Reykjavík, 3. nóvember 2026
USK26090084

Bíldshöfði 7 – Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. nóvember 2026 var lagt fram erindi Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 31. ágúst 2026, þar sem óskað er eftir uppfærðri umsögn skipulagsfulltrúa vegna umsóknar B.M. Vallár um starfsleyfi fyrir bifreiðaverkstæði, eldsneytisafgreiðslu og bílaþvott að Bíldshöfða 7. Skipulagsfulltrúi gerði umsögn árið 2023 vegna umsóknar B.M Vallár um endurnýjun starfsleyfis fyrir steypustöðvar og steypueiningarverksmiðju á sömu lóð. Virðist sem það hafi gleymst að bæta bifreiðaverkstæðishlutanum við. Eldsneytisafgreiðsla og þvottur bifreiða hefur verið stundaður á lóðinni í mörg ár þó það hafi ekki verið tilgreint í starfsleyfinu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd 2026



Götumynd tekin af ja.is

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 tilheyrir lóðin og byggingin á Bíldshöfða 7 borgarhluta 8. Grafarvogur og er hluti af miðsvæði 4

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi

Umsögn

Húsin á lóð nr. 7 við Bíldshöfða eru vélaverkstæði byggt árið 1971, steypustöð, færiband og efnislager byggt árið 1974, rannsóknarstofa, efnissíló, steypustöð og sementsgeymsla byggt árið 1996, skrifstofa byggð árið 1992, garðhús og einingaverksmiðja byggt árið 1995, skýli byggt árið 2002, geymsla byggð árið 2001, spennistöð byggð árið 2009 og starfsmannaaðstaða byggð árið 2010 skv. fasteignaskrá.
Árið 2023 var óskað etir umsögn skipulagsfulltrúa vegna umsóknar B.M Vallár um endurnýjun starfsleyfi fyrir steypustöðvar og steypueiningaverksmiðju að Bíldshöfða 7. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á uppfærðri umsögn skipulagsfulltrúa vegna umsóknar B.M. Vallá um starfsleyfi fyrir bifreiðaverkstæði, eldsneytisafgreiðslu og bílaþvott á lóðinni að Bíldshöfði 7. Það sem það virðist hafa gleymst í umsögn skipulagsfulltrúa árið 2023.

Reykjavík

Samkvæmt aðalskipulagi er lóðin og byggingarnar að Bíldshöfða 7 hluti af miðsvæði – M4. Um M4 segir í Aðalskipulagi Reykjavikur 2040:

> Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótelum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru sértæk ákvæði sem varða útgáfu starfsleyfa núverandi starfsemi á breytingar- og þróunarsvæðum, sem bíða þess að stefnu um framtíðarlandnotkun verði framfylgt (kafli, 20.4, bls. 133)i. Hér er einkum verið að horfa til umbreytingar eldri iðnaðarsvæða í íbúðarbyggð eða blandaða byggð, eins og til stendur á Ártúnshöfðanum. Tilgangur þessa ákvæðis er að skapa forsendur fyrir útgáfu leyfa til skemmri tíma fyrir starfsemi og rekstur sem er til staðar á viðkomandi svæði, þrátt fyrir að starfsemin fari ekki saman við framtíðarlandnotkun aðalskipulags. Eðlilegt er að hafa slíkt svigrúm til staðar í aðalskipulagi sem gildir til mjög langs tíma, því oft er óvissa um tímasetningu uppbyggingar og þróunar framtíðarsvæða og ekki skynsamlegt að skapa ótímabæran þrýsting á starfsemi að finna sér nýjan stað, með tilheyrandi áhrifum á rekstur starfandi fyrirtækja og umhverfiskostnaði. Almennt getur því verið nauðsynlegt að veita sérstök tímabundin starfsleyfi til iðnaðarstarfsemi á stærri byggingarsvæðum eins og í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi, sem verða í þróun næstu áratugina, enda þjóni starfsemin uppbyggingu á viðkomandi svæði. Slík tímabundin starfsemi getur því samræmst megin markmiðum aðalskipulags um byggðaþróun, sbr. 6. gr. reglugerðar nr. 550/2018 (að starfsemi samræmist byggðaþróun skv. aðalskipulagi) og sbr. einnig kafli 20.1 í AR2040 horft til þess að svæðið verður byggingar- og framkvæmdasvæði næstu árin.

Niðurstaða

- Lagt er til að mögulegt verði að heimila starfsleyfi B.M. Vallár að Bíldshöfða 7 fyrir bifreiðaverkstæði, eldsneytisafgreiðslu, bílaþvott, steypustöð og steypieiningaverkstæði, út árið 2030, enda búseta ekki hafin í íbúðarhúsnæði í allra næsta nágrenni við starfsemina.

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. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Harpa Dögg Hjartardóttir

verkefnastjóri

Reykjavík