



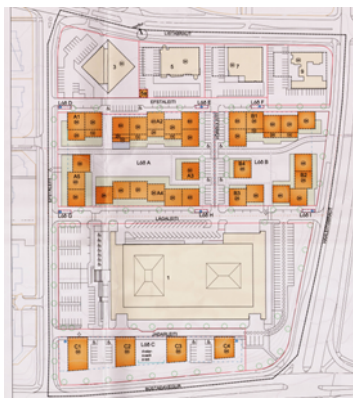
Reykjavík, 12. maí 2026
USK26030225

Efstaleiti 1 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. maí 2026 var lögð fram fyrirspurn Ríkisútvarpsins ohf., dags. 12. mars 2026, ásamt bréfi, dags. 12. mars 2026, um breytingu á deiliskipulagi RÚV reits vegna lóðarinnar nr. 1 við Efstaleiti sem felst í fjölgun stæða á lóð fyrir rafhleðslu og breytingu á aðkomu að nýjum stæðum, samkvæmt uppdr. M11 Arkitekta, dags. 12. mars 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd tekin af kortasjá já.is

Skipulag í gildi

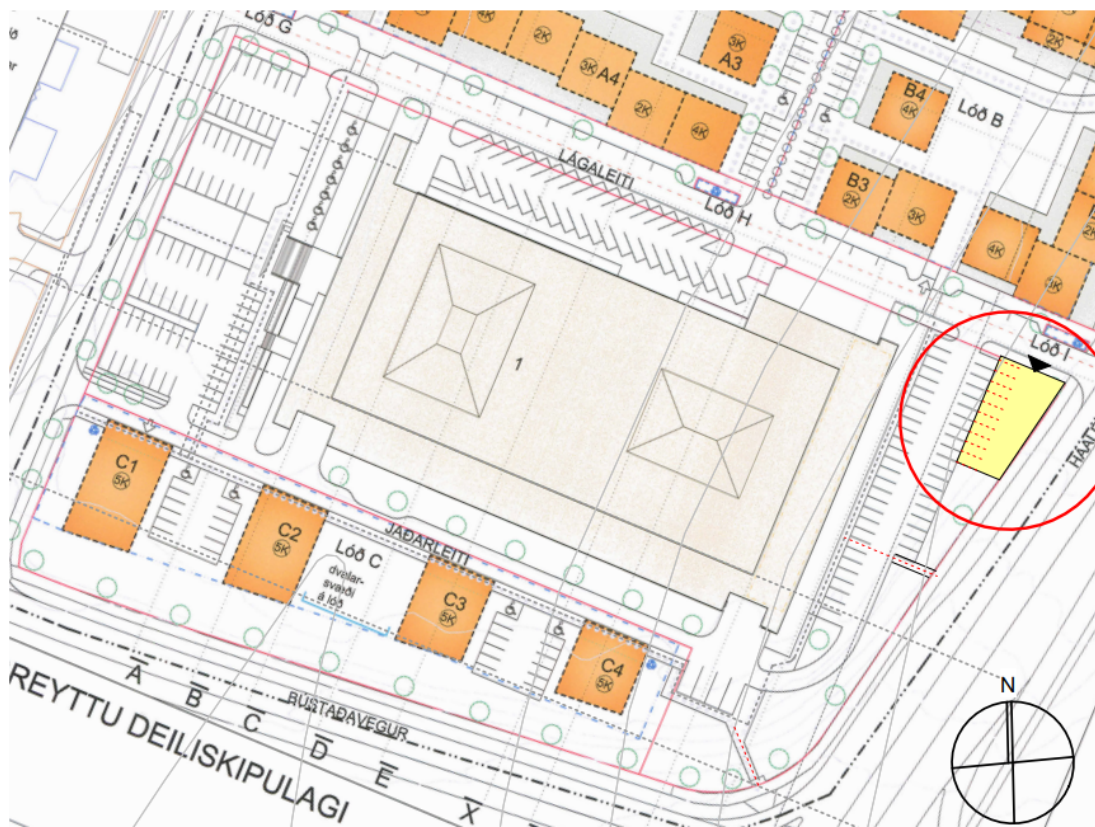
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Efstaleiti 1 borgarhluta 5. Háaleiti-Bústaðir og er hluti af miðsvæði M21 – Listabraut-RÚV.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag RÚV-reits, samþykkt í borgarráði 21. júlí 2016 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 1 við Efstaleiti er sjónvarpshús RÚV. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort að heimild fái til þess að fjölga rafhleðslubílastæðum á norð-austurhorni lóðarinnar og gera nýja aðkoma fyrir bílaumferð inn á lóðina frá Lágaleiti.

Meðfylgjandi fyrirspurn Ríkisútvarpsins ohf. til skipulagsfulltrúa var bréf skrifstofustjóra þar sem fram kemur að um er að ræða áðurgerða framkvæmd þar sem að þörf hafi verið á auknu aðgengi að rafhleðslustæðum við húsnæðið og nærliggjandi húsum og því hefur verið komið fyrir 10 nýjum rafhleðslubílastæðum á norð-austurhorni lóðarinnar. Sú staðsetning hafi verið valin meðal annars með hliðsjón af legu lagna og öðrum tæknilegum forsendum sem tengjast uppsetningu hleðslubúnaðar. Þá fylgdi einnig afstöðumynd með fyrirspurn sem sýnir staðsetningu nýrra bílastæða og aðkomu á lóðinni.



Afstöðumynd meðfylgjandi fyrirspurn sýnir staðsetningu nýrra rafhleðslubílastæða á lóðinni ásamt nýrri aðkomu frá Lágaleiti.

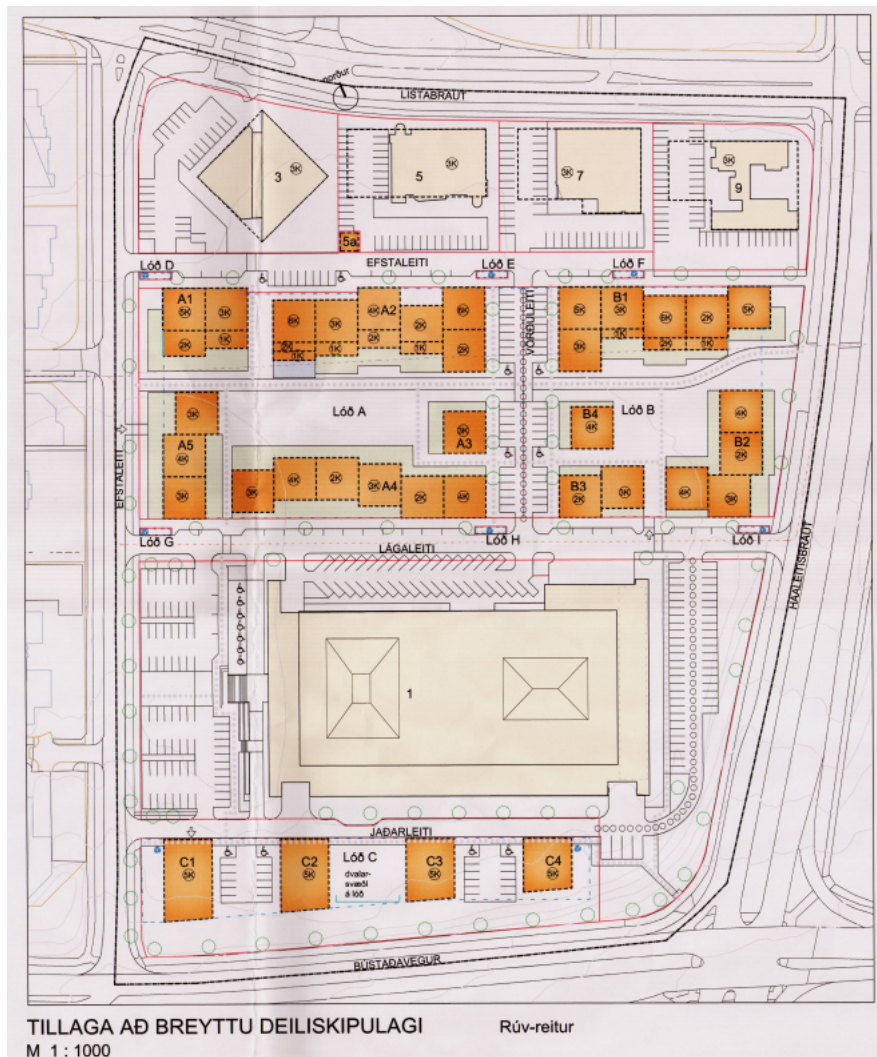
Efstaleiti 1 er hluti af svæði 1 skv. reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Þá eru heimiluð 173 bílastæðistæði ofanjarðar, og 33 bílastæði í bílageymslu á lóð nr. 1 við Efstaleiti skv. breytingu á deiliskipulagi RÚV-reits sem samþykkt var í borgarráði 9. desember 2016. Alls eru að hámarki 208 bílastæði heimiluð á lóðinni skv. gildandi deiliskipulagi.

Í gildandi deiliskipulagi er sömuleiðis kveðið á um að bílastæði innan viðkomandi fasteigna skuli hafa innslag gróðurs, sem tillögð útfærsla tekur ekki tillit til. Þar segir um gróður:

Leitast skal við að gera yfirbragð byggðarinnar.

Götutré skulu gróðursett meðfram yfirbragð hverfisins grænt og í því skyni verða þök húsanna lögð grænni gróðurpekju. Þetta bætir loftgæði borgarinnar og léttir á fráveitukerfum auk þess sem græn þök bæta útsýni og götum á skipulagssvæðinu. Leiðbeinandi fjöldi og staðsetning þeirra eru sýnd á uppdraetti.

30% af yfirborði íbúðarlóða (að frádregnum byggingum og bílastæðum) skulu vera þakin gróðri. Gróður á lóðum skal vera fjölbreyttur; Tré, runnar og beð auk graspekju. Krafa er gerð um vandaðan frágang bílastæða og leitast skal við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurpekju á bílastæðum vera a.m.k. 5% af heildarflatarmáli þeirra.



Deiliskipulagsuppráttur sýnir leiðbeinandi fjölda og staðsetningu trjáa á lóðinni við Efstaleiti 1. Krafa er gerð um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé a.m.k. 5% af heildar flatarmáli þeirra.

Leitað var umsagnar skrifstofu samgangna og borgarhönnunar vegna málsins. Í umsögn skrifstofu samgangna og borgarhönnunar dags. 29. apríl 2026, kemur fram að bæði staðsetning nýja bílastæðaplansins og innkeyrslu eru óæskileg. Þá segir einnig að bílastæðaplanið er hannað á þann hátt að veruleg hættu er á að bílar aki inn á eða hafi áhrif á land í eigu borgarinnar, þar á meðal gangstéttina sem liggur beint utan lóðarmarka. Ekki er nægilegt rými til að aðkoma að bílastæðum geti farið fram með viðeigandi hætti án þess að bílar þurfi að hluta til að fara yfir land borgarinnar. Innkeyrslan er of nálægt gatnamótum við Háaleitisbraut og getur valdið áhrifum á götuna, þar sem Strætó ekur en er einnig mikilvæg samgönguæð, þ.m.t. fyrir neyðarakstur að Borgarspítala.

Þá segir í 3. mgr. 28. gr. umferðalaga 77/2019 að „Eigi má stöðva [skráningarskylt] 1) ökutæki eða leggja því á stöðum sem ekki eru ætlaðir fyrir umferð slíkra ökutækja, svo sem gangstétt, göngustíg, göngugötu, hjólarein eða hjólastíg nema annað sé ákveðið, sbr. 1. mgr. 84. gr. Sama á við um umferðareyjar, grassvæði og aðra svipaða staði.“



Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við fjölgun bílastæða á norð-austurhorni lóðarinnar við Efstaleiti 1 og nýrri aðkomu fyrir bílaumferð inn á lóðina frá Lágaleiti þar sem það samræmist ekki gildandi deiliskipulagi eða umferðarlögum sbr. umsögn.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulagi, á eigin kostnað, til að fjölga bílastæðum á lóðinni svo lengi sem að fjöldi bílastæða sé í samræmi við reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík.

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 tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jarprúður Iðna Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík