

Hátún 10-14

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags

Desember 2025



Inngangur

Skipulagslýsing þessi tekur til lóðanna Hátún 10-14 (Hátúnsreitur) þar sem til stendur að fara í uppbyggingu á lóðunum í kring um núverandi byggingar á u.þ.b. 43.000 m² sem aðallega fara undir nýjar íbúðir en einnig skrifstofur, námsmannaíbúðir, þjónustu og skóla.

Á reitnum er í gildi deiliskipulag frá 1993 m.s.br. sem til stendur að fella út gildi og búa til nýtt deiliskipulag fyrir reitinn. Tilgangur skipulagslýsingarinnar er að greina frá svæðinu, áherslum og markmiðum við skipulagsgerðina, forsendum sem liggja að baki og fyrirhuguðu skipulagsferli.

Skipulagsvæðið og staðhættir

Hátúnsreitur er í Laugardal og afmarkast af Laugavegi til suðurs, Kringlumýrabraut til austurs og Hátúni til vesturs. Reiturinn er 41.839 m² (4,1 ha) og þar eru í dag eftirfarandi starfsemi;

- **Hátún 10:** Leigufélagið Brynja og Hring sjá, náms- og starfsendurhæfing.
- **Hátún 12:** Sjálfsbjörg, Sjálfsbjörg á höfuðborgarsvæðinu, Mæðrastyrksnefnd Rvk. og Kjarkur endurhæfing.
- **Hátún 14:** Íþróttafélag fatlaðra í Reykjavík og endurhæfingarstöð hjarta- og lungnasjúklinga.



Núverandi staða og afmörkun skipulagssvæðis.

Svæðið einkennist af háum stakstæðum byggingum, bílastæðum og gróskumiklum gróðri sem afmarkar svæðið, brýtur upp bílastæðin og skapar almennt grænt yfirbragð. Hátún 10 og 12 eru byggðar í kring um 1966 og Hátún 14 í kringum 1990 og eru einkennandi fyrir það tímabil í byggingarsögunni. Byggingarnar þrjár við Hátún 10 eru um 10 hæðir og því talsvert áberandi í borgarmyndinni. Bygðin trappast svo niður í átt að Hátúni 14 og fylgja þannig landhallanum í átt til sjávar.

Aðliggjandi byggðarmynstur er samblanda af háum byggingum meðfram Laugavegi, í Sóltún og Borgartún en einnig fíngerðu byggðarmynstri stakstæðra húsa við Hátún, Miðtún og Samtún

Hátúnsreitur er miðsvæðis í Reykjavík og því stuttar fjarlægðir í helstu þjónustu og innviði. Reiturinn mun svo verða enn þá betur tengdur í náinni framtíð með

komu Borgarlínunnar þar sem suðurhluti reitsins kemur til með að liggja við borgarlínustöð á fyrsta legg borgarlínu þar sem áætluð verklok eru árið 2031.

Þó að reiturinn sé vel staðsettur er hann ekki vel tengdur við nærumhverfi sitt og afmarkast að hluta til af tveim stofnbrautum. Talsverð starfsemi er innan reitsins í dag en tilhneigingin er að einstaklingar hafi lítil sem engin tengsl við svæðið ef þau eiga ekki erindi þangað og upplifa því ekki svæðið sem hluta af miðri borg.

Á Kringlumýrabraut og Laugavegi er töluverður umferðarpungi sem veldur svifrys- og hljóðmengun.

Ekki hefur verið gerð húsakönnun né fornleifaskráning fyrir Hátúnsreit og þarf að setja þá vinnu í gang áður en formleg deiliskipulagsvinna fer af stað, sem og hljóðvistargreiningu.

Skipulagsleg staða

Árið 1993 var samþykkt nýtt deiliskipulag fyrir reitinn fyrir Íþróttahús fatlaðra, Sjálfsbjörg og Hátún 10 (Leigufélagið Sjálfsbjörg). Tvær deiliskipulagsbreytingar voru gerðar á árunum 2007-2008 sem snérust um stækkun á Íþróttahúsi fatlaðra, fjölgun bílastæða og að koma fyrir nýjum bogfímivelli. Árið 2024 var breyting gerð til þess að koma fyrir djúpgámum við Hátún 10.

Gæta skal samræmis við aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir.

Hátúnsreitur er á íbúðarsvæði ÍB20 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og upp við skilgreinda aðalgötu. Skilmálar um íbúðarbyggð eru eftirfarandi:

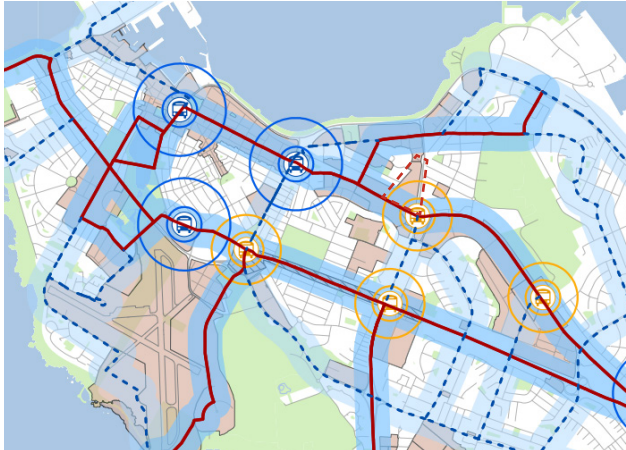
Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða



Landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og aðalgötur íbúðarbyggðar (rauðar línur).

þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni.

Í aðalskipulaginu eru einnig skilgreindir uppbyggingarreitir fyrir nýja íbúðarbyggð og heimildir um fjölgun íbúða innan gróinnar byggðar, einkum meðfram samgönguásum. Hátúnsreiturinn er sérstaklega skilgreindur fyrir nýja íbúðarbyggð sem á að geta byggst upp fyrir 2040 og innan áhrifasvæðis Borgarlínu.



Uppbyggingarreitir, áhrifasvæði Borgarlínu, kjarnastöðvar og aðrar þungamiðjur alm. samgangna.

Tengsl við Aðrar áætlanir

Tengja þarf uppbygginguna við aðrar áætlanir og stefnur Reykjavíkurborgar svo sem Aðalskipulag Reykjavíkur, Bíla og hjólastæðastefnu Reykjavíkur, Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034, Borgarhönnunarstefnu o.fl.

Áherslur - mótun byggðar

Ný uppbygging skal styrkja núverandi starfsemi á reitnum og taka tillit til nærliggjandi byggðarmynsturs og landnotkunar sem er miðsvæði, íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta.

Mikilvægt er að taka tillit til núverandi mannvirkja, sérkenna og sögulegs bakgrunns svæðisins. Kortleggja skal aðliggjandi byggðarmynstur, sögu, arkitektúr og staðaranda og tengja tillögu við það eins og hægt er. Vinna skal með þær byggingar sem fyrir eru eins og kostur er og skoða hvort núverandi byggingar á svæðinu hafa þróunarmöguleika eða geta fengið nýtt hlutverk.

Við mótun byggðar verði tekið tillit til staðhátta, ríkjandi vindáttar og landslags og hugað sérstaklega að skjólmyndun og útsýni. Vinna skal með náttúrulegan landhalla svæðisins og tryggja skal fjölbreytni í hæðum húsa, uppbrot í mælikvarða og yfirbragði byggðar.

Fjölbreytileiki skal vera í þakformi og efnisvali bygginga.

Dagsljósagreining verði notuð til að tryggja að

fullnægjandi dagsbirta sé fyrir hendi í öllum í búðum innan svæðisins. Sýna skal fram á birtugreiningar á fasöðum þar sem sólarljós er að lágmarki 3 klst þann 1. maí milli 9-17 á a.m.k. 50% heildaryfirborði.

Ákvörðun um byggingarmagn og hæðir húsa skal ákveðið í deiliskipulagi m.t.t. gæða byggðar og í takt við fyrirbyggjandi stefnur.

Tryggja skal hljóð og loftgæði í íbúðum sem og á dvalarsvæðum.

Huga þarf sérstaklega að jarðhæðum, hvernig þær tengjast umhverfinu, flæði innan lóðar og stígakerfi borgarinnar. Auka skal teningar við aðliggjandi hverfi og virkja jaðra svæðisins þannig að þeir bæti aðliggjandi göturými. Tryggja skal aðgengi fyrir alla.

Lágmarka skal kolefnisspor svæðisins og bygginga með áherslu á umhverfisvænar lausnir.

Skoða þarf leikskóla og skólamál samhliða uppbyggunni.

Áherslur - græn svæði og almenningssými

Áhersla skal vera á grænt og manneskjulegt borgarumhverfi á milli húsanna og vinna skal með forgarða þar sem við á. Tryggja skal árstíðabundin fjölbreytileika í gróðurnotkun.

Halda skal í trjágróður á svæðinu eins og hægt er til þess að tryggja grænt og gróskumikið yfirbragð á svæðinu og í aðliggjandi göturými.

Huga skal að gróðursvæðum sem skapa grænar tengingar við aðliggjandi gróðursvæði til þess að viðhalda núverandi líffræðilegum fjölbreytileika og tengingum á milli búsvæða dýra.

Við hönnun á útirýmum skal leggja áherslu á endurhæfingu og lýðheilsu og stígakerfi á milli þjónustusvæða/-rýma skal vera aðgengilegt allan ársins hring.

Dvalarrými skulu vera aðgengileg, fjölbreytt (stærð, gerð og virkni) og aðlaðandi fyrir alla aldurshópa og í góðum tengslum við stígakerfið. Þau skulu vera björt og skjólgóð og dvalarsvæði og leiksvæði skulu njóta sólar að lágmarki í 5 klst þann 1. maí, milli kl. 09:00-17:00. Sýna skal fram á dagsljósa- og vindgreiningar og að þær hafi verið hafðar til hliðsjónar við mótun dvalarrýmanna.

Ofanvatnsáætlun skal fylgja með deiliskipulagi og viðeigandi rannsóknir sem tryggja rétta virkni þeirra og nákvæmar leiðbeiningar um gerð ofanvatnslausna, stærð þeirra og frágang.

Tryggja skal að gegndræpi lóðar minnki ekki og ef svo er verður að bæta það upp með ofanvatnslausnum innan lóða svo að ofanvatn í aðliggjandi borgarrými aukist ekki.

Áherslur - umferð

Áhersla skal vera á fjölbreyttar, samnýtanlegar og vistvænar samgöngur. Samgöngumat skal fylgja deiliskipulagstillögunni þar sem m.a. er lagt mat á þá umferð sem kemur til með að fylgja uppbyggingunni.

Leggja skal ríka áherslu á að notendahópur á reitnum er háður mjög góðu aðgengi að inngöngum og nálægð við bílastæði. Um er að ræða notendur á öllum aldri sem sækja dagsþjónustu, endurhæfingu, vinnu og íbúðir með þjónustu, með einkabíl og þjónustubíl sem aðal samgönguþjónustu, þannig að stutt og greið leið að inngöngum og nálægt við bílastæði er sérstaklega mikilvæg.

Tengja skal uppbyggingu við núverandi hjóla- og göngustígakort Reykjavíkur og aðliggjandi almenningssamgöngukerfi.

Gott aðgengi skal vera að hjólastæðum og vagnageymslum og huga skal að fjölbreyttum og samnýtanlegum bílastæðalausnum.

Umhverfisáhrif áætlunar

Til viðmiðunar við umhverfismatið verður einkum horft til landskipulagsstefnu, svæðisskipulags og meginmarkmiða í gildandi aðalskipulagi, enda er þar að finna helsta stefnuramma sem við á í þessu tilfelli. Eftirfarandi umhverfisþættir skulu metnir við tillögugerð:

- Nýting landrýmis og innviða
- Hljóðvist
- Nánd og rask á framkvæmdatíma
- Lýðheilsa (skuggavarp og birtuskilyrði)

- Loftslag og kolefnisspor
- Yfirborð og gróður

Til þess að umhverfisáhrif framkvæmda verði sem minnst skal gera lífsferilsgreiningar (LCA) samhliða hönnun, sem taka skulu mið af lífsferli fasteigna, þ.e. mannvirkja og lóða sem heildar, og leggja þær til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmdar m.v. viðmiðunarhús eins og það er sett fram í Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð. Í því felst m.a.:

- að vinna með þær byggingar sem fyrir eru eins og kostur er
- að endurvinna byggingarefni og lágmarka úrgang
- að leysa yfirborðsvatn innan lóða eða lóðaklasa með blágrænum ofanvatnslausnum
- að gera ráð fyrir jarðvegi á lóðum svo tré og fjölbreytileiki vistkerfa fái þrífist

Samráðs- og umsagnaraðilar

Við vinnu að deiliskipulagi skal hafa samráð við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar og viðeigandi deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar sem eru; Skrifstofa framkvæmda og fasteignapjónustu, Skrifstofa borgarlands, Skrifstofa umhverfisgæða, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Skóla- og frístundasvið og Velferðarsvið.

Auk þeirra eru helstu umsagnaraðilar eftirfarandi; Skipulagsstofnun, Veitur, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Vegagerðin, Strætó bs, Betri Samgöngur, Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins, Íbúasamtök, núverandi íbúar og rekstraraðilar á reitnum.

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning.

2025

Nóvember-desember Lýsing unnin og samþykkt til kynningar hagsmunaaðila á svæðinu

2026

Janúar Lýsing í kynningu (4 vikur)

Febrúar Athugasemdir kynntar fyrir Umhverfis og skipulagsráði

Mars - ágúst Unnið að gerð vinnslutillögu deiliskipulags

September Tillaga að vinnslutillögu lögð fyrir Umhverfis- og skipulagsráð og í kjölfarið verður haldinn kynningarfundur fyrir almenning, notendur og íbúa.

Október Vinnslutillaga mótuð enn frekar með tilliti til athugasemda

Nóvember-desember Deiliskipulagstillagan auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga (6 vikur)

Desember Brugðist skriflega við athugasemdum

2027

Janúar Tillaga að deiliskipulagi samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði og í Borgarstjórn

Febrúar Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Umhverfis- og
skipulagssvið



Reykjavík

Vegna: Máls nr. 0025/2026, Hátún 10-14 - USK25120135 (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Minjastofnunar Íslands

Höfundur: Henny Helga Hafsteinsdóttir

Sent inn þann: 29.01.2026 , **Fyrir hönd:** Minjastofnun Íslands

Viðhengi:

3.1.Umsögn MÍ 29 janúar 2026 - Hátún 10-14.pdf



Reykjavík, 30.1.2026

Efni: Hátún 10-14 – USK25120135 Skipulagslýsing

Nefnt er í skipulagslýsingu að tengja skal uppbyggingu við núverandi hjóla- og göngustígakort Reykjavíkuro g aðliggjandi almenningssamgöngukerfi.

Gott er að nefna að mikilvægt er að tryggja öruggar gönguleiðir til og frá stoppistöðvum ásamt því að gæta þess að hafa þær eins stuttar og kostur er.

Virðingarfyllst, fh. Skipulagsdeildar Strætó bs.
Sólrún Svava Skúladóttir



Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 2. feb. 2026

Umsögn: Hátún 10-14 – USK25120135 skipulagslýsing

Vísað er í skipulagslýsingu vegna nýs deiliskipulags Hátúns 10-14 dags. des. 2025 sem lögð var fram á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 17. des. 2025.

Í áherslum um græn svæði er nefnt að „halda skuli í trjágróður á svæðinu eins og hægt er til þess að tryggja grænt og gróskumikið yfirbragð“. Þetta er auðvitað nokkuð teygjanlegt markmið. Umfangsmikil uppbygging þýddi að það yrði erfitt halda mikið af núverandi gróðri. Mikilvægt er að gerð verði úttekt á gróðrinum sem lögð verði til grundvallar í skipulagi. Bent er á mikilvægi gróðurbeltis meðfram Kringlumýrarbraut til að skýla fyrir vindi og umferð.

Í skipulagstillögunni skal gera grein fyrir því hvernig aðgengi íbúa, rekstaraðila og sorpbíla er leyst í samræmi við kröfur greinar 5.3.2.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og samþykktar um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg nr. 1316/2024. Hönnun úrgangslausna skal taka mið af gildandi hönnunarviðmiðum Reykjavíkurborgar um úrgangslausnir þar sem þau eiga við.

Virðingarfyllst,

f.h. skrifstofu umhverfisgæða.

Þórólfur Jónsson, deildarstjóri náttúru og garða

Umhverfis- og
skipulagssvið
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Þjónustuver
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

411 1111

Vegna: Máls nr. 0025/2026, Hátún 10-14 - USK25120135 (Lýsing)

Athugasemd:

Umsögn Slökkvilið höfðuborgarsvæðisins um nýtt deiliskipulag fyrir Hátún 10-14.

Sjá umsöng í viðhengi.

Höfundur: Birgir Þór Guðbrandsson

Sent inn þann: 02.02.2026

Viðhengi:

7.1.SHS mál nr 26-0906 Nýtt deiliskipula fyrir Hátún 10 til 14 - Mál nr. 25-2026.pdf



Reykjavík, 5. febrúar 2026

HER-202601-5788

Skrifstofa skipulags- og byggingarfulltrúa
Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 25/2026 í skipulagsgátt, Hátún 10-14 - USK25120135. Lýsing.

Vísað er til máls nr. 25/2026 í skipulagsgátt, Hátún 10-14 - USK25120135. Lýsing. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir gögn málsins og veitir eftirfarandi umsögn.

Lýsingin fjallar um alla þá umhverfispætti sem HER telur mikilvæga á skipulagsreitnum, sérstaklega er talað um að tryggja skuli hljóðvist og loftgæði í íbúðum sem er mjög jákvætt. HER gerir hinsvegar athugasemd við að í kafla um umhverfisáhrif áætlunar eru loftgæði ekki á lista yfir þá umhverfispætti sem á að meta. Úr því þarf að bæta.

HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir á síðari stigum málsins.

F.h. heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri í vöktun

Mál nr. 0025/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0025/2026, Hátún 10-14 - USK25120135 (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Svava Svanborg Steinarsdóttir

Sent inn þann: 05.02.2026 , **Fyrir hönd:** Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar

Viðhengi:

8.1.HER_umsögn_Hátún_05_02_26.pdf



Umhverfis- og skipulagssvið
B.t. Helenu Stefánsdóttur
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

2.2.2026

Umsögn SHS vegna tillögu að nýju deiliskipulagi, vegna máls nr. 25/2026
Nýtt deiliskipulag - Hátún 10-14 - USK25120135

Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins (SHS) hefur fengið til umsagnar tillögu að nýju deiliskipulagi vegna lóðar við Hátún 10 til 14.

Umsögn:

Mikilvægt er að tryggja góða og skilvirka aðkomumöguleika SHS að lóðum. Taka þarf tillit til þeirrar starfsemi sem rúmast innan deiliskipulags og mögulega kallar eftir aukinni þjónustu eða innifelur aukna áhættu. Þar með þarf að tryggja aðgengi körfubíla að þeim byggingum sem fyrir eru sé gert ráð fyrir notkun þeirra við björgun eða slökkvistörf.

Því til viðbótar er einnig bent á mikilvægi þess að þjónustustígar sem og aðrar uppbyggðar leiðir á milli og eða bak við lóðir séu með burðarþol í samræmi við einstaka umferð tækja SHS.

Virðingarfyllt,
f.h. Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins

Birgir Þór Guðbrandsson
Sérfræðingur

Vegna: Máls nr. 0025/2026, Hátún 10-14 - USK25120135 (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Betri samgangna.

Höfundur: Þóra Jóhannesdóttir Kjarval

Sent inn þann: 05.02.2026

Viðhengi:

9.1.Hátún 10-14, skipulagslýsing - Umsögn Betri samgangna.pdf



Reykjavík, 5. Febrúar 2026

Efni: Hátún 10-14, umsögn Betri samgangna

Tilvísun: BES-REK-2026-02-05-BR-001

Betri samgöngur hafa fengið til umsagnar skipulagslýsingu vegna nýs deiliskipulags fyrir Hátún 10-14. Lýsing er kynnt skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umsögn Betri samgangna

Áherslur og markmið sem fram koma í skipulagslýsingu fyrir Hátún 10-14 styðja við markmið Samgöngusáttmálans um að stuðla að auknum lífsgæðum á höfuðborgarsvæðinu með því að byggja upp skilvirka, hagkvæma, örugga og umhverfisvæna samgönguinnviði. Vel ígrunduð og vönduð þétt íbúðabygging, í bland við verslun og þjónustu, styður við uppbyggingu innviða fyrir hágæða almenningssamgöngur og vistvæna samgöngumáta.

Betri samgöngur hafa yfirfarið skipulagslýsingu og gera ekki athugasemdir á þessu stigi en benda á eftirfarandi:

1. Hönnun á gatnamótum Kringlumýrarbrautar og Laugarvegs/Suðurlandsbrautar m.t.t. Borgarlínu og hjóla- og göngustíga er í vinnslu. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir gatnamótin. Í skipulagi fyrir aðliggjandi svæði er mikilvægt að taka mið af rýmisþörf vegna fyrirhugaðra breytinga á gatnamótunum og að haft verði samráð við Betri samgöngur og Vegagerðina við mótun deiliskipulagstillögunnar.
2. Í nýju deiliskipulagi fyrir Hátún 10-14 þarf að huga að aðlögun við „*Deiliskipulag 1. Lotu Borgarlínu, Laugavegur frá Suðurlandsbraut að Hlemmi*“ t.a.m. með því að tryggja góðar tengingar fyrir gangandi og hjólandi að fyrirhugaðri Borgarlínustöð við Hátún 8.

**Virðingarfyllst,
f.h. Betri samgangna ohf.**

Póra Kjarval
verkefnastjóri skipulagsmála

Í [Verksjá](#) Betri samgangna má finna upplýsingar um allar helstu framkvæmdir sem heyra undir Samgöngusáttmálann. Þar má m.a. sjá yfirlitskort, stöðu framkvæmda, umfang, áætluð verklok, myndefni og ýmsan annan fróðleik.

Mál nr. 0025/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0025/2026, Hátún 10-14 - USK25120135 (Lýsing)

Athugasemd:

Umsögn stjórnar Íbúasamtaka Laugardals, sjá viðhengi

Höfundur: Lilja Sigrún Jónsdóttir

Sent inn þann: 05.02.2026

Viðhengi:

11.1.hatun_26umsognIL.pdf

Mál nr. 0025/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0025/2026, Hátún 10-14 - USK25120135 (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Vegagerðarinnar

Höfundur: Cecilía Þórðardóttir

Sent inn þann: 05.02.2026 , **Fyrir hönd:** Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði

Viðhengi:

10.1.0025_2025 Hátún 10 - 14 skipulagslýsing.pdf

Mál nr. 0025/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0025/2026, Hátún 10-14 - USK25120135 (Lýsing)

Athugasemd:

Umsögn skrifstofu umhverfisgæða hjá USK Reykjavíkurborgar

Höfundur: Þórólfur Jónsson

Sent inn þann: 02.02.2026

Viðhengi:

6.1.Skipulagslýsing Hátún 10-14 umsögn 2. feb2026.pdf

Vegna: Máls nr. 0025/2026, Hátún 10-14 - USK25120135 (Lýsing)

Athugasemd:

Hátún er í skólahverfi Laugarnesskóla og Laugalækjarskóla. Báðir skólar eru þétt setnir og á leið í meiriháttar viðhald sem kallar á að það er ekki hægt að nota húsin á meðan.

Einnig er vandamál varðandi leikskólapláss í þessu hverfi þó það standi til að bæta það þá eru e-r ár í að það verði að veruleika.

Ef við gefum okkur að þetta verði 400 íbúðir, 60% með engum börnum þá eru þetta samt um 20 grunnskólabörn og 10-5 leikskólabörn.

Höfundur: Daníel Benediktsson

Sent inn þann: 15.01.2026



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Minjavarðasvið

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 29. janúar 2026
MÍ202601-0042/ 6.09 / 0645

Efni: Hátún 10-14, Reykjavík nýtt deiliskipulag - Hátúnsreitur

Minjastofnun Íslands barst tölvubréf skipulagsgáttarinnar dagsett 8. janúar 2026 þar sem fram kom að Reykjavíkurborg óskaði eftir umsögn stofnunarinnar um skipulagslýsingu vegna nýs deiliskipulags fyrir Hátún 10-14, mál nr. 0025/2026. Hægt var að hlaða niður greinargerð dagsett í desember 2025.

Um er að ræða rúmlega 4 ha. stóran reit sem afmarkast af Laugavegi til suðurs, Kringlumýrabraut til austurs og Hátúni til vesturs. Fyrirhugað er að fara í uppbyggingu í kring um núverandi byggingar og tengja svæðið við fyrirhugaða borgarlínustöð. Ekki kemur fram í greinargerðinni aldur húsa og mannvirkja á svæðinu, en tekið er fram að fyrirhugað sé að vinna húsakönnun og fornleifaskráningu fyrir svæðið áður en formleg deiliskipulagsvinna hefst.

Samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og 4. gr. reglna um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 skal skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fara fram áður en gengið er frá deiliskipulagi.

Fyrir liggur skýrslan, *Byggðakönnun - Borgarhluti 4 – Laugardalur*, sem unnin var af Minjasafni Reykjavíkur árið 2013, skýrsla nr. 162. Byggðakönnunin var unnin í tengslum við gerð hverfisskipulags fyrir mun stærra svæði en hér er til umsagnar. Fjallað er stuttlega um sögu og einkenni Túnahverfis í kafla 2.4.3. Samkvæmt byggðakönnuninni eru engar fornleifar skráðar á skipulagssvæðinu, en samkvæmt upplýsingum frá Borgarsögusafni eru heimildir um minjar á svæðinu á kortum frá 1908 og 1933.

Samkvæmt mannvirkjaskrá HMS eru húsín á svæðinu reist á árunum 1968-1989 og falla því ekki undir ákvæði laga nr. 80/2012

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kærانlegar til æðra stjórnvalds. Aðrar stjórnvaldsákvarðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kærانlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrír mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnslulaga nr. 37/1993.

og því ekki farið fram á húsaskráningu sbr. 16. gr. laganna.
Endurskoðun á fornleifaskrá er í vinnslu á vegum Borgarsögusafns
Reykjavíkur sem hefur fengið úthlutað skráningarnúmeri.

Þegar deiliskipulagstillagan liggur fyrir skal hún send stofnuninni
til umsagnar. Taka þarf tillit til minja, ef þær finnast á svæðinu, við
útfærslu skipulagsins auk þess sem fjalla þarf um þær og áhrif
skipulagsins á þær í greinargerð. Útlínur sýnilegra fornleifa skulu
færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt svo fram komi með skýrum
hætti umfang og afstaða minjanna.

Minjastofnun óskar auk þess eftir afriti af húsakönnun þegar hún
liggur fyrir.

Virðingarfyllst,



Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Reykjavík 5.02.2026

Skipulagsráð Reykjavíkur

Umsögn vegna skipulagslýsingar vegna lóðanna Hátún 10-14 (Hátúnsreitur).

Ágætu meðlimir Skipulagsráðs.

Skipulagslýsing er auglýst vegna lóðanna Hátúns 10-14 (Hátúnsreitur) þar sem til stendur að fara í uppbyggingu á lóðunum í kring um núverandi byggingar á u.þ.b. 43.000 m² sem aðallega fara undir nýjar íbúðir en einnig skrifstofur, námsmannaíbúðir, þjónustu og skóla.

Í Túnum hefur íbúðum á liðnum árum verið fjölgað verulega og mikil uppbygging íbúðarhúsnæðis í gangi við Suðurlandsbraut einnig. Meðal annars hefur verið breytt deiliskipulagi við Sóltún til að rúma íbúðarhúsnæði í stað hjúkrunarheimilis eins og til stóð. Ekki liggur fyrir að áætlanir um uppbyggingu innviða hafi fylgt þeim breytingum. Þegar fjölgað er íbúðum í áætlunum eins og gert hefur verið hér þá kallar það á vandaða framreikninga á þjónustupörf fyrir innviði, svo sem skóla og leikskóla fyrir börn. Innan þessa svæðis er íþróttahús sem Laugarnesskóli hefur haft afnot af og hefur leyst að einhverju leyti brýna húsnæðispörf þess skóla. Það má ekki skerða án þess að annað komi í staðinn.

Lýst er að við hönnun á útirýmum skuli leggja áherslu á endurhæfingu og lýðheilsu og stígakerfi á milli þjónustusvæða/-rýma skuli vera aðgengilegt allan ársins hring. Þarna skortir á að hugsa fyrir góðum tengingum út fyrir svæðið svo að íbúar geti á góðan hátt nýtt nálæg útivistarsvæði, t.d. Laugardalinn.

Fyrir hönd stjórnar Íbúasamtaka Laugardals (ÍL) er fyrirhuguðum breytingum andmælt á grunni þess að þolmörkum innviða svæðisins sé löngu náð og ekki forsvaranlegt að samþykkja fleiri íbúðir fyrr en nýr framreikningur fyrir Laugardal, þ.m.t. Tún um nemendafjölda grunn- og leikskóla liggur fyrir með aðgerðaráætlun um grunnþjónustu við íbúa hvað varðar grunn- og leikskóla og uppbyggingu þeirra.

Virðingarfyllt,

Lilja Sigrún Jónsdóttir, formaður ÍL

Mál nr. 0025/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0025/2026, Hátún 10-14 - USK25120135 (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Sólrún Svava Skúladóttir

Sent inn þann: 30.01.2026

Viðhengi:

5.1.Hátún 10-14 USK25120135.pdf

Mál nr. 0025/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0025/2026, Hátún 10-14 - USK25120135 (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir

Sent inn þann: 22.01.2026 , **Fyrir hönd:** Skipulagsstofnun

Viðhengi:

2.1.Deiliskipulag Hátúns 10-14.pdf

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Brynjar Þór Jónasson

Reykjavík, 22. janúar 2026
Tilvísun: 202601108 / 6.1

Efni: Lýsing fyrir tillögu að deiliskipulagi Hátúns 10-14, Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 8. janúar 2026, sent Skipulagsstofnun lýsingu til umsagnar skv. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Lýsingin var samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsnefnd 17. desember 2025 og varðar tillögu að endurskoðuðu deiliskipulagi Hátúnsreits.

Samkvæmt lýsingunni, dags. desember 2025 er gert ráð fyrir að vinna nýtt deiliskipulag fyrir Hátún 10-14. Í gildi er deiliskipulag frá 1993 (m.s.br.) sem gert er ráð fyrir að fella úr gildi. Stærð svæðisins er um 4,1 ha. Fyrirhuguð er uppbygging u.þ.b. 43.000 m² í kringum núverandi byggingar fyrir íbúðir en einnig skrifstofur, námsmannaíbúðir, þjónustu og skóla. Fram kemur að gerð verði húsakönnun og fornleifaskráning auk hljóðvistargreiningar.

Svæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð ÍB20 og þróunarsvæði Þ36 í aðalskipulagi.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og bendir á eftirfarandi atriði fyrir mótun tillögunnar:

- Gerðar eru kröfur í lýsingu um dagsljósagreiningu við mótun tillögunnar til að tryggja fullnægjandi dagsbirtu í öllum íbúðum innan svæðisins. Í því samhengi bendir Skipulagsstofnun á nýja breytingu á byggingarreglugerð fyrir ljósvist þar sem settar eru fram lágmarkskröfur um ljósvist í íbúðum. Breytingin gildir fyrir framkvæmdir sem byggja á deiliskipulagi sem samþykkt er eftir 1. maí 2026 og því er líklegt að framkvæmdir innan deiliskipulagsins falli undir nýtt ljósvistarákvæði byggingarreglugerðar.
- Í lýsingunni eru sett fram metnaðarfull gæðamarkmið varðandi dagsljós, vindgreiningu, ofanvatnslausnir, dvalarsvæði, hljóð- og loftgæði, skjólmyndun, útsýni og fleira. Þar sem um umfangsmikla uppbyggingu er að ræða á þegar byggðum lóðum, er ljóst að um töluverða áskorun er að ræða eigi að vera hægt að uppfylla þessi gæðamarkmið deiliskipulagsins, sem að miklu leyti veltur á þéttleika, útfærslu og staðsetningu mannvirkja innan svæðis. Skipulagsstofnun tekur því undir það sem einnig kemur fram í lýsingu að ákvörðun um byggingarmagn verði tekin m.t.t. gæði byggðar.
- Vegna þeirra nýtingar sem er bent á að á svæðinu þarf sérstaklega að huga að aðgengi fatlaðra og hreyfihamlaðra og tryggja akstursleiðir og aðkomu þjónustu- og neyðarbíla.

Samráð

Á svæðinu eru fjölbreytt starfsemi og íbúðir og einnig á aðliggjandi svæðum. Minnt er á mikilvægi þess að hafa gott samráð í gegnum allt skipulagsferlið við íbúa og aðra hagsmunaaðila.

Stafrænt deiliskipulag

Minnt er að þegar nýtt deiliskipulag er lagt fram í Skipulagsgátt til athugunar eftir auglýsingu sbr. 42. gr. skipulagslaga þarf að skila inn deiliskipulagsgögnum á stafrænu formi auk hefðbundinna skipulagsgagna.

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir

Nýtt deiliskipulag - lýsing

Umsögn Vegagerðarinnar

**Móttakandi:**

Sveitarfélag: Reykjavíkurborg
Nafn: Helena Stefánsdóttir

Nýtt deiliskipulag, lýsing:

Nafn skipulags: Hátún 10-14 - USK25120135
Hönnuður: Reykjavíkurborg
Dags. gagna: Desember 2025
Málsnúmer á skipulagsgátt: 25/2026

Síða 1/3

Vegagerðin hefur yfirfarið ofangreint efni með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar og gerir eftirfarandi athugasemdir.

Vegir sem skipulagið hefur áhrif á:

Nafn vegar: **Hafnarfjarðarvegur
(Kringlumýrarbraut)**

Númer-kaflí:	40-00
Vegflokkur:	Stofnvegur (S)
Vegtegund:	A34
Breidd veghelgunarsvæðis *	30m
Lágmarksfjarlægð á milli vegamóta:**	600-2.000m fyrir planvegamót

*mælt til hvorrar handar frá miðlínu vegar.

**sjá Veghönnunarreglur.

Vegagerðin
Suðurláun 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

SNI-2305-1

Vegagerðin vekur athygli á leiðbeiningunum „Vegir og skipulag“ sem ætlað er að stuðla að skilvirku samráðsferli við skipulagsvinnu þannig að tekið sé nægilegt tillit til samgöngumannvirkja á ábyrgð Vegagerðarinnar. Sjá heimasíðu Vegagerðarinnar.

Nýtt deiliskipulag mun hafa í för með sér umferðaraukningu og fer Vegagerðin fram á að unnið verði samgöngumat fyrir svæðið. Í matinu skal koma fram áætluð aukning umferðar. Þá er átt við umferð akandi, hjólandi og gangandi vegfarenda. Gera skal grein fyrir aðgengi að almenningssamgöngum. Koma skal fram hvernig

fyrirhugað er að koma á mótis við fyrirséða umferðaraukningu þannig að greiðfærni og umferðaröryggi verði ákjósanlegt.

Vegagerðin bendir á að skv. Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega en 15 m frá miðlínu annara þjóðvega. Um veghelgun á vegamótum gilda sérstakar reglur og 32. grein Vegalaga segir „Óheimilt er að reisa mannvirki nema með leyfi veghaldara við vegamót vega skv. 1. mgr. á svæði sem takmarkast af beinum línun milli punkta á miðlínu vega 40 m frá skurðpunkti þeirra. Veghaldari getur ef sérstaklega stendur á fært út mörk þessi, allt að 150 m“. Vegagerðin hefur ekki fastmótað stærð veghelgunarsvæðis við gatnamót Kringlumýrarbrautar og telur eðlilegt að stærð þess taki mið af fyrirhugaðri hönnun gatnamótanna þar sem tekið verður tillit til allra vegfarendahópa. **Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru háðar leyfi frá Vegagerðinni.** Vegagerðin telur mikilvægt að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein.

Síða 2/3

Borgarlína Lota 1 (Mörk til Hlemms um Laugaveg) er í verkhönnun en ekki hefur verið tekin endanleg ákvörðun um útfærslu á gatnamótum Kringlumýrarbrautar og Laugavegs/Suðurlandsbrautar og þá sér í lagi hvernig þverunum fyrir gangandi og hjólandi verður háttað. Þessi gatnamót eru farartálmi fyrir óvarða vegfarendur í dag og tilkoma Borgarlínu á þremur örmum gatnamótanna mun lengja þveranir fyrir óvarða vegfarendur og auka ferðatíma þeirra. Líkur eru á að flækjustig gatnamótanna fyrir þessa vegfarendur aukist sem rýrir umferðaröryggi þeirra. Eindregið er mælt með því að aðstæður allra vegfarenda verði bættar með nýju fyrirkomulagi. Vegagerðin telur nauðsynlegt að tekið verði frá rými fyrir mislægar lausnir fyrir óvarða vegfarendur við gatnamót Kringlumýrarbrautar og Laugavegs /Suðurlandsbrautar til framtíðar. Deiliskipulag fyrir Hátún 10-14 þyrfti að gera ráð fyrir rými fyrir slík mannvirki og viðeigandi landmótun þeim tengdum.

Vegagerðin

Vegagerðin óskar eindregið eftir virku samráði á vinnslustigi skipulagstillögunnar en fer jafnframt fram á að fá skipulagið til umsagnar á öllum stigum.

Virðingarfyllst
f.h. Vegagerðarinnar
Cecilía Þórðardóttir
Verkefnastjóri á Höfuðborgarsvæði