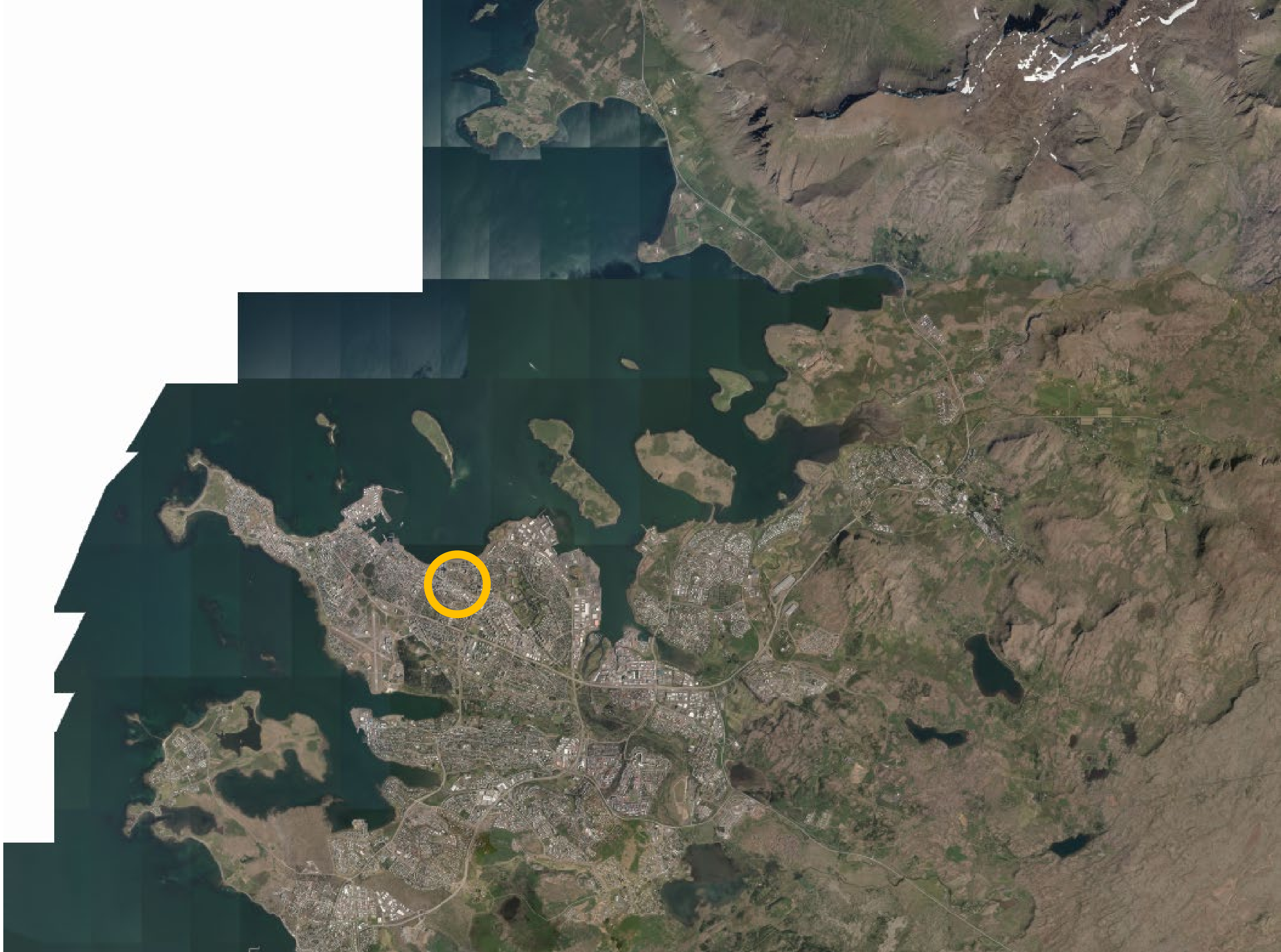
Skipholtsreitur -
breyting á deiliskipulagi – Skipholt 21

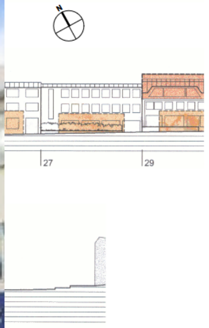
Umhverfis- og skipulagsráð 9. apríl 2025

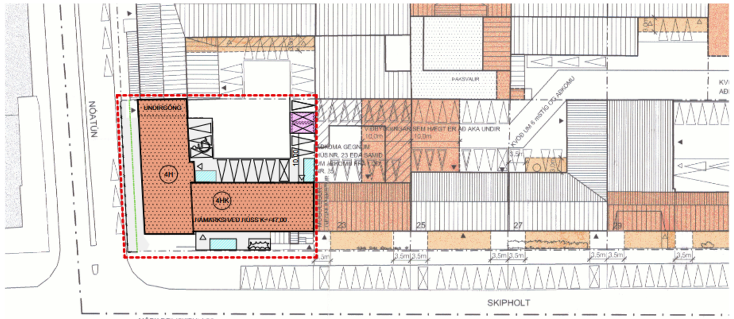
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. janúar 2025 var lögð fram umsókn Esju eigna ehf., dags. 24. janúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðarinnar nr. 21 við Skipholt. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að hækka húsið um eina hæð og verður gistiheimili 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.



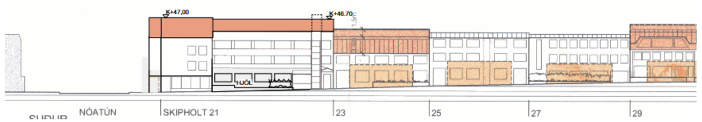
Laugavegur
Nóatún
Hátún
Stakkholt
Ásholt
Brautarholt
Stúfholt
Traðarholt
Skipholt
Stangarholt
Vallholt

P

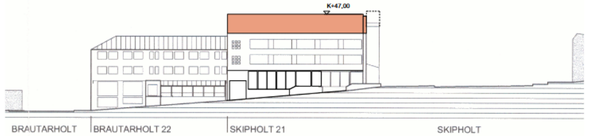




BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500

...ANDI SKILMÁLAR

...PHOLT NR.	21
...ARSTÆRÐ	1.175,0m²
...GINGAR	1.783,0m²
...TINGARHLUTFALL	1.5
...STÆÐAFJÖLDI	13
...MARKAÐUR * ...GINGARREITUR	185m²

...markaður byggingarreitur á jarðhæð ...i reiknuð í mögulega stærð ...gingar né nýtingarhlutfall

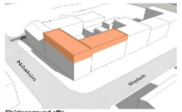
NÚVERANDI RAUNSTÆRÐIR

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

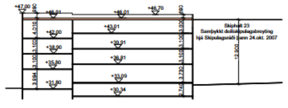
* *Núverandi lóðarstærð skv lóðablaði Landupplýsingadeildar 10.12.2021*
* *Birt stærð skv. samþykktum aðaluppdráttum 05.12.2022*
* *Brúttó m2 skv. samþykktum aðaluppdráttum 05.12.2022*
* *Takmarkaður byggingarreitur á jarðhæð ekki reiknuð í mögulega stærð byggingar né nýtingarhlutfall*

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

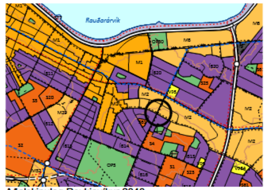


Skýringarmynd eftir



Snið: eftir breytingu

mkv. 1:500



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

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.

<u>Stærð lóðar.</u>

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.

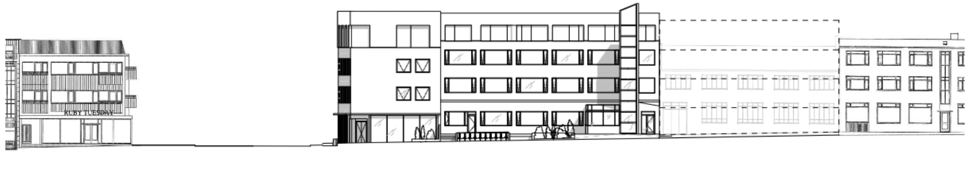
Bílastæði	Svæði1			Tilfelli uppbyggingar	
	Viðmið	Hámark	Fjöldi	Viðmið	Hámark
Gistiheimili	0,1/herb	0,3/herb	67 herb	6,7	20,1
Verslun	1 st /200m2	1 st /100m2	338m2	1,7	3,4
Skrifstofa	1 st /200m2	1 st /75m2	184m2	0,9	2,4
		Samtals		**9,3**	**25,9**

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.

Mögulegt útlit Skipholts 21 - við Nóatún



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

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__ .

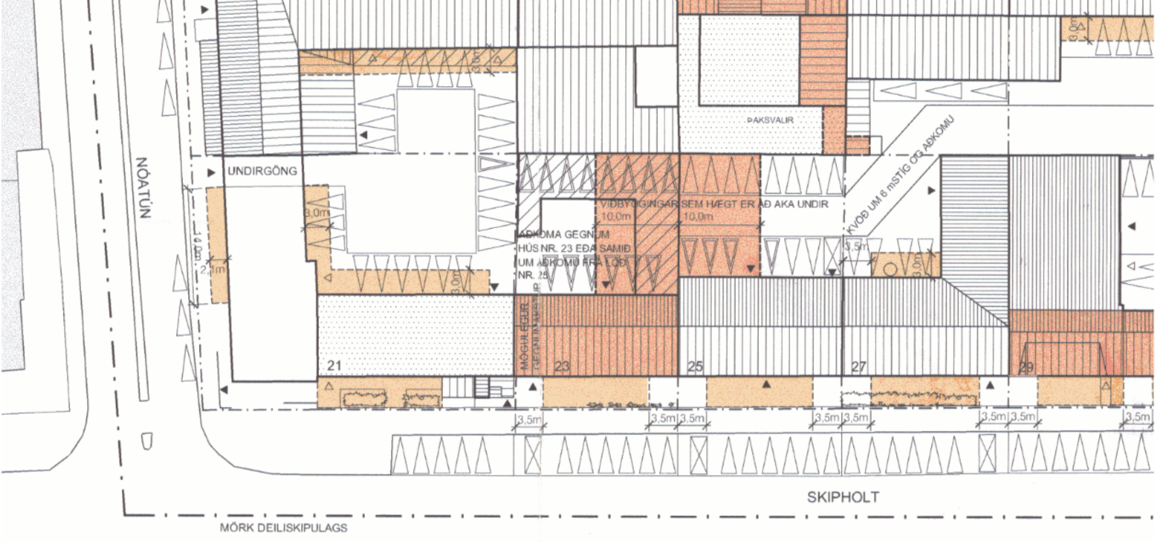
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 20__

Staðgreinireitur 1.250.1

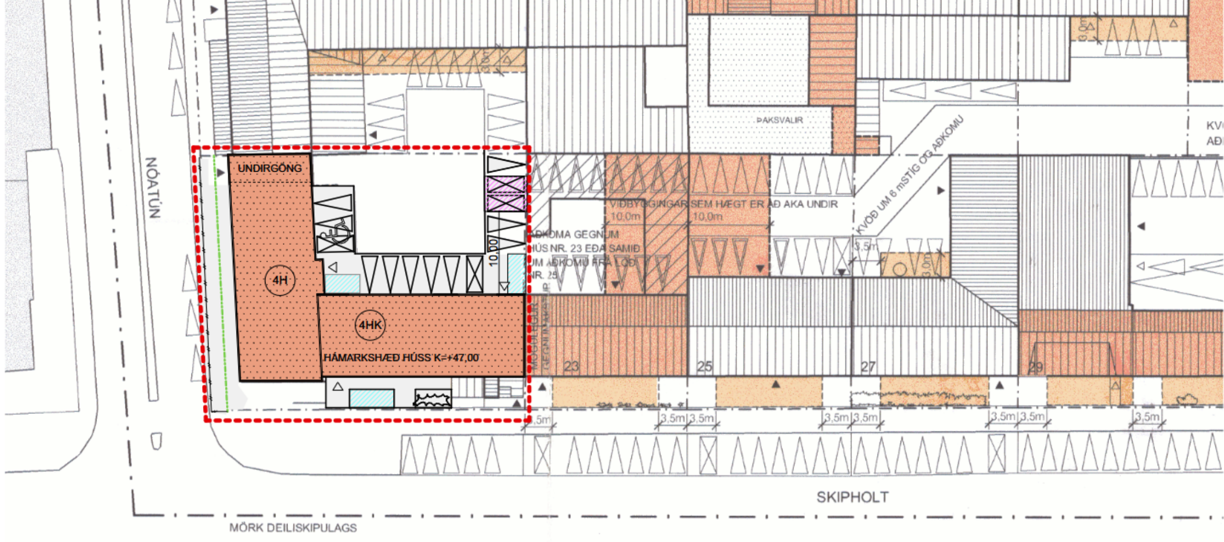
Skipholtsreitur
Breyting á deiliskipulagi
Skipholts 21

NOLAND **03.04.2025**

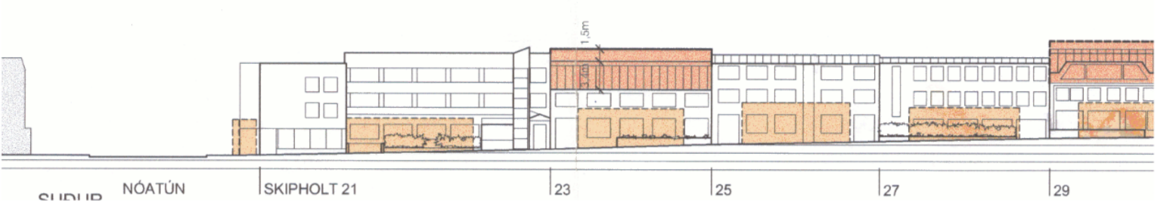
www.noland.is
Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland
Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt. 310876-3729
Gunnar Logi Gunnarsson arkitekt Kt. 120482-5809
Sími: 859 7008, 659 1945
Netfang: bjarni@noland.is, gunnar@noland.is



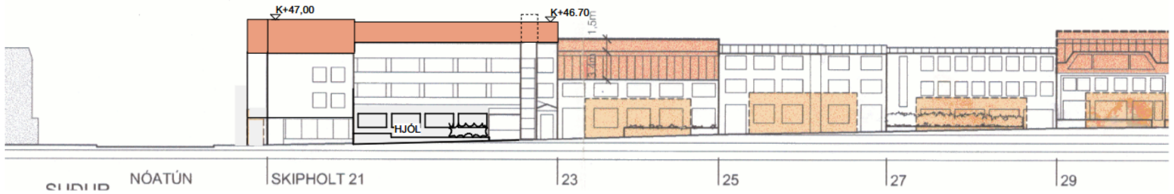
GILDANDI DEILISKIPULAG - Mkv:1-500 Staðfest í B.deild stjórnartíðinda þann 9.jan 2003



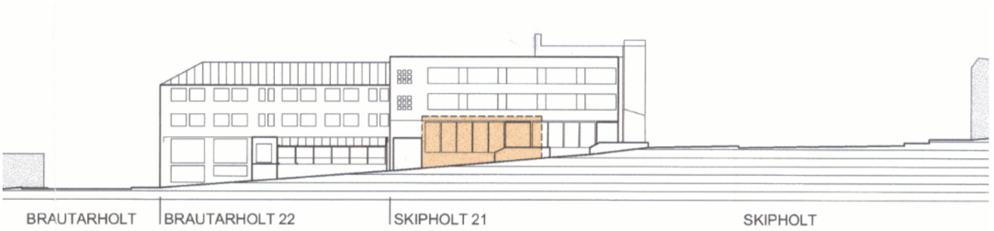
BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



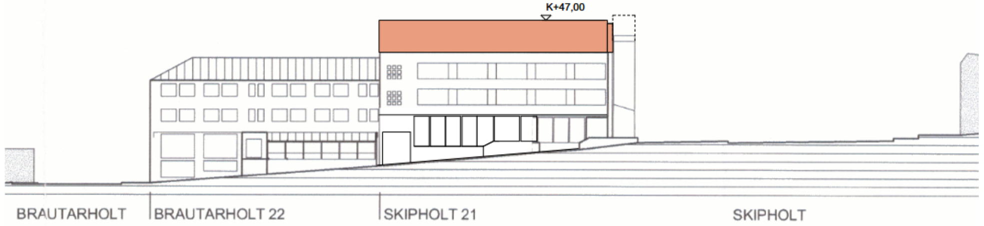
GILDANDI DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



BREYTT DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



GILDANDI DEILISKIPULAG - Mkv:1-500



BREYTT DEILISKIPULAG - 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*

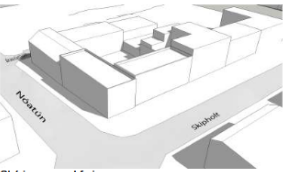
NÚVERANDI RAUNSTÆRÐIR

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

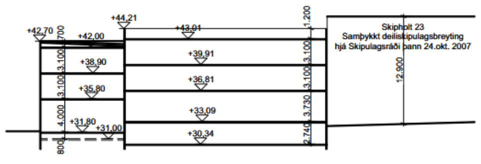
* *Núverandi lóðarstærð skv lóðablaði Landupplýsingadeildar 10.12.2021*
* *Birt stærð skv. samþykktum aðaluppdráttum 05.12.2022*
* *Brúttó m2 skv. samþykktum*

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

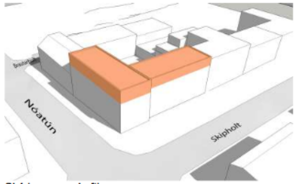


Skýringarmynd fyrir

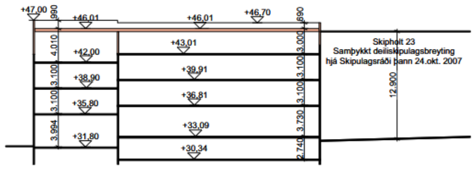


Snið: fyrir breytingu

mkv. 1:500



Skýringarmynd eftir



Snið: eftir breytingu

mkv. 1:500

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.

<u>Stærð lóðar.</u>

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.

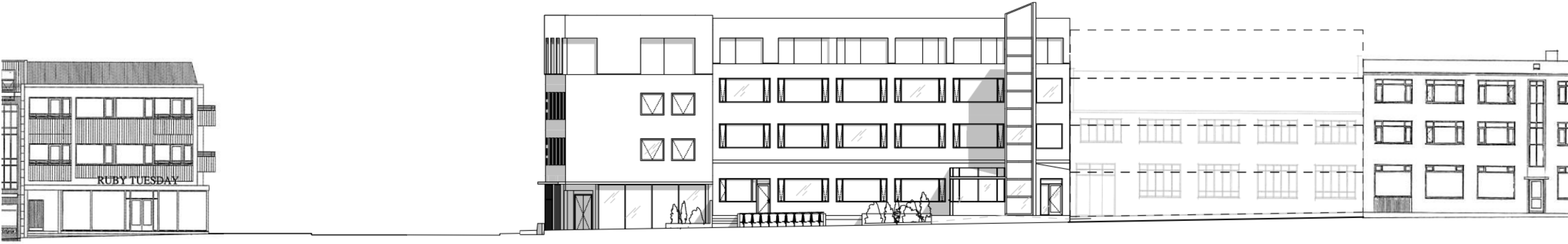
Samkvæmt samgöngumati erftirfarandi bíla og hjólastæðaþörf fyrir þessa tilteknu byggingu.

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**

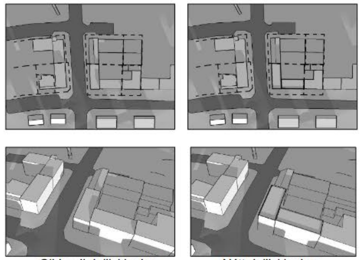
Hjólastæði	**Svæði1**			**Tilfelli uppbyggingar**	
	Lágmark	**Viðmið**	**Fjöldi**	**Lágmark**	**Viðmið**
Gistiheimili	1/herb	2/herb	67 herb	17,3	34,6
Verslun	2 st /100m2	3 st /100m2	338m2	6,8	10,1
Skrifstofa	0,5 st /100m2	3 st /100m2	184m2	0,9	5,5
		Samtals		**25,0**	**50,3**

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

Að öðru leyti gilda fyrri skilmálar.

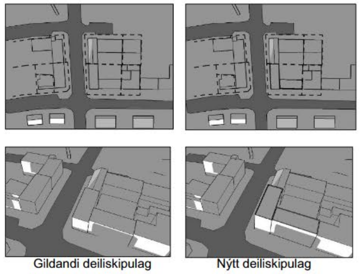


21. Janúar kl. 13:00



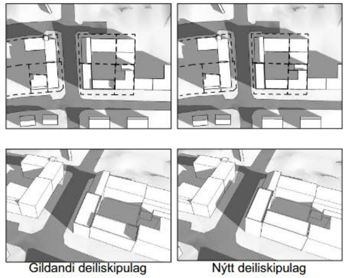
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Janúar kl. 16:00



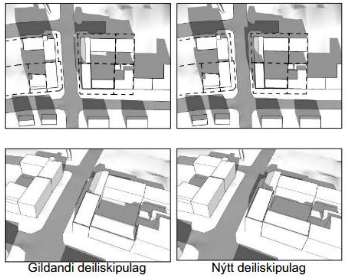
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Mars kl. 10:00



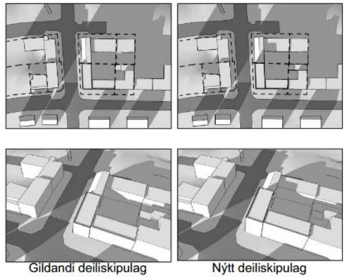
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Mars kl. 13:00



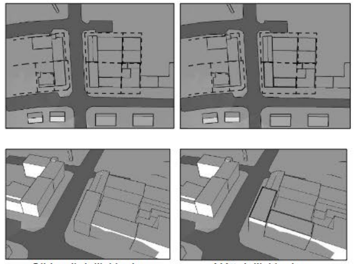
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Mars kl. 16:00



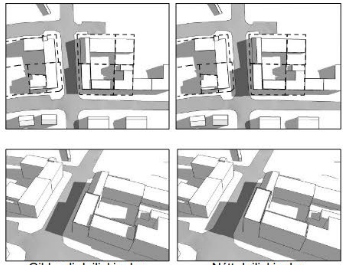
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Mars kl. 19:00



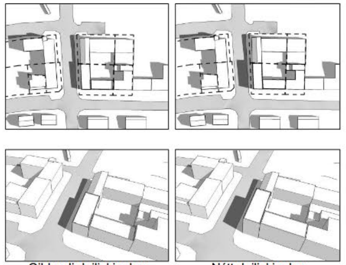
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 7:00



Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 10:00

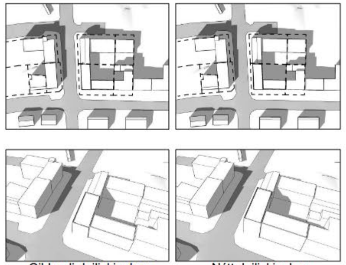


Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 13:00

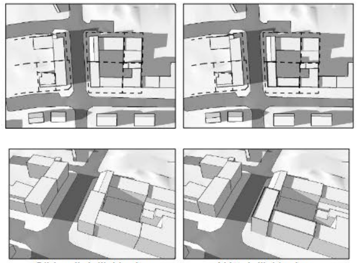
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 16:00



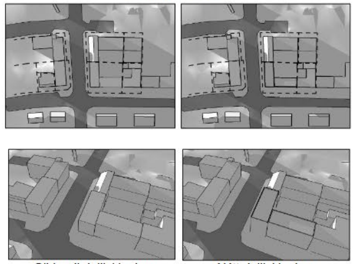
Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

21. Júní kl. 19:00

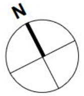


Gildandi deiliskipulag Nýtt deiliskipulag

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

Niðurstaða:

Lagt er til að tillagan verði samþykkt í auglýsingu

Reykjavík