



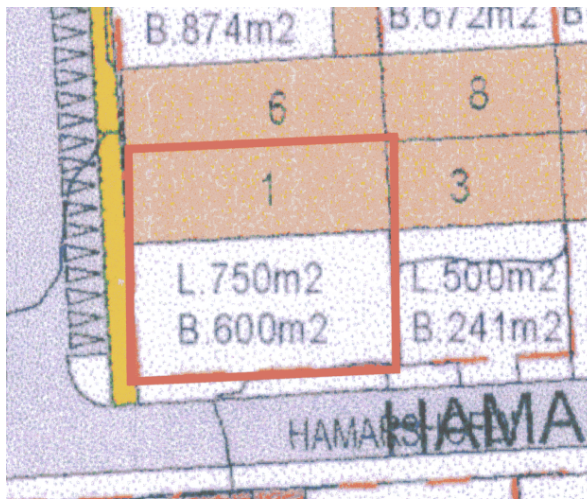
Reykjavík, 3. júlí 2025
USK25060119

Hamarshöfði 1 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn Bemar ehf, dags. 10. júní 2025, ásamt bréfi Bjarna Heiðars Matthíassonar, ódags., um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 1 við Hamarshöfða, sem felst í að heimilt verði að koma fyrir fjórum íbúðum á annarri hæð hússins.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag (2009)

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 Hamarshöfði 1 á skilgreindu athafnasvæði **AT1a Höfðar-vestur**: „Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.“

Deiliskipulag/Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða, athafna- og iðnaðarsvæði, samþykkt í borgarráði þann 1. júní 1999 ásamt síðari breytingum. Breyting vegna lóðar nr. 1 við Hamarshöfða var samþykkt þann 8. maí 2009 en í henni fólst:

„Í breytingunni felst sú undantekning frá meginreglu, að heimilt er að gera ráð fyrir allt að 75 m² húsvarðaríbúð á efri hæð Hamarshöfða 1. Íbúð tengist rekstri Raflagna Íslands í húsinu og skal vera órjúfanlegur hlutieignar 0101. Ekki er um að ræða aukningu á núverandi byggingamagni á lóðinni. Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Ártúnshöfða - iðnaðarsvæðis.“



Reykjavík



Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta deiliskipulagi og heimila íbúðarhúsnæði (fjórar íbúðir) á efri hæð hússins nr. 1 við Hamarshöfða.

Í kafla 7 í aðalskipulagi er fjallað nánar um landnotkunarheimildir á athafnasvæðum en þar segir: „Íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík, sjá þó sérákvæði um íbúðarhúsnæði í kafla 3.4.“

Í kafla 3.4.2 segir ennfreður:

„Íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum Íbúðarhúsnæði (s.s. íbúðarherbergi með sameiginlegu eldhúsi og stofu) sem einkum er ætlað til tímabundinnar dvalar getur verið heimilt á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum, athafnasvæðum, hafnarsvæðum og landbúnaðarsvæðum og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Við mat á deiliskipulagsbreytingu sem felur slíka heimild í sér skal umsækjandi gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar, svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og rökstutt að íbúðarhúsnæði og viðkomandi starfsemi getið farið saman, í sama húsnæði og á sömu lóð.“

Í gildandi deiliskipulagi er ekki skilgreind önnur heimild til íbúðar en þá sem fjallað er um hér að ofan, í breytingu frá 2009, þar sem undanþága hefur þegar verið nýtt. Íbúðarhúsnæði samræmist ekki landnotun á athafnasvæði AT1a. Ekki stendur til að endurskoða skipulagslegar heimildir fyrir íbúðarhúsnæði á einstökum lóðum innan athafnasvæðisins.

Íbúðaruppbygging stendur nú yfir á nálægum lóðum á Ártúnshöfða, við Stórhöfða og Eirhöfða, og enn frekari íbúðaruppbygging er þar væntanleg. Þessar lóðir eru á skilgreindum miðsvæðum og íbúðarbyggð skv. aðalskipulagi, þar sem heimild er fyrir íbúðarhúsnæði, og sú heimild er að auki skilgreind í deiliskipulagi lóðanna.

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í að breyta deiliskipulagi og þannig heimila íbúðir að Hamarshöfða 1 þar sem það samræmist ekki aðalskipulagi sbr. framangreint.

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. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri



Reykjavík