

Skeifan 7 og 9 - skipulagslýsing

Lögð fram skipulagslýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. í mars 2026, vegna gerðar nýs deiliskipulags fyrir Skeifuna 7 og 9. Skipulagssvæðið afmarkast af götu Skeifunnar til suðurs, megin göngustíg í gegnum Skeifuna til vesturs, Suðurlandsbraut til norðurs og lóð Skeifunnar 9 til austurs. Skipulagsmörkum nógildandi deiliskipulags Skeifunnar, dags. 6. nóvember 2001, verður breytt samhliða. 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 almenningrými með skjólgóðu og gróðurríku útidvalarsvæði í tengslum við aðal göngu- og hjólastíginn sem liggur þvert um Skeifuna frá norðri til suðurs. Lagt er til að skipulagslýsing verði samþykkt í kynningu.



Deiliskipulagslýsing: afmörkun nýs deiliskipulags



Deiliskipulagslýsing: aðdragandi og forsendur

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.

Forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagstillagan byggir á forsendum um landnotkun, þéttleika og almenningsgöngur 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.

Tilgangur skipulagslýsingar

Skipulagslýsing er undanfari skipulagsgerðar. Skyft 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 verulegrar 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 skipulagsyrifvöld viðkomandi sveitarfélags hafa hlösjón 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

Hlið nýja deiliskipulags 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 almenningsgöngur 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. Líttur iðnaður er heimill en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera víkjandi.

Víðfangsefni deiliskipulags

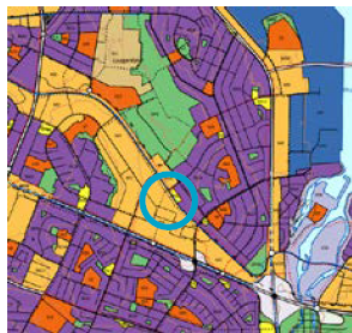
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir sameiningu lóðanna, niðurrifni á núverandi byggingum á lóð og að í þeirra stað komi randbyggð íbúðarháða með þjónustu og verslunum á jarðhæðum og íbúðum á efri hæðum. Á jarðhæð og í kjallara er gert ráð fyrir bilgæymslum og ofan á þaki bilgæymslu verður sameiginlegur inngarður fyrir íbúða. Á jarðhæð vestan við hús er gert ráð fyrir almenningsrými með skjólögðu og gróðurriku útidvalarsvæði í tengslum við aðal göngu- og hjólastígginn sem liggur þvert um Skeifuna frá norðri til suðurs.

Samræmi deiliskipulagstillögu við AR2040

Deiliskipulagstillagan samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 með eftirfarandi hætti:

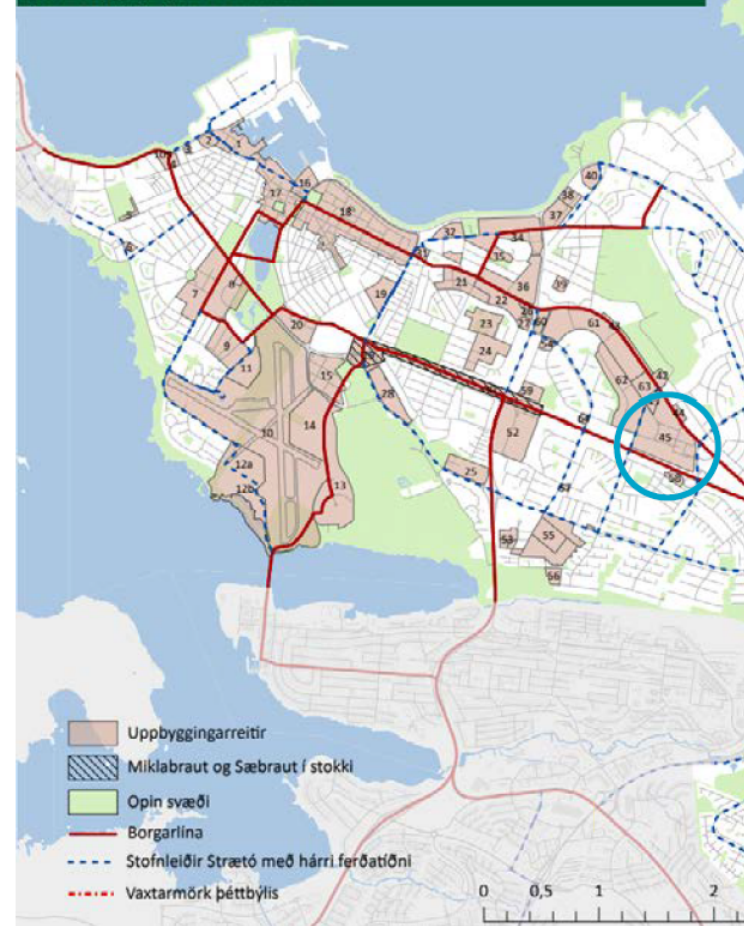
Svæðið er á skilgreindum uppbyggingareit, n.t.t. reit 45 á mynd 3 í AR2040, innan miðsvæðis, M3a, þar sem heimild er fyrir blandaðri byggð sbr. AR2040, kafla 6.1.3.

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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Mynd 3. Uppbyggingareitir 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 landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimil 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.



AR2040, uppbyggingareitir m.t.t. Borgarlínu

Deiliskipulagslýsing: markmið og viðfangsefni

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 viltjandi.

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. A 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 útidvalarsvæði í tengslum við aðal göngu- og hjólastíginn sem liggur þvert um Skeifuna frá norðri til suðurs.

Tilgangur skipulagslýsingar

Skipulagslýsing er undanfari skipulagsgerðar. Skyft er að vinna lýsingu um nýtt deiliskipulag, með þeirri undantökninu að liggja allar meginforsendur fyrir í aðalskipulagi, eða í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhlöða, 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 skipulagsyrirvöld viðkomandi sveitarfélags hafa þilföng 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 samræði 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 samhlöða.

Forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagstillagan byggir á forsendum um landnotkun, þéttleika og almenningsgöngur 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 samhlöða auglýsingu á deiliskipulagstillögu.

Marknið 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 viltjandi.

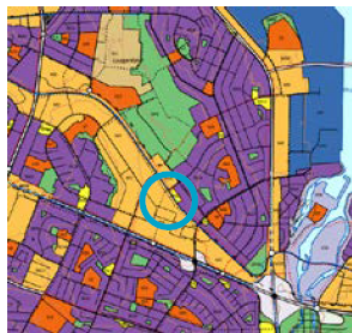
Viðfangsefni deiliskipulags

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 útidvalarsvæði í tengslum við aðal göngu- og hjólastíginn sem liggur þvert um Skeifuna frá norðri til suðurs.

Samræmi deiliskipulagstillögu við AR2040

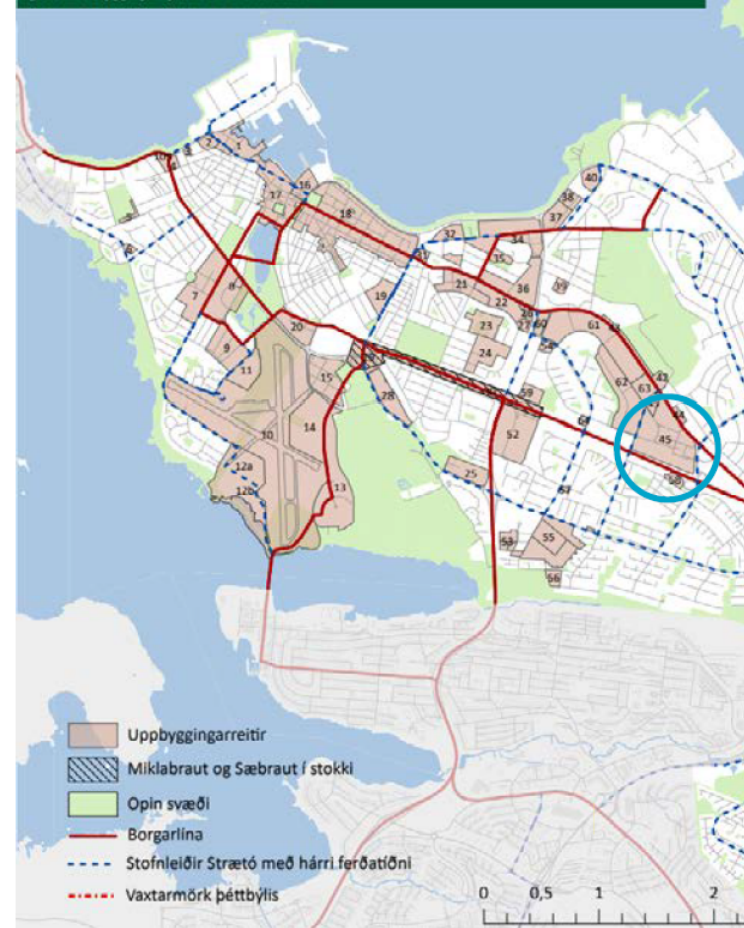
Deiliskipulagstillagan samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 með eftirfarandi hætti:

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. Uppbyggingareitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öllum 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 heimil 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.



AR2040, uppbyggingareitir m.t.t. Borgarlínu

Deiliskipulagslýsing: samræmi við AR2040

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 félags hópa.

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 forgangsroðun uppbyggingar, en áætlað er að framkvæmdum þar ljúki 2031.

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 forgangsroðun uppbyggingar, en áætlað er að framkvæmdum þar ljúki 2031.

Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Við geru deiliskipulagstillögu skal hafa eftirfarandi stefnur til hliðsjónar:

- AR2040, kafla II, Sjálfbær, lífvænleg og kolefnislaus borg
- AR2040, Viðauki 3, Markmið um gæði íbúðabygginga
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
 - https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-efrir-samrads-gatt_lett_skjjal.pdf
- Bila- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
 - https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjola-staeda_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
- Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030
 - <https://byggjumgraennframtid.is/>

Umfang uppbyggingar

Stærð lóðar eftir breytingu	10.213 m ²
Núverandi byggingarmagn alls	u.þ.b. 6.000 m ²
Byggingarmagn meðanjarðar e. br.	u.þ.b. 7.700 m ²
Byggingarmagn ofanjarðar e. br.	u.þ.b. 27.700 m ² *
Þar af verslun og þjónusta	hám. 6.200 m ²
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 ræst 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 nærpjónusta er aðgengileg fyrir íbúa.

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

Jarðvegsdýpi á Skeifusvæðinu er töluvert, en jarðvegur er þéttur og tekur því takmarkað við ofanfati.

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

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

Aðgengi að almenningssamgöngum er gott þar sem almenningssvagnar aka um Miklubraut, Grensáveg 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 Guðmynni 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. fyrirfliggjandi 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 niðurrif á því húsi skal færa fyrir því haldbar rök.

Umhverfismat áætlanar

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, almenningssýma, grænna svæða og starfsemi sem fyrir er, og hins vegar faglegt mat á niðurstöðum

úttekta, greininga og hermíllkana á umhverfisáhrifum deiliskipulagsáætlunar, s.s. ástandi bygginga sem fyrir eru, mögulegu niðurrif bygginga, umferð, loftgæðum, hjóðvíst, vindgreiningum, skuggavarp og solarstundum dvalarsvæða í deiliskipulagstillögu.

Vinna skal lífsferilsgreiningar samhliða tillöggerð á deiliskipulagsstigi (LCA greiningar), sem taka mið af lífsferli fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heildir. Lífsferilsgreiningar skal leggja til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmda m.v. viðmiðunarhúðs 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 lóðamörku og tengingum við göngu- og hjólastiga.

Þegar deiliskipulagstillaga 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 lóðarhafi kynni tillögu sína með opinberum hætti fyrir almenningi sem og hagamillum.

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

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

Flokkur	Bræðingstími	Almenningssamgöngur	Stærð byggð	Stærð íbúðarbyggðar
I	> 1,5	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjani (þ.e. svæðiskipulagi) og miðleg niðurbætur með blandaðri byggð íbúða og atvinnustofna, niðurbætur M1-4 (þ.e. svæð. M28 og M27), M5-M8 og önnur samgöngurhúð svæði lóð- veldingning svæðisráðgjafi með blandaðri og fjölbreyttu byggð íbúða, þjónustu og atvinnustofna.	Stærð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytt atvinnukjarna.
II	1,2 - 1,5	150-300 m frá S1 stöð 0-150 m frá S2 stöð		
III	0,8 - 1,2	300-600 m frá S1 stöð 150-600 m frá S2 stöð 0-400 m frá S3 stöð		Önnur niðurbætur þar sem tilgj. er áhersla á blandað byggð íbúða og atvinnustofna.
IV	0,4-0,8	400-600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð		
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af næríggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifsvæða.		

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

Skipulagsferlið	Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning
2026 apríl	Afgreiðsluferli skipulagslýsingar: Gerð skipulagslýsingar Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu
maí - ágúst	Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti Athugasemdir frá auglýsingu metnar
2026 apríl - ágúst	Afgreiðsluferli nýs deiliskipulags: Áðurgerð breyting á deiliskipulagi uppferð 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 Rammaþingulagi 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

Deiliskipulagslýsing: umfang uppbyggingar

Umf Umfang uppbyggingar

Stærð lóðar eftir breytingu	10..213 m2
Núverandi byggingarmagn alls	u.þ.b. 6.000 m2
Byggingarmagn neðanjarðar e. br.	u.þ.b. 7.700 m2
Byggingarmagn ofanjarðar e. br.	u.þ.b. 27.700 m2*
Þar af verslun og þjónusta	hám. 6.200 m2
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.

Einnig fylgir hún almennum viðmiðum sem sett eru fram í kafla 3.6. um um fjölda íbúða, þéttleika, þar af húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfi þess þar sem svæðið er innan við 150 m frá meginstaða Borgarlínu S1 fellur það undir nýtingarflokk 1 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 forgangsrdöun 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-efrir-samradsfatt_lett_skjalf.pdf
- Billa- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
- https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-billa-og-hjola-staeda_2024.pdf
- Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík
- https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-12/samthykt-um-medhondlun-urgangs-i-reykjavik_nr_1316_2024.pdf
- Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030
- <https://byggjumraenniframtid.is/>

Umf Umfang uppbyggingar

Stærð lóðar eftir breytingu	10..213 m2
Núverandi byggingarmagn alls	u.þ.b. 6.000 m2
Byggingarmagn neðanjarðar e. br.	u.þ.b. 7.700 m2
Byggingarmagn ofanjarðar e. br.	u.þ.b. 27.700 m2*
Þar af verslun og þjónusta	hám. 6.200 m2
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 lóðarhúsnæði frá 7. áratug síðustu aldar, sem síðar hefur verið breytt í verslunar- og þjónustuhúsnæði, ásamt skrifstofuhúsnæði frá 8. og 9. áratugnum.

Jarðvegsdýpi á Skeifusvæðinu er töluvert, en jarðvegur er þéttur og tekur því takmarkað við ofanfarni.

Yfirbragð borgarráðs 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 sómuleiðis höngu- og hjólaleiðir, sem ná ekki miðna samhangandi gengi. Öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda er því ekki tryggt.

Aðgengi að almenningssamgöngum er gott þar sem almenningssvagnar 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 Guðmýndi 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. fyrirliðgjafi úttektarskýrslum telst ástand beggja bygginga bágborið.

Fornleifar, húsakönnun og varðveislumát

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 niðurrif á því húsi skal færa fyrir því haldbær rök.

Umhverfismat áætlanar

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, almenningssýma, grænna svæða og starfsemi sem fyrir er, og hins vegar faglegt mat á niðurstöðum

úttekta, greininga og hermíllkana á umhverfisáttum deiliskipulagsáætlunar, s.s. ástandi bygginga sem fyrir eru, mögulegu niðurrif bygginga, umferð, loftgæðum, hjóðvíst, vindgreiningum, skuggavarp og solarstundum dvalarsvæða í deiliskipulagstillögu.

Vinna skal lífsferilsgreiningar samhliða tillöggerð á deiliskipulagsstigi (LCA greiningar), sem taka mið af lífsferli fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heildir. Lífsferilsgreiningar skal leggja til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmda m.v. viðmiðunarhúðs 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 aðliðgjafi lóða vegna þeirrar nauðsynlegru aðlögunar sem gera þarf á landhæðum á lóðamörkum og tengingum við göngu- og hjólastiga.

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

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

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

Flokkur nýtingar	Staðsetning*	Afnáð almenningssamgöngur (þéttleiki íbúðabúnaðar)	Stærð byggð (í hlutf. íbúðabúnaðar)
I	> 1,5 Það samvarar um 150 íbúðum á ha svæði eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landkjarni (eða svæðiskjarni) og miðleg niðurbætt með blandaði byggð íbúða og atvinnustarfs, niðurbætt M1+4 (þ.m.t. svæði M2B og M2C), M5-M8 og önnur samgöngubætt svæði lóð- og vöðugreining svæðisráðgjafi með blandaði og fjölbreytt byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfs.
II	1,2-1,5 Það samvarar um 150 til 150 íbúðum á ha svæði.	150-300 m frá S1 stöð 0-150 m frá S2 stöð	
III	0,8-1,2 Það samvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæði.	300-600 m frá S1 stöð 150-600 m frá S2 stöð 0-400 m frá S3 stöð	Önnur niðurbætt þar sem lígt er áhersla á blandaða íbúða og atvinnustarfs.
IV	0,4-0,6 Það samvarar um 60 til 90 íbúðum á ha svæði.	400-600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærrigjafi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifsvæða.	

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

Skipulagsferlið	Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning
2026 apríl	Afgreiðsluferli skipulagslýsingar: Gerð skipulagslýsingar Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu
maí - ágúst	Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti Athugasemdir frá auglýsingu metnar
2026 apríl - ágúst	Afgreiðsluferli nýs deiliskipulags: 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 Rammaáskilum 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



Deiliskipulagslýsing: tímalína skipulagsferlis

Skipulagsferlið	Tímasetning helstu verkáfanga 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



Reykjavík