



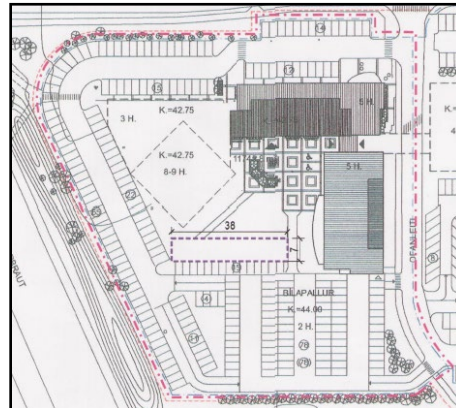
Reykjavík, 25. nóvember 2025
USK25010327

Ofanleiti 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Sen & Son ehf., dags. 30. janúar 2025 ásamt bréfi, dags. 30. janúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi Ofanleitis 1 og 2 vegna lóðarinnar nr. 2 við Ofanleiti, sem felst í frekari uppbyggingarheimildum á lóð, samkvæmt tillögu Heima fasteignafélags, Sen & Son og Hille Melbye Arkitekta, dags. 1. janúar 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin borgarhluta 5, Háaleiti-Bústaðir, og er hluti af miðsvæði, M8.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Ofanleiti 1 og 2, samþykkt í borgarráði 08.08.2002, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Í bréfi með fyrirspurn segir að markmið með tillögu sé að þróa blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á lóðinni Ofanleiti 2 í anda nýsamþykks deiliskipulags fyrir 1. áfanga Kringlunnar.

Ítarleg fyrirspurnargögn gera með nánari hætti grein fyrir markmiðum hönnunar og mótun byggðar út frá staðhátum, sem og frumgreiningum á skuggavarpi, sólarstundum, dagsljósi, vindi og hljóðvíst.



Virkjun borgarteppis

Að skapa lífflegt borgarteppi sem tengir allt svæðið saman. Borgarteppi sem getur boðið upp á mismunandi upplifanir og fjölbreytileika til að styðja við sýn mismunandi notenda. Líðan fyrir fólk á jarðhæð á að vera mannleg og þægileg upplifun.



Fjölbreyttur karakter

Að skapa fjölbreyttan og sterkan arkitektúr sem tekur mið að húsagerðum og formum í nærumhverfinu en einnig bætir inn nýrri spennu, með áherslur á mismunandi skala og efnisval. Efnisval skal vera umhverfisvænt og hlýlegt.



Grænn-, sólríkur- og skjólgóður inngarður

Að skapa grænan, öruggan og góðan inngarð sem dvalarstað milli húsana, sól og skjól er ríkjandi

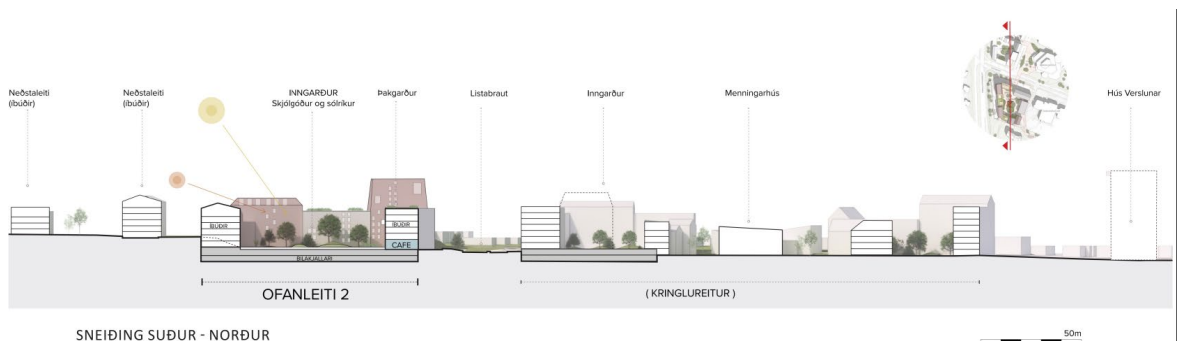


Gæði íbúða / inniklima

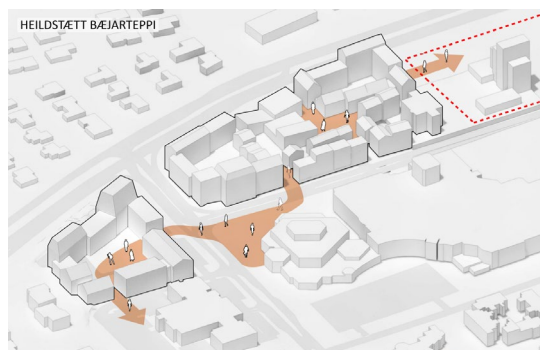
Að ná góðum dagsljósskilyrðum, tengja við grænt, Góðar varnir við umferðanið frá Kringlumyrarbraut



Tillaga að uppbyggingu á reit_grunnmynd



Tillaga að uppbyggingu á reit_sniðmynd



Tillaga að flæði gangandi vegfarenda milli reita





Tekið er jákvætt í fyrirbyggjandi fyrirspurnartillögu, eins og kom fram í tölvupósti til umsækjanda, dags. 4. júní 2025, sem sendur var til upplýsinga og þar jafnframt útskýrt að bæði yrði með endanleg svör við fyrirspurn þar til deiliskipulag 1. áfanga Kringlunnar hafi hlotið gildi.

Nú þegar deiliskipulag 1. áfanga Kringlunnar hefur öðlast gildi er fyrirspurnartillaga tekin fyrir að nýju. Hún þykir samræmast vel markmiðum í deiliskipulagi fyrir áfanga 1 og 2 á Kringlureit og jákvætt er tekið í hugmynd um samhangandi göngu- og hjólaleiðir milli inngarða á reitum.

Við frekari vinnslu tillögunnar skal taka mið af eftirfarandi atriðum:

1. Breyting á lóðamörkum

Hönnun Borgarlínu um Kringlumýrarbraut er í vinnslu og gæti þurft að minnka lóð örlítið með því að færa lóðarmörk að Kringlumýrarbraut lítilla til austurs. Í þeirri vinnu hefur jafnframt komið fram hugmynd um göngubrú frá Veðurstofureit að Ofanleiti þykir óraunhæf.

2. Byggingarmagn á lóð og nýtingarhlutfall

Út frá samhengi byggðar á Kringlusvæðinu og staðarháttum er litið svo á að samræmi skuli vera í byggingarmagni og húshæðum á lóðum sunnan Listabrautar. Horfa skal því til nýtingarhlutfalls ofanjarðar á RÚV-reit við Efstaleiti sem er 1,5. Á okkar breiddargráðu hefur jafnan reynst vandasamt að uppfylla kröfur AR2040 um birtuskilyrði íbúða og sólarstundir á dvalarsvæðum þegar nýtingarhlutfall fer mikið yfir 1,5.

Bílakjallarar skulu vera eins umfangslitlir og mögulegt er, bæði til að halda kolefnisspori framkvæmda í lágmarki, en einnig til þess tryggja jarðveg á lóðum svo að hægt verði að leysa ofanvatn innan lóða og fjölbreytt lífríki fái þrífist.

3. Fjölbreytileiki húsagerða, hæðir húsa, dýpt húskroppa og kennileiti

Jákvætt er tekið í hugmyndir fyrirspurnartillögu um fjölbreytileika í hæðum húsa, húsagerðum og þakformum að fyrirmynd 1. áfanga Kringlunnar. Hins vegar er hvatt til þess að nýbyggingar að Ofanleiti 2 fái sín sérstöku útlitseinkenni sem bæði tala til byggðar á nærliggjandi lóðum sunnan Listabrautar, en líka til nýbygginga í 1. áfanga Kringlunnar.

Ekki er fallist á svo hátt hús á horni Kringlumýrarbrautar og Listabrautar sem tillaga sýnir og engin rök leiða að því að á þessu horni eigi að vera sérstakt kennileiti. Byggð sunnan Listabrautar er mest 6 hæðir auk kjallara og þykir rétt að fara ekki hærra en það svo nýbyggingar falli vel að nærliggjandi byggð.

4. Frumgreiningar fyrirspurnartillögu

Frumgreiningar á ýmsum þáttum eins og sólarstundum, dagsljósi, vindi og öðru slíku eru góðra gjalda verðar og gefa vísbendingar um skilyrði á frumstigum. Hins vegar er nauðsynlegt að gera ítarlegri greiningar á þessum þáttum samhliða frekari vinnslu deiliskipulagstillögu og átta sig á samspili margra þessara þátta.

Gerð er krafa um góð dvalarsvæði á lóð sem veita skjól, njóta sólar og hafa fjölbreyttan gróður, sem og vel hannaðar íbúðir sem njóta góðrar dagsbirtu og hljóðvistar og rúma með góðum hætti daglegar þarfir íbúa.

Dýpt húskroppa, salarhæðir, stærðir glugga, staðsetning svala, fyrirkomulag innan íbúða og afstaða til annarra bygginga eru samverkandi þættir sem hafa áhrif á birtuskilyrði í íbúðum og því nauðsynlegt að gera dagsbirtugreiningar bæði á úthliðum íbúðarhúsa og íbúða, sem og sólarstundagreiningar á



Reykjavík



dvalarsvæðum lóða. Sérlega skal huga að þessum þáttum í íbúðum á hornum þar sem byggingakroppar mætast.

Frekari greiningu skal jafnframt gera á hljóðvist í íbúðum á öllum hæðum samhliða vinnslu deiliskipulagstillögu og skal sú greining unnin af hljóðvistarsérfræðingi. Til þess að tryggja góða hljóðvist getur þurft að útfæra íbúðir þannig að þær hafi hljóðláta hliðar sem vísa frá umferðarhávaða. Sérstaklega skal huga að þessum þáttum í horníbúðum þar sem báðar hliðar vísa að umferðargötum. Einnig getur þurft sértækar tæknilausnir sem þá skal geta í skilmálum deiliskipulags.

Greining á sólarstundum á lóð, sem fylgir fyrirspurn, virðist ná til lóðarinnar í heild. Kröfur AR2040 eru hins vegar um að 50% af dvalarsvæðum lóðar skuli njóta a.m.k. 5 sólarstunda 1. maí. Þá eru aðrir hlutar lóðar, eins og bílastæði eða gönguleiðir, ekki tekin með. Ennfremur eru kröfur AR2040 um að stærð dvalarsvæða á lóð nemi 20% af íbúðafermetrum. Eftir því sem byggingarmagn á lóðum er meira þeim mun erfiðara reynist að uppfylla þessi ákvæði AR2040.

5. Frekari vinnsla tillögu og samráð

Mikilvægt er að deiliskipulag verði unnið áfram í samráði við tilheyrandi skrifstofur umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Hafa skal til hliðsjónar nýsamþykktu Borgarhönnunarstefnu sem finna má á vef Reykjavíkurborgar.

Eftirfarandi atriði sem gott er að hafa í huga við frekari vinnslu deiliskipulagstillögu:

- **Uppbyggingasamningur**
Undirritaður uppbyggingarsamningur við Reykjavíkurborg þarf að liggja fyrir áður en deiliskiplag er samþykkt
- **Kantsvæði**
Í deiliskipulagi skal koma fram hvernig útfæra eigi kantsvæði jarðhæða að götu eða garði (þ.e. hvernig hús mæta jörðu) þannig að íbúðir hafi einkasvæði við húshlið og atvinnutarfsemi stuðli að mannlífi í göturými, sjá nýútgefna Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkurborgar.
- **Loftmengun**
Greina þarf hugsanlega loftmengun frá umferð, bæði innanhúss og á dvalarsvæðum utandyra, og móta byggð út frá henni eða tilgreina nauðsynlegar mótvægisaðgerðir í skilmálum deiliskipulags í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur.
- **Aðkoma að byggingum, umferð og sorp**
Staðsetja skal innganga svo þangað sé auðrætt fyrir gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur og samþætta með aðkomu neyðarbíla og sorphirðubíla, sem og ákvæðum byggingareglugerðar um fjarlægð frá inngöngum að sorpgeymslum.
- **Lóð**
Leysa skal allt ofanvatn innan lóðar en til þess þarf gegndræpt yfirborð og jarðveg eða sérstaka tæknilausnir sem leysa þarf á deiliskipulagsstigi. Ef gert er ráð fyrir gróðurbeðum ofan á bílakjallara þarf að gera ráð fyrir auknu burðarvirki í þakplötu bílakjallara, sem hefur áhrif á hæðarsetningu bygginga. Byggingareiti skal staðsetja a.m.k. 1 m frá lóðamörkum svo allar lagnir að húsum rúmist innan lóðamarka.





Niðurstaða

Jákvætt er tekið í erindi.

Ekki er gerð athugasemd við að lóðarhafi láti vinna deiliskipulagstillögu á eigin kostnað út frá fyrirliggjandi fyrirspurnartillögu og athugasemdum sem fram koma hér að ofan, í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

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.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri



Reykjavík