



Reykjavík, 29. september 2026
USK26050304

Norðurgrafarvegur 6-8 og Málmsléttta 1-5, sameining lóða – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Smáragarðs ehf., dags. 19. maí 2026, ásamt greinargerð, dags. 19. maí 2026, þar sem óskað er eftir úthlutun og leigu á lóðunum nr. 6 og 8 við Norðurgrafarveg og 1, 3 og 5 við Málmsléttu og reisa þar vöruhús með tengdri þjónustu- og afhendingaraðstöðu, samkvæmt tillögu Smáragarðs, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

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 tilheyra lóðirnar sem fyrirspurn nær til borgarhluta 10 – Kjalarnes og eru hluti af AT5b - Esjumelar norðan vatnaskila – Atvinnusvæði. Umsögn vísar einnig til lóða innan AT5a - Esjumelar norðan vatnaskila – Atvinnusvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Athafnasvæði Esjumelar - Varmidalur, samþykkt í borgarráði 6. október 2016 ásamt síðari breytingum.



Reykjavík



Umsögn

Fyrirspurnin tekur til úthlutunarbeiðni, sameiningar lóða og breytinga á gildandi deiliskipulagi.

Sameinaðar lóðir mynda byggingarreit með óbreyttum ytri mörkum. Heildarstærð sameinaðrar lóðar er áætluð um 30.000 m². Málsaðili óskar einnig eftir að gert verði samkomulag við Smáragarð ehf. um forgang að úthlutun lóða við Norðurgrafarveg 12 - 14 og Málmsléttu 9 eða um 14.500 m². Gert til að tryggja vaxtar og þróunarmöguleika starfseminnar á svæðinu.

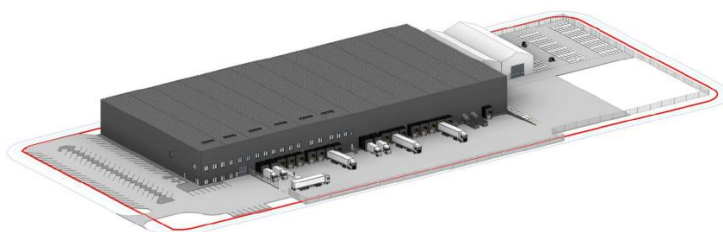


Lóðir sem fyrirspurn ná til og viðbótarsvæði



Ósk um forgang við úthlutun í framtíð

Innan lóðar er hugað að byggja allt að 18.000m² vöruhús sem er allt að 16m hátt og um 138m x 87m í grunnfleti. Töluverð plássþörf er framan við húsið vegna aðkomu langra flutningabíla og þörf á rýmra plássi en lóðir bjóða upp á. Greið aðkoma þarf að vera fyrir stærri flutningabíla og gert ráð fyrir um 4 innkeyrslum á lóð og ósk um að fækka bílastæðum fyrir húsið miðað við kröfur skv. skilmálum deiliskipulags vegna eðli starfssemi byggingarinnar.



Hugmynd að vöruhúsi með fyrirspurnargögnum

Samantekt beiðna í fyrirspurn eru eftirfarandi:

1. Úthlutun á lóðunum Norðurgrafarvegi 6, 8 og 10 og Málmsléttu 1, 3, 5 og 7.
2. Sameina framangreindar lóðir í eina lóð, 30.000 m².
3. Samkomulag um forgang á úthlutun lóða sem afmarkast af Norðurgrafarvegi og Málmsléttu, 14.500 m².
4. Staðfestingu á hámarkshæð allt að 16 m, eða breytingu á skilmálum ef þörf krefur.
5. Heimild á staðsetningu frostfrírra skýla eða tjöldum upp að 2500 m² undanskildum nýtingarhlutfalli og gjöldum. (Fallið var frá þessari fyrirspurn meðan unnið var að málinu og verður því ekki svarað í framhaldi)
6. Undanþágu frá fullum bílastæðakröfum með hliðsjón af eðli starfseminnar.
7. Breyting á deiliskipulagi að því leyti sem nauðsynlegt er til að uppfylla framangreindar beiðnir.



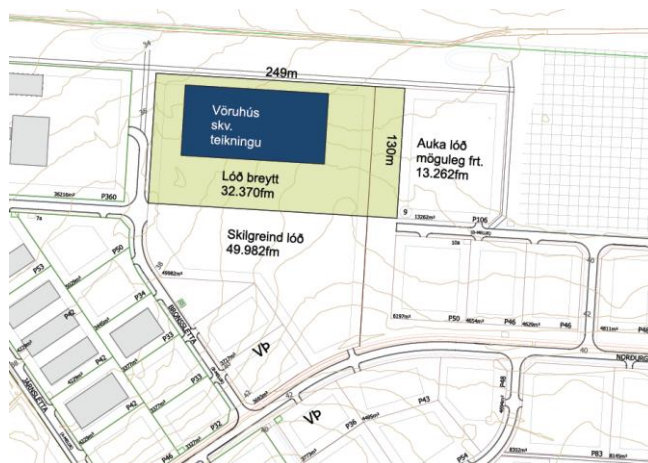
Reykjavík



Samantekt svara skipulagsfulltrúa:

Vöruhúsið fellur vel að áætlaðri notkun svæðisins og hefð hefur verið fyrir sameiningu lóða og breytinga á svæðinu. Hugmynd að sameiningu í fyrirspurn liggur að því sögðu yfir skilgreinda ofanvatnslausn svæðis og byggingin og starfsemin rýmist illa innan lóðanna. Skilmálar lóðanna sem fyrirspurn nært til falla illa að áætlaðri byggingu, þá sérstaklega með tilliti til hæðar og mænisstefnum skv. gildandi skilmálum.

Samkvæmt breytingum gerðum 2020 á skipulagi er lóð sem ætluð var undir malbikunarstöð við Bronssléttu 6 sem væri hægt að breyta og laga að þörfum sem settar eru fram í fyrirspurn. Staðsetning hússins þar fellur betur að hverfinu og gefur möguleika á betri aðkomu flutningabíla framan við hús þar sem plássíð er meira. Hæð hússins er nærri nálægum húsum og þegar skilgreindri hámarkshæð lóðar og mögulegt að stækka lóð í framtíð að Kalksléttu 9, eða að sameina hana með deiliskipulagsbreytingu. Hér eftir er sett hugmynd að mögulegri útfærslu lóða út frá uppleggi fyrirspurnar sem hægt væri að vinna með í framhaldi:



Tillaga að nýrri staðsetningu við Bronssléttu 6

Ef gerðar eru deiliskipulagsbreytingar verður hægt að endurskoða þörf á bílastæðum við húsið og ef hægt er að færa rök fyrir slíku og breyta þar með skilmálum fyrir lóðina. Einnig er hægt að skoða betur hæð byggingar og þakform í vinnu að deiliskipulagsbreytingum, t.d. með skuggavarpsgreiningu.

Úthlutanir eða vilyrði fyrir forgangi lóða eru ekki í höndum skipulagsfulltrúa og því ekki tekin afstaða til slíks hér. Deild eignastýringa Reykjavíkurborgar hefur að því sögðu unnið með skipulaginu að fyrirspurn og er talið að hægt sé að vinna með málsaðila að nýrri lausn með tillögu skipulagsfulltrúa.





Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í uppbyggingu Smáragarðs ehf. innan svæðis.
- Skipulagsfulltrúi leggur til nýja staðsetningu fyrir áform.
- Innan nýrrar staðsetningar er vel tekið í byggingarráform með tilliti til stærðar húss og fyrirkomulags.

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

Ágúst Skorri Sigurðsson
verkefnastjóri



Reykjavík