



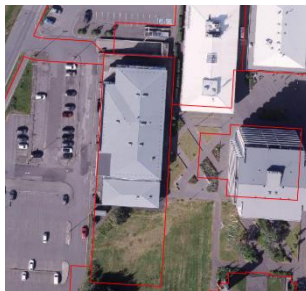
Reykjavík, 27. maí 2026  
USK26040092

## Álfabakki 8 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa, breyting á deiliskipulagi

Lögð fram fyrirspurn Grímu arkitekta ehf., ásamt greinargerð, dags. 9. apríl 2026, um breytingu á deiliskipulagi Norður Mjóddar vegna lóðarinnar nr. 8 við Álfabakka, sem felst í að heimilt verði að vera með ofanljós og gönguleið meðfram austurhlið núverandi byggingar, krafa um gönguleið sunnanvert við núverandi byggingu verði felld niður og að veggir megi fara út fyrir byggingarreit miðað við nýtt mælibleið eða að lóðin og byggingarreitur verði færður til vesturs, í samræmi við gildandi deiliskipulag.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Mynd af torgi og aðliggjandi húsum.

### Skipulag í gildi

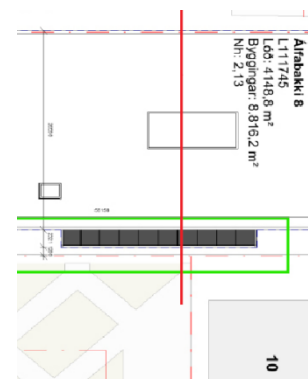
**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin M12, miðsvæði.

**Deiliskipulag/ Hverfisskipulag:** Í gildi er deiliskipulagið Neðra Breiðholt, samþykkt í borgarráði 11. janúar 1991 ásamt síðari breytingum. Samkvæmt gildandi hverfisskipulagi er reiturinn þróunarsvæði.

### Umsögn

Fyrirspurninni er skipt í þrjá liði, sjá svör hér að neðan:

- 1) Tekið er neikvætt í að leggja niður kvöð um gönguleið meðfram austurhlið hússins til að gera ráð fyrir loftglugga eins og sýnt er á teikningum. Mikilvægt er að viðhalda góðu og greiðu aðgengi að torginu, enda er sú leið mikilvæg fyrir umferð gangandi vegfarenda. Hins vegar væri mögulegt að skoða aðrar útfærslur, svo sem minni loftglugga sem tæki minna pláss bæði á lengd og breidd. Gönguleiðin milli torgs og glugga skal vera a.m.k. 2,5 metrar og þarf loftgluggi að hefjast við rauðu línuna sem sýnd er á meðfylgjandi mynd. Einnig vantar að gera grein fyrir gróðurbeði á lóð nr. 10 við Álfabakka.



Reykjavík



- 2) Jákvætt er að fella niður kvöð um gönguumferð milli nýbyggingar og húsnæðis. Umsækjendur benda á að hægt verði að ganga í gegnum bygginguna á opnunartíma. Mikilvægt er að slíkt verði fest í skilmálum við breytingu á skipulagi, til að tryggja gott flæði og tengingar innan svæðisins
- 3) Húsið er steinsteypt hús, byggt árið 1981. Mikilvægt er að klæðning Sambíósins við Álfabakka sé vandlega útfærð og taki mið af byggingarlist og sérkennum hússins. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna hússins. Leitast skal eftir því að halda sem best í upprunalegan heildarsvip hússins. Mælt er með að óskað er eftir umsögn minjastofnunar um húsið.

Að setja klæðningu á bygginguna sem fer út fyrir byggingareit um 20–25 cm telst almennt óveruleg frávik, enda um tæknilega útfærslu að ræða.

### Niðurstaða

- Ekki er fallist á að fella niður gönguleið meðfram húsinu þar sem hún er mikilvæg fyrir aðgengi og flæði, þó skoða megi smærri útfærslur á loftglugga.
- Jákvætt er að afnema kvöð um gönguleið milli bygginga, að því gefnu að gegnumgangur um bygginguna verði tryggður í skilmálum skipulags.
- Klæðning sem eykur útlínur hús um 20–25 cm telst almennt óveruleg frávik, enda um tæknilega útfærslu að ræða.

*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**

Valný Aðalsteinsdóttir

arkitekt og verkefnastjóri



**Reykjavík**