



Reykjavík, 18. nóvember 2025
USK25060088

Norðlingabraut 7 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna stækkun lóðar, rafhleðslustæða og þvottastöðvar.

Lögð fram fyrirspurn Gunnars Arnar Sigurðssonar, dags. 5. júní 2025, ásamt bréfi Olís ehf. dags. 4. júní 2025, um breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóðarinnar nr. 7 við Norðlingabraut. Í breytingunni sem lögð er til, felst að stækka lóð og koma þar fyrir hraðhleðslugarði og að koma þar fyrir sjálfvirkri bílaþvottastöð, samkvæmt uppd. ASK arkitekta, dags. 23. maí 2025. Umsögn frá deildarstjóra samgangna USK, dagsett 8. ágúst 2025, er meðfylgjandi.



Loftmynd af Norðlingabraut 7 og nágrenni



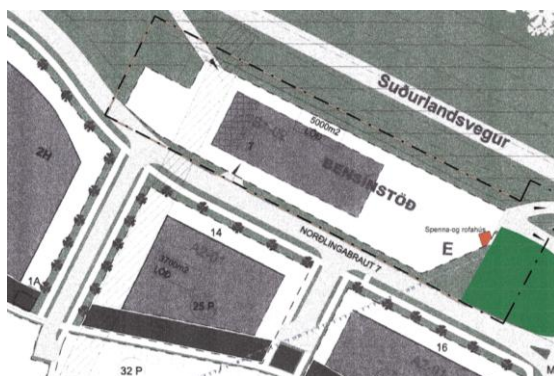
Lóðin Norðlingabraut 7, séð frá vestri.

Skipulag í gildi

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040), samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Norðlingabraut 7 er á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði (VP50) samkvæmt AR2040, sbr. kafli 5 í greinargerð með AR2040. Svæðið er einkum ætlað fyrir þjónustu við vegfarendur, s.s. með orkusölu, þjónustu við farartæki og veitingasölu, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Almenn skilgreining um verslunar- og þjónustusvæði, sem sett er fram fremst í 5. kaflanum, gildir ekki um Norðlingabraut 7.



Loftmynd af Norðlingabraut 7 skv. uppdrætti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. á skilgreindu verslunar og þjónustu svæði VP50



Gildandi deiliskipulagsuppdráttur frá árinu 2023 fyrir Norðlingabraut 7.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Norðlingaholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 5. júní 2003. Síðar var deiliskipulaginu breytt fyrir austurhluta Norðlingaholts og tóku þá



skilmálar fyrir Norðlingabraut 7 gildi, sbr. samþykkt breytingartillögu á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. febrúar 2004. Í skilmálum fyrir Norðlingabraut 7, bensínstöð B1-02, kafla 14.3 í greinargerð með skipulaginu segir m.a.:

Fjöldi bygginga á lóð:

Ein-tvær byggingar á einni hæð.

Hönnun húsa og lóða:

Aðkoma að lóð fyrir akandi umferð er frá Suðurlandsvegi og Norðlingabraut. Útkeyrsla frá bensínstöð er um hringtorg við safngötu hverfisins. Útkeyrsla beint út á Suðurlandsveg er einnig heimil. Torvelda skal gegnum akstur um lóðina frá Suðurlandsvegi að íbúðarbyggð. Sett er kvöð um staðsetningu endurvinnslugáma á austurhluta lóðar. Áskilið er samráð við Vegagerðina um útfærslu lóðarinnar.

Byggingar á lóð skal staðsetja innan byggingarreits. Neðanjarðarolíu og bensíngeymar skulu varðir sérstaklega, vegna nálægðar við sprungusvæði.

Síðasta breyting á deiliskipulaginu fyrir Norðlingabraut 7 tók gildi 21. mars 2024. Með breytingunni var heimilað að byggja 7,5 fermetra rofa-spennahús.

Tölulegar upplýsingar

Stærð húsnæðis á lóð	500 m ²
Stærð rofa-spennahús	7,5 m ²
Nýtingarhlutfall	0,1

Umsögn

Á lóðinni Norðlingabraut 7 stendur bensínstöð, byggð árið 2007, eftir hönnun Ingimundar Sveinssonar. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um stækkun lóðar, fjölgun rafhleðslustæða og uppbyggingu á þvottastöð.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi í fyrirspurn



Séð yfir það svæði sem óskað er eftir í fyrirspurn.

Í bréfi sem fylgir fyrirspurninni, frá forstöðumanni fasteigna og þróunar hjá Högum hf., er ósk um stækkun lóðar byggð á rammasamkomulagi milli Reykjavíkurborgar og Olís og ÓB vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva félaganna, dags. 16. júní 2021. Í 3. gr. samkomulagsins segir m.a. um Norðlingabraut 7:

„Norðlingabraut 7. Eldsneytisstöð verður óbreytt en lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldsneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Heimilt er að stækka lóð til austurs fyrir rafhleðslustöðvar og skal lóðarhafi greiða álagt byggingarréttargjald fyrir stækkunina. Lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. júní 2057, verður óbreyttur.

Í lok samkomulagsins kemur eftirfarandi fram:

„Með undirritun samkomulags þessa lýsir lóðarhafi því yfir að hann stefni að því að fjölga framboði á vistvænum orkugjöfum á þeim stöðum þar sem áfram verður rekstur eldsneytisstöðva í takt við komandi breytingar á orkuskiptum í samgöngum.“



Reykjavík



Í gildandi deiliskipulagi fyrir Norðlingabraut 7 kemur skýrt fram að útfærsla lóðarinnar skuli vera í samráði við Vegagerðina. Stækkun og form lóðar þarf því að vera gert í samráði við Reykjavíkurborg og Vegagerðina. Í samræmi við markmið fyrrgreinds rammisamkomulags er ekki gerð athugasemd við að lóðin stækki lítillega til austurs og rafhleðslustæðum komið fyrir á þeim stað. Stækkun lóðar, hönnun og útfærsla þarf að vinna í samráði við Reykjavíkurborg og Vegagerðina, auk þess sem gera þarf samning við Reykjavíkurborg um stækkun lóðar og greiðslur vegna hennar.

Ekki er fallist á uppbyggingu á þvottastöð á þeim stað sem lagt er til í erindinu. Staðsetning þvottastöðvar samrýmist ekki áformum Vegagerðarinnar og Reykjavíkurborgar um breikkun Suðurlandsvegar. Þá er staðsetningin innan veghelgunarsvæðis Suðurlandsvegar. Hins vegar getur bílapvottastöð innan lóðar og utan veghelgunarsvæðis komið til skoðunar.

Í umsögn deildarstjóra samgangna á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, dags. 8. ágúst 2025, eru gerðar athugasemdir við erindið. Annars vegar að það sé ekki í samræmi við fyrirhugaða tvöföldun Suðurlandsvegar og hins vegar að stækkun lóðar í erindinu sé í ósamræmi við fyrirhugaðar stígtengingar á svæðinu.



Samsett mynd af auglýstum deiliskipulagsupprætti fyrir breikkun Suðurlandsvegar og tillögu ASK að stækkun lóðar á Norðlingabraut 7.



Mynd úr umsögn frá samgöngustjóra sem sýnir stígtengingar.

Nú liggja fyrir áform Reykjavíkurborgar og Vegagerðarinnar um breikkun Suðurlandsvegar og er auglýsinga- og athugasemdafresti deiliskipulagstillögunar lokið. Fyrirspurn vegna Norðlingabrautar 7 skarast töluvert á við þau áform og því er tekið neikvætt í fyrirspurnina eins og hún er sett fram.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í uppbyggingu bílapvottastöðvar á því svæði sem sýnt er á upprætti ASK arkitekta og fylgir fyrirspurninni. Hins vegar getur bílapvottastöð innan lóðar og utan veghelgunarsvæðis komið til skoðunar.
- Neikvætt er tekið í þá stækkun og útfærslu á lóð sem birtist í fyrirspurninni, taka þarf tillit til stígtenginga.
- Stækkun lóðar til austurs fyrir rafhleðslustöðvar getur komið til greina og þá í nánú samráði við Reykjavíkurborg og Vegagerðina.

fyrir hönd skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrafnhildur Sverrisdóttir arkitekt og 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.



Viðtakandi: Skrifstofa skipulagsfulltrúa
Sendandi: Deild samgangna

Reykjavík, 8. ágúst 2025
USK25060088

UMSÖGN

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. júlí sl. var meðfylgjandi fyrirspurn vísað til umsagnar skrifstofu samgangna- og borgarhönnunar.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn Gunnars Arnar Sigurðssonar, dags. 5. júní 2025, ásamt bréfi Olís ehf. dags. 4. júní 2025, um breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóðarinnar nr. 7 við Norðlingabraut sem felst í stækkun lóðarinnar og koma þar fyrir hraðhleðslugarði með 8-10 stæðum auk sjálfvirkri bílapvottastöð, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppd. ASK arkitekta, dags. 23. maí 2025. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju

Umsögn:

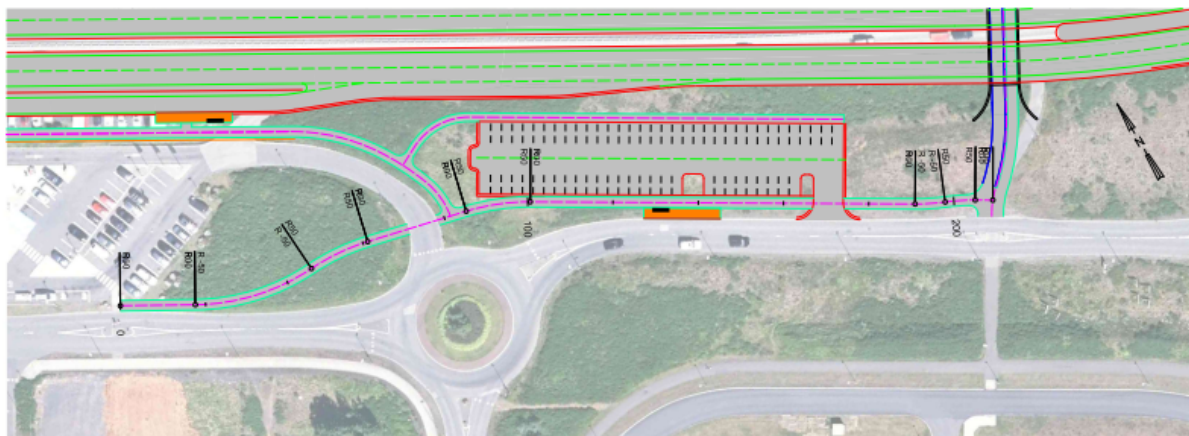
Erindi Olís ehf., dags. 4. júní 2025, þar sem óskað er eftir stækkun lóðar við Norðlingabraut 7 til austurs fyrir uppsetningu rafhleðslustöðva og bílapvottastöðvar, hefur verið tekið til skoðunar hjá skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar. Umsögn þessi er almenn og tekur ekki til samgöngumála innan lóðarinnar sjálfar á þessu stigi, svo sem vegna hönnunar eða umferðar innan lóðar. Áhersla umsagnar er lögð á að meta hvort áformin séu í samræmi við áform til breytinga á gildandi skipulagi vegna tvöföldunar Suðurlandsvegar og samgöngutengingar á svæðinu.

Helstu atriði umsagnar

- Áformin eru ekki í samræmi við fyrirhugaða tvöföldun Suðurlandsvegar.** Meðfylgjandi uppdráttur tekur ekki mið af fyrirhugaðri lokun útkeyrslu sem fyrirhuguð er vegna tvöföldunar á Suðurlandsvegi. Fyrirhuguð lokun útkeyrslu gæti torveldað framkvæmd áformanna um stækkun lóðar.
- Stækkunin rekst á skipulagðar stígatengingar.** Landið sem Olís óskar eftir að nýta til stækkunar er hluti af svæði þar sem gert hefur verið ráð fyrir að verði nýtt undir nýjar göngustígatengingar frá nýju bílastæði með tengingu við ný undirgöng undir Suðurlandsveg. Áformin eru því í ósamræmi við fyrirhugaðar stíg-tengingar fyrir svæðið.



Reykjavík



Niðurstaða umsagnar

Með hliðsjón af áformum um tvöföldun Suðurlandsvegar, þróun stígakerfis og því ósamræmi sem er í gögnum Olís vegna fyrirhugaðra breytinga, er það mat umsagnaraðila að áformin, eins og þau liggja fyrir, kalli á frekara samtal, endurskoðun og samræmingu vegna fyrirhugaðra skipulagsáforma.

Umsögn þessi er lögð fram sem grundvöllur fyrir frekara mat og samræmingu skipulagsáætlana.

Virðingarfyllt,
Bjarni Rúnar Ingvarsson
Deildarstjóri samgangna
Umhverfis- og skipulagssvið