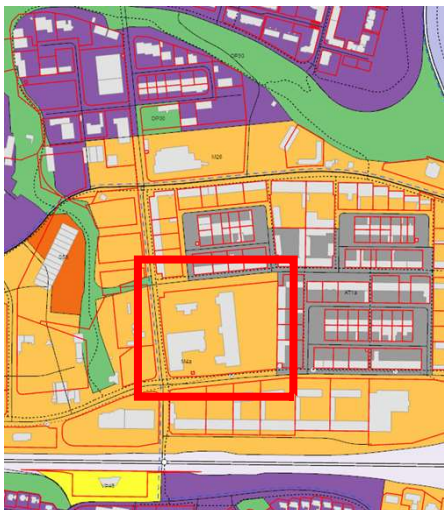




Reykjavík, 3. apríl 2025
USK25030255

Bíldshöfði 9 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. mars 2025 var lögð fram fyrirspurn T.ark Arkitekta ehf., dags. 19. mars 2025, ásamt bréfi, dags. 18. mars 2025, um hjúkrunarheimili á lóð nr. 9 við Bíldshöfða.



AR 2040



Loftmynd

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. aðalskipulagi er Bíldshöfði 9 á skilgreindu miðsvæði M4a: Höfðar-Vestur:

„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 hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði M4a, vestan Breiðhöfða, eru íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi.“

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða – iðnaðarsvæði, samþykkt í borgarráði þann 1. júní 1999 ásamt síðari breytingum. Nýjasta breytigin fyrir Bíldshöfða 9 (og Dvergshöfða 2-4) var samþykkt þann 7. apríl 2009.

Miklar breytingar standa nú yfir á Ártúnshöfða og á grunvelli þess rammaskipulags sem samþykkt var árið 2017 er verið að deiliskipuleggja svæðið í áföngum. Lóðin sem um ræðir hefur ekki verið nánar skilgreind sem sérstakur áfangi í því þróunarverkefni og hún liggur upp að skilgreindu athafnasvæði (AT1a) sem ekki er gert ráð fyrir að taki breytingum á næstunni.



Umsögn

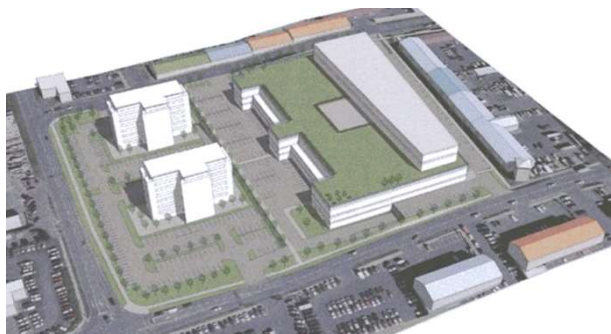
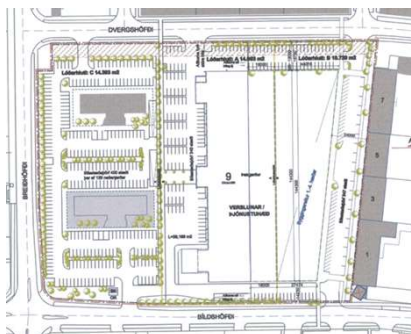
Í gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina er skilgreind heimild fyrir verslunar, þjónustu- og atvinnuhúsnæði á neðri hæðum og atvinnustarfsemi á efri hæðum.

Fyrir er á lóðinni heilsugæsla og tengd heislupjónusta ásamt annarri þjónustu.

Fyrir hönd lóðarhafa eru lagðar fram tvær fyrirspurnir:

- *Fellur hjúkrunarheimili undir ofangreinda skilgreiningu deiliskipulagsins frá 2009? Ef svo er þá heimilt að setja hjúkrunarheimili á lóðina samkvæmt gildandi deiliskipulagi?*
- *Verði farið í að breyta núgildandi deiliskipulagi, í samvinnu við Skipulagsfulltrúa, ætti þá ekki að vera möguleiki á að koma fyrir þjónustuíbúðum í tengslum við núverandi heilsusklassa?*

Breyta þarf gildandi deiliskipulagi til þess að skilgreina nánar heimild fyrir hjúkrunarheimili á lóðinni og skilmála því tengdu. Þá er íbúðarhúsnæði ekki heimilt á lóðinni skv. aðalskipulagi nema skilgreind sé heimild fyrir því í deiliskipulagi. Skipulagsfulltrúi er opinn fyrir því að deiliskipulaginu sé breytt, að uppfylltum skilyrðum um gæði og að lóðin sé þróuð með sömu áherslu og önnur svæði sem eru að þróast sem íbúðarbyggð á Ártúnshöfða. Leggja ber áherslu á skjólgott umhverfi með grænu yfirbragði og blágrænum ofanvatnslausnum. Tekið er undir það að tækifæri felist í því að tengja áformin við núverandi heislupjónustu á lóðinni. Endurskoða þyrfti algjörlega byggingarreiti á lóðinni til þess að tryggja viðunandi dvalarsvæði, birtuskilyrði o.fl. Vinna þyrfti samgöngumat fyrir lóðina (sbr. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar) og skoða m.a. vindafar, hljóðvist og úrgangslausnir.



Skýringarmyndir úr gildandi deiliskipulagi

Niðurstaða

Breyta þarf gildandi deiliskipulagi til þess að skilgreina heimild fyrir hjúkrunarheimili og/eða þjónustuíbúðum/íbúðarhúsnæði á lóðinni.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að lóðarhafi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi, á eigin kostnað, að uppfylltum skilyrðum sbr. framangreint og fyrri samskipti.

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