

Suðurlandsbraut 56 - skipulagslýsing

Lögð fram skipulagslýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. í apríl 2026, vegna gerðar nýs deiliskipulags fyrir Suðurlandsbraut 56. Skipulagssvæðið afmarkast af Fákafeni til suðurs, lóðamörkum að Suðurlandsbraut 46-54 til vesturs, Suðurlandsbraut til norðurs og Skeiðarvogi til austurs. Skipulagsmörkum núgildandi deiliskipulags Skeifunnar, dags. 6. nóvember 2001, verður breytt samhliða. 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. - 2. 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. Lagt er til að skipulagslýsing verði samþykkt í kynningu.



Deiliskipulagslýsing: afmörkun nýs deiliskipulags



Deiliskipulagslýsing: aðdragandi og forsendur

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.

Forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagstillagan byggir á forsendum um landnotkun, þéttleika og almenningssamgöngur 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 almenningssými á borgarlandi.

Tilgangur skipulagslýsingar

Skipulagslýsing er undanfari skipulagsgerðar. Skýlt 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 athugasemdum og ábendingum á framfæri.

Við vinnslu skipulagstillögu skulu skipulagsyrfrvöld viðkomandi sveitarfélags hafa hlífð af athugasemdum 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.

Áformörkun deiliskipulags

Hlið nýja deiliskipulags 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. Skipulagsmörkun nógildandi deiliskipulags Skeifunnar, dags. 06.11.2001, verður breytt samhliða.

Forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagstillagan byggir á forsendum um landnotkun, þéttleika og almenningssamgöngur 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 almenningssými á borgarlandi.

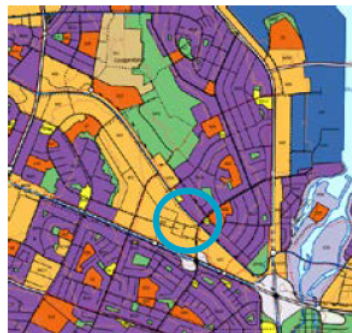
Markmið deiliskipulags

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

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

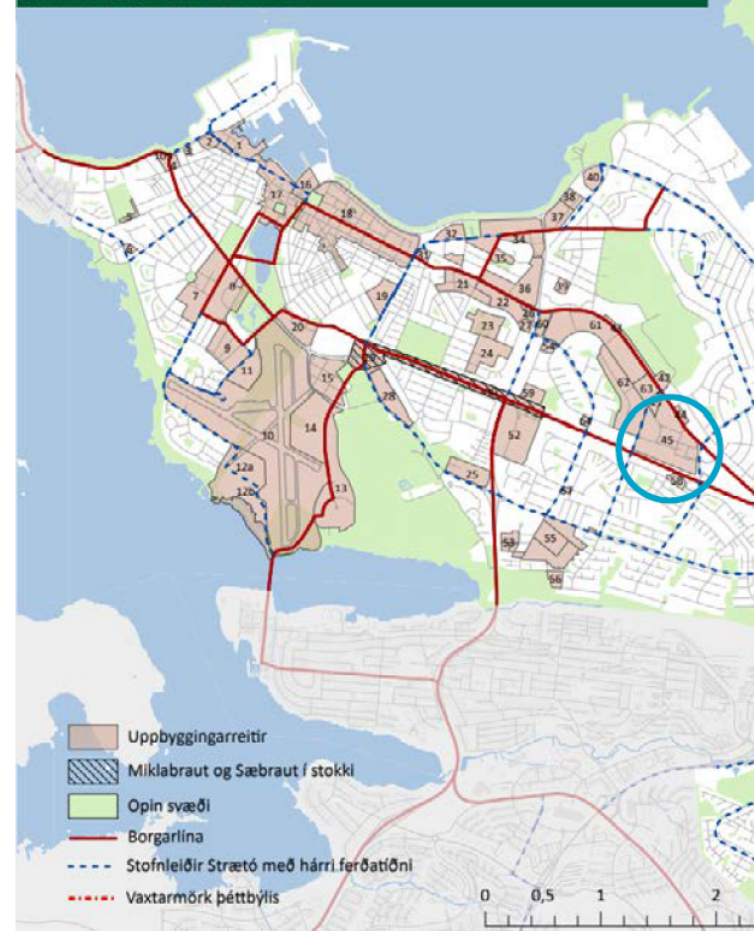
Viðfangsefni deiliskipulags

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir niðurrif á núverandi byggingu á lóð og að í hennar stað komi tveir 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

Mynd 3. Uppbyggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en almörkuð eru á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 40 íbúðum á einum og sama reitnum. Hin landfræðilega almörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis, og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunar-



AR2040, uppbyggingarreitir m.t.t. Borgarlínu

Deiliskipulagslýsing: markmið og viðfangsefni

Tilgangur skipulagslýsingar

Skipulagslýsing er undanfari skipulagsgerðar. Skýlt 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 tillögum og forsendum skipulagsgerðar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram.

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

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

Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Fasteignafélagið Reitur er lóðarhaft á 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

Mið 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 Skeiðarvoggi til austurs. Skipulagsmörkum nógildandi 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.

Markmið deiliskipulags

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

Á miðsvæði (M3a,b) er einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Líttur iðnaður er heimill en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera vijkandi.

Viðfangsefni deiliskipulags

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir niðurrífi 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 bilgeymslu. Sameiginlegur inngarður verður í miðju byggingar ofan á þaki bilgeymslu, ásamt sameiginlegum þakgarði ofan á þaki vesturhússins.

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 heldarsýn 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 almenningsrymi á borgarlíndi.

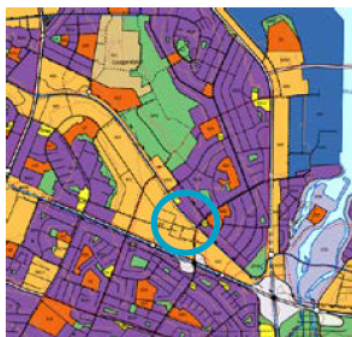
Markmið deiliskipulags

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. Líttur iðnaður er heimill en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera vijkandi.

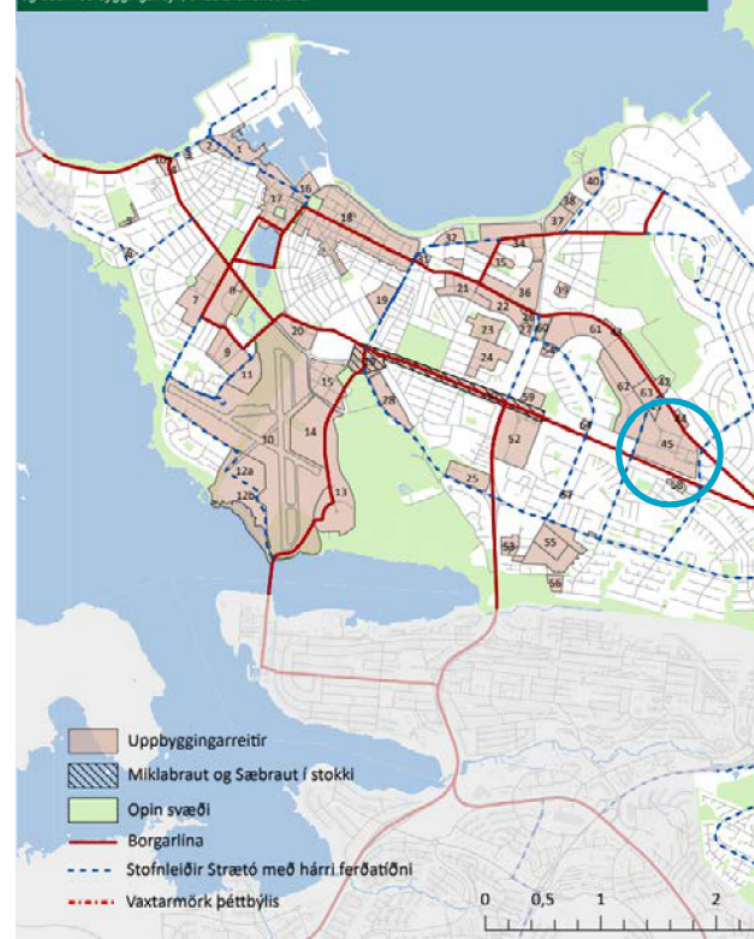
Viðfangsefni deiliskipulags

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir niðurrífi 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 bilgeymslu. Sameiginlegur inngarður verður í miðju byggingar ofan á þaki bilgeymslu, ásamt sameiginlegum þakgarði ofan á þaki vesturhússins.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Mynd 3. Uppbyggingarreitur sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð eru á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunar- svæðum þar sem íbúðir eru almennt heimil og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum. Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis.



AR2040, uppbyggingarreitur m.t.t. Borgarlína

Deiliskipulagslýsing: samræmi við AR2040

Samræmi deiliskipulagstillögu við AR2040

Deiliskipulagstillagan samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 með eftirfarandi hætti:

Svæðið er á skilgreindum uppbyggingareit, n.t.t. reit 52 á mynd 3 í AR2040, innan miðsvæðis, M8, þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum sbr. AR2040, kafla 6.5.

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 Borgarlnu 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 Borgarlnu um Suðurlandsbraut setur hana í sérstakan forgang sbr. AR2040, kafla 3.5.2. Markmið um forgangsroðun uppbyggingar, en áætlað er að framkvæmdum þar ljúki 2031.

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 Borgarlnu 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 Borgarlnu um Suðurlandsbraut setur hana í sérstakan forgang sbr. AR2040, kafla 3.5.2. Markmið um forgangsroðun uppbyggingar, en áætlað er að framkvæmdum þar ljúki 2031.

Tengi við aðrar áætlanir og stefnur

Við gerð deiliskipulagstillögu skal hafa eftirfarandi stefnur til hliðsjónar:

- AR2040, kafla 11, Sjálfbær, lífvænleg og kolefnislaus borg
- AR2040, Viðauki 3, Markmið um gæði íbúðabyggingar
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
 - https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-efrir-samradsgatt_lett_skjal.pdf
- BÍla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
 - https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjola-staeda_2024.pdf

- Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík
 - https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-12/samthykkt-um-medhondlun-urgangs-i-reykjavik_nr_1316_2024.pdf
- Vegvisir 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 nærbjónusta er aðgengileg fyrir íbúa.

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

Jarðvegisdýpi á Skeifusvæðinu er töluvert, en jarðvegur er þettur og tekur því takmarkað við otanvatni.

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

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

Aðgengi að almenningsamgöngum er gott þar sem almenningsvagnar aka um Miklubraut, Grensásveg og Suðurlandsbraut. Um Suðurlandsbraut liggur jafnframt 1. áfangi Borgarlnu, 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 varðveislusta

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

Skv. skýrslu Borgarsögusafns nr. 185 „Skeifan - fornléifaskrá 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 Deiliskipulagsáætlun, annars vegar faglegt mat á áhrifum deiliskipulagstillögu á svipmót byggðar, almenningsríma, grænna svæða og starfsemi sem fyrir er, og hins vegar faglegt mat á niðurstöðum úttekta, greininga og hermíllkana á umhverfisþáttum deiliskipulagsáætlunar, s.s. ástandi bygginga sem fyrir eru, mögulegu niðurrífi bygginga, umferð, loftgæðum, hljóðvæði, vindgreiningum, skuggavarp og sólarstundum dvalarsvæða í deiliskipulagstillögu.

Vinna skal lífsferilsgreiningar samhliða tillögum 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. viðmiðunarhús eins og það er sett fram í Vegvisri 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 deiliskipulagstillaga hefur hlotið samþykki Umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur verður hún auglýst opinberlega sbr. ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Jafnframt er mælt til þess að 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.

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

Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningsamgöngur og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykki deiliskipulags á svæðum sem nota hærri nýtingarhlutfalli vegna nálægðar við stöðvar Borgarlnu er háð því að fyrir liggja tímsett áætlun um framkvæmdir við stöðvarnar og viðkomandi leið.

Þéttleiki byggðar	Almennar almenningsamgöngur	Stærð byggðar	Stærð byggðar
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðu eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjafi (sbr. deiliskipulagi) og miðleg miðstöð með blandaði byggð íbúða og atvinnustæðum, miðsvæði M1-4 (sbr. 3. svæði M26 og M27), M5-M8 og önnur samgöngumál svæði (sbr. skilgreining svæðisráðgjafi) með blandaði og fjölskyldu byggð íbúða, þjónustu og atvinnustæðum.
II	1,2-1,5 Það samsvarar um 130 til 150 íbúðum á ha svæðu.	150-300 m frá S1 stöð 0-150 m frá S2 stöð	
III	0,6-1,2 Það samsvarar um 80 til 120 íbúðum á ha svæðu.	300-600 m frá S1 stöð 150-600 m frá S2 stöð 0-400 m frá S3 stöð	Önnur miðstöð þar sem lígt er áhersla á blandaða byggð og atvinnustæðum.
IV	0,4-0,6 Það samsvarar um 60 til 80 íbúðum á ha svæðu.	400-600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af næringgjafi byggðar.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifsvæða.	

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

Deiliskipulagslýsing: umfang uppbyggingar

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 ílagshópa. Einnig fylgir hún almennum viðmiðum sem sett eru fram í kafla 3.6. um um fjölda lóða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfi þess. Þar sem svæðið er innan við 150 m frá meginstöð Borgarlinnu S1 fellur það undir nýtingarlökk 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 Borgarlinnu 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, kafla 11, Sjálfbær, lífvænleg og kolefnislaus borg
- AR2040, Viðauki 3, Markmið um gæði íbúðabygðar
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
 - https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-efrir-samradsgatt_lett_skjal.pdf
- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
 - https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjola-staeda_2024.pdf

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

Umfang uppbyggingar

Stærð lóðar	4.490 m ²
Núverandi byggingarmagn alls	u.þ.b. 713 m ²
Byggingarmagn neðanjarðar e. br.	u.þ.b. 4.550 m ²
Byggingarmagn ofanjarðar e. br.	u.þ.b. 13.760 m ² *
Heildar byggingarmagn	u.þ.b. 18.310 m ²
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 íbúðarhúsnæði frá 7. áratug síðustu aldar, sem slóðar hefur verið breytt í verslunar- og þjónustuhúsnæði, ásamt skrifstofuhúsnæði frá 8. og 9. áratugnum.

Jarðvegisdýpi á Skeifusvæðinu er töluevnt, en jarðvegur er þettur og tekur því takmarkað við otanvatni.

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

Umfang uppbyggingar

Stærð lóðar	4.490 m ²
Núverandi byggingarmagn alls	u.þ.b. 713 m ²
Byggingarmagn neðanjarðar e. br.	u.þ.b. 4.550 m ²
Byggingarmagn ofanjarðar e. br.	u.þ.b. 13.760 m ² *
Heildar byggingarmagn	u.þ.b. 18.310 m ²
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.

Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningsamgöngur og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykki deiliskipulags á svæðum sem nota hæma nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlinnu er háð því að fyrir liggja mismatt áætlun um framkvæmdir við Borgarlinnu á viðkomandi leiti.

Þéttleiki byggðar	Stærð byggðar	Stærð byggðar	Stærð byggðar
I	> 1,5 Þétt samrætt um 150 íbúðum á ha svæði eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjani (sbr. deiliskipulagi) og miðleg miðstæði með blandaðri byggð bóða og atvinnustæfna, miðstæði M1-4 (sbr. 1. svæði M26 og M27), M5-M8 og önnur samrætt byggð bóða og atvinnustæfna.
II	1,2-1,5 Þétt samrætt um 150 til 150 íbúðum á ha svæði.	150-300 m frá S1 stöð 0-150 m frá S2 stöð	Önnur miðstæði þar sem lígt er áttenda á blandaðri byggð bóða og atvinnustæfna.
III	0,8-1,2 Þétt samrætt um 80 til 120 íbúðum á ha svæði.	300-600 m frá S1 stöð 150-600 m frá S2 stöð 0-400 m frá S3 stöð	Önnur miðstæði þar sem lígt er áttenda á blandaðri byggð bóða og atvinnustæfna.
IV	0,4-0,6 Þétt samrætt um 40 til 80 íbúðum á ha svæði.	400-600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	Önnur miðstæði þar sem lígt er áttenda á blandaðri byggð bóða og atvinnustæfna.
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærribyggðri byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifsvæða.	

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

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

Aðgengi að almenningsamgöngum er gott þar sem almenningsvagnar aka um Miklubraut, Grensásveg og Suðurlandsbraut. Um Suðurlandsbraut liggur jafnframt 1. áfangi Borgarlinnu, 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 varðveislusta

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

Skv. skýrslu Borgarsögusafns nr. 185 „Skeifan - fornléifaskrá 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 Deiliskipulagsáætlunir, annars vegar faglegt mat á áhrifum deiliskipulagstillögu á svipmót byggðar, almenningsryma, grænna svæða og starfsemi sem fyrir er, og hins vegar faglegt mat á niðurstöðum úttekta, greininga og hermíllkana á umhverfisáttum deiliskipulagsáætlunar, s.s. ástandi bygginga sem fyrir eru, mögulegu niðurrif bygginga, umferð, loftgæðum, hljóðvíst, vindgreiningum, skuggavarp og sólarstundum dvalarsvæða í deiliskipulagstillögu.

Vinna skal lífsferilsgreiningar samhliða tillögum 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. viðmiðunarrhúsa eins og það er sett fram í Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð.

Samráðs- og umsgnaraðilar

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

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

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

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

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



Deiliskipulagslýsing: tímalína skipulagsferlis

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



Reykjavík