



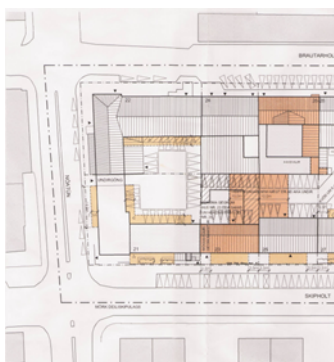
Reykjavík, 21. júlí 2026
USK26040176

Skipholt 21 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. júlí 2026 var lögð fram fyrirspurn Esju eigna ehf., ásamt bréfi Noland arkitekta, dags. 16. apríl 2026, um að setja einangrun og áklæðningu bakhlið hússins á lóð nr. 21 við Skipholt sem snýr að porti á norður- og austurhlið.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd tekin á kortasjá já.is

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 og byggingin á Skipholti 21 borgarhluta 3. Hlíðar og er hluti af miðborgarsvæði M2b - Blönduð miðborgarbyggð. Skrifstofur og þjónusta.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag Skipholtsreits, samþykkt í borgarráði 12. nóvember 2002 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

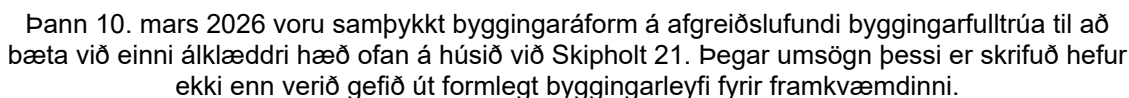
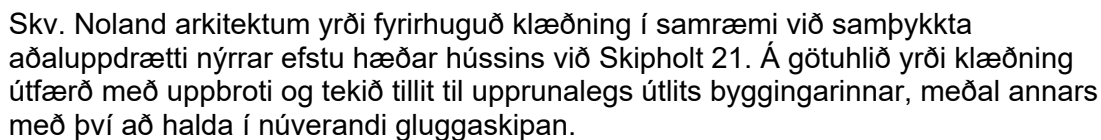
Húsið á lóð nr. 21 við Skipholt er steinsteypt tvískipt bygging á þremur hæðum til vesturs og þremur hæðum auk kjallara til austurs sem hannað var að Arinbirni Þorkelssyni. Húsið var byggt árið 1962 en árið 1992 fékkst samþykkt leyfi fyrir viðbyggingu í formi anddyris og lyftu til suðurs. Árið 1995 fékkst samþykkt leyfi fyrir viðbyggingu í formi sólstofu til suðurs. Húsið er skráð sem skrifstofa, snyrtistofa og gistiheimili í fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á fyrirhuguðum breytingum á bakhlið hússins við Skipholt 21. Um er að ræða einangrun og áklæðningu á bakhlið byggingarinnar sem snýr að porti á norður- og austurhlið.

Í bréfi Noland arkitekta meðfylgjandi fyrirspurn Esju eigna ehf. kemur fram að bakhlið byggingarinnar hefur orðið fyrir talsverðu álagi vegna veðuráhrifa frá norðri sem kallar á mikið og endurtekið viðhald á steypu. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa áður en sótt er um leyfi að einangra bakhlið hússins með áklæðningu til að bæta endingu mannvirkisins og draga úr viðhaldspörf.



Reykjavík



Í breytingu á deiliskipulagi Skipholtsreits vegna lóðarinnar við Skipholt 21, sem samþykkt var í borgarráði 3. júlí 2025 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 25. september 2025, var heimilað að bæta við auka hæða á núverandi hús. Þá segir m.a. í skilmálum deiliskipulags:

- 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.

Þar sem að sérstaklega er tekið fram í deiliskipulagi að núverandi áferð og útlit byggingarinnar við Skipholt 21 skuli halda sér eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að húsið verði klætt álklaðningu á götuhlið umfram það sem núþegar hefur verið samþykkt, þ.e. að ný viðbótarhæð hússins verði álklaðd. Þá eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að einangra bakhlið hússins með álklaðningu til að bæta endingu mannvirkisins og draga úr viðhaldsþörf þar sem að um er að ræða þá hlið hússins sem ekki sést frá götu og mun framkvæmdin því ekki breyta núverandi áferð eða útliti byggingarinnar í götummynd.



Niðurstaða

- Ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að einangra bakhlið hússins með áklæðningu til að bæta endingu mannvirkisins og draga úr viðhaldspörf þar sem að um er að ræða þá hlið hússins sem ekki sést frá götu og mun framkvæmdin því ekki breyta núverandi áferð eða útliti byggingarinnar í götumynd
- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við að húsið verði klætt áklæðningu á götuhlið umfram það sem núþegar hefur verið samþykkt, þ.e. að ný viðbótarhæð hússins verði áklædd.

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 tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jarprúður Iðá Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík