

# Skeifan 7 og 9

Apríl 2026

# Skipulagslýsing



## Tilgangur skipulagslýsingar

Skipuaglsýsing er undanfari skipulagsgerðar. Skyllt er að vinna lýsingu fyrir nýtt deiliskipulag, með þeirri undantekningu að liggi allar meginforsendur fyrir í aðalskipulagi, eða í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða, er heimilt að falla frá gerð lýsingar.

Skipulagslýsing er áætlun um mótun tillögu að verulegri breytingu eða endurskoðun á gildandi skipulagi, þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram.

Tilgangur með auglýsingu skipulagslýsingar er að vekja athygli almennings og hagsmunaaðila á því að vinna við gerð skipulagsáætlunar fyrir tiltekið svæði er hafin og jafnframt að gefa kost á því að koma athugasemdum og ábendingum á framfæri.

Við vinnslu skipulagstillögu skulu skipulagsyfirvöld viðkomandi sveitarfélags hafa hliðsjón af athugasemdum og ábendingum sem berast en ekki er gert ráð fyrir að þeim verði svarað með formlegum hætti.

## Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Fasteignafélagið Eik er lóðarhafi að lóðum nr. 7 og 9 við Skeifuna og hefur undanfarin ár þróað hugmyndir um uppbyggingu á íbúðar- og atvinnuhúsnæði á lóðum sínum í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Á síðasta ári var auglýst breyting á deiliskipulagi Skeifunnar fyrir lóðirnar tvær, en vegna þess að um er að ræða verulega breytingu frá gildandi deiliskipulagi hefur verið ákveðið að auglýsa áformin að nýju sem nýtt deiliskipulag fyrir sameinaðar lóðirnar.

## Afmörkun deiliskipulags

Hið nýja deiliskipulag nær til lóða nr. 7 og 9 við Skeifuna og afmarkast af götu Skeifunnar til suðurs, megin göngustíg í gegnum Skeifuna til vesturs, Suðurlandsbraut til norðurs og lóð Skeifunnar 9 til austurs. Skipulagsmörkum núgildandi deiliskipulags Skeifunnar, dags. 06.11.2001, verður breytt samhliða.

## Forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagstillagan byggir á forsendum um landnotkun, þéttleika og almenningssamgöngur sem settar eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Einnig byggir deiliskipulagstillagan á Rammaskipulagi Skeifunnar, dags. 15.03.2018, sem unnið var á grundvelli vinningstillögu hugmyndasamkeppni um heildarendurskoðun Skeifunnar árið 2016, að undangenginni skipulagslýsingu, dags. 18.02.2016.

Rammaskipulag Skeifunnar er leiðbeinandi heildarsýn á mögulega framtíðaruppbyggingu í Skeifunni, en unnið er að uppfærslu þess sem kynnt verður samhliða auglýsingu á deiliskipulagstillögu.

## Markmið deiliskipulags

Meginmarkmið deiliskipulags er að móta blandaða byggð íbúða, atvinnu- og þjónustustarfsemi í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um svæðisnýtingu næst samgönguás Borgarlínu og starfsemi miðsvæða, hér M3a.

Á miðsvæði (M3a,b) er einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður er heimill en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera víkjandi.

## Viðfangsefni deiliskipulags

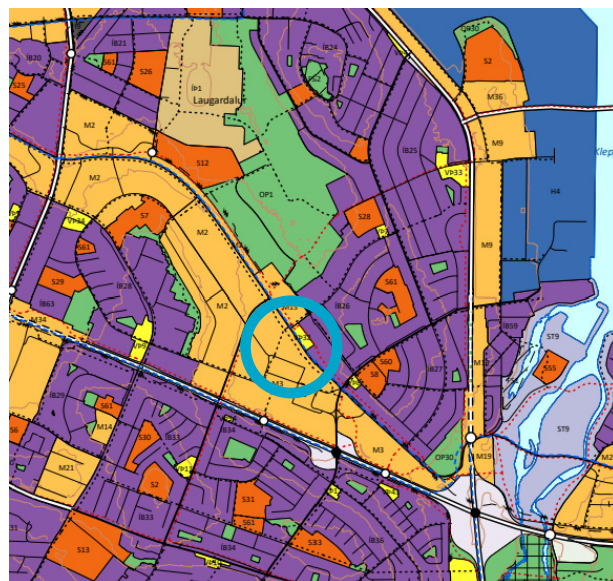
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir sameiningu lóðanna, niðurrifi á núverandi byggingum á lóð og að í þeirra stað komi randbyggð íbúðarhúsa með þjónustu og verslunum á jarðhæðum og íbúðum á efri hæðum. Á jarðhæð og í kjallara er gert ráð fyrir bílgeymslum og ofan á þaki bílgeymslu verður sameiginlegur inngarður fyrir íbúa. Á jarðhæð vestan við hús er gert ráð fyrir almenningsrými með skjólgóðu og gróðurriku útivalarsvæði í tengslum við aðal göngu- og hjólastíginn sem liggur þvert um Skeifuna frá norðri til suðurs.

## Samræmi deiliskipulagstillögu við AR2040

Deiliskipulagstillagan samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 með eftirfarandi hætti:

Svæðið er á skilgreindum uppbyggingareit, n.t.t. reit 45 á mynd 3 í AR2040, innan miðsvæðis, M3a, þar sem heimild er fyrir blandaðri byggð sbr. AR2040, kafla 6.1.3.

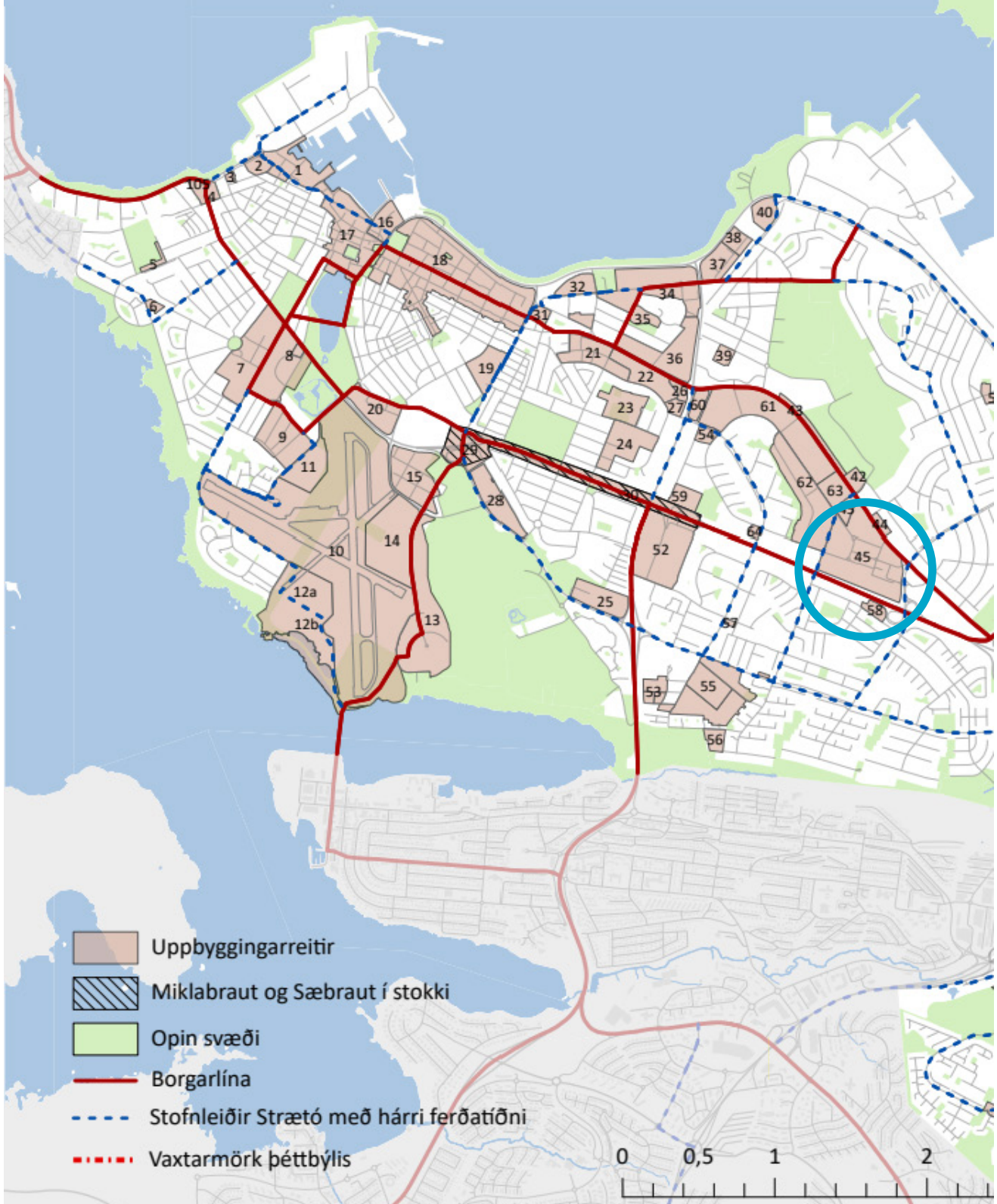
Deiliskipulagstillagan fylgir almennum markmiðum húsnæðisstefnu AR2040, kafla 3.1. Húsnæði fyrir alla, um fjölbreytt framboð búsetukosta fyrir alla félagsþópa.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

**Mynd 3.** Uppbyggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð eru á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunar-

svæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum. Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis.



Einnig fylgir hún almennum viðmiðum sem sett eru fram í kafla 3.6. um um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfi þess. Þar sem svæðið er innan við 150 m frá meginstöð Borgarlínu S1 fellur það undir nýtingarflokk I í töflu 3.2., þar sem miðað er við svæðisnýtingu sem samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.

Staðsetning uppbyggingar við fyrsta áfanga Borgarlínu um Suðurlandsbraut setur hana í sérstakan forgang sbr. AR2040, kafla 3.5.2. Markmið um forgangsröðun uppbyggingar, en áætlað er að framkvæmdum þar ljúki 2031.

### Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Við gerð deiliskipulagstillögu skal hafa eftirfarandi stefnur til hliðsjónar:

- AR2040, kafla II, Sjálfbær, lífvænleg og kolefnislaus borg
- AR2040, Viðauki 3, Markmið um gæði íbúðabyggingar
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
  - [https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-eftir-samradsgatt\\_lett\\_skjal.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-eftir-samradsgatt_lett_skjal.pdf)
- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
  - [https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolaestaeda\\_2024.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolaestaeda_2024.pdf)
- Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík
  - [https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-12/samthykkt-um-medhondlun-urgangs-i-reykjavik\\_nr\\_1316\\_2024.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-12/samthykkt-um-medhondlun-urgangs-i-reykjavik_nr_1316_2024.pdf)
- Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030
  - <https://byggjumgraenniframtid.is/>

### Umf Umfang uppbyggingar

Stærð lóðar eftir breytingu		10.213 m <sup>2</sup>
Núverandi byggingarmagn alls	u.þ.b.	6.000 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn neðanjarðar e. br.	u.þ.b.	7.700 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn ofanjarðar e. br.	u.þ.b.	27.700 m <sup>2</sup> *
Þar af verslun og þjónusta	hám.	6.200 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall ofan jarðar	u.þ.b.	2,7
Nýtingarhlutfall alls	u.þ.b.	3,5
Hæðir bygginga		4 - 8 hæðir*

\* Endanlegar hæðir húsa og byggingarmagn ræðst af samspili milli húshæða, dýpt húsa og afstöðu til sólar svo tryggja megi góð birtuskilyrði í íbúðum og sólarljós á dvalarsvæðum lóða í a.m.k. 5 klst. á dag í maí mánuði, sbr. AR2040.

### Umhverfi og staðhættir

Skeifan tilheyrir borgarhluta 4, Laugardal, þar sem grunnskólar og nærþjónusta er aðgengileg fyrir íbúa.

Í Skeifunni er að stórum hluta iðnaðarhúsnæði frá 7. áratug síðustu aldar, sem síðar hefur verið breytt í verslunar- og þjónustuhúsnæði, ásamt skrifstofuhúsnæði frá 8. og 9. áratugnum.

Jarðvegisdýpi á Skeifusvæðinu er töluvert, en jarðvegur er þéttur og tekur því takmarkað við ofanvatni.

Yfirbragð borgarrýmis Skeifunnar einkennist af götum fyrir bílaumferð sem afmarka lóðareiti með stakstæðum byggingum. Yfirborð lóða er að stórum hluta malbikuð bílastæði án gróðurs.

Götur eru að hluta til innan lóða og sömuleiðis göngu- og hjólaeiðir, sem ná ekki mynda samhangandi heild. Öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda er því ekki tryggt.

**Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningsamgöngur og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna.** Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta hærra nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlínu er háð því að fyrir liggja tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlínu á viðkomandi leið.

Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Áhrifsvæði almenningsamgangna (fjarlægð frá biðstöðvum)*	Blönduð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytta atvinnukjarna.**
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Innan við 150 m frá <b>S1</b> stöð	Landskjarni (sbr. svæðisskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi, miðsvæði M1–4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M5–M8 og önnur samgöngumiðuð svæði (sbr. skilgreining svæðisskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfsemi.
II	1,2–1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.	150–300 m frá <b>S1</b> stöð 0–150 m frá <b>S2</b> stöð	
III	0,6–1,2 Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis.	300–600 m frá <b>S1</b> stöð 150–600 m frá <b>S2</b> stöð 0–400 m frá <b>S3</b> stöð	Önnur miðsvæði þar sem lögð er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfsemi.
IV	0,4–0,6 Það samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis.	400–600 m frá <b>S3</b> stöð Innan við 400 m frá <b>S4</b> stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifsvæða.	

AR2040 - Tafla 3.2. Viðmið um hámarksþéttleika byggðar m.t.t. almenningsamgangna

Aðgengi að almennings-samgöngum er gott þar sem almenningsvagnar aka um Miklubraut, Grensásveg og Suðurlandsbraut. Um Suðurlandsbraut liggur jafnframt 1. áfangi Borgarlínu, en áætlað er að framkvæmdum þar ljúki 2029.

Fyrir á lóð eru tvær byggingar. Annars vegar nr. 7 sem er í dag 1 - 3ja hæða bygging með kjallara, teiknuð af Guðmyndi Kr. Kristinssyni, arkitekt, og upphaflega byggð árið 1967, með síðari viðbyggingum. Hins vegar bygging nr. 9, byggð árið 1979 eftir teikningum Ólafs Tryggvasonar og Rögnvaldar Þorkelssonar. Skv. fyrirbyggjandi úttektarskýrslum telst ástand beggja bygginga bágborið.

#### Fornleifar, húsakönnun og varðveislumat

Skv. fornleifaskráningu Borgarsögusafns Reykjavíkur frá 2017 virðast engar fornminjar vera á skipulagssvæðinu.

Skv. skýrslu Borgarsögusafns nr. 185 „Skeifan - fornleifaskrá og húsakönnun“ þykir byggingin að Skeifunni 9 hafa lágt varðveislugildi. Hins vegar er lagt til að byggingin að Skeifunni 7 njóti verndar í rauðum flokki. Geri deiliskipulagstillagan ráð fyrir niðurrifi á því húsi skal færa fyrir því haldbær rök.

#### Umhverfismat áætlunar

Í greinargerð deiliskipulags skal koma fram mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagstillögu sbr. Skipulagslög nr. 123/2010, gr. 37 Deiliskipulagsáætlanir, annars vegar faglegt mat á áhrifum deiliskipulagstillögu á svipmót byggðar, almenningsrýma, grænna svæða og starfsemi sem fyrir er, og hins vegar faglegt mat á niðurstöðum

úttekta, greininga og hermílikana á umhverfisþáttum deiliskipulagsáætlunar, s.s. ástandi bygginga sem fyrir eru, mögulegu niðurrifi bygginga, umferð, loftgæðum, hljóðvist, vindgreiningum, skuggavarpi og sólarstundum dvalarsvæða í deiliskipulagstillögu.

Vinna skal lífsferilsgreiningar samhliða tillögugerð á deiliskipulagsstigi (LCA greiningar), sem taka mið af lífsferli fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heildar. Lífsferilsgreiningar skal leggja til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmda m.v. viðmiðunarhús eins og það er sett fram í Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð.

#### Samráðs- og umsagnaraðilar

Við vinnu að deiliskipulagi skal hafa samráð við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Ennfremur er skilyrt að samráð verði haft við lóðarhafa aðliggjandi lóða vegna þeirrar nauðsynlegru aðlögunar sem gera þarf á landhæðum á lóðamörkum og tengingum við göngu- og hjólastíga.

Þegar deiliskipuagstillaga hefur hlotið samþykki Umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur verður hún auglýst opinberlega sbr. ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Jafnframt er mælt til þess að lóðarhafar kynni tillögu sína með opinberum hætti fyrir almenningi sem og hagaðilum.

Auk ofangreindra samráðs- og umsagnaraðila eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur, Vegagerðin og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur lögbundnir umsagnaraðilar deiliskipulagsgerðar.

Skipulagsferlið	Tímasetning helstu verkáfangna og kynninga fyrir almenning
2026	Afgreiðsluferli skipulagslýsingar:
apríl	Gerð skipulagslýsingar Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu
maí - ágúst	Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti Athugasemdir frá auglýsingu metnar
2026	Afgreiðsluferli nýs deiliskipulags:
apríl - ágúst	Áðurgerð breyting á deiliskipulagi uppfærð sem tillaga að nýju deiliskipulagi
ágúst - september	Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir auglýsingu á tillögu að nýju deiliskipulagi
september - október	Tillaga að nýju deiliskipulagi auglýst með lögformlegum hætti Opinn kynningarfundur þar sem tillaga að nýju deiliskipulagi er kynnt ásamt Aðalskipulagi Reykjavíkur og Rammaskipulagi Skeifunnar
október - nóvember	Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem kunna að berast og mögulegar breytingar á tillögu
nóvember - desember	Tillaga að nýju deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði Nýtt deiliskipulag tekur gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

