Umhverfis- og skipulagsráð
04.11.2026

Sóltún 4

Breyting á deiliskipulagi

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. Lagt er til að tillagan verði samþykkt í auglýsingu.

Reykjavík

Staðsetning



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

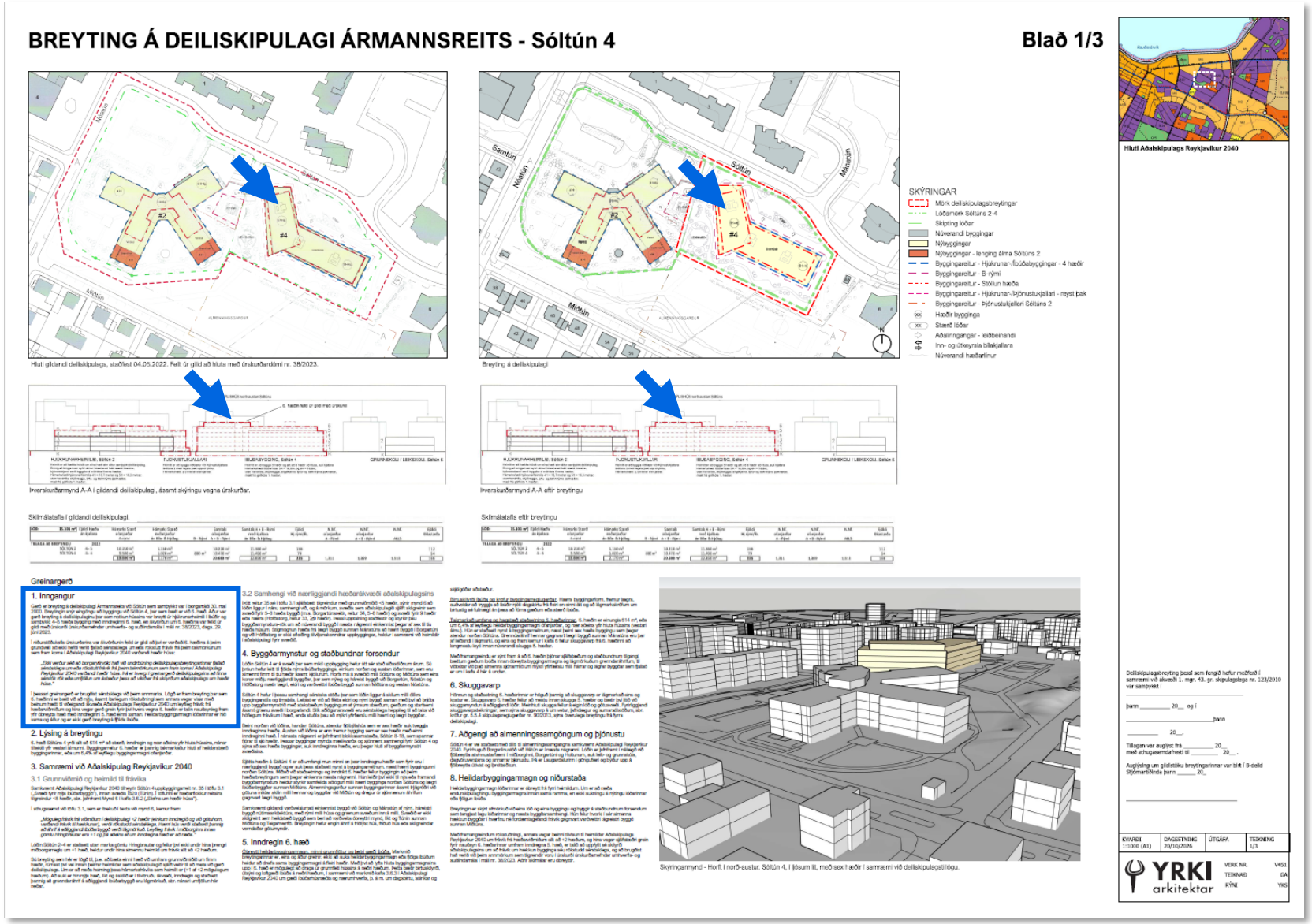


Loftmynd

Reykjavík

Deiliskipulagsbreyting

- aftur sótt um inndregna 6. hæð
- sama byggingarmagn og í fyrri deiliskipulagsbreytingu



Aðdragandi – heimild fyrir 6. hæð felld úr gildi

1. Inngangur

Gerð er breyting á deiliskipulagi Ármannsreits við Sóltún sem samþykkt var í borgarráði 30. maí 2000. Breytingin snýr eingöngu að byggingu við Sóltún 4, þar sem bætt er við 6. hæð. Áður var gerð breyting á deiliskipulaginu þar sem notkun hússins var breytt úr hjúkrunarheimili í íbúðir og samþykkt 4–5 hæða bygging með inndreginni 6. hæð, en ákvörðun um 6. hæðina var felld úr gildi með úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 38/2023, dags. 29. júní 2023.

Í niðurstöðukafla úrskurðarins var ákvörðunin felld úr gildi að því er varðaði 6. hæðina á þeim grundvelli að ekki hefði verið fjallað sérstaklega um eða rökstutt frávik frá þeim takmörkunum sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi hæðir húsa:

> *„Ekki verður séð að borgaryfirvöld hafi við undirbúning deiliskipulagsbreytingarinnar fjallað sérstaklega um eða rökstutt frávik frá þeim takmörkunum sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi hæðir húsa. Þá er hvergi í greinargerð deiliskipulagsins að finna sérstök rök eða umfjöllun um ástæður þess að vikið er frá skilyrðum aðalskipulags um hæðir húsa.“*

Í þessari greinargerð er brugðist sérstaklega við þeim annmarka. Lögð er fram breyting þar sem 6. hæðinni er bætt við að nýju, ásamt ítarlegum rökstuðningi sem annars vegar vísar með beinum hætti til viðeigandi ákvæða Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um leyfileg frávik frá hæðarviðmiðum og hins vegar gerð grein fyrir því hvers vegna 6. hæðin er talin nauðsynleg fram yfir óbreytta hæð með inndreginni 5. hæð einni saman. Heildarbyggingarmagn lóðarinnar er hið sama og áður og er ekki gerð breyting á fjölda íbúða.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Lög og reglugerðir | Hvernig á að kæra? | Um ÚUA | Mínar síður | English

38/2023 Sóltún

Árið 2023, fimmtudaginn 29. júní, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 38/2023, kæra á ákvörðun borgarstjórnar Reykjavíkur frá 6. desember 2022 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðar nr. 2–4 við Sóltún.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 17. desember 2022, er barst nefndinni 21. mars 2023, kærir 21 íbúi Mánatúns 4, Reykjavík, þá ákvörðun borgarstjórnar Reykjavíkur frá 6. desember 2022 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðar nr. 2–4 við Sóltún. Skilja verður kröfugerð kærenda á þann veg að gerð sé krafa um að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Með kærum til úrskurðarnefndarinnar, er bárust 10. og 21. apríl 2023, kæra Íbúasamtök Laugardals og einn íbúi að Mánatúni 2 sömu ákvörðun borgarstjórnar Reykjavíkur með kröfum um ógildingu hennar. Verða þau kærumál, sem eru nr. 47/2023 og 56/2023, sameinuð máli þessu þar sem sama ákvörðun er kærð til ógildingar og hagsmunir kærenda þykja ekki standa því í vegi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 11. apríl 2023.

Reykjavík

Rökstuðningur – AR2040

3. Samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

3.1 Grunnviðmið og heimild til frávika

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 tilheyrir Sóltún 4 uppbyggingarreit nr. 35 í töflu 3.1 („Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð"), innan svæðis ÍB20 (Túnin). Í töflunni er hæðarflokkur reitsins tilgreindur <5 hæðir, sbr. jafnframt Mynd 6 í kafla 3.6.2 („Stefna um hæðir húsa").

Í athugasemd við töflu 3.1, sem er ítrekuð í texta við mynd 6, kemur fram:

> *„Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi +2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækkunar), verði rökstudd sérstaklega. Hærri hús verði staðsett þannig að áhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð verði lágmörkuð. Leyfileg frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar eru +1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða."*

Lóðin Sóltún 2–4 er staðsett utan marka gömlu Hringbrautar og fellur því ekki undir hina þrengri miðborgarreglu um +1 hæð, heldur undir hina almennu heimild um frávik allt að +2 hæðum.

Sú breyting sem hér er lögð til, þ.e. að bæta einni hæð við umfram grunnviðmiðið um fimm hæðir, rúmast því vel innan þeirrar heimildar sem aðalskipulagið sjálft veitir til að meta við gerð deiliskipulags. Um er að ræða helming þess hámarksfráviks sem heimilt er (+1 af +2 mögulegum hæðum). Að auki er hin nýja hæð, líkt og áskilið er í tilvitnuðu ákvæði, inndregin og staðsett þannig að grenndaráhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð eru lágmörkuð, sbr. nánari umfjöllun hér neðar.

Tafla 3.1. frh. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð

	Nr.	Stærð ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika	Tilvísun – landnotkun
Borgartúnsreitir	34	2,1	5–8	Sjá kafla 3.6	M6a
Sóltún 2–4	35	0,5	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB20
Hátún+	36	5,5	5–8	Sjá kafla 3.6	ÍB20

3.2 Samhengi við nærliggjandi hæðarákvæði aðalskipulagsins

Þótt reitur 35 sé í töflu 3.1 sjálfstætt tilgreindur með grunnviðmiðið <5 hæðir, sýnir mynd 6 að lóðin liggur í nánu samhengi við, og á mörkum, svæðis sem aðalskipulagið sjálft skilgreinir sem svæði fyrir 5–8 hæða byggð (m.a. Borgartúnsreitir, reitur 34, 5–8 hæðir) og svæði fyrir 9 hæðir eða hærra (Höfðatorg, reitur 33, ≥9 hæðir). Þessi upptalning staðfestir og styrkir þau byggðarmynsturs-rök um að núverandi byggð í næsta nágrenni einkennist þegar af sex til tíu hæða húsum. Stigmögnun hæða frá lægri byggð sunnan Mánatúns að hærri byggð í Borgartúni og við Höfðatorg er ekki afleiðing tilviljanakenndrar uppbyggingar, heldur í samræmi við heimildir í aðalskipulagi fyrir svæðið.

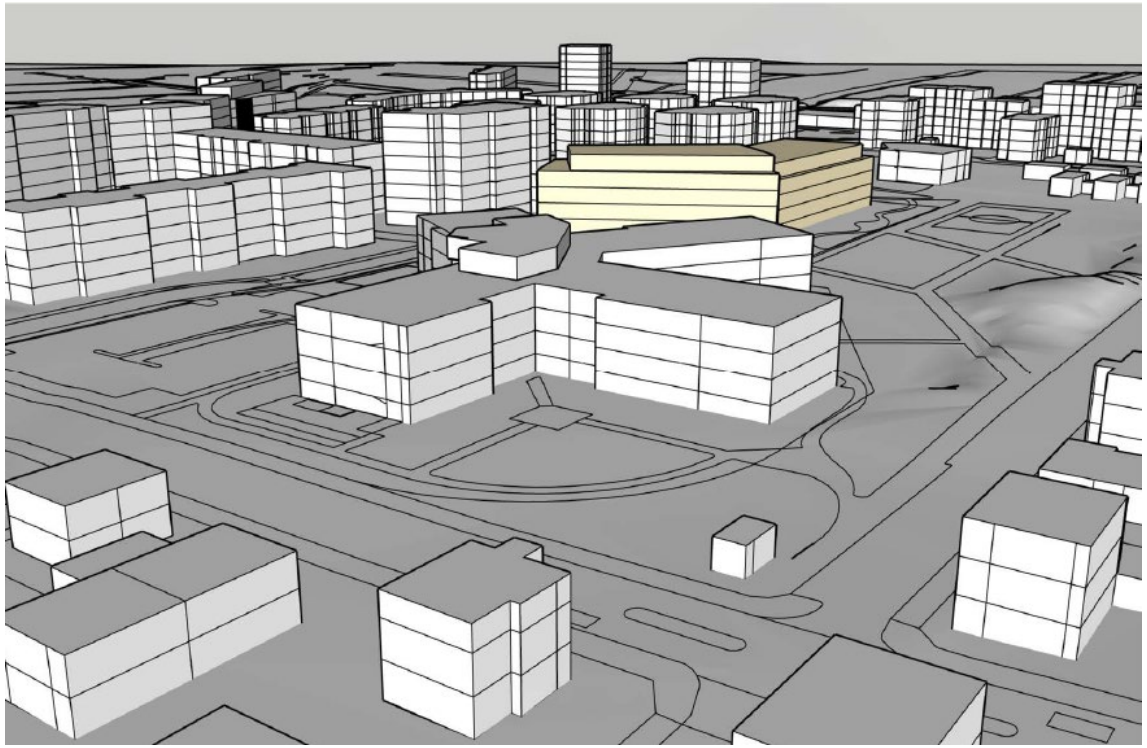


Rökstuðnigur – tenging ólíks byggðamynsturs

4. Byggðarmynstur og staðbundnar forsendur

Lóðin Sóltún 4 er á svæði þar sem mikil uppbygging hefur átt sér stað síðastliðnum árum. Sú þróun hefur leitt til fjölda nýrra íbúðarbygginga, einkum norðan og austan lóðarinnar, sem eru almennt fimm til tíu hæðir ásamt kjöllurum. Horfa má á svæðið milli Sóltúns og Miðtúns sem eins konar miðju nærliggjandi byggðar, þar sem nýleg og háreist byggð við Borgartún, Nóatún og Höfðatorg mætir lægri, eldri og varðveittri íbúðarbyggð sunnan Miðtúns og vestan Nóatúns.

Sóltún 4 hefur í þessu samhengi sérstaka stöðu þar sem lóðin liggur á skilum milli ólíkra byggingarstíla og tímabila. Leitast er við að flétta eldri og nýrri byggð saman með því að brjóta upp byggðarmynstrið með stakstæðum byggingum af ýmsum stærðum, gerðum og starfsemi ásamt grænu svæði í borgarlandi. Slík aðlögunarsvæði eru sérstaklega heppileg til að taka við hóflegum frávikum í hæð, enda stuðla þau að mýkri yfirfærslu milli hærri og lægri byggðar.



Reykjavík

Rökstuðnigur – af hverju 6. hæðin

5. Inndregin 6. hæð

Óbreytt heildarbyggingarmagn, minni grunnflötur og betri gæði íbúða. Markmið breytingarinnar er, eins og áður greinir, ekki að auka heildarbyggingarmagn eða fjölga íbúðum heldur að dreifa sama byggingarmagni á fleiri hæðir. Með því að lyfta hluta byggingarmagnsins upp í 6. hæð er mögulegt að draga úr grunnfleti hússins á neðri hæðum. Þetta bætir birtuskilyrði, útsýni og loftgæði íbúða á neðri hæðum, í samræmi við markmið kafla 3.6.3 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 um gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis, þ. á m. um dagsbirtu, sólríkar og skjólgóðar aðstæður.

Reykjavík

Grenndaráhrif

SKUGGAVARP - Jafndægur, 21. mars

kl. 16:00



5 hæðir



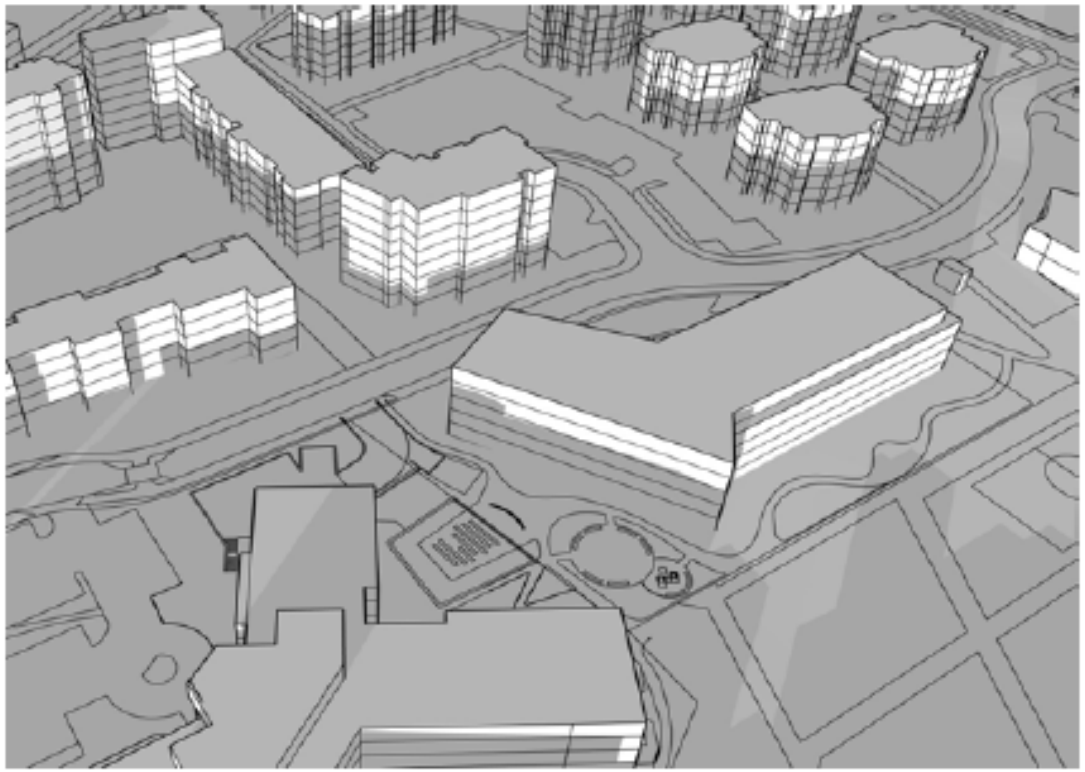
6 hæðir

Reykjavík

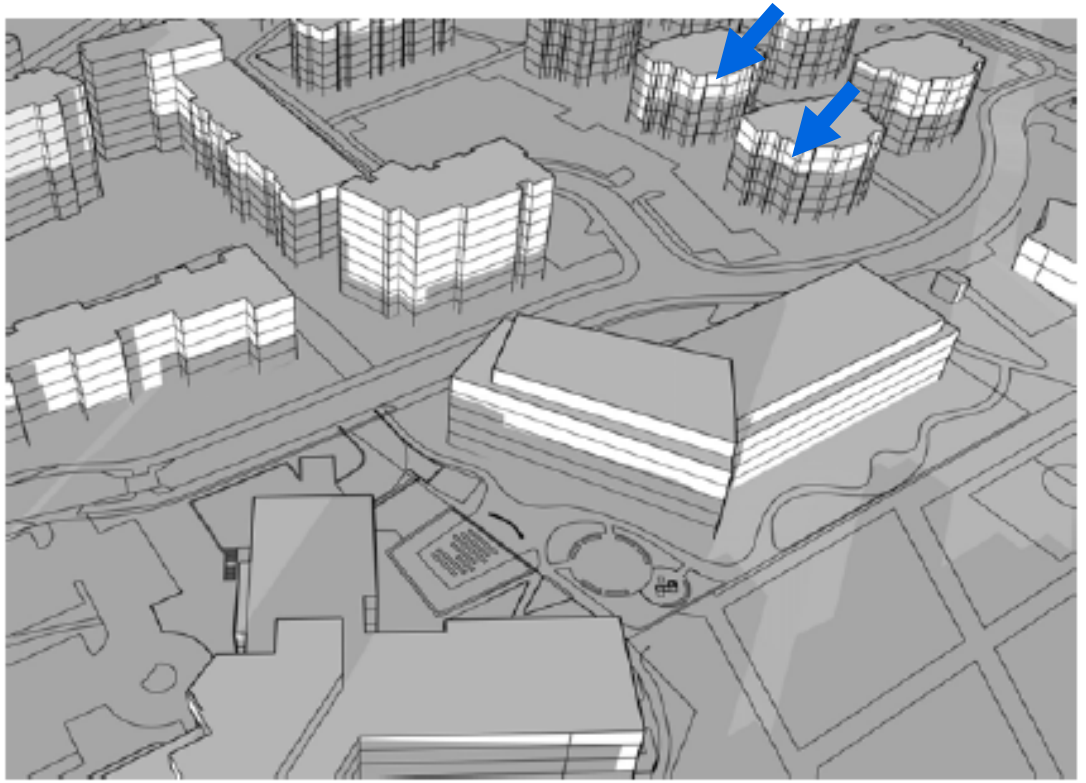
Grenndaráhrif

SKUGGAVARP - Jafndægur, 21. mars

kl. 19:00



5 hæðir



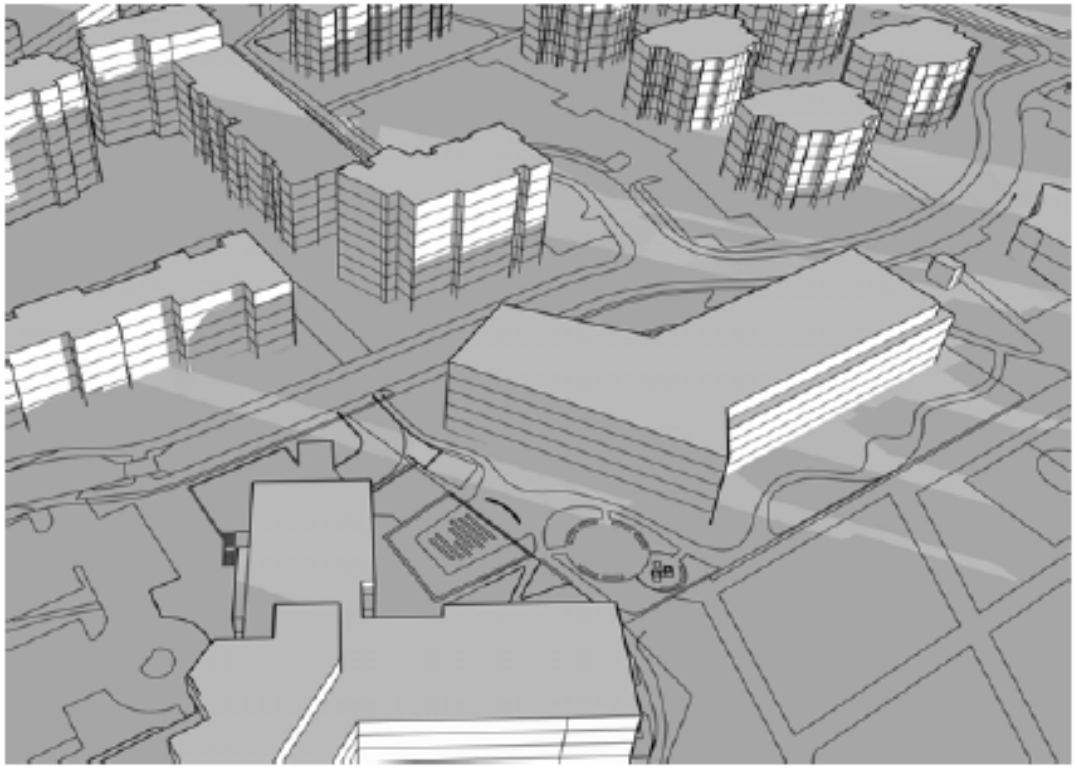
6 hæðir

Reykjavík

Grenndaráhrif

SKUGGAVARP - Vetur, 21. janúar

kl. 13:00



5 hæðir



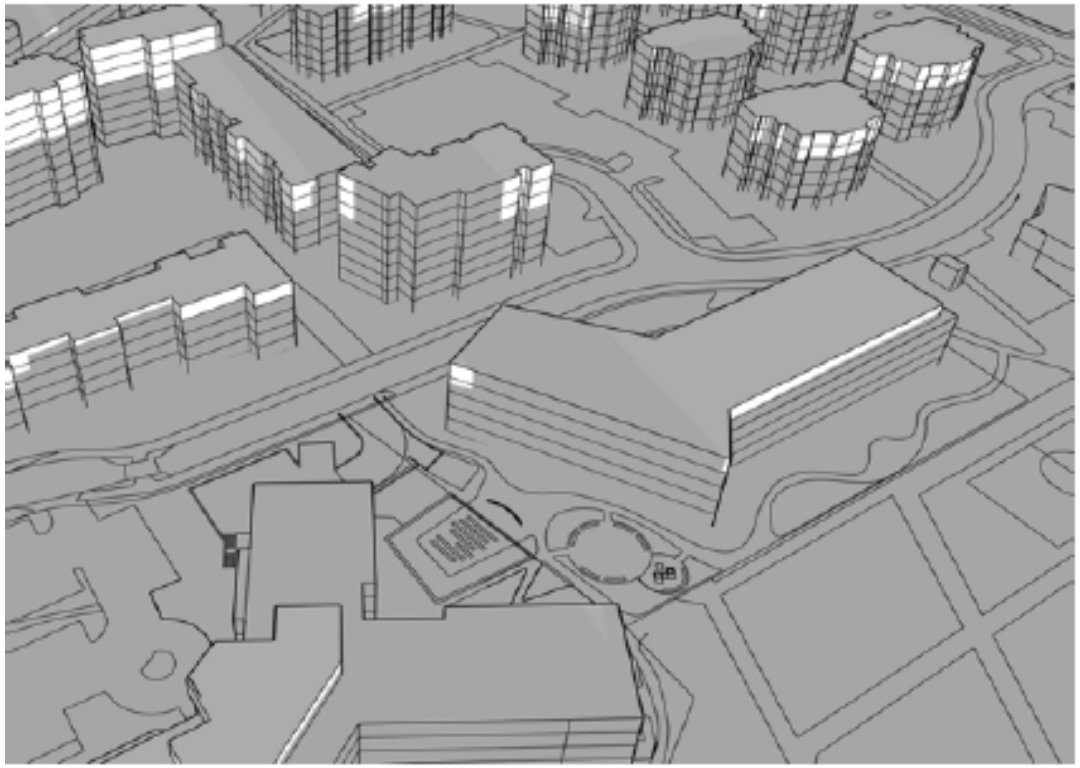
6 hæðir

Reykjavík

Grenndaráhrif

SKUGGAVARP - Vetur, 21. janúar

kl. 16:00



5 hæðir



6 hæðir

Reykjavík

Rökstuðnigur – af hverju 6. hæðin

8. Heildarbyggingarmagn og niðurstaða

Heildarbyggingarmagn lóðarinnar er óbreytt frá fyrri heimildum. Um er að ræða endurskipulagningu byggingarmagns innan sama ramma, en ekki aukningu á nýtingu lóðarinnar eða fjölgun íbúða.

Breytingin er skýrt afmörkuð við eina lóð og eina byggingu og byggir á staðbundnum forsendum sem tengjast legu lóðarinnar og næsta byggðarsamhengi. Hún felur hvorki í sér almenna hækkun byggðar í hverfinu né fordæmisgefandi frávik gagnvart varðveittri lágreistri byggð sunnan Miðtúns.

Með framangreindum rökstuðningi, annars vegar beinni tilvísun til heimildar Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um frávik frá hæðarviðmiðum allt að +2 hæðum, og hins vegar sjálfstæðri grein fyrir nauðsyn 6. hæðarinnar umfram inndregna 5. hæð, er talið að uppfyllt sé skilyrði aðalskipulagsins um að frávik um hækkun bygginga séu rökstudd sérstaklega, og að brugðist hafi verið við þeim annmörkum sem tilgreindir voru í úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 38/2023. Aðrir skilmálar eru óbreyttir.

Reykjavík


Reykjavík