



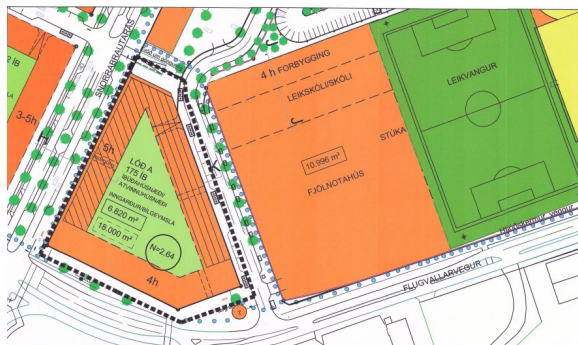
Reykjavík, 13. okt. 2026
USK26020107

Arnarhlíð 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. október 2026 var lögð fram fyrirspurn Yrki arkitekta ehf., dags. 5. október 2026, ásamt greinargerð Yrki arkitekta, dags. 30. september 2026, um breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 3 við Arnarhlíð, sem felst í breyttri útfærslu efstu hæðar, samkvæmt tillögum ódags.



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: 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 tilfærslu á byggingarmassa, án aukningar á heildarbyggingarmagni eða nýtingarhlutfalli. Tillagan felur í sér sjöttu hæð, en skipulagsfulltrúi tók neikvætt í áþekkar fyrirspurnir í umsögnum dags. 12. maí og 8. september 2026. Í síðari umsögninni sagði að „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.“

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 séu allt að tvær hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækkunar) og farið fram á að þau verði rökstudd sérstaklega. Í gildandi deiliskipulagi, „Hlíðarenda, reitur A, Arnarhlíð 3“, er kveðið á um fimm hæða blandað atvinnu- og íbúðarhúsnæði.

Í tillögunni er lagt til að um 850 m² verði teknir úr norðurhorni byggingarinnar, þrengsta hluta byggingarreitsins, og hún opnuð niður á aðra hæð þannig að op myndist inn að sameiginlegum inngarði. Á móti verði um 640 m² færðir á inndregna efstu hæð á austurhluta byggingarinnar meðfram Hlíðarenda. Lagt er upp með að efsta hæðin verði inndregin frá útlínu fimmtu hæðar og nái ekki út fyrir svalalínu hennar. Tillagan felur ekki í sér aukið byggingarmagn, nýtingarhlutfall eða fjölda íbúða;



heildarbyggingarmagn ofanjarðar minnkar um u.þ.b. 210 m² miðað við gildandi heimildir í deiliskipulagi. Við opnun norðurhornsins myndast þakgarður sem opnar sig til norðurs og bætir bæði gæði sameiginlegra útirýma og tengsl byggingarinnar við borgarumhverfið.

Neikvætt var tekið í fyrri fyrirspurnir með vísan til eftirfarandi atriða:

1. Ekki hefði verið sýnt fram á að sjötta hæðin væri eftirsóknarverð á þessum stað.
2. Ekki væri fordæmi fyrir sjöttu hæð á Hlíðarenda.
3. Sjötta hæð hefði fordæmisgildi fyrir aðliggjandi uppbyggingu.

Í greinargerð nýrrar tillögu dags. 30. september 2026 eru færð fram eftirfarandi rök:

1. Sjötta hæðin væri eftirsóknarverð á þessum stað.

- Betri nýting staðhátta. Landhalli lóðarinnar gerir það að verkum að efsta hæðin hefur mun minni áhrif á upplifun og skuggavarp byggingarinnar en ella.
- Viðbragð við lögun lóðarinnar. Með því að fjarlægja byggingarmagn úr norðurhorninu minnkar dýpt húskroppsins þar sem birtuskilyrði íbúða eru hvað verst.
- Fermetrar færðir úr skugga í birtu. Íbúðarfermetrar eru fluttir frá þröngum og skuggsælum hluta lóðarinnar yfir á þann hluta byggingarinnar sem nýtur einna bestu skilyrða dagsbirtu og útsýnis.
- Bætt birtuskilyrði og himinsýn. Íbúðir eru færðar úr mestu þrengslum lóðarinnar svo birtuskilyrði, útsýni og möguleikar á himinsýn úr íbúðum batna verulega.
- Takmörkuð áhrif á umhverfi. Efsta hæðin er inndregin og innan svalalínu fimmtu hæðar. Áhrif hennar á skuggavarp og ásýnd byggðar eru lítil.
- Ný gæði fyrir íbúa. Opnun norðurhornsins skapar nýtt sameiginlegt útirými, opnar sýn inn í inngarðinn og léttir ásýnd byggingarinnar.

Fallist er á rökin hér að ofan.

2. Ekki væri fordæmi fyrir sjöttu hæð á Hlíðarenda.

- Tillagan er svar við einstökum staðbundnum aðstæðum en ekki almennt ákall um hærri byggð.

Fallist er á þessi rök.

3. Sjötta hæð hefði fordæmisgildi fyrir aðliggjandi uppbyggingu.

- Heimildin verði bundin skýrum skilmálum í deiliskipulagi.

Fallist er á þetta fyrirkomulag.

Í nýrri greinargerð hafa forsendur tillögunnar verið skýrðar nánar og tengsl hennar við stefnu borgarinnar og ákvæði byggingarreglugerðar rökstudd. Teljast rökin nú fullnægjandi.

Niðurstaða

Jákvætt er tekið í að byggingarmassi verði færður úr norðurhluta byggingarreitsins og nýttur að hluta á sjöttu hæð, enda verði tillagan útfærð með breytingu á 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



Reykjavík



skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Óskar Örn Arnórsson

verkefnastjóri



Reykjavík