



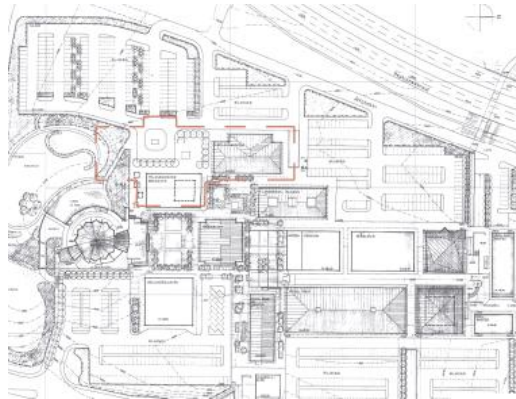
Reykjavík, 14. apríl 2026  
USK26020449

## Álfabakki 8 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / matvöruverslun

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. mars 2026 var lögð fram fyrirspurn Grímu arkitekta ehf., ásamt greinargerð, dags. 26. febrúar 2026, um að reka matvöruverslun í nýbyggingu á lóð nr. 8 við Álfabakka þar sem smásöluverslunarflötur verður allt að 1.000m<sup>2</sup>. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.

### 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 M12, Mjódd – miðsvæði. Um M12 meðal annars svo hljóðandi: “ 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.”

Um matvöruverslanir er meðal annars svo hljóðandi í aðalskipulagi Reykjavíkur:

#### **19.5. Kaupmaðurinn á horninu. Sérstök ákvæði um matvöruverslanir.**

Eftirfarandi markmið og ákvæði eru sett fram varðandi eflingu verslunar og þjónustu innan hverfa.

Heimildir um matvöruverslanir á atvinnusvæðum utan íbúðarhverfa verði takmarkaðar: Á miðsvæðum með einsleita starfsemi og þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í næsta nágrenni eru settar ákveðnar takmarkanir á opnun nýrra matvöruverslana (sjá nánar skilgreiningar fyrir viðkomandi miðsvæði).

**Gera skal grein fyrir matvöruverslunum sem eru stærri en 400 fermetrar í deiliskipulagi og skal meta áhrif þeirra á dagvöruverslun innan nærliggjandi íbúðarhverfa. Almennt verði nýjar matvöruverslanir á miðsvæðum ekki stærri en 700 fermetrar. Stærðir miðast við gólfplöt verslunarrýmis.**

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Mjóddina samþykkt í borgarráði 11. janúar 1991 ásamt síðari breytingum. Árið 2007 var gerð breyting sérstaklega fyrir lóðina nr. 8 við Álfabakka þar sem heimiluð var stækkun á bíói.



Reykjavík



## Umsögn

Jákvætt er tekið í að matvöruverslun á þessum stað, breyta þarf deiliskipulagi.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi þarf að gera grein fyrir matvöruverslunum stærri en 400 m<sup>2</sup> í deiliskipulagi eins þarf að meta áhrif þeirra á dagvöruverslun í nærliggjandi íbúðarhverfum og rökstyðja þarf ef farið er umfram almennu viðmiðin. Almenn t skulu nýjar matvöruverslanir á miðsvæðum ekki vera stærri en 700 m<sup>2</sup>.

Mikilvægt er að ekki verður byrgt fyrir glugga jarðhæðar, fyrsta hæð hússins á að vera opin og lífandi.

Jarðhæðin og inngangar tengja bygginguna við umhverfið; þeir eiga að vera sýnilegir, aðgengilegir og skýrt tengdir við götu og önnur borgarrými.

## Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í að hafa matvöruverslun sem er að hámarki 1000 m<sup>2</sup> gólfplöt verslunarrýmis að Álfabakka 8, breyta þarf 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 tilfelli 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

Valný Aðalsteinsdóttir, verkefnastjóri og arkitekt

