Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 4. nóvember 2026
USK25090066

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 4. nóvember 2026 um eftirfarandi mál:

Ármannsreitur - Breyting á deiliskipulagi - Sóltún 4

Lögð fram umsókn Yrki arkitekta ehf., dags. 4. september 2025, um breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðarinnar nr. 4 við Sóltún. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að bæta við inndreginni 6. hæð ofan á húsið. Byggingarmagn helst óbreytt, samkvæmt deiliskipulags- og skuggavarpsuppdr. Yrki arkitekta ehf., dags. 20. október 2026.
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúar Samfylkingarinnar sitja hjá við afgreiðslu málsins.
Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins, Viðreisnar og Framsóknarflokksins:

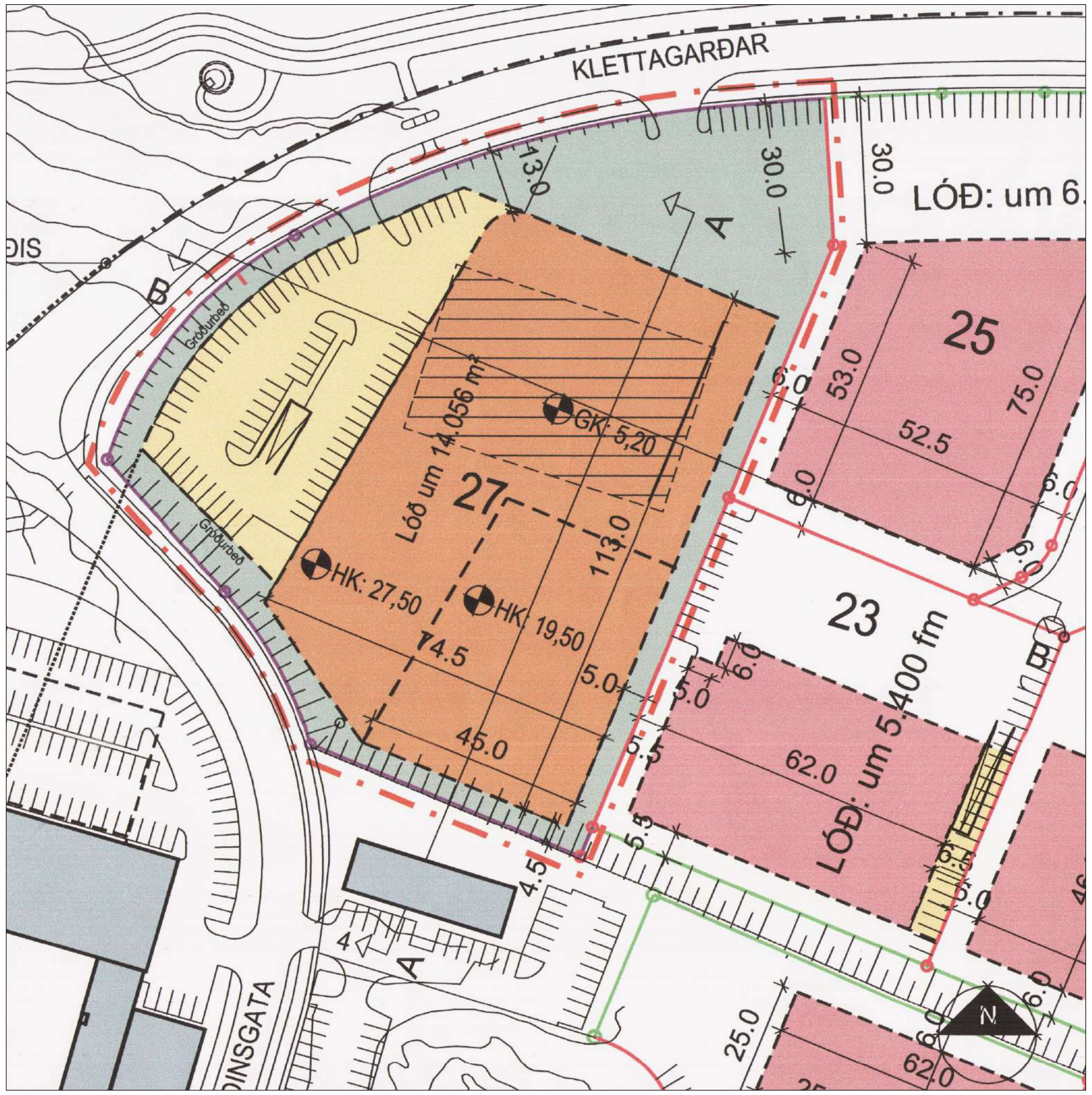
> Fulltrúar Sjálfstæðisflokks, Framsóknar og Viðreisnar taka jákvætt í að tillaga að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna Sóltúns 4 fari í lögbundið auglýsingarferli. Meirihlutinn leggur áherslu á að stuðla að fjölbreyttri íbúðauppbyggingu og góðri nýtingu byggingarlands á svæðum þar sem innviðir, almenningssamgöngur og þjónusta eru þegar til staðar. Fyrirliggjandi tillaga felur í sér að heimila afmarkaða, inndregna sjöttu hæð á hluta byggingarinnar án þess að heildarbyggingarmagn eða fjöldi íbúða aukist frá fyrri heimildum. Í greinargerð tillögunnar er sérstaklega fjallað um samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, aðliggjandi byggðarmynstur og áhrif fyrirhugaðrar hækkunar á nærliggjandi byggð. Með því er leitast við að bregðast við þeim annmörkum sem úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála benti á í fyrri afgreiðslu málsins. Meirihlutinn telur mikilvægt að tryggja vandaða uppbyggingu sem tekur mið af nærumhverfi, birtuskilyrðum, skuggavarpi og hagsmunum nágranna. Með auglýsingu tillögunnar gefst íbúum og öðrum hagsmunaaðilum tækifæri til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri áður en endanleg afstaða er tekin til breytingarinnar.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

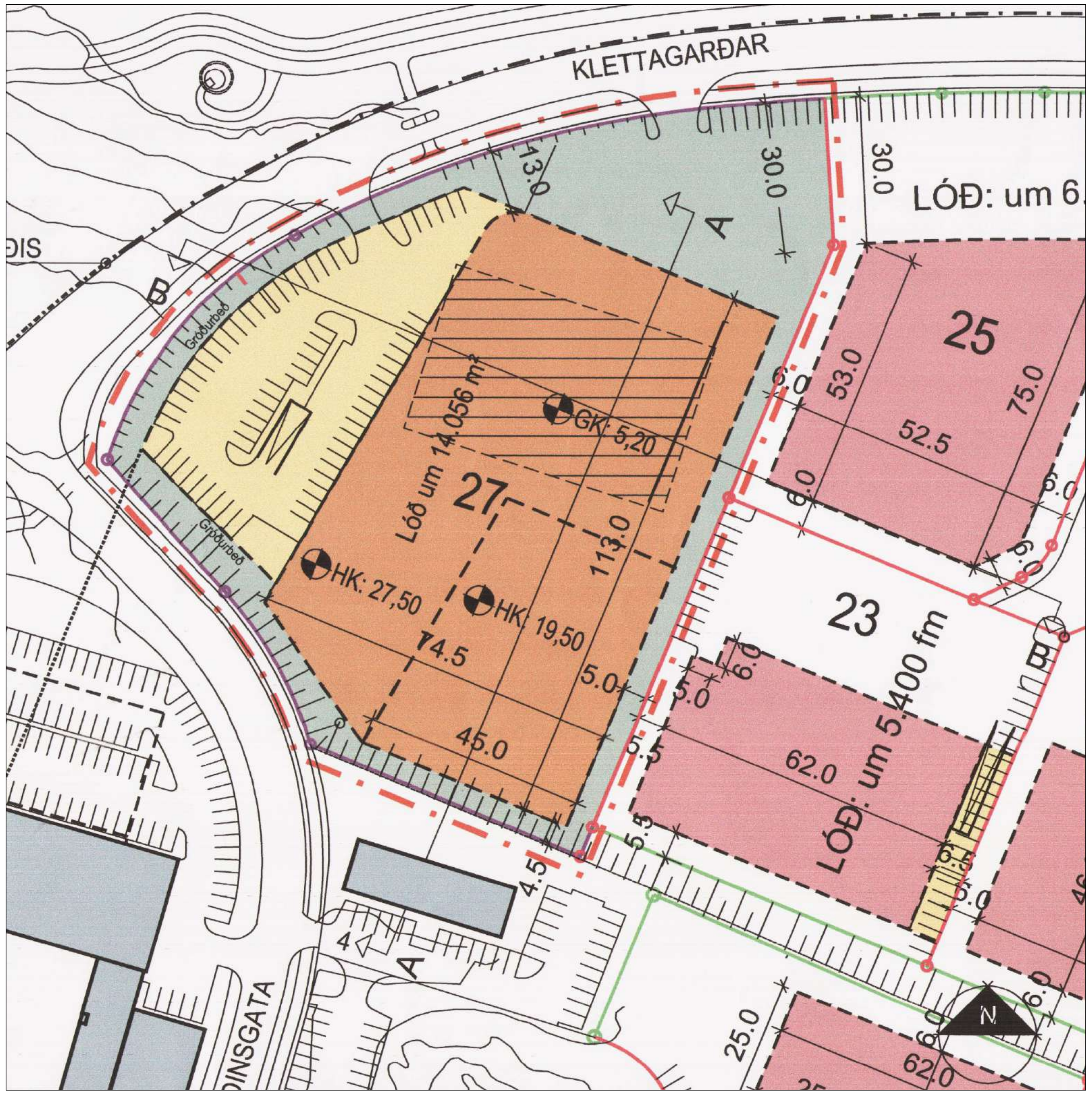
Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skuggavarpsuppdr. Yrki arkitekta ehf., dags. 20. október 2026.

Reykjavík

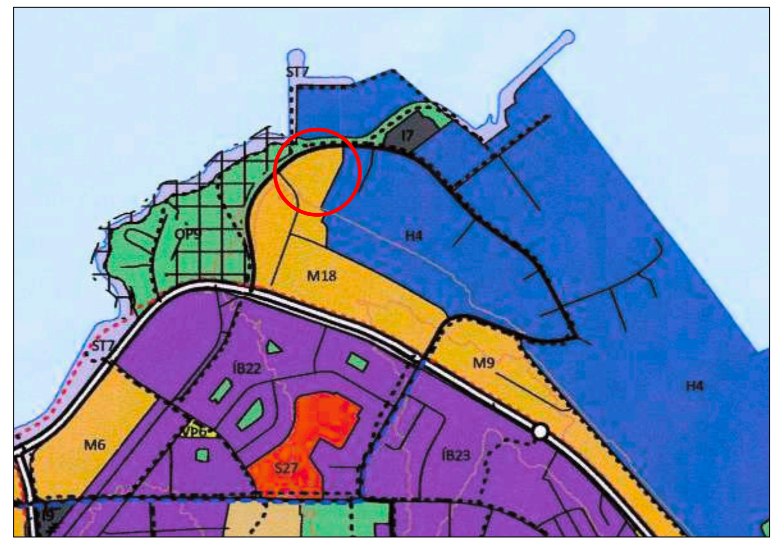
Deiliskipulagsbreyting Klettagarðar 27



Gildandi deiliskipulag vegna Klettagarða 27 samþykkt í Borgarráði 1.6.2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 25.8.2017 1:1000



Tillaga að deiliskipulagi vegna Klettagarða 27 (uppdráttur er óbreyttur) 1:1000



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

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

þann _________ 20__ og á _______________________

þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá _______ 20__

með athugasemdafresti til _______ 20__.

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

SKÝRINGAR

- BYGGINGAR SEM VERÐA RIFNAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITIR SAMKVÆMT DEILISKIPULAGI
- NÝR BYGGINGAREITUR, AFMARKANDI LÍNA KLETTAGARÐAR 27
- NÝR BYGGINGAREITUR, NEÐANJARÐAR KLETTAGARÐAR 27 BYGGINGAREITUR, BÍLGEYMSLU
- NÝ LÓÐAMÖRK EFTIR BREYTINGU DEILISKIPULAGS
- ÓBREYTT LÓÐAMÖRK
- LÓÐAMÖRK FELLD NIÐUR
- SKIPULAGSSVÆÐI
- SKIPULAGSMÖRK BREYTINGAR

ALMENNIR SKILMÁLAR GILDA FYRIR HAFNARSVÆÐI.
Almennir skilmálar gilda um allar lóðir á hafnarsvæðum, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða.
Gerð er krafa um bílastæði á lóð miðað við viðmiðun á hafnarsvæðum Reykjavíkurhafnar er 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 í skrifstofuhúsnæði, 1 bílastæði fyrir hverja 150 m^2 í vörugeymslum og 1 bílastæði fyrir hverja 50 m^2 í öðru húsnæði.
Á skipulagsuppdrætti er sýnd möguleg staðsetning bílastæða.

GILDANDI SÉRSKILMÁLAR FYRIR KLETTAGARÐA 27
Vörugeymslur, skrifstofur og þjónusta.
Nýtingarhlutfall án neðanjarðar bílgeymslu: 1,0.
Nýtingarhlutfall með kjallara: 1,1
Nýtingarhlutfall með opinni bílgeymslu: 1,6
Hámarkshæð bygginga: 27,5
Landhæð: Kóti um 5,2
Byggingarreitur ofanjarðar: Flatarmál um 7.492 m^2

GREINARGERÐ:
Í gildi er skipulag fyrir svæðið Klettasvæði samþykkt í borgarráði 27.04.2004 með síðari breytingum dags. 01.06.2017.
Þar koma fram almennir skilmálar fyrir svæðið.
Um er að ræða tímabundna deiliskipulagsbreytingu varðandi bílastæðakröfur á lóð nr. 27 við Klettagarða.
Í breytingunni felst að:
Bílastæðum er fjölgað, úr 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 í skrifstofuhúsnæði, í 15 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 í skrifstofuhúsnæði. Áætlað byggingarmagn er 92 m^2 af skrifstofuhúsnæði.
Að auki er heimilt að afmarka allt að, óháð byggingarmagni, 85 rafhleðslustöðvarstæði fyrir hópbifreiðir í tengslum við rekstur á lóðinni.
Markmið breytingar er að tryggja möguleika á starfssemi fyrir rafhleðslustæði undir almenningssamgöngur á lóðinni og í leiðinni að uppfylla markmið aðalskipulags um vistvænni almenningssamgöngur.
Breytingin gildir á meðan umrædd starfsemi er á lóðinni, en samkvæmt gildandi viðauka við lóðarleigusamning er gert ráð fyrir að hún geti verið þar til 1. nóvember 2038.
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



Skýringarmynd Klettagarða 27, staðsetning rafhleðslustæða og bygginga á lóðinni. 1:1500

unit

Aron Leví Beck - 2308892799
Jón Gunnar Eysteinsson - 0307862709
SÍMI: 868 4302 UNIT@UNITEHF.IS

VERK: Klettagarðar 27, Reykjavík

TEIKN: Deiliskipulag

VERK NO: 2508

KVARÐI @A2: 1:1000, 1:1500

HANNAÐ: ALB TEIKNAÐ: JGE

DAGS: 20.10.2026 TEIKN. NO: **0.01.01**

Eftirprentun og afnot af teikningu þessari er óheimil nema með skriflegu samþykki höfundar í samræmi við ákvæði höfundarlaga