



Reykjavík, 10. mars 2026
USK26020040

Haukahlíð 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn ASK Arkitekta ehf., dags. 3. febrúar 2026, ásamt bréfi, dags. 3. febrúar 2026, um hvort heimilt geti verið að leyfa sölu bílastæða sem sjálfstæðra eigna á lóð nr. 2 við Haukahlíð, sem valkost eða viðbót við leigufyrirkomulag, án þess að ganga gegn markmiðum deiliskipulags og samgöngumats.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag Hlíðarenda, Reitir G, H og I

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 Haukahlíð 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, Reitir G, H og I, samþykkt í borgarráði 24.02.2022 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á sölu bílastæða sem sjálfstæðra eigna án tengingar við einstakar íbúðir. Í bréfi sem fylgir fyrirspurninni er vísað í samgöngumat dags. 18.07.2022, en samgöngumat fyrir reitinn hefur verið uppfært nokkrum sinnum síðan, síðast 31.01.2024. Í síðarnefnda matinu er tekið fram að „stæði verða ekki seld með íbúðum. Íbúum verður boðin langtímaleiga á stæðum.“ Jafnframt er í matinu vitnað í byggingarlýsingu hönnuða dags. 07.07.2022 þar sem segir að lagt sé „upp með nýja nálgun hvað varðar bílastæði“ og leitast við að samnýta stæði sem best má. Með þessu megi gera ráð fyrir færri stæðum en bíla og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar boðar.

Ekki er augljóst á fyrirspurninni hvort óskað sé eftir að selja bílastæði sem sér fasteign (það er ekki leyfilegt þar sem bílastæði getur ekki fengið sér fasteignanúmer) eða til eigna innan lóðarinnar (það má samkvæmt fjöleignahúsalögunum). Þar sem hið fyrrnefnda er ekki leyfilegt ekki verður hér gert ráð fyrir að óskað sé eftir að selja bílastæði til eigna innan lóðarinnar, þótt ofanefnt bréf taki reyndar fram hið gangstæða: sölu bílastæða sem sjálfstæðra eigna án tengingar við einstakar íbúðir.



Reykjavík



Fyrirspurnaraðili á lof skilið fyrir að reyna að sýna fram á hvernig fyrirspurnin samræmist stefnu Reykjavíkurborgar um aukna hlutdeild vistvænna ferðamáta með fækkun bílastæða, samnýtingu þeirra og stuðning við breyttar ferðavenjur. Þó fæst ekki séð hvernig leyfi til að selja stæði sem sjálfstæðar eignir vinnur með stefnunni án þess að ganga gegn markmiðum deiliskipulags og samgöngumats. Forsendur samgöngumats eru að bílastæðakjallarinn sé opinn, aðgengilegur öllum og að stæðum yrði ekki útdeilt öðruvísi en að hægt væri að leigja stæði í langtímaleigu. Ef bílastæði er selt til eigna innan lóðarinnar er undið ofan af ákvæði sem segir að stæði verði ekki seld með íbúðum. Ef vikið er frá þessu með deiliskipulagsbreytingu þarf að gera önnur stæði í staðin fyrir þau sem yrðu seld. Stæðin sem seld yrðu myndu einungis nýtast ákveðnum aðilum og nýting á þeim yrði verri en ef þau væru opin öllum til afnota. Af ofangreindum ástæðum er neikvætt tekið í fyrirspurnina með vísan í forsendur gildandi deiliskipulags og samgöngumat dags. 18.07.2022 ásamt áorðnum uppfærslum.

Niðurstaða

- Í stuttu máli er neikvætt tekið í fyrirspurnina sbr. umsögn að ofan.

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