



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 26. nóvember 2025
USK25090083

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 26. nóvember 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Ármúli 10 - Nýtt deiliskipulag

Lögð fram umsókn Sætra ehf., dags. 5. september 2025, ásamt bréfi Grímu arkitekta, dags. 5. september 2025, um nýtt deiliskipulag fyrir lóð nr. 10 við Ármúla, sem felst í auknum uppbyggingarheimildum á lóð, samkvæmt uppd. Grímu arkitekta, dags. 5. september 2025. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu. Samþykkt með sex atkvæðum fulltrúa Samfylkingar, Pírata, Vinstri grænna, Sósíalistaflokks Íslands og Sjálfstæðisflokksins að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúi Framsóknarflokksins situr hjá við afgreiðslu málsins.
Vísað til borgarráðs.

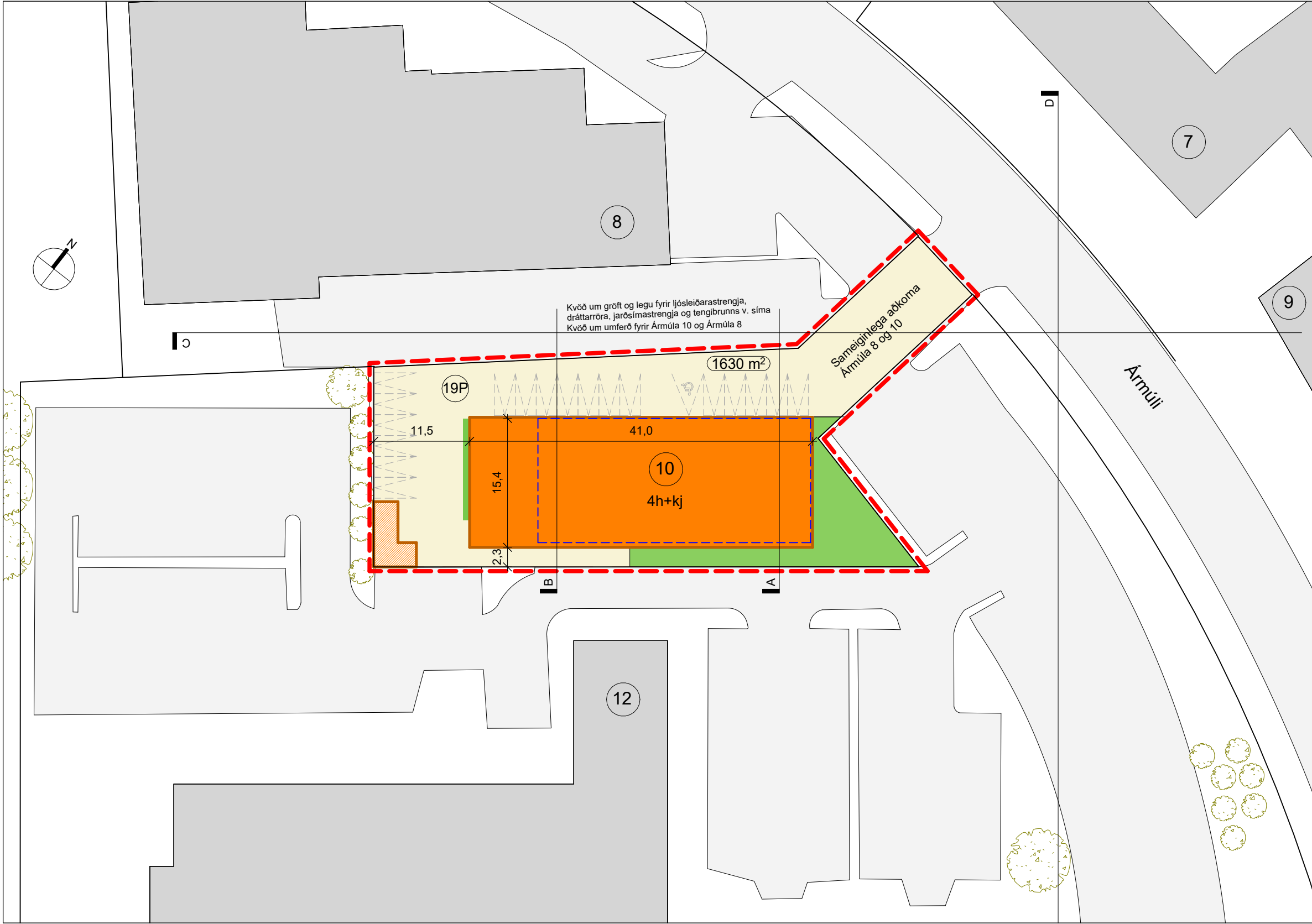
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Uppdrættir Grímu arkitekta, dags. 5. september 2025

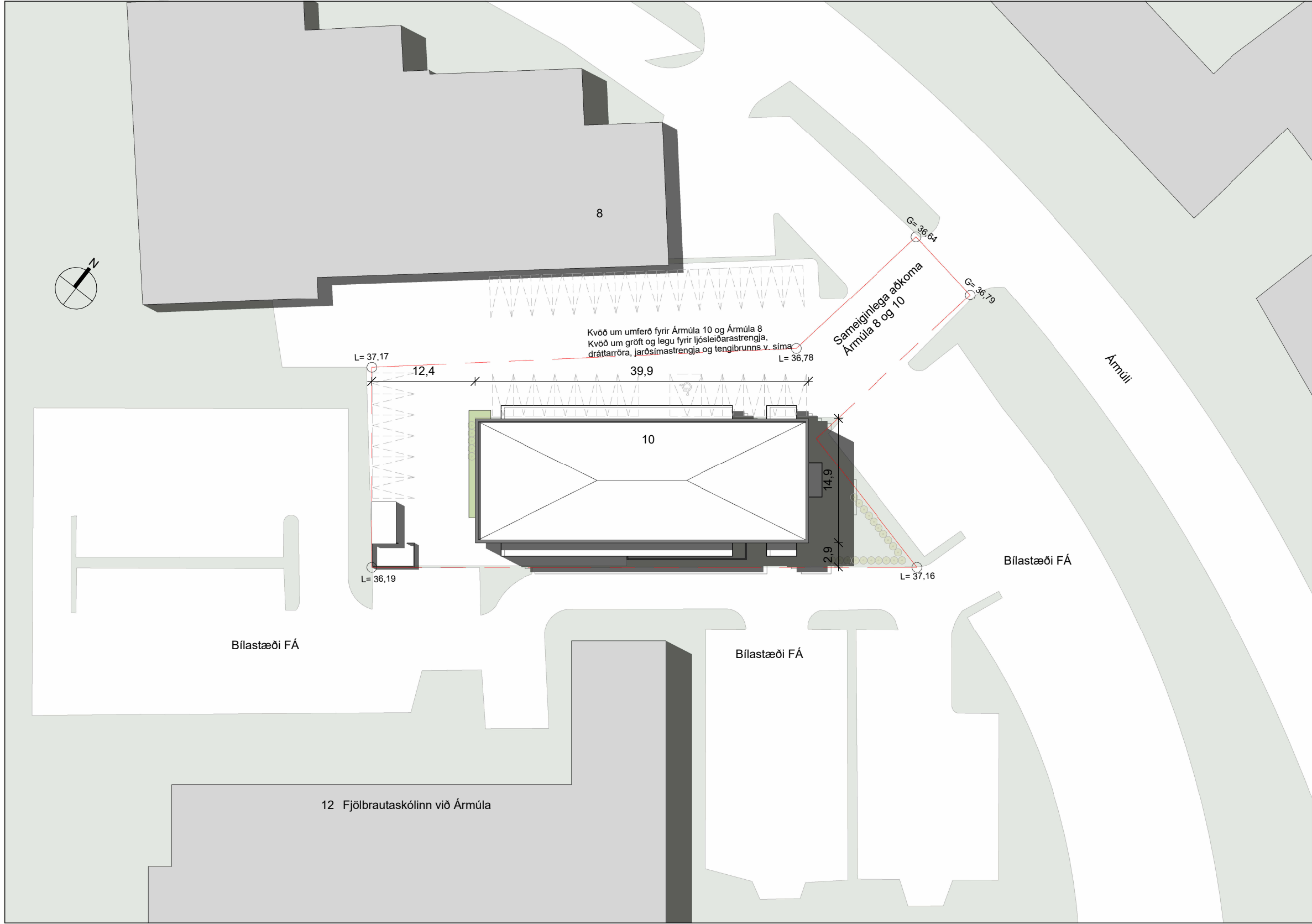


Reykjavík

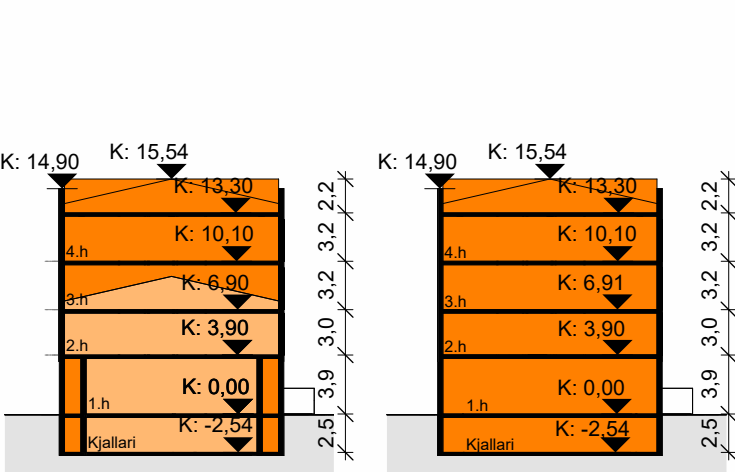
NÝTT DEILISKIPULAG ÁRMÚLA 10 L103754



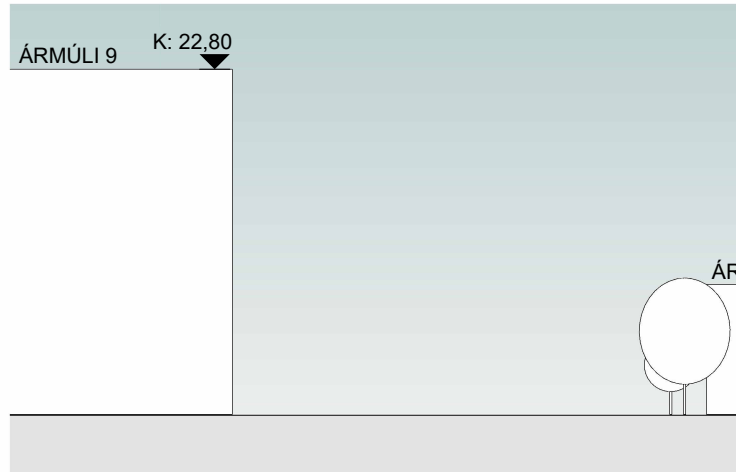
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR mkv. 1:500



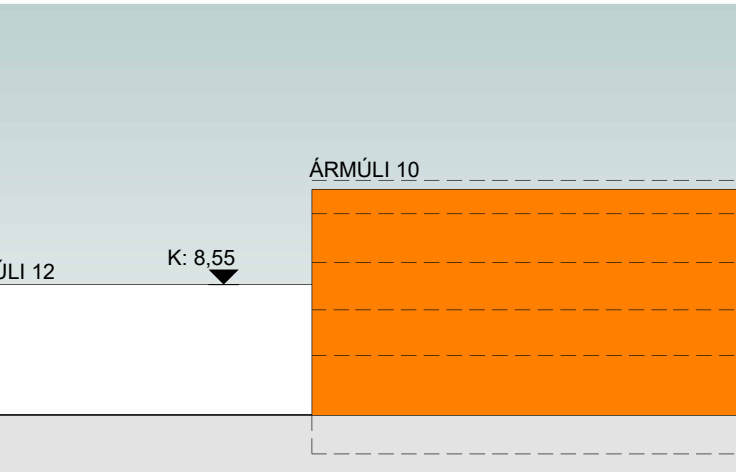
SKÝRINGARMYND mkv. 1:500



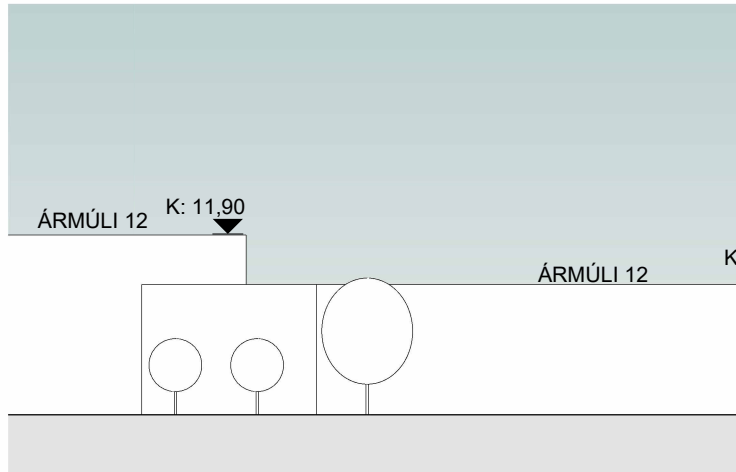
SNID A mkv. 1:500



SNID B mkv. 1:500



SNID C mkv. 1:500



SNID D mkv. 1:500

GREINARGERÐ

Lóðin nr. 10 við Ármúla, er skv. skipulagsvefsjá Reykjavíkur á svæði þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi. Af þeim sökum er nauðsynlegt að gera deiliskipulag til að heimila frekari uppbyggingu á lóðinni. Skipulagið nær eingöngu til lóðar nr. 10 við Ármúla, LN103754.

Gildandi aðalskipulag
Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin á svæði sem kallast *Ármúli – vestur – Miðsvæði*. Á því er m.a. gert ráð fyrir skrifstofum, þjónustufyrirtækjum, veitingastaðum og hótélum.

Afmörkun deiliskipulags
Lóðin nr. 10 við Ármúla er afmörkuð af lóð nr. 8 við Ármúla til norðvesturs og lóð nr. 12 (FÁ) við Ármúla til suðvesturs, suðausturs og norðausturs. Á milli þessara tveggja lóða nær hluti lóðar 10 að götustæði Ármúlans.

Staðhættir
Svæðið einkennist af byggingum reistum á sjötta til áttunda áratug 20. aldar sem flest allar hýsa þjónustustarfsemi af ýmsum toga. Byggingar næst Ármúla 10, sunnanvert við Ármúla, eru tveggja til þriggja hæða byggingar. Byggingar norðan við Ármúla eru flestar fjögurra hæða eða hærr.

Stór bílaplön eru einkennandi fyrir svæðið næst lóðinni og umlykja hana að stóru leyti. Af þessum sökum hefur hækun byggingarinnar ekki afgerandi áhrif með skuggavarpi á nærliggjandi lóðir.

Aðkoma
Aðkoma bifreiða að lóðinni er frá Ármúla. Á þeim hluta lóðarinnar sem nær að götustæði og á svæðinu á milli lóðar 10 og 8 er kvóð um umferð fyrir báðar lóðir. Sú kvóð er áfram í gildi.

Gangandi og hjólandi vegfarendur geta komið að lóðinni frá Ármúla en einnig yfir nærliggjandi lóðir. Hvorki göngu- né hjólastigar tengjast lóðinni.

Núverandi bygging
Á lóðinni stendur bygging, reist árið 1990, sem er kjallari og tvær hæðir. Byggingin er alls 1.190m² (uppfærðir m² reikningar). Í dag er veitingastaður á jarðhæð byggingarinnar og skrifstofur á annarri hæð.

Umhverfisáhrif.
Vegna staðhátta eru umhverfisáhrif uppbyggingar á reitnum metin óveruleg.

Byggingarreitur og stærðir
Núverandi byggingarreitur er lengdur til suðvesturs um u.þ.b. 8m, þannig að grunnfötur byggingar getur orðið allt að 595mf. Heimilt er að stækka núv. kjallara og jarðhæð að mörkum byggingarreits.

Meginhlutar byggingarinnar skulu standa innan byggingarreits en heimilt er að svalir, skýggni, þakskegg, útbýggðir gluggar eða sambærilegir húshlutar nái allt að 1,8m út fyrir reitinn.

Heimilúð stæðir byggingar (A-rými) eftir stækkun verður 2.960m², þar af eru 595m² neðanjarðar.

Lóðin er skráð 1.630m².

Nýtingarhlutfall miðað við A-rými er 1,8. Heimilt er að hækka þetta hlutfall vegna B-rýma.

Hæð byggingar
Byggingin er í dag kjallari og tvær hæðir. Heimilt er að hækka húsið um tvær hæðir þannig að heildarhæð þess verður fjórar hæðir ásamt kjallara, sjá nánar skýringarmyndir.

Starfsemi
Skipulagstillagan gerir ráð fyrir að hótél með allt að 42 herbergjum verði rekið á efri hæðum byggingarinnar, en veitingastaðir, verslun og önnur þjónusta á jarðhæð.

Heimilt er að hafa aðra starfsemi í byggingunni svo fremi að hún sé í samræmi við aðalskipulag.

Bíla- og hjólastæði
Fjöldi og fyrirkomulag bíla- og hjólastæða á lóðinni er í samræmi við gildandi bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkur frá 2024.

Lóðin er á svæði 1 skv. reglunum og fjöldi stæða tekur mið af kröfum sem fram koma í töflu 2, *kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra starfsemi*.

Bílastæði.
Þar sem um hótél og blandaða þjónustu er að ræða og staðsetning byggingarinnar er utan miðborgar, miðar fjöldi bílastæða við leyfilegt hámark skv. fyrrgreindri töflu.

Skv. töflunni er eftirfarandi heimilt:

Hámark 1 stæði á 100m² fyrir verslunar-/þjónustuhluta, þ.e. 6 stæði.
Hámark 0,3 stæði á hvert hótélherbergi, þ.e. 13 stæði.
Samtals skal því gera ráð fyrir 19 bílastæðum á lóðinni.

Hjólastæði.
Miðað er við neðri mörk skv. reglum borgarinnar vegna staðsetningar byggingarinnar utan miðborgar.

Skv. töflunni gildir eftirfarandi um hjólastæði:

2-3 stæði fyrir 100m² verslunar-/þjónustuhluta, þ.e. 12 stæði.
1-2 stæði á 100m² hótélhluta, þ.e. 17 stæði.
Samtals skal því gera ráð fyrir a.m.k. 29 hjólastæðum á lóðinni.

Gert er ráð fyrir sérstökum reit í suðvesturhorni lóðarinnar fyrir hjólagæmslu.

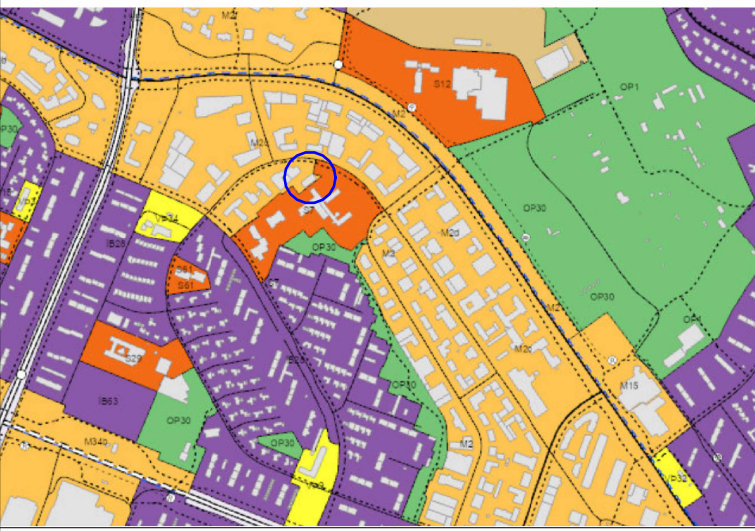
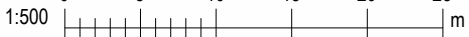
Sorp
Gert er ráð fyrir sérstökum reit í suðvesturhorni lóðarinnar fyrir sorpgerði, tengt hjólagæmslu.

Græn svæði
Til að bæta ásýnd svæðisins og auka gegndræpt yfirborð skal leitast við að auka umfang grænna svæða innan lóðarinnar.

Við norðausturgafi byggingarinnar og meðfram stórum hluta suðaustur hlíðar hennar er grænt svæði og verandir. Við nýjan suðvesturgafi er gróðurbeði meðfram húsinu.

Þá skal leitast við að skipta út malbikuðum flötum fyrir gegndræpara yfirborð, t.d. grasstein eða sambærilegt.

Stærðartafla			
Hæð	Núv. stærðir	Stækkun	Stærð eftir stækkun
kjallari	362,66 m²	232,34 m²	595,0 m²
1. hæð	353,20 m²	232,34 m²	585,54 m²
2. hæð	473,80 m²	111,74 m²	585,54 m²
3. hæð		595,0 m²	595,0 m²
4. hæð		595,0 m²	595,0 m²
Samtals	1.189,66 m²	1.766,42 m²	2.956,08 m²



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- mörk skipulagsbreytingar
- lóðir
- lóðarmörk
- byggingarreitur
- núverandi bygging við Ármúla 10
- núverandi bygging við Ármúla 10, útlínur
- byggingarreitur hjóla- / sorpskýli
- núverandi byggingar
- gótur / bílastæði
- græn svæði
- P fjöldi bílastæða
- 3 Nr. lóða
- XXX,Xm² Stærð lóða

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

frá _____ til _____

var samþykkt í _____

þann _____ 20__

Samþykkt deiliskipulagstillögunnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
Gríma arkitektar			
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík			
S: 511-8777 / 897-3780			
www.grimaark.is			
Heimilisfang:			
Sveitarfélag:			
Tillaga að deiliskipulagi			
Hannað af: SÓ		Mælikvarði: As indicated	
Yfirfarið af: SGT		Dagsetning: 5.9.2025	
2025-03-07		A_0_Y_01	
Verknúmer		Teikninganúmer	
HÖNNUNUR ÁSKULUR SÉR ALAN RÆTT Á TEKNIKKUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI		Útgáf	

Reykjavík 5.9.2025

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík.

Varðar: Ármúli 10, nýtt deiliskipulag

Í apríl 2025 lagði undirrituð inn fyrirspurn um stækkun byggingar á lóðinni Ármúla 10. Deiliskipulag er ekki til fyrir lóðina og því ljóst að gera þyrfti deiliskipulag ef byggingin yrði stækkuð.



Fyrirspurnin fékk jákvæðar undirtektir hjá skipulagsfulltrúa, sbr. bréf dags. 3. júlí 2025. Í því kemur fram að skipulagsfulltrúi geri ekki athugasemdir við að lóðarhafi láti vinna deiliskipulag fyrir lóðina í samræmi við þau uppbyggingaráform sem sett voru fram í fyrirspurninni.

Deiliskipulagið sem nú er lagt fram byggir á sömu uppbyggingaráformum og fram komu í fyrirspurninni. Heildarbyggingarmagnið sem óskað er eftir að verði samþykkt hefur hins vegar aukist lítillega, úr tæpum 2.600m² í 2.956m². Fyrir því eru tvær ástæður.

1. Skráð stærð byggingarinnar í Fasteignaskrá er 1.088m² og sú stærð var tilgreind í fyrirspurninni. Við nánari skoðun og útreikninga á núv. byggingu kom í ljós að hún er tæplega 1.190m², eða u.þ.b. 100m² stærri en skráð stærð.
2. Nýlega hefur komið í ljós mikill leki og raki í kjallara núv. byggingar og þ.a.l. nauðsynlegt að grafa frá byggingunni, lagfæra dren og tryggja rakaöryggi. Af þessum sökum gerir skipulagið ráð fyrir því að kjallari og 1. hæð geti náð alveg út í byggingarreit, eins og efri hæðirnar. Áður var gert ráð fyrir að þessar tvær neðstu hæðir yrði inndregnar eins og þær eru í núv. byggingu.

Rétt er að nefna að ekki er endilega gert ráð fyrir því að tvær neðstu hæðirnar verði jafnstórar og efri hæðir hússins. Eingöngu er verið að gera það mögulegt að þetta og ganga vel frá þessum hæðum án þess að þurfa að breyta deiliskipulaginu síðar.

Nýjar efri hæðir eru jafnstórar og tilgreint var í fyrirspurninni.

Að öðru leyti byggir deiliskipulagið á sömu efnisatriðum og fram komu í fyrirspurninni og leitast hefur verið eftir því að koma til móts við þær óskir/kröfur skipulagssviðs sem settar voru fram í svari við fyrirspurninni.

Fyrir hönd lóðarhafa Ármúla 10



Sigríður Ólafsdóttir, arkitekt FAÍ.