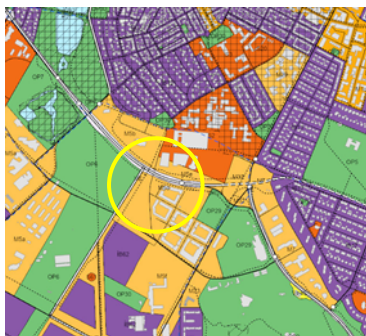




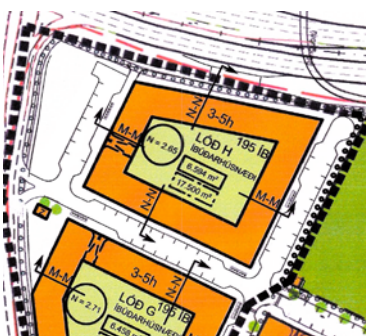
Reykjavík, 27. október 2026
USK26080109

Hlíðarendi – Haukahlíð 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn S8 ehf., dags. 11. ágúst 2026, ásamt bréfi ASK Arkitekta, dags. 11. ágúst 2026, um breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Haukahlíð, sem felst í að afmarkaður hluti grassvæðis á borgarlandi verði nýttur undir almenn og samnýtanleg bílastæði, samkvæmt uppdr. ASK Arkitekta, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd

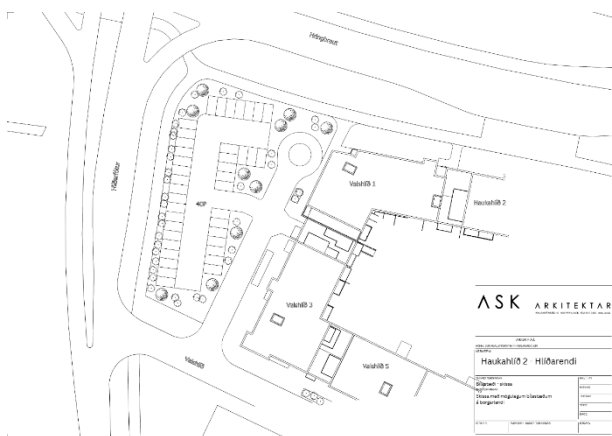
Skipulag í gildi

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 við Haukahlíð 2 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðsvæði (M5d).

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Hlíðarenda, samþykkt í borgarráði 15. júlí 2003, með síðari breytingum. Breyting á deiliskipulaginu fyrir lóðir G, H og I var samþykkt í borgarráði 24. febrúar 2022.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á tillögu ASK arkitekta, fyrir hönd lóðarhafa við Haukahlíð 2, um að Reykjavíkurborg standi að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda til að útbúa bílastæði á landi borgarinnar, vestan við lóð H, skv. fyrirspurnaruppdráttum ASK arkitekta.



Reykjavík



Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að útbúin verði bílastæði samsíða götu vestan við lóðina og samkvæmt yfirborðshönnun verða fjögur stæði í botnlanganum auk eins stæðis fyrir fatlaða.

Breyttar áherslur Reykjavíkurborgar í uppfærðum reglum um fjölda bíla- og hjólastæða liggja til grundvallar við gerð deiliskipulags og við umsóknir byggingarleyfa en eru ekki afturvirkar fyrir eldri framkvæmdir og eftir sem áður er miðað við að bílastæðapörf sé leyst innan lóða en að bílastæði á borgalandi séu fyrst og fremst fyrir gesti og viðskiptavinum. Í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, í kaflanum Græna borgin í hluta II, er auk þess sett fram það markmið að bílastæðum á landi borgarinnar verði markvisst fækkað á skipulagstímabilinu.

Á lóð H er hlutfall bílastæða á íbúð talsvert lægra en á öðrum reitum á Hlíðarenda sem þegar hafa byggst upp. Heimildir fyrir íbúðafjölda skv. deiliskipulagi voru fullnýttar á lóðinni en í byggingarlýsingu á aðaluppdráttum eru færð rök fyrir þó nokkurri fækkun bílastæða frá viðmiðum þágildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur, frá 146 stæðum niður í 101 stæði.

Bílastæði – Bilgeymsla: Bílastæði í bilgeymslu í kjallara eru 101 þar af 9 fyrir hreyfihlaða samkvæmt grein 6.2.4 í byggingarreglugerð. Gert er ráð fyrir heldur færri bílastæðum en í viðmiðum í "bíla og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar". Hér er lagt upp með nýja nálgun hvað varðar bílastæði. Gert er ráð fyrir bílakjallarin verði opinn fyrir almenn stæði og verði með gjaldskyldu og myndavélaeftirliti, en ekki seld með íbúðum. Stæðin eru því „samnýtt“ sem gefur mun betri nýtingu þeirra. Grunnviðmið – 146 stæði miðað við okkar fjölda íbúða (194). Með samnýtingu má fækka stæðum – 136 stæði. Gert er ráð fyrir 3 stæðum fyrir deilibíla og tryggja að rekstur slíkrar þjónustu verði á svæðinu. Samkvæmt viðmiðum Reykjavíkurborgar er mögulegt að fækka stæðum um 3-5 fyrir hvert deilibílastæði og við miðum við efra viðmið. Þá eru stæðin – 121 stæði. Varðandi fyrirhugaðar tengingar við almenningssamgöngur og Borgarlínu er hægt að fækka stæðum um 10% - 109 stæði. Með samgöngustefnu er hægt að fækka stæðum enn frekar. Í því samhengi væri t.d. hægt að leigja út bílastæði (aðgangsstýrt), láta kort í almenningssamgöngur fylgja með íbúðum, tryggja rekstur og aðgengi að deilibílum, bjóða upp á aðstæður til að sinna viðhaldi hjóla, sýna fram á góðar tengingar við almenningssamgöngur o.s.frv. Með því má fækka stæðum um 10% - 99 stæði. Varðandi hjólastæði, þá er tryggt að það séu 2 með hverri íbúð. 90% stæða er í læstri geymslu og 10% við byggingar. Bílastæðakjallari ber sérstakt fasteignanúmer og verður í eigu S8 ehf. sem er framkvæmdaraðili. Íbúum verður boðið að leigja bílastæði til lengri eða skemmtri tíma. Þau bílastæði sem ekki eru leigð langtíma- eða skammtímaleigu verða til ráðstöfunar í dagleigu. Bílakjallarin verður opinn öllum en í andyri hans verða birtar upplýsingar um fjölda lausra stæða til ráðstöfunar í dagleigu. Rafrænt eftirlit tekur mynd af bílnúmeri og skráir notkun. Samið verður við þekkta rekstararaðila eins og Parka eða sambærileg fyrirtæki um innheimtu vegna dagleigu. Í kjallara verða jafnframt deilibílar í samræmi við samgönguáætlun. Leiga þeirra fer fram í gegnum smáforrit þekktra rekstararaðila.

Skipulagsfulltrúi tekur því ekki undir að meintur skortur á bílastæðum sé eingöngu afleiðing regluverks sem takmarkar heimilaðan bílastæðafjölda heldur hafa uppbyggingaraðilar tekið rökstudda ákvörðun um að takmarka fjöldann enn frekar. Þá telur skipulagsfulltrúi að forsendur skipulagshugmyndarinnar sem m.a. byggja á spám um breyttar ferðavenjur enn eiga við enda er mikilvægasta forsenda þeirra tilkoma borgarlínu. Hlíðarendi mun tengjast fyrsta áfanga borgarlínunnar og þannig tengja hverfið við mörg af helstu atvinnu- og þjónustusvæðum Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins.

Skipulagsfulltrúi telur því ekki ástæðu til að gera breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda til að fjölga bílastæðum á borgarlandi í samræmi við tillögur ASK arkitekta. Það væri í ósamræmi við markmið aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglur borgarinnar sem kveða á um markvissa fækkun bílastæða í borgarlandi og að bílastæðapörf sé fyrst og fremst leyst innan lóða. Nýleg rýmkun á heimildum í bíla- og hjólastæðareglum er ekki afturvirk fyrir eldri uppbyggingu og leggur ekki kvöð á Reykjavíkurborg að fjölga



bílastæðum þar sem byggt hefur verið upp í samræmi við eldri reglur eða deiliskipulagsáætlanir.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.

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

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík