



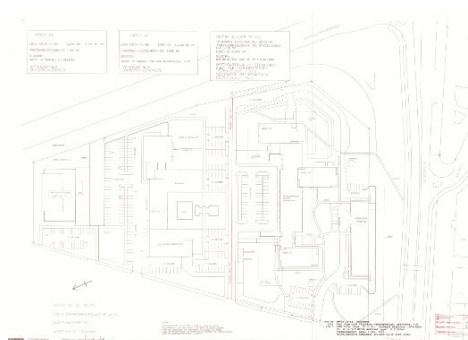
Reykjavík, 20. mars 2025
USK24090286

Hátún 10-14 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

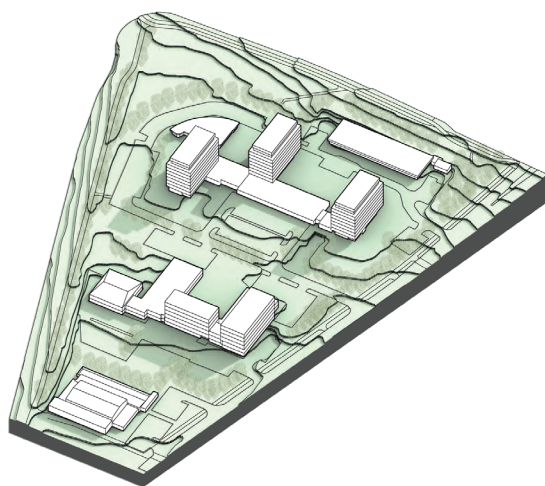
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 31. október 2024 var lögð fram fyrirspurn Vilhjálms Levis Egilssonar, dags. 23. september 2024, um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 10-14 við Hátún, sem felst í uppbyggingu á reitnum, samkvæmt tillögu Nordic Office of Architecture, dags. 12. apríl 2024.



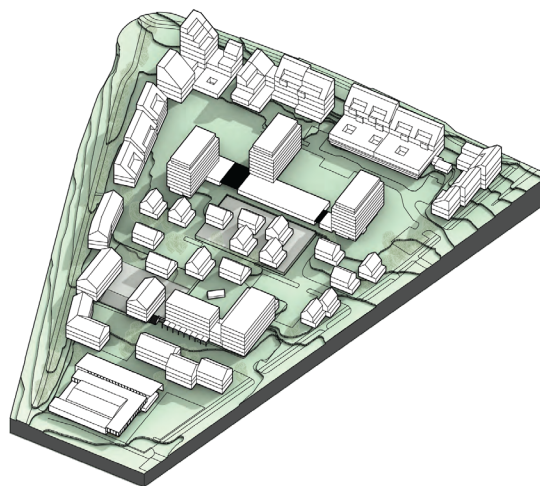
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag samþykkt 1993



Fyrir



Eftir

Yfirlitsmynd úr tillögu nordic office of architecture dags. 12. apríl 2024

Skipulag í gildi

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Hátún 10-14 (L102923) staðsett í borgarhluta 4 Laugardalur og á íbúðasvæði, ÍB20 Tún. Þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð).



Skv. AR2040 eru á uppbyggingarsvæðinu, Hátún+, almennt heimilaðar 5-8 hæðir. Bent er á að leitast skal við að skapa fjölbreytni í hæðum húsa innan hvers svæðis og aðeins stakar byggingar njóti hámarksheimilda um hæðir húsa á viðkomandi svæði.

Þá er jafnframt í gildi er deiliskipulag fyrir Hátún 10, 12 og 14, samþykkt 7. desember 1993 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á tillögu Nordic office of Architecture á deiliskipulagsbreytingu á Hátúnsreit, dags. 12. apríl 2024. Tillagan felst endurhönnun á öllu svæðinu, aukinni nýtingu, endurskipulagningu á innviðum og flæði/aðgengi og að skoðu hvort að hægt sé að heimila uppbyggingu um það bil 400 íbúða á reitnum, almennar íbúðir yrðu 300 en 100 íbúðir færu til húsnæðisfélaga.

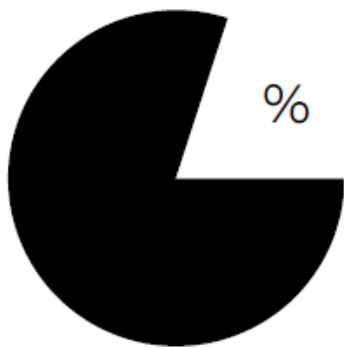
Tillagan leggur upp með að skipulagning og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærðar íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæðar bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýptar húsbygginga og hlutfalls útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði horft til þess að gera hóflega forgarða þar sem því verður við komið.

Lóðin að Hátúni 10-14 er á uppbyggingarreit nr. 36, Hátún+, skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Lóðin er 41.839 m² en heildarflatarmál núverandi bygginga er um 31.350² skv. tillögu Nordic Office of Architecture.

Dvalarsvæði

Í kafla 3.6 í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 um gæði byggðar er fjallað um að lágmarkshlutfall lóðar skulil vera gróður og dvalarsvæði. Innan lóða skuli vera rúmgóð, sólrík og skjólgóð dvalar- og leiksvæði. Deiliskipulag skal vera nánari útfærsla á markmiðum og ákvæðum aðalskipulags og því ber að skilgreina lágmarkshlutfall

Umfang dvalarsvæða



Umfang dvalarsvæða skal reikna út með því að deila grunnfleti dvalarsvæða með gólfleti húsnæðis á skilgreindu svæði.

Heildarflatarmál dvalarsvæða á skilgreindum reit skal vera að lágmarki 20% af heildar flatarmáli húsnæðis.

Lágmarkskrafa: 20%

dvalarsvæða og gæðakröfur þeirra í skilmálum. Umfang dvalarsvæða skal reikna út með því að deila grunnfleti dvalarsvæða með gólfleti húsnæðis á skilgreindu svæði. Gera þarf



ráð fyrir að 20% af heildarbyggingarmagni sé dvalarsvæði og að dvalarsvæði njóti a.m.k. 50% svæðis njóti sólar í að lágmarki 5 klst. frá 9-17 (sjá myndir hér að neðan).

Sólskinstímar á dvalarsvæðum



Sólskinstímar á dvalarsvæðum skulu reiknaðir á milli 9:00-17:00 þann 1. maí

Lágmarkskrafa: 5 klst.

Vakin er athygli á að öll útisvæði geta ekki talist til dvalarsvæða, þ.m.t., götur og akfærir stígar innan lóðar, hjólastæði/skýli, svæði sem uppfylla ekki kröfu um hljóðvist á dvalarsvæðum (hámark 55dB), sérafnotafletir íbúða og svalir í séreign.

Gera grein fyrir leiðbeinandi staðsetningu leiksvæða innan lóðar, hlutfalli af lóð með gegndræpi, að dvalar- og leiksvæði uppfylli hljóðvistarkröfur, hvernig verður unnið með gróður og grænt yfirbragð og kvaðir og göngutengingar á lóð ef einhverjar eru.

Deiliskipulag skal leysa og setja kröfur um að meðhöndlun ofanvatns sé leyst inn á lóðinni, aðgengi sé tryggt fyrir öll t.d. með því að passa að tengingar á lóð séu ekki of brattar, íbúðir á neðstu hæð skuli hafa beina tengingu við garð, að unnið sé á fjölbreyttan hátt með gróður og græna ásýns og að hugað sé að öllum árstíðum, lágmarksþykkt jarðvegs á bílakjallara ef svo ber undir. Lóðarhönnun skal unnin af landslagsarkitekt.

Skuggavarp

Skuggavarp sem fylgir tillögu sýnir ekki réttar dagsetningar. Sýna skal fram á skuggavarp fyrir þrjár dagsetningar, þar af tvær til sex tímasetningar yfir daginn á meðan sólarljóss nýtur. Klukkan 07, 10, 13, 16, 19 og 22 eftir árstíðum (sjá mynd hér fyrir neðan).

Skuggavarp má sýna í tvívídd en skuggavarp við jafndægur skal sýna í þrívídd. Þó er frjálst að senda inn skuggavarp í þrívídd á öllum tímum. Miða skal við að ekki varpist aukinn skuggi á svalir þeirrar byggðar sem er fyrir. Ekki er síður mikilvægt að sýna skuggavarp í göturými.



Reykjavík



	Vetur 21/01	Jafndægur 21/03	Sumarsólstöður 21/06
07:00	Black	Black	White
10:00	Black	White	White
13:00	White	White	White
16:00	White	White	White
19:00	Black	White	White
22:00	Black	Black	White

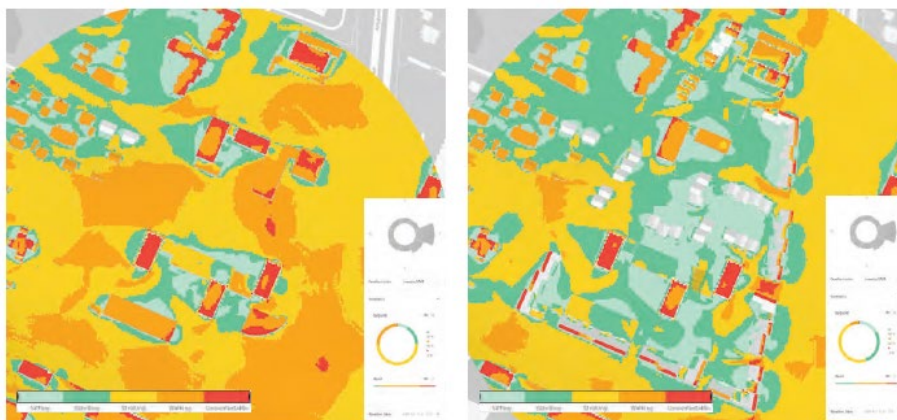
Sólskinstímar á dvalar- og leiksvæðum

Eins og kemur fram ofan í umsögn er mikilvægt að tryggja að dvalarsvæði séu rúmgóð, sólrík og skjólgóð. Í aðalskipulagi er gerð krafa um að dvalarsvæði njóti a.m.k. 50% svæðis njóti sólar í að lágmarki 5 klst. frá 9-17. Með því að reikna sólskinstíma fást upplýsingar um notkunarmöguleika og gæði þeirra m.a.

Mikilvægt er að sýna skuggavarþ á dvalarsvæðum til þess að greina hvenær yfir daginn sólar nýtur og skoða sólskin eftir árstíðir.

Vindgreiningar

Gera þarf ítarlegri vindgreiningu við gerð deiliskipulagsins og skoða hvernig hægt er að lágmarka áhrif vindstrengja. Við þar sem tengingar eru inn á lóðina austanmegin sýnir vindgreining í tillögu nokkuð erfiða strengi sem þarf að leysa.



Meðhöndlun ofanvatns

Gæta verð sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum þegar kemur að meðhöndlun ofanvatns, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og



dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.

Gera þarf grein fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á lóðinni, gott er að hafa leiðbeiningarrit á vefsíðu skipulagsstofnunnar sem unnið var af ALTA sem og leiðbeiningar hverfisskipulags um blágrænar ofanvatnslausnir til hliðsjónar. Skoða þarf þær sérstaklega vegna bílakjallara sem gert er ráð fyrir í tillögu. Á lóðum skal gera ráð fyrir fjölbreyttum gróðurtegundum og er þá reiknað með a.m.k. 80 cm gróðurlagi ofan á bílakjallara til að gróður geti þrífist vel og auka möguleika á blágrænum ofanvatnslausnum. Við mælumst til með að þið fáið til liðs við ykkur landslagsarkitekt sem kemur að þessu þætti í deiliskipulagsgerðinni.

Gróður og grænt yfirbragð

Gera þarf grein fyrir gróðurnotkun innan lóðar. Gróður skal vernda og styrkja líffræðilegan fjölbreytileika innan svæðisins. Líffræðilegan fjölbreytileika skal tryggja og efla með því t.d. að gera ráð fyrir fjölbreyttum gróðri og setja lágmarksfjölda tegunda.

Göngu- og hjólatengingar

Skerpa þarf á flæði gangandi – og hjólandi inni í reitnum. Skoða þarf innkeyrslur inn á lóðina með tilliti til umferðaröryggis. Gera þarf greiningu á flæði vegfarenda innan lóðar, sýna tengingar við stærra stíganet borgarinnar og gott er að skoða með borgarlínu í huga. Skoða þarf gönguleiðir barna í skóla.

Eitt af markmiðum aðalskipulags fjallar um breyttar ferðavenjur og uppbyggingu borgarlínu. Í aðalskipulagi er að finna umfjöllun sem leggur áherslu á að auka hlutdeild vistvænni samgangna og samhliða því minnka notkun einkabílsins. Á mynd hér að neðan má sjá forgagnsröðun samgöngumáta í aðalskipulagi og markmið um hvernig hlutdeild samgöngumáta í borginni eru.

Með þessi markmið aðalskipulags til hliðsjónar er mikilvægt að skoða skipulagningu göngu- og hjólastíga á reitnum sem og tengingar inn í borgarrými þannig að þeim sé forgangsraðað á sama hátt og aðalskipulag gerir ráð fyrir.

Staðsetning og fyrirkomulag bíla- og hjólastæða

Gera þarf samgöngumat vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á reitnum sem er í samræmi við stefnu Reykjavíkur og fjölda hjóla- og bílastæða.

Suðurhluti svæðisins liggur upp við borgarlínu og er í vinnslu deiliskipulag borgarlínu fyrir 1. lotu Laugavegs. Mikilvægt er að taka tillit til þess og gott væri að leggja áherslu á lifandi dvalarsvæði og verslun og þjónustu á jarðhæðum en þannig væri, meðal annars, hægt að efla mannlíf á svæðinu í heild.

Reiturinn er á svæði 1 í bíla- og hjólastæðastefnu en um það segir:

Miðkjarni Reykjavíkur, miðsvæði/blönduð byggð, þéttingar- og háskólasvæði, og svæði á samgöngu- og þróunarásum borgarinnar.

Lýsing: *Á þessu svæði er stefnt sérstaklega að breyttum ferðavenjum (og þar með dregið úr eftirspurn eftir bílastæðum), en innan þessa svæðis er eða verður blönduð landnotkun (aðgengi að daglegri þjónustu), ásamt aðgengi að góðum almenningsamgöngum innan göngufjarlægðar. Þessir*





Þættir, ásamt öflugu göngu- og hjólastigakerfi borgarinnar stuðla að því að besti kosturinn er að ferðast með vistvænum ferðamáta.

Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði annars vegar og atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun eru vel útskýrðar í töflum 1 og 2 í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. **Bent er á að kröfur vegna fjölda bílastæða eru settar fram sem viðmiðunar- og hámarksgildi.**

Vegna umfangs tillögunnar þarf að gera samgöngumat. Í samgöngumati er lokafjöldi bílastæða ákvarðaður þar sem tekið er tillit til aðgengis að almenningssamgöngum, samnýtingar bílastæða, tækifæra fyrir deilibíla/-hjól og innleiðingar samgöngustefnu, svo dæmi séu tekin.

Deilibílar: Þar sem fólk kys að deila bíl í stað þess að eiga bíl til einkanota, sýna rannsóknir að einn deilibíll getur komið í stað 5-20 einkabíla. Á svæði 1, þar sem áætlaðar eru 50 íbúðir eða fleiri, er mögulegt að skipta út 3-5 bílastæðum fyrir eitt deilibílastæði. Ef uppbygging á svæði 2 er nálægt biðstöð almenningssamgangna með gott/hátt þjónustustig má einnig gera ráð fyrir einu deilibílastæði í stað 3-5 bílastæða. Reykjavíkurborg gerir kröfu um að nýbyggingar með 100 eða fleiri íbúðum á svæði 1 útvegi a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu. Uppbyggingaraðili / lóðarhafi semur við deilibílaþjónustu um nýtingu á deilibílastæðum.

Samnýting bílastæða: Eftirspurn eftir bílastæðum nær há- og lágmarki á mismunandi tímum dags og er breytileg eftir landnotkun. Til dæmis eru bílastæði við skrifstofuhúsnæði yfirleitt fullnýtt að degi til en tóm á kvöldin og um helgar. Öfugt er farið með íbúðarhúsnæði, þar sem bílastæði eru yfirleitt aðeins fullnýtt seint á kvöldin og um helgar. Með blöndun slíkrar uppbyggingar er hægt að gera ráð fyrir ágætri samnýtingu bílastæða.

Hjólastæðum er skipti í tvo flokka, skammtíastæði og langtíastæði. Nánar er fjallað um skilgreiningu þeirra í bíla- og hjólastæðastefnu en gera þarf grein fyrir bæði skammtíma- og langtíastæðum í deiliskipulagi.

Bent er á að Viðmið um fjölda hjólastæða eru skilgreind sem lágmark.

Hljóðvistarskýrsla

Gera þarf ítarlegri hljóðvistargreiningu (hljóðvistaskýrslu og kort) vegna nálægðar randbyggðar við Kringlumýrarbraut og Laugaveg. Sýna þarf hljóðstig við útvegg og dvalarsvæði. Gera þarf ítarlegri vindgreiningu við gerð deiliskipulagsins og skoða hvernig hægt er að lágmarka áhrif vindstrengja. Í gögnum skal ávarpa staði sem eru áskorun að leysa með tilliti til hljóðvistar og fara yfir lausnir vegna þeirra.

Forathugun á birtustigi íbúða- birtustig á úthliðum

Mikilvægt er íbúðir séu bjartar en þannig þá m.a. tryggja gæði þeirra. Sýna skal þrívíddarmyndir af birtustigi á úthliðum íbúða en þær geta sýnt hvar er óæskilegt að staðsetja íbúðir. Í svansvottunarkerfi er fjallað ítarlegar um æskileg viðmið um birtuskilyrði í íbúðum.

Að auki er gott að hafa til hliðsjónar drög að reglugerð um breytingu á byggingarreglugerð, nr. 112/2012 en þar er verið að innleiða heildstæða umfjöllun um ljósvist í byggingarreglugerð. Verið er að vinna úr umsögnum vegna þessa.



Íbúðagerðir

Í tillögu segir að meðalstærð íbúða yrði 60 m² og þá væri heildarfjöldi íbúða 400 en á öðrum stað í tillögunni er fjallað um að meðalstærð almennra íbúða verði 100 m² og því um 376 almennar íbúðir en einnig er fjallað um að aðrir 4680 m² fari undir 89-90 námsmannaíbúðir. Fjöldi og meðalstærð íbúða þarf að skýra betur og skoða sérstaklega í samráði við Reykjavíkurborg. Útfæra þarf nánar hlutfallaskiptingu íbúðagerða sem og huga að fjölbreytileika innan hverrar íbúðagerðar.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er fjallað um mikilvægi blöndunar íbúða, með deiliskipulagstillögu væri gott af fá grunnmyndir íbúða til að sýna fram á blöndun.

Á lóðinni í dag er mikið líf en þar eru félagin Brynja leigufélag, Sjálfsbjörg og Íþróttafélag fatlaðra. Mikilvægt er að öll uppbygging á reitnum taki tillit til þeirra sem eru á reitnum í dag. Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa og húsnæðisframboð verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnæði. Í aðalskipulagi er ýtt undir aukna blöndun byggðar með íbúðarbyggð í nágrenni við núverandi atvinnukjarna, samvinnun íbúða og vinnustaða innan sama reits og félagslega blöndun með fjölbreyttum húsnæðislausnum.

Húsnæðisstefna borgarinnar er samofin skipulaginu. Félagsleg blöndun, jöfnuður og Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 3 öruggt þak yfir höfuðið fyrir alla tekjuhópa og alla aldurshópa er þar rauður þráður.

Í markmiðum AR204, 3.6.3 um yfirbragð blandaðrar byggðar og gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfi þess segir að huga þurfi jöfnum höndum að gæðum innirýma og útirýma sem myndast á milli húsanna. Við endanlegt mat á umfangi uppbyggingar, ákvörðunar um hæðir húsa og byggingarform í deiliskipulagi þurfi m.a. að taka mið af þáttum eins og dagsbirtu inni sem úti, skuggavarpi, útsýni, loftræstingu, loftgæðum, hljóðvist og möguleikum á sólríkum og skjólgóðum útirýmum. Í kaflanum, 3.6.3., er farið yfir nokkur lykilvermið og kröfur sem huga þarf að við mótun og hönnun íbúðarbyggðar.

Reykjavíkurborg vill styrkja hlutverk sitt sem græn borg. Þetta felur í sér stóraukna áhersla á þéttingu byggðar og blöndun byggðamynsturs, á gott aðgengi að fjölbreyttum útivistar- og náttúrusvæðum og á að efla vistvæna ferðamáta. Stefnunni um Græna borg er ætlað að vera aflvaki góðs borgarlífs, stuðla að bættri lýðheilsu borgarbúa og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri.

Úrgangslausnir

Skoða þarf sorplausnir og útfæra nánar. Nýlega var samþykkt breyting á deiliskipulagi Hátúns 10, 12 og 14 (dags. 24. október 2024) þar sem heimilað var að koma fyrir djúpgámum. Gott væri að skoða sorplausnir í nýju deiliskipulagi með þeirri breytingu.

LCA/Kolefnisspor og útreikningar

Tillagan gerir ráð fyrir niðurrifi hluta Hátúns 12, þar sem Sjálfsbjörg er til húsa og Hátúns 10d, þar sem Hring sjá er til húsa. Mikilvægt er að skoða ítarlega hvort að niðurrif sé nauðsynlegt en best væri að komast hjá öllu niðurrifi. Ef niðurrif er óhjákvæmilegt skal framkvæma greiningu á þeirri kolefnislosun.



Innviðir

Skoða þarf hvaða innviðir eru til staðar í borgarhlutanum til þess að hægt sé að þjónusta þá einstaklinga sem munu koma til með að búa á reitnum.

Áfangaskipting uppbyggingar

Við deiliskipulagsgerð þarf að skoða áfangaskiptingu uppbyggingarinnar.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í fyrirliggjandi frumdrög að uppbyggingu reits með þeim fyrirvörum sem fram koma í umsögn. Hafa skal áframhaldandi samráð við Reykjavíkurborg varðandi frekari þróun uppbyggingaráætlunar og skoða þarf í því sambandi hvort að ekki verði unnin þróunaráætlun og reitnum skipt upp í minni deiliskipulagsáætlanir.
- Hugmyndir eru metnaðarfullar og bera góðan keim af borg fyrir fólk.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

verkefnastjóri