



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttækin

24-01-2025 08:20

Tungumál á Mínum síðum: IS

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

4110141340

Fyrirtæki

Esja eignir ehf.

Netfang

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Já

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti

Skipholt 21

Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um auka hæð á Skipholt 21.

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Á ekki við

Fylgigögn

Uppdrættir

S21_Skipulagsuppdra_ttur _ Verkeikningar_compressed.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

-

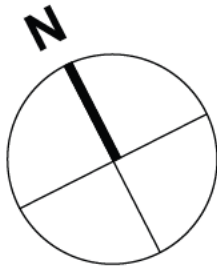
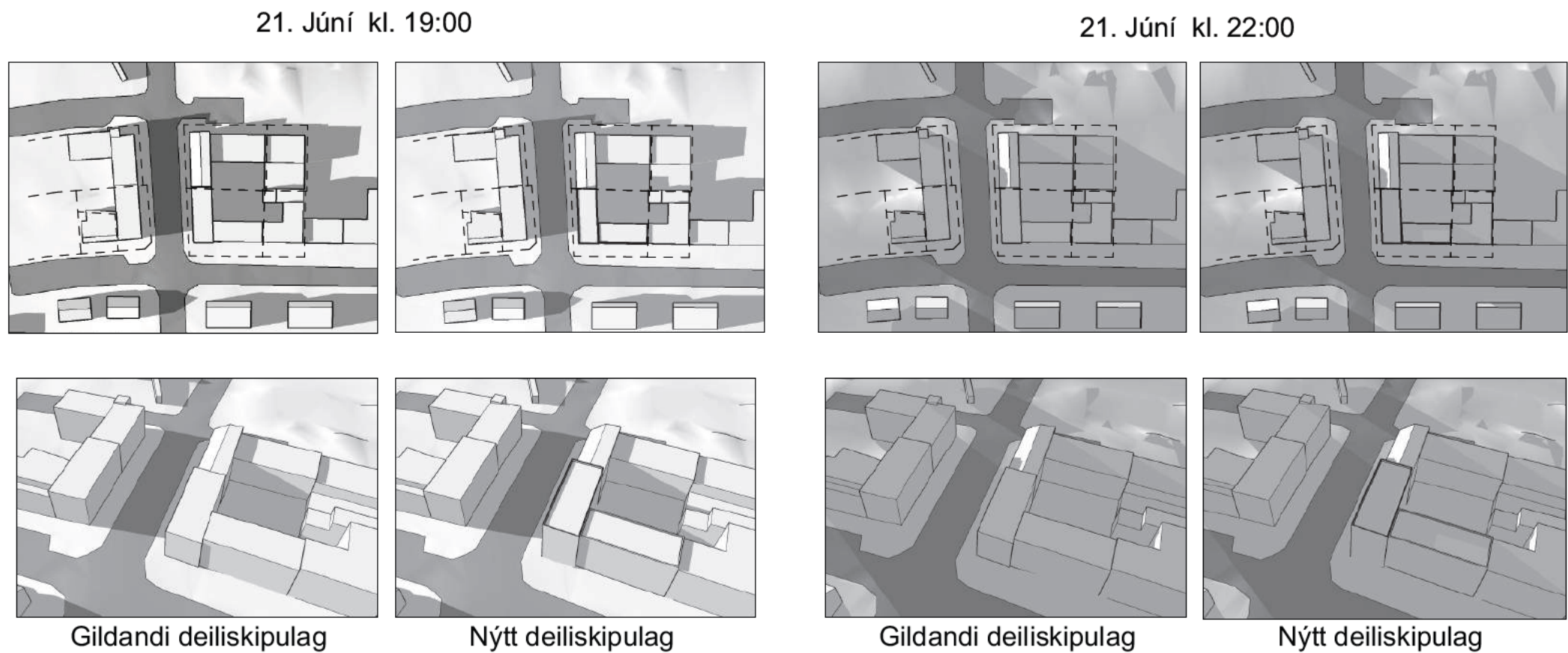
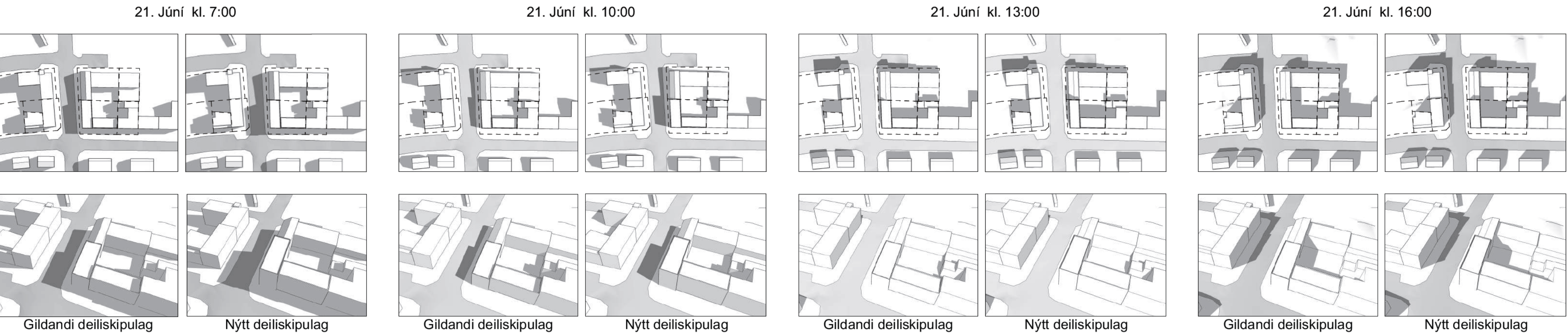
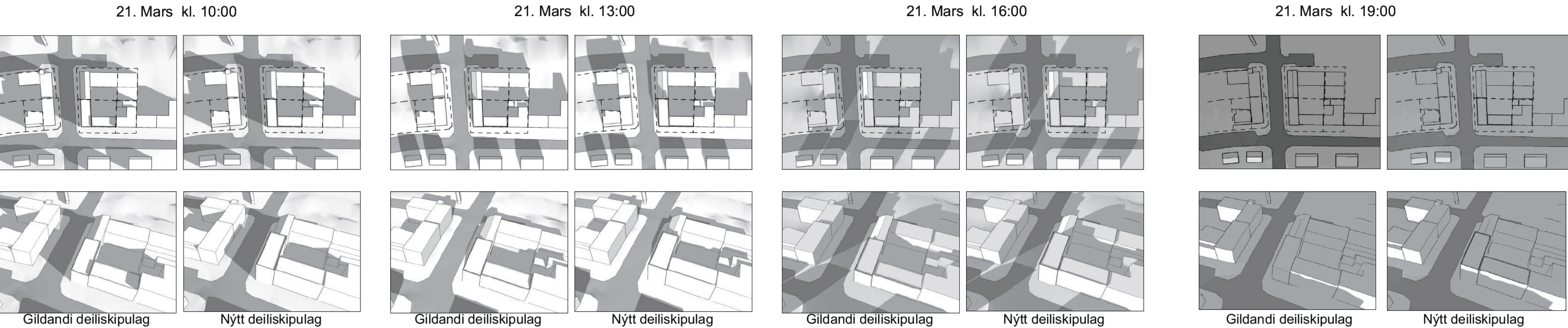
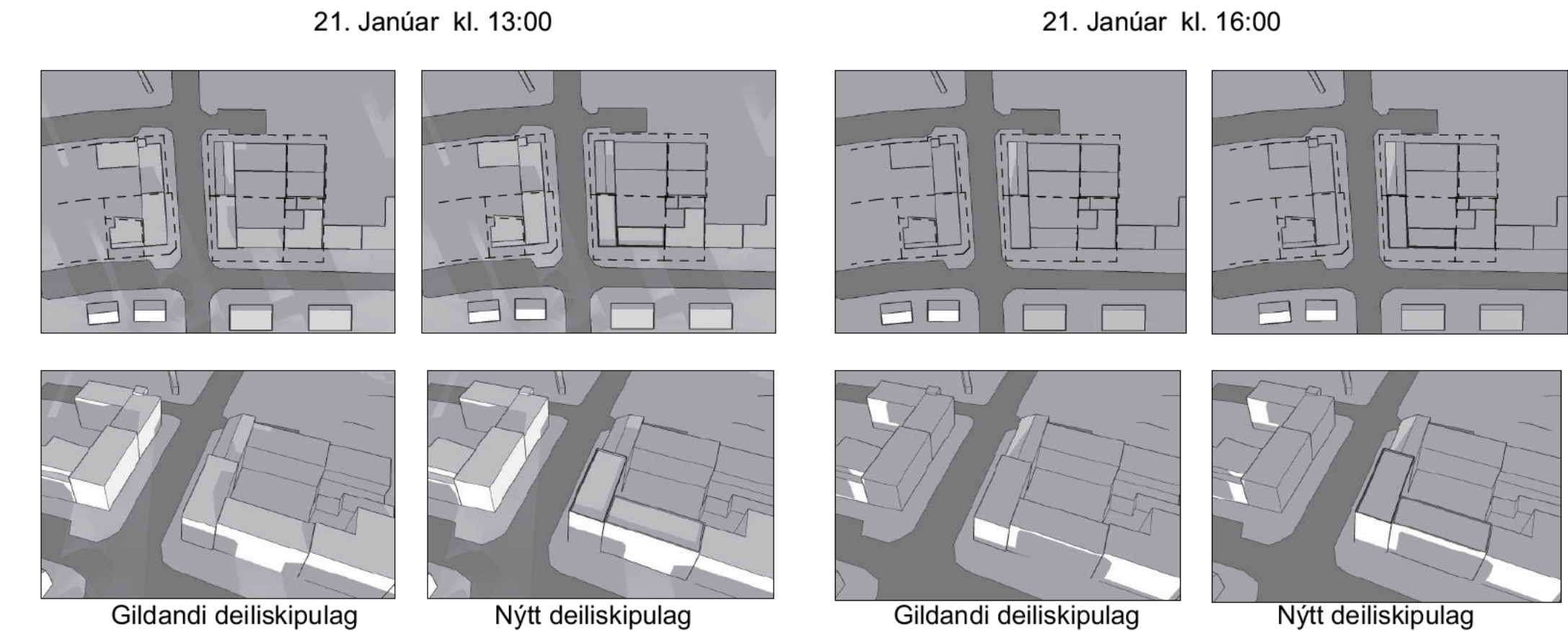
Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

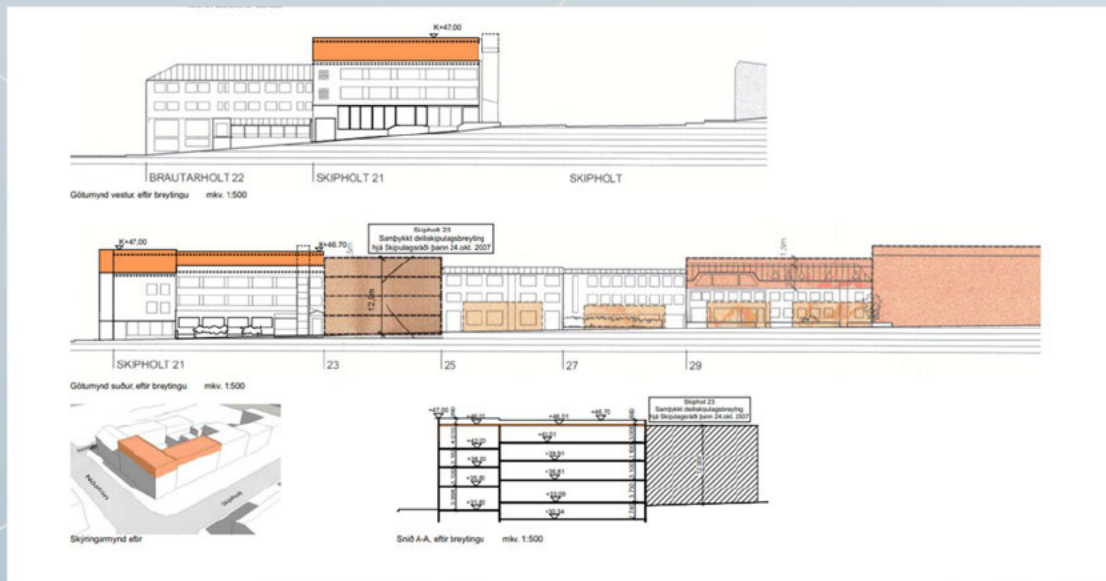
-

Önnur gögn

S21_umso_gn.pdf,skiph04.pdf,skiph05.pdf,skiph06.pdf,skiph07.pdf

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





Skippholt 21 uppbygging

Samgöngumat

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

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 Grunn gögn 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, hótél 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 þeirra 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 rútuförum, 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, hótél, 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 mönnum móttaka. Í samtali við eiganda Skipholt 21 kom fram að mikill meirihluti hótélgesta ferðast með rútum, notkun hótélgesta á bílastæðum er því lítil. Starfsmenn hótelsins mæta einungis hluta af degi til að þrifa 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.

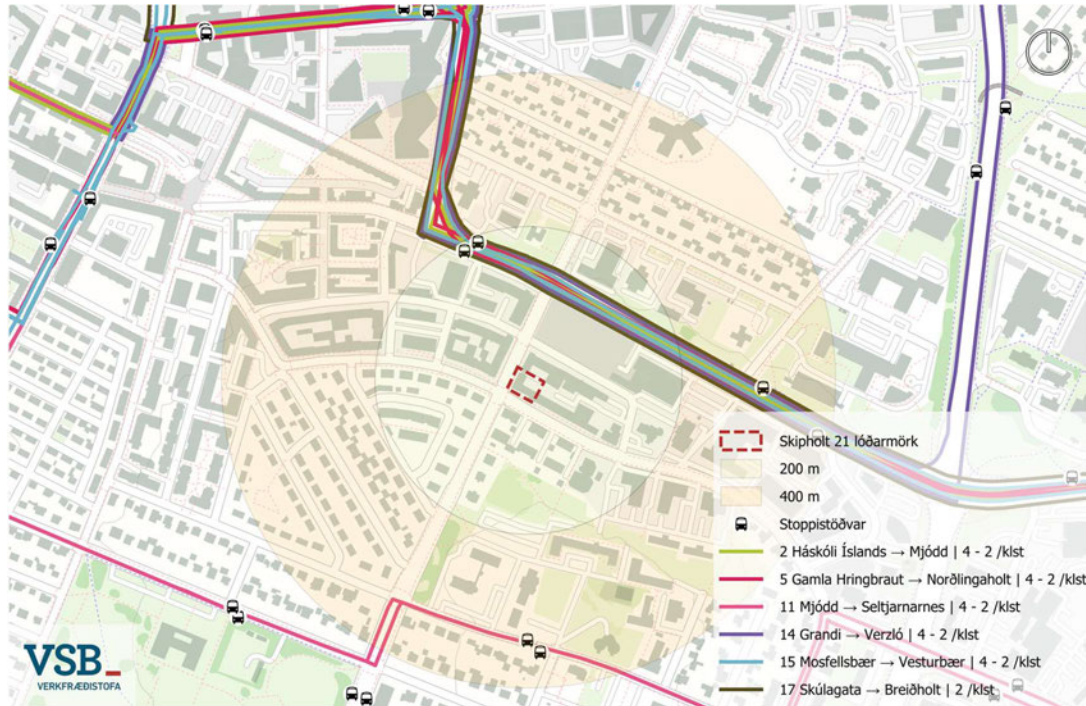
Aðgengi að rafmagnshlaupahjólum er gott en allar leigur eru starfrækar á þessu svæði.



Mynd 2 Stofnleiðir hjólastíga

1.1.3 Almenningsamgöngur

Núverandi leiðarkerfi strætó

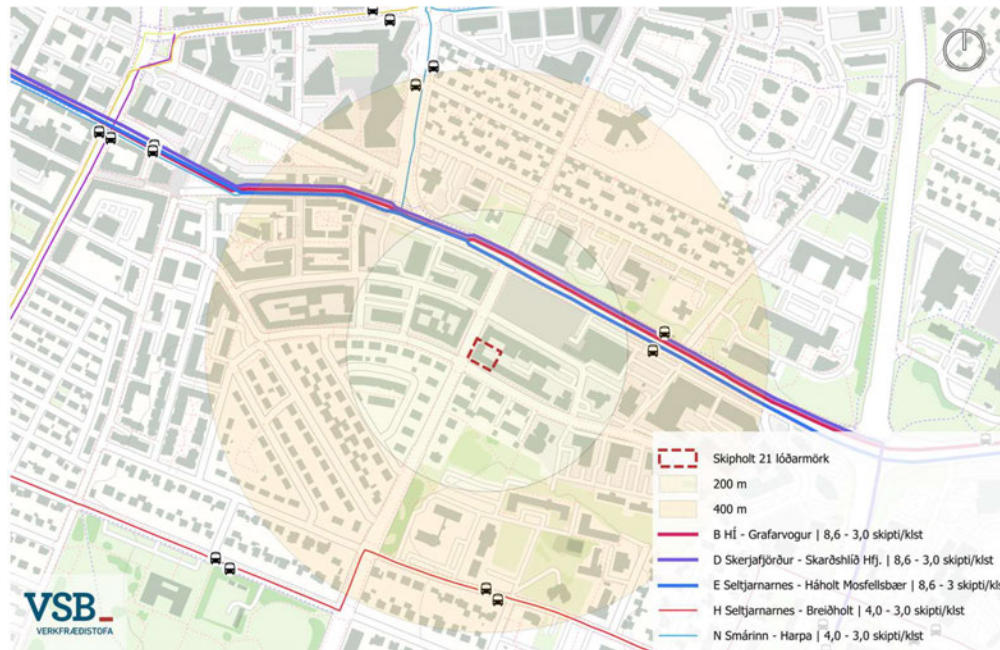


Mynd 3 Núverandi strætóleiðir á svæðinu, hringir staðsettir út frá miðpunkti lóðar

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

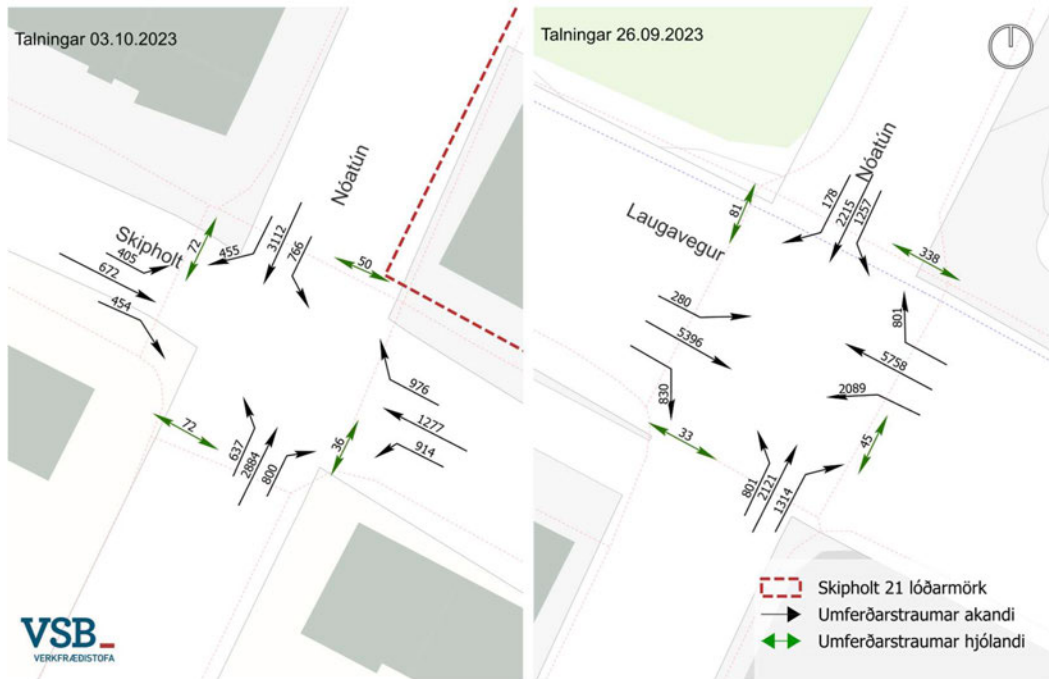


Mynd 4 Borgarlína og strætóleiðir samkvæmt áætlun 2034

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 umferðabyngsta svæðið en þar fara 338 hjólandi, þessi þverun hluti af gulu hjólastofnleiðinni, sjá kafla 1.1.2.

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

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 bílastæðapörf. 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 Slysátölur

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 hótélgesta 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 umferðarpunga 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 Eigindi 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 bílastæðapörf

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 m ²	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 hjólastæðapörf

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.

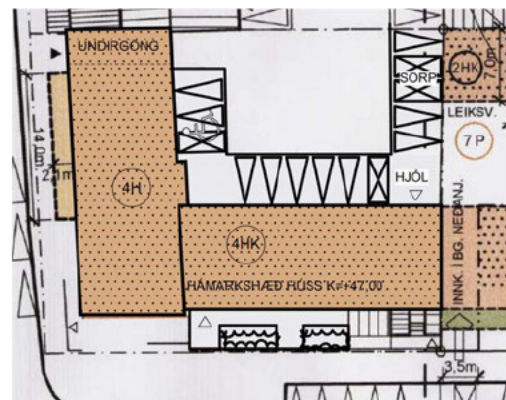
Deiliskipulags tillagan gerir því ráð fyrir 25 hjólastæðum, 15 á bak við hús og 10 fyrir framan. Hluti stæðanna á bak við húsið verða yfirbyggð. Uppfyllir þetta stæða þarfir og tekur hönnun tillit til öryggi og þæginda notenda.

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 tryggt.



Mynd 8 Skipulagsuppráttur – 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. Almenningsamgöngur 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, bílastæðapörf 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/samgonguuaetlun/ferdavenjukonnun-2022/#skyrslur>

Stjórnarráð Íslands. (2025). *Samgöngusáttmáli höfuðborgarsvæðisins*. Stjornarradid.is.

<https://www.stjornarradid.is/verkefni/samgongur/samgonguuaetlun/samgongusattmali-hofudborgarsvaedisins/#Tab7>