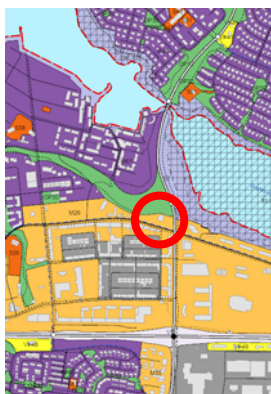




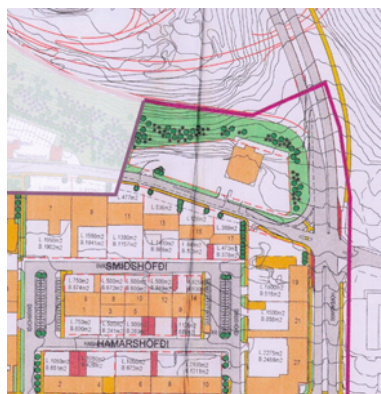
Reykjavík, 14. júlí 2026
USK26030337 (SS)

Stórhöfði 15 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Húsvirkis ehf., dags. 19. mars 2026, um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða, Iðnaðarsvæðis, vegna lóðarinnar nr. 15 við Stórhöfða sem fest í að heimila frekari uppbyggingu á lóðinni, samkvæmt tillögum ASK Arkitekta, dags. 15. nóvember 2025.



AR 2040



Gildandi deiliskipulag



Núverandi hús

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 er lóðin á skilgreindu miðsvæði M26 Krossamýrartorg:

Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður getur verið heimill, svo og hótél og gististarfsemi. Matvöruverslun er heimil. Sjá enn fremur skilgreiningu borgarhlutakjarna í kafla 6.8. í greinargerð aðalskipulags.

Deiliskipulag / Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða, athafna- og iðnaðarsvæði, samþykkt í borgarráði þann 1. júní 1999 ásamt síðari breytingum. Engin breyting sem gerð hefur verið nær yfir lóðina Stórhöfða 15.

Skv. deiliskipulaginu er landnotkun lóðarinnar merkt sem „Verslun og þjónusta“ en engar frekari uppbyggingar- eða landnotkunarheimildir eru skilgreindar.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þróunar á lóð nr. 15 við Stórhöfða í samræmi við áherslur aðalskipulags á uppbyggingu á lóðum meðfram skilgreindum þróunarárs. Lóðin er í dag um 5200 m² og á henni stendur 2680 m² 4-5 hæða hús frá 1988 teiknað af Kristni Ragnarsyni. Í erindinu segir:

„Í húsinu er í dag m.a. bílasala, snyrtistofa, fataverslanir, smurbrauðsstofa, trúfélag, skrifstofur og blikkverkstæði. Flest fyrirtækin gætu verið áfram á svæðinu í nýju húsnæði. Nýting í nýju skipulagi gæti verið allt ofantalið nema þá helst plássfrekur rekstur eins og bílasala eða þyngri iðnaður eins og blikksmiðja. Einnig væri hægt að koma fyrir líkamsrækt og öðru sem hentar á norðurhlíð. Öllu þessu mætti blanda við íbúabyggð og mögulega stofnanir á borð við ungbarnaleikskóla eða



Reykjavík



félagsheimili eldri borgara. Kjarni með góðum inngarði sem þjónar íbúum og gestum. Opinn samnýtanlegur bílarkjallari. Mögulega bílgeymsla á fleiri hæðum fyrir þau sem vilja halda áfram með Borgarlínu.“

Tillagan er þannig mjög opin og hugmyndir fyrir lóðina margs konar. Sett er fram hugmynd að mögulegri byggingu á lóðinni en tillagan er ekki málsett sérstaklega eða farið nánar í ákveðið fótspor eða fyrirkomulag. Flestallar hugmyndir að landnotkun sem nefndar eru í erindinu eru heimilar skv. gildandi aðalskipulagi en skoða og velja þyrfti hvaða leið yrði farin.

Um er að ræða áberandi staðsetningu í miðri borginni. Eins og réttilega er bent á í fyrirspurn er gert ráð fyrir því að Borgarlínan fari um Stórhöfða á þessum stað. Þar er um að ræða Lotu 6 en þótt frumvinna við þá lotu sé hafin liggur nákvæmlega hennar, rýmisþörf eða útfærsla gatnamótanna við Gullinbrú ekki fyrir að svo stöddu. Gera má ráð fyrir því að aðlaga þurfi lóðarmörk Stórhöfða 15 að einhverju leyti að nýrri útfærslu götunnar.

Þá liggur nákvæm staðsetning borgarlínustöðva meðfram Lotu 6 um Stórhöfða heldur ekki fyrir að svo stöddu en en ætla má að einhver stöð verði í nálægð við Gullinbrú svo Stórhöfði 15 verður að öllum líkindum afar vel tengdur við almenningssamgöngur með hátt þjónustustig. Þá hefur lóðin einnig góðar tengingar við stofnbrautakerfið almennt.

Vinnan við Lotu 6 stendur yfir hjá Betri samgöngum, í samvinnu við Reykjavíkurborg, en er ekki komin nægilega langt til þess að forsendur fyrir þróun lóðarinnar séu nægilega skýrar. Vegna núverandi óvissu um útfærslu á götusniði Stórhöfða fram hjá lóðinni telur skipulagsfulltrúi ekki tímabært að hefja formlega deiliskipulagsvinnu. Þegar áhrif á lóðina liggja betur fyrir er skipulagsfulltrúi tilbúinn til þess að taka upp áframhaldandi samtal um þróun og uppbyggingu.

Í millitíðinni hvetur skipulagsfulltrúi lóðarhafa og hönnuði hans til þess að halda áfram greiningum á lóðinni og móta hugmyndir að sterku konsepti fyrir hana. Umfang byggðarinnar myndi að miklu ráðast af því hvaða starfsemi yrði á henni og kemur þar margt til greina.

Skipulagsfulltrúi telur að starfsemi sem opin er almenningi, svo sem verslun, þjónusta, skrifstofur og/eða stofnanir, sé ákjósanlegust á þessum stað, ýmist að hluta eða öllu leyti.

Skoða mætti að skilgreina hluta byggingarmagns á lóðinni sem íbúðir, að uppfylltum skilyrðum um ljósvist, dvalarsvæði o.fl., en skipulagsfulltrúi telur þó ekki að íbúðarhúsnæði eigi að vera í lykilhlutverki á lóðinni.

Skipulagsfulltrúi telur t.a.m. hugmyndir um félagsheimili eða aðra þjónustu við eldri borgara áhugaverðar, ekki síst ef það yrði skoðað í tengslum við hjúkrunarheimili á lóðinni. Staðsetningin, með sínu flotta útsýni, gæti hentað vel fyrir slíka starfsemi.

Hugmyndir um sameiginlegt samgönguhús eru áhugaverðar en skipulagsfulltrúi telur þetta ekki vera bestu staðsetninguna fyrir slíkt hús. Einblína ber á að lóðin leysi eigin samgönguþarfir en hún þarf ekki að þjóna öðrum lóðum eða stærra samhengi sérstaklega hvað það varðar.

Horfa skal til borgarhönnunarstefnunnar við þróun lóðarinnar. Leggja ber áherslu á mannlegan mælikvarða, blágrænar ofanvatnslausnir og góðar tengingar við grænt aðliggjandi svæði, sem er vissulega í miklum bratta. Greina þarf vel vindafar á svæðinu og móta byggð út frá skjólmyndun. Sömuleiðis þarf að gera hljóðvistargreiningar til þess að meta hvaða landnotkun gengur best upp og/eða hvaða mótvægisáðgerða væri hægt að grípa til.

Þótt Stórhöfði 15 tilheyri sama miðsvæði (M26) og byggðin innan deiliskipulagssvæðis *Ártúnshöfða svæðis 1* sem nú er að rísa, ber ekki að líta til nýtingarhlutfalls þeirra lóða við þróun



á Stórhöfða 15. Lögun lóðarinnar og staðsetning er sérstök og umfang og fyrirkomulag þarf fyrst og fremst að taka mið af þeirri starfsemi sem þarna verður.

Í fyrirspurn er tekið fram að lausnir dagsins í dag verði að geta breyst og aðlagast á líftíma hverfisins og tekur skipulagsfulltrúi undir það.

Skipulagsfulltrúi leggur áherslu á að útgangspunktur sé tekinn í núverandi staðháttum og að unnið verði með gæði og sérkenni svæðisins. Meðfylgjandi tillaga gerir ráð fyrir því að núverandi hús á lóðinni verði fjarlægt. Skipulagsfulltrúi telur útgangspunkturinn eiga að vera að halda í þetta hús og skoða mögulegt nýtt hlutverk þess í nýju samhengi á lóðinni.

Lóðin stendur þegar hátt þegar komið er um Gullinbrú úr norðri og skipulagsfulltrúi sér ekki ástæðu til þess að fara með byggðina upp í háhýsahæð til þess að ýkja það enn frekar. Allar frekari umfangs- og hæðarákvarðanir yrðu teknar á deiliskipulagsstigi, að undangengnum frekari greiningum.



Myndefni með fyrirspurn



Niðurstaða

Skipulagsfulltrúi lítur jákvætt á að þróa frekari uppbyggingu á lóðinni en telur mikilvægt að frekari forsendur varðandi útfærslur á götusniði Borgarlínunnar meðfram lóðinni liggi fyrir áður en formleg tillögugerð og skipulagsferli hefst.

Í millitíðinni er lóðarhafi hvattur til þess að greina aðstæður nánar, m.a. nýtingarmöguleika núverandi húss og heppilega tegund/blöndun landnotkunar á lóðinni, sbr. framangreint.

Reikna má með því að uppbygging á lóðinni falli undir samningsmarkmið Reykjavíkurborgar og er lóðarhafi hvattur til þess að kynna sér þau.

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

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / teymisstjóri



Reykjavík