

Minnisblað skipulagsfulltrúa

Breyting á deiliskipulagi vegna Hekluareits C og D

03.02.2026

Umhverfis- og
skipulagssvið
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Þjónustuver
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

411 1111

Óskað er eftir viðbrögðum deild skipulagsmála við eftirtöldum atriðum:

1. Breyta bílageymslu þannig að bílageymslan verði á einni hæð í stað tveggja, sem leiðir til fækkunar bílastæða.
2. Setja íbúðir að hluta til á aðra hæð þar sem áður var áætluð verslunarrými.
3. Breyta stærðar hlutfalli íbúðanna á reitnum.

1) Bílajakjallari og fækkun stæða

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Hekluareitinn má byggja allt að 436 íbúðir og 375 bílastæði á lóðunum. Samkvæmt gildandi skipulagi gerir tillagan ráð fyrir 0,86 bílastæði á íbúð.

Samkvæmt fyrirspurn er verið að óska eftir að hafa 115 stæði fyrir 188 íbúðir sem verður 0,61 bílastæði á íbúð á reitunum. Fækkun um 47 bílastæði miða við gildandi skilmála deiliskipulags.

Áhersla er lögð á að bílastæðin séu ætluð öllum íbúum hússins.

Rökstyðja þarf afhverju Reykjavíkurborg ætti að heimila fækkun bílastæða þar sem engar mótvægisáðgerðir eru nefndar eða sýndar á uppdretti. Gera þarf ítarlegri grein fyrir þessum hlutum svo unnt sé að taka afstöðu til fækkunar á bílastæðum.

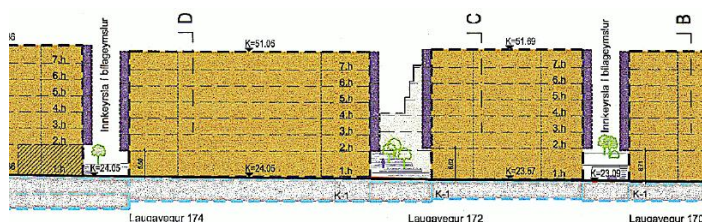
Þegar deiliskipulagið var unnið var gerð samgöngu og umferðarskýrsla sem lagði grundvöll að skipulaginu. Matið var gert til að tryggja næg bílastæði í samræmi við þörf og notkun svæðisins. Það er ekki hægt að að breyta þessum hluta skipulagsins án þess að fara í deiliskipulagsbreytingu, vinna að mótvægisáðgerðum eða vera með skýran rökstuðning fyrir því.

Fjöldi bílastæða á reitnum miðað við tillögu

	L168	L170	L172	L174	L174A	Alls
Fjöldi íbúða	82	100	93	95		370
Fjöldi bílastæða í kjallara	56	74	56	59	ÖN/tilvald að hanna	245
Fjöldi bílast. Per íbúð	0.68	0.74	0.60	0.62		0.7

2) Breyta og setja íbúðir á hluta á aðra hæð hússins þar sem þjónusta á að vera

Ekki er tekið vel í að breyta hluta annarrar hæðar atvinnuhúsnæðis í íbúðir sem myndi breyta einkennandi og sterkri ásýnd reitsins frá Laugavegi. Þar eru tvær fyrstu hæðirnar dregnar inn og lofthæð fremri hluta verslunarrýmis nær





yfir tvær hæðir með stórum gluggaflötum. (sbr. reiti A og B).

Mikilvægt að halda í salarhæð jarðhæðar. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi skal salarhæð vera að lágmarki 5 m, sem er í samræmi við nýja borgarhönnunarstefnu Reykjavíkurborgar.

3. Breyta stærðar hlutfalli íbúðanna á reitnum. (bæta við fleiri minni íbúðum)

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er svo hljóðandi um hlutfall íbúða á reitnum: Eftirfarandi blöndun íbúðastærða gildir um hverja lóð íbúðahúsa (hlutfall af heildarfjölda íbúða):

- 1-2 herbergja íbúðir: 15-35%
- 3 herbergja íbúðir: 25-45%
- 4 herbergja íbúðir: 15-35%
- 5+ herbergja íbúðir 5-20%

· Einnig eru settir eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða:

- Hlutfall 1-3 herbergja íbúða verði ekki hærra en um 70%.
- Hlutfall 4 herbergja eða fleiri verði ekki minna en um 30%.
- Hlutfall einnar íbúðagerðar verði ekki hærra en um 45%
- Meðalstærð íbúða (birt flatarmál) sé að lágmarki 85 m².

Tryggja þarf betri blöndun íbúða milli hæða, þ.e. félags-, leigu- og markaðsíbúða. Ekki er ásættanlegt að allar félagsíbúðir séu staðsettar á neðstu hæðum hússins en markaðsíbúðir eingöngu á efri hæðum.

Neikvætt er tekið í þessa skiptingu á útfærslum íbúða. Tillagan sem lögð er fram gerir ráð fyrir löngum og mjóum íbúðum, sem skapar hættu á ófullnægjandi dagsbirtu. Því er mikilvægt að hönnuðir vinni að dagsbirtugreiningu fyrir íbúðirnar, eins er hægt að skoða hvort unnt sé að sleppa því að láta byggingarhluta skaga út þar sem það getur dregið úr dagsbirtu í íbúðum og minnkað gæði sólarljóss á svölum og í íbúðum.

Möguleiki er að skoða breytingu á hlutföllum íbúðanna, að því gefnu að hlutföllin rýri ekki gæði íbúðanna. Skipulagsfulltrúi ítrekar að tillagan sem var send inn uppfyllir ekki þessi skilyrði, vinna þarf með framangreind atriði.

f.h. **Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri.