



Reykjavík, 06.10.2026

USK26050064

Rafstöðvarvegur 4, fyrirspurn - Breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. júní 2026 var lögð fram fyrirspurn Eignarbyggðar ehf.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
bygging og lóð



Breyting á Deiliskipulagi Elliðaárdals



Yfirlitsmynd

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 Rafstöðvarvegi 4 borgarhluta 7 – Árbær og er hluti af Opnu svæði OP4 – Elliðaárdalur, Borgargarður.

*Borgargarðar: Innan borgargarða er gert ráð fyrir útvístariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist **nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundiðkunar**. Einnig má gera ráð fyrir **veitingaaðstöðu** og veitumannvirkjum. Samfélagsstofnanir geta verið heimilar, skv. ákvörðun í deiliskipulagi.*

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Elliðaárdal, samþykkt í borgarráði 15. desember 2020 ásamt síðari breytingum.

Í deiliskipulagsbreytingu samþykkt 18.06.2025 er gert ráð fyrir að Toppstöðin standi áfram í stað þess að vera víkjandi eins og í fyrra skipulagi, samþykktu 15.12.2020. Þar er skilgreindur byggingarreitur (D1) umhverfis núverandi byggingu og innan hans er heimilt að viðhalda eða endurbyggja núverandi byggingu. Jafnframt er tekið fram að „við allar breytingar á byggingunni og við endurbyggingu skal taka tillit til núverandi byggingar hvað varðar útlit, byggingarmagn, hæð og efnisval.“



Reykjavík



Umsögn

Bygging og lóð eru á Rafstöðvarvegi 4. Fyrirspurn er tvennskönar er varðar breytingu á deiliskipulagi. Í fyrsta lagi eru breytingar á aðkomu, umferðaleiðum og bílastæðum og í öðru lagi eru breytingar á byggingu.

Kynntar voru tvær tillögur, tillaga A og B. Fallið var frá tillögu B því hún þótti of umfangsmikil m.a. fótspor byggingar of stórt, möguleg umhverfisáhrif v. nálægðar við Elliðaánnar sem og þyrfti aðalskipulagsbreytingu. Tillaga B þótti stangast á við grunnhugmyndir sem lagðar voru fram í upphafi. Í framhaldinu fjallar umsögnin því um tillögu A.

1. Aðkoma, umferðarleiðir og bílastæði

- **Stígar.** Lóðarhafar leggja til að sameina göngu og hjólastíg vestan megin við bygginguna.
- **Aðkoma og bílastæði fyrir hreyfihamlaða.** Lóðarhafar óska eftir leiðbeiningum hvernig tryggja skal aðkomu og aðgengi fyrir hreyfihamlaða og hvar er æskilegt að staðsetja bílastæði fyrir hreyfihamlaða innan lóðar.
- **Bílastæði fyrir útivistarverslun.** Tryggja þarf stæði fyrir verslun sem verður staðsett í byggingu. Lóðarhafar leggja til að staðið verður fyrir bílastæðatalningu til að greina betur bílastæðapörf.
- **Sleppistæði** Tryggja þarf góða aðkomu að aðalinngangi fyrir aðstandendur sem eru að koma og sækja börn/iðkendur í húsinu.
- **Vörumóttaka.** Tryggja þarf góða aðkomu fyrir aðföng að starfsemi hússins fyrir veitingar og verslun. Leggja til vörumóttöku á suðvesturhorni Kolageymslu.

Niðurstöður:

Stígar: Skilyrði er að núverandi göngu- og hjólastígur haldi óbreyttri legu og verði áfram á þeim stað sem hann er í dag. Ekki er gert ráð fyrir tilfærslu, þrengingu eða annarri skerðingu á núverandi stígakerfi vegna uppbyggingar eða breytinga á svæðinu.

Jafnframt er ekki talin vera þörf á að virkja kvöð um lagningu stofnstígs um baklóð þar sem stofnstígakerfið hefur þegar verið leyst í annarri legu framan við bygginguna. Lóðarhafa verði þó heimilt að koma fyrir göngutengingum innan lóðar og tengja þær við núverandi stígakerfi.

Aðkoma og bílastæði fyrir hreyfihamlaða: Heimilt er að hafa aðkomu fyrir þjónustubifreiðar innan lóðar, norðan við bygginguna. Þar verði jafnframt gert ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða í samræmi við byggingareglugerð. Æskilegt er að eftirfarandi umferð fari um aðkomu norðan megin við hús til að styðja við þá megináherslu að halda suðurhlíð og vestanverðu svæðinu sem bíllausu útivistarsvæði:

Bílastæði hreyfihamlaðra

þjónustu- og sorpbifreiðar (tryggja þarf nægt snúningsrými)

Neyðaraðkoma

Vörumóttaka/aðföng





Almenn bílastæði: Ekki er gert ráð fyrir almennum bílastæðum innan lóðar. Uppfært skipulag gerir hins vegar ráð fyrir möguleika á fjölgun bílastæða í borgarlandi til að þjóna bæði þessari starfsemi og annarri starfsemi á svæðinu.

Fyrir liggur forgreining Eflu verkfræðistofu á samgöngum við Toppstöðina með hliðsjón af Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar og markmiðum borgarinnar um hagkvæma nýtingu bílastæða, eflingu virkra ferðamáta og góða tengingu við samgöngukerfi borgarinnar. Talið er að ekki sé gert nægjanlega grein fyrir þeim samnýtingarmöguleikum sem þegar eru fyrir hendi innan núverandi bílastæðaframboðs á svæðinu. Talið er að verulegir möguleikar felist í samnýtingu þeirra bílastæða sem þegar eru til staðar á svæðinu og að ekki hafi verið sýnt fram á að þeir möguleikar hafi verið fullnýttir í framlagðri greiningu.

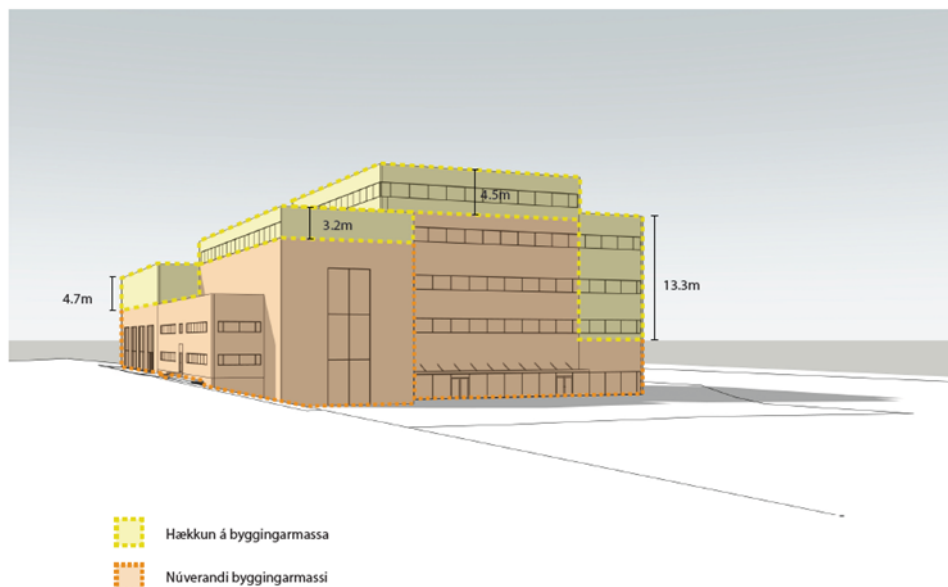
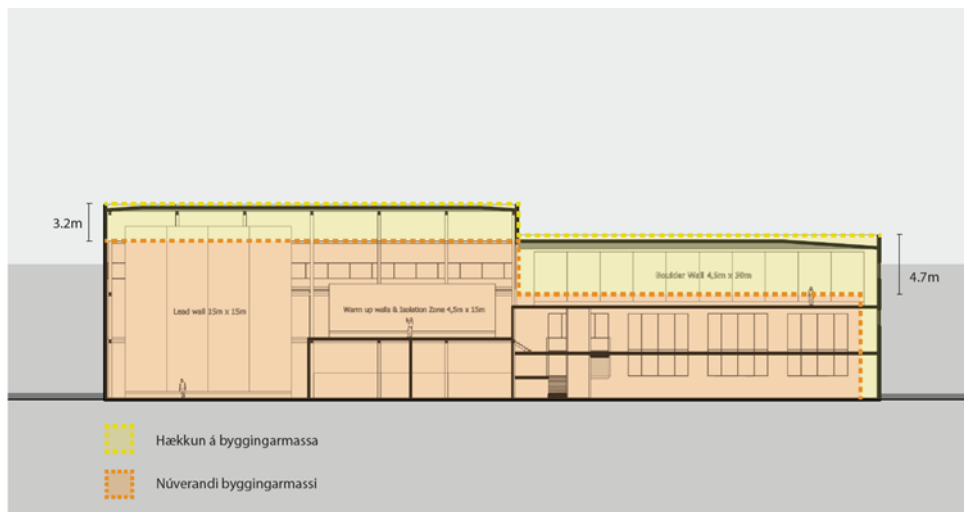
Bílastæði fyrir útivistarverslun: Með fyrirhugaðri fjölgun bílastæða í borgarlandi verði Rafstöðvarvegurinn, einkum með fram byggingu, skoðaður sem tækifæri fyrir sleppistæði/samsíða bílastæði og aðrar umferðarhægjandi aðgerðir s.s. uppbrot í götu og yfirborðsfrágangi sem styrkja og styðja við tillöguna. Með slíkum aðgerðum á Rafstöðvarvegi styrkist samspil götu og framhliðar byggingarinnar/jarðhæðar sem samfellir svæði. Bílastæði fyrir útivistarverslun skulu því nýta sömu bílastæði og eru/verða í borgarlandi.

Sleppistæði: Staðsetning og útfærsla sleppistæðis verður skoðuð í samráði við lóðarhafa og hönnuði og er mögulega best komið fyrir á Rafstöðvarvegi, sem liður af umferðarhægjandi aðgerðum í götu.

2. Stækkun og breyting byggingar

Lóðarhafar hafa í samráði við hönnuði skoðað útfærslur til að auka byggingarmagn Toppstöðvarinnar. Miða tillagðar hækkunir m.a. út frá þeim markmiðum tillögunnar að ná klífurveggjum í viðurkenndri hæð (16.7m), til að standast alþjóðlegar kröfur fyrir keppnir.

- **Hækkun kolageymslu.** Núverandi kolageymsla uppfyllir ekki nútímakröfur um burðarþol og verður því endurbýggð. Núverandi hæð kolageymslunnar er 10 m á tveimur hæðum. Tillagan felur í sér hækkun á kolageymslunni um 4,7 m.
- **Hækkun aðalbyggingar.** Hönnuðir hafa skoðað möguleikann á að bæta við hæð á aðalbygginguna. Hæðin er inndreginn um 6 m vestan megin (frá Rafstöðvarvegi) á aðalbyggingunni og hækka byggingu um 4.5 m.
- **Annað aukið byggingarmagn:** Einni hæð bætt við inndregna hæð að austanverðu (v. Rafstöðvarveg) og þremur hæðum bætt við fyrstu hæð að vestanverðu sem snýr að ánum, allt innan núverandi fótspors byggingar.
- Núverandi nýtingarhlutfall lóðar er 0.94 og mun verða 1.24 eftir breytingar á byggingu.



Niðurstöður 2: Stækkun og breyting byggingar:

Í húsakönnun ***Umhverfis Rafstöðvar og Ártúns, (Reykjavík 2003, Minjasafn Reykjavíkur, Skýrsla nr. 100)***, segir um Toppstöðina að hún hafi verið reist sem varastöð með gufukatli í sambandi við fullvirkjun Sogsins 1946-1948. Til er teikning að húsinu frá 1946 merkt B.S. og er því hönnuður því í raun óþekktur. Síðan þá hafa breytingar verið gerðar á húsinu, þar á meðal gluggum breytt og húsið klætt utan með álplötum þótt húsakönnunin taki fram að húsið sé að mestu óbreytt. Ekki er gerð tillaga um verndun hússins í húsakönnuninni. Árið 2012 voru mannvirki Elliðaárvirkjunar friðlýst og tók friðlýsingin ekki til Toppstöðvarinnar.

Í ***Byggðakönnun, Borgarhluti 7 – Árbær (Reykjavík 2017, Borgarsögusafn Reykjavíkur, Skýrsla nr. 183)***, bls. 129, segir að Elliðaárvirkjun og eldri mannvirki sem



henni tilheyra eru friðlýstar menningaminjar. Virkjunin hafði og hefur enn mikil áhrif á umhverfi Elliðaárdals og segir sögu tæknibreytinga sem urðu á fyrri hluta 20. aldar. Hin friðlýsta húsaþyrping sunnan Rafstöðvarvegur er ótvírætt ein hin mikilvægasta í menningar- og byggingarsögu Reykjavíkur. Yngri mannvirki tilheyrandi virkjuninni, svo sem toppstöðin (Rafstöðvarvegur 4), eru einnig hluti af þessari sögu og æskilegt væri að vernda allt svæði rafstöðvarinnar sem heild.

Þrátt fyrir meintan æskileika er verndarstaða toppstöðvarinnar óbreytt. Bent skal á að áherslur um varðveislugildi iðnaðarbygginga hafa breyst síðan 2003 eins og sjá má í áherslum gildandi deiliskipulags.

Tekið er jákvætt í þessar breytingar og færa má rök fyrir því að þær samræmist gildandi deiliskipulagi, sem heimilar bæði viðhald og endurbyggingu svo lengi sem þær „taka tillit til núverandi byggingar hvað varðar útlit, byggingarmagn, hæð og efnisval.“ Byggingarmagn, hæð og hlutföll breytast vissulega, en breytingar falla á sannfærandi hátt að upprunalegum byggingarstíl byggingarinnar og eru til þess fallnar að glæða hana lífi og leyfa henni þannig að njóta endurnýjun lífdaga. Einnig samræmist tillagan aðalskipulagi fyrir OP4 svæði þar sem útfærsla lóðar og starfsemi byggingarinnar styður til útiveru og frístundaiðkunar. Sú áhersla á að núverandi strúktúr og takmörkuð aukning byggingamagns sem og bílastæðum verði haldið í lágmarki samræmist aðalskipulagi fyrir OP4 svæði.

Þótt byggingin er sé ekki umsagnarskyld mælist skipulagsfulltrúi til þess að óskað verði eftir afstöðu minjastofnunnar til breytingarinnar þegar/ef umsókn um deiliskipulagsbreytingu berst.



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

Svana Rún Hermannsdóttir
verkefnastjóri