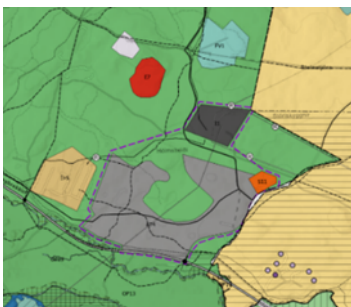




Reykjavík, 16. júní 2026
USK26040226

Hólmsheiði - athafnasvæði 2, Breyting á deiliskipulagi - Reitur B – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

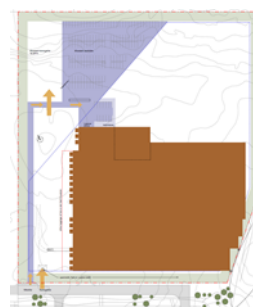
Lögð fram fyrirspurn Grímu arkitekta ehf., dags. 19. apríl 2026, ásamt greinargerð, dags. 18. apríl 2026, um breytingu á deiliskipulagi 2. áfanga Hólmsheiðar, athafnasvæðis reits B, sem felst í að krafa um gróðurbelti við austurhlíð lóðar verði felld niður, byggingarreitur verði stækkaður til austurs og að lóð fyrir spennistöð verði færð til austurs og heimiluð innan gróðurbeltis, samkvæmt afstöðumynd Grímu arkitekta, dags. 10. apríl 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Yfirlitsmynd af lóð

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 Athafnasvæði / AT4 Athafnasvæði á Hólmsheiði við Suðurlandsveg.

Sértæk skipulagsákvæði: Einkum gert ráð fyrir landfrekri starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér. Lögð verði áhersla á þrifalega og umhverfisvæna starfsemi, s.s. léttan iðnað, gagnaver, matvælaíðnað, vörugeymslur og umboðsverlanir og aðra umhverfisvæna iðnaðarstarfsemi. Sjá nánar kafla 7 í greinargerð aðalskipulags.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir lóð B; Deiliskipulag Hólmsheiði 2. áfangi, athafnasvæði, samþykkt í borgarráði þann 8. september 2025 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. september 2025.

Fyrirspurn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á breytingum á þremur skilmálum í skipulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á Lóð B.

1. Krafa um gróðurbelti við austurhlíð lóðar verði felld niður
2. Byggingarreitur verði stækkaður til austurs
3. Lóð fyrir spennistöð verði færð til austurs og heimiluð innan gróðurbeltis.



Umsögn

Í skipulagsforsendum og markmiðum í deiliskipulagi fyrir Hólmsheiði athafnasvæði – 2. áfangi kemur meðal annars fram:

- Að halda í og skapa græna ímynd byggðar og umhverfis m.a með því að halda eins mikið í núverandi gróður og styrkja hana með nýrri gróðursetningu og landmótun og taka tillit til skógræktar og þess gróður sem er á svæðinu í dag.
- Að fella eins og hægt er lóðir, byggingar og götur að landi og náttúrulegum staðháttum.
- Mannvirki, byggingar og önnur manngerð inngríp á lóðum, skulu búa yfir áhrifaríkum arkitektúr sem skapar sterka tengingu við aðliggjandi náttúru.

Til að þessi markmið geti orðið að veruleika verður að hugsa alla lóðina með heildstæðum hætti þ.e hvernig bygging og lóðarfrágangur helst í hendur allt frá byrjun. Þessari heildstæðu sýn þarf að fylgja eftir í frágangi byggingar og lóða.

Í skipulagsskipmálum kemur meðal annars fram:

- Til að tryggja þau markmið sem lögð eru fram í kaflanum *Markmið skipulags* skulu aðaltekningar ekki einungis rýndar út frá þeim viðmiðum sem tíðkast í dag, varðandi byggingarreglugerð og þess háttar, heldur skal einnig rýna þær af n.k. fagráði á vegum Reykjavíkurborgar svo tryggt verði að verkefni búið yfir heildstæðum arkitektúr í sterku og áhrifaríku samspili við aðliggjandi umhverfi. Af þessari sömu ástæðu þarf að gera grein fyrir lóðarhönnun og blágrænum ofanvatnslausnum á aðaltekningum.
- Horfa skal heildstætt á hönnun byggingar og lóða og skal að öllu leyti unnið í samræmi við þau markmið sem skilgreind eru í kaflanum *Ásýnd og yfirbragð*.
- Hluti grænna svæða skal vera meðfram lóðarmörkum að götu, en þar skulu vera að lágmarki 8 metra breið gróðurbelti. Í gróðurbeltið skal planta trjám og runnum og móta landið á aðlaðandi hátt. Tilgangur gróðurbeltis er að mynda skjól, græna götumynd og aðlandi aðkomu að fyrirtækjum.
- Lóðarhafar skulu vanda frágang lóðarmarka, bæði að ósnortnu landi og á milli lóða. Öllum frágangi lóðar að ósnortnu landi skal haga þannig að skaði það sem minnst. Óheimilt er með öllu að ryðja jarðvegi eða jarðvegsúrgangi út fyrir lóðarmörk.

Niðurstaða

1. Skipulagsfulltrúi fellst ekki á að fella niður kvöð um gróðurbelti við austurjaðar lóðarinnar. Græn ásýnd er ein af megin markmiðum deiliskipulags.
2. Skipulagsfulltrúi heimilar ekki stækkun byggingarreits til austur. Það er nægt rými innan byggingarreits til að úfæra byggingu á annan hátt.
3. Skipulagsfulltrúi heimilar að lóð fyrir spennistöð verði færð til austurs og heimiluð innan gróðurbeltis. Á þeim forsendum að hún verði staðsett sem fjærst lóðarmörkum og að gróðurbelti nær að hylja ásýnd spennistöðvar frá götu.

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

Íris Reynisdóttir

verkefnastjóri