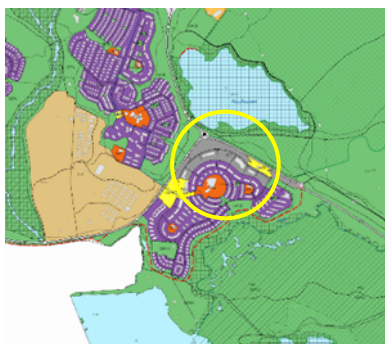




Norðlingabraut 10 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

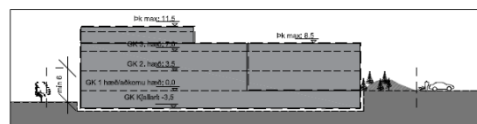
Lögð fram fyrirspurn ARKÍS arkitekta ehf., ásamt greinargerð ARKÍS, dags. 21. apríl 2026, um bílakjallara á lóð nr. 10 við Norðlingabraut.



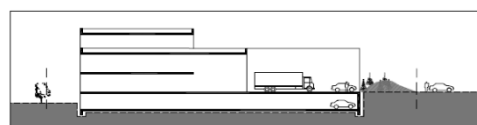
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



SKILMÁLATEIKNING EFTIR BREYTINGU, SNEIDING MKV. 1:500



SKÝRINGATEIKNING EFTIR BREYTINGU, SNEIDING MKV. 1:500

Skilmála- og skýringateikningar

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 Norðlingabraut 10 borgarhluta 7 Árbæ og er á skilgreindu atvinnusvæði (AT7).

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Norðlingaholt, samþykkt í borgarráði 11. apríl 2003, með síðari breytingum. Vakin er athygli á að síðasta breyting á skipulaginu fyrir atvinnulóðir við Norðlingabraut 4-12 var samþykkt á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. febrúar 2026 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 17. apríl 2026. Breytingin fólst í að gera skilmála fyrir húsagerðina A3-01 skýrari, bæði í texta og skýringarmyndum. Umrædd deiliskipulagsbreyting var nýlega birt í skipulagssjá Reykjavíkurborgar en er enn ekki komin í birtingu í skipulagssjá HMS.

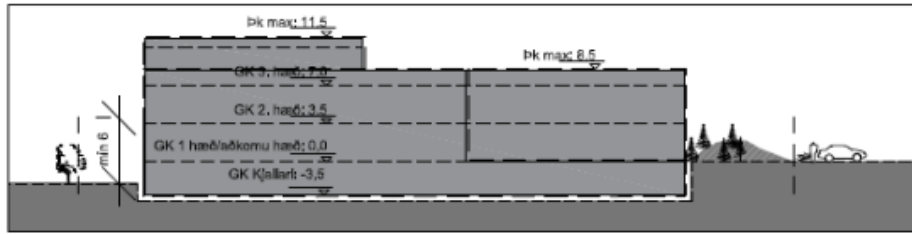
Umsögn

Í fyrirspurn Arkís arkitekta ehf, fyrir hönd Prentmets Odda, er óskað eftir upplýsingum frá skipulagsfulltrúa um hvort skilja megi orðalag gildandi skilmála fyrir Norðlingabraut 10 á þann hátt að heimild sé fyrir bílakjallara (opnum eða lokuðum) til viðbótar við uppgefið hámarksbyggingarmagn lóðarinnar.

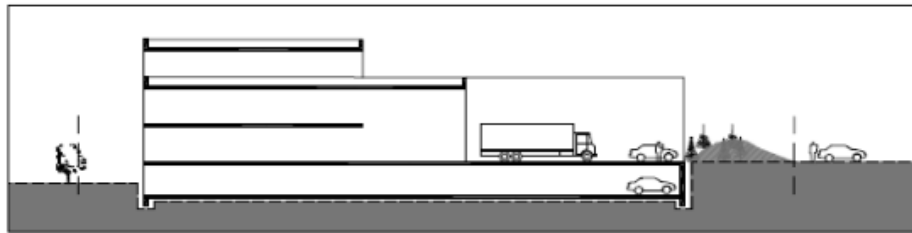
Í deiliskipulagsbreytingu frá 24.2.2026 segir:

„Atvinnulóðirnar halla niður í átt að Norðlingabraut. Bundin byggingarlína liggur meðfram Norðlingabraut og innkeyrslu íbúðarlóða. Óheimilt er að staðsetja bílastæði við bundna byggingarlínu, þar sem landið er lægst er leyfilegt að byggja fullar tvær hæðir og kjallara. Þriðja hæðin sem er takmörkuð við 1/3 hluta húslengdar við Norðlingabraut er staðsett við innkeyrslur til íbúðarhúsanna (sjá skýringa- og skilmálateikningar).“





SKILMÁLATEIKNING EFTIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500



SKÝRINGATEIKNING EFTIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500

Skýringa- og skilmálateikningar deiliskipulagsbreytingar, samþ. 24.2.2026

Í nýlega samþykktri deiliskipulagsbreytingu fólst ekki aukning á heimiluðu byggingarmagni, og því er enn í gildi það sem fram kemur í eldri greinargerð deiliskipulagsins að heimilt sé að byggja allt að 5.500 m² á lóðinni. Nær það til allra byggðra fermetra, ofan- og neðanjarðar, sem samkvæmt skráningarreglum reiknast inn í nýtingarhlutfall lóðarinnar - hvort sem um er að ræða bílakjallara-/geymslu eða aðra hluta byggingar.

17.6 Heildaryfirlit yfir atvinnuhúsnæði og lóðir.

Atvinnuhúsnæði				Fjöldi	Hámarks	Lóðar	Nýtinga
Merkt	Götuheiti og númer	Húsagerð	Fjöldi hæða	stæða á lóð	stærð húsnæðis	stæðir	hlutfall*
A3-01.2	Norðlingabraut 10	Atvinnuhúsnæði	2-3	40	5.500	8.000	0,7

Samkvæmt eldri skilmálum í greinargerð skal vera eitt stæði fyrir hverja 35 m² byggða og eitt stæði fyrir 50 m² í lagerhúsnæði. Fram kemur að heimilt sé að fjölga bílastæðum á lóð miðað við sýndan fjölda á deiliskipulagsupprætti - en upprátturinn sýnir 40 stæði á lóðinni. Sé miðað við fulla nýtingu byggingarmagns (5.500 m²) og eitt stæði á hverja 35 m² væri fjöldi bílastæða 158. Skipulagið gengur út frá því að ekki sé hægt að koma viðlíka fjölda bílastæða fyrir á yfirborði lóðarinnar ef byggingarmagnið er fullnýtt. Betur má hins vegar leggja mat á það á hönnunarstigi út frá uppfærðum skilmálum og skýringarteikningum.

Skipulagsfulltrúi bendir einnig á að almennt eru ekki gerðar athugasemdir við að í byggingarleyfisumsókn sé vikið sé frá kröfum eldra deiliskipulags um fjölda bílastæða (þ.e. til fækkunar) þannig að fjöldi stæða taki mið af [reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða](#) sem samþykktar voru árið 2019 og endurskoðaðar 2024 og 2026. Á svæði II í borginni, sem Norðlingabraut 10 fellur undir, eru sett talsvert þrengri viðmið og hámarks um fjölda bílastæða en í gildandi deiliskipulagi Norðlingaholts.



Tafla 2 Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun.

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I OG II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ATVINNUSTARFSEMI						
Skrifstofubyggingar og iðnaður	Skrifstofa	1 á 200m ²	1 á 75m ²	1 á 75m ²	1 á 40m ²	0,5 - 3 á 100m ² A
	Iðnaður	1 á 300m ²	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 75m ²	0,2 – 0,6 á 100m ² A
	Vörugeymsla	1 á 1500m ²	1 á 360m ²	1 á 360m ²	1 á 240m ²	
Verslun ¹	Matvöruverslun	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	2 - 3 á 100m ² B
	Smærri verslun (<500 m ²)	1 á 200m ²	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 40m ²	
	Almenn verslun (>500 m ²)	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	
	Veitingastaður	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	
Hótel ²	Gististarfsemi	0,1 á herbergi	0,3 á herbergi	0,3 á herbergi	1 á herbergi	1 - 2 á 100m ² A

Niðurstaða

- Gildandi deiliskipulag fyrir lóðina Norðlingabraut 10 gerir ráð fyrir að hluta bílastæða geti verið komið fyrir í bílageymslu neðanjarðar.
- Bílageymsla þarf að rúmast innan hámarksbyggingarmagns lóðarinnar sem gefið er upp í kafla 17.6 í greinargerð skipulagsins.

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

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík