



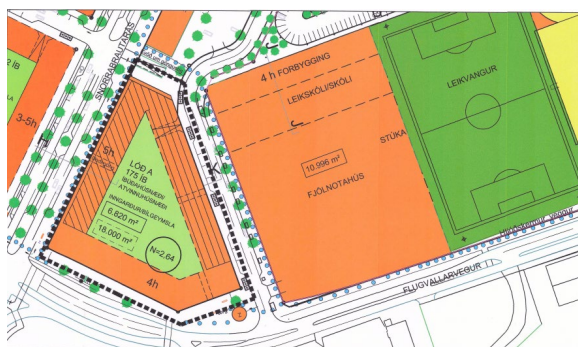
Reykjavík, 14. júlí 2026
USK26020107

Arnarhlíð 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. júlí 2026 var lögð fram fyrirspurn Yrkis arkitekta ehf., dags. 18. júní 2026, ásamt greinargerð, dags. 16. júní 2026, um breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 3 við Arnarhlíð vegna mögulegrar vöruaðkomu og sorplosun á lóð.



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/ Hverfissskipulag: 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 vöruaðkomu og sorplosunar fyrir atvinnuhúsnæði og leikskóla við Arnarhlíð 3. Hönnuðir hafa teiknað upp fimm möguleika og hefur skipulagsfulltrúi hefur ráðfært sig við sérfræðinga á skrifstofu samgangna og borgarhönnunar sem hafa metið kostina og hefur mat þeirra verið hengt við málið. Skráin er einnig hengt aftan við umsögn þessa. Af þeim kostum sem hönnuðir teikna upp eru bestu kostir eftirfarandi, með þá kosti sem skipulagsfulltrúa hugnast best efst:

Vöruaðkoma

5. Frá Hlíðarenda um bílakjallara
6. Frá Hlíðarenda við norðurenda.

Sorplosun

- C. Frá Hlíðarenda um bílakjallara
- E. Frá Hlíðarenda við norðurenda.

Fyrir nánari rökstuðning sjá mat skrifstofu samgangna og borgarhönnunar.





Niðurstaða

Í stuttu máli er tekið jákvætt í liði 5 og C. Liðir 6 og E eru tæknilega mögulegir en þarfnast samráðs og vöndunar ef vel skal takast til.

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

Óskar Örn Arnórsson

verkefnastjóri



Reykjavík



Umsögn skrifstofu samgangna um aðkomur að Arnarhlíð fyrir vörur og sorp

Umhverfis- og
skipulagssvið
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar hafa borist tillögur varðandi mögulega vöruaðkomu og fyrirkomulag sorplosunar fyrir atvinnuhúsnæði og leikskóla við Arnarhlíð 3. Svörin eru sett hér fram með sama hætti og valkostirnir voru settir fram í fyrirspurninni frá Yrki arkitektum dagsettri 16. júní 2026.

Þjónustuver
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

411 1111

Vöruaðkoma

1. Aðkoma frá Arnarhlíð, við vesturhornið

Samkvæmt samþykktri tímaáætlun fyrir Borgarlínu munu framkvæmdir hefjast í Arnarhlíð árið 2029. Borgarlínan mun aka Arnarhlíð á leið sinni að HR og áfram eftir Fossvogsbrú yfir í Kársnes. Gert er ráð fyrir að Borgarlína verði miðlæg á þessum kafla, þ.e. akreinar hennar munu koma í núverandi miðdeili Arnarhlíðar. Núverandi bílastæði í miðdeili munu víkja og verða stæðin í jöðrunum einu stæðin við götuna. Af þeim sökum verður ekki mögulegt að hafa vörulosunarstæði í Arnarhlíðinni.

2. Aðkoma frá Arnarhlíð, við miðja húshlíð

Sama og kostur 1

3. Aðkoma frá Arnarhlíð við norðurenda

Þarna munu flutningabílar þurfa að bakka yfir bæði gangstétt og hjólaleið, sem er slæmur kostur. Sjónlínur verða mjög takmarkaðar fyrir horn byggingarinnar. Búast má við talsverðri umferð gangandi og hjólandi þarna þegar Arnarhlíðin verður tilbúin.

4. Frá Flugvallarvegi

Flugvallarvegur er skilgreind tengibraut í gatnakerfi borgarinnar, sem kallar á ákveðna vegalengd á milli tenginga/gatnamóta. Milli Hlíðarenda og Arnarhlíðar eru einungis um 130 m þannig ekki er hægt að koma fyrir tengingu á þessum kafla. Ekki er hægt að koma fyrir tengingu þarna án þess að það hefði umtalsverð áhrif gatnamót Flugvallarvegar og Arnarhlíðar. Það að auki er göngustígur meðfram Flugvallarvegi sem taka þarf tillit til.

5. Frá Hlíðarenda um bílakjallara

Með tilliti til umferðarmála er þetta líklega besti kosturinn af þeim sem hér eru settir fram. Vöruaðkoman væri ekki eins bundin af skorðum varðandi gangandi og hjólandi vegfarendur. Lofthæð setur vissulega skorður á hæð vörubíla og væntanlega þyrfti að skilgreina lágmarks lofthæð sem amk 3,0 m.

6. Frá Hlíðarenda um norðurenda

Á eftir vöruaðkomu um bílakjallarann er þetta líklega sá kostur sem kemur næstur. Þarna eru mun minni líkur á gangandi og hjólandi fólki og sömuleiðis minni umferð bíla. Að vísu er gert ráð fyrir gönguleið eftir Hlíðarenda en hún er skilgreind austan götunnar og því skiptir miklu máli



að hún uppfylli ýrtruðu kröfur um umferðaröryggi. Einnig er mikilvægt að fyrirhugaðir djúpgámar við götuna skyggi ekki á útsýn og skerði þannig sjónlengdir vegna vöruaðkomunnar.

Sorplosun

A. Frá Flugvallarveg, bein aðkoma

Líkt og fram kemur í umfjöllun um valkost 4 er ekki mögulegt að útfæra aðkomu frá Flugvallarvegi.

B. Frá Flugvallarvegi, samsíða aðkoma

Sama og valkostur A

C. Aðkoma um bílakjallara

Út frá umferðarlegu sjónarmiði væri þetta mjög góður kostur. Þetta gerir vissulega kröfur um lágmarks lofthæð í bílakjallaranum en sorpbíll þarf að lágmarki 4.0 m lofthæð til að geta athafnað sig. Vegna þess hversu þungir sorpbílarnir geta verið er ekki ólíklegt að gera þyrfti ráð fyrir sérstakri styrkingu í botnplötu.

D. Frá Arnarhlíð við norðurenda

Þarna þyrfti sorpbíllinn að bakka inn í stæðið, yfir bæði göngu- og hjólastíg og það kemur einfaldlega ekki til greina að svona stór bíll bakki á svæðum þar sem miklar líkur eru á að fólk sé á ferli. Auk þess yrði sorpbíllinn fljótur að skemma stígana vegna þyngdar sinnar.

E. Frá Hlíðarenda við norðurenda

Fyrir sorpbíl er þetta líklega besti kosturinn. Hann þyrfti vissulega að bakka að losunarstæðinu en þarna eru mun minni líkur á gangandi eða hjólandi vegfarendum. Hins vegar má alveg búast við þeim en þá er gönguleiðin austan megin götunnar. Mikilvægt er að útfærsla sorplosunarstæðisins hafi ekki áhrif á göngupverunina yfir Hlíðarenda við norðurenda hússins og fyllsta umferðaröryggis sé gætt.

Með vinsemd og virðingu

Skrifstofa samgangna og borgarhönnunar