

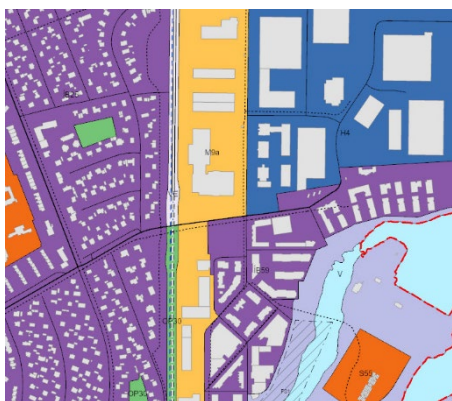


Reykjavík, 16. október 2026
USK26090335

Skútuvogur 14-16

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa og deildar aðalskipulags

Lögð fram fyrirspurn Björns Guðbrandsson f.h. Eikar fasteignafélags, dags. 21. september 2026, um afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að endurskoða takmarkanir aðalskipulags varðandi matvöruverslun á lóð Skútuvogs 14-16, samkvæmt röksemdarfærslu Arkís arkitekta, dags. 18. september 2026. Ekki er lögð fram tillaga um útfærslu matvöruverslunar með fyrirspurn.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040), samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyra lóðirnar Miðsvæði Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9), nánar tiltekið Vatnagarðar-Súðarvogur-Holtagarðar (M9a). Eftirfarandi skilmálar gilda um svæðið:

„Einkum gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun, heildsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilar. Íbúðir, hótél og gistiheimili eru ekki heimil. Ef ákveðið er að breyta aðalskipulagi vegna nýrrar matvöruverslunar skal meta áhrif hennar á matvöruverslun í nærliggjandi íbúðarhverfum og gera grein fyrir í deiliskipulagi.“ (bls. 97, AR2040)

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir heildarskipulag Skútuvogs vestur samþykkt í borgarráði 2.6.1977 ásamt síðari breytingum fyrir Skútuvog 14-16 þann 16.12.2005.



Reykjavík



Fyrirspurn

Óskað er eftir eftirfarandi atriðum:

Afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að endurskoða takmarkanir aðalskipulags varðandi matvöruverslun á lóð Skútuvogs 14-16. Röksemdir fyrir endurskoðun á takmörkunum eru eftirfarandi:

1) Breytingar svæðisins með tilkomu Sæbrautarstokks.

Með tilkomu Sæbrautarstokks muni umfang stofnbrautarinnar minnka og nýr hverfisgarður þróast með betri og öruggari tengingar virkra ferðamáta við lóðina. Þar með myndist ný tækifæri til að útfæra lóðina að Skútuvogi 14-16 með þeim hætti að hún þjónusti daglegar þarfir Vogabyggðar og Vogahverfis.

2) Góðar samgöngutengingar.

Lóðin sé vel staðsett með tilliti til samgangna, góðar tengingar séu við stofnbrautir og Sæbrautarstokkur auki tengingar virkra ferðamáta. Starfsemin sem fyrir er dragi til sín bílaumferð frá stórum hluta höfuðborgarsvæðisins, svo með óbreyttu fyrirkomulagi megi áætla að litlar breytingar verði á ferðamynstri til og frá lóðinni. Frekari blöndun verslunarrýma geti aukið hlutfall þeirra sem sækja verslanir á lóðinni og nýta virka ferðamáta.

3) Nálægð við íbúðarbyggð.

Lóðin liggja vel að gróinni byggð Vogahverfis og nýrri íbúðabyggð í Vogabyggð, ólíkt mörgum öðrum lóðum á svæði M9a. Matvöruverslun geti stutt betur við þarfir íbúa í aðliggjandi hverfum.

4) Núverandi húsnæði henti vel sem verslunarhúsnæði.

Með einföldum hætti megi skipta núverandi húsnæði í smærri rekstrareiningar sem hentað geta ýmskonar nærbjónustu við aðliggjandi hverfi, svo sem matvöruverslun, bakarí, apótek eða aðrar sérvöruverslanir. Húsnæðið hefur auk þess gott, afskermað athafnasvæði sem tryggir örugga vöruaðkomu og sorphirðu án ónæðis fyrir viðskiptavinum eða nágranna. Með breytingu gæti yfirbragð, útfærsla húss og lóðar færst í átt að ásynd virks og aðlaðandi hverfiskjarna.

Umsögn

Fyrirspurnin vekur athygli á lóð sem liggur að samgönguásnum og skipulagssvæðum sem ýmist eru í skipulags- eða framkvæmdaferli. Þar má nefna íbúðarbyggð í Vogabyggð sem er í uppbyggingu, Sæbrautarstokk sem er í deiliskipulagsferli, sem og framtíðartengingum við Borgarlínu til suðurs og Sundabraut til norðurs. Lóðin er staðsett á götuhorni við stofnbraut, sem mætir miðsvæði Knarrarvogs (M19) og íbúðarbyggðar Vogabyggðar (ÍB59) til suðurs og hafnarsvæði Sundahafnar (H4) til austurs skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Lóð Skútuvogs 14-16 er staðsett innan landnotkunarflokks Vatnagarðar-Súðarvogur-Holtagarðar (M9a) skv. AR2040, sem er um 29,5 ha að stærð og liggur frá umræddri lóð meðfram Sæbraut og norður að Sundagörðum. Endurskoðun á takmörkunum um matvöruverslanir myndi fela í sér endurskoðun á öllu landnotkunarsvæðinu. Áréttu skal



að heimildir eru til staðar á landnotkunarsvæði M9a fyrir minni dagvöruverslanir s.s. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir.

Í fyrirspurninni er vísað í skipulagstillögu Sæbrautarstokks, sem kemur til með að þróast inn á miðsvæði Knarrarvogs (M19), en þar eru heimildir skv. AR2040 fyrir m.a. verslun og þjónustu, matvöruverslun, skrifstofum og íbúðum, einkum á efri hæðum. Með tilkomu Sæbrautarstokks þarf að horfa heildstætt á þróun verslunar- og þjónustu innan þess svæðis og á nærliggjandi svæðum, til að mæta þörfum íbúa Vogahverfis og Vogabyggðar (ÍB27 og ÍB59). Við þá heildstæðu nálgun þarf einnig að horfa til þróunar til norðurs, hvernig umrætt götuhorn við M9a og hafnarsvæði Sundahafnar (H4) mætir þeirri uppbyggingu sem er á áætlun. Með bættum tengingum fyrir virka ferðamáta og frekari þróun íbúðarbyggðar til lengri framtíðar, gætu verið tækifæri til að virkja götuhornið á Skútuvogi 14-16 enn frekar með fjölbreyttri verslunarstarfsemi. Möguleiki á rýmisfrekri matvöruverslun gæti þannig verið fyrir hendi, frekar en að heimila minni sérvöruverslun sem betur væri fallið að virkja á jarðhæðum innan íbúðarsvæða í Vogabyggð. Ekki er þó tímabært að segja til um slíkt, þar sem rýna þyrfti hugmyndir í samhengi við heildræna þróun verslunar- og þjónustu á stærra svæði, áður en endanleg afstaða er tekin.

Niðurstaða

Tillagan felur í sér áhugaverða sýn á götuhorn sem liggur meðfram mikilvægum samgönguásum og skipulagssvæðum sem koma til með að taka umtalsverðum breytingum á næstu árum. Í ljósi þess telja skipulagsfulltrúi og deild aðalskipulags að ekki sé tímabært að endurskoða takmarkanir um matvöruverslun á lóð Skútuvogs 14-16.

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 og deildar aðalskipulags

Margrét Lára Baldursdóttir



Reykjavík