



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

Lögð fram fyrirspurn Halldórs Guðmundssonar, dags. 21. febrúar 2024, ásamt bréfi, dags. 21. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Hádegismóa vegna lóðanna nr. 2-4 við Hádegismóa sem felst í stækkun lóðarinnar og hækkun á nýtingarhlutfalli, samkvæmt tillögu THG arkitekta, dags. 21. febrúar 2024.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Hluti gildandi deiliskipulags.

Aðalskipulag

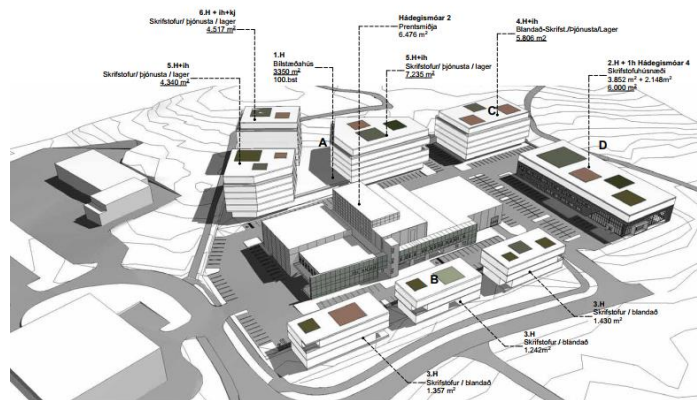
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

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 m² og er áætluð aukning byggingarmagns á svæðinu 10.000 m². 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.

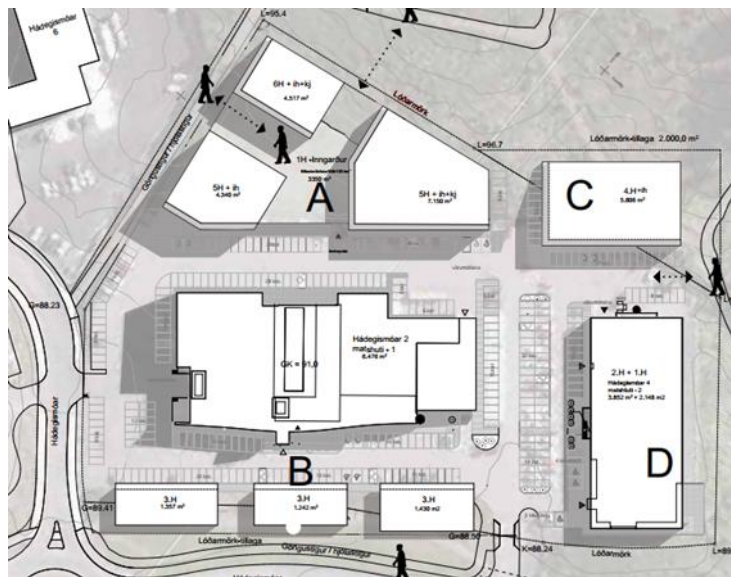


Skýringarmynd, horft til norðausturs yfir tillögu að byggð.

Núverandi aðstæður á svæðinu

Lóðin Hádegismóar 2-4 er skv. útgefnu mælibleði 25.668 m². 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 m². Hádegismóar 4 er síðan skrifstofubygging sem reis árið 2006 og hýsir skrifstofur Árvakurs hf. og Lyru ehf. en birt flatarmál hennar skv. fasteignaskrá er 3.851,8 m².

Í dag er hvorki hámarksbyggingarmagn né nýtingarhlutfall á lóðinni fullnýtt en samanlagt byggingarmagn á lóðinni er 10.331 m² og nýtingarhlutfallið 0,4. Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir samanlögðu byggingarmagni upp á 12.834 m² og nýtingarhlutfallið 0,5.



Skýringarmynd sem sýnir afstöðumynd tillögu.

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 fyrirspurninni er lögð fram tillaga að stækkun lóðar meðfram götu Hádegismóa að stærð 1.045 m². Þar kemur fram að þetta tiltekna svæði sé í dag einskona 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.

Á norðausturhluta lóðar er lögð til stækkun upp á 2.000 m². Með þeirri stækkun myndu þegar byggðir innviðir nýttast betur og rask á svæðinu yrði minna. Vakin er athygli á að stækkun lóðar myndi að hluta til teygja sig inn á svæði Austurheiða sem nemur um u.þ.b. 350 m². En sem mótvægisáðgerð við því er lagt til að hægt verði að minnka M17 í vesturátt sem þeirri stækkun nemur.

Í þeirri tillögu sem fyrirspurnin lýtur að stækkar lóðin úr 25.668 m² í 28.713 m² og nemur því stækkunin samtals 3.045 m².

Nýtingarhlutfall lóðar

Núverandi nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,5 en lagt er til að það verði hækkað í 1,35. Heildarbyggingarmagn á lóð færi úr 12.844 m² í 38.321 m², að undanskyldri mögulegri bílageymslu að stærð u.þ.b. 3.000 – 4.000 m².

Fyrir breytingar	Lóðarstærð	Nýtingarhlutfall	BYM
Hádegismóar 2-4	25.668	0,5	12.844

Eftir breytingar	Lóðarstærð	Nýtingarhlutfall	BYM
Hádegismóar 2-4	28.733	1,35	38.789

Umsögn/niðurstaða

Samkvæmt greinargerð/kynningu sem var meðfylgjandi fyrirspurninni er ástæða fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar m.a. sú að svara eftirspurn sem myndast hefur eftir meðalstórum og stærri skrifstofu- og þjónustubyggingum. Þrengt hefur verið að slíkri byggð á síðastliðnum árum í Reykjavík samhliða mikilli íbúðaruppbyggingu í eldri iðnaðarhverfum.

Í fyrirspurninni kemur auk þess fram að stefnt sé að því að lóðin verði reitaskipt, þ.e. að uppbyggingin muni fara fram á fjórum mismunandi reitum A, B, C og D.

Á fyrirhuguðum **reit A** norðan við núverandi prentsmiðju er lagt að stærri byggingar rísi sem verði þó umtalsvert minna umfangs en tvær stærstu byggingarnar sem fyrir eru á svæðinu (Hádegismóar 1-3 og prentsmiðjubyggingin).

Þá er lagt til að á fyrirhuguðum **reit B** verði byggðar smærri byggingar framan við núverandi prentsmiðju.

Fyrirhugaður **reitur C** nær að stórum hluta út fyrir núverandi lóðarmörk og yrði hann því hluti af fyrirhugaðri lóðarstækkun í norðausturhluta lóðarinnar. Ný bygging á þessum reit yrði hluti af heildstæðu útliti þyrpingar/garða nýrrar byggðar.

Núverandi skrifstofuhúsnæði Morgunblaðsins yrði hluti af fyrirhuguðum **reit D** en byggingin var hönnuð með hliðsjón af því að hægt væri að hækka hana um eina hæð síðar, sem heimild er fyrir í gildandi deiliskipulagi.

Ljóst er að svigrúm er til staðar til að auka byggingarmagn á lóðinni og þar af leiðandi hækkun á nýtingarhlutfalli. Telja má að lögun lóðarinnar sé mjög óhentug til uppbyggingar á norðausturhluta hennar og fylgja norðausturmörk hennar ekki norðausturmörkum M17 líkt og í tilfellum Hádegismóa 6, 8 og 10. Þar af leiðandi er svigrúm til stækkunar lóðarinnar til norðausturs og yrði langstærsti hluti þeirrar stækkunar innan skilgreinds miðsvæðis. Óverulegur hluti stækkunarinnar næði inn á opið svæði Austurheiða. Þá er reiðvegur skilgreindur um svæðið í aðalskipulagi Reykjavíkur en hann hlykkjast frá suðri til norðurs meðfram mörkum M17 og Austurheiða. Þörf væri á því að hliðra honum til austurs.

Eins og fram kom hér að ofanverðu er í tillögu lagt til að á fyrirhuguðum reit B verði byggðar smærri þriggja hæða byggingar framan við núverandi prentsmiðju. Þarna er í dag um að ræða grasi gróna ræmu sem liggur frá norðvestri til suðausturs og er hún þveruð af göngustíg. Ræman markast af bílastæðum Hádegismóa 2 til norðausturs og götunni Hádegismóum til suðvesturs. Fjarlægð milli bílastæða og götu er um 25-26 metrar eftir ræmunni allri. Því er ljóst að svigrúm til uppbyggingar á þessum reit er ekki mikið en breyta þarf lóðarmörkum (líkt og tillaga sem fylgir með fyrirspurn gerir ráð fyrir) og færslu göngustígsins til vesturs nær götu.

Jafnframt munu þriggja hæðar byggingar á þessu svæði skyggja töluvert á prentsmiðjuna sem er kennileiti á þessum hluta Suðurlandsvegur.

Í greinargerðinni sem fylgdi með fyrirspurninni er sýnd tillaga að uppbyggingu svæðisins og er þar haldið í skýra uppskiptingu byggingarhluta í anda gildandi deiliskipulags. Aukning á byggingarmagni úr 12.844 m² í 38.321 m² og hækkun nýtingarhlutfalls úr 0,5 í 1,35 er hins vegar umtalsverð og ber að varast að koma fyrir slíku byggingarmagni á þessu svæði. Sérstaklega á því svæði sem er skilgreint sem reitur B í tillögu. Það svæði ætti að haldast ósnortið og þungamiðja uppbyggingar vera á vestanverðri lóðinni.

Eins og áður hefur komið fram þá eru í aðalskipulagi Reykjavíkur tölur er varða áætlaða aukningu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis á miðsvæðum. Á þessu tiltekna svæði (M17) er áætluð aukning 10.000 m² en fyrirbyggjandi tillaga gerir ráð fyrir um 25.000 m² í auknu byggingarmagni.

Hins vegar er tillagan áhugaverð og góðra gjalda verð til áframhaldandi útfærslu með áherslu á byggingarmagn sem hæfir þessu tiltekna svæði í útjaðri borgarinnar í grennd við útivistarsvæði.

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 SFFÍ og verkefnastjóri.