



# Veðurstofureitur

## Veðurstofuhæð - Nýtt deiliskipulag

Athugasemdir og ábendingar / svör við athugasemdum

### Umhverfis- og skipulagsráð 11. desember 2024

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, að nýju deiliskipulagi fyrir Veðurstofureit. Í tillögunni er komið fyrir nýrri íbúabyggð ásamt þjónustu á Veðurstofuhæð. Við gerð tillögunnar var unnið út frá bæði náttúrulegu yfirbragði Veðurstofuhæðar og núverandi fyrirkomulagi, svo sem helstu aðkomuleiða, veitumannvirkja og þjónustustarfsemi Veðurstofunnar. Leitast er við að ná fram og skapa heildstætt nýtt íbúðahverfi á miðsvæði skv. gild. aðalskipulagi ásamt þjónustu með sterkum vistvænum áherslum og hvötum í sem mestri sátt við núverandi borgarumhverfi í Hlíðum og Kringlu. Komið er fyrir nýrri 7m breiðri tengingu sem þjónar öllum virkum ferðamátum undir Bústaðaveg sem tengir saman norður–suður milli Stigahlíðar og Beykihlíðar/Birkihlíðar. Hæðir húsa, stakstæð eða í klösum ásamt samnýtingu rýma tekur mið af karaktereinkennum landsvæðisins. Bílastæðakröfur og bílastæðahús ásamt fyrirkomulagi á aðgengi ökutækja inn á íbúðareitinn gengur í aðalatriðum út á samnýtingu með Veðurstofunni. Núverandi heimreið af Bústaðavegi inn á reitinn verður lagfærð og aðlöguð aukinni umferð væntanlegra íbúa. Tillagan byggir undir virkt deiliahagkerfi íbúa reitsins gagngert til að auka lífsgæði þeirra og annarra borgarbúa. Skilgreint náttúrulegt útivistarsvæði fyrir íbúa reitsins og nágretta næst reitnum er staðsett á suð-austurhluta reitsins. Útivistarsvæðið gegnir einnig mikilvægu hlutverki í náttúrulegri hringrás ofanvatnslausna á reitnum. Byggingarmagn á reitnum er skipt í þrennt á milli Græns húsnæðis framtíðarinnar, Variat - hagkvæms húsnæðis og Bjargs íbúðafélags. Gert er ráð fyrir íbúðum í miðlægu bílastæðahúsi sem gæti fjölgað á seinni stigum. Gert er ráð fyrir áframahaldandi starfsemi Veðurstofunnar á reitnum. Starfsemin muni alfarið færast yfir á lóð nr. 7 við Bústaðaveg. Nýbyggingarreitur undir skrifstofur vestan við núverandi byggingu verður útfærður í sér deiliskipulagsgerð. Byggingarreitur Veitna ohf. undir framtíðarstækkun kaldvatnsgeymis er staðsettur sunnan við hlið núverandi geymis ásamt nýjum aðkomuvegi að nýjum mælireit Veðurstofunnar og geisla-mælaskúr Geislavarna ríkisins, samkvæmt uppdráttum og skýringarmyndum ásamt skilmálum og yfirlitskortu Lendager, dags. 13. júní 2024, uppfært/breytt 26. nóvember 2024. Tillagan var auglýst frá 11. júlí 2024 til og með 25. september 2024. Athugasemdir og umsagnir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. nóvember 2024.

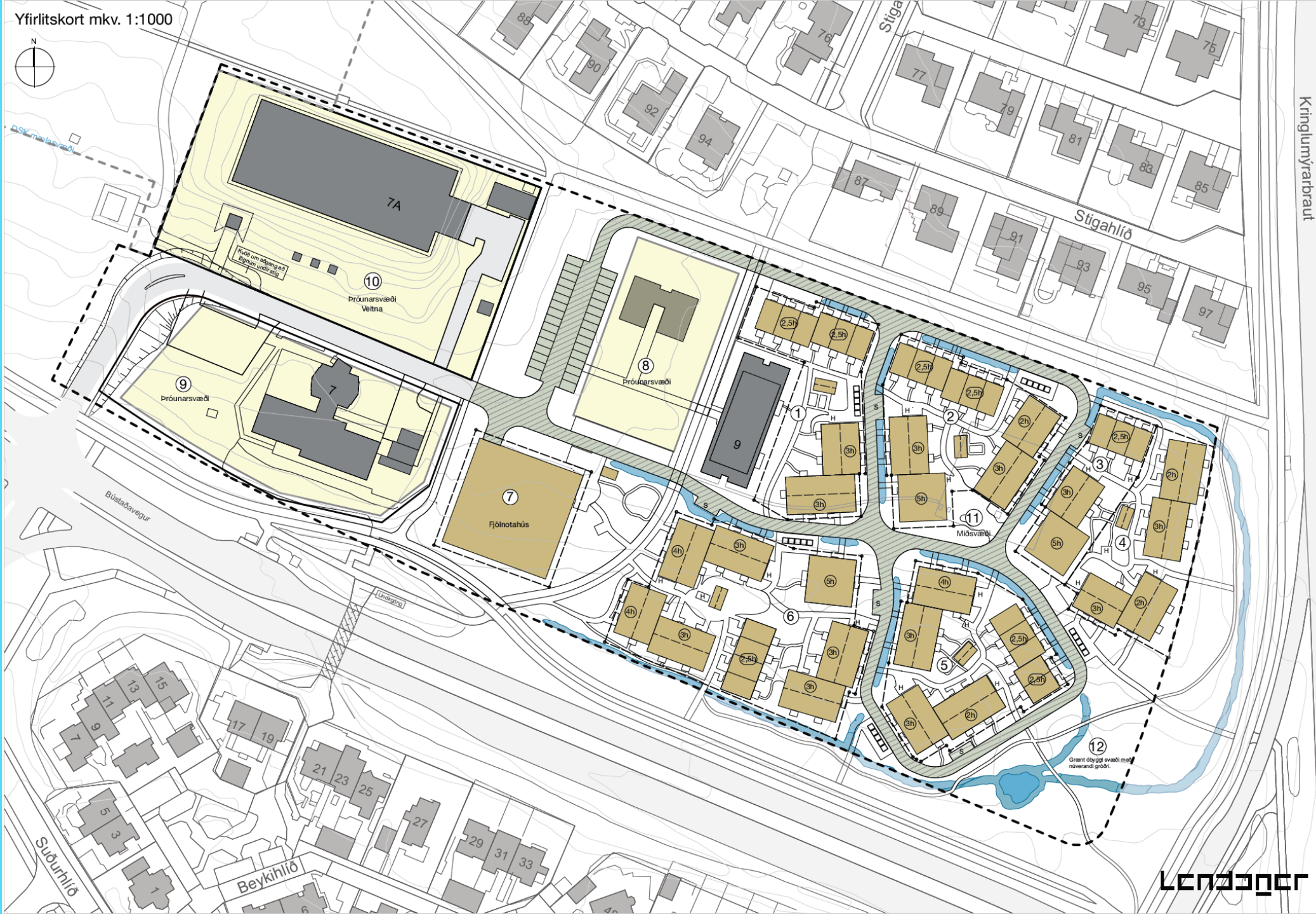




Yfirlitskort mkv. 1:1000



ASK-mælavæði



Kringlunyrabraut



UMSÖGN skipulagsfulltrúa

Veðurstofureitur

Varðar:

Nýtt deiliskipulag Veðurstofureits - Athugasemdir og svör

Tillaga að nýju deiliskipulagi var auglýst frá 11. júlí 2024 til og með 25. september 2024. Eftirtaldir sendu athugasemdir / andmæli:

Ólafur Sörli Kristmundsson, f.h. Græns húsnæðis ehf., dags. 22. september 2024

Daníel Gauti Georgsson, dags. 25. september 2024

Ragnar Heiðar Þrastarson, dags. 11. júlí 2024

Ísak Árni Jóhannsson, dags. 28. ágúst 2024

Magnús Örn Þórsson, dags. 20. ágúst 2024

Kári Jóhannsson, dags. 21. ágúst 2024

Íbúaráð Miðborgar og Hlíða, dags. 25. september 2024

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dags. 22. ágúst 2024

Framkvæmdasýslan Ríkiseignir, dags. 23. september 2024 og

Veðurstofa Íslands, dags. 25. september 2024

#### SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagaðila út á:

- Áhyggjur af lýðheilsu fólks / borgarbúa samfara uppbyggingu í borginni
- Áhyggjur af stöðu barna í borginni og öryggi þeirra þegar unnið er að deiliskipulagsáætlunum
- Færri tækifæri barna og unglinga að stunda leiki, íþróttir og skóla vegna þéttingu byggðar
- Útfærsla skipulagsskilmála, m.a. efnisval úthliða bygginga, salarhæðir og gróður
- Ekki gert ráð fyrir skólahúsnæði samhliða uppbygginga íbúða á reitnum og annarstaðar í hverfinu
- Aukið umferðarálag innan reitsins vegna nýrra íbúa á reitnum og uppbygging íbúða á verktime
- Aukið umferðarálag auki lýkur á slysum innan reitsins og ógna öryggi vegfaranda m.a. barna á ferð
- Að breytt lega heimreiðar inn á reitinn skerði möguleika Veðurstofunnar til uppbyggingar innan lóðar
- Bent á kvikasilfursmengun á afmörkuðu svæði þar sem eldri mælireitur Veðurstofunnar stóð
- Bent á hávaðamengun frá nærliggjandi umferðarþungum vegum og mótvægisáðgerðir vegna þessa
- Bent á mögulega skerðingu lofgæði innan reitsins vegna sömu vega og mótvægisáðgerðir vegna þessa
- Bent á staðsetningu verslunar og þjónustu á jarðhæðum og mikilvægi mengunarvarna og loftræstingar
- Bent á mótvægisáðgerðir ef þörf er á vélrænni lofræsingu fyrir íbúða- og atvinnuhúsnæði

## Breytingar á skilmálum í greinargerð eftir auglýsingu

### Kaflí 3.3 Hlutfall verslunar- og þjónustu

Setning um atvinnuhúsnæði tekið út.

#### Texti fyrir breytingu:

Hluti verslunar- og þjónustu skal að hámarki vera 15% af gólfleti. Verslunarhúsnæði skal að hámarki vera 200m<sup>2</sup> í klösum I-V (íbúðarsvæði) og 1000 m<sup>2</sup> í klasa VI (fjölnotabygging). 1-3 rými fyrir atvinnuhúsnæði verða á jarhæð punkthúss í klasa II.

#### Texti eftir breytingu:

Hluti verslunar- og þjónustu skal að hámarki vera 15% af gólfleti. Verslunarhúsnæði skal að hámarki vera 200m<sup>2</sup> í klösum I-V (íbúðarsvæði) og 1000 m<sup>2</sup> í klasa VI (fjölnotabygging).

### Kaflí 7.5 Þök

Skilgreiningu um „brún“ þök bætt við texta.

#### Texti fyrir breytingu:

Öll þök skulu vera torflögð þök með tvöföldu lagi af viðeigandi torfi með fjölbreyttum gróðurtegundum, best væri ef hægt er að nýta torf sem þarf að fjarlægja á svæðinu í þök. Torfið væri þá geymt á „plöntuhótel“ á svæðinu þangað til hægt er að nota það aftur. Útfærslur fyrir þetta eru skilgreindar í leiðbeiningum um frágang svæða.

#### Texti eftir breytingu:

Öll þök skulu vera torflögð þök með tvöföldu lagi af viðeigandi torfi með fjölbreyttum gróðurtegundum, best væri ef hægt er að nýta torf sem þarf að fjarlægja á svæðinu í þök. Einnig má nota svokölluð „brún þök“ sem hafa þynnri uppbyggingu í stað torfs á punkthúsum. Torfið væri þá geymt á „plöntuhótel“ á svæðinu þangað til hægt er að nota það aftur. Útfærslur fyrir þetta eru skilgreindar í leiðbeiningum um frágang svæða. **Kaflí 8.2 Lóð 7**  
Kvöð um rými fyrir eftirlitssal fyrir Veðurstofu Íslands á efstu hæð fjölnotahúss bætt við.

#### Texti fyrir breytingu:

Fjölnotahús. Skilmálar fyrir fjölnotahúsið eru í vinnslu.

#### Texti eftir breytingu:

Fjölnotahús. Skilmálar fyrir fjölnotahúsið eru í vinnslu en þó er tilgreind kvöð um rými fyrir eftirlitssal fyrir Veðurstofu Íslands á þaki fjölnotahússins sem hafi sambærilega sýn og þakhæð og núverandi salur á Bústaðavegi 9 sem notaður verður til veðursjónmælinga til allra átta án hindrana. Nánari útfærslur á salnum þarf að vinna með Veðurstofu Íslands

### Kaflí 11.2 Staðbundið frárennsli regnvatns – Grænbláar yfirborðslausnir

Texti um stærð regnbeðs uppfærður.

#### Texti fyrir breytingu:

Koma þarf upp regnbeði/seinkunarlaug til að meðhöndla regnvatn frá þakflötum og varnargörðum innan húsgarðs, áður en það færast áfram í regnbeð á almennum vegsvæðum. Koma þarf upp regnbeði/seinkunarlaug til að meðhöndla regnvatn frá þakflötum og varnargörðum innan húsgarðs, áður en það færast áfram í regnbeð á almennum vegsvæðum. Stærð regnbeðs þarf að vera að reikna í hlutfalli við m<sup>2</sup> þakflatar sem rennur í átt að garðinum og vera 25-50cm dýpi.

#### Texti eftir breytingu:

Koma þarf upp regnbeði/seinkunarlaug til að meðhöndla regnvatn frá þakflötum og varnargörðum innan húsgarðs, áður en það færast áfram í regnbeð á almennum vegsvæðum. Koma þarf upp regnbeði/seinkunarlaug til að meðhöndla regnvatn frá þakflötum og varnargörðum innan húsgarðs, áður en það færast áfram í regnbeð á almennum vegsvæðum. Regnbeðið þarf að vera að minnsta kosti x m<sup>2</sup> fyrir hvern m<sup>2</sup> þakflatar sem rennur í átt að garðinum og vera 25-50cm dýpi.



## Breytingar á uppdráttum og skýringarmyndum eftir auglýsingu

### Stærðartafla

Blaðsíðunúmerum bætt við til einföldunar

Stærðartafla á síðu 2 uppfærð

Svæði	Byggingargerðir	Fremtrar (m <sup>2</sup> )									
		Nr.	Íbúðir A-rými m <sup>2</sup>	Gróðurhús	Þjónusta/verslun	Bílastæði	Samtals A-rými	Samtals B-rými	A+B rými íbúða	A+B rými allt	Stærð lóðar
1	Raðhús	1.1	900					27			
	Fjölbýlishús	1.2	586					18			
	Fjölbýlishús	1.3	792					27			
	Gróðurhús	1.4		28				-			
	<b>Samtals</b>		<b>2278</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2306</b>	<b>72</b>	<b>2.350</b>	<b>2378</b>	<b>3075</b>
2	Raðhús	2.1	900					27			
	Fjölbýlishús	2.2	663					27			
	Fjölbýlishús	2.3	674					27			
	Fjölbýlishús	2.4	384					9			
	Punkthús	2.5	934		191			54			
	Gróðurhús	2.6		28				-			
<b>Samtals</b>		<b>3.555</b>	<b>28</b>	<b>191</b>	<b>-</b>	<b>3.774</b>	<b>144</b>	<b>3.699</b>	<b>3918</b>	<b>2.314</b>	<b>1,69</b>
3	Raðhús	3.1	450					13,5			
	Fjölbýlishús	3.2	575					18			
	Punkthús	3.7	934		191			54			
<b>Samtals</b>		<b>1.959</b>	<b>-</b>	<b>191</b>	<b>-</b>	<b>2.150</b>	<b>86</b>	<b>2.045</b>	<b>2236</b>	<b>1.102</b>	<b>2,03</b>
4	Fjölbýlishús	3.3	540					18			
	Fjölbýlishús	3.4	450					13,5			
	Fjölbýlishús	3.5	676					27			
	Fjölbýlishús	3.6	456					13,5			
	Gróðurhús	3.8		28				-			
<b>Samtals</b>		<b>2.122</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.150</b>	<b>72</b>	<b>2.194</b>	<b>2222</b>	<b>1.886</b>	<b>1,18</b>
5	Raðhús	4.1	750					22,5			
	Fjölbýlishús	4.2	899					27			
	Fjölbýlishús	4.3	720					27			
	Fjölbýlishús	4.4	674					27			
	Fjölbýlishús	4.5	480					13,5			
	Gróðurhús	4.6		28				-			
<b>Samtals</b>		<b>3.523</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.551</b>	<b>117</b>	<b>3.640</b>	<b>3668</b>	<b>2.385</b>	<b>1,54</b>
6	Raðhús	5.1	600					18			
	Fjölbýlishús	5.2	698					27			
	Fjölbýlishús	5.3	931					40,5			
	Fjölbýlishús	5.4	806					27			
	Fjölbýlishús	5.5	683					27			
	Fjölbýlishús	5.6	683					27			
	Fjölbýlishús	5.7	675					27			
	Punkthús	5.8	934		191			54			
	Gróðurhús	5.9		28				-			
<b>Samtals</b>		<b>6.010</b>	<b>28</b>	<b>191</b>	<b>-</b>	<b>6.229</b>	<b>248</b>	<b>6.258</b>	<b>6477</b>	<b>3.702</b>	<b>1,75</b>
7	Fjölnotahús / Bílastæðahús	6.1			1.225	3.675					
	<b>Samtals</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.225</b>	<b>3.675</b>	<b>4.900</b>	<b>-</b>	<b>4900</b>	<b>1.521</b>	<b>3,22</b>
		án fjölnotahúss					með fjölnotahúsi				
<b>Samtals</b>		<b>19.447</b>	<b>140</b>	<b>1.607</b>	<b>3.675</b>	<b>25.060</b>	<b>653</b>	<b>20.185</b>	<b>25.798</b>	<b>15.985</b>	<b>1,61</b>



## Athugasemdir Framkvæmdasýslunnar Ríkiseignir, dags. 23. september 2024

### 9.

Deiliskipulagstillaga fyrir Veðurstofureit sem nú er auglýst gerir ráð fyrir að legu aðkomuvegar sem tengir svæðið við Bústaðaveg sé breytt til að draga úr bratta þessarar aðkomuleiðar. Að beiðni FSRE var gerður uppdráttur að breytingunni með greiningu á áhrifum hennar á stærð lóðar Veðurstofu Íslands við Bústaðaveg 7 sem FSRE fer með umsjón á fyrir hönd Ríkissjóðs. Fyrir liggur uppdráttur sem barst FSRE 4. apríl sl. sem gefur ákveðna hugmynd um áhrif breytingarinnar á afmörkun lóðarinnar en felur þó ekki í sér fullnaðarhönnun. Þar er metið að skerðing lóðarinnar nemi 141m<sup>2</sup>.

### 9.1

Í samtölum við verkefnastjóra og í skriflegum samskiptum á tímabilinu mars-júní 2024 kom fram sú afstaða FSRE að ná þyrfti samkomulagi um að bæta skerðingu lóðarinnar. Jafnframt lagði FSRE fram þá lausn að bæta mætti skerðingu lóðarinnar að vestan með samsvarandi stækkun til suðurs að Bústaðavegi og væri breytingin þá framkvæmd án frekari bóta. Engar slíkar breytingar er að sjá á framlagðri skipulagstillögu, eingöngu skerðingu lóðarinnar.

Skerðing lóðarinnar takmarkar möguleika á nýtingu lóðarinnar til framtíðar. Þá er ekki ljóst hvort fyrirliggjandi gögn sýni áhrif breytingarinnar í reynd með tilliti til jarðtæknilegra aðstæðna. Fyrir liggur að 2.mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 tekur til slíkra mála.

51. gr. Bætur vegna skipulag og yfirtaka eigna

[...]

Ef með skipulagi hefur verið tekin ákvörðun um að tiltekið svæði skuli nýtt til almenningsþarfa, svo sem undir götu eða veg, og slíkt leiðir til þess að fasteign verður ekki nýtt eins og eðlilegt er m.v. aðstæður, m.a. hagnýtingu eigna í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum átt rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

**Svör:** Landupplýsingadeild USK reiknaði út mismun á lóðastærð fyrir og eftir lóðarskerðingu við það að "réttu af götu" þ.e. að taka af núverandi hvasst vinkelhorn heimreiðarinnar ásamt því að lækka götuhalla og ná þar með fram bæði greiðari akstursleið inn og út af reitnum, og eins öruggari tengingu við núverandi gatnamót Bústaðavegar með jafnari beygjuradíusa í allar akstursáttir. Ríkir almannahagsmunir eru undir svo tryggja megi öryggi allra sem málið varðar: nýrra íbúa á Veðurstofuhæðinni, starfsmanna Veðurstofunnar og loks vegfarenda sem leið eiga hjá um Bústaðaveg og Kapellutorg. Gert var ráð fyrir þessari útfærslu í skipulagslýsingu sem var auglýst fyrri hluta árs í fyrra. Til upplýsinga var útfærsla gatnamóta og heimreiðar byggð á niðurstöðum umferðaráðgjafa verkfræðistofunnar EFLU þegar Veðurstofureiturinn var fyrst til skoðunar árin 2018-2019.

Um er að ræða 141 m<sup>2</sup> skerðingu lóðarinnar eða innan við 3% ef stoðveggur verður byggður við mörk lóðar og götu í stað aflíðandi fláa. Sjá má þennan útreikning í samanburði við núverandi lóð nr. 7 og eins mögulegan byggingarreit sem skipulagshöfundur dró fram (sjá myndir að neðan). Fulltrúi FSRE óskaði eftir því að taka þetta atriði upp, að borgin óskaði eftir samtali við ríkið til að ræða áhrif skerðingarinnar á uppbyggingarmöguleika Veðurstofunnar á lóðinni og leita niðurstöðu áður en til auglýsingar deiliskipulagstillögunnar kæmi. Í því samhengi óskaði borgin á móti eftir nánari gögnum á við rýmis- og þarfagreiningu Veðurstofunnar svo hægt væri að glöggva sig á alvöru málsins og ræða mögulegar úrlausnir.

Skipulagslög kveða á um nokkrar úrlausnir og bætur í lagagreinum eins og varpað er fram í athugasemdinni. Skipulagsfulltrú telur þó líklegt út frá ofangreindu, m.a. vægri lóðaskerðingu sem kæmi til án þess að hamlu uppbyggingarmöguleikum, að um semjast milli ríkis og borgar þegar rýmis- og þarfagreining Veðurstofunnar liggur fyrir.

### 9.2

Ekki verður við það unað að lóðin Bústaðavegur 7 sé skert með þessum hætti án þess að fyrir komi bætur og leggst FSRE því gegn samþykkt og staðfestingu deiliskipulagsins á þeim grundvelli. FSRE áskilur sér rétt til að sækja bætur fyrir allt tjón vegna áætlaðrar breytingar deiliskipulagi á hendur Reykjavíkurborgar á grundvelli 51. gr. skipulagslaga gangi skipulagið í gegn óbreytt.

Þá er jafnframt áreittað að ekki liggja fyrir, enn sem komið er, nein framtíðaráform um breytta notkun á skrifstofuhúsnæði Veðurstofunnar að Bústaðavegi 9.

**Svör:** Þökkum ábendingu. Fulltrúi FSRE hefur frá því skipulagsvinnan hófst í fyrra haust setið alla fundi hagaðila með skipulagshönnuði og fulltrúa skipulagsfulltrúa og þekkir því ferilinn vel. Að lokum var ákveðið að ávarpa uppbyggingu innan lóðar nr. 7 sem þróunarreit við hlið núverandi byggingar.

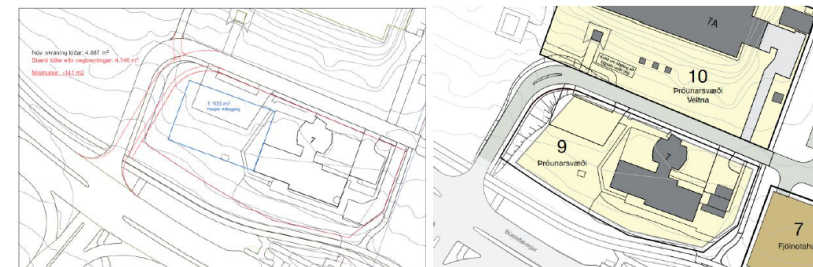
Rétt er að áréttu að um skipulagsheimildir er að ræða á þessu stigi. Fyrsti kostur væri að ganga frá bæði gatnamótum og heimreið með þeim hætti sem lýst er skv. kortablaði út frá bæði öryggis- og umferðar-tæknilegum sjónarmiðum. Enn sem komið er er núverandi horf heimreiðar og gatnamóta óbreytt. Reykjavíkurborg og ríki geta gengið til samninga á grundvelli umræddrar skipulagsútfærslu og má ætla góðar líkur á því að viðunandi lausn náist, að lóðin geti stækkað með samsvarandi eða jafnvel stærri skeinu t.d. mót suðri og að byggingarreitur tilvonandi skrifstofuhúss Veðurstofunnar nái að fanga stærðir og rýmiskröfur stofnunarinnar en til þess verður rýmis- og þarfagreining hennar að liggja fyrir.

Rétt er einnig að rifja upp aðdraganda og tilgang deiliskipulagstillögunnar. *Samkomulag um Veðurstofuhæð* liggur fyrir, samþykkt í borgarráði 12. okt. 2017 sem lagt var fram undirritað í borgarráði 5. apríl 2018 ásamt bréfi skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 2. apríl 2018, varðandi vinnu, markmið og lóðavilyrði. Í samkomulaginu segir m.a.:

Samkomulagið byggir á viljayfirlýsingu sem borgarstjóri og fjármála- og efnahagsráðherra undirrituðu 2. júní 2017, um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóðum í Reykjavík sem eru ýmist í eigu eða umráðum ríkisins. Reykjavíkurborg úthlutaði ríkinu á sínum tíma landsvæði á leigu vegna uppbyggingar Veðurstofu Íslands. Með umræddu samkomulagi hafja aðilar sammælt um að ríkið skili nú þeim hluta leigulóðarinnar sem Veðurstofan þarf ekki að nota undir starfsemi sína til framtíðar.

Í framhaldi af umræddum skilum á hluta landsvæðisins í ofangreindu samkomulagi hóf Reykjavíkurborg undirbúning að gerð deiliskipulags fyrir Veðurstofureit svo þar mætti koma fyrir íbúabyggð sem hentaði námsmönnum, tekjulágum, ungu fólki til fyrstu kaupna og fólki á almennum fasteignamarkaði.

Gert var ráð fyrir skv. samningum að borgin keypti núverandi skrifstofuhús á lóð nr. 9 eða byggði annað skrifstofuhús við núverandi byggingu á lóð nr. 7 enda hniga öll rök að því að koma Veðurstofunni - sem er í grunninn vísinda- og öryggisstofnun - fyrir innan sömu torfunnar og aðgreina út frá öryggissjónarmiðum eins og kostur er frá væntanlegri íbúabyggð og aukinni umferð almennings inn á reitinn og um reitinn.



Skerðing lóðar með stoðveggjum t.v. og skerðing með aflíðandi fláa skv. deiliskipulagstillögu t.h.



**Lagt er til að tillagan verði samþykkt með vísan til  
umsagnar skipulagsfulltrúa.**



**Reykjavík**