



Borgarráð
Ráðhús Reykjavíkur

Reykjavík, 28. ágúst 2026
USK26080410

Suðurhólar 27, útboð á byggingarrétti

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að bjóða til sölu byggingarrétt íbúðarhúsaloðar við Suðurhóla 27, Reykjavík, sem og framlögð drög að útboðsskilmálum. Áætlað er að byggingarréttur loðarinnar verði auglýstur til sölu í september nk. Úthlutunar- og útboðsskilmálar verða með hefðbundnum hætti og útbúnir af deild landa, eigna og lóða á skrifstofu eignastýringar.

Greinargerð:

Óskað er eftir að borgarráð heimili að bjóða út sölu byggingarréttar á lóðinni Suðurhólum 27, sbr. meðfylgjandi úthlutunarskilmála. Um er að ræða borgarland sem áður var nýtt til útivistar og undir sparkvöll, sem hefur verið lítið notaður. Með deiliskipulagsbreytingu sem auglýst var í B-deild stjórnartíðinda 6. maí 2026 verða þrír lóðarskikar afmarkaðir A-B-C sem mynda saman eina lóð, auk borgarlands. Á lóðinni verður heimilt að byggja 40 íbúða raðhús og sérhæðir á tveimur til þremur hæðum með bílakjallara undir og milli þeirra. Byggð er a 2-3 hæðum. Á lóð B og C verða íbúðir á jarðhæð með íbúð á tveimur hæðum fyrir ofan. Við Suðurhóla, lóð A, verða tvær raðir af raðhúsum á 2-3 hæðum með bílakjallara undir og á milli þeirra. Á öllu skipulagssvæðinu verður heimilt að byggja 40 íbúðir á lóðum A-B-C. Miðað er við að íbúðir séu fjölbreyttar að gerð og stærð en megináhersla verður lögð á stærri íbúðir fyrir fjölskyldur með eigin inngang. Á milli raðhúsanna verður inngarður í sameign fyrir íbúa ásamt leikvelli í sameign sem snýr að vistgötu á borgarlandi. Á borgarlandi, verða græn svæði með leikvelli, göngustígum og grænum svæðum með blágrænum ofanvatnslausnum. Byggingarreitir verða í lóðarmörkum. Byggingarreitir eru á A: 3134m², B: 720m² og C:1035m². Heimilt er að byggja allt að 3 hæðir, hámarkshæð 12m. Lágmarks lofthæð verður 2,2m í bílakjallara en 2,7m í íbúðum. Hámarks lofthæð er 5,1m. Fyrirhugað upphafsbyggingarmagn á reitum A-B-C er 6799 m². Heimilt verður að byggja við og hækka raðhús, byggingartýpur A og B, á reit A. Leyfilegt heildarbyggingarmagn eftir viðbyggingu á reitum A-B-C verður 7819 m². Útboðið verður opið lögaðilum og verður lóðin seld til hæstbjóðanda að uppfylltum skilmálum útboðs.

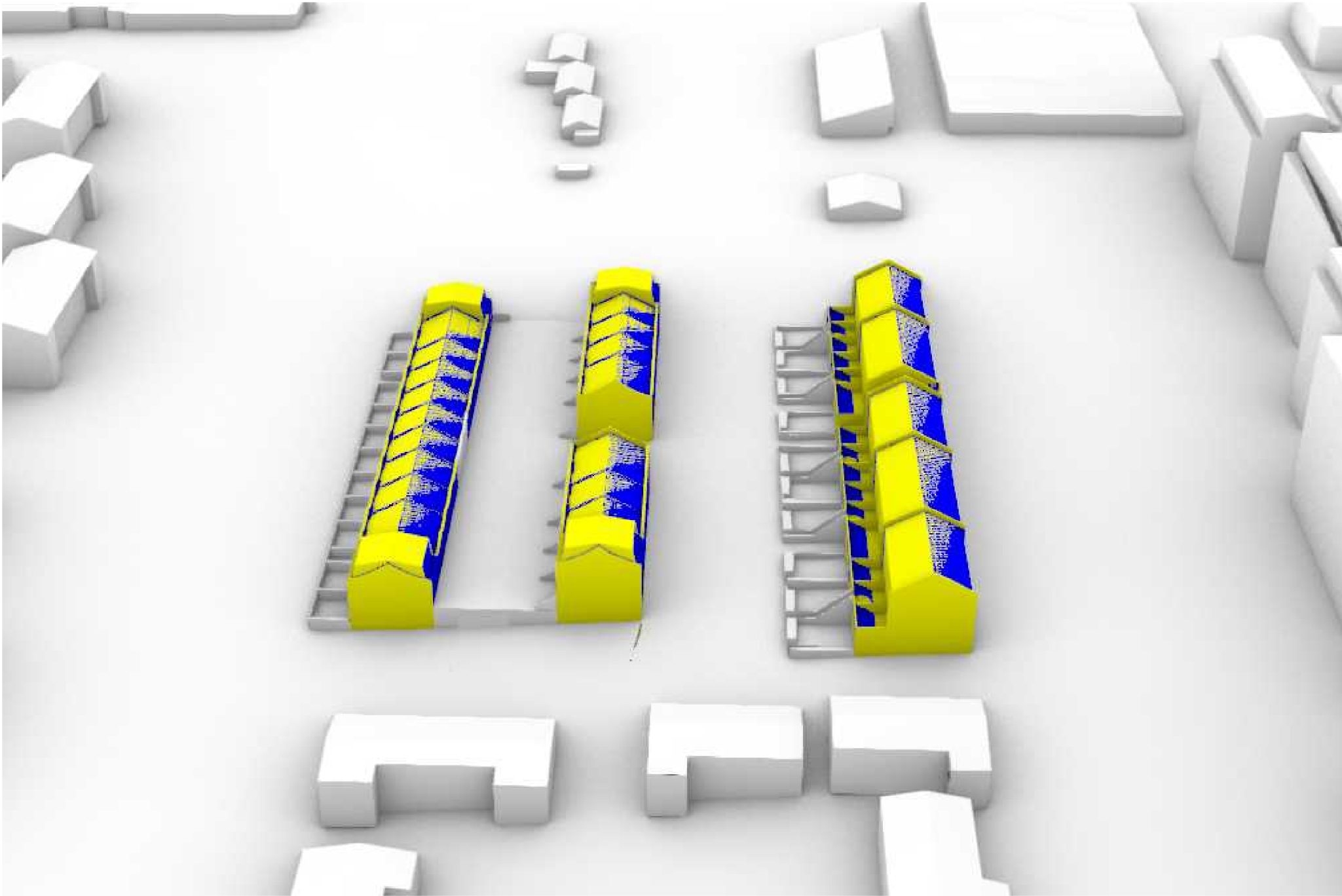
Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

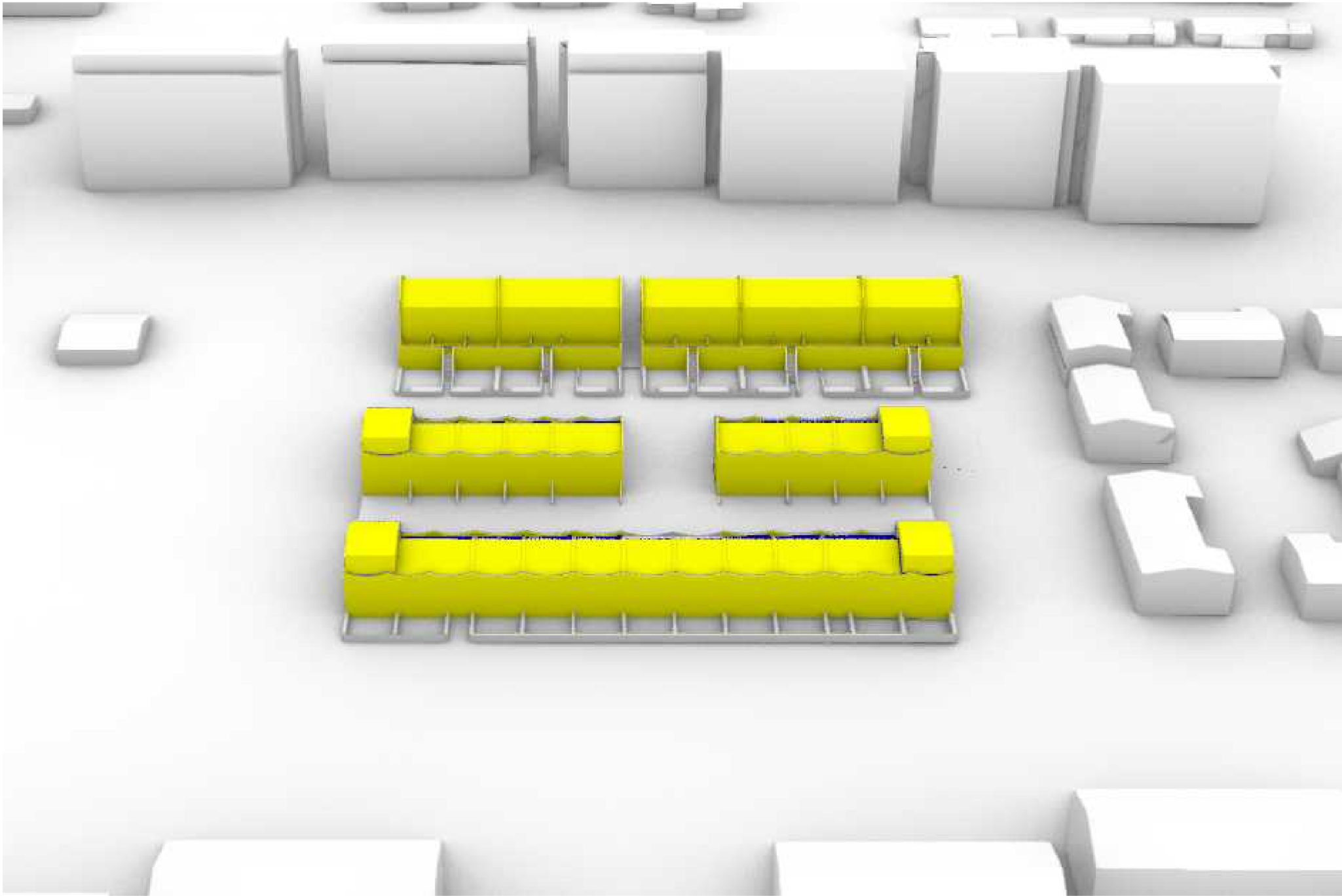
1. Deiliskipulagsbreyting Breiðholt III, Hólahverfi, Norðurdeild - Suðurhólar, þróunarreitir, USK25040245, sbr. deiliskipulagsuppdrátt dags. 25.6.2025.
2. Mæliblað fyrir lóðina.
3. Drög að útboðsskilmálum.



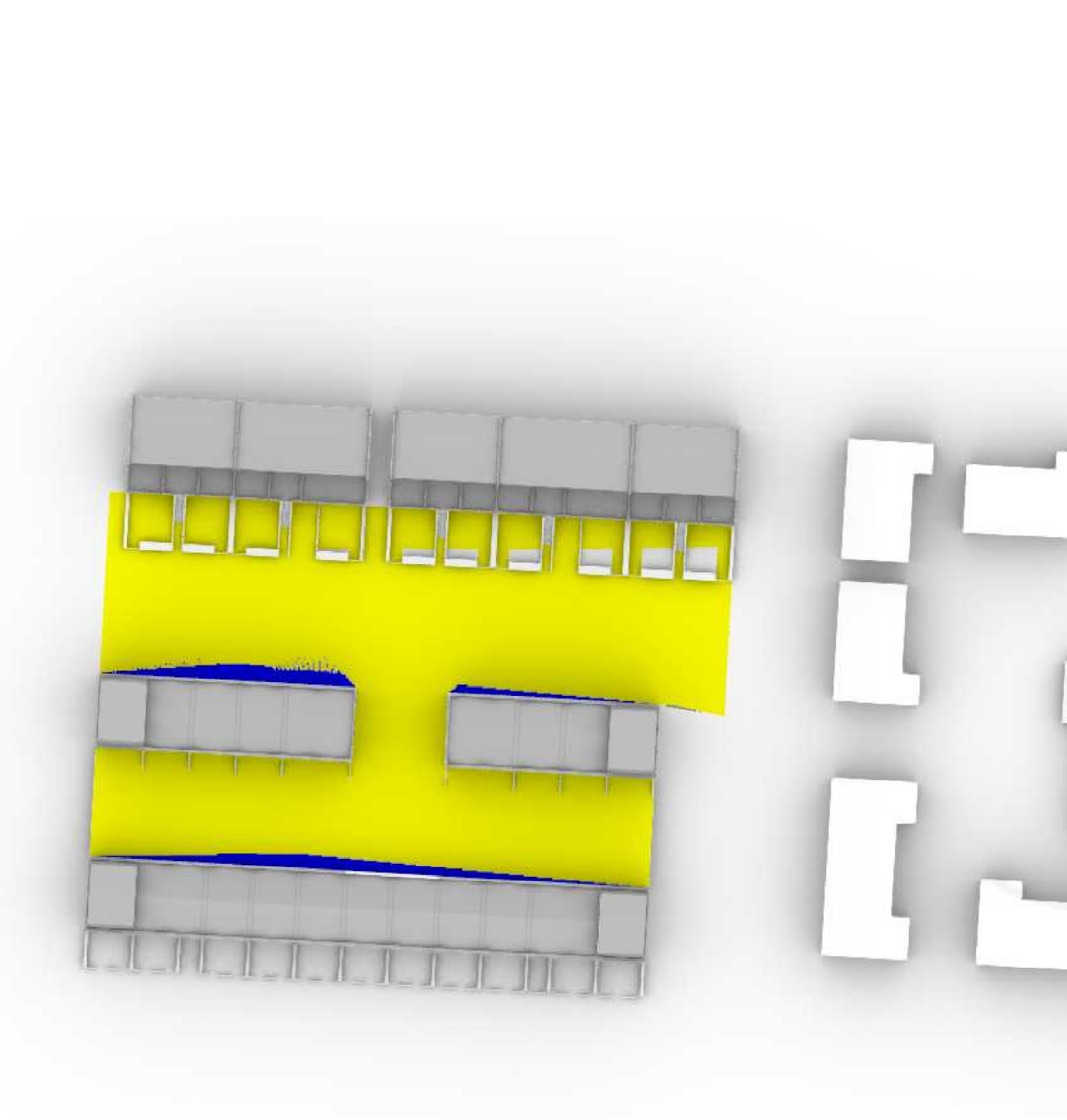
Niðurstöður greiningu á sólskínstímum á hliðum bygginga og dvalarsvæða á Suðurhólum – Tillaga að deiliskipulagi



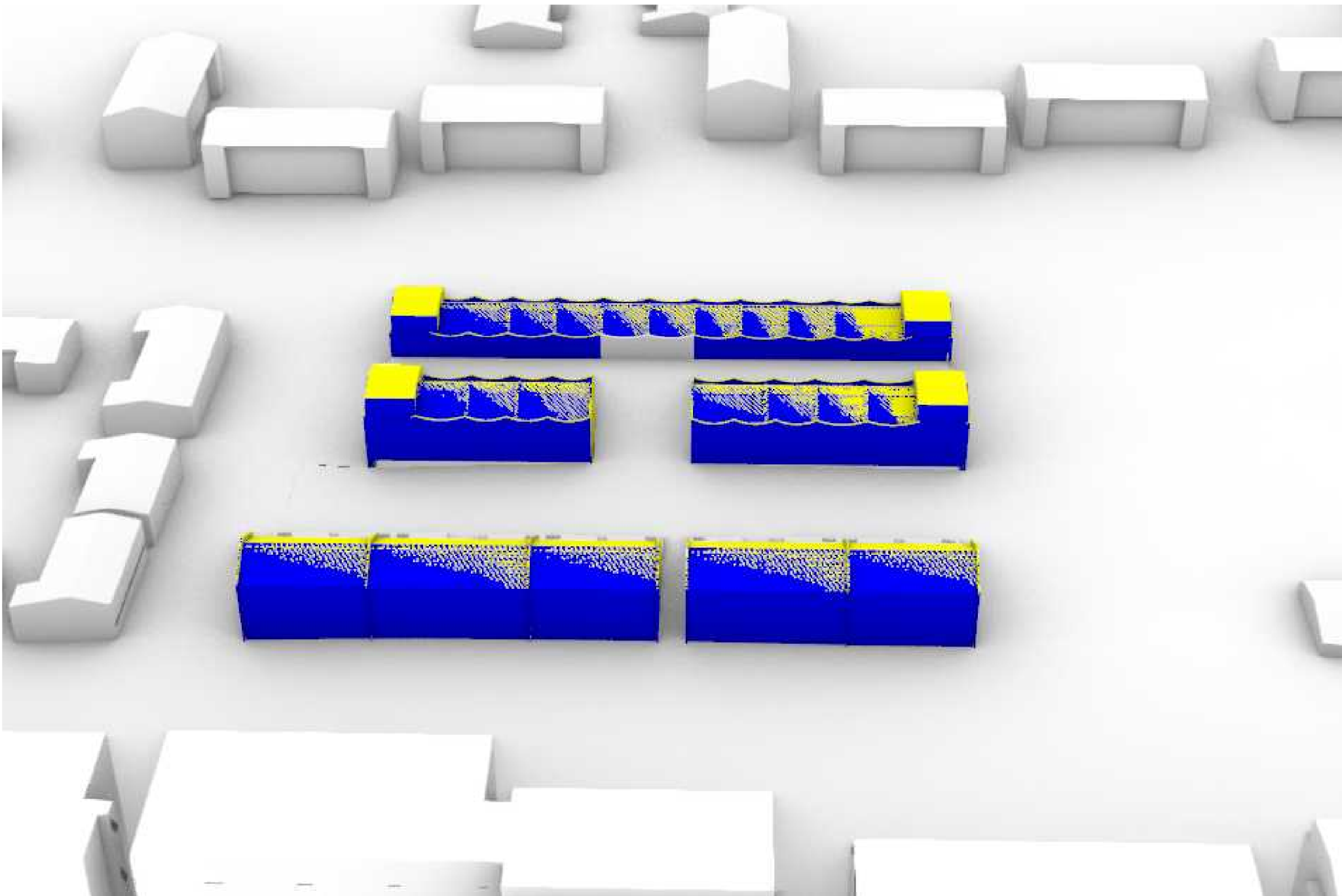
1. Sólskínstímar austurhliðar bygginga á deiliskipulagssvæði



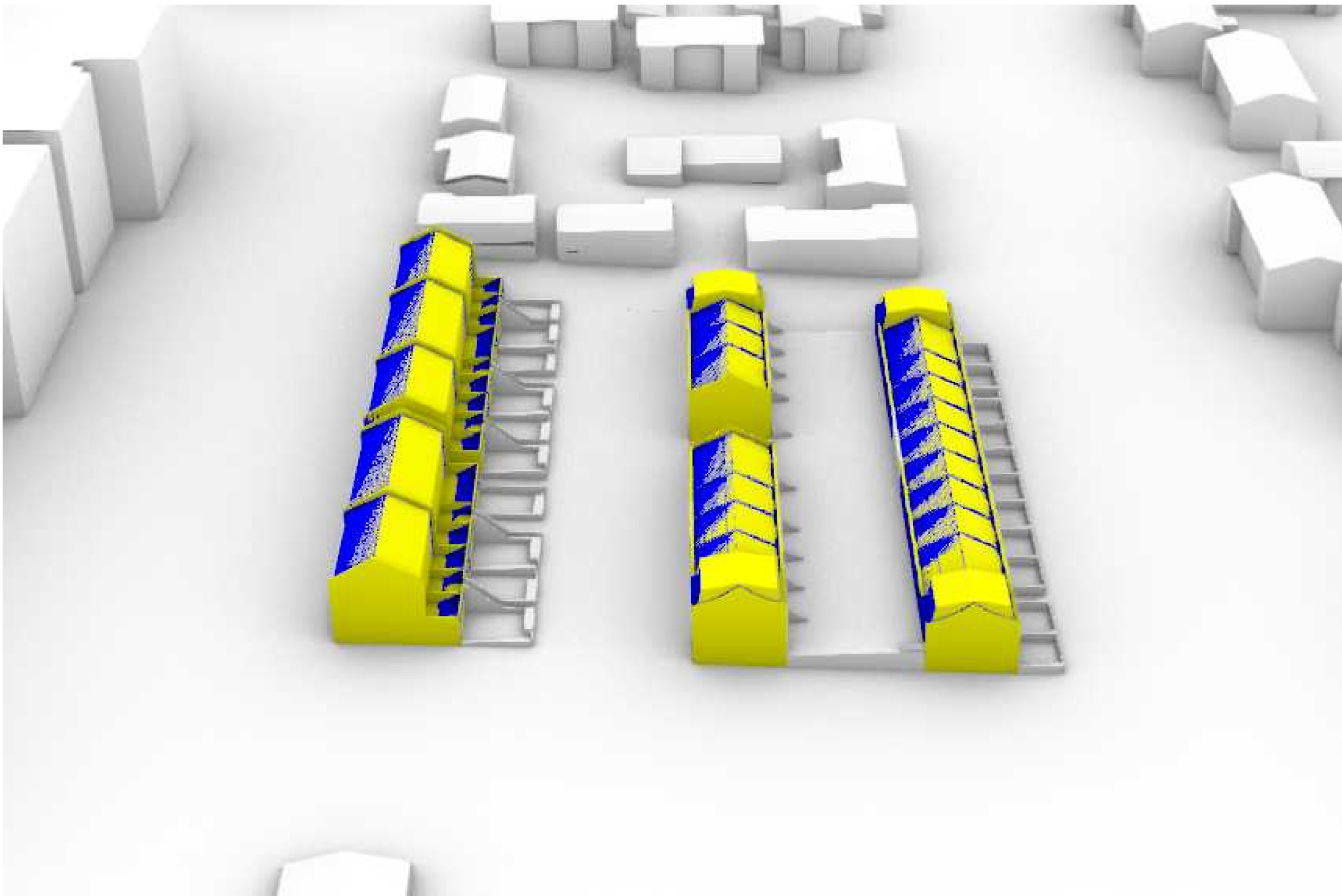
2. Sólskínstímar suðurhliðar bygginga á deiliskipulagssvæði



5. Sólskínstímar fyrir dvalarsvæði á deiliskipulagssvæði



3. Sólskínstímar norðurhliðar bygginga á deiliskipulagssvæði



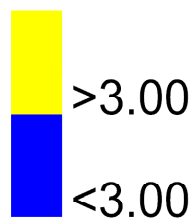
4. Sólskínstímar vesturhliðar bygginga á deiliskipulagssvæði

Heildarhlutfall Dvalarsvæðis
Yfir 3 Klst: 94.5%
Undir 3 Klst: 5.5%

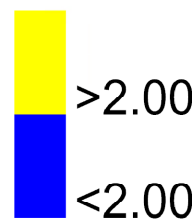
Heildarhlutfall fasaða
Yfir 2 Klst: 71.3%
Undir 2 Klst: 28.7%

Hlutfall hverja hliðar
Suður:98.7%
Norður:0%
Austur:94%
Vestur:91.3%

6. Kvarði Dvalarsvæðis
Klukkutímar



7. Kvarði fyrir hliðar bygginga
Klukkutímar



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_____.

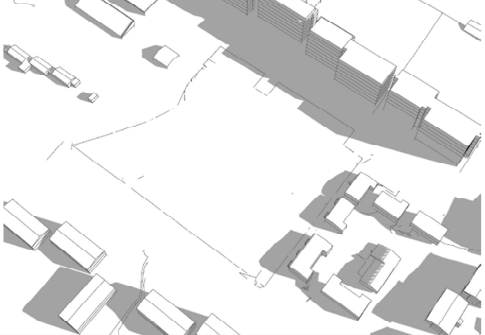
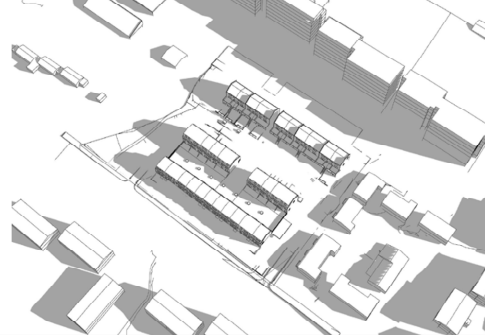
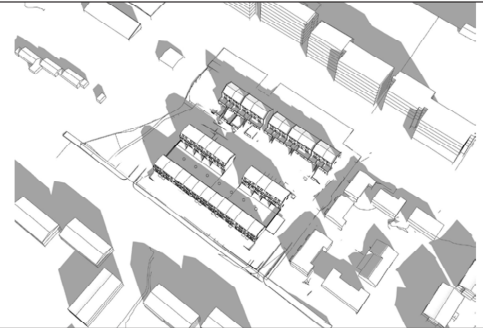
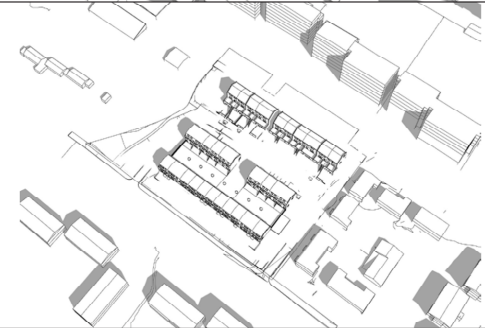
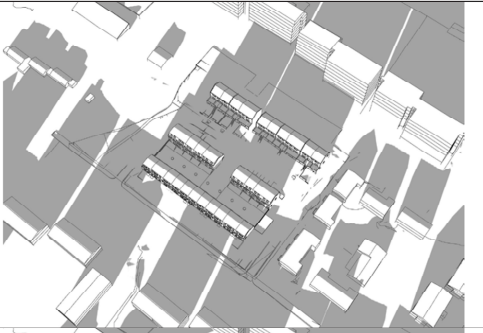
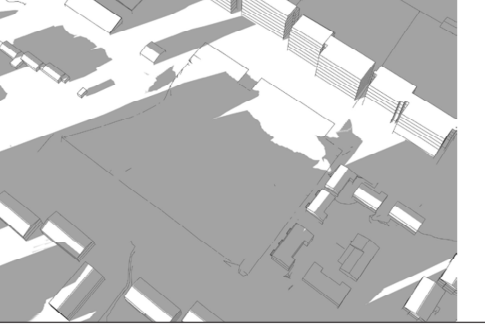
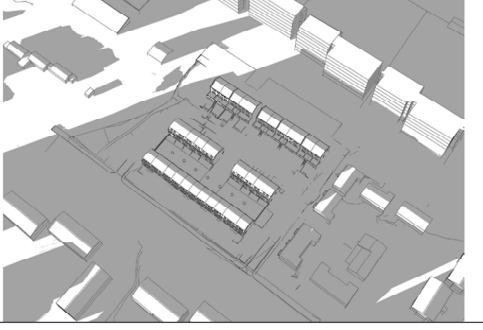
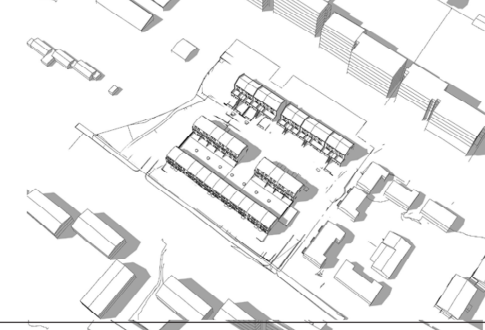
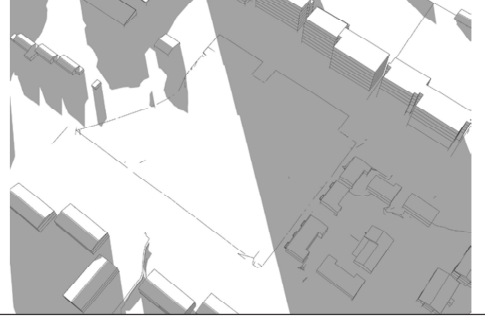
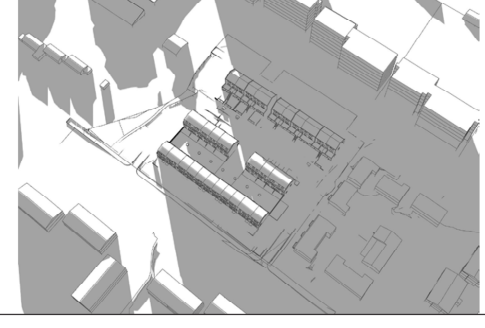
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____20_____.

Rev.	Date	Description	By	App	Note
A	20/10/25	Breyting, oflir athugasemdir			
					All setting out must be checked onsite. All levels must be checked onsite. All dimension must be checked onsite. Do not scale from this drawing. This drawing must not be used on site unless issued for construction. This drawing is the copyright of studio búa london ltd and must not be copied/reproduced in a whole or part without prior written approval.

BUA
www.studiobua.com

Status	Job no.	Job title	dwg. no.	rev. no.
Tillaga	1258	Suðurhólar	1258_004	A
N	Date	dwg. title	Client: Umhverfis- og skipulagssvið	
	25/06/25	Tillaga að deiliskipulagi	Drawn: SS Scale: X @ A1	

Niðurstöður á greiningu skuggavarps á Suðurhólum – Tillaga að deiliskipulagi

1. Skuggavarp núverandi aðstæður VETUR 21/1		JAFNDÆGUR 21/3	SUMARSÓLSTÖÐUR 21/6	2. Skuggavarp tillaga VETUR 21/1		JAFNDÆGUR 21/3	SUMARSÓLSTÖÐUR 21/6
07:00							
10:00							
13:00							
16:00							
19:00							
22:00							

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

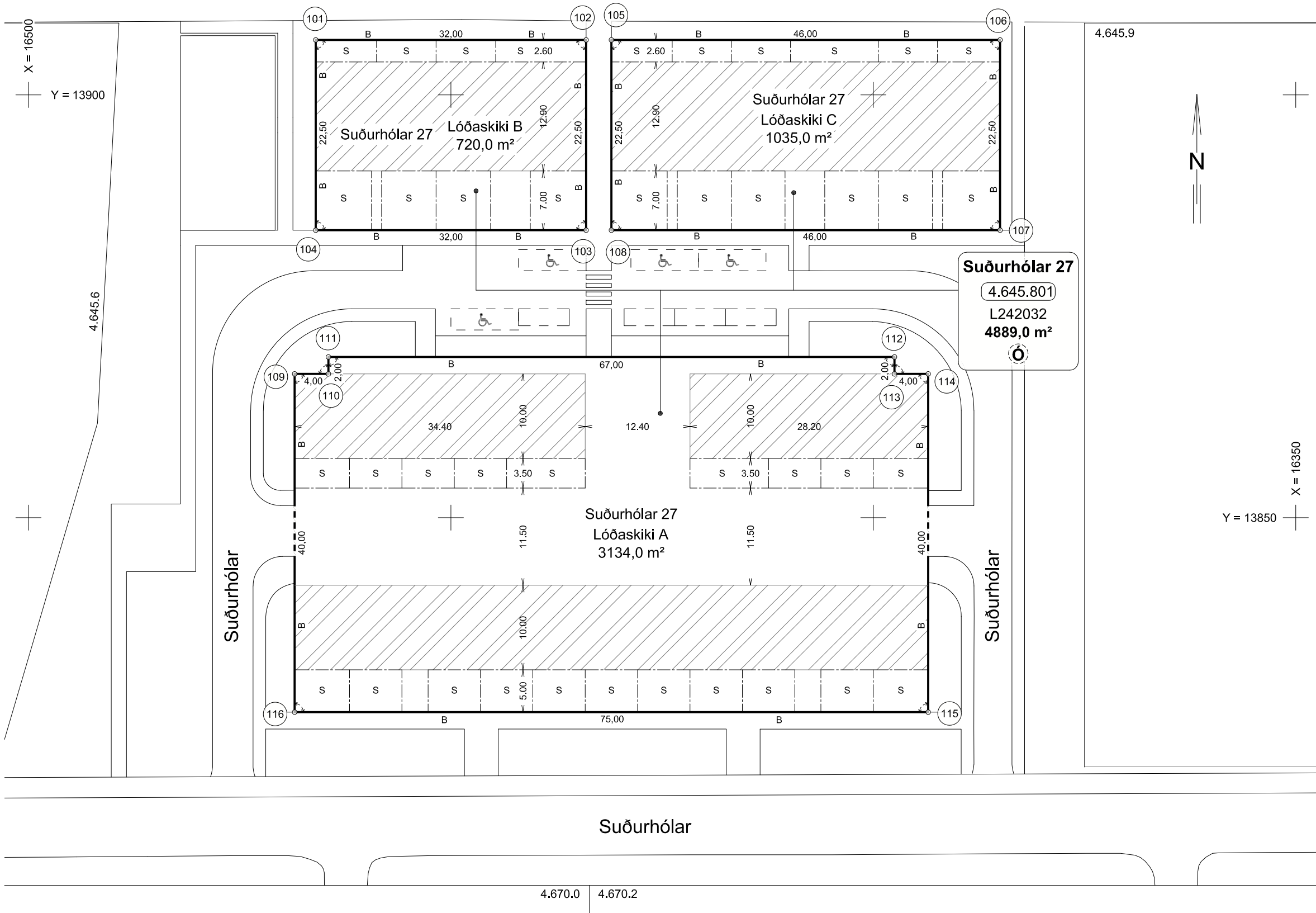
pann _____ 20 _____.

Tillagan var auglýst frá _____20_____ með

athugasemdafresti til _____ 20_____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____20_____.

Rev. A	Date	Description	By	App.	Note	Status	Job no.	Job title	dwg. no.	rev. no.
	20/10/25	Breyting eftir athugasemdir			All setting must be checked onsite. All levels must be checked onsite. All dimension must be checked onsite. Do not scale from this drawing This drawing must not be used on site unless issued for construction. This drawing is the copyright of Studio Bua London Ltd and must not be copied/reproduced in a whole or part without prior written approval.	Tillaga	1258	Súðurhólar	1258_005	A
					 www.studiobua.com	N			Client: Umhverfis- og skipulagssvið	
							Date	dwg. title	Drawn: SS	Scale: X@A1
							25/06/25	Tillaga að deiliskipulagi		



Skýringar

- Lóðamörk
- B Byggingarreitur í lóðamörkum
- Innkeyrsla
- X Staðfang lóðar
- (x.xxx.xxx) Staðgreininúmer
- Lxxxxxx Landeignanúmer
- x m² Stærð lóðar
- x m² Stærð lóðaskika
- ⊙ Óþinglýst lóðamörk
- ↖ Hornrétt
- s Mörk garðs í séreign
- ▨ Fyrirhuguð bygging

Hnitaskrá

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Nr.	X-hnit	Y-hnit
101	16466.0000	13906.5000
102	16434.0000	13906.5000
103	16434.0000	13884.0000
104	16466.0000	13884.0000
105	16431.0000	13906.5000
106	16385.0000	13906.5000
107	16385.0000	13884.0000
108	16431.0000	13884.0000
109	16468.5000	13867.0000
110	16464.5000	13867.0000
111	16464.5000	13869.0000
112	16397.5000	13869.0000
113	16397.5000	13867.0000
114	16393.5000	13867.0000
115	16393.5000	13827.0000
116	16468.5000	13827.0000

Lóð er tölusett við Suðurhóla.

Fjöldi og staðsetning bílastæða og innkeyrsla skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.

Mæliblaðið byggir á:

Deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 12.11.2025, samþykkt í borgarráði þann 20.11.2025 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 06.05.2026.

Lóðamörk taka gildi við þinglýsingu. Það er á ábyrgð lóðarhafa að lóðamörkum sé þinglýst.



Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulags- og byggingarmála
Landupplýsingar 26.08.2026