



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 18. júní 2025
USK24120124

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 18. júní 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Skógarhlíð - Breyting á deiliskipulagi - Skógarhlíð 16

Lögð fram umsókn Reirs þróunar ehf., dags. 12. desember 2024, um breytingu á deiliskipulagi Skógarhlíðar vegna lóðarinnar nr. 16 við Skógarhlíð. Í breytingunni sem lögð er til felst uppbygging íbúðahúsnæðis á lóð með þjónustu að hluta til á 1. hæð, auk geymslu- og bílakjallara, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum Nordic Office of Architecture, dags. 11. júní 2025. Einnig er lagt fram Samgöngumat Eflu, dags. 11. júní 2025.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins samþykkja, með hefðbundnum fyrirvara um endanlega afstöðu, að fyrirliggjandi tillaga um breytingu á deiliskipulagi við Skógarhlíð, verði auglýst.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Deiliskipulags- og skýringaruppdrættir Nordic Office of Architecture, dags. 11. júní 2025 ásamt samgöngumat Eflu, dags. 11. júní 2025.

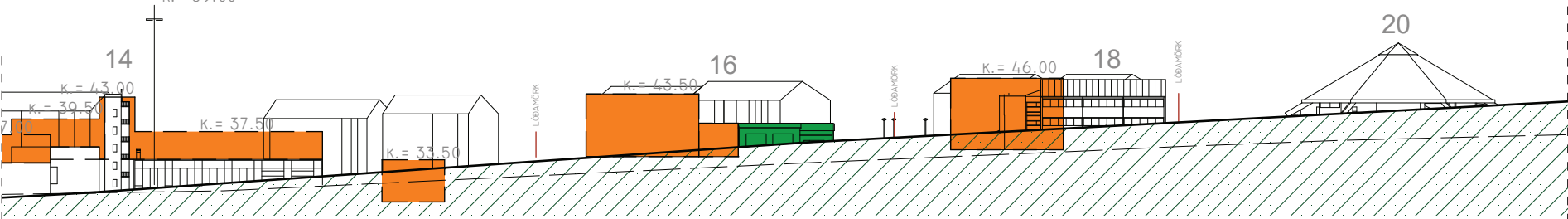


Reykjavík

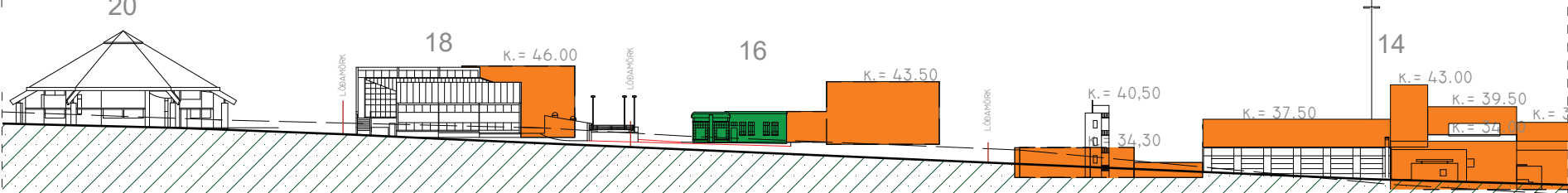
Breyting á deiliskipulagi Skógarhlíðar vegna Skógarhlíð 16



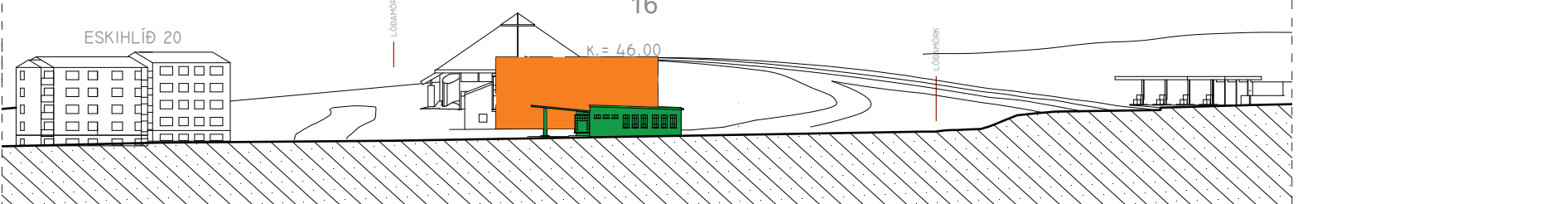
Hluti af gildandi deiliskipulagi, samþykkt 06.02.2020 - 1:1000



Sneiðing A-A: Gildandi skipulag - 1:1000



Sneiðing B-B: Gildandi skipulag - 1:1000



Sneiðing C-C: Gildandi skipulag - 1:1000

Greinargerð í gildi : Skógarhlíð 16 Skilmálar:

Núverandi lóðarstærð er: 2889 (3350) m ²	Byggja má því samtals um: 1720 m ²
Tillaga um stærð lóðar u.þ.b.: 4300 m ²	Fjöldi bílastæða : 46 stæði
Núverandi hús er: 252 m ²	252/50 = 5 stæði, 1448/35 = 41 stæði
Nýtingarhlutfall í dag er: 0,09	Bilgeymsluhús fyrir: 12 bíla
	Nýtingarhlutfall með bilgeymslu verður: 0,5
	Fjöldi hæða = 3

Breyttir skilmálar:	Fyrir:	Eftir:
Lóðarstærð: skv. fasteignaskrá	4.305 m ²	5.139 m ²
Fjöldi íbúða:	0	85 íb.
Þjónusta:	228 m ²	630 m ²
Dvalarsvæði á lóð:	-	1970 m ²
Gegndræpi á lóð:	-	1028 m ²
Byggingarmagn ofan]. (a+b):	1720 m ²	8.582 m ²
Byggingarmagn neðan].:	-	4.111 m ²
Byggingarmagn alls (a+b):	-	12.693 m ²
Nýtingarhlutfall ofan]:	0,4	1,67
Nýtingarhlutfall heild:	0,5	2,47
Fjöldi hæða:	3 h	3-5h + kjallari og ris
Hámarkshæð:	16 m	21 m
Bílastæði ofanjarðar:	34 stæði	0 stæði
Bílastæði í kjallara:	12 stæði	66 stæði (viðmið)
Hjólástæði:	0	lágm. 191
Nánar um bíla- og hjólástæði í Samgöngumatsskýrslu Eflu dags. 27.05.2025		

Greinargerð eftir breytingu: Skógarhlíð 16

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Skógarhlíð 16 miðsvæði M7. Við hönnun skal fylgja stefnu AR 2040 hvað varðar lýðheilsu, aðgengi að grænum svæðum og almenningsrymum, félagslegri blöndun og að hugað sé sértaklega að

gæðum húsnæðis og nærumhverfis. Sbr. öðrum hluta AR 2040 - Sjálfbær, lífvænleg og kolefnishlutlaus borg - sér í lagi á bls. 311 í kaflanum Borg fyrir fólk. Einnig skal fylgja Bíla- og hjólástæðareglum Reykjavíkurborgar frá árinu 2024 við hönnun.

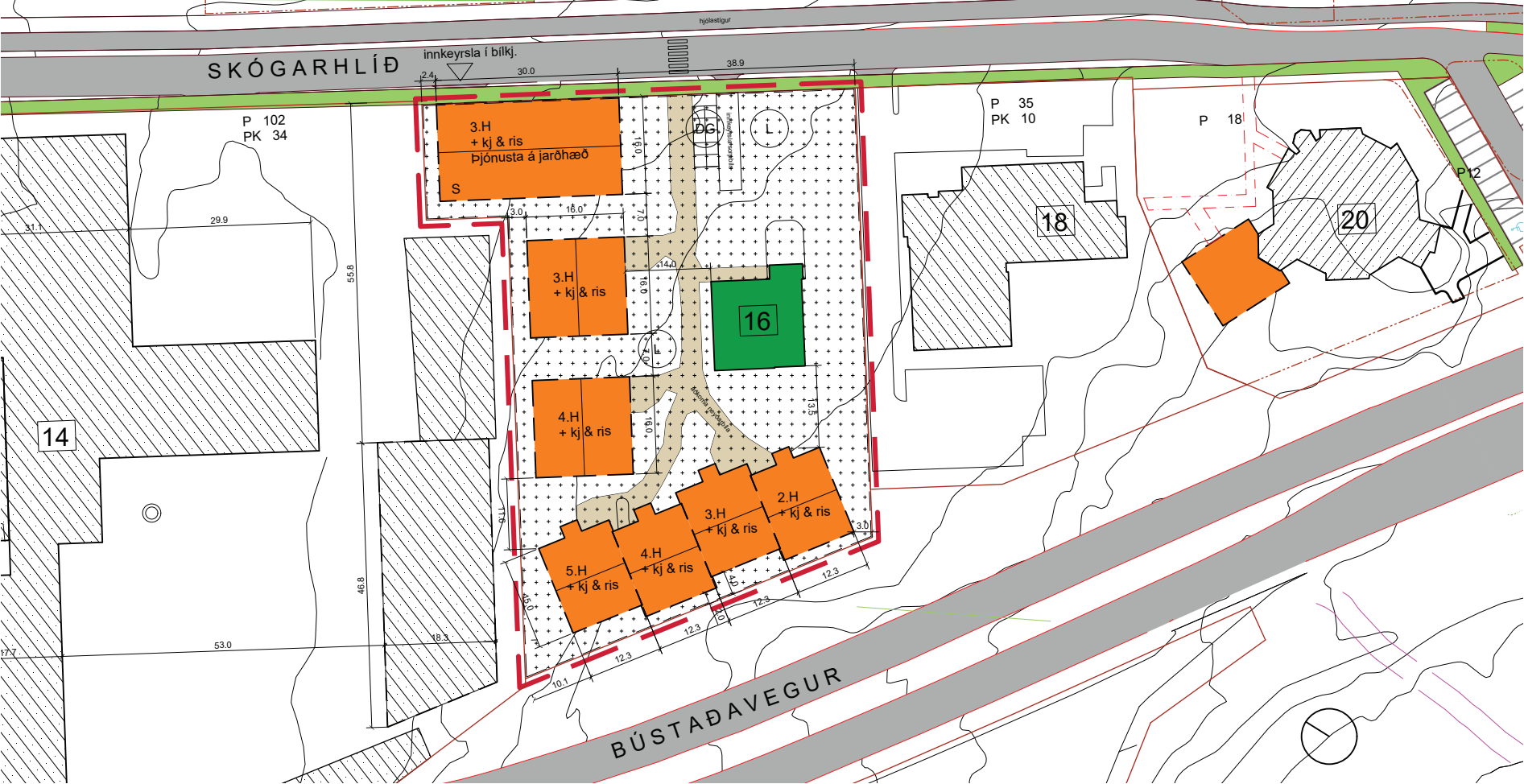
Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 10. apríl 2001 með síðari breytingum.

Markmið: Markmiðið með deiliskipulagsbreytingunni er að fjölga íbúðum og auka við þjónusturými í hverfinu og styrkja þar með umhverfi miðsvæðisins. Deiliskipulagsbreytingin tekur til breytingar á notkun lóðarinnar í samræmi við samninga um fækkun bensinstöðva - þar á meðal lóðinni Skógarhlíð 16, dags. 22. júní 2021. Bilgeymsluhús með auknu byggingarmagni og sameina lóðirnar Skógarhlíð 16 og lóð undir bensínafgreiðslu. Þjónusta verður á hluta jarðhæðar. Breytingin nær einungis til lóðanna Skógarhlíð 16 og lóð fyrir bensínafgreiðslu í gildandi greinagerð og byggingarskilmálum. Samhlíða þessari breytingu falla úr gildi fyrri skilmálar í kafla Skógarhlíð 16. Aðrir hlutar gildandi skipulags standa óbreyttir.

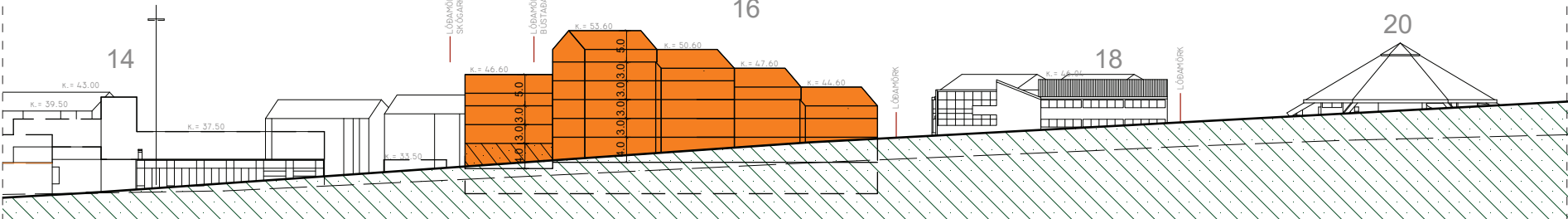
Breytingar: Lóðin verður áfram þjónustulóð á miðsvæði en heimilar íbúðir ýmist á jarðhæð sem og efri hæðum. Gert er ráð fyrir þjónustu á jarðhæð við Skógarhlíð. Þessi breyting á notkun lóðar var samb. með samkomulagi oliufélaga við Reykjavíkurborg um fækkun bensinstöðva - þar á meðal lóðinni Skógarhlíð 16, dags. 22. júní 2021. Samkvæmt samkomulaginu er lóðarhafa heimilt að koma fyrir íbúðum ásamt atvinnuhúsnæði á jarðhæð. Gert er ráð fyrir bílastæðum innan lóðar í bilgeymslu. Lóðin er miðsvæðis, stutt er í almenningsamgöngur. Við lóðarfrágang skal hugað að blágrænum ofanvatnslausnum, gengdræpi og líffræðilegum fjölbreytileika. Í tillögunni er gert er ráð fyrir að minnsta kosti tveimur hjólástæðum fyrir hverja íbúð.

Skipulagstillagan: Við Skógarhlíð 16 stendur bensinstöð frá árinu 1954. Stöðin hefur ríkt verndunargildi og fellur undir hverfisvernd. Tekið er tillit til hennar við uppbyggingu á reitnum. Húsið verður endurnýjað og gert er ráð fyrir að virkja það í þágu íbúa hverfisins. Í tillögunni myndu 4 nýbyggingar skjólgóðann garð sem snýr til suðurs, með Stöðina í öndvegi. Gengið er inn í húsin um sameiginlegan garðinn og úr bilgeymslu. Bilgeymsla og geymslur íbúa eru í kjallara undir reitnum. Á jarðhæð, næst götu við Skógarhlíð er gert ráð fyrir þjónustu og við stöðina er gert ráð fyrir skjólsælum og sólríkm reit ætluðum almenningi. Gert er ráð fyrir allt að 85 íbúðum á reitnum af blandaðri stærð sem ætlað er að stuðla að fjölbreytri samsetningu íbúða og fjölskylduforma. Þókin eru mænisþök með dreglulega stefnu. Svalir mega að hámarki standa 1,6m út fyrir byggingareit en þó bara að lóðamörkum. Svalir við Bústaðaveg skulu vera innan byggingarreits. Húsin standa hæst við Bústaðaveg og stallast svo

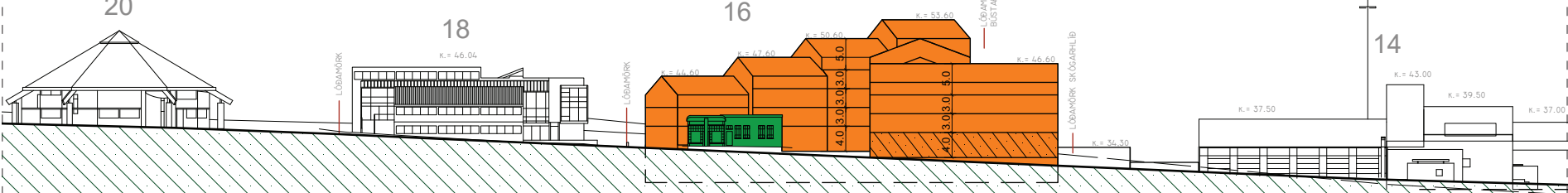
Blað 1/5



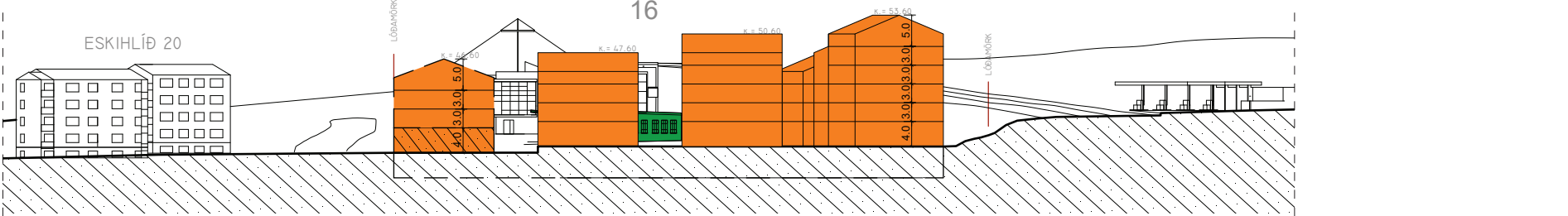
Skipulag eftir breytingu - 1:1000



Sneiðing A-A: Eftir breytingu - 1:1000



Sneiðing B-B: Eftir breytingu - 1:1000

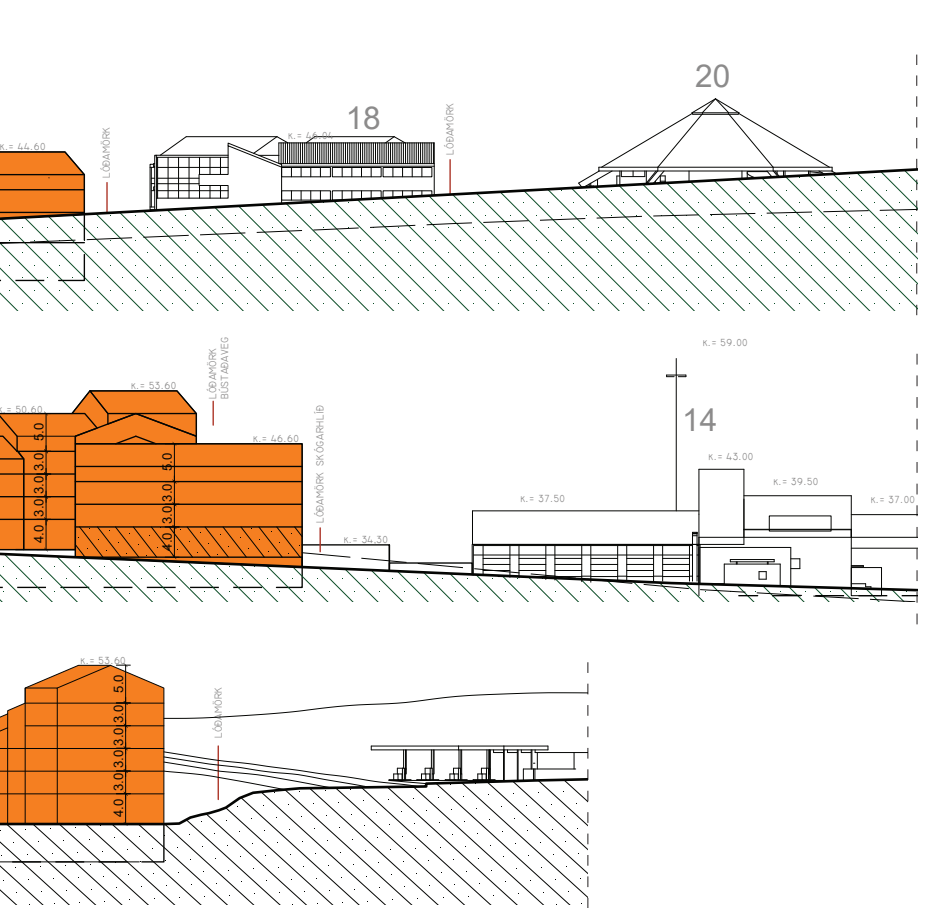


Sneiðing C-C: Eftir breytingu - 1:1000

niður að Skógarhlíð. Hæsta húsið er 5 hæðir + ris eða 21 m hátt. Það stallast niður í vestur og er lægst 2 hæðir + ris. Annað hús er 4 hæðir + ris en hin húsin þrjú eru 3 hæðir + ris. Gólfkótur jarðhæðar taka mið af hæðarkóta götu. Kóti aðkomuhæðar ákvarðast við jarðvegsstöðun lóðar og er uppgjafinn kóti teikningar ekki bindandi. Kótur á þaki eru uppgjafir hámarkskótur. Leyfi er fyrir því að tækniými og stigahús, lyftur og tækniþúnaður fari upp fyrir hámarkshæð húsa. Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðarinnar með þarfr íbúa í huga og aðgengi fyrir alla. Mikilvægt er að tryggja fjölbreytileika í líta, uppbroti og efnisvali á byggingunum innan lóðarinnar.

Lóðarfrágangur: Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum ofanjarðar en á lóðinni verður akfær upphitaður stígur sem er hugsaður sem neyðaraðkoma viðbragðsaðila. Einnig er gert ráð fyrir djúpgámastæðu við stíginn næst götunni. Gert er ráð fyrir þjónustu á jarðhæð hússins næst Skógarhlíð ásamt Stöðinni. Við bæði þjónusturými er gert ráð fyrir skjólsælum reit ætluðum almenningi. Áhersla er lögð á staðbundið gróðurval sem styður vistkerfi Öskjuhlíðar sem fær að teygja anga sína yfir á reitinn. Leikvelli er komið fyrir á lóðinni austast. Bílajallara er komið fyrir undir stærstum hluta reitsins sem kallir á vel útfærðar ofanvatnslausnir til að tryggja öryggi sem og heilbrigðan vatnsbúskap innan lóðar. Yfirborðsvatni verður veitt í gróðursvæði á jöðrum lóðarinnar í formi blágrænna ofanvatnslausna til frekari meðhöndlunar og þakplata kjallarans skal vera þannig útfærð að hún ris hæst fyrir miðju sem veitir vatni sem fellur á plötu til beggja átta. Þar fær ofanvatn að seylla í gegnum mismunandi gróðursvæði sem verða útfærð ofan á bílajallara með mismunandi jarðvegsþykktum. Vatnið leitar að lokum að jöðrum lóðarinnar og Stöðvarinnar þar sem er góð jarðtenging og mikil áhersla verður á góða útfærslu regnbeða/settjarna sem geta einnig tekið við umfram vatni. Regnbeð og settjarnir verða útfærð með staðbundnum gróðri sem þolir mikið vatnsmagn og líkist íslenskum votlendisgróðri. Yfirfalli verður svo komið fyrir í þúkk til að tryggja að ekki flæði yfir í ofsavæðri. Þessar aðgerðir tryggja meðhöndlun ofanvatns innan lóðar. Stærð bílajallarans kallir einnig á góðar útfærslur á gróðursvæðum ofan á bílajallara til að tryggja gæði á grænum svæðum og stuðla að líffræðilegum fjölbreytileika á reitnum svo sem trjárn, runnum og jarðlægum gróðri. Hönnun kjallarara skal taka mið af hæðarsettingu ofanvatnslausna og gera þarf ráð fyrir lágmarks jarðvegsþykkt ofan á kjallara svo fjölbreyttur gróður geti þrífist. Gera skal ráð fyrir að hámarki 25% fyrir hart yfirborð, að hámarki 25% með 30 cm jarðvegsþykkt fyrir gras og jarðlægán gróður, að lágmarki 25% með amk 60 cm jarðvegsþykkt fyrir runna og að lágmarki 25% af 80 cm jarðvegsþykkt fyrir tré. Áhersla er lögð á umfangsmeiri gróður á þeim gróðursvæðum innan reitsins sem ekki lenda ofaná kjallara svo sem

Breytt deiliskipulag Skógarhlíð 16 - L 107112



meðfram jöðrum og í kringum Stöðina. Skýringarmyndir Við sérafnotareiti verða reist gróðurbeð sem hafa góða jarðvegsþykkt. Burðarþolshönnun bílajallara þarf að taka mið af þessum forsendum.

Jarðvegur: Reynist vera mengaður jarðvegur á lóð vegna vikjandi starfsemi skal lóðarhafi gera viðeigandi ráðstafanir til hreinsunar áður en uppbyggingu hefst í samráði við Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur.

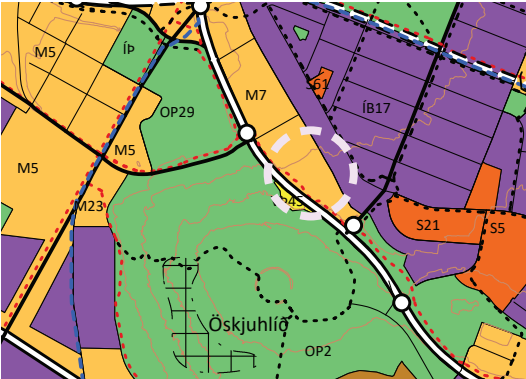
Samgöngur: Samkvæmt samgöngumati unnið af Eflu verkfræðistofu dags. 27.05.2025 þá skulu vera 66 bílastæði í heildina án mótvægisáðgerða til fækkunar en ef allar mótvægisáðgerðir eru nýttar er heimilt að fara niður í 44 bílastæði. Hjólástæði skulu vera minnst 191 miðað við 85 íbúðir. Samkvæmt bíla- og hjólástæðareglum Reykjavíkurborgar skulu 90% hjólástæða vera í læstu rými og 10% stæða skulu staðsett nærri inngangi fyrir gesti. Lagt er til að kjallarinn verði opin fyrir almenningi með aðgangsstýringu og nýttist þjónustu í nágrenni á daginn og íbúum á kvöldin. Mikilvægt er að tryggja að sjónlengdir verði fullnægjandi þegar keyrt er úr bílajallaranum.

Hljóðvist: Niðurstöður hljóðvistargreiningar verkfræðistofu Cowi sýna að íbúðir þurfa að vera gegnumgangandi í húsinu sem snýr að Bústaðavegi.

Sorp: Gert er ráð fyrir djúpgámum innan lóðar fyrir íbúa en sorpgeymslu innandyrá þjónusturými. Einnig er gert ráð fyrir sérinnkeyrslu fyrir djúpgámalosun og voruafgreiðslu þjónusturýma. Sjá leiðbeinandi staðsetningu á uppdrátti. Passa þarf að gangstétin haldist heil við innkeyrslu sorposunarblis.

Íbúðagerðir: Íbúðir eiga að hafa glugga til a.m.k. tveggja átta. Hver íbúðatýpa skal ekki vera meira en 35% af heildaríbúðafjölda hússins: 2 herb. hámark 35% 3 herb. hámark 35% +4 herb. /stúdió hámark 35%

Kvaðir: Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., Fækkun bensinstöðva - Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Skógarhlíð 16 í Reykjavík 22. júní 2021. 20% af íbúðafæmetrum skal vera dvalarsvæði á lóð.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



Hluti af deiliskipulaginu Skógarhlíð samþykkt 06.02.2020 ásamt sneiðlínun og breytingarmörkum deiliskipulags.

Skýringar:

- Núverandi bygging
- Byggingarreitur
- Atvinnu rými
- Lóðarmörk
- Bílastæði í kjallara
- L
- Leinbeinandi staðsetning t. Djúpgáma
- Göngustigar
- Leinbeinandi staðsetning f. Sorp
- leiðbeinandi staðsetning stiga innan lóðar
- Götur
- Deiliskipulagsmörk
- Verndun 20. aldar bygginga (hverfisvernd)
- Byggingarreitur neðanjarðar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

og í _____ þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__

með athugasemdafresti til _____ 20__

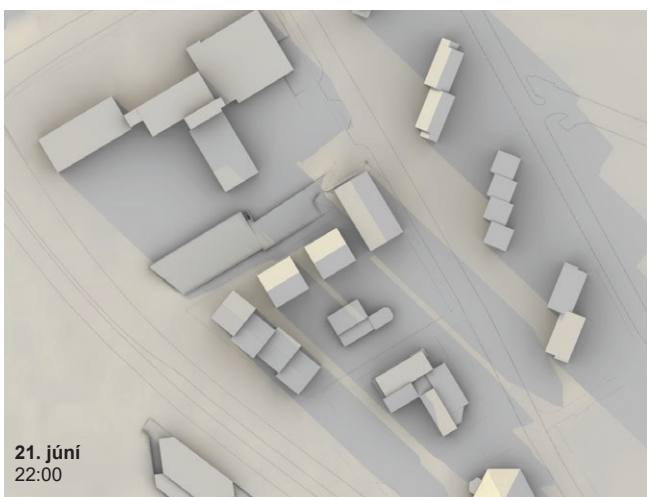
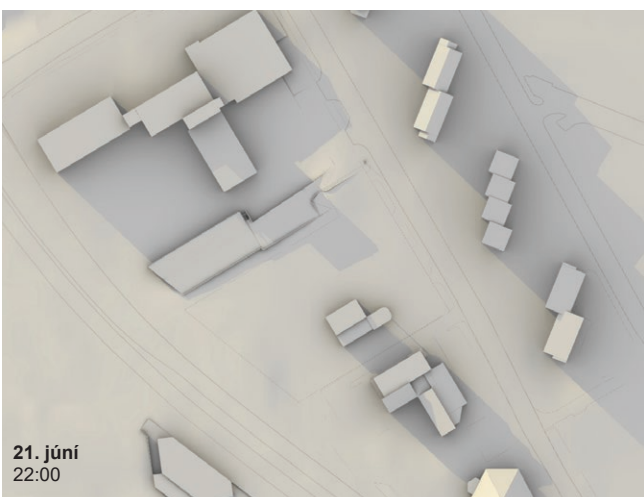
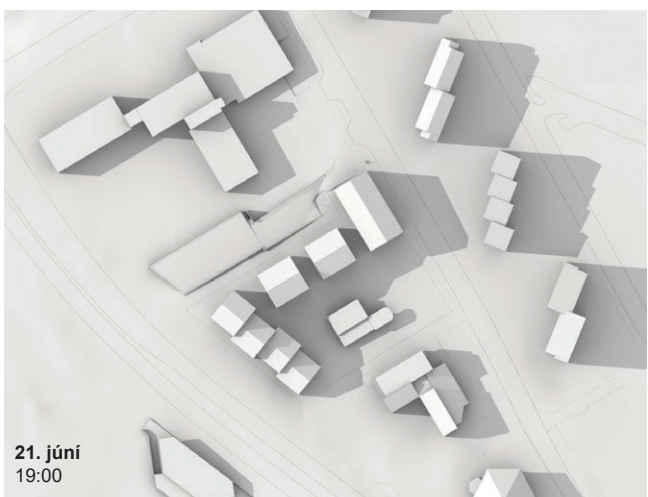
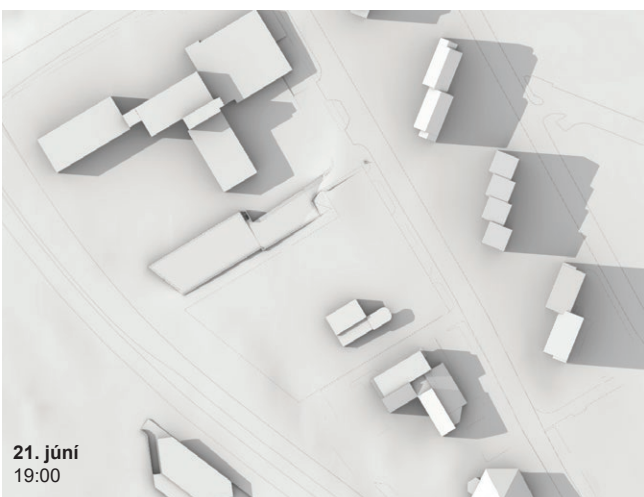
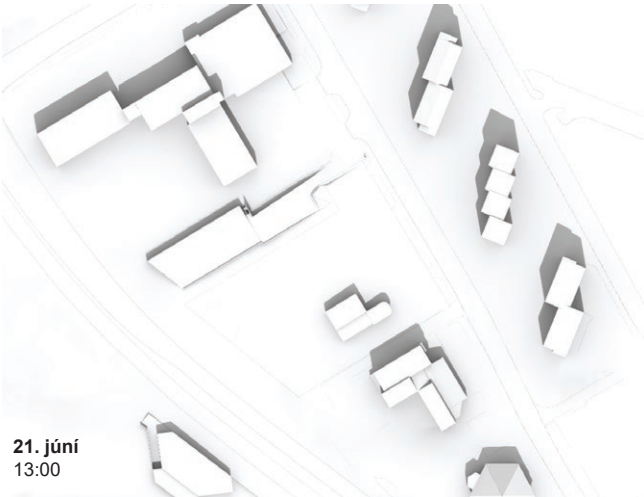
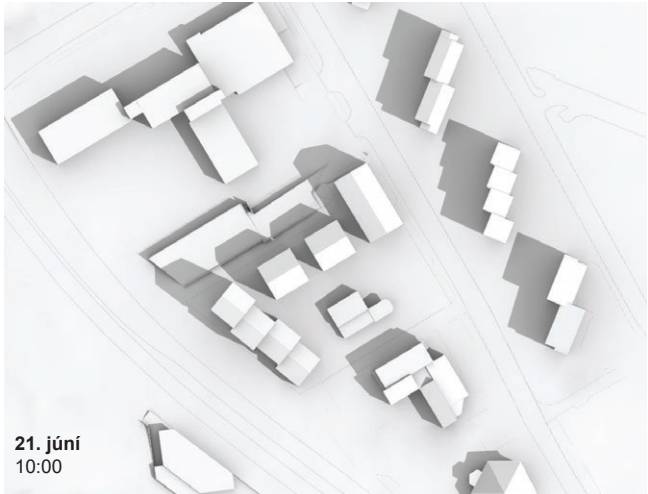
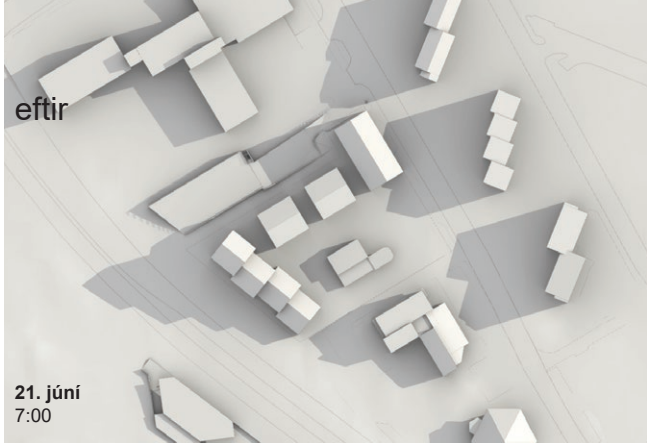
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Verkefni:	Skógarhlíð 16
Verkhuti:	Deiliskipulagsbreyting
Mælikvæði:	1:1000
Samþykkt:	Telknað:
Útgáfudagur:	Yfirfari:
Teknistöð:	Verknúmer:
	Telknmr:
	101

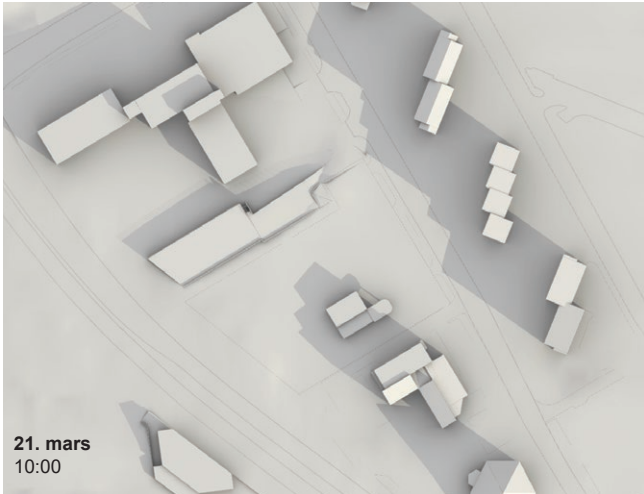


Verkefni:	Skógarhlíð 16		
Verkhúti:	Deiliskipulagsbreyting Drög að útliti		
Mælikvarði:	-	Teiknað:	PAM
Samþykkt:		Yfirfarið:	BA
Útgáfudagur:	09.05.25	Verknúmer:	22086
Teiknistöð:	RVK	Teikninnr:	102

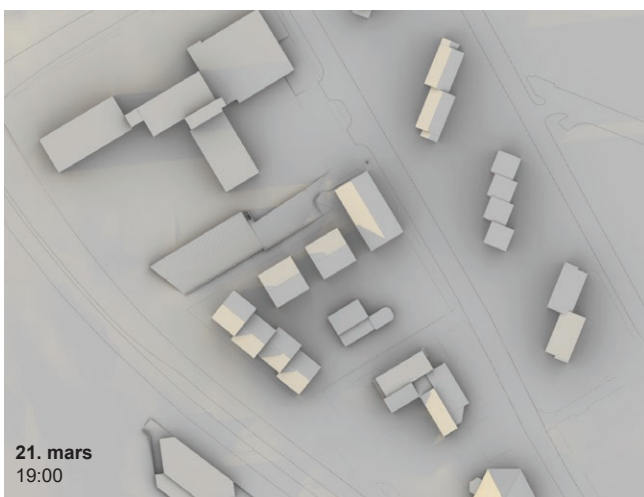
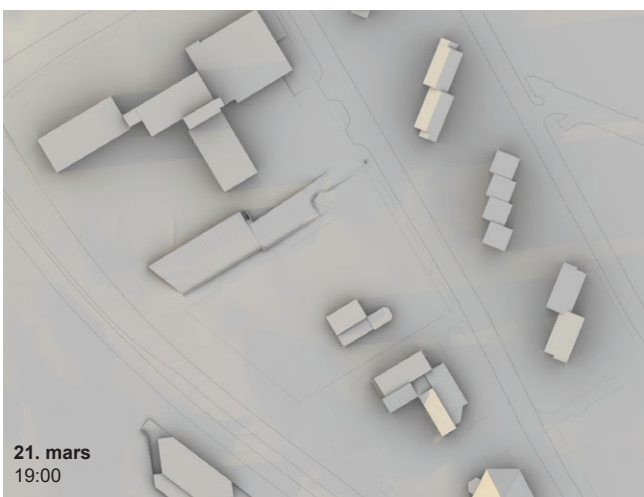
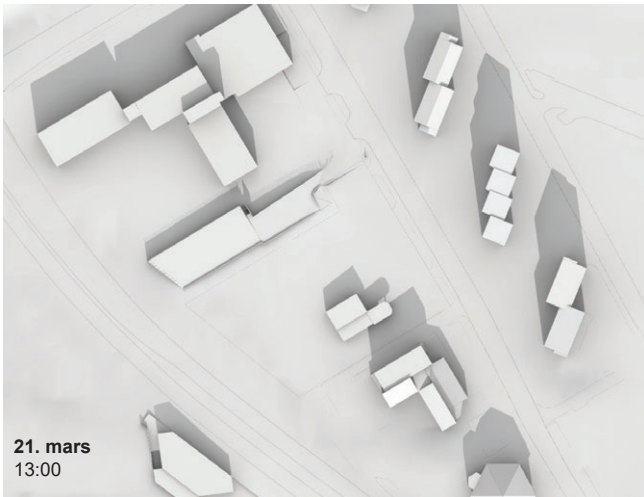
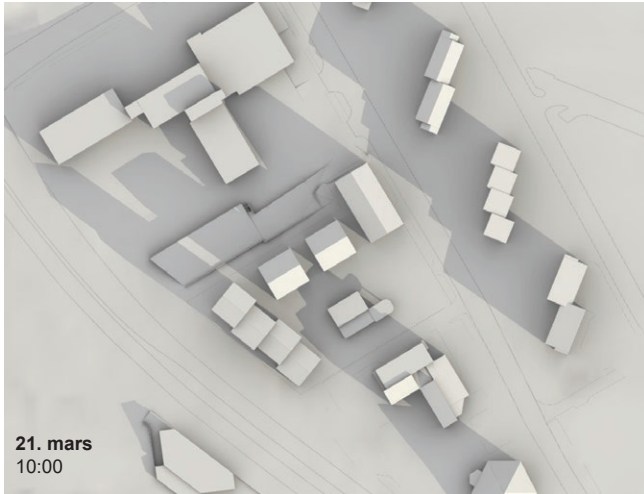




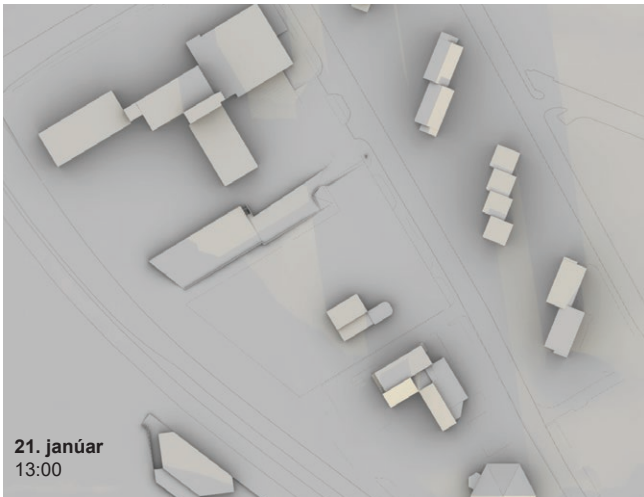
21. mars - jafndægur fyrir



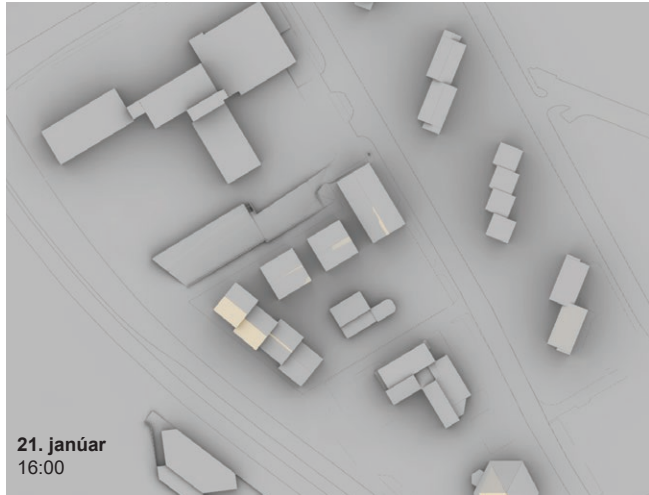
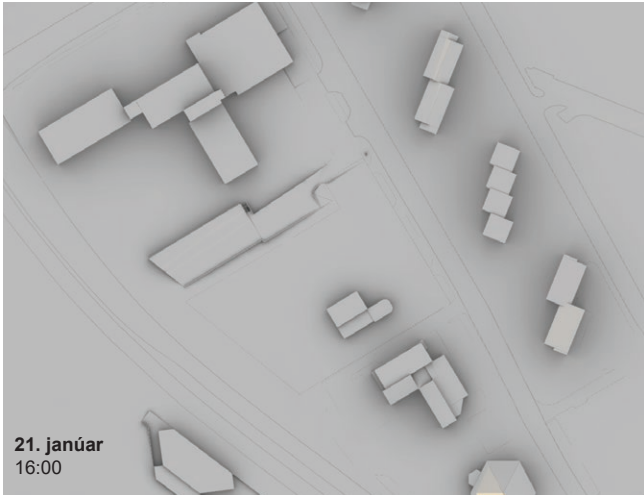
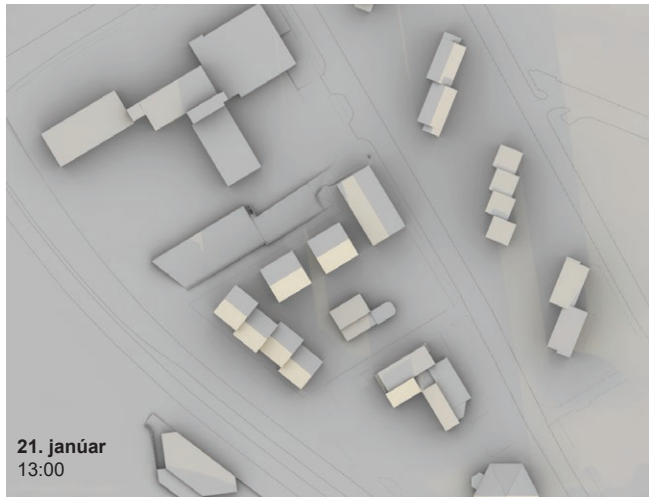
eftir



21. janúar fyrir



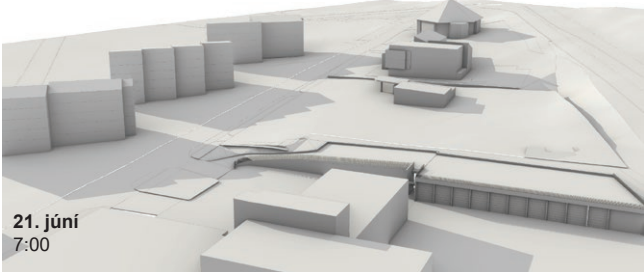
eftir



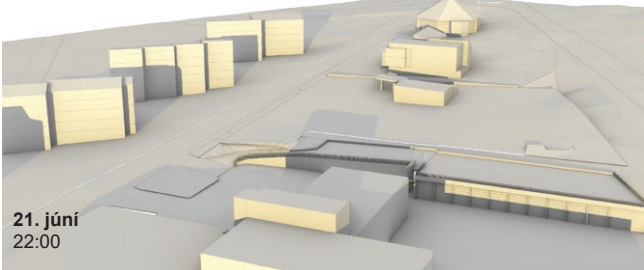
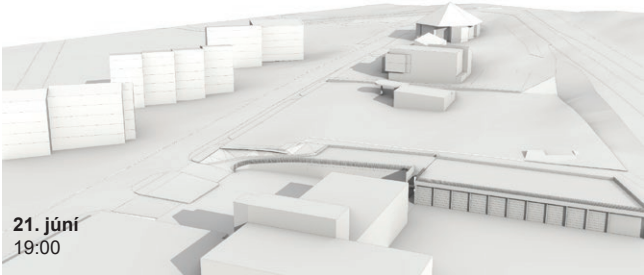
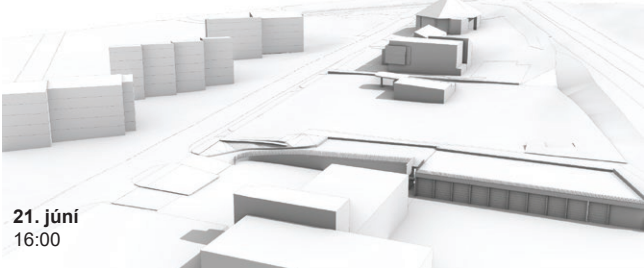
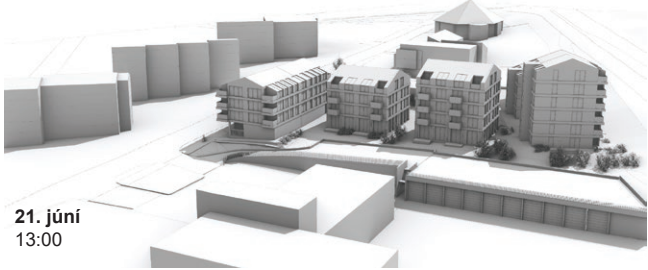
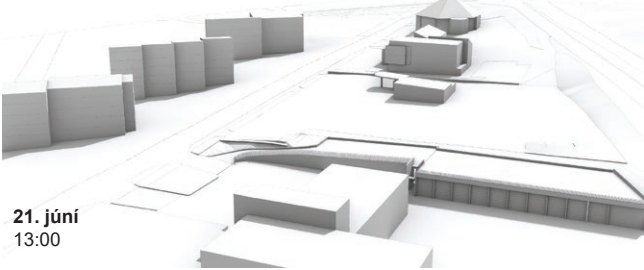
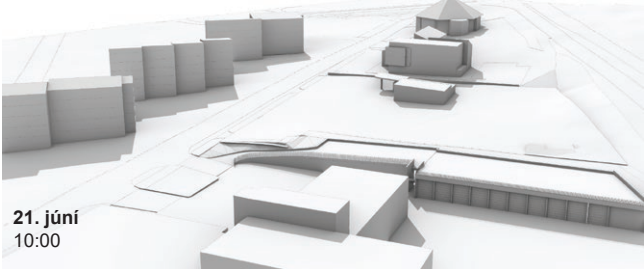
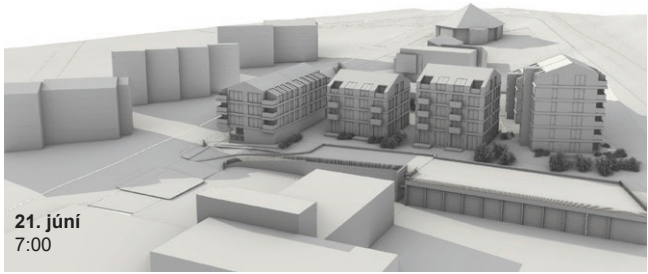
Verkefni:	Skógarhlíð 16
Verkhuti:	Deiliskipulagsbreyting Skuggavarp
Mælikvarði:	-
Samþykkt:	Yfirfarið: BA
Útgáfudagur:	09.05.25
Teiknistöð:	RVK
Teiknir:	22086
	103



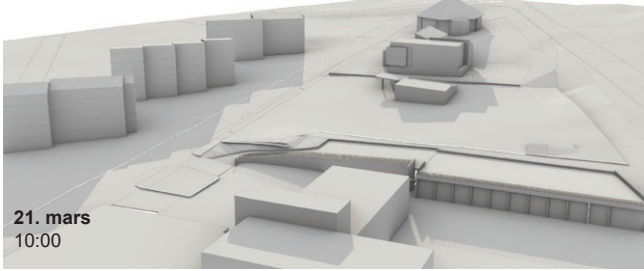
21. júní - sumarsólstöður
fyrir



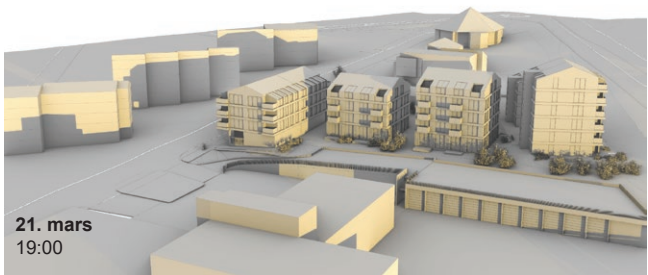
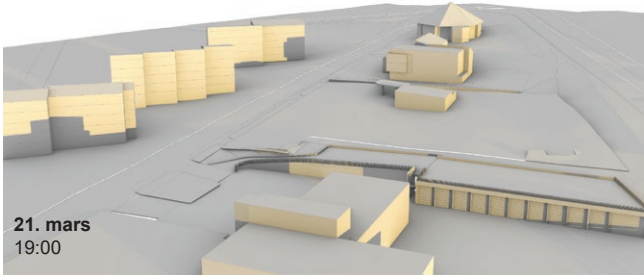
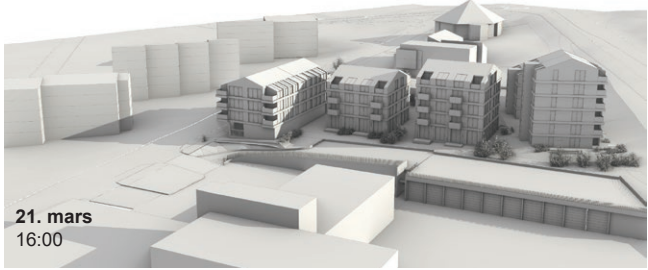
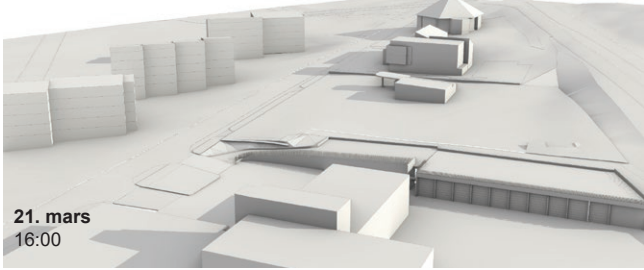
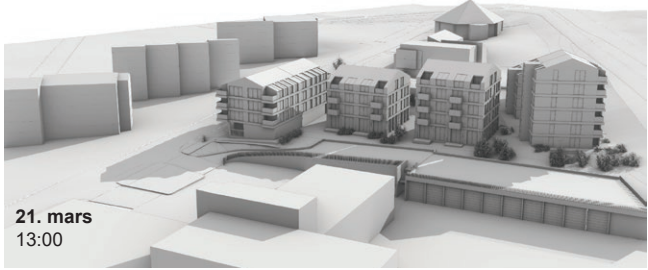
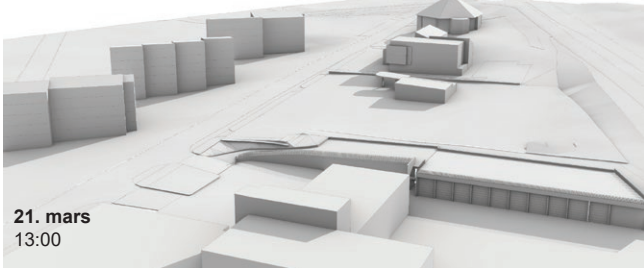
eftir



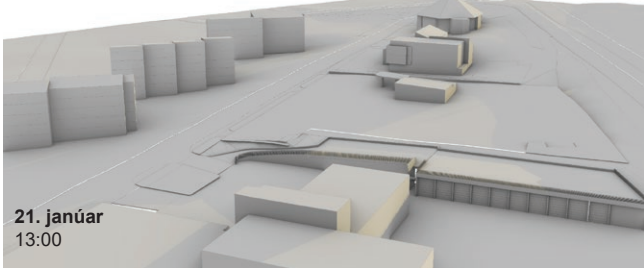
21. mars - jafndægur
fyrir



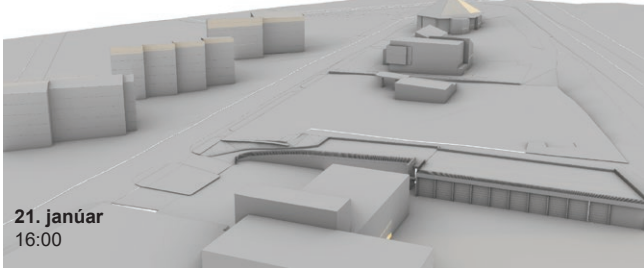
eftir



21. janúar
fyrir



eftir



Verkhelti:	Skógarhlíð 16		
Verkhlut:	Deiliskipulagsbreyting Skuggavarp		
Mælikvarði:	-	Teiknað:	PAM
Samþykkt:		Yfirfarið:	BA
Útgáfudagur:	03.06.25	Verknúmer:	22086
Teiknistöð:	RVK	Teikninnr:	104

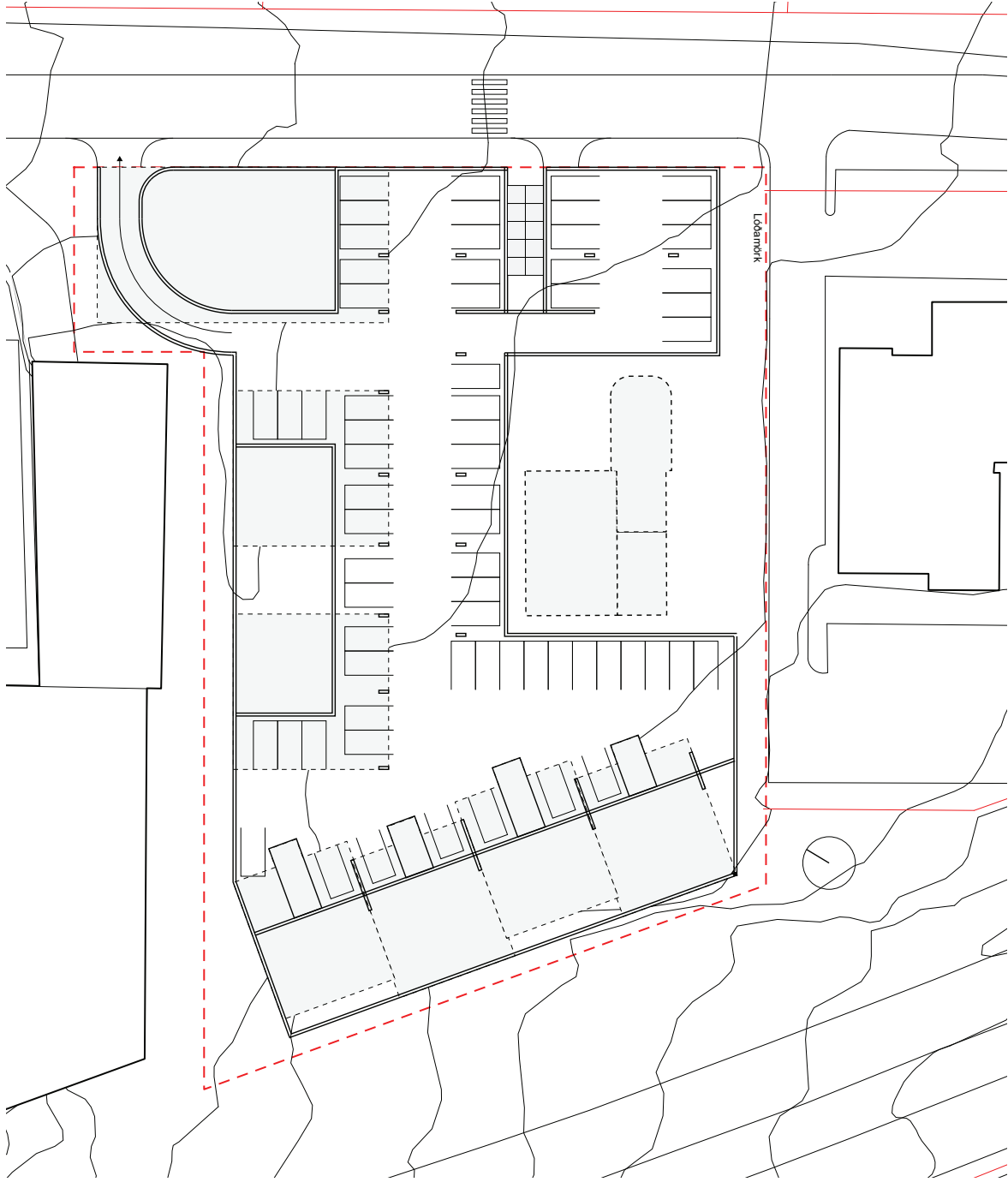




Tillaga að lóðarfrágangi



Blágrænar ofanvatnslausnir



Bilakjallari - tillaga að fyrirkomulagi með 65 stæðum
4.111 m²



Sólarsvæði
meira en 5 tíma á milli 9:00 - 17:00 þann 1. maí
1773 m²



Dvalarsvæði
Svæði með hljóði undir 55db
1970 m²



Samantekt
Svæði sem er undir 55db og fær meira en 5 tíma af sól
á dag milli 9-17 1. maí
1110 m²

Verkhelti:	Skógarhlíð 16	
Verkhelti:	Deiliskipulagsbreyting Skýringarmyndir	
Mælikvarði:	-	Teiknað: PAM
Samþykkt:	-	Yfirfarið: BA
Útgáfudagur:	09.05.25	Verknúmer: 22086
Teiknistöð:	RVK	Teikninnr: 105



MINNISBLAÐ

DAGS.

11.06.2025

SENDANDI

Daði Baldur Ottósson

MÁLEFNI

Samgöngumat – Skógarhlíð 16, deiliskipulagsbreyting (vinnslutillaga)

DREIFING

Valný Aðalsteinsdóttir (Reykjavíkurborg)

Pétur Maack (Nordic Office of Architecture)

Inngangur

EFLU hefur verið falið að vinna samgöngumat fyrir deiliskipulagsbreytingu í Skógarhlíð 16 þar sem í dag er Bensinstöð. Deiliskipulagstillagan miðar við að þar rísi allt að 85 íbúðir ásamt verslun/þjónustu á jarðhæð einnar byggingar og í fyrrum afgreiðslubensinstöð sem mun áfram standa á reitnum. Í samgöngumatinu hefur verið lagt mat á aðgengi vistvænna ferðamáta og akandi umferðar, sem og fjölda bíla- og hjólastæða sem þörf er á.



MYND 1 Yfirlitsmynd af Skógarhlíð 16 þar sem í dag má finna bensinstöð og bílastæði. Skipulagssvæðið er innan gula reitsins.

Áhersla skipulagsvinnu, núverandi staðsetning og aðgengi umferðar

Við skipulag reitsins er lögð áhersla á að gera vistvænum ferðamáta hátt undir höfði og ekki séu byggð fleiri bílastæði en þörf er á. Horft er til þess að reiturinn er vel staðsettur miðsvæðis í Reykjavík í rótgrónu hverfi en í senn nálægt miðbæ Reykjavíkurborgar. Íbúðabyggð á þessum stað hentar vel fyrir bíllausan lífstíl og mikilvægt er að standa að aðgerðum sem ýta undir þær áherslur. Á reitnum er einnig gert ráð fyrir verslun og þjónustu en blönduð byggð getur dregið úr bílferðum íbúa og býður einnig upp möguleika þess að samnýtingu stæða milli atvinnureksturs og íbúða.

Samkvæmt nýjustu ferðavenjukönnun¹ eru bílferðir íbúa (sem bílstjóri) á þessu hverfi þ.e. Hlíðunum, um 47% af öllum ferðum, sjá töflu 1. Það er talsvert lægra hlutfall samanborið við Reykjavík eða höfuðborgarsvæðið í heild. Enn fremur mælist einkabílaeign (1,2 bílar að meðaltali á heimil) og hlutfall þeirra sem eiga engan bíl (16% heimila) einna lægst í Hlíðum samanborið við önnur hverfi í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu. Núverandi ferðavenjur gefa vísbendingu um hvernig ferðavenjur íbúa á skipulagssvæðinu munu vera til að byrja með.

TAFLA 1 Niðurstöður á ferðavenjukönnun íbúa í október-nóvember 2022¹.

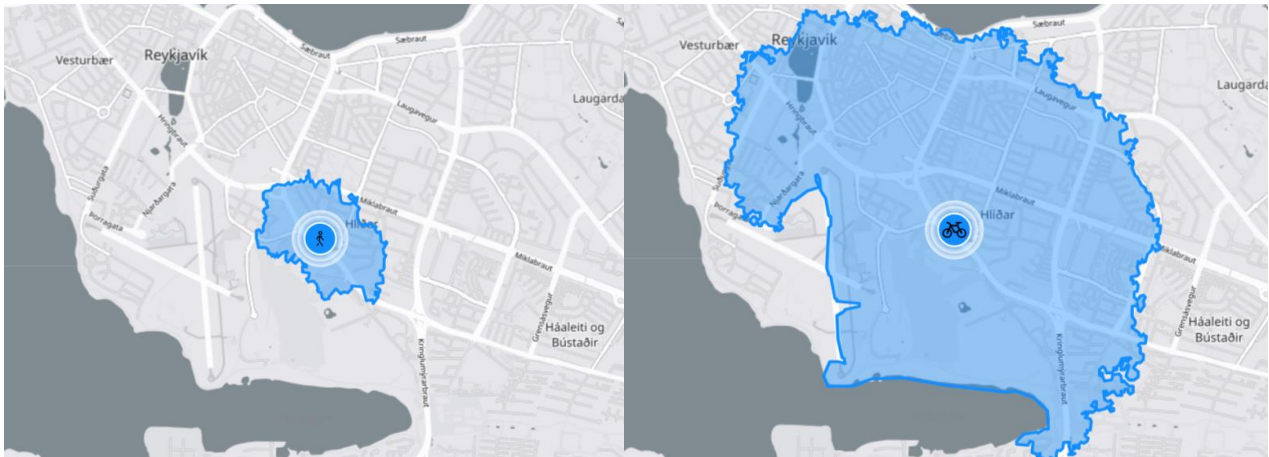
	BÍLSTJÓRI	FARÞEGI Í EINKABÍL	GANGANDI	HJÓLANDI	STRÆTÓ	ANNAD
Hlíðar	47%	11%	22%	11%	5%	3%
Reykjavík í heild	55%	12%	18%	6%	6%	5%
Höfuðborgarsvæðið	58%	14%	15%	5%	5%	4%

Skipulagsreiturinn stendur alveg við Öskjuhlíðina sem er eitt stærsta útivistarsvæði Reykjavíkurborgar. Innan 10 mín göngufjarlægðar má finna leikskóla, grunnskóli og íþróttasvæði Vals. Einnig má finna líkamsræktarstöð í Skógarhlíð og litla matvörubúð á Lönguhlíð við Mávahlíð.

Í aðeins lengri fjarlægð þ.e. í 15 mín göngufjarlægð (5 mín hjólaferð) til austurs má finna litla matvöruverslun í Suðurverri og ýmsa þjónustu. Jafnlangt til vesturs má svo einnig finna litla matvöruverslun og þjónustu á Hlíðarendareit.

Innan 10 mín hjólaferðar (í 1,5 km fjarlægð) er svo enn meira framboð af verslun og þjónustu, þá sérstaklega í Kringlunni. Lágvöru matarverslanir má bæði finna í Kringlunni og Skipholti. Þá er mögulegt að komast í þó nokkra framhalds- og háskóla á innan við 10 mínútum á hjóli, þeirra á meðal er Menntaskólinn í Hamrahlíð (750 m fjarlægð – 3 mín á hjóli), Verzlunarskóli Íslands, Háskólinn í Reykjavík (1,5 km fjarlægð – 7 mín á hjóli) og Háskóli Íslands (2,0 km fjarlægð – 10 mín á hjóli). Aðrir áfangastaðir sem vert er að nefna eru Landspítalinn við Hringbraut sem er í 1 km fjarlægð, Sundhöll Reykjavíkur sem er í 1,5 km fjarlægð og Nauthólsvík í 2 km fjarlægð. Því má segja að frá skipulagsreitnum er margir og fjölbreyttir áfangastaðir sem hægt er að sækja gangandi og hjólandi.

¹ Gallup 2022. Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, Samgöngustofa og Isavia. Vefslóð: https://reykjavik.is/sites/default/files/2023-09/ferdavenjukonnun_2022.pdf



MYND 2 Svæði í 10 mín göngu- og hjólaflarlægð. Göngufjarlægð til vinstri og hjólaflarlægð til hægri. Kort: *TravelTime*.

Í Skógarhlíð er gangstétt upp við reitinn (vestan megin í götunni) en hún er aðeins um 1,35 m breið. Önnur gönguleið liggur meðfram Bústaðarveg vestan við reitinn. Aftur á móti þá standa yfir framkvæmdir í Skógarhlíð en breikka á gönguleiðina vestan megin í götunni úr 1,35 m í 2,0 m sem og bæta við gönguleið og aðskildum hjólastíg austan megin í götunni. Í nágildandi deiliskipulagi² er gert ráð fyrir göngustígur meðfram Bústaðavegi verður lagður af og tekur deiliskipulagstillagan mið af því.

Mjög gott aðgengi er að hjólastíganeti borgarinnar og verður betra í framtíðinni. Í hjólréiðaaætlun Reykjavíkurborgar 2021 til 2025³ og í hjólaíðaneti höfuðborgarsvæðisins 2020-2033⁴ er skilgreind stofnleið hjólastíga eftir Skógarhlíð sem heldur áfram til austurs eftir Bústaðavegi, og til vesturs eftir Hringbraut. Búið er að gera aðskilda hjólainnviði á Bústaðavegi og ný undirgöng undir Litluhlíð. Líkt og fram kom hér að ofan, þá standa yfir framkvæmdir við áframhaldandi uppbyggingu göngu- og hjólastíga eftir Skógarhlíð sem tengist göngu- og hjólaíð eftir Miklubraut/Hringbraut. Áætlað er að framkvæmdum ljúki sumarið 2025⁵. Tengileið liggur frá Skógarhlíð eftir Litluhlíð og norður eftir Lönguhlíð.

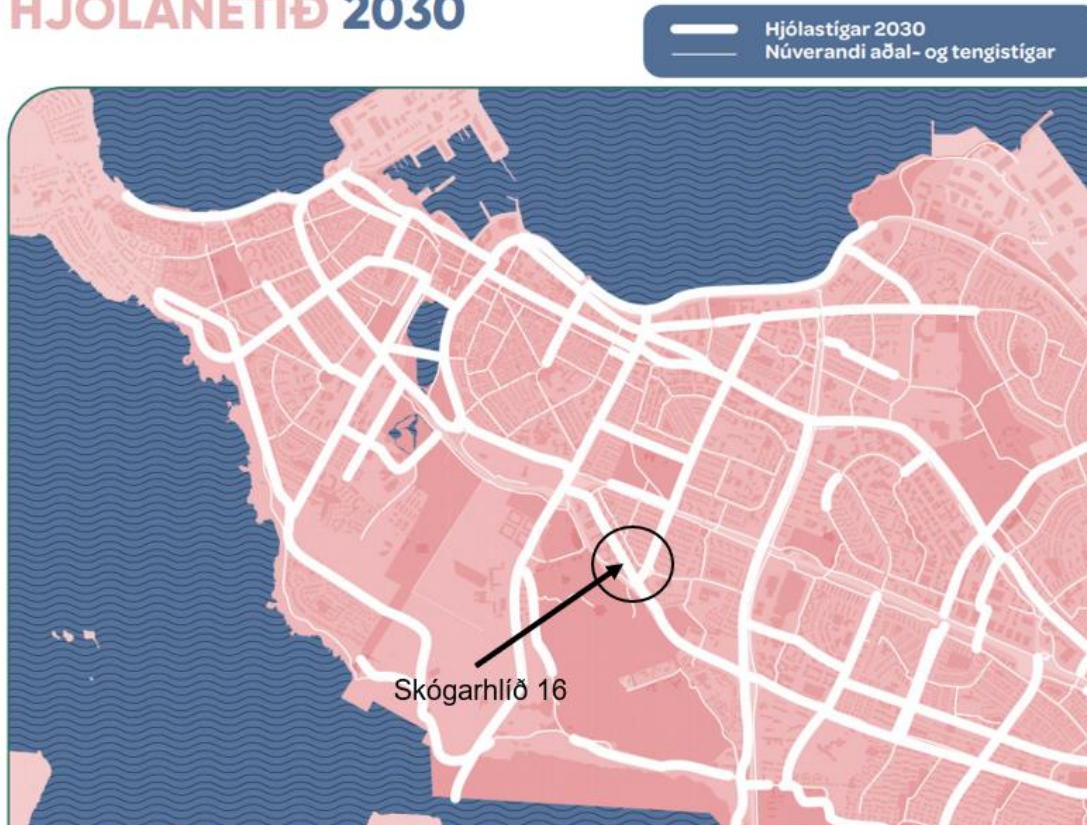
² <https://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=296372377098660608921>

³ https://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skjol_frettir/hjolreidaaetlun_reykjavikur_2021-2025_-_mai_2021.pdf

⁴ https://www.ssh.is/static/files/storybook/SSK/Stofnleidanet/stofnleidanet_vidauki_b_2020-2033.pdf

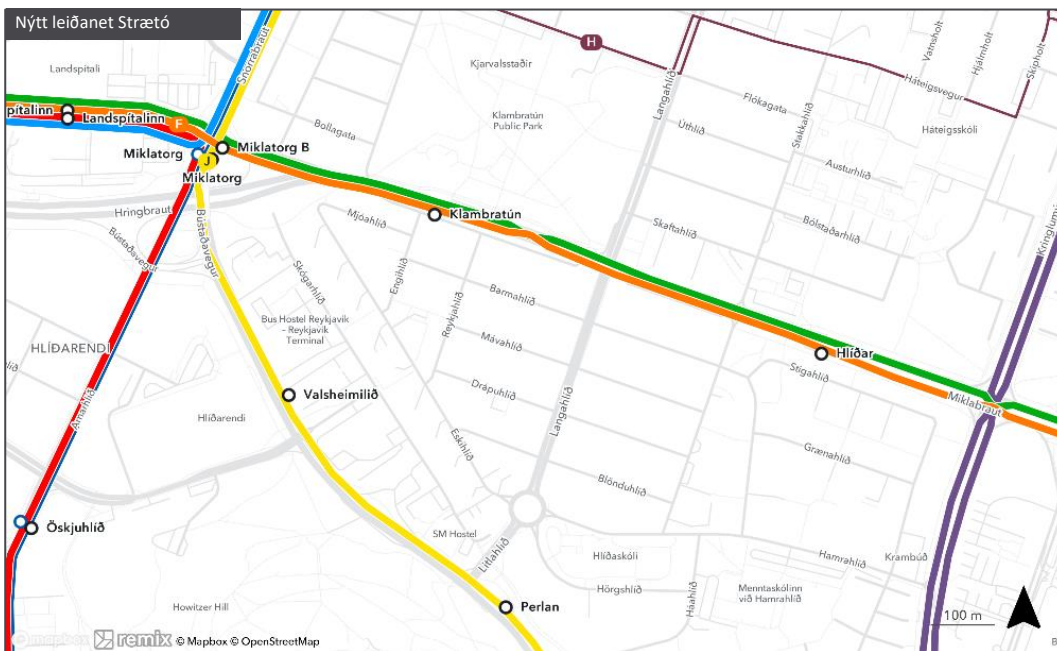
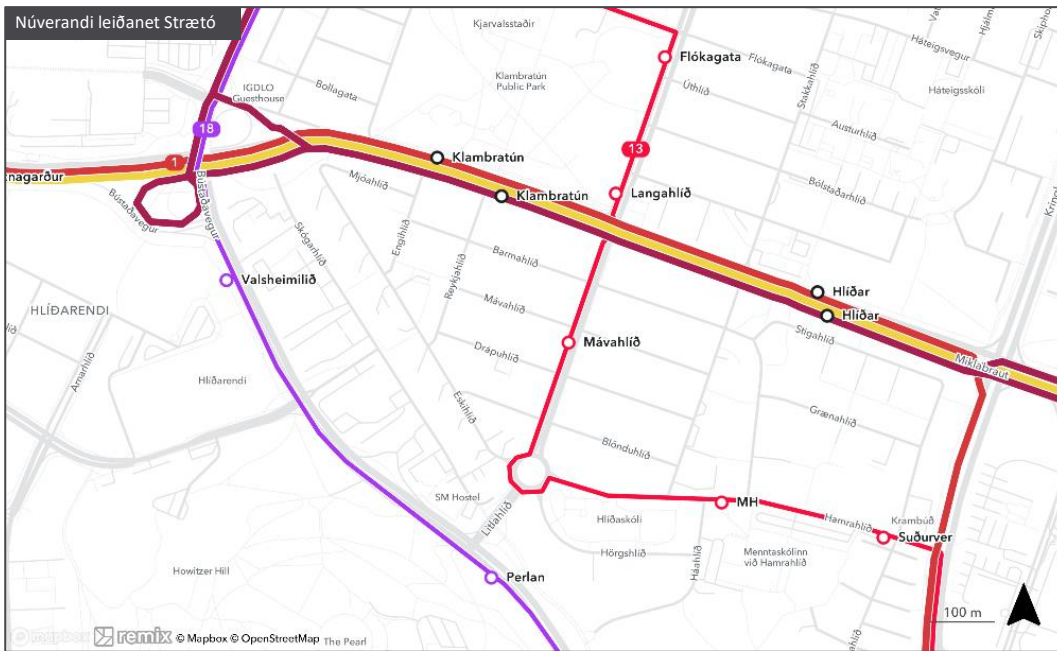
⁵ Upplýsingar fengnar af vef framkvæmdasíðu Reykjavíkurborgar um verkefnið: <https://reykjavik.is/framkvaemdir/skogarhlid-litlahlid-konukot-gatna-og-stigagerd>. Upplýsingar sóttar 2/4/2025.

HJÓLANETIÐ 2030



MYND 3 Yfirlit yfir hjólastíga á svæði Háskóla Íslands árið 2030 skv. hjólareiðaáætlun Reykjavíkurborgar fyrir 2021-2025. Staðsetning á Skógarhlíðar 16 er merkt á kortinu.

Gott aðgengi er að almenningssamgöngum í dag. Í göngufæri (innan við 10 mín) við reitinn ganga fimm leiðir Strætó; leið 1, 3 og leið 6 á Miklubraut, leið 13 á Lönguhlíð og leið 18 á Bústaðavegi, sjá leiðir og stoppistöðvar á mynd 4. Vagnar á þessum leiðum ganga að jafnaði á 15 mín tíðni á annatíma, fyrir utan leið 1 sem gengur á 10 mín fresti. Með tilkomu Borgarlínu og innleiðingu á Nýju Leiðaneti Strætó verður þjónustustig enn betra þar sem leiðum fjölgar í sex og tíðni leiða verður bætt til muna – aftur á móti munu gönguleiðir lengjast aðeins fyrir íbúa sem nota í dag leið 13 þar sem ekki er gert ráð fyrir akstri strætó í Lönguhlíð og Hamrahlíð í Nýju Leiðaneti. Af sex leiðum verða fimm leiðir svokallaðar stofn-/Borgarlínuleiðir á a.m.k. 10 mín tíðni á annatíma, sjá staðsetningu þeirra á neðri hluta á mynd 4.



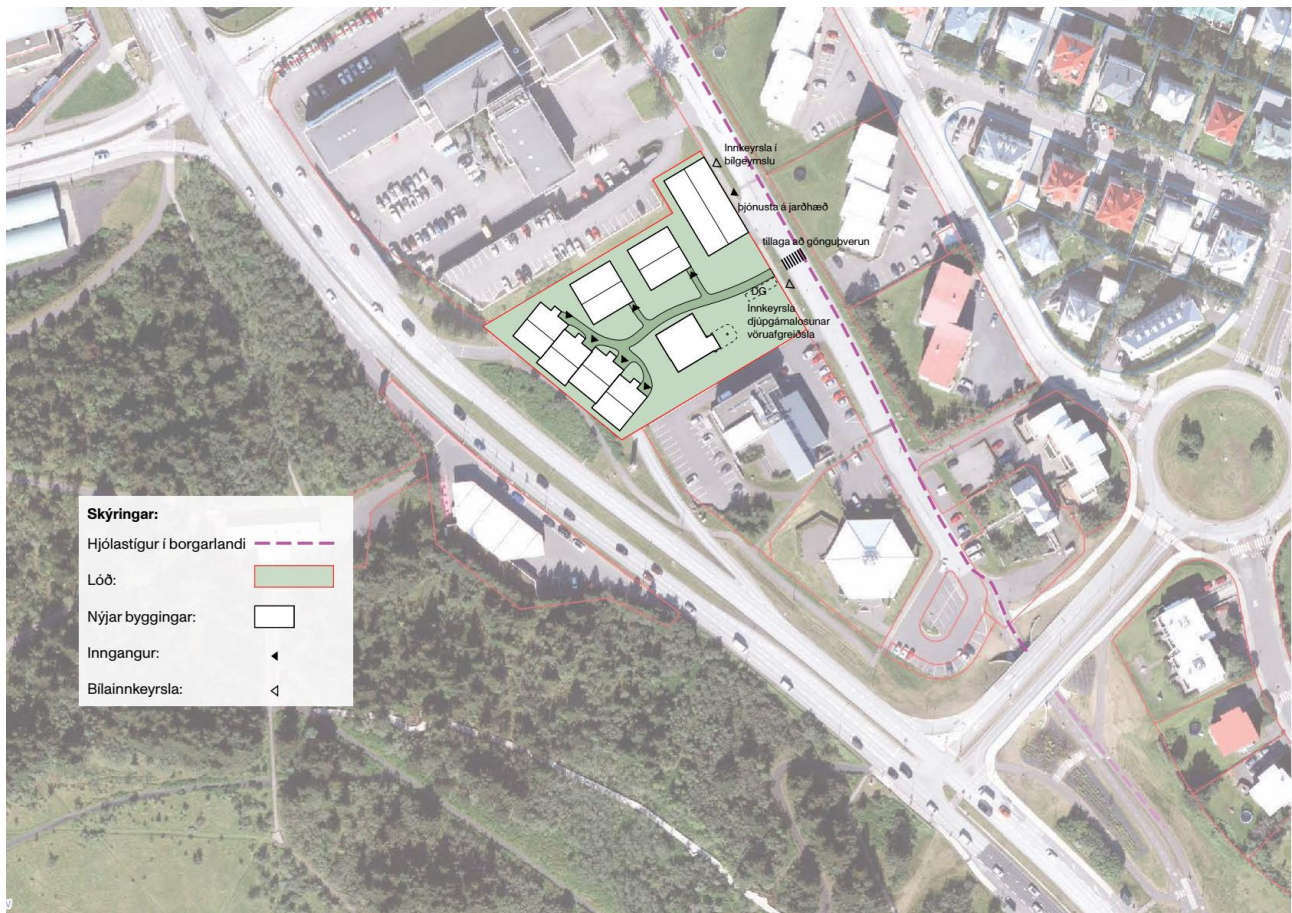
MYND 4 Yfirlit yfir leiðir strætó í göngufæri við reitinn.

Efri mynd – núverandi leiðir strætó en þær eru fimm talsins í dag. Leið 18 stoppar í dag næst reitnum á Bústaðaveg við Litluhlíð.

Neðri mynd – yfirlit yfir strætóleiðir í drögum að Nýju Leiðaneti Strætó en leiðum fjölgar í sex og þjónustustig eykst (tíðni). Engin leið mun ganga eftir Lönguhlíð og Hamrahlíð en nýjar leiðir munu ganga eftir Snorrabraut/Arnahlíð.

Enginn almenn bílastæði eru á borgarlandi við götukant í Skógarhlíð en finna má almenn bílastæði (24 talsins) í um 100 metra fjarlægð við Skógarhlíð 20 við Litluhlíð. Fyrirhugaðar eru breytingar á þessum svæði þar sem stæðum við Skógarhlíð 20 verður fjölgað í um 30 talsins.

Nýtt skipulag



MYND 5 Deiliskipulagstillaga Skógarhlíðar 16 í samhengi við nærliggjandi umhverfi. Ný göngu- og hjólaleið er fyrirhuguð austan megin í Skógarhlíð og gönguleiðin vestan megin upp við skipulagsreitinn er breikkuð. Innkeyrsla í bílageymslu neðanjarðar verður beint frá Skógarhlíð. Engin almenn bílastæði eru fyrirhuguð á yfirborði en þó er gert ráð fyrir aðgengi að djúpgámum/vörumóttöku verði á lóð á yfirborði um innkeyrslu beint af Skógarhlíð.

Aðgengi gangandi og hjólandi

Eins og fram kom fyrir í minnisblaðinu býður staðsetning reitarins upp á gott aðgengi að verslun og þjónustu sem er staðsett ýmist innan 5 til 10 mín göngu- og hjólaferðar frá reitnum. Aðgengi að hjólageymslum (hjólastæðum) verður beint af jarðhæð og um ramp í bílakjallara, og þá er einnig gert ráð fyrir skammtíma hjólastæðum fyrir utan verslunar- og þjónusturýmið (sjá nánari umfjöllun að neðan í *Útfærsla bíla- og hjólastæða*). Þess að auki gera áætlanir ráð fyrir stofnhjólastígum við svæðið og því er það mat ráðgjafa að aðgengi fyrir gangandi og hjólandi til og frá skipulagsreitnum verði mjög gott á þessum stað í framtíðinni.

Til að styrkja tengingu reitsins við nýja göngu- og hjólaleið austan megin í Skógarhlíð er gert ráð fyrir í deiliskipulagstillögunni að komið verði fyrir nýrri göngupverun yfir akbraut á Skógarhlíð, sjá mynd 5. Í gildandi deiliskipulagi stendur að gönguleiðir vestan í götunni (upp við reitinn) verða breikkaðar en gönguleið á þessum stað beint fyrir utan reitinn er þó aðeins um 2 metra breið. Lagt er til að:

- Reykjavíkurborg skoði að búa til svigrúm (t.d. fyrir gróður eða götugögn) á borgarlandi þar sem því er viðkomið en slík rými nýtast einnig fyrir snjóruðninga á veturna.
- Uppbyggingaraðili skoði að hafa fyrstu hæð byggingar sem snýr að Skógarhlíð inndregna til að skapa meira rými fyrir gangandi og hjólandi.

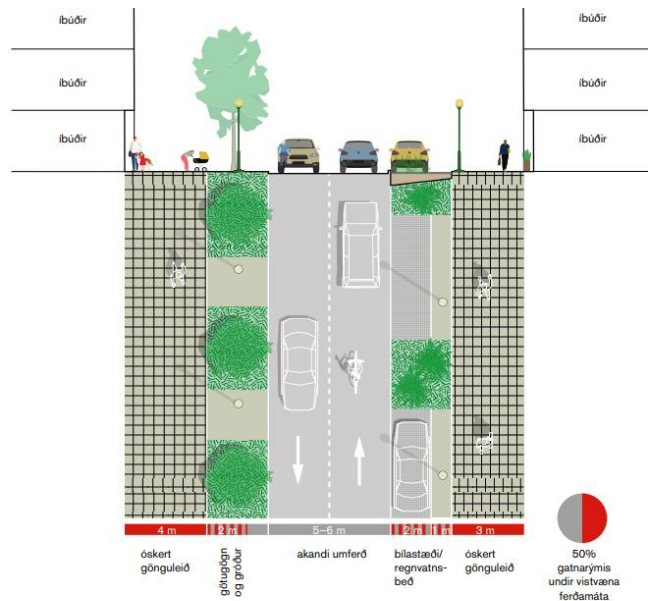
Gott er að hafa leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli⁶ til hliðsjónar, sjá dæmi um gatnahönnun úr leiðbeiningunum á mynd 6.

Aðgengi að almenningssamgöngum

Almenningssamgöngur eru í dag mjög góðar á svæðinu og munu eflast í framtíðinni eins og farið var yfir ofar í minnisblaðinu. Með innleiðingu á Nýju leiðaneti Strætó verða sex leiðir innan 400 m radíuss og hæfilegrar göngufjarlægðar frá reitnum. Vert er að taka fram að með innleiðingu á Nýju leiðaneti mun strætóleið ekki lengur liggja um Lönguhlíð og Hamrahlíð.

Fjöldi bíla- og hjólastæða

Fjöldi bíla- og hjólastæða miðast við uppbyggingu á 85 íbúðum og verslunarhúsnæði. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að bílastæði verði neðanjarðar í kjallara og að aðgengi í bílakjallarann verði um ramp frá Skógarhlíð (sjá mynd 5 að ofan). Útreikningur á fjölda bíla- og hjólastæða miðast við fyrirhugaða samsetningu íbúða og stærð verslunar sem birt er í töflu 2.



MYND 6 Dæmi um hönnun gatna í leiðbeiningum sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur sem hægt væri að hafa til hliðsjónar t.d. við gatnahönnun/rými fyrir utan reitinn á Skógarhlíð.

⁶ Skipulagsstofnun og samtök sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu (2023). Mannlíf, byggð og bæjarrymi. Leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli. Sjá nánar á vefslóð: <https://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/MannlifByggdogBaejarrymi.pdf>

TAFLA 2 Fyrirhuguð samsetning landnotkunar í deiliskipulagstillögu fyrir Skógarhlíð 16 . Bíla- og hjólastæða útreikningar miðast við þessa landnotkun sbr. reglur Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða.

HERBERGI	FJÖLDI	HLUTFALL
1	14	16%
2	27	32%
3	30	35%
4+	14	16%
Samtals	85	100%
ÖNNUR LANDNOTKUN	STÆRÐ	
Verslun	695 m ²	

Við útreikning á fjölda bíla- og hjólastæða var tekið mið af reglum um fjölda bíla- og hjólastæða borgarinnar. Rétt er að árétta að hér er um að ræða viðmiðunarfjölda bílastæða, sem og lágmarksfjölda hjólastæða. Miðað við samsetningu íbúða á reitnum (sbr. töflu 2) var reiknaður fjöldi stæða fyrir reitinn og má sjá niðurstöður í töflu 3.

TAFLA 3 Reiknaður fjöldi bíla- og hjólastæða fyrir Skógarhlíð 16.

SKÓGARHLÍÐ 16	VIÐMIÐ
Bílastæði fyrir íbúa	50
Bílastæði fyrir gesti	9
Bílastæði fyrir verslun	7
Bílastæði samtals	66
	LÁGMARK
Hjólastæði	191

Samkvæmt þessu er lágmarksfjöldi hjólastæða 191 talsins og fjöldi bílastæða miðast í upphafi við að vera 66 talsins. Einnig var reiknað út hver fjöldi bílastæða miðað við reglur um fjölda bíla- og hjólastæða þegar tekið er tillit til samnýtingar bílastæða, innleiðingar á einu deilibílastæði, nálægðar við góðar almenningssamgöngur og innleiðingar samgöngustefnu, eins og reglurnar heimila. Yfirlit yfir útreikninginn má sjá í töflu 3.

TAFLA 4 Fjöldi bílastæða á Skógarhlíð 16 þegar tekið er tillit til samnýtingar stæða, deilibíla, nálægð við almenningssamgöngur og samgöngustefnu eins og því er lýst í reglum Reykjavíkurborgar um bíla- og hjólastæði.

ÞÁTTUR	FJÖLDI STÆÐA	FÆKKUN VEGNA AÐGERÐA	ÚTSKÝRING
Fjöldi bílastæða	66		Miðað við samsetningu íbúða og verslunar á reitnum (sjá töflu 2)
Samnýting bílastæða	58	-8	Miðar við töflu 3 í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða
Deilibílastæði (1 talsins)	54	-4	Hægt er að fækka stæðum um 3-5 stæði fyrir eitt deilibílastæði. Hér er miðað við 5 stæði. Lagt er til að taka frá eitt bílastæði fyrir deilibíl til að mæta þörfum íbúa sem ekki eiga bíl. (1 deilibílastæði * 5 fækkun) – 1 (frátekin stæði) = 4
Nálægð við góðar almenningssamgöngur	48	-6	Sbr. reglur borgarinnar þá má fækka stæðum um 10% vegna nálægðar við almenningssamgöngur með gott/hátt þjónustustig. 10% af 66 = 6 (námunnað niður)
Samgöngustefna	44	-4	Skv. reglum má draga úr bílastæðum sem nemur 10% ef innleidd er samgöngustefna. Hægt er að fækka um 15-20% ef stefna er mjög margþætt. Sé lögð til samgöngustefna má fækka stæðum um 4 (10% þ.e. reiknað út frá fjölda bílastæða eftir að tekið hefur verið tillit til annarra aðgerða). 10% af 48 = 4 (námunnað niður)

Sé miðað við tölulegt viðmið um fjölda bílastæða, þá gefa ofangreindir útreikningar til kynna að nægilegt er að standa að uppbyggingu reitsins með 44 til 66 bílastæðum eftir því hvaða skilyrði er miðað við til að reikna út fækkun stæða. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir því að byggð verði allt að 65 bílastæði neðanjarðar sem er að mati ráðgjafa fullnægjandi í ljósi nálægðar við góðar almenningssamgöngur (en fækka má stæðum um allt að sex talsins vegna nálægðar við almenningssamgöngur). Hins vegar, ef við nánari hönnun komi í ljós að fækka skuli stæðum svo þau verða færri en 60 talsins, þá er ljóst að standa þarf að frekari aðgerðum (þ.e. samnýtingu bíla, samgöngustefnu og/eða taka frá stæði fyrir deilibíl) til að samræmast reglum um fjölda bíla- og hjólastæða og taka þá útreikningar mið af fækkum stæða eins og lýst er í töflu 4 hér að ofan.

Útfærsla bíla- og hjólastæða – aðgengi akandi og hjólandi

Aðgengi bílaumferðar að reitnum verður frá Skógarhlíð. Aðgengi að bílastæðum fyrir íbúa, gesti og viðskiptavinum verður í bílakjallara þar sem ekið verður um ramp frá Skógarhlíð á sambærilegum stað og núverandi innkeyrsla á lóð. Í bílakjallara verður aðgengi að stæðum hreyfihamlaðra, rafhleðslu og einu stæði fyrir deilibíl.

Fyrirkomulag bílastæða fyrir hreyfihamlaða (þ.e. fjöldi, staðsetning, stærð og önnur útfærsla) skal fara eftir byggingarreglugerð, gr. 6.2.4. Samkvæmt reglugerðinni skal tryggja að fjögur stæði af heildar fjölda stæða (65 talsins) verði fyrir hreyfihamlaða, sem verða staðsett í bílakjallaranum. Tryggja þarf að bílakjallari sé opin að hluta til að tryggja aðgengi gesta og íbúa að stæðum hreyfihamlaðra í bílakjallaranum.

Fyrirhugað er að aðgengi að hjóla- og vagnageymslu verði beint frá jarðhæð sem og neðanjarðar þar sem aðgengi verði um bílakjallararamp. Gera má ráð fyrir að um 10% hjólastæða verði staðsett utandyra, bæði við verslunar- og þjónusturými og við hverja íbúðarhúsbyggingu. Læstum hjólageymslum verður komið fyrir ofan og/eða neðanjarðar. Fyrir hjólastæði sem verða í læstum hjólageymslum neðanjarðar þá er gert ráð fyrir aðgengi hjóla um sama ramp og fyrir bíla, sem og um lyftur íbúa í sérhverju stigahúsi. Tryggja þarf að aðgengi sé í og úr lyftu að hjólageymslu. Við hönnun bílakjallara þarf að tryggja öryggi hjólandi, þá sérstaklega við rampinn.

Aðgengi sorpbíla að djúpgámum verður beint af Skógarhlíð á afmarkað stæði/svæði á lóðinni við djúpgámana. Gert er ráð fyrir að ökutæki bakki inn á bílastæðið (svæðið) frá Skógarhlíð. Gert er ráð fyrir að sama rými nýtist fyrir vörubíla fyrir verslun og þjónustu á reitnum, minni vörubílar eða sendibílar ættu þó að geta nýtt sér bílakjallarann. Eins ætti rýmið að geta nýst fyrir flutningabíla vegna flutninga íbúa á reitnum en gæta þarf þess að það eigi sér ekki stað á sama tíma og losun djúpgáma – það má leysa með skiltun.

Gert er ráð fyrir að neyðarbílar getið ekið eftir göngustígum á svæðinu.

Samantekt

Hér að ofan er búið að fara yfir helstu atriði sem snúa að samgöngumálum í deiliskipulagstillögunni.

Aðgengi fyrir gangandi og hjólandi að skólum, verslun og þjónustu er mjög gott, og þá mun reiturinn liggja við stofnjólastíg. Aðgengi að almenningssamgöngum er gott eins og lýst hefur verið og mun þjónustustig almenningssamgangna aukast í framtíðinni en gönguleiðir að næstu stoppistöð gætu lengst fyrir þá sem nýta sér strætó sem stoppar í dag í Hamrahlíð og í Lönguhlíð. Hátt hlutfall íbúa í Hlíðunum í dag ferðast með vistvænum hætti, og þá er einkabílaeign með því lægra sem þekkist á höfuðborgarsvæðinu og má búast við að íbúar á skipulagsreitnum verði með sambærilegar ferðavenjur.

Þrátt fyrir gott aðgengi gangandi og hjólandi, og gott aðgengi að almenningssamgöngum, þá er mikilvægt er að gera aðgengi að vistvænum samgöngum eins hátt undir höfði og mögulegt er til að auðvelda íbúum að lifa

bíllausum lífstíl. Deiliskipulagstillagan gerir það að hluta með því að tryggja gott aðgengi að hjóla- og vagnageymslu á jarðhæð og í bílakjallara. Byggt á því hver endanlegur fjöldi bílastæða verður þarf að greina betur síðar hvaða aðgerðir eru nauðsynlegar til að standast kröfur um fjölda bílastæða á reitnum. Hér má finna dæmi um aðgerðir sem eru til þess gerðar að byggja undir ofangreindar áherslur:

- Útfæra bílastæðastýringu. Ávallt þarf að tryggja þarf að bílakjallari sé opin að hluta til að tryggja aðgengi að stæðum hreyfihamlaðra. Að auki, þar sem það liggur fyrir að bílastæði verða færri en fjöldi íbúða þá þarf að útfæra stýringu stæða á þann hátt að íbúar kaupi/leigi aðgang að bílastæðum. Ef til þess kemur að tryggja þarf samnýtingu bílastæða til að byggja færri bílastæði þá geta bílastæði (eða hluti bílastæða) í bílakjallara ekki verið sérmerkt íbúðum eða atvinnurými svo stæði samnýtist mismunandi notendum.
- Tryggja íbúum aðgengi að deilibíl. Deilibílar eru skilvirk leið til að veita aðgengi bíl og þar með auðvelda fólki að lifa bíllausum lífstíl og er jafnframt rökstuðningur þess að hægt sé að byggja íbúðir sem ekki fylgja bílastæði. Lagt er til að tekið sé frá stæði fyrir deilibíl og leitað sé af rekstraraðila á markaði til að tryggja aðgengi að deilibíl. Aðgengi að deilibíl getur líka verið rökstuðningur fyrir færri bílastæðum.
- Samgöngustefna. Samgöngustefna er til þess falinn að styðja við vistvæna ferðamáta. Ef innleidd er samgöngustefna s.s. til að standast kröfur um fjölda bílastæða, þá getur hún getur falist í:
 - Að veita aðstöðu til hjólaviðgerða í hjólageymslu s.s. loftpumpu og verkfæri.
 - Sýnt fram á góðar tengingar við almenningssamgöngur (kynnt fyrir íbúum)
 - Láta kort í almenningssamgöngum fylgja íbúðum (fyrstu kaupendum)
- Auka rými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Lagt er til að skoðað sé að hafa jarðhæð byggingar sem snýr að Skógarhlíð inndregna til að skapa meira rými fyrir gangandi og hjólandi eftir Skógarhlíð upp við reitinn. Einnig getur Reykjavíkurborg skoðað hvort hægt sé hægt að koma fyrir meiri gróðri eða rými í borgarland eftir Skógarhlíð til að bæta umhverfi gangandi og hjólandi enn frekar, þá sérstaklega vestan megin í götunni.

Ágætis framboð er af bílastæðum á svæðinu á nálægum einkalóðum og við enda Skógarhlíðar við Litluhlíð. Það framboð getur mögulega komið á móts við óvænta toppa bílastæðaeftirspurnar gesta/viðskiptavina á reitnum þegar bílakjallari kann að vera fullnýttur.