**Vegna:** Máls nr. 0580/2024, Kársnes Þróunarsvæði. Rammahluti aðalskipulags. (Kynning tillögu á vinnslustigi)

**Athugasemd:**

Meðfylgjandi eru athugasemdir lóðarhafa Hafnarbrautar 25

**Höfundur:** Helgi Mar Hallgrímsson/hmh@nordicarch.com

**Sent inn þann:** 20.02.2025 , **Fyrir hönd:**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Dagsetning: 20.02.2025
Hallarmúli 4
108 Reykjavík
Ísland

Fyrir hönd lóðarhafa Hafnarbrautar 25 viljum við koma á framfæri athugasemdum við tillögu á vinnslustigi við Rammahluta Aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes.

Í vinnslutillögunum er gert ráð fyrir að núverandi hús á lóðinni haldi sér, skv. Skýringarmyndum virðist gert ráð fyrir að það sé hækkað. Eins og við skiljum gögnin er gert ráð fyrir að húsinu sé breytt í bílastæðahús en utan á húsið, sunnan- og vestanmegin sé byggð viðbygging með blandaðri notkun s.s. íbúðum og skrifstofum.



*Skýringarmynd til að gefa hugmynd um byggðarmynstur, dvalarsvæði og aðgengi. Ekki bindandi.*

Að mati okkar og lóðarhafa eru þessar hugmyndir ekki vænlegar til góðrar uppbyggingar.

-Ekki er til staðar rekstrargrundvöllur til að lóðarhafi einnar lóðar byggi og reki bílastæðahús fyrir hverfið. Slíkt bílastæðahús þyrfti að vera byggt og rekið af opinberum aðilum ef á annað borð er vilji fyrir að hafa það í hverfinu. Lóðarhafar hafa einnig engan áhuga á að byggja eða reka slíkt hús.

-Við sjáum ekki fyrir okkur að hægt sé að hanna gott húsnæði, hvorki fyrir íbúðir né skrifstofur með því að byggja það utan í núverandi hús. Bæði er þetta framkvæmdalega erfitt og viðbyggingin yrði aðeins með einni gluggahlið sem er ekki gott, hvorki fyrir íbúðir né skrifstofur.

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

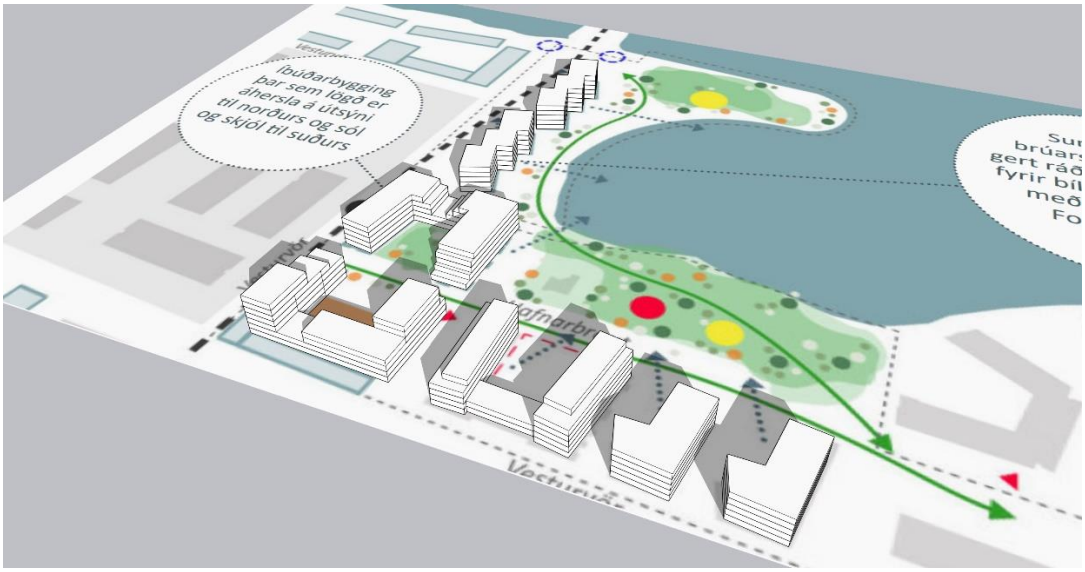
Lóðarhafar Hafnarbrautar 25 sjá fyrir sér að uppbygging á lóðinni taki mið af fjölbýlishúsabyggð á aðliggjandi lóðum, bæði þeim sem þegar er búið að byggja upp og einnig fyrirhugaðri byggð við Hafnarbraut 25 og byggð við brúarsporðinn.

Hér að neðan eru grófar tillögur sem sýna dæmi um uppbyggingu sem lóðarhöfum hugnast. Tillögurnar gera ráð fyrir fjölbýlishúsi sem tekur mið af mælikvarða aðliggjandi byggðar. Lóðarhafar sjá fyrir sér verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð byggingarinnar á suðvesturhorni byggingarinnar.

Við teljum að lóðin beri auðveldlega um 90-100 íbúðir af meðalstærð  auk verslunar- og þjónusturýmis á hluta jarðhæðar þannig að mælikvarði uppbyggingarinnr sé í takt við aðliggjandi byggð.

Lóðarhafar sjá fyrir sér bílakjallara með u.þ.b. 0,65 stæðum pr. Íbúð.

Tillögurnar hér að neðan eru aðeins fyrstu drög og auðvitað er hægt að útfæra byggðina á ótal vegu. Hins vegar er ljóst að lóðarhafar hafa áhuga á að byggja nýbyggingar á lóðinni – aðallega íbúðir.




Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Nordic
Office of
Architecture



Við höfum skilning á viðleitni höfunda rammaskipulagstillögunnar að halda í Baader húsið enda hefur það talsverðan karakter með sína kringlóttu glugga. Húsið er hins vegar þannig að ekki er auðvelt að endurnýta það fyrir aðra starfssemi.

Við teljum að hægt sé að fara aðrar leiðir til að halda í söguna. T.d. væri hægt að halda í hluta af útvegg núverandi byggingar og koma fyrir á lóðinni sem hluta af landslagshönnun. Fordæmi eru um slíkt t.d. á Orkureit þar sem byggingarefni núverandi bygginga eru endurnýtt á lóðinni.

Það er von okkar að rammaskipulagstillagan verði endurskoðuð á grundvelli þessra athugasemda okkar

F.h. Lóðarhafa *Helgi Mar Hallgrímsson*

Helgi Mar Hallgrímsson Arkitekt F.a.í.

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '00000000000' dags: 10.11 2026