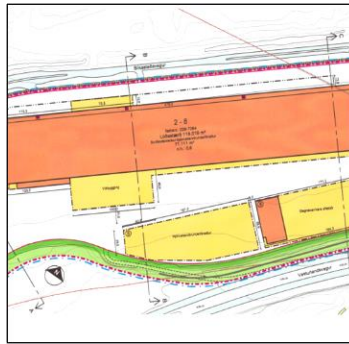


**Varðar: Blikastaðavegur 2-8, breyting á deiliskipulagi (fsp)**

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. nóvember 2024 var lögð fram fyrirspurn Freys Frostasonar, dags. 11. nóvember 2024, ásamt greinargerð, dags. 8. nóvember 2024, um breytingu á deiliskipulagi Blikastaðavegar 2-8 vegna lóðarinnar nr. 2-8 við Blikastaðaveg, sem felst í að heimilt verði að koma fyrir starfsemi Emmessís á lóðinni. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 5. desember 2024.



Hluti AR 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags.



Loftmynd, dags. 20.07.2022.

**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 er Blikastaðavegur 2-8 á skilgreindu miðsvæði M9d (Korputorg-Miðsvæði). Þar er einkum gert ráð fyrir rýmifrekri verslun, heildsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilar. Íbúðir, hótél og gistiheimili eru ekki heimil. Ef ákveðið er að breyta aðalskipulagi vegna nýrrar matvöruverslunar skal meta áhrif hennar á matvöruverslun í nærliggjandi íbúðarhverfum og gera grein fyrir í deiliskipulagi. Gagnaver eru heimil.

Deiliskipulag/Hverfisskipulag

Í gildi er deiliskipulag Blikastaðavegs 2-8, samþykkt 1. mars 2006 m.s.br.

**Umsögn**

Fyrirspurnin varðar breytingu á deiliskipulagi Blikastaðavegar 2-8 svo heimilt verði að koma fyrir starfsemi Emmessís á lóðinni. Í greinargerð sem var meðfylgjandi erindinu kemur fram skissaðar hafa verið upp nokkrar sviðsmyndir fyrir reksturinn, bæði sem allt

að 4000 m<sup>2</sup> nýbygging á lóð eða í núverandi byggingu við Korputorg. Tekið er fram að þessi nýja fyrirhugaða starfsemi í nýbyggingu sé innan heimilda um byggingarmagn og hæðir í skilmálum gildandi deiliskipulagsáætlunar. Hins vegar þarf hugsanlega að aðlaga byggingarreiti að nýbyggingunni.

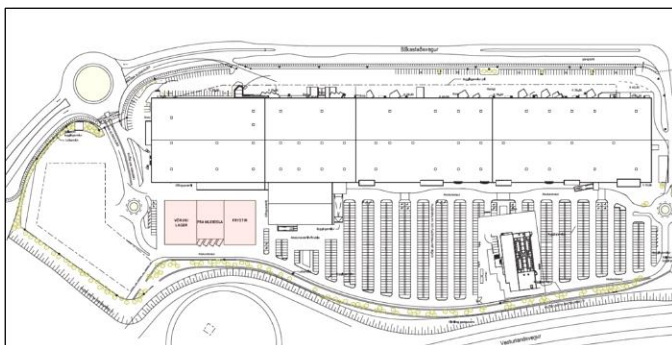
Starfsemi Emmessís er matvælaframleiðsla með mjólkurvörur og ísgerð ásamt skrifstofum, vöruhúsi, kælum, frystum og vörumóttöku og er gert ráð fyrir að núverandi starfsemi fyrirtækisins myndi flytja að öllu leyti á Korputorg.

Í gildandi deiliskipulagi Blikastaðavegs 2-8, Korputorg, samþ. 1. mars 2006 m.s.br. nú síðast 4. október 2024, kemur fram að á undanförunum árum hafi orðið breyting á starfsemi við Korputorg og standa þær breytingar enn yfir. Til lengri tíma er horft til þess að lóðin fái aukið vægi sem vörudreifingarmiðstöð og að þar verði jafnframt húsnæði fyrir heildsölur, gagnaver og þrífalega atvinnustarfsemi. Jafnframt er þess getið í áætluninni að með breyttri starfsemi og minna vægi verslunar og þjónustu er minni þörf fyrir bílastæði á lóðinni. Fyrirhuguð lega Borgarlínu í vegstæði Blikastaðavegar og tenging hennar við Mosfellsbæ gefur auk þess enn frekara tilefni til endurskoðunar bílastæðakrafna á lóðinni. Gefur þetta tilefni til endurskoðunar á útfærslu lóðar gagnvart Blikastaðavegi.

### Mögulegar staðsetningar

Í fyrirspurninni eru tillögur að tveimur staðsetningum fyrir nýbyggingu með c.a. 3600 m<sup>2</sup> grunnflöt sunnan Korputorgs. Önnur tillagan gerir ráð fyrir nýbyggingu sunnan við vesturhluta Korputorgs en hin sunnan við austurhluta byggingarinnar. Ljóst er að báðar staðsetningar kalla á deiliskipulagsbreytingu.

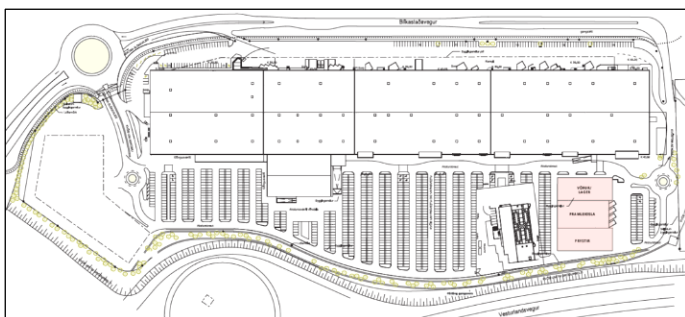
Sú tillaga að staðsetningu sem gerir ráð fyrir nýbyggingu *sunnan Korputorgs, vestanmegin* felur í sér að útbúa þarf byggingarreit þar sem nú eru skilgreind bílastæði í gildandi deiliskipulagi. Það er í anda deiliskipulagsins þar sem fjallað er um fækkun bílastæða vegna minna vægis verslunar og þjónustu á lóðinni. Hins vegar þarf að gæta þess að nýr byggingarreitur skerði ekki aðgengi að lóðinni úr vestri og miðað við skissaða yfirlitsmynd munu vöruflutningabílar þurfa að þvera þá aðkomuleið.



Yfirlitsmynd, staðsetningartillaga 1.

Sú tillaga að staðsetningu sem gerir ráð fyrir nýbyggingu *sunnan Korputorgs, austanmegin* felur í sér að breyta þarf afmörkun núverandi byggingarreits (nr. 8) á svæðinu. Jafnframt er byggingarreiturinn skilgreindur fyrir gagnaver og varaafstöð á uppdrætti. Í skilmálatöflu eru skilmálar fyrir byggingareit nr. 8. Þar segir að heimilt er að staðsetja í notkunarflokki gagnaver, varaafstöð, þjónustu, vöruhús og iðnað í einnar hæðar byggingu sem er allt að 10m að hæð.

Á reitnum er í dag starfrækt gagnaver að stærð 1.486 m<sup>2</sup> skv. stærðartölum í fasteignaskrá. Er verið staðsett rétt vestan við tillögu að staðsetningu fyrir hugsanlega nýbyggingu Emmessíss. Þá er tengivirki Landsnets við Korpu staðsett vestan við hugsanlega nýbyggingu.



Yfirlitsmynd, staðsetningartillaga 2.

Setja þarf spurningamerki við þá staðsetningu hugsanlegrar nýbyggingar fyrir Emmessís og hvort þannig starfsemi, þ.e. matvælaframleiðsla í tengslum við ísgerð, geti þrífist mitt á milli gagnavers og tengivirkis.

Í fyrirspurninni er jafnframt viðraður möguleiki á því að koma starfsemi Emmessís fyrir í núverandi byggingu að Korputorgi á reit nr. 4. Í skilmálum segir að þar sé heimil starfsemi í tengslum við skrifstofur, verslun, þjónustu, vöruhús og iðnað.

### Byggingarreitir

Þeir byggingarreitir sem fyrir eru í deiliskipulagsáætluninni voru afmarkaðir með ákveðna uppbyggingu í huga og hafa skal í huga að ef framtíðaruppbygging er önnur en hugað var að í upphafi er ljóst að þörf er á því að breyta lögun og afmörkun reitanna.

### Ósamræmi við aðalskipulag

Hér að framanverðu hafa hugsanlegar staðsetningar fyrir starfsemi Emmessíss verið skoðaðar m.t.t. gildandi deiliskipulags. Ljóst er að starfsemin samræmist hins vegar ekki aðalskipulagi Reykjavíkur.

Um er að ræða skilgreint miðsvæði í AR2040 en samkvæmt skipulagsreglugerð er heimilt að starfrækja hreinlega atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi þannig svæða. Hins vegar ber að líta til þess að um matvælaíðnað er að ræða og er þess konar starfsemi staðsett á skilgreindum athafnasvæðum í aðalskipulagi.



# Reykjavík

Umfangsmikil matvælaframleiðsla Emmessíss við Korputorg, í formi ísgerðar, samræmist því ekki aðalskipulagi Reykjavíkur.

## Niðurstaða

Tekið er neikvætt í fyrirspurnina. Fyrirhuguð starfsemi samræmist ekki aðalskipulagi Reykjavíkur.

*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.

