

Reykjavík 29.04.2021

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 28. apríl 2021 varðandi eftirfarandi mál.

**Lágmúli, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Suðurlandsbraut, stgr 1.260**

Lögð fram lýsing skipulagsfulltrúa dags 19. apríl 2021 fyrir nýtt deiliskipulag göturreits Lágmúla, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Suðurlandsbraut staðgreinireitur 1.260. Sem felst m.a. í að yfirfæra heimildir núverandi lóða innan reitsins og afmarka nýja lóð að Lágmúla 2. Skilgreina heimildir á nýju lóðinni fyrir uppbyggingu á umhverfisvænu húsnæði til samræmis við niðurstöðu samkeppni Reinventing Cities C40.

*Samþykkt er að kynna lýsingu að deiliskipulagi í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Leita skal umsagna um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun, Hverfisráði Háaleits-Bústaða, Verkefnastofu Borgarlínu, Strætó bs., Vegagerðinni, Veitum ohf., Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafni Reykjavíkur, Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins, Samgöngustofu/Flugmálastjórn, Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins og hjá viðeigandi sviðum og deildum (skrifstofum) Reykjavíkurborgar, utan umhverfis og skipulagssviðs, s.s. skóla- og frístundasvið og menningar- og ferðamálasvið. Einnig skal kynna hana fyrir almenningi. Vísað til borgarráðs.*

*Fulltrúar Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata leggja fram svohljóðandi bókun: Hér eru um að ræða svæði sem boðið var fram fram í Reinventing Cities samkeppni á vegum C40 og er gerð skipulagslýsingar fyrir svæðið framhald af þeirri þróunarvinnu. Mikil tækifæri eru fólgin í þessari uppbyggingu sem fellur vel að markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur um þéttingu og blöndun byggðar.*

*Lilja Grétarsdóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

---

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: lýsing skipulagsfulltrúa dags 19. apríl 2021



# Götureitur Lágmúli, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut og Suðurlandsbraut

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags.  
Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



Umhverfis- og skipulagssvið, skipulagsfulltrúi drög dags. 19.04.2021



## **Efnisyfirlit**

<b>1</b>	<b>Inngangur - aðdragandi</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Svæðið – afmörkun</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Skipulagsleg staða - forsendur</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Aðliggjandi skipulagsáætlanir</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Aðrar reglur m.m.:</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Núverandi ástand, byggðamynstur og byggingar</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Efnistöð deiliskipulagsvinnunar</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Skipulagsferli</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Heimildaskrá og fylgiskjöl</b>	<b>19</b>

---

## 1 Inngangur - aðdragandi

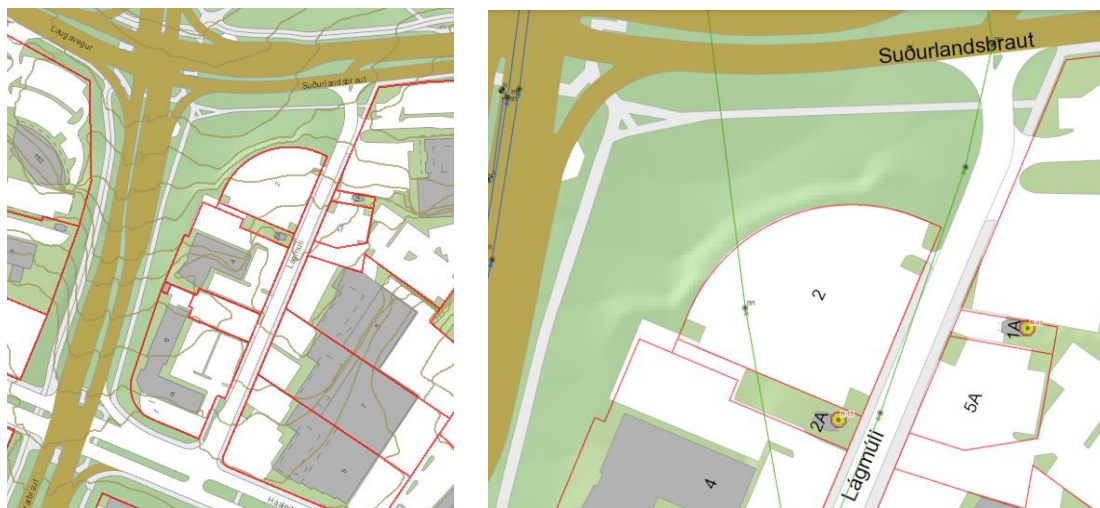
Í skipulagslögum nr. 123/2010 segir að þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur hún hafi við deiliskipulagsgerðina. Þrátt fyrir að ekki sé alfarið um nýtt deiliskipulag að ræða hefur verið ákveðið að vinna lýsingu m.a. þar sem um nýja lóð er að ræða og mikla uppbyggingu á henni. Breytingin verður unnin í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í gildandi *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 – tillaga*.

Lýsingin er yfirlit yfir byggðamynstur, núverandi ástand/aðstæður, helstu samþykktir fyrir reitinn og svæðið, helstu áherslur/forsendur og tækifæri tengt vinnslu deiliskipulags fyrir nýja lóð að Lág múla 2 og yfirfærslu eldri heimilda lóða innan götureitsins milli Lág múla og Kringlumýrarbrautar.

Skipulagsvinna fyrir nýja lóð og reitinn er framhald af því að Reykjavíkurborg bauð fram lóðina í samkeppni í verkefninu Re-Inventing Cities á vegum C40, samtaka yfir 90 stórborga sem vinna saman í baráttunni gegn loftslagsbreytingum. Niðurstaða þeirrar vinnu lá fyrir vorið 2019 en þar varð teymið Fabrik valið sem aðili til að vinna með nánari útfærslu uppbyggingar á lóðinni. Í framhaldi af því samþykki borgarráð lóðarvilyrði til Regins hf. til uppbyggingar á umhverfisvænu húsnæði á lóðinni Lág múli 2, með fyrirvara um breytingu á deiliskipulagi sem afmarkar ný lóðarmörk með byggingarrétti fyrir uppbyggingu á umhverfisvænu húsnæði.

Þar sem lóðin er hluti af skipulagslegri heild lóða vestan við Lág múla var ákveðið að vinna deiliskipulags tillöguna þannig að hún yrði hluti af þeirri heild. Þar sem upphaflegt deiliskipulag lóðanna við Lág múla telst ekki vera í gildi, þá var ákveðið að vinna nýtt deiliskipulag fyrir reitinn þar sem núverandi lóðir á reitnum héldu sínum heimildum óbreyttum og að ný lóð væri búin til fyrir Lág múla 2. Þannig verður til deiliskipulagsáætlun fyrir reitinn sem skipulagslega heild þar sem festar eru í sessi heimildir fyrir núverandi lóðir og nýrri lóð bætt við.

## 2 Svæðið – afmörkun



Mynd, skipting svæðisins í lóðir, yfirlitsmynd sýnir afmörkun þess svæðis sem unnið er með.

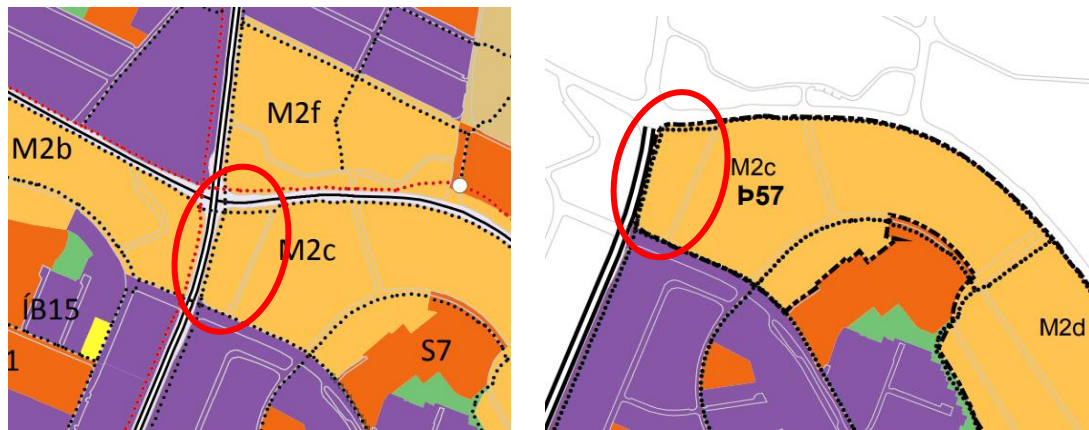
Reiturinn er miðsvæðis í Reykjavík og er í jaðri þess svæðis sem nefnt er „Múlar,, það er um það bil 11.000 m<sup>2</sup> að stærð og ný lóð að Lágmúla er 1874 m<sup>2</sup> að stærð.

Innan þess eru nú 6 mis stórar lóðir allt frá 24 m<sup>2</sup> lóð fyrir spennistöð upp í 3.385 m<sup>2</sup> lóð fyrir verslunar- og þjónustu.

Svæðið er 20-29 m yfir sjávarmáli, það er miðsvæðis og fellur vel að markmiðum *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 - tillaga* um þéttingu byggðar í borginni og umbreytingu til blandaðri byggðar m.a. með íbúðum á efri hæðum.

### 3 Skipulagsleg staða - forsendur

#### Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - tillaga



Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og borgarhlutakort Háaleitis-Bústaða

Svæðið er hluti af landnotkunarsvæði miðsvæði M2c í aðalskipulagi. Eftirfarandi eru skilgreiningar á svæðinu úr aðalskipulagi:

„**M2c,d,e,f,g. Múlar-Suðurlandsbraut Laugardalur:**„Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmifrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi [...]“





Helstu þéttingarreitir og uppbyggingarsvæði flokkuð eftir gerð svæðis. Smærri reitir innan núverandi byggðar eru ekki sýndir nema uppbygging samsvari fleiri en 50 íbúðum

Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - tillaga* er gert ráð fyrir því að að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna-, veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna.

Í kaflanum *Borgin við Sundin* kemur fram að reiturinn er á þéttingarsvæði, núverandi atvinnusvæða, sunnan Suðurlandsbrautar sem gengur í gegnum borgina frá vestri til austurs.

Svæðið liggur í nálægð við þróunarsinn sem hugmyndin er að verði smám saman heildstæð breiðgata sem liggur eftir endilöngu Nesinu, nokkurs konar línuleg miðborg. Einnig er hugmyndin að þétt blönduð byggð hverfist um ásinn í þægilegri göngufjarlægð frá biðstöðvum almenningsgangna.

## **Gæði atriði tengd endurskoðun Aðalskipulags haustið 2020**

---

Við mat á umfangi uppbyggingar og þéttleika hennar, ákvarðanir um hæðir húsa og mótun byggingarforma í deiliskipulagi, þarf ávallt að taka mið af fjölmörgum atriðum sem varða gæði íbúða og nærumhverfis íbúðarhúsa. Þar skipta miklu birtuskilyrði inni sem úti, skuggavarp og björt og skjólgóð garð- og leiksvæði.

Við skipulagningu, þróun og hönnun íbúðarbyggðar þarf að hafa gæði húsnaðisins og nærumhverfis þess í fyrirúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnaðisins, hæð bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýpt húsbygginga og hlutfall útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags.

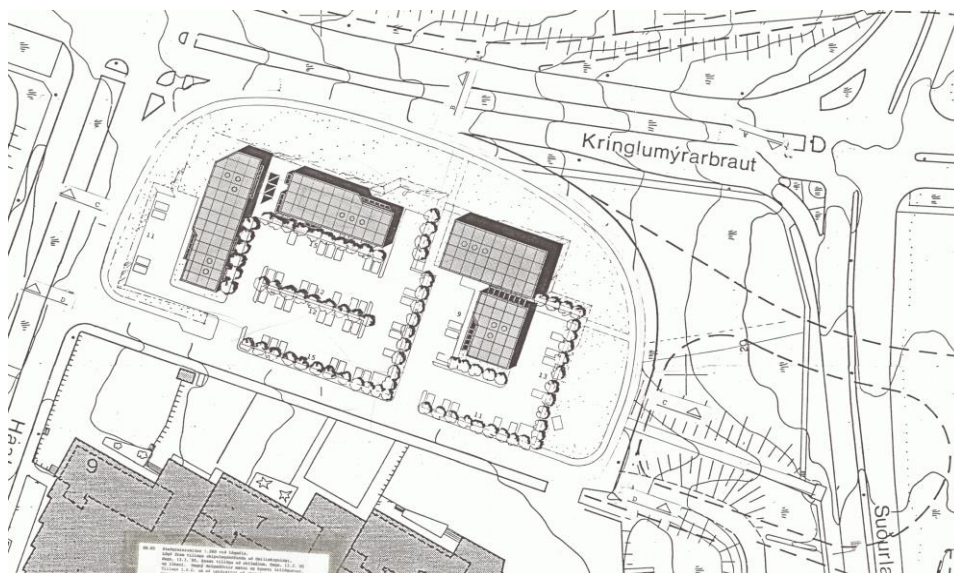
Markmið um að tryggja gæði innandyra sem utan í íbúðarbyggð, s.s. um rúmgóð og sólrík dvalar- og leiksvæði, fara einstaklega vel saman við markmið um grænna yfirbragð nýrrar byggðar, gegndræpi jarðvegs, vistvænar ofanvatnslausnir og almennt við markmið um bættu lýðheilsu, meira aðlaðandi íbúðarbyggð og barnvænna umhverfi. Hér að neðan eru sett fram nokkur lykil viðmið og kröfur sem huga þarf að við mótun og hönnun íbúðarbyggðar:

- Mælt er með því að meiri en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17).
- Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar. Við mótun byggðar verði einnig hugað sérstaklega að skjólmyndun og útsýni.
- Leitast verði við að tryggja náið samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða; að byggingin og inngangar hennar séu í nánnum tengslum við virk almenningsrými, s.s. með því að láta byggingu mæta gangstétt í göturýminu, einkarými og almenningsrými séu almennt í nánnum tengslum, s.s. með opnum inngörðum í randbyggð og almennum umferðarleiðum um sameiginleg útirými í fjöleignarhúsum og að jafnan séu góð sjónræn tengsl séu milli íbúða og leiksvæða.

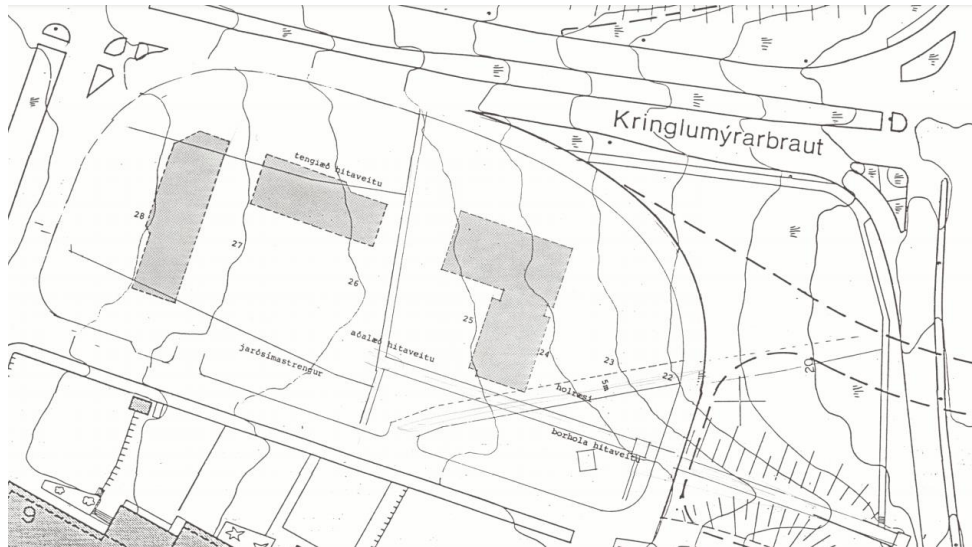
- Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði hugað sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með hóflegum forgörðum þar sem því verður við komið.
- Að í hverju uppbyggingarverkefni verði leitast við að tryggja lágmarksfjöldi íbúða af ákveðinni stærð sem hentar fjölskyldufólki.
- Við hönnun íbúðarhúsnæðis verði tryggð fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga og að vönduð og metnaðarfull byggingarlist og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt hafðar að leiðarljósi.

## Deiliskipulagsáætlanir

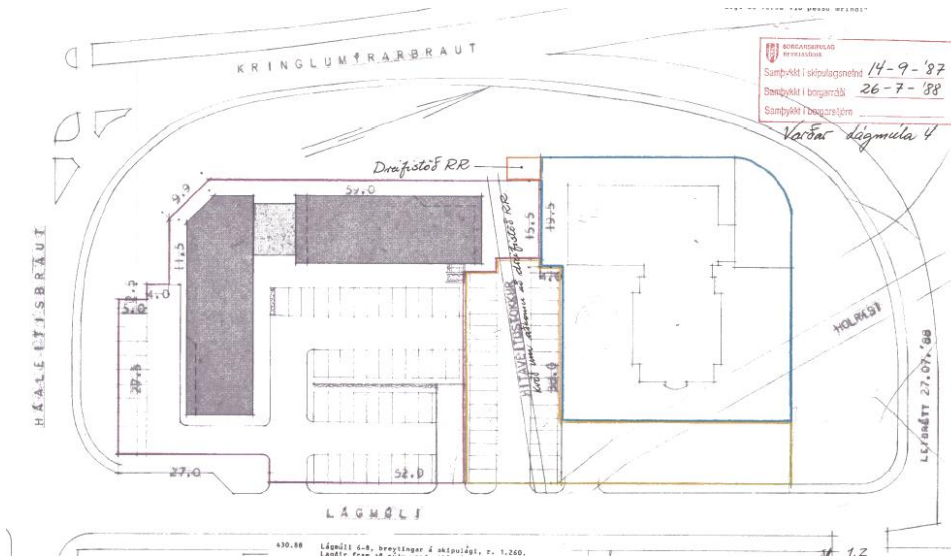
Upphaflegt deiliskipulag fyrir reitinn “Verslanir og kvikmyndaver við Lág múla” unnið af Dagný Helgadóttur og Guðna Pálssyni arkitektum var samþykkt í borgarráði 2.4.1985. Þar var ekki sýnd byggð á því svæði sem hér um ræðir.







Samþykkt var breyting á deiliskipulagi vegna Lág múla 6-8 í borgarráði 19.7.1988



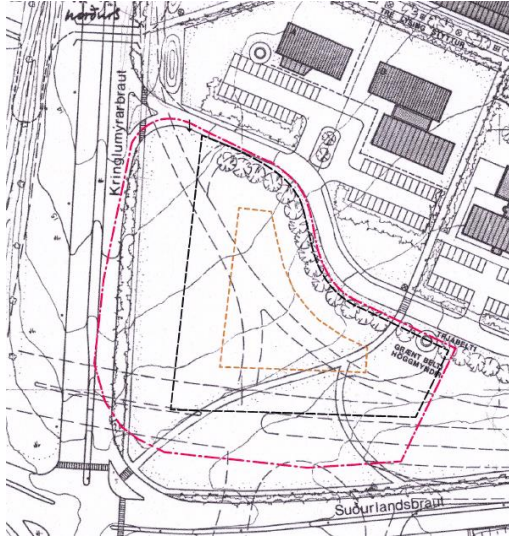
Þann 4.4.2000 var samþykkt í borgarráði byggingaráform og lóð fyrir borholuhús



**Stærðir:**

Lóð 313,6 m<sup>2</sup>  
 Heildarflatarmál húss : 19,6m<sup>2</sup>  
 Heildarrúmmál húss: 53,2m<sup>3</sup>  
 Nýtingarhlutfall 0,04 0,06. (Lqf.R.ING)

Þann 2.7.2020 var samþykkt í borgarráði breyting á deiliskipulagi þar sem búin var til ný lóð norðan við Suðurlandsbraut 1874 m<sup>2</sup> að stærð. Veitur og Reykjavíkurborg gerðu með sér makaskiptasamning á lóðum. Lóð Veitna að Lágmúla 2 var færð til Reykjavíkurborgar og veitur fengu þess í stað nýja lóð í staðinn fyrir framtíðar borholuhús.



## C40 verkefni - samkeppni og vinningstillaga

Lóðin var eins og áður hefur komið fram boðin fram af Reykjavíkurborg í samkeppni í verkefninu Re-Inventing Cities á vegum C40, samtaka yfir 90 stórborga sem vinna saman í baráttunni gegn loftslagsbreytingum. Markmið uppbyggingarinnar er m.a. að mæta viðmiðum Reykjavíkurborgar um kolefnishlutleysi og grænar og heilbrigðar borgir með áherslu á heilsu, vellíðan og sjálfbæran lífsstíl þar sem leiðarljós eru m.a. sjálfbærni og umhverfigæði.

Á svæðinu er gert ráð fyrir allt að 8 hæða byggingu ásamt bílakjallara. Heildarbyggingarmagn er ráðgert allt að 15.000 m<sup>2</sup>. Um er að ræða blandaða starfsemi s.s. íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónustu, í samræmi við gildandi aðalskipulag. Gert er ráð fyrir allt að 100 íbúðum og verður áhersla lögð á smærri íbúðir og mögulega deili íbúðir þar sem íbúar geti t.a.m. deilt eldhúsaðstöðu. Meðalstærð íbúða er áætluð á bilinu 35-50 m<sup>2</sup>. Uppbygging og skipulag mun taka mið af nálægð við fyrirhugaða Borgarlínu m.a. með áherslu á aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda og vistleg dvalarsvæði.

Lögð verður áhersla á grænar tengingar og gæði almenningsrýma, blönduð starfsemi á reitnum styður jafnframt við nærsamfélagið og uppbyggingu Borgarlínu. Stefnt er að vistvottun byggingarinnar t.d. með BREEAM vistvottunarkerfinu og áhersla verður lögð á sjálfbæra orkunýtingu og efnisval. Verkefnið er hugsað sem leiðarljós til framtíðar og er ætlað að setja ný viðmið fyrir vistvænar byggingar í borginni um leið og því er ætlað að auka vitund almennings á vistvænum uppbyggingum.



### Eftirfarandi er hluti mats dómnefndar á tillöggunni:

Í umsögn dómnefndar kemur m.a. fram að byggingin verði mikilvægur inngangur að Múla-hverfinu og að grænt yfirbragð og grænar tengingar við nálægt umhverfi marki nýja hugsun varðandi sjálfbærni í Reykjavík.

Þá koma einnig fram eftirtaldar ábendingar dómnefndar:

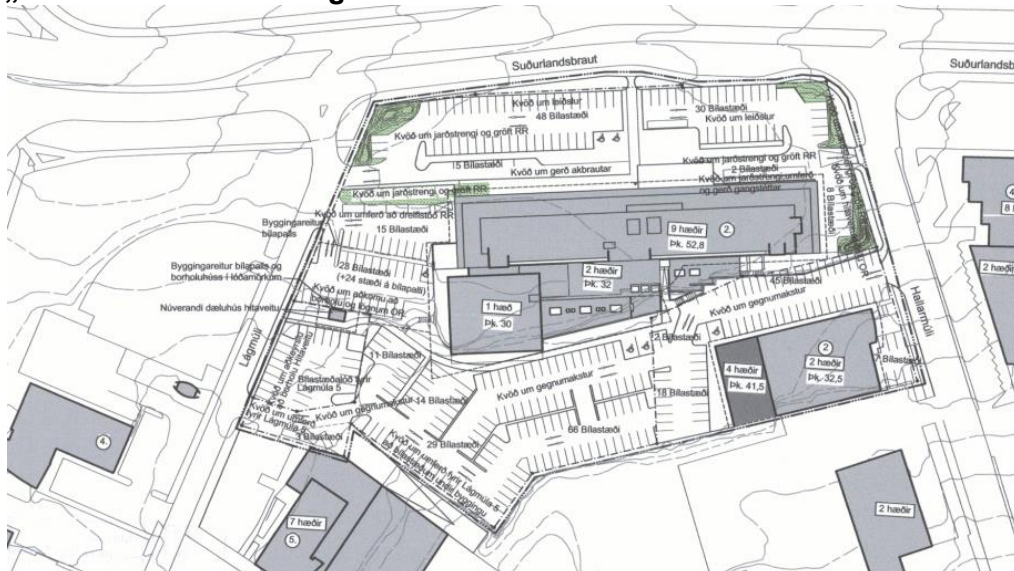
- Skilgreina umfang og hlutverk opinna rýma / almenningsrýma.
- Huga að formun byggingar, s.s. hæð m.t.t. sérstöðu lóðar sem hornlóð
- Gæta að tengslum jarðhæðar við Borgarlínu, m.a. m.t.t. eignarhalds og aðgengi að og gegnum jarðhæð.
- Huga að hlutverki, raunhæfni og nýtingu á grænum rýmum s.s. gróðurveggjum og þakgarði.

Við tillögugerðina ber að hafa umsögn/ábendingar dómnefndar til hliðsjónar.

## 4 Aðliggjandi skipulagsáætlanir

Eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir eiga skipulagsmörk við fyrirhugað skipulagssvæði:

### „Suðurlandsbraut 2“ ö.g. 5. mars 2018.





## „Lágmúli, Háaleitisbraut, Ármúli og Hallarmúli“ ö.g. 2. maí 2005.



### 5 Aðrar reglur m.m.:

#### Hjóla- og bílastæði:

Varðandi fjölda bíla- og hjólastæða vegna nýrrar uppbyggingar skal miða við reglur Reykjavíkurborgar (2018): Bíla- og hjólastæðastefna, sem samþykktar voru í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019.

#### Húsakönnun og fornleifaskráning

Ekki hefur verið gerð húsakönnun né fornleifaskráning fyrir svæðið, unnið verður að gerð þeirra. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra stofnuninni frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar.

Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana, 2. mgr. 6. gr.

#### Veitur og lagnir – kvaðir

Innan svæðisins liggja mikilvægar stofnlagnir í eigu Veitna ásamt minni dreifilögnum. Stofnlagnir hitaveitu liggja sunnan við göngustíg sem staðsettur er sunnan við Suðurlandsbraut og einnig liggja stofnlagnir hitaveitu austan við Kringlumýrarbraut. Minni dreifilagnir liggja einnig á svæðinu ásamt borholu hitaveitu. Stofnlögn fráveitu, 1200 mm lögn, liggur yfir svæðið frá austri til norðurs. Minni vatns- og fráveitulagnir tengjast núverandi húsum á svæðinu. Háspennustrengur, 11 kV, liggur meðfram norður- og vesturhluta svæðisins auk þess sem aðrir strengir rafveitu liggja á svæðinu.

Veitur eru að skoða möguleika á færslu á fráveitulögninni/valkosti á framtíðarlausn. Lögnin er á miklu dýpi og því má gera má ráð fyrir að færslan sé umfangsmikil, að framkvæmdin hafi mikil áhrif á nærumhverfi og getið tekið allt að tvö ár. Ef lögnin verður ekki færð þarf að skipulagga uppbygginguna í kringum hana, niðurstaða greiningarvinnunnar verður innlegg í skipulagsvinnuna.

Borhola Veitna er við suðausturhorn svæðisins. Til að geta viðhaldið borholunni þurfa Veitur að hafa aðgengi að borholuteigum.

Huga þarf vel að því að ofanvatn frá nýrri byggð valdi eins litlu viðbótarálagi á fráveitukerfið og hægt er.





## 6 Núverandi ástand, byggðamynstur og byggingar

Svæðið er gróin byggð og einkennist af stakstæðum þriggja hæða, þriðja hæðin inndregin, háum húsum í vesturhluta lóðanna aðlægt Kringlumýrarbraut með bílaplani fyrir framan. Reiturinn er í jaðri Múlanna sem er virkt verslunar- og þjónustusvæði.

### Lóðarstærðir, notkun og nýtingarhlutfall m.v. skráningu FMR er:

Götuheiti	Húsnr	Lýsing/Notkun	Fj hæða	B ár	lóðarstærð	Brúttó fm	Nýtingarhl
Lágmúli	null	Versl/skrifst	3	1990	3385,0	3405	1,00
Lágmúli	1A	borholuskúr	1	2003	670,0	20	?
Lágmúli	2				1874,0		0
Lágmúli	2A				154,0		0,12
Lágmúli	4	Versl/skrifst	3	1993	2520,0	2339	0,92
Lágmúli	4A	Spennistöð	1	1993	24,0	16	0,66

### Myndir frá svæðinu:



Séð frá horni Kringlumýrarbrautar og Háaleitisbrautar



Séð frá Kringlumýrarbraut



Séð frá horni Kringlumýrarbrautar og Suðurlandsbrautar



Séð frá horni Suðurlandsbrautar og Lág múla



Ný lóð séð frá Lág múla





Séð upp Lágmúla að Háaleitisbraut



Lágmúli 6 og 8

## 7 Efnistöð deiliskipulagsvinnunar

Sett eru fram markmið og ráðandi sjónarmið varðandi megináherslur og framtíðaruppbyggingu reitsins á grundvelli Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 tillaga, niðurstöðu samkeppninnar C40 og fyrirbyggjandi byggðar.

**Megin atriði sem óskað er eftir að ná fram með tillögunni eru m.a.:**

- Yfirfæra gildandi heimildir fyrir núverandi lóðir og festa í sessi byggðamynstrið sem þar er.
- Nýta óbyggt land aðlægt Suðurlandsbraut með vísan til góðrar nýtingar á landi og þéttingu byggðar aðlægt borgarlínu leið.
- Móta uppbyggingarheimildir á nýrri lóð með tilliti til þeirra áherslna sem settar voru fram í C40 samkeppninni.
- Gæta að umhverfisgæðum svo sem hljóðvist, birtu og skjólmyndun, m.t.t. hæða bygginga og staðsetningar byggingar á lóð.
- Auka fjölbreytileika/blöndun í nýtingu bygginga og byggðar m.a. á hinn nýju lóð.

- Gæta að góðu flæðið um svæðið, hina nýju byggingu og tengingar við nærliggjandi svæði.
- Gæta að gæðum borgarrýma og rýma til almennra nota.

### **Sett hafa verið fram eftirfarandi markmið Grænna þróunarlóða, sem einnig eiga við nýja lóð að Lág múla 2:**

- Að minnka kolefnisfótspor nýframkvæmda með skynsamlegu vali á byggingarefnum og byggingaraðferðum.
- Að draga úr neikvæðum umhverfis- og samfélagsáhrifum með því að stuðla að betri nýtingu á þeim eldri mannvirkjum sem fyrir eru á reitunum.
- Að draga úr efnispörf jarðefna og þar með að draga úr hráefnavinnslu þeirra.
- Að varðveita vistkerfi og líffræðilega fjölbreytni.
- Að lágmarka loft- og hljóðmengun.
- Að varðveita gegndræpi jarðvegs.
- Að hlífa innviðum veitna frárennslis, heits og kalds vatns.

### **Ný lóð að Lág múla 2 - markmið uppbyggingar er m.a. að:**

- Mæta viðmiðum Reykjavíkurborgar um kolefnishlutleysi og grænar og heilbrigðar borgir með áherslu á heilsu, vellíðan og sjálfbæran lífsstíl.
- Uppbygging á lóðinni byggi á verkefninu Reinventing Cities C40, þar sem leiðarljós eru m.a. sjálfbærni, umhverfisgæði og afburðar mannvirki.
- Setja skilmála er varða gæði mannvirkjagerðar og umhverfis/almenningsrýma.
- Setja skilmála um afburðar umhverfisvæna byggingu.
- Skoða húshæðir vel, m.a. með tilliti til þess að þær geti orðið allt að 8 hæðir ásamt bílakjallara, falli vel að núverandi byggðamynstri og nærliggjandi byggð.
- Vinna með sérstöðu lóðarinnar sem hornlóðar á áberandi og mikilvægum stað í borgarmyndinni.
- Heildarbyggingarmagn (?A+B + sameiginleg rými) geti orðið allt að 15.000 m<sup>2</sup>.
- Notkun hússins verði blönduð s.s. íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta, í samræmi við gildandi aðalskipulag og samkeppnistillögu.
- Reiknað verði með allt að 100 íbúðum og að áhersla verði lögð á smærri deiliíbúðir, óhefðbundnar íbúðir, þar sem íbúar geta t.d. deilt rýmum svo sem eldhúsaðstöðu.
- Meðalstærð íbúða verði á bilinu 35-45 m<sup>2</sup>, byggt á hugmyndafræði um deilirými og góða nýtingu fermetra, m.a. m.t.t. lausna á innra fyrirkomulagi þeirra.
- Setja þarf skilmála um deiliíbúðir, m.a. m.t.t. annarrar aðstöðu sem vega á upp á móti íbúðastærð og góðu innra fyrirkomulagi.
- Uppbygging og skipulag taki mið af nálægð við fyrirhugaða Borgarlínu m.a. með áherslu á aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda og vistleg dvalarsvæði fyrir notendur byggingarinnar sem og aðra.
- Skipulag taki mið af staðsetningu borholu hitaveitu á lóðinni og plássþörf fyrir hana og athafnasvæði hennar.
- Skipulag taki á framtíðarfyrirkomulagi fráveitulagnar sem liggur um lóðina.

### **Umhverfisáhrif**

#### **Jákvæð áhrif tillögunar:**

- Styrkir svæðið og hefur jákvæð samfélagsleg áhrif m.a. með auknum atvinnutækifærum og íbúðum.
- Uppbygging á þessum stað ýtir undir vistvænar samgöngur, hvort sem horft er til gangandi, hjólandi eða almenningsgangna.

- Uppbygging aðlægt Suðurlandsbraut er góð og sjálfbær nýting á landi.
- Uppbygging stuðlar að betri/góðri nýtingu innviða og fjárfestinga.
- Styrkir yfirbragð byggðarinnar, eykur möguleika á góðum almenningsrýmum á svæðinu innan- og utandyra.
- Myndar aðdráttarafl sem áberandi, afburðar umhverfsvænt mannvirki þar sem leitað er nýrra leiða í búsetuformi og atvinnurýmum.

#### **Neikvæð áhrif tillögunar:**

- Gera má ráð fyrir einhverri aukinni umferð á svæðinu, sem getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist. Vænta má þess að þessi áhrif verði í lágmarki þar sem megin hlutverk verkefnisins er vistvæn uppbygging og uppbygging er staðsett við fyrirhugaða Borgarlínu.
- Gera má ráð fyrir einhverjum breytingum á útsýni/innsýn eins og ávallt vegna breytinga á uppbyggingu í gróinni byggð.

## **8 Skipulagsferli**

Gerð lýsingar og deiliskipulags er í höndum Reykjavíkurborgar. Ferill verkefnisins skal vera í samræmi við eftirfarandi megin verkþætti.

- Gagnaöflun, forsendur, landgreining og frumdrög (lýsing)
- Tillaga að lýsingu lögð fram og kynnt
- Tillaga að deiliskipulagi unnin ásamt fylgigögnum
- Umsagna leitað um tillöguna
- Fullunnin tillaga og lögbundið kynningarferli

Samráð og kynningar verða í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.

#### **Helstu atrið samráðs**

- Lýsing lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur til samþykktar og kynningar
- Lýsing send hagsmunaaðilum og Skipulagsstofnun til yfirlestrar og athugasemda
- Lýsing gerð aðgengileg opinberlega á vef umhverfis – og skipulagssviðs Reykjavíkur ásamt því sem hún verður til sýnis í þjónustuveri Borgartúni 12-14
- Skipulagstillaga kynnt hagsmunaaðilum
- Skipulagstillaga kynnt fyrir almenningi með opinberri auglýsingu og kynningarfundum, skv. ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010
- Tillaga að deiliskipulagi verður unnin í samráði og samvinnu við helstu hagsmunaaðila og opinbera umsagnaraðila

#### **Umsagnaraðilar**

- Skipulagsstofnun
- Hverfisráð Háaleits-Bústaða,
- Verkefnastofa Borgarlínu
- Strætó bs.
- Vegagerðin
- Veitur ohf.
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafn Reykjavíkur



- Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins
- Samgöngustofa/Flugmálastjórn
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Viðeigandi svið og deildir (skrifstofur) Reykjavíkurborgar, utan umhverfis – og skipulagssviðs, s.s. skóla- og frístundasvið og menningar- og ferðamálasvið.

### Tímasetningar til viðmiðunar

- **Apríl 2021** Framlagning lýsingar verkefnis í skipulags- og samgönguráði og borgarráði. Samþykkt að vísa til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila- og samráðsaðila og til kynningar almenningi.
- **Mái** Kynning lýsingar fyrir almenningi ca 3 vikur. Heimasíða Reykjavíkurborgar, auglýsing í fjölmiðlum.
- **Júní/ágúst** Drög tillögu að deiliskipulagi í vinnslu.
- **September** Kynning í skipulags- og samgönguráði á drögum/tillögu að deiliskipulagi.
- **Október** Tillaga að deiliskipulagsbreytingu lögð fyrir skipulags- og samgönguráð og borgarráð og óskað eftir heimild til auglýsingar sbr. 41.gr.skipulagslaga.
- **Nóvember/desember** Deiliskipulagstillaga í auglýsingu/kynningu. Móttaka athugasemda.
- **Janúar 22** Athugasemdir og ábendingar til umsagnar hjá skipulagsfulltrúa/umhverfis- og skipulagssviði.
- **Febrúar 22** Umfjöllun og afgreiðsla í nefndum og ráðum Reykjavíkurborgar.
- **Mars 22** Yfirferð Skipulagsstofnunar.
- **Apríl 2022** Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda, deiliskipulagsbreyting tekur gildi.

## 9 Heimildaskrá og fylgiskjöl

### Tengsl við aðrar áætlanir

- Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 -tillaga.
- Núgildandi deiliskipulagsáætlanir í jaðri svæðisins.

### Heimildaskrá

- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, samþ. í borgarráði 27. nóv. 2014.
- Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar 2014.
- Skipulagslög nr. 123/2010.
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
- Lög um menningarminjar 80/2012.
- Lög um mannvirki nr. 160/2010.
- Byggingarreglugerð 112/2012.
- Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.
- Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.
- Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Reykjavíkurborg 2019
- Fornleifaskrá Reykjavíkur 2013 (vefheimild: Borgarvefsjá)