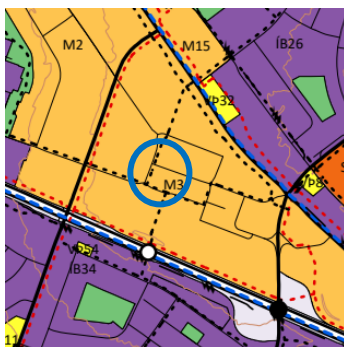


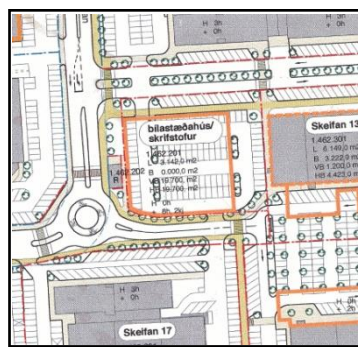


## Skeifan 13A – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

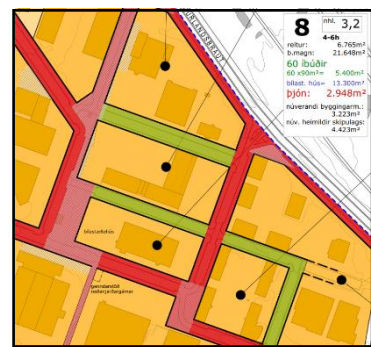
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. desember 2024 var lögð fram fyrirspurn THG arkitekta ehf., dags. 16. desember 2024, um breytingu á deiliskipulagi Skeifunnar vegna lóðarinnar nr. 13A við Skeifuna. Í breytingunni felst að heimilt verði að reisa fjögurra hæða skrifstofu- og verslunarhús á lóðinni með inndreginni efstu hæð, skv. tillögu THG arkitekta, dags. 27. nóvember 2024. Erindi fylgir greinargerð THG arkitekta, dags. 13. desember 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Rammaskipulag

## Skipulag í gildi

**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin borgarhluta 4, Laugardal, og er hluti af miðsvæði M3.

**Deiliskipulag:** Í gildi er heildardeiliskipulag fyrir Skeifuna, samþykkt í borgarráði 06.11.2001, ásamt síðari breytingum.

**Rammaskipulag:** Samþykkt rammaskipulag fyrir Skeifuna, dags. 13.12.2017, var unnið af Kanon arkitektum fyrir Reykjavíkurborg. Það kemur fram framtíðarsýn fyrir uppbyggingu á Skeifusvæðinu. Tilheyrir lóðin reit 8 í rammaskipulagi þar sem gert er ráð fyrir íbúðum og þjónustustarfsemi ásamt bílastæðahúsi. Viðmið rammaskipulags er 4-6 hæðir og nýtingarhlutfall allt að 3,2.

## Umsögn

Samkvæmt lóðasamningi fyrir lóðina 13A við Skeifuna, dags. 10. mars 2015, var samþykkt að breyta lóðamörkum og gera lóðina að sjálfstæðri lóð fyrir bílastæðahús og skrifstofur. Í framhaldi var samþykkt heildardeiliskipulag Skeifunnar, þar sem fram kemur heimild fyrir bílastæðahúsi og skrifstofum, allt að 8 hæðum, ásamt 2ja hæða bílakjallara, alls 19.700 m<sup>2</sup>.

Í rammaskipulagi Skeifunnar frá 2017 er lóðin Skeifan 13A og Skeifan 13 hins vegar teknar saman í einn skipulagsreit, reit nr. 8, þar sem gert er ráð fyrir 4-6 hæða byggingum sem yrðu allt að 21.648 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall allt að 3,2. Í rammaskipulagi er á þessum reit nú gert ráð fyrir íbúðum og þjónustu í stað skrifstofa, ásamt allt að



13.300 m<sup>2</sup> bílastæðahúsi. Mörk skipulagsreits sýna ennfremur að gert skuli ráð fyrir almenningsrými vestast á reit, í tengingu við gönguás frá norðri til suðurs í gegnum Skeifuna.

Ofangreint byggingarmagn og nýtingarhlutfall ber þó að taka sem viðmið, með fyrirvara um að skuggavarp af nýbyggingum skerði ekki gæði nærliggjandi umhverfis og bygginga.

### **Niðurstaða**

Fyrirliggjandi fyrirspurnartillaga er ekki í samræmi við lóðarleigusamning eða gildandi deiliskipulag Skeifunnar, né heldur þá framtíðarsýn sem fram kemur í rammaskipulagi Skeifunnar. Lóðarhafa er ráðlagt að endurskoða hugmyndir sínar í ljósi þeirra og í samvinnu við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

### **Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík**

