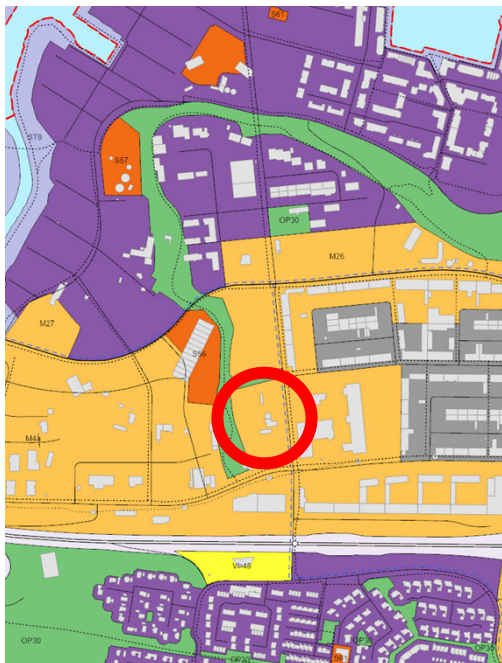




Reykjavík, 17. mars 2026
USK25080191 (SS)

Breiðhöfði 3 – Byggingarleyfisumsókn

Sótt er um leyfi til að byggja tvö 7 hæða fjölbýlishús með 77 íbúðum á bílakjallara með 139 stæðum á lóð nr. 3 við Breiðhöfða. Erindi fylgir greinargerð um hjóðvist frá Myrru dags. 11. ágúst 2025 og greinargerð um brunavarnir frá Öruggu dags. 22. ágúst 2025.



AR 2040



Deiliskipulag: Ártúnshöfði svæði 7A

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er lóðin á skilgreindu miðsvæði *M4a: Höfðar vestur*.

Deiliskipulag / HverfisSKIPulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir *Ártúnshöfða svæði 7A*, samþykkt í borgarráði þann 26. júní 2025.

Umsögn

Skv. gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja fimm ný hús á lóðinni: Tvö hús meðfram Breiðhöfða („langhús“), eitt hús innar á lóðinni („miðhús“) og tvö punkthús austast. Bílakjallari tengir allar byggingarnar. Aðgengi er upp úr bílakjallara í inngarðinn enda er kjallarin einnig hugsaður fyrir húsin tvö á Lóð B í deiliskipulaginu. Hluti bílastæðanna í kjallaranum skal þannig vera samnýtanlegur öllum skv. deiliskipulagi.



Umsókn þessi nær til bílajakjallarans og langhúsanna tveggja meðfram Breiðhöfða. Í þeim eru samtals 77 íbúðir.

Skipulagsfulltrúi hefur fundað með umsækjanda um þau gögn sem send voru byggingarfulltrúa, dags. 19. ágúst 2025. Nokkur atriði þurfti að skoða nánar og/eða lagfæra og hefur umsækjandi brugðist við þessum atriðum í millitíðinni. Hér á eftir verða taldar upp helstu lagfæringar sem settar eru fram á nýjum aðaluppdráttum, einnig dagsettir 19. ágúst 2025 **en skráðir hjá byggingarfulltrúa þann 16. febrúar 2026:**

- **Úrgangslaussnir:** Skerpt á umfjöllun um djúpgáma; Gefinn upp fjöldi íbúða/sett, hvaða húsi hvort sett þjónar og fjarlægðir frá inngöngum.
- **Íbúðir:** Bætt við gluggum og gerðar ráðstafanir til þess að auka birtu inn í rýmin. Lagfærð samantekt á blöndun íbúðargerða og blöndunin sýnd fyrir hverja lóð. Komin inn texti í byggingarlýsingu um aðlögun á burðarvirkis 1. hæðar ef kosið yrði að hafa þar atvinnurými í framtíðinni.
- **Ásýnd:** Bætt við byggingarlýsingu lýsingu á svalagöngunum, möguleika á setplássi og gróðurkerjum og handriði og bambusrimlaklæðningu sem hleypir birtu í gegnum sig.
- **Bíla- og hjólastæði:** Lágmark samnýtanlegra bílastæða í kjallara (27) tekið skýrt fram í byggingarlýsingu og tenging í bílajakjallara beint frá garði sömuleiðis. Sjálfvirkur dyraopnari verði settur á leiðir að hjólageymslum.
- **Fornilundur:** Skerpt á umfjöllun um Fornalund í byggingarlýsingu enda mikilvægt að rýra hann ekki.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við lagfærða aðaluppdrætti dags. 19. ágúst 2025 **sem skráðir voru hjá byggingarfulltrúa þann 16. febrúar 2026.**

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri