



Borgarráð

### **Grensásvegur 9 – samkomulag um uppbyggingu**

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við fjármála- og efnahagsráðuneytið, f.h. Ríkissjóðs Íslands, kt. 540269-6459, um uppbyggingu á Grensásvegi 9.

#### *Greinargerð*

Fjármála- og efnahagsráðuneytið, f.h. Ríkissjóðs Íslands, lóðarhafi á lóðinni Grensásvegi 9 landeignanúmer L105665 fasteignanúmeri F2023309, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Fyrirhuguð uppbygging skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði.

Skipulagslýsing vegna endurskoðunar á deiliskipulagi Skeifunnar var samþykkt í borgarráði 18. febrúar 2016. Endurskoðað deiliskipulag fyrir Skeifuna var sett fram sem rammaskipulag, samþykkt í borgarráði 15. mars 2018. Rammaskipulagið var unnið af Kanon arkitektum í kjölfar hugmyndaleitar og er fyrirhuguðu skipulagi deilt upp í 9 reiti. Samkvæmt rammaskipulaginu er skipulaginu lýst sem s.k. sjálfsprottnu skipulagi með áherslu á leiðbeinandi skilmála um uppbyggingu, en bundnari gagnvart götum og borgarrýmum. Það merkir að uppbygging Skeifunnar er ótímasett og miðað við að svæðið fái að þróast og byggjast upp á grunni skipulags og að frumkvæði lóðarhafa. Lóðin er innan rammaskipulags og samræmist því.

Meðfylgjandi samkomulag fjallar eingöngu um uppbyggingu á lóðinni Grensásvegur 9.

Lóðarhafi mun vinna nýtt deiliskipulag í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Nákvæmt byggingarmagn og íbúðafjöldi ákvarðast í deiliskipulagi.

Við samþykkt skipulagslýsingar hjá umhverfis- og skipulagsráði skulu ofangreindar forsendur lagðar til grundvallar fyrir áframhaldandi skipulagsvinnu og verður ekki vikið frá þeim nema málefnalegar skipulagsforsendur krefjist þess og ráðið samþykki slíkt sérstaklega.

Lóðarhafi skal ljúka uppbyggingu á lóðinni samkvæmt nýju deiliskipulagi innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

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



Gert er ráð fyrir því í samkomulaginu að lóðarhafar greiði til Reykjavíkurborgar vegna byggingaréttar 18.500 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingar eða breyttrar hagnýtingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir. Fyrir breytta hagnýtingu eða aukinn byggingarétt sem nýtt verður undir hótél skal greiða 24.000 kr. fyrir hvern fermetra. Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 6.500 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingarinnar og/eða viðbyggingarinnar ofanjarðar. Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirliggjandi hugmyndum, skal greiða viðbótarbyggingaréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafi ofanjarðar.

Verð byggingarréttar er miðað við uppreiknað verð á byggingarrétti í sambærilegum uppbyggingarsamningum, m.a. í Skeifunni 7-9, Vogabyggð, á Kringlureit, Laugavegi 77, Suðurlandbraut 56 sem borgarráð hefur samþykkt.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um lóðarhafar skuldbindi sig til þess að leggja til tiltekna fjárhæð til listsköpunar sem og að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á íbúðum sem verða byggðar.

Af hálfu Ríkissjóðs liggur fyrir staðfesting á efni samningsins.

Heiða Björg Hilmisdóttir  
borgarstjóri

Hjálagt: Samkomulag dags. 28. apríl 2026, ásamt fylgiskjöllum.

**Reykjavíkurborg**, kt. 530269-7609, vegna **Reykjavíkurborgar - eignasjóðs**, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og fjármála- og efnahagsráðuneytið, f.h. Ríkissjóðs Íslands, kt. 540269-6459, (hér eftir nefndur lóðarhafi) hins vegar, (sameiginlega hér eftir nefndir aðilar), gera með sér eftirfarandi:

**SAMKOMULAG**  
**vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og**  
**þróunar á lóðinni Grensásvegur 9 í Reykjavík**

**1. gr.**  
**Inngangur**

Ríkissjóður Íslands sem lóðarhafi að lóðinni Grensásvegi 9, með landeignarnúmeri L105665, og fasteignanúmeri F2023309 hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni. Stærð lóðarinnar og byggingarmagn er tilgreint í 2. gr. Samkomulagsins.

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

**2. gr.**  
**Deiliskipulagsgerð**

Lóðin er 6.732 m<sup>2</sup> að stærð samkvæmt núgildandi skipulagi en stærð mannvirkja er 7.650 m<sup>2</sup>.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði þann 6. nóvember 2001, er heimilt að hafa á lóðinni 7.650 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði með nýtingarhlutfall uppá 1,14. Lóðarhafi hyggst hins vegar óska eftir breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar þannig að heimilt verði að byggja við núverandi húsnæði ásamt því breyta hluta núverandi byggingar í íbúðarhúsnæði. Stefnt er að því á reitnum verði um 90 íbúðir í núverandi húsnæði. Ef heimildir fást til að byggja við húsnæðið fjölgar íbúðum sem því nemur.

Fyrirhuguð uppbygging skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) tilheyrir lóðin miðsvæði (M3), þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, afþreyingu, skrifstofum og íbúðum. Í gildi er deiliskipulag Skeifan-Fenin, samþykkt í borgarráði 6. nóvember 2001 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 10. desember 2001 með síðari breytingum.

Skipulagslýsing vegna endurskoðunar á deiliskipulagi Skeifunnar var samþykkt í borgarráði 18. febrúar 2016. Endurskoðað deiliskipulag fyrir Skeifuna var sett fram sem rammaskipulag, samþykkt í borgarráði 15. mars 2018, sbr. fylgiskjal 1. Rammaskipulagið var unnið af Kanon arkitektum í kjölfar hugmyndaleitar og er fyrirhuguðu skipulagi deilt upp í 9 reiti. Samkvæmt rammaskipulaginu er skipulaginu lýst sem sjálfsprottnu skipulagi með áherslu á leiðbeinandi skilmála um uppbyggingu, en bundnari gagnvart götum og borgarrýmum. Það merkir að uppbygging Skeifunnar er ótímasett og miðað er við að svæðið fái að þróast og byggjast upp á grunni skipulags og að frumkvæði lóðarhafa. Þá liggur fyrir að Reykjavíkurborg á mjög takmarkað land í Skeifunni og setur það verulegar skorður á möguleika Reykjavíkurborgar til að uppfylla þær þjónustubarfir sem fylgja uppbyggingu á lóðum og byggingu íbúða.

Dank  
[Handwritten signature]

Lóðin er innan rammaskipulags og samræmist því.

Lóðarhafi mun vinna nýtt deiliskipulag í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Nákvæmt byggingarmagn og íbúðafjöldi ákvarðast í deiliskipulagi.

Lóðarhafi skal ljúka uppbyggingu á lóðinni samkvæmt nýju deiliskipulagi innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir lóðina er háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs auk borgarráðs. Tilvísanir í uppbyggingarsamkomulaginu varðandi byggingarmagn, nýtingarhlutfall eða fjölda íbúða bindur ekki hendur skipulagsins í skipulagsferlinu. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst til aukningar eða minnkunar við afgreiðslu deiliskipulagsins. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulagsins.

### **3. gr.**

#### ***Greiðslur fyrir byggingarrétt, gatnagerðargjald og önnur gjöld***

Vegna breyttrar hagnýtingar og/eða aukins byggingarmagns en nú þegar er á lóðunum skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingaréttar 18.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) byggingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir.

Vegna breyttrar hagnýtingar á lóðinni og/eða aukins byggingarmagns skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar 24.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) byggingar ofanjarðar sem nýttir verða í hótelluppbyggingu.

Fyrir byggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 6.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) byggingarinnar ofanjarðar. Núverandi byggingarmagn undir atvinnuhúsnæði dregst frá því byggingarmagni undir atvinnuhúsnæði sem heimilað verður í nýju deiliskipulagi, á lóð sem stofnast á sama stað og núverandi lóð. Nánar tiltekið þá er ekki greitt fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði, að því marki sem slíkir fermetrar atvinnuhúsnæðis eru til staðar í dag, sbr. 1. mgr. 2. gr.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2025 grunn 2021 (126,4 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna byggingaréttar samkvæmt þessari grein er við umsókn um framkvæmda- eða byggingaleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit, þó eigi síðar en 1. september 2027.

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 6. gr. samningsins, ekki verið greiddar.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum eftir þeim reglum og gjaldskrá sem gilda hverju sinni.

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

#### 4. gr.

##### **Sala íbúða til Félagsbústaða hf.**

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúðum á lóðinni verði núverandi húsnæði breytt í íbúðir eða byggt við það.

Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m<sup>2</sup>. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m<sup>2</sup> að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m<sup>2</sup>. 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 46 m<sup>2</sup> þar sem íbúð er 39 m<sup>2</sup> íbúða og geymsla 7 m<sup>2</sup> skal kaupverð reiknað miðað við 45 m<sup>2</sup> 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 af viðurkenndri og vandaðri gerð. Sameign húss og lóð skal vera full frágengin.

Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðinni verði innan ofangreindra stærðarmarka. Nýti Félagsbústaðir ekki kauprétt sinn fellur þessi skylda niður.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 643.462 kr. Framangreint kaupverð á fermetra er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2025 (126,4 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 samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera mótttekið 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 lóðarhöfum 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 greiðslufyrirkomulag kaupverðs. Greiðslum skal háttáð 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

*Amk*  
*JBJ*

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.

#### **5. 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 eða hagkvæmar íbúðir, t.a.m. almennar íbúðir, íbúðir sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlánastúdentaíbúðir, 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 4. 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.

#### **6. gr.**

##### ***Listsköpun***

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum skuldbindur lóðarhafi sig til þess að verja sérstakri fjárhæð til listsköpunar í almenningsrýmum á svæðinu. Framlag lóðarhafa samkvæmt þessari grein er 4.000.000 kr. og skal greitt til Reykjavíkurborgar samhliða byggingarréttargreiðslu, sbr. 4.gr.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja til 4.000.000 kr. til listsköpunar á svæðinu. Lóðarhafa er ljóst að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við 4.000.000 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 2**.

#### **7. gr.**

##### ***Framkvæmdir og uppsögn***

Stefnt skal að því að skipulagsferli verkefnisins fylgi eftirfarandi tímalínu:

- Skipulagslýsing samþykkt innan 8 mánaða frá undirritun samnings.
- Deiliskipulagstillaga lögð fram í kynningarferli 18 mánuðum frá samþykkt skipulagslýsingar.
- Deiliskipulag hljóti endanlega samþykkt af hálfu borgarinnar innan 8 mánaða frá lokum auglýsingaferils.
- Sótt verði um byggingarleyfi innan 8 mánaða frá birtingu samþykkt deiliskipulags í b-deild stjórnartíðinda.

Dragist málsmeðferð skipulags verulega vegna atriða sem ekki eru á ábyrgð lóðarhafa skulu tímarammar samningsins framlengdir sem því nemur.

Dank  
JBJ

**8. gr.**  
**Framsäl**

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að viðkomandi lóð áður en greiðslur samkvæmt 3. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar nema að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar. Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að undirrita sérstakt kvaðaskjal. Kvöð um að framsäl sé óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar. Þegar greiðslur skv. 3. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

**9. gr.**  
**Lóðarleigusamningur**

Í gildi er lóðaleigusamningur dags. 11. apríl 2024 til 50 ára. Þegar greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar mun Reykjavíkurborg gefa út nýjan lóðarleigusamning.

Lóðarleigusamningar fyrir íbúðahúsalóðir verða til 75 ára. Lóðarleigusamningar fyrir atvinnuhúsalóðir verða til 50 ára. Lóðir sem heimila íbúðir og atvinnustarfsemi skilgreinast sem íbúðahúsalóðir.

**10. gr.**  
**Veðheimildir**

Áður en gerður hefur verið nýr lóðarleigusamningur um lóð er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku skilyrtu veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðar hafi verið greidd. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarins fram að því tímamarki að lóð er ógreidd.

**11. gr.**  
**Lagnir**

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

**12. gr.**  
**Ýmis ákvæði**

Allar breytingar á samkomulagi þessu skulu vera skriflegar og öðlast ekki gildi fyrr en við samþykkt borgarráðs. Lóðarhafar stefna að því setja á fót sameiginlega verkefnastjórn með fulltrúum beggja aðila sem fylgir eftir framgangi verkefnisins sem fundi að lágmarki á tveggja mánaða fresti á skipulagsstigi.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Grensásveg 9, L105665, fasteignanúmer F2023309.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Samkomulag þetta er gert í tveimur samhljóða eintökum og skal hvor samningsaðili halda eftir einu eintaki.

Dmk  
[Handwritten signature]

Reykjavík, 28. apríl 2026

Hata Björg Hilmisdóttir Óður Gunnarsson  
F.h. Reykjavíkurborgar F.h. Ríkissjóðs Íslands

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:

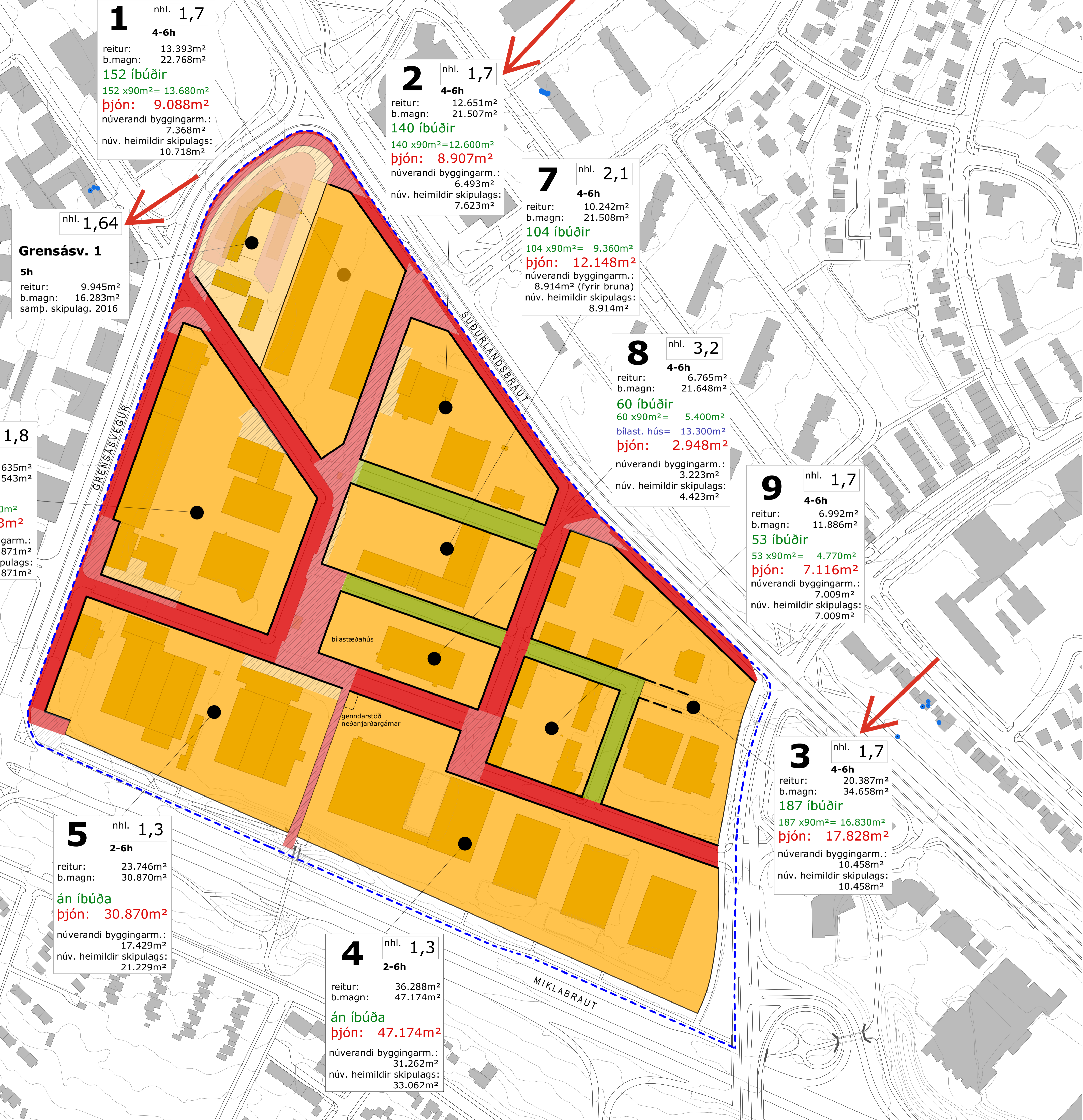
Ragnveig Eiríksdóttir 170523-4219 Ólafur J. 1703863199  
Nafn og kt. Nafn og kt.

Fylgiskjöl:

1. Rammaskipulag Skeifunnar samþykkt í borgarráði 15. mars 2018.
2. Verklagsreglur vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými sem samþykktar voru í borgarráði þann 1. febrúar 2024.



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2010-2030



**1** nhl. 1,7  
4-6h  
reitur: 13.393m<sup>2</sup>  
b.magn: 22.768m<sup>2</sup>  
**152 íbúðir**  
152 x90m<sup>2</sup>= 13.680m<sup>2</sup>  
**þjón: 9.088m<sup>2</sup>**  
núverandi byggingarm.: 7.368m<sup>2</sup>  
núv. heimildir skipulags: 10.718m<sup>2</sup>

**2** nhl. 1,7  
4-6h  
reitur: 12.651m<sup>2</sup>  
b.magn: 21.507m<sup>2</sup>  
**140 íbúðir**  
140 x90m<sup>2</sup>=12.600m<sup>2</sup>  
**þjón: 8.907m<sup>2</sup>**  
núverandi byggingarm.: 6.493m<sup>2</sup>  
núv. heimildir skipulags: 7.623m<sup>2</sup>

**7** nhl. 2,1  
4-6h  
reitur: 10.242m<sup>2</sup>  
b.magn: 21.508m<sup>2</sup>  
**104 íbúðir**  
104 x90m<sup>2</sup>= 9.360m<sup>2</sup>  
**þjón: 12.148m<sup>2</sup>**  
núverandi byggingarm.: 8.914m<sup>2</sup> (fyrir bruna)  
núv. heimildir skipulags: 8.914m<sup>2</sup>

**8** nhl. 3,2  
4-6h  
reitur: 6.765m<sup>2</sup>  
b.magn: 21.648m<sup>2</sup>  
**60 íbúðir**  
60 x90m<sup>2</sup>= 5.400m<sup>2</sup>  
bílast. hús= 13.300m<sup>2</sup>  
**þjón: 2.948m<sup>2</sup>**  
núverandi byggingarm.: 3.223m<sup>2</sup>  
núv. heimildir skipulags: 4.423m<sup>2</sup>

**9** nhl. 1,7  
4-6h  
reitur: 6.992m<sup>2</sup>  
b.magn: 11.886m<sup>2</sup>  
**53 íbúðir**  
53 x90m<sup>2</sup>= 4.770m<sup>2</sup>  
**þjón: 7.116m<sup>2</sup>**  
núverandi byggingarm.: 7.009m<sup>2</sup>  
núv. heimildir skipulags: 7.009m<sup>2</sup>

**3** nhl. 1,7  
4-6h  
reitur: 20.387m<sup>2</sup>  
b.magn: 34.658m<sup>2</sup>  
**187 íbúðir**  
187 x90m<sup>2</sup>= 16.830m<sup>2</sup>  
**þjón: 17.828m<sup>2</sup>**  
núverandi byggingarm.: 10.458m<sup>2</sup>  
núv. heimildir skipulags: 10.458m<sup>2</sup>

nhl. 1,64  
**Grensásv. 1**  
5h  
reitur: 9.945m<sup>2</sup>  
b.magn: 16.283m<sup>2</sup>  
samb. skipulag. 2016

**6** nhl. 1,8  
4-6h  
reitur: 23.635m<sup>2</sup>  
b.magn: 42.543m<sup>2</sup>  
**54 íbúðir**  
54 x90m<sup>2</sup>= 4.860m<sup>2</sup>  
**þjón: 37.683m<sup>2</sup>**  
núverandi byggingarm.: 30.871m<sup>2</sup>  
núv. heimildir skipulags: 30.871m<sup>2</sup>

**5** nhl. 1,3  
2-6h  
reitur: 23.746m<sup>2</sup>  
b.magn: 30.870m<sup>2</sup>  
**án íbúða**  
**þjón: 30.870m<sup>2</sup>**  
núverandi byggingarm.: 17.429m<sup>2</sup>  
núv. heimildir skipulags: 21.229m<sup>2</sup>

**4** nhl. 1,3  
2-6h  
reitur: 36.288m<sup>2</sup>  
b.magn: 47.174m<sup>2</sup>  
**án íbúða**  
**þjón: 47.174m<sup>2</sup>**  
núverandi byggingarm.: 31.262m<sup>2</sup>  
núv. heimildir skipulags: 33.062m<sup>2</sup>

**Fyrirvari**  
Á uppdrætti er sýnd framtíðarsýn, möguleg uppbygging Skeifunnar. Á einstaka stað eru sýndar byggingar fyrir utan núverandi lóðir eða á stöðum þar sem nú eru kvaðir um lagnir. Byggingarlínur meðfram götum gætu einnig breyst vegna lagna í jörðu. Allar núverandi kvaðir og lóðamörk hverfisins eru í fullu gildi þangað til um annað semst við kvaðarhafa og lóðareigendur.

- SKÝRINGAR**
- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS
  - SKIPULAGSREITUR
  - BORGARGATA  
ÁHERSLUGATA - 1
  - GATA  
ÁHERSLUGATA - 2
  - ÁHERSLUSVÆDI  
GANGANDI UMFERÐAR

breyting: | skýring: | dags: |

**KANON ARKITEKTAR**  
Laugavegi 26 101 Reykjavík sími 5124200 www.kanon.is

**SKEIFAN - REYKJAVÍK**  
efni:  
Tillaga að rammaskipulagi  
mkv.: 1:1500 | teiknað | yfirfarið  
| HBTH | HB  
teikn.nr. | dags.:  
rammaskipulagsuppdráttur 13.12.2017  
skrá: 16-16 rammaskipulag.vwx



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 lægri<sup>1</sup> 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 fyrirkomulag<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>
- 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.

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

