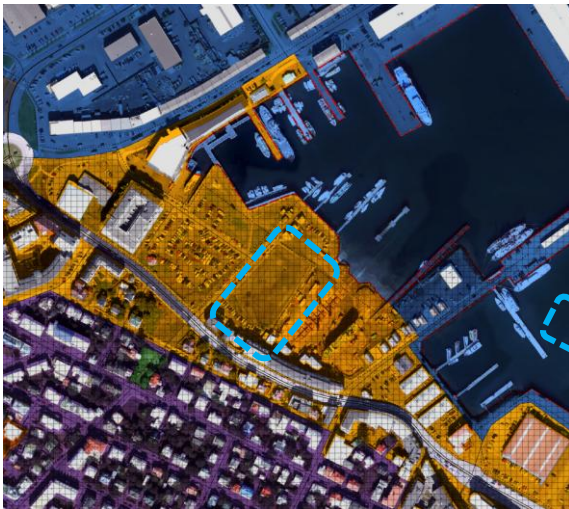


FYRIRSPURN – Hlésgata nr. 2 / Uppbygging á lóð

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn THG Arkitekta ehf., dags. 12. júní 2025, um uppbyggingu á lóð nr. 2 við Hlésgötu, samkvæmt uppfærðri tillögu THG Arkitekta, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag Slippa- og Ellingsensreitar Reitir 04

Skipulag í gildi

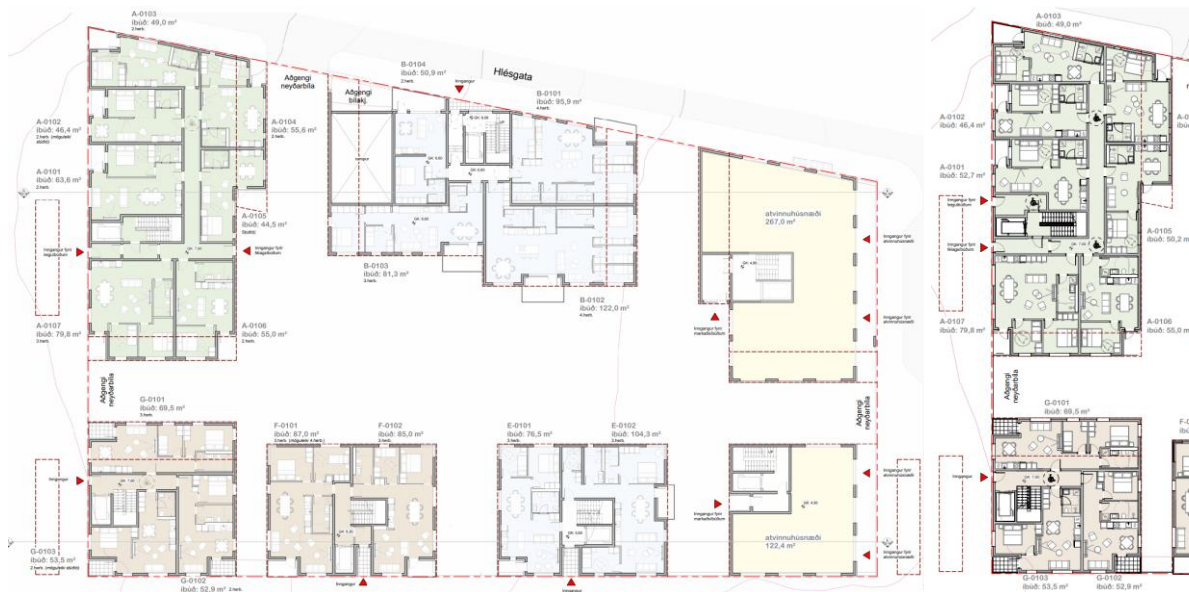
Aðalskipulag: gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er lóðin innan Miðborgar (M1).

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag *Slippa- og Ellingsensreitur*, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þ 11. júní 2007, ásamt síðari breytingu, *Vesturbugt Reitir 03 og 04*, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þ 3. júní 2024.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa varðandi útfærslu á fyrirkomulagi uppbyggingar á lóðinni í formi skematískra fyrirspurnaruppráttar sem ætti að gefa góða mynd á uppbyggingunni, svo sem útfærslu íbúða og aðgengi að íbúðum á reit 04 við Hlésgötu 2. Gert er ráð fyrir blöndu af eignaíbúðum / markaðsíbúðum, leiguíbúðum og félagsíbúðum á vegum Félagsbústaða með sameiginlegum inngarði á lóðinni og því mikilvægt að vel takist til við blöndun mismunandi íbúa sem deila lóð og sameignum saman, óháð efnahag, mismunandi fjölskyldustærð eða félagslegri stöðu. Gestir og gangandi hafa einnig óheft aðgengi að inngarðinum. Gert er ráð fyrir atvinnuhúsnæði á lóðinni.

Við fyrstu sýn blasa við íbúðir á heldur naumt skömmtuðum grunnfleti og var erfitt að átta sig á íbúðagerðum. Þá skar í augu tveir séringangar hlið við hlið, fyrir annarsvegar íbúa leiguíbúða og hinsvegar íbúa í húsnæði Félagsbústaða. Var óskað eftir uppfærslu á gögnum. Í uppfærðum gögnum var inngangur íbúa Félagsbústaða færður inn í bakgarð en inngangi íbúa í leiguíbúðum haldið á sama stað við götu. Lóðarhafa / uppbyggingaraðila kann vel að þykja hentugt að aðgreina þessa tvo hópa en það er andstætt byggingarreglugerð og stríðir almennt gegn siðferðilegum sjónarmiðum að byggja undir aðgreiningu. Þvert á móti er gert ráð fyrir aðgengi fyrir alla skv. algildri hönnun þar sem fólk er ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga, veikinda eða félagslegri stöðu.



Uppfærð útfærsla til vinstri og upprunaleg útfærsla til hægri

6.3. KAFLI Ytra form og hjúpur mannvirkja. 6.3.1. gr. Ytra form.

Bygging skal þannig gerð að ytra formi að hún henti til fyrirhugaðra nota.
Aðalinngangur bygginga skal þannig gerður að hann henti fyrirhugaðri byggingu og þeirri umferð sem vanta má að þar verði. Inngangur skal vera skýrt afmarkaður og staðsettur þannig að hann sé greinilegur þeim sem kemur að byggingunni. Innganga í byggingu skal vera þægileg og örugg öllum.

Vissulega er mjög ánægjulegt fyrir íbúa að þeir búi við aðgengi úr sameign beint í inngarð / dvalarsvæði utandyra og njóti þannig lífsgæða með beinum hætti, en það kemur ekki í veg fyrir að aðalinngangur skal vera skýr þeim sem eiga erindi í íbúðablokkina en annars ókunnugir staðhættum. Aðalinngangur snýr að götu en ekki

dvalarsvæði íbúa skv. byggingarreglugerð sbr. 6.3 kafla 1. gr. um ytra form og hjúp mannvirkja. Póstkassar íbúa skulu m.a. vera staðsettir í eða við aðalinngang. Bent er á að ekki gengur heldur að koma fyrir inngöngum í stigagang frá bakgarði til þess að halda þjónusturýmum á jarðhæð óskertu eða samhangandi eftir framhliðum og fyrir horn.

Í uppfærðum gögnum var einnig beðið um samantekt á fjölda íbúðagerða eftir byggingum. Ljóst er að ekki er gert ráð fyrir stúdíóíbúðum / 1.herb. en íbúðagerðir dreifast á 35 st. 2. herb. og 32 st. 3+herb., samtals 67 íbúðir:

	HÚS A			HÚS B			HÚS C			HÚS D			HÚS E			HÚS F			HÚS G		
	1.herb.	2.herb.	3+herb.	1.herb.	2.herb.	3+herb.	1.herb.	2.herb.	3+herb.	1.herb.	2.herb.	3+herb.	1.herb.	2.herb.	3+herb.	1.herb.	2.herb.	3+herb.	1.herb.	2.herb.	3+herb.
1.hæð	6	1		1	3								2			2			3		
2.hæð	6	1		1	3		1	2		1	1		2			2			3		
3.hæð	6	1			3		2			1	1		1			2			3		
4.hæð					1		1			1									3		
	18	3		2	10		1	5		2	3		5	5		6	6	0	12		
	21	3		13			6	5		5	3		5	5		6	6	0	12		
SAMTALS	67																				
félagsbústaðir	7			2 herb	35																
leigubúðir	32			3+ herb	32																
markaðsbúðir	28																				

Ígrunda skal vel hámarkskóta / hæð húsa G og A (snið D og E) þrátt fyrir hámarkshæð 11m frá göngugötu skv. málsetningu gild. deiliskipulags og fyrirbyggja að myndist háir veggir sem hleypi síður birtu á göngugötuna. Spennandi verður að sjá lóðarupprátt og fyrirkomulag gróðurs og ofanvatnslausna sbr. hugmyndir. Hönnuðir eru hvattir til að nýta náttúrulegan landhalla með skapandi hætti, svo sem uppbroti og karaktergerð innan inngarða. Eins væri mjög velkomið að sjá loks múrsteinsklæðningar á húshliðum og við innganga sbr. myndir af efnisvali í stað hefðbundinna álklaðninga þó mislitar séu.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Niðurstaða

- Framlögð gögn eru í stórum dráttum í samræmi við skipulag en lagt er til að hugað verður betur að gæðum í útfærslu, sér í lagi íbúða svo sem birtuskilyrði og stærð rýma, sbr. umsögn að ofan

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík