



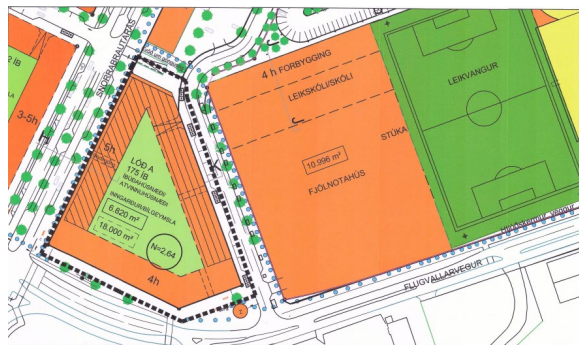
Reykjavík, 12. maí 2026
USK26020107

Arnarhlíð 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. maí 2026 var lögð fram fyrirspurn Yrkis arkitekta ehf., ásamt greinargerð, dags. 24. febrúar 2026, um breytingu á deiliskipulag Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 3 við Arnarhlíð, sem felst í að heimilt verði að bæta við byggingarreit 6. hæðar á austurálm, breyta hlutfalli íbúða, breyta aðkomu í bílakjallara og skilgreina bílakjallara sem atvinnurými.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag Hlíðarenda, reitur A, Arnarhlíð 3

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 Arnarhlíð 3 miðsvæði (M), nánar tiltekið borgarhluta M5d, Hlíðarenda. Lóðin er hluti af borgarhluta 3, Hlíðar, Holt og Norðurmýri.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulagið Hlíðarenda, reitur A, Arnarhlíð 3, samþykkt í borgarráði 03.06.2025 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til heimildar til:

- Að bæta við byggingarreit 6. hæðar á austurálm
- breyta hlutfalli íbúða
- breyta aðkomu í bílakjallara og
- skilgreina bílakjallara sem atvinnurými.

a. Byggingarreitur á 6. hæð

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR 2040), Tafla 3.1: Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð (bls. 76) er Hlíðarenda skilgreindur sem uppbyggingarreitur og kveðið á um 3-5 hæða byggð. Tekið er fram að möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi sé +2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækkunar) og farið fram á að þau verði rökstudd sérstaklega.

Skal uppbyggingaraðila hrósað fyrir að gera svo á þrjá vegu. Í greinargerð Yrki arkitekta dags. 24. febrúar 2026 er því í fyrsta lagi haldið fram að á austurhluta lóðarinnar geri landhalli það að verkum að inngangshæðin sé einni hæð hærra en á



vesturhlutanum og að frá götu séð myndi byggingin áfram birtast sem fimm hæða hús, líkt og gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi. Lögð er áhersla á að 6. hæðin yrði inndregin til að lágmarka sjónræn áhrif. Fallist er á þessi rök.

Í öðru lagi er nefnt að markmið breytingarinnar sé ekki að auka heildarbyggingarmagn né fjölga íbúðum heldur að bæta gæði íbúða, stækka rými innan þeirra og auðvelda uppfyllingu á nýjum kröfum í byggingarreglugerð varðandi birtustig í íbúðum. Skýringarmyndir sem sýna sjöttu hæðina sýna ekki mjórri kroppa sem bæta birtustig á neðstu hæðunum. Þess vegna er ekki hægt að fallast á þessi rök. Markmið uppbýggingaraðila eru góðra gjalda verð en eru ekki háð þeirri breytingu að hækka húsið í sex hæðir.

Í þriðja lagi er tekið fram að skuggavarp vegna inndregnar 6. hæðar félli fyrst og fremst á knattspyrnuhúsið til austurs og að hluta á götusvæði sem þegar er í skugga hluta dags og að breytingin hafi takmörkuð neikvæð áhrif á nærumhverfi og nærliggjandi íbúðir. Fallist er á þetta.

Þrátt fyrir það er ekkert fordæmi fyrir sjöttu hæðinni á Hlíðarenda sem brátt telst fullbyggður. Það myndi líka gefa fordæmi fyrir þá byggð sem rís í kring um lífsgæðakjarna til suðvesturs við reitinn að leyfa sjöttu hæðina hér. Þar sem ekki hefur verið sýnt fram á með rökum að sjötta hæðin sé eftirsóknarverð á þessum stað er tekið neikvætt í þennan hluta fyrirspurnarinnar.

b. breytt hlutfalli íbúða

Lóðarhafi myndi vilja breyta heimiluðu hlutfalli íbúða þannig að tveggja herbergja íbúðir megi vera 15-50% í stað 15-35% og leggur til eftirfarandi hlutfallatilögu:

Stúdíó	0-35%	0-35%
Tveggja herbergja íbúð	15-35%	15-50%
Þriggja herbergja íbúð	15-35%	15-40%
Fjögurra herbergja íbúð	10-35%	10-35%
Fimm herbergja íbúð	5-35%	5-35%

Lóðarhafi bendir á að stærðarmunur sé lítill á stúdíóíbúðum og tveggja herbergja íbúðum og að markaðurinn kalli frekar eftir tveggja herbergja íbúðum. Með hliðsjón af því er óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa við því að tveggja herbergja íbúðir megi vera allt að 50% af eigninni. Þó yrði engin breyting á því að samanlagt mættu stúdíó og tveggja herbergja íbúðir ekki fara yfir 50%. Lóðarhafi óskar sömuleiðis eftir því að þriggja herbergja íbúðir megi vera 15-40% og ber við markaðsástæðum.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við þessa nýju skiptingu en bendir á að hámark tveggja og þriggja herbergja íbúða er ekki mögulegt þar sem samtal fjögurra og fimm herbergja íbúða þarf að vera að minnsta kosti 15%.

Lóðarhafa er bent á að við breytingu á deiliskipulagi þarf að uppfæra samgöngumat fyrir reitinn dags. febrúar 2024. Þar er fjöldi bílastæða samkvæmt samþykktu hlutfalli íbúða og ef hlutfall þeirra breytist má gera ráð fyrir að fjöldi bílastæða breytist með því, enda gera uppfærðar reglur um fjölda bíla- og hjólastæða við nýbyggingar, samþ. í Borgarstjórn 21. apríl 2026, ráð fyrir hækkuðum viðmiðum og rýmri kröfum sem þarf að taka tillit til.

c. breytt aðkoma í bílakjallara og

Að fengnu álit frá skrifstofu samgangna og borgarhönnunar (SABO) er ljóst að aðkoma að A-reit frá Flugvallarvegi er ekki möguleg. Vegalengd frá gatnamótum Flugvallarvegjar/Hlíðarenda og Flugvallarvegjar/Arnarhlíðar er einungis 100m sem er mjög stutt. Það eitt gerir aðkomu nánast útilokaða, en þegar svo er horft á þverun göngu- og hjólastígs yfir Flugvallarveg, hægribeygjurein inn á Arnarhlíð, göngu- og



hjólaleið meðfram Flugvallarvegi og sjónlengdir við gatnamót Flugvallarvegar og Hlíðarenda er ljóst að þetta er útilokað. Auk þess er stefna SABO að halda tengingum við Flugvallarveg í lágmarki og tengja bílageymslur einungis við hliðargötur.

Tenging við bílakjallara A-reits frá Arnarhlíð er heldur ekki möguleg. Gatan verður borgarlínuleið innan fárra ára og því mikilvægt að vera ekki að búa til óþarfa skurðpunkta milli umferðarstrauma. Aðeins geta verið samsíða stæði meðfram Arnarhlíð og engar inn/útkeyrslur. Eini möguleikinn á innkeyrslu í bílakjallara undir A-reit er því frá Hlíðarenda austan reitar. Skipulagsfulltrúi tekur neikvætt í þennan hluta fyrirspurnarinnar.

d. bílakjallari skilgreindur sem atvinnurými

Að lokum er óskað eftir afstöðu borgarinnar til þess hvort mögulegt sé að skilgreina bílakjallara lóðarinnar sem *atvinnurými* í deiliskipulagi. Þessi hluti fyrirspurnarinnar hefur verið dreginn til baka.

Niðurstaða

Í stuttu máli er tekið jákvætt í liði og b en neikvætt í liði a og c samanber umsögn og fyrirvara hér að ofan. Liður d var dreginn til baka.

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

Óskar Örn Arnórsson

verkefnastjóri



Reykjavík