



Suðurlandsbraut 18

Breytingar á deiliskipulagi



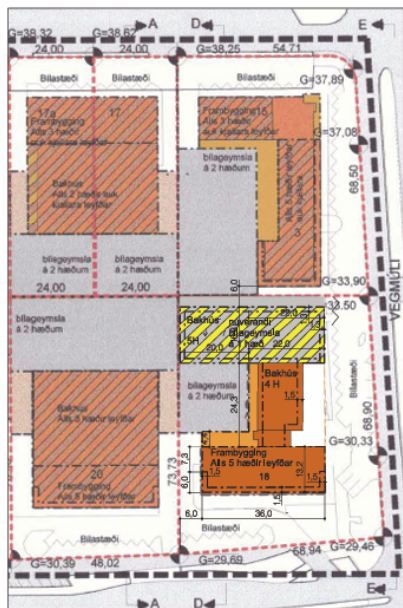


ykjavík

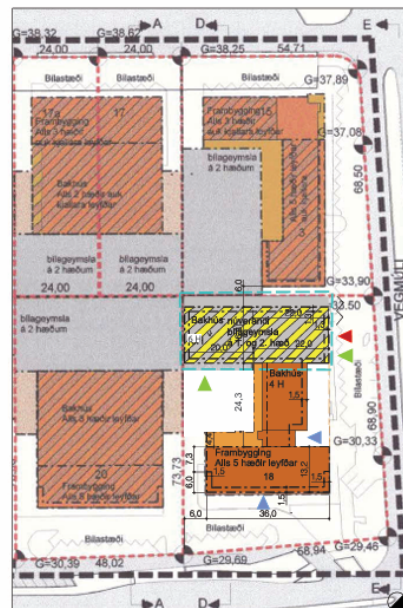


Reykjavík

BREYTING Á DEILISKIPLAGI SUÐURLANDSBRAUT/ÁRMÚLI vegna Suðurlandsbrautar 18



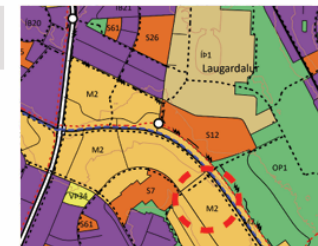
Gildandi deiliskipulag samþykkt 11.janúar 2017. Kvæði 1:1000



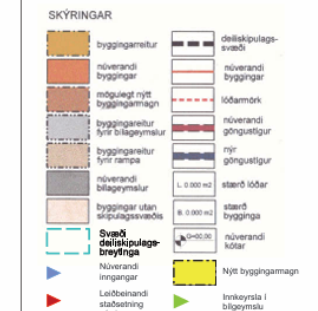
Deiliskipulagsbreyting. Kvæði 1:1000



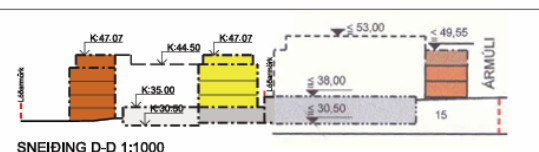
Skýringarmynd - dæmi um útlit - deiliskipulagsbreyting



HLUTI GILDANDI ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010



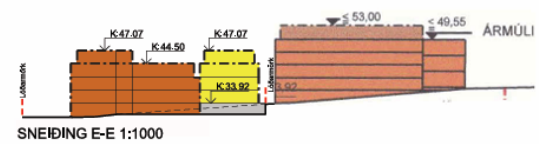
Deiliskipulagsbreyting þessi sem ferðig hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í þann 20. og í þann 20. Tilagan. var auglýst frá 20. með afhugasemdarfræst sí 20. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann 20.



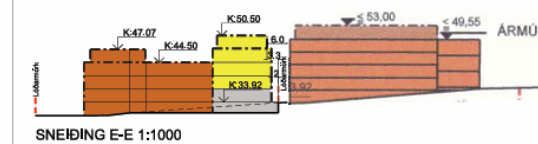
SNEIÐING D-D 1:1000



SNEIÐING D-D 1:1000



SNEIÐING E-E 1:1000



SNEIÐING E-E 1:1000

GILDANDI SKILMÁLAR FYRIR SUÐURLANDSBRAUT 18

Í gildi er heildar deiliskipulag fyrir svæðið „Suðurlandsbraut/Ármúli“ samþykkt í borgarráði 21.8.2001. Deiliskipulaginu hefur verið breytt 4 sinnum frá samþykkt í borgarráði 21.08.2001. Fyrsta breytingin var samþykkt í borgarráði 25.08.2006 og var breyting á skilmálum þar sem heimilad var að byggja húðir á eftir hæðum framhúsa við Suðurlandsbraut. Breyting sem samþykkt var í skipulagsráði 13.12.2006 varðaði aðeins Ármúli 27. Í breytingunni sem samþykkt var á embættisfund skipulagsráðsins 04.03.2016 var byggingarmúrtilastæðahúsið lækkaður um eina hæð, bakhúsið lækkað um eina hæð, úr 5 hæðum í 4 hæðir en byggingarmúrtilastæðingur, eða bætt við á suðvestan megin á lóðinni (í allt að Ármúli). Þá var einnig heimilad að hafa hótél á reitnum. Síðar sama ár, í deiliskipulagi sem samþykkt var af borgarráði 17.09.2016, var bakhúsið aftur lækkað um eina hæð. Deiliskipulagsbreyting nær til lóðarinnar númer 18 við Suðurlandsbraut. Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina tók gildi í B-deld 11. janúar 2017. Nýjar byggingar á lóðinni skulu hafa ytra byrgði í stöðvleins og núverandi byggingar á lóðinni og skul eftir á hæð verða innvæginn skv. Byggingarmál um 0,5-1,5 m og heimilad er að nýja svæðið sem svalt. Kjalarni má vera þar sem að jarðhelli leyfir. Hús skulu vera stöðsett innan byggingarreiðs. Þök skulu vera löt eða með mauni fyrir miðu húðum og skul þá halli vera mest 1:15. Heimilad er að gera ráð fyrir trúðum á eftir hæðum framhúsa við Suðurlandsbraut samnaner og með þeim skilyrðum sem fram koma í breytingu á deiliskipulagi samp. Í borgarráði 25.8.2005. Sjá mæliblað varðandi kvæði um umferð, leiðsútlagnir og bilastaði skipulagsásvæðisins. Viðar varð náðri skilmála um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og bilastaði fyrir hverja löt er hvasá til samantekt í meðfylgjandi grenngærd dags. 30.03.2001

- FLATARMÁL LÓÐAR 4.084 m²
- ANTINNARFLATVALLI Á LÖD ÁN BILAGYMSLULAS
- BRUNNARMAGNAN U.Þ.Á 5.832 m²
- HÖGÐAÐI FRÖMVEGGI ER 40 BÆIR 5 HÆÐIR MÍ 400 VERÐI HARRA ER 27,27 m
- BAKHÚS 5 HÆÐIR (MAX 47,07)
- BLÁÐAÐI:
- BILASTAÐI: Spæi skil fram á:
 - 1 bær/10 m² innviðshúðunni, skrifstofu og verndun.
 - 1 bær/100 m² fyrir gírfélaginn varðun.
 - 1 bær/100 m²

SUÐURLANDSBRAUT 18

Breytingin felur í sér að heimilad verði að hækka fyrirhugað, öbyggð bakhúsið um eina hæð. Í dag er tveggja hæða bilastaðahúsið þar sem þegar skipulagð bakhúsið verður. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi, sem tók gildi árið 2017, er einungis heimilad ein hæð bilastaða undir bakhúsinu. Hækkunin felur í því að halda þessum tveimur bilastaðahúsum, sem nú eru til staðar, og byggja 4 hæðir ofan á bilastaðahúsið. Þannig er ekki verði að auka við byggingarmagn nýttalagra fermetra heldur einungis verði að halda í þau bilastaði sem eru á lóðinni í dag. Starfsemi í húsinu verður í takt við heimildir í deiliskipulagi, sem getur þá verið hótél, skrifstofur og þjónusta á jarðhæð.

Aðliggjandi deiliskipulag Suðurlandsbrautar-Borgarinnu
Í ljósi auglýstrar deiliskipulagsbreytingar fyrir Suðurlandsbraut - Borgarinnu, sem hefur áhnef á lóðina, er óskað eftir að skilmálum verði breytt. Í þessari deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir breyttu gólfyfirkomulagi við Suðurlandsbraut, sem leiðir til skýringar á bilastaðum sem nú þjóna lóðinni, auk þess sem aðkoma að lóðinni frá Suðurlandsbraut breytist.

Rökstuðningur fyrir breytingu
Með niðingri af þessum breytingum er lagt til að skilmálum verði færðir til fyrra horfs og að heimilad verði að nýja að koma fyrir tveimur bilastaðahúsum undir bakhúsinu, líkt og gert var ráð fyrir í upphaflegri deiliskipulagsáætlun frá árinu 2000.

Lýsing á breytingu
Áram er gert ráð fyrir að heimilad verði að reisa fjórar hæðir af alvinnuhúsnæði ofan á tveggja hæða bilastaðahúsið. Eftir hæðir verði tveggja. Með breytingunni hækkar byggingin því um eina hæð frá því sem gildandi skipulag gerir ráð fyrir.

STÖRÐARTAFLA

Stærð	Heildarflatarmál	Byggingarmagn	Bláaflátt	Bláaflátt
Gildandi deiliskipulag	1.078.342 m ²	1.078.342 m ²	2.382 m ²	6.022 m ²
Deiliskipulagsbreyting	1.078.342 m ²	1.078.342 m ²	2.382 m ²	6.022 m ²

*Byggingarmagn er ekkert skilgreint í deiliskipulagsáætluninni en er það nú.
**Gildandi deiliskipulag var samþykkt 11. janúar 2017. Uppgáttunin er Aug-8 og er hún í takt við samræmi þar til staðar.

Inngangur
Inngangur og innkeyrslu eru sýnd á uppdráttum. Gert er ráð fyrir að núverandi inngangur haldist, en jafnframt verði heimilad að koma fyrir inngangi að nýbyggingu frá Veggmúli, í samræmi við uppdrætti. Innkeyrslur í bilastaðahúsi verða með svipuðu sniði og þær eru í dag, en leiðbeinandi staðsetning innkeyrslu er sýnd á uppdrætti.

Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
Við uppbyggingu innan svæðisins skal fylgja áherslum Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur, einkum hvað varðar mannvænt umhverfi, samhengi við staðaranna, vandlaða móðum byggjar, góða langrúgu bygginga við gólfur og gæði rýma milli húsa. Við hönnun skal tryggja að ný byggð stykki heldir yfirþröð svæðisins og stuðli að aðlaðandi, öruggu og lífandi borgarumhverfi. Nýbyggingar og viðbyggingar skulu hannaðar af vandvirkni og með virðingu fyrir nærliggjandi byggð, gólfurmynd, húðföllum, efnisvæð og skerfum staðarinn. Sérstaklega skal huga að mannlægum mælikvarða, upptöli byggingarmassa, gæðum húshlíða, sýnilegum og aðgengilegum inngöngum og því hvernig byggingar mæta góðu, aðliggjandi almenningssvæðum og dvalarsvæðum. Við móðum byggjar skal leitast við að tryggja góð loft- og skýglöðlyki, aðlaðandi kantsvæði, gróður og vönduð útlitni sem styðja við daglegt líf líða og vegfaranna. Hönnun lóða og bygginga skal jafnframt taka mál af staðbundnum aðstaðum og möguleikum á blágrænum ofarvatnslausnum. Markmið þessara ákvæða er að tryggja að uppbygging innan svæðisins verði ekki einungis hagkvæm, heldur einnig vönduð, staðbundin og til þess fallin að bæta gæði líns byggja umhverfis til framtíðar. Uppbyggingin skal þannig vera í samræmi við meginmarkmið Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur um mannvænna, sjálfbærna og aðlaðandi borg.

Bíla- og hjólastaði
Míðar er við að jarðhæð verði skilgreind sem verslunar- og þjónusturými, en að eftir hæð verði að stærstum hluta nýttar undir skrifstofustarfsemi. Heildarbyggingarmagn blögunnar er um 8.022 m². Samkvæmt bíla- og hjólastaðareglum Reykjavíkurborgar fyrir svæði 1 er hámarksfjöldi fyrir verslun og þjónustu hárra en fyrir skrifstofuhúsnæði. Míðar er 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 bilastaða samkvæmt reglum orðlið um 109-110 bilastaði. Í blögunni er því míðar við að heimilad verði að koma fyrir eink 110 bilastaðum innan lóðar í lengslum við uppbygginguna, með endanlegri oftarðu í samræmi við náðni hönnun, starfsemi húsnæðis og gildandi bíla- og hjólastaðareglur Reykjavíkurborgar. Gert er ráð fyrir hjólastaðum í samræmi við sömu reglur. Hjólastaðum verði komið fyrir bæði með langflöta- og skammflötaaðstæðum, þar sem langflötaaðstæði verði örugg og aðgengileg fyrir starfsfólk og skammtimíðaði staðseti nálægt inngöngum fyrir gesti og vöðskiptavni.

Sorp
Sorpgermyrta er staðsett í bilagemyrta á 1. hæð. Að öðru leyfi haldað gildandi skilmálar öbreytt.

Deiliskipulaginu fylgir minnisblað samgöngumatt dags. 15. júní 2026

Þessi mæliblað varlaðar vörð um umferð, leiðsútlagnir og bilastaði skipulagsásvæðisins. Núverandi stöð lóða koma fram í málblöðum á þessum uppdrætti eru nýttalagðar og byggingarmagn en byggingarmagn.

ASK ARCHITECTS
ASK
ARKITEKTAR

ARKITUNNADUÐMÖNNUNAR

ARKIT. M. A. L.

VERKFRYÐING
BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUT/ÁRMÚLI vegna Suðurlandsbrautar 18

SKIPULAGSUPPDRAÚTUR

HEFJÓRNUNAR
DEILISKIPULAGSBREYTING

MÁL. F. 8
T. 1000
HÖNNUNAR
ASK
TEKNIKUR
ASK
VITNI
GRY
DAGS
01.06.26

VERNI NÚ
1514

AUDHÖNN - NÖMUR TEKNIKUNAR
05-01

ÖTUGA

© LÖFLAÐOT OG AFRITUN TEKNIKUNAR ER NAÐ SAMBYRÐI AÐGÆRSTÖÐLA. ÖÐRÖ SKUL MÆLA UPPI AF TEKNIKUNAR

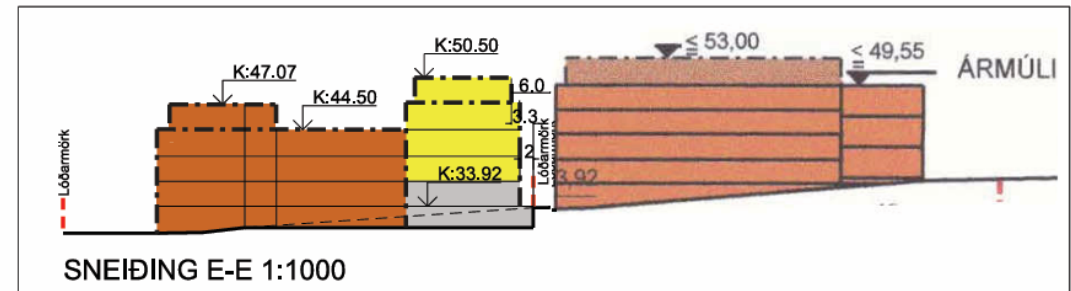
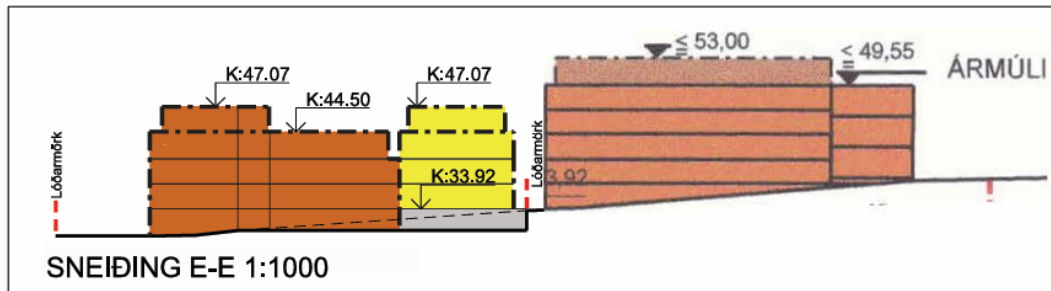
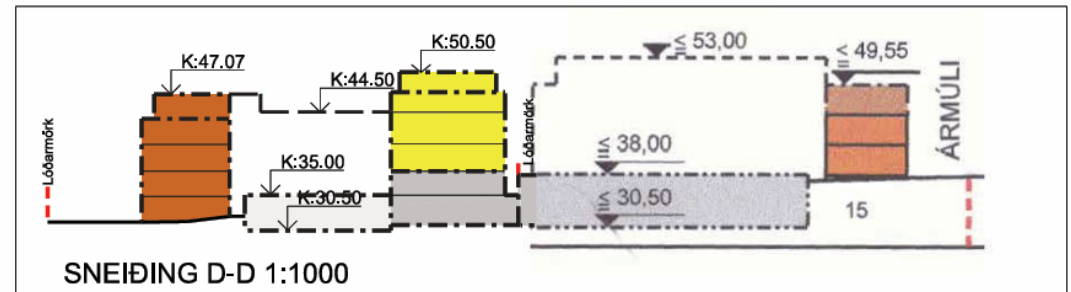
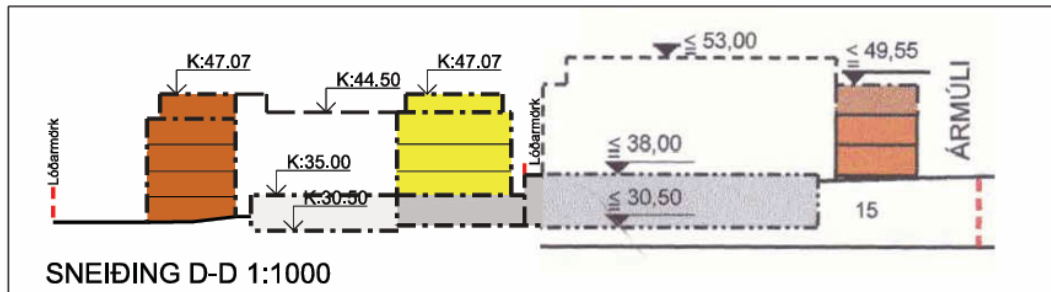


Reykjavík



GILDANDI DEILISKIPULAG

BREYTING Á DEILISKIPULAGI





Heildarbyggingarmagn lóðarinnar hækkar úr 7.352 m² í 8.022 m² eða um **670 m²**

Nýtingarhlutfall er 1,81 en verður **1,97**

Fjöldi bílastæða óbreytt

STÆRDARTAFLA					
	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



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 heildarbyggjarmagn 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 heildarbyggjarmagni. Ekki er um að ræða aukningu á skrifstofu- eða þjónusturými, heldur breytingu sem varðar bílgeymslu og fyrirkomulag byggjarmagns 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 umferðarlæðis. Í þessu tilviki er um að ræða afmarkaða breytingu á þegar mótuðum uppbyggingarreiti, 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.



Reykjavík



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 tilvikum 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/-hjól 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 niðurgráfin. 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.



Reykjavík

Strætóbiðstöð er í um 40 metra fjarlægð frá inngangi við Suðurlandsbraut. Hjólástigur 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 vörulösum, þjónustuumferð eða annarri reglubundinni umferð vegna breytingarinnar. Niðurstaðan er því að áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umferðarmagn eru metin óveruleg.

7. Bíla- og hjólástæði

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 hjólástæða 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 samgöngumati megi rökstyðja fjölda bílastæða niður eða upp frá viðmiðinu, þó aldrei yfir skilgreint hámark.

Í tillöggunni 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 almenningssamgöngur og tengingar inn í nærliggjandi gatna- og stígakerfi styðja við að starfsmenn, gestir og aðrir notendur geti nýtt fjölbreytta ferðamáta.

Breytingin felur ekki í sér fjölgun bílastæða og er ekki til þess fallin að auka aðdráttarafi 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 almenningssamgangna. Strætóbiðstöð er í um 40 metra fjarlægð frá inngangi við Suðurlandsbraut.

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



Reykjavík



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, almenningssamgöngur, 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.

Virðingarfyllt,

Hildur Gunnlaugsdóttir, arkitekta FAÍ, umhverfisfræðingur og framkvæmdastjóri ASK aritekta



Takk fyrir