



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Bústaðavegur 151-153

LÝSING VEGNA DEILISKIPULAGSBREYTINGAR



Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026

Efnisyfirlit

Inngangur.....	3
Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsbreytingar.....	3
Staðsetning og afmörkun.....	3
Lýsing á umhverfi og staðháttum – núverandi ástand.....	3
Helstu viðfangsefni og meginmarkmið	6
Tengsl við aðrar áætlanir	6
Húsakönnun - byggðakönnun.....	9
Umhverfisáhrif áætlunarinnar.....	9
Samráð.....	10
Skipulagsferlið	10
Helstu umsagnaraðilar.....	10
Heimildir	10

Inngangur

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 segir að þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur hún hafi við deiliskipulagsgerðina. Þrátt fyrir að ekki sé um nýtt deiliskipulag að ræða og því ekki þörf á lýsingu hefur verið ákveðið að vinna þessa lýsingu þar sem um 3,6 ha svæði er að ræða með nýrri lóðaskiptingu og þó nokkra uppbyggingu á þeim. Breytingin verður unnin í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í aðalskipulagi 2010-2030 er svæðið skilgreint sem þróunarsvæði þ59.

Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsbreytingar

Borgarráð samþykkti erindi skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar, dags. 10. ágúst 2015, þar sem óskað er eftir að borgarráð feli umhverfis- og skipulagssviði að vinna nýtt deiliskipulag fyrir lóðina Bústaðaveg 151-153.

Í erindi skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar kemur eftirfarandi fram: „Á lóðinni standa nú hesthús Fáks, veitingahús og bensínafgreiðsla. Um hesthúsin gildir samningur um niðurrif húsanna þegar Reykjavíkurborg óskar. Það hefur því lengi verið gert ráð fyrir að hesthúsin víki. Veitingahúsið og bensínafgreiðslan eru með útrunna lóðarleigusamninga. Þeir samningar taka mið af því að í eldra aðalskipulagi Reykjavíkurborgar og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins hefur verið gert ráð fyrir mismögum gatnamótum á Bústaðavegi og Reykjanesbraut. Með nýju aðal- og svæðisskipulagi og gildistöku þess er ekki gert ráð fyrir mismögum gatnamótum þarna. Með því skapast möguleikar á endurskoðun deiliskipulags lóðarinnar“.

Hér er lagt til að horft verði á allt það svæði sem fellur undir skilgreiningu á þróunarsvæði þ59, sem auk lóða nr. 151-153 við Bústaðaveg nær til svæðis norðan hitaveitustokksins að göngustíg meðfram rampi frá Miklubraut.

Staðsetning og afmörkun

Deiliskipulagssvæðið sem er innan staðgreinireits 1.826.1 og 1.824.1 er tæpir 3,6 ha að stærð og afmarkast af syrði brún Bústaðavegar til suðurs, Reykjanesbraut til austurs, göngustíg meðfram rampi frá Miklubraut til norðurs og íbúðarhúsalóðum við Byggðarenda til vesturs. Byggðin hallar til austurs og því er útsýni víða mikið yfir Elliðaárdalinn og til fjalla.

Aðkoma ökutækja er frá Bústaðavegi frá suðri og Reykjanesbraut frá austri en útkeyrsla er aðeins við Bústaðavegin. Í Hjólréiðaáætlun Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir hjólastíg meðfram svæðinu að vestanverðu, sem liggur yfir Bústaðaveg og þaðan í undirgöng undir Reykjanesbraut yfir í Elliðaárdal.

Lýsing á umhverfi og staðháttum – núverandi ástand

Deiliskipulagssvæðið

Í dag eru á deiliskipulagssvæðinu tvær lóðir, Bústaðavegur 151 og 153. Eins og fyrr segir er gert ráð fyrir að deiliskipulagssvæðið muni einnig ná yfir svæði sem eru á borgarlandi norðan við hitaveitustokkinn sem liggur í gegnum svæðið og meðfram lóð nr. 151 að vestanverðu.

Lóð nr. 151 er rúmlega 2ha að stærð og nær því yfir bróðurpartinn af skipulagssvæðinu. Þar eru hesthús Fáks og bensínafgreiðslan til húsa en stærsti hluti lóðarinnar var girtur af og nýttur sem beitiland fyrir hrossin. Vestan við afgirtu svæðin er nokkuð þétt trjábelti, sem að lokar að einhverju leyti fyrir útsýni frá íbúðarbyggðinni yfir Elliðaárdalinn. Trjábeltið er í þónokkrum halla og hinum megin við trjábeltið er vannýtt svæði með slóða næst trjábeltinu. Þar er ráðgert að leggja hjólaleið samkvæmt Hjólréiðaáætlun Reykjavíkurborgar 2015.

Lóð nr. 153 nær aðeins yfir veitingastaðinn Grillhúsið Sprengisandi og aðliggjandi bílastæði. Húsið er 468 m² á einni hæð, byggt árið 1985.

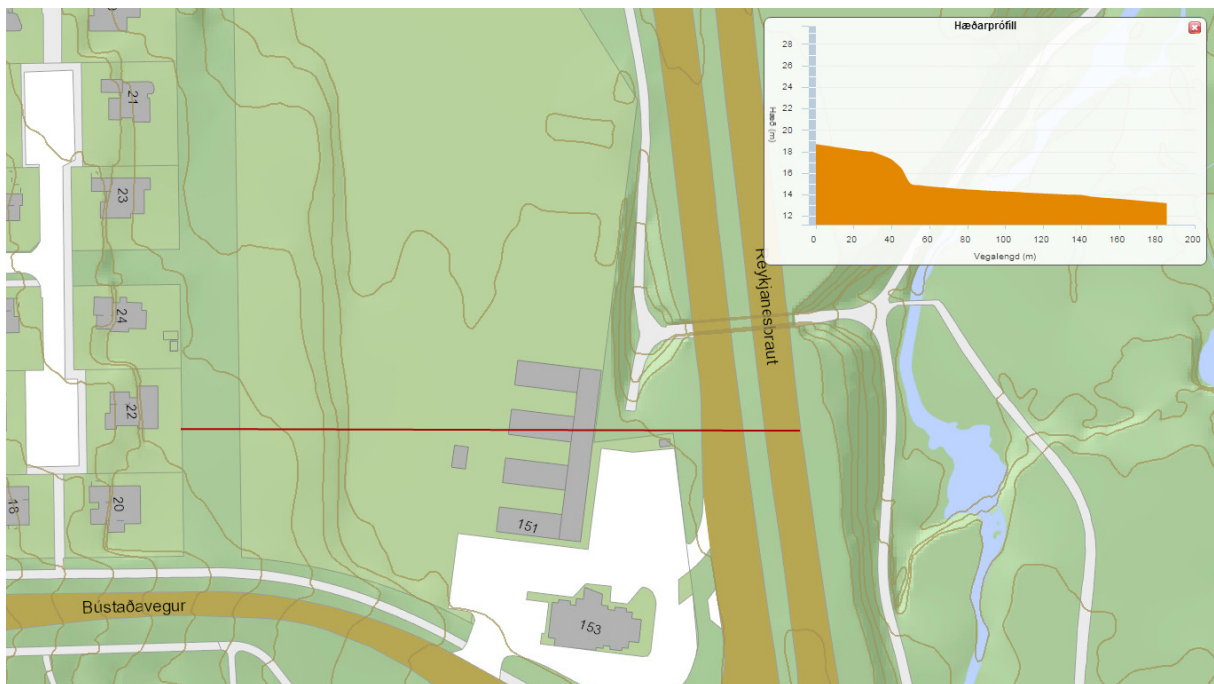


Mynd 1. Hesthús Fáks og bensínafgreiðsla við Bústaðaveg 151.

Auk lóðanna tveggja verður innan deiliskipulagssvæðisins borgaland norðan lóðar að Bústaðavegi 151, handan hitaveitustokksins sem liggur frá Elliðaárdalnum í gegnum íbúðarhverfið til vesturs, að göngu- og hjólastíg sem liggur meðfram frárein frá Miklubraut. Svæðið er grasi vaxið með runnagróðri meðfram stígnum. Gert er ráð fyrir að þar verði til ný lóð og að einhver uppbygging verði á henni. Ekki er gert ráð fyrir að keyrt verði yfir hitaveitustokkinn en ný aðkoma ökutækja að lóðinni gæti hugsanlega verið frá rampinum frá Miklubraut.

Mögulegt uppbyggingarsvæði er tæpir 2 ha að stærð og afmarkast af trjábeltinu til vesturs, göngustíg norðan hitaveitustokks til norðurs, göngustíg meðfram Reykjanesbraut til austurs og lóð Sprengisands og Bústaðavegi til suðurs. Gert er ráð fyrir að á svæðinu geti risið allt að 15.000 m², sem gerir nýtingarhlutfall um 0,75.

Þó nokkur landhali er á svæðinu og er mesti brattinn þar sem trjábeltið er. Landhæð er um 19 m.y.s. þar sem land rís hæst við einbýlishúsalóðir við byggðarenda og fer niður í u.þ.b. 14 m við Reykjanesbraut.



Mynd 2. Hæðarlínur og hæðarprófill sem sýnir landhalla á svæðinu (þar sem rauða línan liggur).

Samgöngur

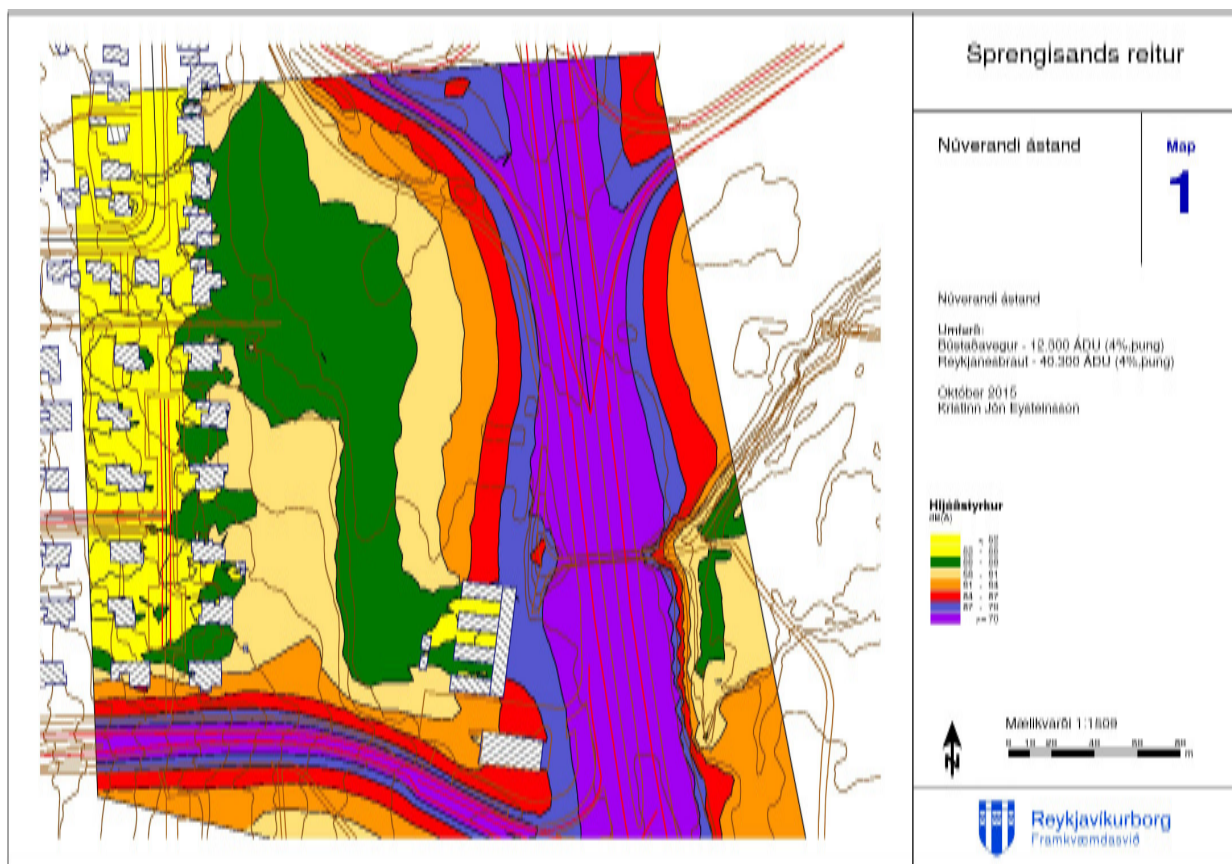
Deiliskipulagssvæðið liggur við miklar umferðaræðar. Reykjanesbraut liggur meðfram svæðinu til austurs, Bústaðavegur til suðurs og skammt fyrir norðan er Miklabrautin. Svæðið er því í alfaraleið en um leið er þar þó nokkurt áreiti af umferð og mikill umferðarþungi á stofnbrautum í kring á háannatíma. Handan við Reykjanesbrautina er svo Elliðaárdalurinn, eitt helsta útivistarsvæði borgarinnar.

Svæðið er jafnframt vel tengt við hjólaleiðanet borgarinnar og gert er ráð fyrir að tengja það enn betur en nú er með stíg sem mun liggja í gegnum deiliskipulagssvæðið meðfram íbúðarbyggðinni vestan við lóð nr. 151 við Bústaðaveg.

Almenningssamgöngur eru einnig mjög góðar í nágrenni við deiliskipulagssvæðið en fimm strætisvagnaleiðir fara þar eftir Reykjanesbrautinni og upp í Mjódd. Engin stoppistöð er við skipulagssvæðið en það væri tilvalið að bæta stoppistöð við á Reykjanesbrautinni þegar uppbygging færi af stað á svæðinu.

Miðað við að byggingarmagn á svæðinu verði hámark 15.000 m² (nýtingarhlutfall 0,75), ert gert ráð fyrir í mesta lagi 4.500 bílum á svæðinu á sólarhring.

Gert er ráð fyrir að aðalaðkoma bíla að svæðinu yrði frá Bústaðavegi en að hægri beygja sem nú er af Reykjanesbraut inn á lóð Sprengisands væri enn til staðar. Umferð á Bústaðaveg er nokkuð mikil á þessum stað eða um 15 þús. bílar á sólarhring og því þarf að skoða mögulegar umferðarlausnir við aðkomuna að lóðinni við gerð deiliskipulagsins, mögulega þyrfti að koma þar fyrir hringtorgi. Einnig þarf að skoða þverun fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur við Bústaðaveg.



Mynd 3. Hljóðvistarkort af deiliskipulagssvæðinu. Byggt á deiliskipulagssvæðinu mun bæta hljóðvist fyrir íbúðarbyggð við Byggðarenda eins og sést á kortinu er þó nokkuð skjól af hesthúsunum sem nú standa á lóðinni.

Þar sem að nú þegar er mikið umferðarálag á Reykjanesbrautinni og Bústaðavegi á háannatíma er ekki ráðlegt að staðsetja þarna starfsemi sem hefur mikla umferðarsköpun í för með sér. Lagt er til að þarna verði skrifstofur efri hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæð sem gæti nýst þeim sem starfa á svæðinu og íbúum í nágrenninu. Vegna staðsetningar miðsvæðis í borginni er svæðið vel tengt hvað

varðar almenningssamöngur og hjólastíga. Því er mikilvægt að þau fyrirtæki sem koma til með að byggjast upp á svæðinu leggi áherslu á notkun vistvænna ferðamáta.

Mynd 2 hér fyrir ofan sýnir hljóðstig á deiliskipulagssvæðinu. Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 LAeq (jafngildishljóðstig yfir 8 klt.). Uppbygging á svæðinu mun koma til með að bæta hljóðvist í íbúðarbyggð fyrir vestan það frá því sem nú er.

Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

Markmiðið með breytingu á deiliskipulagi er m.a. að:

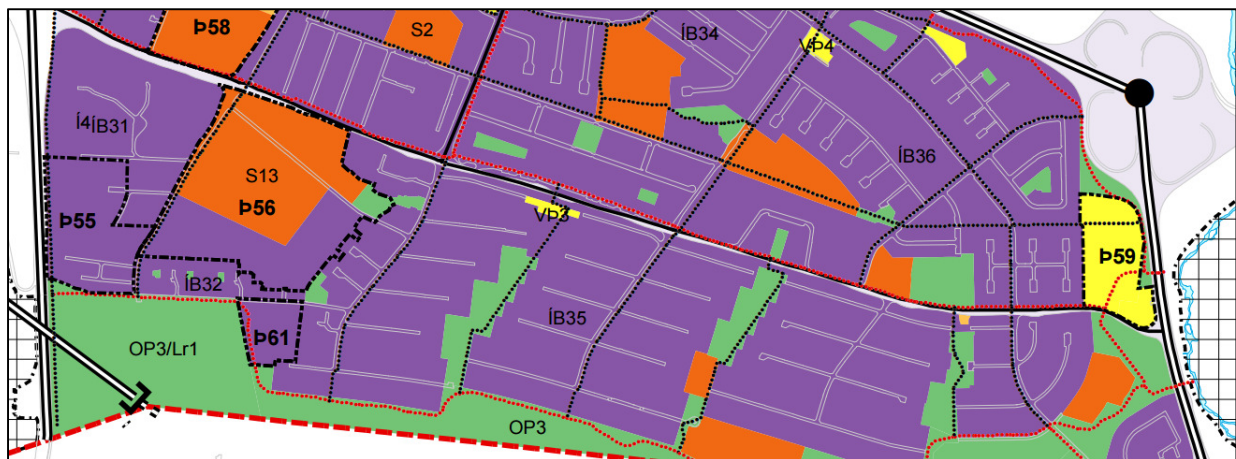
- vinna tillögu að nýju atvinnusvæði með verslun og þjónustu sem einkum þjónar nærliggjandi hverfi.
- tryggja að ný uppbygging verði í sem mestri sátt við við íbúa og hagsmunaaðila.
- tryggja að uppbygging taki tillit til byggðarmynsturs aðliggjandi byggðar með hæðir húsa um 2-5 hæðir en geti farið hærra á einstaka stað.
- afmarka nýjar lóðir.
- skilgreina byggingareiti og setja fram skilmála fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall.
- tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, gatna og opinna grænna svæða.
- greina bílastæðapörf og skilgreina fjölda bílastæða, tilhögun þeirra og hugsanlega samnýtingu.
- skoða fyrirkomulag grænna opinna svæða og möguleika á borgarþúskap á svæðinu.
- setja fram skilmála um gróður, hjólageymslur, hjólastæði, sorpgeymslur og fleira sem fram kann að koma við gerð deiliskipulagsins.
- kanna hvernig best væri að haga aðkomu bílaumferðar að lóðinni.
- skoða mögulegar umferðarlausnir við aðkomuna að lóðinni við gerð deiliskipulagsins, mögulega þyrfti að koma þar fyrir hringtorgi við Bústaðaveg.
- skoða þverun fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur við Bústaðaveg.

Tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn á verslunar- og þjónustusvæði (VP): „Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð). Á verslun- og þjónustusvæðum í Reykjavík er gert ráð fyrir fjölbættri verslun- og þjónustu og veitingastöðum. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. Íbúðir geta verið heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.“

Lóðirnar eru jafnframt skilgreindar sem þróunarreitir þ59 Sprengisandur: „Verslun, þjónusta, stofnanir, léttur iðnaður. Veitingastarfsemi og þjónusta sem einkum þjónar nærliggjandi hverfi.“



Mynd 4. Landnotkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Bústaðavegur 151-153 er á gulu svæði merkt þ59.

Í aðalskipulaginu er Bústaðavegurinn skilgreindur sem aðalgata meðfram íbúðasvæðum frá Háaleitisbraut að þróunarsvæði þ59 þar sem að það er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði með svipaðar landnotkunarheimildir og aðalgata. Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun en í íbúðabyggð almennt. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VÞ, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S).

Bústaðavegurinn er jafnframt skilgreindur sem borgargata en þær götur eiga að hafa forgang þegar kemur að endurhönnun og fegrun gatnaumhverfis. Um borgargötur segir í aðalskipulaginu: „Lykilgata viðkomandi hverfis. Helstu þjónustukjarnar og stofnanir hverfisins standa við götuna og gatan er oft mikilvægasta samgöngutengingin við næsta hverfi eða borgarhluta fyrir alla helstu ferðamáta. Gata sem hefur sögulegt mikilvægi, sterka ímynd eða er mikilvægur sjónás í borgarlandslaginu. Heitið vísar til hinnar hefðbundnu götu í þéttri byggð þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild. Þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulaginu uppfylla ekki allar þessa skilgreiningu, síst göturnar í úthverfum borgarinnar. Skilgreiningin vísar hins vegar til framtíðarinnar, þ.e. til þess að viðkomandi götur þróist sem fjölbreytileg almenningssými. Mikilvægur þáttur í því er að efla tengsl götunnar og þeirra bygginga sem við hana standa. Í hverfisskipulagi skulu götur sem skilgreindar eru sem borgargötur hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð.“

Í aðalskipulaginu eru ekki settar fram tölur um fermetrafjölda, nýtingarhlutfall eða hæðir húsa fyrir reitinn.

Reiturinn er á svæði 2 en þar eru bílastæðakröfur 1 bílastæði að hámarki á 50 m² atvinnuhúsnæðis. Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 6 á hverja 1.000 m². Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi.

Hverfisskipulag – borgarhluti 5 – Háaleiti-Bústaðir

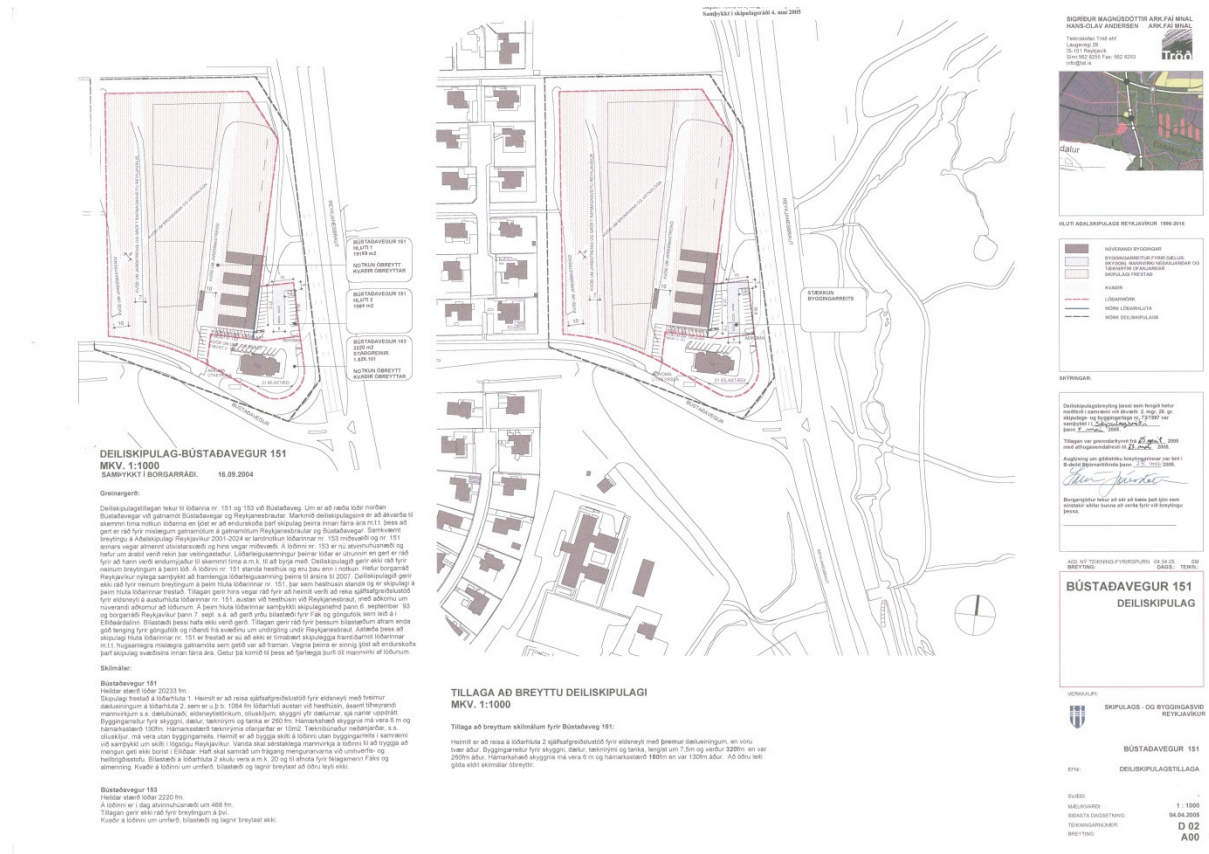
Vinna við verklýsingu fyrir hverfisskipulag fyrir borgarhluta 5 – Háaleiti-Bústaði er nú í gangi. Í hverfisskipulaginu er lögð áhersla á aukna þjónustu og tengslamyndum við hverfið og íbúa þess. Til þess að svo megi verða er eftirfarandi lagt til sem framtíðarsýn í uppbyggingu reitsins :

1. Áhersla er lögð á vistvæna byggð og yfirbragð við alla uppbyggingu á þróunarreitnum; fjölbreytta samsetningu bygginga (1-2 og 3-5 hæða) með góðri blöndun atvinnu-, verslunar- og þjónusturýma á jarðhæð og vönduðum almenningssýmum (milli bygginga, ofan á byggingum, inni í byggingum).
2. Útlit bygginganna skal vera fjölbreytt og lifandi. Staðsetning þeirra - og sjónlínur til þeirra - í borgarlandinu er áberandi og því mikilvægt að vel takist til við alla uppbyggingu. Stefnt skal að nýju kennileiti fyrir hverfið; “hverfishliði”.
3. Gerð verður krafa um “græn þök” (gras eða annar gróður) á byggingum. Græn þök einangrar m.a. byggingarnar og bindur kolefni. Regnvatn af þökum verður leitt í gegnum náttúrulega ferla. Allt affallsvatn verður nýtt til þess að hita upp almenningssýmin á reitnum.
4. Rík áhersla er lögð á góðar hjóla- og göngutengingar við hverfið; vistvænn ferðamáti skal hafður að leiðarljósi. Gerð er krafa um gott aðgengi og hjólastæði sem næst inngöngnum.
5. Lögð verður áhersla á vistvænar lausnir í sörpumálum og flokkun sorps, þar sem auðvelt verður að bæta flokkunarmöguleikum við – ef svo ber undir.
6. Gert skal ráð aðstöðu fyrir rafmagnsbíla (hraðhleðslustöð) á bílastæðum, sem almennt skulu hafa grænt yfirbragð og góðar tengingar við almenningssvagna.
7. Lögð er áhersla á stóra fláka borgarskógræktar innan svæðisins sem stuðlar m.a. að bættari hljóðvist; sem mengunarvörn (kolefnisbinding); til fegrunar / uppbyggingar almenningssýma. Svæðið mun þannig styðja við vera græna yfirbragð nærliggjandi hverfa og ákv. millistykki milli þeirra og hins gróskumikla Elliðaárdals.

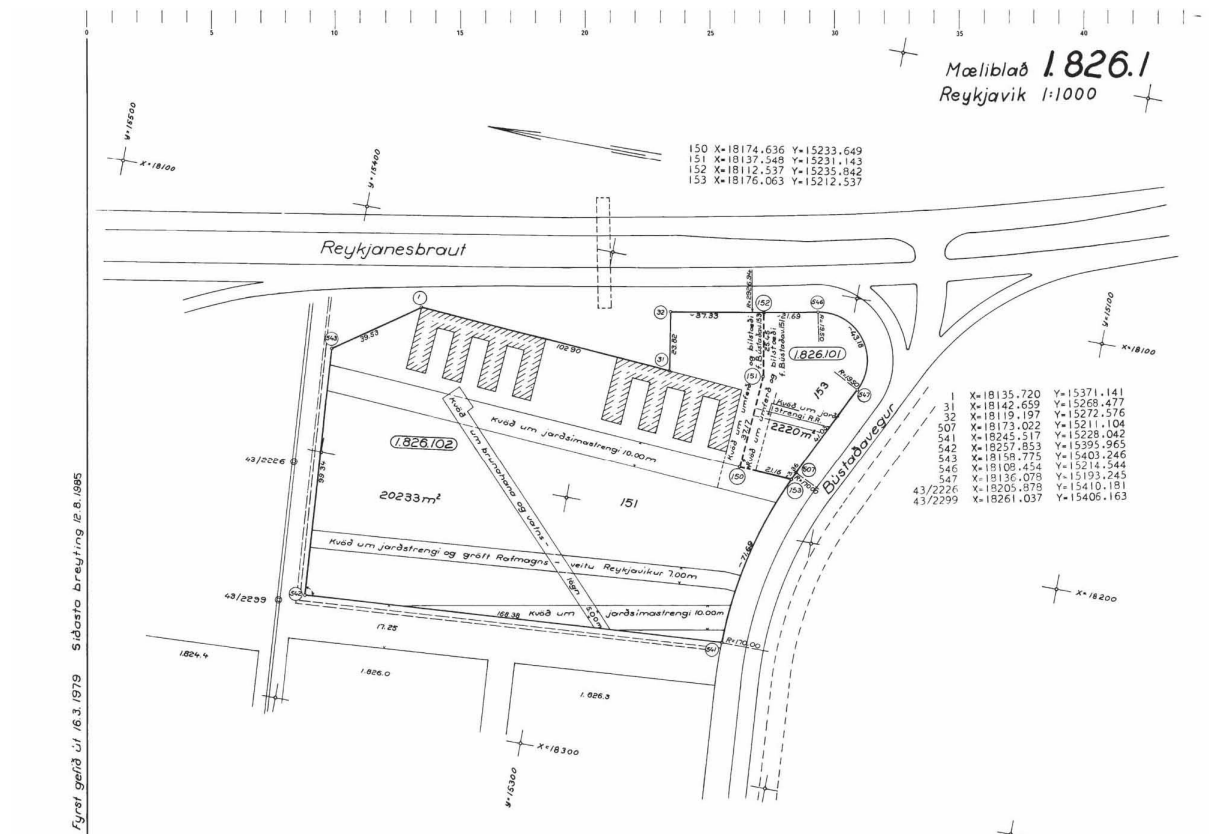
Fyrirliggjandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Bústaðaveg 151, samþykkt 4. maí 2005. Markmið deiliskipulagsins voru að ákvarða til skemmri tíma notkun lóðanna þar sem að ljóst var að endurskoða þyrfti skipulag þeirra innan fárra ára m.t.t. þess að gert var ráð fyrir mislægum gatnamótum Reykjanesbrautar og Bústaðavegar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og nýsamþykktu Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 hefur verið fallið frá gerð mislægra gatnamóta á svæðinu.

Farið verður með uppbyggingu svæðisins sem breytingu á því skipulagi.



Mynd 5. Deiliskipulag fyrir Bústaðaveg 151, samþykkt 4. maí 2005.



Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

Vestan við skipulagssvæðis er í gildi deiliskipulag Fossvogshverfis, svæði 5, samþykkt 6. febrúar 1968. Um er að ræða rótgróna íbúðabyggð sem hefur ekki tekið miklum breytingum í gegnum tíðina. Huga þarf að tengingum og aðkomu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur frá íbúðabyggðinni að atvinnustarfsemi á lóð nr. 151-153 við Bústaðaveg.

Húsakönnun - byggðakönnun

Í byggðakönnun fyrir borgarhluta 5 – Háaleiti-Bústaði frá árinu 2015 (Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 164, bls. 21) kemur fram: „Austan Sogamýrar, á melunum við vesturbakka Elliðaárna, þar sem Reykjanesbraut liggur nú, var lengi skeiðvöllur hestamannafélagsins Fáks (sjá mynd 9). Völlurinn var gerður árið 1922, þegar félagið var nýstofnað, og þar voru síðan haldnar kappreiðar um hvítasunnu ár hvert. Á árunum 1960-1962 reisti félagið hesthús fyrir 270 hesta á svæðinu og stendur hluti þessara húsa enn við gatnamót Bústaðavegar og Reykjanesbrautar (Bústaðavegur 151). Skeiðvöllurinn var notaður allt til ársins 1971 þegar nýr völlur var tekinn í notkun á félagssvæði Fáks í Víðidal.“

Einu minjarnar sem skráðar eru á svæðinu eru herminjar frá herskálahverfi Camp Pony Track. Allar herminjar eru trúlega horfnar af svæðinu.



Mynd 7. Horft austur eftir Sogamýri á loftmynd frá 1946. Vinstra megin við miðju er Suðurlandsbraut og hægra megin er Sogavegur. Á milli þeirra liggur Grensásvegur og við hann standa (frá vinstri til hægri) býlin Grund, Merkisteinn, Hlíðarhvamur, Sjónarhóll og Litla-Hlíð (nú Grensásvegur 1-15). Lengra til austurs (ofar) sjást býlin við Sogaveg og byggð á Sogablettum norðan Sogavegar, sem og braggahverfi, m.a. Selby Camp við Réttarholtsveg

Umhverfisáhrif áætlunarinnar

Ekki hefur verið unnið umhverfismat fyrir svæðið. Sá hluti svæðisins, sem til stendur að byggja nýjar íbúðir á, er að mestu vannýtt svæði í órækt. Ætla má að það muni verða til bóta fyrir nærliggjandi umhverfi að úr því verði bætt með atvinnuhúsnæði sem fellur vel að umhverfinu og skapar þjónustu fyrir íbúa í nærliggjandi hverfum. Uppbygging á svæðinu mun skapa skjól fyrir íbúðarbyggðina gagnvart Reykjanesbrautinni og þar með hafa jákvæð áhrif á hljóðvist.

Hjólástígakerfi sem liggur gegnum svæðið mun tryggja góða aðkomu fyrir vistvæna ferðamáta og mynda tengingu við útivistarsvæðið í Elliðaárdal. Svæðið liggur einnig mjög vel að almenningssamgöngum.

Samráð

Breyting á deiliskipulagi skal unnin í samráði við hagsmunaaðila. Skipulagsvinnan þarf að fara fram í góðri sátt við aðliggjandi og fyrirhugaða lóðarhafa til þess að tryggja gæði svæðisins og hagsmuni heildarinnar.

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkátanga og kynninga fyrir almenning:

Lok október 2015	Deiliskipulagslýsingin samþykkt til auglýsingar í umhverfis- og skipulagsráði og í framhaldinu aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs.
Byrjun nóvember 2015	Lýsing samþykkt í borgarstjórn/borgarráði.
Nóvember 2015	Lýsing kynnt fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.
Nóvember 2015	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.
Desember 2015-mars 2016	Deiliskipulagstillaga unnin.
Mars-apríl 2016	Deiliskipulagstillaga kynnt fyrir lóðarhöfum og íbúum.
Apríl 2016	Deiliskipulagstillaga afgreidd á afgreiðslufundi skipulagssviðs.
Apríl-maí 2016	Deiliskipulagstillaga samþykkt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs.
Maí-júní 2016	Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst.
Júlí 2016	Athugasemdum svarað og svörin afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði.
Júlí 2016	Tekið fyrir í borgarráði
Júlí 2016	Tillaga send Skipulagsstofnun
Ágúst 2016	Tillaga auglýst í B-deild.

Helstu umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun,

Vegagerðin (þar sem að gera þarf nýjar tengingar inn á stofnbraut),

Umhverfisstofnun,

Orkuveita Reykjavíkur (þar sem að hitaveitustokkur liggur í gegnum svæðið),

Hverfisráð Háaleitis-Bústaða,

Eftirfarandi deildir og svið Reykjavíkurborgar:

- Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar,
- Samgöngudeild umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur,
- Heilbrigðiseftirlitið.

Heimildir

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Borgarvefsjá, Byggðakönnun Háaleits-Bústaða 2013.