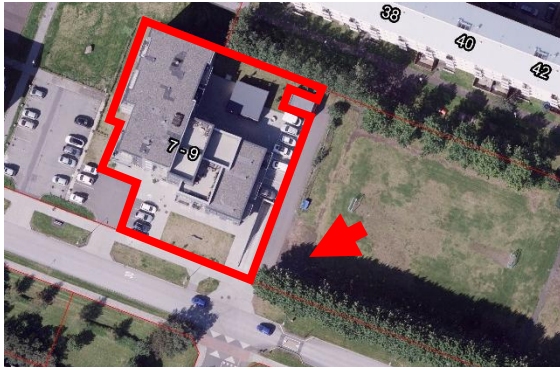




Reykjavík, 21. apríl 2026
USK25120084 (HS)

Rofabær 7-9 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa fjölgunar bílastæða utan lóðar

Lögð fram fyrirspurn Tæknivits ehf., dags. 4. desember 2025, um breytingu á hverfisskipulagi Árbæjar, hluta 7.2, sem felst í að heimilt verði að gera bílastæði á ófrágengnu svæði við lóð nr. 7-9 við Rofabær. Einnig er lögð fram ljósmynd og afmörkun svæðis á loftmynd.



Loftmynd og kort af Rofabæ 7-9 og nágrenni. Lóðin Rofabær 7-9 er afmörkuð með rauðu, örin bendir á svæðið sem óskað er eftir að verði að bílastæði.



Séð yfir byggingu á Rofabæ 7-9 og svæðið á aðliggjandi lóð þar sem óskað er eftir að útbúa bílastæði.

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 AR2040 er lóðin Rofabær 7-9 skilgreind sem svæði fyrir verslun og þjónustu **VÞ36 Rofabær 7-9**. Lóðin er jafnframt skilgreind sem svæði fyrir **nærþjónustukjarna** í AR2040.



Í fyrirspurninni er spurt um tiltekið svæði við hliðina á Rofabæ 7-9. Umrætt svæði er lóð í eigu Reykjavíkurborgar, sem skilgreind er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem **opið svæði OP30**. Þar stendur:

- Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem er veitt á forsendum útivistar (gr. 6.2.1. í skipulagsreglugerð).
- Opin svæði innan þéttbýlisins falla í eftirfarandi flokka, Borgargarða, Hverfisgarða og Leiksvæði/dvalarsvæði. [...] Leik- og dvalarsvæði eru innan hvers borgarhluta og þjóna fyrst og fremst íbúum viðkomandi hverfa og nær umhverfis. Gert er ráð fyrir að þau séu af mismunandi stærð og gerð og að þau dreifist jafnt um hverfi borgarinnar.

Um **OP 30** stendur í AR2040:

- Minni opin svæði innan þéttar byggðar. Leikvellir, gróðurreitir, minni útivistarsvæði og almenningsrými og græn belti innan þéttbýlis.

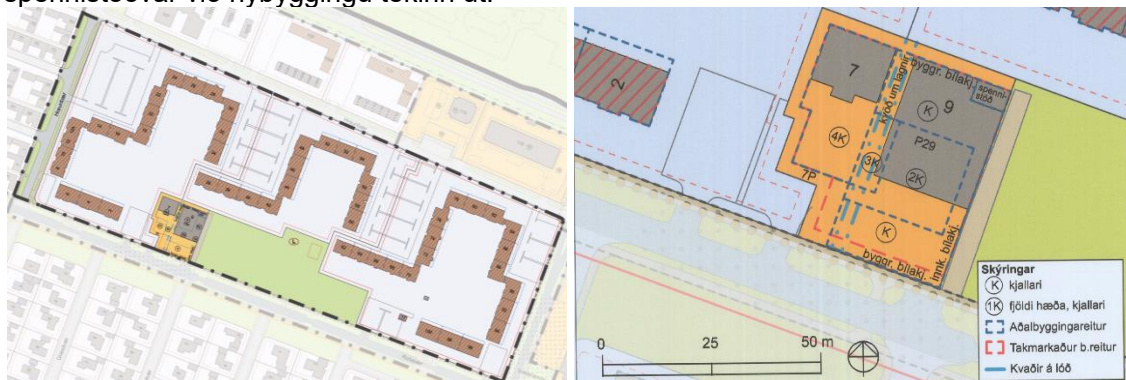
Í gildi er hverfisskipulag fyrir Árbæ sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 5. nóvember 2019. Rofabær 7-9 og aðliggjandi lóð tilheyra **skilmáleiningu 7.2.4 Hraunbær 2-100 (sléttar tölur) og Rofabær**. Árið 2021 tók í gildi breyting á hverfisskipulagi fyrir lóðina Rofabæ 7-9. Breytingarnar fólu í sér að aðalbyggingarreitum var breytt í norður-



Reykjavík



og suðurátt, uppskiptingu bílakjallara og öðrum rýmum tekin út, texti um sambyggingu spennistöðvar við nýbyggingu tekinn út.



Uppdráttur hverfisSKIPULAGS fyrir skipulagseiningu 7.2.4 Breyttur uppdráttur hverfisSKIPULAGS fyrir Rofabæ 7-9

Í greinargerð hverfisSKIPULAGS stendur „Við skipulag einingarinnar var áhersla lögð á aðgreiningu gangandi umferðar og leiksvæða barna frá umferðargötum og bílastæðum. Öll leiksvæðin eru staðsett í inngörðum sem snúa á móti suðri. Stórt opið svæði er meðfram Rofabæ en þar eru bolta- og leikvellir.“

Í skilmálum hverfisSKIPULAGS fyrir skilmálaeiningu 7.2.4 stendur skrifað:

Starfsemi

Rofabær 7–9

- Umrætt svæði er skilgreint sem nærþjónustukjarni í aðalskipulagi. Í hverfisSKIPULAGI er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum.
- Ákvæði er um lifandi götuhliðar á jarðhæðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis við borgargötu

Rofabær 11, 13, 15

- Opið svæði.

Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. **Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.**
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum **skal auka öryggisstillingu þeirra sem þau nota** og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
- Á lóðum 11, 13 og 15 við Rofabæ er gert ráð fyrir **opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaíðju fyrir hverfisbúa.**

Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisSKIPULAGS uppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. **Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.**

Almenningsrými

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisSKIPULAGS uppdrátt. Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS.

Gróður á opnum svæðum

- Á lóðum 11, 13 og 15 við Rofabæ er gert ráð fyrir **opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaíðju fyrir hverfisbúa.**



Reykjavík



Umsögn

Óskað er eftir að nýta „ófrágengið“ svæði utan lóðar, nánar tiltekið lóð í eigu borgarinnar sem bílastæði fyrir íbúa og notendur húsnæðis á lóð Rofabæ 7-9. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Rofabær 7-9 á svæði sem skilgreint er fyrir verslun og þjónustu. Aðliggjandi lóð í eigu borgarinnar, sem óskað er eftir að nýta sem bílastæði, er á skilgreindu opnu svæði fyrir leik, útivist og sem gróðurrikt almenningsrými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í hverfisskipulagi er aðliggjandi lóð skilgreind sem leiksvæði.

Húsið á Rofabæ 7-9 er frá árinu 2022, byggt eftir teikningum Plúsarkitekta. Í byggingarlýsingu á samþykktum aðaluppdráttum stendur eftirfarandi „*Samtals eru 39 bílastæði á lóðinni. Gert er ráð fyrir 27 bílastæðum í bílageymslu. Þar af eru 2 bílastæði fyrir hreyfihamlaða í bílageymslu. Auk bílastæða í kjallara eru 12 bílastæði á lóð, þar af 2 fyrir hreyfihamlaða.*“ Í deiliskipulagi er heimilt að vera með 7 bílastæði á lóð og 29 bílastæði í kjallara, samtals 36 bílastæði. Af einhverjum ástæðum hafa verið samþykktir aðaluppdrættir með 3 fleiri bílastæðum á lóðinni en heimilt er í deiliskipulagi.

Í fyrirspurn er talað um að þetta sé athafnasvæði frá því verktakar nýttu það meðan á uppbyggingu hússins stóð, og breyting á svæði í bílastæði myndi ekki hafa áhrif á notagildi opna svæðisins. Við uppbyggingu á Rofabæ 7-9 var gefið út afnotaleyfi fyrir verktaka. Þar kom skýrt fram að ekki mætti nota svæðið sem bílastæði. Það afnotaleyfi er útrunnið og er þessi lóð í eigu borgarinnar, og ætlað sem leiksvæði.

Það kemur mjög skýrt fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 að umbeðið svæði er almenningsrými, ætlað til leikja, útivistar og gróðurs. Svipað kemur einnig fram í hverfisskipulagi, þar sem gert er grein fyrir tilgangi, hönnun og útfærslu svæðisins.

Í hverfisskipulagi stendur skýrt „**Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.**“ Það er engin skipulagsleg heimild fyrir að íbúar og notendur húsnæðis að Rofabæ 7-9 megi nota hluta leiksvæðis í eigu borgarinnar sem bílastæði.

Íbúar og aðrir notendur húsnæðisins máttu gera sér það ljóst að ekki eru önnur bílastæði en þau sem eru við húsið og í bílakjallara þess, bílastæði innan lóðarinnar. Engin haldbær rök eru fyrir því að nýta grænt almenningsrými, ætlað til leikja og útivistar, fyrir bílastæði fyrir íbúa og notendur húsnæðis næstu lóðar.

Svæðið er skilgreint sem leiksvæði og þá á fólk á öllum aldri að geta haft öruggan aðgang að því. Með því að heimila akstur inn á svæðið verður öryggi þess minna. Einnig er vert að benda á að bílar, lagt nálægt fótboltavelli, gætu orðið fyrir tjóni vegna leikja sem fram fara á leiksvæðinu.

Ekki er fallist á að íbúar og aðrir notendur húsnæðis Rofabæ 7-9 fái að nýta lóð í eigu borgarinnar fyrir bílastæði, sem flokkast sem leiksvæði og almenningsrými.

Niðurstaða

- Ekki er fallist á erindið.
- Fyrirspurn er hvorki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 né gildandi hverfisskipulag.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

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.