



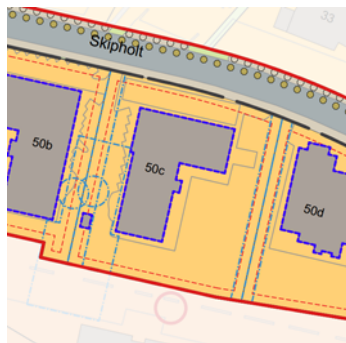
Reykjavík, 22. september 2026
USK26070392

Skipholt 50C – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Jóns Kaldal, dags. 29. júlí 2026, um að setja svalir á efri hæðir hússins á lóð nr. 50C við Skipholt og að breyta íbúðum á efri hæðum hússins úr atvinnuhúsnæði í íbúðir, samkvæmt uppd. Ævars Harðarsonar, dags. 17. mars 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag



Loftmynd

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 við Skipholt 50C borgarhluta 3 Hlíðum og er á skilgreindu miðsvæði (M2b).

HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Háteigshverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024. Skipholt 50C tilheyrir skilmálaeiningu 3.1.13 í hverfisSKIPulagi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til breyttar notkunar á hluta rýma á efri hæðum hússins þar sem fyrirhugað er að útbúa íbúðir í núverandi atvinnuhúsnæði. Samhliða breyttri notkun rýmanna er ætlunin að bæta flóttaleiðir úr fyrirhuguðum íbúðum, til samræmis við kröfur byggingarreglugerðar, með því að koma fyrir nýjum svölum á húsínu.

Samkvæmt aðalskipulagi er á miðsvæðum „fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnarsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VP). Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir, svo og gististaðir í flokki I–IV. Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði.“

Nánari stefna er sett fram fyrir miðsvæðið M2b í aðalskipulaginu þar sem segir: „Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.“

Í skilmálum hverfisSKIPulags kemur skýrt fram að á jarðhæðum skuli vera verslun, þjónusta og fjölbreytt atvinnustarfsemi (skilmálaliður um verslun og þjónustu) en að



Reykjavík



heimilt sé að vera með blöndu og litlum og meðalstórum íbúðum á efri hæðum (skilmálaliður um íbúðir). Ennfremur segir að á svæðinu skuli „vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu. Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m² eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðaltekningum.“

Af ofangreindu er ljóst að óheimilt er að útbúa íbúðir á jarðhæðum bygginga á svæðinu en að heimilt getur verið að útbúa íbúðir á efri hæðum bygginga. Engar íbúðir eru skráðar á lóðunum nr. 50b-50d við Skipholt en á lóð 50a eru skráðar 16 íbúðir á efri hæðum hússins. Í raun má skilja skilmála hverfisSKIPULAGS á þann hátt að æskilegt sé að íbúðum á svæðinu verði fjölgað enda er það í takt við stefnu borgarinnar um aukna blöndun byggðar og mannvænni og líflegri hverfi. Sýna þarf fram á í byggingarleyfisumsókn að hægt sé að uppfylla allar gæðakröfur byggingarreglugerðar fyrir íbúðir, m.a. nýleg ákvæði um ljósvist.

HverfisSKIPULAG fjallar einnig um heimildir til að koma fyrir svölum á húsin innan skilmálaeiningarinnar. Þar kemur fram að svalir og svalalokanir séu heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang. Einnig kemur fram að hönnun og útfærsla svala og svalalokana skuli vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svala sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða. Vísað er nánar í leiðbeiningarit hverfisSKIPULAGS um [svalir og útlitsbreytingar](#).

Í lýsingu fyrirspurnar og á uppdráttum kemur fram að fyrirhugaðar svalir á 2. og 3. hæð taka mið af núverandi svölum á vesturhlið hússins. 4. hæð hússins er inndregin en þakkantur yfir 3. hæðinni nær fram fyrir útvegg neðri hæðanna. Gert er ráð fyrir að svalahandrið 4. hæðarinnar fylgi útvegg hússins og sé byggt inn í þakkantinn og hefur því mjög takmörkuð áhrif á ásýnd hússins.

Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um [fjölgun íbúða](#) kemur fram að þegar útbúnar eru nýjar íbúðir eigi íbúar að hafa aðgang að sameiginlegum garði. Í borgarhönnunarstefnu er einnig fjallað um mikilvægi dvalarsvæða innan lóða fyrir íbúa „þar sem börn leika sér, nágrannar hittast og borgarlífið teygir sig á milli bygginga.“ Í skilmálum hverfisSKIPULAGS er sömuleiðis kveðið á um að leggja skuli áherslu á gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum, sbr. [leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS](#). Í kafla 3.6.3 í aðalskipulagi er ennfremur kveðið á um yfirbragð blandaðrar byggðar og gæði nærumhverfisins og sett fram lykilviðmið og kröfur sem huga þarf að við mótun og hönnun íbúðarbyggðar, s.s. um grænt og manneskjulegt yfirbragð, gæði leiksvæða og góðar og öruggar göngutengingar innan lóðarinnar og út fyrir hana.

Yfirborð lóðarinnar í dag einkennist fyrst og fremst af malbikuðum bílastæðum og því ljóst að taka þarf frágang lóðarinnar til endurskoðunar til að uppfylla þar áherslur og kröfur sem settar eru fram í aðalskipulagi, hverfisSKIPULAGI og borgarhönnunarstefnu fyrir blandaða byggð íbúða og atvinnustarfsemi.

Niðurstaða

Skipulagsfulltrúi telur áformin í samræmi við gildandi skipulagsheimildir og gerir því ekki athugasemdir við að sótt sé um byggingarleyfi til að útbúa íbúðir á efri hæðum hússins við Skipholt 50C og koma fyrir svölum í samræmi við innsenda uppdrætti. Sækja þarf um byggingarleyfi þar sem gerð er grein fyrir staðsetningu, stærð og fjölda íbúða og sýnt fram á að kröfur byggingarreglugerðar séu uppfylltar, m.a. um ljósvist í íbúðum. Skipulagsfulltrúi gerir einnig kröfu um að samhliða því að innréttaðar eru íbúðir í húsinu verði lóðarfrágangur tekinn til endurskoðunar.



Reykjavík



- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við áformin.
- Sækja þarf um byggingarleyfi þar sem fram kemur yfirlit um íbúðarstærðir. Einnig þarf að gera grein fyrir bættum lóðarfrágangi og fjölda bíla- og hjólastæða með hliðsjón af gildandi bíla- og hjólastæðastefnu.

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

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík