

Minnisblað

Samgöngumat vegna deiliskipulagsbreytingar

Suðurlandsbraut 18

Efni: Mat á samgönguáhrifum vegna deiliskipulagsbreytingar

Lóð: Suðurlandsbraut 18

Dagsetning: 15. júní 2026

Unnið fyrir: S18 ehf

Unnið af: ASK arkitektum, Hildi Gunnlaugsdóttur arkitekt FAÍ og umhverfisfræðingi

1. Inngangur og tilefni

Minnisblað þetta er unnið vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar á lóðinni Suðurlandsbraut 18. Breytingin felur í sér að heildarbyggingarmagn lóðarinnar hækkar úr 7.352 m² í 8.022 m², eða **um 670 m²**.

Aukningin skýrist af því að gert er ráð fyrir að halda inni / skilgreina bílgeymslu sem hluta af heildarbyggingarmagni. Ekki er um að ræða aukningu á skrifstofu- eða þjónusturými, heldur breytingu sem varðar bílgeymslu og fyrirkomulag byggingarmagns innan lóðarinnar.

Samkvæmt leiðbeiningum Reykjavíkurborgar um samgöngumat skal ávallt fylgja skrefum 1 til 4 í samgöngumati. Reykjavíkurborg getur gert kröfu um umfangsmeira samgöngumat fyrir stærri uppbyggingarreiti ef meta þarf nánar áhrif uppbyggingar á aðliggjandi byggð og gatnakerfi, svo sem m.t.t. umferðaröryggis eða umferðarsköpunar og umferðarflæðis. Í þessu tilviki er um að ræða afmarkaða breytingu á þegar mótuðum uppbyggingarreit, þar sem starfsemi sem skapar daglega ferðamyndun eykst ekki.

Tilgangur þessa minnisblaðs er að leggja mat á hvort deiliskipulagsbreytingin hafi sjálfstæð áhrif á ferðir til og frá lóð, bílastæði, virka ferðamáta, almenningsamgöngur, aðkomu og umferðaröryggi, og hvort tilefni sé til umfangsmeira samgöngumats.

2. Helstu stærðir samkvæmt deiliskipulagsbreytingu

Samkvæmt stærðartöflu helst byggingarmagn A-rýma og B-rýma óbreytt, en bílgeymsla eykst í skráðu byggingarmagni. Lóðarstærð og nýtingarhlutfall ofanjarðar breytast ekki.

Stærðartafla

	Flatarmál lóðar	Heildarnýtingarhlutfall *	Byggingarmagn fyrir utan bílgeymslu**	Bílgeymsla	Heildarbyggingarmagn
Gildandi deiliskipulag	4.064 m ²	1.81	6.542 m ²	810 m ²	7.352 m ² *
Deiliskipulagsbreyting	4.064 m ²	1.97	6.542 m ²	1.480 m ²	8.022 m ²

*Bílgeymsla var ekki áður tilgreind í heildarnýtingarhlutfalli en er það nú.

**Í gildandi deiliskipulagi var sérstaklega tilgreint byggingarmagn fyrir A og B-rými en búið er að sameina þær tölur hér.

3. Samræmi við leiðbeiningar Reykjavíkurborgar

Í reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða kemur fram að samgöngumat samanstendur af fimm skrefum og að skrefum 1 til 4 skuli fylgt þegar uppbygging fellur undir viðmið um samgöngumat.

Reykjavíkurborg getur jafnframt gert kröfu um umfangsmeira samgöngumat fyrir stærri uppbyggingarreiti ef meta þarf nánar áhrif uppbyggingar á aðliggjandi byggð og gatnakerfi, svo sem m.t.t. umferðaröryggis eða umferðarsköpunar og umferðarflæðis. Í þessu tilviki er um að ræða afmarkaða breytingu á þegar mótuðum uppbyggingarreiti, þar sem starfsemi sem skapar daglega ferðamyndun eykst ekki.

Við upphaf skipulagsvinnu er fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðaður út frá viðmiðunartöflum Reykjavíkurborgar. Í samgöngumati er síðan lokafjöldi bílastæða ákvarðaður með hliðsjón af aðgengi að almenningssamgöngum, samnýtingu bílastæða, tækifærum fyrir deilibíla/-hjóla og eftir atvikum innleiðingu samgöngustefnu.

Í þessu minnisblaði er matið því sett fram með áherslu á þau atriði sem leiðbeiningar Reykjavíkurborgar kalla eftir: landnotkun og byggingarmagn, bílastæði og mögulega samnýtingu, aðgengi að almenningssamgöngum, göngu- og hjólatengingar, aðkomu og umferðaröryggi, auk niðurstöðu um hvort þörf sé á umfangsmeira mati.

Ekki er talin þörf á frekari umferðargreiningu eða umfangsmeira samgöngumati, þar sem breytingin eykur ekki skrifstofu- eða þjónusturými, breytir ekki fjölda bílastæða og kallar ekki á nýja aðkomu eða nýja ferðamyndandi starfsemi.

4. Núverandi aðstæður

Lóðin Suðurlandsbraut 18 er staðsett á miðlægu atvinnusvæði við Suðurlandsbraut og liggur á samgönguás. Svæðið er vel tengt núverandi gatnakerfi og í nágrenni eru tengingar fyrir akandi, gangandi og hjólandi vegfarendur.

Á lóðinni er nú þegar til staðar byggingar og bílgeymsluhús. Bílgeymslan er á tveimur hæðum; neðri hæðin er að hálfu leyti niðurgrafin. Gert er ráð fyrir 110 bílastæðum líkt og eru á lóðinni í dag. Fjöldi bílastæða breytist ekki með deiliskipulagsbreytingunni.

Aðkoma að bílgeymslu er frá tveimur áttum. Innkeyrsla á 2. hæð bílgeymslu er frá Vegmúla. Innkeyrsla á 1. hæð bílgeymslu er um baklóð frá bílastæðagötu við Suðurlandsbraut. Aðkoma bíla breytist ekki með deiliskipulagsbreytingunni.

Strætóbiðstöð er í um 40 metra fjarlægð frá inngangi við Suðurlandsbraut. Hjólastígur er einnig í nágrenni lóðarinnar.

5. Fyrirhuguð breyting

Fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting felur í sér að heildarbyggingarmagn eykst um 670 m², úr 7.352 m² í 8.022 m². Sú aukning er ekki vegna aukins skrifstofu- eða þjónusturýmis, heldur vegna bílgeymslu.

- A-rými helst óbreytt, 5.812 m².
- B-rými helst óbreytt, 730 m².
- Ákveðið var að falla frá því að skipta fermetrum upp í A og B fermetra rýma heldur sameina þau rými í töflu.
- Skrifstofu- og þjónusturými eykst ekki vegna breytingarinnar.
- Fjöldi bílastæða helst 110.
- Aðkoma bíla breytist ekki.

Breytingin felur því ekki í sér aukningu á þeirri starfsemi sem almennt skapar daglega ferðamyndun, s.s. skrifstofustarfsemi eða þjónustu. Hún snýr fyrst og fremst að því að halda inni / skilgreina bílgeymslu sem hluta af byggingarmagni og viðhalda núverandi bílastæðum innan lóðar.

Í gildandi skipulagi var þegar gert ráð fyrir skrifstofuhæðum / A+B rými. Með breytingunni er haldið inni efri hæð bílgeymslu sem er nú þegar til staðar eða hluti af fyrirliggjandi mannvirki. Þannig hækkar heildarbyggingarmagn, en aukningin er bílgeymsla, ekki aukið skrifstofu- eða þjónusturými. Húsið hækkar í reynd um eina hæð frá fyrra skipulagi, en það stafar af því að skrifstofuhæðir sem þegar voru heimilaðar leggjast ofan á bílgeymsluhæð sem haldið er inni.

6. Áhrif á ferðamyndun og umferð

Deiliskipulagsbreytingin er ekki talin hafa sjálfstæð áhrif á ferðamyndun. Ástæðan er sú að byggingarmagn sem hýsir starfsemi, þ.e. skrifstofur og mögulega þjónustu á jarðhæð, helst óbreytt. Ekki er verið að bæta við nýju A-rými eða B-rými (sem í deiliskipulagsbreytingunni er hætt að flokka sem A-og B-rými) sem leiðir til fjölgunar starfsmanna, gesta eða viðskiptavina umfram það sem þegar hefur verið gert ráð fyrir.

Bílgeymsla skapar almennt ekki sjálfstæða ferðamyndun með sama hætti og skrifstofur, verslun eða þjónusta. Þar sem fjöldi bílastæða breytist ekki er ekki heldur gert ráð fyrir að breytingin auki akandi umferð að eða frá lóðinni.

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á vörulosun, þjónustuumferð eða annarri reglubundinni umferð vegna breytingarinnar. Niðurstaðan er því að áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umferðarmagn eru metin óveruleg.

7. Bíla- og hjólastæði

Miðað er við að jarðhæð verði skilgreind sem verslunar- og þjónusturými, en að efri hæðir verði að stærstum hluta nýttar undir skrifstofustarfsemi. Heildarbyggingarmagn tillögunnar er 8.022 m².

Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir svæði I er hámarksviðmið fyrir verslun og þjónustu hærra en fyrir skrifstofuhúsnæði. Miðað við að jarðhæð, um 800-1.300 m², verði skilgreind sem verslun og þjónusta og að það byggingarmagn sem eftir stendur verði skilgreint sem skrifstofuhúsnæði, getur

hámarksfjöldi bílastæða samkvæmt reglunum orðið um 109-110 bílastæði. Í reglunum kemur jafnframt fram að bílastæði séu sett fram sem viðmiðunar- og hámarksgildi og að í samgöngumatí megi rökstyðja fjölda bílastæða niður eða upp frá viðmiðinu, þó aldrei yfir skilgreint hámark.

Í tillögunni er því miðað við að heimilt verði að koma fyrir allt að 110 bílastæðum innan lóðar / í tengslum við uppbygginguna, með endanlegri útfærslu í samræmi við nánari hönnun, starfsemi hússins og gildandi reglur Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða. Fjöldi bílastæða breytist ekki með deiliskipulagsbreytingunni.

Gert er ráð fyrir hjólastæðum í samræmi við sömu reglur. Hjólastæðum verði komið fyrir bæði sem langtíma- og skammtímastæðum, þar sem langtímastæði verði örugg og aðgengileg fyrir starfsfólk og skammtímastæði staðsett nálægt inngöngum fyrir gesti og viðskiptavini.

8. Samnýting og virkir ferðamátar

Þar sem landnotkun er að mestu skrifstofur, með verslun og þjónustu á jarðhæð, getur verið svigrúm til samnýtingar bílastæða milli ólíkra notenda ef starfsemi á jarðhæð verður þess eðlis. Mikilvægt er að bílastæði séu ekki óþarflega bundin ákveðnum notendum ef markmiðið er að nýta þau sem best. Endanlegt fyrirkomulag samnýtingar ræðst þó af framtíðarleigutökum og rekstrarfyrirkomulagi hússins.

Lóðin er í nálægð við hjólastíg og er staðsett á svæði þar sem góðar forsendur eru fyrir virkum ferðamátum. Staðsetning við Suðurlandsbraut, nálægð við núverandi almenningsamgöngur og tengingar inn í nærliggjandi gatna- og stígakerfi styðja við að starfsmenn, gestir og aðrir notendur geti nýtt fjölbreytta ferðamátá.

Breytingin felur ekki í sér fjölgun bílastæða og er ekki til þess fallin að auka aðdráttar afl lóðarinnar fyrir akandi umferð umfram það sem þegar er gert ráð fyrir. Markmið breytingarinnar er frekar að viðhalda núverandi bílastæðafyrirkomulagi innan lóðar og tryggja að bílastæði séu leyst innan mannvirkis, án þess að kalla á nýja aðkomu eða aukið álag á aðliggjandi götur.

9. Almenningsamgöngur og staða Borgarlínu

Lóðin er vel staðsett með tilliti til núverandi almenningsamgangna. Strætóbiðstöð er í um 40 metra fjarlægð frá inngangi við Suðurlandsbraut.

Lóðin er jafnframt á samgönguás og í gögnum um Borgarlínu hefur verið gert ráð fyrir breyttri götumynd Suðurlandsbrautar, m.a. með bættum almenningsamgöngum og tengingum fyrir gangandi og hjólandi. Slík uppbygging gæti til framtíðar styrkt aðgengi lóðarinnar með almenningsamgöngum og virkum ferðamátum.

Hins vegar er þegar búið að fresta deiliskipulagi Borgarlínu um Suðurlandsbraut. Af þeim sökum er ekki hægt að leggja til grundvallar að Borgarlína verði þar í óbreyttri mynd, eða með þeim áhrifum á ferðavenjur og bílastæðapörf sem hún hefði annars getað haft. Þetta samgöngumat byggir því ekki á því að Borgarlína verði komin í gagnið eða að endanleg útfærsla hennar við Suðurlandsbraut verði óbreytt frá þeim tillögum sem hafa verið til umfjöllunar.

Niðurstaða þessa minnisblaðs byggir fyrst og fremst á núverandi aðstæðum, núverandi aðgengi að almenningsamgöngum og þeim áhrifum sem deiliskipulagsbreytingin sjálf hefur. Þar sem breytingin felur ekki í sér aukið skrifstofu- eða þjónusturými er ekki gert ráð fyrir að hún hafi sjálfstæð áhrif á eftirspurn eftir almenningsamgöngum.

10. Aðkoma og umferðaröryggi

Aðkoma bíla að lóðinni breytist ekki með deiliskipulagsbreytingunni. Áfram er gert ráð fyrir aðkomu frá Vegmúla og frá bílastæðagötu við Suðurlandsbraut um baklóð.

Ekki er gert ráð fyrir nýrri vegtengingu, nýrri innkeyrslu eða breyttu umferðarfyrirkomulagi vegna deiliskipulagsbreytingarinnar. Aðkeyrslur að lóð eru í vinnslu innan borgarkerfisins og þar verður væntanlega tryggt að endanleg útfærsla uppfylli kröfur um öryggi, sýnileika og aðgengi allra vegfarenda.

Þar sem fjöldi bílastæða helst óbreyttur, aðkoma breytist ekki og starfsemi sem skapar daglega ferðamyndun eykst ekki, er ekki gert ráð fyrir að breytingin auki slyshættu eða skörun milli akandi og óvarinna vegfarenda umfram það sem þegar leiðir af fyrirliggjandi uppbyggingu.

11. Niðurstaða

Deiliskipulagsbreytingin fyrir Suðurlandsbraut 18 er ekki talin hafa sjálfstæð eða veruleg áhrif á samgöngur, umferðarmagn eða umferðaröryggi.

Aukning heildarbyggingarmagns um 670 m² skýrist af bílgeymslu en ekki auknu skrifstofu- eða þjónusturými, (áður skilgreint sem A+B rými helst óbreytt), fjöldi bílastæða helst óbreyttur og aðkoma bíla breytist ekki.

Með hliðsjón af reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða er hér fjallað um ferðir til og frá skipulagsreit, fjölda bíla- og hjólastæða, mögulega samnýtingu, almenningsamgöngur, hjóla- og göngutengingar, aðkomu og umferðaröryggi. Ekki er talin þörf á umfangsmeira samgöngumati þar sem breytingin felur ekki í sér aukningu á starfsemi sem skapar daglega ferðamyndun.

Áhrif breytingarinnar á samgöngur eru metin óveruleg. Með vísan til framangreinds er lagt til að þetta minnisblað verði lagt fram sem fullnægjandi samgöngumat vegna deiliskipulagsbreytingarinnar.

Heimildir og gögn

- Reykjavíkurborg. Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, samþykktar 2026.
- Stærðartafla og verkefnisupplýsingar frá verkkaupa / hönnuði.
- Upplýsingar um stöðu deiliskipulags Borgarlínu um Suðurlandsbraut, samkvæmt upplýsingum frá verkkaupa / hönnuði.

Virðingarfyllst,



Hildur Gunnlaugsdóttir, arkitekta FAÍ, umhverfisfræðingur og framkvæmdastjóri ASK aritekta