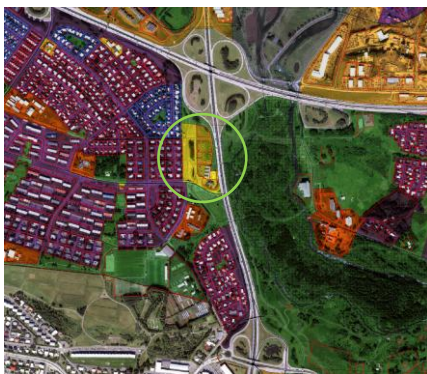


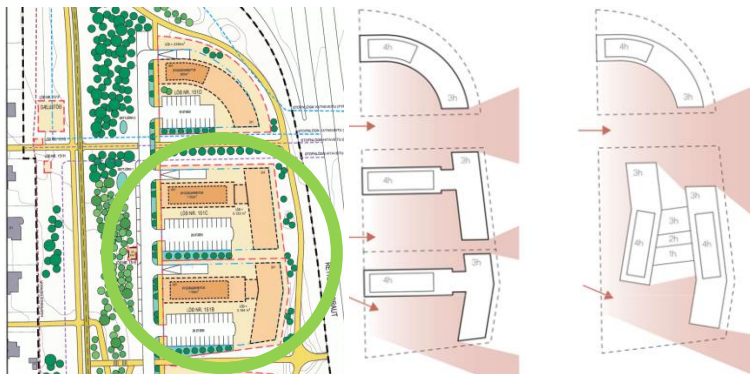


Varðar: Bústaðavegur 151 - 153 – FYRIRSPURN / Uppbygging höfuðstöðva Landsvirkjunar á sameinaðri lóð

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn Landsvirkjunar, dags. 13. júní 2025, ásamt greinargerð Nordic Office of Architecture, dags. 13. júní 2025, um breytingu á deiliskipulagi Bústaðavegar 151-153 vegna lóðarinnar nr. 151 við Bústaðaveg sem felst í sameiningu lóðanna nr. 151B og 151C við Bústaðaveg þannig að byggja megi stakstæða byggingu á lóðinni, samkvæmt tillögu Nordic Office of Architecture, dags. 13. júní 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



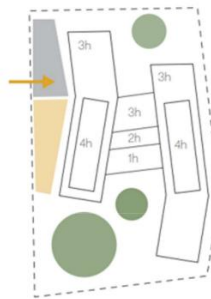
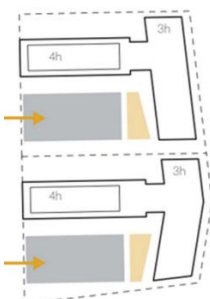
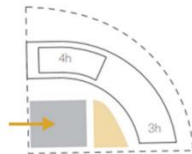
Uppdráttur í gildandi deiliskipulagi Tillaga hönnuða á breyttu fyrirkomulagi

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, AR2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er lóðin innan skilgreinds 3,8 ha svæðis undir verslun og þjónustu (VP40 - Sprengisandur) án heimilda fyrir íbúðir.

Deiliskipulag: Í gildi er heildarskipulag svæðis Bústaðavegar 151 – 153, samþykkt í borgarráði 5. október 2017 með gildistöku í B-deild Stjórnartíðinda 24. nóvember 2017. Síðari staðfestar deiliskipulagsbreytingar á reitnum eru frá árunum 2019, 2020 og 2022 og varða m.a. fyrirkomulag göngu og hjólastíga reitsins við nærumhverfið og stofnstígakerfi borgarinnar.

Umsögn:



Spurt er um afstöðu skipulagsfulltrúa hvort til greina komi, að uppfylltum skilyrðum, að sameina lóðirnar við Bústaðaveg nr. 147 og 145 skv. útgefnu mæliblaði (151B og 151C skv. deiliskipulagsupphætti) þannig að byggja megi stakstæða byggingu á lóðinni.

Í frumdrögum Landsvirkjunar á sameinaðri lóð er skv. greinargerð lagt upp með að halda í áherslur núverandi skipulags, að:

- Að langhliðar bygginganna snúa að Reykjanesbraut.
- Að minnka umfang bygginga á þeirri hlið sem snýr að Reykjanesbraut til þess að opna betur fyrir sjónása milli núverandi íbúðabyggingar vestan við lóðina að náttúru- og útivistarsvæði í Elliðaárdalnum.
- Að ný bygging á sameinaðri lóð hafi langhlið í átt að Bústaðavegi (aðkomugötu vestan við lóðina) til þess að styrkja götumynd. Flest yfirborðsstæði myndu þá víkja fyrir grænum svæðum / dvalarrýmum og bílastæðum komið fyrir í kjallara.

Óskað er eftir mati skipulagsfulltrúa varðandi ofangreind atriði er varða sameiningu lóða, endurbætta útfærslu byggingareita og aðkomu áður en Landsvirkjun hyggur á frekari skilgreiningar og frumdragavinnu í tengslum við forsögn nýrra höfuðstöðva á sameinaðri lóð. Verði jákvætt tekið í fyrirspurnina gæti formleg vinna við deiliskipulag hafist í samstarfi við umhverfis- og skipulagssvið borgarinnar og Landsvirkjun.

Afstaða skipulagsfulltrúa varðandi sameiningu lóðanna er jákvæð og eins að farið verði í að endurskoða fyrirkomulag byggingareita og aðkomu með það fyrir augum að auka enn frekar á umhverfisgæði reitsins. Breytt fyrirkomulag, stutt samgöngumati, mun bjóða upp á samnýtingu bílastæða en reiturinn leggur mjög vel við göngu- og hjólastígainnvíðum og væntanlegri Borgarlínustöð á mótum Bústaðavegar og Reykjanesbrautar.

Um Reykjanesbrautina næst reitnum var magn bílaumferðar árið 2024 um 77 þúsund ökutæki á sólarhring yfir árið sem þýðir að hljóðvist á reitnum við Reykjanesbraut verður ávalt áskorun. Allar mælingar benda í sömu átt að umferðarmagn mun aukast ár frá ári. Með það atriði í huga skal eftir fremsta megni varðveita núverandi upplag og fyrirkomulag byggingareita sem taka mið af núverandi hljóðvistaraðstæðum, að skerma reitinn frá umferðarhávaða sem má ekki fórna á kostnað sjónása þó þeir séu einnig mikilvægir í borgarinnréttingunni.

Einnig er mikilvægt að horft verði til útfærslu hornlóðarinnar (nr. 143 skv. mæliblaði) í samhengi við breytta útfærslu nágrannalóðanna nr. 145-147, verði ákveðið að útfæra breytingu á gildandi deiliskipulagi svo heildarmynd skrifstofubygginga á reitnum myndi eina samhangandi heild.



Í þessu samhengi má enn draga fram lausn sem minnst var á í fyrri umsögn af skrifstofu-screen sem er gegnsæ hula er gæti skermað af umferðarhávaða en um leið haldið sjónásnum opnum, bæði fyrir skrifstofuhúsnæðið líkt og þekkt er frá stærri borgum erlendis, t.a.m. The Park skrifstofusamstæðuna í Prag (sjá til vinstri).

Niðurstaða

- Fallist er á sameiningu lóða nr. 145 og 147 með sameiginlegum bílakjallara og aðkomu
- Skipulagsfulltrúi telur að hugmyndir lóðarhafa hafi í för með sér jákvæða borgarþróun, sér í lagi að minnka umfang bílastæða bæði neðanjarðar í bílakjallara og ofanjarðar innan sameinaðrar lóðar
- Taka verður hornlóð nr. 143 með inn í heildarmyndina vegna breyttrar legu byggingareita, útfærslu á kröfum sem tryggja ásættanlega hljóðvist á reitnum og innan skrifstofubygginga, og útfærslu á fyrirkomulagi bílastæða sem og bílastæðabókhalds
- Lóðarhafi getur hafið vinnu við að breyta gildandi deiliskipulagi á eigin kostnað sbr. umsögn að ofan
- Samhliða deiliskipulagsbreytingargerð skal vinna samgöngumat

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 stjórnsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík