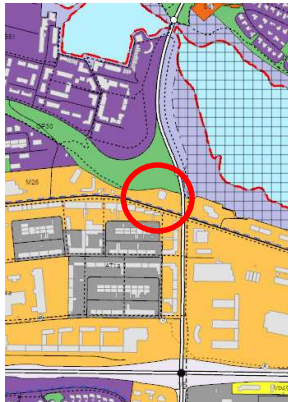


Stórhöfði 15

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Umbrella ehf., dags. 15. maí 2023, um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóð nr. 15 við Stórhöfða.



AR2040



Gildandi deiliskipulag



Loftmynd (júlí 2022)

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er Stórhöfði 15 á skilgreindu miðsvæði **M26: Krossamýrartorg** en um svæðið segir m.a.:

„Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður getur verið heimill, svo og hótél og gististarfsemi. Matvöruverslun er heimil. Sjá enn fremur skilgreiningu borgarhlutakjarna í kafla 6.8. Í greinargerð aðalskipulags: Fjölbreytt verslun, m.a. sérvöruverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Matvöruverslanir heimilar.“

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir **Ártúnshöfða – iðnaðarsvæði**, samþykkt í borgarráði þann 1. júní 1999 ásamt síðari breytingum. Ekki hefur verið gerð breyting á deiliskipulaginu fyrir lóð nr. 15 við Stórhöfða.

Skv. deiliskipulaginu er landnotkun lóðarinnar merkt sem „Verslun og þjónusta“ en engar frekari uppbyggingar- eða landnotkunarheimildir eru skilgreindar.

Umsögn

Spurt er hvort heimilt sé að byggja íbúðir á lóð nr. 15 við Stórhöfða.

Skv. landnotkunarskilgreiningu aðalskipulags er heimilt að byggja íbúðir innan miðsvæðis M26. Það þýðir að við gerð deiliskipulags er heimilt að skilgreina heimild fyrir íbúðum/íbúðauppbbyggingu á lóðum innan svæðisins. Í gildandi deiliskipulagi fyrir Stórhöfða 15 er ekki skilgreind heimild fyrir íbúðum sbr. framangreint og því er íbúðaruppbygging ekki heimil á lóðinni í dag.

Borgarhlutinn Elliðaárvogur/Ártúnshöfði mun taka miklum breytingum á næstu misserum þar sem verið er að endurskipuleggja hann í áföngum og breyta honum í blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og alls kyns starfsemi og þjónustu. Þegar fram líða stundir væri eðlilegt að endurskoða deiliskipulag fyrir Stórhöfða 15 m.t.t. breytts samhengis og nýrra áherslna innan hverfisins en ótímabært er að taka afstöðu til breyttrar landnotkunar eða frekari uppbyggingar á lóðinni að svo stöddu.

Stórhöfði er hluti af þróunarsnum Öfirisey-Keldur. Þróunarsinn verður lykilverkefni á komandi áratugum þar sem þétt blönduð byggð hverfist um vistvænan samgönguás. Í aðalskipulaginu segir m.a.:

„Hugmyndin er að þróunarsinn verði smám saman heildstæð breiðgata sem liggur eftir endilöngu Nesinu, nokkurs konar línuleg miðborg. Þétt blönduð byggð hverfist um ásinna í þægilegri göngufjarlægð frá biðstöðvum almenningsgangna.“



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040: Þróunars

Endurhanna á, eins og kostur er, núverandi götur á ásnunum sem vistvænar borgargötur og er Stórhöfði ein þessara gatna. Á þróunarsnum skal tryggja forgang almenningsgangna með sérakreinum (Borgarlínu og strætisvagna) og samfelldar hjóla- og gönguleiðir.

1. áfangi borgarlínu er nú í undirbúningi og mun hann ná austur að nýju torgi (Krossamýrartorgi) við gatnamót Stórhöfða og Breiðhöfða. Í síðari áfanga mun borgarlínan halda áfram eftir Stórhöfða til austurs, framhjá Stórhöfða 15.

Ótímabært er að skoða breytingar á fyrirkomulagi byggðar eða frekari uppbyggingu á lóðinni áður en rýmisþörf og útfærsla á borgarlínu um Stórhöfða liggur fyrir.

Niðurstaða

Gildandi deiliskipulag heimilar ekki íbúðir á lóðinni.

Ótímabært er að taka afstöðu til breyttrar landnotkunar og/eða frekari uppbyggingar á lóðinni sbr. umsögn.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri