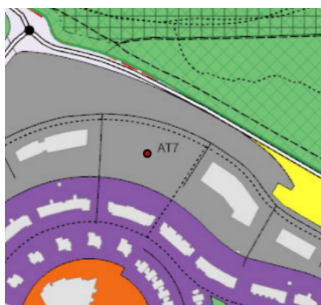




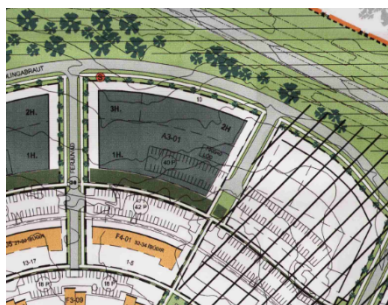
Reykjavík, 17. febrúar 2026
USK25120289

Norðlingabraut 10 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Spurt er um álit skipulagsfulltrúa um hvort uppdrættir af húsinu að Norðlingabraut 10, dags. 21. janúar 2025, séu í samræmi við skipulag svæðisins. Að auki er óskað eftir álit skipulagsfulltrúa á að fá að afmarka hluta lóðarinnar og koma fyrir nýrri aðkomu inn á lóðina úr vestri. Í dag er ein aðkoma inn á lóðina úr austri. Hugmyndin er að aðkoma á lóðina úr austri sé eingöngu fyrir stærri ökutæki og vinnuvélar en aðkoma úr vestri fyrir almenna bílaumferð t.d. viðskiptavina. Einnig eru lagðar fram þrívíddarteikningar, ódags.



Deiliskipulag



Loftmynd af lóðinni



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

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 að Norðlingabraut 10 borgarhluta 7. Árbær og er hluti af athafnasvæði AT7 Norðlingaholt.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Norðlingaholt Austurhluta, samþykkt í borgarráði 11. apríl 2003, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því hvort að meðfylgjandi uppdrættir af húsinu að Norðlingabraut 10 dags. 21. janúar 2025 séu í samræmi við skipulag svæðisins.

Að auki er óskað eftir álit skipulagsfulltrúa á að fá að afmarka hluta lóðarinnar og koma fyrir nýrri aðkomu inn á lóðina úr vestri. Í dag er ein aðkoma inn á lóðina úr austri. Hugmyndin er að aðkoma á lóðina úr austri sé eingöngu fyrir stærri ökutæki og vinnuvélar en aðkoma úr vestri fyrir almenna bílaumferð t.d. viðskiptavina.

Óskað var eftir umsögn samgöngustjóra Reykjavíkurborgar vegna nýrrar aðkomu inn á lóðina.



Reykjavík



Umsögn samgöngustjóra dags. 11. febrúar 2026

Sótt er um heimild til fjölgunar innkeyrsla inn á lóð Norðlingabrautar 10 úr einni í tvær. Í dag er innkeyrsla inn á lóðina frá botnlanga Norðlingabrautar sem er milli Norðlingabrautar 10 og 12, óskað er eftir að gerð verði önnur innkeyrsla frá Ferjuvaði. Markmiðið með breytingunum á innkeyrslunum er að aðgreina þungaumferð frá umferð einkabíla, þar sem umferð einkabíla færi inn á lóðina um Ferjuvað. Ferjuvað er íbúagata, botnlangi út frá Norðlingabraut, en annar hver botnlangi frá Norðlingabraut er íbúagata og hinar eru einvörðungu tengingar við iðnaðarlóðir. Ekki eru fordæmi fyrir því að innkeyrsla inn á lóðir næst Norðlingabraut séu frá íbúagötum ef frá er skilin sú bygging Norðlingaskóla sem liggur næst Bjallavaði.

Ekki liggur fyrir áætlað umfang bílaumferðar sem myndi færast frá Norðlingabraut og inn á Ferjuvað, en innan lóðarinnar er heimild fyrir allt að 40 bílastæðum. Eftir því hvers konar starfsemi kemur í húsið má gera ráð fyrir að bílastæðunum fylgi á bilinu 40 (iðnaðarhúsnæði) – 1.300 (smávöruverslun með mikla aðsókn) heimsóknir á dag. Hver heimsókn hefur akstur að og frá lóðinni, svo aukning bílaumferðar í Ferjuvaði er á bilinu 80-2.600 ökutæki á dag (HVDU). Áætlað magn bílaumferðar á dag (HVDU) í Ferjuvaði er um 215 ökutæki og því ljóst að áhrifin á götuna fara mjög eftir umfangi starfsemi á lóðinni. Af þessum sökum, þ.e. þar sem umfang aðdráttar að lóðinni og forsenda fyrir breytingunum er óþekkt, að öðru leiti en að aðgreina þungaumferð frá umferð fólksbífreidda, og vegna mögulegs fordæmis tekur deild samgangna neikvætt að svo stöddu í umrædda breytingu.

Ekki er hægt að fallast á nýja innkeyrslu inn á lóðina þar sem ekki er heimild fyrir því í deiliskipulagi. Skipulagsfulltrúi telur það óæskilegt að auka umferð bíla vegna atvinnulóðar um Ferjuvað þar sem um er að ræða aðkomu inn í íbúðarhverfi (húsagötu).

Í deiliskipulagi er húsið að Norðlingabraut 10 skilgreint sem atvinnuhúsnæði, A3-01.

Um atvinnuhúsnæði segir m.a. í skilmálum deiliskipulagsins:

Atvinnuhúsabyggð með heilsteyptri götumynd og snyrtilegu yfirbragði. Landnotkun svæðisins er í samræmi við ákvæði 3.1.3 í AR 2001-2024 þ.e. fjölpætt atvinnustarfsemi, s.s skrifstofur, þjónustufyrirtæki og verslanir, þó ekki matvöruverslun nema á lóð V2-01. Ekki er leyfð starfsemi sem að jafnaði á heima á athafnar- og hafnar- og athafnasvæðum og iðnaðarsvæðum (sbr. kafla 3.1.6, 3.1.7 og 3.1.8 í AR 2001-2024.)

Atvinnuhúsin eru á tveimur hæðum með möguleika á 3. hæðinni á hluta byggingarinnar. Vegna nálægðar við íbúðarbyggð, og þar sem aðkoma íbúðarbyggðarinnar er í gegnum atvinnusvæðin, er krafist metnaðarfullrar hönnunar á viðkomandi atvinnuhúsnæði. Kvöð er um aðaluppdráttum fylgi sérteikning af skipulagi lóðar. Kvöð er um gróðursetningu á 15% af flatarmáli lóða. Vegna hljóðvistarmála er kvöð um að veggur rísi í bundinni byggingarlinu meðfram tengibraut í 6 metra hæð. Umræddur veggur má vera hluti af húsi.





Samkvæmt uppdráttum dags. 21. janúar 2025 er byggingarmagn ofanjarðar (1.-3. hæð) 5.500 fermetrar. Byggingarmagn neðanjarðar er 1.261 fermetrar.

Í deiliskipulagi segir um bílageymslur og bílastæði

Bílastæði við húsin skulu vera eitt stæði fyrir hverja 35 m² byggða og eitt stæði fyrir 50 m² í lagerhúsnæði nema annars sé getið í sérákvæðum. Fjöldi bílastæða við hverja lóð er leiðbeinandi. Heimilt er að fjölga bílastæðum á lóð miðað við sýndan fjölda á deiliskipulagsupprætti / mæliblaði. Við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmilegt bílastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bílageymslum.

Hæðir sem sýndar eru á uppdráttum eru í samræmi við deiliskipulag.

Gera þarf betur grein fyrir sorplausnum þegar sótt er um byggingarleyfi.

Vantar byggingarlýsingu á aðaluppdrætti. Að auki er bent á að öll skilagögn skuli vera á íslensku sbr. lög nr. 61/2011 um stöðu íslenskrar tungu og íslensks táknmáls.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd að umsækjandi sækir um byggingarleyfi vegna byggingu hússins að Norðlingabraut 10.
- Neikvætt er tekið í nýja innkeyrslu inn á lóðina um Ferjuvað.

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

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík