



Reykjavík, 22. maí 2025
USK25020103 (HS)

Norðlingaholt – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna breytingar á deiliskipulagi fyrir Norðlingabraut 16

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 6. mars 2025 var lögð fram fyrirspurn Indverska matarfélagsins ehf., dags. 10. febrúar 2025, ásamt bréfi Grímu arkitekta, dags. 9. febrúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóðar nr. 16 við Norðlingaholt, sem felst í að heimilt verði að auka byggingarmagn og hækka nýtingarhlutfall lóðar, bogalöguðu formi á byggingarreit í norðausturhorni verði breytt í 90° horn, bílgeymsla með gróðurpaki verði heimiluð í stað manar meðfram suðurhlíð lóðar, fjöldi stæða verði aukinn í allt að 50 stæði og heimild verði fyrir frístandandi auglýsingaskilti í norðaustur horni lóðar, samkvæmt uppdr. Grímu arkitekta, dags. 9. febrúar 2025.



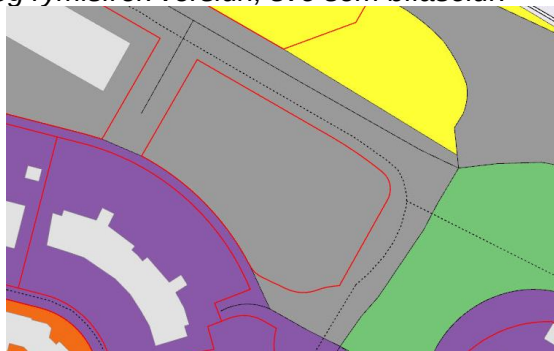
Loftmynd og kort af Norðlingabraut 16 og nágr.



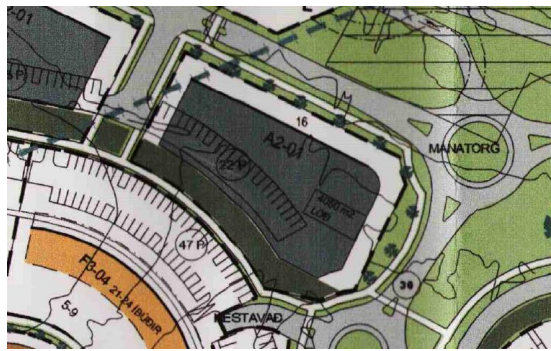
Séð yfir lóðina Norðlingabraut 16.

Skipulag í gildi

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin á skilgreindu athafnasvæði AT7 Norðlingaholt atvinnusvæði. Um það segir „Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.“



Norðlingabraut 16 á aðalskipulagsuppdrætti.



Norðlingabraut 16 á deiliskipulagsuppdrætti.

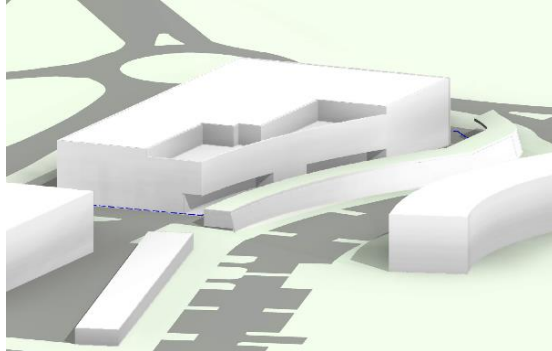
Fyrir lóðina Norðlingabraut 16 er í gildi deiliskipulag fyrir Norðlingaholt frá árinu 2003, ásamt síðari breytingum. Lóðin tilheyrir svæði þar sem deiliskipulagsgerð frestaðist og er því deiliskipulag fyrir þessa lóð frá árinu 2004.



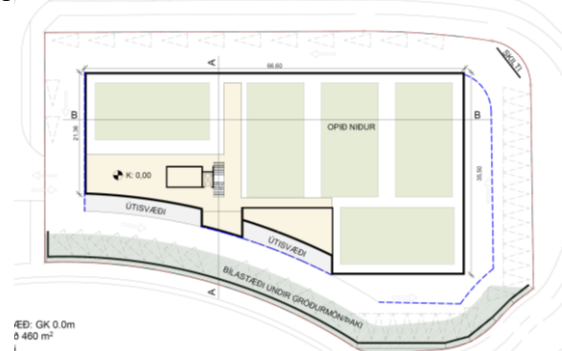
Umsögn

Umrædd lóð er óbyggð atvinnulóð í Norðlingaholti.

Í fyrirspurn er fyrirhugað að byggingin myndi hýsa aðstöðu til að spila padel. Þar segir „Íþróttin er skyld tennis þar sem leikir fara fram á völlum að stærð 10x20m og krefjast 6m lofthæðar. Hver völlum er umlukin glerveggjum og neti og nauðsynlegt að hafa misstór athafnasvæði umhverfis vellina.“ Gert er ráð fyrir 10 völlum í húsinu, búningsaðstöðu fyrir iðkendur og þjálfara/kennara, starfsmannaaðstöðu og móttöku, aðstöðu fyrir golfherma og svæði fyrir pílukast, aðstöðu fyrir sjúkrabjálfa, spa, tengt búningsaðstöðunni og aðstöðu fyrir afþreyingu íbúa (eldri borgara) t.d. fyrir brids, skák o.fl. Á jarðhæð hússins, tengt aðkomu, yrði gert ráð fyrir lítilli veitingaaðstöðu.



Skissa í erindi sem sýnir tillögu að uppbyggingu.



Afstöðumynd í erindi.

Í innsendum gögnum er samantekt yfir það sem óskað er eftir.

- aukningu á byggingarmagni úr 3400 m² í 4700m².
- bogalöguðu formi á byggingarreit verði breytt í 90°horn.
- í stað kvaðar um mön, verði gerð heimild fyrir að gera bílgeymslu með gróðurþaki meðfram suðurhlíð lóðar.
- fjölgun á bílastæðum í allt að 50.
- veitt verði heimild fyrir frístandandi auglýsingaskilti í norðaustur horni lóðar.

Tillaga hefur marga kosti og getur gefið mikið af sér fyrir hverfið. Aftur á móti eru nokkur atriði sem þarf að endurskoða og íhuga og svara betur.

- Almennt er byggingarmagn ekki fullnýtt á þeim lóðum sem tilheyra atvinnusvæðinu í deiliskipulaginu. Það nýtingarhlutfall sem óskað er eftir er langt yfir því sem er á öðrum lóðum á svæðinu, bæði í heimild og uppbyggingu. Ekki er hægt að fallast á umbeðið byggingarmagn. Mögulega er hægt að skoða einhverja aukningu en þá þarf uppbyggingin að vera í samræmi og samhengi við byggðarmynstur hverfisins og umhverfi, og rökstyðja mjög vel með sannfærandi útfærslu. Bent er á að fram kemur í deiliskipulagi að tilgreint nýtingarhlutfall sé aðeins til viðmiðunar en heimildin er í fermetrum.

Tafla sem sýnir tölulega samantekt fyrir atvinnusvæðið

	heimilt byggingarmagn m ²	birt stærð skv. fasteignaskrá m ²	stærð lóðar skv. borgarsjá m ²	núverandi nhl	nhl viðmið í deiliskipulagi	bílastæði í dsk
Norðlingabraut 2	4200	3076,5	6639	0,46	0,63	
Norðlingabraut 4	3100	2279,8	4287	0,53	0,72	27
Norðlingabraut 6	4200	1768	6076	0,29	0,69	46
Norðlingabraut 8	4800	2737,2	6813	0,40	0,70	44
Norðlingabraut 10	5500	0	7995	0,00	0,69	40
Norðlingabraut 12	5700	5033,5	8067	0,62	0,71	50
Norðlingabraut 14	3000	2054,4	3693	0,56	0,81	25
Norðlingabraut 16	3400	0	4072	0,00	0,83	22

- Gera þarf grein fyrir innviðum og þjónustu sem tillagan þarfnast, t.a.m. akstri neyðar- og þjónustubíla, úrgangslausnum og losun þeirra, bílastæðum fyrir fataða, og hjólastæðum. Bent er á að leysa skal úrgangsmál innan lóðar og í svo fjölþættu húsi



geta þau verið umfangsmikil. Huga þarf að þeim og útfærslu þeirra í byggingarmagni, staðsetningu, aðkomu fyrir þjónustubíla og sérstaklega vegna krafna um hönnun lóðar og hönnun byggingar.

- Í erindi er óskað eftir að mön, sem kvöð er um á suðurhluta lóðar, sé breytt í skyggni yfir bílastæði, sambærilegt við það sem er á næstu lóð. Slíkt telst sem mannvirki sem þarf byggingarreit og tilgreina þarf byggingarmagn þess. Á næstu lóð er bílskýli byggt inn í mönina, frá árinu 2007. Sú hönnun og útfærsla er byggð í gildi eldri og úreltra reglugerða og hefur ekki elst vel. Skýlið gefur lítið af sér til borgarrýmisins, ekki hefur verið hlúð að gróðri á þaki og almennt þykir þetta ekki gott fordæmi. Síðan skýlið var byggt hafa einnig staðlar og reglur breyst um byggingarmagn, t.a.m. þarf að gera byggingarreit fyrir svona mannvirki og gera ráð fyrir byggingarmagni fyrir það í deiliskipulagi. Ekki er fallist á að breyta mön í yfirbyggt bílastæði.
- Í deiliskipulaginu er talað um heilsteypa hönnun, gróður á lóð og að atvinnuhúsabyggðin skuli vera með heilsteyptri götummynd og snyrtilegu yfirbragði. Þar er krafist metnaðarfullrar hönnunar á viðkomandi atvinnuhúsnæði vegna nálægðar við íbúðarbyggð og þar sem aðkoma íbúðarbyggðarinnar er í gegnum atvinnusvæðin. Í sérskilmálum fyrir þessa lóð er krafan um metnaðarfulla hönnun ítrekuð vegna þess að viðkomandi hús eru andlit borgarinnar til austurs. Einnig er lögð mikil áhersla á að hönnun lóða sé gert samhliða hönnun bygginga og sé sýnd á aðaluppdráttum. Mikilvægt er að hönnun lóðarinnar verði frá fleiri sjónarhornum en að koma fyrir byggingu, bílastæði og ljósaskilti. Þar sem krafist er metnaðarfullrar hönnunar á byggingu og að hönnun lóðar skuli koma fram í aðaluppdráttum, er mikilvægt að lóðarhönnun verði höfð í huga í byrjun ferlis. Enginn gróður er sýndur á teikningunni, nema mögulega tyrfinu ofan á bílskylum. Gróðurþekja á þaki er ekki hægt að túlka sem gróðursetningu á 15% af flatarmáli. Útfærslan sem sýnd er á afstöðummynd í erindi sýnir t.a.m. ekkert gegndræpi lóðar né nokkurn trjágróður.
- Ekki er séð að þörf sé á breytingu á byggingarreit. Bogalínan er ekki bindandi og byggingin virðist ekki snerta hana. Byggingarreitur er rúmur og fyllir út í stóran hluta lóðarinnar, en sá hluti sem er bindandi er eingöngu bein lína á norðurausturhlíð.
- Í fyrirspurn er óskað eftir að setja upp ljósaskilti í austurhorni lóðar. Ekkert kemur fram um stærð skiltis eða hæð þess. Í 90. grein umferðarlaga er fjallað um auglýsingaskilti við veg. Þar segir „*Spjöld, auglýsingar, ljósaskilti eða sambærilegan búnað má eigi setja á eða við veg þannig að honum sé beint að umferð nema með heimild veghaldara. Veghaldari getur synjað um leyfi eða gert kröfu um að slíkur búnaður verði fjarlægður ef hann telur hann draga úr umferðaröryggi, þar á meðal ef misskilja má hann sem umferðarmerki, umferðarskilti eða vegmerkingu, búnaður tálmar vegsýn eða er til þess fallinn að draga athygli vegfarandans frá vegi eða umferðinni.*“ Miðað við afstöðummynd er gert ráð fyrir að skiltið snúi í átt að Suðurlandsvegi, og hafi þann tilgang að vera sýnilegt öikumönnum og vekja athygli þeirra, sem koma til borgarinnar. Við akstur er mikilvægt að öikumenn haldi athyglinni að vegi, akstri og umhverfi bílsins og myndi auglýsinga skiltið því draga úr umferðaröryggi á einum fjölfarnasta vegi landsins. Á fundi með fullrúa Vegagerðarinnar 19. maí 2025, kom fram að Vegagerðin leggst gegn auglýsingaskiltum sem beint er að umferð vegna umferðaröryggissjónarmiða. Stefna Vegagerðarinnar er að stuðla að öruggum samgöngum þar sem að öryggi einstaklinga er forgangsatriði. Einnig er hætt á ljósmengun gagnvart íbúum aðliggjandi húsa og jafnvel á útivistarsvæði. Ekki er hægt að fallast á að heimila auglýsingaskilti á lóðinni.



- Óskað er eftir að fjölga bílastæðum í allt að 50 bílastæði. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 kemur fram að vegna nýrrar uppbyggingar skuli meta þörfina og ákvarða fjölda bíla- og hjólastæða í samræmi við samþykktu stefnumörkun borgarstjórnar. Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík eru sett viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða. Þar kemur fram að þegar um íþróttavelli og hallir er að ræða, þá þarf að gera samgöngumat bæði fyrir bíla- og hjólastæði. Færa þarf rök fyrir bílastæðapörf þar sem eftirspurn eftir bílastæðum getur verið mjög breytileg. Taka þarf tillit til staðsetningar, fjölda sæta og tegundar þeirra viðburða sem þar eiga sér stað. Bílastæðapörf er metin út frá venjulegri starfsemi, ekki árstíðabundnum toppum eða stórviðburðum. Við íþróttavelli og hallir er lágmarkskrafa um 15-30 hjólastæði fyrir hverja 100 gesti. Fjöldi hjólastæða er metinn út frá mismunandi þáttum, s.s. staðsetningu (miðsvæði eða úthverfi), nálægð við almenningssamgöngur, gæði hjólastígakerfis o.s.frv. Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður. Ekki er fallist á að fjölga bílastæðum miðað við þau gögn sem fyrir liggja.

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í tillögu eins og hún birtist í fyrirspurn.

Tillaga um byggingu fyrir padel og aðra þjónustu er aftur á móti mjög góð og er tekið fagnandi. En eins og fram kemur í umsögn er nauðsynlegt að endurskoða tillöguna út frá fleiri skipulagslegum sjónarmiðum, hönnun lóðar endurskoðuð, fallið frá hugmynd um auglýsingarskilti og aukningu á byggingarmagni. Bent er á að skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar þarf samgöngumat fyrir uppbygginguna og endurskoðun á fjölda bílastæða.

Umsækjanda er heimilt að senda inn uppfærða tillögu, til áframhaldandi vinnu, til samræmis við skilyrði og leiðbeiningar sem fram koma í umsögn.

Skipulagsfulltrúi áskilur sér rétt til ábendinga og athugasemda á síðari stigum málsins.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

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.