



Breytingar á deiliskipulagi Thorsvegi 1

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram tillaga umhverfis- og skiplagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Korpúlfsstaða vegna lóðarinnar nr. 1 við Thorsveg.

Í breytingunni sem lögð er til felst að reitur b er færður til vesturs í um tæpa 22 metra frá lóðarmörkum til austurs að Korpúlfsstöðum og frá göngustígnum norðan við skika 8, land nr. L213909. Samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdrætti Teiknistofunnar Storð, dags. 27. október 2025, br. 21. janúar 2026.

Tillagan var grenndarkynnt frá 11. nóvember 2025 til og með 9. desember 2025. Athugasemdir og umsögn bárust.

Lagt er til að tillagan verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögninni.



Reykjavík

Staðsetning



Loftmynd



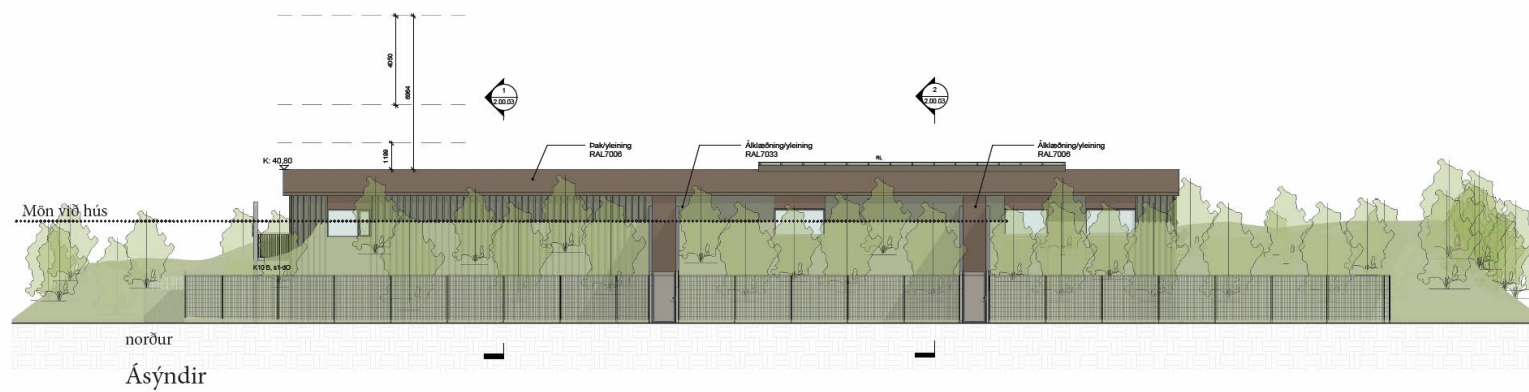
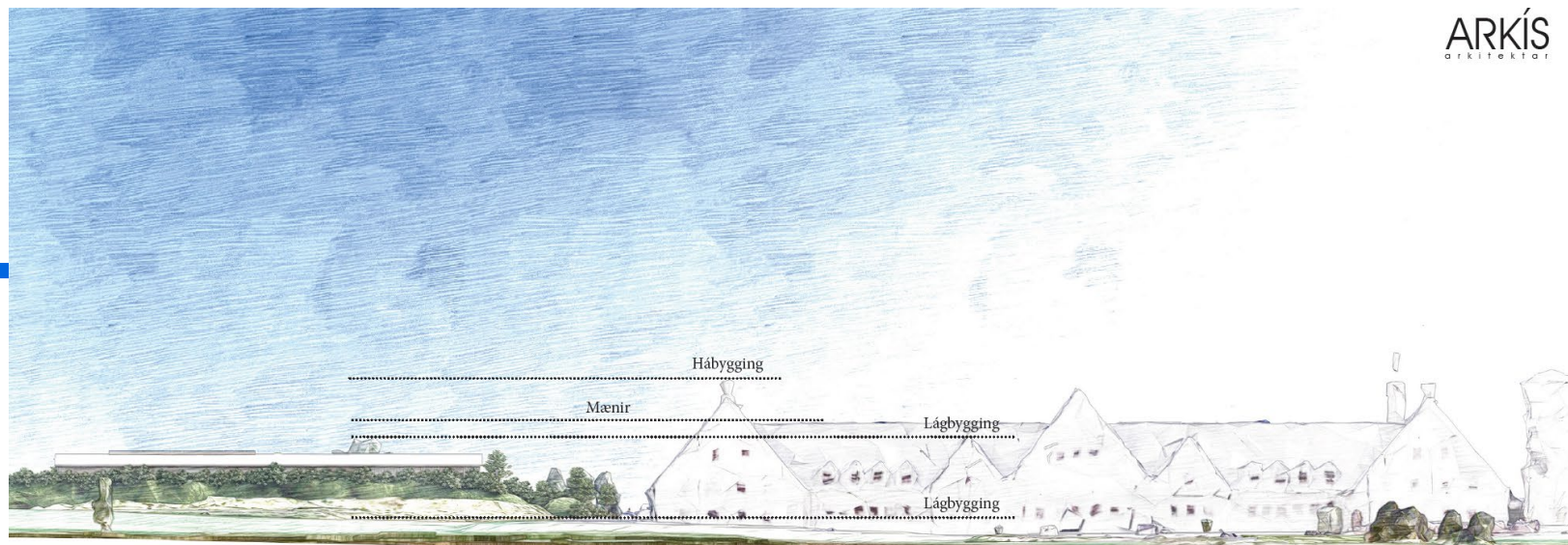
Thorsvegur 1

Reykjavík

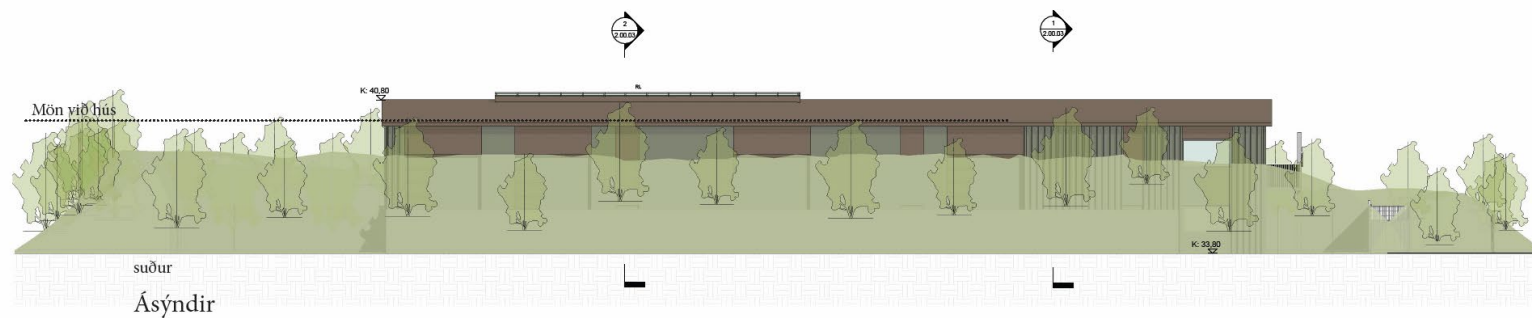
Forsaga



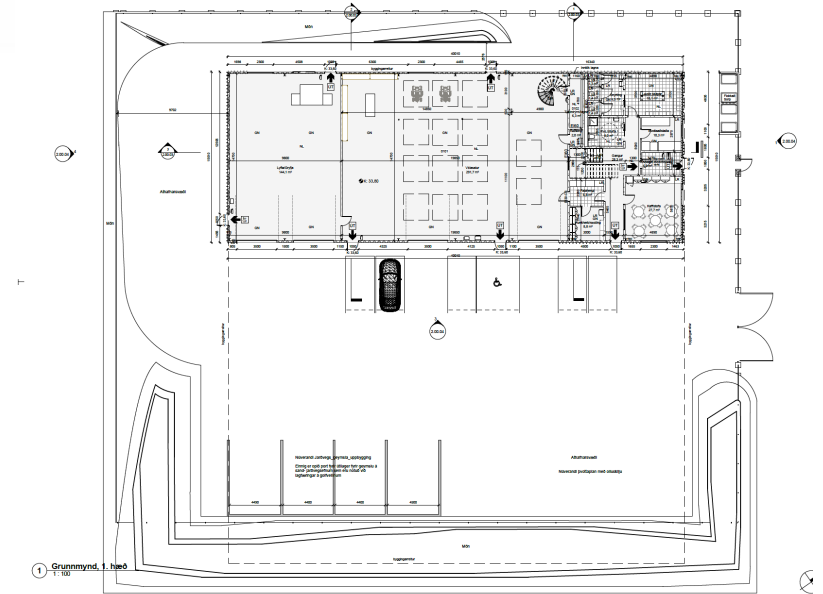
Forsaga



Forsaga

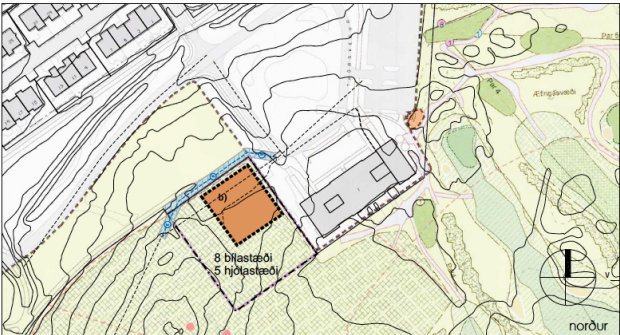


© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

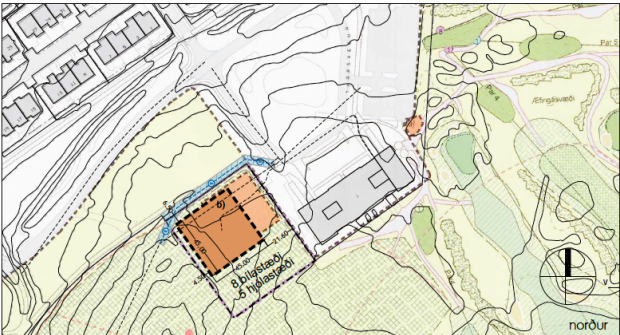


Deiliskipulagsbreyting

STAÐAHVERFI. KORPÚLFSSTAÐAVÖLLUR: Staðgreinir 2.4



Gildandi deiliskipulag Mkv 1:2.000



Breyting á deiliskipulagi Mkv 1:2.000

Uppruni:

Vísir:

Skýringamynd með loftmynd - Skíki 8 og byggingarreitir b) Mkv 1:1.000

Skrá:

DEILISKIPULAGSBREYTING

Gildandi deiliskipulag
Samþykkt 20. mars 2025 og auglýst í B. deild Stjórnartíðinda þann 26. júní 2025.

Með breytingu á upphaflegu deiliskipulagi voru gerðar breytingar á skilmálum fyrir byggingareit b. (Breyting A).

- Breyting á deiliskipulagi ná til skilmála fyrir byggingareit b.
- Reitur b) verði einnig skilgreindur fyrir vélageymslu með starfsmannaðstöðu Golfklúbbs Reykjavíkur.
Hámarksstærð grunnflatar byggingar 600 m² og hámarkshæð byggingar vélageymslu 7 metra frá neðstu gólflötu.
 - Heimild til að nýta milliloft í vélageymslu og hámarksstærð byggingar verði samantlagt allt að 800 m² með grunnfleti jarðhæðar ásamt millilofti.
 - Bílastæði miðast við 1 bílastæði á hverja 100 m² eða 8 stæði innan afmarkaðar lóðar.
 - Hjólástæði miðast við 0.6 stæði á 100 m² eða 5 hjólástæði.

- Breyting á deiliskipulagi
Breyting á deiliskipulagi nær til skilmála fyrir byggingareit b.
- Reitur b) er færður til vesturs í um tæpa 22 metra frá lóðarmörkum til austurs að Korpúlfsstöðum og frá göngustigum norðan við skíka 8, land nr L213909.
 - Valinn er einn litur úr litatöflu og verður öll byggingin með lit RAL 7006.

Ítrekuð eru eftirfarandi atriði úr fyrri skilmálum úr deiliskipulagsbreytingu samþykktri 20. mars 2025 og auglýstri í B-deild Stjórnartíðinda 26. júní 2025 sem gilda áfram:

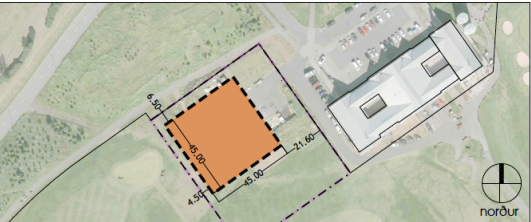
Við útfærslu á byggingu og frágangi lóðar skal leitast við að draga úr sjónrænum áhrifum með efnisvali, landmótun og gróðri.

Núverandi vatnslögn sem liggur í gegnum byggingarreitur skal færð. Ef óskað er eftir færslu á lögninni þá þarf það að vera gert með góðum fyrirvara og í samráði við Veitur.

Samhliða aðaluppdráttum vegna byggingaleyfis skal leggja fram séruppdrátt af lóð, þ.e. lóðarteikningu sem sýnir skipulag bílastæða, hjólástæða, efnisgeymslu, landmótun, gróður og hæðarsetningu lóðar.

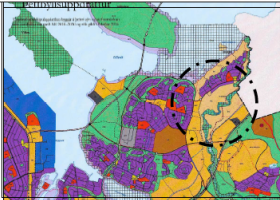
Varðandi frágang á lóð og blágrænar ofanvatnslausnir, þá skal gera grein fyrir, sýna skýringamyndir og setja fram hvernig ofanvatni eða úrkomu verður veitt á sem náttúrulegastan hátt niður í jarðvegin og viðhalda eins og unnt er eðlilegri hringrás vatns. Gera skal grein fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á aðaluppdráttum, í byggingarlýsingu og á séruppdrætti af lóð.

Allir aðrir skilmálar eru óbreyttir.



Litatafla deiliskipulags

- | |
|----------|
| RAL 7033 |
| RAL 7006 |
| RAL 1013 |
| RAL 7035 |
| RAL 9006 |
| RAL 9007 |



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Lykill	
Aðalskipulag Reykjavíkur	Gleypa
Byggingareitir	Aðalskipulag Reykjavíkur
Löðumörk	Nýr bærir
Brúar	Nýjar bærir
Nýr göngustígur	Nýr kangi
Nýr göngustígur	Floti Tæga
Nýr neðstíga	Formir
Vatnslögn	Þverflönd

Kvöð um legu kaldvatnslagnar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

/á _____ þann

20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__.

með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

Deiliskipulagsbreyting þessi er einn uppdráttur dsk-01.



Reykjavík



Athugasemdir úr skipulagsgátt

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/bréf:

Minjastofnun Íslands, dags. 17. nóvember 2025.

Efnislegar athugasemdir: Saga Korpúlfsstaða, varðveislugildi og fornleifaskráning.

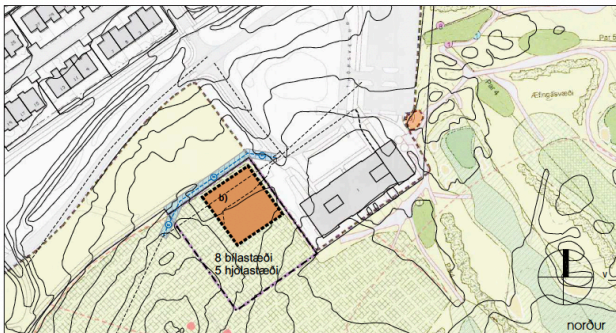
Samband íslenskra myndlistarmanna (SÍM), dags. 9. desember 2025.

Efnislegar athugasemdir: Deiliskipulagsferlið, bygging vélargeymslu, stærð hennar, litur og staðsetning.



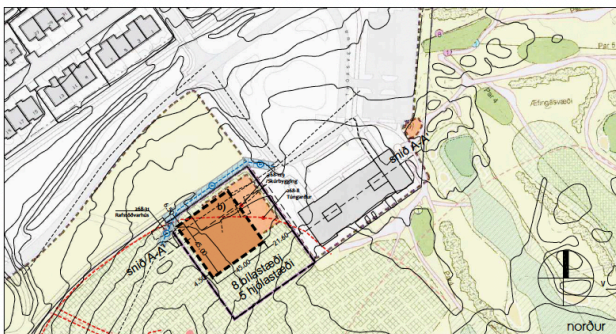
Reykjavík

STAÐAHVERFI. KÖRPUÍFSSTAÐAVÖLLUR:
Staðgreinir 2.4



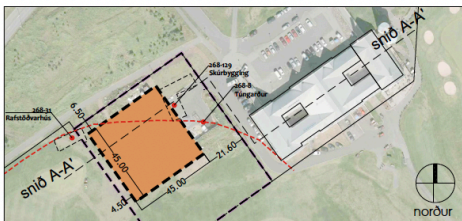
Gildandi deiliskipulag

Mkv 1:2.000



Breyting á deiliskipulagi

Mkv 1:2.000



Skýringarmynd með loftmynd - Skíki 8.
Byggingarreitir b) og skráðar forminjar

Mkv 1:1.000

Litatafla deiliskipulags

	RAL 7033
	RAL 7006
	RAL 1013
	RAL 7035
	RAL 9006
	RAL 9007

DEILISKIPULAGSBREYTING

Gildandi deiliskipulag

Samþykkt 20. mars 2025 og auglýst í B. deild Stjórnartíðinda þann 26. júní 2025.

Með breytingu á upphaflegu deiliskipulagi voru gerðar breytingar á skilmálum fyrir byggingareit b. (Breyting A).

Breyting á deiliskipulagi náir til skilmála fyrir byggingareit b.

- Reitur b) verði einnig skilgreindur fyrir vélageymslu með starfsmannaðstöðu Golfklúbbs Reykjavíkur.
Hámarksstærð grunnflatar byggingar 600 m² og hámarkshæð byggingar vélageymslu 7 metra frá neðstu gólfplötu.
- Heimild til að nýta milliloft í vélageymslu og hámarksstærð byggingar verði samantlagt allt að 800 m² með grunnfleti jarðhæðar ásamt millilofti.
- Bílastæði miðast við 1 bílastæði á hverja 100 m² eða 8 stæði innan afmarkaðar lóðar.
- Hjólstæði miðast við 0.6 stæði á 100 m² eða 5 hjólstæði.

Breyting á deiliskipulagi

Á kynningartíma tillögunnar að deiliskipulagsbreytingunni var unnin fornleifaskráning og lögð fram í janúar 2026 af Borgarsögusafni Reykjavíkur, skýrsla nr. 241. Innan skika 8 voru skráðar 3 minjar sem er horfnar á yfirborði, en neðanjarðar gætu leynst minjar.

- Korpúfsstaðir 268-8. Túngarður. Lítið eftir af túngarðinum, en gæti leynst neðanjarðar.
- Korpúfsstaðir 268-31. Rafstöðvarhús. Horfið, en gæti leynst neðanjarðar.
- Korpúfsstaðir 268-129. Skúrbygging. Horfin, en gæti leynst neðanjarðar.

Komi fram minjar eða leyfar af minjum á framkvæmdatíma skal stöðvar frekari framkvæmdir og leita til Minjastofnunar Íslands.

Breyting á deiliskipulagi nær til skilmála fyrir byggingareit b.

- Reitur b) er færður til vesturs í um tæpa 22 metra frá lóðarmörkum til austurs að Korpúfsstöðum og frá göngustignum norðan við skika 8, land nr L213909.
- Nýtingarhlutfall á reitnum verður 0,1325 eða 800 m² á reit sem er 6.045 m².
- Valinn er einn litur úr litatöflu og verður öll byggingin með lit RAL 7006.

Ítrekuð eru eftirfarandi atriði úr fyrri skilmálum úr deiliskipulagsbreytingu samþykktri 20. mars 2025 og auglýstri í B-deild Stjórnartíðinda 26. júní 2025 sem gilda áfram:

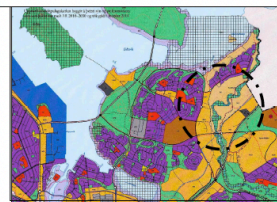
Við útfærslu á byggingu og frágangi lóðar skal leitast við að draga úr sjónrænum áhrifum með efnisvali, landmótun og gróðri.

Núverandi vatnslögn sem liggur í gegnum byggingarreitir skal færð. Ef óskað er eftir færslu á lögninni þá þarf það að vera gert með góðum fyrirvara og samráði við Veitur.

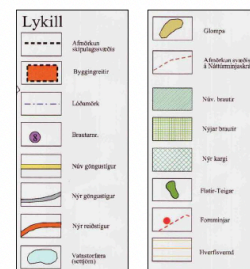
Samhliða aðaluppdráttum vegna byggingaleyfis skal leggja fram séruppdrátt af lóð, þ.e. lóðarteikningu sem sýnir skipulag bílastæða, hjólstæða, efnisgeymslu, landmótun, gróður og hæðarsetningu lóðar.

Varðandi frágang á lóð og blágrænar ofanvatnslausnir, þá skal gera grein fyrir, sýna skýringamyndir og setja fram hvernig ofanvatni eða úrkomu verður veitt á sem náttúrulegastan hátt niður í jarðveginn og viðhalda eins og unnt er eðlilegri hringrás vatns. Gera skal grein fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á aðaluppdráttum, í byggingarlýsingu og á séruppdrætti af lóð.

Allir aðrir skilmálar eru óbreyttir.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



kv Kvæð um legu kaldvatnslagnar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í/á _____ þann _____ 20__.

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

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

21. janúar 2026.
Að lokinni grenndarkynningu var lögð fram ný fornleifaskráning og færðar inn fornminjar á skika 8 sem eru að mestu horfnar af yfirborði en gætu leynst neðanjarðar. Úspýðingar færðar einn í upplýðir og settar inn kvæð um samráð við Minjastofnun Íslands. Byggingarmenjar leikskólar og hámarksstærð hjús 5,40 metra.

Staðahverfi, Korpúfsstaðavöllur
Deiliskipulagsbreyting

Merknið 1:2.000
MGS
27. október 2025
B
MGS
A2

STORÐ
Tölkunalesta

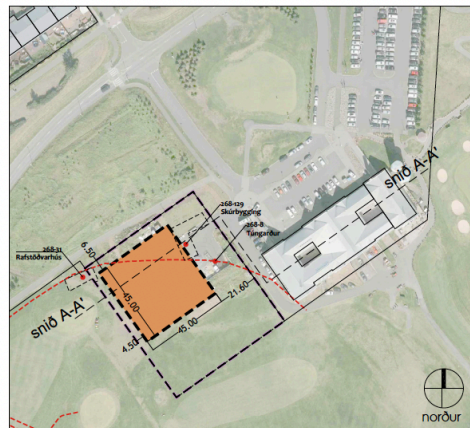
Brugðist við athugasemdum:
Síðast breytt 21. janúar 2026.

Fornleifaskráning færð
inn á skika 8

Kvaðir um samráð við
Minjastofnun Íslands

STAÐAHVERFI. KÖRPUÍFSSTAÐAVÖLLUR:
Staðgreinir 2.4

DEILISKIPULAGSBREYTING

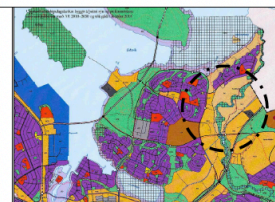


Litatafla deiliskipulags

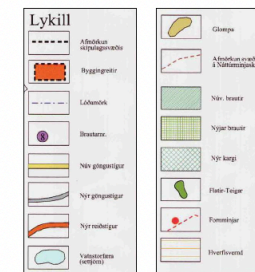
	RAL 7033
	RAL 7006
	RAL 1013
	RAL 7035
	RAL 9006
	RAL 9007

Skýringarmynd með loftmynd - Skíki 8 og Sníð A-A'
Byggingarreitur b) og skráðar fömmingar

Mkv 1:1.000



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Kvóð um legu kaldavatslagnar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð
í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44.
gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

Í/á _____ þann

_____ 20__.

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

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

21. janúar 2026.

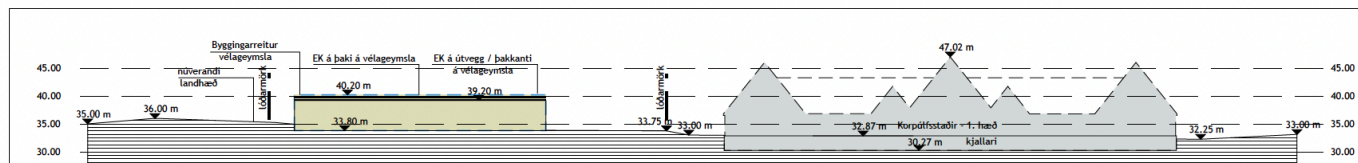
Að lokinni grenddarkynningu var lögð fram ný fömmingarmynd og færðar inn
fömmingar á skíki 8 sem eru að mestu hornar af yfirborði en gætu leyst
móðargætur. Uppfylling færðar inn á uppdrátt og setur inn línur um samráð við
Minjastofnun Íslands. Byggingarmeir lækkaður og hámarkað hæð 6.40 metrar.

Staðahverfi, Korpúfsstaðavöllur
Deiliskipulagsbreyting
Skýringarmynd og sníð A-A'

Skýringarmynd	1:1.000, 1:500	Form	MKG	Skýringarmynd	dsk-02
Skýringarmynd	1:1.000, 1:500	Form	MKG	Skýringarmynd	A2



Staðahverfi, Korpúfsstaðavöllur
Deiliskipulagsbreyting
Skýringarmynd og sníð A-A'



Skýringarmynd - Sníð A-A'

Mkv 1:500

ATH! Deiliskipulag þetta er á tveimur
uppdráttum. dsk-01 og dsk-02

Brugðist við athugasemdum:
Síðast breytt 21. janúar 2026.

Byggingareitur lækkaður
úr 7 m í 6,4 m

Skýringarmynd af sniði
bætt inn á uppdrátt

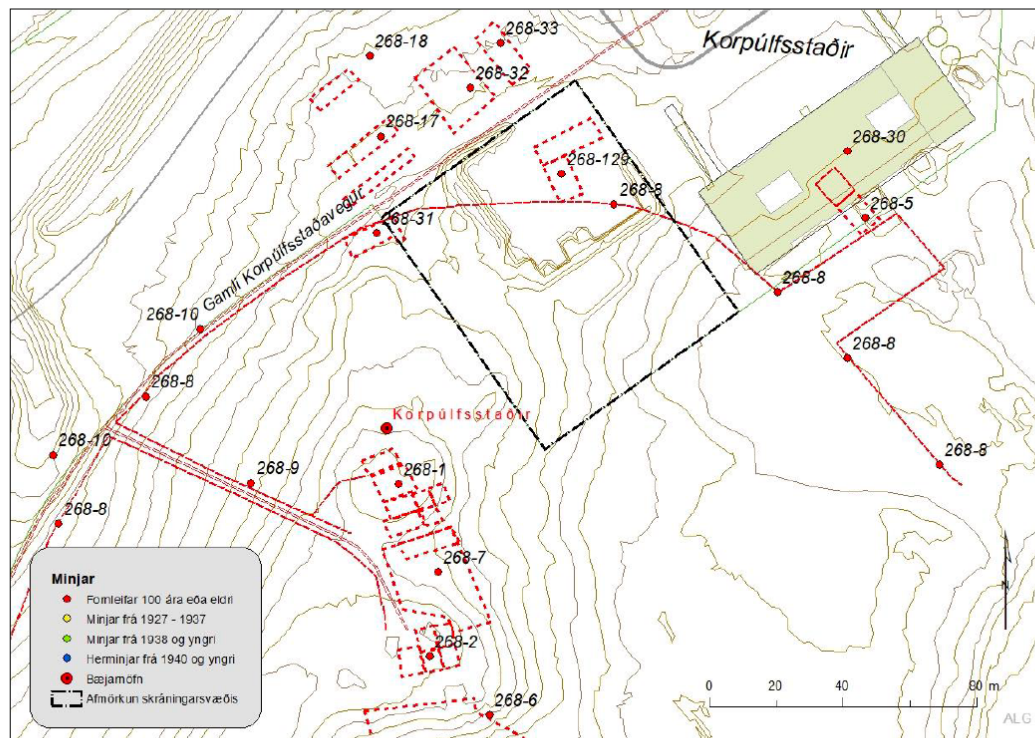
Fylgiskjal 1. Minjatafla og minjakort

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfín
268-8	Korpúlfsstaðir	Túngarður	Heimild	1850-1920	36500	408396			Ómetið	Að hluta
268-31	Korpúlfsstaðir	Rafstöðvarhús	Heimild	1925-2000	365430	408384	17	6,3	Ómetið	Að hluta
268-129	Korpúlfsstaðir	Skúrbygging	Heimild	1925-1944	365457	408431	20	6	Ómetið	Að hluta

Brugðist við athugasemdum:

Síðast breytt 21. janúar 2026.

Fylgiskjal minjakort



Mynd 16. Skipulagssvæði við Korpúlfsstaði.



Svör við athugasemdum



Reykjavík



1. Saga Korpúlfsstaða, varðveislugildi og fornleifaskráning

Korpúlfsstaðahúsið var reist árið 1928 og fellur því undir ákvæði 30. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar. Athugasemdir eru gerðar við að ekki liggur fyrir fornleifaskráning fyrir þetta svæði. Minjastofnun fer fram á að unnin verði fornleifaskráning fyrir byggingarreit b) ásamt áhrifasvæði fyrirhugaðra framkvæmda sbr. 16. gr. laga nr. 80/2012. Minjastofnun leggur til að skoðað verði hvort hægt sé að lækka hámarks hæð vélargeymslunnar til að draga úr sjónrænum áhrifum hennar.

Svar: Brugðist hefur verið við athugasemd frá Minjastofnun og skýrsla um fornleifaskráningu hefur verið unnin. Einnig vísast til ákvæðis 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 þar sem framkvæmdaraðila ber að stöðva framkvæmd ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks auk þess sem upplýsa skal Minjastofnun Íslands um fundinn.

Minjastofnun fékk framangreinda skýrslu um fornleifaskráningu til skoðunar og með vísan til hennar fer Minjastofnun fram á að fenginn verði fornleifafræðingur til að hafa framkvæmdareftirlit á framkvæmdarsvæðinu. Ef komið er niður á minjar af því tagi, að fornleifafræðingurinn telur ástæðu til að stöðva framkvæmd, ber að hafa samband við Minjastofnunn varðandi framhald verksins í samræmi við áðurgreint ákvæði 24. gr. laga nr. 80/2012.

Varðandi hæð á vélargeymslu þá er hámarks mænishæð eða hæsti punktur vélargeymslu 7 m frá neðstu gólfplötu. Brugðist hefur verið við athugasemd og bygging hefur verið lækkuð um 0,6 m. Auk þess verður leitast við að draga úr sjónrænum áhrifum vélargeymslu með efnisvali, landmótun og gróðri.





2. Deiliskipulagsferlið, bygging vélargeymslu, stærð hennar, litur og staðsetning

Eftirfarandi athugasemdir bárust frá Sambandi íslenskra myndlistarmanna (SÍM) sem snúa einkum að deiliskipulagsferlinu, staðsetningu og útliti á vélargeymslu.

Í fyrsta lagi er gerð athugasemd við að málið hafi ekki verið kynnt SÍM á fyrri stigum þannig að samtökin gætu komið sjónarmiðum sínum á framfæri áður en samþykkt var að leyfa nýbygginguna

Svar: Deiliskipulagbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Með vísan til 2. mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010 er hagsmunaaðilum gefinn kostur á að tjá sig um tillöguna. Um er að ræða óverulegar breytingar á deiliskipulagi og hefur málið verið afgreitt í samræmi við það.

Í öðru lagi vísar SÍM til þess að Korpúlfsstaðabyggingin sé byggð á jörðinni Korpúlfsstaðir sem var um 450 ha þegar hún var stærst. Jörðin eigi sér langa sögu og talið sé að eldri bæjarhús hafi staðið vestan við núverandi byggingu. Þá segir að þetta sé allt órannsakað og Minjastofnun hafi þegar gert sínar athugasemdir enda Korpúlfsstaðir í friðlýsingarferli.

Svar: Eins og að framan er rakið hefur verið brugðist við athugasemdum Minjastofnunar, s.s. varðandi gerð skýrslu um fornleifaskráningu.



Í þriðja lagi er vísað til þess að bygging geymsluskemmu á þessum stað sé mjög varanlega aðgerð og fari algjörlega gegn friðlýsingaráformum og minjarannsóknum á svæði vestan við núverandi hús þar sem talið er að eldri bæir hafi staðið.

Svar: Um þetta vísast til þess sem áður hefur verið rakið, s.s. um gerð skýrslu um fornleifaskráningu sem og athugasemda Minjastofnunar eftir að sú skýrsla lá fyrir. Að því er varðar meint friðlýsingaráform þá liggur fyrir að Minjastofnun hefur upplýst að stofnunin sé með mál til skoðunar hvort ástæða sé til að friðlýsa Korpúlfsstaðahúsið samkvæmt 18. gr. laga nr. 80/2012. Á meðan engin slík ákvörðun liggur fyrir verður ekki talið að uppi séu áform um slíka friðlýsingu. Að auki vísast til framangreindrar afstöðu Minjastofnunar um að fenginn verði fornleifafræðingur til að hafa framkvæmdareftirlit á framkvæmdasvæðinu.

Í fjórða lagi er gerð athugasemd við útlit vélageymslunnar og meðal annars bent á að hún sé 800 fermetrar að umfangi og að minnsta 7 metra há. Auk þess er vísað til þess að hún hafi verið sett inn á byggingarreit sem upphaflega var hugsaður fyrir lágstemmda jarðefnageymslu. Tilfærsla byggingarreitsins um 22 metra breyti sáralitlu og ekki verði séð af þessari breytingartillögu hvar nákvæmlega og hvernig þessi nýbygging kemur til með að standa á reitnum. Nákvæm hæðarsetning byggingarinnar liggi heldur ekki fyrir og því sé ekki unnt að sjá með óyggjandi hætti hvernig afstaða hennar yrði gagnvart núverandi byggingu. Að mati SÍM hafi staðsetning skemmunnar verið leyfð á grundvelli mjög vanbúinna gagna og myndir á fyrri stigum teljist varla raunhæfar.

Svar: Brugðist hefur verið við athugasemdinni með því að bæta inn á uppdrátt sneðingu sem sýnir Korpúlfsstaði og vélargeymslu.

Í fimmta lagi er gerð athugasemd við litaval á byggingunni.

Svar: Áhersla er á að draga úr ásýnd vélargeymslu og valinn var jarðlitur á bygginguna í brúntóna lit til þess að falla sem best að landslaginu og gróðrinum.



Niðurstaða:

Lagt er til að tillaga Teiknistofunnar Storð dags. 27. október 2025 og síðast breytt 21. janúar 2026 verði samþykkt með eftirfarandi breytingum.

1. Byggingin er lækkuð um 0,6 m frá auglýstum uppdrætti.
2. Sneiðingu bætt inn á uppdrátt.
3. Unnin hefur verið fornleifaskráning.
4. Tryggja þarf að fornleifafræðingur verði fenginn til að hafa framkvæmdareftirlit með framkvæmdasvæðinu.
5. Aðaluppdrættir skulu koma til samþykkis umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar.
6. Lagður er fram uppfærður uppdráttur sem tekur mið af athugasemdum og ábendingum eftir kynningu.



