



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 16. apríl 2026
USK24120211

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 15. apríl 2026 um eftirfarandi mál:

Gufunes 1. áfangi - Breyting á deiliskipulagi - Gufunesvegur 36 og Þengilsbás 3 - Reitir A1.1-A1.4

Lögð fram umsókn Gunnars Bjarnasonar ehf., dags. 20. desember 2024, um breytingu á deiliskipulagi Gufunes 1. áfanga vegna fjögurra lóða á reit A1. Í breytingunni sem lögð er til felst að sameina lóðirnar A1.1-A1.4, núverandi spennistöð verður færð inn á nýja lóð eða inn í núverandi hús á reit A1.2, byggingarreitur bílakjallara nær undir alla lóðina, heildarbyggingarmagn ofanjarðar helst óbreytt en byggingarmagn neðanjarðar eykst, íbúðir verða heimilaðar á öllum hæðum, en mögulegt verður að vera með atvinnustarfsemi á jarðhæð, og heimilt verður að gera þaksvalir ásamt því að öll bílastæði verða í bílakjallara og á móti hverju deilibílastæði verði hægt að falla frá 5 bílastæðum einkabíla, samkvæmt deiliskipulags- og skýringarupph. Praxis arkitektúr, dags. 19. desember 2024. Einnig er lagt fram samkomulag lóðarhafa og Reykjavíkurborgar, dags. 18. mars 2026.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

Borgarfulltrúi Sjálfstæðisflokksins styður að tillagan verði auglýst til að kalla fram athugasemdir hagaðila og fá betri mynd af áhrifum hennar. Jafnframt er ástæða til að hafa áhyggjur af stöðu bílastæðamála í hverfinu, sem þegar eru undir miklum þrýstingi. Forsendur um fækkun bílastæða í kjallara á grundvelli deilibíla eru óraunhæfar og geta leitt til aukins álags á nærliggjandi götur. Þá bendir fulltrúinn á að nauðsyn gæti verið að tryggja bílastæði ofanjarðar, sérstaklega fyrir hreyfihamlaða og gesti. Þá er rétt að taka fram að fara verður í einu og öllu eftir gildandi reglugerðum um aðgengi fólks með skerta hreyfigetu.

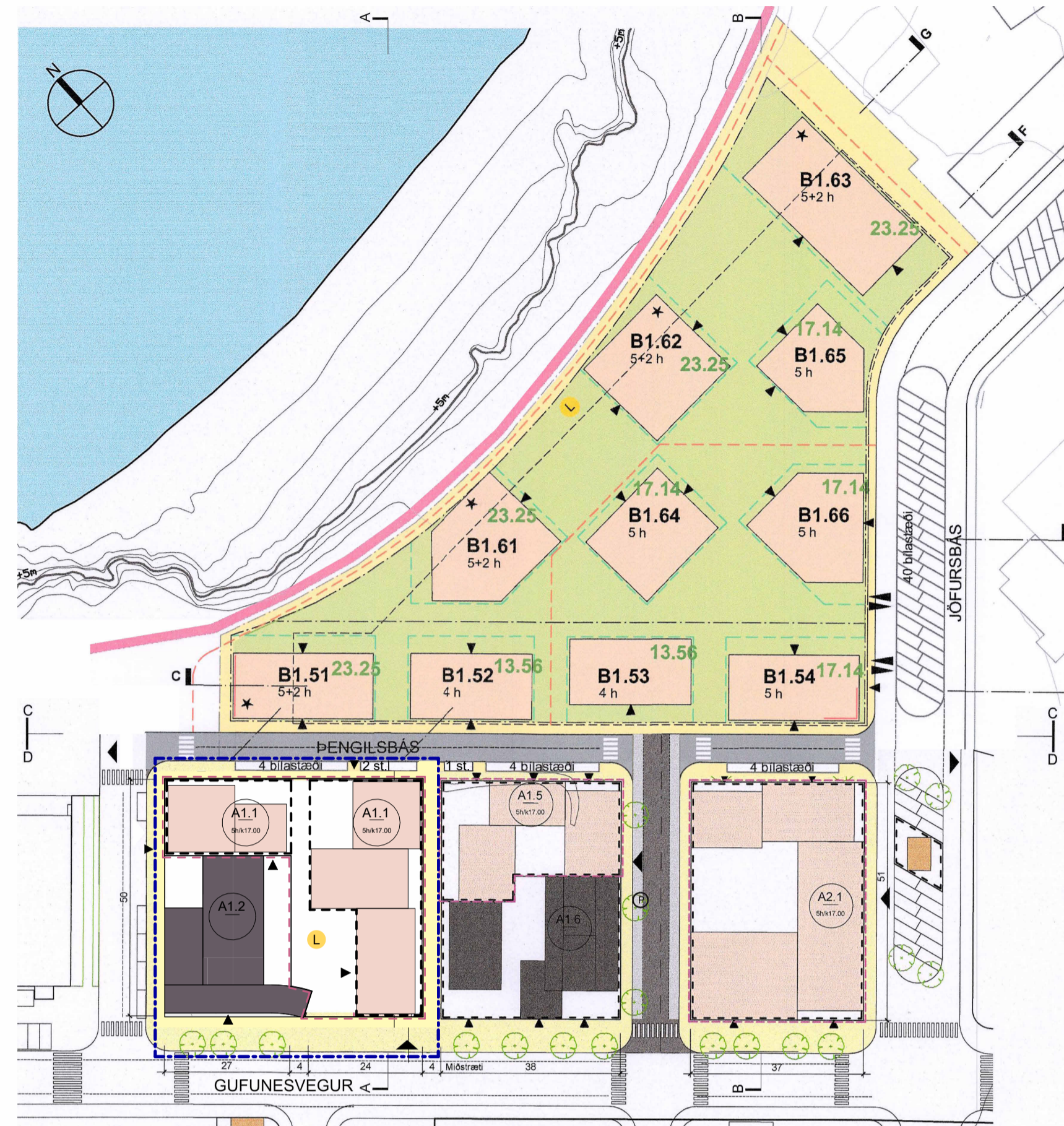
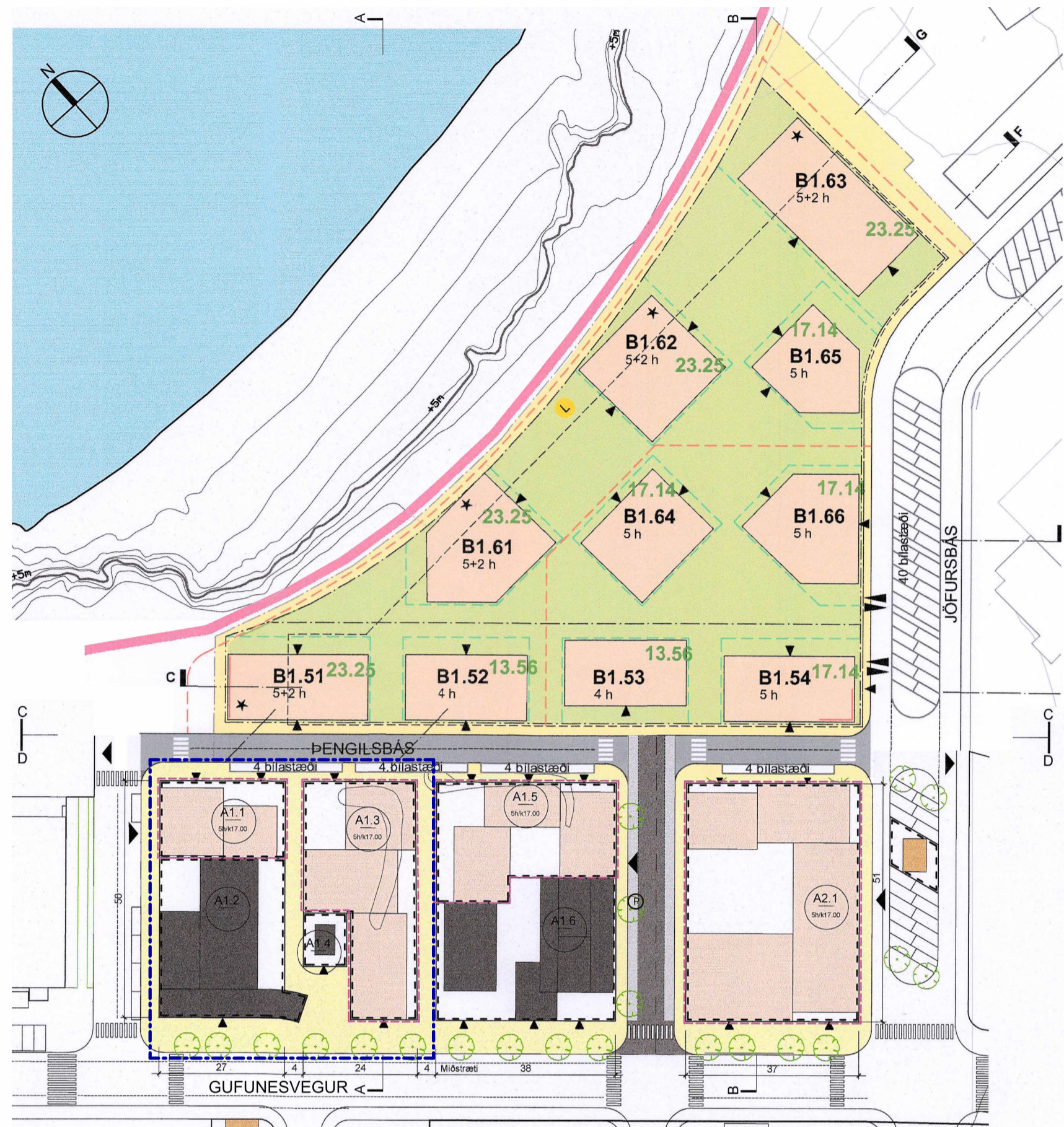
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: Deiliskipulags- og skýringarupph. Praxis arkitektúr, dags. 19. desember 2024 og samkomulag lóðarhafa og Reykjavíkurborgar, dags. 18. mars 2026.



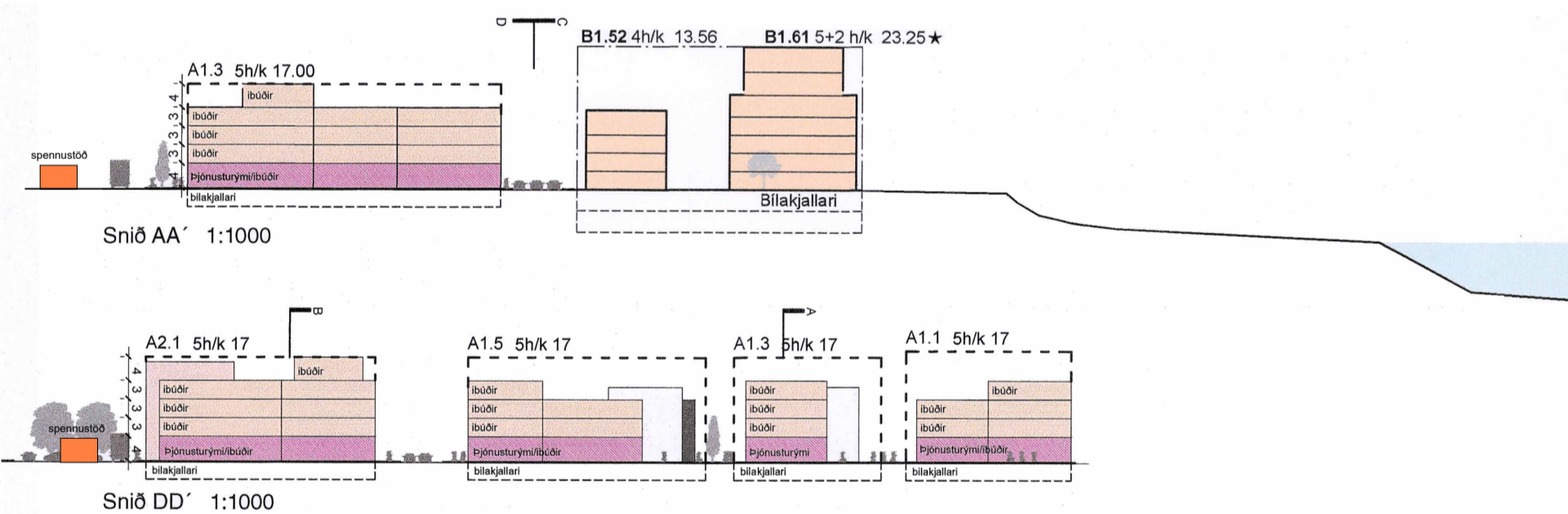


Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufunes, Reita A1.1 til A1.4



Gildandi deiliskipulag

1: 1000



Gufunes (Lóðir A1.1, A1.2, A1.3 og A1.4)

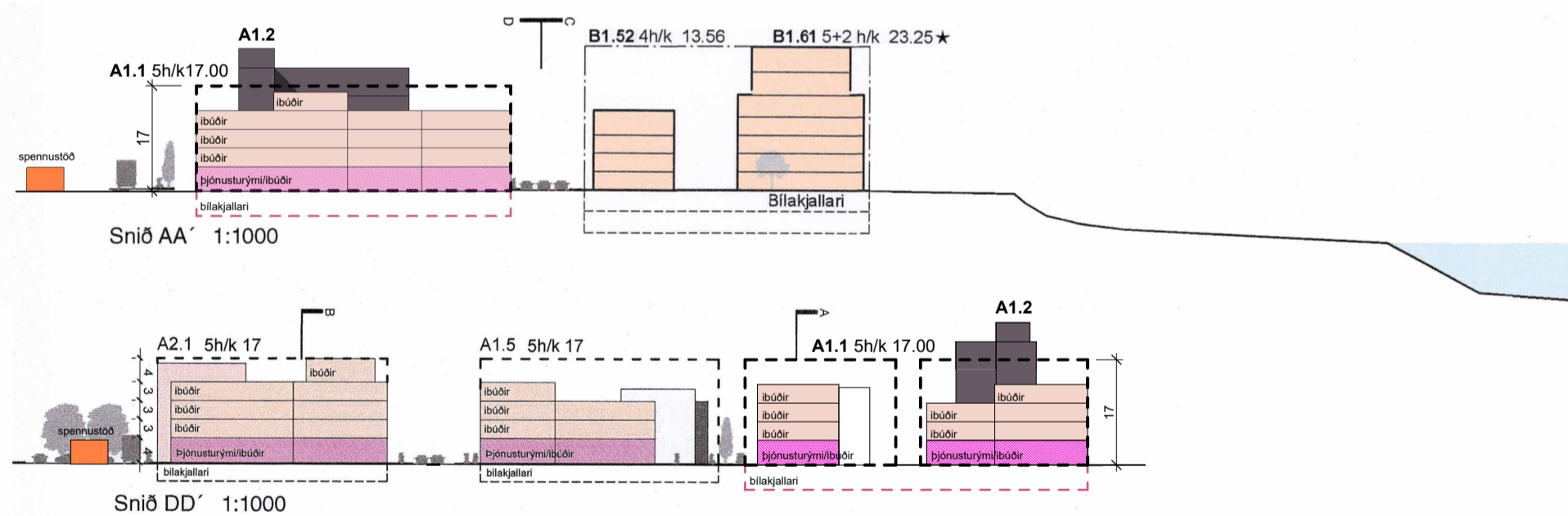
Gildandi deiliskipulag Gufunes, áfangi 1, samþykkt í Borgaráði 21. febrúar 2019 og auglýst í B-deild Stjórnartíðnda 1. mars 2019. Svæði er skilgreint sem móðsvæði, M24 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	Niðurrif (m ²)	Íbúðir a+b (m ²)	Atvinnu- starfsemi (m ²)	Heildarmagn ofanjarðar (m ²)	Neðanjarðar (m ²)	Svæði (m ²)	NHF svæði	NHF ofan- og neðanjarðar	NHF ofan- og neðanjarðar	Bilastæðapörf	Bilastæði í almenningsrymi
A1	A1.1	441		1297	247	1544	441	0		3.50	4.50	1.82	16	
	A1.2	934	1698	0	1698	1998	0		1.82	1.82	3.50	34		
	A1.3	993		2919	556	3476	993	0		3.50	4.50	35		
	A1.4	105	28	0	28	28	0	0		0.27	0.27	0		
	Borgarland	318		0	0.00	0.00	0	0		0.00	0.00	0		
Svæði A	2791	1726	0	4216	2629	6746	1434	*2048	2.1	2.42	2.93	85	13	

*20.340 m² er heildarstærð svæðis A. Deiliskipulagsbreyting nær einungis til húta af því svæði.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

1: 1000



Gufunes (Lóðir A1.1, A1.2, A1.3 og A1.4)

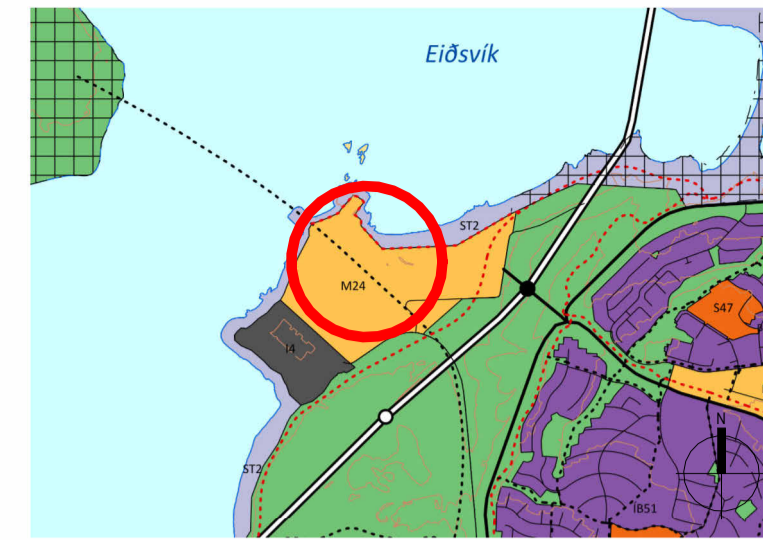
Breyting á deiliskipulagi - TILLAGA
Um er að ræða breytingar sem ná til fjögurra lóða á reit A1.

- BREYTT AFMÖRKUN LÓÐAR.**
 - Lóðir A1.1, A1.3 og A1.4 sameinast í eina lóð A1.1 og hluti af núverandi borgarlandi sameinast einnig lóðinni.
 - Markmið sameiningarinnar er annars vegar að skapa betra dvíslarsvæði fyrir íbúa og hins vegar að tryggja að byggingar og bilakjallari falli undir einni matshluta, sem er hagkvæmt og skýr lausn hvað varðar framkvæmd og rekstur.
 - Stærð lóðar verður 1.857 m².
- SPENNISTÖÐ.**
 - Núverandi spennistöð verði færð á nýja lóð eða inn í núverandi hús á reit A1.2.
- BYGGINGARREITIR.**
 - Byggingarreitur bilakjallara nær undir alla lóða.
- NYTINGARHLUTFALL.**
 - Heildarbyggingarmagn ofanjarðar helst óbreytt miðað við gildandi heimildir og er 5.020 m² með nýningarhlutfalli 2,70.
 - Byggingarmagn neðanjarðar eykst um 423 m² til að geta staðfest kröfur um fjölda bilastæða, geymslu og tækniryms. Byggingarmagn neðanjarðar verður 1.857 m² með nýningarhlutfalli 1,0.
 - Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar verður 6.877 m² með nýningarhlutfalli 3,70.
- HÚSAGERÐ OG STARFSEMI.**
 - Íbúðir hermlaðar á öllum hæðum, en mögulegt að vera með atvinnustarfsemi á jarðhæð.
 - Heimild fyrir þaksvæði.
- UMFERÐ, BILASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI.**
 - Bíla- og hjólastæði samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík.
 - Öll bilastæði eru í bilakjallara.
 - Deilibilastæði. Á móti hverjum deilbil er hægt að falla frá samtals 5 stæðum einkabíla.

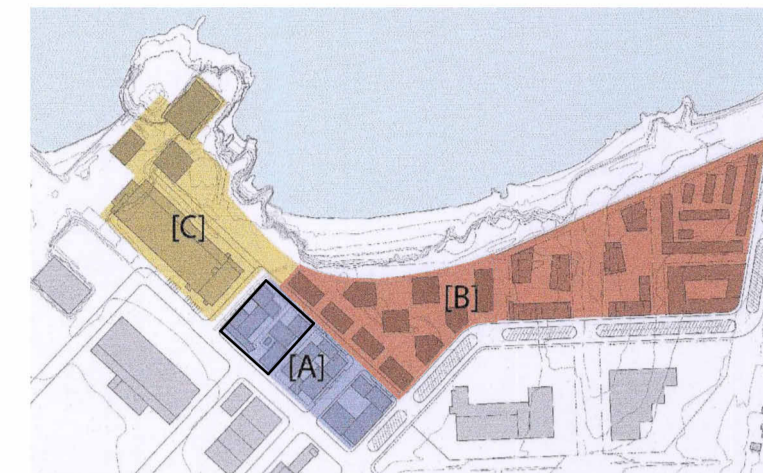
Að öðru leiti glíða allar eðri skipulagsskiðmalir óbreyttir.

Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	Niðurrif (m ²)	Íbúðir a+b / Íbúðir (m ²)	Atvinnu- starfsemi (m ²)	Heildarmagn ofanjarðar (m ²)	Neðanjarðar (m ²)	Svæði (m ²)	NHF svæði	NHF ofan- og neðanjarðar	NHF ofan- og neðanjarðar	Bilastæðapörf	Bilastæði í almenningsrymi
A1	A1.1	1857	28	28	5020	0	5020	1857		2.70	3.70	1.82	** 51	
	A1.2	934	1698	0	1698	1098	0			1.82	1.82	3.50	34	
Svæði A	2791	1726	28	5020	1698	6718	1857	2791	2.41	2.41	3.07	85	13	

** Endalegur fjöldi bilastæða ákvarðast af útfærslu íbúða og þjónusturýms í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.



Aðalskipulags Reykjavíkur 2040



Mörk skipulagssvæðis sem breytingar ná til

- Skýringar
- Mörk breytingar
 - Lóðir
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur bilakjallara
 - Núverandi byggingar
 - Götur
 - Hús (dæmi um lausnir)
 - Fótgangandi vegfarendur
 - Græn almenningsvæði
 - Spennustöð
 - Leiksvæði
 - Kennileiti
 - Aðalíngangur húsa, leiðbeinandi
 - Innkeyrstur a lóð, leiðbeinandi
 - Bilastæði á yfirborði
 - Lóðnúmer / hámarks byggingarháðir
 - Tré og runnar

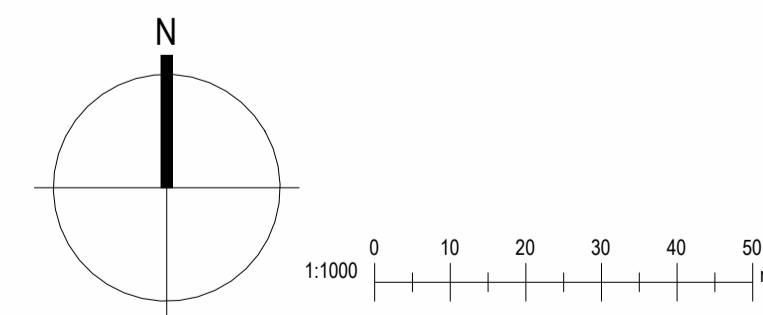
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengin hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ og í _____ þann _____ með

Tillagan var auglýst frá _____ með

athugasemdafrest til _____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufunes, Reita A1.1 til A1.4
Gufunesvegur og penglisbás, Reykjavík
Útgáfudagur: 19.12.2024 Mæltur: _____
Mælikvarði: As indicated
Blá: U101 Bláastærð: A1
Rafael Cao Romero Millan
Kt. 290374-3089
arkitekt FÁI



Kt. 610622-0460 S. 848-0464 praxis@praxis.is www.praxis.is Laugavegur 116, 4. hæð, 105 Reykjavík

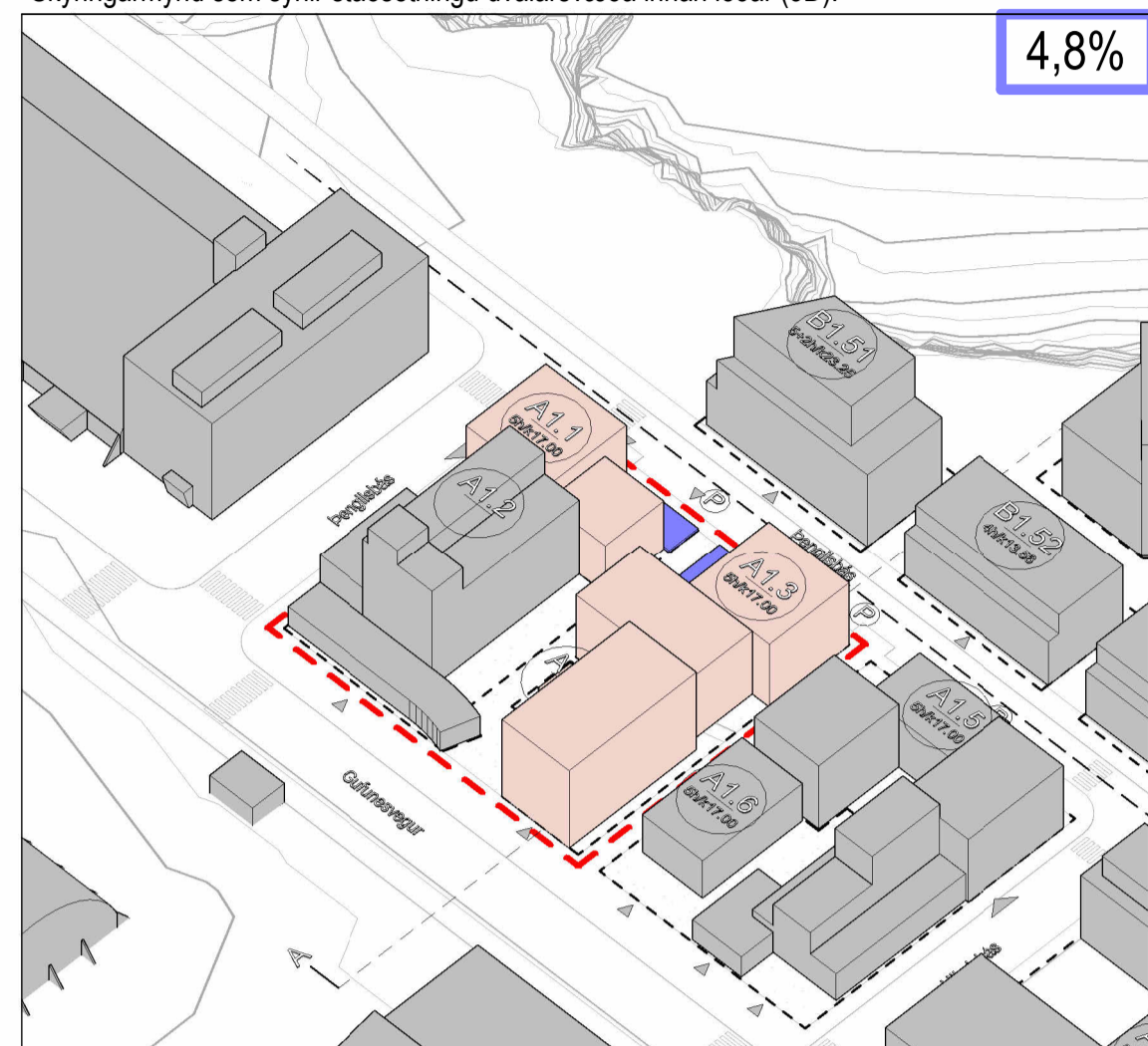


Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufunes, Reita A1.1 til A1.4

Gildandi deiliskipulag

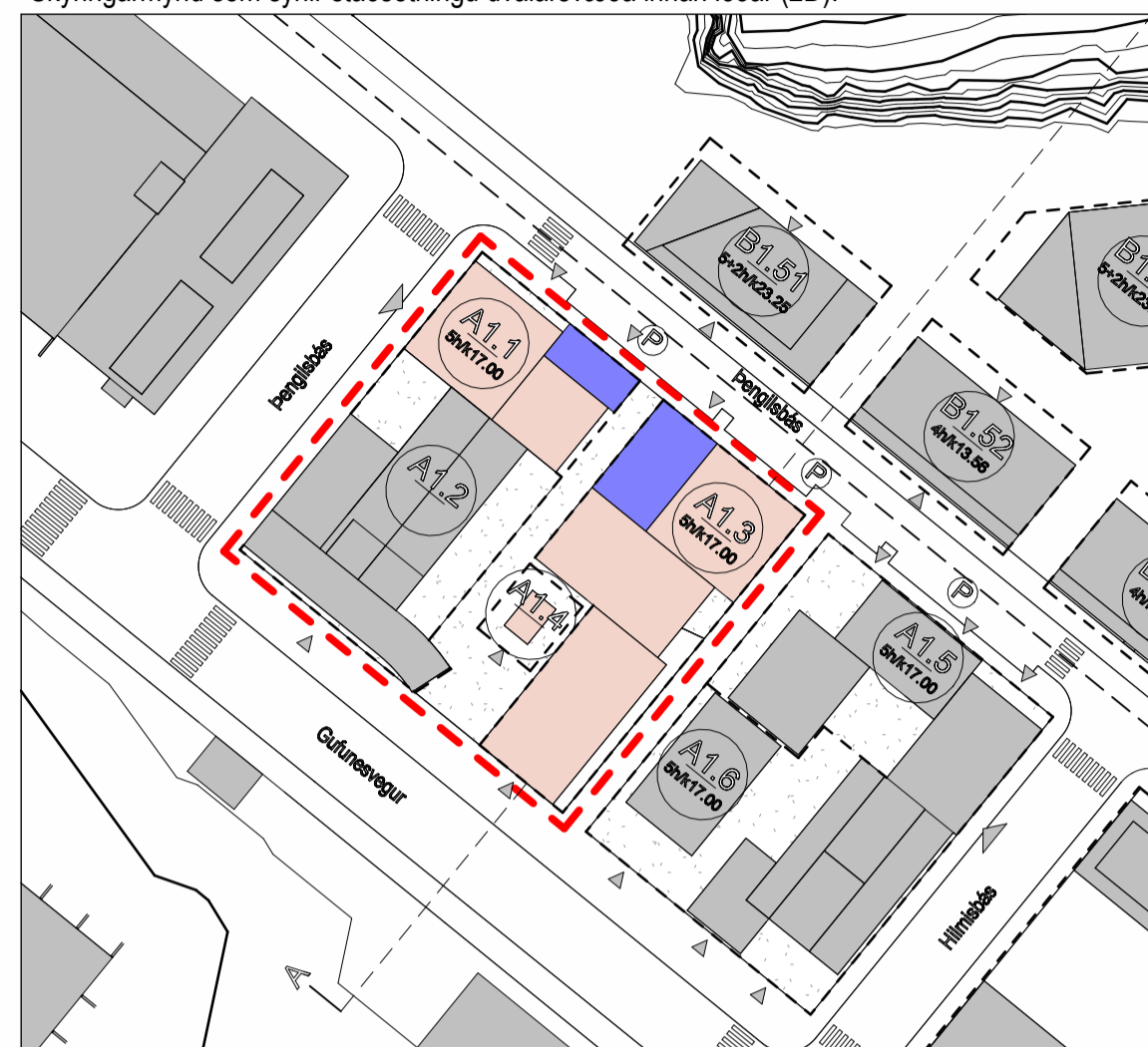
Dvalarsvæði

Skýringarmynd sem sýnir staðsetningu dvalarsvæða innan lóðar (3D).



4,8%

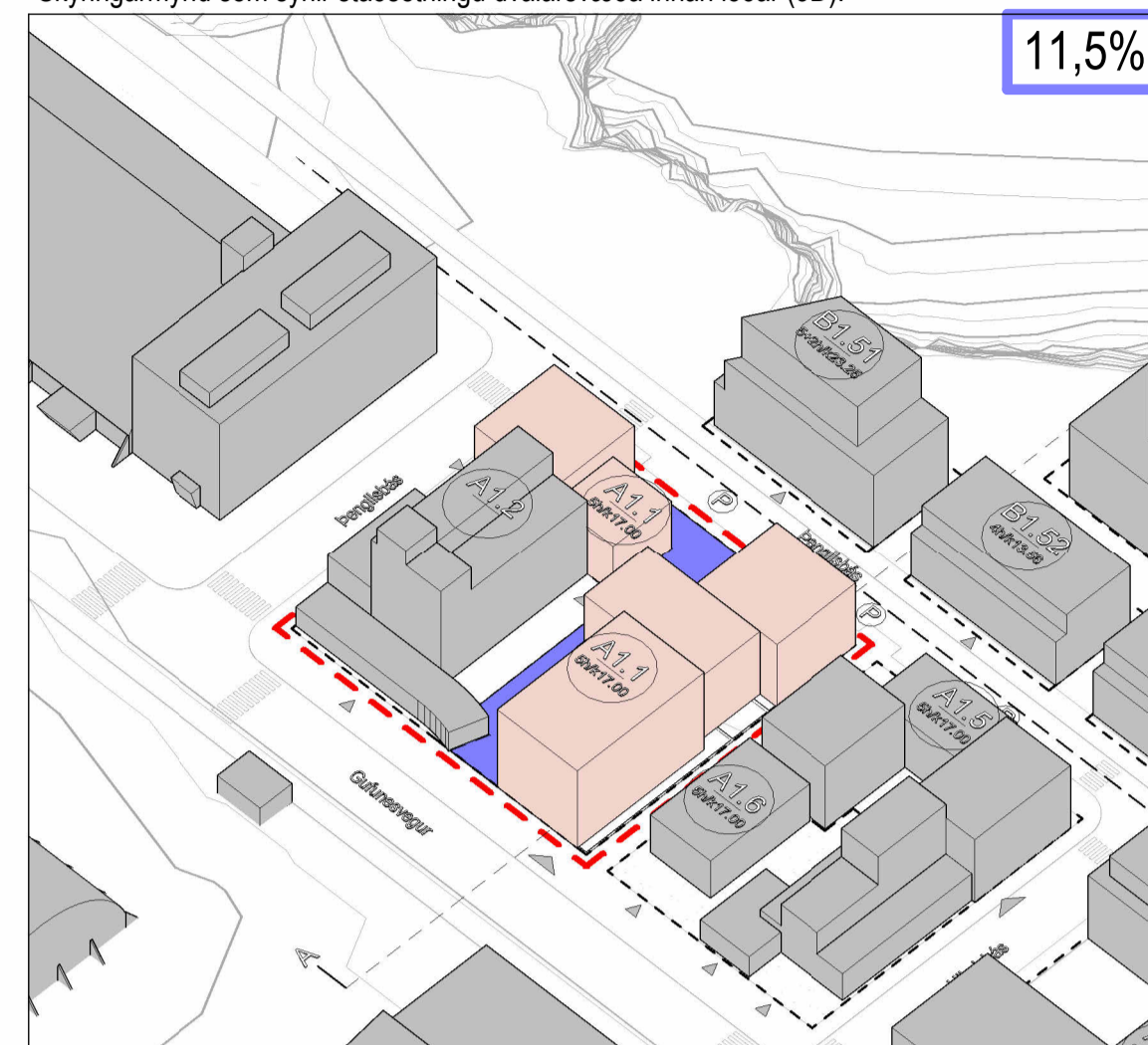
Skýringarmynd sem sýnir staðsetningu dvalarsvæða innan lóðar (2D).



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

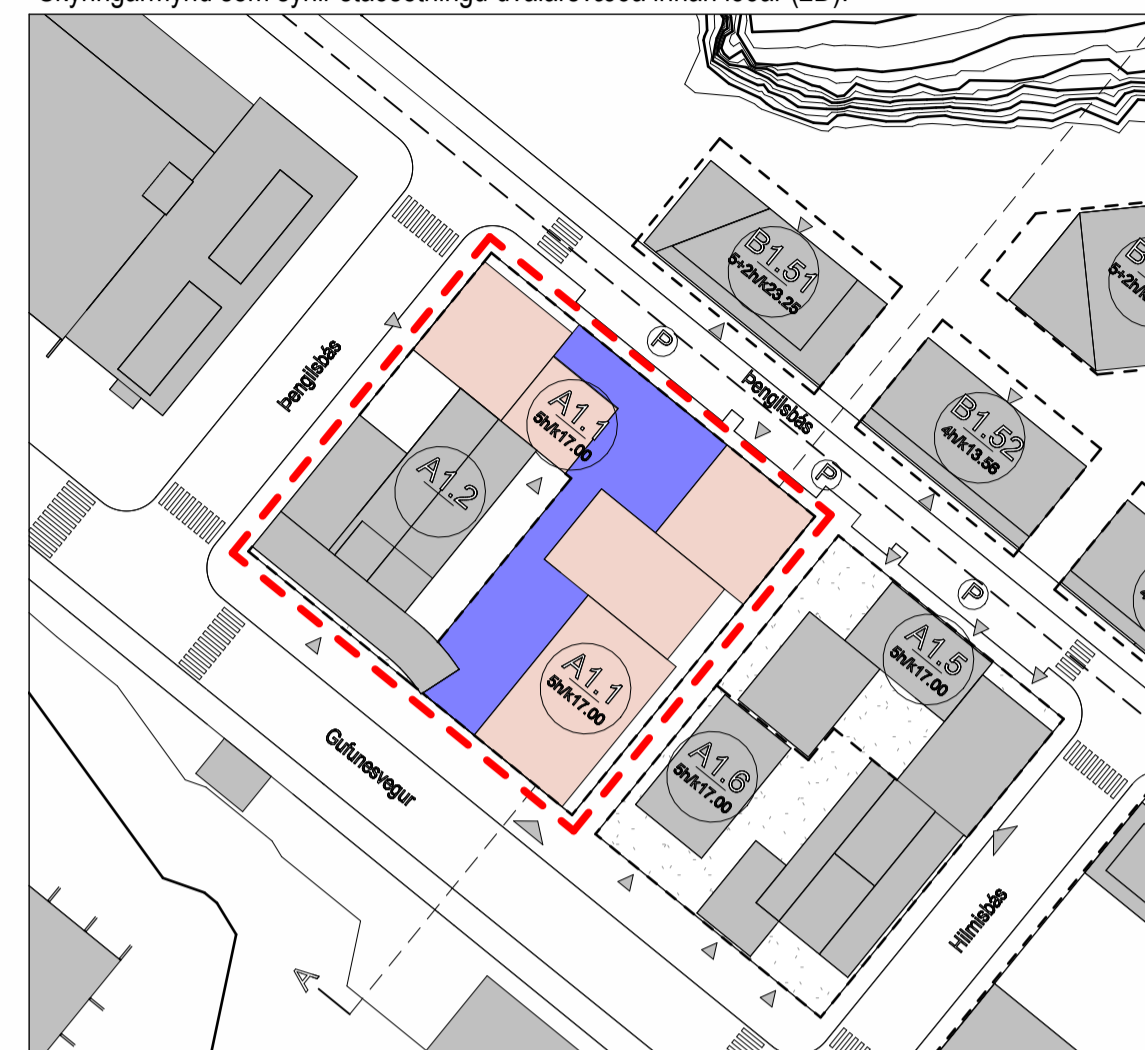
Dvalarsvæði

Skýringarmynd sem sýnir staðsetningu dvalarsvæða innan lóðar (3D).



11,5%

Skýringarmynd sem sýnir staðsetningu dvalarsvæða innan lóðar (2D).



UMFANG DVALARSVÆÐA SMKV. GILDANDI DEILISKIPULAG		
Nafn	Svæði(m ²)	Hlutfall
Lóðarstærð A1.1 + A1.3	1434	
Grunnfötur húsnæðis	1121	
Heildar flatarmál húsnæðis	4216	
Dvalarsvæði	203	18.1% af grunnfötum húsnæði 4.8% af heildar flatarmáli húsnæðis

UMFANG DVALARSVÆÐA EFTIR BREYTINGU		
Nafn	Svæði(m ²)	Hlutfall
Lóðarstærð A1.1 + A1.3 + A1.4+ Borgartand	1857	
Grunnfötur húsnæðis	1160	
Heildar flatarmál húsnæðis	5020	
Dvalarsvæði	575	49.6% af grunnfötum húsnæði 11.5% af heildar flatarmáli húsnæðis

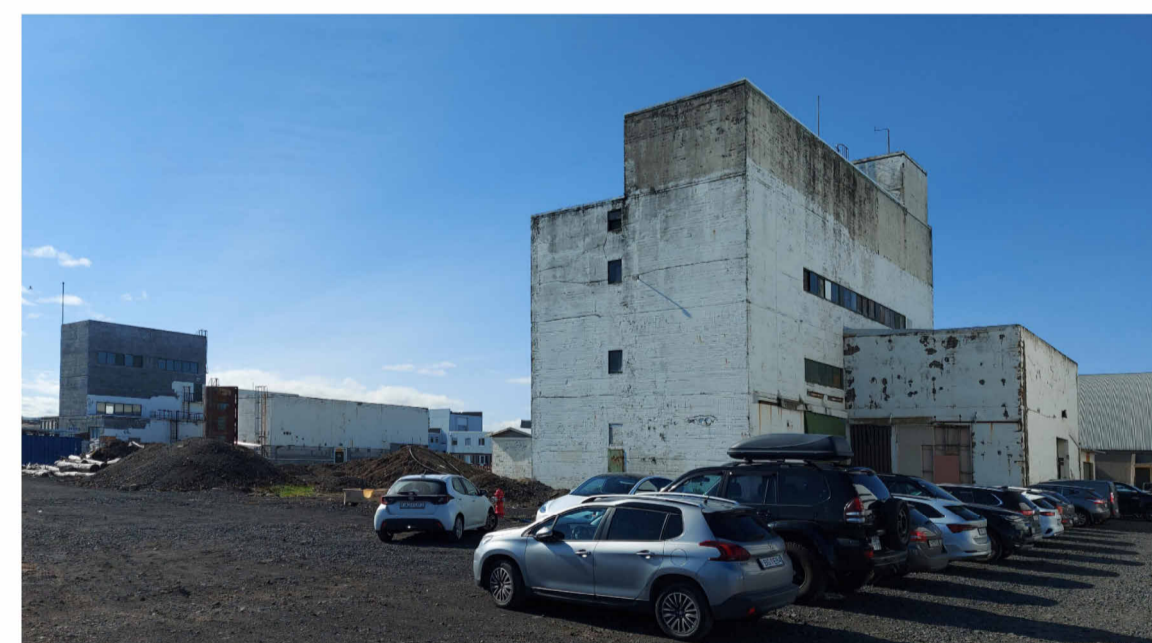
Núverandi byggingar



Mynd 1



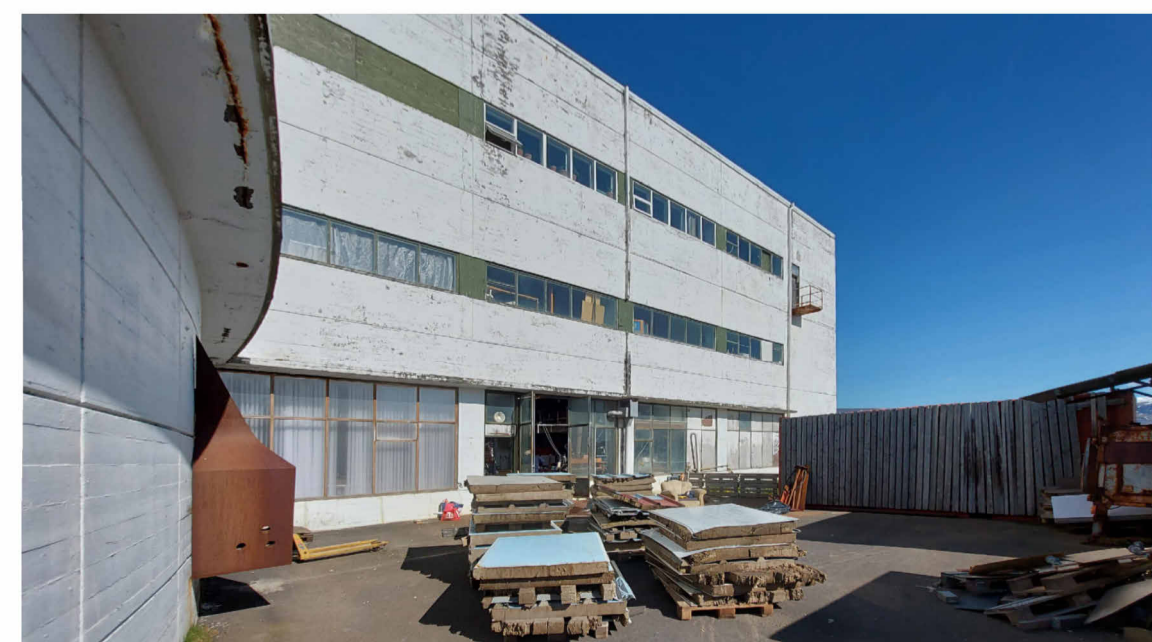
Mynd 2



Mynd 3



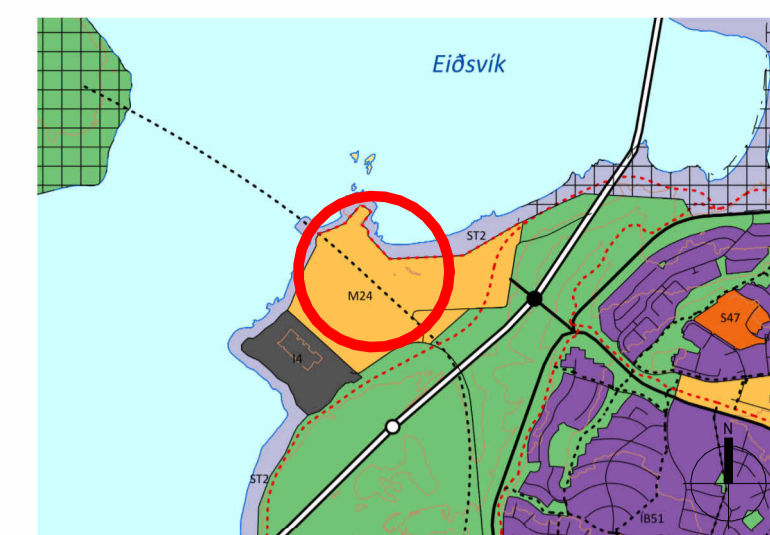
Mynd 4



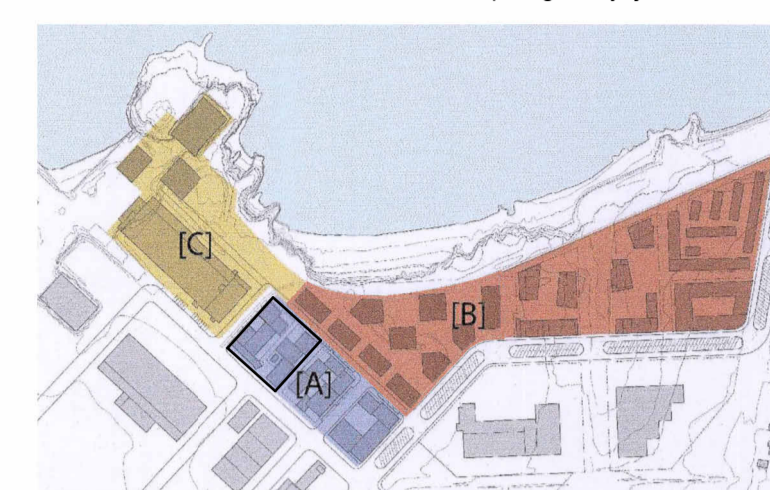
Mynd 5



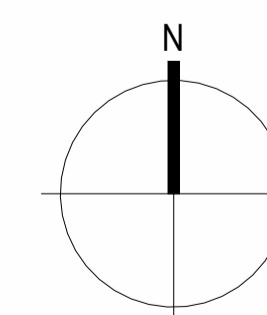
Mynd 6



Aðalskipulags Reykjavíkur 2040



Mörk skipulagssvæðis sem breytingar ná til



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufunes, Reita A1.1 til A1.4

Gufunesvegur og Þengilsbás, Reykjavík

Útgáfa Dags: 19.12.2024

Máttar:

Mælikvarði: 1 : 1000

Blad: U102

Bláðstærð: A1

Rafael Cao Romero Millan

Kt. 290374-3089

arkitekt FAI



Kt. 610622-0460 S. 848-0464 praxis@praxis.is www.praxis.is
Laugavegur 116, 4. hæð, 105 Reykjavík

Gunnar Bjarnason ehf., kt. 440693-2029 og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, gera með sér svofellt:

Samkomulag um lóðarstækkun að Gufunesvegi 36 og Þengilsbás 3 í Reykjavík

1. gr.

Forsaga og markmið

1.1. gr. Forsaga - Gufunesvegur 36

Samkvæmt úthlutunarbréfi dags. 7. febrúar 2022 samþykkti borgarráð að úthluta Gunnari Bjarnasyni ehf., um 1.003 m² íbúðar- og atvinnuhúsalóð við Gufunesveg 36 í Reykjavík, með fasteignanúmer: F250-5294 og landeignanúmer: L-228376 og selja byggingarrétt að 3.475 m² ofanjarðar fyrir kr. 262.100.000. Verð byggingarréttarins ákvarðaðist skv. verðmati dags. 2. desember 2021. Tiltekið er í úthlutunarbréfinu að ef samþykktar yrðu stærri byggingar á lóðinni skyldu byggingaleyfishafar greiða auk viðbótargatagerðargjalds, uppreiknað kaupverð byggingarréttarins fyrir þá fermetra sem bætast við þáverandi byggingarheimildir skv. samþykktu deiliskipulagi.

Samkvæmt úthlutunar- og útboðsskilmálum vegna Gufunesvegar 36 er heimilt að byggja íbúðir í 2919 m² ofanjarðar og 556 m² atvinnustarfsemi ofanjarðar. Heildarbyggingarmagn neðanjarðar getur verið 993 m². Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar á lóðinni er því 4468 m² (A+B).

Lóðarleigusamningur Reykjavíkurborgar við úthlutunarhafa og leigutaka, Gunnar Bjarnason ehf., var undirritaður 25. mars 2022, með gildistíma til 75 ára, talið frá 1. mars 2022.

1.2. gr. Forsaga - Þengilsbás 3

Samkvæmt úthlutunarbréfi dags. 7. febrúar 2022 samþykkti borgarráð að úthluta Gunnari Bjarnasyni ehf., um 444 m² íbúðar- og atvinnuhúsalóð við Þengilsbás 3 í Reykjavík, með fasteignanúmer: F250-5311 og landeignanúmer: L228375 og selja byggingarrétt að 1.544 m² ofanjarðar fyrir kr. 116.600.000. Verð byggingarréttarins ákvarðaðist skv. verðmati dags. 2. desember 2021. Tiltekið er í úthlutunarbréfinu að ef samþykktar yrðu stærri byggingar á lóðinni skyldu byggingaleyfishafar greiða auk viðbótargatagerðargjalds, uppreiknað kaupverð byggingarréttarins fyrir þá fermetra sem bætast við þáverandi byggingarheimildir skv. samþykktu deiliskipulagi.

Samkvæmt úthlutunar- og útboðsskilmálum vegna Þengilsbás 3 er heimilt að byggja íbúðir í 1297 m² ofanjarðar og 247 m² atvinnustarfsemi ofanjarðar. Heildarbyggingarmagn neðanjarðar getur verið 441 m². Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar á lóðinni er því 1.985 m² (A+B).

Lóðarleigusamningur Reykjavíkurborgar við úthlutunarhafa og leigutaka, Gunnar Bjarnason ehf., var undirritaður 25. mars 2022, með gildistíma til 75 ára, talið frá 1. mars 2022.

1.3. gr. Markmið samkomulagsins

Fyrirliggjandi er tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufuness, Reita A1.1 til A1.4, í samræmi við samkomulag þetta (**fylgiskjal 1**). Um er að ræða breytingar sem ná til fjögurra lóða á svæðinu. Lóðir að Þengilsbás 3, Gufunesveg 36 og Gufunesveg 38 sameinast í eina lóð, sem og hluti af núverandi borgarlandi. Markmið sameiningarinnar er annars vegar að skapa betri dvalarsvæði fyrir íbúa og hins vegar að tryggja að byggingar og bílakjallari falli undir einn matshluta. Stærð lóðar verður **1.857 m²**. Gert er ráð fyrir að gerður verði nýr lóðarleigusamningur vegna heildarlóðarinnar, þar sem Gunnar Bjarnason ehf. verði leigutaki og Reykjavíkurborg verði leigusali.

2. gr.

Lóðarstækkun, byggingarreitur og byggingarmagn

2.1. gr. Spennistöð – Gufunesvegur 38.

Samkvæmt fasteignaskrá er lóðin að Gufunesveg 38, með fasteignanúmer: F250-5295 og landeignanúmer: L228379, skráð sem íbúðar- og atvinnulóð að stærð 105 m². Á lóðinni er spennistöð í eigu Veitur ohf. Lóðin er í eigu Reykjavíkurborgar. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni verður spennistöðin færð á nýja lóð eða inn í núverandi hús að Gufunesvegi 40.

2.2. gr. Lóðarstækkun - borgarland

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni sameinast hluti af núverandi borgarlandi lóðinni. Um er að ræða 318 m² lands sem liggur á milli Þengilsbás 3 og Gufunesvegar 38 og verður ásamt 105 m² landi spennistöðvarinnar, dvalarsvæði fyrir íbúa innan heildarlóðarinnar. Reykjavíkurborg aflaði verðmats frá fasteignasölu Jöfri, þar sem áætlað markaðsverð vegna stækkun lóðarinnar var kr. 6.000.000, skrifað sex milljónir króna (**fylgiskjal 2**). Lóðarhafi greiðir því kr. 6.000.000 til Reykjavíkurborgar fyrir lóðarstækkun sem nemur **samtals 423 m² lands** eða kr. 14.184 pr. m².

2.3. gr. Byggingarreitur og byggingarmagn.

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni nær byggingarreitur bílakjallara undir alla lóðina, eins og heildarlóðin verður eftir sameiningu, þ.e. stærð lóðar verður **1.857 m²**. Heildarbyggingarmagn ofanjarðar helst óbreytt miðað við gildandi heimildir og er **5020 m²**. Byggingarmagn neðanjarðar eykst um 423 m² og verður 1.857 m². Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar verður **6.877 m²**. Að öðru leyti fylgir ekkert aukið byggingarmagn eða auknar uppbyggingarheimildir með stækkun lóðarinnar, skv. gr. 2.2. Verði aukið byggingarmagn eða auknar uppbyggingarheimildir heimiluð á lóðinni, eins og lóðin verður eftir stækkun skv. samkomulagi þessu, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að krefjast greiðslu um kaupverð byggingarréttarins fyrir þá fermetra sem bætast við þágildandi byggingarheimildir, skv. samþykktu deiliskipulagi, auk viðbótargatnagerðargjalds.

2.4. gr. Gjaldþagi greiðslu vegna lóðarstækkunar og vegna aukins byggingarréttar.

Gjaldþagi greiðslu vegna lóðarstækkunar skv. 2.2. gr. samkomulagsins, er samhliða samþykkt byggingarnefndarteikninga, en þó ekki síðar en við útgáfu byggingarleyfis. Án tillits til þess hvort byggingarnefndarteikningar hafi verið samþykktar og/eða byggingarleyfi útgefið er gjaldþagi greiðslu samkvæmt framangreindu aldrei síðar en þann 1. júlí 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 sömuleiðis óheimilt að hefja framkvæmdir á heildarlóðinni hafi framangreind greiðsla ekki verið greidd. Framangreind greiðsla skal bundin byggingarvísitölu febrúar mánaðar 2026 (128,1 stig) og skal framreiknuð m.v. stöðu vísitölnunnar á greiðsludegi.

3. gr.

Breytingar á skipulagi

Vegna samkomulags þessa mun Reykjavíkurborg annast endurskoðun á deiliskipulagi, sbr. fyrirliggjandi tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufuness, Reita A1.1 til A1.4. Breytt byggingarmagn og breytt deiliskipulag er háð samþykki borgarráðs og umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar.

Komi til þess að breytt deiliskipulag verði samþykkt, verða gefin út endanleg mæliblöð og önnur skjöl undirrituð vegna frágangs á samkomulaginu, m.a. nýr lóðarleigusamningur. Reykjavíkurborg skal sjá til þess að endanleg mæliblöð verði gerð og lögð fyrir lóðarhafa til samþykktar.

4. gr.

Afhending

Afhending lóðar skv. 2. gr. fer fram þegar stofnun heildarlóðarinnar liggur formlega fyrir í fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Lóðin og því sem fylgir og fylgja ber skv. samkomulagi þessu, er afhent í núverandi ástandi sem aðilar hafa kynnt sér og sætt sig við.

5. gr.

Annað

Aðilar skulu sýna hvor öðrum gagnkvæma tillitssemi og leggja sig fram um að finna lausnir ef upp koma vandkvæði varðandi þau atriði sem nefnd eru í samkomulagi þessu.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Samkomulag þetta er undirritað rafrænt.

Reykjavík, 18. mars 2026.

F.h. lóðarhafa:

F.h. Reykjavíkurborgar

Fylgiskjöl:

1. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufuness, Reita A1.1 til A1.4., dags. 19.12.2024.
2. Verðmat Jöfurs á lóðastækkun við Gufunesveg 36 í Reykjavík, dags. 16.03.2026.