

## Dvergshöfði 4

Lóð: Dvergshöfði 2-4 og Bíldshöfði 9

### Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn og bréf Freys Frostasonar, dags. 9. janúar 2023, um uppbyggingu á lóð nr. 4 við Dvergshöfða. Einnig lagðir fram uppdr. THG arkitekta dags. 3. janúar 2023



AR 2040



Skýringarmynd með fyrirspurn

## Skipulagsleg staða

### 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 Dvergshöfði 4 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 hótelum, 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 breytingin fyrir Bíldshöfða 9 (og Dvergshöfða 2-4) var samþykkt þann 7. apríl 2009.

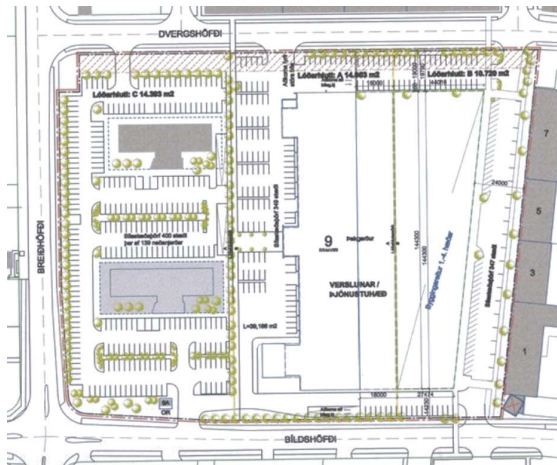
## Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til uppbyggingar 7 hæða verslunar-, þjónustu- og skrifstofuhúss á lóð nr. 4 við Dvergshöfða, í samræmi við gildandi deiliskipulagsheimildir, sbr. uppdrætti THG arkitekta dags. 3. janúar 2023.

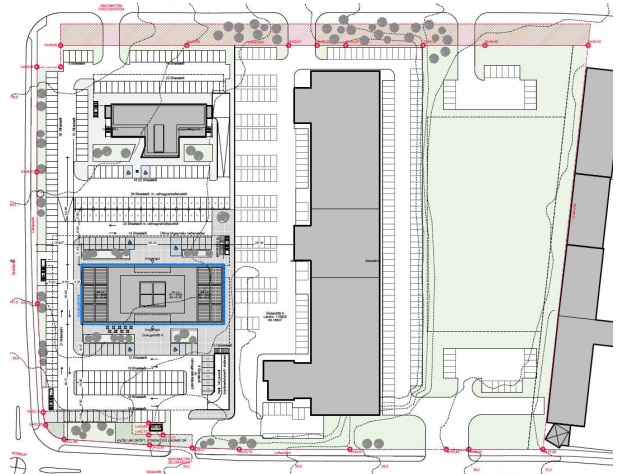


Í skilmálum gildandi deiliskipulags (2009) segir um Dvergshöfða 2-4:

„Á vesturhluta lóðar er nú risið 8 hæða verslunar-, skrifstofu og þjónustuhús. Þá er hafin bygging á seinni áfanga uppbyggingar á lóðarhlutanum, sem einnig er 8 hæða skrifstofu- og þjónustuhús. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á þessum lóðarhluta.“



Gildandi deiliskipulagsuppráttur (2009)



Afstöðumynd með fyrirspurn

Bílaþjálari og jarðhæð voru reist innan byggingarreitsins sem um ræðir í samræmi við aðaluppdrætti dags. 15. desember 2006. Framkvæmdir voru þó stöðvaðar haustið 2008 og hefur húsið staðið óklárað síðan. Nú stendur til að halda áfram bygging hússins, þó með breytingum frá fyrri uppdráttum. Húsið fyllir út í byggingarreitinn en er aftur á móti hæðinni lægri en eldri uppdrættir.

Húsið er sýnt innan byggingarreits og hámarksfjölda hæða. Á gildandi uppdrætti eru sýndar útlínur þess húss sem átti að byggja þegar deiliskipulagsbreytingin var gerð (2009) en byggingarreitur skv. deiliskipulagi er engu að síður allur grámerkti reiturinn (60m x 25m).

Gert er ráð fyrir bílageymslu undir húsinu og fer hún út fyrir skilgreindan byggingarreit hússins. Í skilmálum segir: „Byggingarreitir fyrir bílageymslu neðanjarðar ekki sýndir á deiliskipulagsupprátti.“ Því er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við að bílageymsla neðanjarðar fari út fyrir byggingarreit húss.

Skv. gildandi deiliskipulagi er bílastæðakrafan fyrir vesturhluta lóðarinnar 1 stæði / 35 m<sup>2</sup>. Heimilt er að reisa allt að 14.000 m<sup>2</sup> ofanjarðar á vesturhlutanum (Dvergshöfða 2 og 4) og því er bílastæðafjöldi miðað við fullbyggðan reit 400. Skv. skilmálum skulu 139 þeirra staðsett neðanjarðar. Bílastæðakrafa gildandi deiliskipulags er talsvert frábrugðin nýrri áherslum og markmiðum í samgöngu- og bílastæðamálum, sbr. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Ekki er heimilt að hafa fleiri en 400 bílastæði samtals á skilgreindum vesturhluta lóðar.

Skv. fyrirspurn verður hjólastæðafjöldi í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.



## Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið, enda sé heildarbyggingarmagn ofanjarðar hámark 14.000 m<sup>2</sup> á vesturhluta lóðar og bílastæðafjöldi hámark 400.

Sem stendur er uppbygging nýrrar íbúðarbyggðar að hefjast á *Ártúnshöfða svæði 1* og sömuleiðis deiliskipulagsvinna fyrir *Ártúnshöfða svæði 7*, vestan Breiðhöfða.

Ljóst er að gildandi deiliskipulag fyrir *Ártúnshöfða iðnaðarsvæði* er á margan hátt barn síns tíma og ekki í takt við ný áform og markmið fyrir borgarhlutann, sérstaklega hvað varðar samgöngumál. Í framhaldi af uppbyggingu hússins að Dvergshöfða 4 hvetur skipulagsfulltrúi lóðarhafa til að fara í endurskoðun á deiliskipulagi lóðarinnar með það að leiðarljósi að styrkja enn frekar götummyndina meðfram Bíldshöfða og Breiðhöfða (ekki síst hornið) og leggja áherslu á aðlaðandi borgarrými fyrir fólk, virka samgöngumáta og almenningsamgöngur. Þess má geta að borgarlínustöð við Krossamýrartorg verður í u.þ.b. 300 m fjarlægð frá húsinu.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri