



Borgarráð

Reykjavík, 23. mars 2026
USK26020100

Ármúli 28-30 - Leigusamningur við Selið Fasteignafélag

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Selið Fasteignafélag ehf., kt. 600207-0670 um leigu á atvinnuhúsnæði í Ármúla 28-30, Reykjavík með það að markmiði að nýta það áfram fyrir grunnskólafélagi.

Greinargerð

Þann 21. ágúst 2025 s.l. samþykkti borgarráð leigusamning við Selið um húsnæði við Ármúla 28-30 fyrir leik- og grunnskólafélag.

Endurhönnun og nýting húsnæðisins við Ármúla 28–30 fyrir grunnskóla er lykilatriði í því að leysa úr tímabundnum húsnæðisvandamálum og tryggja sveigjanleika fyrir skólafélagi næstu ára. Með því væri hægt að styðja við fjölbættar framkvæmdir í grunnskólum borgarinnar og mæta brýnni þörf nærliggjandi skóla á viðbótarplássi.

Við vonumst til þess að ákvörðun um áframhaldandi leigu og framkvæmdarleyfi verði tekin sem fyrst svo hægt sé að hefja endurbætur og undirbúa húsnæðið fyrir notkun sem fyrst.

Með auknum kröfum heilbrigðis- og skipulagsyfirlvalda fylgir aukinn kostnaður og því er nú lagt fyrir borgarráð uppfærður samningur við eiganda húsnæðisins.

Hið leigða húsnæði er 2.768,3 m² að stærð í Ármúla 28-30. Um er að ræða alla eignina, á þremur hæðum. Leigutími er tímabundinn til 20 ára frá afhendingardegi að telja og leiga er kr. 15.346.065 á mánuði.

Gert er ráð fyrir leigu í ramma skóla- og frístundasviðs.

Virðingarfyllt,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

Drög að samningi við Selið Fasteignafélag um leigu á Ármúla 28-30

Deiliskipulagsbreyting fyrir Ármúla 28-30



Reykjavík

Selið Fasteignafélag ehf., kt. 600207-0670, Litlakrika 2, 270 Mosfellsbær, hér eftir nefndur leigusali, og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan

HÚSALEIGUSAMNING

um leigu á húsnæði við Ármúla 28-30, Reykjavík

1 Aðilar samnings og tengiliðir fyrir þeirra hönd

Tengiliður leigusala er:

Friðbert Bragason,
s: 820-6022,
fridbert@internet.is

Tengiliður leigutaka er:

Indriði Kristjánsson,
s. 895-9966,
indridi.kristjansson@reykjavik.is

Vegna reikninga:
bokhald@reykjavik.is

2 Hið leigða húsnæði

Með samningi þessum skuldbindur leigusali sig til að leigja út og leigutaki sig til að leigja Ármúla 28-30, Reykjavík með fasteignanúmer F2015202. Um er að ræða alla eignina. Hið leigða er samtals 2.768,3 m² að stærð, skv. Þjóðskrá Íslands. Hin leigða stærð getur sótt breytingum eftir framkvæmdir og leiðréttist samkvæmt uppfærðri skráningartöflu.

Leigusali mun kosta og annast framkvæmdir á hinu leigða í samræmi við eftirfarandi fylgiskjöl skoðast sem órjúfanlegur hluti samnings þessa:

- Fylgiskjal A – Drög að teikningum frá Noland arkitektar
- Fylgiskjal B – Rýmislýsing
- Fylgiskjal C - Kröfulýsing
- Fylgiskjal D – Húsrýmisáætlun
- Fylgiskjal E - Hljóðhönnun
- Fylgiskjal F – Gátlisti aðgengi fyrir alla
- Fylgiskjal G - Viðhaldsáætlun

Fyrir afhendingu skal leigusali leggja fram úttektarskýrslu, frá óháðum aðila, um almennt ástand hins leigða, þ.m.t. að það sé laust við raka- og mygluskemmdir.

Leigusali skal afhenda húsnæði sem uppfyllir öll skilyrði og kröfur opinberra aðila m.a. brunaeftirlits, vinnueftirlits, heilbrigðiseftirlits og byggingarfulltrúa.

Starfsemi leigutaka í húsnæðinu er rekstur grunnskóla ásamt því sem slíkri starfsemi tilheyrir.

Leigutaki sér um að afla sér tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir rekstrinum ef með þarf.

Samningur milli sömu aðila dagsettur þann 25. mars 2022 fellur úr gildi um leið og leigugreiðslur skv. 4. gr. samnings þessa hefjast.

3 Leigutími

Upphaf leigutíma er þegar húsið er afhent sem áætlað er í lok árs 2026.

Samningur þessi er tímabundinn til tuttugu (20) ára frá afhendingardegi að telja. Samningurinn fellur úr gildi þann dag án sérstakra tilkynninga og án sérstaks uppsagnarfrests.

Haldi leigutaki áfram afnotum sínum í átta (8) vikur eftir lok leigutímans og krefjist leigusali ekki rýmingar á húsnæðinu á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn samnings með tveggja (2) mánaða fyrirvara. Skal uppsögn gerð skriflega og send með sannarlegum hætti.

4 Leigukjör

Leigutaki skuldbindur sig að greiða leigusala mánaðarlega grunnhúsaleigu frá og með afhendingardegi sem svarar til kr. 5.550.- pr. m² fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði. Húsaleiga er kr. 15.364.065,- fyrir alla eignina fyrir fullan mánuð.

Verði húsnæðið afhent í áföngum greiðist húsaleiga í réttum hlutföllum við afhenta fermetra.

Virðisaukaskattur bætist ekki við leiguverð.

Leigugreiðslur hefjast þegar húsnæðið er tilbúið til notkunar fyrir starfsemi leigutaka og að því gefnu að öll nauðsynleg leyfi fyrir notkun húsnæðisins eru tryggð.

Húsaleigan skal greiðast fyrsta dag hvers mánaðar og skal taka mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu september 2025, 658,6 stig og taka mánaðarlegum breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni, en þó aldrei lægra en grunnvísitala.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila getur leigusali krafist endurskoðunar á leigunni með hálfsmánaðar fyrirvara.

Dráttarvextir reiknast frá gjalddaga ef ekki er greitt á eindaga. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir gjalddaga til að dráttarvextir teljist réttmætir. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala. Reikninga skal senda á Reykjavíkurborg - eignasjóð, kt. 570480-0149, b/t borgarbókhalds Borgatúni 10-12, 105 Reykjavík eða bokhald@reykjavik.is. Leigusali skal tilgreina verkbeiðninúmer á útsendum reikningum.

5 Umgengni

Leigutaki skal í hvívetna fara með hið leigða í samræmi við góðar venjur, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.

6 Rekstrarkostnaður

Leigutaka ber að standa straum af rekstrarkostnaði fyrir hið leigða frá og með afhendingardegi. Undir rekstrarkostnað fellur m.a. hiti, vatn, rafmagn, sorp, öryggiskerfi, snjómokstur, þrif og ræsting að hinu leigða og öðrum þeim kerfum sem ekki er sérstaklega samið um við leigusala. Leigusali skal sjá um að tilkynna til viðeigandi aðila leigutaka, Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem greiðanda rafmagns, hita og vatns.

Leigusali greiðir opinber gjöld og skatta vegna húseignarinnar auk lögbundinna trygginga.

7 Forgangsréttur, forkaups- og kaupréttur leigutaka

7.1 Forgangsréttur

Leigutaki hefur forgangsrétt að hinu leigða ef hið leigða verður áfram í útleigu eftir að samningur rennur út nema annað sé sérstaklega ákveðið.

7.2 Forkaupsréttur

Leigutaki skal njóta forkaupsréttar að hinu leigða, komi til þess að leigusali hyggist selja eignina á leigutímanum.

Forkaupsréttur á ekki við ef að eignin er seld milli tengdra aðila.

Leigusali skuldbindur sig til að tilkynna leigutaka skriflega um fyrirhugaða sölu og skilmála hennar, þ.m.t. söluverð og aðra meginforsendur. Leigutaki skal hafa 30 daga frest frá móttöku slíkrar tilkynningar til að ákveða hvort hann hyggst neyta forkaupsréttarins. Forkaupsrétturinn skal miðast við þau kjör sem öðrum hugsanlegum kaupanda bjóðast.

7.3 Kaupréttur

Tveimur árum eftir að eignin hefur verið afhent getur fyrst myndast kaupréttur leigutaka. Ef leigusali vill selja og leigutaki vill kaupa geta aðilar komið sér saman að kaupverði. Ef aðilar ná ekki sammæli geta þeir komið sér saman um kaupverð samkvæmt mati tveggja óháðra matsmanna.

Leigutaki skal athuga áhuga leigusala fyrir 1. október ár hvers til að selja hið leigða. Sá réttur helst út leigutímabilið samnings þessa.

8 Framleiga, framsal og veðsetning leiguréttar

Leigutaka er heimilt án sérstaks samþykkis leigusala að framleigja hið leigða að hluta eða í heild til annarra sviða Reykjavíkurborgar, ríkisstofnana eða annarra aðila, enda sé eðli stafsemi þeirra sambærileg við núverandi starfsemi. Leigjandi skal tilkynna leigusala um framleiguna en réttarsamband aðila verður óbreytt eftir sem áður. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala skal þó í engu skerðast við það. Leigutaka er óheimilt að stofna til réttinda til handa þriðja aðila yfir réttindum sínum skv. samningi þessum, t.d. með veðsetningu, nema með samþykki leigusala.

9 Viðhald á hinu leigða

Leigusali tekur að sér að annast fyrir sinn reikning allt viðhald og viðgerðir utanhúss og meiriháttar viðhald innanhúss.

Leigusali sér um fyrir sinn reikning að halda hinu leigða húsnæði í nothæfu ástandi, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt viðhald á leiktækjum, afmörkun og umhirðu lóðar, sbr. fskj. G.

Auk þess annast leigutaki á sinn kostnað minniháttar viðhald innanhúss í hinu leigða. Viðhald og endurbætur sem leigutaki hefur staðið fyrir skapa honum ekki eignarréttindi.

Leigutaki skal gera skriflegar athugasemdir innan fjögurra vikna frá afhendingu, sem og á samningstíma, og segja til um hverra úrbóta sé krafist að hverju sinni. Leigutaki skal gera leigusala skriflega grein fyrir göllum, sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, annan 14 daga frá því hann varð þeirra var. Sjá nánar III. kafla húsaleigulaga: „Ástand hins leigða húsnæðis.“ Leigusali er skuldbundinn til endurbóta og lagfæringa án tafar í samræmi við húsaleigulög og samning þennan. Bregðist leigusali ekki við tilkynningu skv. þessari grein er leigutaka heimilt að framkvæma viðgerðar- og viðhaldsvinnu á kostnað leigusala.

10 Breytingar á hinu leigða

Endanleg hönnun hins leigða skal unnin af og á kostnað leigusala en í samráði við leigutaka, sem mun yfirfara og samþykkja hönnun og skipulag hins leigða húsnæðis, efnisval og innréttingar. Leigutaka er heimilt að gera breytingar á lóð í samráði við leigusala.

Ef um meiriháttar breytingar verða á hönnun hússins sem valdi leigusala verulegum kostnaðarhækkunum skal semja sérstaklega um slíkar breytingar þá til hækkunar á leiguverði eða eingreiðslu.

Teikning af hinu leigða skv. fskj. A er tillöguteikning og getur tekið minniháttar breytingum í samræmi við óskir leigutaka og lög og reglugerðir sem fram koma í rýmislýsingu, sbr. fskj. B.

Gott aðgengi að hinu leigða skal vera fyrir alla, þ.m.t. hreyfihamlaða, hjólandi og gangandi.

Leigutaka er óheimilt að hefja framkvæmdir við breytingar á hinu leigða nema að fengnu samþykki leigusala.

11 Starfsemi leigutaka

Leigutaki er sveitarfélag og um starfsemi þess gilda sveitarstjórnarlög nr. 138/2011. Leigutaka er óheimilt að hefja annars konar starfsemi í hinu leigða húsnæði án samþykkis leigusala, sbr. þó 9. gr. Starfræktur verður grunnskóli í hinu leigða.

12 Aðgangsheimild leigusala á leigutíma

Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á samningstímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Skal leigusali hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu og gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

13 Vátryggingar

Leigusali mun tryggja hið leigða með lögboðinni brunatryggingu og húseigendatryggingu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði eða sameign þess vegna skemmda af völdum eldsvoða, vatns, hruns, þjófnaðar eða tjóns af öðrum orsökum.

14 Tjón á hinu leigða

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 og almennum reglum skaðabótalaga.

15 Fylgni leigusala við opinberar stefnur leigutaka og veiting upplýsinga

Vegna framkvæmda og annarrar umsýslu sem leigusali þarf að hlutast til um í tengslum við hið leigða hefur leigusali kynnt sér samþykktar stefnur og stefnumarkandi áætlanir sem Reykjavíkurborg hefur sett sér, þar með talið Græna planið sem er heildarstefna Reykjavíkurborgar til ársins 2030, og skuldbindur sig til að tryggja að stefnum sé fylgt að því marki sem það á við hið leigða.

Leigutaka er heimilt að rifta leigusamningi ef leigusali vanrækir skyldur sínar samkvæmt þessu ákvæði, enda hafi leigutaki veitt leigusala tækifæri til að bæta úr vanefnd.

Leigusali samþykkir að leigusamningur þessi verði gerður opinber.

16 Ýmis ákvæði

Komi til þess að notkun hins leigða húsnæðis skerðist eða stöðvist tímabundið vegna galla, bilana eða ástands húsnæðisins skal leigutaki tilkynna leigusala skriflega án tafar og veita honum hæfilegan frest til úrbóta, sem að jafnaði skal ekki vera skemmri en sextíu (60) dagar, nema um sé að ræða brýna öryggishættu sem krefst tafarlausra aðgerða.

Leigusali skal innan framangreinds frests vinna að nauðsynlegum úrbótum í samræmi við skyldur sínar samkvæmt húsaleigulögum nr. 36/1994 og samningi þessum.

Riftun leigusamnings á grundvelli þessa ákvæðis kemur eingöngu til álita ef öll eftirfarandi skilyrði eru uppfyllt:

- um er að ræða verulega vanefnd á samningi þessum af hálfu leigusala
- leigusali hefur ekki bætt úr vanefnd innan framangreinds úrbótarfrests
- vanefndin leiðir til þess að hið leigða er varanlega óhæft til þeirrar starfsemi sem samningur þessi tekur til.

Tímabundin röskun, skerðing eða stöðvun starfsemi, sem unnt er að bæta úr með eðlilegum úrbótum, veitir leigutaka hvorki rétt til einhliða riftunar né skil á hinu leigða húsnæði.

Riftun samkvæmt þessari grein skal ávallt vera síðasta úrræði og aðeins heimil að undangenginni skriflegri aðvörun og fullreyndum úrbótatilraunum af hálfu leigusala.

Ef ágreiningur kemur upp um túlkun eða framkvæmd samnings þessa munu aðilar leggja sig alla fram við að leysa þann ágreining með samkomulagi. Náist ekki samkomulag má reka dómsmál vegna ágreiningsins fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samþykki skipulagsyfirvöld ekki nýtingu hins leigða sem grunnskóla skal samningur þessi niður falla.

Um önnur atriði en þau sem tilgreind eru í samningi þessum sérstaklega, skulu ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda.

Breytingar og viðbætur við samning þennan skulu gerðar skriflega.

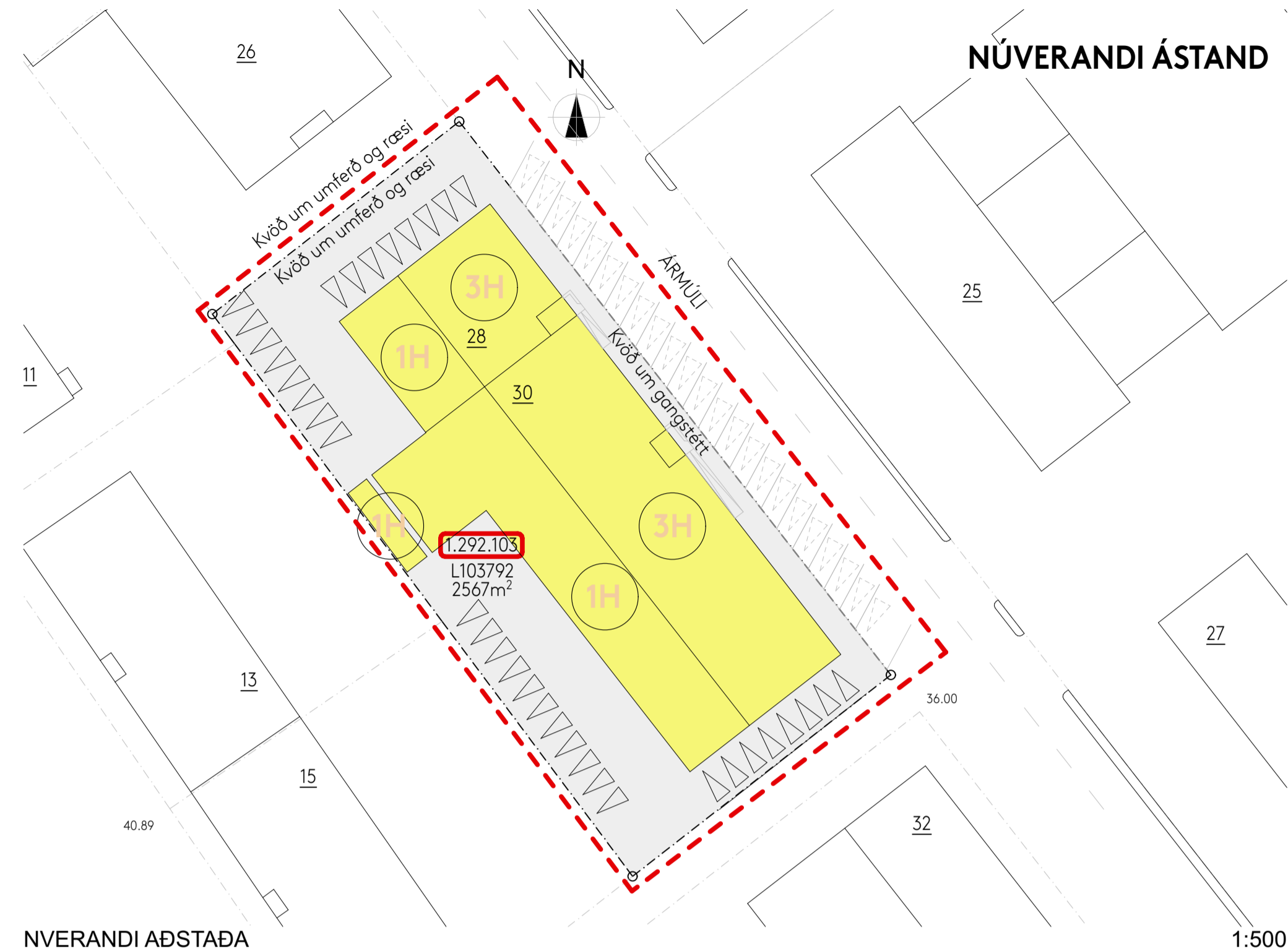
Aðilar hafa kynnst sér efni samningsins og hafa fullt umboð til að staðfesta hann með undirritun sinni.

Ábyrgðaraðili leigutaka, f.h. Reykjavíkurborgar, skrifar undir samning þennan með fyrirvara um samþykki borgarráðs og öflunar allra nauðsynlegra opinberra leyfa.

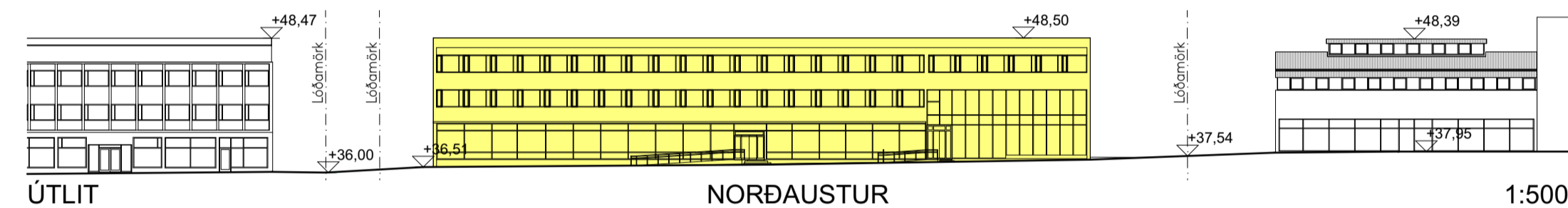
Öllu framangreindu til staðfestingar undirrita aðilar samning þennan með rafrænum hætti í samræmi við lög nr. 55/2019 um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti.

Reykjavík, 2026

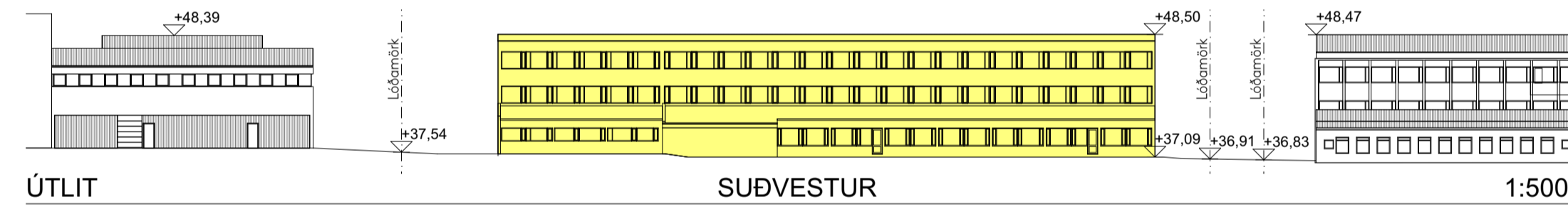
ÁRMÚLI 28-30, DEILISKIPULAG



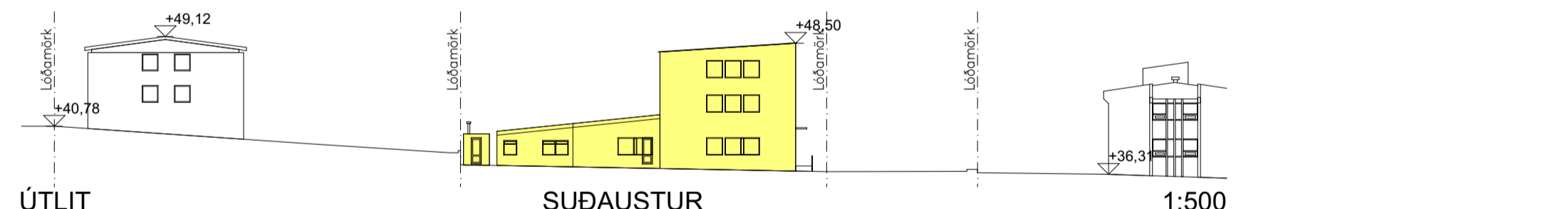
NVERANDI AÐSTADA



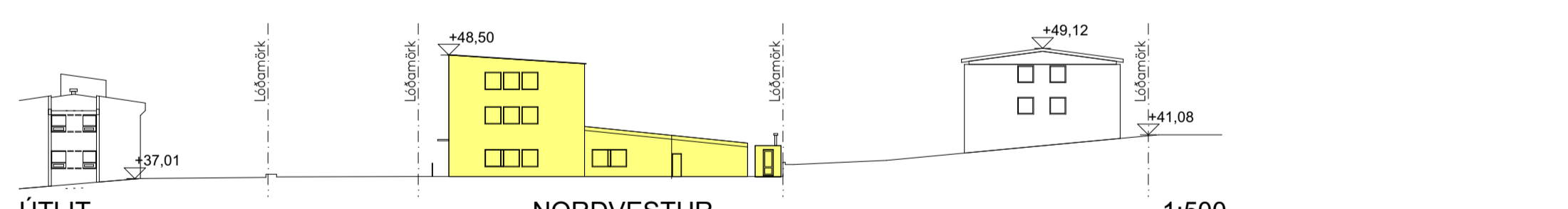
ÚTLIT NORDAUSTUR



ÚTLIT SUDVESTUR



ÚTLIT SUDAUSTUR



ÚTLIT NORÐVESTUR

Greinargerð

Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

- Reykjavík verði kolefnishlutlaus eigi síðar en 2040.

Við mæt á skipulagsliðum og öllum byggingarformum verði ávallt hugað að kolefnisspori húsnæðis og allra innviða. Bætti nýning núverandi húsnæðis og endurnýting þess – og annarra innviða – gegni veigamiklu hlutverki þegar framhjár uppbyggingarþörf er met.

- Að skapa sjálfbær, heilbriggi og fjölbreytt borgarverfi þar sem allir félagsþópar hafa tækifæri til búsætu. Bróðrar verði stærkar hverfisheildir sem stundi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, þróta- og frístundastarfssemi og fjölbreyttu mannlífi. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri náleidd við búana og fólk geti notað virka ferðamáta til að sækja þjónustu innan hverfisins. Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgð og atvinnuáttarir í grennd við einstætt búðarverfi verði styrktir. Íbúar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningsrymum og skipulag hverfa övri almennt breyflingu, samveru, mannlífi og vistvænnar ferðaverjur.

- Skólahverfi verði áfram grunnþörf og skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar.

- Við mótlun famliðarsýnar um hina sjálfbærni borg er óhjákvæmlegt að horfa til þeirra hverfa sem við eigum í dag, þess húsnæðisstofs sem er til staðar og þeirra innviða sem búið er að fjárfesta í á undanföllum árum. Það er skyldalegt að nýta þá innvið sem best, hvort sem sú fjárfesting felst í skólabyggingu, götum, stígum, leikvöllum, almenningsgörum eða vatnsvælti.

Ármúli 28-30

Landnotkun

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 tilheyrir deiliskipulagssvæði (Ármúli 28-30), Mósvæði M2, Síðumúli, Grensásvegur.

Lóðarstærð Ármúla 28-30 er skv. fasteignaskrá 2.567m² en í hnitsettum málum skv. Landeignaskrá HMS er lóðin 2.568m².

Ármúli 28-30 var hannað af Sigurjóni Sveinssyni arkitekt árið 1966. Húsið er steinsteyppt þriggja hæða hús með bakhúsi. Aðalburðarvirki hússins eru steinsteyppt og með uppstöluðu timburþaki, klætt báruáli.

Þak bakhúss er hefðbundin timburuppbygging klætt báruáli. Úrvegir eru einangraðir að innan með stélmáli. Gluggar eru ál og trégluggar, gler er tvöfalt einangrunarger.

Núverandi notkun

Upphafleg notkun hússins var lóðnaður en hefur síðan verið notað til ýmissa nota.

Í Fasteignaskrá er notkun hússins skráð sem skrifstofuhúsnæði, efnalag, verslun, ráðstöð og skóli.

Frá árinu 2022 hefur byggingin þjónað Reykjavíkurborg á undanþágum sem bæði tímabundin grunnskólaúrræð og tímabundin leikskólaúrræð.

Hæðir húsa

Aðalhús er snýr að Ármúla er þrjár hæðir. Bakhús er ein hæð.

Bygging

Núverandi skráning Ármúla 28-30 er eftirfarandi:

Matshluti 1. (Ármúli 28) er skv fasteignaskrá Hms alls 657,7m²

Matshluti 2. (Ármúli 30) er skv fasteignaskrá Hms alls 2.068,7m²

Matshluti 3. (Rafstöð) er skv fasteignaskrá Hms alls 25,9m²

Núverandi stærð Ármúla 28 - 30 er skv Fasteignaskrá HMS alls 2.752,3m²

Í nýju deiliskipulagi verða matshlutar 1 og 2 sameinaðir.

Kvaðir

Kvaðir eru um umferð á bilastæði, ræsi og gönguleið innan lóðar. sjá nánar í mælláði lóðar.

NÚVERANDI SKILMÁLAR

DEILISKIPULAG

ÁRMÚLI	NR.	28-30	ÁRMÚLI	NR.	28-30
LÓÐARSTÆRÐ		2.567,0m ²	LÓÐARSTÆRÐ		2.380,5m ²
BYGGINGARMAGN	*1	2.752,3m ²	BYGGINGARMAGN	*1	2.900,0m ²
NYTINGARHLUTFALL		1,07	NYTINGARHLUTFALL		1,21
BILASTÆÐAFJÖLDI	*2	35	BILASTÆÐAFJÖLDI	*2	17
LEIKSVÆÐI Á PÖLLUM	*3	500,0m ²	LEIKSVÆÐI Á PÖLLUM	*3	500,0m ²
NHL. MED B RYMUM		1,42	NHL. MED B RYMUM		1,42
SLEPPISTÆÐI	*4	8	SLEPPISTÆÐI	*4	8
HJÓLASTÆÐI		150	HJÓLASTÆÐI		150

*1. Skv. Fasteignaskrá (Birt Ráttarmál)

*2. Innan lóðar

*3. Birt Ráttarmál.

*4. B og C-rymi

*5. Innan lóðar

*6. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*7. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*8. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*9. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*10. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*11. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*12. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*13. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*14. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*15. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*16. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*17. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*18. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*19. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

*20. Í borgarlandi, þ.a. 1 fyrir ferðabýggingu, hlaðna og annarra stórra bíla fyrir hlaðna.

Deiliskipulag

Átómarið er í hinu nýja deiliskipulagi að Ármúli 28-30 verði grunnskóli.

Undanfarin ár hefur unglingsdeild grunnskóla og síðar leikskóli verið starfræktir í Ármúla 28-30, en aðeins tímabundið og með undanþágum.

Nú er stefnt að því að gera bygginguna að varanlegum grunnskóla sem gæti sinnt allt að 250 nemendum. Skólinn mun tengjast Álfamyrarskóla, þar sem búist er við töluverðri fjölgun barna í kjölfar mikillar uppbyggingar í hverfinu.

Get er ráð fyrir að um 45 starfsmenn muni starfa við skólann. Leiksvæði á lóð verður uppbyggt á pöllum að hluta lóðar og skal öll uppbygging og breytingar hlita reglur Byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Nokkur byggingar verður grunnskóli í notunarhlökk 1.

Hæðir, helstu stærðir og útlit

Aðalhús er snýr að Ármúla verður óbreytt, þrjár hæðir. Bakhús verður óbreytt að mestu, verður ein hæð en get er ráð fyrir aðmörkuðu leiksvæði ofan á þaki bakhúss, ásamt uppbyggðu leiksvæði á pöllum að hluta fyrir ofan núverandi útsvæði.

Hámarkshæð byggingarinnar er skilgreind á skýringarmyndum. Ákveðin byggingarhlutar svo sem loftbræðnaður, stiga- og lyftuhús mega ganga upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

Núverandi áferð og útlit byggingar skal halda sér.

Lóð

Lóðarstærð er minnkuð úr 2.567m² í 2.380,5m² og mun gangstétt er snýr að ármúla tilheyra borgarlandi.

Áustan megin lóðar verður get ráð fyrir "Granni línu" væntanlegs deiliskipulags og verða þ.a.l. ekki gett ráð fyrir bilastæðum. Sleppistæði fyrir nemendur verða í borgarlandi utan lóðar.

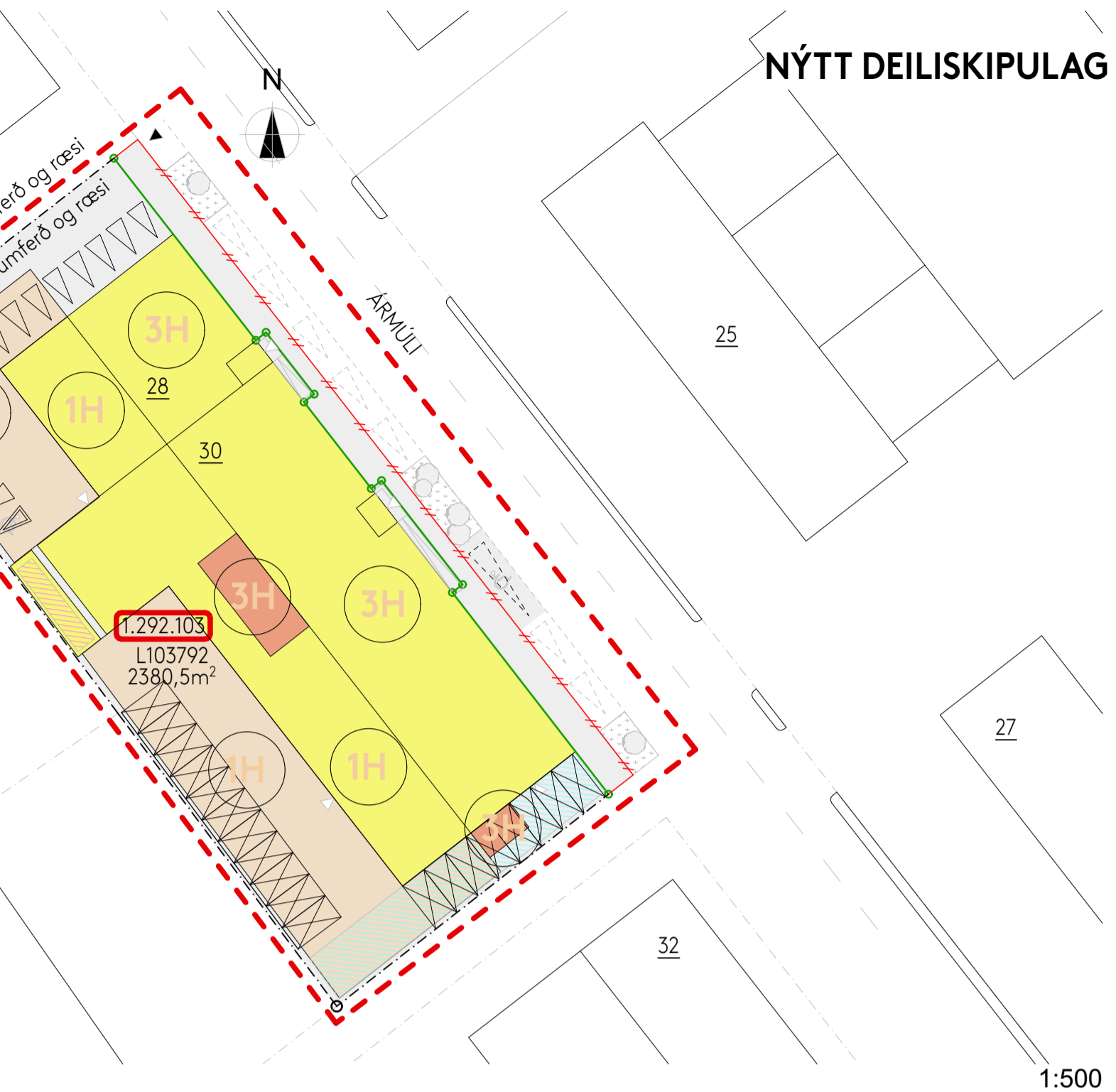
Bygging

Í deiliskipulagi er aukin A-byggingarmagn um 147,7m², úr 2.752,3m² í 2.900,0m².

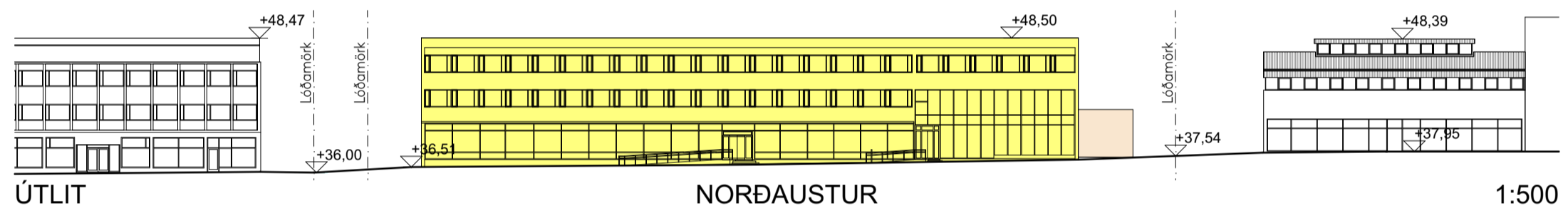
Breytt nýtingarhlutfall A-rymi úr 1,07 yfir í 1,21

Í hinu aukna byggingarmagni skal gera lyftu og fjötleiðir.

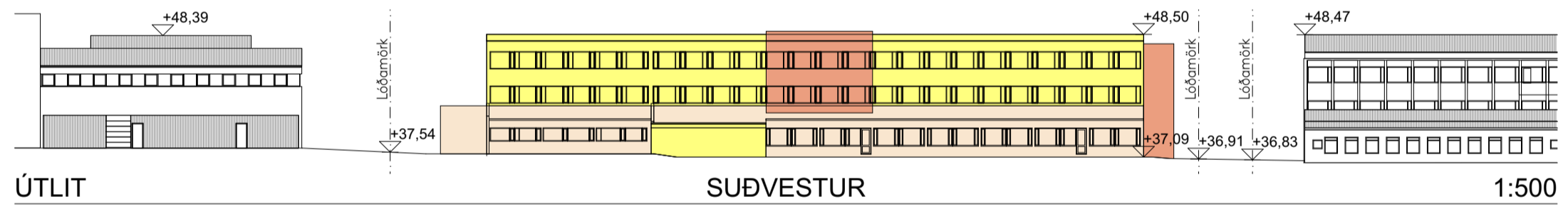
Skóli innan svæðisins samræmt því áætlaði notkun svæðisins.



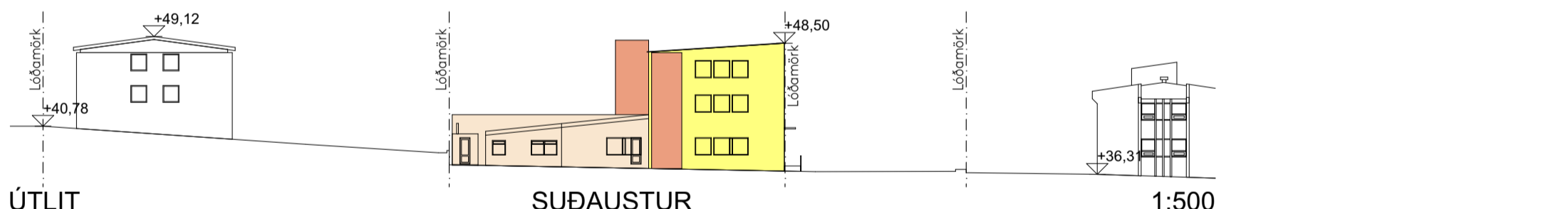
DEILISKIPULAG



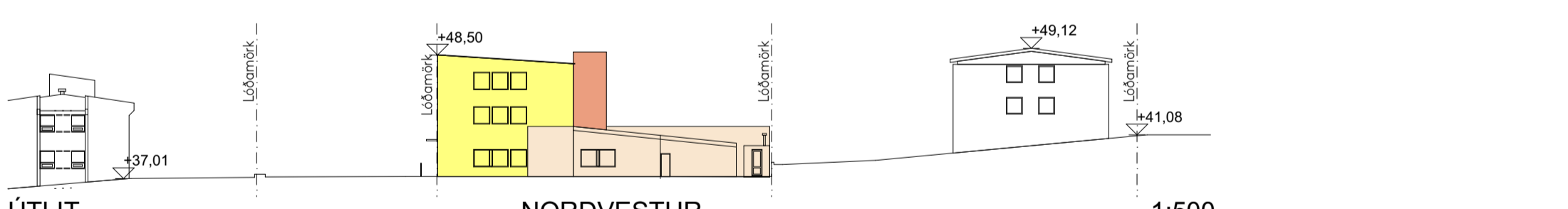
ÚTLIT NORDAUSTUR



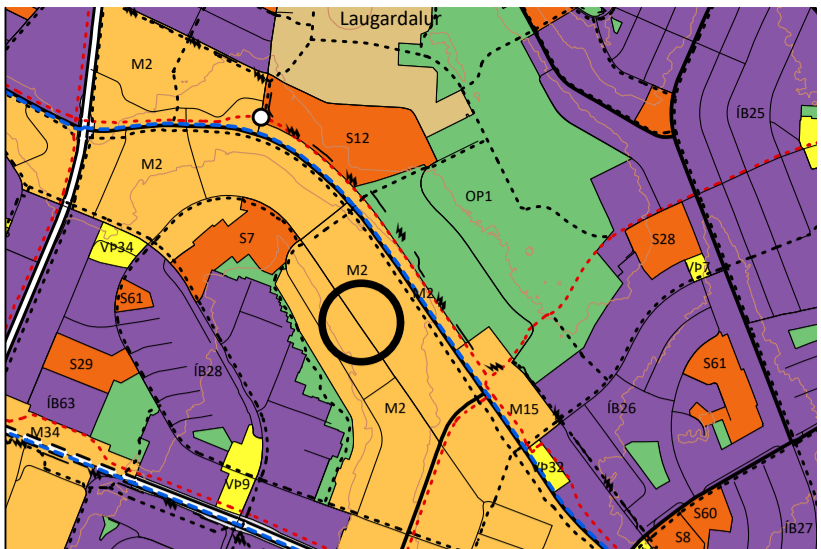
ÚTLIT SUDVESTUR



ÚTLIT SUDAUSTUR



ÚTLIT NORÐVESTUR



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐARMÖRK
- LÓÐARMÖRK AFLOGD
- LÓÐARMÖRK NÝ
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- STÆKKUN BYGGINGAR
- LEIKSVÆÐI Á PÖLLUM
- GRÖÐURIRTORG
- HUÓLAGERÐI
- SORPGERÐI
- HÆÐ HÚSA HÁMARK
- AÐGENGI AÐ BYGGINGU
- AÐKOMU OKUT/EKJA
- NÚVERANDI BILASTÆÐI
- BILASTÆÐI SEM GÆTI ÞURFT AÐ VIKJA
- MÖGULEG NÝ STÆÐI
- BILASTÆÐI Í BORGARLANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Sjónarmiðandi þann _____ 20__.

Staðgreinireitur 1.250.1

Síðumúli, Grensásvegur

Deiliskipulag fyrir

Ármúla 28-30

NOLAND

20.03.2026

www.noland.is

Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland

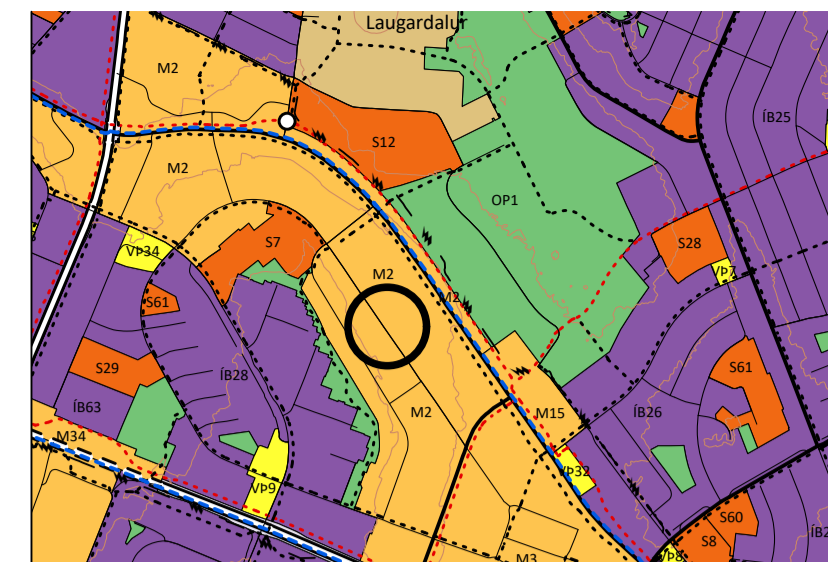
Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt. 310876-3729

Gunnar Lagi Gunnarsson arkitekt Kt. 120482-5809

Sími: 859 7008, 859 1945

Netfang: bjarni@noland.is, gunnar@noland.is

ÁRMÚLI 28-30, DEILISKIPULAG



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Möguleg útfærsla á útliti útirýmis



Möguleg útfærsla á útliti útirýmis



Möguleg útfærsla á útliti útirýmis



Möguleg útfærsla á útliti útirýmis

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓDARMÖRK
- LÓDARMÖRK AFLOGD
- LÓDARMÖRK NÝ
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- STÆKKUN BYGGINGAR
- LEIKSVÆÐI Á PÖLLUM
- GRÖÐUR/TORG
- HJÓLAGERÐI
- SORPGERÐI
- HÆÐ HÚSA HÁMARK
- AÐGENGI AÐ BYGGINGU
- AÐKOMA OKUTÆKJA
- NÚVERANDI BILASTÆÐI
- BILASTÆÐI SEM GÆTI ÞURFT AÐ VIKJA
- MÖGULEG NÝ STÆÐI
- BILASTÆÐI Í BORGARLANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Staðgreinireitur 1.250.1
 Síðumúli, Grensásvegur
 Deiliskipulag fyrir
 Ármúla 28-30

NOLAND **20.03.2026**

www.noland.is
 Laugavegur 178, Reykjavík 105, Ísland
 Bjarni Þorsteinsson arkitekt Kt. 310876-3729
 Gunnar Lagi Gunnarsson arkitekt Kt. 120482-5809
 Sími: 859 7008, 859 1945
 Netfang: bjarni@noland.is, gunnar@noland.is