

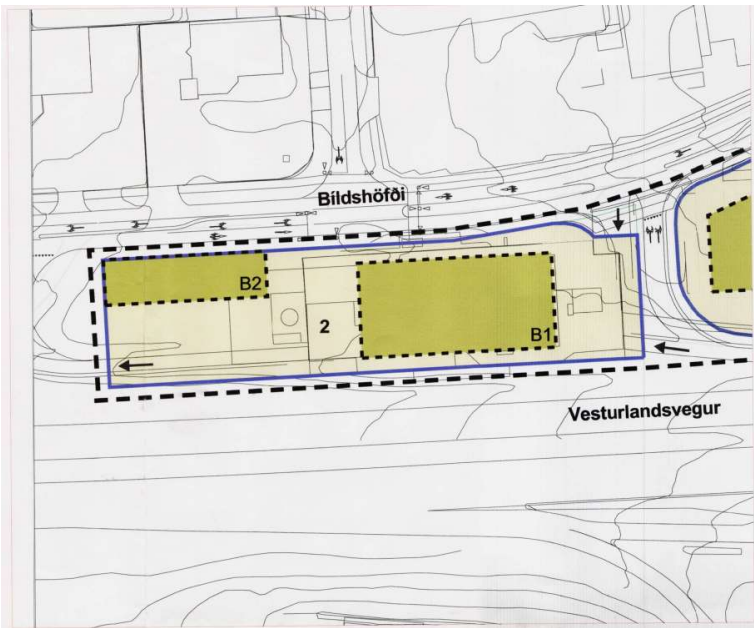
Bíldshöfði 2

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn DAP ehf., dags 4. mars 2023, um breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 2 og 4-6 vegna lóðarinnar nr. 2 við Bíldshöfða sem felst í stækkun lóðarinnar, hækkun á nýtingarhlutfalli og aukningu á byggingarmagni, samkvæmt tillögu DAP, ódags.



AR2040



Gildandi deiliskipulag fyrir Bíldshöfða 2

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er Bíldshöfði 2 á skilgreindu miðsvæði M4a: Höfðar-Vestur.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag *Bíldshöfða-Sævarhöfða*, samþykkt í borgarráði þann 23. júní 1987.

Nýjasta breytingin fyrir Bíldshöfða 2 var samþykkt í borgarráði þann 30. ágúst 2007.

Umsögn

Samkvæmt rammasamkomulagi Festi ehf og Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva N1, dags 27.05.2021, er lögð fram fyrirspurn um breytingar á deiliskipulagi vegna lóðar nr. 2 við Bíldshöfða sbr. meðfylgjandi skissur. Í breytingunni felst

- stækkun á lóðinni til vesturs
- stækkun á byggingareit
- aukið nýtingarhlutfall

Þá er óskað eftir því að frárein frá lóð út á Bíldshöfða verði lögð af.
Breyting tekur m.a. miða af áformum yfirvalda um orkuskipti í samgöngum.

Núverandi staða

Lóðin er 6.449,0m².

Byggingarmagn á lóð í dag er 1.677,7 m² (skv. Fasteignaskrá) og samsvarar nýtingarhlutfalli 0,26.

Skv. gildandi deiliskipulagi er nýtingarhlutfall hámark 0,28.

Heimilt byggingarmagn er þannig 1806 m².

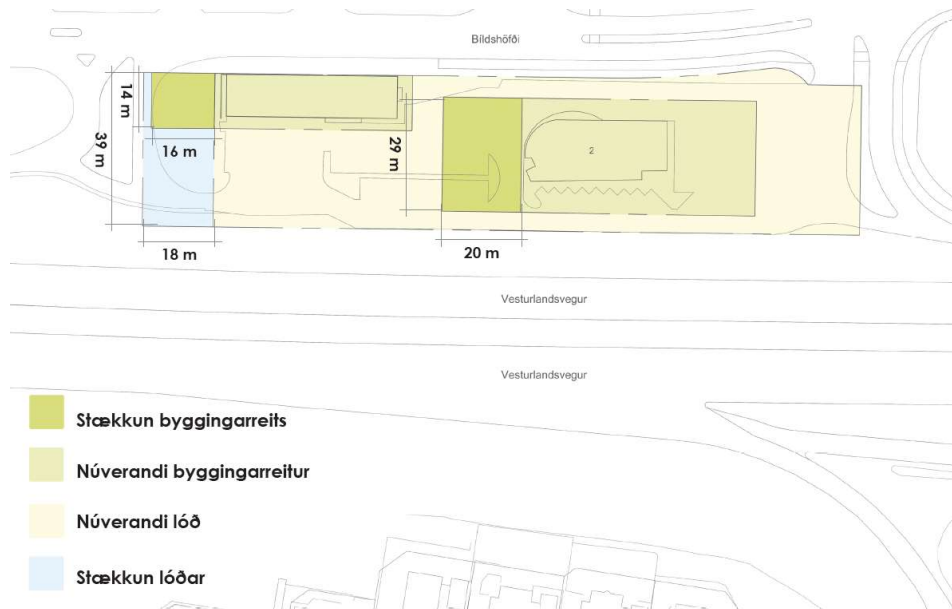
Breyting sem óskað er eftir

Stækkun lóðar um 702 m² í 7.151 m².

Hækkun nýtingarhlutfalls í hámark 0,5.

Heimilt byggingarmagn eykst þannig um 1770 m² í 3576 m².

Að öðru leyti gilda núverandi skilmálar.



Skissa með fyrirspurn



Loftmynd (júlí 2022)

Í framangreindu rammksamkomulagi, dags. 27. maí 2021, kemur eftirfarandi fram um Bíldshöfða 2:

Bíldshöfði 2. Reykjavíkurborg mun beita sér fyrir breyttu skipulagi lóðarinnar þannig að lóðin verði stækkuð til vesturs og heimilt verði að stækka smurstöð og dekkjaverkstæði. Nýtingarhlutfall verði aukið í 0,5. Ef til stækkunar kemur greiðir Festi hf. markaðsverð lóðarstækkunar. Jafnframt greiðir Festi hf. byggingarréttargjald vegna aukins byggingarréttar á lóðinni og viðbótar gatnagerðargjald vegna stækkunar mannvirkja á lóðinni auk skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjalda og tengigjalda eftir því sem við á. Aðilar eru sammála um að fá tvo óháða löggilta fasteignasala til að meta markaðsverð byggingarréttar ef til þess kemur. Lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldsneytisdælum á lóðinni eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg.

Skrifstofa samgöngustjóra gerir ekki athugasemd við lokun fráreinar sbr. fyrirspurn en bendir á að ekki fáiast séð að hægt verði hægt að koma fyrir nýrri útkeyrslu af lóðinni annars staðar í hennar stað (umfram þær tengingar sem nú eru til staðar).

Hámarksótar bygginga koma ekki fram í fyrirspurn en þá þarf að sýna og skilgreina á bindandi sneiðmyndum deiliskipulagstillögu.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi til samræmis við erindið og samkomulag, á eigin kostnað.

Þegar/ef breytingartillaga berst skal sýna með skýrum hætti allar tengingar inn og út af lóðinni.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri