

**Varðar: Hádegismóar 2-4 – fyrirspurn vegna breytingar á deiliskipulagi**

Lögð fram fyrirspurn THG Arkitekta ehf., dags. 26. maí 2025, ásamt greinargerð, dags. 26. maí 2025, um breytingu á deiliskipulagi Hádegismóa vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Hádegismóa, sem felst í auknu nýtingarhlutfalli á loð og stækkun á lóð, samkvæmt tillögu THG arkitekta, dags. 26. maí 2025.



Landnotkun skv. AR 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags.



Loftmynd af svæðinu.

Skipulagsleg staðaAðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulagi eru Hádegismóar á skilgreindu miðsvæði (M17). Þar er einkum gert ráð fyrir skrifstofum, ýmissi þjónustu og léttum iðnaði.

Í greinargerð AR40 eru uppgefnar tölur er varða áætlaða aukningu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis á miðsvæðum. Á Hádegismóum (M17) er núverandi byggingarmagn skilgreint sem 24.000 m<sup>2</sup> og er áætluð aukning byggingarmagns á svæðinu 10.000 m<sup>2</sup>. Þess ber þó að geta að hér er um lauslega áætlaða aukningu atvinnuhúsnæðis.

Deiliskipulag/Hverfisskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hádegismóa, dags. samþ. 18. apríl 2000 m.s.b. Samkvæmt skipulagsskilmálum skal við hönnun mannvirkja taka tillit til þess hversu áberandi svæðið er í umhverfi sínu, ásamt nálægð þess við útivistarsvæði, þ.e. golfvöll, Rauðavatnssvæðið og heiðarlönd. Hönnuðum er sérstaklega bent á að meirihluti mannvirkja í Hádegismóum ber við himinn, bæði séð frá Vesturlandsvegi og Suðurlandsvegi.



Afstöðumynd.

### Núverandi aðstæður á svæðinu

Lóðin Hádegismóar 2-4 er skv. útgefnu mæliblaði 25.668 m<sup>2</sup>. Á lóðinni standa tvær byggingar, þ.e. Hádegismóar 2 en um er að ræða prentsmiðju sem var byggð árið 2004 og er birt flatarmál hennar skv. fasteignaskrá 6.476,4 m<sup>2</sup>. Hádegismóar 4 er síðan skrifstofubygging sem reis árið 2006 og hýsir skrifstofur Árvakurs hf. og Lyrú ehf. en birt flatarmál hennar skv. fasteignaskrá er 3.851,8 m<sup>2</sup>.

Í dag er hvorki hámarksbyggingarmagn né nýtingarhlutfall á lóðinni fullnýtt en samanlagt byggingarmagn á lóðinni er 10.331 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfallið 0,4. Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir samanlögðu byggingarmagni upp á 12.834 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfallið 0,5.



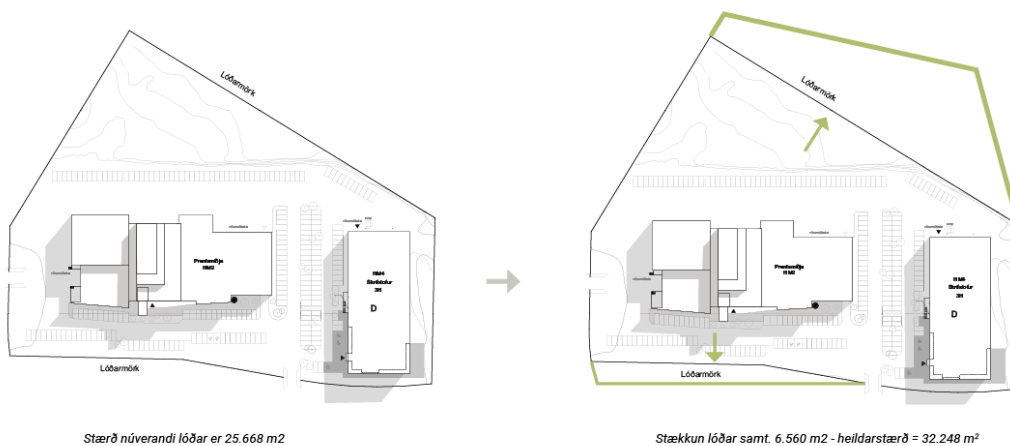
Líkan af tillögu á lóð.

### **Skilmálar fyrir lóðina eru í meginatriðum eftirfarandi:**

- heimilt nýtingarhlutfall er 0,5.
- hámarkshæð bygginga er 23 m frá gólfkóta aðalhæðar.
- við hönnun mannvirkja skal taka tillit til þess hversu áberandi svæðið er í umhverfi sínu og nálægð þess við útivistarsvæði.
- kvaðir eru um frágang lóðar m.a. gróðursetningu.

### Lóðarstækkun

Í greinargerð sem var meðfylgjandi fyrirspurninni er lögð fram tillaga að stækkun lóðar meðfram götu Hádegismóa að stærð 1.045 m<sup>2</sup>. Þar kemur fram að þetta tiltekna svæði sé í dag einskonar einskismannsland, en með stækkun þess gæti landið nýst að hluta sem byggingarland. Með nýjum minni byggingum framan við prentsmiðju gæti gönguleiðin meðfram prentsmiðju orðið áhugaverðari, og mögulega væri hægt að framlengja göngustíg áfram og tengja við núverandi stígakerfi útivistarsvæðis Austurheiða.



Stærð núverandi lóðar er 25.668 m<sup>2</sup>

Stækkun lóðar samt. 6.560 m<sup>2</sup> - heildarstærð = 32.248 m<sup>2</sup>

Tillaga að stækkun lóðar.

Á norðausturhluta lóðar er lögð til stækkun upp á 5.535 m<sup>2</sup> (var 2.000 m<sup>2</sup> í fyrri fyrirspurn). Með þeirri stækkun myndu, skv. erindi, þegar byggðir innviðir nýttast betur og rask á svæðinu yrði minna. Stækkunin mun hins vegar að hluta til teygja sig inn á svæði opið svæði Austurheiða.

Í tillögunni sem fyrirspurnin lýtur að er því gert ráð fyrir að lóðin að Hádegismóum 2-4 stækki úr 25.668 m<sup>2</sup> í 32.248 m<sup>2</sup> og nemur heildarstækkunin því samtals 6.580 m<sup>2</sup>. Í fyrri fyrirspurn var gert ráð fyrir stækkun upp á 3.045 m<sup>2</sup>.

### Nýtingarhlutfall lóðar

Núverandi nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,5 en lagt er til að það verði hækkað í 1,0 (í stað 1,35 og 1,19 í fyrri fyrirspurnum). Heildarbyggingarmagn á lóð færi úr 12.844 m<sup>2</sup> í 32.218 m<sup>2</sup>, að undanskýldri mögulegri bilageymslu að stærð u.þ.b. 2500 m<sup>2</sup>.

### Umsögn

Um er að ræða fyrirspurn sem kemur í framhaldi afgreiðslu fyrirspurna hjá skipulagsfulltrúa dags. 29. maí 2024 og 12. desember 2024. Niðurstaða þeirra afgreiðslna var að aukning á byggingarmagni úr 12.844 m<sup>2</sup> í 38.321 m<sup>2</sup> (fyrri fyrirspurn) og í 38.601 m<sup>2</sup> (síðari fyrirspurn) og hækkun nýtingarhlutfalls úr 0,5 í 1,35 (fyrri fyrirspurn) og 1,19 (síðari fyrirspurn) væri umtalsverð og ber að varast að koma slíku byggingarmagni fyrir á þessu svæði. Hins vegar var tillagan sögð áhugaverð og góðra gjalda verð til áframhaldandi útfærslu með áherslu á byggingarmagn sem hæfir þessu tiltekna svæði í útjaðri borgarinnar í grennd við útivistarsvæði.

Samkvæmt greinargerð sem var meðfylgjandi nýrri fyrirspurn er lagt til að stækkun lóðar fari úr 25.668 m<sup>2</sup> í 32.248 m<sup>2</sup> og nemur heildarstækkunin því samtals 6.580 m<sup>2</sup>. Þá er lagt til að byggingarmagn aukist úr 12.844 m<sup>2</sup> í 32.218 m<sup>2</sup>. Aukið nýtingarhlutfall yrði því 1,0 í stað núverandi nhl. 0,5.

Brugðist hefur verið við ábendingum skipulagsfulltrúa um minnkað fyrirhugað byggingarmagn með tilkomu 21.887 m<sup>2</sup> nýrra bygginga á lóðinni. Núverandi byggingarmagn er samtals 10.331 m<sup>2</sup>.

Með því að skoða fyrirhugaða uppbyggingarreiti sést að meginþungi uppbyggingar verður á norðanverðri lóðinni í þremur 5-6 hæða byggingum. Kjarninn verður hálfvegis innan núverandi lóðar og hálfvegis á svæði sem er utan lóðar í dag og því þörf á töluverðri lóðarstækkun á því svæði.

Sú uppbygging sem er fyrirhuguð á sunnanverðri lóðinni, þ.e. sunnan við prentsmiðju, er töluvert umfangsminni en norðanmegin og er þar þörf á smávægilegri lóðarstækkun til að koma fyrirhugaðri uppbyggingu fyrir. Þar er gert ráð fyrir einni, stakstæðri byggingu á þremur hæðum en með þessari byggingu markast þungur rammi uppbyggingar frá suðri til norðurs innan lóðar.

#### Uppbyggingarsvæði norðan prentsmiðju

Norðan við prentsmiðjuna er fyrirhugað að reisa þrjár stakstæðar byggingar þar sem skrifstofu-, þjónustu- og lagerhúsnæði fléttast saman. Á fyrstu hæða væri rými fyrir lager og léttan iðnað þar sem þörf væri á hærri lofthæð. Skrifstofu- og þjónusturými yrðu svo staðsett í stökkbyggingum þar ofan á. Byggingarnar lenda nokkurn veginn þvert á hæðarkótum og skera sig inn í Hádegishæðina og landslagið flæðir inn á milli þeirra. Með þessu móti myndast náttúruleg samfella milli umhverfisins og bygginga.

#### Uppbygging sunnan við prentsmiðju

Sunnan við prentsmiðjuna er lagt til að reisa eina smærri byggingu við Hádegismóagötu þar sem meðalstór og minni fyrirtæki geta þrífist. Byggingin myndar milda áskýnd og umhverfisáhrif núverandi prentsmiðju HM2 og vörugeymslu HM1-3 og stuðlar þannig að betra samspili nýrra og eldri mannvirkja á svæðinu.

#### Auka hæð byggð ofan á núverandi skrifstofuhúsnæði HM4

Núverandi skrifstofuhúsnæði Morgunblaðsins var hannað með hliðsjón af því að hægt væri að byggja aðra hæð ofan á það síðar meir. Í tillögunni er lagt til að byggt verði ofan á núverandi skrifstofu.

Ljóst er að tekið hefur verið tillit til þeirra sjónarmiða sem sett voru fram í niðurstöðu og afgreiðslu fyrri fyrirspurna. Milduð ásýnd uppbyggingar og uppbrot bygginga ásamt umfangi minnkaðs byggingarmagn samsvarar því vel nálægð lóðarinnar við nærliggjandi náttúru og umhverfis.

#### **Niðurstaða**

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu að deiliskipulagi í samræmi við innsent erindi.

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

#### **f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.