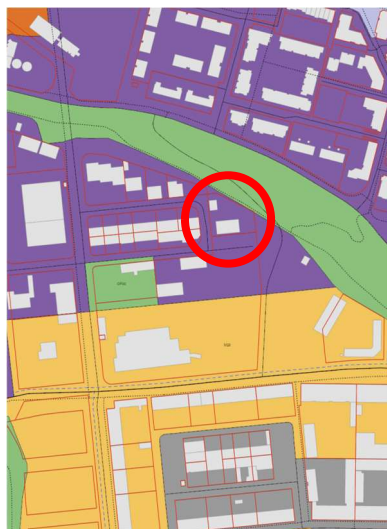




Reykjavík, 5. júní 2025
USK25020208

Eldshöfði 10 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Eignarhaldsfélagsins Parts ehf. dags. 17. febrúar 2025 ásamt bréfi, ódags., um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða, lónaðarsvæðis vegna lóðarinnar nr. 10 við Eldshöfða, sem felst í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóð.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag (samþ. 1. ágúst 2007)

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 er lóðin Eldshöfði 10 í skilgreindri íbúðarbyggð ÍB61.

Deiliskipulag/Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða - lónaðarsvæði, samþykkt í borgarráði þann 1. júní 1999 ásamt síðari breytingum. Breyting fyrir lóð nr. 10 við Eldshöfða var samþykkt þann 1. ágúst 2007. Skv. deiliskipulagi er landnotkun byggingar á lóðinni lónaður.

Umsögn

Gildandi deiliskipulag er ekki í línu við þær áherslur sem settar eru fram fyrir Elliðaárvog/Ártúnshöfða í gildandi aðalskipulagi þar sem gert er ráð fyrir því að borgarhlutinn breytist úr iðnaðar- og atvinnusvæði yfir í blómlega íbúðarbyggð í bland við m.a. verslun og þjónustu. Grænar áherslur og vistvænir samgöngumátar verða þar í fyrirrúmi.



Reykjavík



Hugmyndir um þróun Ártúnshöfða og Elliðaárvogs hafa lengi verið á dagskrá. Árið 2015 var haldin hugmyndasamkeppni um þróun svæðisins og í framhaldi var unnið rammaskipulag sem samþykkt var í ársbyrjun 2016. Frá þeim tíma hefur verið unnið að deiliskipulagi einstakra hluta svæðisins.

Eldshöfði 10 er innan þess svæðis sem hefur verið kallað Svæði 5 en vinna við endurskoðun á deiliskipulagi þess hluta er ekki hafin.



Úr rammaskipulagi fyrir Elliðaárvog/Ártúnshöfða



Skipting svæða Elliðaárvogs/Ártúnshöfða (viðmið)

Í fyrirspurn er óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að byggja upp íbúðarhúsnæði á lóð nr. 10 við Eldshöfða. Spurt er hvort slík uppbygging sé heimil skv. gildandi deiliskipulagi, hvort mögulegt væri að stækka gildandi deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða svæði 1 yfir lóðina eða vinna nýtt deiliskipulag fyrir hana.

Hugmyndir um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóðinni samræmast framangreindum áherslum í gildandi aðalskipulagi, en ekki gildandi deiliskipulagi sem byggir á eldri áherslum fyrir svæðið. Breyta þyrfti deiliskipulagi til þess að heimilt yrði að byggja íbúðarhúsnæði á lóðinni.

Þar sem stendur til að endurskipuleggja svæðið í náninni framtíð er þó ekki tímabært að endurskoða skipulagsheimildir fyrir einstakar lóðir eða taka afstöðu til uppbyggingar á þeim að svo stöddu. Uppbygging lóða og innviða þarf að fylgjast að þegar borgarhlutinn skiptir um hlutverk og eins er margvísleg væntanlegri deiliskipulagsvinnu sem þarf að greina og skoða heildstætt fyrir svæði 5 og borgarhlutann allan, t.a.m. samgöngu- og skólamál. Þegar kemur að endurskoðun deiliskipulags á svæði 5 mun Reykjavíkurborg hafa samband við lóðarhafa á svæðinu til þess að hefja samtalið. Ekki liggur fyrir hvenær það verður. Komi fleiri lóðarhavar á svæðinu sér saman um að fara í skipulagsvinnu í sameiningu, að eigin frumkvæði, eru þeir hvattir til þess að hafa samband við skipulagsfulltrúa til þess að hefja ferlið. **Það er þó háð því að stærri heild sé undir**, t.a.m. allar lóðir á svæði 5 austan Breiðhöfða.

Vakin er athygli á því að stefna og viðmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um svæðisnýtingu eru ekki þau sömu á svæði 5 og á deiliskipulagssvæði Ártúnshöfða svæðis 1. Svæði 5 er í 150-400 m fjarlægð frá biðstöð S2 og því má miða við svæðisnýtingu 0,6-1,2 sbr. töflu 3.2 í aðalskipulagi:





Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Áhrifasvæði almenningssamgangna (fjarlægð frá biðstöðvum)*	Blönduð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytta atvinnukjarna***
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjarni (sbr. svæðisskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi, miðsvæði M1–4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M5–M8 og önnur samgöngumiðuð svæði (sbr. skilgreining svæðisskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfsemi.
II	1,2–1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.	150–300 m frá S1 stöð 0–150 m frá S2 stöð	
III	0,6–1,2 Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis.	300–600 m frá S1 stöð 150–600 m frá S2 stöð 0–400 m frá S3 stöð	Önnur miðsvæði þar sem lögð er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfsemi.
IV	0,4–0,6 Það samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis.	400–600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifasvæða.	

Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum er ávallt tekin við gerð deiliskipulags, með tilliti til meginmarkmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar, að undangengnu kynningar- og samráðsferli, mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett eru fram í köflum 3.6.1–3.6.4 í aðalskipulaginu.

Niðurstaða

Hugmyndir um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis að Eldshöfða 10 samræmast stefnu gildandi aðalskipulags og áformum fyrir borgarhlutann. Ekki er heimild fyrir íbúðarhúsnæði í gildandi deiliskipulagi. Að svo stöddu er tekið neikvætt í að endurskoða skipulagsheimildir fyrir lóðina þar sem ótímabært er að taka afstöðu til einstakra lóða á svæði sem stendur til að endurskipuleggja heildstætt í náninni framtíð, sbr. framangreint.

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



Reykjavík