



Reykjavík, 30. september 2025

USK25060356

Stórhöfði 34-40 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. júlí 2025 var lögð fram fyrirspurn Yrki arkitekta ehf., dags. 24. júní 2025, ásamt greinargerð, dags. 26. júní 2025, um stöðuleyfi fyrir gistiaðstöðu að Stórhöfða 34-40. Einnig er lögð fram greinargerð Páls Daníels Sigurðssonar framkvæmdastjóra Eyktar ehf., ódags.



Reykjavík 2040

Aðalskipulag

Deiliskipulag



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 tilheyrir lóðin að Stórhöfða 34-40 borgarhluta 8. Grafarvogur og er hluti af miðsvæði, m4b.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða Eystri, samþykkt 24. júní 2002, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að lóðin yrði nýtt undir svefnskála/tímabundið íbúðarhúsnæði með sér herbergi fyrir allt að 60 manns, ásamt setustofum og hreinlætisaðstöðu í samræmi við byggingareglugerð og kröfur til gististaða. Engar byggingar eru á lóðinni í dag.

Sótt var um stöðuleyfi en bent er á að umrædd framkvæmd fellur ekki undir ákvæði um stöðuleyfi.

Í kafla 3.4 í aðalskipulagi Reykjavíkur er fjallað um sérákvæði um sérstök búsetuáráð og íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum.

Umrædd fyrirspurn myndi falla undir ákvæði í kafla 3.4.2 *íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum* en í þeim kafla segir:



Íbúðarhúsnæði (s.s. íbúðarherbergi með sameiginlegu eldhúsi og stofu) sem einkum er ætlað til tímabundinnar dvalar getur verið heimilt á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum, athafnasvæðum, hafnarsvæðum og landbúnaðarsvæðum og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Við mat á deiliskipulagsbreytingu sem felur slíka heimild í sér skal umsækjandi gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar, svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og rökstutt að íbúðarhúsnæði og viðkomandi starfsemi getið farið saman, í sama húsnæði og á sömu lóð.

Þó segir í kafla 6.1.4. í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2040 um M4. Höfðar-Keldur (M4a, **4b**, 4c, 4d):

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 hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði M4a, vestan Breiðhöfða, eru íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. Á svæði M4c (Keldur) er þó gert ráð fyrir íbúðarbyggð og tilheyrandi hverfiskjarna og samfélagsþjónustu. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum* í deiliskipulagi.

Að auki segir í gildandi deiliskipulagi:

Heimilt er að hafa núverandi starfsemi á lóðum eins og hún er í dag. Á nýjum lóðum er gert ráð fyrir verslunar, skrifstofu - og þjónustustarfsemi. Ekki er gert ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð. Á lóðum þar sem fyrir er iðnaðar - eða geymslustarfsemi er ekki gert ráð fyrir að sú starfsemi haldi áfram ef fyrirhugað er að nýta þær lóðir á annan hátt en gert er í dag. Ef breytingar verða gerðar á starfsemi þessara lóða er gert ráð fyrir að landnotkun breytist í svokallað miðsvæði (M6) skv. nýju aðalskipulagi 2001-2024. Á miðsvæði er "fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðabyggð eða hótélum".

Niðurstaða

- Neikvætt tekið í erindið, samræmist ekki ákvæðum í deiliskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

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