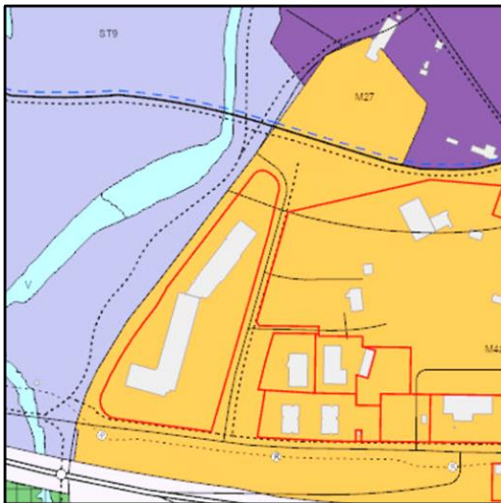




## Varðar: Sævarhöfði 2 – (fsp) breyting á lóð og bílastæði

Lögð fram fyrirspurn BL ehf., dags. 6. febrúar 2024, ásamt bréfi Arkís, dags. 10. janúar 2024, um breytingu á lóð nr. 2 við Sævarhöfða sem felst í að stækka lóð til austurs fyrir bílastæði og minnka lóð í norðaustur þannig að hægt sé með góðu móti að koma fyrir stoppistöð sem áætluð er þar, bæta við bílastæðum í suðausturhorni lóðar og gróðursetja tré við Bildshöfða og niður að Sævarhöfða, samkvæmt tillögu Arkís arkitekta ehf., dags 26. janúar 2024..



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hluti gildandi deiliskipulags.

## Skipulagsleg staða

### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Sævarhöfði 2 á skilgreindu miðsvæði (M4a – Höfðar-vestur). Miðsvæði eru svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.

Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VP). Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I–IV.

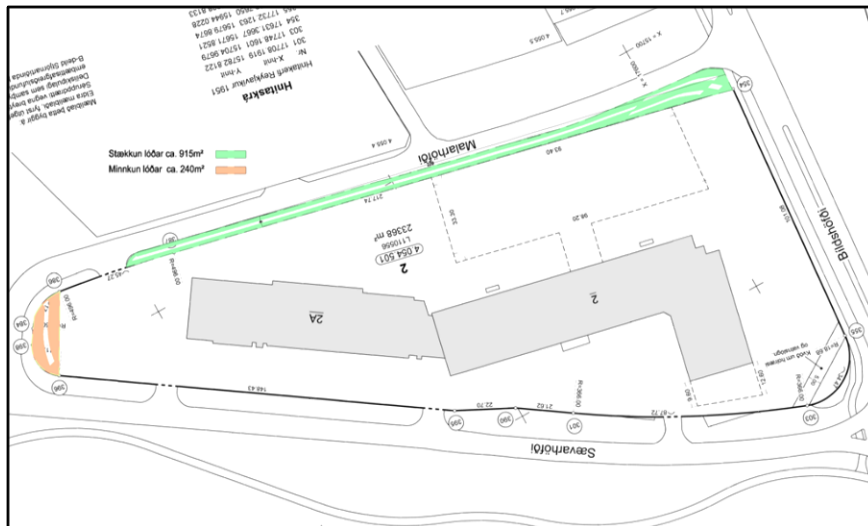
Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði.

## Deiliskipulag/Hverfissskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt í borgarráði þann 27. ágúst 1994 með síðari breytingum.

Í deiliskipulagsáætluninni eru settir fram skilmálar og stærðir í tengslum við lóðina, þ.e. heildarbyggingarmagn, nýtingarhlutfall, fjöldi bílastæða o.s.frv.

Heildarstærð lóðar er 23.368 m<sup>2</sup> og er í gildandi deiliskipulag leyfilegur hámarksfjöldi bílastæða á lóðinni 500 (þar af 110 í bílageymslu). Alls eru eitt bílastæði á hverja 27 m<sup>2</sup> húsnæðis.



Tillaga að stækkun lóðar.

## Umsögn

Fyrirspurnin snýr að breytingu á lóð nr. 2 við Sævarhöfða sem felst í að stækka lóð til austurs fyrir bílastæði og minnka lóð í norðaustur þannig að hægt sé með góðu móti að koma fyrir stoppistöð sem áætluð er þar, bæta við bílastæðum í suðausturhorni lóðar og gróðursetja tré við Bíldshöfða og niður að Sævarhöfða.

Borið hefur á því að bílar sem eru í eigu BL hafi verið sektar af stöðumælavörðum og vill BL finna lausn á því máli í samvinnu við skipulagsfulltrúa. BL taldi sig leggja bílum innan lóðar en eftir skoðun þá er bílum í raun lagt í svæði fyrir ofan hús sem er skilgreint sem bílastæði við Malarhöfða, að hluta til innan lóðar og að hluta til utan lóðar.

Farið er fram á að stækka lóðina um ca. 915 m<sup>2</sup> í austur við Malarhöfða fyrir bílastæði, en minnka lóðina í norðaustur um ca. 240 m<sup>2</sup> þannig að hægt sé með góðu móti að koma fyrir stoppistöð sem áætluð er þar. Ætlunin er að koma 52 bílastæðum fyrir við Malarhöfða og 24 bílastæðum innan lóðar í suðausturhorni hennar. Samanlagt eru þetta um 76 bílastæði.

Þar sem um bílsækna starfsemi er að ræða að Sævarhöfða 2 er ljóst að það getur reynst erfitt að koma fyrir þeim fjölda bíla sem þarf innan lóðarinnar. Í gildandi deiliskipulagi er byggingarreitur fyrir bílastæðahús en núverandi eigendur munu ekki leitast eftir þeirri uppbyggingu, þar sem fyrirtækið mun flytja starfsemi sína annað innan fárra ára.

Hins vegar er ljóst stækkun lóðarinnar til austurs til að ná utan um bílastæði meðfram götunni Malarhöfða er ekki fýsileg því þarna er um að ræða fjölda bakkstæða og varðar umferðaröryggi. Jafnframt er líklegt að á þessu tiltekna svæði verði lagður göngu- og hjólastígur í framtíðinni m.t.t. framtíðaruppbyggingar á svæðinu.

## Niðurstaða

Með vísan í ofangreint er tekið er neikvætt í erindið. Útfærsla bílastæða á þessu svæði skal fara fram innan lóðar og í samræmi við skilmála um fjölda bílastæða í gildandi deiliskipulagi.

*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 tilfalli 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

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.