



## Varðar: Lambhagavegur 2-4 (fsp), breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 – fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn Lambhagavegar fasteignafélags ehf., dags. 21. mars 2023, ásamt bréfi Landslaga, dags. 13. mars 2023, um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Lambhagaveg sem felst í að heimilt verði að vera með matvöruverslun á lóð, samkvæmt tillögu THG arkitekta dags. 12. desember 2022.

Samskonar fyrirspurn var gerð í júní 2021 þar sem óskað var eftir afstöðu til beiðni um breytingu á aðalskipulagi á þann veg að rekstur matvöruverslunar á lóðinni við Lambhagaveg 2-4 yrði heimilaður.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags

## Skipulagsleg staða

### 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 Lambhagavegur 2-4 skilgreindu miðsvæði (M9c), þ.e. Lambhagavegur, Vesturlandsvegur – Miðsvæði. Svæðið fellur jafnframt undir skilgreiningu þjónustukjarna við stofnbrautir í AR40.

Um er að ræða svæði þar sem einkum er 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.

### Deiliskipulag/ Hverfisskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, dags. samþ. 23. nóvember 2006 m.s.br. Skv. gildandi deiliskipulagi er ekki heimilt að reka matvöruverslanir á svæðinu. Með skilmálabreytingu deiliskipulagsins dags. birt í B-deild Stjórnartíðinda 5. nóvember 2018 var ákvæðum í tengslum við verslanir á svæðinu breytt lítillega. Skilmálar um lágmarksstærð einstakra verslana voru felldir út en skilmálar um að matvöruverslanir eru óheimilar á svæðinu héldust óbreyttir.

## Kaupmaðurinn á horninu

Í greinargerð Aðalskipulags Reykjavíkur kemur fram að nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilaðar á svæðinu. Tilgangur þessa er stefna Reykjavíkurborgar að festa í sessi og tryggja betur stöðu verslunar og þjónustu innan hverfa. Gengur stefnan í aðalskipulaginu undir heitinu „*kaupmaðurinn á horninu*“. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 B2: Borg fyrir fólk segir um Kaupmanninn á horninu. „*Í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skal vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni, þannig að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis.*“

## Fyrirspurn

Í innsendu bréfi með uppfærðri fyrirspurn eru tiltekin atriði sem lóðarhafi telur mikilvægt að komi fram. Gerð er grein fyrir breyttum forsendum sem hafa átt sér stað frá því að fyrri fyrirspurn var lögð fram, auk nýrra sjónarmiða sem lóðarhafi telur að gefi umhverfis- og skipulagssviði tilefni til þess að endurskoða fyrri afstöðu.

Í fyrri fyrirspurnum auk þeirrar sem gerð var í tengslum við vinnslu aðalskipulags 2040 er óskað eftir því að aðalskipulaginu verði breytt í þá veru að heimilt verði að reka matvöruverslun á miðsvæði M9c við Lambhagaveg, á núverandi lóð Bauhaus við Lambhagaveg 2-4. Meðfylgjandi uppfærðri fyrirspurn er rökstuðningur byggingu 4000 m<sup>2</sup> nærþjónustukjarna (með 1.500 m<sup>2</sup> matvöruverslun m.v. bréf dags. 14. júní 2021) sem þjónustað gæti nærumhverfið og stutt við fyrirhugaða verslun við Jarpstjörn.



Tillaga að nýjum verslunarkjarna á lóð Bauhaus, Lambhagavegi 2-4

Jafnframt telur lóðarhafi að kjarninn gæti orðið miðstöð almenningsgangna við Úlfarsárdal og að staðsetning Lambhagavegar 2-4 gæti jafnframt nýst sem tengipunktur á milli fyrirhugaðrar borgarlínustöðvar á Keldnaholti og íbúðarbyggðar í Úlfarsárdal. Vísað er í bréf og skjal sem fylgdi fyrirspurn dags. 14. júní 2021 um áhrif samkeppnismarkaðs sem ný matvöruverslun kann að hafa á svæðinu.

Meðfylgjandi fyrirspurninni er einnig greining á verslunarkjarna Bauhaus og er vísað myndrænt í fyrirhugaða uppbyggingu í vestanverðum Úlfarsárdal. Þar er gengið út frá því að í framtíðinni rísi íbúðabyggð í Höllum og Hamrahlíðarlöndum (svæði M22). Jafnframt er vísað í áætlaða fjölgun á höfuðborgarsvæðinu til ársins 2050 en gert er ráð fyrir að hún verði á bilinu 31.000 til 60.000 manns.

## Umsögn

Um er að ræða sambærileg svör við þessari fyrirspurn og þeirri sem var svarað með umsögn dags. 28. október 2021 auk svara við athugasemd sem barst við tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Svæði M9c er miðsvæði sem er talið vera með einsleita atvinnustarfsemi og liggur ekki nærri íbúðarhverfi. Einkenni starfsemi og skipulags á svæðinu er þess eðlis að svæðið uppfyllir ekki skilyrði þess að vera borgarhlutakjarni fyrir viðkomandi borgarhluta. Vegna þessa og í samræmi við meginmarkmið stefnunnar um matvöruverslanir í aðalskipulaginu, þ.e. að þær séu fyrst og fremst staðsettar innan og blandaðra svæða, einkum í skilgreindum hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum svo og í borgarhlutakjörnum, hefur ekki verið gert ráð fyrir heimildum um matvöruverslun á miðsvæðum M9.

Eins og kom fram í svari við fyrirspurn dags. 15. júní 2021 hafa ekki verið teknar ákvarðanir um þróun íbúðarhverfis á svæði M22 í Höllum. Í AR2040 er gert ráð fyrir því að þar risi blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal en þrífaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M) á norðurhluta svæðisins.

Við Leirtjörn er skilgreindur hverfiskjarni í AR2040, þ.e. reitur Skyggisbraut-Leirtjörn (VP27). Þar rís nú blönduð byggð og verður þar m.a. staðsett 800 m<sup>2</sup> matvöruverslun að Rökkvatjörn 1. Í ljósi þróunar á matvörumarkaði undanfarin ár, þar sem farið er að reka lágvöruverslanir í minna rými og skil milli þæginda/hverfisverslana og lágvöruverslana eru ekki eins skörp og áður, er óeðlilegt að gera ekki væntingar um að á svæðinu verði hægt að reka góða matvöruverslun sem byði upp á hagstætt verða og gott vöruúrval.

Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur um matvöruverslanir miðar að því að breyta ferðavenjum og hafa óbeint áhrif á kauphegðun á matvörumarkaði til framtíðar litið, þannig að íbúar borgarinnar geti sinnt sínum innkaupum á vistvænni hátt. Sveitarfélög hafa samkvæmt skipulagslögum heimildir til að ákveða staðsetningu matvöruverslana í samræmi við markmið aðalskipulags, sbr. úrskurður áfrýjunarnefndar samkeppnismála nr. 2/2015. Breytingar á aðalskipulaginu hafa miðað að því að skapa betri skilyrði og auka líkur þess að stærri matvöruverslanir og lágvöruverslanir opni innan íbúðarhverfanna eða í kjörnum í jaðri þeirra.

Með þetta til hliðsjónar og markmiða stefnu aðalskipulags um „*kaupmanninn á horninu*“ er ljóst að ekki er hægt að heimila matvöruverslun á skilgreindu miðsvæði við stofnbraut að Lambhagavegi 2-4.

## Niðurstaða

Tekið er neikvætt í fyrirspurnina.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur  
**Þórður Már Sigfússon, Haraldur Sigurðsson**