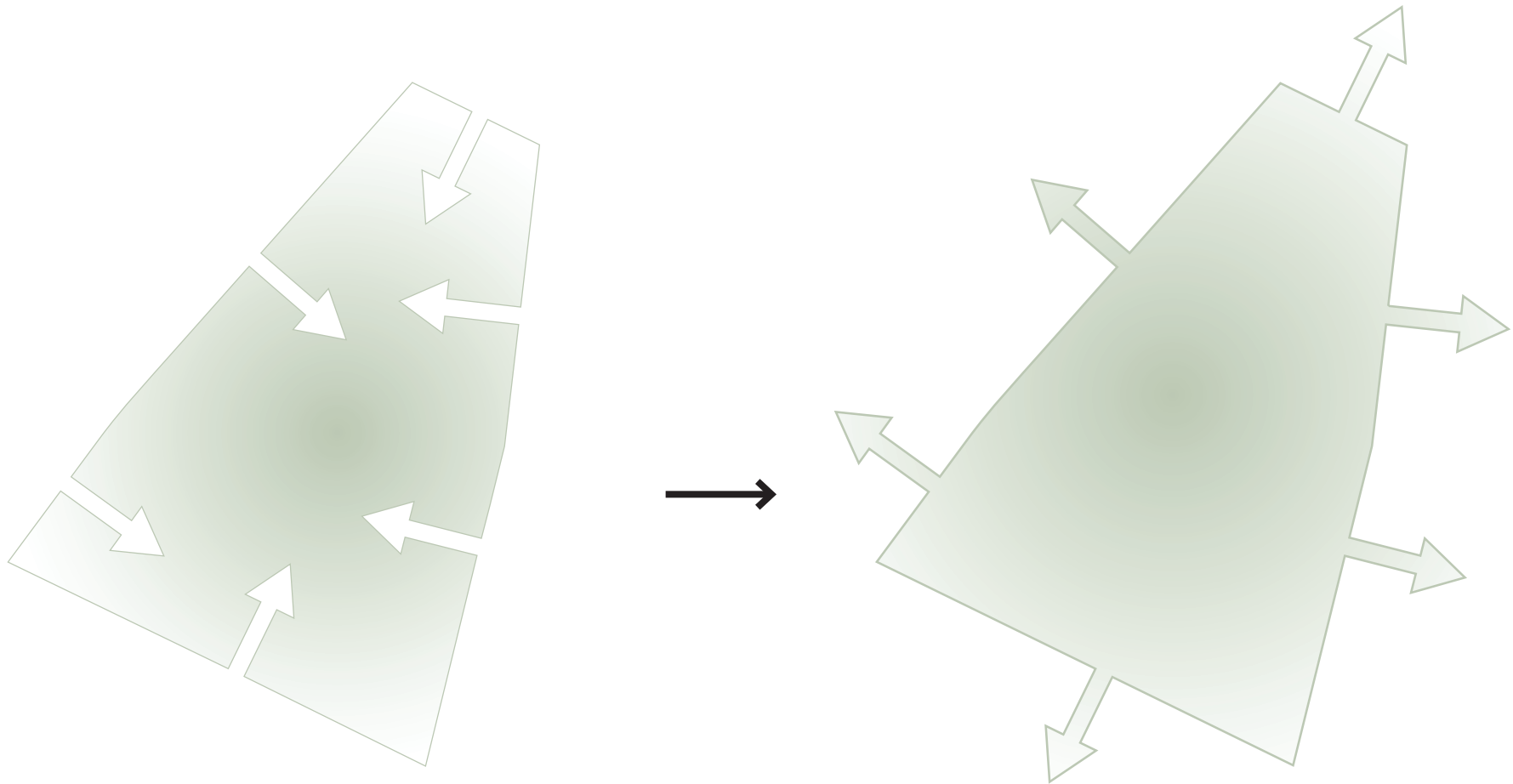
- Skrifstofur
- Endurhæfing - sjúkraþjálfun
- Íbúðir
- Sundlaug
- Mæðrastyrktarnefnd



Hátún 14 - Íþróttafélag fatlaðra í Reykjavík

- Íþróttahús
- Bogfimisbraut
- Salur
- Endurhæfing
- Skrifstofur





Frá einangraðum reit

Reiturinn er mjög vel staðsettur miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu en núverandi starfsemi á reitnum er ekki vel tengt við borgina þar sem tvær megin stofnbrautir spila stóran þátt.

Tilhneigingin er að einstaklingar hafi lítil sem engin tengsl við svæðið ef þau eiga ekki erindi þangað og upplifa því ekki svæðið sem hluta af miðri borg.

Yfir í opinn og vel tengdan reit

Hugmyndin er að opna svæðið fyrir fleiri notendum og samfélagshópum og þar með styrkja núverandi starfsemi og samfélag á svæðinu.

Framtíðarþróun á svæðinu mun leggja sérstaka áherslu á :

- Fjölbreytta starfsemi
 - Fjölbreyttar íbúðir
- Græn og skjólgóð útisvæði
 - Gott aðgengi



Núverandi staða

Áhersla er á að nýta þau rými og húsnæði á reitnum sem virka vel í dag



Víkjandi byggingar

Meirihluti núverandi bygginga mun standa áfram. Þrjár byggingar, merktar á skýringarmynd fyrir ofan, víkja vegna lélegs ástands og/eða lélegrar nýtingar.

Aðgerð - byggðarmynstur dregið inn



Samtún - Nóatún - Miðtún - Hátún - Höfðatún

Heilsteypt og rótgróin byggð stakstæðra og samstæðra íbúðarhúsa frá 5. áratug 20. aldar



Byggðarmynstur heldur áfram

Nærliggjandi byggðarmynstur framlengist inn á reitinn. Núverandi hábyggingar við Hátún 10 til 12 fá að njóta sín sem háar og stórar byggingar en ný fingerð íbúðarhús gefa svæðinu á milli þeirra mannlegan kvarða.

Byggðamynstur dregið inn - tilvísunarmyndir

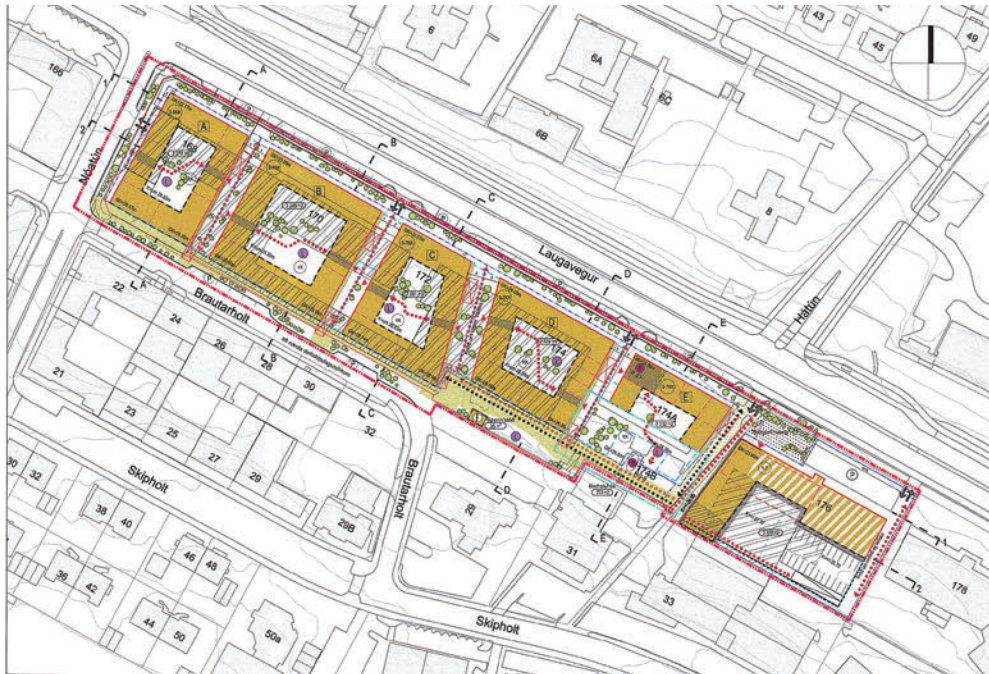


Yfirlitsmynd af Túnahverfinu árið 1960.
Fremstu húsin eru Hátún 9, 11, 13 og 15. Í
fjarska má sjá Höfða og Höfðaborg. Ljós-
Gunnar Rúnar Ólafsson. LsR.



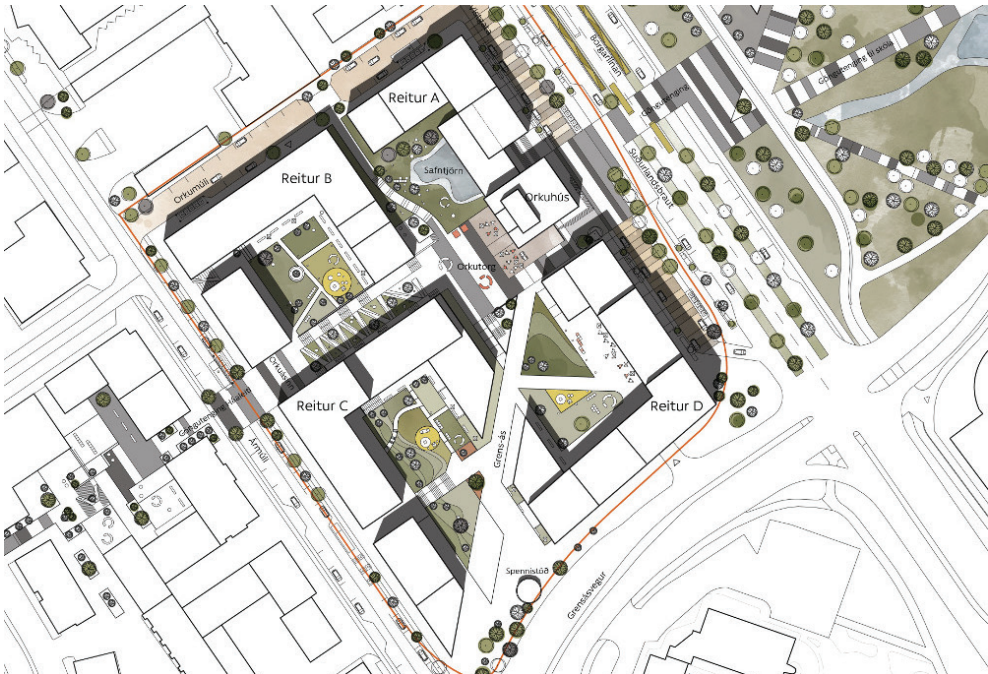
Tilvísunarmyndir sem sýna fyrirhugað yfirbragð og
mannlegan kvarða miðsvæðisins.

Þróun meðfram Borgarlínu



Hekluhreitt

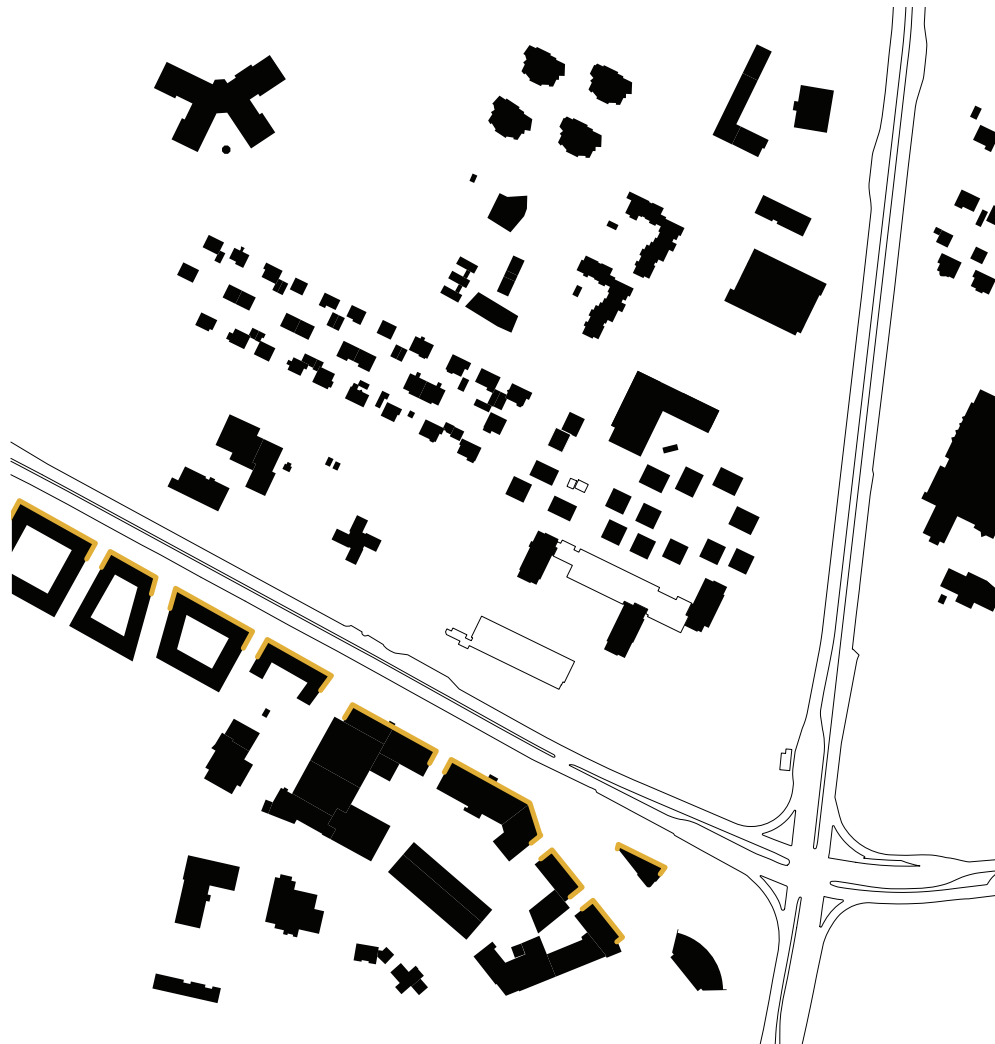
Á Hekluhreitt er gert ráð fyrir allt að 8 hæða byggingum sem stalla sig við móts við suður. Byggingarnar skilgreina göturýmið að Laugavegi með því að dragast nær götu.



Orkuhreitt

Á Orkuhreitt er gert ráð fyrir allt að 8 hæða byggingum sem mynda umgjörð um skjólgóð rými

Aðgerð - styrkja götummyndina og skilgreina reitinn enn frekar



Hekloreitur - Framtíðarþróun meðfram Borgarlínu

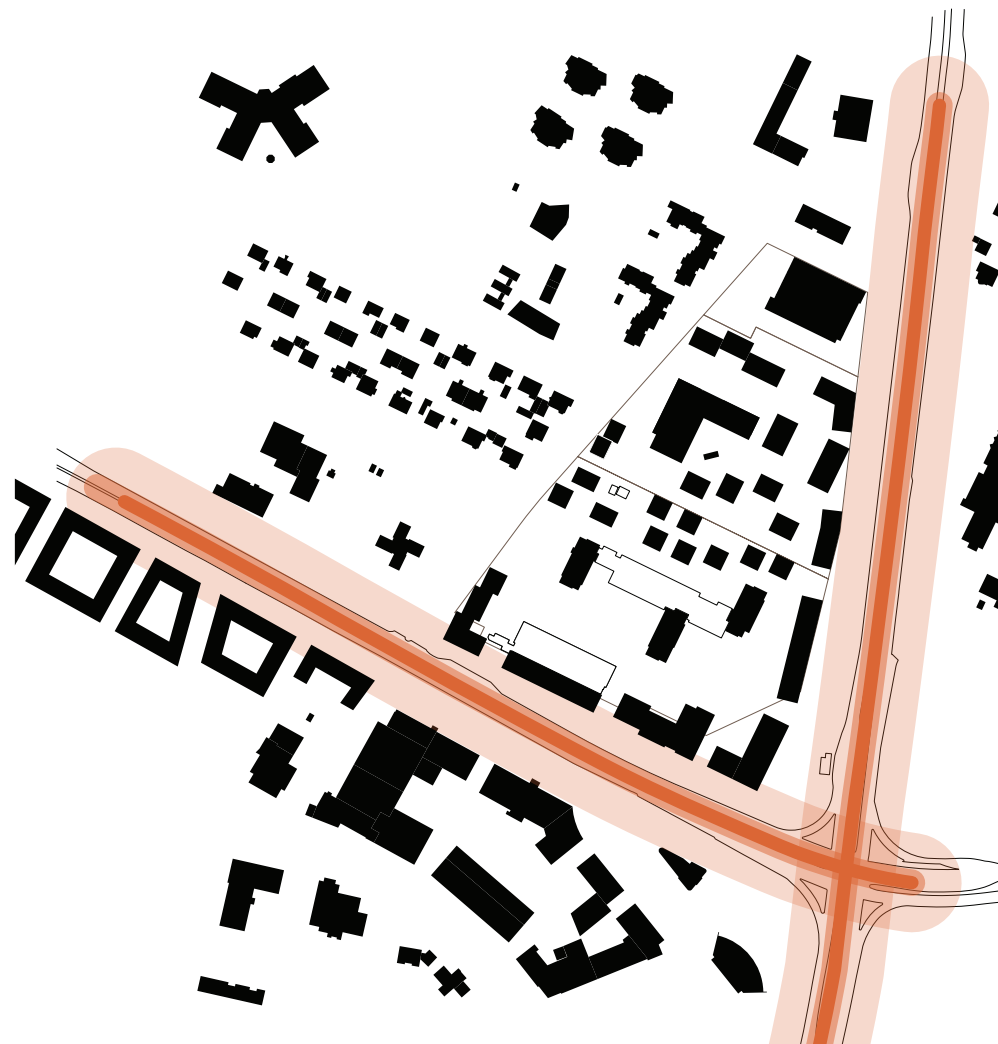
Uppbygging á nálægum þróunarreitum við samgöngu- og þróunarás Borgarlínu s.s. á Hekloreit og Orkureit.



Ný randbyggð

Nýjar byggingar meðfram Borgarlínu og stofnæðum taka mið af samsvarandi þróunarreitum við samgöngu- og þróunarás, þar sem lögð er áhersla á að mynda heilsteypta götummynd.

Mótvægisaðgerðir við utanaðkomandi áhrifum



Hljóðvist

Randbyggð virkar sem “skjólveggur” fyrir umferðarnið frá nærliggjandi stofnbrautum og bæta hljóðvist inn á svæðinu.



Randbyggð brýtur upp vind

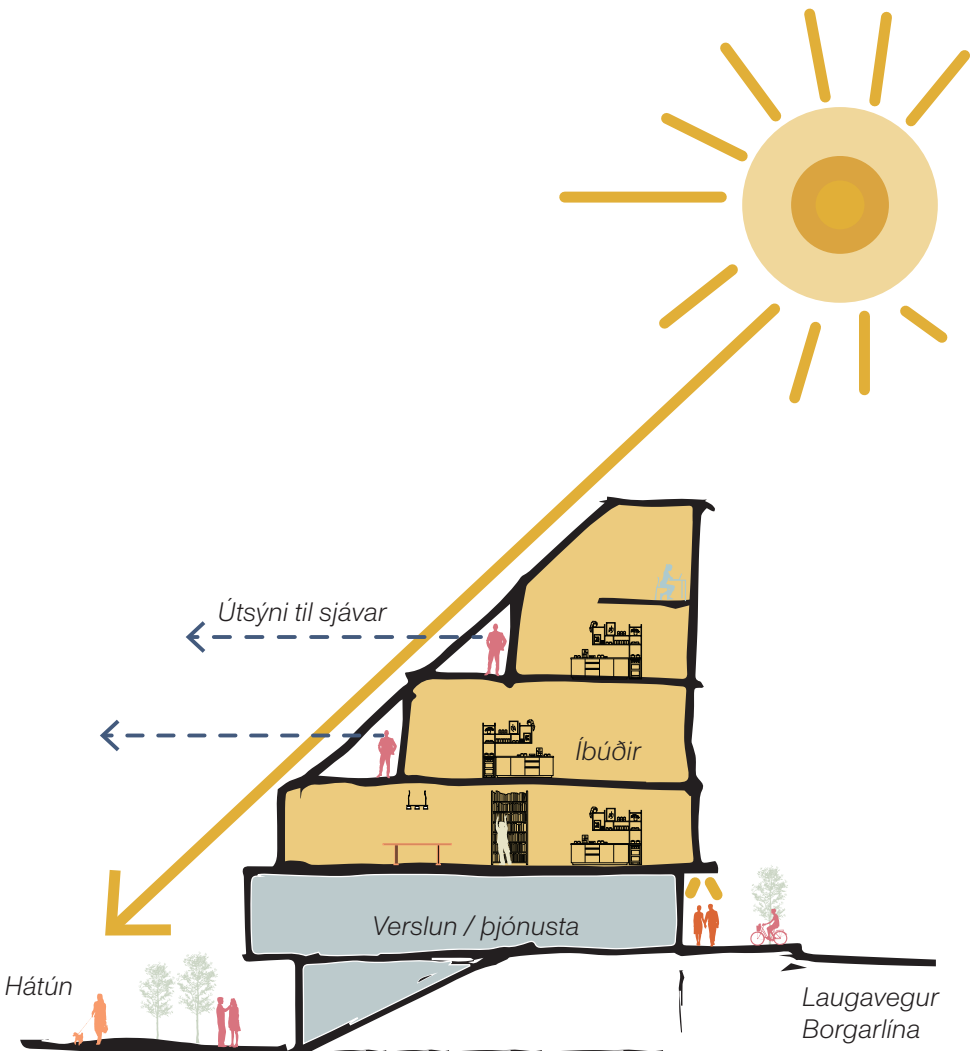
Randbyggð myndar einnig skjól gagnvart ríkjandi vindáttum og bætir þannig aðstæður fyrir virkt mannlíf inn á reitnum.

Byggðamynstur og dagsbirta



Byggingarhæðir meðfram Laugavegi

Eitt af megin áherslum tillögunnar er tryggja gæði dvalarsvæða. Nýjar byggingar meðfram Laugavegi eiga að þjóna báðum hliðum, þ.e.a.s. Laugavegi og Hátúni, auk þess liggur Laugavegur hærra en Hátún og í suðri.



Húsatýpa - randbyggð

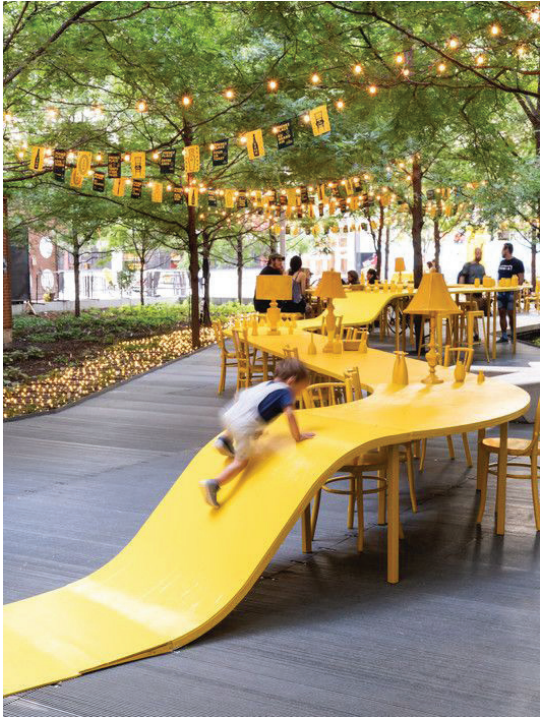
Þess vegna er mikilvægt að byggingar meðfram Laugavegi verði ekki of háar og varpi ekki of miklum skugga á núverandi byggingar á reitnum. Skýringarmynd að ofan sýnir fyrirhugaða húsatýpu þar sem hugað er að:

- Byggingarhæð og stöllum
 - Skuggavarpi
 - Virkum jarðhæðum
 - Útsýni
- Spennandi og einkennandi byggingum

Fjölbreytt dvalar- og leiksvæði



Borgarumhverfi



Leiksvæði fyrir öll



Samspil ólíkra rýma



Afstöðumynd

Íþróttafélag fatlaðra í Reykjaík:

- Aðalmarkmið er að geta boðið upp á betri og fjölbreyttari þjónustu fyrir íþróttafélagið sjálft sem og gesti.
- Núverandi húsnæði er stækkað til þess að gera ráð fyrir fleiri skrifstofum og stoðrymi.
- Útivistur fyrir bogfimi, við suðurhlíð, vikur fyrir nýjum íþróttasal.
- Aðkomu bíla er breytt og bílastæðum fjölga
- Lóðarstærð: ~ 4.242 m²
- Núverandi fermetrar: ~ 2.050 m²
- Nýjir fermetrar: ~ 1.500 m²
- NH ofanjarðar: ~ 0.84

Sjálfsbjörg:

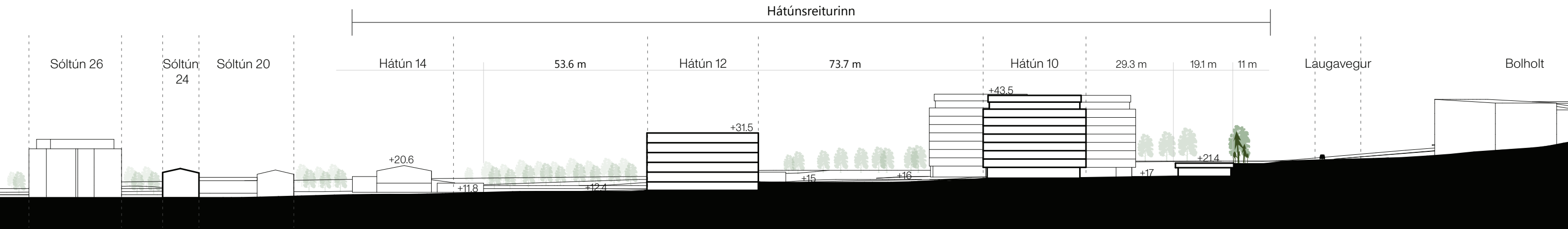
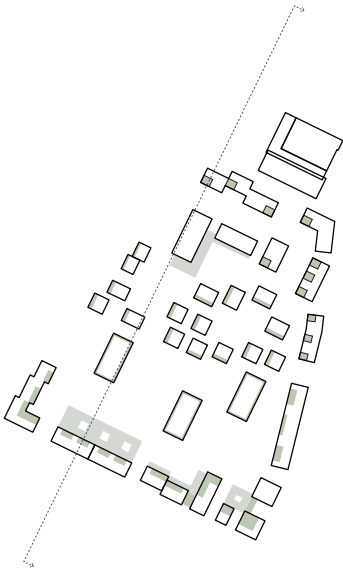
- Blönduð byggð og starfsemi með nýjum íbúðabyggingum
- Rík áhersla er á góða skjólmyndun á dvalarsvæðum sem mun styðja við þjónustu í nærliggjandi byggingum sem og svæðinu öllu
- Hátún 12 helst óbreytt en tvær byggingar til austurs víkja, starfsemin í þeim húsum flyst í ný hús
- Samtengdur bílakjallari við Hátún 12
- Núverandi aðkomugötur og yfirborðsbílastæði haldast og fá yfirhalningu til þess að tryggja grænna og vistvænna yfirbragð.
- Inngangur 1 fær bættu aðkomu fyrir þjónustubíla og gesti með yfirbyggðu þaki
- Lóðarstærð: 15.611 m²
- Núverandi fermetrar: ~ 9.100 m²
- Nýjir fermetrar: ~ 15.750 m²
- NH ofanjarðar: ~ 1.47

Brynja:

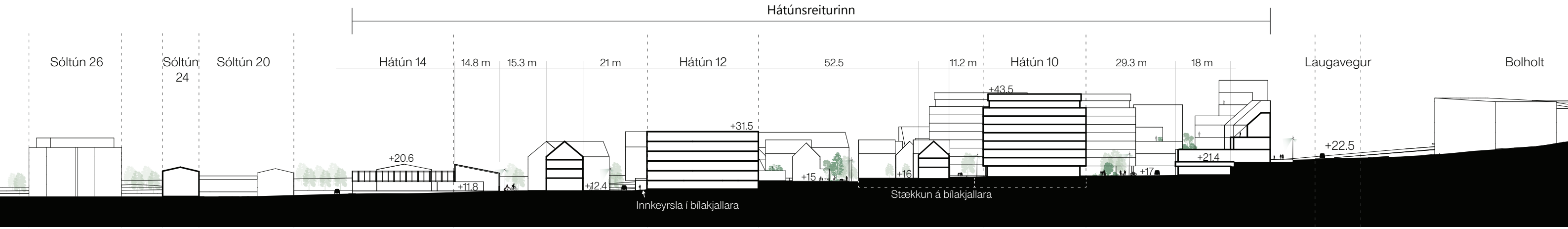
- Blönduð byggð og starfsemi með nýjum íbúðabyggingum
- Rík áhersla á góða skjólmyndun og dvalarrými úti sem mun styðja við bæði þjónustu í húsunum sem og svæðinu öllu
- Ein lágreist bygging vikur til þess að skapa betri dvalarrými á milli bygginga. Starfsem flyst til innan svæðisins
- Stór hluti yfirborðsbílastæða haldast og núverandi bílakjallari stækkaður
- Núverandi lágbygging, sem tengir saman Hátún 10 a til c , verður opnuð til þess að bjóða upp á frekari þveranir og betra flæði fyrir gangandi vegfarendur
- Lóðarstærð: 22.503 m² -> breytt 26.330 m²
- Núverandi fermetrar: ~ 16.746 m²
- Nýjir fermetrar: ~ 25.745 m²
- NH ofanjarðar: ~ 1.61



Langsnið

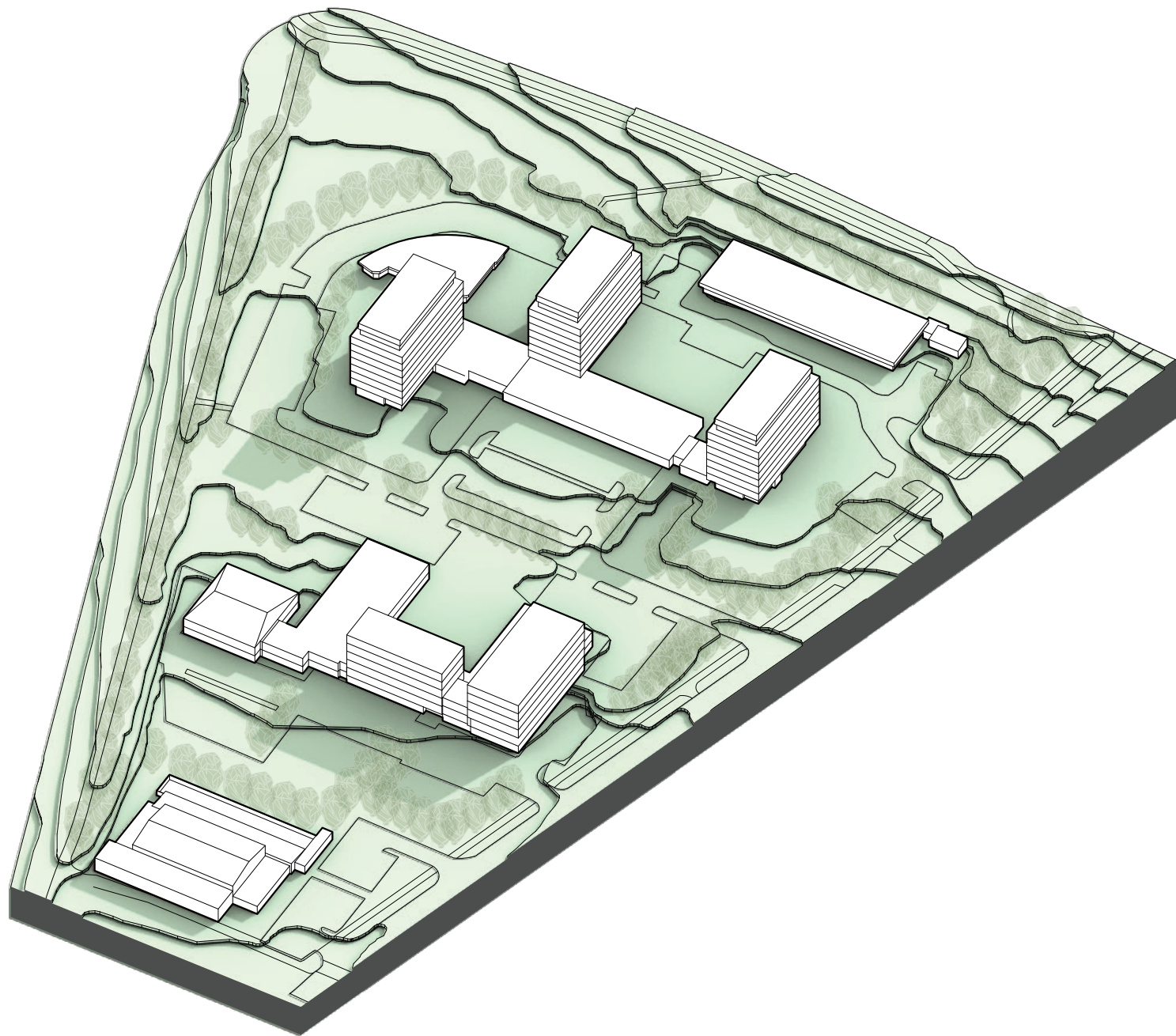


Fyrir



Eftir

3D yfirlitsmynd - byggðamynstur fyrir og eftir



Fyrir



Eftir

3D yfirlitsmynd - fjölbreytt starfsemi

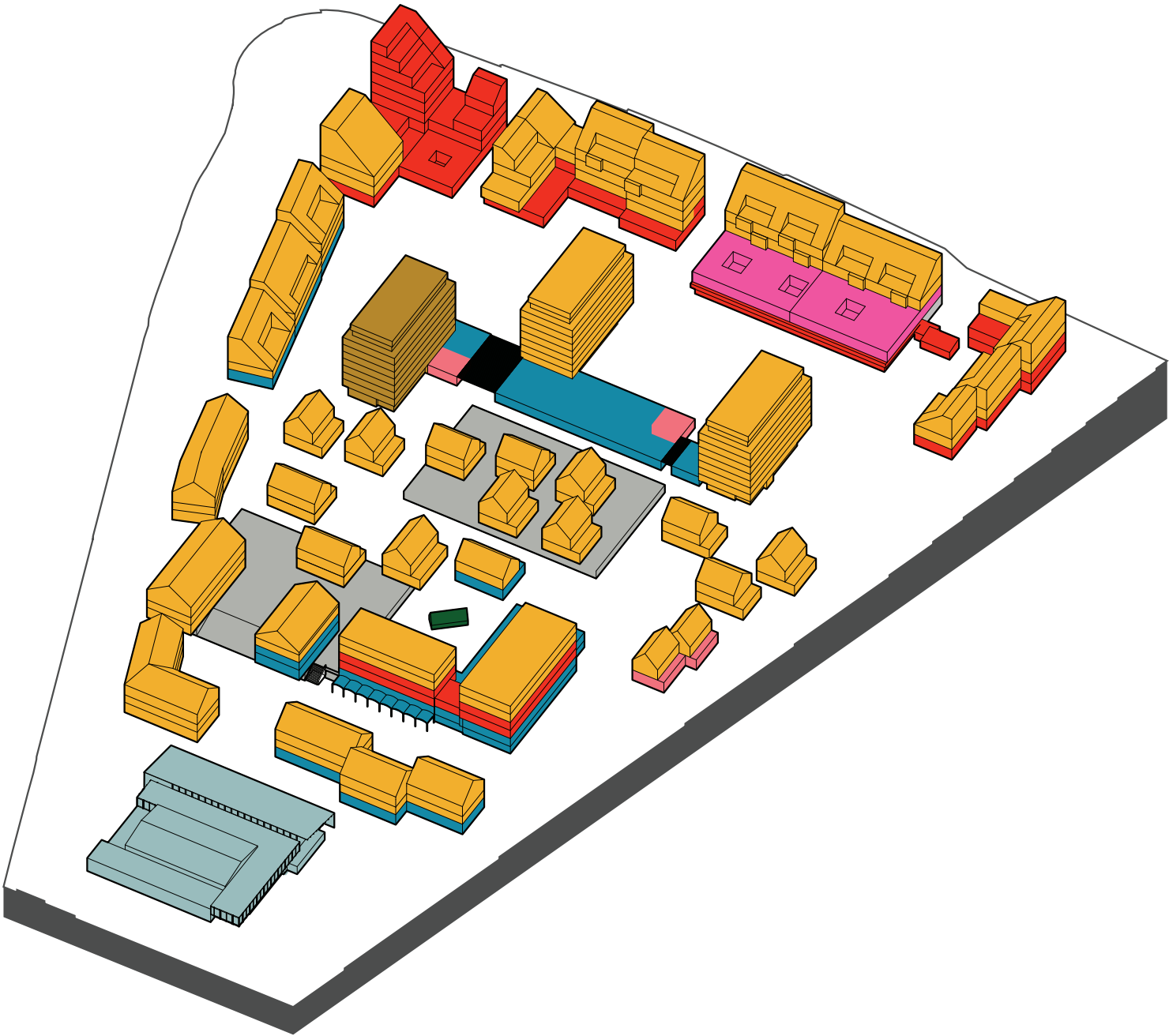
- Skrifstofur - verslanir ~ 10.000 m²
- Íbúðir ~ 37.580 m² ~ 376 miðað við meðalstærð 100 m²
- Námsmannaíbúðir ~ 4.680 m² ~ 80 til 90 íbúðir
- Þjónusta ~ 6.580 m²
- Kaffihús / matvöruverslun ~ 440 m²
- Íþróttahús ~ 3.350 m²
- Skóli: Hringrás ~ 1.330 m²
- Bílakjallari (nýr)~ 4.800 m²

Núverandi fermetrar (sem haldast): ~ 26.000 m²

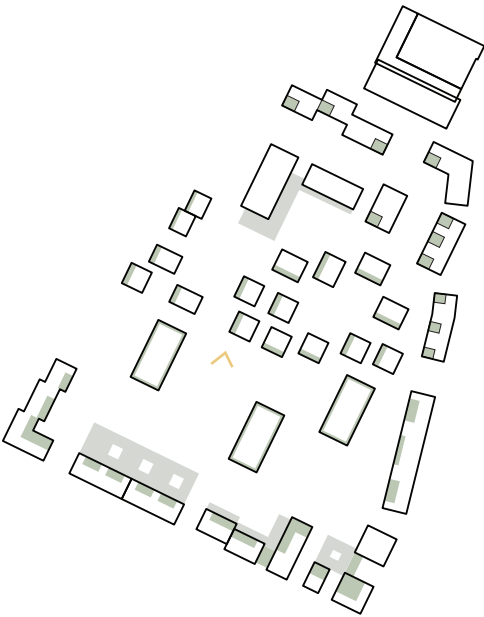
Nýjir fermetrar: ~ 43.000 m²

Samtals: ~ 69.000 m²

NH: ~ 1.5



Hverfið

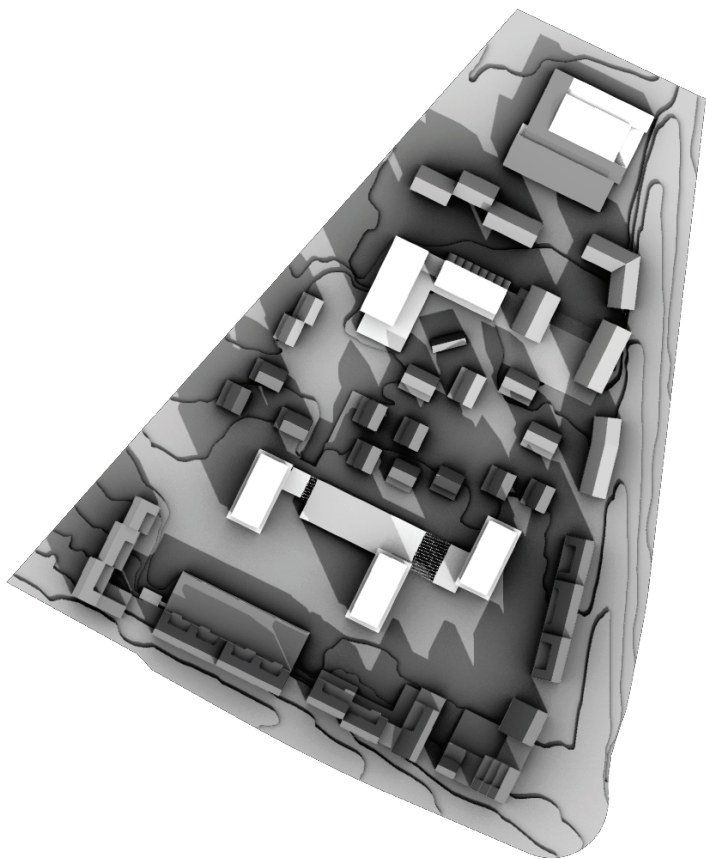


Hátún 12:

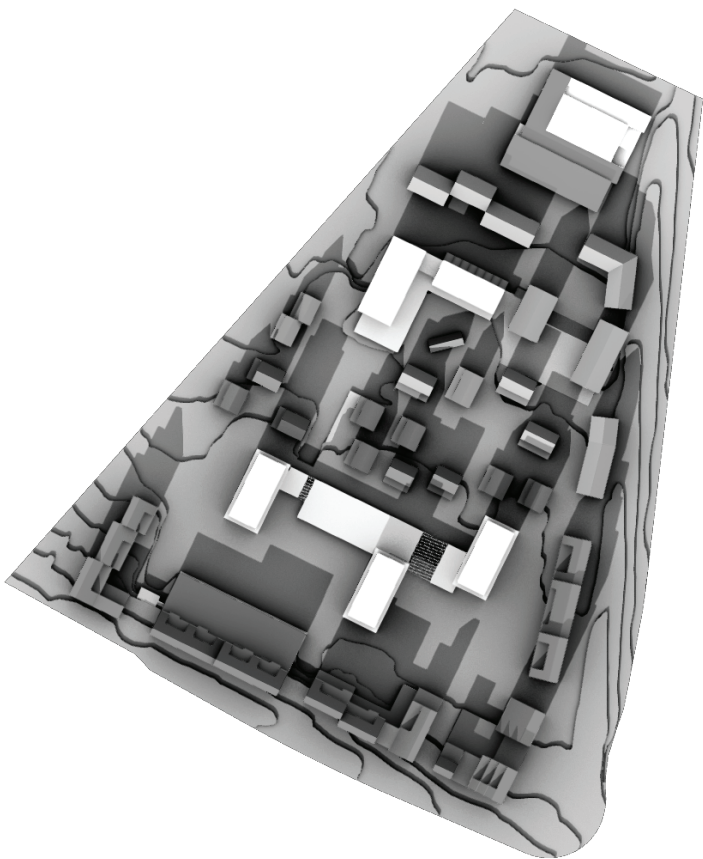
Við stöndum í garðinum við núverandi byggingu, Hátún 12, og lítum til suðurs og sjáum núverandi hús við Hátún 10 í bakgrunni. Þetta svæði reitsins er laust við bílaumferð og bíður upp á örugg og fjölbreytt dvalarrými, leiksvæði og önnur rými til samnýtingar. Á myndinni sjáum við ný lágreist íbúðarhús með rausnarlegum sérnotareitum á jarðhæðum og svölum á efri hæðum. Nýjir stígar tengja svæðið við nærumhverfi sitt.



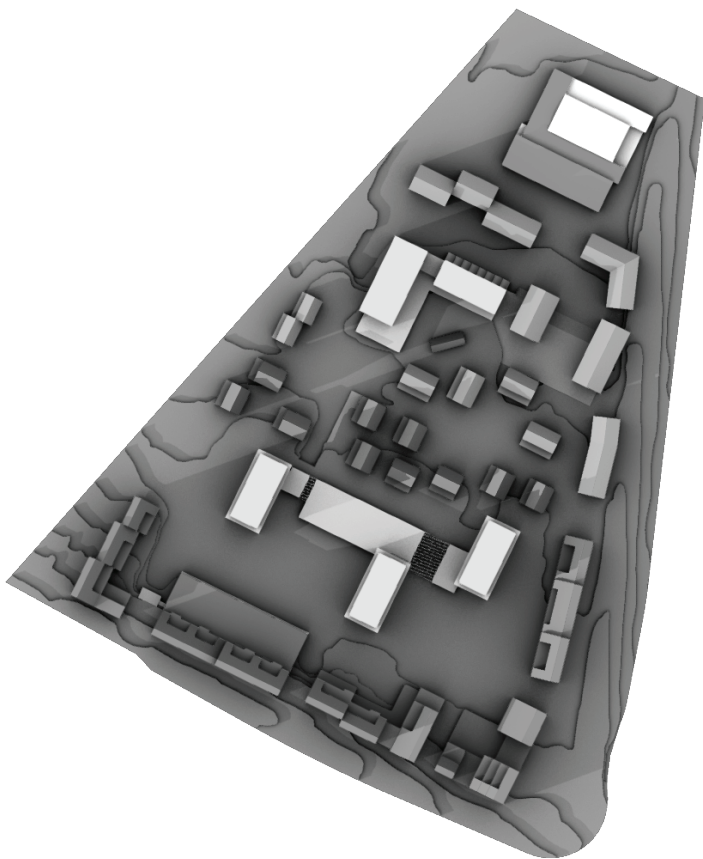
Skuggavarp



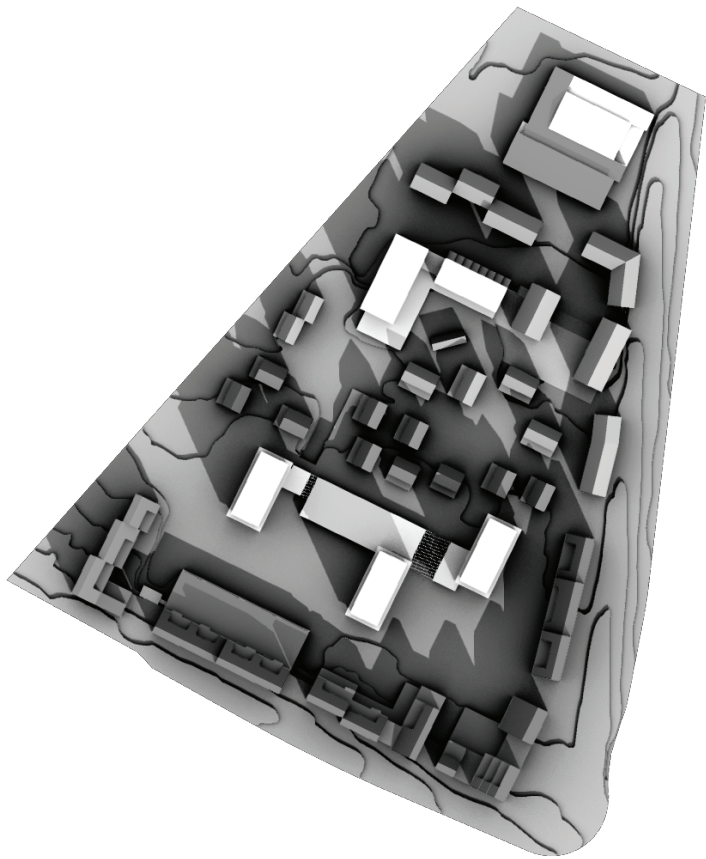
21. mars kl. 12:00



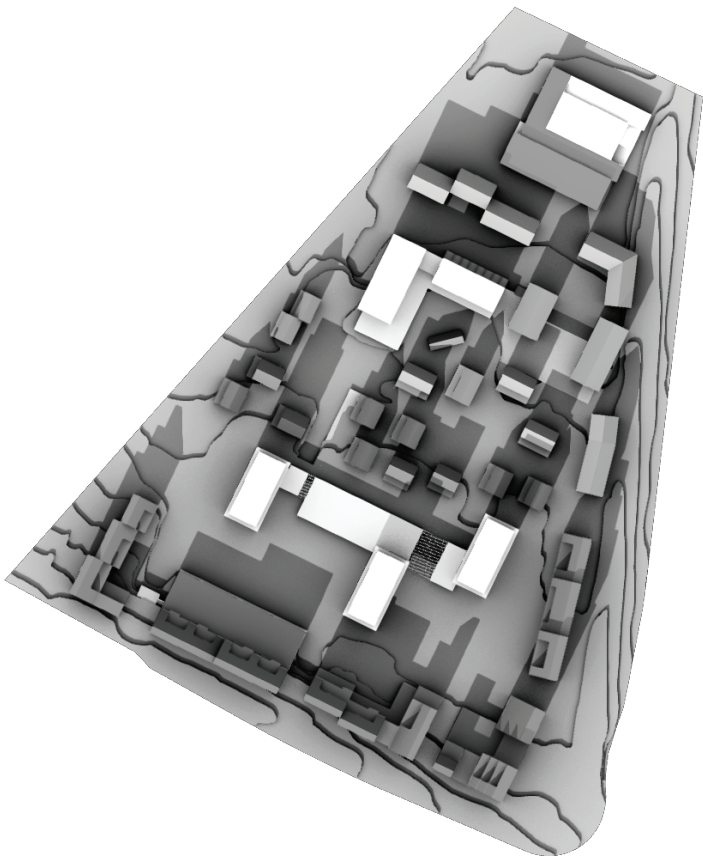
21. mars kl. 15:00



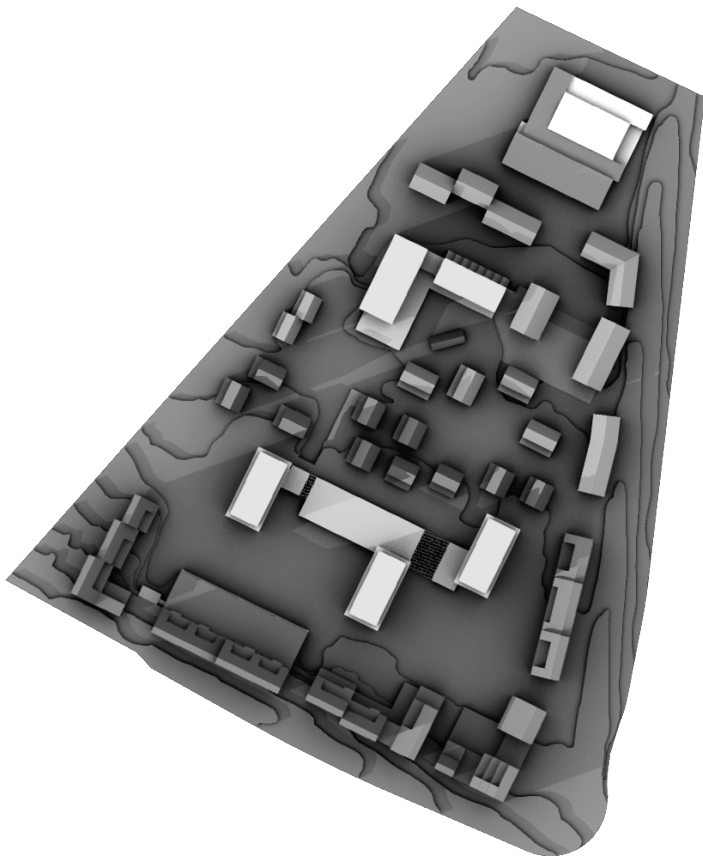
21. mars kl. 18:00



21. september kl. 12:00

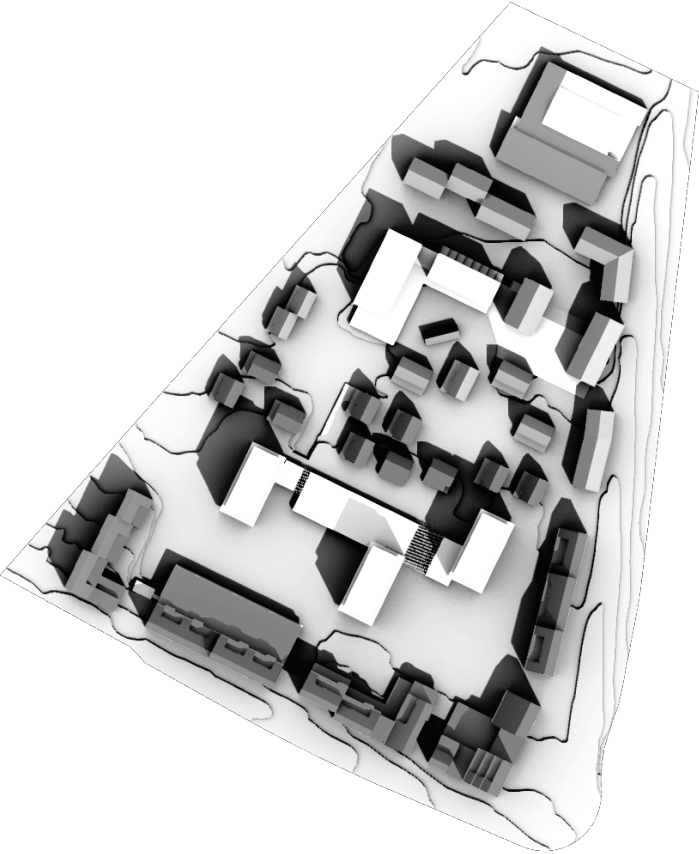


21. september kl. 15:00

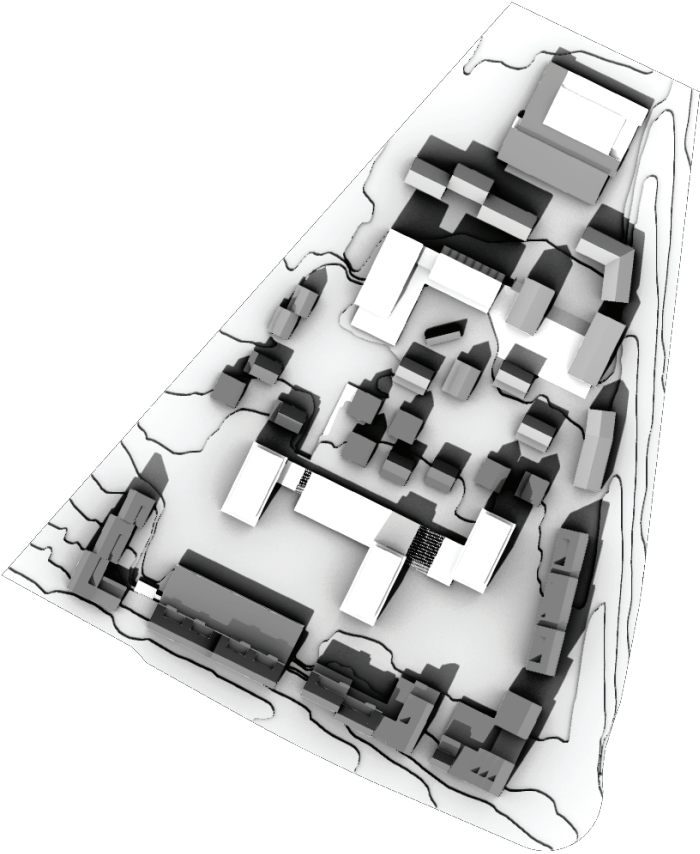


21. september kl. 18:00

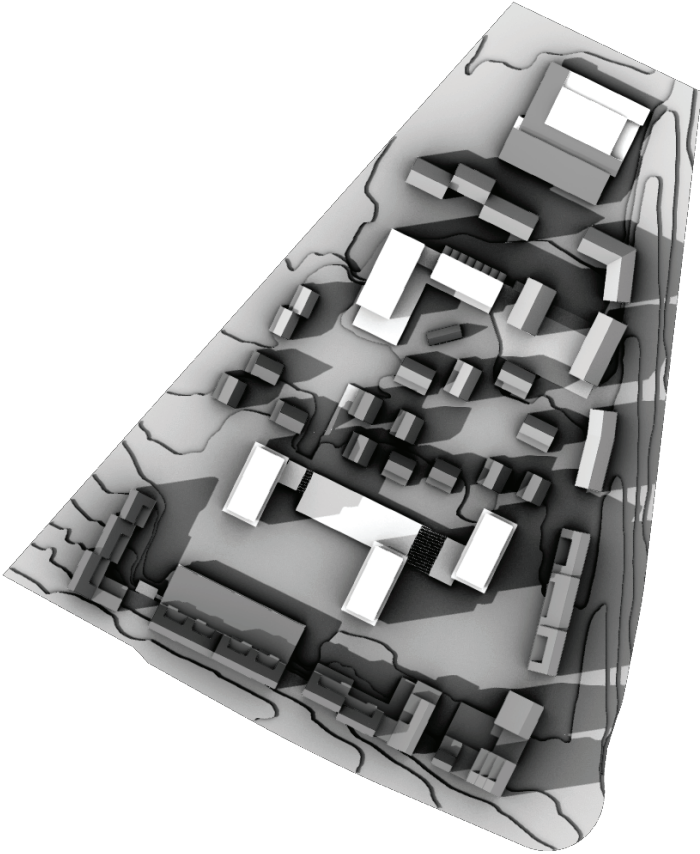
Skuggavarp



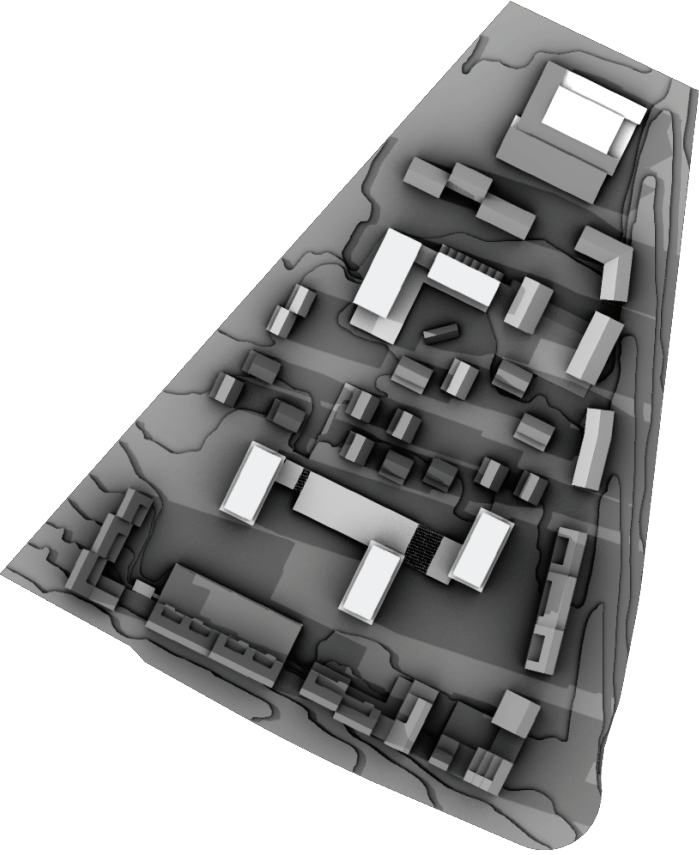
20. maí kl. 12:00



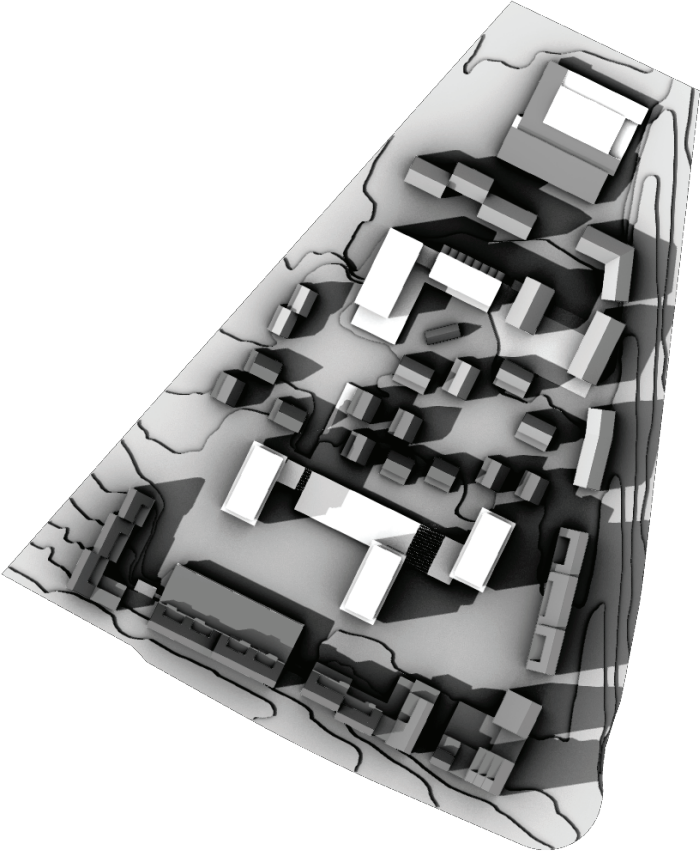
21. maí kl. 15:00



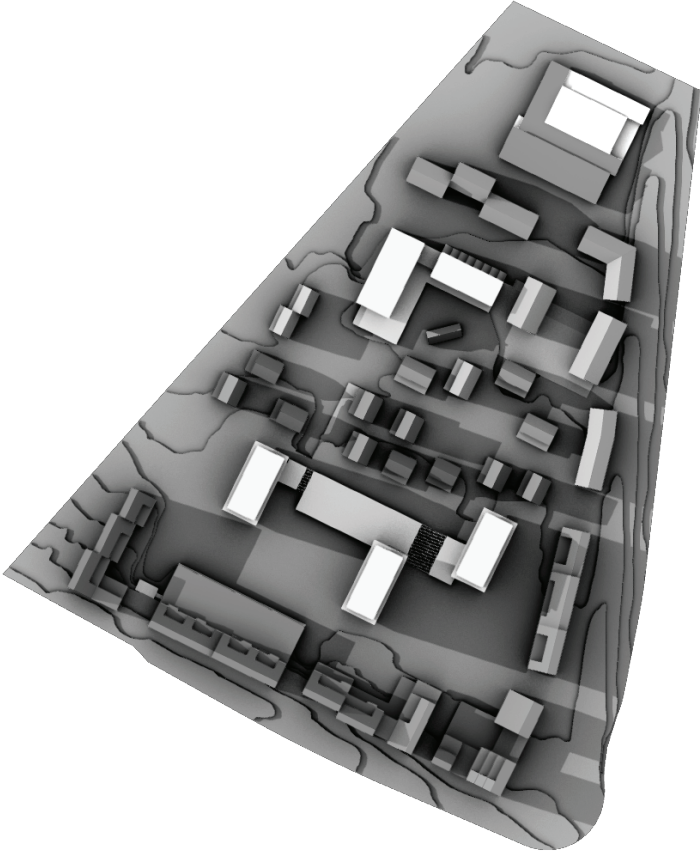
21. maí kl. 18:00



21. maí kl. 20:00

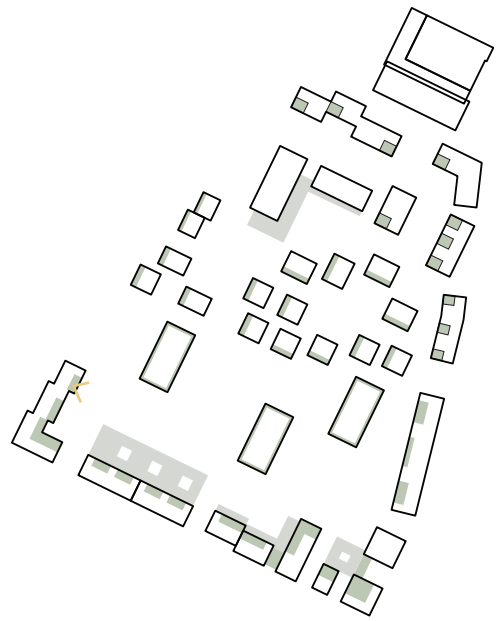


20. júní kl. 18:00



20. júní kl. 20:00

Borgin

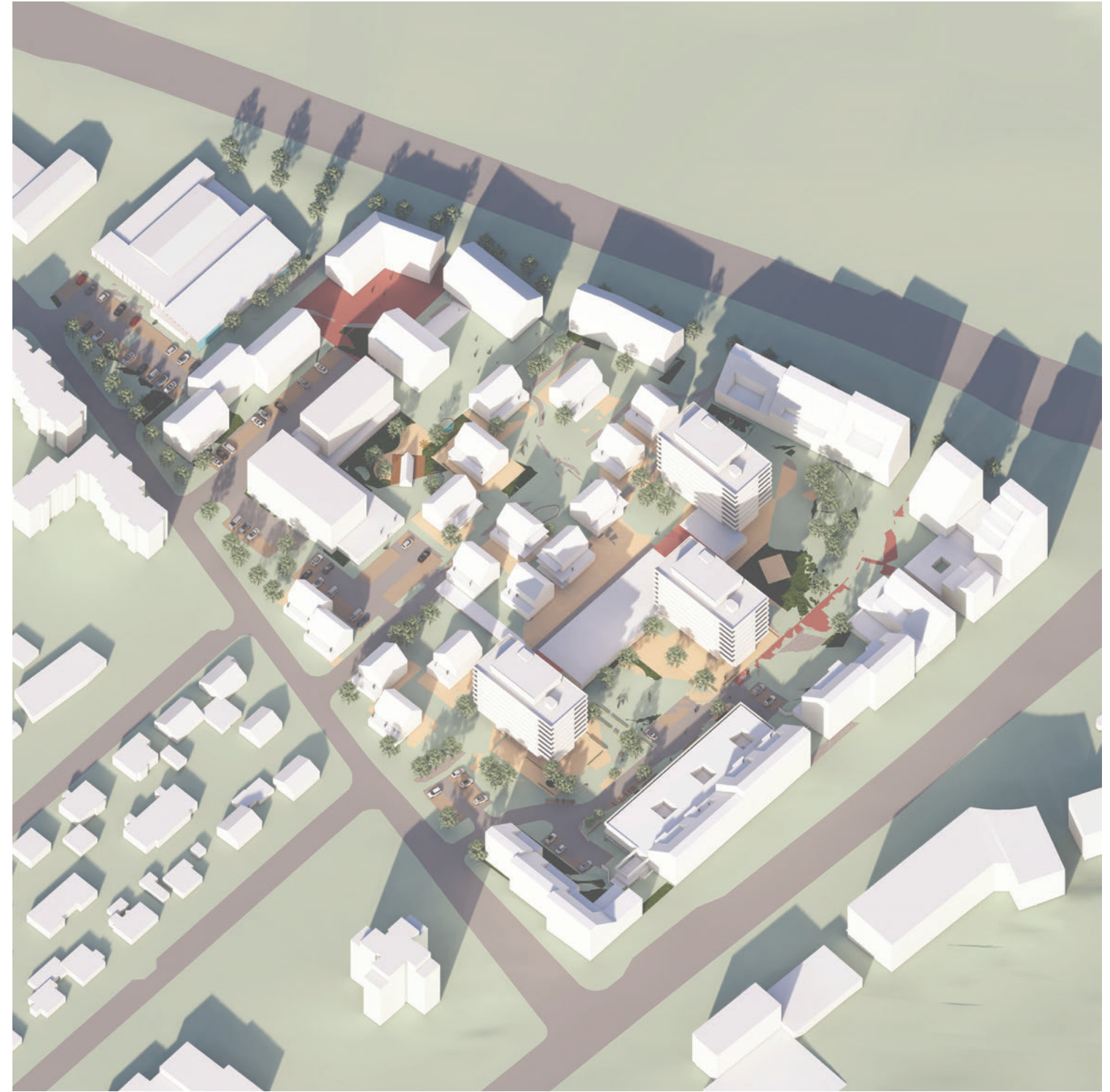
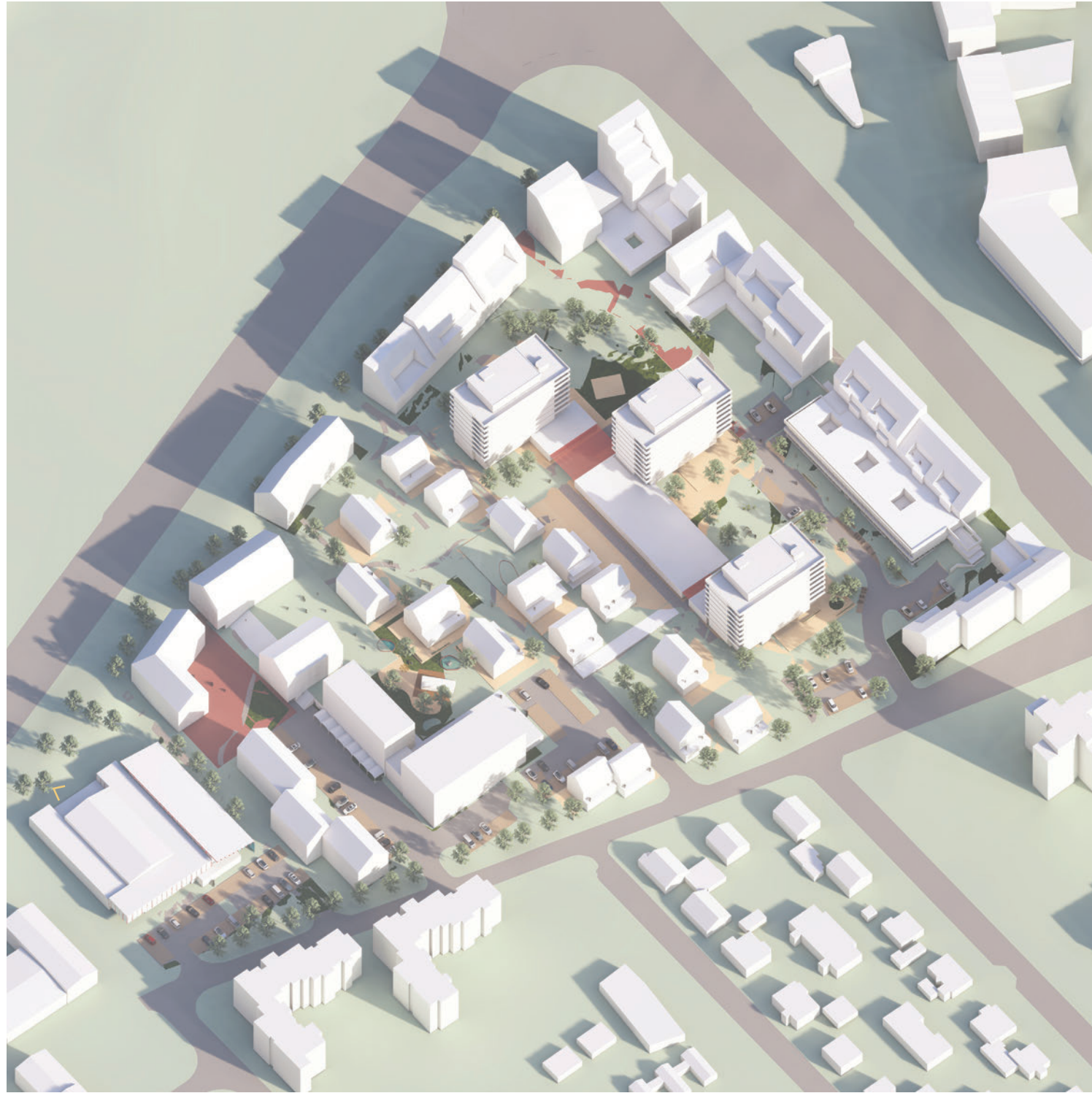


Hátún 12:

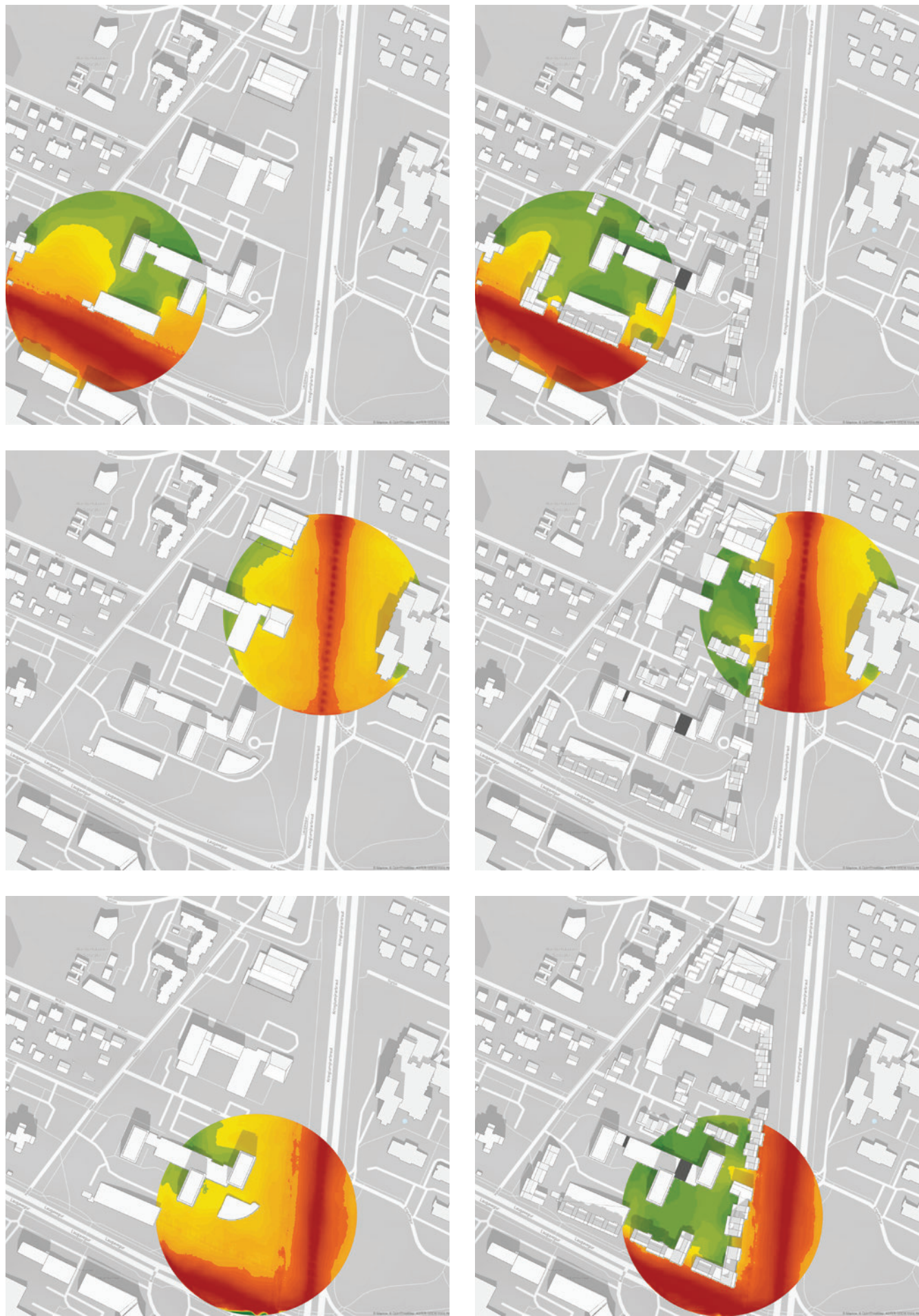
Við stöndum ofan á þaksvölum á nýju húsi sem liggur samsíða Hátúni og horfum til austurs yfir nýja borgargötu við Hátún 10. Nýjar byggingar meðfram Laugavegi mynda skjól frá umferð en á sma tíma tryggja aðgengi inn á reitinn frá Laugavegi, bæði á milli byggigna og í gegnum byggingarnar þar sem þær hafa virkar hliðar að báðum götum þ.e.a.s. Laugavegi og Hátúni. Nýjar byggingar stallast niður til þess að tryggja góða dagsbirtu í borgarýmin og dvalarrýmin sem verða sólrík og í skjóli á góðviðrisdögum. Lifandi vstagata með áherslu á blandaða notendur tryggir góða aðkomu að húsunum, bæði núverandi og nýjum.



Yfirlitsmyndir



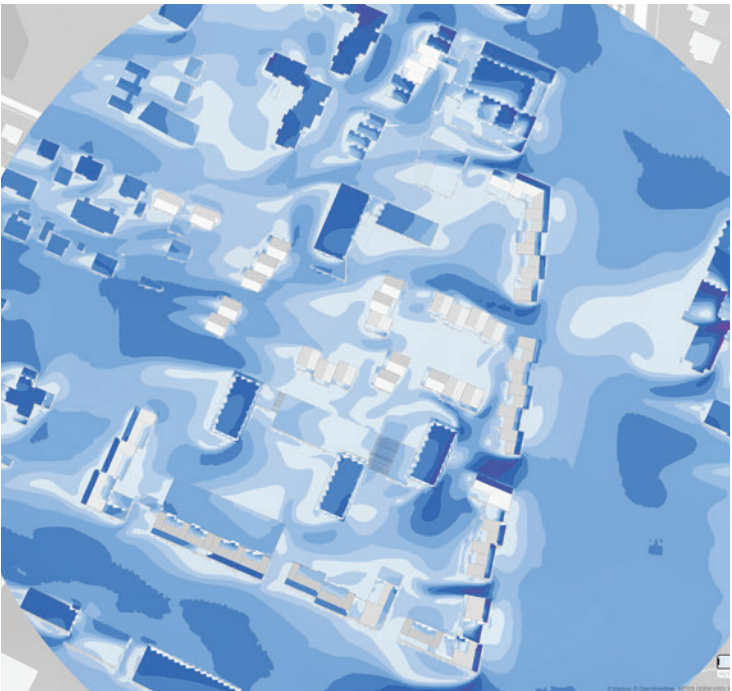
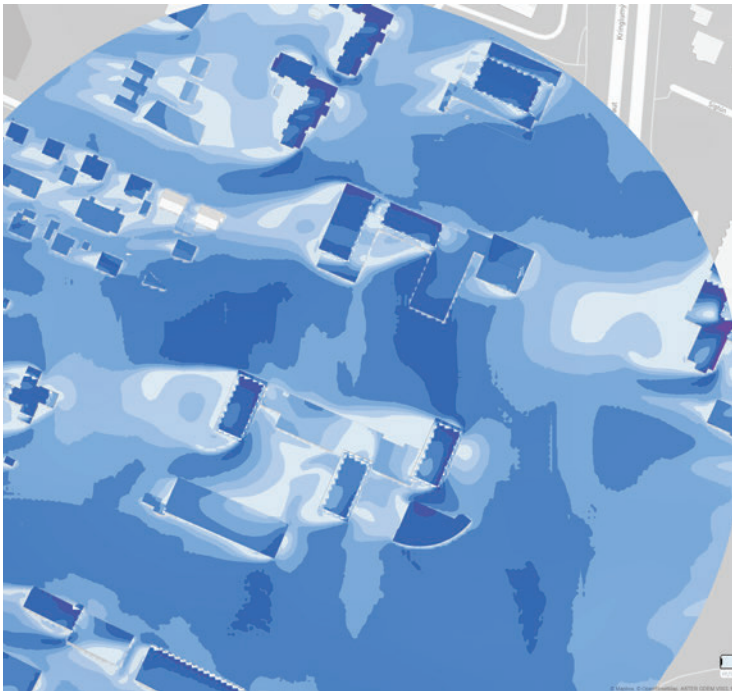
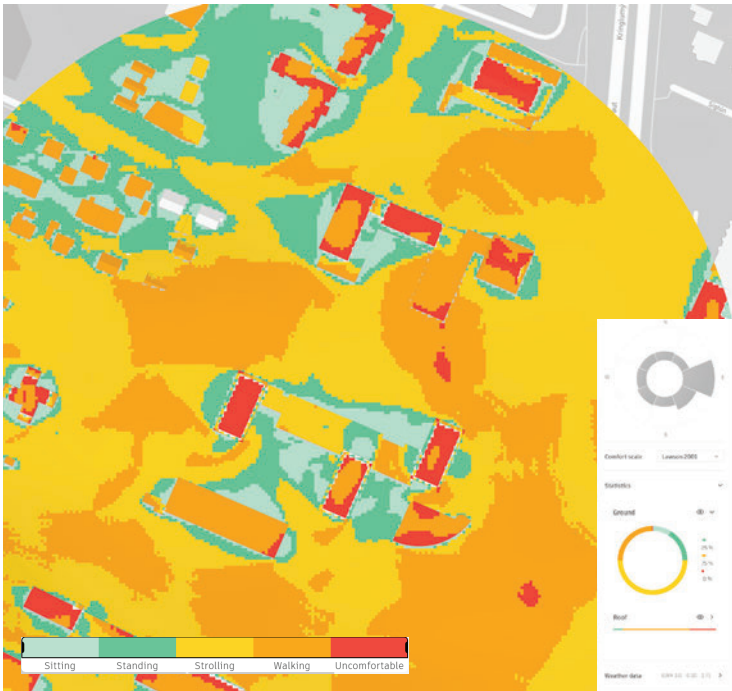
Mótvægisaðgerð við hávaða - frumkönnun



fyrir

Eftir

Mótvægisaðgerð við vindum - frumkönnun



fyrir

Eftir

