

Veðurstofureitur – SKIPULAGSLÝSING vegna nýs deiliskipulags á Veðurstofuhæð

Grænt húsnæði framtíðarinnar á Veðurstofuhæð
Variat -hagkvæmt húsnæði
Bjarg íbúðafélag





Veðurstofuhæð séð frá Öskjuhlíð (forsíða) og af frárein Kringlumýrarbrautar að Bústaðavegi (að ofan) – Ljósmyndir: Pétur Thomsen

Efnisyfirlit

Inngangur	3
Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsáætlunar	3
Afmörkun, staðsetning og staðhættir - Núverandi aðstæður	4
Helstu forsendur og tengsl við aðrar áætlanir	6
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040	7
Hverfisskipulag borgarluta 3 - Hlíðar	7
Fyrri undirbúningsvinna - Önnur gögn	8
Umhverfisáhrif áætlunarinnar	9
Helstu viðfangsefni og áherslur við skipulagsgerð	9
Skipulagsferli	10
Helstu umsagnar- og samráðsaðilar	10

Inngangur

Eitt helsta markmiðið við gerð nýs deiliskipulags Veðurstofureits á Veðurstofuhæð er að byggja undir heildstætt nýtt íbúðahverfi á miðsvæði ásamt þjónustu með sterkum vistvænum áherslum í sátt við núverandi umhverfi. Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 segir að þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefjist skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á því hvaða forsendur búi að baki skipulagsgerðinni og hverjar skipulagsáherslur verði.

Aðdragandi og tilgangur deiliskipulags

Fyrir liggur "Samkomulag um Veðurstofuhæð", samþykkt í borgarráði 12. okt. 2017 og lagt 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 hafa 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 lóðarinnar í ofangreindu samkomulagi hefur Reykjavíkurborg hafið undirbúning á gerð deiliskipulags fyrir Veðurstofureit svo þar megi koma fyrir íbúabyggð sem hentar námsmönnum, tekjulágum, ungu fólki til fyrstu kaupa og fólki á almennum fasteignamarkaði. Alls er gert ráð fyrir að byggingarmagn íbúða á Veðurstofuflötinni verði á bilinu 15.000-30.000m².

Efnt var til hugmyndaleitar í tengslum við sóknaráttak sem Reykjavíkurborg stóð fyrir árið 2018 um uppbyggingu hagkvæms húsnæðis fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og niðurstöðu hópa og samstarfsaðila. Að endingu var ákveðið að ganga til samninga við Variat á byggingu íbúða úr forsmíðuðum viðareiningum á Veðurstofureit í fjórum stöðluðum einingastærðum. Í fyrravor fékkst niðurstaða í samkeppni á milli hönnunarteyma vegna vals á fyrirkomulagi „græns húsnæðis framtíðarinnar“ fyrir almennan markað á Veðurstofureit. Þá hefur verið samið við Bjarg íbúðafélag um uppbyggingu húsnæðis fyrir tekjulága á Veðurstofureit.

Í samningi Reykjavíkurborgar og fjármála- og efnahagsráðuneytis er þess getið að „gert verður ráð fyrir þeim möguleika að hægt verði að breyta núverandi húsnæði stofnunarinnar í íbúðir verði það talið hagstæður kostur fyrir stofnunina að flytja starfsemi sína úr núverandi húsnæði.“ Þá verði nýjum reit fyrir veðurmæla og aðstöðu því tengdu, í stað núverandi svæðis austan Veðurstofuhúss, komið fyrir á reit í Litlu Öskjuhlíð vestan Bústaðavegar nr. 7a (kaldavatnsgeymir Veitna ohf) og byggingarreitur að Bústaðavegi nr. 7 (fyrrum hús Landsvirkjunar / Landsnets) stækkaður fyrir framtíðaruppbyggingu Veðurstofunnar samanber samning Reykjavíkurborgar og Veðurstofunnar dags. 26. febrúar 2018. Í samningi segir enn fremur að Reykjavíkurborg muni tryggja að tekið verði fullt tillit til starfsemi Veðurstofunnar á svæðinu og uppbyggingu veðurstöðvakerfis til framtíðar.

Samkvæmt greinargerð í húsakönnun Borgarsögusafns frá 2021 hefur á svæðinu engin eiginleg deiliskipulagsgerð farið fram. Á svæðinu voru áður erfðafestulönd og óbyggt svæði en frá um 1960 hefur verið úthlutað þar lóðum úr borgarlandinu undir innviðatenda starfsemi og mannvirki, aðallega veitumannvirki. Eldri lega Bústaðavegar lá þvert yfir flötina. Svæðið hefur verið skilgreint sem stofnanasvæði að mestu frá því aðalskipulagið 1962-1983 kom út.

Í byrjun október 2021 hófst samanburðarmæling milli núverandi mælireits og nýs mælireits á Veðurstofuhæð á grunni deiliskipulags Golfskálareitar, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 29. maí 2019. Mælireitnum nýja var komið fyrir á húsgrunni fyrrum golfskála Golfklúbbs Íslands efst á Litlu Öskjuhlíð. Í haust líkur samkeyrslu mælireitanna og verður sá eldri lagður niður um leið og mæliskúr ásamt mælitækjum Geislavarna ríkisins fær nýjan stað rétt sunnan við nýja reitinn. Þá telst veðurstofuflötin tilbúin undir framkvæmdir með tilheyrandi raski.

Veðurstofuhæð M25

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Miðsvæði með áherslu á blandaða byggð. Íbúðir, samfélagsþjónusta þ.m.t. starfsemi Veðurstofu Íslands, skrifstofur, verslun og þjónusta.

Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu.

Á þeim hluta svæðisins þar sem íbúðarbyggð er ráðandi, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum.

Stærð uppbyggingarreits skv. þemakorti (sjá að ofan innan rauðrar punktalínu): 4,5 ha

Stærð íbúðasvæðis á veðurstofuflöt (reitirnir þrír): 2,5 ha

Svæðisnýting / nýtingarhlutfall: 0,6 – 1,2

Hæðir húsa: 3-5

Byggingarmagn íbúðahúsnæðis miðað við reiti á veðurstofuflöt: 15.000 - 30.000m²

Áætlað byggingarmagn atvinnuhúsnæðis á svæðinu: 6.300m² (Veðurstofan og Veitur)

Veitingaflokkur: I og II. Ekki er gert ráð fyrir flokki III.

Spilasalur: nei

Gististaður – flokkur I

Matvöru- dagvöruverslanir: já

Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningsgöngur og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta herra nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlínu er háð því að fyrir liggja tímasett áætlanir um framkvæmdir við Borgarlínu á viðkomandi leið.

Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Áhrifsvæði almenningsgöngna (farlægð frá bíðstöðum)*	Bíðstöð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreyttan atvinnukjarna***
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjarni (sbr. svæðiskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfssemi, miðsvæði M1-4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M8-M15 og önnur samgöngumiðað svæði (sbr. skilgreining svæðiskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfssemi.
II	1,2–1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.	150–300 m frá S1 stöð 0–150 m frá S2 stöð	
III	0,6–1,2 Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis.	300–600 m frá S1 stöð 150–600 m frá S2 stöð 0–400 m frá S3 stöð	Önnur miðsvæði þar sem byggð er áhrifa á bíðstöð íbúða og atvinnustarfssemi.
IV	0,4–0,6 Það samsvarar um 40 til 80 íbúðum á ha svæðis.	400–600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærgriggandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifsvæða.	

Samantekt á helstu heimildum samkvæmt Aðalskipulags Reykjavíkur 2023

Afmörkun, staðsetning og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Kringlumýrarbraut til austurs, Bústaðavegi til suðurs, núverandi íbúabyggð við Stigahlíð til norðurs og Háuhlíð til vesturs um opið svæði í Litlu Öskjuhlíð.

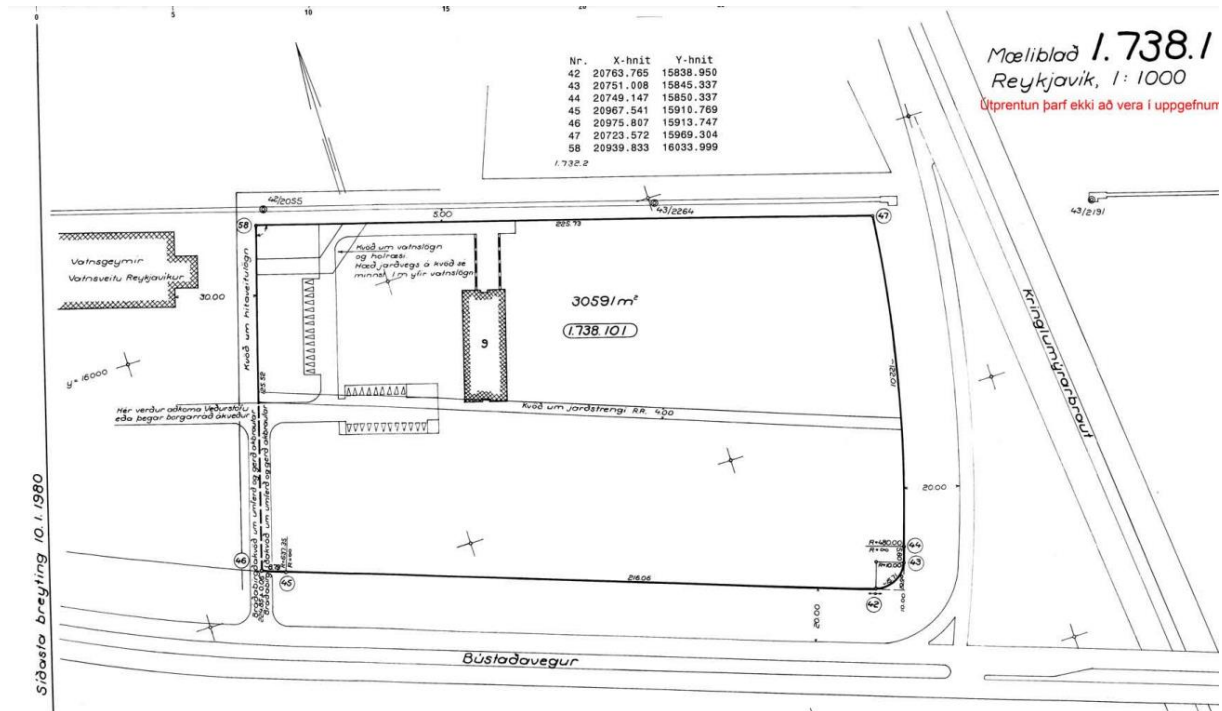


Skipulagssvæðið, yfirlitsmynd afmörkunar við Bústaðaveg, Stigahlíð, Kringlumýrarbraut og austurmörk Litlu Öskjuhlíðar

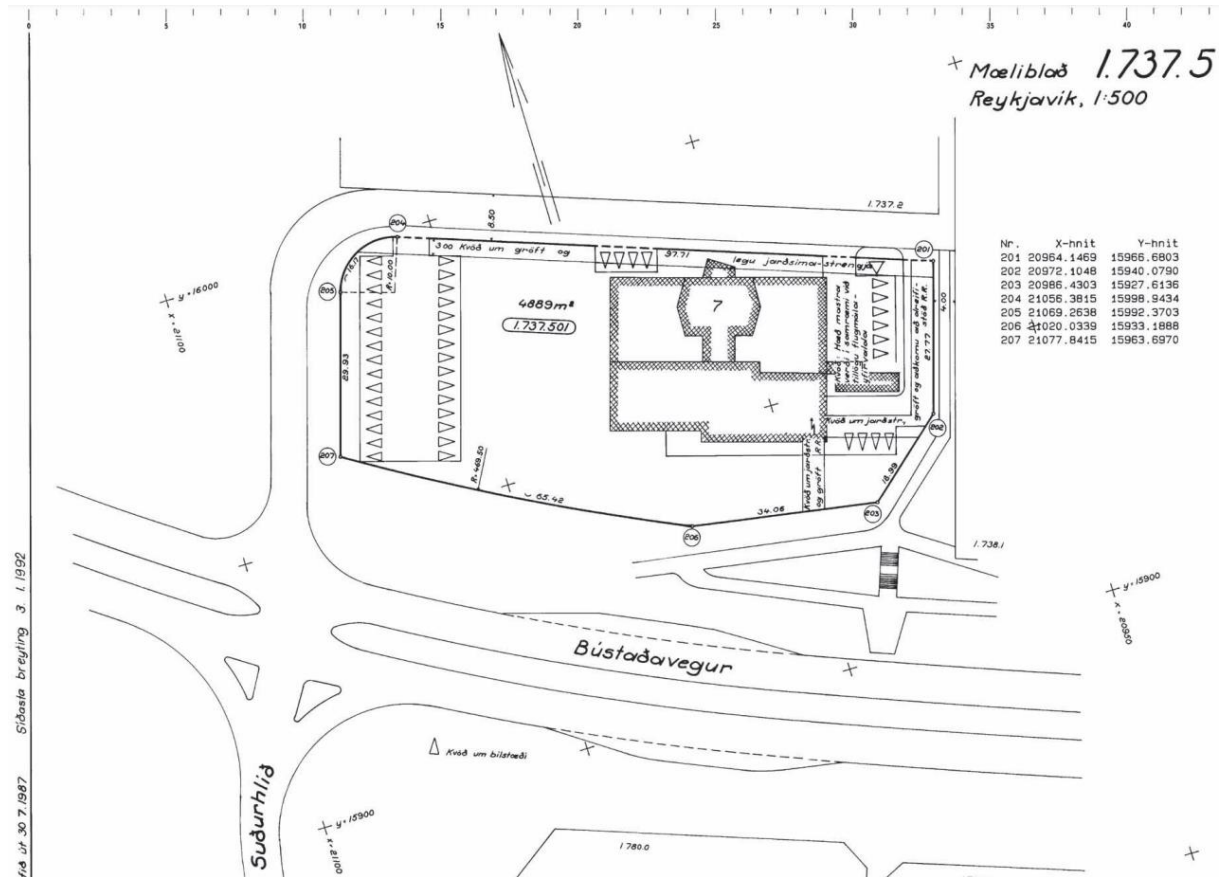
Lóð Veðurstofunnar er tæplega 30.600m² að stærð. Einungis er byggt á henni norðanverðri við aðkomu. Mælitæki og helgunarsvæði kringum þau eru á norðausturlóð sem er grasi gróin. Suðurhlutinn, um helmingur lóðar er óbyggður, en þar er byggingarreitur samkvæmt samþykktri afstöðumynd. Svæðið er nokkuð flatt að norðanverðu, en hallar til suðurs og austurs. Óspjallað birki- og holtagróður er að hluta á suðaustanverðri lóð, vinsælt meðal starfsfólks Veðurstofunnar í kaffihléum og meðal núverandi íbúa.

Göngustígur liggur vestan lóðar og tengir m.a. Suðurhlíðar og Hlíðahverfi um undirgöng undir Bústaðaveg. Síðustu þrjú ár hefur nýr göngu- og hjólastígur verið lagður meðfram Kringlumýrarbraut og Bústaðavegi og áfram í vesturátt gegnum ný undirgöng undir Litluhlíð. Stígur þessi verður næst framlengdur eftir Skógarhlíð. Öllu mjórri göngu- og hjólastígur var nýlega lagður sunnan Stigahlíðar við upprif hitaveitustokks. Akstursaðkoma er frá Bústaðavegi í eldra vegstæði Bústaðavegar um miðbik lóðanna nr. 7 og 7a, þar sem er einnig aðkoma að einum helsta kaldavatsgeymi Veitna ohf. Tryggja þarf áfram góða aðstöðu og aðkomu þar. Veðurstofan

er einnig til húsa í byggingu á lóð Bústaðavegar nr. 7 og verður þar líklega til frambúðar í stækkuðu húsnæði.



Mæliblað Bústaðavegur nr. 9 (akstursaðkoma hefur verið felld niður)



Mæliblað Bústaðavegur 7. Aðkoma að Bústaðavegi nr. 7 og 9

Helstu forsendur og tengsl við aðrar áætlanir

Ekki liggur fyrir lögformlegt deiliskipulag að svæðinu en samkvæmt afstöðumynd frá árinu 1999 fyrir lóð Veðurstofunnar og umhverfi er byggingarreitur á sunnanverðri lóðinni um 8000m² að stærð, 1 – 2,5 hæðir. Þar er einnig samþykkt bygging bráðabirgðahúsnæðis vestan aðalbyggingar til ákveðins árafjölda.



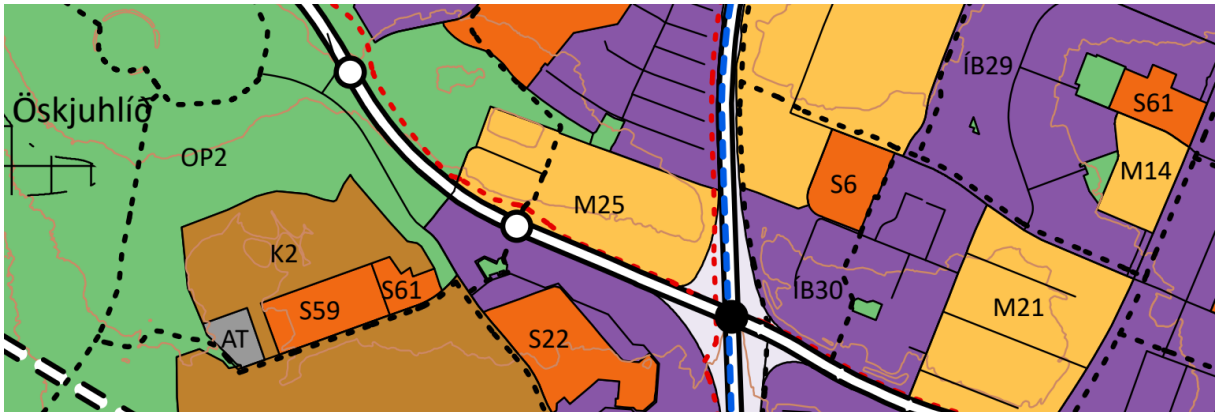
Afstöðumynd ásamt sneiðingum frá árinu 1999



Horft til vesturs að Veðurstofuhúsi, veðurmælasvæði um miðbik og íbúðarhús við Stigahlíð til hægri

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040)

Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi er landnotkun reitsins skilgreind sem Miðsvæði (M25), skrifstofur og stofnanir. Áætlað byggingarmagn er á bilinu 15.000 – 30.000m².



Veðurstofureitur ásamt næsta umhverfi - Landnotkun er Miðsvæði samkvæmt þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

HverfisSKIPulag borgarhluta 3 - Hlíðar

Tillögur að hverfisSKIPulagi með hugmyndum að breyttri landnotkun og skipulagi á reitnum hafa m.a. verið kynntar á opnum samráðsfundum Reykjavíkurborgar í júní 2016, í hverfisgöngu 20. nóvember 2021 og sérstakri netkönnun sem stóð yfir frá 19. nóvember 2021 til 9. febrúar 2022 þar sem kynnt var greiningarvinna og fólki gafst kostur á að koma á framfæri athugasemdum og hugmyndum á sérstökum kynningarvef hverfisSKIPulagsins (Maptionnaire Citizen Engagement Platform). Á öllum stigum var gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði og íbúðum í bland í þriggja til fimm hæða byggð.

Fulltrúum Veðurstofunnar og Fjármálaráðuneytisins hefur tvívegis verið haldið upplýstum með kynningarfundum um framvindu mála árin 2018 – 2019 og 2021.



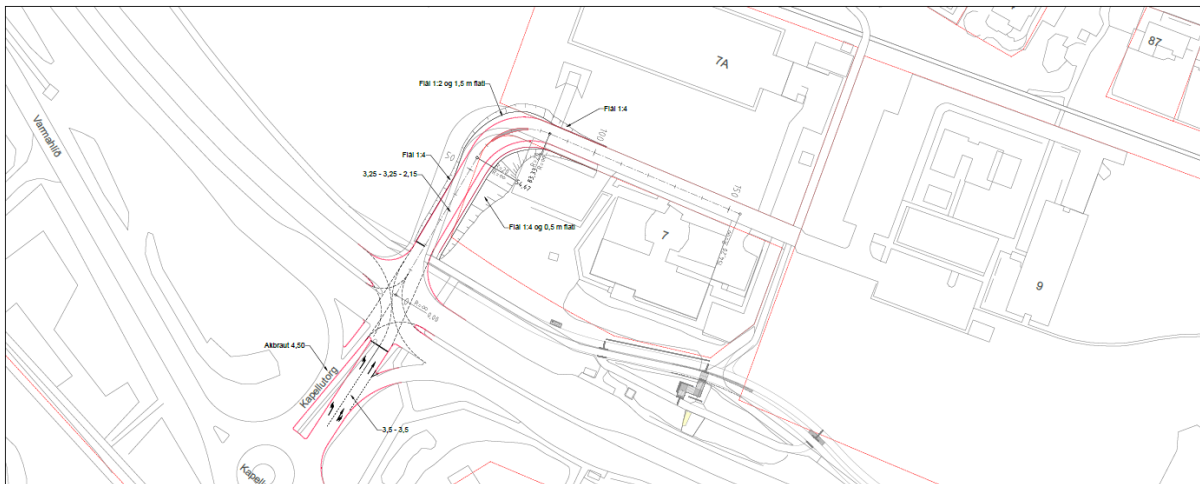
Loftmynd af Veðurstofuhæð notuð sem skýringamynd deilt upp í reiti á sem fylgdi með netkönnun á kynningarvef HverfisSKIPulags



Almenningur gat merkt inn á kortið þá staði vakti athygli og skrifað athugasemdir

Fyrri undirbúningsvinna - Önnur gögn

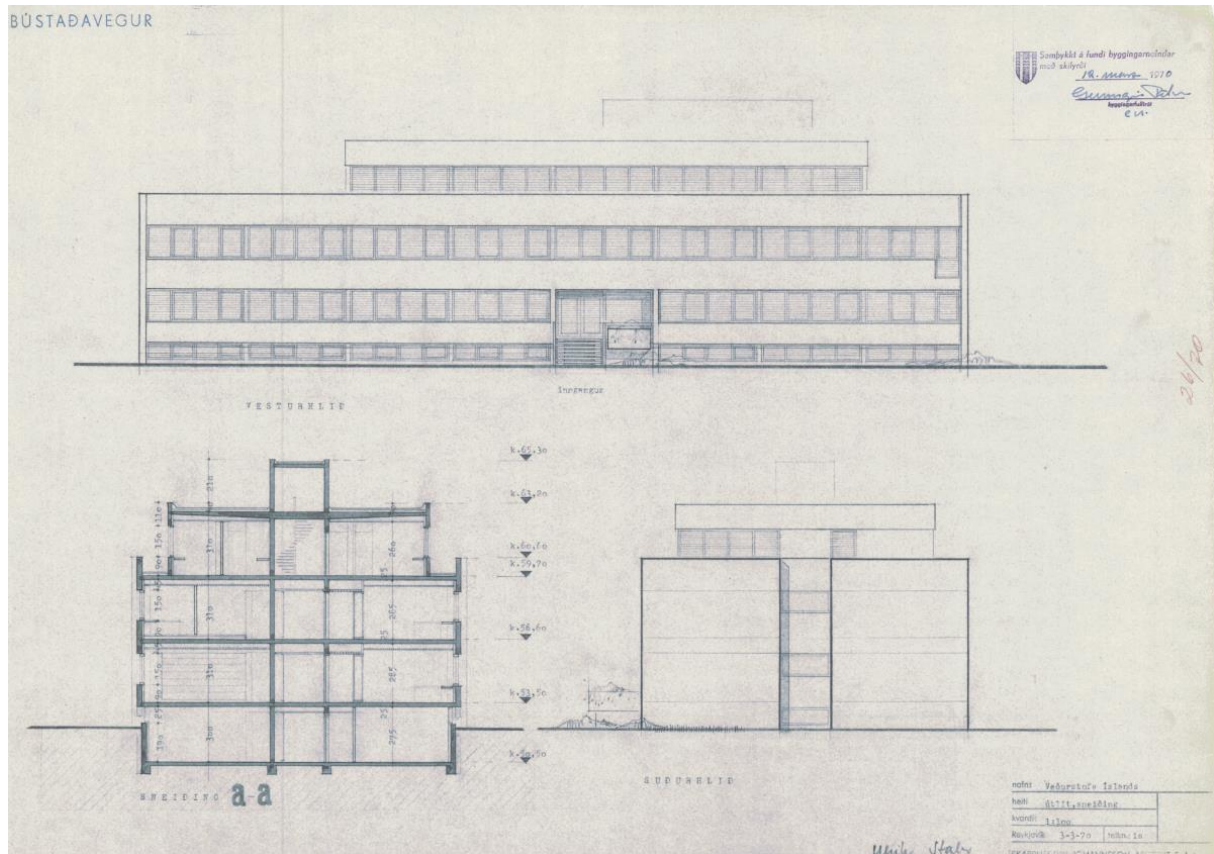
Árin 2018-2019 fór fram greining á víkmörkum umferðarrýmdar Bústaðavegar og núverandi tengivegar við reitinn og kom í ljós að núverandi tenging mun anna umferðarmagni ökutækja.



Endurbætt útfærsla Verkfræðistofunnar EFLU á núverandi aðkomu inn á reitinn með minni halla og snjóbræðslu auk lagfæringar á núverandi gatnamótum svo auka megi öryggi allra vegfarenda

Í þeirri vinnu var gert ráð fyrir miðlægu bílastæðahúsi sem væri samnýtt af stafsmönnum Veburstofunnar á daginn og íbúum á kvöldin og um helgar. Frá þeim tíma sem liðinn er enn frekar gert ráð fyrir að íbúabyggðin nýja eigi að byggja undir græna vistvæna lífshætti og bíllausan lífsstíll. Uppfærðir hljóðvistarútreikningar við Bústaðavegin eru í vinnslu. Ljóst er þó að hljóðstig við Bústaðaveg og Kringlumýrarbraut er hátt og vænta má að beita þurfi sértækum lausnum til mótvægis við umferðarnið frá bílum við hönnun bygginga og frágang útsvæða.

Húsakönnun (skýrsla 208, dags. 25. mars 2021) og fornleifaskráning (skýrsla 209, dags. október 2022) Borgarsögusafns liggja fyrir. Þar kemur fram að höfuðstöðvar stofnunarinnar voru byggðar á árunum 1970 til 1973 og setur byggingin enn mikinn svip á hæðina. Varðveislumat Borgarsögusafns metur jafnt byggingarlistfræðilegt sem og menningarsögulegt gildi hússins hátt. Byggingin hefur því einnig hátt varðveislugildi.



Höfuðstöðvar Veðurstofu Íslands, aðalinngangur, snið og suðurgöfl – Hönnuður Skarphéðin Jóhannsson, uppdr. dags. 3. mars 1970

Umhverfisáhrif áætlunarinnar

Fyrirhuguð uppbygging er talin hafa jákvæð umhverfisáhrif. Svæðið sem íbúabyggðin mun rísa er að mestu raskað land. Þétting byggðar á Veðurstofuhæð mun aðlaga sig við núverandi byggð og byggja eins og kostur er undir umhverfisvænan bíllausan lífsstíl þar sem stutt er í almenningssamgöngur og innviði sem styrkja virka ferðamáta svo sækja megi daglega þjónustu.

Kostir Veðurstofureits er:

- nálægð við gróin íbúahverfi í Hlíðum og margþætta þjónustu á miðsvæði Kringlu
- nálægð við vinnustaði og skóla á mennta- og háskólastigi
- góð tengsl við fjölbreytilegar samgöngur
- góð tengsl við útivistarsvæði í Öskjuhlíð og Nauthólsvík

Helstu viðfangsefni og áherslur við skipulagsgerðina

- Vinna tillögu að nýrri heilsteyptri íbúðarbyggð sem fellur vel að umhverfinu og afmarka lóðir undir uppbygginguna.
- Að leita uppi styrkleika rýmisins á svæðinu og flétta saman við borgarsamhengið næst reitnum í Hlíðum og Kringlu.
- Að koma fyrir nýrri 7m breiðri tengingu sem þjónar öllum virkum ferðamátum undir Bústaðaveg og tengja saman norður–suðurás milli Stigahlíðar og Beykihlíðar/Birkihlíðar (Suðurver og Klettaskóli).

- Að skoða þróunar- og uppbyggingarmöguleika lóða á reitnum, hæðir húsa, stakstæð eða í klösum ásamt samnýtingu rýma.
- Að finna hæfilegt nýtingarhlutfall nýbygginga á reitnum.
- Að skoða bílastæðakröfur og bílastæðahús ásamt fyrirkomulagi á aðgengi ökutækja inn á íbúðareitinn. Gert er ráð fyrir mjög lágri bílastæðakröfu þar sem að hluta er um námsmannaíbúðir að ræða og samnýtingarmöguleikar eru á bílastæðum ásamt góðri tengingu við almenningssamgöngur.
- Að deiliahagkerfið eigi að geta þjónað öllum íbúum reitsins.
- Að staðsetja 5-7 íbúa sambýli fyrir fatlaða.
- Að skilgreina útivistarsvæði fyrir íbúa reitsins og núverandi nágrenna.

Gert er ráð fyrir að:

- meðalstærð birts flatarmáls íbúða verði 90m² og fjölbreytt úrval íbúðagerða verði tryggt
- byggingarmagn á reitnum skiptist á milli Græns húsnæðis framtíðarinnar á veðurhæðinni, Variat - hagkvæms húsnæðis og Bjargs íbúðafélags
- starfsemi þjónustustofnunar á Veðurstofureit (Veðurstofa Íslands) muni alfarið færast yfir á lóð nr. 7 við Bústaðaveg með nýbyggingarreit vestan við núverandi byggingu
- nýr byggingarreitur Veitna ohf. undir framtíðarstækkun kaldvatnsgeymis verðir staðsettur sunnan við hlið núverandi geymis

Skipulagsferli

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:

2023

Febrúar – 27. apríl

Hugmyndaleit

Maí –

Lýsing fyrir deiliskipulag samþykkt til kynningar í skipulags- og samgönguráði

Júní – júlí

Deiliskipulagsdrög kynnt í skipulags- og samgönguráði, kynnt opinberlega og gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar (skipulag í kynningu). Lýsing deiliskipulags send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum (sjá helstu umsagnaraðila að neðan).

2024

Febrúar – mars

Kynning fyrir auglýsingu samkv. 30. og 40. gr. skipulagslaga.

Febrúar – mars

Deiliskipulagstillaga samþ. í auglýsingu og kynningu .

Apríl – maí

Umsögn skipulagsfulltrúa vegna mögulegra athugasemda.

Maí – júní

Deiliskipulagstillaga samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði.

Júní – júlí

Tillögur sendar Skipulagsstofnun.

Júlí – ágúst

Deiliskipulag Veðurstofureits staðfest í B-deild stjórnartíðinda.

Helstu umsagnar- og samráðsaðilar

Skipulagsstofnun, Minjastofnun, Borgarsögusafn, Veitur ohf, Umhverfisstofnun, Vegagerðin, hverfisráð og íbúasamtök Hlíða.

Umhverfis- og skipulagssvið: Skrifstofa samgöngustjóra, Skrifstofa umhverfisgæða og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt