



Reykjavík, 2. desember 2025
USK25030409 (HS)

Bitruháls 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna gáma

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn Verkís hf., dags. 28. mars 2025, um að koma fyrir 6 gámum á lóð nr. 2 við Bitruháls sem tengdir eru á varanlegan hátt við húsið, samkvæmt skissu á yfirlitsmynd.



Loftmynd og kort af Bitruhálsi 2 og nágrenni



Séð á gáma utan byggingarreits á Bitruhálsi 2

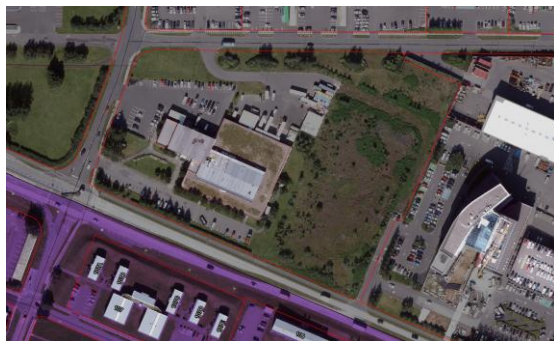
Skipulag í gildi

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulagi er Bitruháls 2 á skilgreindu athafnasvæði (AT2). Athafnasvæði eru svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.

Íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík, sjá þó sérákvæði um íbúðarhúsnæði í kafla 3.4. Smásöluverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum, nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einkum rýmisfrek verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Skrifstofur sem tengjast grunn starfsemi athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð, eru heimilar.

Í kafla 7.3. í aðalskipulaginu segir um AT2. Hálsa: „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.“



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag frá árinu 2005



Reykjavík



Í gildi er deiliskipulag fyrir Hálsa, dags. samþ. 26. september 2000 með síðari breytingum. Byggingarreitur á lóð að Bitruhálsi 2 var stækkaður til norðurs og vesturs með deiliskipulagsbreytingu sem öðlaðist gildi árið 2005. Jafnframt var lóðin minnkuð vegna nýrrar innkeyrslu.

Samkvæmt skilmálum gildandi deiliskipulags er nýtingarhlutfall á lóðum þar sem aðstæður leyfa allt að 0,7.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á vegna sex gáma á lóð sem nú þegar eru tengdir húsinu á Bitruhálsi 2 á varanlegan hátt, tveggja þeirra eru utan byggingarreits. Umsóknnum um stöðuleyfi hefur verið synjað.

Staðsetning tveggja gáma er utan byggingarreits. Þessir gámar þurfa að vera innan byggingarreits. Annað hvort þarf að færa gámana eða breyta deiliskipulagi þar sem byggingarreitur er stækkaður utan um gámana.

Umsögn við sambærilegri fyrirspurn var afgreidd á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 29. júní 2023. Þar kom fram að staðsetning gámanna væri utan byggingarreits og gera þyrfti breytingu á deiliskipulagi.

Ferli erindisins hefur verið mjög óljóst. Á sama tíma og óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa við staðsetningu gámanna, er umsókn hjá byggingarfulltrúa um byggingarleyfi, m.a. fyrir gámunum. Þann 26. júní síðast liðinn var gerð bókun á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þar sem umsækjandi var beðinn um að hafa samband við embættið. Engin viðbrögð hafa orðið við þeirri bókun af hálfu fyrirspyrjanda.

Niðurstaða

- Ekki er heimilt að gefa út byggingarleyfi fyrir þeim gámum sem eru utan byggingarreits.
- Lóðarhafa er heimilt að láta vinna breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað þar sem byggingarreitur er gerður utan um gámana.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

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.



Reykjavík