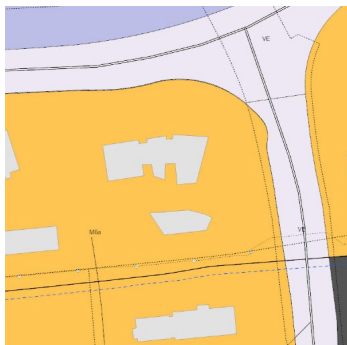




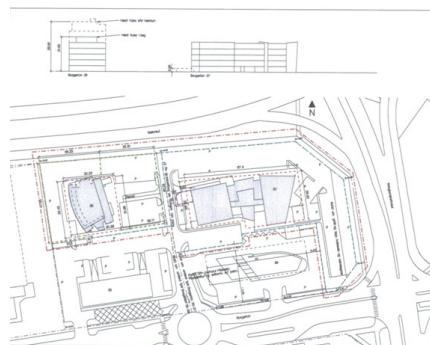
Reykjavík, 7. júlí 2026
USK26060417

Borgartún 37 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa /xx

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. júlí 2026 var lögð fram fyrirspurn Reita atvinnuhúsnæðis ehf., dags. 26. júní 2026, ásamt bréfi, dags. 1. júní 2026, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.219 vegna lóðar nr. 27 við Borgartún sem felst í breytingu á núverandi skrifstofubyggingu undir starfsemi hjúkrunarheimilis, samkvæmt tillögu THG Arkitekta, ódags. Einnig er lögð fram kynning Reita atvinnuhúsnæðis ehf. á tillögu, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Breyting á deiliskipulagi Borgartúns 35 og 37 vegna Borgartúns 37, samþykkt 27. 02. 2015

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040), samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. AR2040 tilheyrir lóðin og byggingin á Borgartúni 37 miðsvæði (M), nánar tiltekið M6a, Borgartún. Lóðin er hluti af borgarhluta 4, Laugardalur.

Deiliskipulag: Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Borgartúns, samþykkt í borgarráði 19.10.1993 ásamt síðari breytingum. Lóðinni Borgartún 33 var skipt í þrjár lóðir í verulegri deiliskipulagsbreytingu samþykktri í umferðar- og skipulagsnefnd Reykjavíkur 12.04.1999, þar sem skilgreind er „5 hæða skrifstofu- og þjónustubygging“. Veruleg breyting á deiliskipulagi vegna lóðanna Borgartún 35-37 var samþykkt í borgarráði 26.08.2011. Óveruleg breyting á sömu lóðum var samþykkt 27.02.2015. Listi breytinga er ekki tæmandi.

Umsögn

Byggingin

Borgartún 37 er steinsteypt bygging á fimm hæðum auk kjallara. Byggingin er hönnuð af Guðna Pálssyni fyrir A1 Arkitekta í eins konar póstmóðernískum afbyggingarstíl (e. deconstructivism) og byggð árið 1999 til að hýsa skrifstofur. Húsnæðið er skráð sem skrifstofa í fasteignaskrá.

Skipulagsleg staða

Starfsemi hjúkrunarheimila fellur undir *heilbrigðisþjónustu* skv. lögum nr. 40/2007. Í skipulagsreglugerð, 6.2. gr. Stefna um landnotkun, segir að *Samfélagsþjónusta (S)* sé



„svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.“ Hjúkrunarheimili flokkast sem heilbrigðisstofnun og þ.a.l. samfélagsþjónusta.

Samkvæmt landnotkunarákvæðum AR2040 er samfélagsþjónusta almennt heimil á miðsvæðum (III.4, 91). Jafnframt er tekið fram á sama stað að hjúkrunarheimili eru almennt heimil á svæðum fyrir samfélagsstofnanir. Enn segir þar að „einkum eru skilgreind sérstaklega svæði samfélagsþjónustu sem þjónar út fyrir viðkomandi hverfi eða borgarhluta og hefur þýðingu á landsvísu.“ Hjúkrunarheimili falla ekki undir slíka þjónustu. Að lokum segir í kafla III.3.2 að „hjúkrunarheimili eru einnig almennt heimil innan svæða sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð“ (70).

Samfélagsþjónusta er heimiluð á öllum miðsvæðum en eins og áður segir flokkast hjúkrunarheimili undir slíka þjónustu. Hjúkrunarheimili eru jafnframt heimili fólks og í þeim skilningi íbúðarhús, en samkvæmt sértækri skilgreiningu AR2040 fyrir M6a er íbúðir heimilaðar.

Af ofangreindu er ljóst að hjúkrunarheimili á lóð Borgartúns 37 er heimilt að undangenginni deiliskipulagsbreytingu, með fyrirvara um að slík deiliskipulagsbreyting sé eitthvað sem a) skipulagsfulltrúa hugnast yfirhöfuð og b) útfærsla slíkrar breytingar samræmist almennt sjónarmiðum skipulagsfulltrúa um þróun lóðarinnar og svæðisins.

Afstaða skipulagsfulltrúa til breytingar

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til breytingar á núverandi skrifstofubyggingu undir starfsemi hjúkrunarheimilis og hefur skipulagsfulltrúi greint möguleikana á því í kosti og áskoranir.

Kostir:

- Heimild fyrir rekstri hjúkrunarheimilis á lóðinni í aðalskipulagi.
- Hjúkrunarheimili nýtur góðs útsýnis til norðurs og góðra birtuskilyrða fyrir innirými til austurs, suðurs og vesturs. Svalir snúa í hásuður.
- Nálægð við ýmsa þjónustu í Borgartúni.
- Húsnæði er rúmgott og nýlegt og býður upp á sveigjanleika í útfærslum.

Áskoranir:

- Hjúkrunarheimilið er á horni fjölfarinna gatna (Sæbraut, Kringlumýrabraut, Borgartún) og er því hætt á loftmengun og hávaða á útisvæðum.
- Bensinstöð fyrir sunnan lóð er óheppilegur nágrenni hjúkrunarheimilis.
- Í skipulagsreglugerð segir í 5.3.2.2. gr. Lóðir.
 - „Í íbúðarbyggð skal gera ráð fyrir dvalarsvæðum á lóðum íbúðarhúsa. Eins skal gera ráð fyrir dvalarsvæðum á lóðum leik- og grunnskóla og á lóðum þjónustustofnana, þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir





lengri tíma. Dvalarsvæði skulu staðsett þannig að hægt sé að njóta þar sólar, skjóls og friðsældar. Þar sem íbúðir eru á jarðhæð skal eftir föngum afmarka þeim svæði á lóð til einkanota.“

- Jafnframt segir í *Skipulag hjúkrunarheimila: Lágmarksviðmið um byggingu og starfsemi hjúkrunarheimila*, 3. útgáfa, Febrúar 2022, 4.5 Útissvæði:
- „Við hönnun heimilisins skal leitast við að auðvelda íbúum útiveru á öruggan og auðveldan hátt. Gera skal ráð fyrir sameiginlegu ytra dvalarsvæði við setustofur heimiliseininga, annað hvort veröndum á jarðhæð eða svölum á efri hæðum. Ytri dvalarsvæði skulu vera skjólgóð og snúa til suðlægra átta, svo íbúi geti átt kost á útiveru sér til heilsubótar allan ársins hring. Einnig getur inngarður komið í stað útigarðs eða til viðbótar við útigarð.“
- Ofan á þetta bætast ákvæði „4.5.3 Verandir og svalir“ og „4.5.4 Útigarður“. Samkvæmt ofangreindu skal hver heimiliseining hafa aðgang að sameiginlegu ytra dvalarsvæði á svölum og útigarði. Svalaákvæði virðast uppfyllt en í tillöguuppráttum er ekki að sjá að hægt sé að njóta sólar, skjóls og friðsældar í útigarði, eins og tilgreint er í skipulagsreglugerð, eða að útigarður sé útfærður „þannig að í honum myndist skjólgott og sólríkt útivistar- og dvalarsvæði,“ eins og segir í *Skipulag hjúkrunarheimila*. Jafnframt er erfitt að sjá hvernig hægt verði að uppfylla þessar kröfur þar sem lóðarmörk liggja alveg upp að suðurlíð hússins, þar sem sólar, skjóls og friðsældar hefði mögulega notið.
- Borgarhluti M6a er einn dýnamískasti atvinnukjarni landsins. Borgartún 37 er andlit kjarnans þar sem komið er inn á hann úr austri. Þótt íbúðir séu heimilar á svæðinu og staðsetning hjúkrunarheimilis innan hans mun stuðla að blöndun á svæðinu gæti slík blöndun haft slæm áhrif á þessa dýnamík.

Að lokum skal athuga eftirfarandi úr *Skipulag hjúkrunarheimila*:

Æskilegt er að hafa þjónustukjarna fyrir aldraða í tengslum við hjúkrunarheimili. Áður en ákvörðun er tekin um uppbyggingu nýs hjúkrunarheimilis, skal því skoða hvort sveitarfélög hyggist byggja samhliða aðstöðu fyrir aðra öldrunarþjónustu með hliðsjón af svæðisbundinni þörf, mögulegum samlegðaráhrifum og hagkvæmni. Hér gæti til dæmis verið um að ræða dagdvalarrými og þjónustukjarna fyrir aldraða íbúa á viðkomandi svæði sem gæti þá jafnframt nýst íbúum hjúkrunarheimilisins að einhverju leyti.

Ekki liggja fyrir áform um þjónustukjarna fyrir aldraða í tengslum við hjúkrunarheimili að Borgartúni 37, af hálfu borgarinnar eða annarra. Tillöguupprættir sýna ekki aðgerðir sem koma til móts við þetta ákvæði.

Af ofangreindu er ljóst að þrátt fyrir ýmsa kosti er hjúkrunarheimili á þessum stað óheppilega staðsett, bæði með tilliti til nálægðar við fjölfarnar götur og bensínstöð. Mikilvægara er þó að tillagan uppfyllir ekki ákvæði skipulagsreglugerðar um dvalarsvæði á lóðum þjónustustofnana né ákvæði *Skipulags hjúkrunarheimila* 4.5.4 um





útiðarð. Að lokum hugnast skipulagfulltrúa ekki að leyfa hjúkrunarheimili á mikilvægum stað í dýnamískum atvinnukjarna.

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í fyrirspurnina með vísan í umsögn hér að ofan.

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

Óskar Örn Arnórsson
verkefnastjóri

