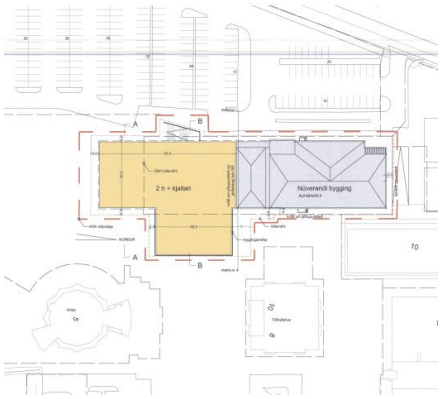
Reykjavík, 3. nóvember 2026
USK26100257

Álfabakki 8 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa /breyting á deiliskipulagi

Lögð fram fyrirspurn Álfabakka 8 ehf., dags. 15. október 2026, ásamt bréfi Grímu arkitekta, dags. 15. október 2026, um breytingu á deiliskipulagi Norður Mjóddar vegna lóðarinnar nr. 8 við Álfabakka sem felst í að heimiluð verður hækkun nýbyggingar á lóð um eina hæð. Einnig eru lagðir fram skuggavarpsuppdrættir Grímu arkitekta, dags. 15. október 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Tillaga

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 og byggingin á Álfabakka 8 borgarhluta 6. Breiðholt og er hluti af miðsvæði M12 – Mjódd.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Mjóddina í Reykjavík, samþykkt í borgarráði 27. desember 1985 ásamt síðari breytingum.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að reisa tvær hæðir ofanjarðar og tvær hæðir neðanjarðar innan skilgreinds byggingarreits. Hámarksbyggingarmagn lóðarinnar er 10.000 m².

Umsögn

Skipulagsfulltrúi tekur jákvætt í erindið um hækkun byggingar við Álfabakka 8 um eina hæð. Mikilvægt er að viðbótarhæðin verði inndregin frá útveggjum byggingarinnar. Miðað við framlagt skuggavarp og þá forsendu að efsta hæðin verði inndregin er talið að áhrif hækkunarinnar á nærumhverfið verði óveruleg.

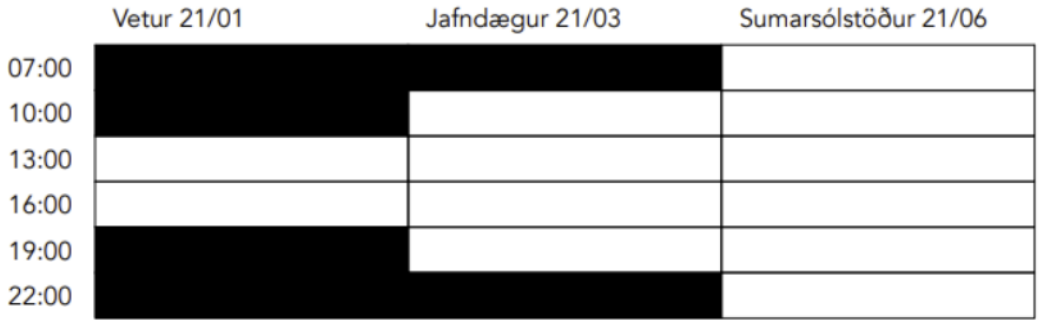
Ekki er tekin afstaða til útlits, efnisvals eða annarra byggingarlistarlegra þátta fyrirspurnarinnar.

Reykjavík

Sýna þarf eftirfarandi skuggavarp með deiliskipulagsbreytingunni:

- Skuggavarp fyrir þrjár dagsetningar ársins: vetrarsólstöður, vorjafndægur og sumarsólstöður.

- Skuggavarp á eftirfarandi tímum:



- Tvívíða og þrívíða framsetningu skuggavarps.

- Samanburð á núverandi stöðu og tillögu
- Sérstaklega skal sýna fram á að skuggavarp á íbúðir við Þangabakka 8-10 aukist ekki vegna fyrirhugaðrar hækkunar.

Með deiliskipulagsbreytingunni skulu fylgja sneiðingar sem sýna allt nærumhverfið, þar á meðal kirkjuna, þannig að meta megi áhrif fyrirhugaðrar hækkunar á umhverfið í heild.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í fyrirspurnina með þeim fyrirvara að efsta hæðin verði inndregin og að með deiliskipulagsbreytingu verði sýnt fram á með frekari gögnum að áhrif hækkunarinnar á nærumhverfi séu óveruleg.
- Sérstaklega skal sýna fram á að skuggavarp á íbúðir við Þangabakka 8-10 aukist ekki.

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

arkitekt og verkefnastjóri

Reykjavík