



Reykjavík 15.12.2016

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 14. desember 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Hátún 6A

Lögð fram forsögn umhverfis- og skipulagssviðs fyrir breytingu á deiliskipulagi Túna, reitur 1.221.3-4, dags. 9. desember 2016. Áætlað er að stækka þann reit og innlima Hátún 6-8 og Nóatún 17 inní þann reit, þannig að umræddur götoreitur verður hluti af deiliskipulagi Túnanna. Einnig er lagt fram erindi Hálands ehf., dags. 8. febrúar 2016, varðandi stækkun lóðarinnar nr. 6A við Hátún.

Forsögn samþykkt.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: forsögn umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 9. desember 2016 og erindi Hálands ehf., dags. 8. febrúar 2016.



Varðar: Hátún 6a – forsögn



Skipulag:

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er Hátún 6 með skilgreinda landnotkun íbúðarbyggð: Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð).

Ekkert deiliskipulag er í gild.

Í B-hluta aðalskipulagsins segir um svæðið **ÍB20: Tún**. Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað, en í norðurhluta hverfisins er Bílanaustsreitir sem nú er í uppbyggingu (sjá Þ28). Elsti hluti svæðisins, við Laugaveg og Hverfisgötu, byggðist upp fyrir 1940. Upp úr 1940 var unninn skipulagsuppráttur fyrir sérþýlishúsahverfi í Túnunum og fjölþýlishús við Skúlagötu, og byggðust þessi svæði upp að mestu leyti fyrir 1950. Á síðustu árum hefur byggð í hverfinu verið þétt allmikið, einkum við Sóltún og Mánatún

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lögð áhersla á þróunarsvæði sem tengir miðborgina við þéttingarsvæði til vesturs og austurs við Örfirisey, Mýrargötusvæði, Suðurlandsbraut, Skeifu, blandaða byggð í Elliðaárdvögi og framtíðaratvinnukjarna í Keldnalandi. Á þessum ás, Örfirisey-Keldur, verður lögð sérstök áhersla á almenningssamgöngur (hraðleið og forgangur strætisvagna), hjólastíga og greiðar og þægilegar leiðir fyrir gangandi vegfarendur. Ásinn er um 10 km að lengd og á að hafa einkenni borgargötu þar sem vistvænir ferðamátar eru í fyrirrúmi. Miðað er við mestan þéttleika og blöndun byggðar næst ásnúm og við lykildiðstöðvar strætisvagna. Styrking þróunarsvæðisins er lykildið við að tengja miðborgina við ný byggingarsvæði austar í borginni.



Í meginstefnu aðalskipulagsins, Borgin við sundin, kemur fram stefna borgarinnar fyrir þróunarsinn Örfirisey - Keldur. Þar segir:

Örfirisey-Keldur

Markmið

- Skapa heildstæða samgöngutengingu milli miðborgar og lykilþróunarsvæða í austri og vestri, með áherslu á vistvænar samgöngur.
- Endurhanna, eins og kostur er, núverandi götur á ásnum sem vistvænar borgargötur (Mýrargata, Tryggvagata, Hverfisgata, Laugavegur, Suðurlandsbraut, Stórhöfði).
- Skilgreina markvisst uppbyggingarmöguleika meðfram ásnum (svæði innan 200 m frá strætisvagnaleið). Skipuleggja mestan þéttleika byggðar í næsta nágrenni við lykilbiðstöðvar strætisvagna. Kröfur um bílastæði á einstökum þéttingarreitum miðist við þjónustustig almenningsgangna.
- Tryggja forgang strætisvagna með sérakreinum (leið léttlesta í framtíðinni) og samfelldar hjóla- og gönguleiðir.
- Þróun uppbyggingar á ásnum og endurbætur gatnaumhverfis er langtímaverkefni sem miðar að því að þróa miðborgarstarfsemi til austurs.

Umsögn:

Í dag er á götureitnum 6 lóðir.

Lóðin Nóatún 17 er skráð 4831.0m², húsið er byggt árið 1968 og er birt stærð þess 4340.1m², notkun skrifstofu og verslunarhúsnæði

Lóðin Hátún 6 er skráð 4.170m², húsið er byggt í áföngum frá 1961 og áætluð birt stærð um 3.800m², notkun íbúðahús.

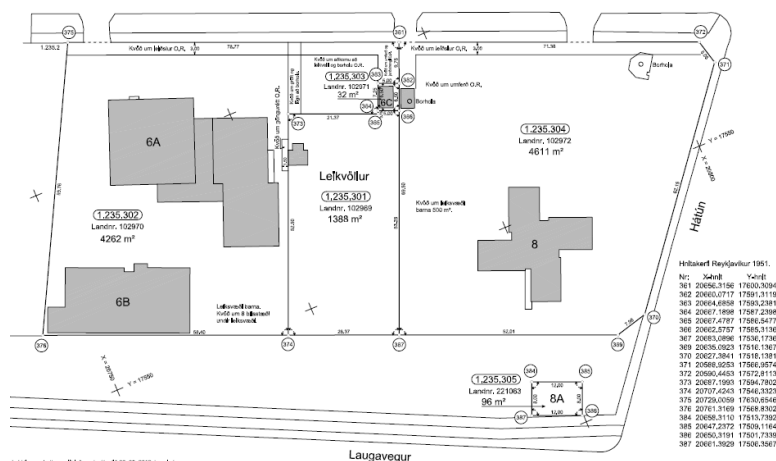
Lóðin 6A Lóðin er 4262m² og húsið er skráð í allt 2090,2m² – byggt í áföngum frá 1970-1985. Skráð sem bæði verslunar og íbúðarhús.

Lóðin 6B Lóðin er 4262m², húsið er skráð í allt 1.375m² – byggt árið 1990, íbúðarhúsnæði

Lóðin 6C borholulúð – 32m² að stærð – spennistöðin er 16m² og borholuhúsið er 20.7m²

Lóðin Hátún 8 lóðin er 4.611m² og er íbúðarhúsið (ásamt einni tannlæknastofu) skráð um 2.542m²

Lóðin sem skv. mæliblaði er merkt „leikvöllur“ er 1388m² og er það þessi lóð sem er verið að skoða sem mögulega íbúðarlóð





Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er mjög skýr stefna um að skipulag og hönnun byggðar skuli taka mið af markmiðum um þéttingu byggðar, borgarmiðað gatnakerfi og samþættingu skipulags og samgangna.

Er að einnig lykilþáttur í markmiðum stefnu borgarinnar varðandi breytingar á samgöngumátum, loftlagsmál, lýðheilsu og o.s.frv..

Að mati deildar Skipulagsfulltrúa er það afar óæskilegt að hrinda af stað uppbyggingu án þess að litið sé til heildarskipulags svæðisins og eðlilegrar landfræðilegrar afmörkunar þess frá Hátúni að Nóatúni en einnig yfir og að Laugavegi.

Til þess að ekki sé unnið gegn þessum markmiðum að óþörfa er áriðandi að skilmálar um uppbyggingu, endurhönnun götunnar og möguleg innviðagjöld séu til staðar í viðeignandi skipulagsáætlunum.

Er það mat deildar skipulagsfulltrúa að það sé nauðsynlegt að skoða skipulag svæðisins heildstætt með tilliti til þróunarássins og að hefja undirbúning að deiliskipulagsgerð sem nær yfir götueitinn.

Niðurstaða

- Þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi liggur fyrir að gera þarf nýtt deiliskipulag fyrir svæðið.
- Skoða þarf möguleika að vinna deiliskipulag samhliða deiliskipulagsgerð við Heklureit.
- Skoða þarf samningagerð vegna innviðagjalda v. borgarlínu

næstu skref:

- fengnir verða óháðir fagaðilar sem gefa sína sýn á reitinn – þvert á Heklureitinn (norður – suður) en jafnframt á götueitinn allan (austur vestur)
- sérstök áhersla verður á Hátún 6 og 6a en alltaf í stærra samhengi

1 hluti / Borið kennsl á mögulegar áskoranir t.d. sem varða aðkomu og hæðarsetningar og aðra takmarkandi þætti.

2 hluti/ Tengsl lóðar við Laugaveg og fyrirhugaða Borgarlínu og áhrif á heildarmynd reits

3 hluti / Að lokum fyrirkomulag nýrra húsa á lóð með aðkomu, útisvæðum, bílastæðum.

Skil/drög að frumgreiningu er janúar 2017.

afurðin:

Í gildi er deiliskipulag fyrir Túnin – reitur 1.221.3-4 samþykkt árið 22.07 2010.

Áætlað er að stækka þann reit og innlima Hátún 6-8 og Nóatún 17 inni þann reit – þannig að umræddur götueitur verður hluti af deiliskipulagi Túnanna. Því verður gerð breyting á því deiliskipulagi.

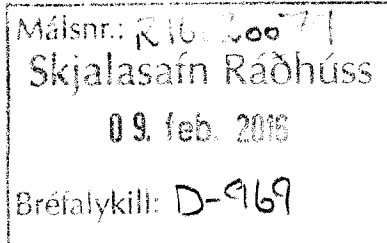
f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Borghildur Sturludóttir arkitekt, verkefnastjóri

Jón Kjartan Ágústsson skipulagsfræðingur, verkefnastjóri

Borgarráð Reykjavíkur
Ráðhúsi Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 REYKJAVÍK



Rvík 08.02.2016

Háland ehf, kt 690988-1519 vill með erindi þessu koma á framfæri ósk um stækkun lóðarinnar Hátúns 6a í Reykjavík þannig að óbyggða svæðið austan lóðarinnar verði sameinað henni.

Umrætt svæði afmarkast af lóðunum Hátúni 6a, Hátúni 6b og Hátúni 8 og Laugavegi. Eina aðkoman að svæðinu er um norðaustur hluta lóðarinnar Hátúns 6a.

Við og samstarfsmenn okkar óskum þess vinsamlegast að fá að þróa deiliskipulag stækkaðrar lóðar í samræði við skipulagsyfirvöld og í samræmi við skýra stefnu borgarinnar um þéttingu byggðar og fjölgun hagkvæmra íbúða.

Markmið Hálands er að byggja hús með frekar smáum íbúðum, hentugum jafnt til leigu og sölu og mögulega verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð. Því teljum við að hagsmunir umsækjanda og borgarinnar falli vel saman.

Samstarfsmenn Hálands í þessu verkefni eru Jón Guðmundsson arkitekt sem hannaði fjölbýlishúsið sem nú stendur á lóðinni Hátúni 6b og Guðjón Bjarnason arkitekt í samstarfi við ARKÍS arkitekta ehf. Drög Jóns Guðmundssonar fylgja þessari umsókn.

Guðjón og ARKÍS arkitektar ehf vinna nú sameiginlega að annarri skapandi hugmyndatillögu um uppbyggingu svæðisins að teknu tilliti til ólíkra hæða bygginga í kring og fyrirhugaðrar lóðarstækkunar. Þau hugmyndadrög verða tilbúin til kynningar og grundvallar umræðu síðla maí í 2016.

Orkuveita Reykjavíkur á hagsmuna að gæta vegna borholunnar á svæðinu. Árið 2006, þegar við síðast óskuðum eftir umræddu svæði, lá fyrir samþykki OR um úthlutun svæðisins með fyrirvara um gott aðgengi að borholunni. Í kjölfarið fór málið til frekari vinnslu hjá borginni. Svo kom „Hrunið“ og setti allt úr skorðum um árabíl.

Nánar um Háland ehf

Allar fasteignir að Hátúni 6a og allt atvinnuhúsnæði að Hátúni 6b er í eigu sömu aðila.

Eigendurnir eru félagin Háland ehf, Hátún 6a sf og Sexa eignarhaldsfélag ehf.

Eigendur félaganna eru undirritaður og systkini mín tvö.

Sameining félaganna, undir nafni og kennitölu Hálands ehf, stendur yfir og lýkur fljótlega.

Tvær íbúðir í Hátúni 6a eru ekki í eigu upptalinna félaga heldur í persónulegri eigu okkar systkinanna.

Tveir af eigendum Hálands ehf eru meirihlutaeigendur í félaginu Brautargili ehf sem byggir nú átta vandaðar söluíbúðir við Kópavogsbrún 2-4 í Kópavogi. Eins má nefna að undirritaður rekur með eiginkonu sinni, mágkonu og svila, félagið Karlsefni ehf sem á og leigir út margar íbúðir í Reykjavík.

Með von um jákvæð viðbrögð Reykjavíkurborgar við þessu erindi, óskum við eftir formlegum viðræðum um úthlutunarskilmála, verðmat og annað er að málinu lýtur til að hefja megi þróun á viðkomandi lóð með jákvæða uppbyggingu í huga.

Virðingarfyllst,

HÁLAND EHF


Þórhallur Andrésson

Sími 821 1024

haland.ehf@gmail.com