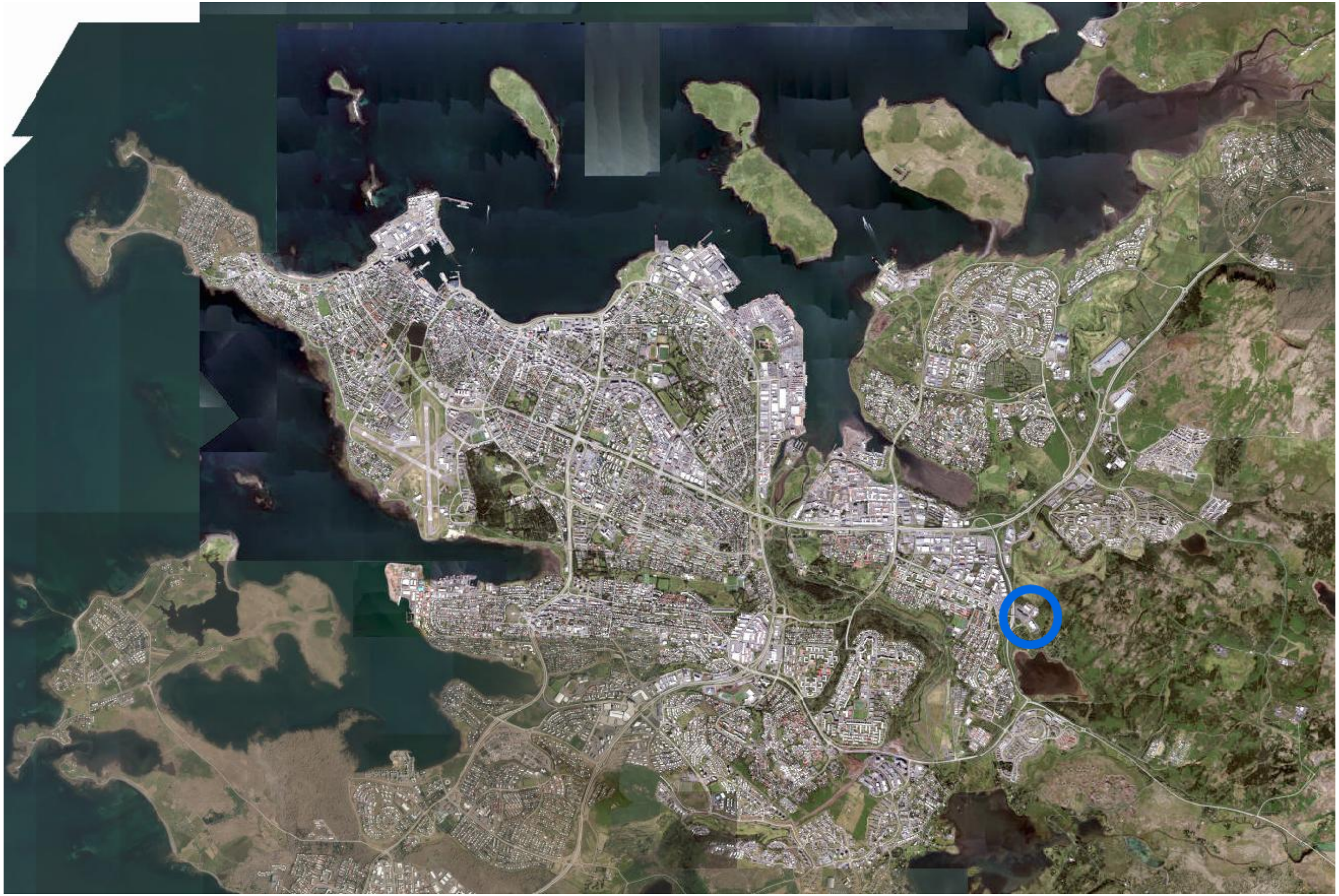
Umhverfis- og skipulagsráð
20. ágúst 2025

Hádegismóar - Breyting á deiliskipulagi vegna Hádegismóa 6

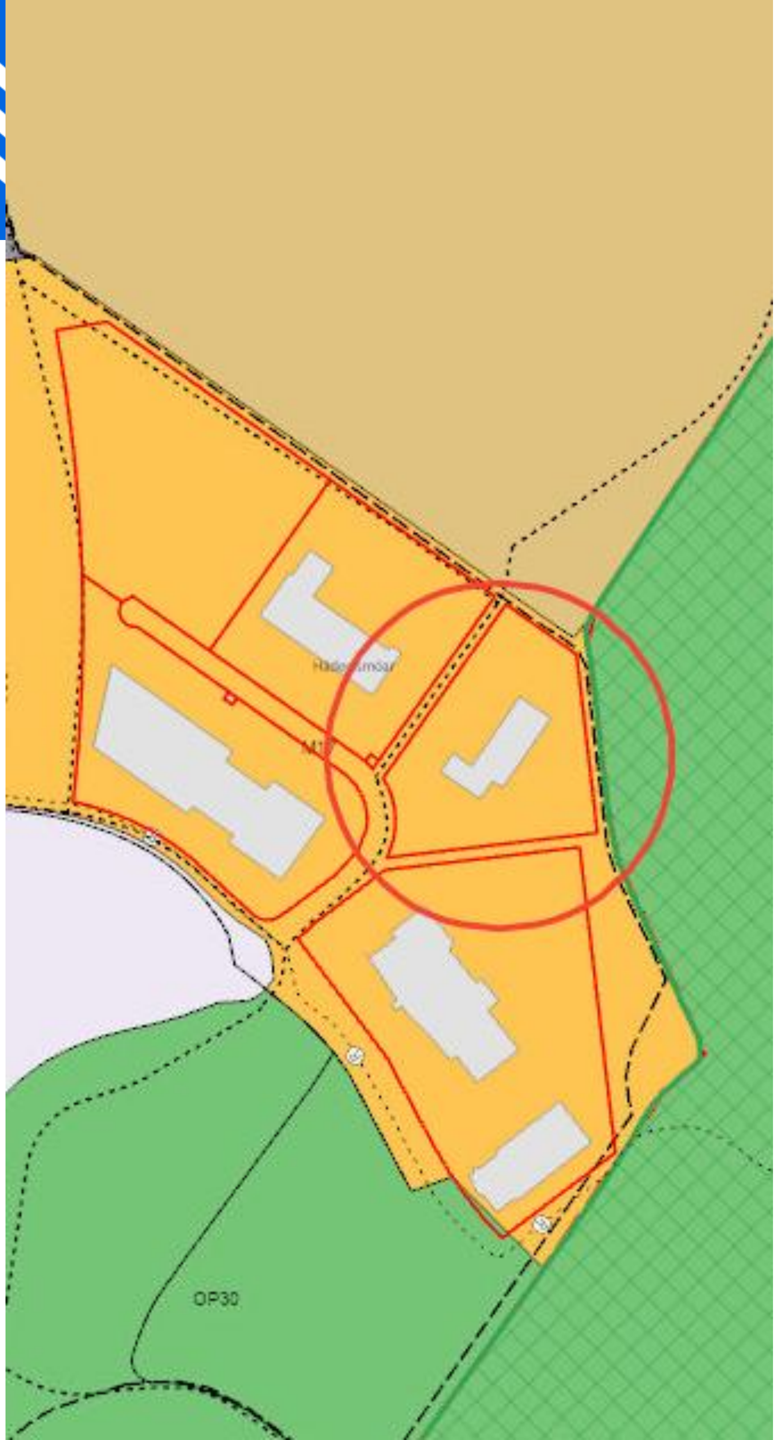
tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Lögð fram umsókn Orra Árnasonar, dags. 29. október 2024, um breytingu á deiliskipulagi Hádegismóa vegna lóðarinnar nr. 6 við Hádegismóa. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á lóðarmörkum vegna annars vegar tilfærslu austurlóðarmarka í sveig og hins vegar tilfærslu á lóðarmörkum að aðalgötu inn í lóðina vegna áætlaðs hjólastígs. Auk þess mun reiðstígur austan megin við lóðina hliðrast til og liggja í sveig frá bogadregnu lóðarmörkunum, samkvæmt uppdr. Zeppelin Arkitekta dags. 8. október 2024.

Reykjavík



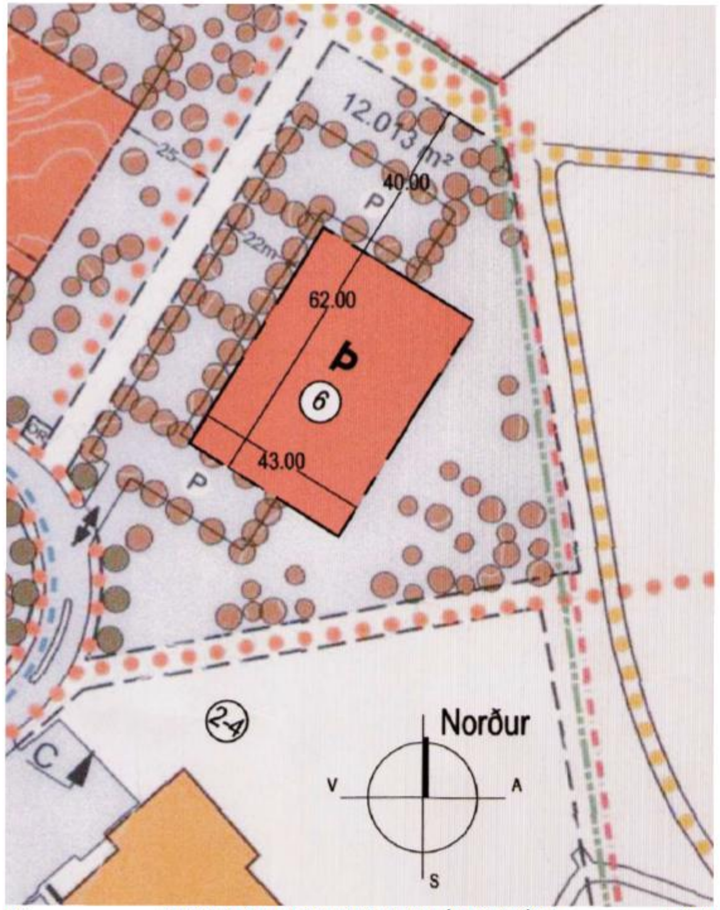
Reykjavík



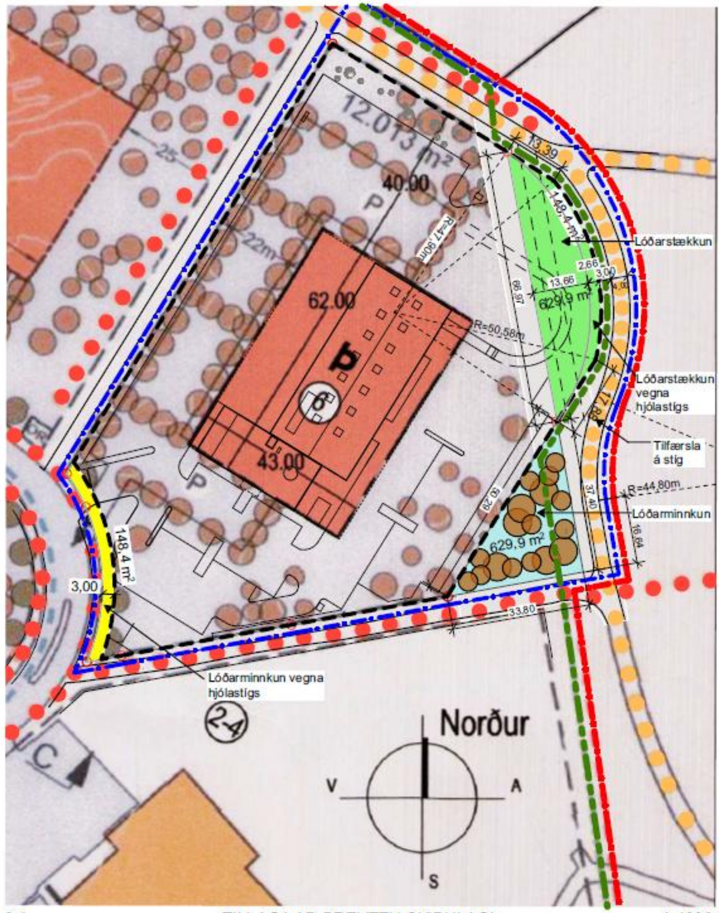
Aðalskipulag Reykjavíkur

Lóðin nr. 6 að Hádegismóum er staðsett á skilgreindu miðsvæði Hádegismóa. Þar er einkum gert ráð fyrir skrifstofum, ýmissi þjónustu og léttum iðnaði.

Reykjavík



0.0 GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR HÁDEGISMÓA 6 1:1000



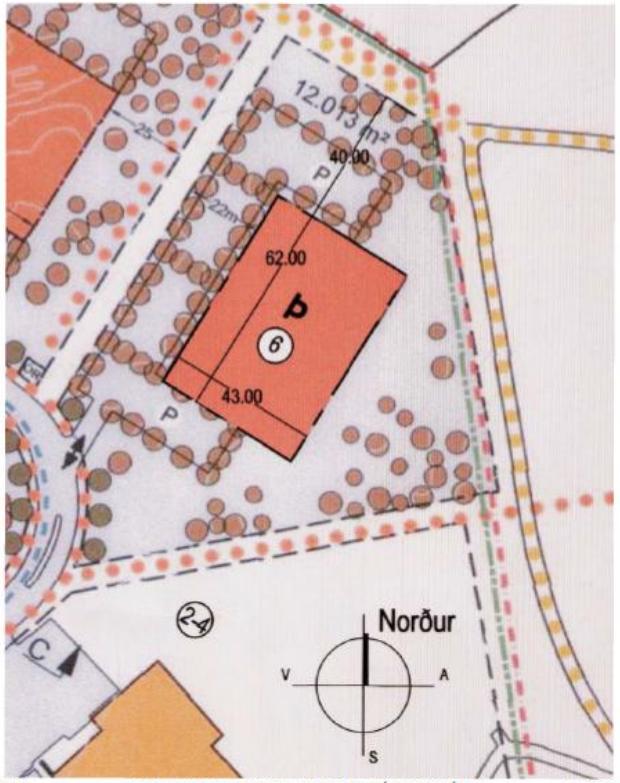
0.1 TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI 1:1000

Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á lóðarmörkum vegna annars vegar tilfærslu austurlóðarmarka í sveig (grænleitt) og hins vegar tilfærslu á lóðarmörkum að aðalgötu inn í lóðina (gulleitt) vegna áætlaðs hjólastígs. Auk þess mun reiðstígur austan megin við lóðina hliðrast til og liggja í sveig frá bogadregnu lóðarmörkunum

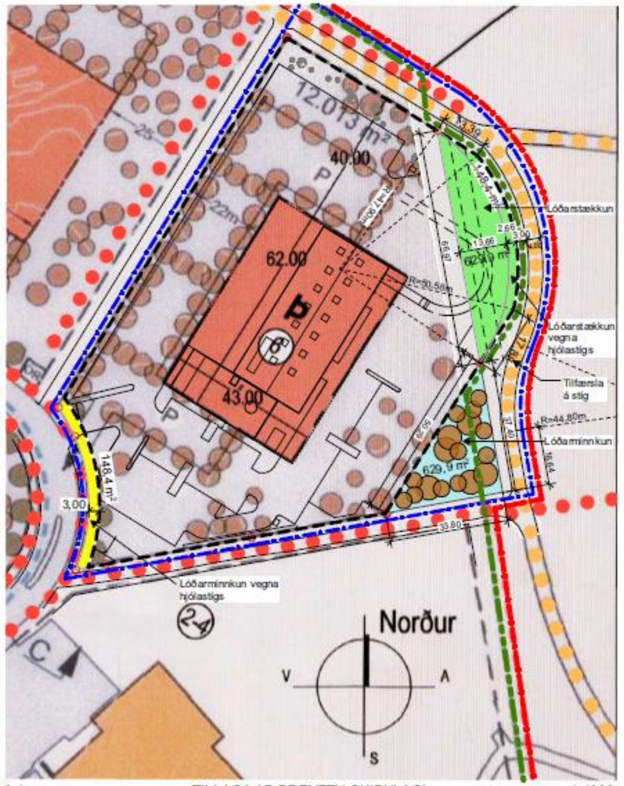
Reykjavík

HÁDEGISMÓAR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI HÁDEGISMÓA 6

STAÐGREINIR: 4.412.4



0.0 GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR HÁDEGISMÓA 6 1:1000



0.1 TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI 1:1000

Gildandi deiliskipulag:

Deiliskipulagið nær til lóðar 1-3 og 6-10 við Hádegismóa í Reykjavík. Síðasta breyting var samþykkt og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 2. nóvember 2016 og fól í sér stækkun á byggingarreit til suðurs um 4 metra.

MagnumStone - hleðslusteinn frá BM Vallá

Breyting á deiliskipulagi - TILLAGA:

Deiliskipulagsbreyting þessi fyrir lóðina við Hádegismóa 6 sem er 12.007m² að stærð með einum byggingarreit, felur í sér eftirfarandi breytingar:

1. Stækkun lóðar um 629,9m² með tilfærslu austurlóðarmarka í sveig með endapunkta á norð-austur horni lóðar og 66,97m í suður frá norðausturhorni lóðarinnar, með útfærslu um 13,66m til austurs miðjavega frá þessum punktum. Samsvarandi minnkun lóðarinnar mun eiga sér stað við suðausturhorn lóðarinnar sem verður skorið af lóðinni á punktum 37,40m í norður og 33,80m í vestur frá suðausturhorni lóðarinnar sem skilgreinir þríhyrnt svæði 629,9m² að stærð.
2. Tilfærsla á lóðarmörkum að aðalgötu um 3,00m inn í lóðina vegna áætlaðs hjólastígs sem tekur 148,8m² af lóðinni. 2,66m breiðri ræmu bætt við ofangreindan sveig með sömu innri endapunkta og ytri endapunkta: 13,39m í framhaldi af norðurausturlóðarmörkum og 17,88m í framhaldi af suðausturlóðarmörkum, sem afmarkar bogadregið svæði 148,8m² að flatarmáli.
3. Reiðstígur austanmegin við lóðina mun hliðrast og liggja í sveig 3,00m frá bogadregnum lóðarmörkum og tengjast núverandi reiðstíg í sveig 16,64m frá núverandi suðausturhorni lóðarinnar.

Vinna við tilfærslu reiðstígs og frágangur:

- Áður en vinna við tilfærslu stígsins hefst verða valdar trjáplöntur teknar upp með rótum og plantað á svæði sem skilgreint er sem minnkun lóðarinnar.
- Eftir að mælt hefur verið fyrir nýrri legu stígsins verður grafið fyrir 60cm djúpu lagi af grús fyllingu með 1-22mm mulningi.
- Frágangur stígins verður með sama hætti og núverandi stígs með vatnshalla til austurs.
- Öxl stígsins verður 2m frá breyttum lóðarmörkum.

Frágangur lóðar:

- 1,8m Heras öryggisgirðing verður reist við lóðarmörk, a.m.k. 3m frá reiðstíg (2m frá öxl reiðstígs).
- Hæðarmunur milli lóðarmarka í austri og lóðar verður leystur með byggingu hlaðins stoðveggs a.m.k. 1m frá lóðarmörkum.
- Ráðgert er að nota tilbúnar hleðslueiningar við byggingu stoðveggsins s.s. Magnum hleðslutein frá BM Vallá.
- 50cm breiður og 12cm hár kanntur verður byggður milli bílastæðisins og stoðveggsins.
- Gerð hjólastígs og frágangur breyttra lóðarmarka við aðalgötu á vegum og kostnað Reykjavíkurborgar.

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGA
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARLÍNUR / BYGGINGARREITUR
- ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI
- VERSLUNARHÚSNÆÐI
- NÚVERANDI HÚS INNAN DEILISKIPULAGS
- KVAÐIR UM JARÐSTRENG
- KVAÐIR UM VATNSLÖGN Í JÖRÐU
- KVÖÐ UM SAMEIGINLEGA INNKEYRSLU
- REIÐSTÍGAR
- GÖNGUSTÍGAR
- BÍLASTÆÐI
- INN- OG ÚTKEYRSLUR
- GRÓÐUR
- GRÓÐUR
- SPENNISTÖÐ ORKUVEITU REYKJAVÍKUR
- LÓÐARSTÆKKUN
- LÓÐARMINNKUN
- MINNKUN LÓÐAR VEGNA HJÓLASTÍGS

Samþykktir:

Breyting á deiliskipulagi Hádegismóa 6

Stgr. 4.412.4

Uppdráttur 1 af 1

Blaðstærð: A2

ZEPPELIN ARKITEKTAR

Reykjavík

Sundurliðun breytinga:

Stækkun lóðar um 629,9 m2 með tilfærslu austurlóðarmarka í sveig.

Samsvarandi minnkun lóðarinnar mun eiga sér stað við suðausturhorn lóðarinnar.

Tilfærsla á lóðarmörkum að aðalgötu um 3,00m inn í lóðina vegna áætlaðs hjólastígs sem tekur 148,8 m2 af lóðinni.

Reiðstígur austanmegin við lóðina mun hliðrast og liggja í sveig 3,00m frá bogadregnum lóðarmörkum og tengjast núverandi göngustíg.

Reykjavík

Samningur um makaskipti

Fyrir liggur undirritaður makaskiptasamningur dags. 1. júlí 2025 milli Reykjavíkurborgar og SG fasteigna ehf.

Reykjavíkurborg lætur þar af hendi óskipt land (landeignanr. L213068) til SG fasteigna ehf.

SG fasteignir ehf. láta af hendi lóðarhluta úr lóð (Hádegismóar 6) til Reykjavíkurborgar.

SG Fasteignir skuldbinda sig til þess að útbúa nýjan reiðstíg á borgarlandi á eigin kostnað ásamt því að flytja tré sem fyrir eru í nýju stígsvæði yfir á nálægar lóðir.

Reykjavík

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Reykjavík