Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 9. apríl 2025
USK25010262

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 9. apríl 2025 varðandi eftirfarandi mál:

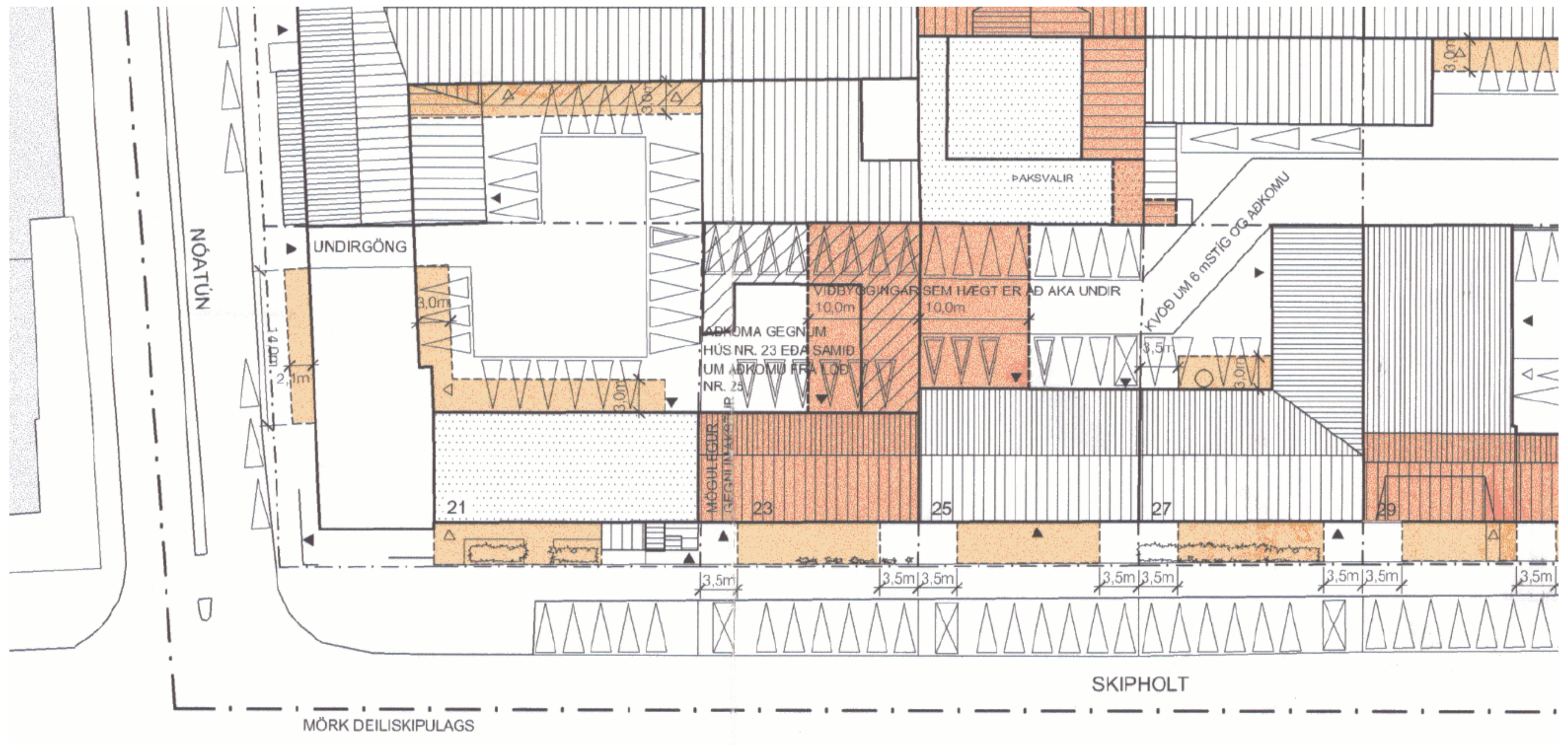
Skipholtsreitur - Breyting á deiliskipulagi - Skipholt 21
Lögð fram umsókn Esju eigna ehf., dags. 24. janúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðarinnar nr. 21 við Skipholt. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að hækka húsið um eina hæð og verður gistiheimili á efri hæðum en á jarðhæð verslun, gisting og þjónusta, samkvæmt deiliskiplags- og skýringaruppdráttum Noland arkitekta, dags. 3. apríl 2025. Einnig er lagt fram samgöngumati VSB verkfræðistofu, dags. 11. mars 2025, breytt/útgáfa 2, dags. 24. mars 2025.
Lagt er til að tillagan verði samþykkt í auglýsingu.

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

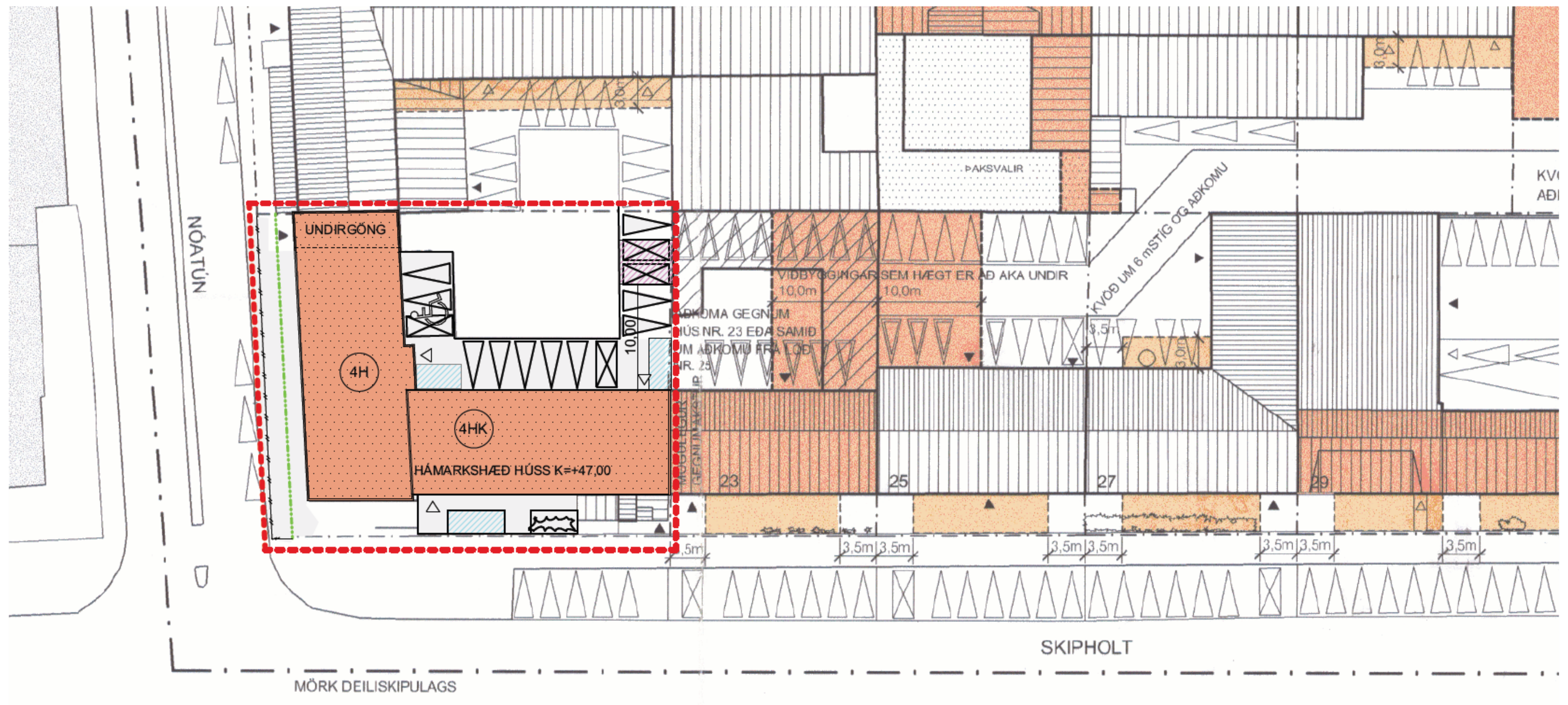
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Deiliskiplags- og skýringaruppdrættir Noland arkitekta, dags. 3. apríl 2025, samgöngumat VSB verkfræðistofu, dags. 11. mars 2025, breytt/útgáfa 2, dags. 24. mars 2025.

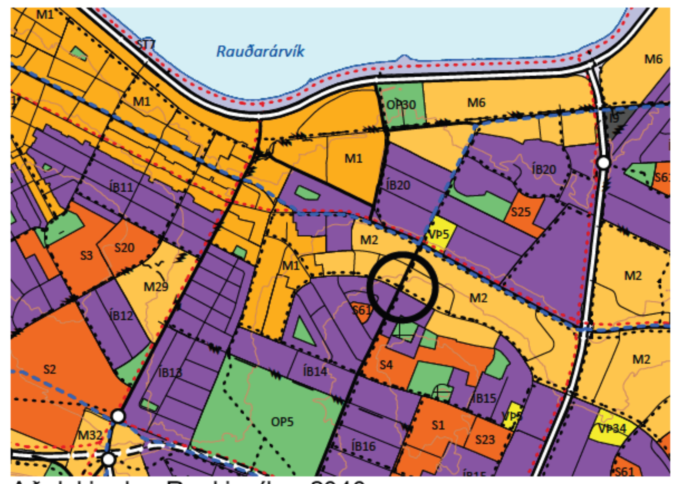
Reykjavík



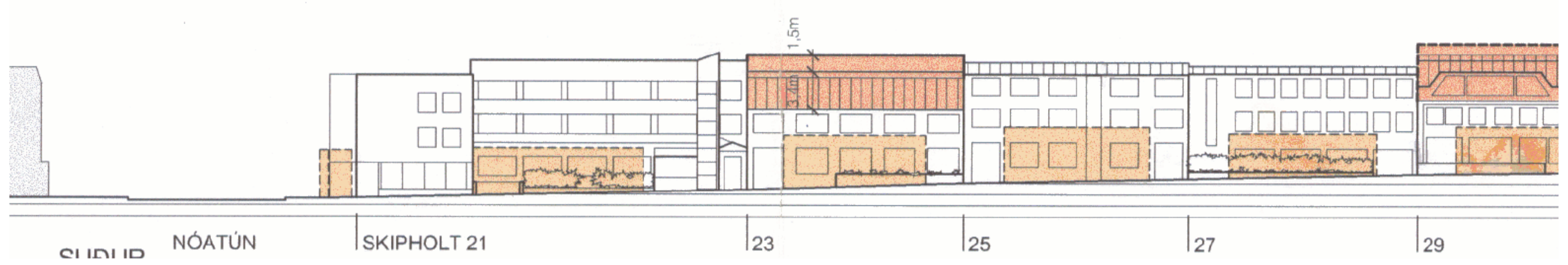
GILDANDI DEILISKIPULAG - Mkv:1-500 Staðfest í B.deild stjórnartíðinda þann 9.jan 2003



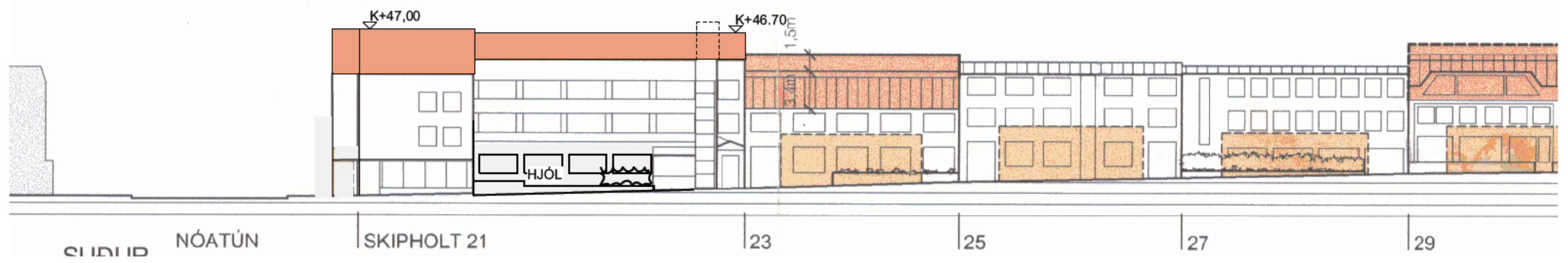
BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



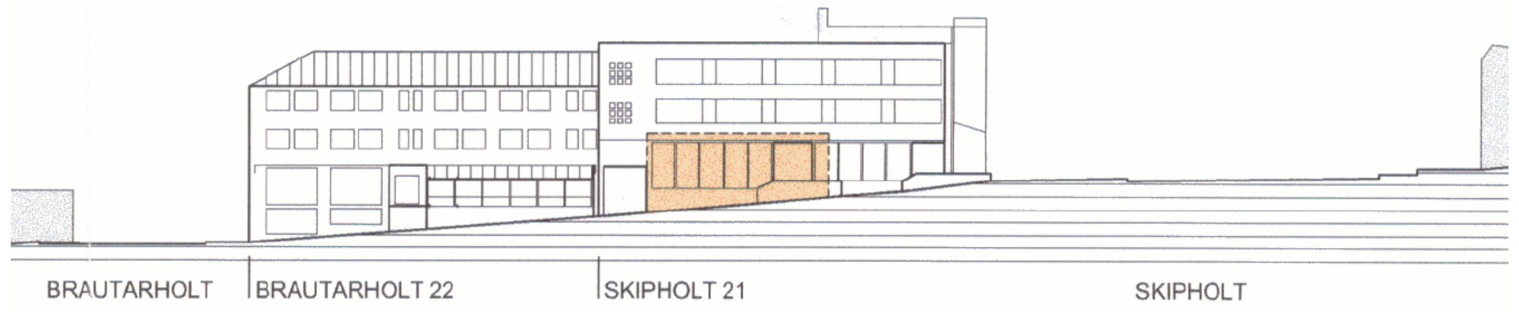
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



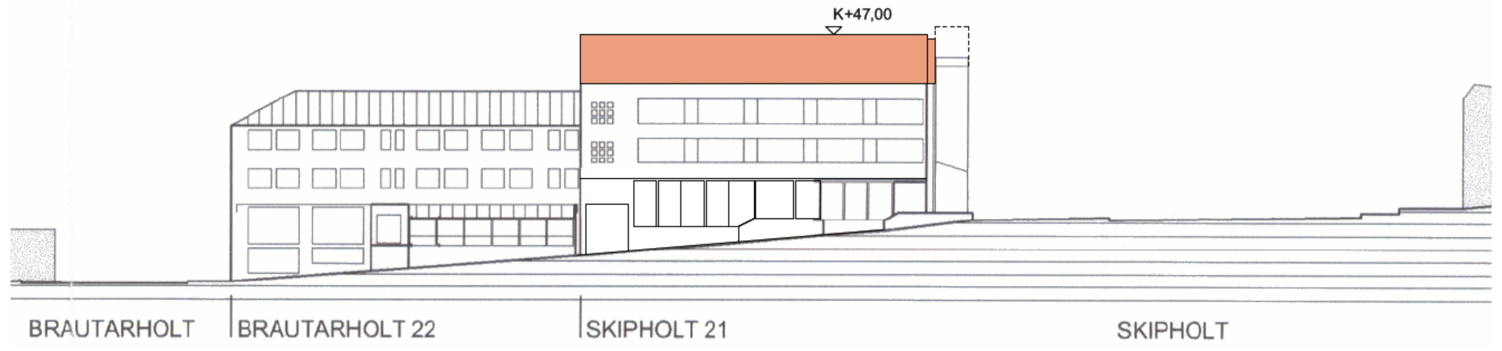
GILDANDI DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



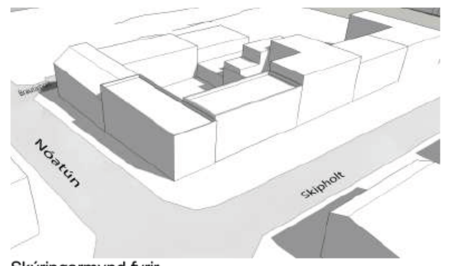
GILDANDI DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



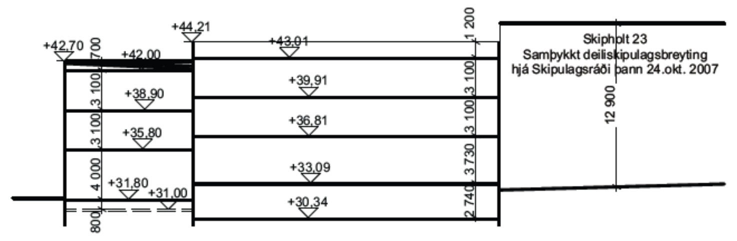
BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐAMÖRK AFLÖGÐ
- LÓÐAMÖRK NÝ
- BYGGINGARREITUR
- TAKMARKAÐUR BYGGINGAREITUR
- LÓÐARMÖRK
- BINDANDI LÍNUR Á LÓÐ OG/EÐA Í ÚTLIT HÚSS
- HÁMARK, BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARLÍNUR BÍLAGEYMSLU NEÐANJARÐAR
- NIÐURRIF
- HALLANDI ÞAK
- FLATT ÞAK
- SORPGERÐI
- HJÓLAGERÐI
- 1.H HÆÐ HÚSA HÁMARK
- AÐGENGI AÐ BYGGINGU
- AÐKOMA ÖKUTÆKJA
- NÚVERANDI BÍLASTÆÐI
- BÍLASTÆÐI SEM GÆTI ÞURFT AÐ VÍKJA
- MÖGULEG NÝ STÆÐI



Skýringarmynd fyrir



Snið: fyrir breytingu

mkv. 1:500

GILDANDI SKILMÁLAR

SKIPHOLT NR.	21
LÓÐARSTÆRÐ	1.175,0m²
BYGGINGAR	1.783,0m²
NÝTINGARHLUTFALL	1.5
BÍLASTÆÐAFJÖLDI	13
TAKMARKAÐUR BYGGINGARREITUR *	185m²

* *Takmarkaður byggingarreitur á jarðhæð ekki reiknuð í mögulega stærð byggingar né nýtingarhlutfall*

NÚVERANDI RAUNSTÆRÐIR

SKIPHOLT NR.	21
LÓÐARSTÆRÐ *	1.190,0m²
BYGGINGAR BIRTIR M2 *	1.745,9m²
BYGGINGAR BRÚTTÓ M2 *	1.910.8m²
NÝTINGARHLUTFALL	1.63
BÍLASTÆÐAFJÖLDI	13
TAKMARKAÐUR BYGGINGARREITUR *	185m²
FJÖLDI GISTIRÝMA	46
FJÖLDI GESTA	92

* *Núverandi lóðarstærð skv lóðablaði Landupplýsingadeildar 10.12.2021*

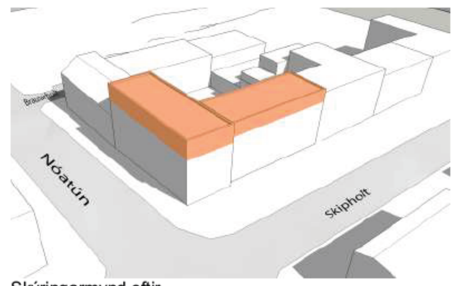
* *Birt stærð skv. samþykktum aðaluppdráttum 05.12.2022*

* *Brúttó m2 skv. samþykktum aðaluppdráttum 05.12.2022*

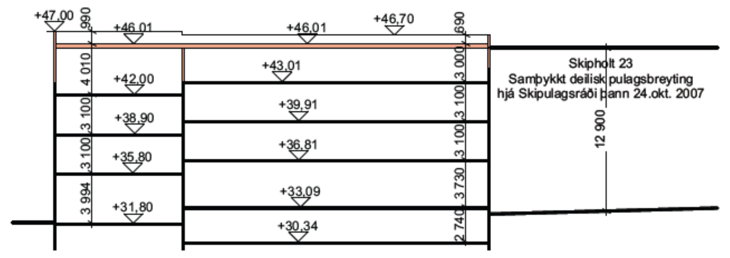
* *Takmarkaður byggingarreitur á jarðhæð ekki reiknuð í mögulega stærð byggingar né nýtingarhlutfall*

BREYTTIR SKILMÁLAR

SKIPHOLT NR.	21
LÓÐARSTÆRÐ	1.126.8m²
BYGGINGAR BIRTIR M2	2.230,0m²
BYGGINGAR BRÚTTÓ M2	2.415,0m²
NÝTINGARHLUTFALL	2.15
BÍLASTÆÐAFJÖLDI	10
TAKMARKAÐUR BYGGINGARREITUR	0.0m²
FJÖLDI GISTIRÝMA	67
FJÖLDI GESTA	134



Skýringarmynd eftir



Snið: eftir breytingu

mkv. 1:500

Mögulegt útlit hornbyggingar Skipholts 21 í samhengi við núverandi umhverfi.

Greinargerð

Núverandi samþykkt deiliskipulag frá 2002 byggði á eldra aðalskipulagi en í þessari deiliskipulagsbreytingu er stuðst við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 skal Reykjavík vera skapandi borg sem styrkir hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafl í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafl og ferðamenn.

• Efling miðborgarinnar sem kjarna stjórnsýslu, verslunar, þjónustu, menningar og ferðaþjónustu er lykilatriði við að styrkja atvinnulíf höfuðborgarinnar.

• Efla á miðlæga atvinnukjarna, með auknu byggingarmagni og tryggja þannig betri nýtingu og skapa grundvöll fyrir frekari sérhæfingu.

• Talið er að flest ný störf verði staðsett innan vaxtarmarka þéttbýlis og einkum á miðlægum svæðum sem þjónað er af Borgarlínu og strætisvagnaþjónustu með hárri ferðatíðni.

• Yfir 90% starfa í Reykjavík verði innan vaxtarmarka árið 2040 og 80% nýrra starfa til ársins 2040 verði við Borgarlínu.

• Reykjavíkurborg vill styrkja hlutverk sitt sem græn borg. Þetta felur í sér stóraukna áhersla á þéttingu byggðar og blöndun byggðamynsturs, á gott aðgengi að fjölbreyttum útivistar og náttúrusvæðum og á að efla vistvæna ferðamáta og er stefnt að því að hlutdeild vistvænna ferðamáta verði komin í 50% árið 2040.

• Betri nýting núverandi húsnæðis og endurnýting þess og annarra innviða gegni veigamiklu hlutverki þegar framtíðar uppbyggingarþörf er mætt.

• Samgöngur í borginni verði kolefnishlutlausar árið 2040.

• Hlutdeild einkabíla í heildarfjölda ferða verði komin undir 50% árið 2040.

• Bílastæðum á landi borgarinnar verði markvisst fækkað á skipulagstímabilinu. Unnin verði áætlun um endurheimt lands sem fer undir bílastæði og það land tekið undir önnur not í almannaþágu; s.s. opin græn svæði, leiksvæði og önnur almenningsrými og rými fyrir hjólastæði og götugögn.

Landnotkun
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er reitur Skipholts 21 miðsvæði (M2b), Holt Laugavegur. Innan miðsvæðisins er opnað á ýmsan rekstur og þ.á.m. er heimiluð gisting.

• Skipholt 21 er á horni Skipholts og Nóatúns sem eru báðar skilgreindar sem aðalgötur skv kafla 3.3.1 í aðalskipulagi. *Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talin hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða.*

Skipholt 21

Skipholt 21 er hannað af Arinbirni Þorkelssyni og var byggt árið 1962. Húsið er steinsteypt, tvískipt bygging á þremur hæðum til vesturs og þremur hæðum með kjallara til austurs.

Núverandi notkun
Í byggingunni á lóð Skipholti 21 er skrifstofa, verslunarrými og gistirými í flokki II: Gististaður án veitinga.- Tegund "b" stærra gistiheimili: *Gististaður með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 6 herbergi eða fleiri eða rými fyrir fleiri en 10 einstaklinga. Handlaug skal vera í hverju herbergi og salerni nærliggjandi. Jafnframt skulu gestir eiga aðgang að fullbúinni baðaðstöðu.*

Hæðir húsa
Samkvæmt kafla 3.6.2. um hæðir húsa í aðalskipulagi, tilheyrir Skipholt 21 svæði þar sem stefna um hæð húsa fari ekki umfram 5 hæðir.

Deiliskipulagsbreyting

Deiliskipulagsbreyting fyrir Skipholt 21
Í meðfylgjandi deiliskipulagsbreytingu er auka hæð bætt á núverandi byggingu.

Landnotkun lóðarinnar verður gistiheimili á efri hæðum en á jarðhæð verslun, gisting og þjónusta.

Hæðir, helstu stærðir og útlit
Með tilkomu viðbótarhæðar mun verða bygging verða 5 hæðir við Skipholt og 4 hæðir við Nóatún

• Hámarkshæð byggingarinnar er skilgreind á skýringarmyndum. Ákveðnir byggingarhlutar svo sem loftræsibúnaður, stiga og lyftuhús mega ganga upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

• Viðbótarhæð verður með uppbroti í formi efnisvals, verður tekið tillit til núverandi útlits upprunalegrar byggingar í formi gluggaskipan. Gluggadeili mega taka breytingum. Núverandi áferð og útlit byggingar skal halda sér.

Lóð
Í breyttu deiliskipulagi færast lóðamörk nær byggingu Nóatúns megin og minnkar lóð um 48,2m2 ef miðað er við gildandi skilmála en 63,2m2 ef miðað er við núverandi raunstærð lóðar.

Stærð lóðar.

gildandi skilmálar	núverandi raunstærð*	breytt deiliskipulag
1175m2	1190m2	1126,8m2

* *Núverandi lóðarstærð skv lóðablaði Landupplýsingadeildar 10.12.2021*

Innan lóðar eru kvaðir Veitna um aðgengi að spennustöð í porti. Veitur skulu hafa fullt aðgengi að hurð spennustöðvar. Lágmarks greið stærð vegna hífinga inn og út úr stöð er u.þ.b. 4 6m. Við spennustöð eru hjólastæði en þau hindra ekki aðkomu starfsfólks og eru auðfærð þegar þörf er á hífingum.

Byggingareitur
Í gildandi deiliskipulagi er skráð stærð byggingar 1.783,0 fermetrar og heimilt að byggja alls 185 fermetra í 3 takmörkuðum byggingarreitum á jarðhæð. Samkvæmt núverandi raunstærð byggingar þá eru birtir fermetrar 1.745,9 og brúttó fermetrar 1.910,8.

Í breyttu deiliskipulagi eru felldar niður heimildir fyrir takmarkaða byggingarreiti á lóðinni. Stærð viðbótarhæðar er um 485 fermetrar í birtri stærð og um 505 fermetrar í brúttó stærð.

Óheimilt er að byggja utan byggingarreita. Sólskáli við Skipholt heldur núverandi formi og lyftuhús verður hækkað.

Kvaðir
Eftirfarandi kvaðir eru settar varðandi notkun:
• Gistirýmum á jarðhæð við Skipholt er snúa að porti verður ekki fjölgað umfram þau 6 herbergi sem eru nú þegar í notkun.
• Núverandi verslunarrými sem snýr að Skipholti helst óbreytt: Ekki heimilt að nýta rýmið í gistirekstur.
• Núverandi verslunarrými á horni Skipholts og Nóatúns helst óbreytt: Ekki heimilt að nýta rýmið í gistirekstur.

Bíla og hjólastæði
Samgöngumat dags. 11.03.2025, 2.útgáfa dags. 24.03.2025 var unnið vegna fyrirhugaðrar uppbyggingu í Skipholt 21 til að meta núverandi samgönguaðstæður og áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar. Greiningin tekur til ferðavenja, almenningssamgangna, hjóla og göngustíga, umferðartalninga, slysagagna og stæðisþörf fyrir bíla og hjól. Fyrirhuguð breyting felst í að bæta við einni hæð fyrir gistiheimili sem mun auka gestafjölda um 40 manns.

Samkvæmt samgöngumati erftirfarandi bíla og hjólastæðaþörf fyrir þessa tilteknu byggingu.

Bílastæði	Svæði1		Tilfelli uppbyggingar		
	Viðmið	Hámark	Fjöldi	Viðmið	Hámark
Gistiheimili	0,1/herb	0,3/herb	67 herb	6,7	20,1
Verslun	1 st /200m2	1 st /100m2	338m2	1,7	3,4
Skrifstofa	1 st /200m2	1 st /75m2	184m2	0,9	2,4
		Samtals		**9,3**	**25,9**

Hjólastæði	Svæði1		Tilfelli uppbyggingar		
	Lágmark	Viðmið	Fjöldi	Lágmark	Viðmið
Gistiheimili	1/herb	2/herb	67 herb	17,3	34,6
Verslun	2 st /100m2	3 st /100m2	338m2	6,8	10,1
Skrifstofa	0,5 st /100m2	3 st /100m2	184m2	0,9	5,5
		Samtals		**25,0**	**50,3**

10 bílastæði og 25 hjólastæði eru innan lóðar, þar af 1 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Að öðru leyti gilda fyrri skilmálar.

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

þann 20 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

Mögulegt útlit Skipholts 21 við Nóatún

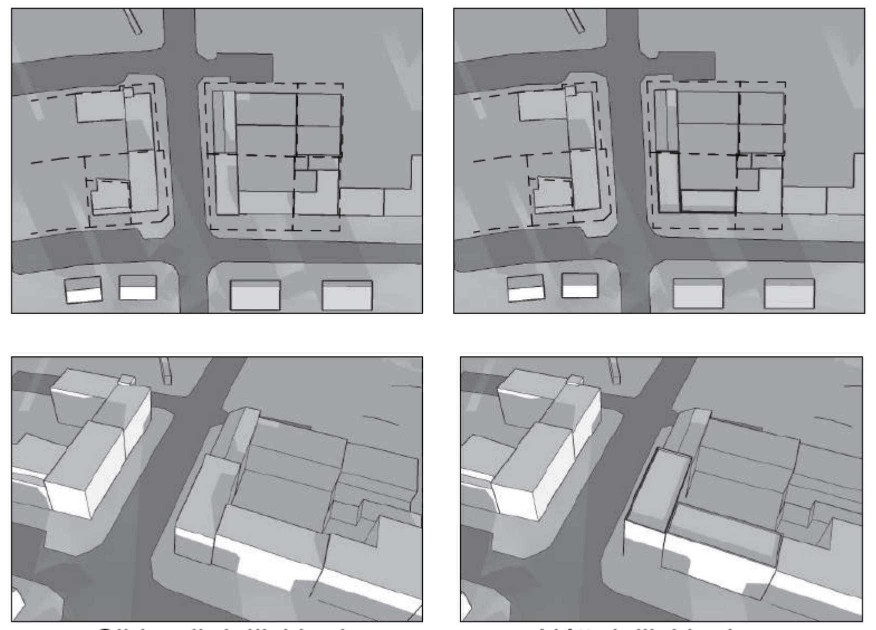
Mögulegt útlit Skipholts 21 sýnd er heimiluð stækkun nágrannahúss til að gefa rétta mynd af fullbyggðri götumynd

Staðgreinireitur 1.250.1
Skipholtsreitur
Breyting á deiliskipulagi
Skipholts 21

NOLAND **03.04.2025**

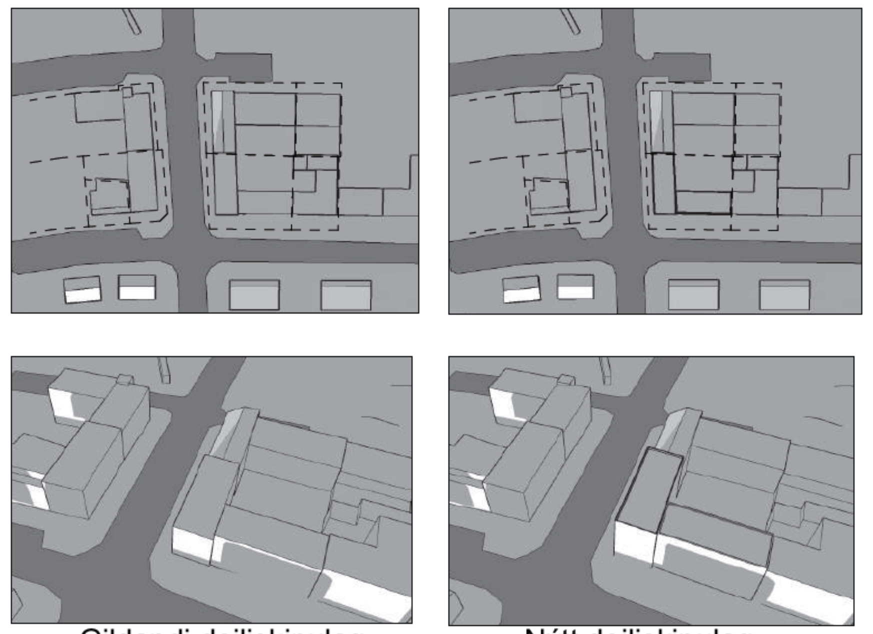
www.noland.is
Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland
Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt. [redacted]
Gunnar Logi Gunnarsson arkitekt Kt. [redacted]
Sími: 859 7008, 659 1945
Netfang: [redacted]

21. Janúar kl. 13:00



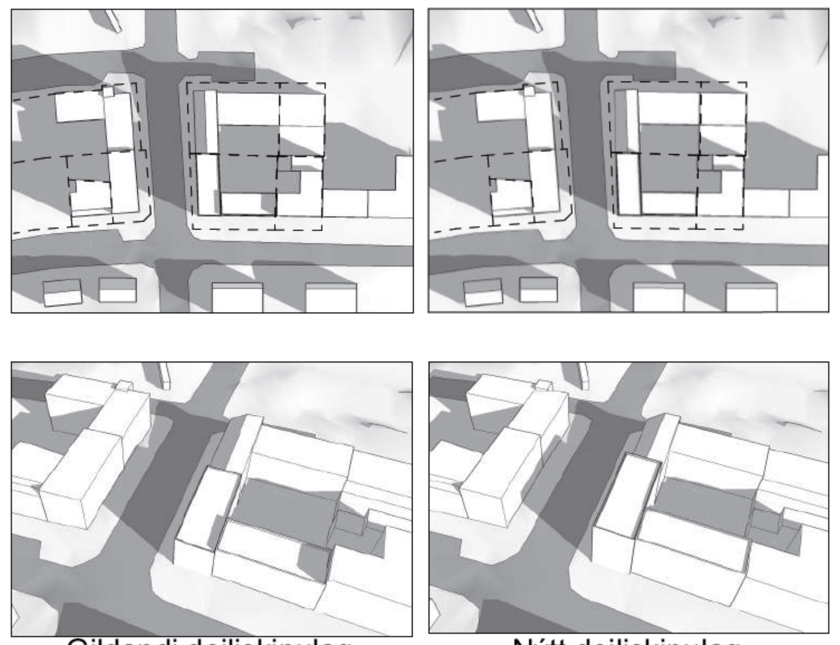
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Janúar kl. 16:00



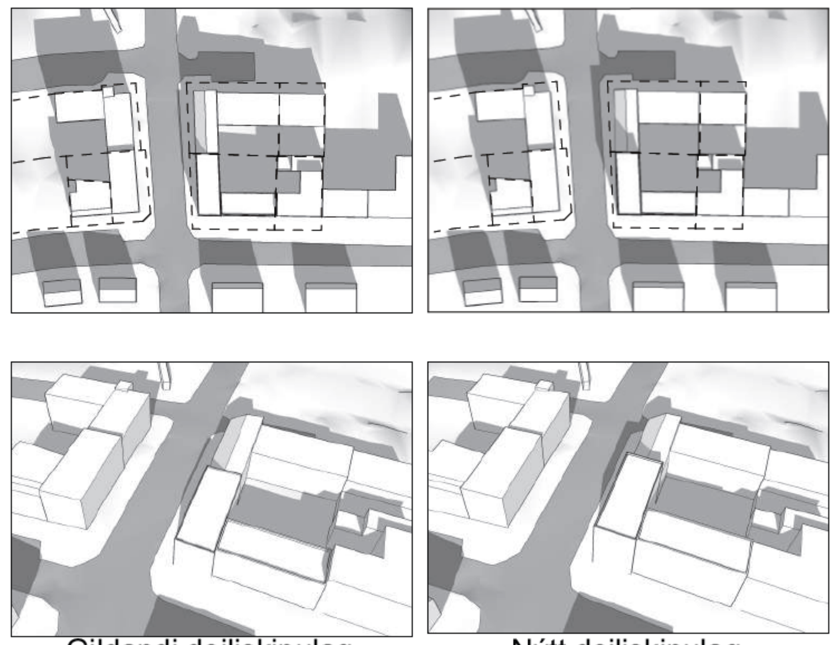
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Mars kl. 10:00



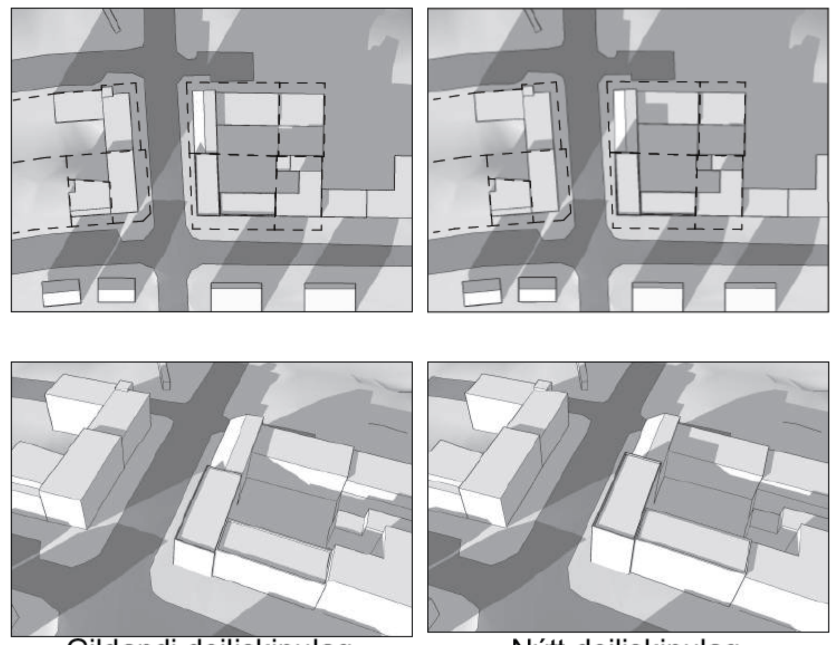
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Mars kl. 13:00



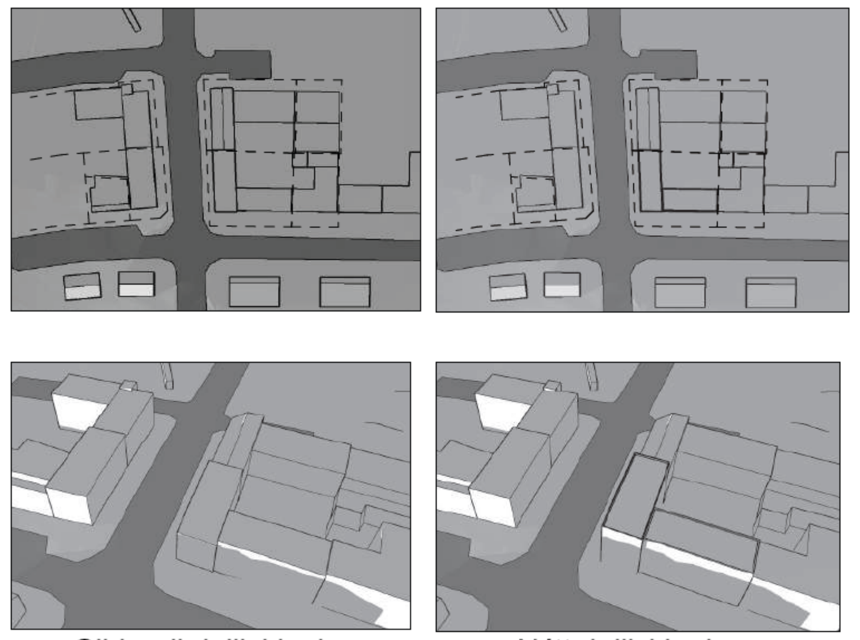
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Mars kl. 16:00



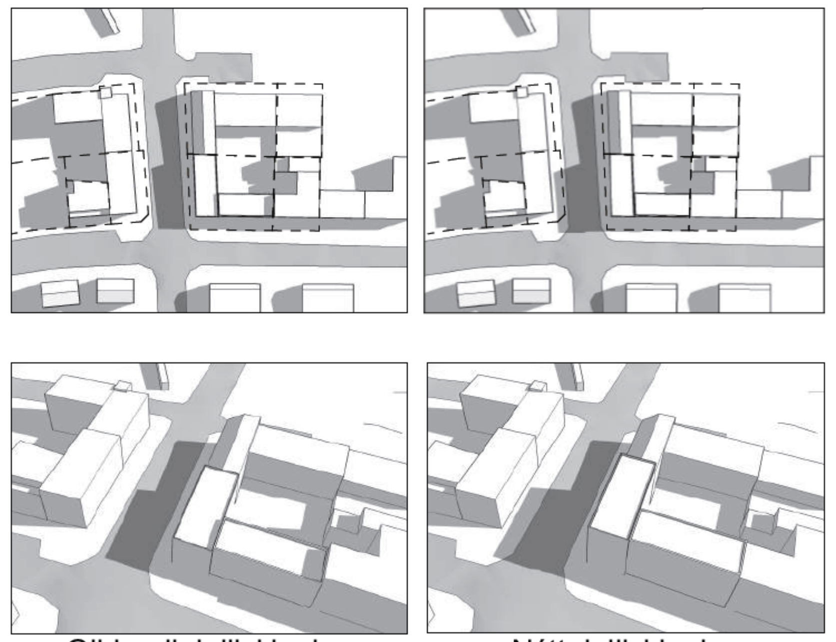
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Mars kl. 19:00



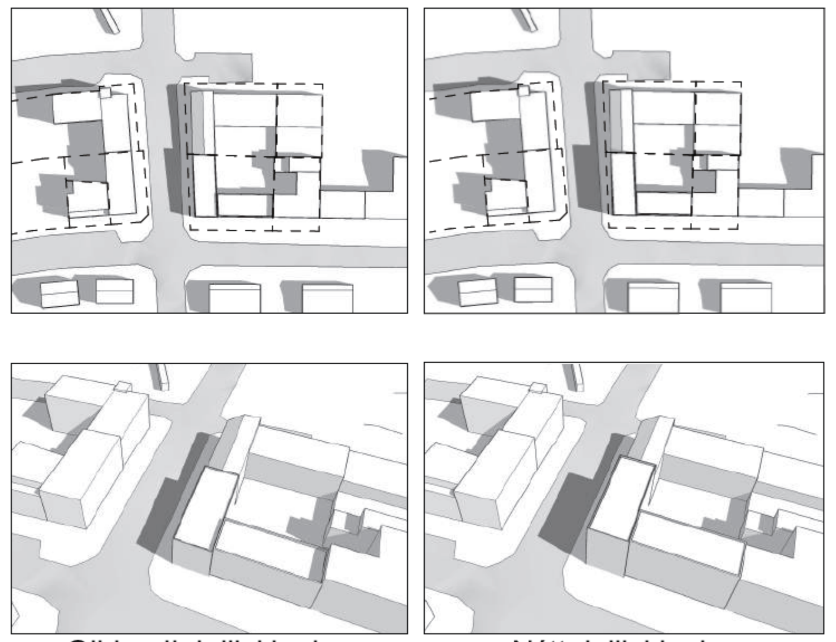
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 7:00



Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 10:00

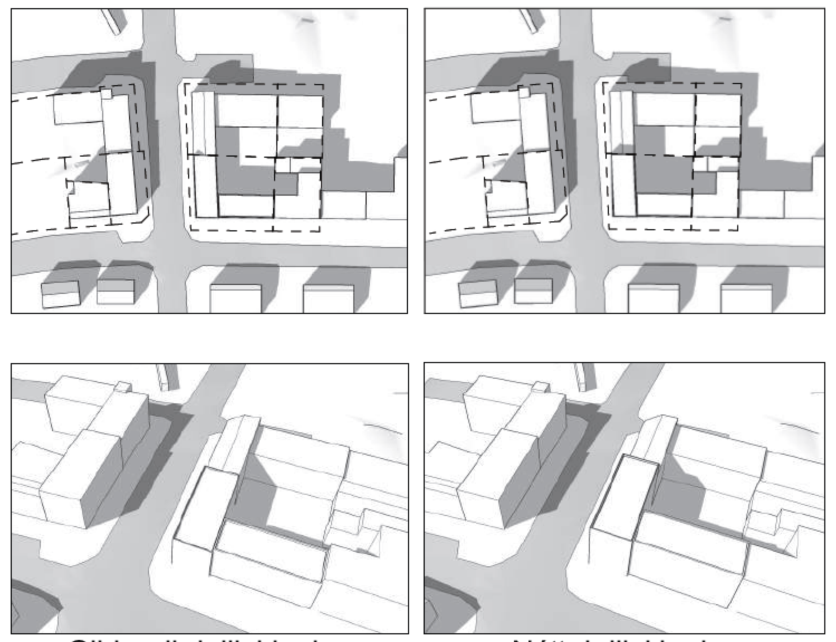


Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 13:00

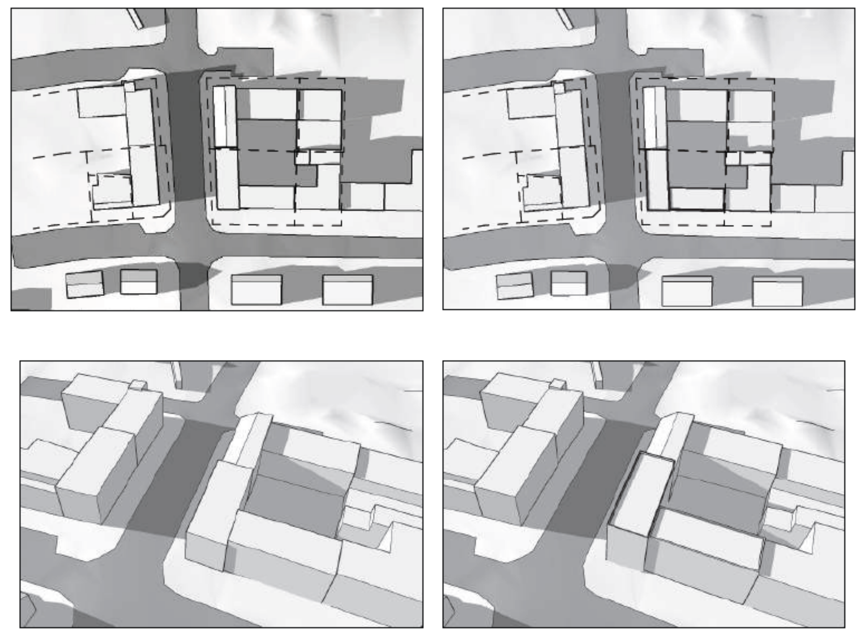
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 16:00



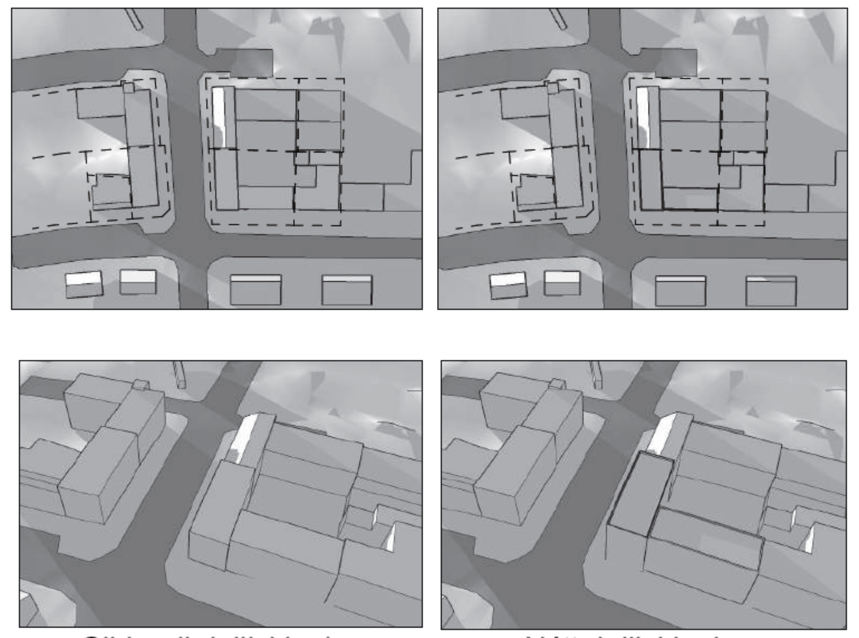
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 19:00

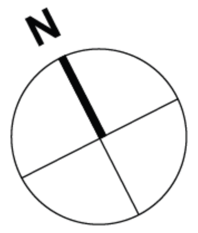


Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 22:00



Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag



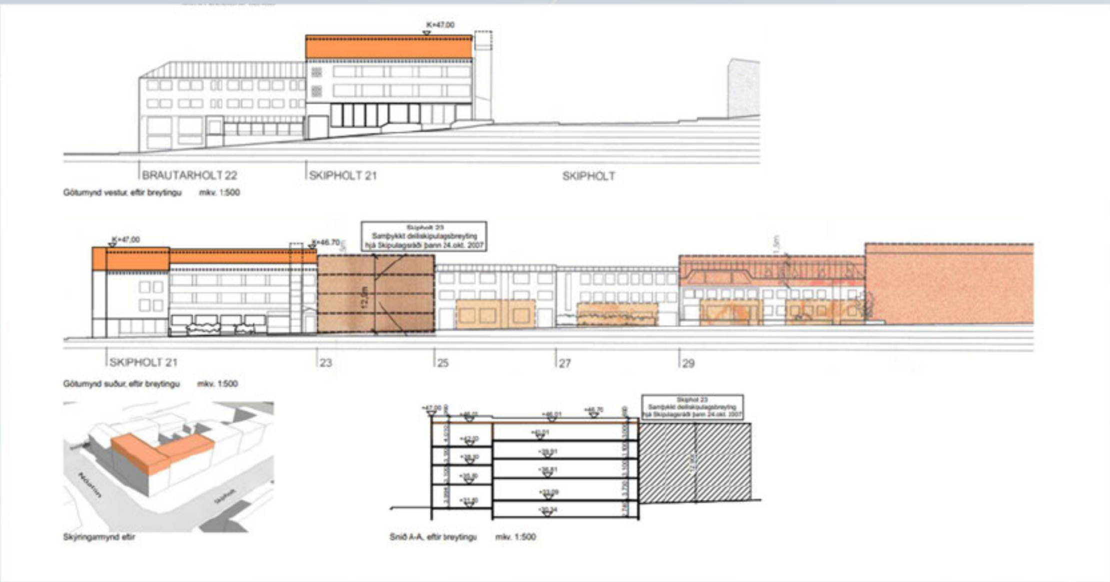
Staðgreinireitur 1.250.1
Skipholtsreitur
Breyting á deiliskipulagi
Skipholts 21

NOLAND **03.04.2025**

www.noland.is
Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland
Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt. 310876 3729
Gunnar Logi Gunnarsson arkitekt Kt. 120482 5809
Sími: 859 7008, 659 1945
Netfang: bjarni@noland.is, gunnar@noland.is

VSB_

VERKFRÆÐISTOFA



Skipholt 21 uppbygging

Samgöngumat

Grunnupplýsingar:			
Verknúmer: 25120	*Dags.:* 11.03.2025	*Heiti skýrslu:* Samgöngumat – Skipholt 21 uppbygging	
Höfundar: Júlíus Þór Björnsson Waage		*Verkefnisstjóri:* Júlíus Þór Björnsson Waage	
Verkkaupi: Esja eignir ehf.		*Samstarfsaðilar:* Noland	*Tölvuskrá:*
Yfirferð:			
Dags.: 05.03.2025		*Yfirfarið af:* Thijs Kreukels	
Breytingasaga:			
Útgáfa:	*Dags.:*	*Skýring:*	
T1 – Drög	06.03.2025		
Ú1	11.03.2025		
Ú2	24.03.2025		

Efnisyfirlit

1 Inngangur 4
1.1 Grunngögn um samgöngur 4
1.1.1 Ferðavenjur 4
1.1.2 Göngu- og hjólastígar 6
1.1.3 Almenningssamgöngur 7
1.1.4 Umferðartalningar og aðsstaða 9
1.1.5 Hjóla- og bílastæði 10
1.1.6 Slysatölur 10
2 Fyrirhuguð uppbygging og áhrif hennar 11
2.1 Bíla- og hjólastæðamat 12
3 Samantekt 13
4 Heimildaskrá 14

1 Inngangur

Samgöngumat var unnið vegna fyrirhugaðrar uppbyggingu í Skipholt 21 til að meta núverandi samgönguaðstæður og áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar. Greiningin tekur til ferðavenja, almenningssamgangna, hjóla- og göngustíga, umferðartalninga, slysagagna og stæðisþörf fyrir bíla og hjól. Fyrirhuguð breyting felst í að bæta við einni hæð fyrir gistiheimili sem mun auka gestafjölda um 40 manns.

1.1 Grunngögn um samgöngur

Skipholt 21 er á horni Skipholts og Nóatúns, húsið er staðsett í Holtunum og er í stuttri fjarlægð við miðbæ Reykjavíkur. Úr aðalskipulagi Reykjavíkur er húsið á svæðinu „Holt-Laugavegur – Miðsvæði" þar stendur að á svæðinu er smávöruverslanir, skrifstofur, hótel og önnur þjónusta. Íbúðarhúsnæði er heimilt einkum á efri hæðum bygginga.

Mynd 1 Hluti af Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

1.1.1 Ferðavenjur og þjónusta í byggingu

Ferðavenjukönnun var framkvæmd árið 2022 og samkvæmt þeim gögnum má sjá að meðal fjöldi ferða per íbúa í Hlíðum, eru um 3,3 á ferðir á dag, ekki var mælt sérstaklega fyrir Holtin.

Tafla 1 Hlutföll ferðamáta, ferðakönnun 2022 og Aðalskipulag 2040

Ferðavenjukönnun 2022	Reykjavík	Hlíðar	Aðalskipulag 2040
Bílstjóri	55%	47%	50%
Sem farþegi í bíl	12%	11%	
Gangandi	18%	22%	35%
Reiðhjóli	6%	11%	
Strætó	6%	5%	15%
Annað	5%	4%	
Fjöldi ferða á dag	3,2	3,3	

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er það stefna Reykjavíkurborgar að breyta ferðavenjum íbúa. Þar er lög áhersla á vistvæna samgöngumáta, almenningssamgöngur og að draga úr notkun bifreiða (Stjórnarráð Íslands, 2022).

Stór hluti þerira sem gista á hótelinu eru að erlendum uppruna og stefna á að skoða miðbæ Reykjavíkur. Ferðahegðun ferðamanna 2023, allir ferðamenn landsbyggð og í Reykjavík, sýndi að 60,9 % ferðast um á bílaleigubíl, 23% í rútuferðum, 3,8% almenningssamöngum, 0,3% með hjóli og 12,1% annað (Ferðamálastofnun, 2023). Hins vegar má gera ráð fyrir að flestir ferðamenn sem gista á svæðinu fari stóran hluta ferða innanbæjar gangandi vegna nálægð við miðbæ.

Í húsinu er verslun, hótel, skrifstofur og spennustöð á vegum Veitna, tryggja þarf aðgangi að henni. Hótelið er íbúðarleiga þar sem gestir fá litla íbúð með öllu tilheyrandi og ekki er starfræk mönnuð móttaka. Í samtali við eiganda Skipholt 21 kom fram að mikill meirihluti hótelgesta ferðast með rútum, notkun hótelgesta á bílastæðum er því lítil. Starfsmenn hótelsins mæta einungis hluta af degi til að þrífa og mæta þeir saman á bíl. Ekki var vitað um ferðahætti starfsmanna verslunar á jarðhæð.

1.1.2 Göngu- og hjólastígar

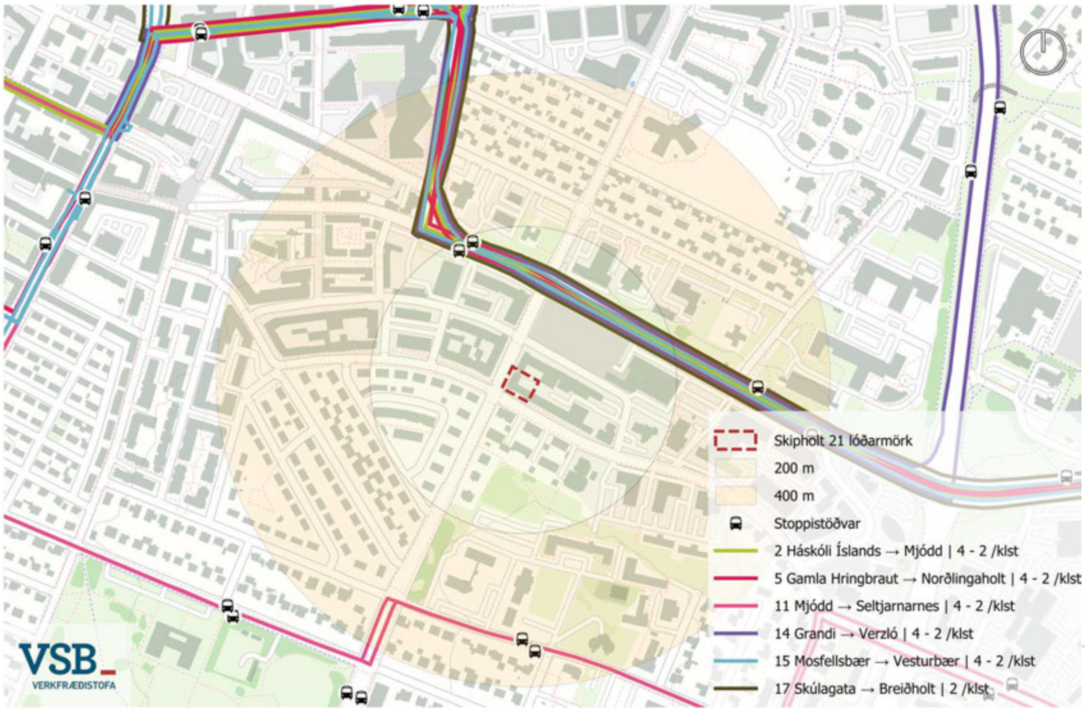
Skipholt 21 er velt tengt göngu og hjólastígakerfi. Tvær hjólatofnleiðir er að finna í nágrenni við svæðið og eru gönguleiðir þarna báðum megin við götur og tengjast vel miðbæ og almenningssamgöngum.

Aðgengi að rafmagnshlaupahjólum er gott en allar leigur eru starfrækar á þessu svæði.

Mynd 2 Stofnleiðir hjólastíga

1.1.3 Almenningssamgöngur

Núverandi leiðarkerfi strætó

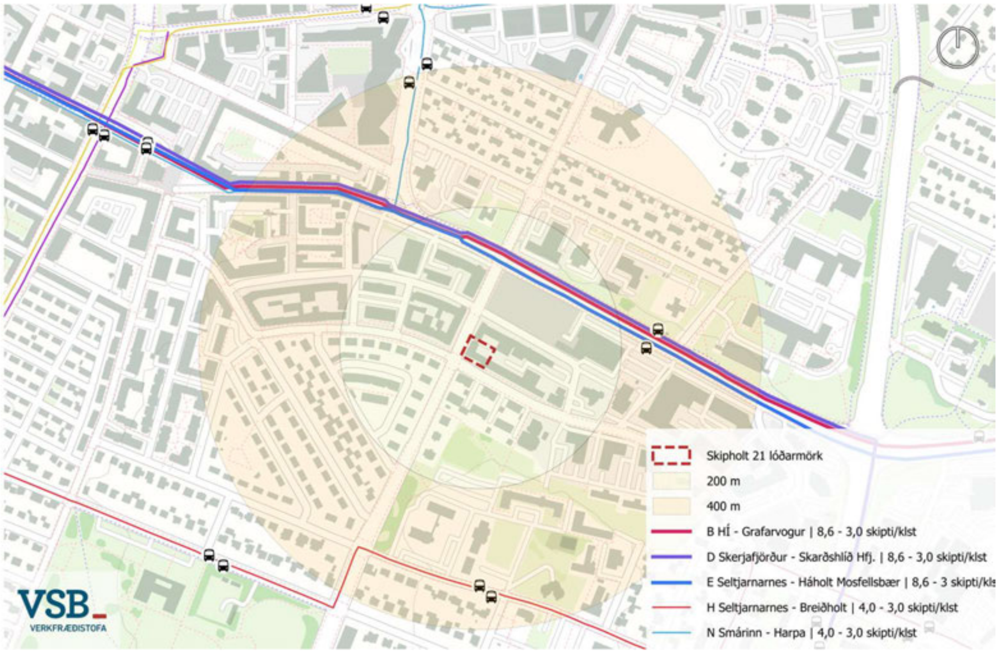


Mynd 3 Núverandi strætóleiðir á svæðinu, hringir staðsettir út frá miðpunkti lóðar

Í 200m göngufæri frá Skipholti 21 er stoppistöð við Þjóðskjalasafnið, þar fara leiðir 2, 5, 14, 15, 17 og næturstrætó 104. Á mynd er merkt fjölda ferða á klukkutíma, á háannatíma og utan háannatíma, við stoppistöð Þjóðskjalasafnið fara vagnar um stöðinna 18 sinnum á klst á háannatíma og 10 sinnum á klst utan háannatíma. Önnur stoppistöð er í 400m göngufæri við Háteigskirkju, þar fer vagn 11 en hann fer 4 sinnum á háannatíma og 2 sinnum utan háannatíma.

Þetta er afbragðs almenningssamgöngu þjónusta og nýtist vel þeim sem eiga erindi á svæðinu.

Borgarlína og nýtt leiðarkerfi strætó

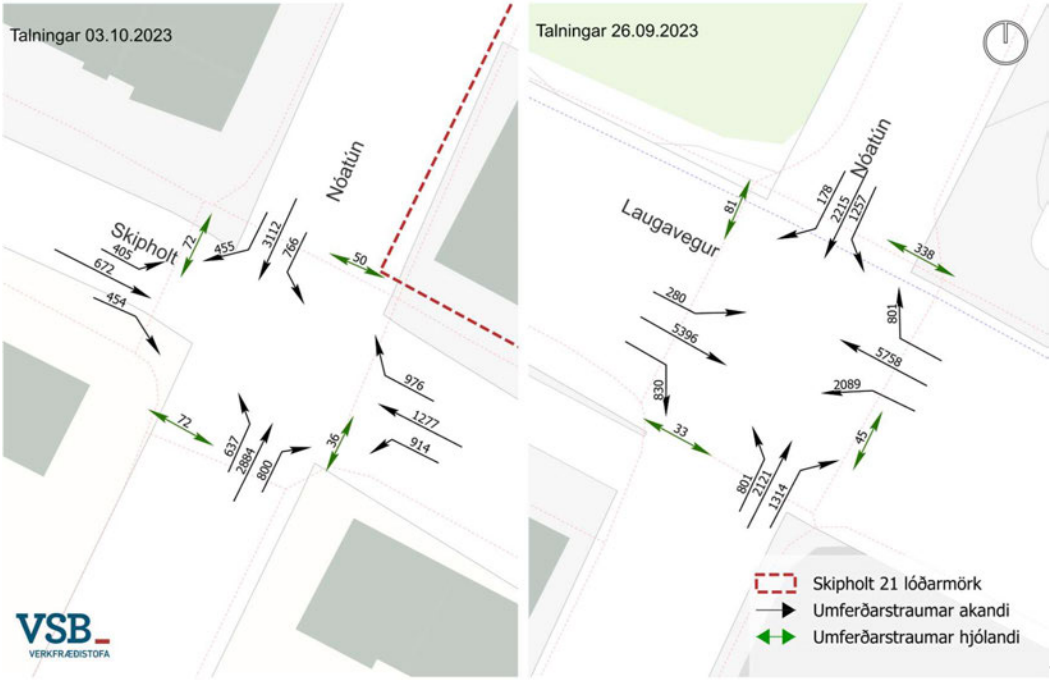


Mynd 4 Borgarlína og strætóleiðir samkvæmt áætlun 2034

Fyrsti áfangi Borgarlínu mun fara Laugarveginn og verður stoppistöð við Háatún í rúmlega 200m fjarlægð. Næstu áfangar Borgarlínu sem fara í Hafnarfjörð og Mosfellsbæ munu einnig nýta stoppistöð við Háatún. Þessir vagnar munu fara 7 mín fresti á háannatíma og 20 mín fresti utan háannatíma. Strætó leiðir H og N verða einnig í göngufæri frá Skipholti en H-leið nýtir stoppistöð við Háteigskirkju og N stoppistöð við Háatún, þeir vagnar munu fara 4 sinnum á klst á háannatíma og 3 sinnum á klst háannatíma.

Þessar breytingar munu stuðla á bættri þjónustu og góðum tengingum fyrir alla á svæðinu.

1.1.4 Umferðartalningar og aðsstaða



Mynd 5 Umferðatalningar, ÁDU dagsumferð

Skoðað var umferðatölur við 2 gatnamót, Skipholt – Nóatún og Laugavegur – Nóatún, þessar talningar voru framkvæmdar haust 2023. Breidd gatna eru eftirfarandi, Laugavegur er 2x2 gata, Nóatún 1x1 en stækkar í 2 breiða við gatnamót og Skipholt 1x1 en stækkar í 2 breiða við gatnamót. Þveranir yfir Skipholt eru upphækkaðar.

Hjólatalningar eru merktar með grænu á mynd en norðan Laugarveg er umferðaþyngsta svæðið en þar fara 338 hjólandi, þessi þverun hluti af gulu hjólastofnleiðinni, sjá kafla 1.1.2.

Bæði gatnamót ráða við núverandi umferðarþunga og mun uppbygging ekki hafa marktæk áhrif á umferðarþunga.

1.1.5 Hjóla- og bílastæði

Mynd 6 Bílastæði við Skipholt 21

Á lóð Skipholts 21 eru 10 stæði bak við hús ásamt einu stæði fyrir hreyfihamlaða, alls 11 stæði, þar eru önnur 7 stæði á lóð Brautarholts 22. Önnur stæði merkt á mynd 6 eru á borgarlandi, þau er birt hér sem gagnlegar upplýsingar en verða ekki nýttar til að uppfylla bílastæðaþörf. Vestan við hús eru 7 stæði á gjaldsvæði 1 og sunnan við hús er 1 stæði á gjaldsvæði 1 og 4 utan gjaldsvæðis. Í framtíðinni verða öll stæði á Skipholti og Brautarholti gjaldskyld. Engin hjólastæði eru til staðar í dag. Engar upplýsingar um bílastæðanýtingu lágu fyrir. Ekki eru sérstök deilibílastæði í nágrenni en Hopp deilibílar mega leggja á þessu svæði.

1.1.6 Slysatölur

Rýnt var í slysagögn frá árunum 2019-2023 (Samgöngustofa), slysagögn má sjá á mynd. Slys á gangandi vegfarendum og slys með meiðslum eru fátíð. Eftir rýni var ákveðið að ekki væri þörf á frekari greiningu.

Mynd 7 Slysagögn frá samgöngustofu 2019-2023

2 Fyrirhuguð uppbygging og áhrif hennar

Fyrirhuguð uppbygging er auka hæð á núverandi byggingu Skipholt 21. Landnotkun á lóðinni í dag er verslun og skrifstofa á jarðhæð, gistiheimili, fyrirhuguð hæð mun einnig nýtast til gistiheimilis. Nýja hæðin mun hýsa 20 herbergi og ræstingu, við fulla nýtingu munu gestir aukast um 40 eftir uppbygginu.

Það kom fram í kafla 1.1.1 út frá samtali við eiganda að mikill meirihluti hótelgesta ferðast rútum og fáir nýti bílastæði í porti. Áætla má því að uppbygging hafi ekki mikil áhrif á bílastæðanýtingu.

Þessi aukning mun ekki hafa marktæka áhrif á umferðarþunga á götur. Því er ekki þörf á umferðarspá í þessari greiningu. Þegar rýnt var í slysagögn, grunngögn hönnunar og vettvangsferð voru engar athugasemdir varðandi samgönguinnviða vélknúna ökutækja.

Uppbyggingin mun ekki leiða til marktæks aukningu á fjölda gangandi og hjólandi vegfarendum. Greining, úr kafla 1, sýnir að núverandi innviðir anna gangandi og hjólandi vegfarendum vel. Svæðið er tengt með göngu- og hjólaleiðum, sem tryggja gott aðgengi frá öllum áttum.

2.1 Bíla- og hjólastæðamat

Til að reikna viðmið og kröfur fyrir bíla- og hjólastæðamat var nýtt skýrsluna „Reglur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík, 2024“. Skipholt 21 er á svæði 1, gististarfsemi skal að hámarki hafa 0,3 stæði á herbergi og viðmið er 0,1 stæði á herbergi. Nánari reikninga má sjá á næstu töflum.

Tafla 2 Eigndi samkæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi

Eigindi úr skipulagi	Núverandi	Breytt
Lóðarstærð	1175	1175
Byggingar m	1783	2399,5
Nýtingarhlutfall	1,5	2,3
Bílastæðafjöldi	13	11
Fermetra á stæði	137	218

Tafla 3 Reiknað bílastæðaþörf

Bílastæði	Svæði 1		Tilfelli uppbyggingar		
	Viðmið	Hámark	Fjöldi	Viðmið	Hámark
Hótel	0,1 /herb	0,3 /herb	67 herb	6,7	20,1
Verslun	1 st / 200 m^2	1st / 100 m2	338 m^2	1,7	3,4
Skrifstofa	1 st / 200 m^2	1st / 75 m^2	184 m^2	0,9	2,4
			Samtals	**9,3**	**25,9**

Tafla 4 Reiknuð hjólastæðaþörf

Hjólastæði	Svæði 1		Tilfelli uppbyggingar		
	Lágmark	Viðmið	Fjöldi	Lágmark	Viðmið
Hótel	1 /herb	2 /herb	67 herb	17,3	34,6
Verslun	2 st / 100 m^2	3st / 100 m^2	338 m^2	6,8	10,1
Skrifstofa	0,5 st / 100 m^2	3st / 100 m^2	184 m^2	0,9	5,5
		Samtals		**25,0**	**50,3**

Samkvæmt þessum bíla- og hjólastæða viðmiðum þarf að gera ráð fyrir 9,3 bílastæðum og að lágmarki 25 hjólastæðum á lóðinni. Eins og kom fram í kafla 1.1.5. er núverandi fjöldi bílastæða á lóð 11 og enginn hjólastæði.

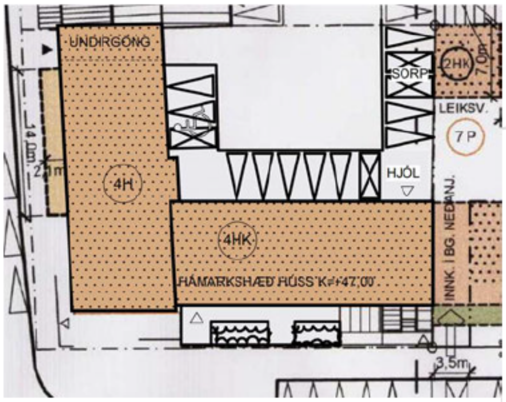
Deiliskipulags tillagan gerir því ráð fyrir 25 hjólastæðum, 15 á bak við hús og 10 fyrir framan. Hluti stæðanna á bak við húsið verða yfirbyggð. Uppfyllir þetta stæða þarfir og tekur hönnun tillit til öryggi og þæginda notenda.

Geta má þess að við fyrsta rýni á tillögunni var hönnuðum bent á að nauðsynlegt væri að tryggja betra aðgengi að hjólum bakvið húsið og var í kjölfari var fækkað um eitt bílastæði.

Spennustöð á vegum Veitna er í austurhluta kjallara hússins, með því að fækka um bílastæði er tryggt betra aðgengi að henni, einnig er lagt til að færa sorpgerðið í sama tilgangi. Huga þarf að aðgengi kranabíls þegar valið er tegund hjólastæða á þessum stað.

Í núverandi tillögu er heilda fjöldi bílastæða innan lóðar því 10 talsins, 9 almenn stæði og 1 fyrir hreyfihamlaða.

Er niðurstað úr bíla- og hjólastæðamati að tillagan uppfyllir kröfur og eru í samræmi við viðmið Reykjavíkurborgar. Gæta þarf þó þess að við uppsetningu hjólastæða skal vera í samræmi við deiliskipulagstillöguna svo að upplifun, þægindi og öryggi notenda sé tryggð.



Mynd 8 Skipulagsuppdráttur – sviðsmynd stæða

3 Samantekt

Fyrirhuguð uppbygging á Skipholti 21 felst í að byggt verði einni hæð ofaná núverandi byggingu, sem verður nýtt fyrir gistiheimili með 20 nýjum herbergjum. Þessi breyting eykur hámarks gestafjölda um 40 manns, ekki er talið að þessi fjölgun hafi marktæk áhrif á umferð. Almenningssamgöngur veita góða þjónustu í dag og í framtíðinni.

Svæðið er vel tengt við göngu- og hjólastíga ásamt góðum almenningssamgöngum sem tryggja greiðan aðgang að þjónustu svæðum. Uppbyggingin kallar á 9 bílastæði og 25 hjólastæði. Núverandi bílastæði á lóð eru 11 og gert er ráð fyrir fækkun í 10 til að bæta aðgengi að hjólastæðum, bílastæðaþörf er því uppfyllt en bæta þarf hjólastæði, í tillögu að deiliskipulagi er gert ráð fyrri þessum 25 hjólastæðum. Við hönnun var tekið mið af þægindum hjólastæða en mikilvægt er að því er fylgt eftir við uppsetningu.

Niðurstaðan er að fyrirhuguð uppbygging hefur ekki neikvæð áhrif á samgöngur svæðisins og að hönnun uppfyllir allar kröfur um bíla- og hjólastæði.

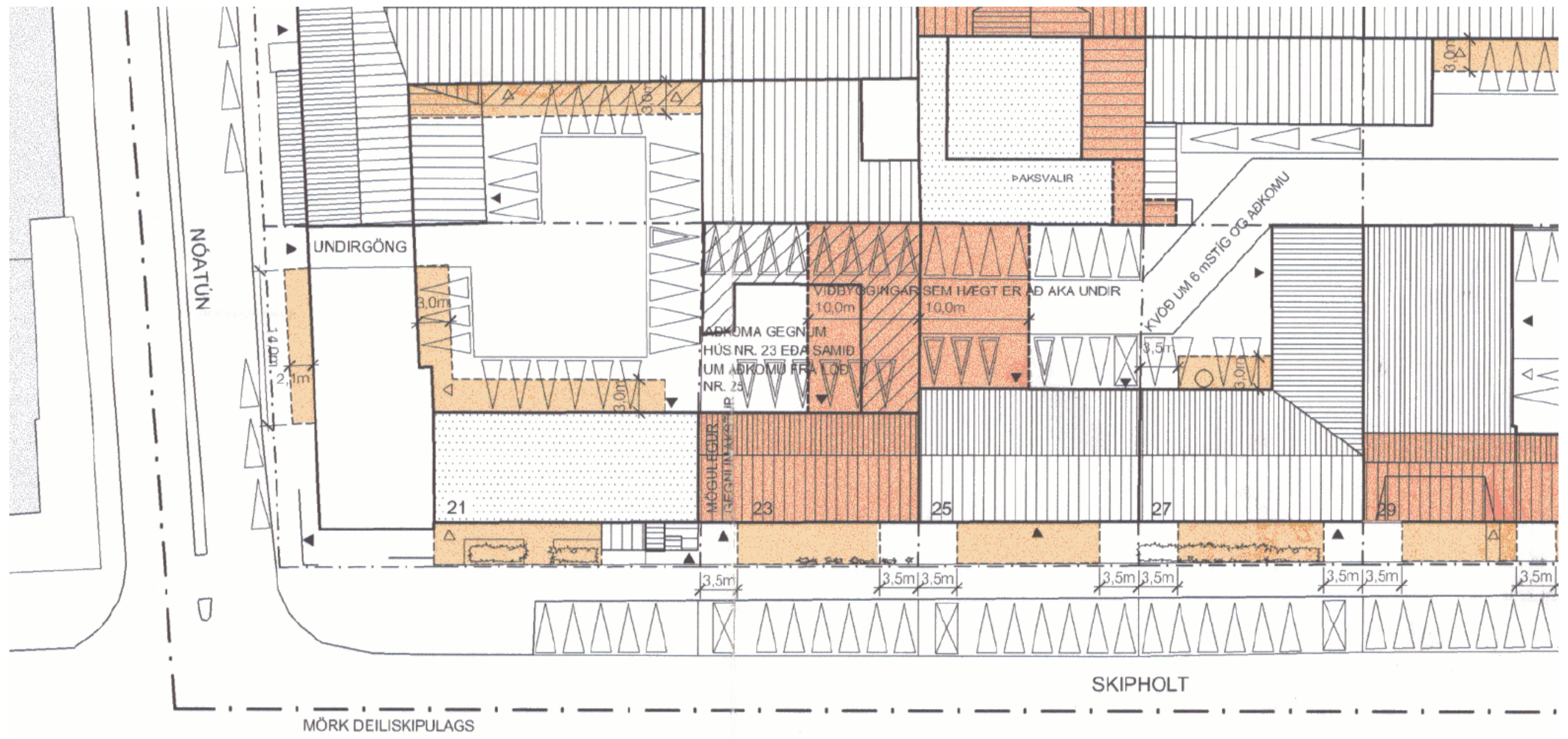
4 Heimildaskrá

Ferðamálastofnun. (2023). Samsetning ferðamanna, ferðahegðun og upplifun. https://www.ferdamalastofa.is/is/rannsoknir/ferdavenjur-erlendra-ferdamanna/ferdamenn-a-islandi-2023

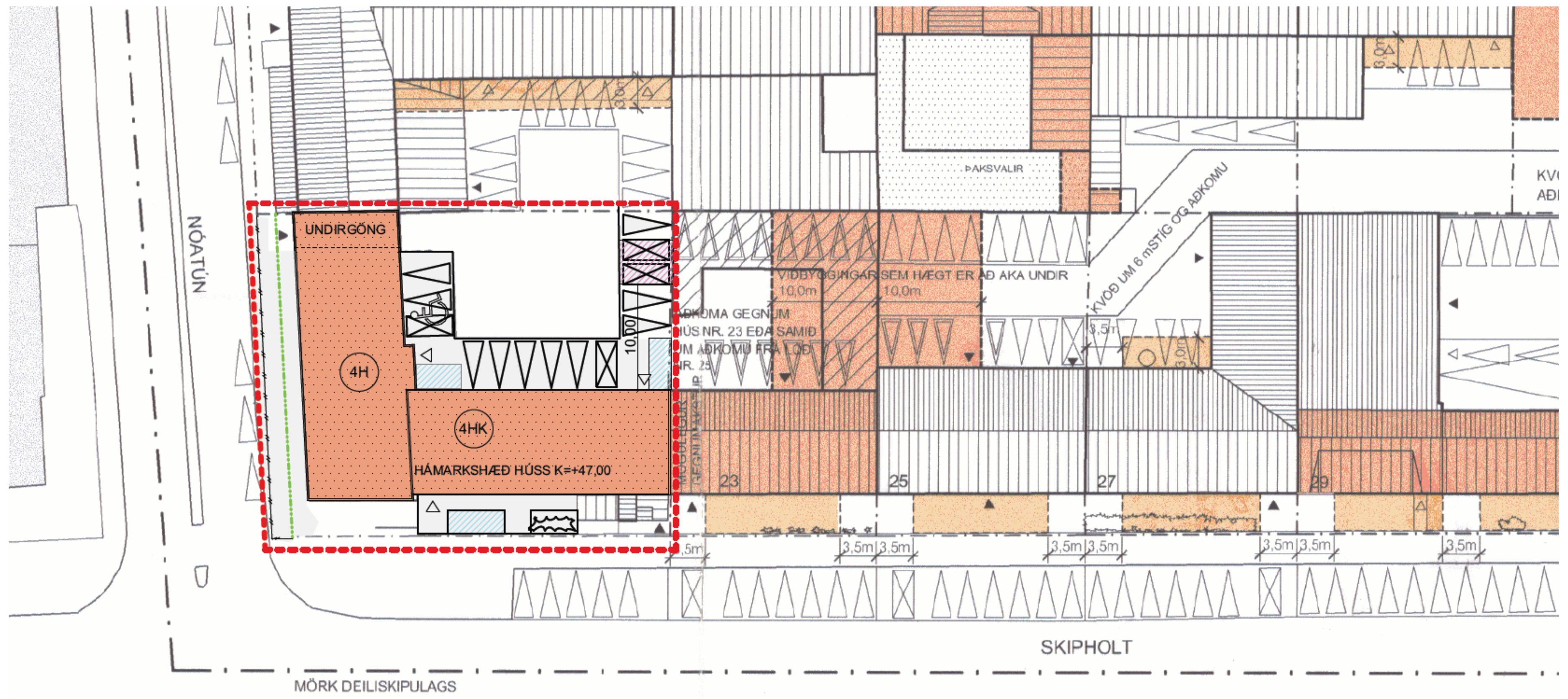
Reykjavíkurborg. (2022). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. https://reykjavik.is/adalskipulag

Stjórnarráð Íslands. (2022). *Ferðavenjukönnun 2022*. Stjornarradid.is. https://www.stjornarradid.is/verkefni/samgongur/samgonguaaetlun/ferdavenjukonnun-2022/#skyrslur

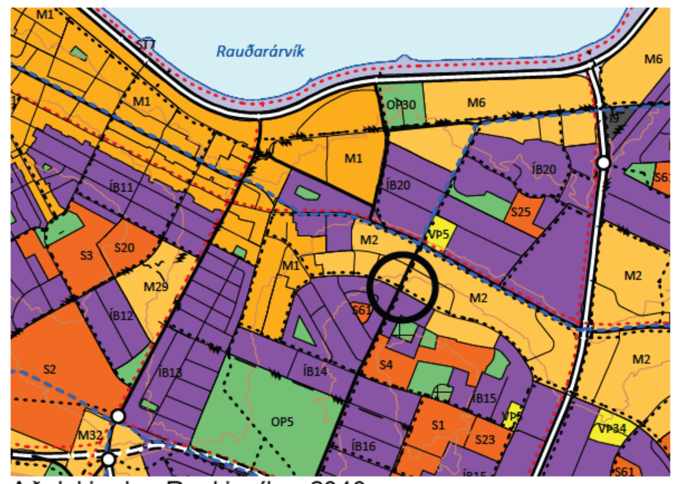
Stjórnarráð Íslands. (2025). *Samgöngusáttmáli höfuðborgarsvæðisins*. Stjornarradid.is. https://www.stjornarradid.is/verkefni/samgongur/samgonguaaetlun/samgongusattmali-hofudborgarsvaedisins/#Tab7



GILDANDI DEILISKIPULAG - Mkv:1-500 Staðfest í B.deild stjórnartíðinda þann 9.jan 2003



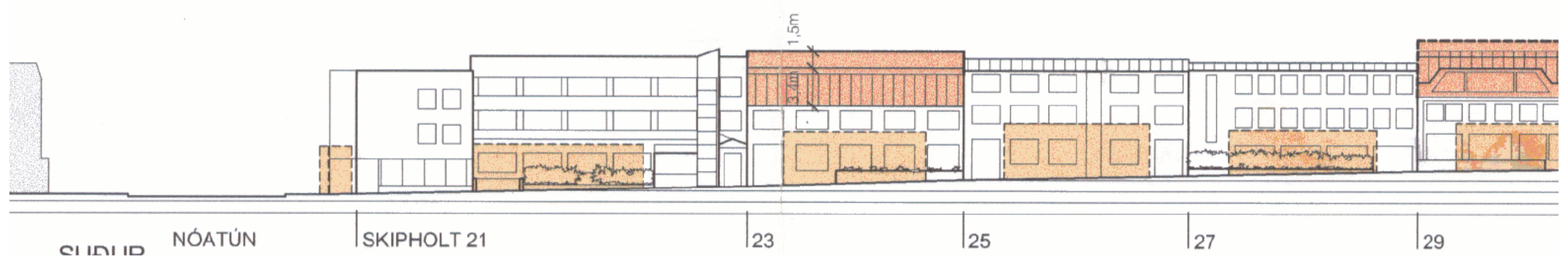
BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



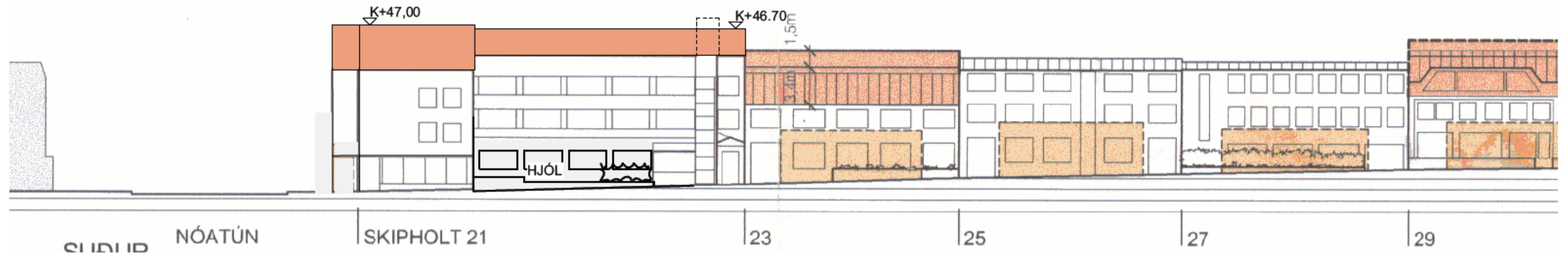
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

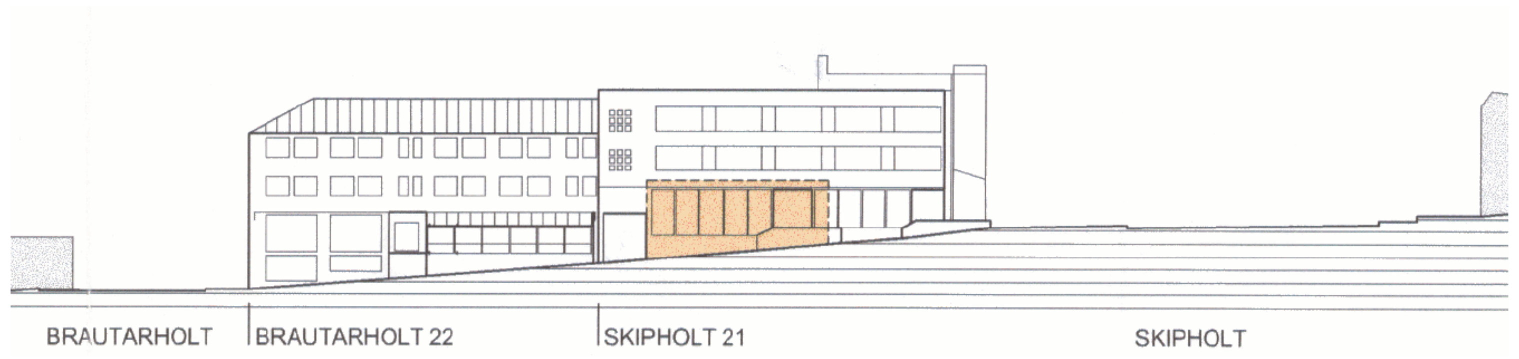
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐAMÖRK AFLÖGÐ
- LÓÐAMÖRK NÝ
- BYGGINGARREITUR
- TAKMARKAÐUR BYGGINGAREITUR
- LÓÐARMÖRK
- BINDANDI LÍNUR Á LÓÐ OG/EÐA Í ÚTLIT HÚSS
- HÁMARK, BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARLÍNUR BÍLAGEYMSLU NEÐANJARÐAR
- NIÐURRIF
- HALLANDI ÞAK
- FLATT ÞAK
- SORPGERÐI
- HJÓLAGERÐI
- 1.H HÆÐ HÚSA HÁMARK
- AÐGENGI AÐ BYGGINGU
- AÐKOMA ÖKUTÆKJA
- NÚVERANDI BÍLASTÆÐI
- BÍLASTÆÐI SEM GÆTI ÞURFT AÐ VÍKJA
- MÖGULEG NÝ STÆÐI



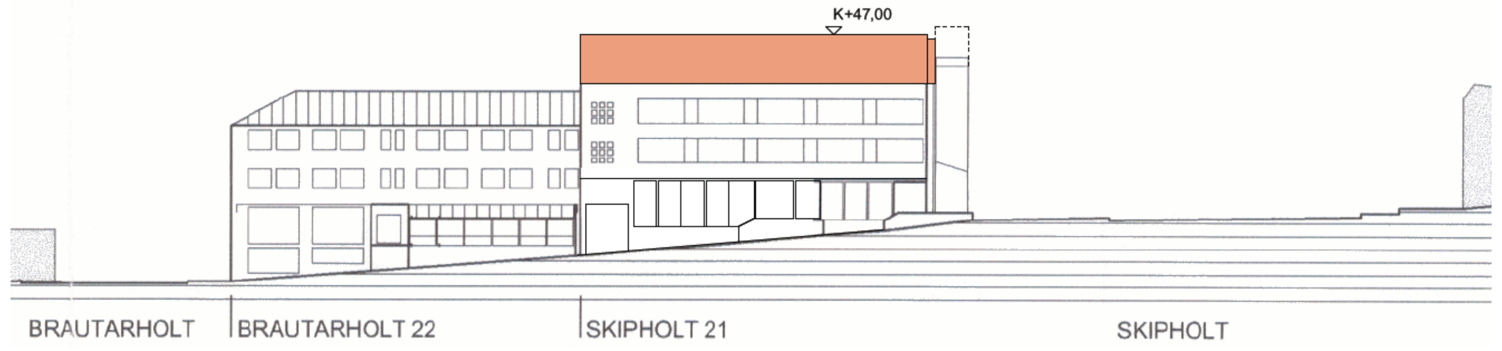
GILDANDI DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



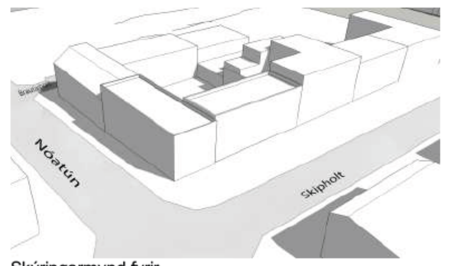
BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500

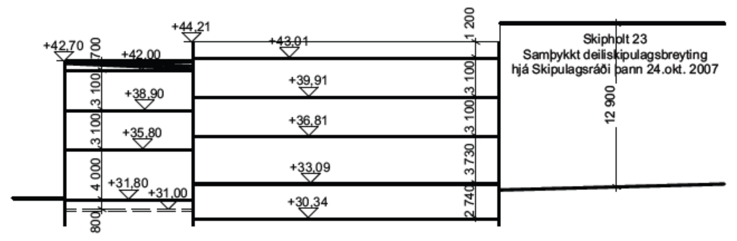


GILDANDI DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500


Skýringarmynd fyrir



Snið: fyrir breytingu

mkv. 1:500

GILDANDI SKILMÁLAR

SKIPHOLT NR.	21
LÓÐARSTÆRÐ	1.175,0m²
BYGGINGAR	1.783,0m²
NÝTINGARHLUTFALL	1.5
BÍLASTÆÐAFJÖLDI	13
TAKMARKAÐUR BYGGINGARREITUR *	185m²

* *Takmarkaður byggingarreitur á jarðhæð ekki reiknuð í mögulega stærð byggingar né nýtingarhlutfall*

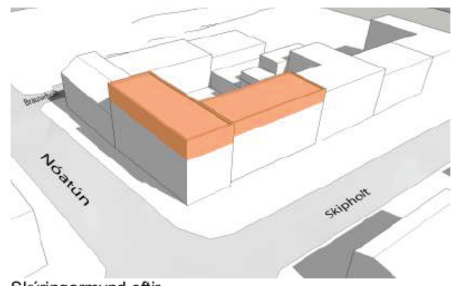
NÚVERANDI RAUNSTÆRÐIR

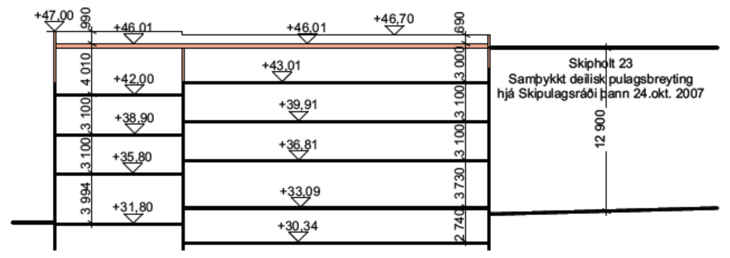
SKIPHOLT NR.	21
LÓÐARSTÆRÐ *	1.190,0m²
BYGGINGAR BIRTIR M2 *	1.745,9m²
BYGGINGAR BRÚTTÓ M2 *	1.910.8m²
NÝTINGARHLUTFALL	1.63
BÍLASTÆÐAFJÖLDI	13
TAKMARKAÐUR BYGGINGARREITUR *	185m²
FJÖLDI GISTIRÝMA	46
FJÖLDI GESTA	92

* *Núverandi lóðarstærð skv lóðablaði Landupplýsingadeildar 10.12.2021*
* *Birt stærð skv. samþykktum aðaluppdráttum 05.12.2022*
* *Brúttó m2 skv. samþykktum aðaluppdráttum 05.12.2022*
* *Takmarkaður byggingarreitur á jarðhæð ekki reiknuð í mögulega stærð byggingar né nýtingarhlutfall*

BREYTTIR SKILMÁLAR

SKIPHOLT NR.	21
LÓÐARSTÆRÐ	1.126.8m²
BYGGINGAR BIRTIR M2	2.230,0m²
BYGGINGAR BRÚTTÓ M2	2.415,0m²
NÝTINGARHLUTFALL	2.15
BÍLASTÆÐAFJÖLDI	10
TAKMARKAÐUR BYGGINGARREITUR	0.0m²
FJÖLDI GISTIRÝMA	67
FJÖLDI GESTA	134


Skýringarmynd eftir



Snið: eftir breytingu

mkv. 1:500

Mögulegt útlit hornbyggingar Skipholts 21 í samhengi við núverandi umhverfi.

Greinargerð

Núverandi samþykkt deiliskipulag frá 2002 byggði á eldra aðalskipulagi en í þessari deiliskipulagsbreytingu er stuðst við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 skal Reykjavík vera skapandi borg sem styrkir hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafl í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafl og ferðamenn.

• Efling miðborgarinnar sem kjarna stjórnsýslu, verslunar, þjónustu, menningar og ferðaþjónustu er lykilatriði við að styrkja atvinnulíf höfuðborgarinnar.

• Efla á miðlæga atvinnukjarna, með auknu byggingarmagni og tryggja þannig betri nýtingu og skapa grundvöll fyrir frekari sérhæfingu.

• Talið er að flest ný störf verði staðsett innan vaxtarmarka þéttbýlis og einkum á miðlægum svæðum sem þjónað er af Borgarlínu og strætisvagnaþjónustu með hárri ferðatíðni.

• Yfir 90% starfa í Reykjavík verði innan vaxtarmarka árið 2040 og 80% nýrra starfa til ársins 2040 verði við Borgarlínu.

• Reykjavíkurborg vill styrkja hlutverk sitt sem græn borg. Þetta felur í sér stóraukna áhersla á þéttingu byggðar og blöndun byggðamynsturs, á gott aðgengi að fjölbreyttum útivistar og náttúrusvæðum og á að efla vistvæna ferðamáta og er stefnt að því að hlutdeild vistvænna ferðamáta verði komin í 50% árið 2040.

• Betri nýting núverandi húsnæðis og endurnýting þess og annarra innviða gegni veigamiklu hlutverki þegar framtíðar uppbyggingarþörf er mætt.

• Samgöngur í borginni verði kolefnishlutlausar árið 2040.

• Hlutdeild einkabíla í heildarfjölda ferða verði komin undir 50% árið 2040.

• Bílastæðum á landi borgarinnar verði markvisst fækkað á skipulagstímabilinu. Unnin verði áætlun um endurheimt lands sem fer undir bílastæði og það land tekið undir önnur not í almannaþágu; s.s. opin græn svæði, leiksvæði og önnur almenningsrými og rými fyrir hjólastæði og götugögn.

Landnotkun
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er reitur Skipholts 21 miðsvæði (M2b), Holt Laugavegur. Innan miðsvæðisins er opnað á ýmsan rekstur og þ.á.m. er heimiluð gisting.

• Skipholt 21 er á horni Skipholts og Nóatúns sem eru báðar skilgreindar sem aðalgötur skv kafla 3.3.1 í aðalskipulagi. *Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talin hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða.*

Skipholt 21

Skipholt 21 er hannað af Arinbirni Þorkelssyni og var byggt árið 1962. Húsið er steinsteypt, tvískipt bygging á þremur hæðum til vesturs og þremur hæðum með kjallara til austurs.

Núverandi notkun
Í byggingunni á lóð Skipholti 21 er skrifstofa, verslunarrými og gistirými í flokki II: Gististaður án veitinga.- Tegund "b" stærra gistiheimili: *Gististaður með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 6 herbergi eða fleiri eða rými fyrir fleiri en 10 einstaklinga. Handlaug skal vera í hverju herbergi og salerni nærliggjandi. Jafnframt skulu gestir eiga aðgang að fullbúinni baðaðstöðu.*

Hæðir húsa
Samkvæmt kafla 3.6.2. um hæðir húsa í aðalskipulagi, tilheyrir Skipholt 21 svæði þar sem stefna um hæð húsa fari ekki umfram 5 hæðir.

Deiliskipulagsbreyting

Deiliskipulagsbreyting fyrir Skipholt 21
Í meðfylgjandi deiliskipulagsbreytingu er auka hæð bætt á núverandi byggingu.

Landnotkun lóðarinnar verður gistiheimili á efri hæðum en á jarðhæð verslun, gisting og þjónusta.

Hæðir, helstu stærðir og útlit
Með tilkomu viðbótarhæðar mun verða bygging verða 5 hæðir við Skipholt og 4 hæðir við Nóatún

• Hámarkshæð byggingarinnar er skilgreind á skýringarmyndum. Ákveðnir byggingarhlutar svo sem loftræsibúnaður, stiga og lyftuhús mega ganga upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

• Viðbótarhæð verður með uppbroti í formi efnisvals, verður tekið tillit til núverandi útlits upprunalegrar byggingar í formi gluggaskipan. Gluggadeili mega taka breytingum. Núverandi áferð og útlit byggingar skal halda sér.

Lóð
Í breyttu deiliskipulagi færast lóðamörk nær byggingu Nóatúns megin og minnkar lóð um 48,2m2 ef miðað er við gildandi skilmála en 63,2m2 ef miðað er við núverandi raunstærð lóðar.

Stærð lóðar.

gildandi skilmálar	núverandi raunstærð*	breytt deiliskipulag
1175m2	1190m2	1126,8m2

* *Núverandi lóðarstærð skv lóðablaði Landupplýsingadeildar 10.12.2021*

Innan lóðar eru kvaðir Veitna um aðgengi að spennustöð í porti. Veitur skulu hafa fullt aðgengi að hurð spennustöðvar. Lágmarks greið stærð vegna hífinga inn og út úr stöð er u.þ.b. 4 6m. Við spennustöð eru hjólastæði en þau hindra ekki aðkomu starfsfólks og eru auðfærð þegar þörf er á hífingum.

Byggingareitur
Í gildandi deiliskipulagi er skráð stærð byggingar 1.783,0 fermetrar og heimilt að byggja alls 185 fermetra í 3 takmörkuðum byggingarreitum á jarðhæð. Samkvæmt núverandi raunstærð byggingar þá eru birtir fermetrar 1.745,9 og brúttó fermetrar 1.910,8.

Í breyttu deiliskipulagi eru felldar niður heimildir fyrir takmarkaða byggingarreiti á lóðinni. Stærð viðbótarhæðar er um 485 fermetrar í birtri stærð og um 505 fermetrar í brúttó stærð.

Óheimilt er að byggja utan byggingarreita. Sólskáli við Skipholt heldur núverandi formi og lyftuhús verður hækkað.

Kvaðir
Eftirfarandi kvaðir eru settar varðandi notkun:
• Gistirýmum á jarðhæð við Skipholt er snúa að porti verður ekki fjölgað umfram þau 6 herbergi sem eru nú þegar í notkun.
• Núverandi verslunarrými sem snýr að Skipholti helst óbreytt: Ekki heimilt að nýta rýmið í gistirekstur.
• Núverandi verslunarrými á horni Skipholts og Nóatúns helst óbreytt: Ekki heimilt að nýta rýmið í gistirekstur.

Bíla og hjólastæði
Samgöngumat dags. 11.03.2025, 2.útgáfa dags. 24.03.2025 var unnið vegna fyrirhugaðrar uppbyggingu í Skipholt 21 til að meta núverandi samgönguaðstæður og áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar. Greiningin tekur til ferðavenja, almenningssamgangna, hjóla og göngustíga, umferðartalninga, slysagagna og stæðisþörf fyrir bíla og hjól. Fyrirhuguð breyting felst í að bæta við einni hæð fyrir gistiheimili sem mun auka gestafjölda um 40 manns.

Samkvæmt samgöngumati erftirfarandi bíla og hjólastæðaþörf fyrir þessa tilteknu byggingu.

Bílastæði	**Svæði1**			**Tilfelli uppbyggingar**	
	Viðmið	**Hámark**	**Fjöldi**	**Viðmið**	**Hámark**
Gistiheimili	0,1/herb	0,3/herb	67 herb	6,7	20,1
Verslun	1 st /200m2	1 st /100m2	338m2	1,7	3,4
Skrifstofa	1 st /200m2	1 st /75m2	184m2	0,9	2,4
		Samtals		**9,3**	**25,9**

Hjólastæði	**Svæði1**			**Tilfelli uppbyggingar**	
	Lágmark	**Viðmið**	**Fjöldi**	**Lágmark**	**Viðmið**
Gistiheimili	1/herb	2/herb	67 herb	17,3	34,6
Verslun	2 st /100m2	3 st /100m2	338m2	6,8	10,1
Skrifstofa	0,5 st /100m2	3 st /100m2	184m2	0,9	5,5
		Samtals		**25,0**	**50,3**

10 bílastæði og 25 hjólastæði eru innan lóðar, þar af 1 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Að öðru leyti gilda fyrri skilmálar.

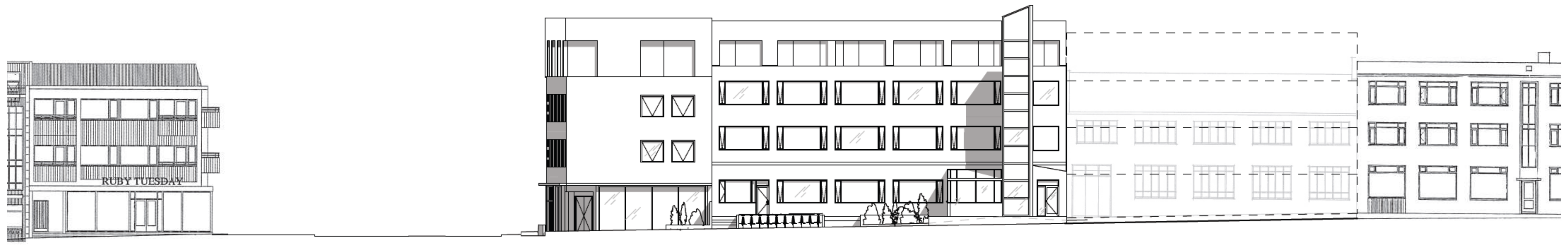
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann 20 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

Mögulegt útlit Skipholts 21 við Nóatún

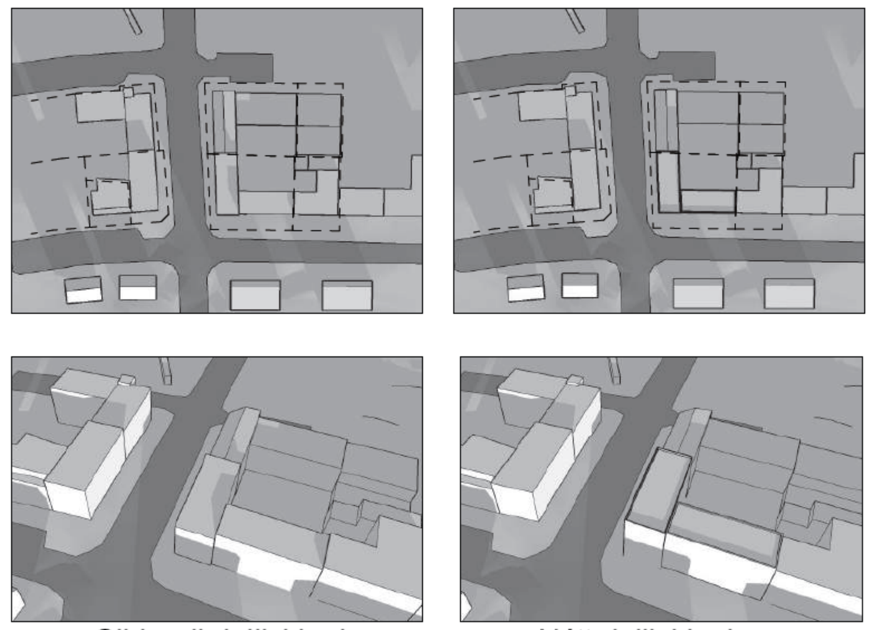


Mögulegt útlit Skipholts 21 sýnd er heimiluð stækkun nágrannahúss til að gefa rétta mynd af fullbyggðri götumynd

Staðgreinireitur 1.250.1
Skipholtsreitur
Breyting á deiliskipulagi
Skipholts 21

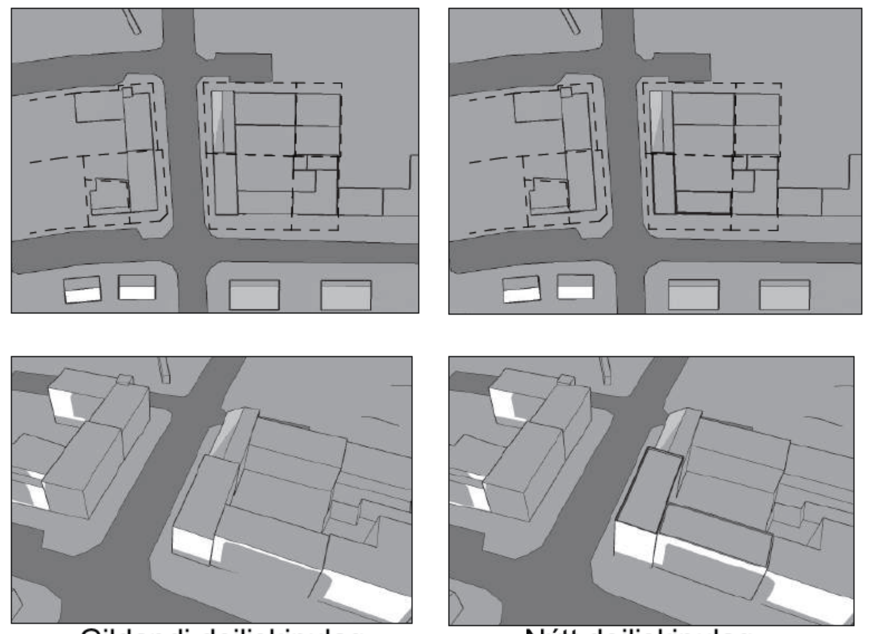
NOLAND **03.04.2025**
www.noland.is
Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland
Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt. [redacted]
Gunnar Logi Gunnarsson arkitekt Kt. [redacted]
Sími: 859 7008, 659 1945
Netfang: [redacted]

21. Janúar kl. 13:00



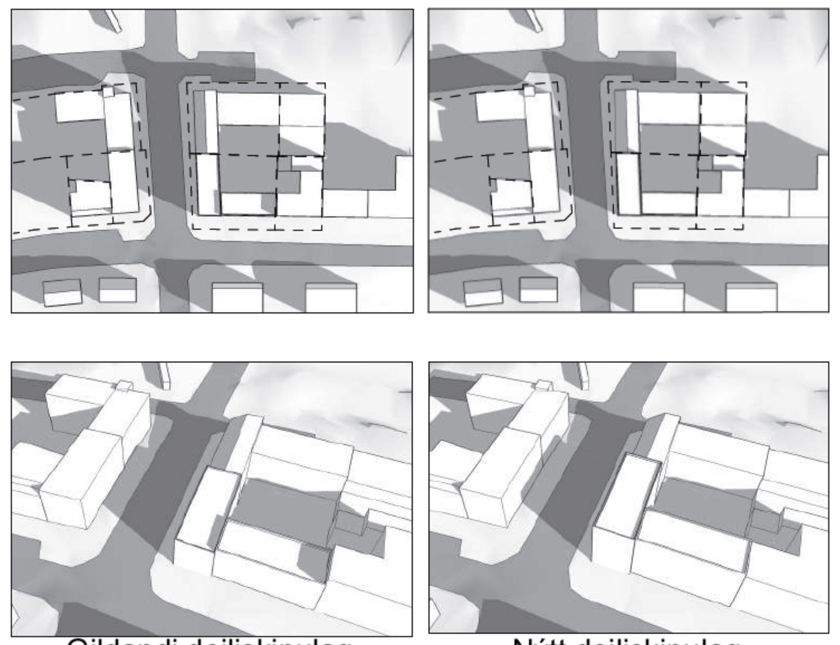
Gildandi deiliskipulag — Nýtt deiliskipulag

21. Janúar kl. 16:00



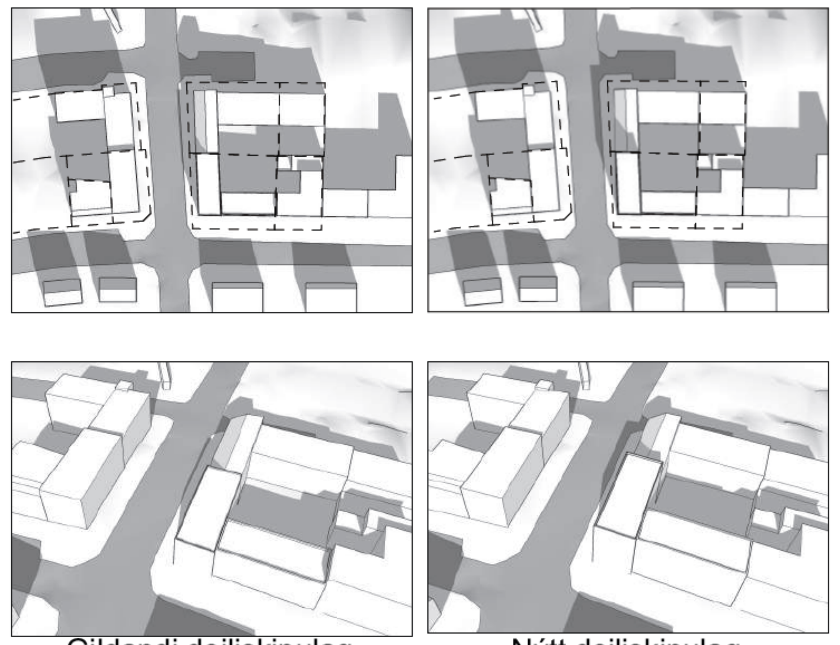
Gildandi deiliskipulag — Nýtt deiliskipulag

21. Mars kl. 10:00



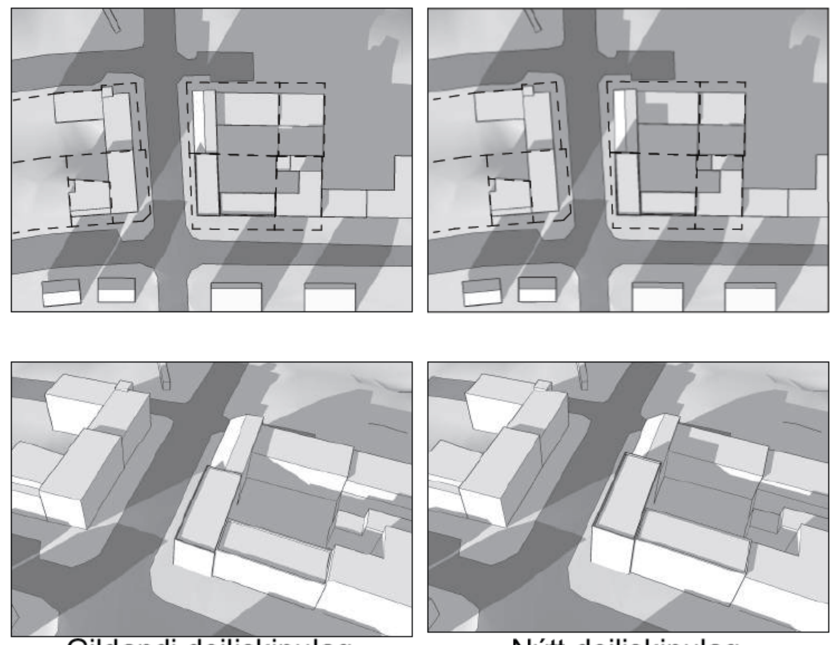
Gildandi deiliskipulag — Nýtt deiliskipulag

21. Mars kl. 13:00



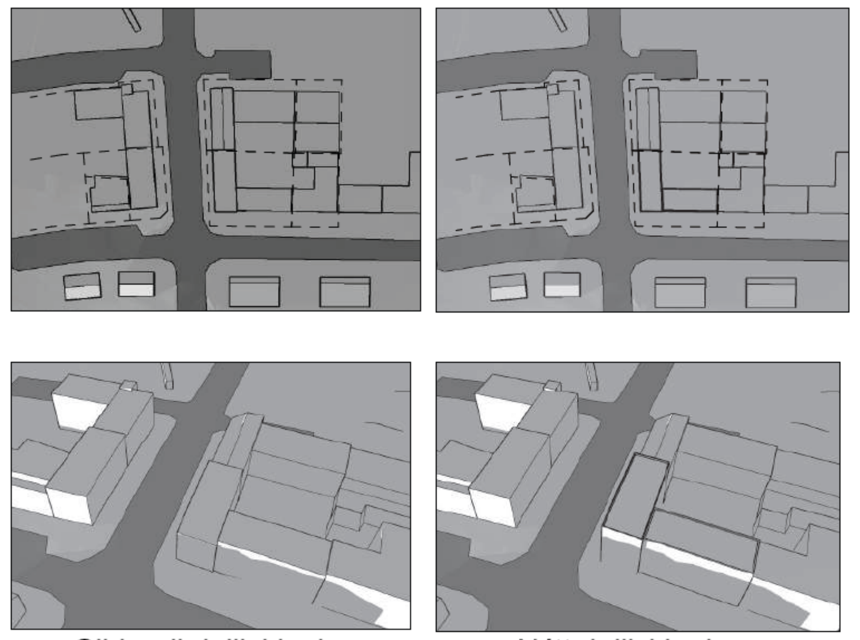
Gildandi deiliskipulag — Nýtt deiliskipulag

21. Mars kl. 16:00



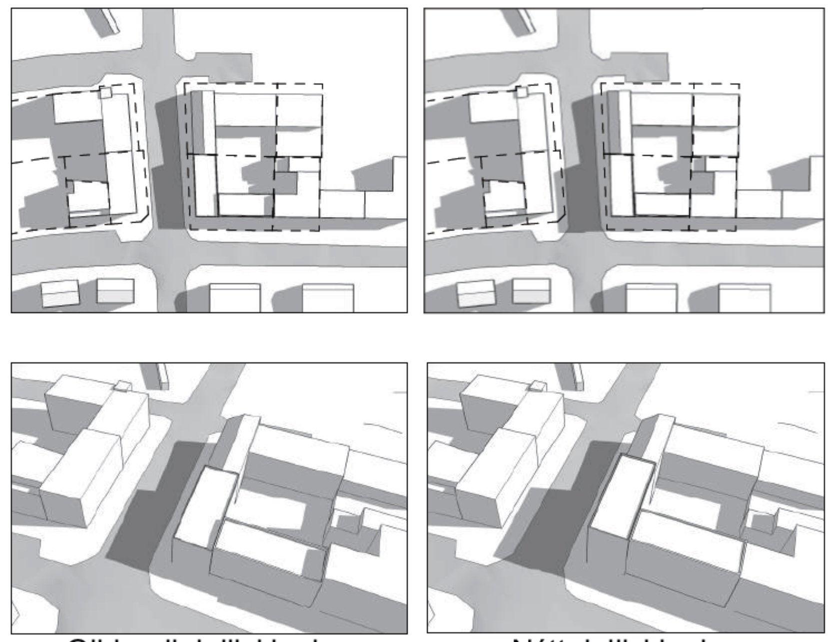
Gildandi deiliskipulag — Nýtt deiliskipulag

21. Mars kl. 19:00



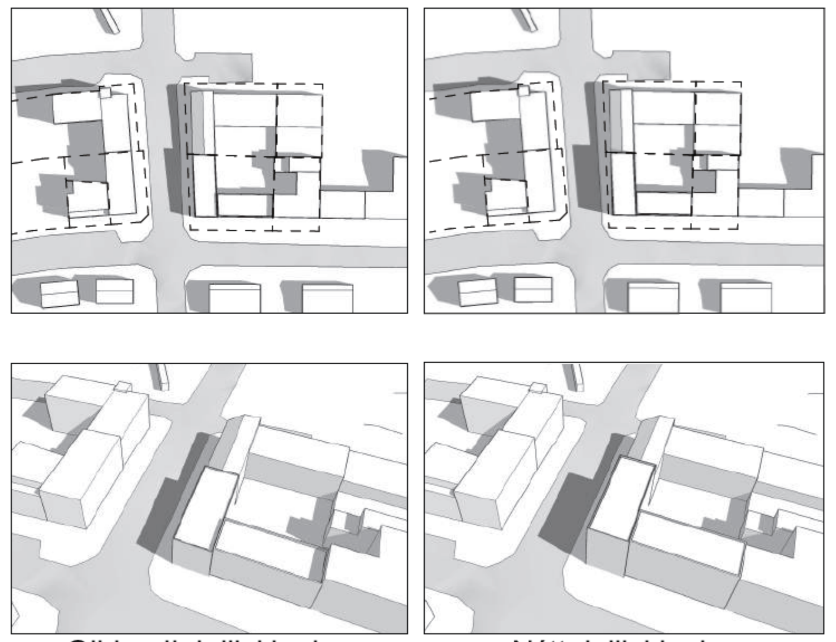
Gildandi deiliskipulag — Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 7:00



Gildandi deiliskipulag — Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 10:00

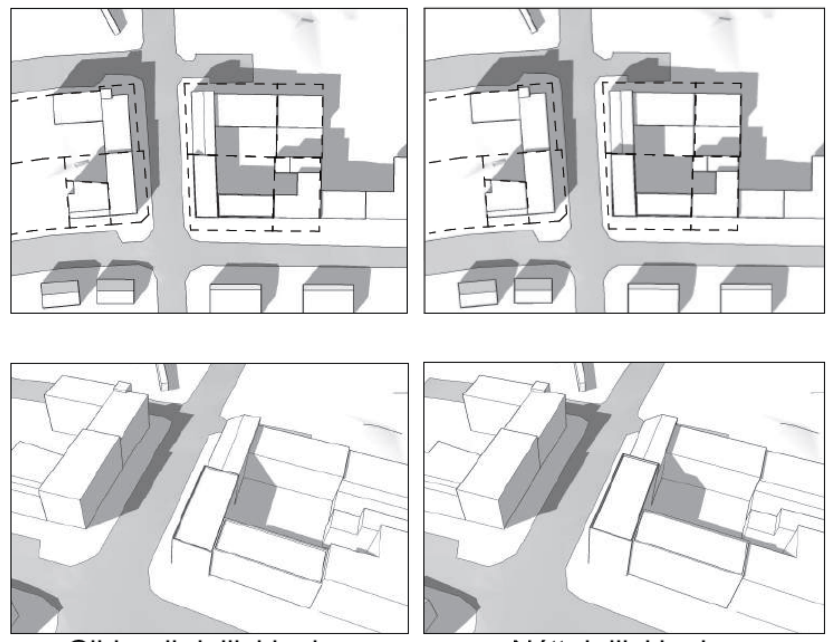


Gildandi deiliskipulag — Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 13:00

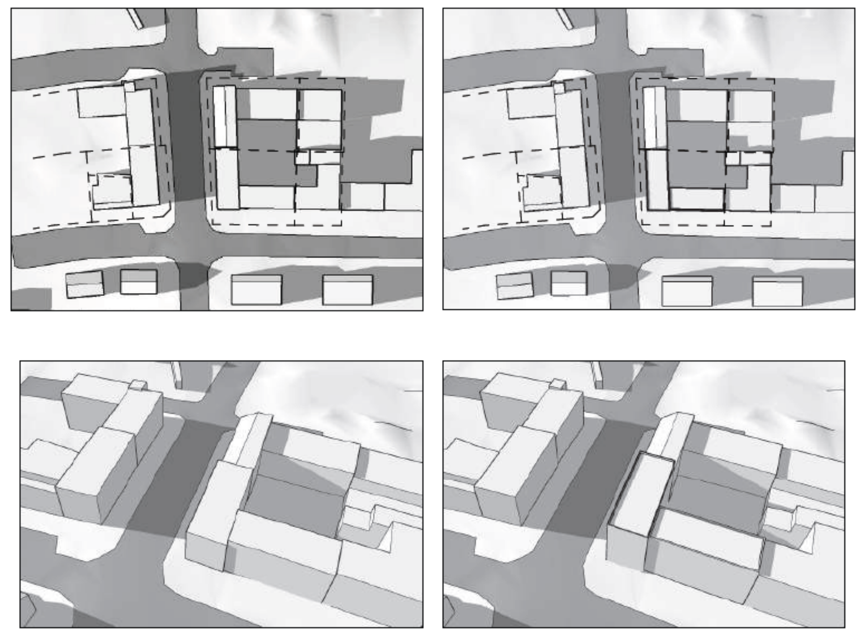
Gildandi deiliskipulag — Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 16:00



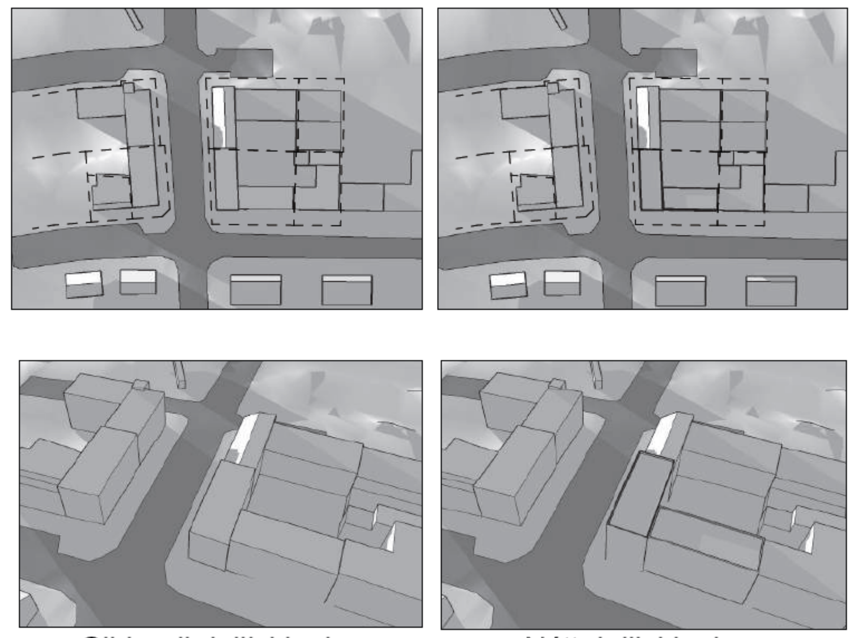
Gildandi deiliskipulag — Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 19:00

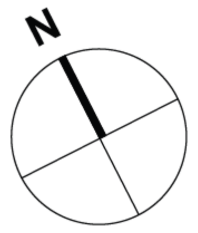


Gildandi deiliskipulag — Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 22:00



Gildandi deiliskipulag — Nýtt deiliskipulag

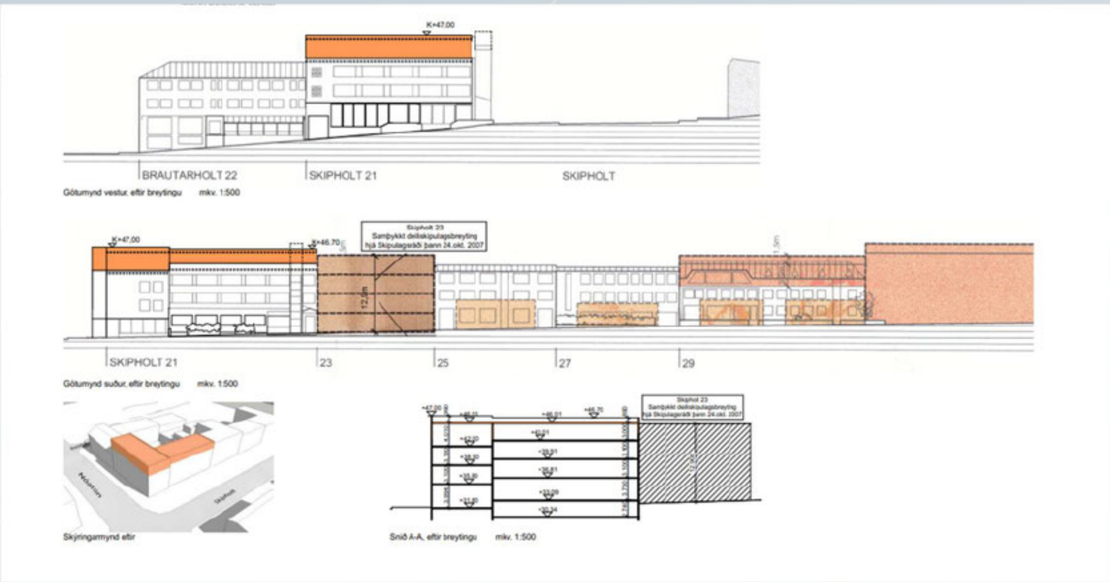


Staðgreinireitur 1.250.1
Skipholtsreitur
Breyting á deiliskipulagi
Skipholts 21

NOLAND **03.04.2025**

www.noland.is
Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland
Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt. 310876 3729
Gunnar Logi Gunnarsson arkitekt Kt. 120482 5809
Sími: 859 7008, 659 1945
Netfang: bjarni@noland.is, gunnar@noland.is

VSB_
VERKFRÆÐISTOFA



Skipholt 21 uppbygging

Samgöngumat

Grunnupplýsingar:			
Verknúmer: 25120	*Dags.:* 11.03.2025	*Heiti skýrslu:* Samgöngumat – Skipholt 21 uppbygging	
Höfundar: Júlíus Þór Björnsson Waage		*Verkefnisstjóri:* Júlíus Þór Björnsson Waage	
Verkkaupi: Esja eignir ehf.		*Samstarfsaðilar:* Noland	*Tölvuskrá:*
Yfirferð:			
Dags.: 05.03.2025		*Yfirfarið af:* Thijs Kreukels	
Breytingasaga:			
Útgáfa:	*Dags.:*	*Skýring:*	
T1 – Drög	06.03.2025		
Ú1	11.03.2025		
Ú2	24.03.2025		

Efnisyfirlit

1 Inngangur 4
1.1 Grunngögn um samgöngur 4
1.1.1 Ferðavenjur 4
1.1.2 Göngu- og hjólastígar 6
1.1.3 Almenningssamgöngur 7
1.1.4 Umferðartalningar og aðsstaða 9
1.1.5 Hjóla- og bílastæði 10
1.1.6 Slysatölur 10
2 Fyrirhuguð uppbygging og áhrif hennar 11
2.1 Bíla- og hjólastæðamat 12
3 Samantekt 13
4 Heimildaskrá 14

1 Inngangur

Samgöngumat var unnið vegna fyrirhugaðrar uppbyggingu í Skipholt 21 til að meta núverandi samgönguaðstæður og áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar. Greiningin tekur til ferðavenja, almenningssamgangna, hjóla- og göngustíga, umferðartalninga, slysagagna og stæðisþörf fyrir bíla og hjól. Fyrirhuguð breyting felst í að bæta við einni hæð fyrir gistiheimili sem mun auka gestafjölda um 40 manns.

1.1 Grunngögn um samgöngur

Skipholt 21 er á horni Skipholts og Nóatúns, húsið er staðsett í Holtunum og er í stuttri fjarlægð við miðbæ Reykjavíkur. Úr aðalskipulagi Reykjavíkur er húsið á svæðinu „Holt-Laugavegur – Miðsvæði" þar stendur að á svæðinu er smávöruverslanir, skrifstofur, hótel og önnur þjónusta. Íbúðarhúsnæði er heimilt einkum á efri hæðum bygginga.

Mynd 1 Hluti af Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

1.1.1 Ferðavenjur og þjónusta í byggingu

Ferðavenjukönnun var framkvæmd árið 2022 og samkvæmt þeim gögnum má sjá að meðal fjöldi ferða per íbúa í Hlíðum, eru um 3,3 á ferðir á dag, ekki var mælt sérstaklega fyrir Holtin.

Tafla 1 Hlutföll ferðamáta, ferðakönnun 2022 og Aðalskipulag 2040

Ferðavenjukönnun 2022	Reykjavík	Hlíðar	Aðalskipulag 2040
Bílstjóri	55%	47%	50%
Sem farþegi í bíl	12%	11%	
Gangandi	18%	22%	35%
Reiðhjóli	6%	11%	
Strætó	6%	5%	15%
Annað	5%	4%	
Fjöldi ferða á dag	3,2	3,3	

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er það stefna Reykjavíkurborgar að breyta ferðavenjum íbúa. Þar er lög áhersla á vistvæna samgöngumáta, almenningssamgöngur og að draga úr notkun bifreiða (Stjórnarráð Íslands, 2022).

Stór hluti þerira sem gista á hótelinu eru að erlendum uppruna og stefna á að skoða miðbæ Reykjavíkur. Ferðahegðun ferðamanna 2023, allir ferðamenn landsbyggð og í Reykjavík, sýndi að 60,9 % ferðast um á bílaleigubíl, 23% í rútuferðum, 3,8% almenningssamöngum, 0,3% með hjóli og 12,1% annað (Ferðamálastofnun, 2023). Hins vegar má gera ráð fyrir að flestir ferðamenn sem gista á svæðinu fari stóran hluta ferða innanbæjar gangandi vegna nálægð við miðbæ.

Í húsinu er verslun, hótel, skrifstofur og spennustöð á vegum Veitna, tryggja þarf aðgangi að henni. Hótelið er íbúðarleiga þar sem gestir fá litla íbúð með öllu tilheyrandi og ekki er starfræk mönnuð móttaka. Í samtali við eiganda Skipholt 21 kom fram að mikill meirihluti hótelgesta ferðast með rútum, notkun hótelgesta á bílastæðum er því lítil. Starfsmenn hótelsins mæta einungis hluta af degi til að þrífa og mæta þeir saman á bíl. Ekki var vitað um ferðahætti starfsmanna verslunar á jarðhæð.

1.1.2 Göngu- og hjólastígar

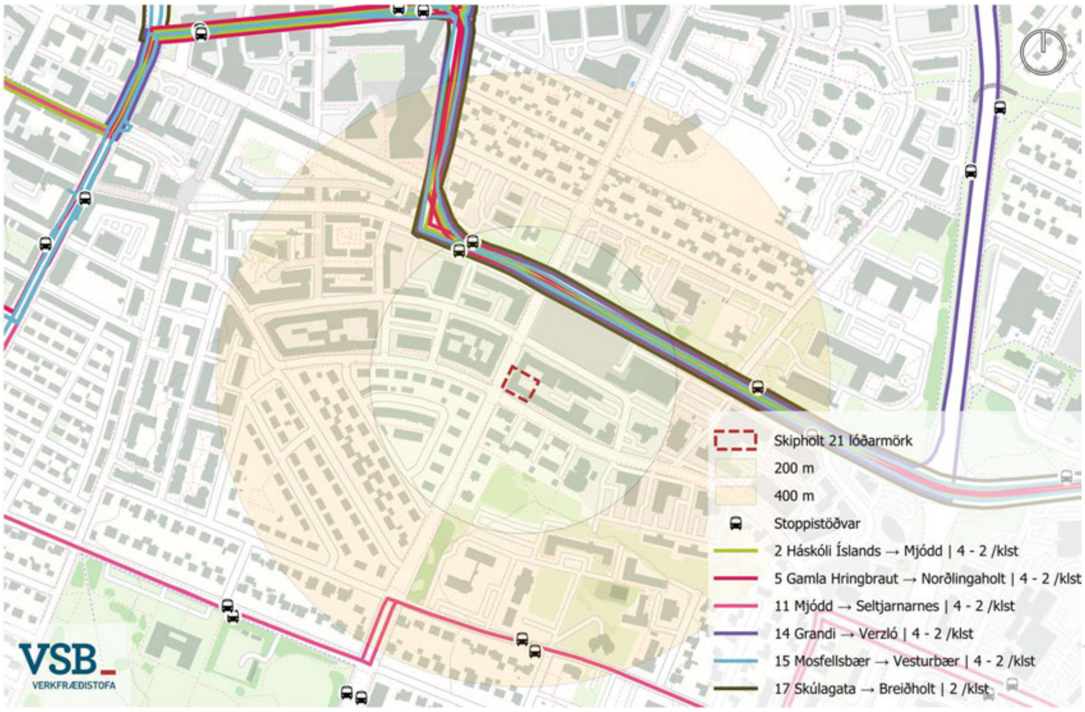
Skipholt 21 er velt tengt göngu og hjólastígakerfi. Tvær hjólatofnleiðir er að finna í nágrenni við svæðið og eru gönguleiðir þarna báðum megin við götur og tengjast vel miðbæ og almenningssamgöngum.

Aðgengi að rafmagnshlaupahjólum er gott en allar leigur eru starfrækar á þessu svæði.

Mynd 2 Stofnleiðir hjólastíga

1.1.3 Almenningssamgöngur

Núverandi leiðarkerfi strætó

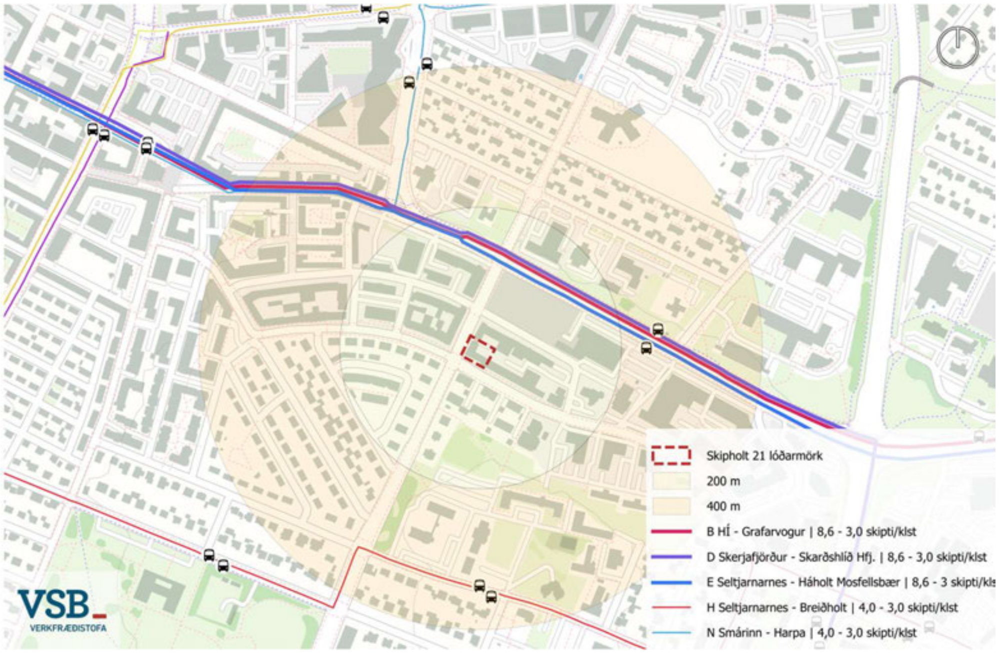


Mynd 3 Núverandi strætóleiðir á svæðinu, hringir staðsettir út frá miðpunkti lóðar

Í 200m göngufæri frá Skipholti 21 er stoppistöð við Þjóðskjalasafnið, þar fara leiðir 2, 5, 14, 15, 17 og næturstrætó 104. Á mynd er merkt fjölda ferða á klukkutíma, á háannatíma og utan háannatíma, við stoppistöð Þjóðskjalasafnið fara vagnar um stöðinna 18 sinnum á klst á háannatíma og 10 sinnum á klst utan háannatíma. Önnur stoppistöð er í 400m göngufæri við Háteigskirkju, þar fer vagn 11 en hann fer 4 sinnum á háannatíma og 2 sinnum utan háannatíma.

Þetta er afbragðs almenningssamgöngu þjónusta og nýtist vel þeim sem eiga erindi á svæðinu.

Borgarlína og nýtt leiðarkerfi strætó

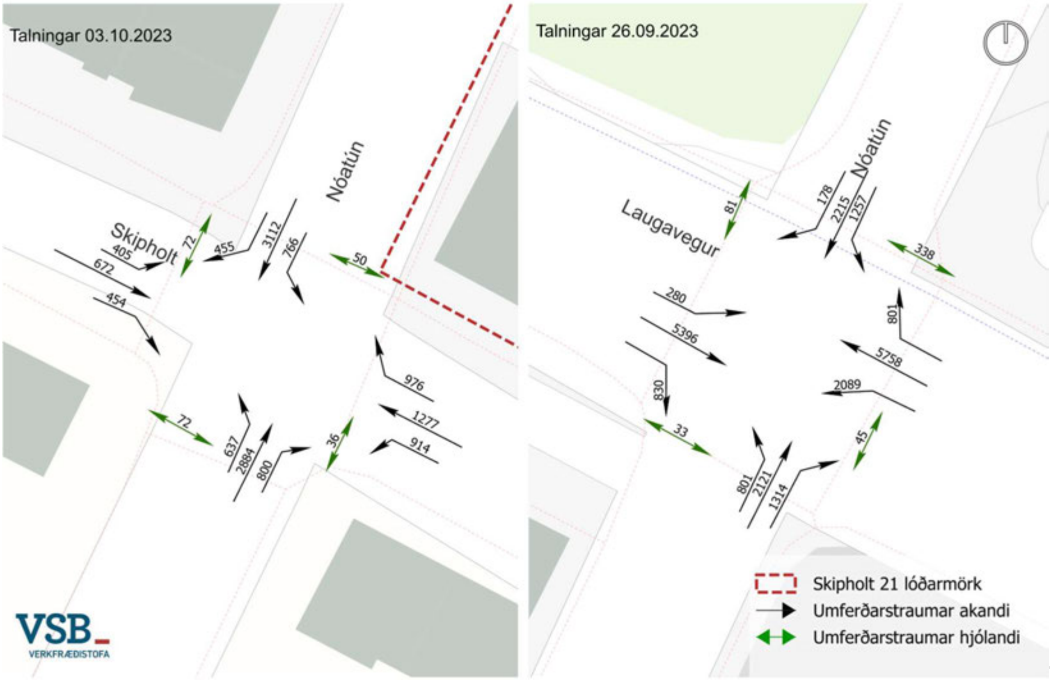


Mynd 4 Borgarlína og strætóleiðir samkvæmt áætlun 2034

Fyrsti áfangi Borgarlínu mun fara Laugarveginn og verður stoppistöð við Háatún í rúmlega 200m fjarlægð. Næstu áfangar Borgarlínu sem fara í Hafnarfjörð og Mosfellsbæ munu einnig nýta stoppistöð við Háatún. Þessir vagnar munu fara 7 mín fresti á háannatíma og 20 mín fresti utan háannatíma. Strætó leiðir H og N verða einnig í göngufæri frá Skipholti en H-leið nýtir stoppistöð við Háteigskirkju og N stoppistöð við Háatún, þeir vagnar munu fara 4 sinnum á klst á háannatíma og 3 sinnum á klst háannatíma.

Þessar breytingar munu stuðla á bættri þjónustu og góðum tengingum fyrir alla á svæðinu.

1.1.4 Umferðartalningar og aðsstaða



Mynd 5 Umferðatalningar, ÁDU dagsumferð

Skoðað var umferðatölur við 2 gatnamót, Skipholt – Nóatún og Laugavegur – Nóatún, þessar talningar voru framkvæmdar haust 2023. Breidd gatna eru eftirfarandi, Laugavegur er 2x2 gata, Nóatún 1x1 en stækkar í 2 breiða við gatnamót og Skipholt 1x1 en stækkar í 2 breiða við gatnamót. Þveranir yfir Skipholt eru upphækkaðar.

Hjólatalningar eru merktar með grænu á mynd en norðan Laugarveg er umferðaþyngsta svæðið en þar fara 338 hjólandi, þessi þverun hluti af gulu hjólastofnleiðinni, sjá kafla 1.1.2.

Bæði gatnamót ráða við núverandi umferðarþunga og mun uppbygging ekki hafa marktæk áhrif á umferðarþunga.

1.1.5 Hjóla- og bílastæði

Mynd 6 Bílastæði við Skipholt 21

Á lóð Skipholts 21 eru 10 stæði bak við hús ásamt einu stæði fyrir hreyfihamlaða, alls 11 stæði, þar eru önnur 7 stæði á lóð Brautarholts 22. Önnur stæði merkt á mynd 6 eru á borgarlandi, þau er birt hér sem gagnlegar upplýsingar en verða ekki nýttar til að uppfylla bílastæðaþörf. Vestan við hús eru 7 stæði á gjaldsvæði 1 og sunnan við hús er 1 stæði á gjaldsvæði 1 og 4 utan gjaldsvæðis. Í framtíðinni verða öll stæði á Skipholti og Brautarholti gjaldskyld. Engin hjólastæði eru til staðar í dag. Engar upplýsingar um bílastæðanýtingu lágu fyrir. Ekki eru sérstök deilibílastæði í nágrenni en Hopp deilibílar mega leggja á þessu svæði.

1.1.6 Slysatölur

Rýnt var í slysagögn frá árunum 2019-2023 (Samgöngustofa), slysagögn má sjá á mynd. Slys á gangandi vegfarendum og slys með meiðslum eru fátíð. Eftir rýni var ákveðið að ekki væri þörf á frekari greiningu.

Mynd 7 Slysagögn frá samgöngustofu 2019-2023

2 Fyrirhuguð uppbygging og áhrif hennar

Fyrirhuguð uppbygging er auka hæð á núverandi byggingu Skipholt 21. Landnotkun á lóðinni í dag er verslun og skrifstofa á jarðhæð, gistiheimili, fyrirhuguð hæð mun einnig nýtast til gistiheimilis. Nýja hæðin mun hýsa 20 herbergi og ræstingu, við fulla nýtingu munu gestir aukast um 40 eftir uppbyggingu.

Það kom fram í kafla 1.1.1 út frá samtali við eiganda að mikill meirihluti hótelgesta ferðast rútum og fáir nýti bílastæði í porti. Áætla má því að uppbygging hafi ekki mikil áhrif á bílastæðanýtingu.

Þessi aukning mun ekki hafa marktæka áhrif á umferðarþunga á götur. Því er ekki þörf á umferðarspá í þessari greiningu. Þegar rýnt var í slysagögn, grunngögn hönnunar og vettvangsferð voru engar athugasemdir varðandi samgönguinnviða vélknúna ökutækja.

Uppbyggingin mun ekki leiða til marktæks aukningu á fjölda gangandi og hjólandi vegfarendum. Greining, úr kafla 1, sýnir að núverandi innviðir anna gangandi og hjólandi vegfarendum vel. Svæðið er tengt með göngu- og hjólaleiðum, sem tryggja gott aðgengi frá öllum áttum.

2.1 Bíla- og hjólastæðamat

Til að reikna viðmið og kröfur fyrir bíla- og hjólastæðamat var nýtt skýrsluna „Reglur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík, 2024“. Skipholt 21 er á svæði 1, gististarfsemi skal að hámarki hafa 0,3 stæði á herbergi og viðmið er 0,1 stæði á herbergi. Nánari reikninga má sjá á næstu töflum.

Tafla 2 Eigndi samkæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi

Eigindi úr skipulagi	Núverandi	Breytt
Lóðarstærð	1175	1175
Byggingar m	1783	2399,5
Nýtingarhlutfall	1,5	2,3
Bílastæðafjöldi	13	11
Fermetra á stæði	137	218

Tafla 3 Reiknað bílastæðaþörf

Bílastæði	Svæði 1		Tilfelli uppbyggingar		
	Viðmið	Hámark	Fjöldi	Viðmið	Hámark
Hótel	0,1 /herb	0,3 /herb	67 herb	6,7	20,1
Verslun	1 st / 200 m^2	1st / 100 m2	338 m^2	1,7	3,4
Skrifstofa	1 st / 200 m^2	1st / 75 m^2	184 m^2	0,9	2,4
			Samtals	**9,3**	**25,9**

Tafla 4 Reiknuð hjólastæðaþörf

Hjólastæði	Svæði 1		Tilfelli uppbyggingar		
	Lágmark	Viðmið	Fjöldi	Lágmark	Viðmið
Hótel	1 /herb	2 /herb	67 herb	17,3	34,6
Verslun	2 st / 100 m^2	3st / 100 m^2	338 m^2	6,8	10,1
Skrifstofa	0,5 st / 100 m^2	3st / 100 m^2	184 m^2	0,9	5,5
		Samtals		**25,0**	**50,3**

Samkvæmt þessum bíla- og hjólastæða viðmiðum þarf að gera ráð fyrir 9,3 bílastæðum og að lágmarki 25 hjólastæðum á lóðinni. Eins og kom fram í kafla 1.1.5. er núverandi fjöldi bílastæða á lóð 11 og enginn hjólastæði.

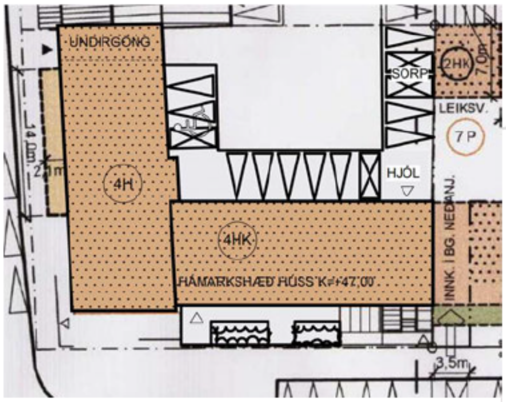
Deiliskipulags tillagan gerir því ráð fyrir 25 hjólastæðum, 15 á bak við hús og 10 fyrir framan. Hluti stæðanna á bak við húsið verða yfirbyggð. Uppfyllir þetta stæða þarfir og tekur hönnun tillit til öryggi og þæginda notenda.

Geta má þess að við fyrsta rýni á tillögunni var hönnuðum bent á að nauðsynlegt væri að tryggja betra aðgengi að hjólum bakvið húsið og var í kjölfari var fækkað um eitt bílastæði.

Spennustöð á vegum Veitna er í austurhluta kjallara hússins, með því að fækka um bílastæði er tryggt betra aðgengi að henni, einnig er lagt til að færa sorpgerðið í sama tilgangi. Huga þarf að aðgengi kranabíls þegar valið er tegund hjólastæða á þessum stað.

Í núverandi tillögu er heilda fjöldi bílastæða innan lóðar því 10 talsins, 9 almenn stæði og 1 fyrir hreyfihamlaða.

Er niðurstað úr bíla- og hjólastæðamati að tillagan uppfyllir kröfur og eru í samræmi við viðmið Reykjavíkurborgar. Gæta þarf þó þess að við uppsetningu hjólastæða skal vera í samræmi við deiliskipulagstillöguna svo að upplifun, þægindi og öryggi notenda sé tryggð.



Mynd 8 Skipulagsuppdráttur – sviðsmynd stæða

3 Samantekt

Fyrirhuguð uppbygging á Skipholti 21 felst í að byggt verði einni hæð ofaná núverandi byggingu, sem verður nýtt fyrir gistiheimili með 20 nýjum herbergjum. Þessi breyting eykur hámarks gestafjölda um 40 manns, ekki er talið að þessi fjölgun hafi marktæk áhrif á umferð. Almenningssamgöngur veita góða þjónustu í dag og í framtíðinni.

Svæðið er vel tengt við göngu- og hjólastíga ásamt góðum almenningssamgöngum sem tryggja greiðan aðgang að þjónustu svæðum. Uppbyggingin kallar á 9 bílastæði og 25 hjólastæði. Núverandi bílastæði á lóð eru 11 og gert er ráð fyrir fækkun í 10 til að bæta aðgengi að hjólastæðum, bílastæðaþörf er því uppfyllt en bæta þarf hjólastæði, í tillögu að deiliskipulagi er gert ráð fyrri þessum 25 hjólastæðum. Við hönnun var tekið mið af þægindum hjólastæða en mikilvægt er að því er fylgt eftir við uppsetningu.

Niðurstaðan er að fyrirhuguð uppbygging hefur ekki neikvæð áhrif á samgöngur svæðisins og að hönnun uppfyllir allar kröfur um bíla- og hjólastæði.

4 Heimildaskrá

Ferðamálastofnun. (2023). Samsetning ferðamanna, ferðahegðun og upplifun. https://www.ferdamalastofa.is/is/rannsoknir/ferdavenjur-erlendra-ferdamanna/ferdamenn-a-islandi-2023

Reykjavíkurborg. (2022). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. https://reykjavik.is/adalskipulag

Stjórnarráð Íslands. (2022). *Ferðavenjukönnun 2022*. Stjornarradid.is. https://www.stjornarradid.is/verkefni/samgongur/samgonguaaetlun/ferdavenjukonnun-2022/#skyrslur

Stjórnarráð Íslands. (2025). *Samgöngusáttmáli höfuðborgarsvæðisins*. Stjornarradid.is. https://www.stjornarradid.is/verkefni/samgongur/samgonguaaetlun/samgongusattmali-hofudborgarsvaedisins/#Tab7