



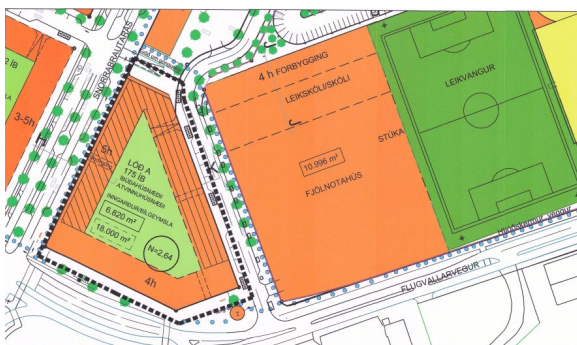
Reykjavík, 10. mars 2026
USK26020107

Arnarhlíð 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. mars 2026 var lögð fram fyrirspurn Varmárbyggðar ehf., dags. 6. febrúar 2026, ásamt bréfi, dags. 5. feb. 2026, um breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 3 við Arnarhlíð, sem felst í að heimilt verði að reka matvöruverslun í hluta hússins sem fellur undir atvinnuhúsnæði.



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/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulagið Hlíðarenda, reitur A, Arnarhlíð 3, samþykkt í borgarráði 03.06.2025 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að heimilt verði að reka matvöruverslun í hluta hússins sem fellur undir atvinnuhúsnæði. Lóð nr. 3 við Arnarhlíð er blönduð íbúða- og atvinnuhúsaloð. Í kafla „6.2. M5. Vatnsmýrin. Vaxtarpóll á sviði rannsókna og nýsköpunar“ í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir að á svæðum sem undir hann falla sé „óheimilt er að reka matvöruverslanir ... nema sérstaklega sé tekið fram í deiliskipulagi að það sé heimilt“ (96). Jafnframt segir þar að Hlíðarenda (M5d) sé „svæði fyrir íbúðir og skrifstofur, auk verslunar og þjónustu, í næsta nágrenni við íþróttasvæði Vals. Áhersla er á 3–5 hæða randbyggð og borgargötur. Landnotkun, þéttleiki, gatnakerfi og yfirbragð svæðisins tekur mið af heildarskipulagi Vatnsmýrarinnar“ (97). Í kafla „19.5. Kaupmaðurinn á horninu. Sérstök ákvæði um matvöruverslanir“ segir að „matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir verði fyrst og fremst staðsettar innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða, einkum í skilgreindum hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum svo og í borgarhlutakjörnum. Minni dagvöruverslanir geta einnig verið heimilar við aðalgötur innan íbúðarhverfa. Nýjar matvöruverslanir verði felldar að ríkjandi byggðamynstri, efri hæðir nýttar fyrir íbúðir eða atvinnustarfsemi og aðgengi vistvænna ferðamáta verði í forgangi“ (130). Að lokum segir í töflu „19.4



Reykjavík



Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir. Heimildir eftir landnotkunarflokkum“ að „Nýjar matvöruverslanir“ eru „háðar mati í deiliskipulagi“ (131). Af þessu er ljóst að sækja þarf um breytingu á deiliskipulagi þar sem tekið er fram að heimilt sé að reka matvöruverslun á lóðinni og gert er ráð fyrir staðsetningu og umfangi í tillöguuppdráttum.

Niðurstaða

Í stuttu máli þarf að sækja um breytingu á deiliskipulagi þar sem tekið er fram að heimilt sé að reka matvöruverslun á lóðinni og gert er ráð fyrir staðsetningu og umfangi í tillöguuppdráttum.

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