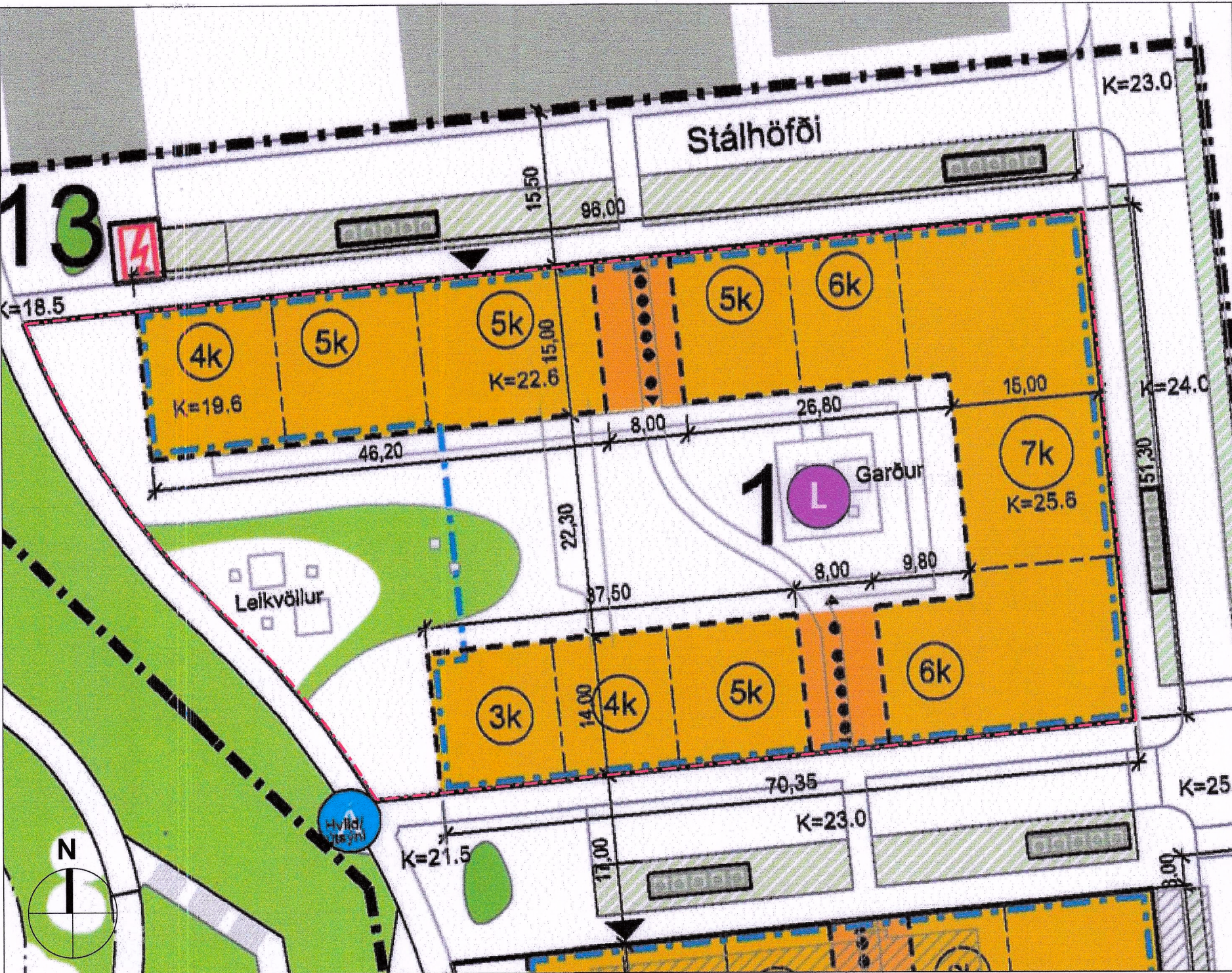
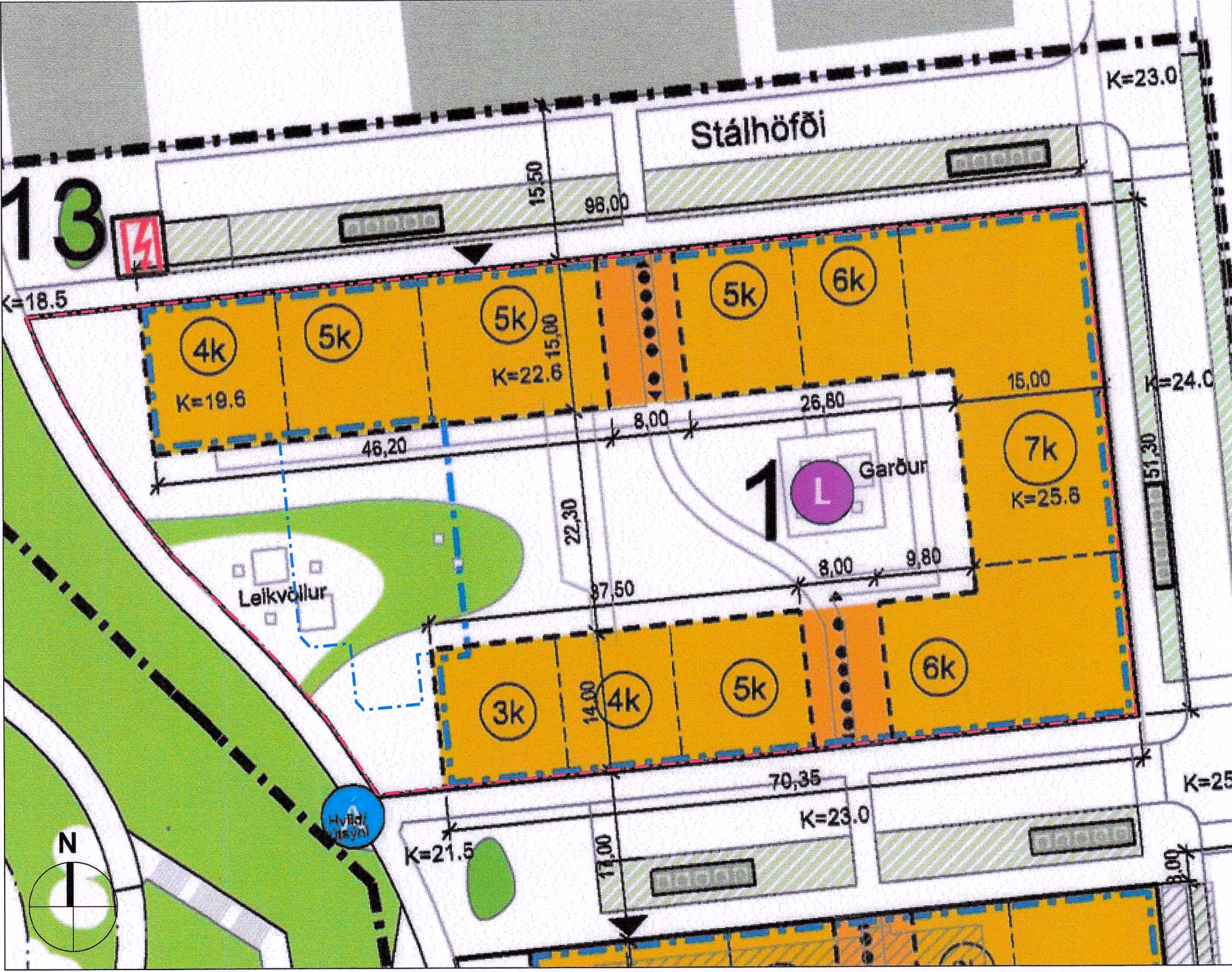


Breyting á deiliskipulagi Ártúnshöfði svæði 1, varðandi Stálhöfða 2



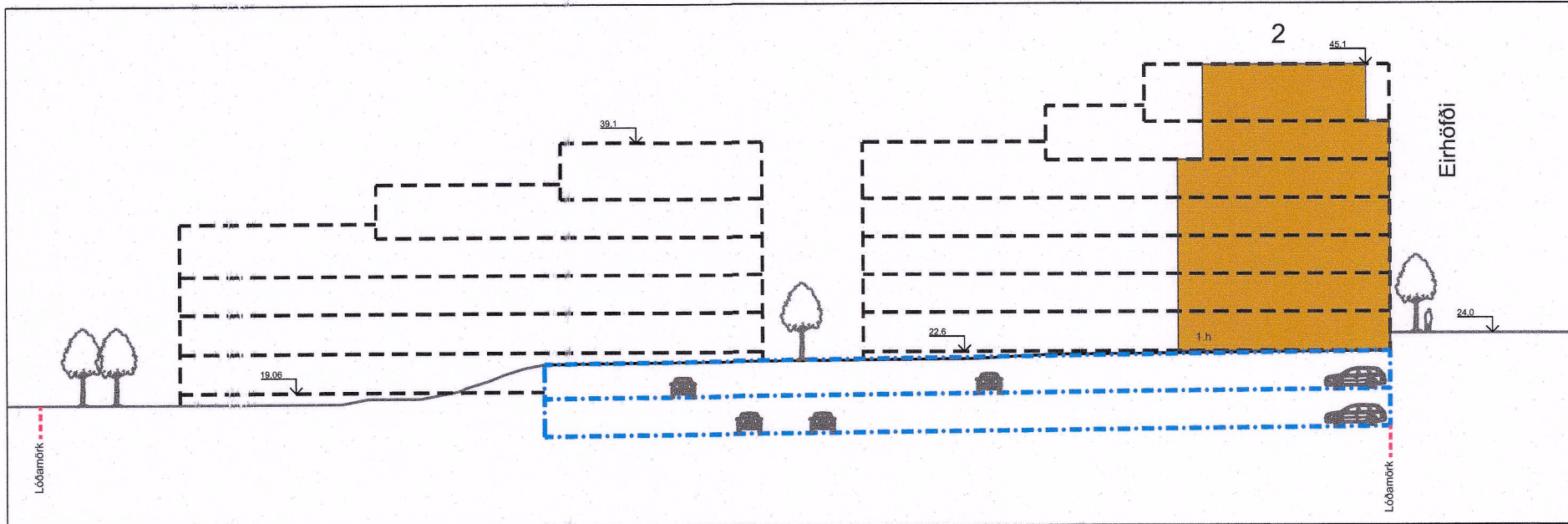
Hluti gildandi deiliskipulags samþykkt í skipulags- og samgönguráði 8. desember 2021 og í borgarráði 16. desember 2021.

MKV 1:500



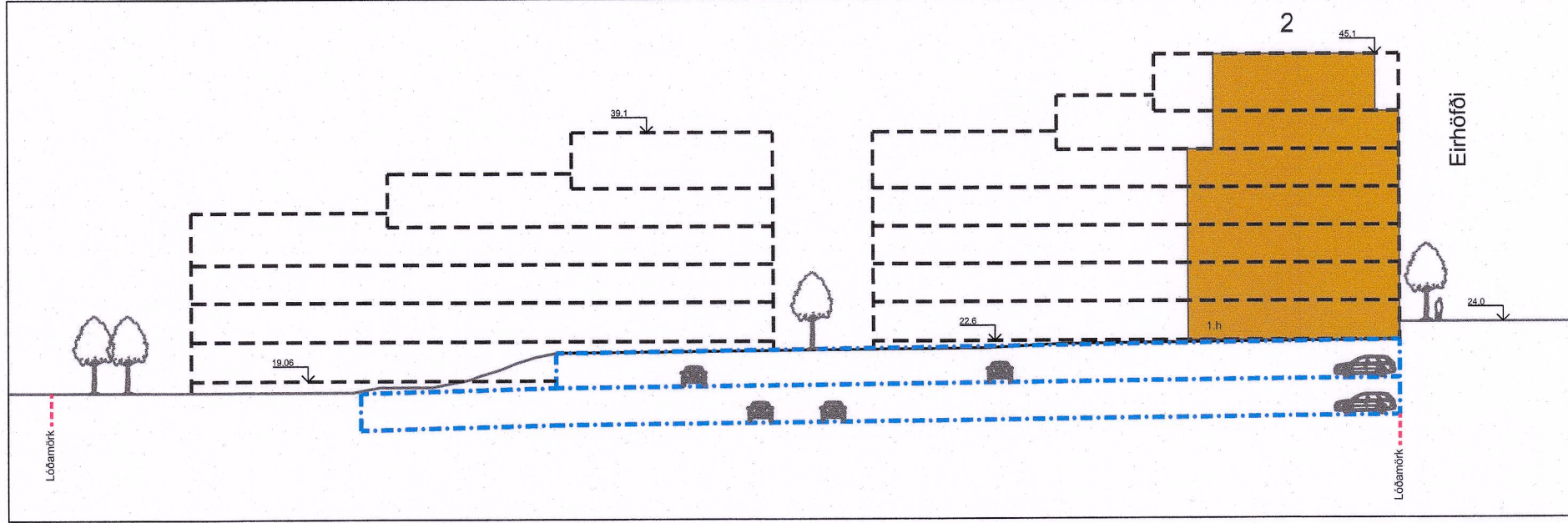
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

MKV 1:500



Sníð A-A, gildandi deiliskipulag

MKV 1:500



Sníð A-A, tillaga að deiliskipulagsbreytingu

MKV 1:500

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010, var smþykkt í/á

[embættisráðgjafi skipulagsfulltrúa](#)

þann 13. janúar 2026.

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðar ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann 6. febrúar 2026

Breyting á deiliskipulagi Ártúnshöfði svæði 1, varðandi Stálhöfða 2 Greinargerð

Deiliskipulagsbreytingin nær einungis til Stálhöfða 2. Um er að ræða stækkun á neðri bílakjallara um 404 fm til að fjölga bílastæðum. Við það hækkar nýtingarhlutfall lóðar úr 4,1 í 4,2. Í gildandi deiliskipulagi eru 85 bílastæði í -1 bílakjallara. Með breytingunni fjölgar þeim um 17 og verða bílastæðin 102 eftir breytinguna. Bílastæðakjallarinn er allur neðanjarðar og hulinn jarðvegi. Ekki eru gerðar aðrar breytingar á gildandi deiliskipulagi. Hvergi er styttra í hinn nýja kjallara en 350 cm frá lóðamörkum, vegna lagna sem liggja undir borgarstíg. Lóðarhönnuður staðfestir að breytingin hafi ekki áhrif á fyrirfram skilgreint svæði gegndræps yfirborðs neðst á lóðinni, svo sem skilmálar kveða á um.

Landmótun ofan á og við kjallarann á þessum stað er afliðandi þannig að ekki sést hvar kjallarinn er undir/endar og sömuleiðis eru ofanvatnslausnir eru að fullu leystar sjá teikningu landslagsarkitekts.

Skilmálatafla skv. gildandi deiliskipulagi

Ártúnshöfði svæði 1, Krossmýrarborg - Skilmálatafla															
Lóð	Stærð lóðar (1)	Hæðir húsa	Íbúðir (A rými)	Starfsemi (A rými) (2)	Valkvætt (A rými) (3)	Samtals: (A rými)	B-rými:	Samtals: (A+B rými)	NHL ofanjarðar	Kjallari (4) (A+B rými)	Heild (A+B rými)	NHF lóða	Fjöldi íbúða hámark:	Bílastæði hámark (5):	Hjólástæði hámark (6):
	m²		m²	m²	m²	m²	m²	m²		m²	m²		Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi
1	4.808	4-7 h+3K	12.600	0	0	12.600	1.000	13.600	2,8	6.404	20.004	4,1	145	85	0
2	3.735	4-7 h+3K	9.500	0	0	9.500	800	10.300	2,8	4.500	14.800	4,0	110	65	0
3	4.327	3-6 h+3K	11.400	0	600	12.000	1.000	13.000	3,0	5.500	18.500	4,3	140	85	0

Skilmálatafla skv. tillögu að deiliskipulagsbreytingu

Ártúnshöfði svæði 1, Krossmýrarborg - Skilmálatafla															
Lóð	Stærð lóðar (1)	Hæðir húsa	Íbúðir (A rými)	Starfsemi (A rými) (2)	Valkvætt (A rými) (3)	Samtals: (A rými)	B-rými:	Samtals: (A+B rými)	NHL ofanjarðar	Kjallari (4) (A+B rými)	Heild (A+B rými)	NHF lóða	Fjöldi íbúða hámark:	Bílastæði hámark (5):	Hjólástæði hámark (6):
	m²		m²	m²	m²	m²	m²	m²		m²	m²		Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi
1	4.808	4-7 h+3K	12.600	0	0	12.600	1.000	13.600	2,8	6.404	20.004	4,2	145	102	0
2	3.735	4-7 h+3K	9.500	0	0	9.500	800	10.300	2,8	4.500	14.800	4,0	110	65	0
3	4.327	3-6 h+3K	11.400	0	600	12.000	1.000	13.000	3,0	5.500	18.500	4,3	140	85	0

Verkheiti: Breyting á deiliskipulagi Ártúnshöfði svæði 1

Teiknað af: GG, ARA, ÖGV Dagsetning: 09.01.2026

ARCHUS arkitektar

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is