



Borgarráð

Reykjavík, 6. maí 2026

USK26030391

## Uppbyggingarsamkomulag við Ríkissjóð vegna Laugarnesvegur 91

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi uppbyggingarsamkomulag við Ríkissjóð Íslands, kt. 540269-6459, vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar, stækkunar á lóð og breyttrar nýtingar á lóðinni við Laugarnesveg 91, landeignarnr. L103934.

### **Greinargerð:**

Ríkissjóður Íslands sem lóðarhafi að lóð við Laugarnesveg 91, landeignarnr. L103934, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni. Lóðin við Laugarnesveg 91 er 23.797 m<sup>2</sup> að stærð samkvæmt núgildandi skipulagi en stærð mannvirkja sem standa nú á lóðinni er 10.257 m<sup>2</sup>.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi, sem samþykkt í borgarráði þann 9. október 1990 og breytt með samþykkt borgarráðs 11. janúar 2000, er heimilt byggingarmagn á lóðinni 18.236 m<sup>2</sup>. Lóðin var stækkuð um 1.330 m<sup>2</sup> með lóðarmarkabreytingu dags. 1. október 2009. Hámarks leyfilegt nýtingarhlutfall er 0,79 skv. deiliskipulagi og má því gera ráð fyrir að hámarks byggingarmagn á lóðinni sé 18.800 m<sup>2</sup> m.v. lóðarstærð eins og hún er í dag.

Við suðurhorn lóðarinnar er tæplega 500 m<sup>2</sup> borgarland sem merkt er vörubílastæði í gildandi deiliskipulagi, sbr. fylgiskjal 2. Auk þess á Reykjavíkurborg land meðfram lóðinni að Sæbraut og Laugarnesvegur. Aðilar eru sammála um að borgarland við suðurhorn lóðarinnar, og eftir atvikum annað borgarland meðfram lóðinni, verði sameinað lóð lóðarhafa og skipulagt með lóðinni Laugarnesvegur 91 sem ein heild, sbr. ákvæði makaskiptasamnings milli ríkis og borgar.

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.

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 íbúðasvæði (ÍB22), þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni. Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi.



Reykjavík



Lóðarhafi stefnir á að byggja að 300 íbúðir á reitnum.

Gert er ráð fyrir því að lóðarhafi greiði kr. 18.500 fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og fyrir nýja fermetra og kr. 6.500 fyrir hvern fermetra atvinnuhúsnæðis, bundið við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2025 (126,4 stig). Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um að á lóðinni verði 20% íbúða skilgreindar sem leiguíbúðir, að Félagsbústaðir hafi kauprétt á allt að 5% íbúða á fyrirfram umsömdu föstu verði og að lóðarhafi skuldbindi sig til þess að leggja til tiltekna fjárhæð til listsköpunar.

Heiða Björg Hilmisdóttir  
borgarstjóri

Hjálagt:

1. Uppbyggingarsamkomulag, dags. 28. apríl 2026.
2. Deiliskipulag samþykkt í borgarráði 9. október 1990, sbr. og breytingu með samþykkt borgarráðs 11. janúar 2000.



Reykjavík

**Reykjavíkurborg**, kt. 530269-7609, vegna **Reykjavíkurborgar - eignasjóðs**, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og Ríkissjóður 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 lóð við Laugarnesveg 91 í Reykjavík**

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

Ríkissjóður Íslands sem lóðarhafi að lóð við Laugarnesveg 91, landeignarnr. L103934, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum. 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. Markmið samkomulagsins af hálfu ríkisins er einnig að finna varalega lausn á húsnæðismálum Listaháskóla Íslands og tryggja að hægt verði að standa undir uppbyggingu á framtíðarhúsnæði fyrir starfsemi háskólans með þróun reitsins við Laugarnesveg 91 undir íbúðabyggingu.

**2. gr.**  
**Deiliskipulagsgerð og lóðarstækkun**

Lóðin Laugarnesveg 91 er 23.797 m<sup>2</sup> að stærð samkvæmt núgildandi skipulagi en stærð mannvirkja sem standa nú á lóðinni er 10.257 m<sup>2</sup>. Í gildi er lóðarleigusamningur til 50 ára frá árinu 1986.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi, sem samþykkt í borgarráði þann 9. október 1990 og breytt með samþykkt borgarráðs 11. janúar 2000, er heimilt byggingarmagn á lóðinni 18.236 m<sup>2</sup>. Lóðin var stækkuð um 1.330 m<sup>2</sup> með lóðarmarkabreytingu dags. 1. október 2009. Hámarks leyfilegt nýtingarhlutfall er 0,79 skv. deiliskipulagi og má því gera ráð fyrir að hámarks byggingarmagn á lóðinni sé 18.800 m<sup>2</sup> m.v. lóðarstærð eins og hún er í dag.

Við suðurhorn lóðarinnar er tæplega 500 m<sup>2</sup> borgarland sem merkt er vörubílastæði í gildandi deiliskipulagi, sbr. fylgiskjal 2. Auk þess á Reykjavíkurborg land meðfram lóðinni að Sæbraut og Laugarnesvegur. Aðilar eru sammála um að borgarland við suðurhorn lóðarinnar, og eftir atvikum annað borgarland meðfram lóðinni, verði sameinað lóð lóðarhafa og skipulagt með lóðinni Laugarnesvegur 91 sem ein heild, sbr. ákvæði makaskiptasamnings milli ríkis og borgar.

Lóðarhafi stefnir á að byggja 300 íbúðir á reitnum.

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 íbúðasvæði (ÍB22), þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s.

Dunck  
1/19

hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni. Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða 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, lóðarstækkun, gatnagerðargjald og önnur gjöld***

Vegna breyttrar hagnýtingar og/eða aukins byggingarmagns en nú þegar er á lóðunum getur Reykjavíkurborg farið fram á greiðslu vegna byggingaréttar sem nemur allt að 18.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) byggingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir.

Fyrir byggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði getur Reykjavíkurborg farið fram á greiðslu sem nemur allt að 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. 1. gr. Þá skal ekki koma til greiðslu fyrir byggingarrétt af því byggingarmagni sem þegar hefur verið heimilað skv. núgildandi deiliskipulagi að svo miklu leyti sem hagnýting breytist ekki.

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

Gjaldldagi 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. Gatnagerðargjöld greiðast jafnframt af ónýttum byggingarheimildum skv. gildandi deiliskipulagi.

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.

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

Dank  
[Handwritten signature]

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.

#### **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 hlutdeildarlána, 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 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 10.000.000 kr. og skal greitt til Reykjavíkurborgar samhliða byggingarréttargreiðslu, sbr. 4.gr.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja til jafn háa fjárhæð til listsköpunar á svæðinu. Lóðarhafa er ljóst að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við 10.000.000 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 3**.

#### **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 samþykks deiliskipulags í b-deild stjórnartíðinda.

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

*10 m. 12*  
*[Handwritten signature]*

Verði verulegar tafir á uppbyggingu lóðarinnar getur það leitt til uppsagnar á samkomulagi þessu og/eða niðurfellingar byggingarleyfis. Lóðarhafi á ekki rétt til endurgreiðslu á byggingarréttargjaldi og gatnagerðargjaldi falli hann frá uppbyggingu á seinni stigum eða ef samningur fellur niður vegna uppsagnar.

**8. gr.**  
**Framsal**

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að viðkomandi lóð áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar nema að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar. Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að undirrita sérstakt kvaðaskjal. 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 6. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

**9. gr.**  
**Lóðarleigusamningur**

Í gildi er lóðarleigusamningur fyrir atvinnuhúsnæði til 50 ára frá árinu 1986. 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 íbúðarhúsalóðir.

**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 hærrí 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.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina við Laugarnesveg 91, fasteignanr. F2015952.

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*  
*JH*

Reykjavík, 28 . apríl 2026

  
F.h. Reykjavíkurborgar

  
F.h. Ríkissjóðs Íslands

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:

  
Nafn og kt. Reynir Sævi 170523-4219

  
Nafn og kt. Adam Gunnarsson 1703863109

Fylgiskjöl:

1. Deiliskipulag samþykkt í borgarráði 9. október 1990 sbr. og breytingu með samþykkt borgarráðs 11. janúar 2000.
2. Verklagsreglur vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými sem samþykktar voru í borgarráði þann 1. febrúar 2024.

# KIRKJUSANDUR DEILISKIPULAG

Samstarfsverkefni Borgarskipulag - Reykjavíkurhöfn:

KIRKJUSANDUR DEILISKIPULAG.  
GREINARGERÐ

Afmörkun deiliskipulags:  
Skipulagsreitur afmarkast af Kringlumýrarbraut og Sætúni að vestan og norðan, af byggð við Laugarnesveg að austan og af Borgartúni að sunnan.

- Almennt um skipulagið:
- Aukin uppbygging og starfsemi á lóðunum milli Sætúns og Laugarnesvegjar hafa í för með sér umferðarvanda, sem leitast er við að leysa, þannig að hæði íbúar hverfisins og hlutaóeigandi fyrirtæki megi vel við una.
  - Gatnamótum við Sætún/Kleppsveg er fækkað.
  - "Vinstri beygjur" eru ekki leyfðar við gatnamót Sætúns og Laugalekjar.
  - Götuvitar eru settir upp við gatnamót Sætúns og Laugarnesvegjar.
  - Aðkoma að lóð S.S. er færð inn á norðurhluta Laugarnesvegjar. "Hagri beygja" af Sætúni er þó leyfð sem innkeyrsla á lóðina.
  - Laugarnesvegur norðan Laugalekjar er færður til vesturs í átt að iónaðarlóðum og lóðamörk þeirra að austan aðlöguð nýrri götulegu. Gróðurbelti skilur að umferðina og íbúðabyggðina. Húsgata við íbúðabyggingar mun nýtast áfram sem aðkoma að húsunum og sem bílastaði.
  - Skipulagið gerir ráð fyrir að gönguleið meðfram sjó við Skúlagötu haldi áfram meðfram Sætúni og tengist útivistarsvæðinu í Laugarnesi. Göngutengsl yfir Sætún verða leyst með götuvatnum við gatnamót Sætúns og Laugarnesvegjar.

Leitast er við að taka tillit til núverandi byggðar og koma í veg fyrir skuggamyndun með því að takmarka hæð nýbygginga næst núverandi byggð og lágmarksfjarlægð nýbygginga frá lóðamörkum. Einnig er komið fyrir trjábeltum á austurmörkum lóða. Þetta á sérstaklega við um lóðirnar Laugalek 2a og Borgartún 35. Þá er reynt að stuðla að sem heillegastri ástand byggðar, er snýr að sjónum, með því að samræma hæðir húsa meðfram Sætúni.

## SKILMÁLAR

Lóðir Kirkjusandi:	Lóðarstærð	nýtingarhlutf. núv. hæsta	byggingarhlutf. mesta leyfil. byggingarmagn	leysta leyfil.
Laugarnesv. 91 (Byggingar SS)	22.989	0.46	0.79	18.236
Laugarnesv. 89 (Kjötiðnaðarst. Sis)	18.500	0.30	0.75	13.875
Laugalekur 2a (Höfuðstöðvar Sis)	23.241	0.35	0.75	17.431
Borgartún 35, SVR	33.500		0.75	25.125

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á samþykkt skipulagsnefndar Reykjavíkur frá 11.04.1983 um uppbyggingu á lóðinni við Laugarnesveg 91.

Við endanlega uppbyggingu lóðanna við Laugarnesveg 89, Laugalek 2a og Borgartún 35 skal taka mið af eftirfarandi:

- Hámarksnýtingarhlutfall einstakra lóða er 0.75
- Afmarkaðir reitir með hæðartakmörkunum innan byggingarreits eru sýndir á skipulagsupprætti nr. 101-3.4 dags. 20.06.1990

Hámarkshæðir bygginga innan afmarkaðra reita mega vera sem hér segir:

Innan reits A (2 hæðir).....hámarkshæð útveggja: 7.3 m  
Innan reits B (4 hæðir).....hámarkshæð útveggja: 14.3 m

Innan reits C (allt að 10 hæðir)5 hæða bygging, hámarkshæð útveggja: 17.6 m  
10 hæða bygging, hámarkshæð útveggja: 34.1 m

Innan reits D (2-3 hæðir).....hámarkshæð útveggja er sú sama og hæðnuverandi bygginga innan reitsins.

Með hámarkshæð útveggja er átt við hæð frá gólfjari jarðhæðar.

Í öllum reitum (A,B,C,D) má mænir þaks vera allt að 2.0 m hærra en hámarkshæð útveggja.

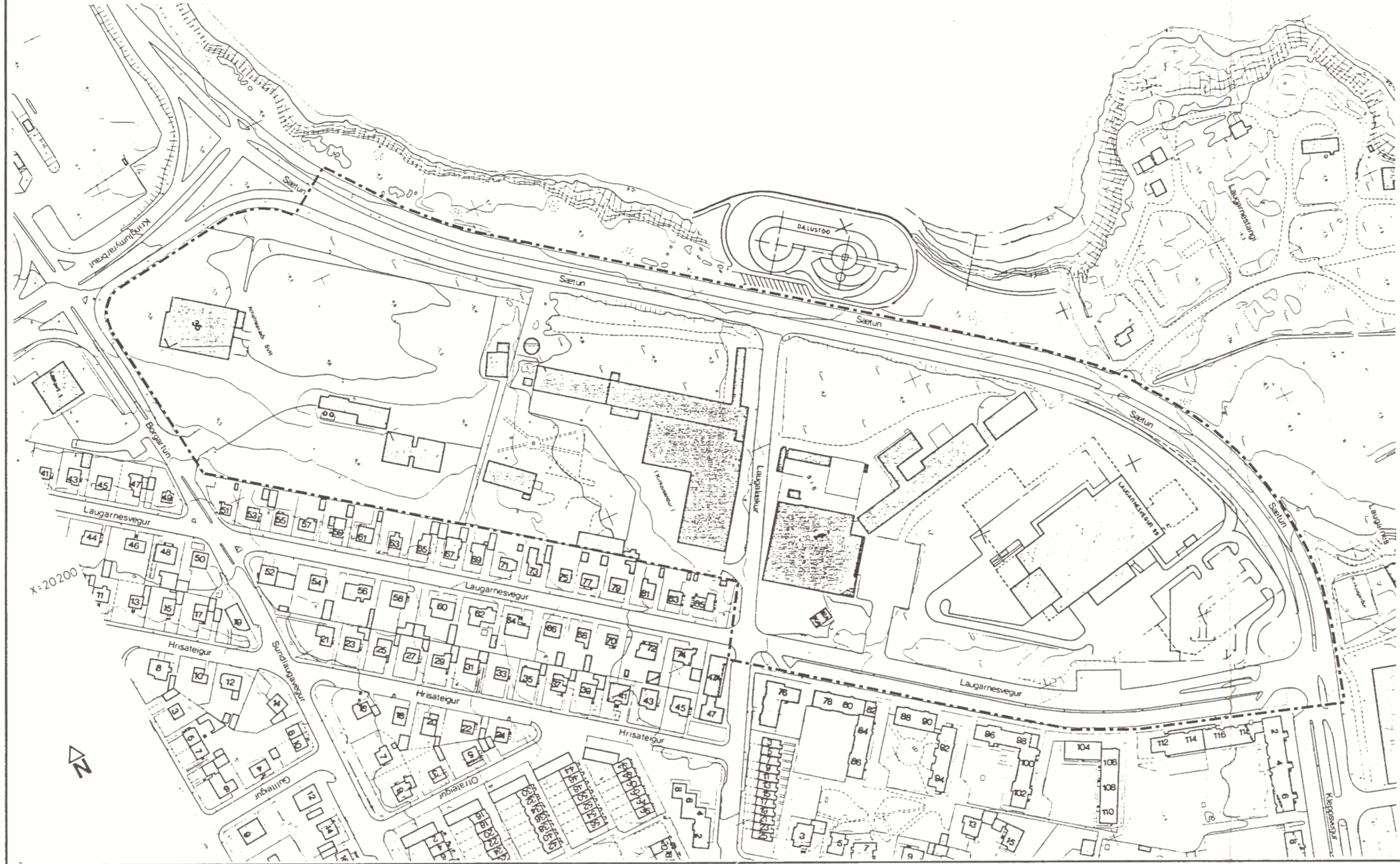
- Notkun bygginga:  
Skrifstofu- og iónaðarhúsnæði.
- Bifreiðastæði:  
Fjöldi bifreiðastæða á lóð skal vera eitt bifreiðastæði fyrir hverja 35 fm gólfplatar í skrifstofu- og þjónustuhúsnæði og eitt bifreiðastæði fyrir hverja 50 fm í iónaðarhúsnæði.
- Girðingur:  
Tillögur að girðingum lóða skal leggja fyrir Borgarskipulag og síðan til endanlegrar samþykktar fyrir byggingarnefnd Reykjavíkur.
- Trjábelti:  
Lóðarhófum Laugalekjar 2a og Borgartúns 35 er skylt að gera og halda við 5 metra breiðu trjábelti á lóðum sínum meðfram austurlóðamörkum, eins og skipulagsupprættur nr. 101-3.4 dags. 20.06.1990 sýnir.

Reykjavík, 20.06.1990

Arkitektar FAI  
Gunnar Friðbjörnsson  
Reynir Adamsson,  
Laugavegi 18A,  
101 Reykjavík.  
Sími: 24911.

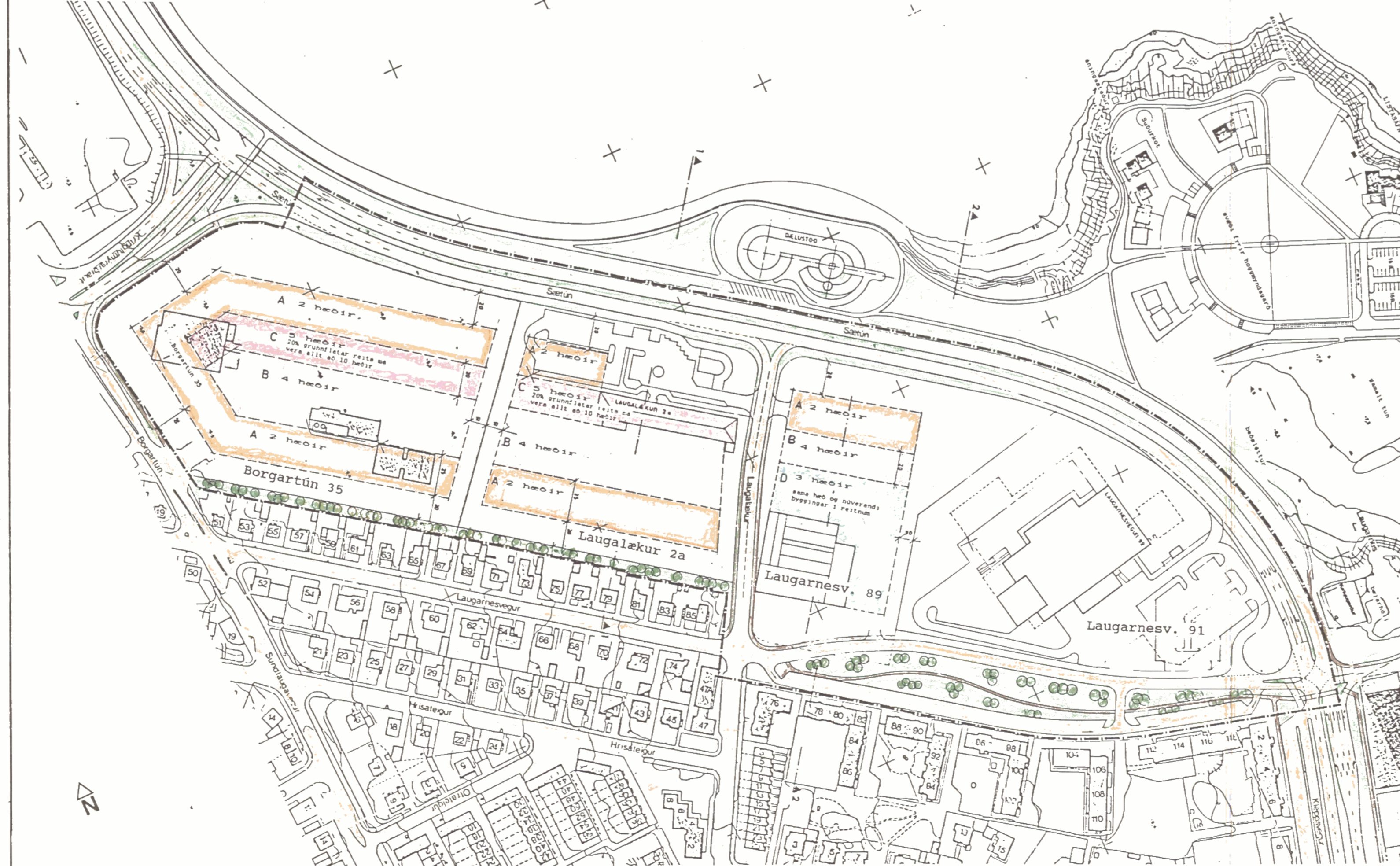
## NÚVERANDI MYND

1:2000



## DEILISKIPULAG

1:2000



KIRKJUSANDUR STAÐGREINIR. 1.340, 1.345, 1.349.

Deiliskipulag sem markast af Kringlumýrarbraut og Sætúni að vestan og norðan, af byggð við Laugarnesveg að austan og af Borgartúni að sunnan var samþykkt í skipulagsnefnd Reykjavíkur þann 8.10.90

*Pavaldur Þorvaldsson*

Deiliskipulag þetta var samþykkt í borgarráði/borgarstjórn Reykjavíkur þann 9.10.90

*Gunnar Friðbjörnsson*



Uppdráttur þessi var afgreiddur frá Skipulagsstjórn ríkisins til Félagsmálaráðuneytisins til staðfestingar þann 14.11.90

*Þorvaldur Þorvaldsson*  
*Haukur Þ. Jónsson*  
*Ólafur Þ. Jónsson*  
*Stefán Jónsson*

Uppdráttur þessi staðfestist hér með samkvæmt 17. og 18. gr. laga nr. 19/1964. Félagsmálaráðuneytið þann 30.11.90

*Stefán Jónsson*  
*Bergfríð Bergindóttir*



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. Áréttá 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:



## 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 hærrí 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 tiltekinnar 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 nokkum hátt listaverkið. Á merkingu skal eftirfarandi koma fram: 1. Heiti listaverks og ártal. 2. Nafn listamanns. 3. Heiti lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.