



Reykjavík, 30. júní 2026  
USK26050175

## Hraunbær 117 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – breyting á skiplagi

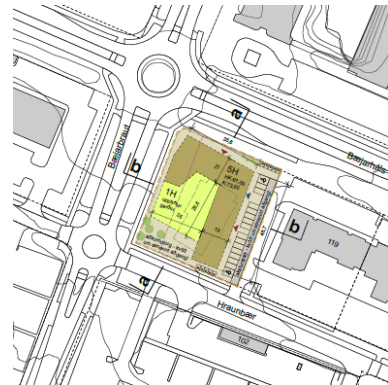
Lögð fram fyrirspurn Kanon arkitekta, ásamt bréfi, dags. 12. maí 2026, um breytingu á hverfisskipulagi Árbæjar, hluta 7.2, vegna lóðarinnar nr. 117 við Hraunbæ, sem felst í að heimilt veði að reisa 5 hæða nýbyggingu verslunar/þjónustu og íbúða, stækka lóð til vesturs og að núverandi bygging víki fyrir nýbyggingu, samkvæmt fyrirspurnarupphdr. Kanon arkitekta, dags. 8. maí 2026



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfissskipulag



Tillaga í upphdr

### 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 Hraunbæ 117 borgarhluta 7. Árbær og er hluti af M16 Ásinn - Miðsvæði

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er Hverfissskipulag Árbæjar, 7.2, samþykkt í borgarráði 10. október 2019 ásamt síðari breytingum.

### Umsögn

Áðurgerð umsögn vegna sömu lóðar liggur fyrir frá 31. júlí 2025 - USK25040274. Þessi umsögn vísar í og nýtir sér þá umsögn að hluta.

Hraunbær 117 er sem stendur bygging á einni hæð byggð 1997 og skráð 467,4m<sup>2</sup> að stærð. Húsið var lengi vel pósthús en er nú verslun.

Á svæðinu er í gildi hverfissskipulag frá 2019 sem gaf umtalsverðar auknar heimildir til uppbyggingar sem ganga út frá því að auka virkni á svæði og einnig að fjölga íbúðum hóflega í skilmálaeiningunni. Með fyrri umsögn var tekið vel í lóðarstækkun og hóflega aukningu um aukið byggingarmagn en þó með því að halda sem mest í gildandi skilmála hverfissskipulagsins.



Reykjavík



*Mynd af skipulagssvæðinu með fyrirspurnaruppdrætti*

Fyrirspurn sækist eftir álitni á nokkuð ítarlega unnum gögnum og vísi að deiliskipulagsuppdrætti um stækkun lóðar úr 2.321m<sup>2</sup> í 2.983,3m<sup>2</sup>, heimild fyrir niðurrifi á núverandi húsi á lóð, stækkun aðalbyggingarreits, heimild fyrir 5 hæða byggingu og kjallara undir allri byggingu og töliverðri aukningu á byggingarmagni á lóð. Gert er ráð fyrir atvinnurými á 1. hæð byggingarinnar og íbúðum á 2. til 5. hæð. Þakgarður er yfir 1. hæð þar sem hún er nokkuð stærri en íbúðarhæðirnar og bílakjallari undir allri byggingunni.

Með fyrirspurn er búið að taka tillit til hluta þeirra athugasemda sem komu með fyrri umsögn og samskiptum þar á eftir, en það eru þó atriði sem ganga nokkuð gegn því uppleggi og önnur atriði sem svara fyrri umsögn ekki nægilega vel.

### **Stækkun lóðar og byggingarreitur**

Stækkun lóðar er ekki málsett með gögnum en vel var tekið stækkun lóðar í fyrri umsögn og svo virðist vera að búið sé að draga stækkun til baka frá göngustíg svo að ekki sé þrengt að honum.

Byggingarreitur er stækkaður með stækkun lóðar og virðist taka tillit til þess að gefa rúm að lóðarmörkum. Stækkun og samanburður er ekki sýndur á uppdráttum en svo virðist vera að reiturinn sé einnig stækkaður norður fyrir núverandi afmörkun í hverfisskipulagi og gera þyrfti grein fyrir slíkri stækkun ef svo er til að hægt sé að taka afstöðu til þess.

### **Byggingarmagn**

Byggingarmagn með fyrirspurn er í heildina 7.360m<sup>2</sup> eða 2,47 í nýtingarhlutfalli lóðar. Byggingarmagn ofanjarðar er tekið saman sérstaklega og er 5.680m<sup>2</sup> með nýtingarhlutfall upp á 1,90.

Í hverfisskipulaginu er búið að gefa umtalsverðar auka heimildir til uppbyggingar á lóðinni nú þegar, þar sem heild fyrir a rými er komið í 2.815m<sup>2</sup>, fyrir b rými er það 423m<sup>2</sup> og heimilt nýtingarhlutfall er komið í 1,59. Heimild er einnig fyrir 420m<sup>2</sup> kjallara á lóð og er tekið fram að það byggingarmagn teljist til a rýmis í auknum heimildum.





Í umsögn 2025 og í póstum í framhaldi var viðmið fyrir stækkun að ekki væri farið yfir 1,95 í nýtingarhlutfalli, og með lóðarstækkun er það þó veruleg aukning á byggingarmagni.

Tillaga sýnir ekki uppskipt byggingarmagn í a og b rými eins og því er skipt í hverfisskipulagi og fer langt fram úr því sem hverfisskipulag leggur upp með eða eins og er í nálægu umhverfi og samhengi. Hraunbær 117 er þó með meira heimilað byggingarmagn en nálægar lóðir innan skipulagsreits, sem eru með heimild á bilinu 0,95 og upp í 1,15 í nýtingarhlutfalli. Byggingarmagn í fyrirspurn er því ekki í samræmi við það upplegg sem hverfisskipulags, viðmið aðalskipulags sem eins og fram kom í fyrri umsögn, samhengi við nálægt umhverfi og það sem var lagt upp með í fyrri umsögn.

### **Skilmálar hverfisskipulags**

Í fyrirspurn og tillögu er vikið frá skilmálum gildandi hverfisskipulags á þó nokkrum stöðum og ekki nægilega greint frá frávikum eða þau rökstudd.

Horfið er frá því að gera 5. hæðina inndregna um 50% af flatarmáli byggingarinnar eins og gildandi skilmálar gera ráð fyrir.

Niðurrif er ekki rökstutt betur en að þetta sé vegna væntinga til uppbyggingar og skýrsla um niðurrif færir ekki betri svör með tilliti til þess.

Með lóðarstækkun er tekið yfir umtalsvert gegndræpt land sem er grasi vaxið í dag og lóð er í staðinn þakinn byggingum og stétt sem þó er sögð vera gegndræp á uppdrætti. Það er lítið hlutfall eftir á lóð til að taka á móti yfirborðsvatni af stétt eða byggingu til að tryggja að ekki verði aukið við frárennsli vegna ofanvatns sem samræmist ekki 19. lið skilmálaeiningar um útfærslu lóða.

Uppdráttur sýnir ekki takmarkaðan byggingarreit og hverfur mjög frá myndmáli hverfisskipulagsins sem hann á að vera að breyta. Breytingar þurfa að vera í myndmáli hverfisskipulagsins sem við á og notast við þær skilgreiningar sem þegar eiga við þar.

### **Önnur atriði**

Samgöngumat sem fylgir fyrirspurn gengur út frá því byggingarmagni, fjölda íbúða og stærð verslunar og þarf að uppfæra samhliða breytingum á tillögu. Helst ber þó að nefna að hjólastæði sem eiga að vera aðgengileg á lóð virðast ekki komast með góðu móti fyrir og eru hjólastæði á fjarmyndum teiknuð utan lóðar.

Fjöldi og stærð íbúða mun þá þurfa að breytast með breytingum á tillögu en þar þarf einnig að gæta þess að ekki verði meira en 30% íbúða minni en 50m<sup>2</sup> skv. 4. lið um fjölgun íbúða í skilmálaeiningu.

Tillaga í fyrirspurn gerir ráð fyrir of miklu byggingarmagni og eru flest vandkvæði hennar bein afleiða þess. Í fyrri umsögn var hvatt til að ganga sem mest út frá gildandi hverfisskipulagi en tillaga virðist vera byggð upp sem nýtt deiliskipulag á svæðinu og tekur ekki nægilega tillit til hverfisskipulagsins.





## Niðurstaða

- Ekki er hægt að fallast á erindi í núverandi mynd.
- Vel er tekið í stækkun lóðar samkvæmt fyrirspurn.
- Byggingarmagn á lóð er of mikið.
- Tillaga tekur ekki nægilega mið af skilmálum og uppleggi hverfisskipulags og þau atriði sem eiga við breytingar þess eru ekki nægilega skýr.

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 tilfalli 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**

Ágúst Skorri Sigurðsson  
verkefnastjóri

