



Reykjavík, 5. desember 2024  
USK24100364

## Skipholt 15 – Byggingarleyfisumsókn /VA

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. nóvember 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 12. nóvember 2024 þar sem sótt er um leyfi til þess bæta við nýjum inngangi og til að skipta rými 0105 upp í tvær notkunareiningar og innrétta annars vegar verslun og gistiíbúð hinsvegar á 1. hæð í verslunar- og íbúðarhúsi á lóð nr. 15 við Skipholt. Erindinu var vísað til umsagnar hjá verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Skipholt 15

### 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. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur tilheyrir lóðin á Miðsvæði (M2a) einnig er Skipholt skilgreind sem aðalgata.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

### Umsögn

Fyrirspurn barst embættinu í byrjun árs þar sem var óskað eftir breytingu rýmisins í íbúð. Fyrirspurninni var svarað neikvætt með umsögn dags 8. febrúar 2024, fyrirspurnin samræmist ekki gildandi aðalskipulagi.

Um miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur, M2a er svo hljóðandi: *“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.”*

Skipholtið er skilgreind sem aðalgata en litið er á slíkar götur sem lykilgötur viðkomandi hverfis, fyrir verslun og þjónustu. Til að þeim markmiðum verði náð er mikilvægt að halda í virkni á jarðhæðum við götuna og auka hana eins og kostur er. Skipholtið er rótgróin verslunar og þjónustugata þar sem virkni á jarðhæðum er einkennandi, einkum norðan götunnar. Ekki verður heimilað að breyta jarðhæð hússins í íbúð þar sem rýmið er ekki hentugt sem slíkt og það samræmist ekki aðalskipulagi Reykjavíkur. Fyrstu hæðirnar eru mikilvægar til að skapa lifandi og aðlaðandi umhverfi í borgum, þar sem atvinnustarfsemi getur aukið umferð, þjónustu við íbúa og samveru fólks.



*Umsækjandi bendir á að heimilað hefur samskonar breyting í húsinu og talar um að það sé fordæmisgefandi. Bent er á að rýmið sem breytt var (0103) snýr að mestu leyti út að Traðarholti sem er ekki aðalgata samkvæmt aðalskipulagi.*

#### **Niðurstaða**

- Neikvætt samræmist ekki Aðalskipulagi Reykjavíkur.

#### **f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Valný Aðalsteinsdóttir

arkitekt og verkefnastjóri