Reykjavík, 3. nóvember 2026
USK25100247 (SS)

Ártúnshöfði svæði 2A: Reitir G og H – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Arkís arkitekta ehf., dags. 15. október 2025, um breytingu á deiliskipulagi Elliðaárvogs svæðis 2A vegna lóða G og H, sem felst í fjölgun íbúða og stækkunar bílakjallara, samkvæmt uppdr. Arkís, dags. október 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag

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 eru reitirnir í skilgreindri íbúðarbyggð ÍB61.

Deiliskipulag / Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða svæði 2A, samþykkt í borgarráði þann 11. júlí 2024.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta deiliskipulagi reita G og H í samræmi við fyrirspurnargögn. Óskað er eftir því að fjölga íbúðum á reitunum, breyta hlutfallsskiptingu þeirra, auka byggingarmagn neðanjarðar til þess að fjölga bílastæðum, breyta byggingarreitum og breyta hlutfalli íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis lítillega.

Umsækjandi hefur sent inn nokkrar tillögur að breytingum frá því að fyrirspurnarerindið barst fyrst, í október 2025. Skipulagsfulltrúi hefur fundað með umsækjanda um efnisleg atriði fyrirspurnarinnar.

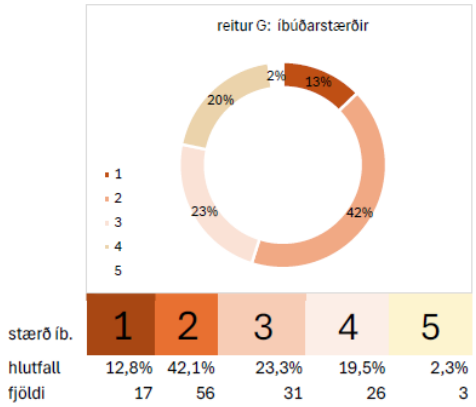
Reykjavík

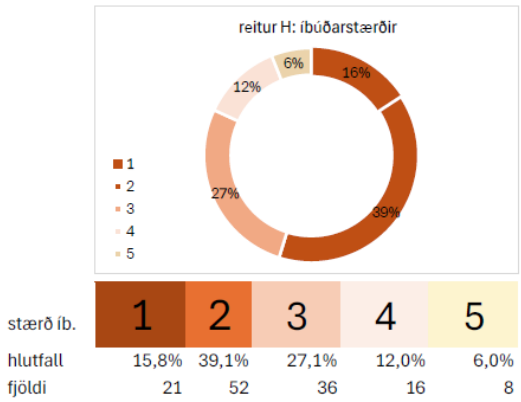
1. Umfang atvinnuhúsnæðis

Skv. gildandi deiliskipulagi skulu vera samtals 1.400 fm af atvinnuhúsnæði á reitunum tveimur. Óskað er eftir að minnka það niður í samtals 897 fm.
Skipulagsfulltrúi gerir ekki skipulagslega athugasemd við þá breytingu þar sem reitirnir eru staðsettir í skilgreindri íbúðarbyggð og atvinnuhúsnæði verður áfram skilyrt á þeim stöðum á reitunum þar sem mikilvægast þykir að virkja götuhæðar bygginga og bjóða upp á starfsemi.

2. Fjölgun íbúða og fjölbreytni íbúðargerða

Óskað er eftir að fjölga íbúðum á reitunum um samtals 48, úr 218 í 266, með því að minnka meðalstærð þeirra. Breytingin hefur ekki áhrif á byggingarmagn ofanjarðar. Meðalstærð íbúða fer úr 103 fm í 87 fm (miðað við A+B rými ofanjarðar að undanskildu A-rými fyrir atvinnuhúsnæði). Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við þessa breytingu en áfram gilda öll sömu skilyrði um ljósvist, dvalarsvæði, fjölda hjólastæða og önnur gæði. Jafnframt er áfram mikilvægt að tryggja fjölbreytni íbúðargerða.
Óskað er eftir breytingu á hlutfallsskiptingu íbúðargerða sbr. eftirfarandi:





Skv. gildandi deiliskipulagi er hlutfallsskipting íbúðargerða eftirfarandi:

- 15% íbúða 2 herbergi og minna
- 30-40% íbúða 3 herbergi
- 20-35% íbúða 4 herbergi
- 10-20% íbúða 5 herbergi og stærri.

Skipulagsfulltrúi tekur undir að ástæða sé til þess að endurskoða hlutfall íbúðargerða, ekki síst hlutfall minni íbúða, en ekki er fallist á að það verði eins hátt og tillagan gerir ráð fyrir, eða um 55%.
Hlutfallsskipting íbúðargerða (í herbergjafjölda talið) er frjáls innan þess ramma sem eftirfarandi punktar setja og skulu þeir koma fram í sérskilmálum reitanna:

- 1-2 herbergja íbúðir skulu ekki fara yfir 40% af heildarfjölda

- 4 herbergja íbúðir skulu ekki fara undir 15% af heildarfjölda
- 5+ herbergja íbúðir skulu ekki fara undir 5% af heildarfjölda

Rammi þessi tekur mið af skilmálum nálægra deiliskipulagssvæða og Elliðaárvogs/Ártúnshöfða sem heild. Þessi hlutfallsskipting felur í sér mikla aukningu minni íbúða samanborið við gildandi deiliskipulag og kemur þannig til móts við óskir umsækjanda.

3. Breytingar á byggingarreitum ofanjarðar

Óskað er eftir minni háttar breytingu á byggingarreitum. Skv. gildandi deiliskipulagi skal miða við að húskroppar innan byggingarreita séu ekki dýpri en 13 m og ber að miða við það áfram. Verði á einhverjum stöðum vikið frá þessu skal það helst vera þar sem íbúðir liggja yfir horn (og hafa þannig tvær gluggahliðar). Tryggja skal góða birtu inn í íbúðum og eftirfarandi atriði skulu koma fram í skilmálum reitanna:

- Íbúðir skulu hafa glugga til a.m.k. tveggja hliða, en minnstu íbúðirnar geta verið með eina úthlið svo framarlega sem hún snýr í sólríka átt.
- Engin íbúð skal aðeins snúa í beint norður eða norðaustur.
- Engin íbúð skal aðeins hafa glugga að rofi milli byggingarreita.
- Hámarksdýpt dvalarrýma/vistarvera, þ.m.t. eldhús, er 8 m frá gluggavegg. Ef svalir hanga yfir glugganum skal dýpt rýmisins mæld frá frambrún svalanna.
- Salarhæð, staðsetning svala, stærð glugga og önnur atriði sem hafa áhrif á dagsbirtu vistarvera skulu útfærð með það að markmiði að hún verði sem mest.

Fyrirspurnargögn sýna ekki endanlega skiptingu íbúða, staðsetningu þeirra og útfærslur og því er ekki tekin nánari afstaða til þess hér. Skipulagsfulltrúi vekur athygli á ákvæðum byggingarreglugerðar um ljósvist. Allar íbúðir þurfa að uppfylla það og endanlegur fjöldi íbúða, sem og útfærslur, ræðst af því að svo sé.

4. Fjölgun bílastæða og stækkun kjallara

Óskað er eftir að fjölga bílastæðum úr samtals 171 í 286 undir reitunum. Neikvætt er tekið í svo mikla fjölgun en skipulagsfulltrúi hefur áður opnað á fjölgun í allt að 246 bílastæði (sbr. eldri tillögu frá umsækjanda) **með þeim skilyrðum sem fram koma hér neðar**. Samhliða ósk um fjölgun bílastæða er óskað eftir því að auka byggingarmagn í kjallara um 3.725 fm, úr samtals 10.550 fm í samtals 14.275 fm til þess að ná utan um fjölgunina.
Skv. viðmiðum bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar (2026) fyrir 266 íbúðir er bílastæðafjöldi um 220 og eru gestastæði þar meðtalin. Þessi tala er áætlun sem byggir á hlutfallskiptingu íbúðargerða innan framangreinds ramma.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við stækkun kjallara og fjölgun stæða með þessum hætti **að uppfylltum eftirfarandi skilyrðum**:

- Öll bílastæði sem bætast við skulu vera samnýtanleg öllum, jafnt íbúum innan reits sem utan og öllum gestum. Ekki má gera upp á milli íbúa reitsins og annarra íbúa á svæðinu við t.d. verðlagningu/gjaldtöku enda eru þetta stæði sem íbúar hverfisins eiga að hafa jafnan aðgang að. **Það er grunnforsenda fyrir fjöldanum 246** á þessum tveimur reitum. Skipulagsfulltrúi hefur til skoðunar tækifæri til þess að fækka bílastæðum undir nágrannalóðum sem nú eru í vinnslu innan svæðis 2B og þannig væri um yfirfærslu bílastæða yfir á Svæði 2A að ræða. Endanlegur fjöldi bílastæða á svæði 2B mun þó byggja á samgöngumati fyrir það svæði sérstaklega en þeirri vinnu er ekki lokið. Þar sem bílastæði á reitum G og H eru fyrir nágrannalóðir einnig þarf að staðsetja stigahús innan byggingarnna nyrst á lóðunum, að göngustíg, sem opin eru öllum og veita greiðan aðgang inn í hina sameiginlega kjallara.

- Innkeyrsla í kjallara á reit H verði færð frá þeirri staðsetningu sem sýnd er í gildandi deiliskipulagi og yrði norðar, með svipuðum hætti og innkeyrslan sem sýnd er á reit G. Skipulagsfulltrúi telur neikvætt að fjölga bílum sem keyra inn á þann akfæra göngustíg sem liggur í gegnum reitina. Finna yrði lausn á þessu.

- Skv. umsækjanda verður landslagsráðgjafi með í áframhaldandi vinnu og skipulagsfulltrúi undirstrikar mikilvægi þess. Þegar/ef umsókn um breytingu á deiliskipulagi berst skal gera grein fyrir því hvernig ofanvatnslausnir eru útfærðar á lóðinni og að hægt sé að leysa þær vel með breytingunum á kjallara. Sýna skal hlutfall gegndræpis og þykkt jarðvegs á kjöllurum þannig að hann bjóði upp á fjölbreyttan gróður í inngörðum.

Skipulagsfulltrúi bendir jafnframt á eftirfarandi atriði:

- **Samræming við nágrannalóðir**
  Vinna þarf þétt með ráðgjöfum lóðarhafa Reits I, við Hakabryggju, vegna þeirrar landmótunar sem þarf að eiga sér stað yfir lóðarmörk og útfærslu bygginga næst þeim. Skipulagsfulltrúi þarf að sjá í þrívídd hvernig lóðarhönnun er samræmd og hvernig stígatengingar yfir lóðirnar ganga upp áður en hægt er að samþykkja breytingu á deiliskipulagi.

- **Stígatenging milli reita G og H**: Milli reitanna liggur gata/stígur í borgarlandi, frá neðra svæði upp á Stórhöfða, og er hann stjörnumerktur í deiliskipulagi. Það þýðir að útfæra eigi hann sem ákveðið kennileiti í borgarlandslaginu. Það er því mikilvægt að hönnuðir lóða G og H vinni alla útfærslu húshliða og hæðasetningar meðfram stígnum í nánu samtali við skipulagsfulltrúa og deild borgarhönnunar þannig að markmið deiliskipulagsins nái fram að ganga og að um spennandi og aðlaðandi tengingu verði að ræða. Vakin er athygli á að engir aðalinngangar geta verið staðsettir að stjörnumerkta stígnum þar sem nauðsynlegt er að leysa hann með tröpputengingu vegna bratta og því verður

ekki unnt að uppfylla aðgengi fyrir alla þar. Efla verkfræðistofa er með í vinnslu nánari útfærslu á tengingunni í samráði við Reykjavíkurborg.

- **Úrgangsmál:** Sýna þarf tillögu að auknum fjölda djúpgáma og staðsetningu þeirra. Miðað við nýjan fjölda íbúða þarf fimm sett af djúpgámum, eða færri sett þar sem fleiri gámar eru í hverju setti. Ef fleiri en fimm gámar eru í einu setti ber að staðsetja þá í tveimur röðum en ekki alla í einni langri röð. Sýna þarf staðsetningu djúpgámasetta á afstöðumynd, merkja hvaða stigagangar tilheyra hvaða setti, hve margar íbúðir nota hvaða sett og hver vegalengdin er frá inngöngum að djúpgámasetti. Sýna þarf fram á að aðgengi fyrir alla sé tryggt á þeim leiðum. Þetta á ekki síst við um aðgengi íbúa næst Stórhöfða að djúpgámum ef staðsetja á þá neðar í garði. Þetta þarf að liggja fyrir á deiliskipulagsstigi.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi vinnu breytingu á gildandi deiliskipulagi, á eigin kostnað, til samræmis við erindið ***með þeim takmörkunum og skilyrðum sem fram koma í umsögn þessari***.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur