



Tilgangur skipulagslýsingar

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

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

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

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

Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Fasteignafélagið Reitir er lóðarhafi að lóð nr. 56 við Suðurlandsbraut og hefur undanfarin ár þróað hugmyndir um uppbyggingu á íbúðar- og atvinnuhúsnæði á lóð sinni í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Afmörkun deiliskipulags

Hið nýja deiliskipulag nær eingöngu til lóðar nr. 56 við Suðurlandsbraut og afmarkast af Fákafeni til suðurs, lóðamörkum að Suðurlandsbraut 46-54 til vesturs, Suðurlandsbraut til norðurs og Skeiðarvogi til austurs. Skipulagsmörkum núgildandi deiliskipulags Skeifunnar, dags. 06.11.2001, verður breytt samhliða.

Forsendur deiliskipulags

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

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

Rammaskipulag Skeifunnar er leiðbeinandi heildarsýn á mögulega framtíðaruppbyggingu í Skeifunni, en unnið er að uppfærslu þess sem kynnt verður samhliða auglýsingu á deiliskipulagstillögu. Með tilkomu Borgarlínu um Suðurlandsbraut mun lega Fákafens breytast og sá hluti götunnar sem legið hefur út í Skeiðarvog leggjast af. Þess í stað kemur almenningsrými á borgarlandi.

Markmið deiliskipulags

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

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

Viðfangsefni deiliskipulags

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir niðurrifi á núverandi byggingu á lóð og að í hennar stað komi tvær íbúðarblokkir, 7 og 8 hæða, með 1 - 2ja hæða tengibyggingu á milli, með raðhúsaíbúðum og verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæðum. Í kjallara er gert ráð fyrir bílgeymslu. Sameiginlegur inngarður verður í miðju byggingar ofan á þaki bílgeymslu, ásamt sameiginlegum þakgarði ofan á þaki vesturhússins.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



AR2040, uppbyggingarreitir m.t.t. Borgarlínu

Samræmi deiliskipulagstillögu við AR2040

Deiliskipulagstillagan samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 með eftirfarandi hætti:

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

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

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

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

Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Við gerð deiliskipulagstillögu skal hafa eftirfarandi stefnur til hliðsjónar:

- AR2040, kafli II, Sjálfbær, lífvænleg og kolefnislaus borg
- AR2040, Viðauki 3, Markmið um gæði íbúðabyggðar
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
 - https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-efir-samradsgatt_lett_skjal.pdf
- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
 - https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolaastaeda_2024.pdf

- Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík
 - https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-12/samthykkt-um-medhondlun-urgangs-i-reykjavik_nr_1316_2024.pdf
- Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030
 - <https://byggjumgraenniframtid.is/>

Umfang uppbyggingar

Stærð lóðar	4..490 m2
Núverandi byggingarmagn alls	u.þ.b. 713 m2
Byggingarmagn neðanjarðar e. br.	u.þ.b. 4.550 m2
Byggingarmagn ofanjarðar e. br.	u.þ.b. 13.760 m2*
Heildar byggingarmagn	u.þ.b. 18.310 m2
Nýtingarhlutfall ofan jarðar	u.þ.b. 3,1
Nýtingarhlutfall alls	u.þ.b. 4,1
Hæðir bygginga	2 - 8 hæðir*

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

Umhverfi og staðhættir

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

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

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

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

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

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

Fyrir á lóð er bygging frá árinu 1993, teiknuð af Ingimundi Sveinssyni arkitekt fyrir skyndibitakeðjuna Mc Donalds á Íslandi.

Fornleifar, húsakönnun og varðveislumat

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

Skv. skýrslu Borgarsögusafns nr. 185 „Skeifan - fornleifaskrá og húsakönnun“ þykir byggingin að Suðurlandsbraut 56 hafa lágt varðveislugildi.

Umhverfismat áætlunar

Í greinargerð deiliskipulags skal koma fram mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagstillögu sbr. Skipulagslög nr. 123/2010, gr. 37 Deiliskipulagsáætlanir, annars vegar faglegt mat á áhrifum deiliskipulagstillögu á svipmót byggðar, almenningsskýma, grænna svæða og starfsemi sem fyrir er, og hins vegar faglegt mat á niðurstöðum úttekta, greininga og hermilíkana á umhverfisþáttum deiliskipulagsáætlunar, s.s. ástandi bygginga sem fyrir eru, mögulegu niðurrifi bygginga, umferð, loftgæðum, hljóðvist, vindgreiningum, skuggavarp og sólarstundum dvalarsvæða í deiliskipulagstillögu.

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

Samráðs- og umsagnaraðilar

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

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

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

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

Flókur eytingar	Svæðisþing*	Ahrifsvæði almenningssamganga (þarlegt frá búsetunum?)	Bíðendur byggð. Nálægð búsetu byggðar við fjölbreyttu atvinnuleikuna.**
I	> 1,5 Það samvarar um 150 íbúum á ha svæða eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjarni (sbr. svæðiskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnuleikna, miðsvæði M1–4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M5–M8 og önnur samgöngumynd svæði (sbr. skýgreining svæðiskipulags) með blandaðri og fjölbreyttu byggð íbúða, þjónustu og atvinnuleikna.
II	1,2–1,5 Það samvarar um 120 til 150 íbúum á ha svæða.	150–300 m frá S1 stöð 0–150 m frá S2 stöð	Önnur miðsvæði þar sem fjöldi er áhersla á bláskín íbúða og atvinnuleikna.
III	0,6–1,2 Það samvarar um 60 til 120 íbúum á ha svæða.	300–600 m frá S1 stöð 150–600 m frá S2 stöð 0–400 m frá S3 stöð	
IV	0,4–0,6 Það samvarar um 40 til 60 íbúum á ha svæða.	400–600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifsvæða.	

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

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

