



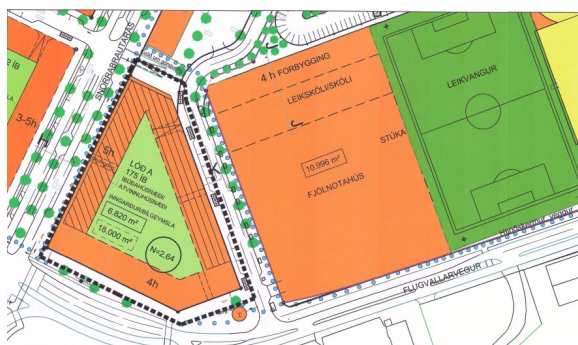
Reykjavík, 27 okt. 2026
USK26090482

Arnarhlíð 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. október 2026 var lögð fram fyrirspurn Yrki arkitekta ehf., dags. 30. september 2026, ásamt greinargerð, dags. 30. september 2026, um aðkomu fyrir vörumóttöku og sorphirðu við norðurenda lóðarinnar nr. 3 við Arnarhlíð, samkvæmt uppdráttum Yrki arkitekta, dags. 8. september 2026. sem og leiðbeiningum um hvort fyrirhuguð útfærsla kalli á breytingu á deiliskipulagi. Einnig er lagt fram minnisblað VSO ráðgjafar, dags. 22. september 2026, um akstursgreiningu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag Hlíðarendi, 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, Hlíðarendi. Lóðin er hluti af borgarhluta 3, Hlíðar, Holt og Norðurmýri.

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

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til útfærslu á aðkomu fyrir vörumóttöku og sorphirðu við norðurenda lóðarinnar Arnarhlíðar 3, sem og leiðbeiningum um hvort fyrirhuguð útfærsla kalli á breytingu á deiliskipulagi. Tillagan felur í sér að komið verði fyrir sameiginlegri aðstöðu fyrir vörumóttöku og sorphirðu við norðurenda lóðarinnar með aðkomu frá Hlíðarenda um 6 m breiðan ramp. Aðstaðan mun þjóna verslun og þjónustu á jarðhæð hússins. Breytingin hefur ekki áhrif á byggingarmagn, byggingarreit eða nýtingarhlutfall lóðar.

Með fyrirspurninni fylgja tillöguuppdrættir Yrki arkitekta dags. 8. september 2026, greinargerð Yrki dags. 30. september 2026, ásamt akstursgreiningu VSO Ráðgjafar dags. 22. september 2026. Skipulagsfulltrúa hugnast tillagan ágætlega og tekur jákvætt í fyrirspurnina með fyrirvara um frekari útfærslu á deiliskipulagsuppdrætti. Þar sem tillagan gerir ráð fyrir keyrslu yfir gangstétt þarf að breyta deiliskipulagi og kveða á um aðkomu fyrir vörur og sorphirðu. Heppilegast er að í slíkri deiliskipulagsbreytingu sé einnig sótt um þá breytingu sem er forsenda aðkomunnar, þ.e. heimild fyrir fyrirhugaðri matvöruverslun, en á afgreiðslufundi 10. mars 2026 (USK26020107) var staðfest að sækja þyrfti „um breytingu á deiliskipulagi þar sem



Reykjavík



tekið er fram að heimilt sé að reka matvöruverslun á lóðinni og gert er ráð fyrir staðsetningu og umfangi í tillöguuppdráttum.“ Akstursgreining ætti að vera hluti af yfirgrípsmeira samgöngumati fyrir lóðina, enda samgöngur flóknar á svæðinu. Breyta þarf deiliskipulagsuppdráttum með tilliti til sorphirðu íbúa.

Niðurstaða

Jákvætt er tekið í sameiginlega aðstöðu fyrir vörumóttöku og sorphirðu við norðurenda lóðarinnar með aðkomu frá Hlíðarenda, eins og henni er lýst í greinargerð og akstursgreiningu, með fyrirvara um nánari útfærslu deiliskipulagsuppdráttar og gerð samgöngumats fyrir lóðina. Sækja þarf um breytingu á deiliskipulagi vegna aðkomunnar þar sem ekið er yfir gangstétt. Heppilegast er að sótt verði um breytinguna samhliða fyrirhugaðri breytingu vegna matvöruverslunar og öðrum fyrirhuguðum breytingum á skipulagssvæðinu. Við útfærslu deiliskipulagsins þarf jafnframt að gera grein fyrir sorphirðu íbúa.

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