



Ártúnshöfði – Svæði 2C

Lögð fram tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir Ártúnshöfða svæði 2C: Þórðarhöfða, sbr. uppdrætti Nordic Office of Architecture, dags. 14. apríl 2026 ásamt greinargerð og skilmálum. Einnig er lögð fram hljóðvistarskýrsla COWI dags. 10. apríl 2026.

Í tillöggunni felst skilgreining nýrrar skólalóðar fyrir u.þ.b. 300 grunnskólabörn (1.-4. bekk) og 180 leikskólabörn. Auk skólalóðar er nýr íbúðarreitur með allt að 185 nýjum íbúðum. Fjölbreytt dvalarsvæði eru í inngarði, bílajakjallari er undir reitnum og möguleiki er á starfsemi á götuhæð út að Stórhöfða.

BORGARLINA

Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag

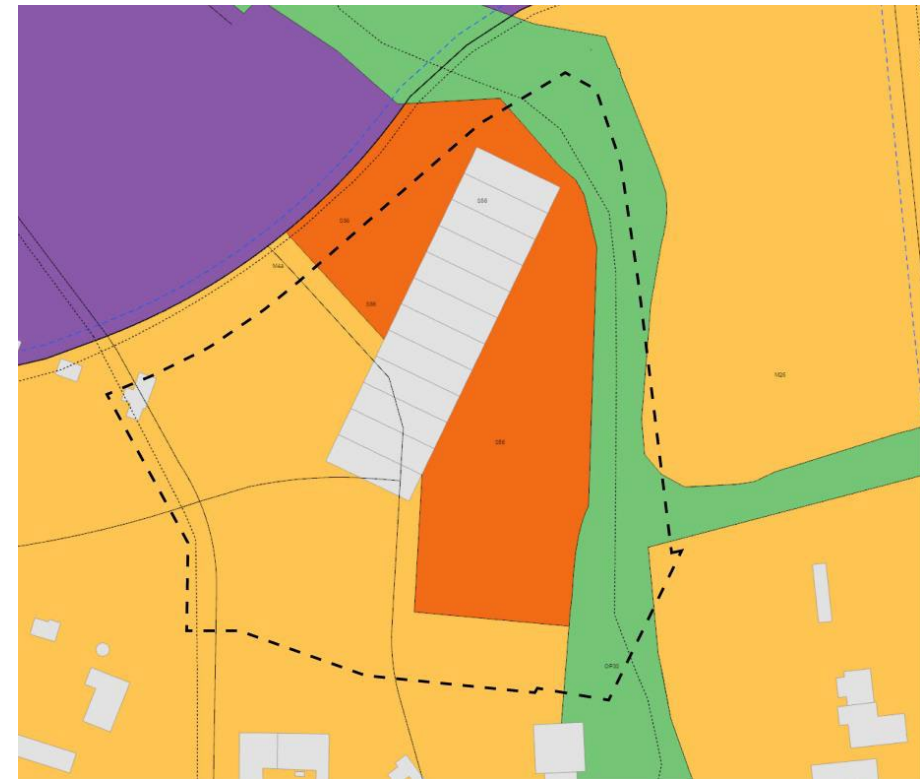
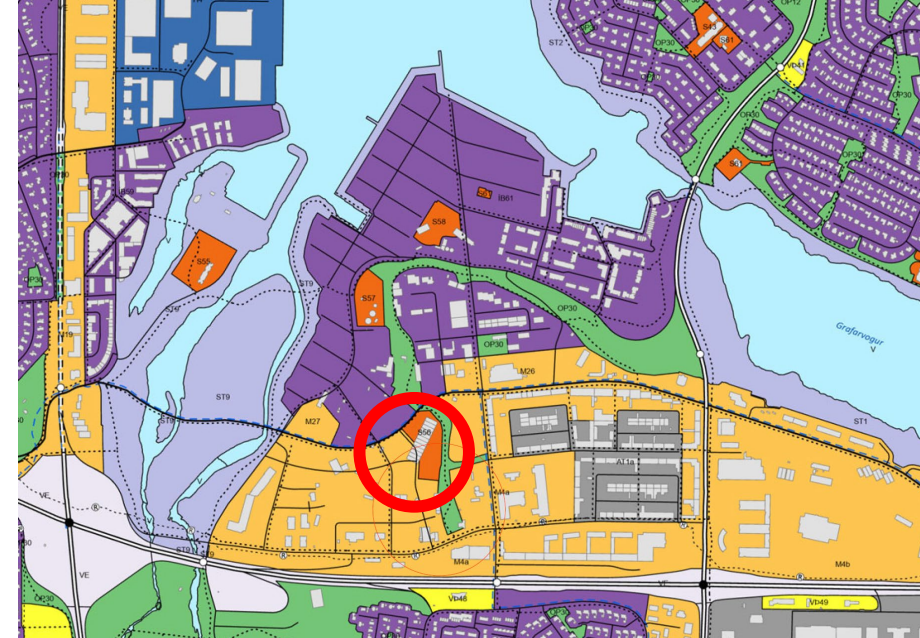
AR 2040: Miðsvæði M4a og Samfélagsþjónusta S56

M4. Höfðar-Keldur (M4a, 4b, 4c, 4d)

Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði M4a, vestan Breiðhöfða, eru íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. [...] Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi.“




S15-S60. Grunnskólar og önnur samfélagsþjónusta

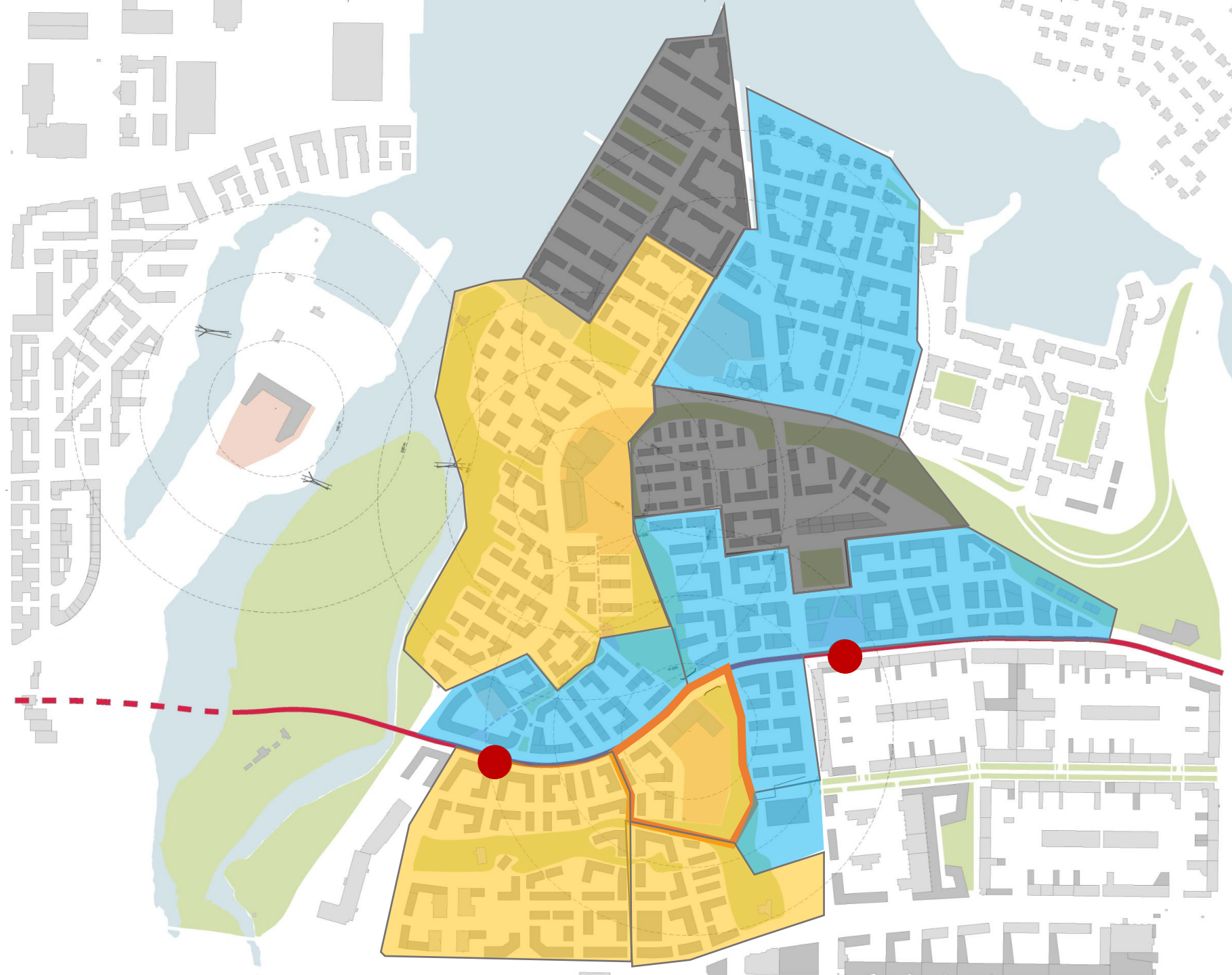
Svæði fyrir grunnskóla, leikskóla og aðra samfélagsþjónustu sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d), sem einkum þjónar viðkomandi hverfi. Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar.



Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag

-  Hönnun og framkvæmd
-  Deiliskipulag í vinnslu
-  Vinna ekki hafin



Fyrir liggur **Rammaskipulag**
fyrir **Elliðaárvog Ártúnshöfða**
sem var staðfest árið 2017.



Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag

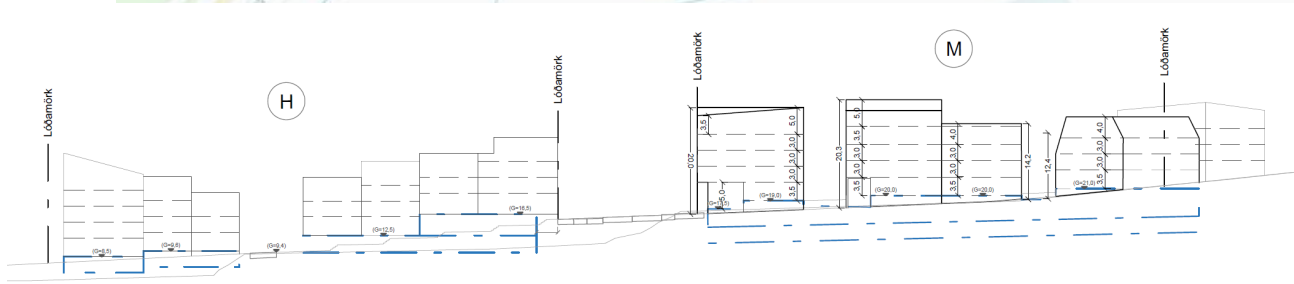




Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag

DEILISKIPLAGSÁFANGI 2B



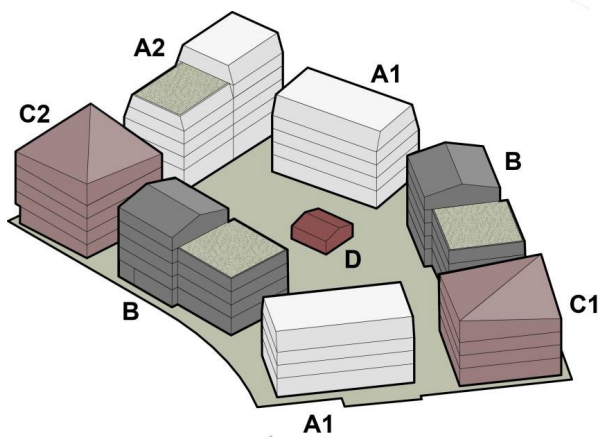
SNEIÐING EE - MKV 1:1000





Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag



SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Eldri lóðamörk sem falla úr gildi
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Vistgata
- Bilastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Akfær stígar - lega leiðbeinandi
- Náttúrustigur
- Gegndræpt yfirborð - forgarðar og regngarðar
- Upphækkaðar gönguveranir
- Stærð lóða í m²
- Heiti lóða
- Hæðir bygginga
- Vikjandi byggingar
- Innregin fyrsta hæð
- Skipting hæða leiðbeinandi
- Dreifistöð rafmagns
- Dvalar-, leik- og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Regngarðar - útfærsla leiðbeinandi
- Kvöð um aðkomu neyðarbíla
- Inn- og útkeyrsla bílajakjallara - leiðbeinandi
- Vottlendi - leiðbeinandi
- Gróður - til skýringar
- Stoðveggur

Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag

Lóð L

Notkun: Skóla- og leikskólabygging ásamt frístundarheimili

Hæð bygginga: 2-4 hæðir og kjallari

Heildarstærð lóðar: 13.032 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 8.000 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 720 m²

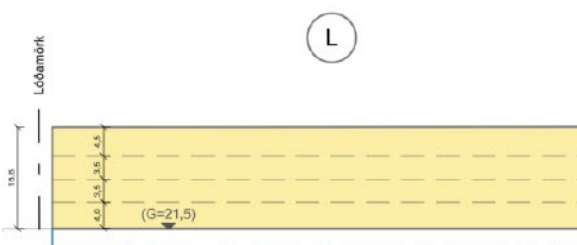
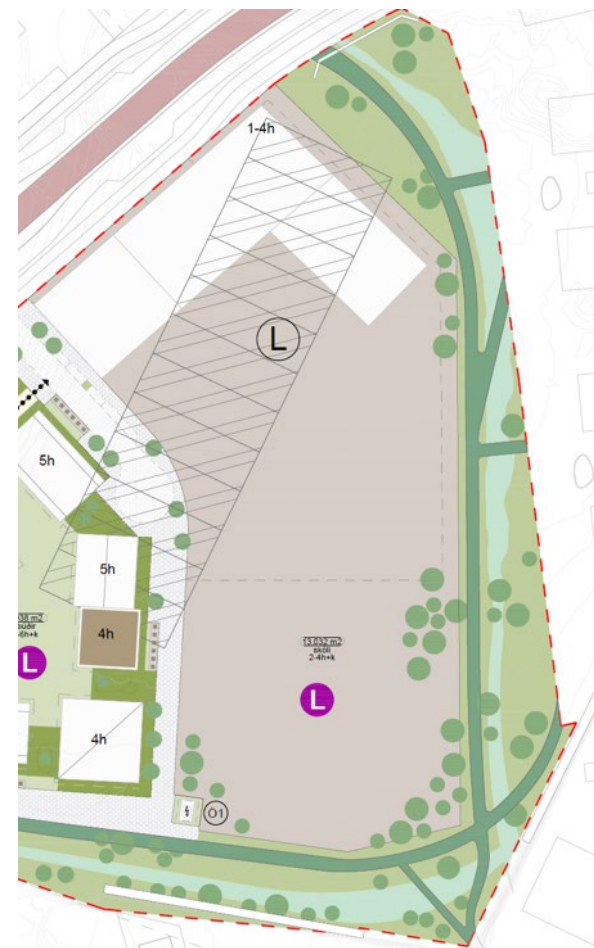
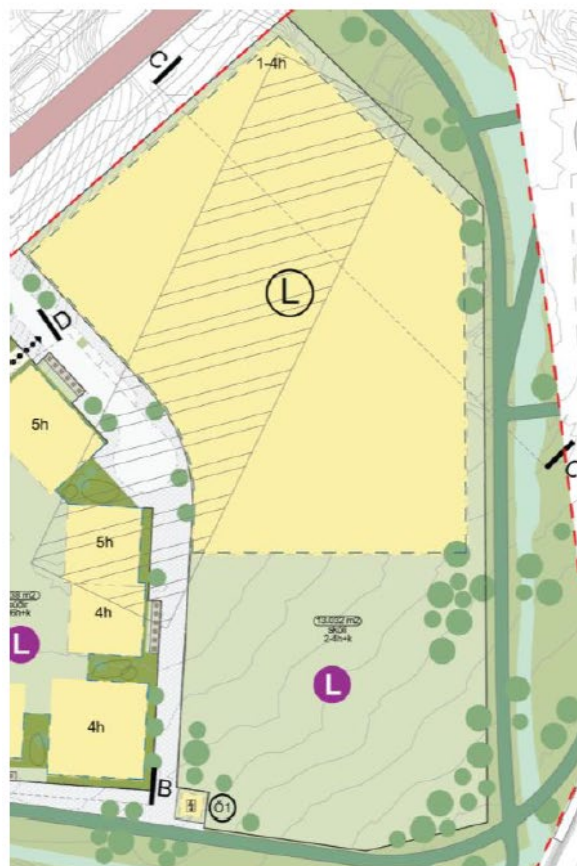
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 2.500 m²

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 183

Fjöldi bílastæða á lóð: 0. Heimilt er að staðsetja bílastæði fyrir hreyfihamlaða á lóð næst aðalinngangi byggingar eða í götu í samráði við Reykjavíkurborg. Bílastæði verða staðsett í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi

300 grunnskólabörn (1.-4. bekk)
180 leikskólabörn (10 deildir)

Reitur L – Leik- og grunnskóli





Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag

REITUR M

4-5 hæðir (1-6)

Allt að 185 íbúðir
Starfsemi heimil að Stórhöfða

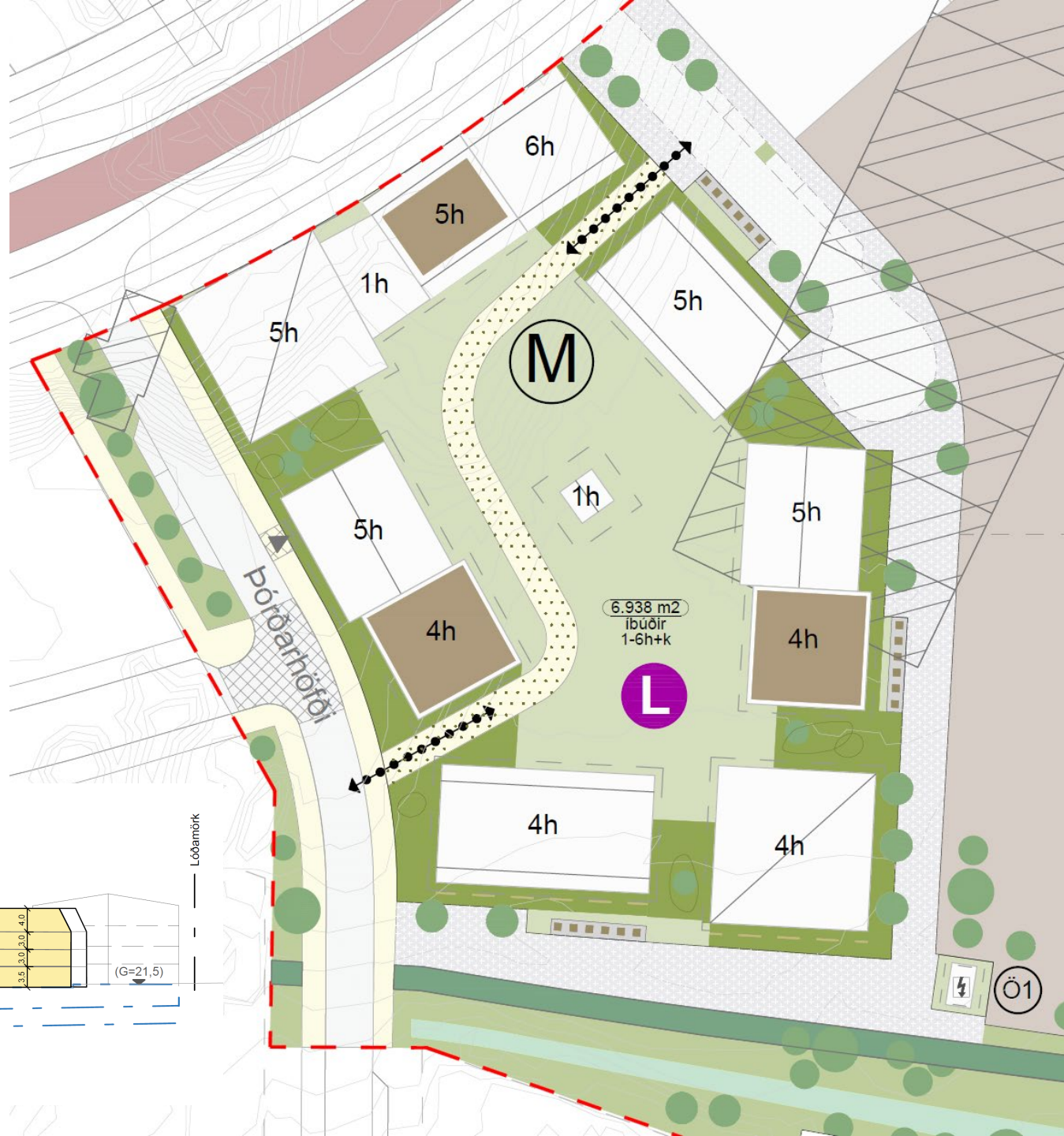
14.740 fm ofanjarðar (A+B)
7.500 fm neðanjarðar

Nhl. ofanjarðar: 2,1





























Bílastæði í kjallara: Hámark 139
Hjólástæði: Lágmark 2/íbúð



SNEIÐING AA - MKV 1:1000



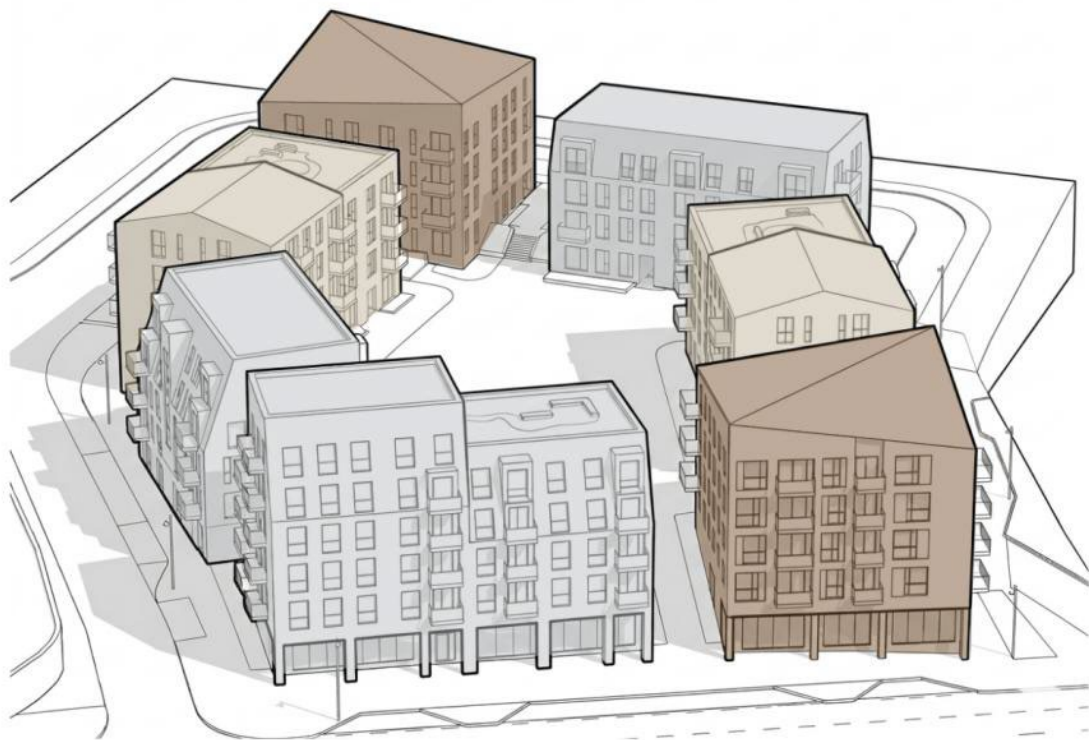
SKÝRINGAR:

-  Mörk deiliskipulagsreits
-  Lóðamörk
-  Skóalóó
-  Nýbyggingar - leiðbeinandi
-  Byggingareitur
-  Þakgarðar
-  Vistgata
-  Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
-  Borgarlína - lega leiðbeinandi
-  Göngustígur - lega leiðbeinandi
-  Akfær stígur - lega leiðbeinandi
-  Náttúrustígur
-  Gegndræpt yfirborð - forgarðar og regngarðar
-  Upphækkaðar gönguvepanir
-  0.000 Stærð lóða í m²
-  A Heiti lóða
-  2h Hæðir bygginga
-  Vikjandi byggingar
-  Dreifistöð rafmagns
-  L Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
-  Djúpgámar
-  Heimild fyrir sémtareit
-  Regngarðar - útfærsla leiðbeinandi
-  Kvöð um aðkomu neyðarbíla
-  Inn- og útkeyrsla bílakjallara - leiðbeinandi
-  Vottlendi - leiðbeinandi
-  Gróður - til skýringar
-  Stoðveggur



Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag



Fjölbreyttar húsgerðir og þök



Uppbrot í byggingum, lóðrétt og lárétt



Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag



Kantsvæði



Opinn reitur með tengingar við aðliggjandi svæði





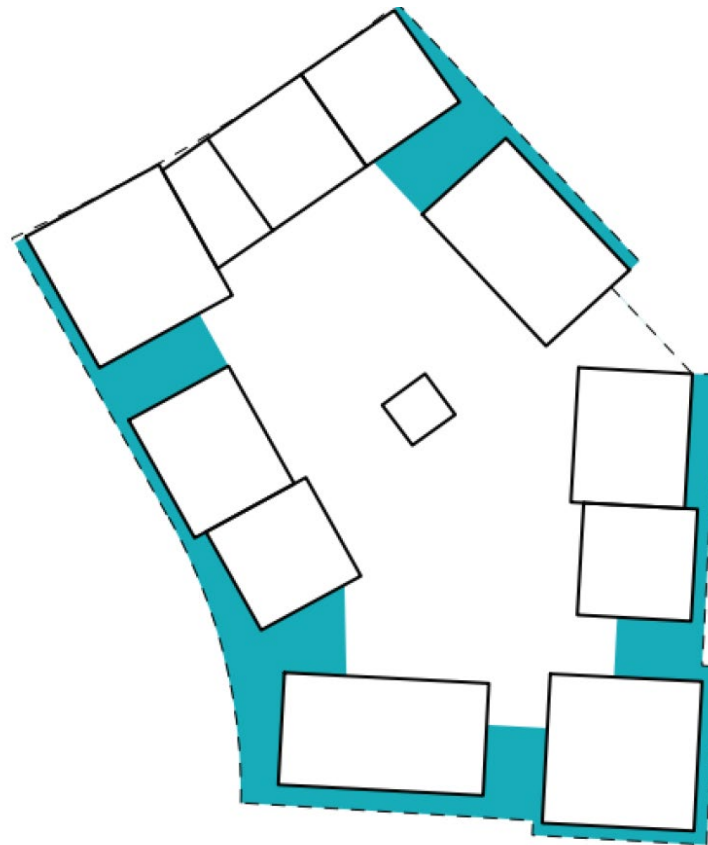
Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag



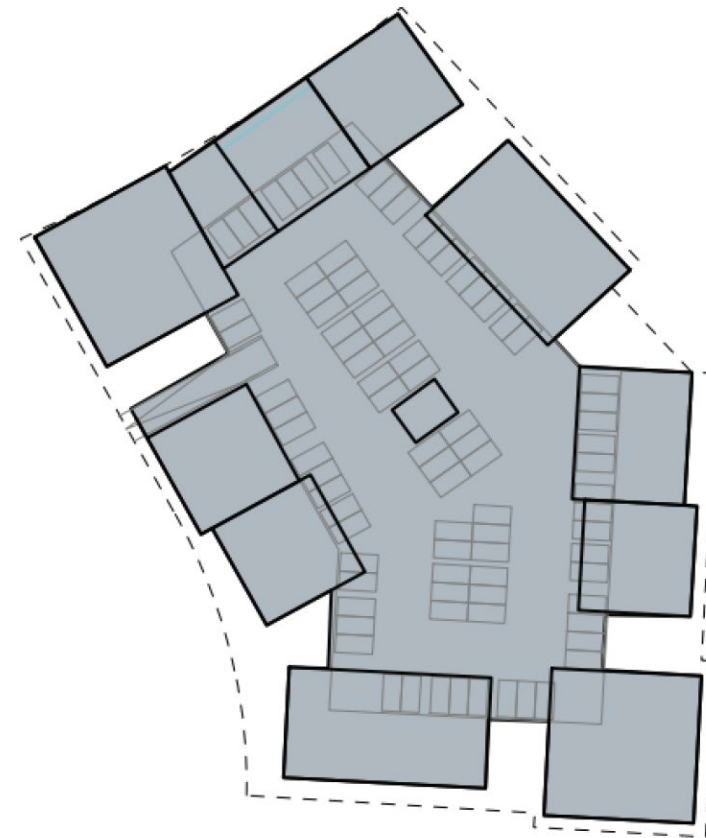
Dvalarsvæði

Á lóð: 2.770m² Þakgarðar: 650 m²
Samtals 3.420m² (24% af byggingarmagni ofanjarðar)



Gegndræpt yfirborð

Mögulegt svæði 1.130m² (16% af grunnfleti lóðar)



Kjallari

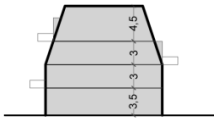
7.500m² á 2 hæðum / 139 stæði



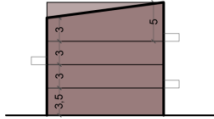
Reykjavík

Ártúnshöfði – Svæði 2C

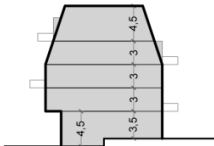
Nýtt deiliskipulag



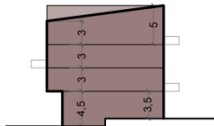
Hús A1
Stöng með hallandi vegg á efstu/ 2 efstu hæðum
4-5 hæðir
15m á dýpt



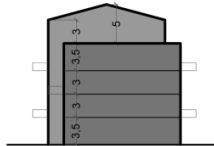
Hús C1
Punkthús með hallandi þaki horna á milli
4 hæðir
20m x 20m



Hús A2
Stöng með hallandi vegg á efstu/ 2 efstu hæðum
Inndregin jarðhæð við Stórholða
5-6 hæðir - 15m á dýpt



Hús C2
Punkthús með hallandi þaki horna á milli
Inndregin jarðhæð við Stórholða
5 hæðir - 20m x 20m



Hús B
Stölluð stöng með mænispaki (frjáls mænissstefna)
og þakgarði
4-5 hæðir - 15m á dýpt



Hús D
Garðhús með frjálsu þakformi
að hámarki 7x7m - 1 hæð





Ártúnshöfði – S Nýtt deiliskipula





Ártúnshöfði – Svæði 2C

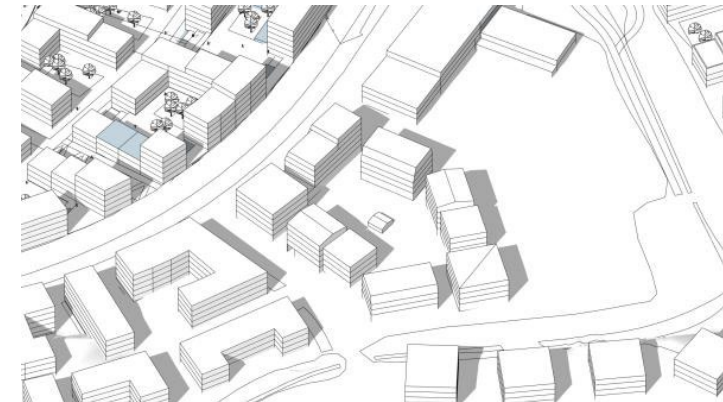
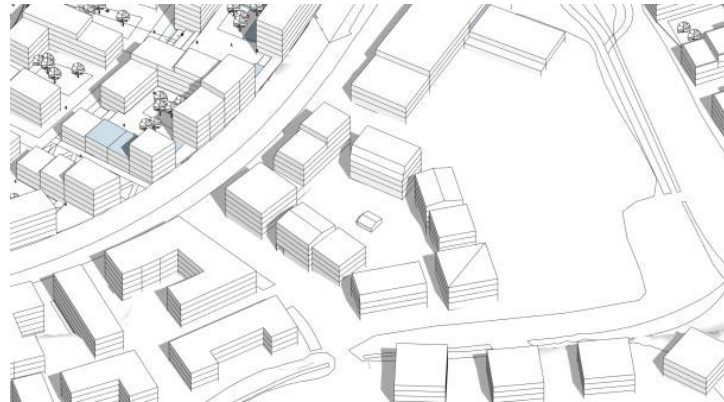
Nýtt deiliskipulag

Kl. 10.00

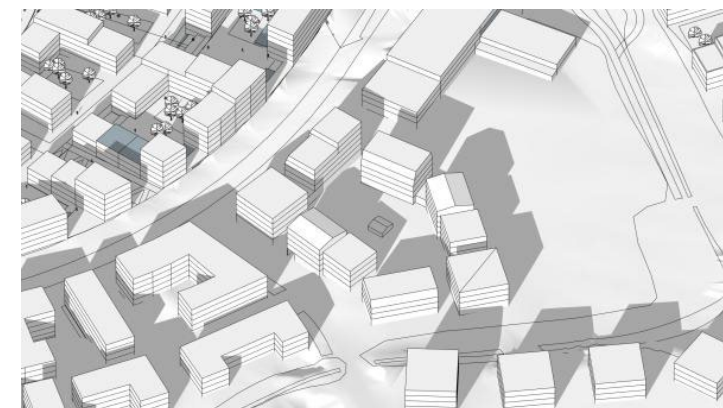
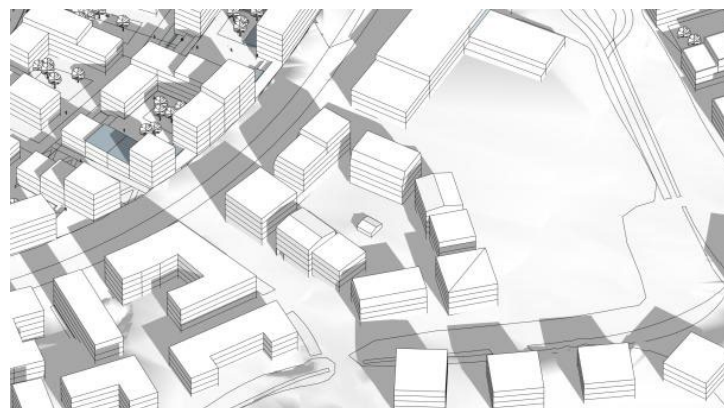
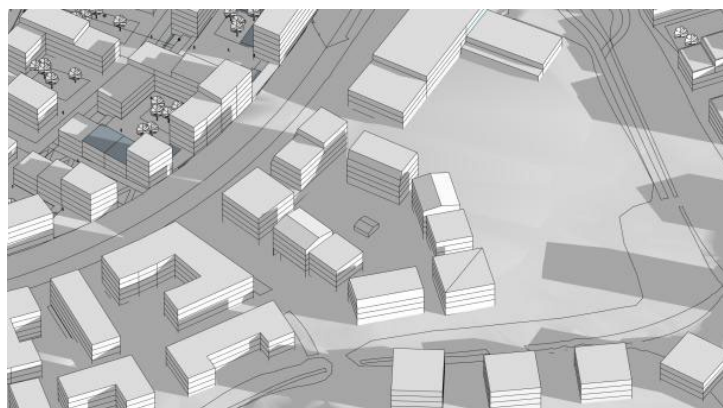
Kl. 13.00

Kl. 16.00

**Sumar-
sólstöður**



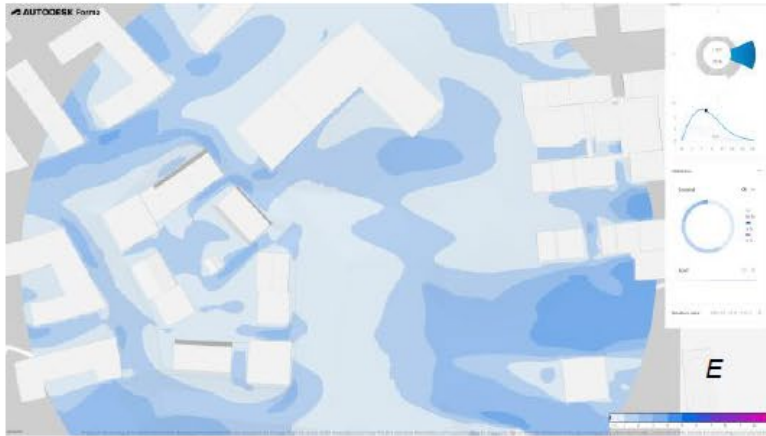
Jafndægur



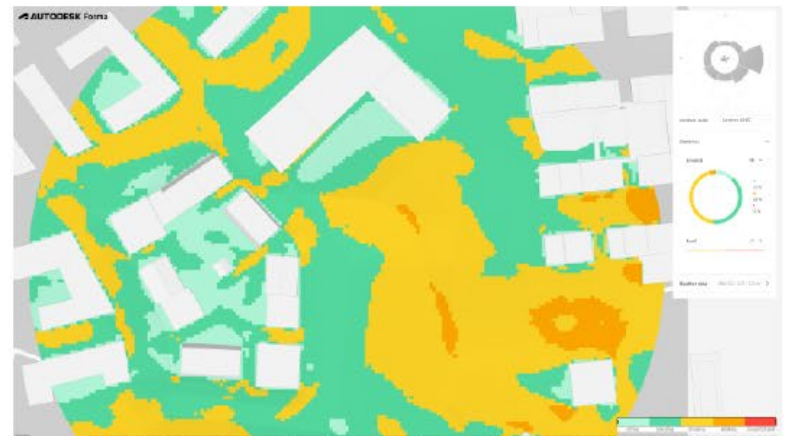
Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag

4.3 Vindgreiningar



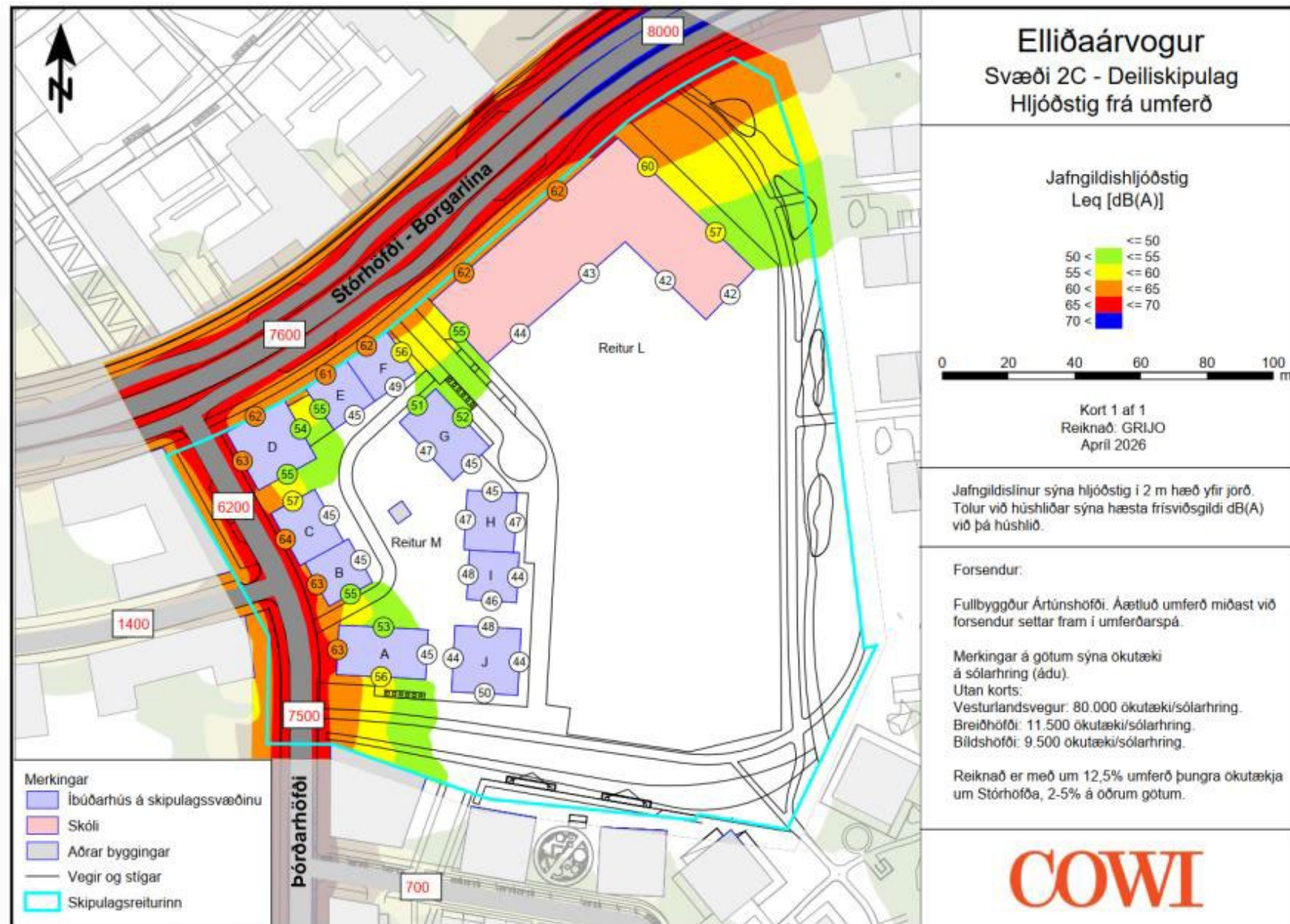
Skýringarmyndir. Vindgreiningar



Skýringarmynd. Þægindaviðmið fyrir vind

Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag



Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag

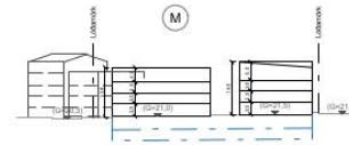
LÓÐ	STÆRÐ LÓÐAR (1)	HÆÐIR HÚSA	ÍBÚÐIR A RÝMI	STARF- SEMI A RÝMI (2)	VAL- KVÆTT A RÝMI (3)	A RÝMI HÁMARK	B RÝMI HÁMARK (SVALIR/ SKYGGNI)	SAMTALS A+B RÝMI	NHL OFAN- JARÐAR	KJALLARI A+B RÝMI (4)	HEILD A+B RÝMI	NHL LÓÐA	FJÖLDI ÍBÚÐA HÁMARK	BÍLA- STÆÐI HÁMARK (5)	BÍLA- STÆÐI SAM- NÝTING (5)	HJÓLA- STÆÐI LÁGMARK (6)
	M ²		M ²	M ²	M ²	M ²	M ²	M ²		M ²	M ²		FJÖLDI	FJÖLDI	FJÖLDI	FJÖLDI
L	13.03	2-4	0	8.000	0	8.000	720	8.720	0,7	2.500	11.22	0,9	0	0	0	183
M	6.938	1-6	13.240	0	300	13.540	1.200	14.740	2,1	7.500	22.24	3,2	185	139	139	370
Ö1	49	1	0	17	0	17	0	17	0,35	0	17	0,35	0	0	0	0
ALLS	19.78		1	0.41	300	21.557	1.720	23.277		7.500	30.77		185	139	139	467

- (1) Endanleg stærð lóða getur breyst við gerð mæliblaða
- (2) Verslun, þjónusta, skrifstofur, stofnanir og önnur atvinnustarfsemi
- (3) Notkunarflokkur er valkvæður, ýmist sem íbúðir eða fyrir atvinnustarfsemi
- (4) Séreignarkjallarar, bílarkjallarar og opin bílastæðahús
- (5) Heimildir í töflu eiga við bílastæði innan lóða. Öll bílastæði skulu vera samnýtanleg og gert er ráð fyrir að þau geti nýst skólanum einnig. Auk þess er gert ráð fyrir gjaldskyldum stæðum í götum, sem samnýtast fyrir allt hverfið, s.s. fyrir gesti, gestastæði fyrir hreyfihamlaða og aðgengi fyrir flutninga við innganga húsa
- (6) Lágmarksfjöldi hjólastæða er reiknaður miðað við forsendur bíla- og hjólastæðastefnu Rvk. og er áætlaður út frá fullri nýtingu byggingarheimilda.

ELLIDAÁRVOGUR, SVÆÐI 2C - DEILISKIPULAG



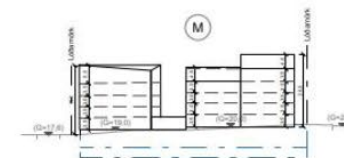
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR - MKV 1:1000



SNEIÐING BB - MKV 1:1000



SNEIÐING CC - MKV 1:1000



SNEIÐING DD - MKV 1:1000



SNEIÐING AA - MKV 1:1000



SNEIÐING EE - MKV 1:1000



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR:

- Mirk deiliskipulagsnets
- Lötamörk
- Eldi lötamörk sem fella úr gólfi
- Byggingarstær
- Byggingarstær neðargarðar
- Vatnsgata
- Stassið á yfirborði - úttarski lötbeinandi
- Borgarfina - laga lötbeinandi
- Gongustígur - laga lötbeinandi
- Akkur stígur - laga lötbeinandi
- Náttúrulegir
- Gegrðstær yfirborði - forgarðar og regngarðar
- Upphaðskætur göngvegjavari
- Stærð tölur í m²
- Helli tölur
- Hádr bygginga
- Vilgærð bygginga
- Innreign fyrsta hæð
- Skipting hæða lötbeinandi
- Dreifistær rafhlagnis
- Dular, læk, ógöfva breytivæði - úttarski lötbeinandi
- Djúpgarðar
- Regngarðar - úttarski lötbeinandi
- Klóð um alkomu neytarbita
- Inn- og útlagsstaðir bílajafna - lötbeinandi
- Vöðund - lötbeinandi
- Gróður - lí skýringar
- Stofveggar

Með deiliskipulagsuppdrautt þessum fylgir skýringaruppdrauttur og gæringar - Áritunhöfði við Elfbólsvog, Svæði 2C, Deiliskipulag, gæringar og skýringar, dagsetti 13.04.2026.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við

ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 2026 og í

þann _____ 2026. Tiltagið var auglýst frá _____ 2026

með athugasemdafrestni til _____ 2026.

Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 2026.

Tveittari:	
ÞÓRDARHÖFÐI	
Tveittari:	
Nýtt deiliskipulag	
Skalskoti:	1:1000
Stærð:	1:1000
Dagsetning:	13.04.2026
Tilgangur:	24107



Reykjavík



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



Möguleg útfærsla á inngangi



Frá Stórihlíða



Yfirlit mynd úr norðvesturhlið

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsvæðis
- Láðanörk
- Skjalstöð
- Nýbyggingar - loftbeinandi
- Byggingarörkur
- Inngangar
- Vistpata
- Bláastæði á yfirbörk - úttarski loftbeinandi
- Borgarlína - lega loftbeinandi
- Göngustígur - lega loftbeinandi
- Aktaf stígur - lega loftbeinandi
- Náttúrustígur
- Ögöndrátt yfirbörk - borgarar og regningar
- Upphakkadur göngufærslur
- Stærð löða í m²
- Hætt löða
- Hæðir bygginga
- Vikið bygginga
- Dreifslu rafhagnis
- Dvalar-, veik-, og löða hreyfivæði - úttarski loftbeinandi
- Djúpgámar
- Heimil fyrir samstarf
- Ragnangar - úttarski loftbeinandi
- Kúð um alþjóðleg neyðarbil
- Inn- og útgættis bláskjalara - loftbeinandi
- Votlendi - loftbeinandi
- Gróður - til skýringar
- Stofvegur

Með skýringarupplýsingum þessum fylgir deiliskipulagsupplýsingar og greinargerð - Árnasvæði við Ellidaárvog, Svæði 2C, Deiliskipulag, greinargerð og ákikmal, dagsetti 13.04.2026

SKÝRINGAUPPRÁTTUR - MKV 1:1000



Opinn netur

Netur er opinn um allar hliðir og tengir alla byggingar saman. Neturinn er einn af helstu þáttum deiliskipulagsins og hefur mikil áhrif á loftslagsástandið og ljósmikilvæðið. Neturinn er einn af helstu þáttum deiliskipulagsins og hefur mikil áhrif á loftslagsástandið og ljósmikilvæðið.



Fjallabreyti

Fjallabreyti er einn af helstu þáttum deiliskipulagsins og hefur mikil áhrif á loftslagsástandið og ljósmikilvæðið. Fjallabreyti er einn af helstu þáttum deiliskipulagsins og hefur mikil áhrif á loftslagsástandið og ljósmikilvæðið.



Karlsvæði

Karlsvæði er einn af helstu þáttum deiliskipulagsins og hefur mikil áhrif á loftslagsástandið og ljósmikilvæðið. Karlsvæði er einn af helstu þáttum deiliskipulagsins og hefur mikil áhrif á loftslagsástandið og ljósmikilvæðið.



Inngangur

Inngangur er einn af helstu þáttum deiliskipulagsins og hefur mikil áhrif á loftslagsástandið og ljósmikilvæðið. Inngangur er einn af helstu þáttum deiliskipulagsins og hefur mikil áhrif á loftslagsástandið og ljósmikilvæðið.



Uppbrót

Uppbrót er einn af helstu þáttum deiliskipulagsins og hefur mikil áhrif á loftslagsástandið og ljósmikilvæðið. Uppbrót er einn af helstu þáttum deiliskipulagsins og hefur mikil áhrif á loftslagsástandið og ljósmikilvæðið.



Dvalarsvæði

Dvalarsvæði er einn af helstu þáttum deiliskipulagsins og hefur mikil áhrif á loftslagsástandið og ljósmikilvæðið. Dvalarsvæði er einn af helstu þáttum deiliskipulagsins og hefur mikil áhrif á loftslagsástandið og ljósmikilvæðið.

SKÝRINGAMYNDIR

Verkefni: **ÞÓRDARHÖFÐI**

Verkefni: Nýtt deiliskipulag

Málsvæði: 1:1000	Taksvæði: DH
Samþykkt: Tíðindi	DH
Uppfölgur: 13.04.2026	Reykjavík: 24107

Nordic Office of Architecture

Reykjavík



Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag

Lagt er til að
tillagan verði
samþykkt í
auglýsingu.





Ártúnshöfði – Svæði 2C
Nýtt deiliskipulag

Aukaefni

Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag



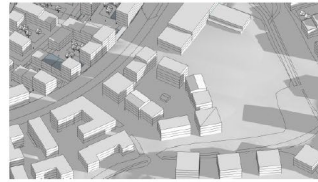


Ártúnshöfði – Svæði 2C

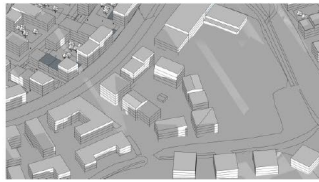
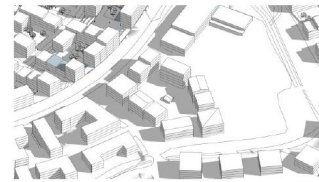
Nýtt deiliskipulag



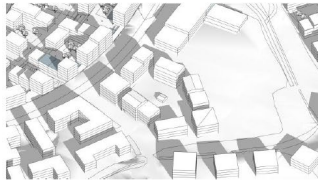
07:00



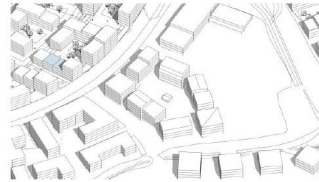
10:00



Vetur 21.01



Jafndægur 21.03

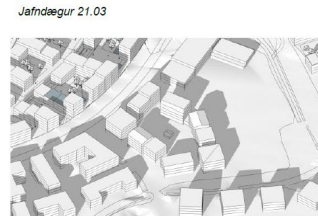


Sumarsólstöður 21.06

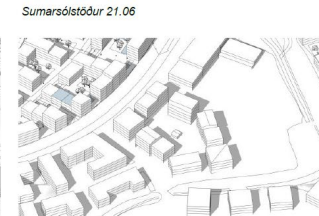
13:00



Vetur 21.01



Jafndægur 21.03



Sumarsólstöður 21.06

16:00



19:00

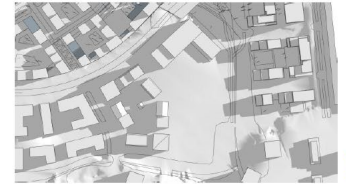


22:00

4.2 Skuggavarp

Við mótun byggðar var horft til fjölda þátta, þar á meðal afstöðu bygginga gagnvart sólu og skjólmyndun. Gerðar voru greiningar á sólarstundum og skuggavarp og byggð látin rísa frá suðvestri til norðausturs.

Á einhverjum stöðum eru hæðir inndregnar með þeim hætti að hafa hallandi útvegg eða þak, til að hámarka birtuskilyrði og minnka skuggavarp í inngörðum.



07:00



10:00



Vetur 21.01



Jafndægur 21.03



Sumarsólstöður 21.06

13:00



Vetur 21.01



Jafndægur 21.03



Sumarsólstöður 21.06

16:00



19:00



22:00

Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag

Lóð M

Notkun: Íbúðarhúsnæði. Atvinnurými valvætt á jarðhæðum meðfram Borgarlínu

Hæð bygginga: 1-6 hæðir

Heildarstærð lóðar: 6.938 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 13.540 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.200 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 7.500 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 185

Lágmarksstærð gegndræps yfirborðs: 900 m²

Þar af skal lágmarksstærð regngarða vera í heild: 300 m²

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð (2 per íbúð): 370

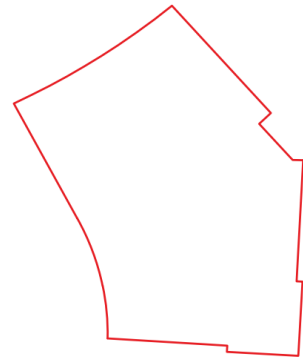
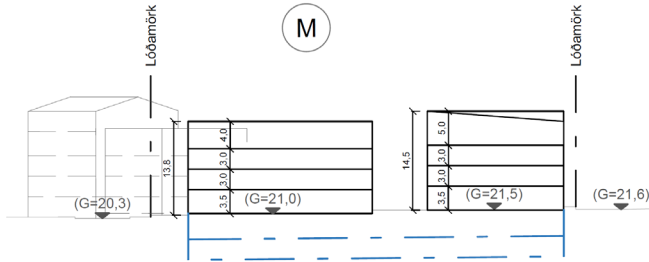
Hámarksbílastæði: 139 stæði

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 139

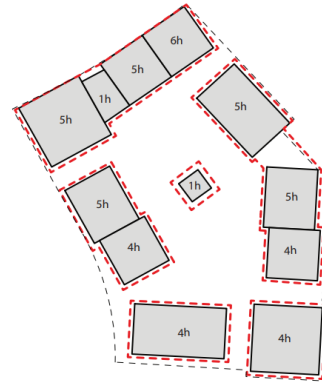


Ártúnshöfði – Svæði 2C

Nýtt deiliskipulag

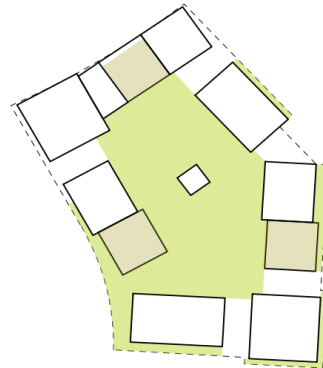
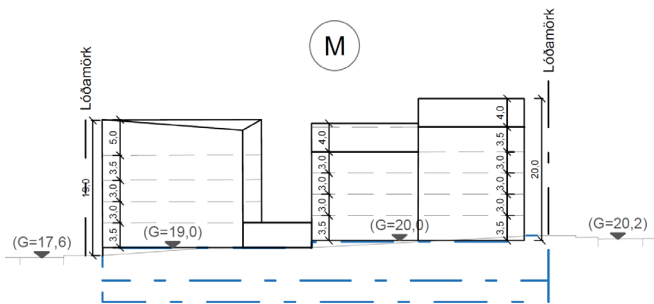


Lóð
6.938m²



Byggingarreittir
Byggingarreittir eru rúmir en grunnflötur bygginga er ákveðinn. Punktúts eru 20x20m að hámarki og stangir eru að hámarki 15m djúpar og 36m langar.

SNEIÐING BB - MKV 1:1000



Dvalarsvæði
Á lóð: 2.770m² þakgarðar: 650 m²
Samtals 3.420m² (24% af byggingarmagni ofanjarðar)



Sólarstundir á dvalarsvæði
Svæði sem ná +5 tímum af sóli milli 9-17 þann 1. maí
Á lóð ca 1.271m² / þakgarðar: 650 m²
Samtals 1.921m² (56% af dvalarsvæðum)

SNEIÐING DD - MKV 1:1000

