



Borgarráð

Kringlan 1 og Kringlan 5 – samkomulag um uppbyggingu.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Reiti fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, fyrir hönd Reita – þróunar ehf., kt. 530117-0490 og Reiti atvinnuhúsnæði ehf., kt. 530117-0300, um uppbyggingu á Kringlusvæðinu – 1. áfanga.

Greinargerð

Árið 2017 var haldin hugmyndasamkeppni um skipulag Kringlusvæðis norðan Listabrautar til að fá fram hugmyndir að nýju og þéttu borgarumhverfi þar sem margbreytileikinn fengi notið sín. Fyrstu verðlaun hlaut tillaga Kanon arkitekta. Rammaskipulag Kringlusvæðis var unnið í framhaldi og var það samþykkt í borgarráði 28. júní árið 2018. Rammaskipulagið gerir ráð fyrir því að uppbygging á Kringlusvæðinu verði í sjö aðskildum áföngum. Á þeim tíma sem liðinn var frá samþykkt rammaskipulagsins urðu breytingar á forsendum og viðmiðum sem lágu til grundvallar rammaskipulaginu, en hér vísast t.d. til þess að horfið var frá því að færa lagnir í Kringlugötu, eins og áður var ráðgert. Í skipulagslýsingu vegna 1., 2. og 3. áfanga Kringlusvæðisins frá apríl 2024, sem fylgir með samkomulaginu sem viðauki 1, er meginmarkmiðum rammaskipulagsins fyrir fyrstu þrjá áfanga uppbyggingarinnar lýst, að teknu tilliti til breytinga á forsendum skipulags sem hafa orðið frá gerð rammaskipulagsins.

Meðfylgjandi samkomulag, sbr. **fylgiskjal 1**, fjallar um 1. áfanga uppbyggingarinnar.

Reitir - þróun ehf., lóðarhafi á lóðinni Kringlan 1, og Reitir atvinnuhúsnæði ehf., lóðarhafi á lóðinni Kringlan 5, hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa er gert ráð fyrir að á lóðunum verði byggðar um 418 íbúðir auk atvinnuhúsnæðis. Er um að ræða 56.096 m² af byggingarétti ofanjarðar vegna íbúðarhúsnæðis (A+B) og 11.351 m² atvinnuhúsnæði. Hugmyndir lóðarhafa gera ráð fyrir að ráðast þurfi í talsverðar framkvæmdir við endurgerð Kringlugötu.

Aðilar eru sammála um að lóðarhafar greiði 19.000 kr. hvern fermetra nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir, en 5.500 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir atvinnuhúsnæði. Í samkomulaginu kemur fram að lóðarhafar greiði viðbótarbyggingaréttargreiðslu fyrir fermetra sem kunna að bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar fari svo að endanlegt deiliskipulag veiti heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar. Á grundvelli samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, sem borgarstjórn samþykkti á fundi 1. febrúar 2022, er gert ráð fyrir að lóðarhafar leggi til tiltekna fjárhæð til listsköpunar. Á grundvelli sömu markmiða er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á hluta íbúða sem verða byggðar. Lóðarhafar skuldbinda sig til þess að hafa með sér samvinnu við aðra lóðarhafa á reitnum, þegar aðrir lóðarhafar hefja vinnu við sína uppbyggingu, um það hvernig hægt sé að tryggja



Reykjavíkurborg

þjónustu vegna þjónustubarfa sem felast í leikskóla. Um efni samkomulagsins að öðru leyti vísast til fylgiskjals 1.

Af hálfu lóðarhafa liggur fyrir staðfesting á efni samkomulagsins.

Með erindi þessu fylgir yfirlýsing lóðarhafa um fyrirvara við uppbyggingarsamning við Kringlureit frá 29. janúar sl. sbr. **fylgiskjal 2**. Þá fylgir viljayfirlýsing um uppbyggingu á Kringlureit sem Reykjavíkurborg og Reitir fasteignafélag hf. gerðu með sér í kjölfar samþykktar borgarráðs þann 21. desember 2017, sbr. **fylgiskjal 3**.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:

1. Samkomulag ásamt viðaukum.
2. Yfirlýsing lóðarhafa um fyrirvara við uppbyggingarsamninginn frá 29. janúar 2025.
3. Viljayfirlýsing um uppbyggingu á Kringlureit, samþykkt á fundi borgarráðs 21. desember 2017.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, annars vegar og hins vegar Reitir fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, fyrir hönd Reita – þróunar ehf., kt. 530117-0490 og Reita atvinnuhúsnaðis ehf., kt. 530117-0300, (hér eftir nefndir lóðarhafar), gera með sér eftirfarandi:

SAMKOMULAG

vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar á lóðum á „Kringlusvæðinu – 1. áfangi“ í Reykjavík.

1. gr.

Inngangur

Reitir - þróun ehf., lóðarhafi á lóðinni Kringlan 1, landeignanúmer L107300 og Reitir atvinnuhúsnaði ehf. lóðarhafi á lóðinni Kringlan 5, landeignanúmer L107299, hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum. Lóðin Kringlan 1 er 18.878 m² að stærð og á henni er nú 2.224 m² atvinnuhúsnaði með fasteignanúmerinu F2031783. Lóðin Kringlan 5 er 2.288 m² að stærð og á henni er nú er 5.405,7 m² atvinnuhúsnaði með fasteignanúmerinu F2031765. Í samkomulagi þessu er sameiginlega vísað til framangreindra lóða sem lóðanna.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru lóðirnar á miðsvæði, M8, þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, ýmis konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum. Í rammaskipulagi frá 31. maí 2018, sem samþykkt var á fundi borgarráðs þann 28. júní 2018, er fjallað um uppbyggingu á Kringlusvæðinu. Rammaskipulagið gerir ráð fyrir því að uppbygging á Kringlusvæðinu verði í sjö aðskildum áföngum. Fyrir liggur skipulagslýsing vegna 1., 2. og 3. áfanga Kringlusvæðisins frá apríl 2024, sbr. **fylgiskjal 1**, þar sem er meginmarkmiðum rammaskipulagsins fyrir fyrstu þrjá áfanga uppbyggingarinnar er lýst, að teknu tilliti til breytinga á forsendum skipulags sem orðið hafa frá gerð rammaskipulagsins.

Þetta samkomulag fjallar eingöngu um 1. áfanga uppbyggingarinnar.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa er gert ráð fyrir að á lóðunum verði byggðar um 418 íbúðir samtals að 39.090 m² stærð og 11.351 m² atvinnuhúsnaði, þar af eru 6.765 m² núverandi byggingar fyrir atvinnuhúsnaði. Í vinnslu er nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar. Fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa að uppbyggingu á lóðunum er að finna í **fylgiskjali 2** og **3**. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd skiptist svæðið í sex byggingarreiti, þ.e. fimm byggingarlóðir (A-E) og lóð undir vistgötu/torg (F).

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktu húsnaðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 10. nóvember 2022 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. janúar 2022 og staðfestum á fundi borgarstjórnar 1. febrúar 2022.

Breytt fyrirkomulag lóðanna, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir lóðirnar er háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs auk borgarráðs. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulagsins.

2. gr.

Lóðaleigusamningur

Nýir lóðaleigusamningar fyrir lóðirnar verða gefnir út þegar greiðslur skv. 3. og 4. gr. hafa verið greiddar. Samhliða falla eldri lóðarleigusamningar úr gildi.

3. gr.

Greiðslupátttaka lóðarhafa

Af fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd lóðarhafa leiðir að fara þarf í talsverðar framkvæmdir við endurgerð Kringlugötu, sem er á borgarlandi. Reykjavíkurborg og lóðarhafar skulu koma sér saman um frumhönnun og verklýsingu á endurgerð Kringlugötu. Samþykkt skal liggja fyrir áður en deiliskipulag er samþykkt. Reykjavíkurborg býður út hönnun og framkvæmdir við endurgerð Kringlugötu, sbr. lög um opinber innkaup nr. 120/2016. Aðilar skulu hafa með sér náð samstarf um útboð, innkaup, samninga og annað sem varðar hönnun og framkvæmd við Kringlugötu. Í því felst m.a. að halda reglulega fundi þar sem farið er yfir hönnunargögn, stöðu framkvæmda, framvindu þeirra og verkstjórn o.s.frv. Reykjavíkurborg mun tryggja eftir fremst megni að afgreiðslu mála sem snúa að framkvæmdum samkvæmt þessari grein verði hraðað eins og kostur er. Lóðarhafi samþykkir að greiða hlutdeild í þessum kostnaði enda er gert ráð fyrir að hann sé innifalinn í byggingarréttargjöldum, sbr. 2. g 3. mgr. þessarar greinar. Greiðslupátttaka lóðarhafa byggir á verðmætaaukningu viðkomandi fasteigna, sem getur falist í breyttri nýtingu á húsnæði, þ.e. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, og/eða auknum byggingarheimildum/byggingarmagni. Greiðslupátttaka reiknast samkvæmt 2. og 3. mgr. þessarar greinar.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns en nú þegar er á lóðunum skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingaréttar 19.000 kr. fyrir hvern fermetra (A+B)¹ nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir. Greiða skal sömu fjárhæð fyrir hvern fermetra í þeim tilvikum ef nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýtingu núverandi húsa úr atvinnuhúsnæði í íbúðir hvort sem byggt sé við eldri byggingar eða ekki.

Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 5.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingarinnar og/eða viðbyggingarinnar ofanjarðar. Núverandi byggingarmagn undir atvinnuhúsnæði á hvorri lóð um sig dregst frá því byggingarmagni undir atvinnuhúsnæði sem heimilað verður í nýju deiliskipulagi, á lóðum sem stofnast á sama stað og núverandi lóðir. Nánar tiltekið þá er ekki greitt fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem

¹ Vísað er til lokunarflokka A og B samkvæmt staðlinum ÍST 50.

skilgreinist sem atvinnuhúsnæði, að því marki sem slíkir fermetrar atvinnuhúsnæðis eru til staðar í dag, sbr. 1. mgr. 1. gr.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2025 (123,1 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna byggingaréttar samkvæmt þessari grein, er 90 dögum eftir samþykkt byggingarnefndarteikninga þó eigi síðar en við útgáfu byggingarleyfis. Á.t.t. þess hvort byggingarnefndarteikningar hafi verið samþykktar og/eða byggingarleyfi útgefið er gjalddagi greiðslu byggingaréttar samkvæmt grein aldrei síðar en þann 1. júní 2026.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind greiðsla hefur verið greidd.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóð hafi greiðslur, sbr. 3. og 4. gr. samningsins, ekki verið greiddar.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-², framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

Inneign vegna húsa sem verða rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðagjöld lóða lóðarhafa í samræmi við 4. og 5. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðagjald nr. 153/2006.

Fari svo að endanlegt deiliskipulag veiti heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirliggjandi hugmynd, skulu lóðarhafar greiða gatnagerðargjald vegna þeirra fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn. Gjaldagi gatnagerðargjalds er þá við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirliggjandi hugmyndum, skulu lóðarhafar greiða viðbótarbyggingaréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar.

Komi til þess að byggingarmagn á lóðinni aukist við síðara tímamark en samkvæmt 9. mgr. þessarar greinar skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar greiðslu, sbr. 1. og 2. mgr. þessarar greinar, bundið byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2025 (123,1 stig) fyrir

² https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf

hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd. Grundvöllur ákvæðis þessa byggir á staflíð b í almennum samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum frá árinu 2022. Komi til þess að ákvæði þetta verði fellt úr gildi og/eða breytt með verulegum hætti, skal samið um aukinn byggingarétt á nýjum grundvelli.

4. gr.

Listsköpun

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum skuldbinda lóðarhafar sig til þess að verja sérstakri fjárhæð til listsköpunar í almenningsrýmum á svæðinu, s.s. á húsum á skipulagsreitnum. Samanlagt framlag lóðarhafa samkvæmt þessari grein er 11.500.000 kr. og skal greitt til Reykjavíkurborgar samhliða greiðslu, sbr. 3. gr.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja til 11.500.000 kr. til listsköpunar á svæðinu. Lóðarhöfum er ljóst að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við 11.500.000 kr. og er allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins af hálfu Reykjavíkurborgar (uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) innifalinn. Frekari greiðslur af hálfu Reykjavíkurborgar koma því ekki til.

Um samninga um listsköpun á uppbyggingarsvæðum fer að öðru leyti eftir verklagsreglum vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými sem samþykktar voru í borgarráði þann 1. febrúar 2024, en verklagsreglurnar fylgja með samningi þessum sem **fylgiskjal 4**.

5. gr.

Almenningsrými. Göngu- og hjólabrú

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd er gert ráð fyrir almenningsrýmum á landi lóðarhafa. Auk þess er í fyrirbyggjandi hugmyndum lóðarhafa gert ráð fyrir göngu- og hjólabrú yfir Kringlugötu til þess að tengja land lóðarhafa við nærliggjandi svæði.

Með almenningsrými í inngörðum er átt við dvalar- og göngusvæði innan byggingareita. Almenningsrými í inngörðum eru merkt A, C, D og E í **fylgiskjali 2**. Almenningsrými utan inngarða eru merkt F í **fylgiskjali 2**, en um er að ræða vistgötu, tvenna göngu- og hjólastíga vestur til austurs og torg svæði norðan megin við menningar- og atvinnuhúsnæði á reit B, sbr. **fylgiskjal 2**. Göngu- og hjólabrú er auðkennd sem „byggingaréttur brú“ í **fylgiskjali 2**. Lóðarhöfum er ljóst að afmörkun og stærð umræddra svæða eru sett fram til hliðsjónar og verður nánar ákveðið í deiliskipulagi.

Lóðarhafar annast og bera kostnað af öllum undirbúningi, hönnun og framkvæmdum vegna almenningsrýma (bæði í inngörðum og utan þeirra) sem og vegna göngu- og hjólabrúar.

Að því gefnu að Reykjavíkurborg telji hönnun og framkvæmdir þessara rýma vera með fullægjandi hætti er Reykjavíkurborg tilbúin til samningaviðræðna um rekstur og umhirðu þeirra. Aðilar eru sammála um að eiga samráð og gott samstarf í tengslum við hönnun og framkvæmdir þessara rýma, t.d. með því að halda reglulega fundi þar sem farið er yfir hönnunargögn, stöðu framkvæmda, framvindu þeirra og verkstjórn o.s.frv.

Lóðarhafi annast allan rekstur og umhirðu í almenningsrýmum í inngörðum viðkomandi lóða. Rekstur og umhirða skal ekki vera af lakari gæðum og gildir um rekstur og umhirðu borgarlands. Telji Reykjavíkurborg að rekstur og umhirða lóðarhafa á svæðum samkvæmt þessari málsgrein sé ábótavant skal Reykjavíkurborg gera lóðarhafa viðvart og gefa honum sanngjarnan frest til úrbóta. Sé úrbótaskyldu ekki sinnt með fullnægjandi hætti er Reykjavíkurborg heimilt að láta framkvæma úrbætur á kostnað lóðarhafa.

6. gr.

Leikskóli

Reykjavíkurborg hefur yfir að ráða takmörkuðu landi á Kringlureitnum og setur það verulegar skorður á möguleika Reykjavíkurborgar til að uppfylla þær þjónustufarfir sem fylgja uppbyggingu á lóðum og byggingu íbúða. Með undirritun samnings þessa skuldbinda lóðarhafar sig að hafa með sér samvinnu við aðra lóðarhafa á reitnum, þegar aðrir lóðarhafar hefja vinnu við sína uppbyggingu, um það hvernig hægt sé að tryggja þjónustu vegna þjónustufarfa sem felast í leikskóla. Lóðarhafar á Kringlureitnum eru með þessu skuldbundnir, undir forystu og í samvinnu við Reykjavíkurborg, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur og aðra lóðarhafa á Kringlureitnum, til þess að láta vinna áætlun um uppbyggingu leikskólalþjónustu á svæðinu og endurskoða hana á tveggja ára fresti þar til uppbyggingu er lokið. Í tengslum við fyrirliggjandi tillögu lóðarhafa um uppbyggingu 1. áfanga hefur Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur komið því áliti áleiðis að af öllum stöðum á svæðinu væri best að staðsetja leikskólann fjær Kringlumýrarbraut. Lóðarhöfum er ljóst að ákvæði þetta felur ekki í sér skuldbindingu af hálfu Reykjavíkurborgar hvað varðar rekstur leikskóla né útgáfu starfsleyfis frá Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur. Útgáfa starfsleyfis Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur byggir á lögum og reglugerðum sem gilda um starfsleyfi leikskóla og sem Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur er bundið af.

7. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkja lóðarhafar að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúðum í húsum á hverri lóð lóðarhafa. Miðað við fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa eiga Félagsbústaðir kauprétt að 21 íbúða á lóðunum.

Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli að viðbættri geymslu, hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 70-80 m² að birtu flatamáli að viðbættri geymslu, þó

ekki stærra en 4 m². Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 57 m² þar sem íbúð er 50 m² íbúða og geymsla reynist 7 m² skal kaupverð reiknað líkt og íbúð sé 54 m² íbúð.)

Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða og samráð skal haft um staðsetningar þeirra.

Íbúðunum skal skilað fullbúnum og tilbúnum til notkunar og skal frágangur, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Íbúðum til Félagsbústaða skal skilað með harðparketi að viðurkenndri og vandaðri gerð. Sameign húss og lóð skal vera full frágengin.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 490.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu apríl mánaðar 2021 (153,7 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Lóðarhafi skal bjóða Félagsbústöðum kauprétt með tölvupósti á netfangið kauprettur@felagsbustadir.is. Lögð er áhersla á að hefja viðræður við Félagsbústaði sem fyrst eftir að grunnhönnun liggur fyrir um val á íbúðum og að val á íbúðum liggi fyrir þegar byggingarnefndarteikningar eru lagðar fyrir byggingafulltrúa. Skal kaupréttur boðinn Félagsbústöðum eigi síðar en því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera móttekið þegar Félagsbústaðir staðfesta móttöku tölvupóstsins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku Félagsbústaða). Félagsbústaðir hafa 45 daga frest til að tilkynna lóðarhafa að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að Félagsbústaðir hafa sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð innan 30 daga frá því að Reykjavíkurborg hefur samþykkt eignaskiptayfirlýsingu viðkomandi eignar og henni verið þinglýst af Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, endanlega stærð þeirra og greiðslu kaupverðs. Greiðslum skal háttað með þeim hætti að við þinglýsingu kaupsamnings milli aðila er greitt 10% kaupverðs, við afhendingu þegar öryggisúttektarvottorð byggingarfulltrúa hefur borist Félagsbústöðum er greitt 70% kaupverðs og afgangurinn við útgáfu afsals þegar lokaúttekt byggingarfulltrúa hefur farið fram og vottorð borist Félagsbústöðum. Kaupverð og eftirstöðvar þess skulu breytast í samræmi við breytingu á byggingarvísitölu, sbr. framangreint, fram að lokagreiðslu.

8. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum skal miðað við að um 20% íbúða á lóðum lóðarhafa skuli vera leiguíbúðir, þ.m.t. stúdentaíbúðir, leiguíbúðir

Félagsbústaða hf., íbúðir fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir. Íbúðirnar skulu vera í eigu félags/félaga sem hefur/hafa að meginmarkmiði að leigja út íbúðir til langtíma. Nýti Félagsbústaðir hf. kauprétt sinn samkvæmt 7. gr. teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.

Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skal lóðarhafi tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð. Útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falla undir þessa kvöð.

Miðað við fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa verða 84 íbúðir á lóðunum skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir aldraða og búseturéttaríbúðir. Félagsbústaðir hafa kauprétt að 21 íbúða á lóðunum, sbr. 7. gr. samkomulagsins.

9. gr.

Framsal

Lóðarhöfum er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að viðkomandi lóð, áður en greiðslur samkvæmt 3. og 4. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar. Lóðarhafar skuldbinda sig til þess að undirrita sérstakt kvaðaskjal. Við samþykkt framsals tekur nýr eigandi við réttindum og skyldum lóðarhafa gagnvart Reykjavíkurborg samkvæmt samkomulaginu.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar. Þegar greiðslur skv. 3. og 4. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

10. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni, að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.

Lagnir þurfa að vera innan núverandi lóðamarka lóða 1-3 og 5 sem jafnframt eru deiliskipulagsmörk fyrir áfanga 1.

11. gr.

Framkvæmdir

Uppbyggingu á hverri lóð samkvæmt nýju deiliskipulagi skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingaleyfis.

12. gr.

Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðirnar Kringluna 1, landeignanúmer L107300 með fasteignanúmerinu F2031783 og Kringluna 5, landeignanúmer L107299 fasteignanúmerinu F2031765.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann dd.mm.aa.

Fylgiskjöl:

1. Kringlan_skipulagslýsing_áf.1.2.3_08.05.2024.
2. Kringlureitur Fasi 1-DSK sett 03.09.2024.
3. Kringlan-DSK-Stærðartafla 21.08.2024.
4. Verklagsreglur_01022024.

Kringlusvæðið

Apríl 2024

Skipulagslýsing

1. , 2. og 3. áfangi



Inngangur

Deiliskipulagslýsing þessi nær til breytinga á gildandi deiliskipulagi Kringlunnar sem samþykkt var í borgarráði 13. maí 1986 m. s. br. og gildir fyrir 1., 2. og 3. áfanga uppbyggingar skv. rammaskipulagi Kringlunnar.

Unnið verður deiliskipulag fyrir hvern áfanga fyrir sig út frá þeim megin markmiðum sem sett eru fram í deiliskipulagslýsingu þessari og byggja á markmiðum rammaskipulags að teknu tilliti til forsendubreytinga sem tilkomnar eru eftir að rammaskipulag var samþykkt og útlistaðar verða hér á eftir.

Í 1. áfanga er um að ræða uppbyggingu á lóðum nr. 1-3 við Kringluna, þar sem standa tvær byggingar sem áður hýstu skrifstofur og prentsmiðju Morgunblaðsins, ásamt lóð nr. 5 þar sem skrifstofubýgging Sjóvá stendur. Áfangi 2 er að stærstum hluta á lóð nr. 7, þar sem byggingar VR standa, og 3. áfangi verður að hluta til á lóð nr. 7 og að hluta til á borgarlandi norðan lóðar.

Aðdragandi og tilgangur

Árið 2017 var haldin hugmyndasamkeppni um skipulag Kringlusvæðis norðan Listabrautar til að fá fram hugmyndir að nýju og þéttu borgarumhverfi þar sem margbreytileikinn fengi notið sín. Fyrstu verðlaun hlaut tillaga Kanon arkitekta og var rammaskipulag Kringlusvæðis unnið í framhaldi og samþykkt í borgarráði árið 2018.

Á þeim tíma sem liðinn er frá því að rammaskipulag var samþykkt hafa orðið breytingar á forsendum og viðmiðum sem lágu til grundvallar gerð rammaskipulags sem nauðsynlegt er að tekið verði mið af við komandi

deiliskipulagsvinnu og því voru haldnar vinnustofur vorið 2023 með hagaðilum á svæðinu. Helstu forsendubreytingarnar eru eftirfarandi:

- frárennislögn í Kringlugötu verður ekki færð
- byggingar á lóð Kringlugötu 7, sem í rammaskipulagi var gert ráð fyrir að myndu víkja, verða þar áfram
- loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar miðar að kolefnishlutleysi árið 2040 og því er farið fram á að gerðar verði LCA greiningar samhliða hönnun og þær lagðar til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor uppbyggingar

Forsendur og markmið

Deiliskipulagslýsing þessi lýsir meginmarkmiðum rammaskipulags fyrir fyrstu þrjá áfanga uppbyggingar að teknu tilliti til breytinga á forsendum skipulags sem orðið hafa frá gerð rammaskipulags og lýst er hér að framan.

Meginmarkmið rammaskipulags miðar að því að móta nýtt og þétt borgarumhverfi, þar sem margbreytileikinn fær notið sín. Á Kringlusvæðinu verði fjölbreytt húsform og ný skjólgóð og sólrík götu- og torgrymi, samtvinnað stærri útirýmum. Umferð akandi, hjólandi og gangandi skal gert jafnhátt undir höfði, með sérstakri áherslu á gönguvænt umhverfi.

Breyttar forsendur Veitna um að lagnir í Kringlugötu verði ekki færðar leiða til þess að endurhanna þarf vesturhluta Kringlugötu og tengingar frá efri aðkomuhæð verslunarmiðstöðvar yfir götuna að byggð vestan götu. Við aðlögun skipulags að breyttum forsendum skal leggja áherslu á virkar götuhliðar

bygginga sem snúa að Kringlugötu en jafnframt þarf að endurhanna Kringlugötuna sjálfa með göngu- og hjólaleiðum samhliða akstursgötu og gera göturýmið aðlaðandi með gróðri og götugögnum.

Í deiliskipulagi fyrir áfangana þrjá verður stuðst við töluleg viðmið sem fram koma í rammaskipulagi hvað varðar heildarbyggingarmagn og skiptingu þess milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, húshæðir, ásýnd byggðar og lóða, skuggavarp, umhverfisþætti, fjölda bíla- og hjólastæða, lóðaskiptingu, áfangaskiptingu o.þ.h. en bílastæði á lóðum skulu vera samnýtanleg svo halda megi fjölda þeirra í lágmarki.

Samanlagt fyrir fyrstu þrjá áfangana er í rammaskipulagi gert ráð fyrir að heildar byggingarmagn verði um 105.650 m², þar af rúmlega 10.000 m² atvinnuhúsnæðis og u.þ.b. 680 íbúðir.

Hlutfall milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis getur tekið breytingum og sömuleiðis ráðast endanlegar hæðir húsa og byggingarmagn af samspili milli húshæða, dýpt húsa og afstöðu til sólar til að tryggja góð birtuskilyrði í íbúðum og sólarljós á dvalarsvæðum lóða í a.m.k. 5 klst. á dag í maí mánuði.

Í deiliskipulagi skal jafnframt koma fram staðsetning þjónustustofnana, dreifistöðva raforku, djúpgáma og grenndarstöðva sorps eftir því sem þörf er á.

Möguleiki er gefinn á því að skipta áföngum upp í fleiri en eina deiliskipulagsáætlun.

Áherslur við mótun byggðar í deiliskipulagi

Um gatnakerfi

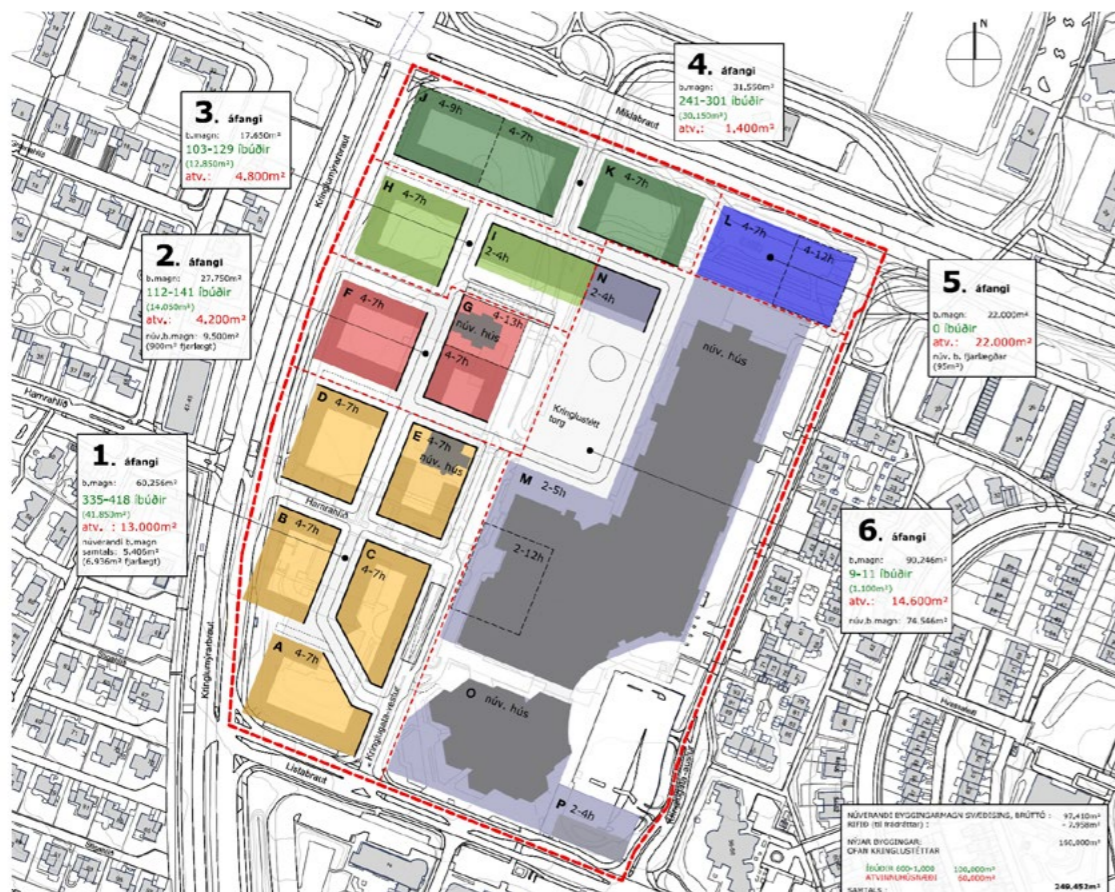
- Aðlaga þarf fyrirkomulag gatna í rammaskipulagi að núverandi byggingum á lóð Kringlunnar 7, sem standa munu til framtíðar
- Aðlaga þarf fyrirkomulag gatna í rammaskipulagi að breyttum forsendum Veitna, sem felst í því að fráveitulögn í Kringlugötu verður ekki færð. Taka skal mið af greinargerð Veitna, dags. 13.10.2023, um nauðsynlegt athafnasvæði til að þjónusta lagnir í götu.

Um mótun byggðar

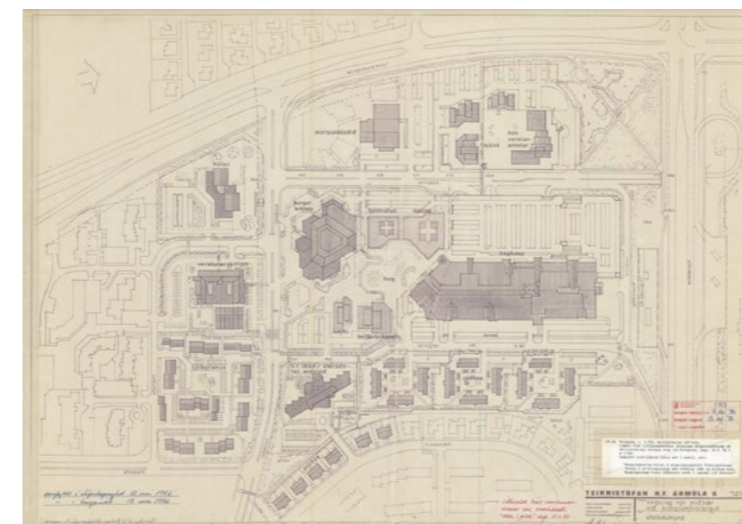
- Auka skal tengingar gangandi og hjólandi umferðar við aðliggjandi hverfi, Álftamýri, Háaleiti, Hvassaleiti, Listabraut, Veðurstofureit og Hlíðar.
- Einnig skal gæta að mótun byggðar á jöðrum Kringlusvæðis og forðast að reisa „múra“ háreistra bygginga að aðliggjandi hverfum.
- Gera skal hljóðvistar-, vind- og sólarstundagreiningar samhliða hönnun sem leggja skal til grundvallar mótun byggðar með það að markmiði að tryggja hljóðlát, skjólgóð og sólrík útidvalarsvæði og góða hljóðvist og góð birtuskilyrði í íbúðum.
- Tryggja skal fjölbreytni í húsagerðum, bæði hvað varðar atvinnu- og íbúðarhúsnæði, fyrir efnahagslega breiðan hóp fólks og fyrirtækja.

Um mótun göturyma, útidvalarsvæða og garða

- Huga skal að virkni jarðhæða, t.a.m. með staðsetningu innganga, forgarða, glugga og stétta, svo göturymið verði aðlaðandi fyrir vegfarendur.
- Á hvaða tíma dags sem er skal ávalt hægt að finna almennings útidvalarsvæði sem geti notið sólar.
- Leggja skal áherslu á aukinn gróður á Kringlusvæðinu og gera áætlun um fjölbreytt tegundaval sem taki mið af árstíðum.
- Útidvalarsvæði skulu vera fjölbreytt hvað varðar stærð, gerð og virkni og vera aðlaðandi fyrir alla aldurshópa.
- Göturymi og útidvalarsvæði skulu vel búin gróðri, góðri götulýsingu og götugögnum og hugað skal að hvíldarsvæðum með setbekkjum fyrir þau sem hafa skerta hreyfigetu.
- Íbúðir á neðstu hæðum að garð- eða göturymi skulu hafa sérarfnotareiti utan við húshlið.
- Gera skal ráð fyrir gróðurhúsum og upphækkuðum gróðurbeðum til heimaræktunar á lóðum við íbúðarhús.



Rammaskipulag - áfangaskipting



Deiliskipulag í gildi með síðari breytingum



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

- Aðgengismál skulu vera til fyrirmyndar og umferð fótgangandi skal vera í forgangi. Forgang gangandi umferðar skal gefa til kynna með því að hafa gangstéttar og gangbrautir í sama fleti svo akandi umverð aki yfir þær við beygju inn á hliðargötur. Við gatnamót skal breikka gangstéttar við horn (curb extention), minnka breidd vega og beygjuradíusa bifreiða eftir fremsta megni.

Bílastæði og hjólastæði

- Æskilegt er að bílastæði á aðkomuhæð séu samnýtanleg.
- Aukainngangar húsa mega vera frá bílastæðahæð en aðalinngangar skulu vera í göturýmum.
- Bílastæði við götur eiga að vera samsíða götum með reglulegu uppbroti þannig að ekki séu fleiri en 3 bílastæði saman.
- Bílastæðahús geta verið góð lausn, en þau skal útfæra með sveigjanleika í huga svo hægt verði með tímanum að gefa þeim annað hlutverk.
- Hjólastæði skulu vera við innganga húsa og hjólageymslur skulu hafa beint aðgengi út í göturými og að hjólaleiðum

Umhverfi, staðhættir og minjar

Deiliskipulagssvæði áfanganna þriggja afmarkast af Kringlumýrabraut til vesturs, Listabraut til suðurs, vestari hluta Kringlunnar (Kringlugötu) til austurs og mörkum 4. áfanga til norðurs.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru lóðirnar á miðsvæði, M8, þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, ýmiss konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum. Byggingarnar sem fyrir eru á lóðunum, Turn VR, bygging Sjóvá og fyrrum prentsmiðja og skrifstofuhúsnæði Morgunblaðsins eru helstu kennileyti innan áfanganna þriggja.

Á Kringlumýrabraut er mikill umferðarpungi sem veldur töluverðri svifryks- og hljóðmengun, en einnig er nokkur umferðarpungi á vesturhluta Kringlugötu og Listabraut. Í dag er helsti ferðamátinn til og frá Kringlusvæðinu með einkabílum en stoppistöðvar almenningsamgangna næst lóð eru við Kringlumýrabraut, þar sem jafnframt verða stoppistöðvar Borgarlínu í framtíðinni. Bæta þarf göngu- og hjólaleiðir innan svæðisins og jafnframt tengingar þeirra við aðliggjandi hverfi.

Yfirborð lóðar er í dag að langstærstum hluta malbikað bílastæði, fyrir utan minni háttar grasflatir á suður og vestur hluta lóðar. Markmið deiliskipulags er að gefa götu- og torgrýmum grænt yfirbragð og jafnframt að leysa flæði ofanvatns innan lóða. Því skal sjá til þess að jarðvegur sé nægur til að gróður fái þrífist og hægt sé að veita ofanvatni niður í jarðveg.

Gerð var húsakönnun árið 2006 á vegum Minjasafns Reykjavíkur (Borgarsögusafns), Kringlan – Listabraut – Kringlumýrabraut – Miklabraut, skýrsla nr. 133. Skv. henni telst ekkert hús á þessum lóðum hafa gildi sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjavörslu um listrænt og byggingarsögulegt gildi. Ennfremur eru ekki heimildir um fornminjar á lóðinni sbr. skýrslu Minjasafns Reykjavíkur nr. 164 frá 2014.

Hins vegar eru á lóð 1-3 fyrrum prentsmiðja og skrifstofuhúsnæði Morgunblaðsins sem skoða ber að nýta, bæði sem sögulegt minni þess sem fyrir var en einnig í þeim tilgangi að endurnýta hús, húshluta eða byggingarefni með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor uppbyggingar.

Umhverfisáhrif áætlunar

Til þess að umhverfisáhrif framkvæmda verði sem minnst skal gera lífsferilsgreiningar (LCA) samhliða hönnun, sem taka skulu mið af lífsferli fasteigna, þ.e.

mannvirkja og lóða sem heildar, og leggja þær til grundvallar ákvarðanatöku í hönnunarferli, með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor framkvæmdar m.v. viðmiðunarhús eins og það er sett fram í Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð. Í því felst m.a.:

- að vinna með þær byggingar sem fyrir eru eins og kostur er
- að endurvinna byggingarefni og lágmarka úrgang
- að leysa yfirborðsvatn innan lóða eða lóðaklasa með blágrænum ofanvatnslausnum
- að gera ráð fyrir jarðvegi á lóðum svo tré og fjölbreytileiki vistkerfa fái þrífist

Sjá nánar minnisblað Verkís, Skilyrði um meðferð á bundnu kolefni við byggingaframkvæmdir, dags. 07.12.2023.

Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Deiliskipulag skal byggja á eftirfarandi áætlunum og stefnum:

- Vegvísi um vistvænni mannvirkjagerð sem gefinn er út af samstarfsveggvanganum Byggjum grænni framtíð
- Drög að Landsskipulagsstefnu innviðaráðuneytisins skal leggja til grundvallar deiliskipulagsgerð
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2022 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022

- Í AR2040 eru settar fram stefnur Reykjavíkurborgar sem hafa skal til hliðsjónar við gerð deiliskipulags, þ.á.m. Loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar sem nálgast má á slóðinni <https://reykjavik.is/loftslagsmal>.
- Rammaskipulag Kringlusvæðis, samþykkt í borgarráði 31. maí.2018 með þeim forsendubreytingum sem raknar hafa verið hér að framan.
- Deiliskipulag Kringlunnar, samþykkt 13. maí 1986, með síðari breytingum.
- Skilyrði um meðferð á bundnu kolefni við byggingaframkvæmdir - Minnisblað Verkís dags. 07.12.2023.
- Kringlusvæðið - vinnugögn frá vinnustofum með KPMG dags. 6. og 27. mars 2023

Samráðs- og umsagnaraðilar

Við vinnu að deiliskipulagi skal hafa samráð við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Ennfremur er skilyrt að samráð verði haft við lóðarhafa aðliggjandi lóða og áfanga á Kringlusvæðinu vegna þeirrar nauðsynlegru aðlögunar sem gera þarf á fyrirkomulagi gatna og tengingum við Kringlustétt og orsakast af áðurgreindum breytingum á forsendum.

Auk ofangreindra samráðs- og umsagnaraðila eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur, Vegagerðin og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur lögbundnir umsagnaraðilar deiliskipulagsgerðar.

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:

2023 - 2024

desember 2023 - júní 2024	Gerð skipulagslýsingar fyrir áfanga 1, 2 og 3, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og auglýst opinberlega sbr. 40. gr. skipulagslaga. Umsögn skipulagsfulltrúa varðandi athugasemdir samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og eftir atvikum í borgarráði. Lýsing deiliskipulags send Skipulagsstofnun til lokaafgreiðslu.
október 2023 - júní 2024	Drög að deiliskipulagi fyrir áfanga 1 unnin og kynnt í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkurborgar. Opinn kynningarfundur haldinn fyrir borgarbúa. Deiliskipulagstillaga áfanga 1 samþykkt til auglýsingar sbr. 30. og 40. gr. skipulagslaga.
júní - ágúst	Deiliskipulagstillaga áfanga 1 auglýst opinberlega með rúmum athugasemdafresti vegna sumarleyfistíma.
september	Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum frá auglýsingu
október	Deiliskipulagstillaga áfanga 1 samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði / borgarráði.
nóvember	Deiliskipuagstillaga send Skipulagsstofnun til samþykktar
desember	Deiliskipuagstillaga tekur gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

2024 - 2025

janúar 2024 - desember 2025 Vinna við deiliskipulag fyrir áfanga 2

2024 - 2026

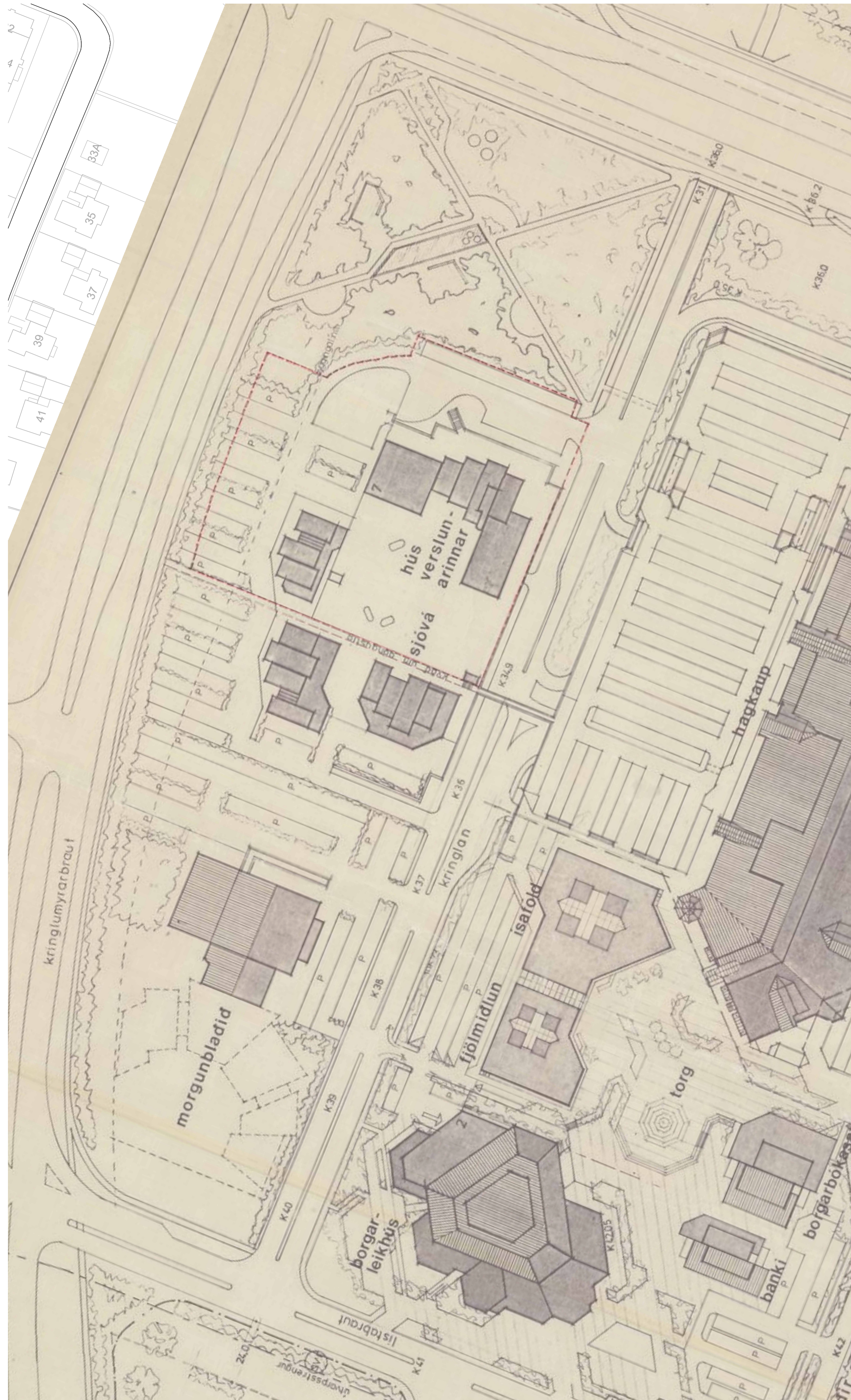
janúar 2024 - desember 2026 Vinna við deiliskipulag fyrir áfanga 3



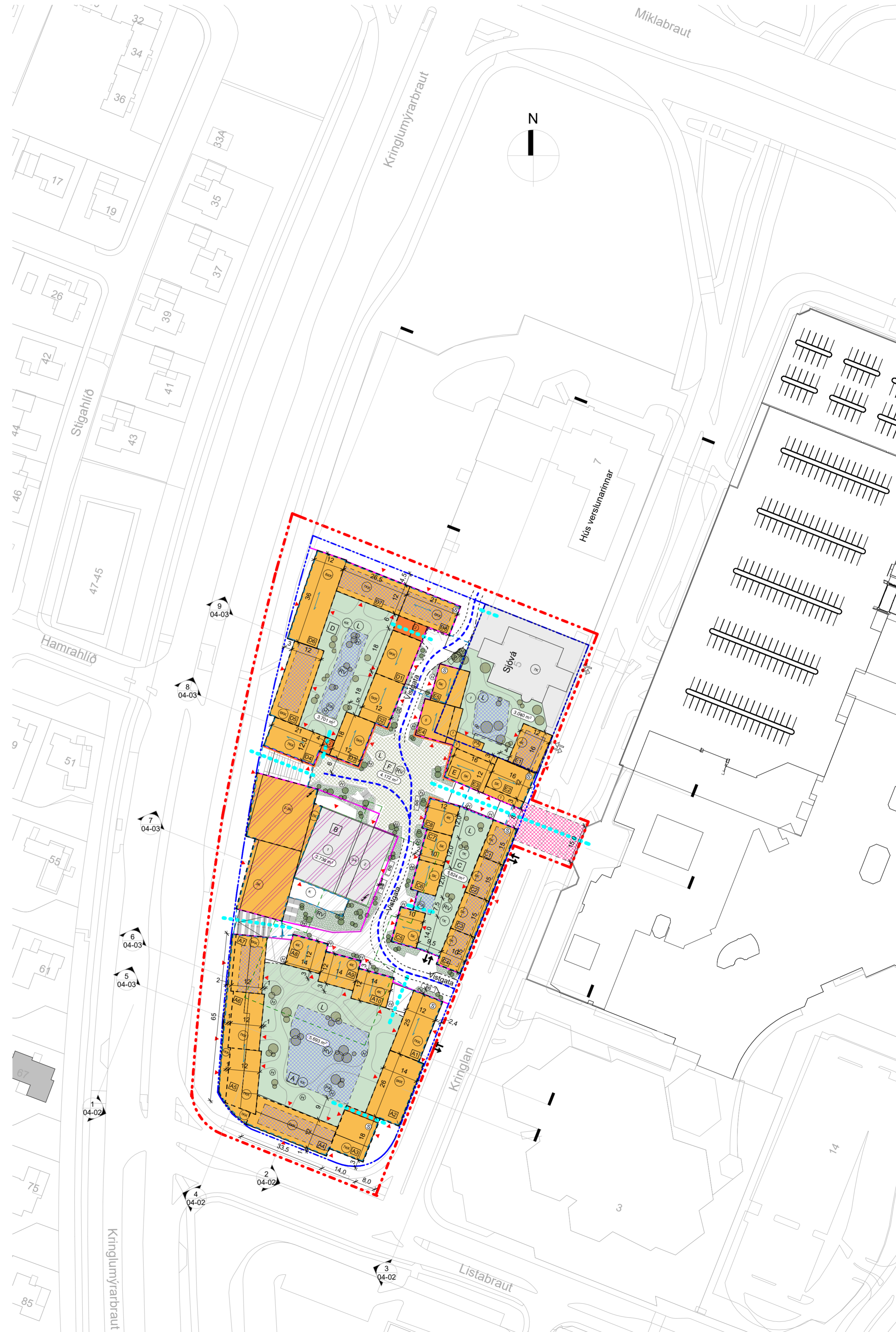
Kringlusvæðið - horft til vesturs



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



Deiliskipulagsuppdráttur skipulag 1985
1:1000



Deiliskipulagsuppdráttur
1:1000

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagsvæðis
- Lóðarmörk
- Ný lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi heimil niðurrif
- Nýbyggingar - grunnmynd/snið
- Nýbyggingar - ásynd
- Hallandi þakflötur ásynd
- Byggingarreitur
- Byggingarflina bundin
- Byggingarreitur heimil verslun/þjónusta/skólahúsn.
- Byggingarreitur menningar- og þjónustustarfsemi
- Byggingarreitur Kjallari
- Byggingarreitur létt gæðhúsi / lyfta/stigagangur
- Byggingarreitur brú
- Kvæð um undirgöng - tvöföld lofthæð
- Vistgata (gæðreypt yfirborð)
- Torg (gæðreypt yfirborð)
- Græn svæði jarðbundin / regnbeð
- Græn svæði á byggingum / regnbeð
- Jarðvegur eftir breytingu (aðbærandi)
- Regnvatnsliut (aðbærandi staðsetning)
- Aðengi að tilageymslu (aðbærandi staðsetning)
- Hjólastaði / Hjólastýli (aðbærandi staðsetning)
- Merking byggingareiturs
- Stærð lóða
- Hæðir bygginga
- Sorpgæymsla (aðbærandi staðsetning)
- Djúpgámar (aðbærandi staðsetning)
- Mænistefna
- Inngangar (aðbærandi staðsetning)
- Inn-útkeyrsla (aðbærandi staðsetning)
- Inn-útkeyrsla - núverandi
- Göngu- / hjóreiðastígur / aðengi allra (aðbærandi staðsetning)
- Tré og gróður (aðbærandi staðsetning)
- Leiksvæði (aðbærandi staðsetning)
- Spennistöð (aðbærandi staðsetning)
- Aðkoma neyðarbita og sorpbíla
- Kóti þak / þakkantar (dæmkaði)
- Gólfkóti hæða (aðbærandi)
- Kóti lóð (aðbærandi)

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
Stjórnariðnda þann _____ 20__

Unnið í samvinnu við:
Henning Larsen

Útg. Dags. Skýring Yf.af. Br.af.
Kringlureitur Fasi 1
Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG
Afstöðumynd

Teiknað af: GM, SK Dagsetning: 11.7.2024
Yfiraf: FF Mælikvarði: 1:1000

Haldór Guðmundsson kt 140548-2439
Freyr Frostason kt 170870-6669
Óddur K. Finnbjarnsson kt 280259-3229
Páll Guðmundsson kt 080176-2879
Ragnar Auðunn Sigursson kt 230162-4499
Samúel Guðmundsson kt 011063-4039



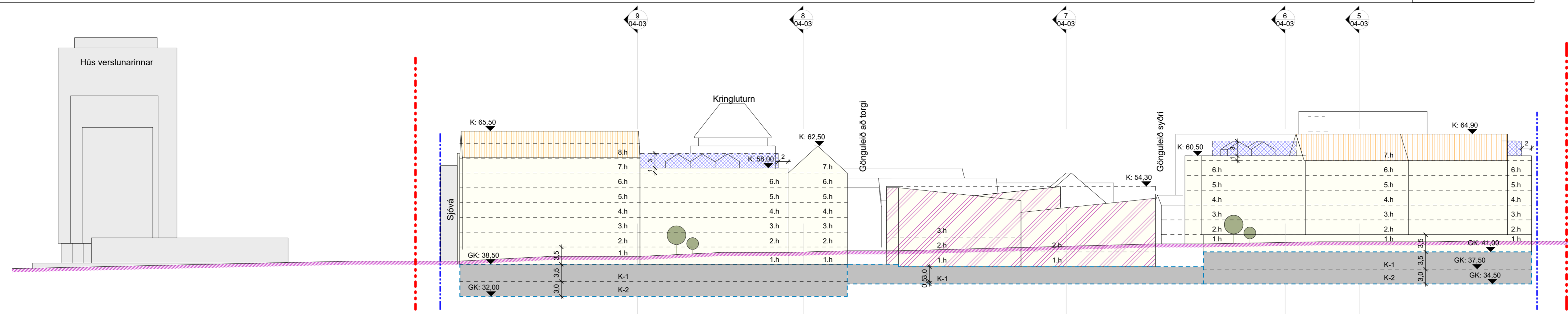
7axall 9. 108, Reykjavík kt 440703-2550
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

07-008-130 04-01
Verknúmer Númer Útgáfa

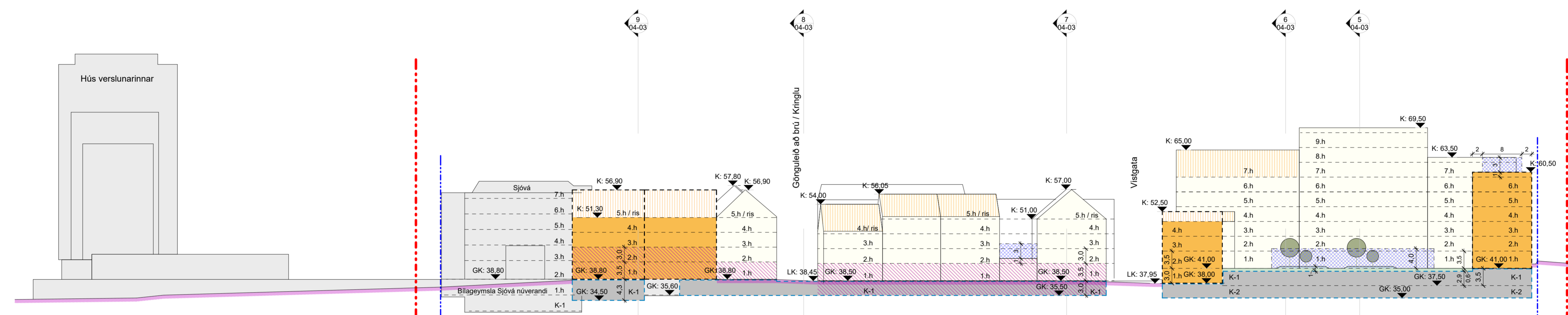
Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.
Skrá: Autodesk Docs/Kringlusvæði - Deiliskipulag (07-008-130)KR_MODEL_ARK_HL.rvt



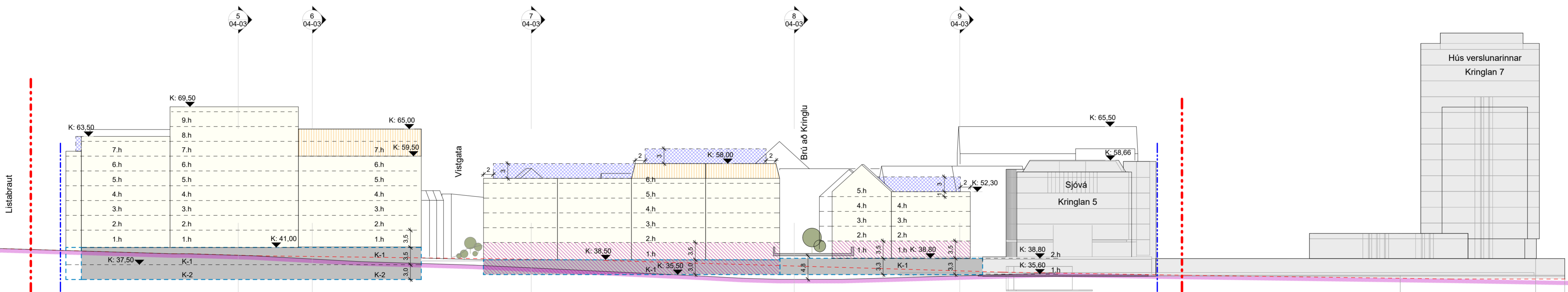
ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



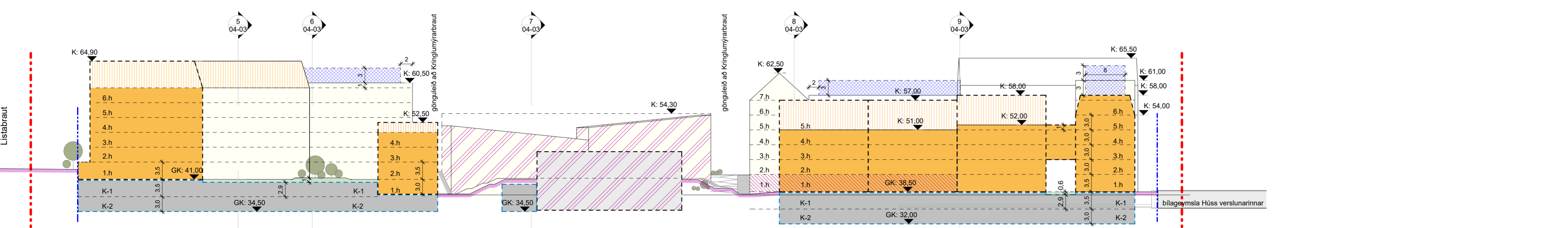
1 Ásýnd frá Kringlumýrabraut - Langsníð 1:500



2 Sníð miðjugata E-A - Langsníð 1:500



3 Ásýnd frá Kringlugötu - Langsníð 1:500



4 Sníð miðjugata A-D - Langsníð 1:500

SKÝRINGAR

- Legend for symbols and colors: Mörk skipulagsvæðis, Lóðarmörk, Ný lóðarmörk innan svæðis, Núverandi byggingar, etc.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Þann _____ og í _____ þann _____

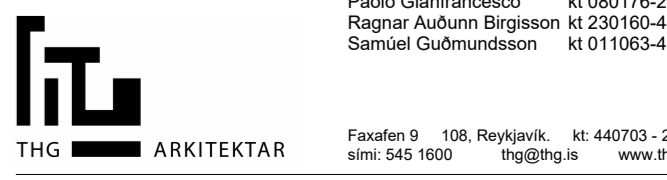
Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

Unnið í samvinnu við: Henning Larsen

Útg. Dags. Skýring Yf.af. Br.af. Kringleitur Fasi 1 Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG Sneiðmyndir langsníð

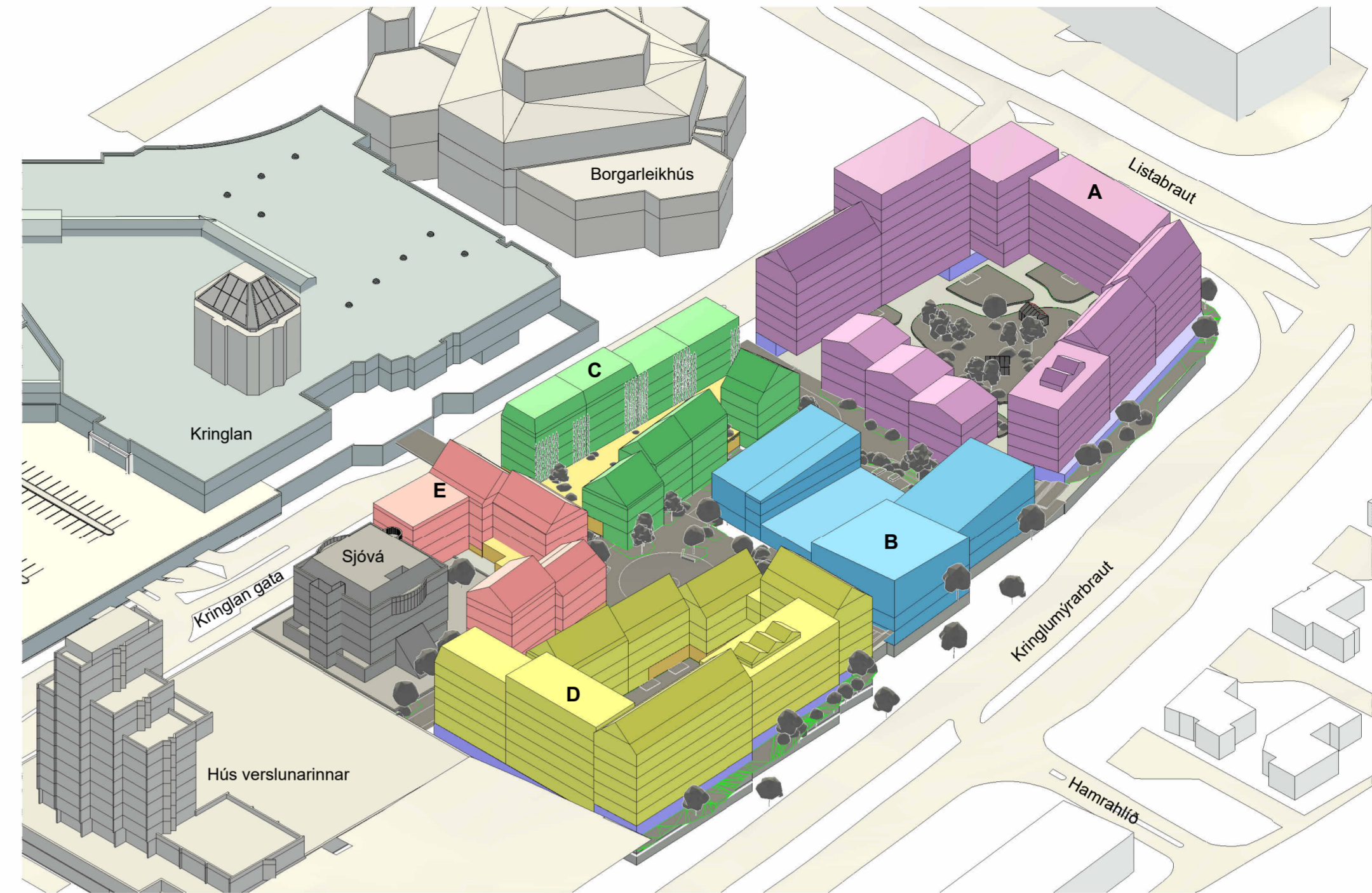
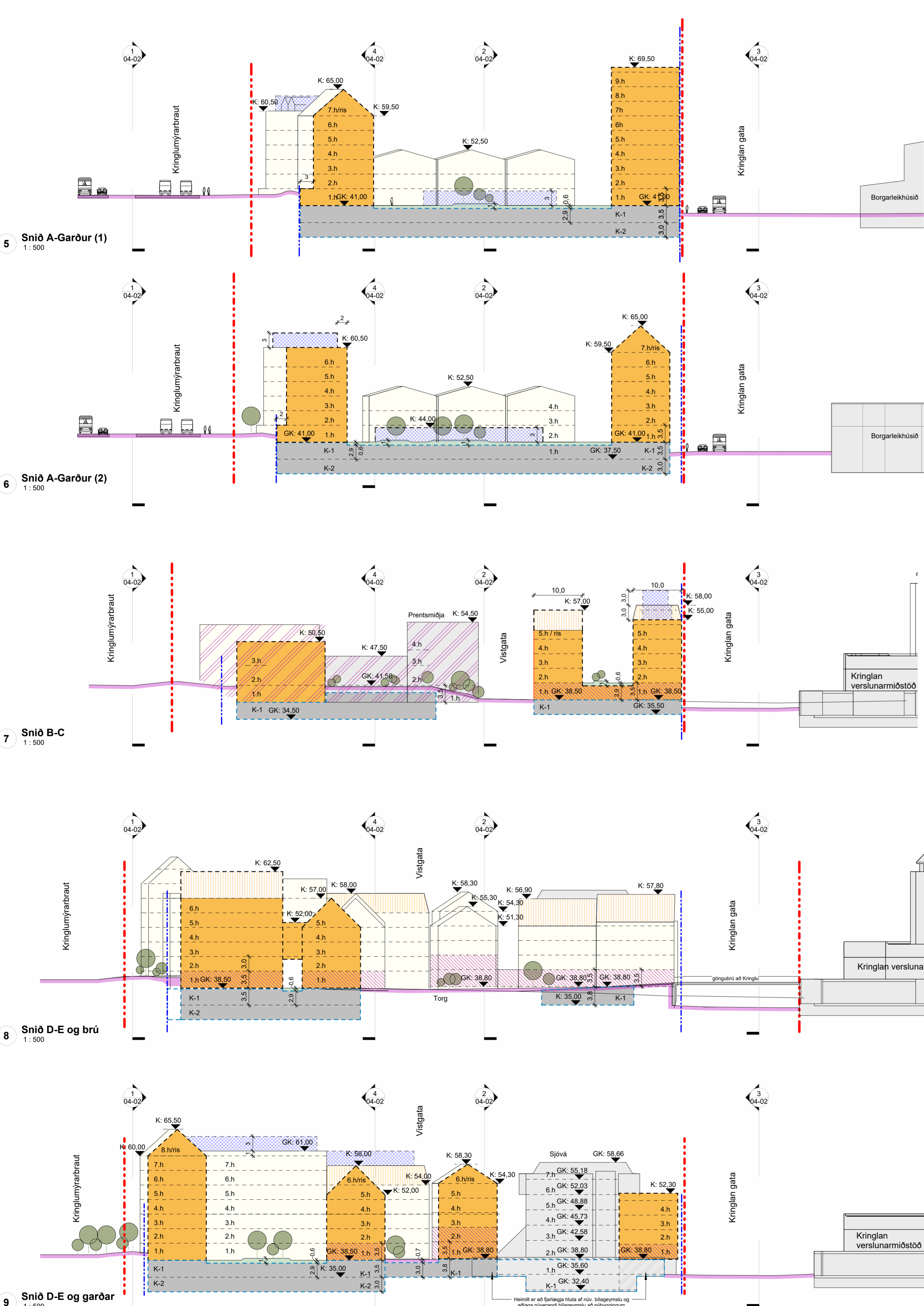
Teiknað af: SK Dagsetning: 11.7.2024 Yfiraf: FF Mælikvarði: 1:500



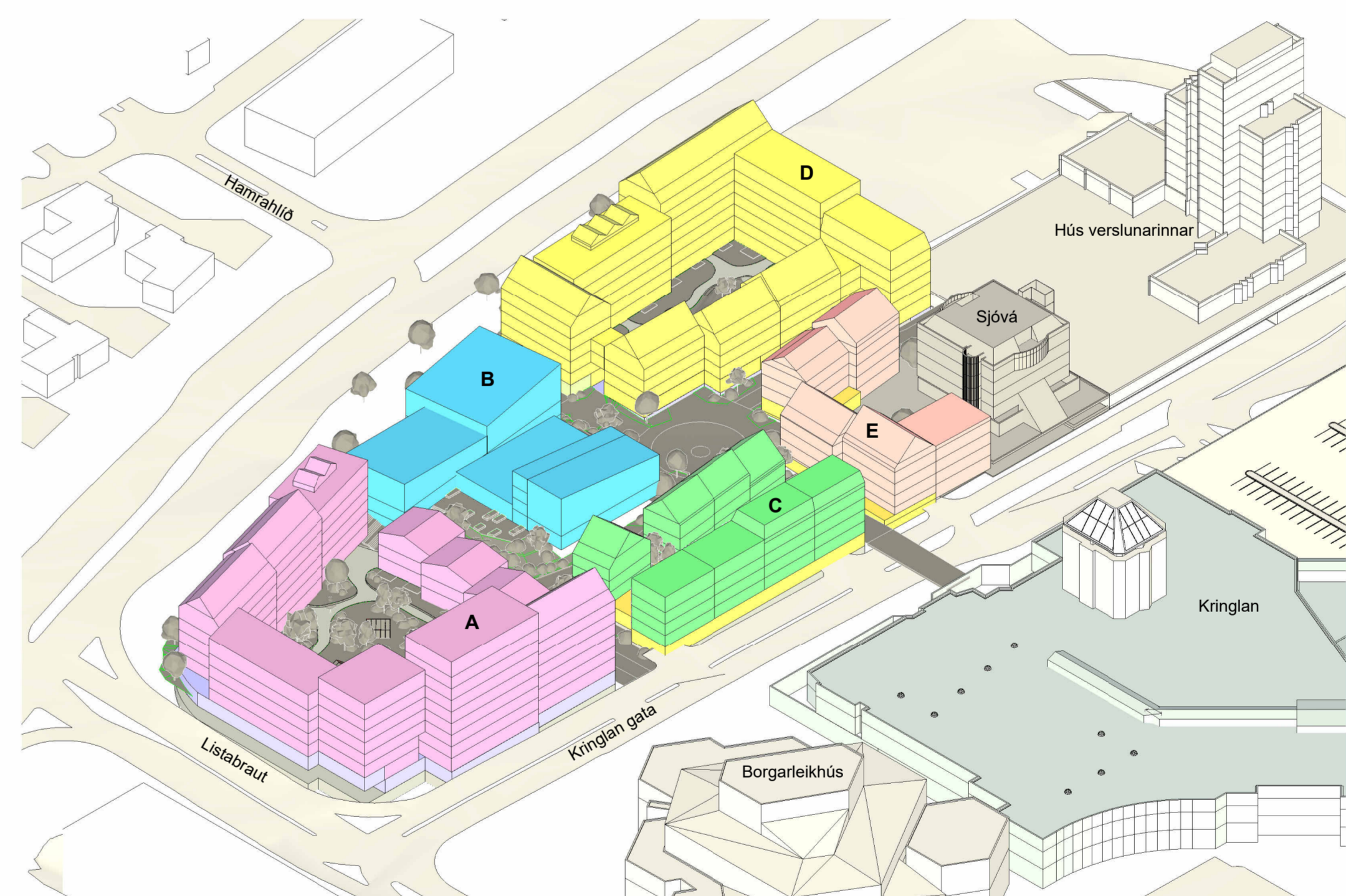
07-008-130 04-02 Verknúmer Númer Útgáfa



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



Syn frá Norðvestri



Syn frá Suðaustri

- SKÝRINGAR
- [Red dashed line] Mörk skipulagsvæðis
 - [Blue dashed line] Lóðarmörk
 - [Pink line] Ný lóðarmörk innan svæðis
 - [Grey box] Núverandi byggingar
 - [Green box] Núverandi heimil niðurrif
 - [Orange box] Nýbyggingar - grunnmynd/snið
 - [Yellow box] Hallandi þakflötur ásynd
 - [White box] Byggingarreitir
 - [Red line] Byggingarlína bundin
 - [Pink box] Byggingarreitir heimil verslun/ þjónusta/ skólahúsin.
 - [Light blue box] Byggingarreitir menningar- og þjónustustarfsemi
 - [Dark blue box] Byggingarreitir Kjallari
 - [Light green box] Byggingarreitir létt garðhúsi / lyfta/ stíggangangur
 - [Dark green box] Byggingarreitir brú
 - [Red box] Kvæð um undirgöng - tvöföld lofthæð (eððverandi staðsetning)
 - [Light blue box] Vistgata (eððverandi staðsetning)
 - [Green box] Torg (eððverandi staðsetning)
 - [Light green box] Græn svæði jarðbundin / regnbæð
 - [Dark green box] Græn svæði á byggingum / regnbæð
 - [Pink box] Jarðvegur eftir breytingu (eððverandi)
 - [Blue box] Regnvatnsláut (eððverandi staðsetning)
 - [Light blue box] Aðgengi að bilageymslu (eððverandi staðsetning)
 - [Light blue box] Hjólstaði / Hjólaskýli (eððverandi staðsetning)
 - [A in box] Merking byggingareitir
 - [Red circle] Stærð lóða
 - [Blue circle] Hæðir bygginga.
 - [Light blue circle] Sorpgæymsla (eððverandi staðsetning)
 - [Light blue circle] Djúpgámar (eððverandi staðsetning)
 - [Light blue circle] Inngangar (eððverandi staðsetning)
 - [Light blue circle] Inn-útkleysla (eððverandi staðsetning)
 - [Light blue circle] Inn-útkleysla - núverandi
 - [Light blue circle] Göngu- / hjólaeðastigir / aðgengi allra (eððverandi staðsetning)
 - [Light blue circle] Tré og gróður (eððverandi staðsetning)
 - [Light blue circle] Leiksvæði (eððverandi staðsetning)
 - [Light blue circle] Spennistöð (eððverandi staðsetning)
 - [Light blue circle] Aðkoma neyðarbitla og sorpbíla
 - [Light blue circle] Kóti þak / þakkantar (eððverandi staðsetning)
 - [Light blue circle] Gólfkóti hæða (eððverandi staðsetning)
 - [Light blue circle] Kóti lóð (eððverandi staðsetning)

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__

Reitur	Lóðarstærð (m ²)	Hæðir	Fjöldi íbúða	Íbúðir A-rými (m ²)	Atvinnurými nýjar bygg. (m ²)	Núverandi atvinnurými (m ²)	A og B rými ¹⁾ byggingarmagn ofanjarðar (m ²)	Nýtingarhlutfalli ofanjarðar	A og B rými byggingarmagn neðanjarðar (m ²)	A og B rými bygg.m. neðanjarðar í núv. byggingum (m ²)	Byggingarmagn ofanjarðar + neðanjarðar í núv. (m ²)	Nhl. ofan- + neðanjarðar	Dvalarsvæði (m ²)	Fjöldi bílastæða
A	5.693	4-9	168	16.500	0	0	18.570	3,26	10.350	0	28.920	5,08	3.022	
B	2.736	2-3	0	0	1.866	1.734	3.960	1,45	1.480	0	5.440	1,99	441	
C	1.824	4-5	80	4.750	1.610	0	7.375	4,04	1.610	0	8.985	4,93	1.135	
D	3.701	4-8	130	13.890	360	0	18.045	4,34	7.440	0	23.485	6,35	1.975	
E	3.040	4-5	40	3.950	750	5.031	10.146	3,34	530	375	11.051	3,64	826	
F	4.172	0	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0,00	1.024	
Samtals:	21.166		418	39.090		11.351	56.096	2,65	21.410	375	77.881	3,68	8.423	376

¹⁾ B-reitur í „Núverandi byggingar (m²)“ er sá hluti prentsmíðunnar sem mun halda sér (WorldClass í því rými í dag).
E-reitur í „Núverandi byggingar (m²)“ er Sjóvárhúsið. Bilageymsla í húsi Sjóvá er 1. hæð skv. skráningartíðu og því með A-rýmum ofanjarðar.
²⁾ B rými reiknuð 10 m² per íbúð að viðbættum garthúsum og nokkrum þakgöllum á reit A, C, D og E auk undirgangna á reit A og D.

Samannburður á nýtingarhlutfalli rammskipulags og nýs skipulags m.v. heldarstærð 160a óskipt, Kringlan 1-3 og 5 = 21.166m².
Rammskipulag: m.v. heldarstærð reitar 21.166 m², heldarbyggingarmagn 60.256 m² = nhl. 2,85
Nytt skipulag: Heldarstærð reitar (F reitur með) 21.166 m², heldarbyggingarmagn A+B rými ofanjarðar 56.096 m² = nhl. 2,65

Stærðir

Niðurrif (m²):

Skrifstofuhúsnæði (NBL) í samtöngbyggingu:	4.723,2
Prentsmíða (lòð hluta):	490,0
Spennistöð:	16,0
Niðurrif samtals:	5.229,2

Unnið í samvinnu við:
Henning Larsen

Útg. Dags. Skýring Yf.af. Br.af.
Kringlureitur Fasi 1
Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG
Sneiðmyndir þversnið

Telknað af: GM, SK, JGÓ Dagsetning: 11.7.2024
Yfiraf af: FF Mælikvarði: 1:500

Haldór Guðmundsson kt 140548-2439
Freyr Friðstífan kt 170870-6669
Óddur Kr. Finnbjarnarson kt 280259-3229
Páll Guðfinnsson kt 080176-2879
Ragnar Auðunn Sigursson kt 230162-4469
Samuel Guðmundsson kt 011063-4039



Faxalán 9. 108, Reykjavík. kt 440723-2550
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is
07-008-130 04-03
Verknúmer Númer Útgáfa

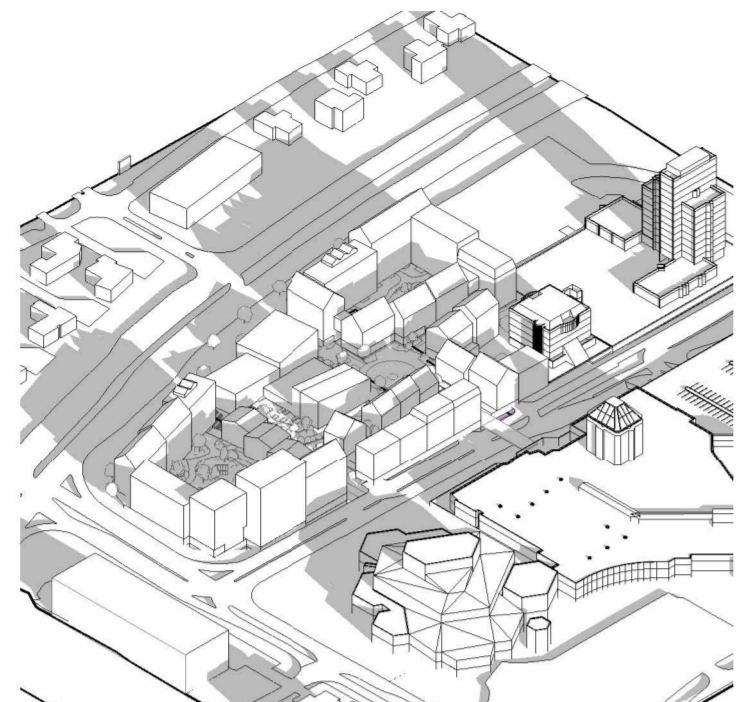


ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

JAFND/EGUR - MARS



TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 10

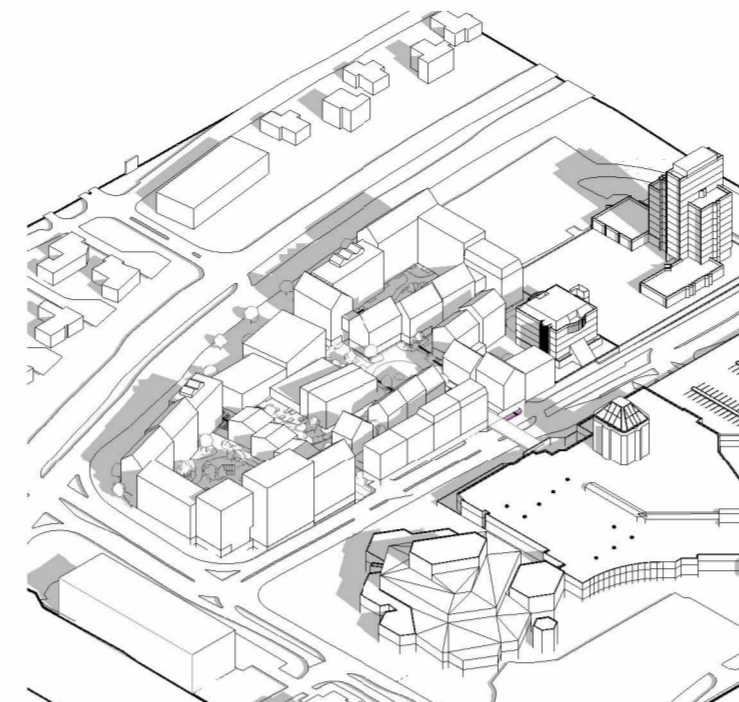


3D - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 10

MAÍ

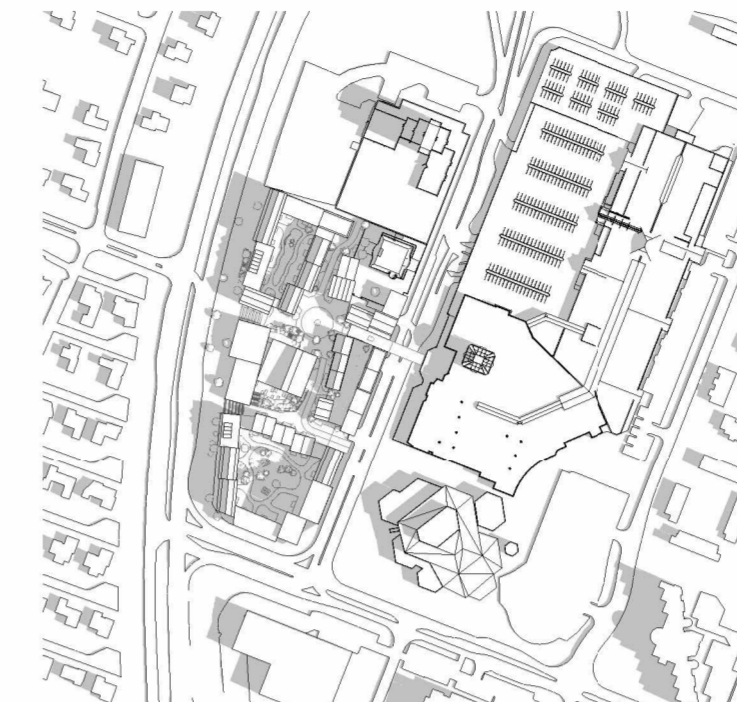


TILLAGA - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 10

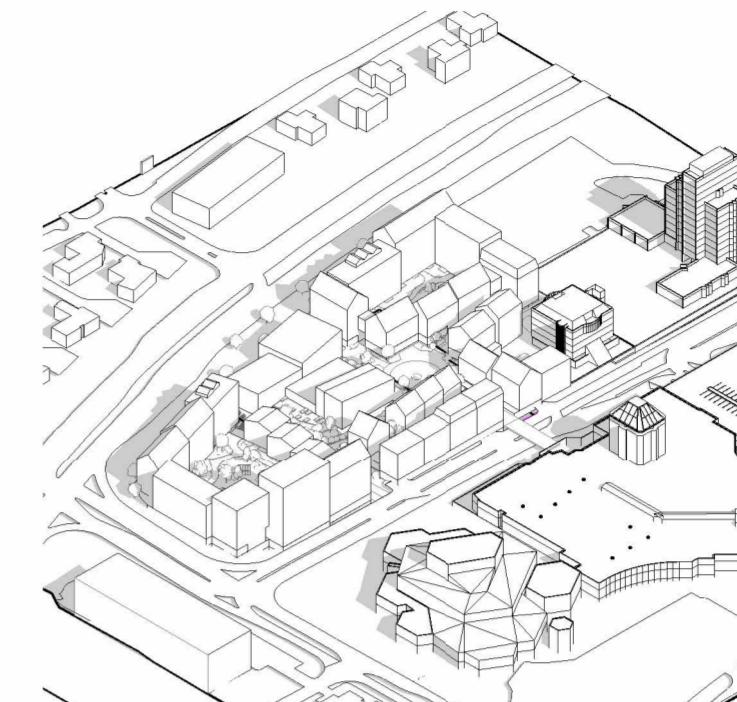


3D - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 10

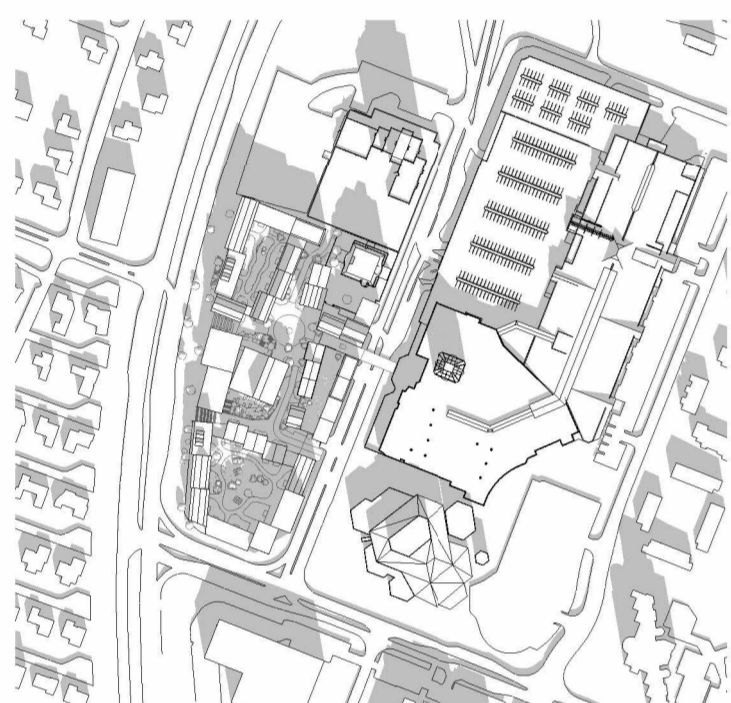
SUMARSÓLSTÓÐUR - JÚNÍ



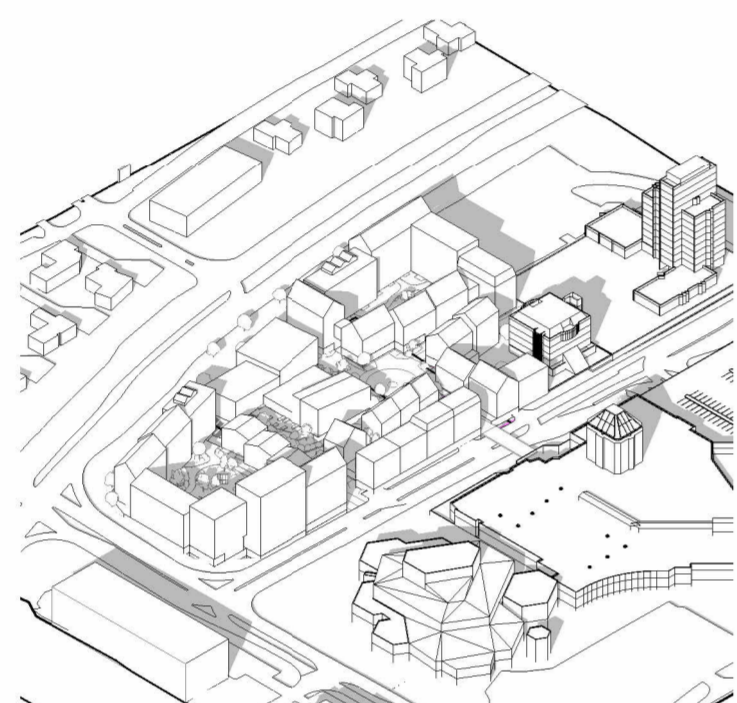
TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 10



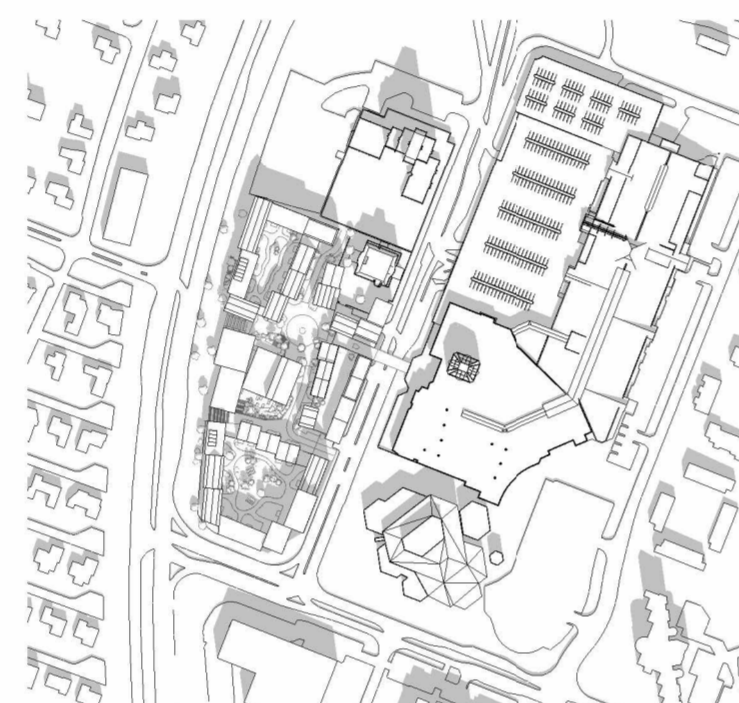
3D - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 10



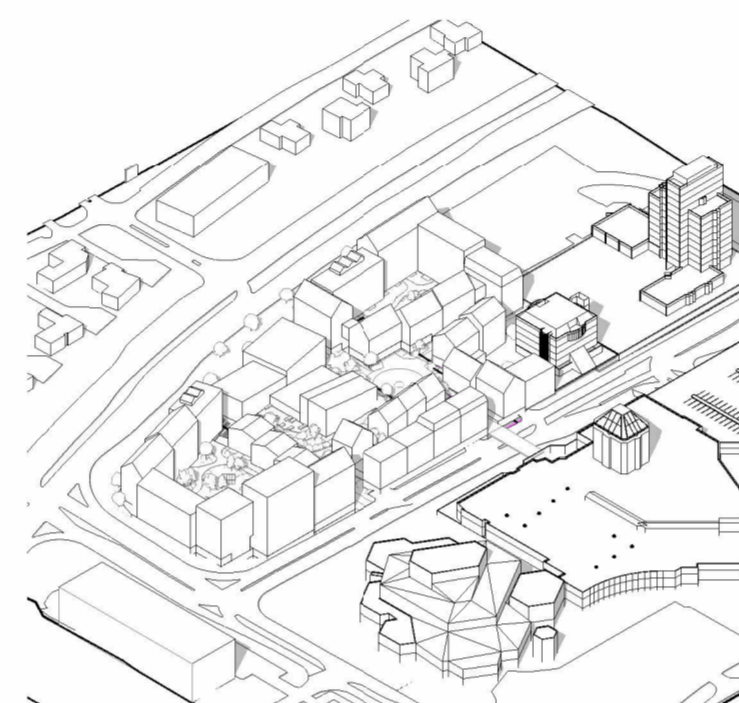
TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 13



3D - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 13



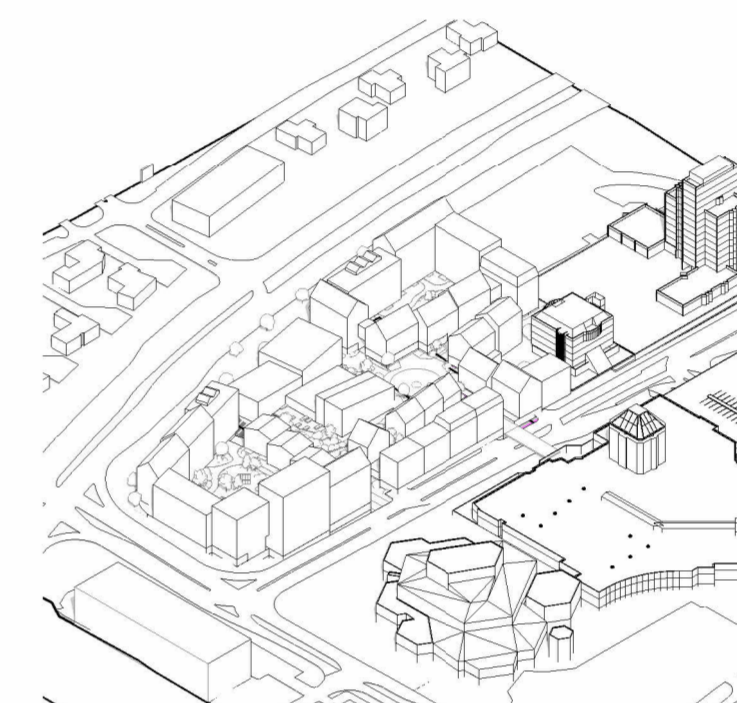
TILLAGA - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 13



3D - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 13



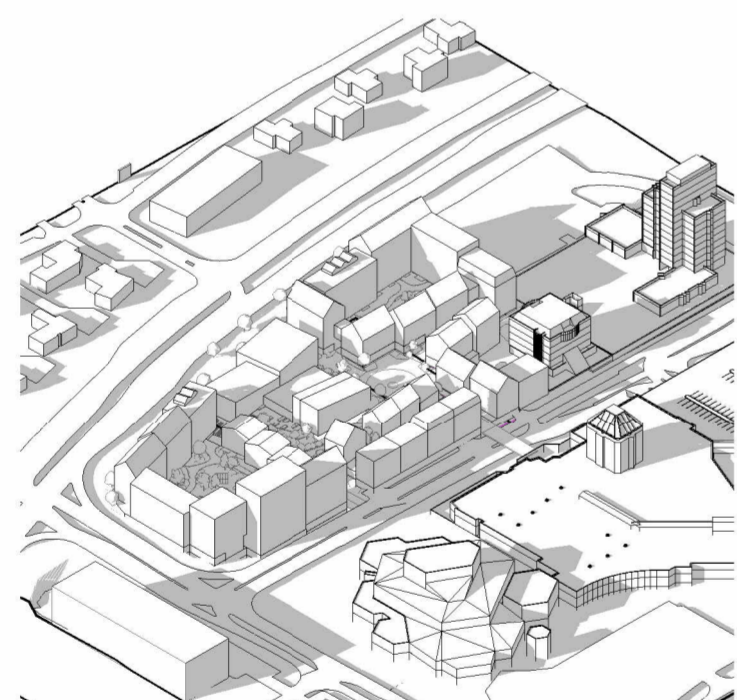
TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 13



3D - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 12



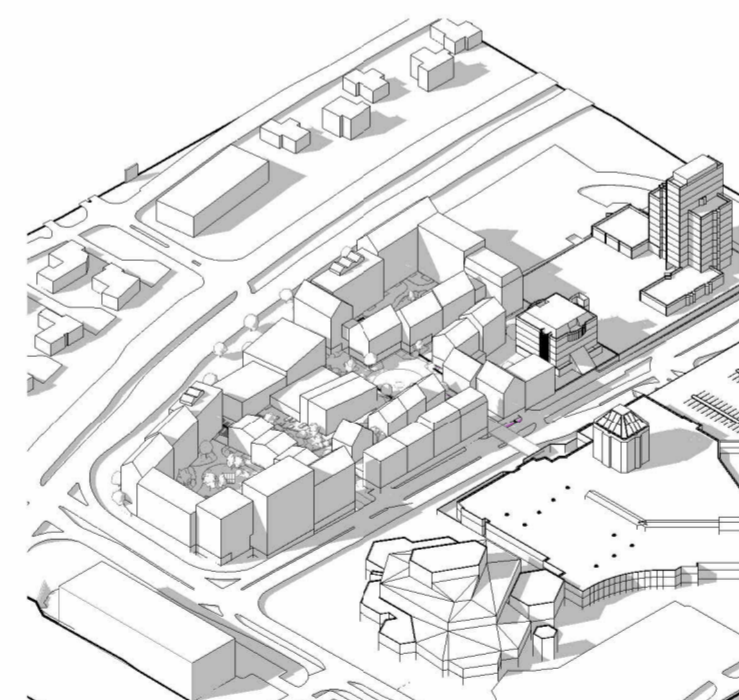
TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 16



3D - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 16



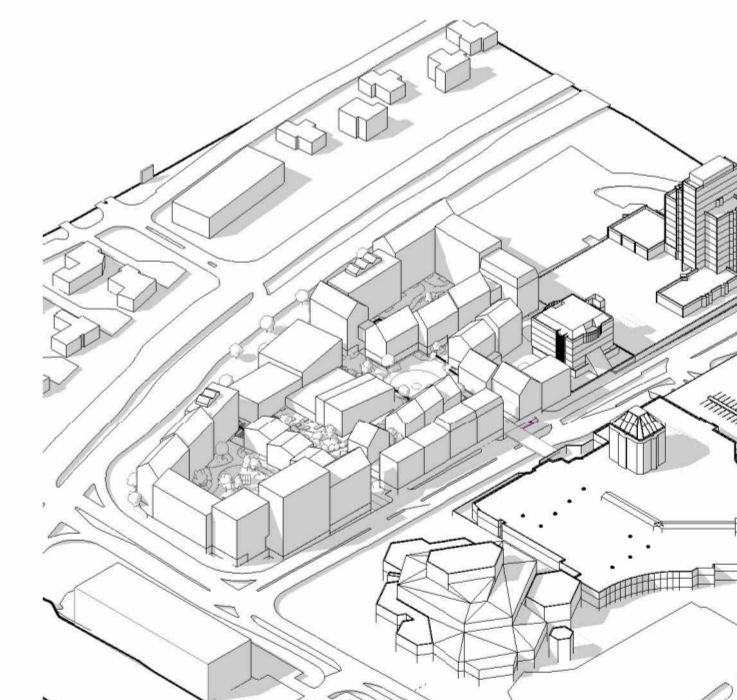
TILLAGA - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 16



3D - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 16



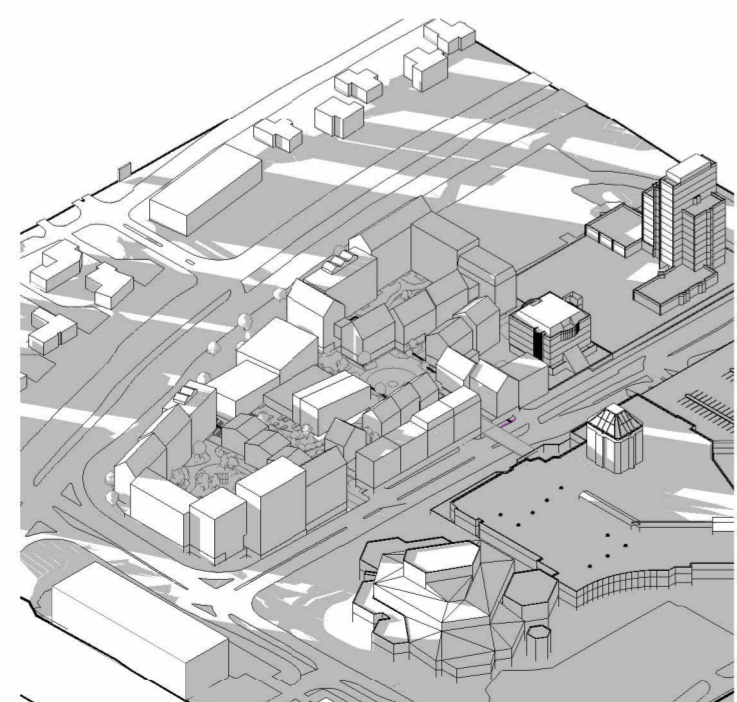
TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 16



3D - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 16



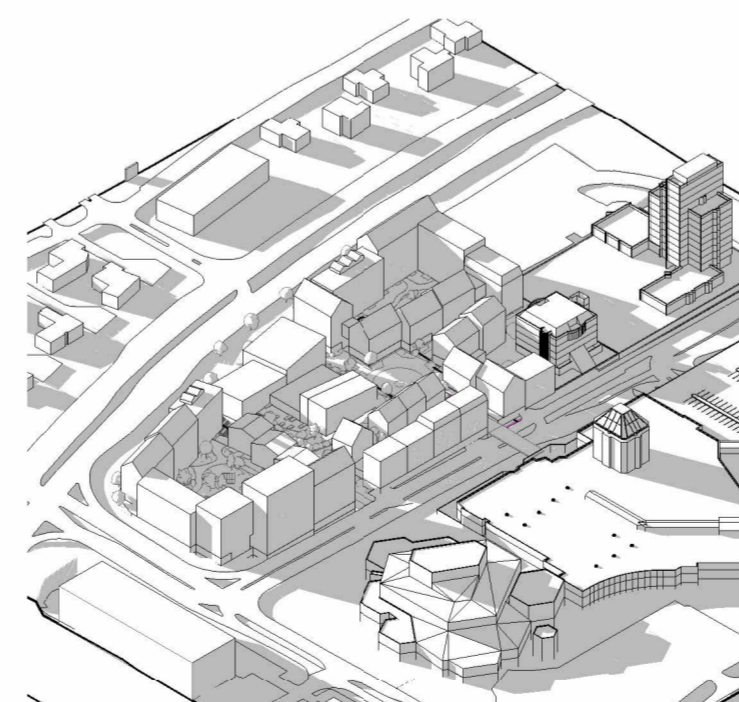
TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 19



3D - SKUGGAVARP - 21. MARS - KL. 19



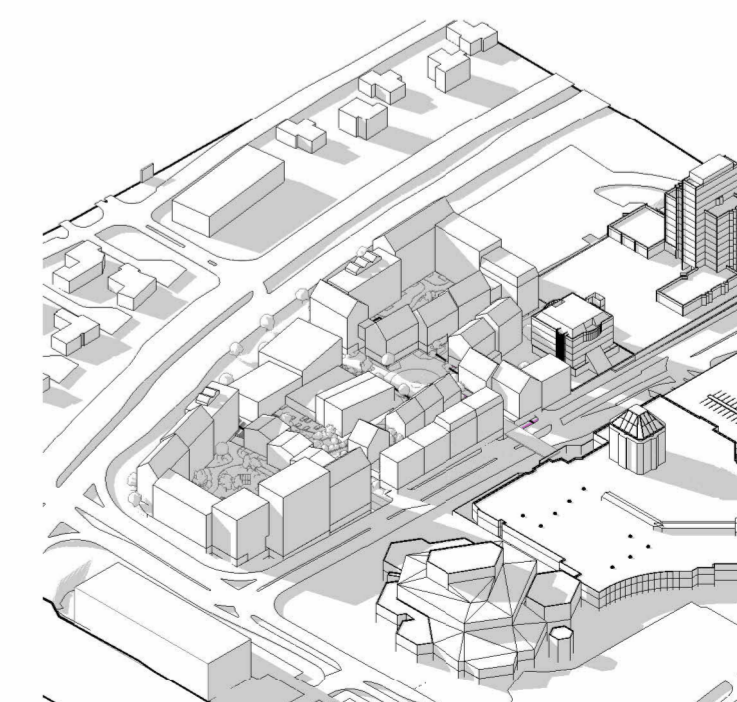
TILLAGA - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 19



3D - SKUGGAVARP - 1. MAÍ - KL. 19



TILLAGA - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 19



3D - SKUGGAVARP - 21. JÚNÍ - KL. 19

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__

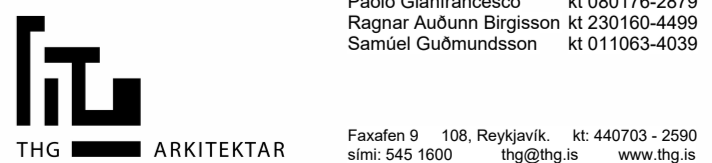
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnariðnda þann _____ 20__

Unnið í samvinnu við:
Henning Larsen

Útg. Dags. Skýring Yf.af: Br.af:
Kringlureitur Fasi 1
Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG
Skuggavarp

Teiknað af: JGÓ Dagsetning: 11.7.2024
Yfiraf: FF Mælikvarði: -

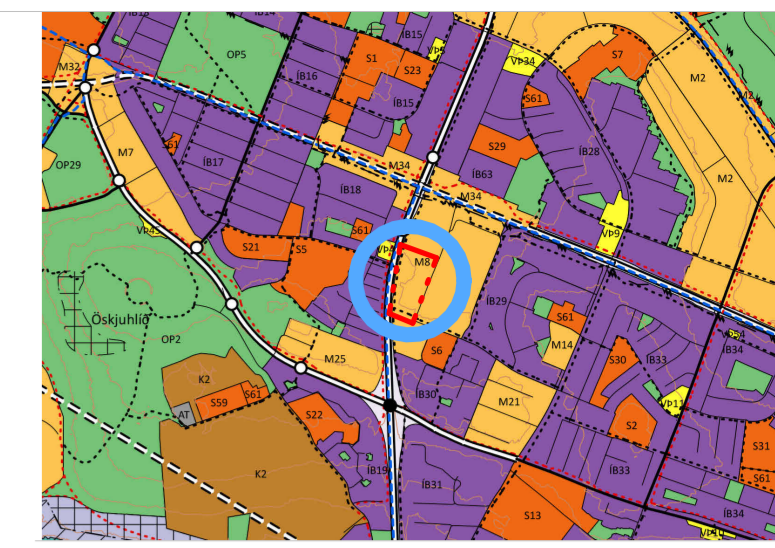
Haldór Guðmundsson kt 140548-2439
Freyr Frostason kt 170870-4669
Óddur Kr. Finnbjarnsson kt 280259-3229
Pabbi Guðfinnsson kt 080176-2879
Ragnar Auðunn Sigursson kt 230162-4499
Samúel Guðmundsson kt 011063-4039



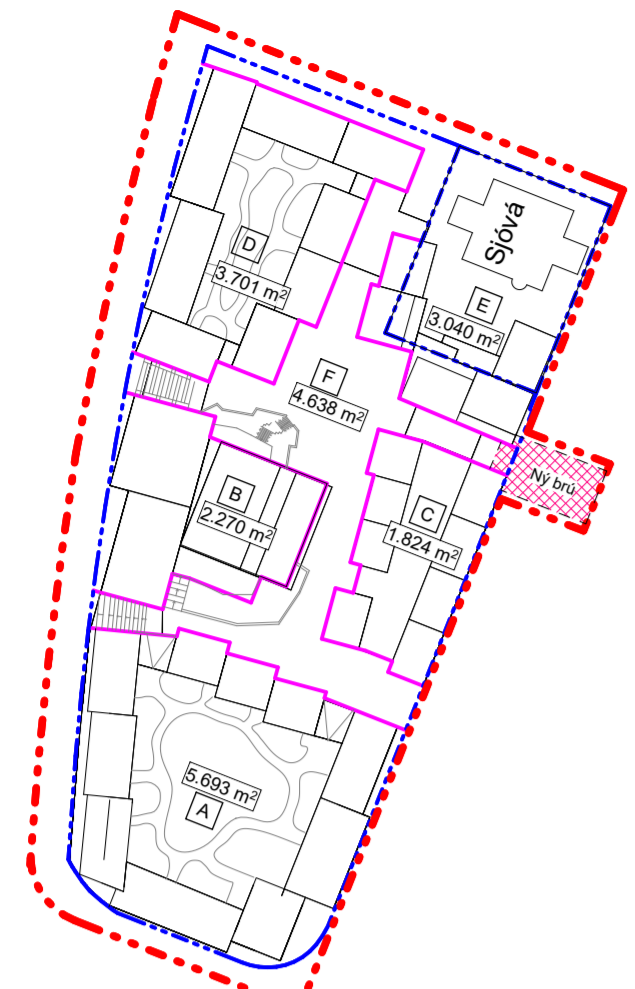
Faxaflöt 9. 108. Reykjavík kt 440703-2550
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

07-008-130 04-04
Verknúmer Númer Útgáfa

Upphafleg blaðstærð: A1



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



- Núverandi lóðamörk (21.10.2019)
- Ný lóðamörk
- Skipulagsmörk
- Einkennisstafur lóðar
- Lóðarstærð (ný)

Lóðir skýringarmynd 1:2000



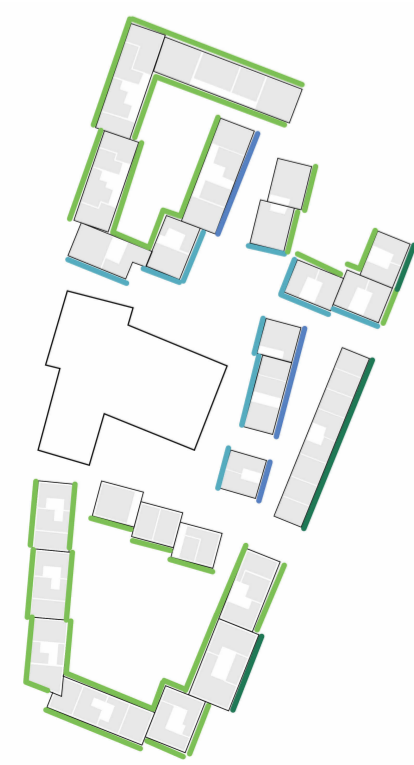
- 2-3 hæðir
- 4-5 hæðir
- 6 hæðir
- 7-8 hæðir
- 9 hæðir

Hæðir skýringarmynd



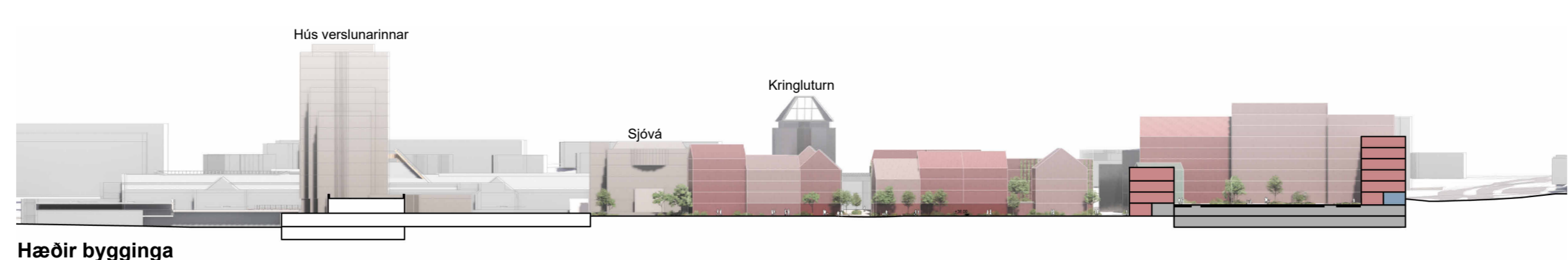
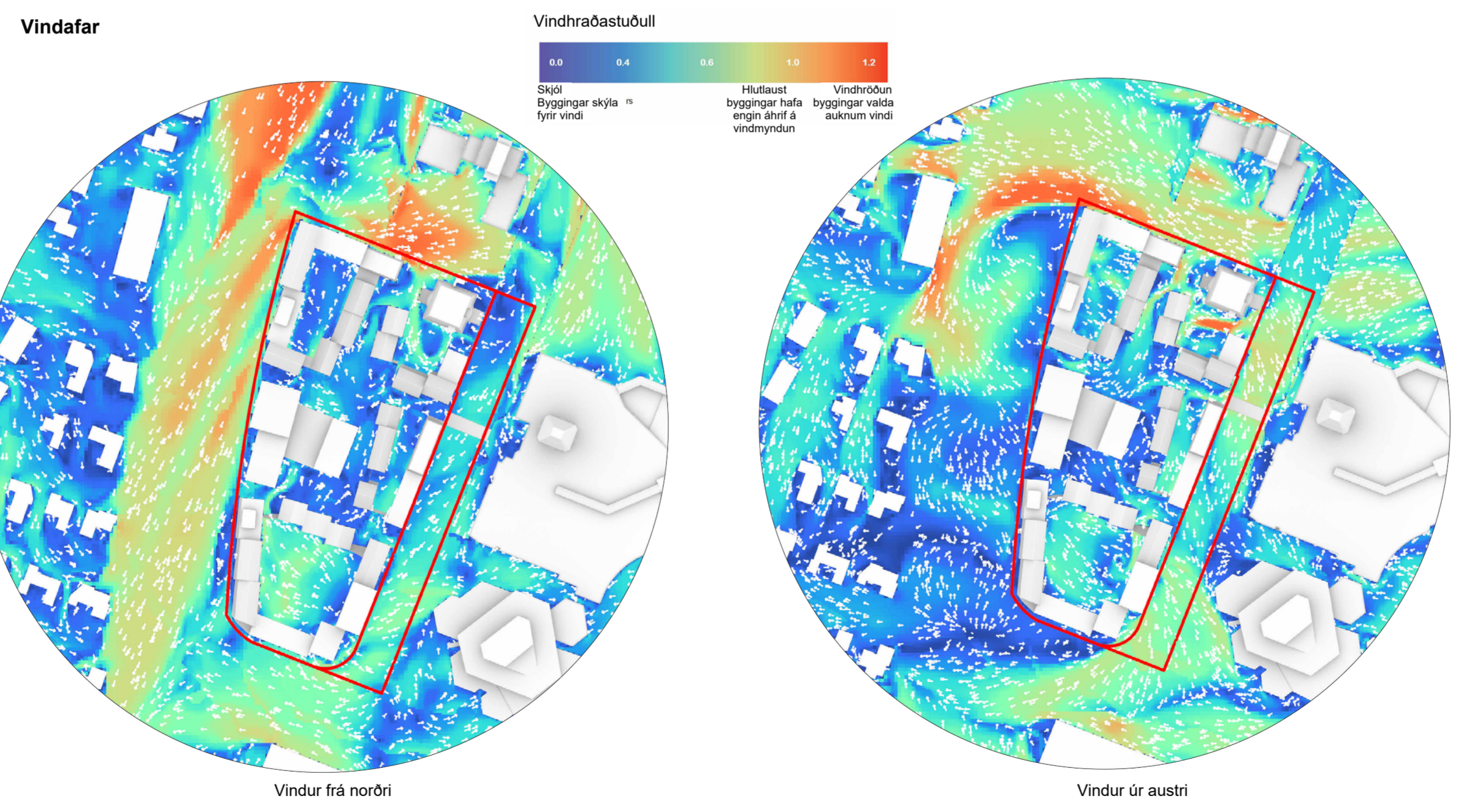
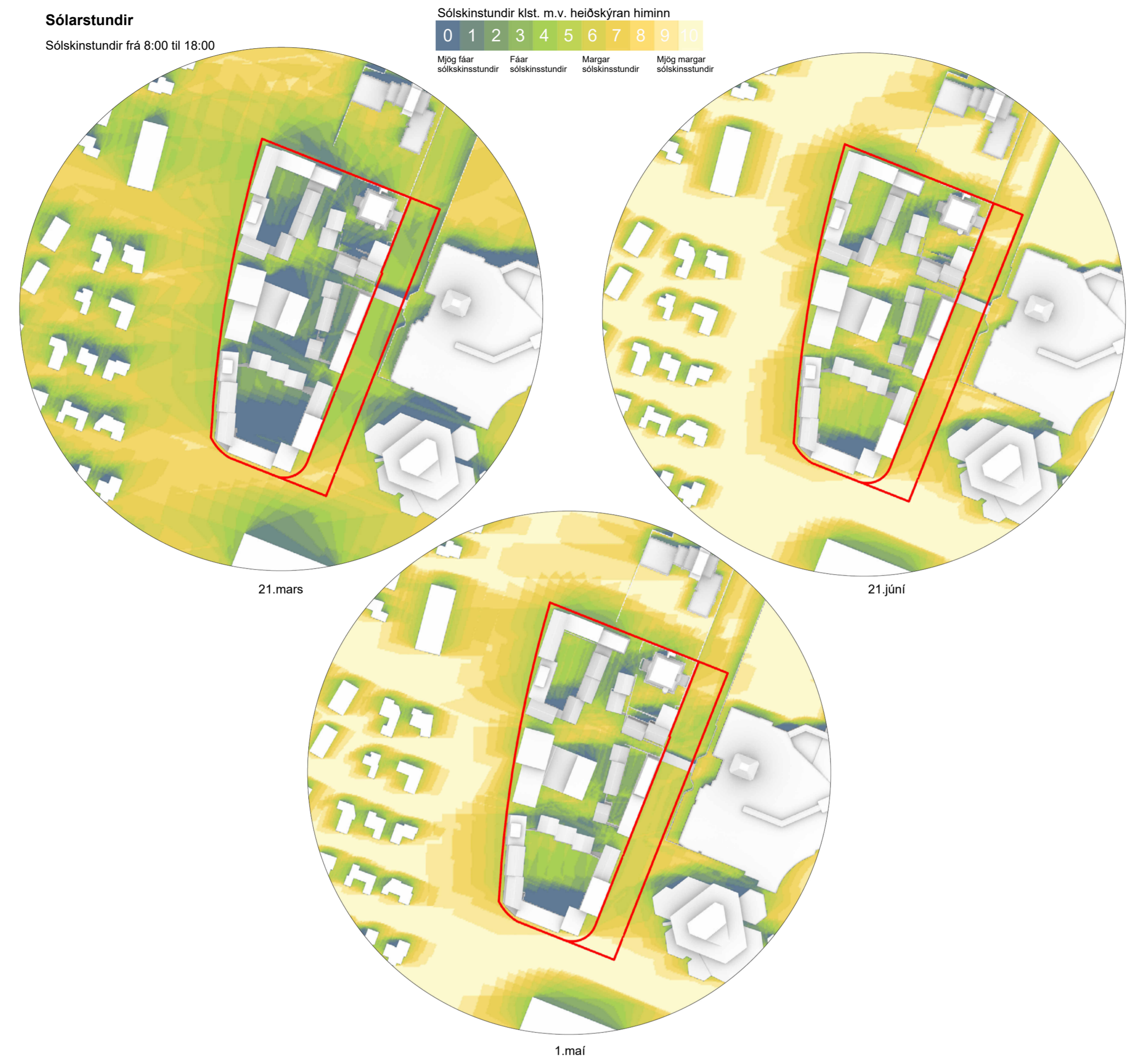
- Fast þakform
- Mismunandi þakform leyfð

Þakform skýringarmynd

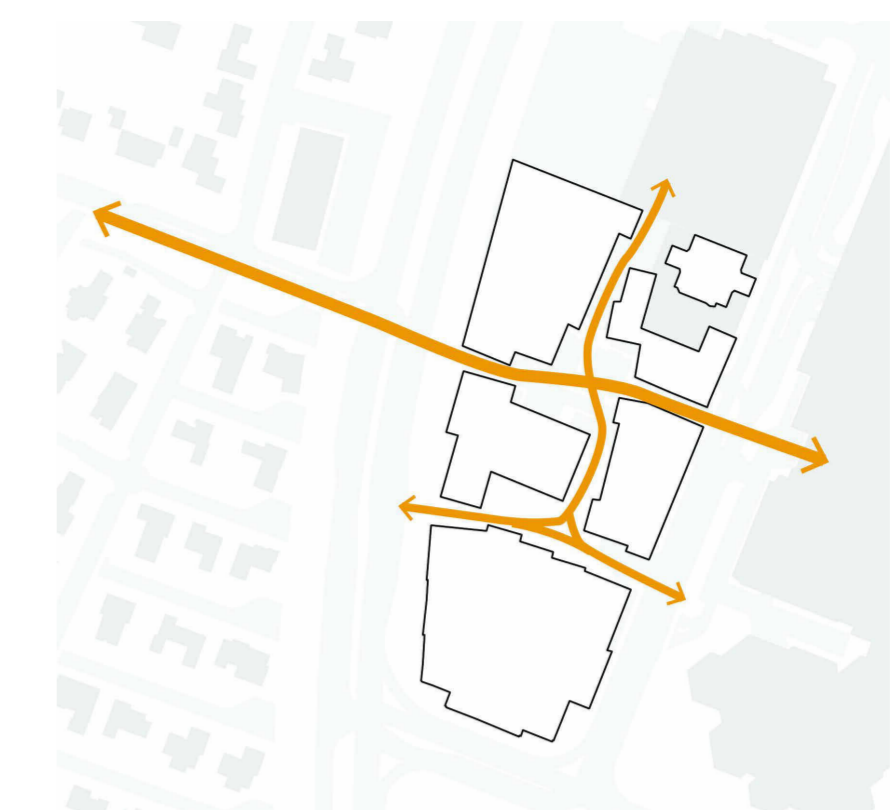


- Heimil útrögun svala út fyrir byggingarreit:
- Heimil útrögun svala hámark 1,6m.
- Heimil útrögun svala hámark 1m.
- Heimil útrögun svala hámark 0,8m.
- Heimil útrögun svala hámark 1m á 3 hæð og ofar.
- Heimil útrögun svala út yfir borgarland er að hámarki 0,8m

Svalir skýringarmynd

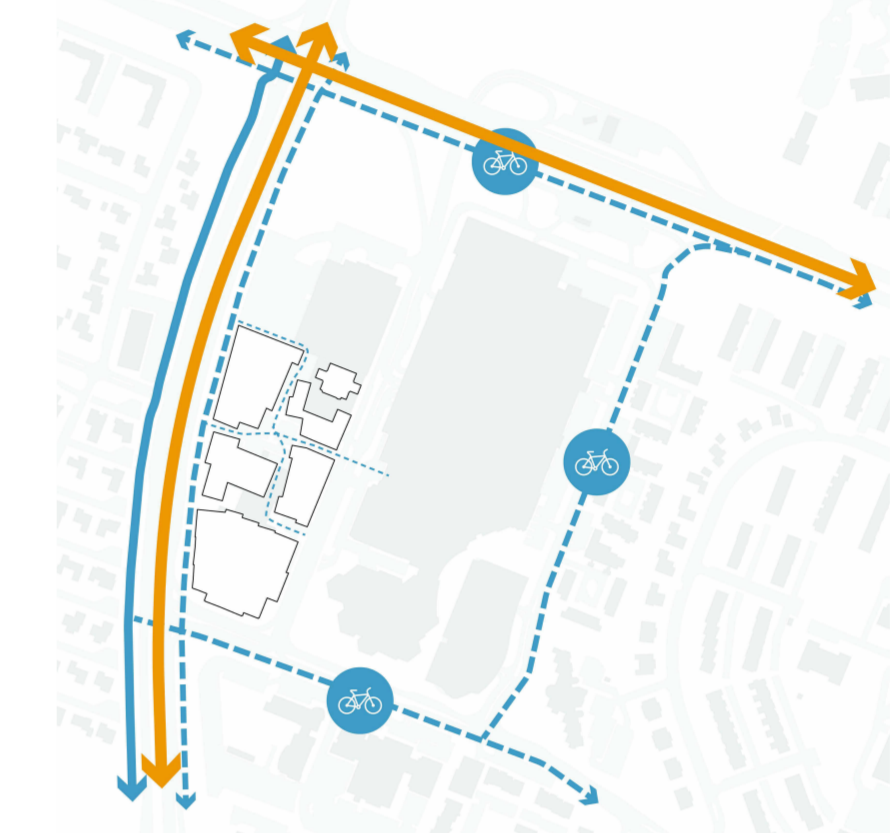


Hæðir bygginga



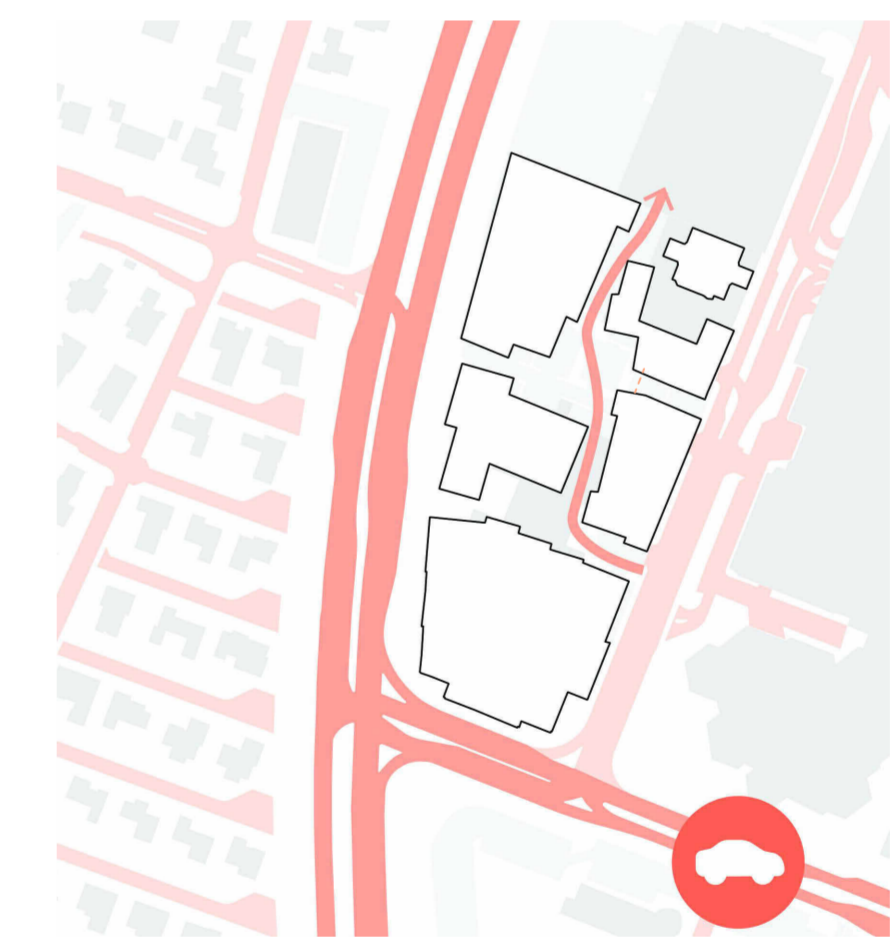
Gangandi og hjólandi vegfarendur

Bætt aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda



Hjól og almenningssamgöngur

4 af 15 meti notaðu stoppstöðvum strætó í RVK árið 2019. Móguleg stoppstöð borgarinnu við Krínglumyrarbraut. Gott aðgengi reiðhjóla, fjöldi reiðhjólstaða skv. reglum RVK borgar.

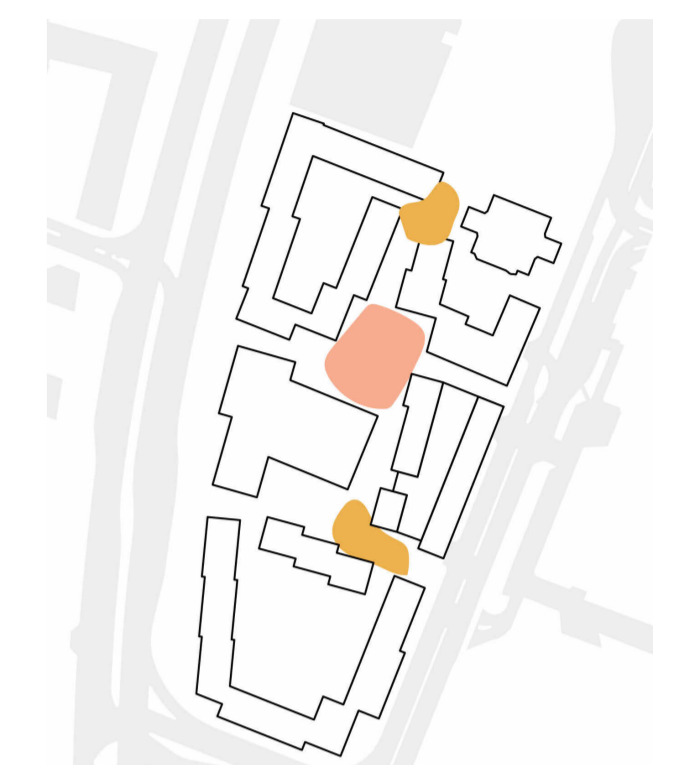


Bílaumferð

Ekið inn í Krínglugötu frá Miklubraut í norðri og frá Listabraut í suðri. Vistgata liggur um hverfið, ekið inn frá Krínglugötu, einstufuakstur með hámarkshraða 15km.

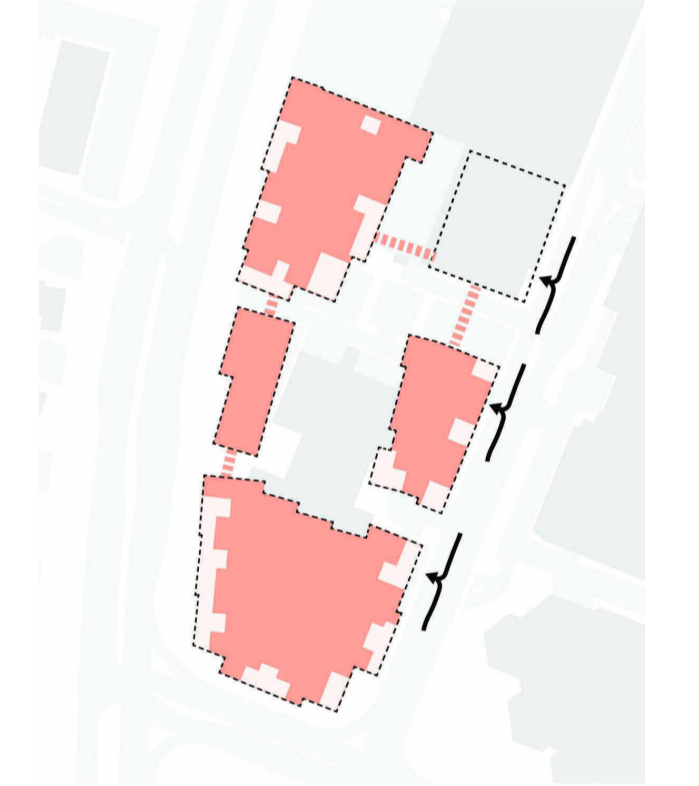


Blágrænir ofanvatnslausnir



Vöruafhending og sleppistöði

- Sleppistöði (leiðbeinandi staðsetning)
- Vöruafhending og sleppistöði (leiðbeinandi)



Bílastæði

Bílastæði skv. reglum RVK um fjölda bílastæða (aðallega undir byggingum). Endanlegur fjöldi bílastæða metinn í samgöngumati.

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__

Unnið í samvinnu við:
Henning Larsen

Útg. Dags. Skýring Yf.af: Br.af:
 Krínglureitur Fasi 1
 Krínglan 1-5 - DEILISKIPULAG
 Skýringarmyndir 1

Teiknað af: HL, SK Dagsetning: 11.7.2024
 Yfiraf: FF Mælikvarði: -

Haldór Guðmundsson kt 140548-2439
 Frey Friðstason kt 170870-4669
 Oddur Kr Finnjónsson kt 280259-3229
 Páll Guðmundsson kt 080176-2879
 Ragnar Auðunn Sigursson kt 230162-4469
 Samúel Guðmundsson kt 011063-4039

THG ARKITEKTAR
 Faxalán 9, 108, Reykjavík, kt 440703-2550
 sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

07-008-130 04-05
 Verknúmer Númer Útgáfa



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



Vistgata horft í norður að torgi



Torgið horft í norður



Torgið horft í suður að menningarhúsi



Aðkoma að torgi frá Hamrahlíð



Aðkoma um brú að/frá Kringlu



Garður D



Ofanvarp



Vistgata, menningarhús til vinstri - reitur C til hægri



Sýn frá Hamrahlíð



Torg

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 Stjórnariðnda þann _____ 20__.

Unnið í samvinnu við:
Henning Larsen

Útg. Dags. Skýring Yf.af: Br.af:
Kringlureitur Fasi 1
Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG
Skýringarmyndir 2

Telknað af: HL Dagsetning: 11.7.2024
Yfiraf: FF Mælikvarði: -

Haldór Guðmundsson kt 140548-2439
Freyr Frostason kt 170870-6869
Óddur Kí Finnbjarnsson kt 280259-3229
Páll Guðfinnsson kt 080176-2879
Ragnar Auðunn Sigursson kt 230162-4499
Samúel Guðmundsson kt 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Faxaflöt 108, Reykjavík kt 440703-2550
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

07-008-130 04-06

Verknúmer Númer Útgáfa

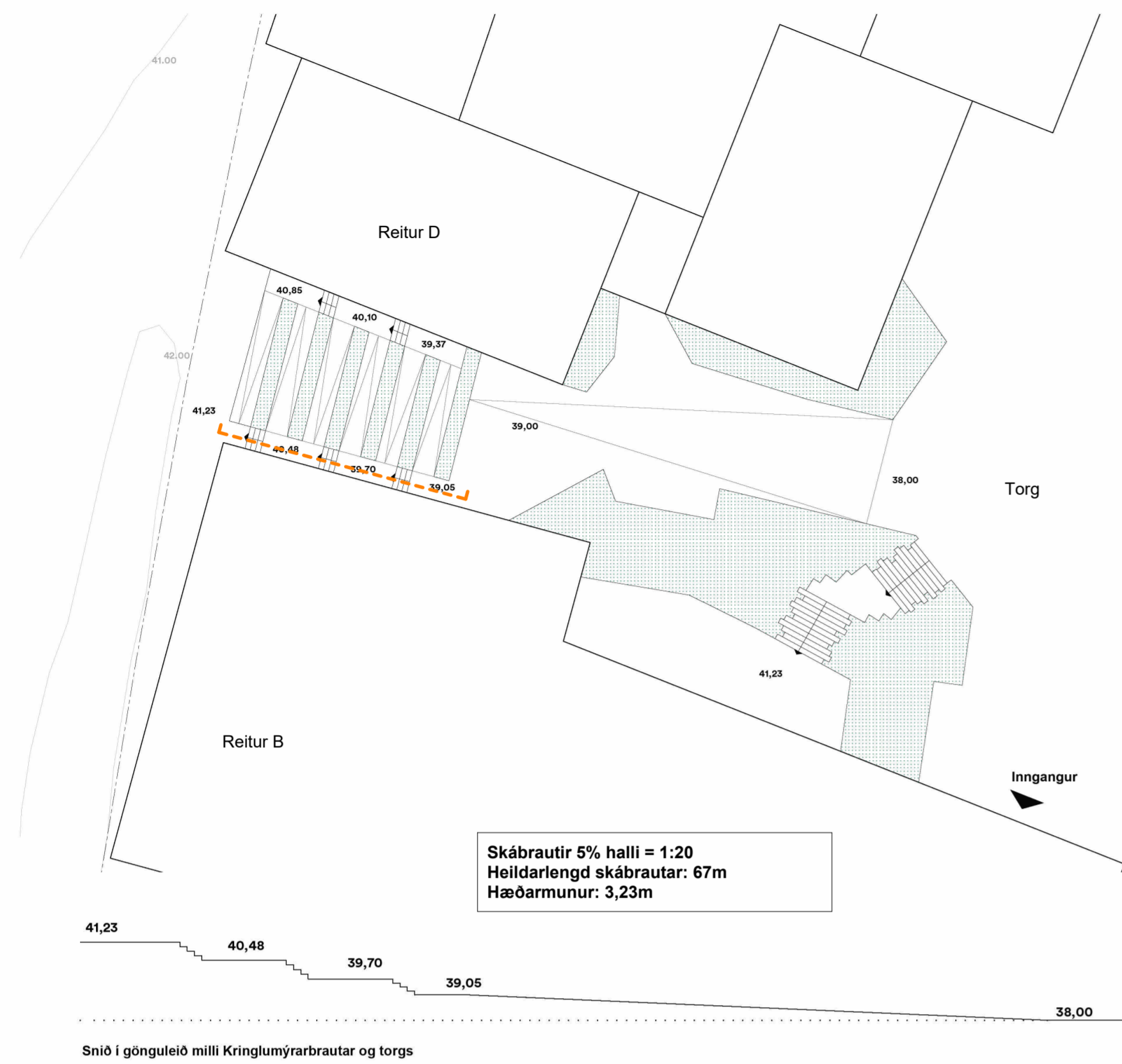
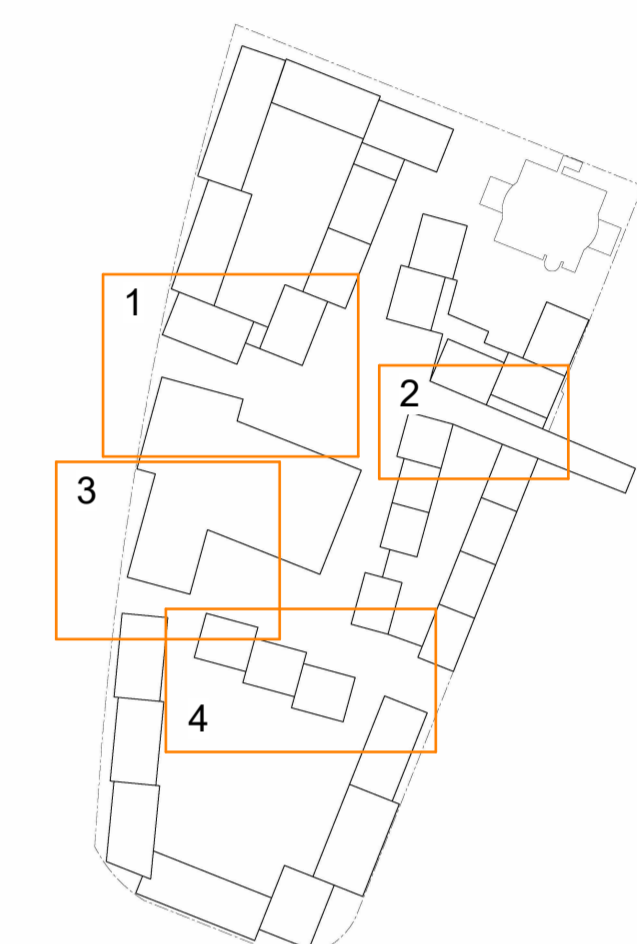
Upphafleg blaðstærð: A1

Uppruni: 0418163

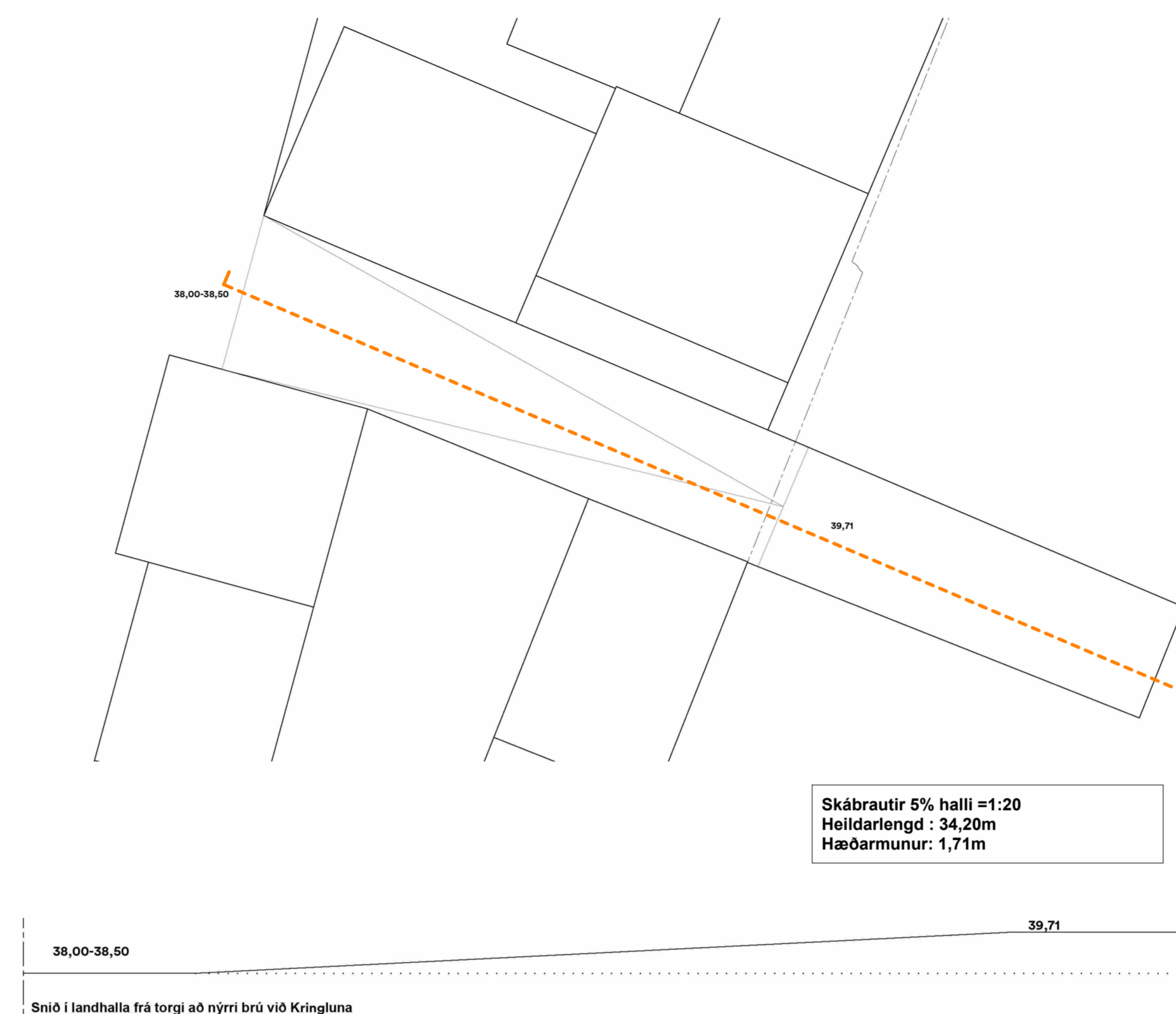
Vísanúmer: 11.7.2024.12.24.19



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



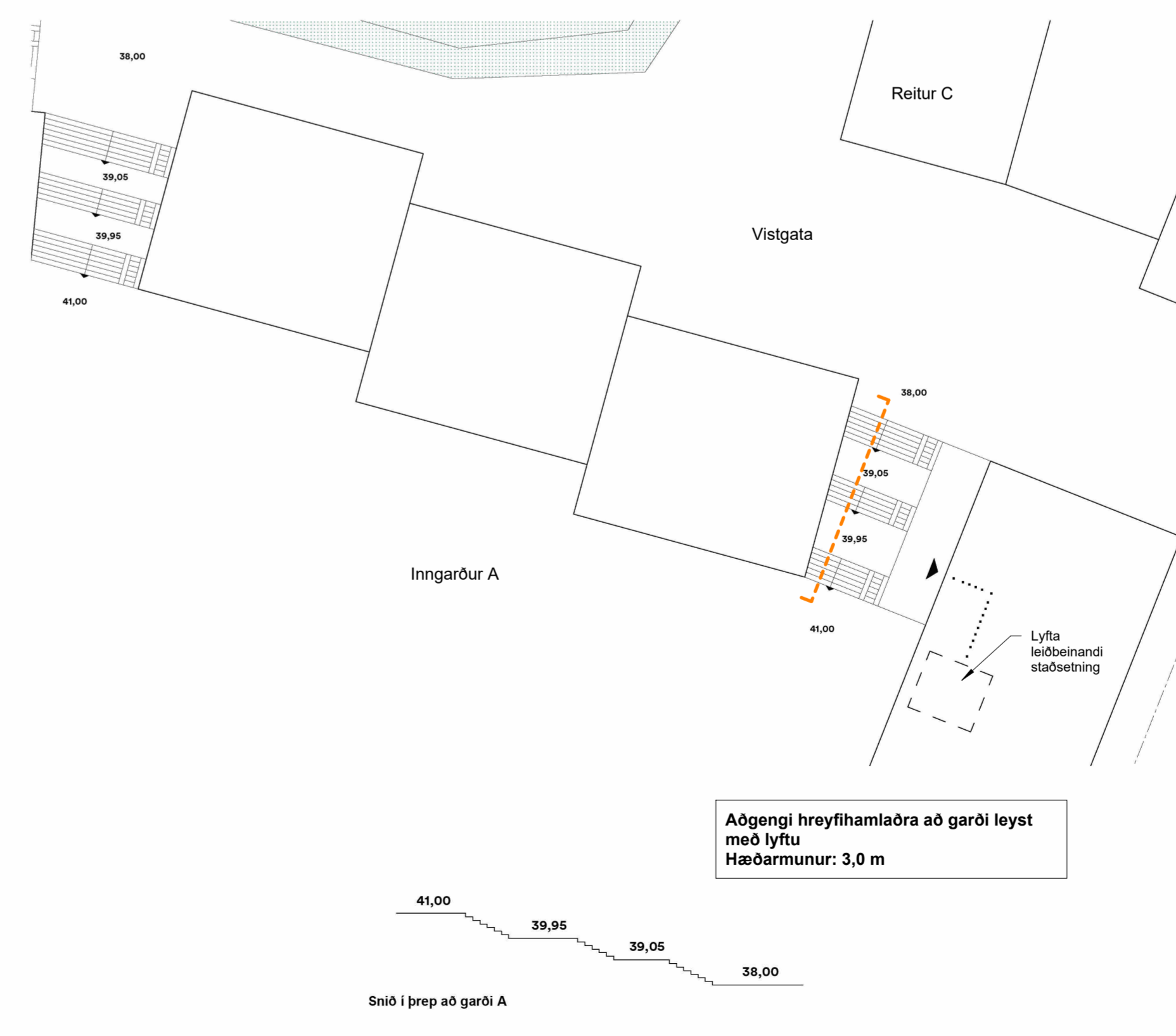
1. Aðkoma að torgi frá Hamrahlíð / Krínglumýrarbraut



2. Aðkoma að brú að Krínglu



3. Aðkoma að vistgötu frá Krínglumýrarbraut



4. Aðkoma að inngarði A

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__.

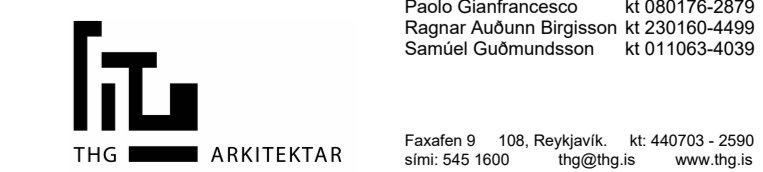
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnariðnda þann _____ 20__

Unnið í samvinnu við:
Henning Larsen

Útg. Dags. Skýring Yf.af: Br.af:
Kringlureitur Fasi 1
Kringlan 1-5 - DEILISKIPULAG
Skýringarmyndir 3 - Aðgengismál

Teiknað af: HL Dagsetning: 11.7.2024
Yfiraf: FF Mælikvarði: -

Háldór Guðmundsson kt 140548-2439
Freyr Frostason kt 170870-6669
Óddur Kr Finnjarnarson kt 280259-3229
Pabbi Glanfinnsson kt 080176-2879
Ragnar Auðunn Sigursson kt 230162-4469
Samúel Guðmundsson kt 011063-4030



07-008-130 04-07
Verknúmer Númer Útgáfa

Úpræntun: 04161613

Vísanúmer: 10.7.2024.17.21.157

Upphafleg blaðstærð: A1

Kringlureitur Fasi 1
DSK - Stærðartafla 16.08.2024

Reitur	Lóðarstærð (m ²)	Hæðir	Fjöldi íbúða	Íbúðir A rými (m ²)	Atvinnurými nýjar bygg. (m ²)	Núverandi byggingar ¹⁾ atv.rými (m ²)	A og B rými ²⁾ byggingarmagn ofanjarðar (m ²)	Nýtingarlutfall ofanjarðar	A og B rými byggingarmagn neðanjarðar (m ²)	A og B rými bygg.m. neðanjarðar í núv. byggingum (m ²)	Byggingarmagn ofanjarðar + neðanjarðar A og B rými (m ²)	Nhl. ofan- + neðanjarðar	Dvalarsvæði (m ²)	Fjöldi bílastæða
A	5.693	4-9	168	16.500	0	0	18.570	3,26	10.350	0	28.920	5,08	3.022	Núverandi bílastæði í Kringlunni 5 eru ekki meðtalin í samgöngumati fyrir nýja byggð (sjá betur samgöngumat)
B	2.736	2-3	0	0	1.866	1.734	3.960	1,45	1.480	0	5.440	1,99	441	
C	1.824	4-5	80	4.750	1.610	0	7.375	4,04	1.610	0	8.985	4,93	1.135	
D	3.701	4-8	130	13.890	360	0	16.045	4,34	7.440	0	23.485	6,35	1.975	
E	3.040	4-5	40	3.950	750	5.031	10.146	3,34	530	375	11.051	3,64	826	
F	4.172	0	0	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	1.024	
Samtals:	21.166		418	39.090		11.351	56.096	2,65	21.410	375	77.881	3,68	8.423	376

- ¹⁾ B-reitur í „Núverandi byggingar (m²)“ er sá hluti prentsmiðjunnar sem mun halda sér (WorldClass í því rými í dag).
E-reitur í „Núverandi byggingar (m²)“ er Sjóvárhúsið. Bílageymsla í húsi Sjóvár er 1. hæð skv. skráningartöflu og því með A-rýmum ofanjarðar.
- ²⁾ B rými reiknuð 10 m² per íbúð að viðbættum garðhýsum og nokkrum þakgörðum á reit A, C, D og E auk undirgangna á reit A og D.

Samanburður á nýtingarlutfalli rammaskipulags og nýs skipulags m.v. heildarstærð lóða óskipt, Kringlan 1-3 og 5 = 21.166m²:

Rammaskipulag : m.v. heildarstærð reitar 21.166 m², heildarbyggingarmagn 60.256 m² = nhl. 2,85
Nýtt skipulag : Heildarstærð reitar (F reitur með) 21.166 m², heildarbyggingarmagn A+B rými ofanjarðar 56.096 m² = nhl. 2,65

Niðurrif (m ²):	m ²
Skrifstofuhúsnæði (MBL) ásamt tengibyggingu:	4.723,2
Prentsmiðja (að hluta):	490,0
Spennistöð:	16,0
Niðurrif samtals:	5.229,2



MSS24010229

Verklagsreglur vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými

Í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um gæði og gott umhverfi í borginni er í samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt voru á fundi borgarstjórnar þann 1. febrúar 2022, sett fram markmið Reykjavíkurborgar um að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu. Í þessu felst m.a. að áhugaverð listaverk séu hluti af almannarými og einkenni ný skipulagssvæði í borginni. Skal við það miðað að listaverkin séu þáttur í þeirri heildarmynd sem umhverfi og byggingum er ætlað að skapa, auðgi mannlíf og skapi áhugavert umhverfi. Listaverk geta verið hluti mannvirkis eða sjálfstæð verk í eða við mannvirki. Listaverk skulu unnin af öðrum en hönnuði mannvirkis.

Í sérstöku uppbyggingarsamkomulagi sem Reykjavíkurborg gerir við lóðarhafa er fjallað um þá tilteknu fjárhæð sem lóðarhafi skuldbindur sig til þess að leggja fram í þessum tilgangi. Fram kemur skuldbinding um að Reykjavíkurborg leggi til jafnháa fjárhæð. Teymi á vegum Reykjavíkurborgar, sem samanstendur af fulltrúum Listasafns Reykjavíkur og skipulagsfulltrúans í Reykjavík, vinnur að útfærslu verkefna á grundvelli listsköpunarákvæða uppbyggingarsamkomulaga, að höfðu samráði við önnur svið Reykjavíkurborgar eins og við á. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara annast gerð uppbyggingarsamkomulaga og skal upplýsa teymið um gerð þeirra eftir undirritun. Árétta skal að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við þá fjárhæð sem tilgreind er sem framlag lóðarhafa í uppbyggingarsamningnum og skal því allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins (uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) vera innifalinn í fjárframlagi lóðarhafa og borgarinnar.

Um meðferð kostnaðar gildir eftirfarandi:

- Ef listaverk verður í eigu lóðarhafa skal bóka greiðslu lóðarhafa og framlag Reykjavíkurborgar á kostnaðarstað 4200, verk 30013 og stofna verkbeiðni sem inniheldur heiti lóðar. Tekið skal fram í samningi hvenær greiðsla á kostnaði við listaverk er greidd til lóðarhafa.
- Ef listaverk verður í eigu Reykjavíkurborgar skal færa greiðslur frá lóðarhafa á kostnaðarstað 3111, verk 30011 og stofna verkbeiðni sem inniheldur heiti lóðar. Listaverkið skal síðan eignfært hjá Reykjavíkurborg að frádregnu framlagi lóðarhafa.

Í þeim tilvikum sem gera þarf sérstaka samninga við lóðarhafa um framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins um listsköpun, annast teymið samskipti við lóðarhafa vegna þessara samninga. Til að gæta samræmis í þeim samningum gildir eftirfarandi um samningana:



Reykjavík



1. Val á listaverki og staðsetning

- a) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er 3 m.kr. eða lægri¹ skal koma fram í samningi að lóðarhafi skuli hafa samráð við teymið um val á listsköpun og upplýsa teymið um staðsetningu.
- b) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er á bilinu 3 m.kr. til 15 m.kr. skal koma fram í samningi að lóðarhafi skuli semja við teymið um fyrirkomulag² við val á listaverki og hvar verk skuli staðsett.
- c) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er 15 m.kr. eða hærri skal koma fram í samningi að lóðarhafi skuli semja við teymið um fyrirkomulag við val á listaverki og að lóðarhafa sé ljóst að þegar um slíka fjárhæð sé meginreglan sú að haldin skuli samkeppni um val á listaverki.³ Í samningi skulu jafnframt settar fram hugmyndir lóðarhafa og teymisins um staðsetningu verks.

2. Önnur ákvæði

- a) Í samningi skal koma fram að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við þá fjárhæð sem tilgreind er sem framlag lóðarhafa í uppbyggingarsamningnum og að allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins (t.d. uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) sé innifalinn í fjárframlagi borgarinnar. Frekari greiðslur af hálfu borgarinnar komi því ekki til.
- b) Í samningi skal kveðið á um með skýrum hætti hvernig eignarhaldi verks skuli háttað og hvernig greiðslutilhögun á grundvelli samningsins skuli háttað.
- c) Í samningi skal kveðið á um það með skýrum hætti að lóðarhafi annist og beri ábyrgð á viðhaldi verks á.t.t. staðsetningar þess.
- d) Í samningi skal koma fram að óheimilt sé að flytja eða breyta staðsetningu á listaverkum nema með samþykki Listasafns Reykjavíkur og umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.
- e) Í samningi skal koma fram að óheimilt sé að selja listaverk sem fjármögnuð eru samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi nema með samþykki Reykjavíkurborgar.
- f) Í samningi skal koma fram að Listasafn Reykjavíkur annist gerð merkinga listaverka sem fjármögnuð eru samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi.⁴
- g) Í samningi skal koma fram að Reykjavíkurborg sé heimilt að þinglýsa samningi sem gerður er á grundvelli þessara verklagsreglna við lóðarhafa á umrædda lóð hans.
- h) Önnur ákvæði eins og við á.

Verklagsreglur þessar voru samþykktar á fundi borgarráðs þann 1. febrúar 2024.

¹ Hér er átt við samninga þar sem fjárhæð lóðarhafa er 1.500.000 kr. eða lægri og Reykjavíkurborg hefur skuldbundið sig til þess að leggja til jafnháa fjárhæð til móts við lóðarhafa.

² T.d. hvort að leitað verði til tiltekinna listamanna eða haldin samkeppni um val á verki.

³ Sé niðurstaðan sú að samið er um að halda samkeppni um val á verki skal gerður sérstakur samningur framkvæmd samkeppninnar, skipun dómnefndar og önnur ákvæði eins og við á.

⁴ Listaverk skal merkt greinilega án þess þó að merkingin skaði á nokkurn hátt listaverkið. Á merkingu skal eftirfarandi koma fram: 1. Heiti listaverks og ártal. 2. Nafn listamanns. 3. Heiti lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.



YFIRLÝSING UM FYRIRVARA

við uppbyggingarsamning um Kringlureit

Með vísan til viljayfirlýsingar dags. 18. desember 2017 og samkomulags milli Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480 - 0149, annars vegar og hins vegar Reita fasteignafélags hf., kt. 711208-0700, fyrir hönd Reita - þróunar ehf., kt. 530117-0490 og Reita atvinnuhúsnæðis ehf., kt. 530117-0300 (hér eftir sameiginlega nefndir lóðarhafar) dags. 29. janúar 2025, vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar á lóðum á „Kringlusvæðinu - 1. áfangi“ í Reykjavík, lýsa lóðarhafar eftirfarandi yfir:

Gerður er fyrirvari um greiðslu byggingarréttargjalda skv. áðurnefndu samkomulagi með vísan til skýrra ákvæða í viljayfirlýsingu aðila. Í viljayfirlýsingu er kveðið á með skilmerkilegum hætti að uppbyggingaraðilar á lóðunum skuli greiða sérstaklega fyrir byggingarrétt til Reykjavíkurborgar til þess að standa straum af uppbyggingu samgöngu- og samfélagslegra innviða á skipulagsreitnum.

Fyrirvari þessi nær þannig líka til greiðslu fyrir alla þá samgöngu- og samfélagslegra innviði á svæðinu, sem áðurnefnt samkomulag aðila gerir ráð fyrir að lóðarhafar standi sérstaklega straum af þrátt fyrir greiðslu svokallaðs byggingarréttargjalds til Reykjavíkurborgar. Til að mynda er um að ræða gatnagerð, endurgerð Kringlugötu, byggingu leikskóla á svæðinu, almenningsrými o.þ.h.

Lóðarhafar líta svo á að framangreind viljayfirlýsing aðila sé undanfari samningaviðræða þeirra og órjúfanlegur hluti af þeim einkaréttarlegasamningi sem viðræður þeirra leiddu til. Þannig var búið að ákveða og semja um að greiðsla fyrir alla þá samgöngu- og samfélagslega innviði, sem tilheyra munu skipulagsreitnum hafi átt að vera með áðurnefndum byggingarréttargjöldum. Krafa Reykjavíkurborgar í áðurnefndu samkomulagi um að lóðarhafar greiði sérstaklega fyrir alla samgöngu- og samfélagslega innviði á svæðinu sé þannig bersýnilega ósanngjörn, ólöglegt og röng. Þá er fyrirvari þessi einnig settur á grundvelli þess að verulegur aðstöðumunur er til staðar milli samningsaðila. Reykjavíkurborg, sem sveitarfélag, fer með stjórnsýsluvaldið á sviði skipulags- og mannvirkjamála og er jafnframt eigandi lóðarinnar. Reykjavíkurborg er því í þeirri stöðu að geta með einhliða ákvörðun um gjaldtöku á grundvelli samkomulagsins tryggt sér fjárhagslegar tekjur af lóð sinni, til viðbótar lögbundnum sköttum og gjöldum. Þessar tekjur eru nýttar til að velta kostnaði vegna uppbyggingar innviða yfir á lóðarhafa, þrátt fyrir að sveitarfélögum sé lögum samkvæmt skylt að annast slíka uppbyggingu, t.a.m. á grundvelli breytts deiliskipulags. Af hálfu Reykjavíkurborgar er það skilyrði að greiðslur þessar séu tilgreindar í samkomulaginu, ella verði lóðarhöfum ekki úthlutað auknu byggingarmagni samkvæmt deiliskipulagi og ekkert verður af fyrirhugaðri uppbyggingu.

Lóðarhafar áskilja sér rétt til að kanna lögmæti þeirra samningsskilmála sem varða greiðslu lóðarhafa fyrir samgöngu- og samfélagslega innviði á svæðinu og eru þannig ekki innifaldar í áðurnefndum byggingarréttargjöldum, með vísan til skýrra ákvæða áðurnefndar viljayfirlýsingar aðila um að þau gjöld séu ætluð til þess að standa straum af uppbyggingu samgöngu- og samfélagslegra innviða. Þá áskilja lóðarhafar sér einnig rétt til þess að kanna lögmæti gjaldtökuheimilda Reykjavíkurborgar í skjóli stöðu sinnar, sem eru til viðbótar við lögbundna skatta og gjöld, í tengslum við innheimtu gjalda vegna verkefna sem flokkast sem lögbundin verkefni sveitarfélaga. Reynist samningsskilmálar varðandi umframgreiðslu fyrir innviði á svæðinu ósanngjarnir og/eða ólöglegir áskilja lóðarhafar sér rétt til hlutfallslegrar endurgreiðslu byggingarréttargjalda sem því nemur. Lóðarhafar áskilja sér einnig rétt til fullrar endurgreiðslu á greiddum gjöldum reynist gjaldtakan ólöglegt.

Undirritun og staðfesting á móttöku er að finna á næstu blaðsíðu.



VILJAYFIRLÝSING

um uppbyggingu á Kringlureit

Reykjavíkurborg, Ráðhúsinu, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149 og Reitir fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, Kringlunni 4-12 Reykjavík, gera með sér eftirfarandi viljayfirlýsingu um samstarf vegna þróunar á Kringlureit.

Nýlega lauk hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag á Kringlusvæðinu sem haldin var að frumkvæði Reykjavíkurborgar í samstarfi við Reiti.

Aðilar yfirlýsingarinnar munu:

- Vinna saman að nýju rammaskipulagi á grundvelli sigurtillögu hugmyndasamkeppninnar og gera tillögu að áfangaskiptingu uppbyggingar
- Vinna skipulagslýsingu fyrir svæðið og leggja fyrir umhverfis- og skipulagsráð
- Breyta gildandi skipulagsáætlunum er varða lóðir Reita og eftir atvikum stofna nýjar lóðir á grundvelli nýs skipulags
- Skipa sérstakan stýrihóp til að vinna að framgangi verkefnisins
- Rýna valkosti við mögulegar sviðsmyndir uppbyggingar á svæðinu m.t.t. lóðamarka og byggingarheimilda
- Vinna verkefnið í anda Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og samningsmarkmiða tengdum húsnæðisstefnunni, sem samþykkt var í borgarráði þann 27. nóvember 2014.

Rammaskipulagið byggir á vinningstillögu úr hugmyndasamkeppninni en getur einnig tekið inn ákveðna þætti úr öðrum tillögum. Samhliða rammaskipulagi geta aðilar/eigendur á reitnum látið vinna tillögur að deiliskipulagsbreytingu í samræmi við rammaskipulagið.

Samhliða vinnu við breytingu á deiliskipulagsáætlunum mun umhverfis- og skipulagssvið útbúa nauðsynlega breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 vegna breyttrar nýtingar á reitnum.

Um uppbygginguna gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um aukna hlutdeild leigumarkaðs á húsnæðismarkaði, blandaða byggð á svæðinu, kauprétt vegna félagslegs húsnæðis, leiguíbúða og listskreytinga á svæðinu, sbr. samþykkt borgarráðs frá 27. nóvember 2014.

Um Kringlusvæðið

Heildarstærð Kringlusvæðis er um 13 ha. að flatarmáli og samanlagt flatarmál bygginga á svæðinu er um 92 þús. fermetrar (brúttó). Skipulagstillögur úr hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins sýndu fram á að svæðið geti vel borið 140 – 170 þús. fermetra uppbyggingu til viðbótar og að mögulegt er að fjölga íbúðum verulega miðað við núverandi heimildir í Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 (180 stk). Endanlegt umfang uppbyggingar ræðst í kjölfar vinnu við rammaskipulag þar sem einnig verður horft til samgöngubátta og umferðarskipulags.

Vísað er til samkeppnislýsingar fyrir hugmyndasamkeppnina hvað varðar afmörkun svæðisins, skipulagslegt samhengi og markmið og áherslur fyrir uppbygginguna sem jafnframt er fylgiskjal með viljayfirlýsingu þessari.

AK

Reykjavíkurborg, í samstarfi við Reiti, mun taka upp viðræður við Vegagerðina og samgönguyfirvöld varðandi nýjar og/eða breyttar vegtengingar, umferðarskipulag og veghelgunarsvæði.

Innviðir á uppbyggingareitnum

Til þess að standa straum af uppbyggingu samgöngu- og samfélagslegra innviða á reitnum munu uppbyggingaraðilar greiða sérstaklega fyrir byggingarrétt á þessum skipulagsreit til Reykjavíkurborgar. Fjárhæð greiðslu þessarar fer eftir því hversu mikið heildarbyggingarmagn verði heimilað á lóðunum í nýju deiliskipulagi og að teknu tilliti til umfangs innviða, skipulagskostnaðar og endanlegs samkomulags um eignarhald og rekstur á innviðum svæðisins.

Aðilar munu að rammaskipulagsvinnu lokinni gera sérstakan samning um byggingarheimildir, innviðakostnað og annað er lítur að uppbyggingu og rekstri svæðisins.

Greidd verða gatnagerðargjöld skv. gjaldskrá miðað við heimilað byggingarmagn sem verður umfram núverandi byggingar á reitnum.

Tímaáætlun og skipan starfshóps

Báðir aðilar lýsa yfir vilja sínum til að mynda starfshóp skipaðan fulltrúum Reita, skipulagsfulltrúa og skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til að vinna að verkefninu og verkstýra vinnu við gerð ramma- og deiliskipulagsáætlana í kjölfar skipulagssamkeppni.

Samhliða verður komið á fót vinnuhóp sem mun vinna hið eiginlega rammaskipulag og verður hann skipaður fulltrúum frá vinningshafa í hugmyndasamkeppninni, fulltrúa skipulagsfulltrúa, tæknilegum ráðgjöfum, Reitum og skrifstofu eigna og atvinnuþróunar.

Starfshópurinn skal útbúa tímaáætlun fyrir verkefnið en aðilar munu hafa eftirfarandi dagsetningar að leiðarljósi:

- Skipulagslýsing afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði fyrir 15. janúar 2018
- Fullbúið rammaskipulag tekið fyrir í umhverfis- og skipulagsráði fyrir 1. apríl 2018
- Samningur um uppbyggingu milli aðila liggja fyrir 1. júní 2018
- Að lágmarki einn deiliskipulagsáfangi verði auglýstur til kynningar 1. september 2018

Gert er ráð fyrir að starfshópurinn ljúki störfum þegar fyrsta deiliskipulag sem byggir á rammaskipulaginu hefur verið auglýst í stjórnartíðindum.

Skipting kostnaðar

Kostnaður við áframhaldandi vinnu verði áfram með sama hætti og hefur verið undanfarið, þ.e. að Reykjavíkurborg og Reiti skipti kostnaði við verkefnið hlutfallslega í takti við þær byggingarheimildir sem aðilar halda á í nýju rammaskipulagi. Það byggir á því að byggingarheimildir í deiliskipulagi verði mjög í takti við áform rammaskipulags. Reiti leggja út fyrir öllum kostnaði við aðkeypta vinnu og halda opið bókhald. Vinna starfsmanna Reita og Reykjavíkurborgar myndar ekki kostnað í þessu samhengi. Ef aðrir lóðarhafa ganga inn í samstarfið er gert ráð fyrir því að þeir taki þátt í kostnaði vegna skipulagsvinnu á sama grundvelli.

Kostnaður við gerð deiliskipulags fellur alfarið á þá lóðarhafa / handhafa byggingarréttar sem viðkomandi deiliskipulag nær til. Reykjavíkurborg mun standa straum af kostnaði við breytingu á aðalskipulagi.

CMA
D

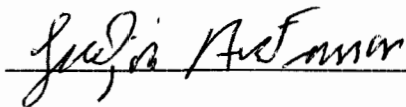
Afturköllun yfirlýsingar þessarar

Hafi nýtt deiliskipulag á svæði Reita við Kringluna ekki verið samþykkt innan tveggja ára frá undirskrift viljayfirlýsingar þessarar er Reykjavíkurborg heimilt einhliða að afturkalla yfirlýsinguna. Falli viljayfirlýsing þessi niður falla jafnframt skyldur beggja aðila samkvæmt henni niður niður.

Viljayfirlýsing þessi var samþykkt á fundi borgarráðs 21. desember 2017.

Reykjavík 17. janúar 2018

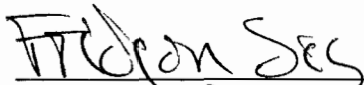
F.h. Reita fasteignafélags hf.:




F.h. Reykjavíkurborgar



Vitundarvottar:


Kt. 260878 3449


Kt. 290549-5469

Fylgiskjal 1:

Samkeppnislýsing: Hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins, dags. 20.6.2017