



Borgarráð

Reykjavík, 23. júní 2026

MSS26060123

## Rýning á uppbyggingarsamningum Reykjavíkurborgar við ríkið

Lagt er til að borgarráð samþykki að fela umhverfis- og skipulagssviði að gera greiningu og skipulagslega rýni á eftirfarandi uppbyggingarsamningum milli Reykjavíkurborgar og Ríkissjóðs Íslands sem samþykktir voru í borgarráði 28. apríl s.l. Jafnframt er lagt til að borgarráð samþykki að fela borgarlögmanni að rýna möguleika Reykjavíkurborgar á uppsögn eða afturköllun samninganna.

1. Grensásvegur 9 – samkomulag um uppbyggingu dags. 28.apríl 2026
2. Laugarnesvegur 91 – samkomulag um uppbyggingu dags. 28.apríl 2026
3. Laugavegur 164 og Laugavegur 166 – samkomulag um uppbyggingu dags. 28.apríl 2026
4. Makaskipti á lóðum og lóðarhlutum við Ríkissjóð Íslands dags. 28.apríl 2026
5. Seljavegur 32 og Mýrargata Ánanaust – samkomulag um uppbyggingu dags. 28.apríl 2026
6. Uppbyggingarsamkomulag við Ríkissjóð vegna Borgartúns 5-7 og Guðrúnartúns dags. 28.apríl 2026

Hildur Björnsdóttir  
borgarstjóri

Hjálagt:

1. Grensásvegur 9 – samkomulag um uppbyggingu dags. 28.apríl 2026
2. Laugarnesvegur 91 – samkomulag um uppbyggingu dags. 28.apríl 2026
3. Laugavegur 164 og Laugavegur 166 – samkomulag um uppbyggingu dags. 28.apríl 2026
4. Makaskipti á lóðum og lóðarhlutum við Ríkissjóð Íslands dags. 28.apríl 2026
5. Seljavegur 32 og Mýrargata Ánanaust – samkomulag um uppbyggingu dags. 28.apríl 2026
6. Uppbyggingarsamkomulag við Ríkissjóð vegna Borgartúns 5-7 og Guðrúnartúns dags. 28.apríl 2026



Reykjavík



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 byggingarréttar 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 byggingarréttar 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.**  
**Framsál**

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 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 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. 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:



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.





Borgarráð

Reykjavík, 28. apríl 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.

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 iðnaðarlóðum og lóðamörk þeirra að austan aðlöguð nýrri götulegu. Gróðurbelti skilur að umferðina og íbúðabyggingu. Húsagata 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.

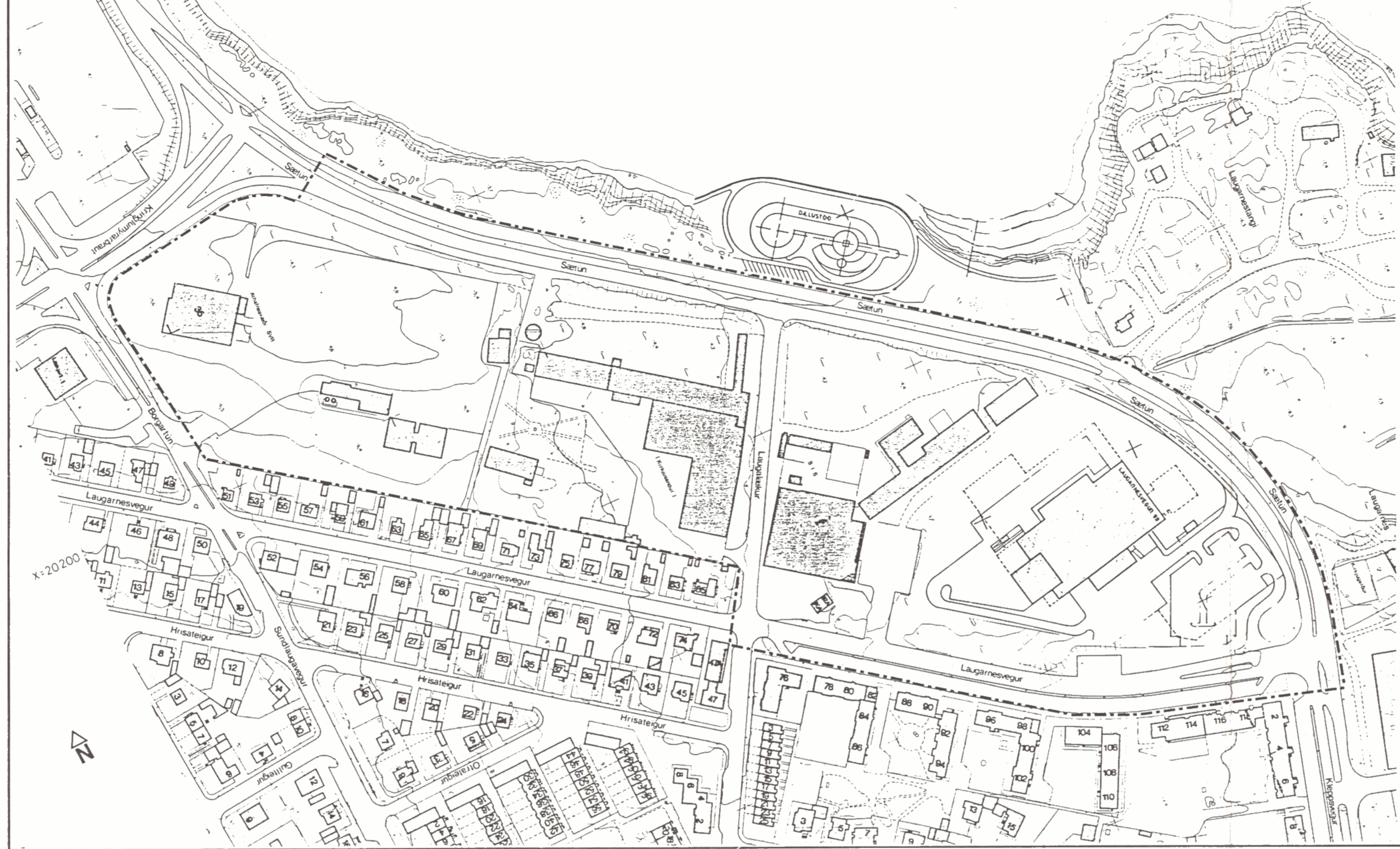
- Notkun bygginga:  
Skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði.
- Bifreiðastæði:  
Fjöldi bifreiðastæða á lóð skal vera eitt bifreiðastæði fyrir hverja 35 fm gólfplatar í skrifstofu- og þjónustuhúsnæði og eitt bifreiðastæði fyrir hverja 50 fm í iðnaðarhúsnæði.
- Girðingur:  
Tillögur að girðingum lóða skal leggja 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.

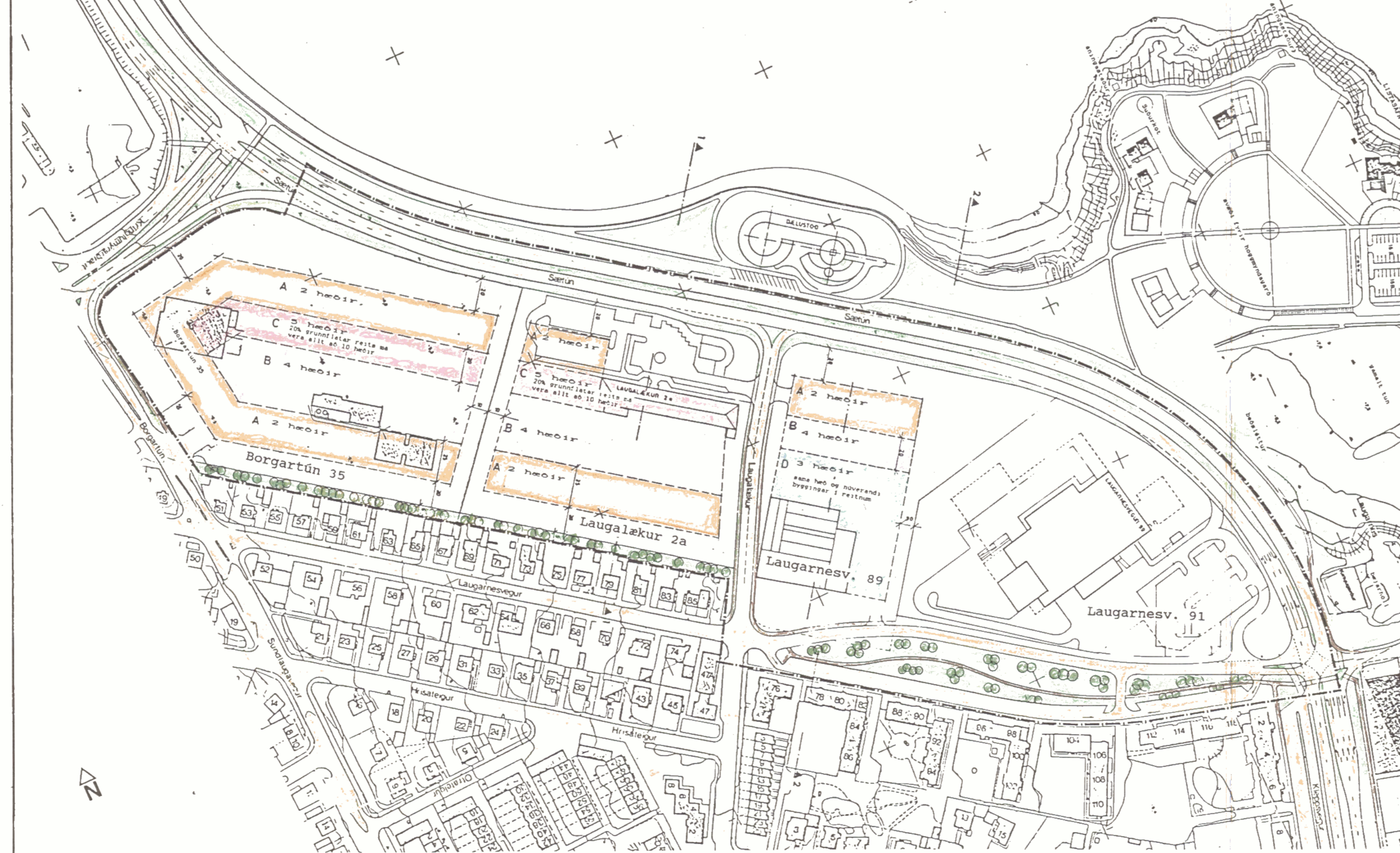
## NÚVERANDI MYND

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

*Þorvaldur 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 Þorgeirsson*  
*Ólafur Þorgeirsson*  
*Stefán Þorsteinsson*

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

*Stefán Þorgeirsson*  
*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.



Borgarráð

Reykjavík, 28. apríl 2026

USK26040098

## Laugavegur 164 og Laugavegur 166– samkomulag um uppbyggingu

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við fjármála- og efnahagsráðuneytið, f.h. Ríkissjóðs Íslands um fyrirhugaða uppbyggingu og þróunar á lóðum við Laugaveg nr. 164 og Laugaveg nr. 166 í Reykjavík.

### **Greinargerð**

Fjármála- og efnahagsráðuneytið, f.h. Ríkissjóðs Íslands, lóðarhafi á lóðunum Laugavegur 164, með landeignanúmer: L103-031 og Laugavegur 166, með landeignanúmer: L103-032, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum.

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

Samkvæmt upplýsingum frá skrifstofu skipulags- og byggingarmála Reykjavíkurborgar er ekkert deiliskipulag til fyrir lóðirnar að Laugavegi 164 og Laugavegi 166 og engar tillögur verið gerðar. Gera þarf því sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. gildandi deiliskipulagslögum er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi Háteigshverfi.

Lóðarhafi mun vinna nýtt deiliskipulag í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Stefnt er að blandaði byggð atvinnu- og íbúðahúsnæðis og á reitnum verði um 100 íbúðir í núverandi húsnæði. Ef heimildir fást til að byggja við núverandi húsnæði fjölgar íbúðum sem því nemur.

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



Reykjavík



fermetra skv. fyrirbyggjandi 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:

- 1.Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðunum við Laugaveg 164 og Laugaveg 166 í Reykjavík, dags. 28. apríl 2026.
- 2.Fasteignayfirlit – Laugavegur 166
- 3.Laugavegur 164



USK26040098

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

**SAMKOMULAG**  
**vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar**  
**á lóðunum við Laugaveg 164 og Laugaveg 166 í Reykjavík**

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

Ríkissjóður Íslands sem lóðarhafi að lóðunum Laugavegur 164, með landeignanúmer: L103-031 og Laugavegur 166, með landeignanúmer: L103-032, hefur hug á uppbyggingu og breytti nýtingu á lóðunum. Stærð lóðanna 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 þann 20. janúar 2022 og staðfest á fundi borgarstjórnar þann 1. febrúar 2022.

**2. gr.**  
**Deiliskipulagsgerð**

Lóðin að Laugavegi 164 er leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar samkvæmt lóðarleigusamningi dags. 3. mars 1961. Lóðin var leigð til 75 ára frá 1. nóvember 1946 að telja. Lóðin er skráð sem viðskipta og þjónustulóð að stærð **2.895,4 m<sup>2</sup>**, samkvæmt skráningu fasteignayfirlits Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS). Á lóðinni eru 9 (níu) matseiningar að heildarstærð **3.321,5 m<sup>2</sup>**, sjá nánar:

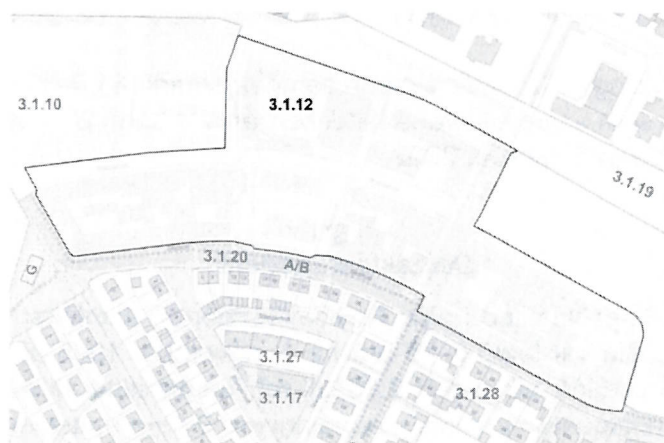
Laugavegur 164	Þinglýstur eigandi	Fasteignanúmer	Rými	Birt stærð m <sup>2</sup> .
Skrifstofa	Ríkissjóður Íslands	F223-7912	01 0101	<b>225,9 m<sup>2</sup></b>
Verslun	1SV ehf. kt. 580602-3120	F201-0726	01 0102	<b>233,5 m<sup>2</sup></b>
Skrifstofa	Ríkissjóður Íslands	F223-7914	01 0201	<b>225,3 m<sup>2</sup></b>
Skrifstofa	L164 ehf. kt. 700714-1820	F224-7913	01 0202	<b>239,2 m<sup>2</sup></b>
Skrifstofa	Ríkissjóður Íslands	F223-7916	01 0301	<b>225,3 m<sup>2</sup></b>
Skrifstofa	Ríkissjóður Íslands	F223-7915	01 0302	<b>239,2 m<sup>2</sup></b>
Vörugeymsla	Ríkissjóður Íslands	F223-7918	01 0401	<b>133,7 m<sup>2</sup></b>
Vinnustofa	Ríkissjóður Íslands	F223-7917	01 0402	<b>117,4 m<sup>2</sup></b>
Skjalasafn	Ríkissjóður Íslands	F201-0727	02 0101	<b>1682 m<sup>2</sup></b>

Dmkk  
1

Lóðin að Laugavegi 166 er leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar samkvæmt lóðarleigusamningi dags. 25. janúar 1978. Lóðin var leigð til 30 ára frá 1. janúar 1978 að telja. Lóðin er skráð sem viðskipta og þjónustulóð að stærð **2.642,0 m<sup>2</sup>**, samkvæmt skráningu fasteignayfirlits HMS. Á lóðinni er 2 (tvær) matseingar að heildarstærð **5.843,3 m<sup>2</sup>**, sjá nánar:

Laugavegur 166	Þinglýstur eigandi	Fasteignanúmer	Rými	Birt stærð m <sup>2</sup> .
Skrifstofuhúsnæði	Ríkisjóður Íslands	F201-0729	01 0101	<b>4910,5 m<sup>2</sup></b>
Bílastæðahús	Ríkisjóður Íslands	F201-0729	02 0101	<b>932,8 m<sup>2</sup></b>

Lóðirnar að Laugavegi 164 og 166 tilheyra hverfisskipulagsuppdraetti fyrir skilmálaeiningu 3.1.12, Brautarholt/Skipholt og Laugavegur 162-166, sjá nánar:



Reiturinn, skilgreindur sem Laugavegur – Holt I, er ekki partur af hverfisskipulagi og eldra skipulag því enn í gildi. Samkvæmt upplýsingum frá skrifstofu skipulags- og byggingarmála Reykjavíkurborgar er ekkert deiliskipulag til fyrir lóðirnar að Laugavegi 164 og Laugavegi 166 og engar tillögur verið gerðar. Gera þarf því sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. gildandi deiliskipulagslögum er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi Háteigshverfi 3.1.

Svæðið afmarkast af Skipholti til vesturs og suðurs, Laugavegi til norðurs og Brautarholti til austurs. Innan reitsins er gert ráð fyrir ýmiskonar nærþjónustu, gististarfsemi, verslunum o.fl. Íbúðir verða á efri hæðum bygginga og jarðhæðir með lifandi starfsemi. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) er reiturinn Laugavegur – Holt I skilgreindur sem uppbyggingarreitur og til miðsvæðis M2.

Á fundi skipulagsfulltrúa nr. 956, dags. 7. mars 2024 lagði Framkvæmdasýsla-Ríkiseigna (FSRE) fram minnisblað um fyrirhugaða vinnu FSRE við skipulagsgerð að þremur reitum, m.a. Laugavegi 162-166. Óskað var eftir aðkomu skipulagsyfirlitvalda í Reykjavík að þessu ferli og að stofnaður verði samstarfsvettvangur með FSRE um ferli, umgjörð og skipulagsleg markmið verkefnisins. Lóðarhafi hyggst nú fá heimildir til þess að auka við heimilað byggingarmagn frá því sem nú er. Stefnt er að blandaðri byggð atvinnuhúsnæðis og íbúða. Stefnt er að því á reitnum verði um 100 íbúðir í núverandi húsnæði. Ef heimildir fást til að byggja við húsnæðið fjölgar íbúðum sem því nemur.

DMC  
7/21



Fyrirhuguð uppbygging á lóðunum skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu. 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 deiliskipulagi innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Breytt fyrirkomulag lóða, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir lóðirnar er háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar 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 deiliskipulags.

### 3. gr.

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

Vegna breyttrar hagnýtingar og/eða aukins byggingarmagns en nú þegar er á lóðinni 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 lóðunum 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. 2. gr. samkomulagsins.

Núgildandi staða og byggingarheimildir:

Lóð	Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Byggingar (m <sup>2</sup> )	Heimilað byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	Heimilað nýtingarhlutfall (m <sup>2</sup> )
Laugavegur 164	2.895,4	3.321,5		
Laugavegur 166	2642,0	5.843,3		

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.

Gjaldþagi greiðslu vegna byggingaréttar samkvæmt 3. gr. samkomulagsins er við umsókn um framkvæmda- eða byggingaleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit, en 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 lóðunum hafi greiðslur, sbr. 3. og 6. gr. samkomulagsins, ekki verið greiddar.

Auk framangreindra greiðslna skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum eftir þeim reglum og gjaldskrá Reykjavíkurborgar sem gilda hverju sinni. Gatnagerðargjöld greiðast jafnframt af ónýttum byggingarheimildum skv. deiliskipulagi.

Fari svo að endanlegt deiliskipulag veiti heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram 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 flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar 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 umsamin 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](mailto:kauprettur@felagsbustadir.is), samhliða 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 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 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.

#### **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 (Laugavegur 164-166). Framlag lóðarhafa samkvæmt þessari grein er 4.000.000 kr. og skal greitt til Reykjavíkurborgar samhliða byggingarréttargreiðslu, sbr. 3. gr.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja til jafn háa fjárhæð til listsköpunar á svæðinu (Laugavegur 164-166). 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.

#### **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.

Dmk

- Sótt verði um byggingarleyfi innan 8 mánaða frá birtingu samþykks deiliskipulags í b-deild stjórnartíðinda.

Lóðarhafi stefnir að því að hraða uppbyggingu á lóðunum og er stefnt að því að ljúka framkvæmdum innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis. Verði verulegar tafir á uppbyggingu lóðanna 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.

Reykjavíkurborg stefnir að því að vinna að afgreiðslu skipulags í samræmi við framangreinda tímalínu, að því gefnu að fullnægjandi gögn liggja fyrir frá lóðarhafa. Dragist málsmeðferð skipulags verulega vegna atriða sem ekki eru á ábyrgð lóðarhafa skulu tímarammar samningsins framlengdir sem því nemur.

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

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að viðkomandi lóðum 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**

Lóðin að Laugavegi 162 er leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar samkvæmt lóðarleigusamningi dags. 29. ágúst 1942. Lóðin var leigð til 75 ára frá 1. ágúst 1942 að telja.

Lóðin að Laugavegi 166 er leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar samkvæmt lóðarleigusamningi dags. 25. janúar 1978. Lóðin var leigð til 30 ára frá 1. janúar 1978 að telja.

Þegar greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar, mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga.

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 gerðir hafa verið nýir lóðarleigusamningar 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.

DML  
[Handwritten signature]



**12. gr.**  
**Ýmis ákvæði**

Allar breytingar á samkomulagi þessu skulu vera skriflegar og öðlast ekki gildi fyrr en við samþykkt borgarráðs.

Stefnt skal að því að setja á fót sameiginlega verkefnastjórn með fulltrúum beggja aðila sem fylgir eftir framgangi verkefnisins og fundar að lágmarki á tveggja mánaða fresti á skipulagsstigi.


Á lóðinni Laugavegur 164 er eignarhald hússins að Laugavegi 164 með þeim hætti, að Ríkissjóður er eigandi að sjö af níu matseiningum. Tveir matshlutar í húsinu eru í eigu ótengdra aðila að samkomulagi þessu og mun fjármála- og efnahagsráðuneytið f.h. Ríkissjóðs annast samskipti og/eða samningsgerð við þá eigendur, svo að allir eigendur/lóðarhafar að Laugavegi 164 komi fram sem einn samkomulagsaðili samkvæmt samkomulagi þessu.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðirnar við Laugaveg 164, með fasteignanúmer: **F223-7912, F201-0726, F223-7914, F223-7913, F223-7916, F223-7915, F223-7918, F223-7917 og F201-0727** og Laugaveg 166 með fasteignanúmer: **F201-0729**.

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.

Reykjavík, ~~24~~ apríl 2026

  
F.h. Reykjavíkurborgar

  
F.h. Ríkissjóðs Íslands



Yfirlit staðfangs sótt: 4.3.2026, kl. 13:53

Prenta yfirlit staðfangs

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi	Kennitala	
F2237912	01 0101	Skrifstofa	225,9 m <sup>2</sup>	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	<a href="#">Fasteignayfirlit</a> <a href="#">Veðbandayfirlit</a>
F2010726	01 0102	Verslun	233,5 m <sup>2</sup>	1SV ehf.	580602-3120	<a href="#">Fasteignayfirlit</a> <a href="#">Veðbandayfirlit</a>
F2237914	01 0201	Skrifstofa	225,3 m <sup>2</sup>	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	<a href="#">Fasteignayfirlit</a> <a href="#">Veðbandayfirlit</a>
F2237913	01 0202	Skrifstofa	239,2 m <sup>2</sup>	L 164 ehf.	700614-1820	<a href="#">Fasteignayfirlit</a> <a href="#">Veðbandayfirlit</a>
F2237916	01 0301	Skrifstofa	225,3 m <sup>2</sup>	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	<a href="#">Fasteignayfirlit</a> <a href="#">Veðbandayfirlit</a>
F2237915	01 0302	Skrifstofa	239,2 m <sup>2</sup>	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	<a href="#">Fasteignayfirlit</a> <a href="#">Veðbandayfirlit</a>
F2237918	01 0401	Vörugeymsla	133,7 m <sup>2</sup>	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	<a href="#">Fasteignayfirlit</a> <a href="#">Veðbandayfirlit</a>
F2237917	01 0402	Vinnustofa	117,4 m <sup>2</sup>	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	<a href="#">Fasteignayfirlit</a> <a href="#">Veðbandayfirlit</a>
F2010727	02 0101	Skjalasafn	1682 m <sup>2</sup>	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	<a href="#">Fasteignayfirlit</a> <a href="#">Veðbandayfirlit</a>

# FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2010729

Laugavegur 166, Reykjavíkurborg

## ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Ríkissjóður Íslands	540269-6459	Eignarheimild	100%	Þ

Landeigendur  
Gögn vantar

## FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2026

1.965.200.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2027

-

## NOTKUNAREINING - SKRIFSTOFA

Notkunareininganúmer

N2010729

Staðfang

Laugavegur 166

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
1.659.850.000 kr.	305.350.000 kr.	998.400.000 kr.	1.568.398.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Skrifstofa	5843,3 m <sup>2</sup>	VÖR	Steypa

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Ríkiseignir	690981-0259	0%	12.03.1996	12.03.1996
Ríkissjóður Íslands	540269-6459	100%	12.03.1996	12.03.1996

### Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Skrifstofuhúsnæði	1952	4910,5 m <sup>2</sup>	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	1.965.200.000 kr.	820.250.000 kr.
020101	Bílastæðahús	2003	932,8 m <sup>2</sup>	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	178.150.000 kr.

## Rekstrareiningar

### Eignarhald

#### 01 0101 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>3</sup>	Birt stærð m <sup>2</sup>	Nettó m <sup>2</sup>	Skipta m <sup>3</sup>	H-FI.
01 0101	Skrifstofuhús	Lokað	843,1	2667,7	843,1	772	0	N
01 0201	Skrifstofuhús	Lokað	1021,3	3166,5	1021,3	924	0	N
01 0301	Skrifstofuhús	Lokað	1013,3	3145,8	1013,3	926,6	0	N
01 0401	Skrifstofuhús	Lokað	1016,4	3145,8	1016,4	927,2	0	N
01 0501	Skrifstofuhús	Lokað	1016,4	3321,7	1016,4	927,2	0	N
01 0502	Þakhæð	Lokað	0	685	0	0	0	F

#### 02 0101 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>3</sup>	Birt stærð m <sup>2</sup>	Nettó m <sup>2</sup>	Skipta m <sup>3</sup>	H-FI.
02 0101	Bílastæðahú s	Lokað	453,1	1390,9	453,1	445,3	0	B
02 0201	Bílastæðahú s	Lokað	479,7	479,7	479,7	471,9	0	B

## LANDUPPLÝSINGAR

### Landeignanúmer: L103032

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Viðskipta og þjón.lóð	2642,0 m <sup>2</sup>	305.350.000 kr.

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

## Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 1024,7

**ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.**



Borgarráð

Reykjavík, 28. apríl 2026

USK26040125

## Makaskipti á lóðum og lóðarhlutum við Ríkissjóð Íslands

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við fjármála- og efnahagsráðuneytið, f.h. Ríkissjóðs Íslands um makaskipti á lóðum og lóðarhlutum í Reykjavík.

### **Greinargerð**

Fjármála- og efnahagsráðuneytið, f.h. Ríkissjóðs Íslands og Reykjavíkurborg hafa átt í samningsumleitunum og viðræðum vegna skipta á lóðum og lóðarhlutum í Reykjavík og er samkomulagið niðurstaða þessa. Samkomulagið byggir m.a. á viljayfirlýsingu aðila, dagsett 2. júní 2017, um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóðum og löndum í Reykjavík sem eru ýmist í eigu eða í umráðum ríkisins.

Við framsal Reykjavíkurborgar til ríkissjóðs er um að ræða lóðir sem varða mikilvæg uppbyggingarverkefni, m.a. stækkun meðferðaheimils Stuðla í Grafarvogi og uppbyggingu á nýju Öryggisvistunarræði á Hólmsheiði í næsta nágrenni við Fangelsið.

Við framsal ríkissjóðs til Reykjavíkurborgar er um að ræða lóðir sem varða uppbyggingu á vegum borgarinnar, m.a. við Laxalón, þar sem áformað er að koma fyrir þjónustumiðstöð borgarlandsins. Þjónustumiðstöðin sinnir margvíslegum verkefnum í borgarlandinu, svo sem uppsetningu og viðhaldi umferðar- og gagnbrautarljósa, grasslátt og eftirlit og umsjón með vetrarþjónustu. Einnig að ræða framsal á lóðum vegna uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og vegna legu borgarlínu.

Samkvæmt samkomulaginu er gert ráð fyrir að heildarfermetratala lóðanna og lóðarhlutanna mætist að jöfnu.

Af hálfu Ríkissjóðs liggur fyrir staðfesting á efni samningsins.

Heiða Björg Hilmisdóttir  
borgarstjóri

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



Fjármála- og efnahagsráðherra, f.h. Ríkissjóðs Íslands, kt. 540269-6459 og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, gera með sér svofellt:

## Samkomulag um makaskipti á lóðum og lóðarhlutum í Reykjavík

### 1. gr.

#### Framsál Reykjavíkurborgar til Ríkissjóðs Íslands

##### 1.1. gr. Meðferðarheimilið Stuðlar – Fossaleynir 17.

Reykjavíkurborg framselur lóðarleiguréttindi til Ríkissjóðs á **2.412 m<sup>2</sup>** lóð sem bætist við núverandi lóð Stuðla sem samtals verður **6.193 m<sup>2</sup>** eftir stækkun (sjá fylgiskjal 1). Lóðin verður afhent í núverandi ástandi en með byggingarréttarheimildum, skilgreindum í deiliskipulagi, vegna áformaðrar viðbyggingar við núverandi meðferðarheimili Stuðla.

Byggingarréttur, vegna fyrirhugaðra byggingaráforma, þ.e. hámarksbyggingarmagn ofanjarðar (A+B fermetrar) **1.788 m<sup>2</sup>** er innifalinn, en það athugast að ríkissjóður greiðir sérstaklega önnur opinber gjöld s.s. gatnagerðargjöld og tengigjöld.

##### 1.2. gr. Öryggisvistun – Hólmsheiðarveg.

Reykjavíkurborg úthlutar til ríkissjóðs allt að **9.000 m<sup>2</sup>** lóð, sem stofnuð verður úr athafnasvæði á Hólmsheiði, vegna áforma um byggingu öryggisgæslustaðar. Lóðin verður afhent í núverandi ástandi en með byggingarréttarheimildum, skilgreindum í deiliskipulagi sbr. 4. gr. samkomulagsins, vegna fyrirhugaðra byggingaráforma á lóðinni.

Byggingarréttur, vegna fyrirhugaðra byggingaráforma, þ.e. hámarksbyggingarmagn ofanjarðar (A+B fermetrar) **2.000 m<sup>2</sup>**, er innifalinn, en það athugast að Ríkissjóður greiðir sérstaklega önnur opinber gjöld s.s. gatnagerðargjöld og tengigjöld.

##### 1.3. gr. Ótilgreind lóð á Hólmsheiði undir almannapjónustu

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að framselja lóðarleiguréttindi til ríkissjóðs á allt að **4.269 m<sup>2</sup>** lóð á Hólmsheiði eða á öðrum sambærilegum stað innan borgarmarka. Staðsetning lóðarinnar er ótilgreind en skilyrði er að hún verði nýtt undir almannapjónustu og að fjármála- og efnahagsráðuneytið óski eftir úthlutun lóðarinnar innan fimm ára frá undirritun samnings þessa. Lóðin verður þá afhent vegna áformaðrar uppbyggingar á almannapjónustu sem rekin er á ábyrgð ríkisins.

##### 1.4. gr. Reykjavíkurflygvöllur.

Reykjavíkurborg framselur eignarhald til Ríkissjóðs á um **4.500 m<sup>2</sup>** fermetra landi sem tilheyrir flugvöllinum í Reykjavík (n.t.t. L106745) gegn **4.500 m<sup>2</sup>** öðru landi í eigu ríkissjóðs úr landi flugvallarins, (n.t.t. L106748), sem ætlað er undir borgarlínu, sbr. grein 2.4. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar mun ganga frá breytingarblaði vegna landskiptanna.

##### 1.5. gr. Laugarnesvegur 91, stækkun lóðar.

Reykjavíkurborg framselur lóðarleiguréttindi til ríkissjóðs á um **500 m<sup>2</sup>** lóð sem bætist við núverandi lóð Laugarnesvegur 91 sem samtals verður **24.111,3 m<sup>2</sup>** eftir stækkun. Um er að ræða land meðfram lóðinni frá Sæbraut að Laugarnesvegi 87-89. Lóðarhlutinn verður sameinaður Laugarnesvegi 91 og skipulagt sem ein heild vegna áformaðrar þróunar undir íbúðabyggð (sjá fylgiskjal 2).

## 2. gr. Framsal Ríkissjóðs til Reykjavíkurborgar

### 2.1. gr. Lóð við Mosaveg 15

Ríkissjóður framselur til Reykjavíkurborgar um **6.200 m<sup>2</sup>** lóð við Mosaveg 15 í Reykjavík. Lóðin tilheyrir heildarlóðinni að Mosavegi 15, L172445. Reykjavíkurborg mun annast gerð endanlegra mæliblaða til stofnunar lóðarinnar í fasteignaskrá (fylgiskjal 3).

Áformað er af hálfu Reykjavíkurborgar að þróa lóðarhlutann undir íbúðabyggð. Við þróun íbúðarbyggðar á svæðinu verður gætt að því að fyrirhuguð uppbygging hafi ekki áhrif á nýtingu húsnæðis Borgarholtsskóla á heildarlóðinni undir skólahald til framtíðar, eins og heildarlóðin verði eftir framsal skv. 1. mgr. greinar þessa samkomulags. Heildarlóðin að Mosavegi 15 er í eigu Reykjavíkurborgar samkvæmt afsali dags. 8. júlí 1943. Áformað er að ganga frá leigusamningi til 50 ára við ríkissjóð samhliða afhendingu í samræmi við 5. gr. samkomulagsins vegna lóðarinnar, eins og lóðin verður eftir framsal skv. 1. mgr. greinar þessa samkomulags.

### 2.2. gr. Lóðahlutar við Laxalón

Ríkissjóður framselur eignarhald til Reykjavíkurborgar um **7.950 m<sup>2</sup>** lóðarhluta ríkisins við Laxalón í Reykjavík. Nánar tiltekið er um að ræða tvo lóðarhluta, austur- og vestur hluta, sem liggja sunnan við Vesturlandsveg og Keldnalandið, innan þeirrar afmörkunar á fyrirliggjandi uppdrætti (fylgiskjal 4). Lóðarhlutarnir tveir eru óstofnaðir og óskráðir í fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og mun Reykjavíkurborg annast gerð endanlegra mæliblaða, sem og stofnun þeirra í fasteignaskrá.

### 2.3. gr. Lóð við Þjórsárgötu

Ríkissjóður framselur eignarhald til Reykjavíkurborgar um **1.670 m<sup>2</sup>** lóð ríkisins við Þjórsárgötu í Reykjavík, innan þeirrar afmörkunar á fyrirliggjandi uppdrætti (fylgiskjal 5). Nánar tiltekið er um að ræða reit sem markast af Þjórsárgötu, Njarðargötu, Þorragötu og Reykjavíkurvegi og var áður hluti af flugvallarsvæði Reykjavíkurflogvallar, en lóðin hefur aldrei verið nýtt undir slíka starfsemi og er nú utan þess svæðis. Lóðin er óstofnuð og óskráð í fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og mun Reykjavíkurborg annast gerð endanlegra mæliblaða, sem og stofnun lóðarinnar í fasteignaskrá. Reykjavíkurborg mun gæta þess að áformaðar framkvæmdir á lóðinni hafi ekki áhrif á starfsemi Reykjavíkurflogvallar.

### 2.4. gr. Reykjavíkurflogvöllur - lóðarhluti við Nauthólsveg vegna borgarlínu

Ríkissjóður framselur eignarhald til Reykjavíkurborgar um **4.500 m<sup>2</sup>** land í eigu ríkisins við Nauthólsveg í Reykjavík (n.t.t. L106748) vegna borgarlínu gegn öðru **4.500 m<sup>2</sup>** landi í eigu borgarinnar úr landi flugvallarins í Reykjavík (n.t.t. L106745), sbr. grein 1.4. Umhverfis- og skipulagssvið borgarinnar mun ganga frá breytingarblaði vegna landskiptanna (fylgiskjal 6).

### 2.5. gr. Laugavegur 162 – minnkun vegna borgarlínu.

Ríkissjóður framselur til Reykjavíkurborgar um **361,2 m<sup>2</sup>** lóðarhluta við Laugaveg 162 í Reykjavík. Nánar tiltekið er um að ræða skerðingu lóðarinnar vegna svæðis undir borgarlínu sem liggur innan þeirrar afmörkunar á fyrirliggjandi uppdrætti (fylgiskjal 7). Lóðarhlutinn tilheyrir heildarlóðinni að Laugavegi 162, L103042. Reykjavíkurborg mun annast gerð endanlegra mæliblaða til stofnunar lóðarhlutans í fasteignaskrá.



### 3. gr. Samantekt

Samkvæmt 1. og 2. gr. samkomulags þessa, gera Ríkissjóður og Reykjavíkurborg með sér makaskipti á lóðum og lóðarhlutum í Reykjavík. Makaskiptin miðast við að aðilar mætist að jöfnu miðað við heildarfermetratölu lóðanna og lóðarhlutanna, skv. neðangreindi töflu:

Ríkissjóður Íslands	m2	Reykjavíkurborg	m2
Laxalón	7.950 eignarland	Hólmsheiði	9.000 eignarland
Þjórsárgata	1.670 eignarland	Land við Reykjavíkurlflugvöll	4.500 eignarland
Borgarlína við Nauthólsveg	4.500 eignarland	Fossaleyfir 17, stækkun	2.412 leigulóð
Mosavegur 15, minnkun	6.200 leigulóð	Lóð við Sæbraut og Laugarnesveg	500 leigulóð
Skerðing lóðar við Laugaveg 162	361 leigulóð	Ótilgreind lóð undir almannaþjónustu	4.269 leigulóð
<b>Samtals</b>	<b>20.681</b>	<b>Samtals</b>	<b>20.681</b>

### 4. gr. Breytingar á skipulagi

Vegna makaskipta samkvæmt samkomulagi þessu mun Reykjavíkurborg annast endurskoðun á deiliskipulagi og eftir atvikum aðalskipulagi borgarinnar, sé þörf á því, í samvinnu við fjármála- og efnahagsráðuneytið f.h. ríkissjóð, eða þann sem ráðuneytið tilnefnir á vegum ríkisins til að annast þau samskipti. Við gerð deiliskipulags skal m.a. skilgreina byggingarheimildir, umferðartengingar og fjölda bílastæða með hliðsjón af fyrirhugaðri og núverandi starfsemi á lóðunum. Deiliskipulag skal taka mið af áherslum Reykjavíkurborgar sem birtast í gildandi aðalskipulagi.

Breytt byggingarmagn og nýtt deiliskipulag á lóðunum er háð samþykki borgarráðs og umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar.

Komi til þess að nýtt deiliskipulag verði samþykkt verða gefin út endanleg mæliblöð og önnur skjöl undirrituð vegna frágangs á makaskiptunum. Reykjavíkurborg skal sjá til þess að endanleg mæliblöð verði gerð og lögð fyrir Ríkissjóð til samþykktar.

### 5. gr. Afhending

Afhending lóða og lóðarhluta skv. 1. og 2. gr. fer fram þegar stofnun þeirra liggur formlega fyrir í fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Stofnun lóða skal fara fram eigi síðar en þriggja mánaða frá undirritun samkomulags þessa að frátalinni lóð sem kemur fram í grein 1.2.

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

### 6. 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.

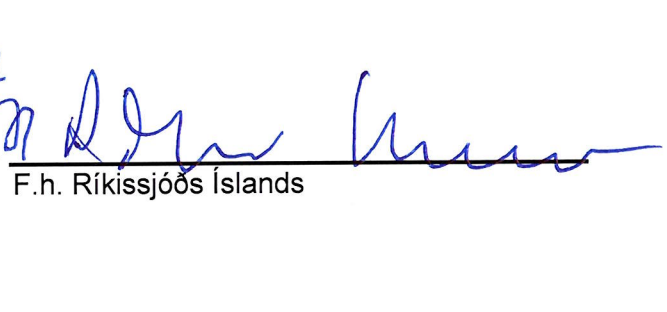
Af samkomulagi þessu eru gerð tvö samhljóða einstök, eitt handa hvorum aðila.

Öllu framangreindu til staðfestu rita aðilar undir samkomulag þetta.

*Handwritten signatures:* Dunk, Jón

Reykjavík, 28. apríl 2026.

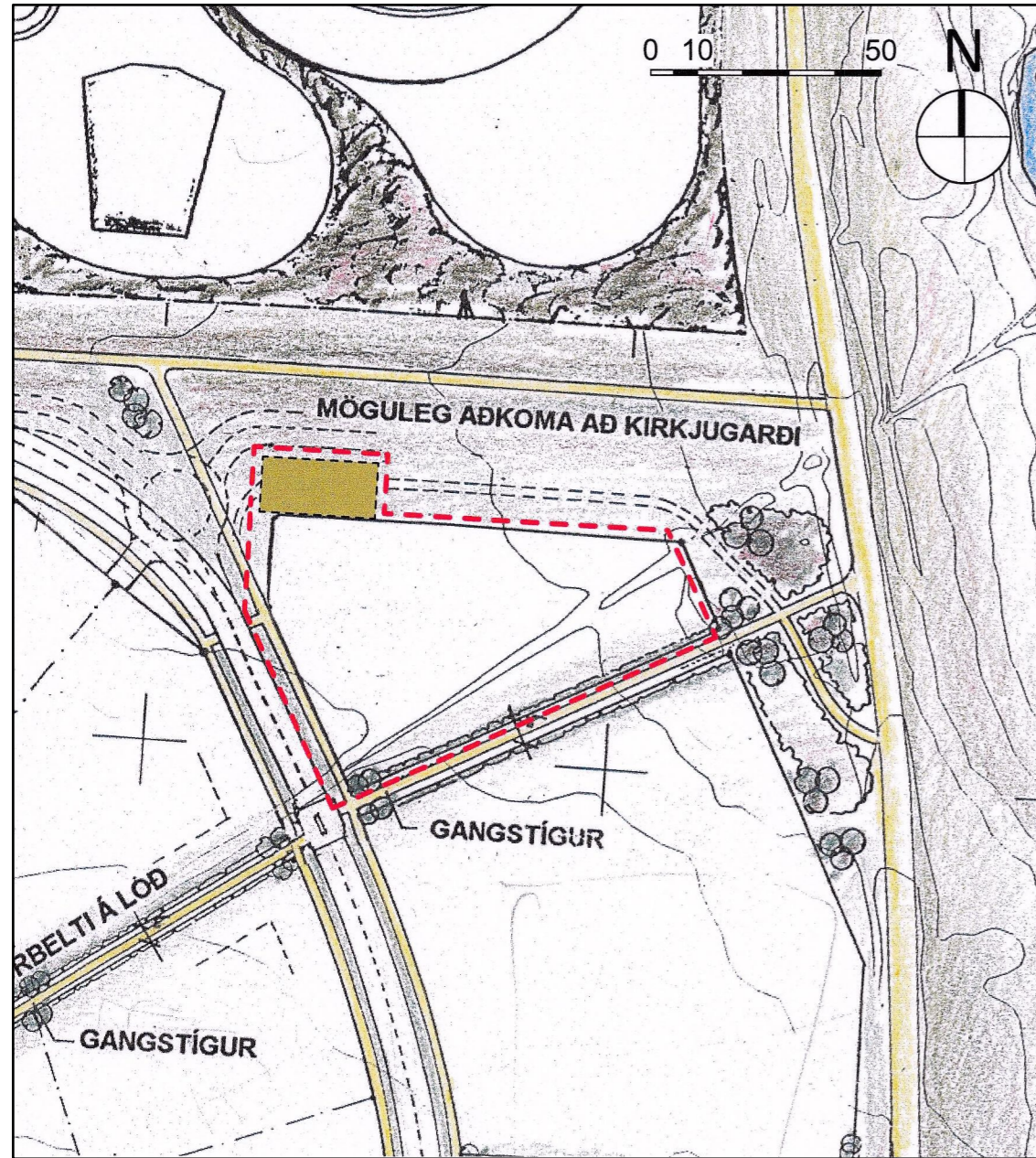
  
F.h. Reykjavíkurborgar

  
F.h. Ríkissjóðs Íslands

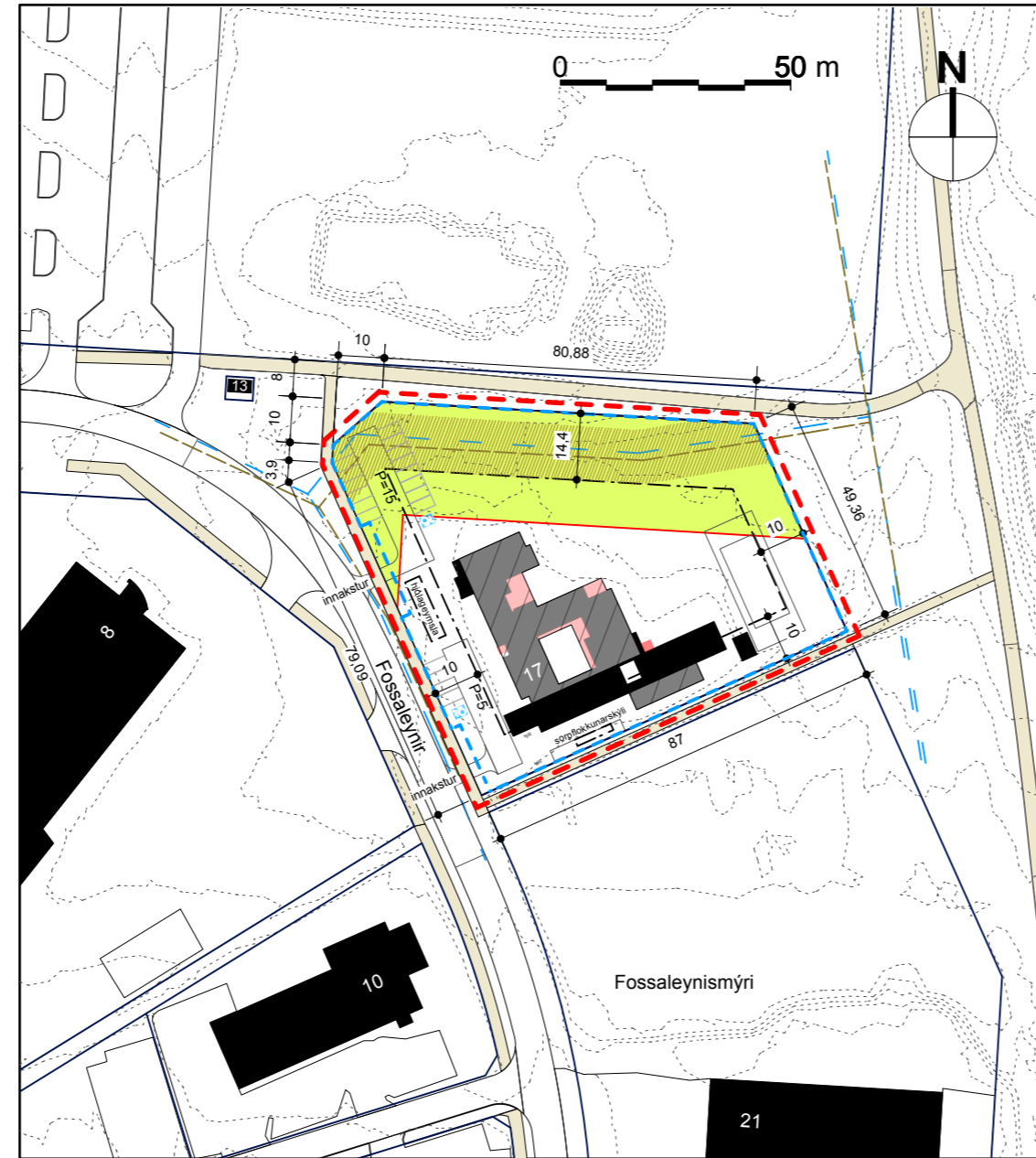
Fylgiskjöl:

1. Breyting á deiliskipulagi Fossaleynismýri vegna Fossaleynis 17, dags. 12. desember 2025.
2. Breytingarblað, Laugarnesvegur, ódagsett.
3. Mosavegur 15 – Skerðing lóðar, dags. 25. ágúst 2025.
4. Laxalón, hnitaskrá, dags. 18. ágúst 2025.
5. Þjósárgata – Lýsing/forsögn, dags. 11. september 2017.
6. Reykjavíkurlflugvöllur – Tillaga að breyttum lóðamörkum, dags. 13.10.2025.
7. Borgarlína við Laugaveg 162 – Tillaga að breyttum lóðamörkum, dags. 30. ágúst 2024.

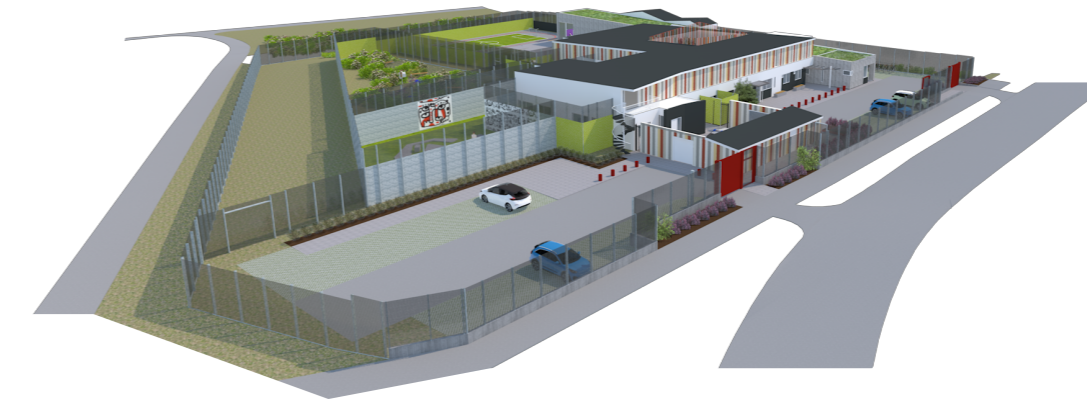
# Breyting á deiliskipulagi Fossaleynismýri vegna Fossaleynis 17.



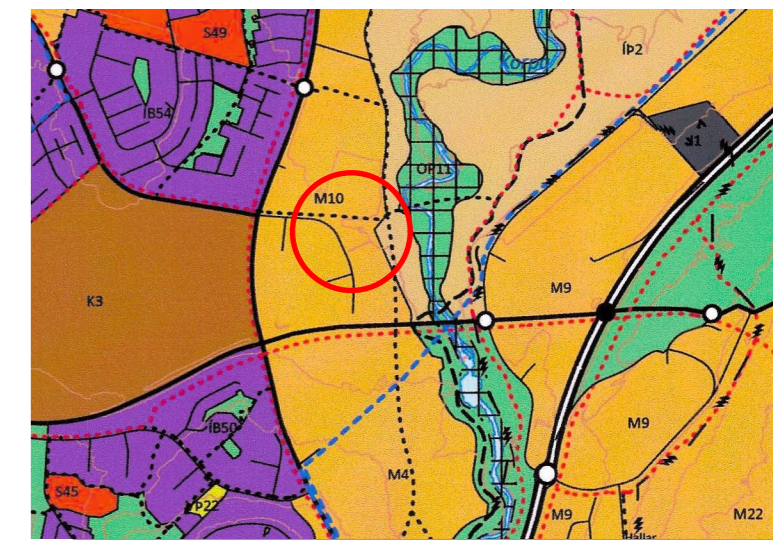
GILDANDI DEILISKIPULAG MKV 1:1500



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAG MKV 1:1500



SKÝRINGARMYND



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

## Skýringar

- - - Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarstækkun Fossaleynir 17
- Lóðarmörk
- Lóðarmörk felld út
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Viðbætur við núverandi húsnæði
- Áætluð hækkun og þakbreyting
- Lega 3m hárrar girðingar skv. samngi
- Göngustígur
- Kvöð um fráveitulagnir Veitna

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur

meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr.

sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var

samþykkt í/á \_\_\_\_\_

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var grenndarkynnt frá \_\_\_\_\_ 20\_\_.

með athugasemdarfesti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

breyting: | skýring: | dags.: | teiknað:

**KANON**  
ARKITEKTAR

Grandagarði 16 • 101 Reykjavík • sími 512 4210 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

## FOSSALEYNSMÝRI

Deiliskipulagsbreyting			
mkv.:	teiknað be	yfirfarið þm	
<b>1:1500</b>			
verknr.	teikn. nr.	útgáfa	dags.:
<b>25-19</b>	<b>K04_H1_E01_N01</b>		<b>12.12.2025</b>
bls. 1	skrá: 25-19 Deiliskipulagsbreyting.vwx		

## GREINARGERÐ

### Skipulag í gildi

**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin við Fossaleyni 17 borgarluta 8 Grafarvogi og er á skilgreindu miðsvæði (M10).

**Deiliskipulag / HverfisSKIPULAG:** Í gildi er deiliskipulag fyrir Fossaleynismýri, samþykkt í borgarráði 7. febrúar 1995, (dags.) með síðari tíma breytingum. Þann 8. mars 2019 var gerð breyting á deiliskipulagi Fossaleynismýri fyrir lóð nr. 17 vegna nýrrar lóðar fyrir færanlegt bráðabirgðahúsnæði.

### Stærðir skv. gildandi deiliskipulagi

**Fossaleynir 17**  
Lóð: 3.781m<sup>2</sup>  
Núverandi meðferðarheimili: 979,9 m<sup>2</sup>  
Afmarkaður byggingarreitur fyrir bráðabirgðahúsnæði: 200m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall: 0,26  
Fjöldi bílastæða á lóð: 22

### Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Fyrirhuguð er breyting á starfsemi Stuðla. Í stað meðferðarheimilis og neyðarvistunar fyrir ungmenni 12-18 ára, verður Stuðlum breytt í **félagslega bráðamóttöku ungmenna (FBU)**. Gerðar verða talsverðar breytingar á núverandi húsnæði til að það þjóni skjólstæðingum og starfsfólki sem best. Grunnflötur stækkar lítillega og byggð verður tækniæð ofan á hluta þess. Deiliskipulagsbreytingin gerir einnig ráð fyrir stækkun lóðarinnar að Fossaleyni 17 til norðurs um 2.412m<sup>2</sup>. Stækkunin er tilkomin m.a. vegna innleiðingu öryggisstaðla og til að tryggja betur friðhelgi starfseminnar. Markmið stækkunarinnar er jafnframt að tryggja nægilegt svigrúm til framtíðar fyrir starfsemi FBU.

Lóðarstækkunin er til norðurs á svæði sem áður var frátekið fyrir aðkomu að kirkjugarði. Slíkar hugmyndir eru ekki lengur til staðar og eru því ekki fyrirstaða varðandi annarskonar landnýtingu. Svæðið sem um ræðir er fremur þýft með grasþekju og einstaka runnagróðri. Það hallar til austurs að útivistarsvæðum við Úlfarsá.

Lóðinni verður skipt upp í skýrt afmörkuð útisvæði. Áhersla verður á uppbyggingu garðsvæða nærri vistarverum skjólstæðinga og starfsmanna. Svæði fyrir íþróttaiðkun er stækkað og eflt. Lóðin hefur áfram græna ásjúnd, bílastæði verða með gegndræpu yfirborði og fyrirkomulag afvötnununar (söfnun, seinkun og viðtakar) yfirborðssvæða verður innan lóðarmarka. Reiknað er með aðstöðu til útiræktunar og viðhalds garðsvæða.

Vegna eðlis starfseminnar er mikilvægt að öryggismál byggingar og lóðar séu samofin til að lágmarka áreiti við nærumhverfið. Þannig verði heimilt að reisa 3m háa (öryggis) girðingu á lóðarmörkum með aðgangsstýrðum búnaði vegna aksturs- og gönguhliða inn á lóðina. Þá er nauðsynlegt að umferðarflæði aðkomusvæðis sé með öruggum og skilvirkum hætti. Í stað einnar innkeyrslu á lóðina verði gerðar tvær nýjar innkeyrslur á lóðina frá Fossaleyni. Núverandi innkeyrsla verður aflögð. Þetta er nauðsynlegt til að tryggja öruggt aðgengi neyðarbíla s.s. lögreglu. Breytingin mun að öðru leiti ekki skapa meiri umferð en nú er við Fossaleyni 17.

### Stærðir skv. deiliskipulagstillögu

**Fossaleynir 17**  
Lóð: 6.193 m<sup>2</sup>  
Flatarmál til útreiknings n.hl.f: 1.788, m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall: 0,29  
Fjöldi bílastæða á lóð: 20

## Breyttir skilmálar á lóð

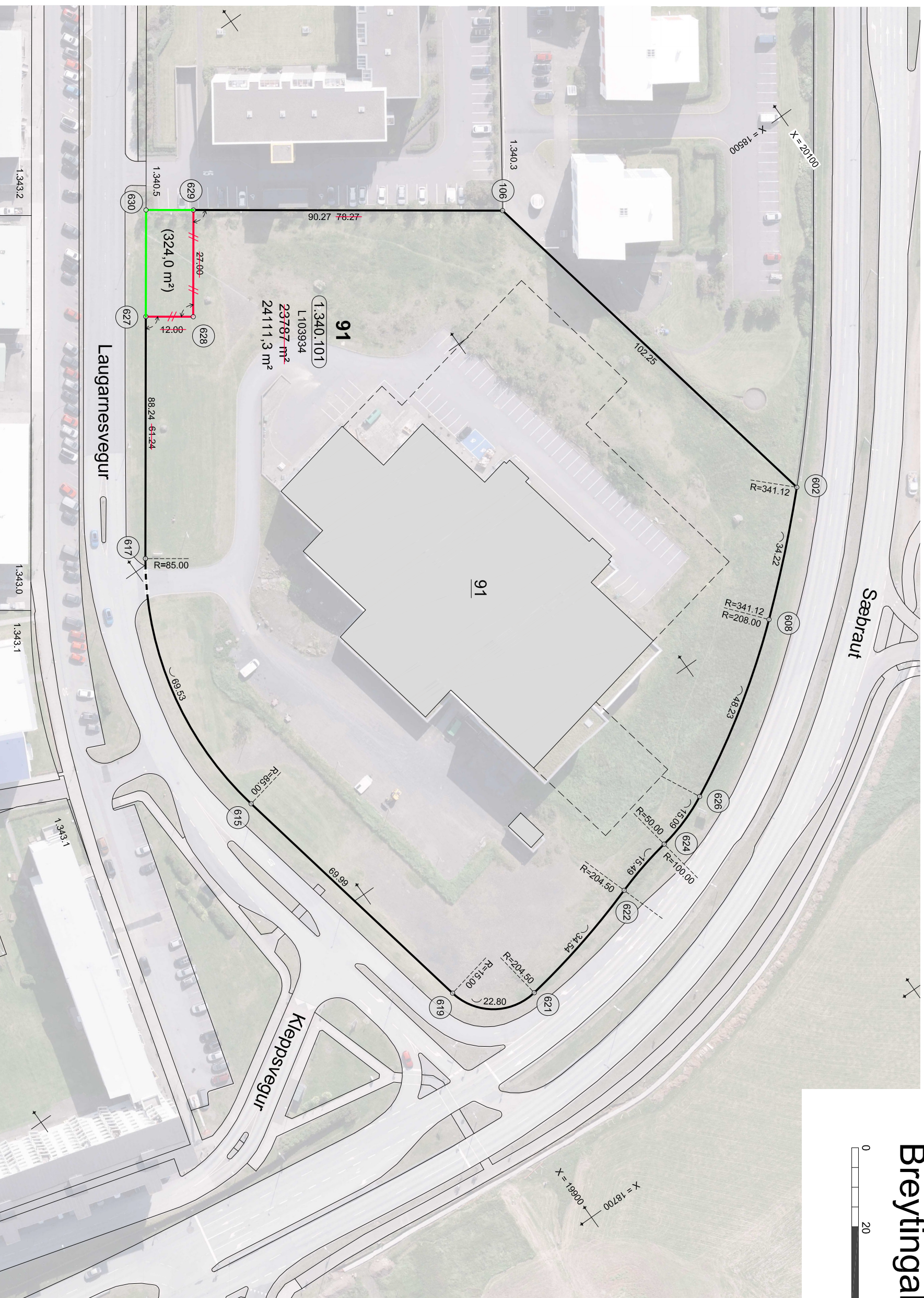
- Lóðarmörk nýrrar lóðar færast til norðurs og stækkar hún úr 3.781m<sup>2</sup> í 6.193m<sup>2</sup>.
- Vegna breytinga á starfsemi er heimilt að stækka / útvíkka hluta núverandi byggingar.
- Heimilt er að byggja lagna / tækniæð ofan á hluta núverandi byggingar.
- Þakform nýbyggingar verði frjálst.
- Núverandi bráðabirgðahúsnæði á lóð er fjarlæggt og heimilaður byggingarreitur þar utan um felldur niður.
- Byggingarreitur er skilgreindur á uppdrættinum. Hann er vegna mögulegrar viðbyggingar seinna.
- Innkeyrslur á lóðina verða tvær í stað einnar.
- Byggingarreitur fyrir hjólageymslu og sorpskýli er skilgreindur á uppdrættinum.
- Heimilt er að reisa þriggja metra háa girðingu á lóðarmörkum.
- Tryggja þarf 10m sjónlínur beggja vegna við nýjar innkeyrslur.
- Kvöð um lagnaleið Veitna er sýnd á uppdrættinum.
- Heildarendurskoðun lóðarhönnunar verður gerð í tengslum við nýja uppbyggingu á lóðinni.
- Núverandi kvöð um gróðurbelti meðfram suðurlóðarmörkum er felld út.
- Heimilt er að setja upp rafhleðslubúnað fyrir rafbíla.
- Hámarksþörf bílastæða á lóð er metin 20 stæði. Tvö bílastæði verða fyrir hreyfihamlaða.
- Hjólastæðapörf fyrir starfsemina er metin 30 stæði, þar af 16 í læstu rými. Níu stæði verða undir þaki og 5 á aðkomusvæði.

*Fyrirkomulag og fjöldi bíla- og hjólastæða á deiliskipulagssvæðinu er endurskoðað með tilliti til breytinga frá síðasta skipulagi. Byggir fyrirkomulag deiliskipulagstillögunnar á bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar en þó með aðlögun að eðli starfseminnar.*

# Breytingablað 1.340.1



Mælikvarði 1:1000 (A3)



**Hnitaskrá**

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Nr.	X-hnit	Y-hnit
106	20028.5522	18478.8029
602	20049.0323	18578.9822
608	20023.9801	18602.2706
615	19889.9666	18564.7909
617	19903.8825	18498.6341
619	19903.9860	18633.3673
621	19920.9383	18645.1923
622	19954.4839	18637.1453
624	19969.5060	18633.4304
626	19983.7995	18628.7582
627	19939.2832	18448.6574
628	19949.0754	18455.5936
629	19964.6821	18433.5611
630	19954.8898	18426.6249

- Skýringar**
- Lóðamörk
  - /— Lóðamörk aflögð
  - Lóðamörk ný
  - X** Staðfang lóðar
  - Xxxxx.xxx Staðgreininúmer
  - Lxxxxxx Landeignanúmer
  - x m<sup>2</sup> Stærð lóðar
  - ~ x Bogalengd

## Breyting á lóðamörkum

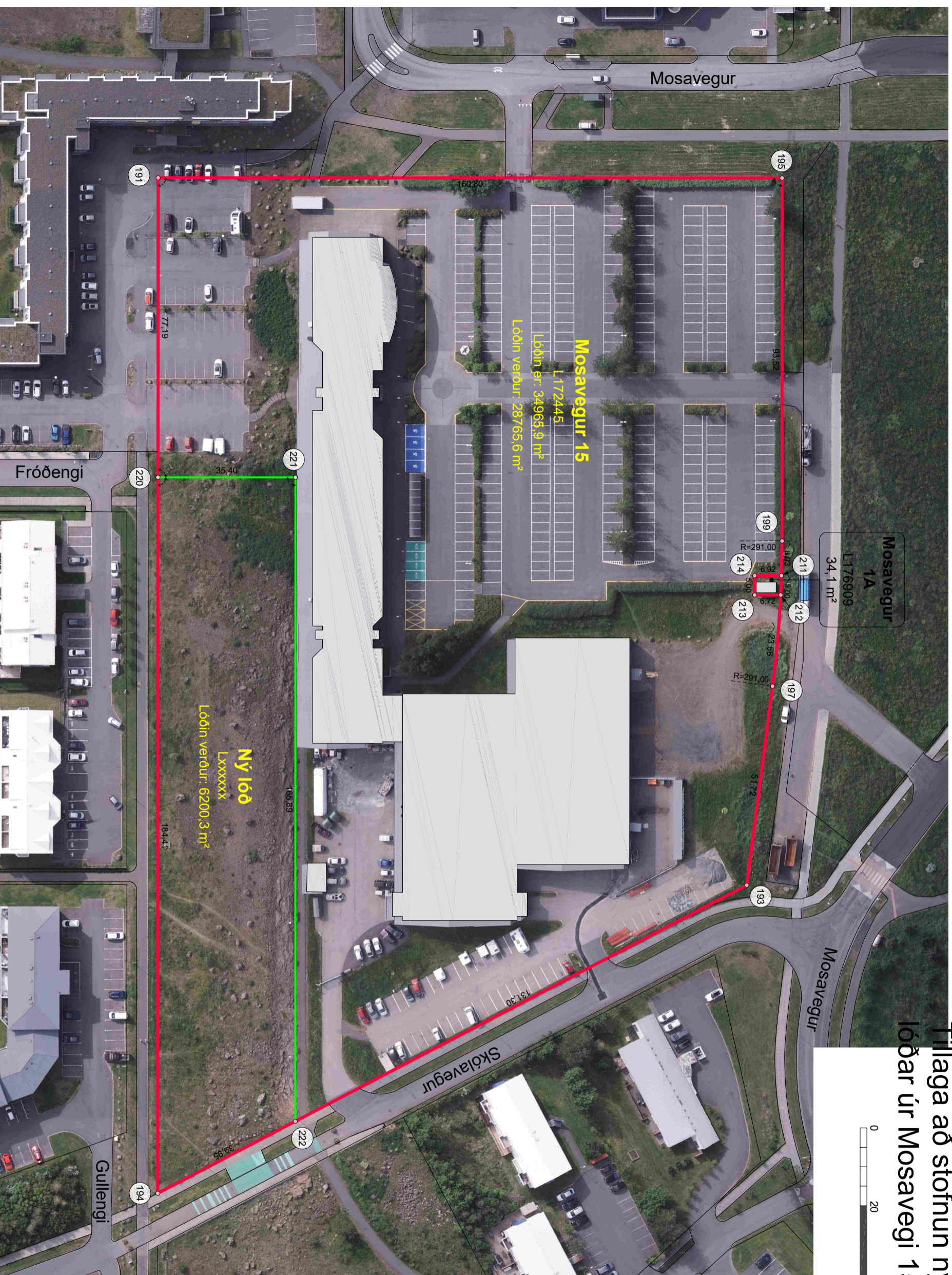
XXX, staðgreininr. x.xxx.xxx, landeignanr. Lxxxxxx:

Lóðin er skráð .....	xxxx.x m <sup>2</sup>
Lóðin reynlist .....	xxxx.x m <sup>2</sup>
Lóðin er .....	xxxx.x m <sup>2</sup>
Tekla af lóðinni og bætti við XX Lxxxxxx .....	-xxxx.x m <sup>2</sup>
Bætti við lóðina frá XX Lxxxxxx .....	xxxx.x m <sup>2</sup>
Lóðin verður .....	xxxx.x m <sup>2</sup>
og verður afskráð .....	xxxx.x m <sup>2</sup>

**UPPDRATTUR Í VINNSLU**

**Reykjavík**

Umhverfis- og skipulagssvið  
Skrifstofa skipulags- og byggingarmála  
Landupplýsingar xx.xx.2025



# Fyllaga að stofnun nýrrar lóðar úr Mosavegi 15

## 2.376.1



Mælikvarði 1:1000 (A3)



### Skýringar

- Núverandi lóðamörk
- Ný lóðamörk
- X** Staðfang lóðar
- Lxxxxx Landeigjanúmer
- x m<sup>2</sup> Stærð lóðar
- ~ Hornrétt
- ~ x Bogalengd
- Bygging

### Hnitaskrá

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951			
Nr.	X-hnit	Y-hnit	
191	15110,9011	18459,1213	
193	14899,9396	18567,4054	
194	14855,6174	18401,9926	
195	15075,7841	18616,0446	
197	14948,5447	18585,0962	
199	14984,5229	18595,6218	
211	14975,8417	18593,5387	
212	14971,0053	18592,2550	
213	14972,4728	18585,6973	
214	14977,3521	18586,7891	
220	15035,5742	18442,2643	
221	15027,8435	18476,8098	
222	14865,9574	18440,5821	

### Mæliblaðið byggir á:

Mæliblaði dags. 27.07.1994.

Tillöguupprætti, dags. 25.03.1996, vegna stöfnunar lóðarinnar Mosavegs 1A.

Lóðamörk taka gildi við þinglýsingu. Það er á ábyrgð lóðarhafa að lóðamörkum sé þinglýst.



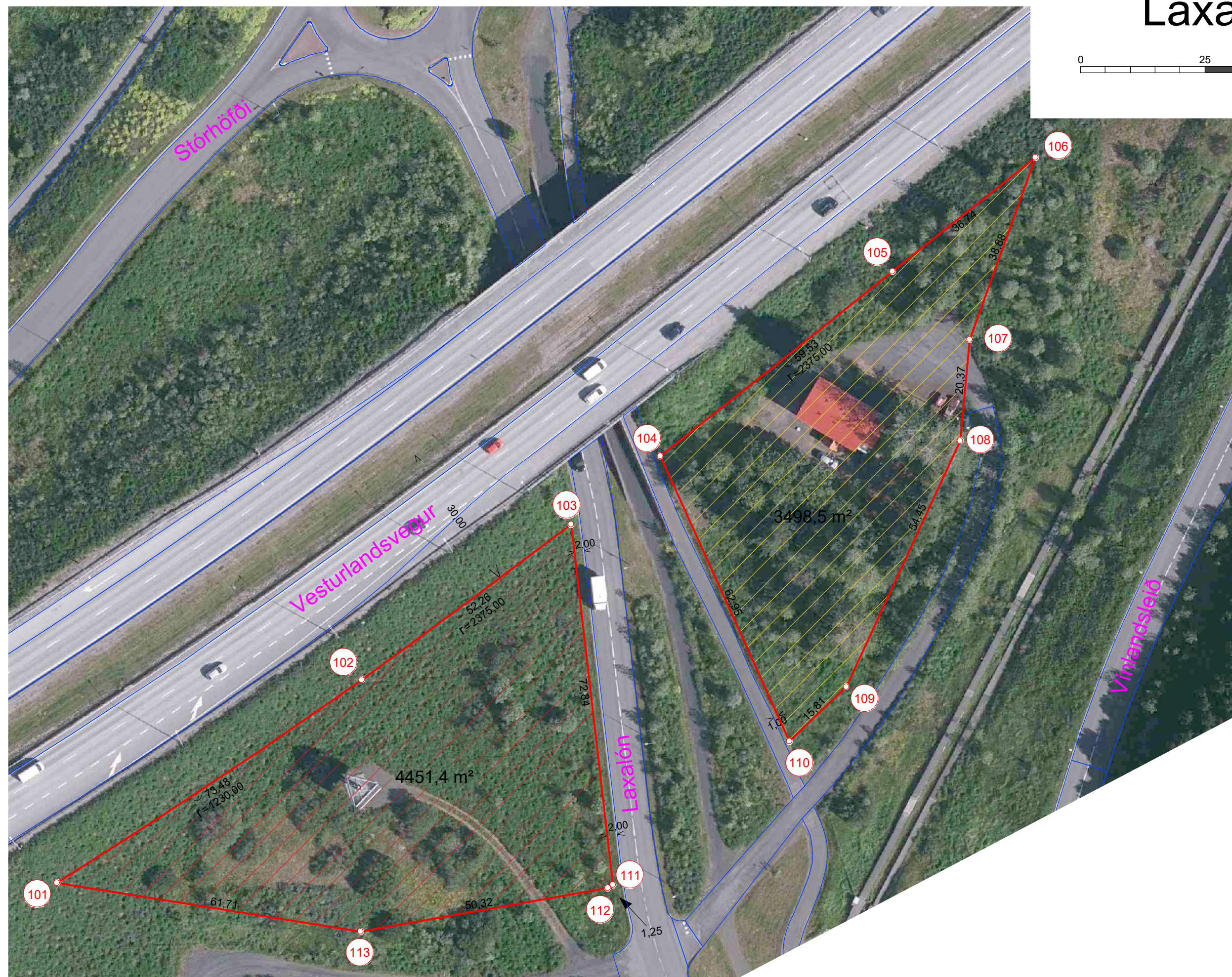
### Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið  
Skrifstofa skipulags- og byggingarmála  
Landupplýsingar 25.08.2025

# Laxalón(4.140.1)



Mælikvarði 1:750 (A3)



## Hnitaskrá

Landshnitakerfi ÍSN93

Nr.	X-hnit	Y-hnit
101	364675,8205	405550,8533
102	364736,9440	405591,6285
103	364778,9250	405622,7537
104	364796,8321	405636,5494
105	364843,4761	405673,5476
106	364872,1844	405696,4659
107	364858,9247	405659,9150
108	364857,0830	405639,6247
109	364834,1485	405590,2302
110	364822,8101	405579,2068
111	364787,4010	405550,4064
112	364786,3078	405549,7816
113	364736,7465	405541,0451

## Svæði við Þjórsárgötu Lýsing/forsögn

Forsögn fyrir deiliskipulag Þjórsárgötu stgr. 1.636. september 2017  
í samræmi við 40. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

### Afmörkun svæðisins

Reiturinn markast af Þjórsárgötu, Njarðargötu, Þorragötu og Reykjavíkurvegi.



### Lýsing staðhátta og byggðar

Landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur er íbúðabyggð. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir þennan reit.

Reiturinn tilheyrir Litla –Skerjafirði og eru þar þrjár afmarkaðar íbúðahúsalóðir, Þjórsárgata 2, 4 og 6. Engin byggð er á austurhluta reitsins, en svæðið sem er óbyggt, hefur verið í eigu ríkisins mjög lengi og var hluti af flugvallarsvæði, en hefur aldrei verið nýtt sem slíkt og er nú utan þess. Svæðið er um 1.670 m<sup>2</sup> að stærð.

Að sunnanverðu markast reiturinn af Þorragötu sem liggur milli flugvallarsvæðis og Litla-Skerjafjarðar. Byggðin er fremur smágerð og lágreist. Að austanverðu er Njarðargatan og flugvallarsvæðið og til norðurs og vesturs er íbúðasvæði með stakstæðum húsum. Flest húsanna eru einbýlishús, en þar eru einnig sambýlishús. Vegna nálægðar við flugvöllinn hefur ekki verið leyft að byggja háreist hús á þessu svæði og því er byggðin lágreist, yfirleitt ekki meira en tvær til 3 hæðir.

Strætisvagnleið er um Þorragötu og er stoppistöð mjög nálægt, bæði við Þorragötu og

Njarðargötu.

### Forsendur

Byggð á þessum reit þarf að laga sig að núverandi byggð og má hæð húsa ekki fara yfir hæð nálæggra húsa. Þar er gert ráð fyrir íbúðabyggð.

### Stefnumörkun

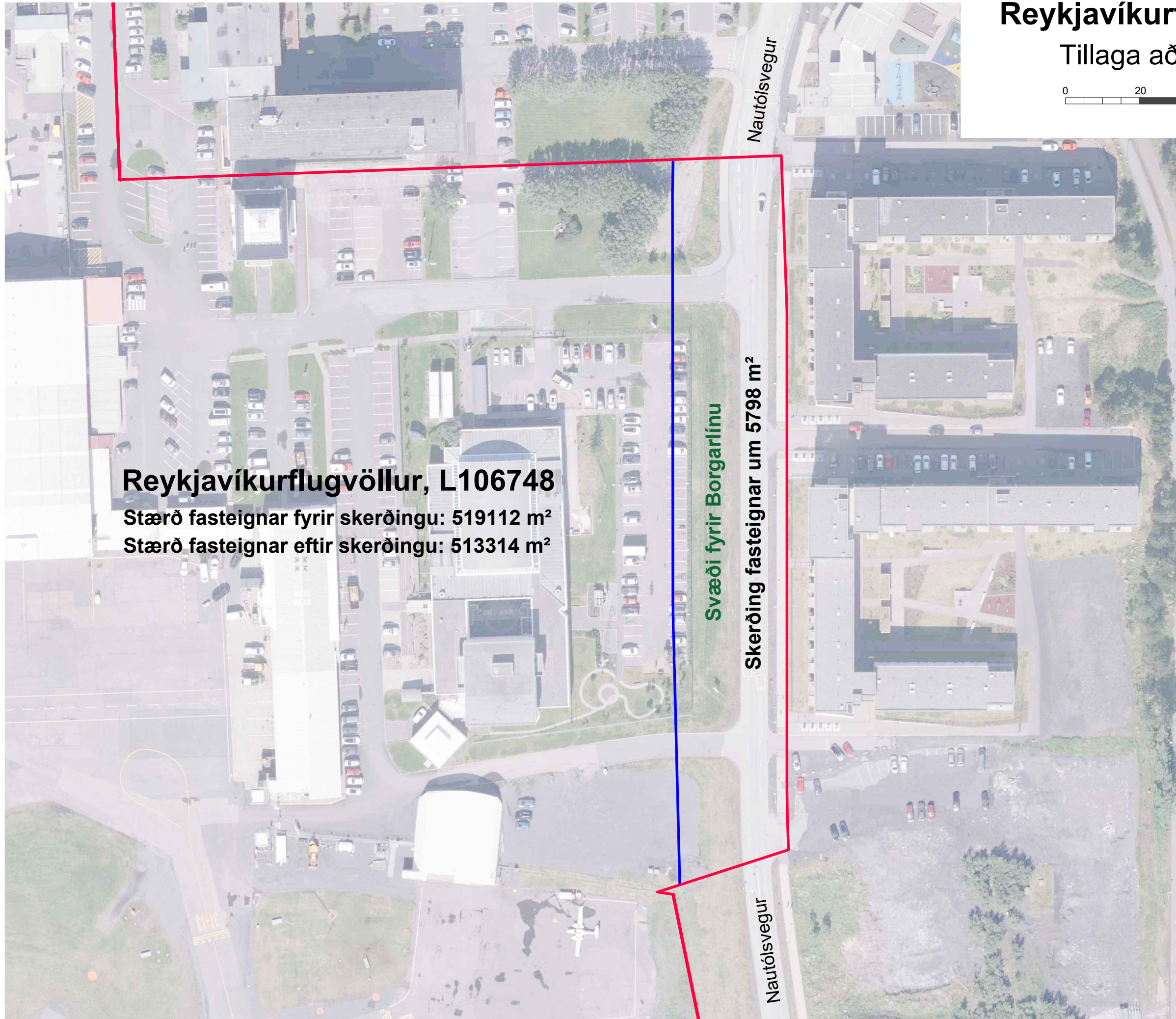
Megintilefni deiliskipulagsvinnunar er að nýta þetta svæði betur. Þar sem mikil þörf er fyrir sambýli í borginni, er lagt til að á svæðinu verði gert ráð fyrir sambýli á einni til tveimur hæðum. Mikilvægt er að form hússins, byggingarefni og yfirbragð falli vel að eldri byggð. Einnig er gert ráð fyrir að byggingin og umhverfi hennar verði leyst á umhverfisvænan hátt.

Ferli verkefnisins skiptist í eftirfarandi meginverkhætti:

1. Gerð frumhugmynda.
2. Kynning (hagsmunaaðilakynning).
3. Gerð tillögu.
4. Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun.

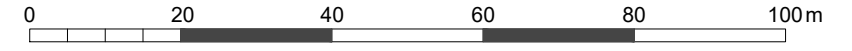
Hugmyndir og tillögur eru kynntar yfirvöldum og hagsmunaaðilum með auglýsingu og kynningu í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga. Eftir samþykkt borgaryfirvalda á fullunninni tillögu er hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda til staðfestingar í samræmi við lög.

Margrét Þormar arkitekt,  
verkefnisstjóri hjá skipulagsfulltrúa á Umhverfis- og skipulagssviði.



# Reykjavíkurlflugvöllur, L106748



Tillaga að breyttum lóðamörkum



Mælikvarði 1:1000 (A3)



### Skýringar

-  Núverandi lóðamörk
-  Ný lóðamörk (tillaga)

## Reykjavíkurlflugvöllur, L106748

Stærð fasteignar fyrir skerðingu: 519112 m<sup>2</sup>

Stærð fasteignar eftir skerðingu: 513314 m<sup>2</sup>

Svæði fyrir Borgarlínu

Skerðing fasteignar um 5798 m<sup>2</sup>



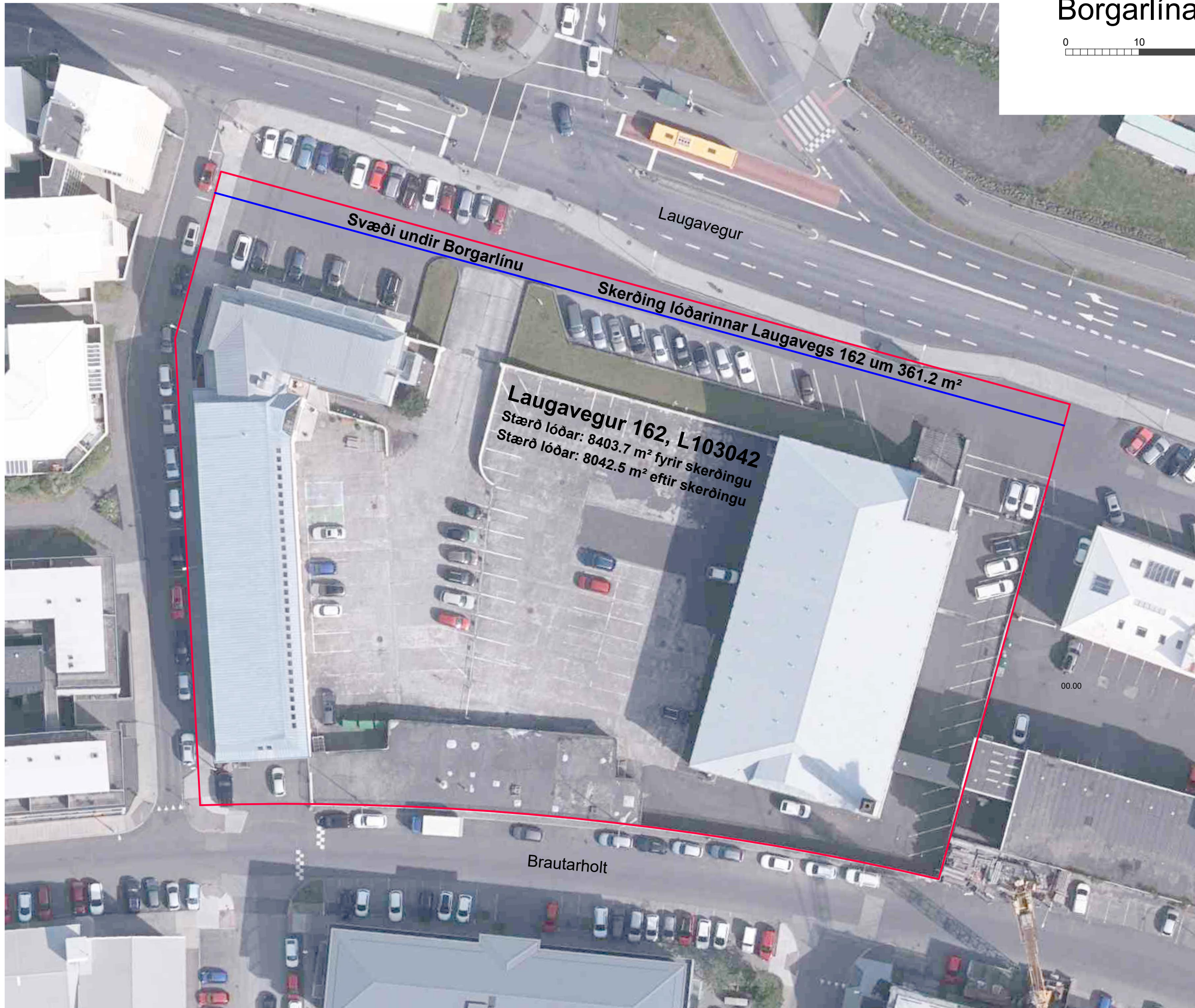
**Reykjavík**

Umhverfis- og skipulagssvið  
Skrifstofa skipulags- og byggingarmála  
Landupplýsingar 13.10.2025



# Borgarlína við Laugaveg 162



Mælikvarði 1:500 (A3)



## Skýringar

-  Lóðamörk
-  Mörk Borgarlínu innan lóðamarka





Borgarráð

Reykjavík, 28. apríl 2026

USK26040129

## **Seljavegur 32 og Mýrargata Ánanaust - samkomulag um uppbyggingu**

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Storð ehf., kt. 660623-1830, um uppbyggingu á Seljavegi 32 og Mýrargötu Ánanaust.

### *Greinargerð*

Storð ehf., kt. 660623-1830, lóðarhafi á lóðinni Seljavegi 32 landeignanúmer L100230 fasteignanúmeri F2000642 og eigandi lóðarinnar Mýrargata-Ánanaust, með landeignarnúmer L100221 og fasteignanúmer F2000599 hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum.

Markmið samningsins er að vinna að því auka framboð á lóðum til þess að stuðla að jafnvægi á húsnæðismarkaði í anda viljayfirlýsingar frá 2. júní 2017 á milli fjármála- og efnahagsráðherra og borgarstjórans í Reykjavík um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóðum og löndum í Reykjavík. Þá er markmið samningsins að auka framboð á leikskólarymi í hverfinu.

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

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

Stefnt er að því að lóðirnar Seljavegur 32 og Mýrargata-Ánanaust verði sameinaðar í eina lóð í eigu Reykjavíkurborgar og gerður verði lóðarleigusamningur við lóðarhafa til 75 ára. Forsenda fyrir sameiningu lóðarinnar er að Reykjavíkurborg muni jafnframt stækka hina sameinuðu lóð til norðvestur þannig að aukinn byggingarreitur verði til staðar við Ánanaust í línu við fyrirliggjandi byggingar á Héðinsreit.

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 lóðarhafi greiði til Reykjavíkurborgar vegna byggingaréttar 18.500 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingar eða breyttrar hagnýtingar



**Reykjavík**



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. fyrirbyggjandi 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 Storð ehf., kt. 660623-1830 (hér eftir nefnt lóðarhafi) hins vegar, (sameiginlega hér eftir nefndir aðilar), gera með sér eftirfarandi:

**SAMKOMULAG**  
**vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og**  
**þróunar á lóðunum Seljavegur 32 og Mýrargata-Ánanaust í Reykjavík**

**1. gr.**

**Inngangur**

Storð ehf. sem lóðarhafi að lóðunum Seljavegur 32, með landeignarnúmeri L100230, og fasteignanúmeri F2000642 og sem eigandi lóðarinnar Mýrargata-Ánanaust, með landeignarnúmer L100221, og fasteignarnúmer F2000599 hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum. Stærð lóðanna 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 samningsins er að vinna að því auka framboð á lóðum til þess að stuðla að jafnvægi á húsnæðismarkaði í anda viljayfirlýsingar frá 2. júní 2017 á milli fjármála- og efnahagsráðherra og borgarstjórnans í Reykjavík um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóðum og löndum í Reykjavík, sbr. fylgiskjal 1. Þá er markmið samningsins að auka framboð á leikskólarými í hverfinu.

**2. gr.**

**Deiliskipulagsgerð**

Lóðin Seljavegur 32 er 1.412 m<sup>2</sup> að stærð samkvæmt núgildandi skipulagi og stærð mannvirkja er 1.803 m<sup>2</sup>.

Lóðin Mýrargata-Ánanaust er 1.846 m<sup>2</sup> að stærð samkvæmt núgildandi skipulagi. Á lóðinni er 325 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði („gamla Sóttvarnarhúsið“). Á lóðinni standa einnig færanlegar kennslustofur fyrir Leikskólann Drafnarstein, er miðað við að kennslustofurnar fái að standa þar til uppbygging hefst á lóðinni enda fáist ásættanlegt byggingarmagn á reitnum í samræmi við samning þennan.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði þann 24. janúar 1984, stendur á lóðinni Seljavegur 32 1.803 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði og er nýtingarhlutfall skráð 1,45 og á lóðinni Mýrargata-Ánanaust er ekkert skráð nýtingarhlutfall. Lóðarhafi hyggst hins vegar óska eftir breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar þannig að heimilt verði að breyta hluta núverandi bygginga í íbúðarhúsnæði og auka nýtingarhlutfall á reitnum. Stefnt er að því á sameinaðri lóð verði 90 íbúðir auk leikskóla í inngarði reitsins.

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

Dmk  
JBJ

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) tilheyrir lóðin Framnes-Íbúðarbyggð), þar sem almennt er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun, þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum.

Stefnt er að því að lóðirnar Seljavegur 32 og Mýrargata-Ánanaust verði sameinaðar í eina lóð í eigu Reykjavíkurborgar og gerður verði lóðarleigusamningur við lóðarhafa til 75 ára. Forsenda fyrir sameiningu lóðarinnar er að Reykjavíkurborg muni jafnframt stækka hina sameinuðu lóð til norðvestur þannig að aukinn byggingarreitur verði til staðar við Ánanaust í línu við fyrirliggjandi byggingar á Héðinsreit.

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 við afgreiðslu deiliskipulagsins.

### **3. gr.**

#### ***Greiðslur fyrir byggingarétt, 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 hótelpuppbyggingu.

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 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.

Dmk  
HBJ

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. Gjaldtagi 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 móttikið 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.

DMK  
JH

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 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.

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

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja til 3.000.000 kr. til listsköpunar á svæðinu. Lóðarhafa er ljóst að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við 3.000.000 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.

*Dmk*  
*Jb*

Dragist málsmeðferð skipulags verulega vegna atriða sem ekki eru á ábyrgð lóðarhafa skulu tímarammar samningsins framlengdir sem því nemur. Lóðarhafa er jafnframt heimilt að segja samkomulaginu upp verði verulegur dráttur á skipulagsferli lóðarinnar.

#### **8. gr.**

##### **Framsal**

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 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**

Lóðarleigusamningur um lóðina Seljavegur 32 er runninn út. 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 lóðirnar, Seljaveg 32 og Mýrargata-Ánanaust.

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*  
*JHB*

Reykjavík, 28 . apríl 2026

Ásta Björg Hilmasdóttir Ólafur Magnússon  
F.h. Reykjavíkurborgar F.h. Storð ehf. Ólafur Magnússon

Vitundaryottar að rétttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:

Ólafur Magnússon 705734219 Ólafur Magnússon  
Nafn og kt. Nafn og kt. 310 571 0079

Fylgiskjöl:

1. Deiliskipulag Landhelgisgæslureitsins samþykkt í borgarráði 15. 24. janúar 1984 ásamt síðari breytingum, sbr. Seljavegur 12 og 32 05 08 2011.pdf og Reitur 1 133 1 Landhelgisgæslureitur 24 01 1984.pdf
2. Verklagsreglur vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými sem samþykktar voru í borgarráði þann 1. febrúar 2024.



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.

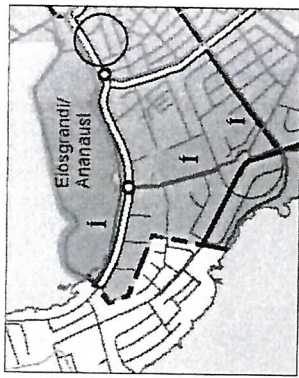
Verklagsreglur þessar voru samþykktar á fundi borgarráðs þann 1. febrúar 2024.

<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.



HLUTI AÐALSNIÐJULADS REYKJAVÍKUR 2001-2024

**Skýringar**

Mólk deiliskipulagsbreytingar

Lóðarmólk

Byggingarreitur

Núverandi byggingar

Byggingarreitur færánlegar leikstofu

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur lengi meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 var samþykkt þriðjuni 2011.

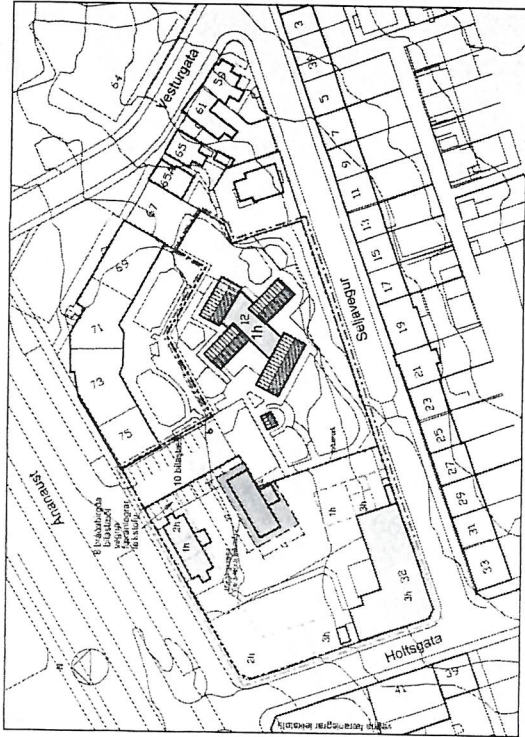
Tillegning um grænndarkynnt frá 2. júlí 2011 með atugasemdafræðing 2. júlí 2011.

Afglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðna þann 2. ágúst 2011.

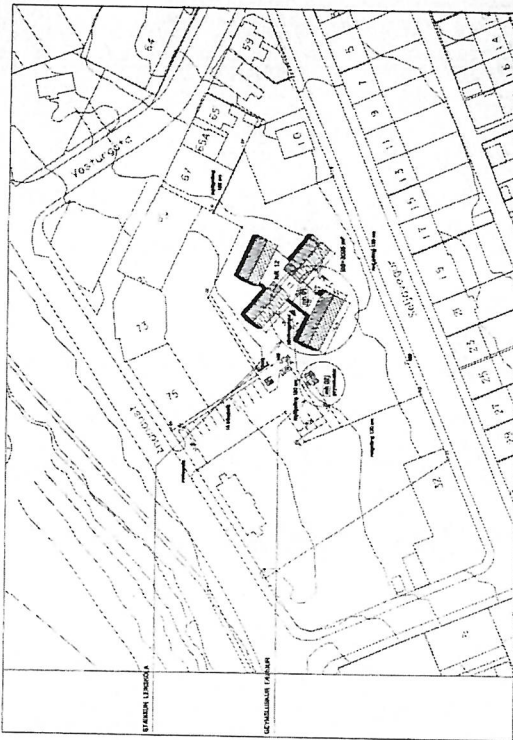
*Þórunn Þórunn*

Staðgreinir 1.133.1

Verk	Staðgreinir 1.133.1	Yfirlit nr.	1
	Seljavéгур 32 og 12	Mkv.	1:1000
	Leikskólinn DVERGASTEINN		
	Deiliskipulagsbreyting		
	Leikskólamaður af	Daga	30.06.11
		A2	
	Rúnar Gunnarsson arkitekti f.a. 090550-7989		
	Dagur Helgadóttir arkitekti f.a. 220849-5788		
	Anna Pála Pálsdóttir arkitekti f.a. 170963-5179		
	Fræmkaunda- og elgnaðavík Reykjavíkurborgar		
	Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sími: 411-8000		



Deiliskipulagsbreyting mkv. 1:1000



Afstöðumynd samþykkt á fundi byggingarfulltrúa 18.12.2001 mkv. 1:1000. Uppdráttur er minnkaður úr 1:500.

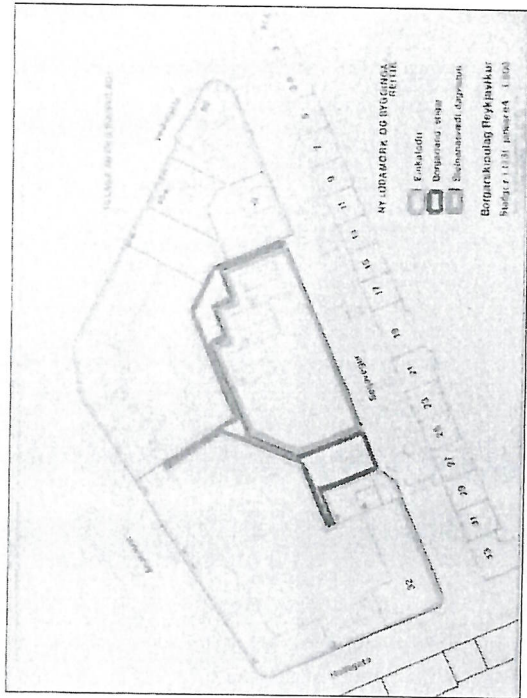
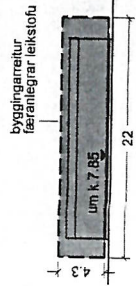
Breytingin felst í:

- Gerður er byggingarreitur fyrir einnar hæðar færánlega leikstofu á lóðinni Seljavéгур 32 með inngangi frá lóð leikskólans.

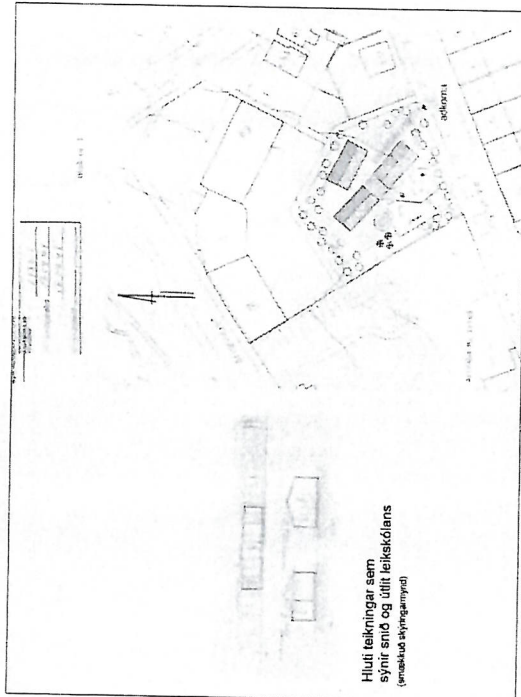
Núverandi staði eru 15, en færkar um 5 á lóðinni vegna staðsetningar stólmanna. Í staðinn er gert ráð fyrir 8 stöðum á málarsvæði á lóð Seljavéгур 32 með fullu samþykki lóðarhafa.

Bilastæði fyrir þrautlingur: 15  
Bilastæði eftir þrautlingur: 18

Að öðru leyfi gilda eldri skilmálar dóbreytingar.



Gildandi deiliskipulag af reit 1.133.1 samþ. i borgarráði 24.01.84 mkv. 1:1000. Uppdráttur er minnkaður úr 1:500



Breyting samþykkt í borgarráði 28.04.98 mkv. 1:1000. Uppdráttur er minnkaður úr 1:500

**GREINARGERÐ:**

Gildi er deiliskipulag frá 1984 af reit 1.133.1 sem afmarkast af Seljavégu, Holtsgötu, Ananaustum og Vesturgötu. Deiliskipulagið var samþykkt í borgarráði 24. janúar 1984. Samkvæmt því er gert ráð fyrir samfelldri húsnáð frá lóðnum svæðið var fyrningaður göngusigur.

Árið 1997 var gert tillaga að breytingu á deiliskipulaginu. Þar var gert ráð fyrir stækkuðum leikskólamaðrum og aðkomu að leikskólamaðrum. Í kjölfar greindarkynningar samþykkt borgarráð uppdráttinn þ 28.04.98.

Árið 2001 var sótt um leyfi til að stækka leikskólann um eina deild ásamt tengingum. Byggingarleyfissókn var samþykkt af byggingarfulltrúa 18.12.2001 að undangenginni grænndarkynningu.

Ekki hefur verið bygt skv. upphaflegu deiliskipulagi meðfram Ananaustum og Holtsgötu. Vegna fjölgunar barna á svæðinu er óskað eftir stækkuðum leikskólann um eina færánlega leikstofu, þar sem ekki er hægt að skera leiksvæði barna á lóðinni hefur lengst skriflegt samþykki lóðarhafa Seljavéгур 32 um að setja niður færánlega leikstofu við lóðarmörkin með aðkomu frá leikskólalóðinni.



Borgarráð

Reykjavík, 28. apríl 2026

USK26030131

## Uppbyggingarsamkomulag við Ríkissjóð vegna Borgartúns 5-7 og Guðrúnartúns 6

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi uppbyggingarsamkomulag við Ríkissjóð Íslands, kt. 540269-6459, vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar á lóðunum Borgartún 5/Guðrúnartún 6, landeignarnr. L102758, og Borgartún 7, landeignarnr. L102761.

### **Greinargerð:**

Ríkissjóður Íslands sem lóðarhafi að lóðum Borgartún 5/Guðrúnartún 6, landeignarnr. L102758, og Borgartún 7, landeignarnr. L102761, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum. Lóðin Borgartún 5/Guðrúnartún 6 er 6.051 m<sup>2</sup> að stærð samkvæmt núgildandi skipulagi en stærð mannvirkja sem standa nú á lóðinni er 3.674 m<sup>2</sup>. Lóðin Borgartún 7 er 3.894 m<sup>2</sup> að stærð samkvæmt skipulagi og stærð mannvirkja sem nú standa á lóðinni er um 7.480 m<sup>2</sup>.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði þann 7. apríl 2011, er heimilt byggingarmagn á lóðinni við Borgartún 5/Guðrúnartún 6 7.329 m<sup>2</sup> og á lóðinni við Borgartún 7 7.887 m<sup>2</sup> eða samtals 15.216 m<sup>2</sup>. Samkvæmt skipulagslýsingu dags. í maí 2024 hyggst lóðarhafi fá heimildir til þess að auka við heimilað byggingarmagn frá því sem nú er. Stefnt er að blandaðri byggð atvinnuhúsnæðis og íbúða. Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er heimilt að reisa 120 íbúðir á reitnum. Lóðarhafi stefnir að því að auka íbúðafjölda á reitnum í 150.

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 (M1b), þar sem gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilaðar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðarstýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi.

Nýtt deiliskipulag er í vinnslu og hefur skipulagslýsing verið kynnt með samþykki umhverfis- og skipulagsráðs í maí 2024.

Lóðarhafi mun vinna nýtt deiliskipulag í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Nákvæmt byggingarmagn og íbúðafjöldi ákvarðast í deiliskipulagi. Fyrir liggja heimildir til þess að byggja allt að 120 íbúðir á reitnum en lóðarhafi stefnir að því að fá samþykkt skipulagsins fyrir því að auka við byggingarheimildir sínar að þessu leiti.

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



Reykjavík



nóvembermánaðar 2025 (126,4 stig). Þá er gert ráð fyrir að lóðarhafi greiði kr. 24.500 fyrir hvern fermetra (A+B) byggingar ofanjarðar sem nýttir verða í hótéluppbyggingu. 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 fyrir Borgartún 5/Guðrúnartún 6 og Borgartún 7 í Reykjavík, dags. 28. apríl 2026.
2. Deiliskipulag fyrir Borgartúnsreit samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011.
3. Skipulagsforsögn fyrir Borgartúnsreit vestur, maí 2024.



Reykjavík

**Reykjavíkurborg**, kt. 530269-7609, vegna **Reykjavíkurborgar - eignasjóðs**, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og fjármála- og efnahagsráðuneyti, 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**  
**próunar á lóðunum við Borgartún 5/Guðrúnartún 6 og Borgartún 7 í**  
**Reykjavík**

**1. gr.**

**Inngangur**

Ríkissjóður Íslands sem lóðarhafi að lóðunum Borgartún 5/Guðrúnartún 6, landeignarnr. L102758, og Borgartún 7, landeignarnr. L102761, 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.

**2. gr.**

**Deiliskipulagsgerð**

Lóðin Borgartún 5/Guðrúnartún 6 er 6.051 m<sup>2</sup> að stærð samkvæmt núgildandi skipulagi en stærð mannvirkja sem standa nú á lóðinni er 3.674 m<sup>2</sup>. Lóðin Borgartún 7 er 3.894 m<sup>2</sup> að stærð samkvæmt skipulagi og stærð mannvirkja sem nú standa á lóðinni er um 7.480 m<sup>2</sup>.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði þann 7. apríl 2011, er heimilt byggingarmagn á lóðinni við Borgartún 5/Guðrúnartún 6 7.329 m<sup>2</sup> og á lóðinni við Borgartún 7 7.887 m<sup>2</sup> eða samtals 15.216 m<sup>2</sup>. Samkvæmt skipulagslýsingu dags. í maí 2024 hyggst lóðarhafi fá heimildir til þess að auka við heimilað byggingarmagn frá því sem nú er. Stefnt er að blandaðri byggð atvinnuhúsnæðis og íbúða. Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er heimilt að reisa 120 íbúðir á reitnum. Lóðarhafi stefnir að því að auka íbúðafjölda á reitnum í 220.

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 (M1b), þar sem gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilaðar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðarstýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi.

Nýtt deiliskipulag er í vinnslu og hefur skipulagslýsing verið kynnt með samþykki umhverfis- og skipulagsráðs í maí 2024.

Lóðarhafi mun vinna nýtt deiliskipulag í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Nákvæmt byggingarmagn og íbúðafjöldi ákvarðast í deiliskipulagi. Fyrir liggja heimildir til þess að byggja allt að 120 íbúðir á reitnum en lóðarhafi stefnir að því að fá samþykkt skipulagsins fyrir því að auka við byggingarheimildir sínar að þessu leiti.

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.

### 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. 1. gr. Þá skal ekki koma til greiðslu fyrir byggingarrétt af því byggingarmagni sem þegar hefur verið heimilað skv. núgildandi deiliskipulagi að því marki sem hagnýting á lóðinni breytist ekki.

Núgildandi staða skv. deiliskipulagi og byggingarheimildir:

Lóð	Lóðarstærð [m <sup>2</sup> ]	Byggingar [m <sup>2</sup> ]	Heimilað byggingarmagn [m <sup>2</sup> ]	Heimilað nýtingarhlutfall
Borgartún 5 / Guðrúnartún 6	6.051	3.674	7.329	1,21
Borgartún 7	3.894	7.481	7.887	2,03
Samtals	9.945	11.155	15.216	1,53

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.

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.

*Dmk*  
*Jb*

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 gjaldskrám 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. Gjald dagi 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 móttakið 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

*Dmk*  
*JMK*

kaupin, þ.á m. um staðsetningu íbúðanna, endanlega stærð þeirra og greiðslufyrirkomulag 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.

#### **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 hlutdeildarlánastúdentabúðir, 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 8.000.000 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 8.000.000 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:

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

*Dmk*  
*Jóh*

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

**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**

Ekki er í gildi lóðarleigusamningur vegna lóðarinnar. Þegar greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar mun Reykjavíkurborg gefa út 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 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.

Stefnt skal að því að setja á fót sameiginlega verkefnastjórn með fulltrúum beggja aðila sem fylgir eftir framgangi verkefnisins og fundar að lágmarki á tveggja mánaða fresti á skipulagsstigi.

Verkefnastjórn skal halda framvinduskrá yfir helstu ákvarðanir verkefnisins.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðirnar við Borgartún 5 og 7 og Guðrúnartún 6, fasteignanr. F2009361, F2009378 og F2009359.

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.

Reykjavík, 28 . apríl 2026

Hinda Björg Filmisstítt og Guðmundur  
F.h. Reykjavíkurborgar F.h. Ríkissjóðs Íslands

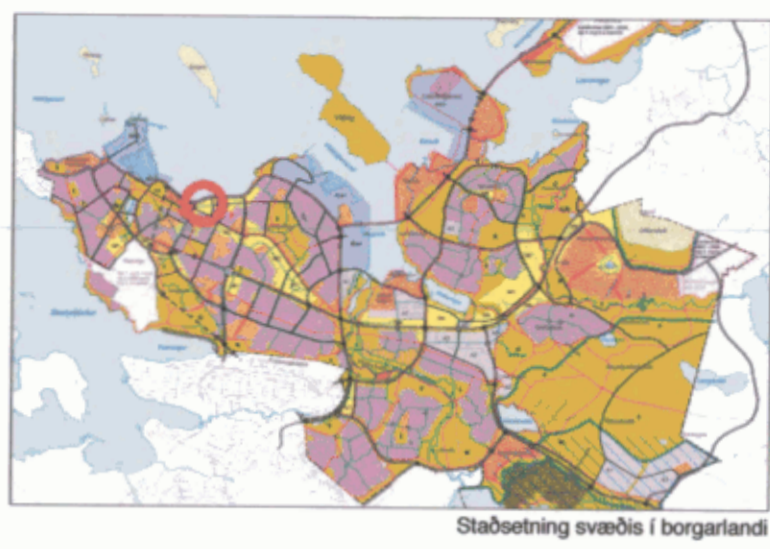
Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:

Guðmundur Pálsson 1705734919 Stefnir Th 1703863109  
Nafn og kt. Nafn og kt.

Fylgiskjöl:

1. Deiliskipulag fyrir Borgartúnsreit samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011.
2. Skipulagsforsögn fyrir Borgartúnsreit vestur, maí 2024.
3. Verklagsreglur vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými sem samþykktar voru í borgarráði þann 1. febrúar 2024.

# REYKJAVÍK - BORGARTÚNSREITIR STAÐGR. 1.216.1, 1.216.2, 1.216.3 DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR



## Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi

**Staðsetning svæðis – almörkun**  
Svæðið afmarkast af Snorrabraut í vestri, Sæbraut í norðri, Höfðatúni í austri og Borgartúni í suðri og nær yfir staðgreiniretti 1.216.1, 1.216.2 og 1.216.3 eins og uppráttur sýnir.

**Uppdráttir, húðakönnun og gjaldstaka**  
Deiliskipulag þetta er sett fram á tveimur blöðum, skipulagsuppráttur ásamt skilmálum á blaði 1 og tveimur skýringaruppráttum á blaði 2, ásamt greinargerð, töfum og skýringum á sömu blöðum. Uppdráttir og snið eru unnin úr göngum úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur 8. október 2009 og miðast nákvæmni uppráttar og hæðarsætingar við þau gögn. Upplögð núverandi byggingarmagn er skv. skráningu FMR. Hnitakerfi er ISN93. Ef munnur reynist á teiknaðri legu og málsetri skal málsætinning ræða.

Húðakönnun hefur verið unnin fyrir svæðið og er stuðin við hana við deiliskipulagsvinnuna (Húðakönnun Borgartúni og nágrenni) (2001), Skýrslur Árbæjarjafns 83).

Við gjaldstök deiliskipulags þessa falla eldri skipulagsáætlanir og skilmálar sem gilt hafa um einstaka hluta deiliskipulagssvæðisins úr gildi, sbr. fylgigögn.

**Skipulagsforögn og forsendur**  
Skipulag þetta er unnið í október 2009 til mars 2011 í nánu samráði ráðgjafa og Skipulags- og byggingarsviðs. Lóðir eru skv. upplýsingum úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur. Hámarks byggingarmagn er bundið af lóðarstærð og upplögðu hámarks nýtingarhlutfalli. Stærðir lóða og húsa hafa ekki verið sannreyndar í öllum tilvikum og skulu því tekið tillit til fyrirvara.

**Helstu fyrri skipulagsamþykktir**  
Brið borgarráðs D11055 dags. 9.12.1970. Borgarráð samþykkti 8.12.1970 að úthluta svæðinu milli Steintúns og framhalds Höfðatúns til húsaþensla á Borgartúni 7 og Sættini 8 til samvinnuframfarandi bilastaða yfir lóðirnar gegn greiðslu gatnagerðargjalds og skilmálum er greindir í brenni lóðafendar.

Borgartún 1A [nú Sættin 1], Tillaga að uppbyggingu. Almörkun lóðar, skilmálar að uppbyggingu og forögn að deiliskipulagi reita 1.216.2 og 1.216.3. Dagsett 10.10.1997. Samþykkt í skipulagsnefnd 15.12.1997 og í borgarráði 23.12.1997.

**Stefnumörkun í aðalskipulagi**  
Borgartúnreitur er að miosvæði M5 skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001–2024. Á miosvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfssemi, stjórnsýslu og skrifstofum. Miosvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkurn ibúðarvernum. Á miosvæðum fer fram fjölbreyttar starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustustarfi svo sem skrifstofur, menningar-, menningar- og þjónustustofnanir, veitinga- og gæstihús og sumum tilfellum hreinlegar íbúðar og húsnæðis. Skilgreining M5: Þessum svæðum verfi fyrst og fremst fjármála-, hátækni- og þekkingarfrýðis, rannsóknarstarfsemi, hótél og þjónusta tengd þessari starfsemi. Meðan Aðalskipulag Reykjavíkur 2001–2024 er í gildi er hámarksfjöldi íbúða á reitnum 49 íbúðir sem skiptast á lóðirnar Sættin 4 og Sættin 6 / Borgartún 5.

Deiliskipulagið er í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalds eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001–2024 og Staðarðagskrá 21. í Aðalskipulaginu (Greinargerð 1 [m.s.br. – síðast uppfært 1. ágúst 2008]) segir m.a.:

Skipulag byggðar og umhverfis stuðla að sjálfbærni þróun þar sem bætt lífsgæði borgarbúa og fjölbreytt mannlíf verfi í fyrirrúmi. Lega þar áhersla á hagkvæma nýtingu lands og þjónustustarfssemi. Með því að takmarka útpenslu þéttbýlis, mynda samfellda byggð, þetta núverandi byggð, endurskipulagja varmt svæði og auka þéttleika byggðar. Þóttum gangandi og hjólandi umferð verfi mætt með áframhaldandi markvisni uppbyggingu stígakrafis borgarinnar og þéttari og skjólbetri byggð.

**Núverandi staða**  
Að sunnan græfja byggingar við Höfðatúni yfir reitinn. Norðan Sæbrautar, handan við götuna, er grant svæði, fjaran og haði. Ástand og viðhald húsa er mjög misgött. Nýlegu skrifstofuhúsnæði á reitnum er almennit vel haðið en eldra húsnæði er í verri ástandi og sumt í niðurmóð.

**Umferð, gatnakerfi og bílastæði**  
Aðgengi að lóðum er frá umlykjandi götum og kvæðir eru settar um aðkeyrslu að bakiðóðum. Fyrir viðbótaryggingarmagn skal almennit gert ráð fyrir:  
• einu bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> viðbótaryggingarmagns (annarrar notkunar en greint er að neðan)  
• einu staði fyrir hverja jóða íbúð  
• einu bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup> hótela og gæstihemila.

Heimilt er að gera bílastæði neðanjarðar undir öllum lóðum að lóðarmörkum. Ef bygging eða byggjarhluti er rífur samkvæmt deiliskipulagslögum er ekki gert krata um viðbótaryggingarhluti fyrir samvarandi fermetrahlöðu nýbyggingar. Ef ekki er hægt að uppfylla bílastæðiför á lóðinni er heimilt er að greiða sig frá bílastæðakröfu. Heimild þessi er með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald sem samþykkt var í borgarstjórn 15.01.1987 m.s.br. Frágangur á þókum bílastæðakjallara skal vera þannig að unnið verfi að gróðursetja þar gras, runna og tré. Etingungu er heimilt að gera bílastæði ofanjarðar þar sem þau eru sýnd á skýringaruppráttum og koma fjöldi þeirra fram í skilríkjatöfum, í tillögu að breytingu á Deiliskipulagi Höfðatúns, kafla „Bílastæði“ í Bilageymslur: eftir breytingu segir:– „Auk þess skal gera átt fyrir 75 bílastæðum fyrir starfsemi í Skúlatúni 2 og Borgartúni 3.“ Dagsett 18.07.2006. Samþykkt með síðari breytingum í borgarráði 27. 03. 2008.

Vegna legu reitlins og göra tengsla við almenningsamgöngur er óhætt að gera ráð fyrir höflegum fjölda bílastæða á reitnum. Þétt íbúðarvernið miðborngar eru í gönguférra frá reitnum og fjölbreytt starfsemi í nágrenninu. Gera má ráð fyrir sammynging ferða og bílastæða á reitnum í kring. Mikil er af bílastæðum í götum sýni nýtt starfsemi á reitnum vel. Fjöldi bílastæða hefur þeir átt af umferðarskiptum og því óllegi að takmarka hann í þessum borgarhluta.

**Kannanir, kvæðir, sögu**  
Varðandi sögu hverfisins vísast í skýrslu Árbæjarjafns nr. 83 frá 2001 (Húðakönnun, Borgartún og nágrenni). Engin frjólytt svæði eða svæði á Náttúruminjaskrá eru á skipulagsvæðinu. Ýmsar kvæðir eru um umferð yfir einkalóðir og eru þær staðfestar og nýjum bætt við. Lagt er til að heldarvismót götumyndarhúsaþara og hús með umhverfisgjöldi njóti vendar. Eskilget er að útti húsa verfi lagfært með hljóðsn af upphaflegri görd. Sýna þarf sérstaka aðgætt við hönnun breytinga og viðbygginga.

**Byggðamynstur og verndun**  
Hvert líkinnest af reisulegu skrifstofuhúsnæði í bland við ýmsa skúra á bakiðóðum og verkstæðisbyggingar. Samkvæmt húðakönnun eru tvö hús með byggingargæðilegt gildi, skrifstofuþyggung á Borgartúni 7 og Ö. Johnson og Kaaber húsið við Sættin 8 og eru þessi tveggju ríðandi markmið í húðakönnun Reykjavíkur, verndun húsaþara, götumynda og húsa með umhverfisgjöldi. Verndun götumynda er sett á þessi hús með deiliskipulaginu, og einnig á bogahúsið við Borgartún 1, en bogarnar er einkennandi fyrir hornhúsi í þessum bæjarhluta. Þó er heimilt að stækka þessi hús í samræmi við upphaflega hönnun og skv. skilmálum deiliskipulags þessa.

**Nýtingarhlutfall**  
Lóðir eru fáar en mjög misstórar eða frá 600 m<sup>2</sup> til 6000 m<sup>2</sup>. Reitirnir brekkir til austurs og er lengsta stakarmark íframhaldi húsa um 120 m. Núverandi nýtingarhlutfall lóða er frá um 0,6 til um 1,9. Bilageymslur neðanjarðar eru hvorki tekið tillit til í hámarks byggingarmagn né nýtingarhlutfalli.

**Markmið**  
Virnan byggja á þeirri sýn sem sett er fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001–2024.  
• Fjarngum og bætt nýting reitlins, blöðum byggðar og tenging við aðliggjandi reiði, götur og útivistarsvæði.  
• Stóða möguleika til eðlilegrar endurnýningar bygginga á eðlilegrum málum og hópum nýtingarhlutfervis.  
• Fá fram og gera grein fyrir skipulagskyldum viðbótum, stækkingum og breytingum húsa og lóða.  
• Afmarka byggingarreitir þar sem stækkun er heimilt og setja fram skilmála og kvæðir.

Þannig verfi með deiliskipulaginu staðfest og formlegan hátt byggðamynstur hverfisins, þ.e. stærðir húsa, yfirbragð og nýtingarhlutfall lóða. Einnig verfi lóðarform og gefinn möguleiki á eðlilegrum endurbót á byggingum í samræmi við yfirbragð hverfisins. Engar kvæðir eru á eiginendur að nýta sér þær breytingar sem heimilslýður eru með deiliskipulaginu, en forsenda fyrir byggingarheimild er í hverju tilvik fyrir sig háð núverandi eða breytingu á núverandi húsnæði og frágangi á lóð sbr. skýringaruppráttur.

Áhersla er lögð á að svæðið verfi atvinnusvæði fyrir skrifstofu- og laglega þjónustu, auk íbúða. Lögð er áhersla á vandaðan frágang bygginga, gott viðhald húsa og aukin umhverfisleg þæðir hverfisins.

**Helstu breytingar**  
Lagt er til að skúrar á bakiðóðum og úr sér gengnar verkstæðisbyggingar víki fyrir nýjum húsum sem nýst geti ýmissi starfsemi, s.s. skrifstofum, verslun, þjónusta og sem íbúðir. Fjöldi íbúða takmarkast af þessum þessum samkvæmt deiliskipulag sator um þéttingu byggðar. Bílastæði á yfirborði lóða verfi að miklu leyfi afleggð en í staðinn koma opin og skjólsæll garðir. Byggingarreitum er hagað þannig að almur nýbygginga brjóta stóran inniganginn upp í minni og almörkuð rými sem snúa vel á móti sóli og eru um leið göðu skjóli. Byggingar meitfram Borgartúni henta vel fyrir skrifstofu, verslun og þjónustu en nýbyggingar við Sættin gætu hentað fyrir blandaða byggð atvinnu- og íbúðarsvæðis. Reiknað er með að hljóðmón verfi gerð meðfram Sæbraut.

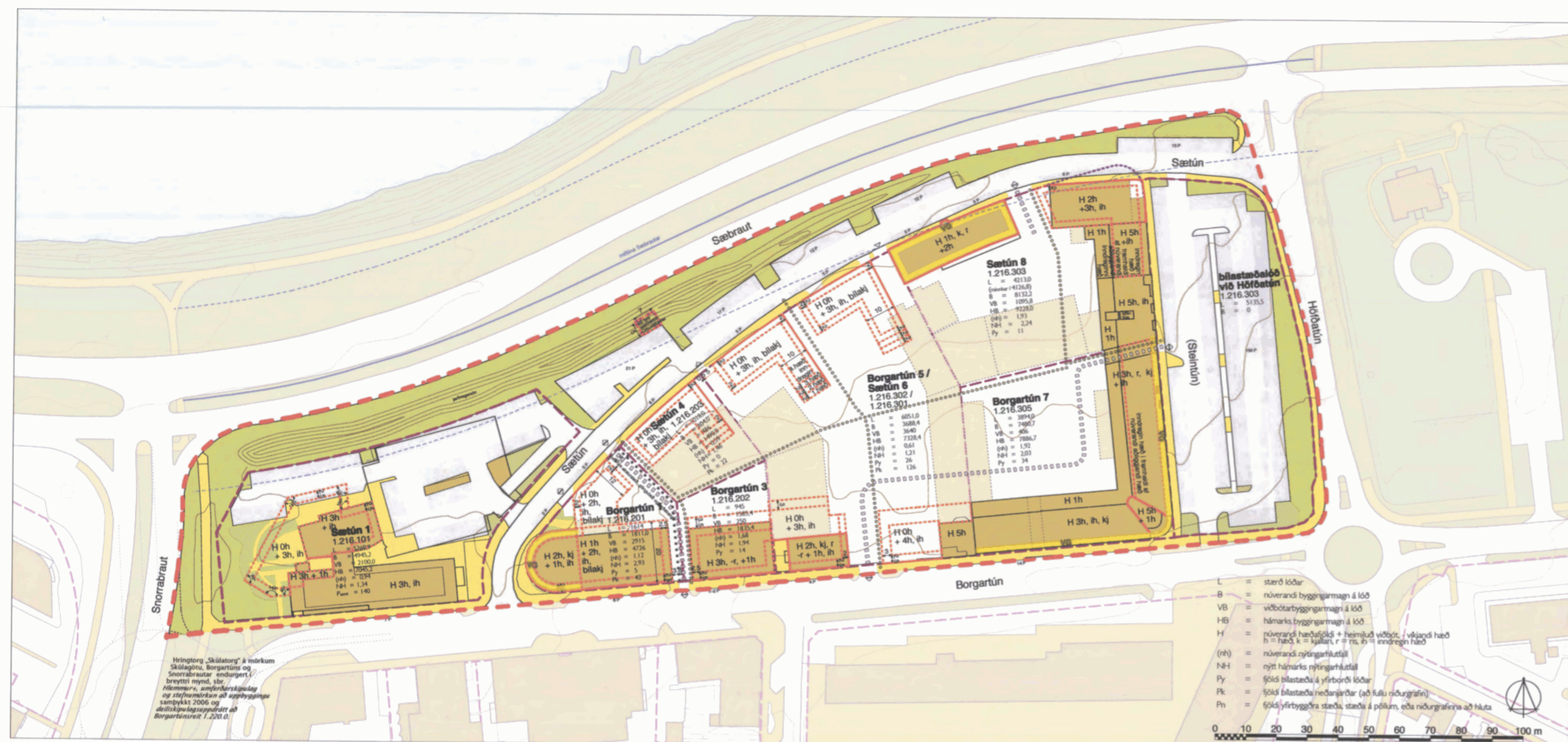
**Almennir skilmálar**  
Um allar breytingar gilda eftirfarandi almennir skilmálar:  
Byggingarreitir eru afmarkaðir á þeim lóðum þar sem heimilaðar eru breytingar. Á öðrum lóðum eru útínur húsa jafntíframt byggingarreitir. Þó er heimilt að gera smávægilegar breytingar á þessum lóðum í þessum ramma sem aðalskipulag sator um þéttingu byggðar. Bílastæði á yfirborði lóða verfi að miklu leyfi afleggð en í staðinn koma opin og skjólsæll garðir. Byggingarreitum er hagað þannig að almur nýbygginga brjóta stóran inniganginn upp í minni og almörkuð rými sem snúa vel á móti sóli og eru um leið göðu skjóli. Byggingar meitfram Borgartúni henta vel fyrir skrifstofu, verslun og þjónustu en nýbyggingar við Sættin gætu hentað fyrir blandaða byggð atvinnu- og íbúðarsvæðis. Reiknað er með að hljóðmón verfi gerð meðfram Sæbraut.

Um allar breytingar gilda eftirfarandi almennir skilmálar:  
Byggingarreitir eru afmarkaðir á þeim lóðum þar sem heimilaðar eru breytingar. Á öðrum lóðum eru útínur húsa jafntíframt byggingarreitir. Þó er heimilt að gera smávægilegar breytingar á þessum lóðum í þessum ramma sem aðalskipulag sator um þéttingu byggðar. Bílastæði á yfirborði lóða verfi að miklu leyfi afleggð en í staðinn koma opin og skjólsæll garðir. Byggingarreitum er hagað þannig að almur nýbygginga brjóta stóran inniganginn upp í minni og almörkuð rými sem snúa vel á móti sóli og eru um leið göðu skjóli. Byggingar meitfram Borgartúni henta vel fyrir skrifstofu, verslun og þjónustu en nýbyggingar við Sættin gætu hentað fyrir blandaða byggð atvinnu- og íbúðarsvæðis. Reiknað er með að hljóðmón verfi gerð meðfram Sæbraut.

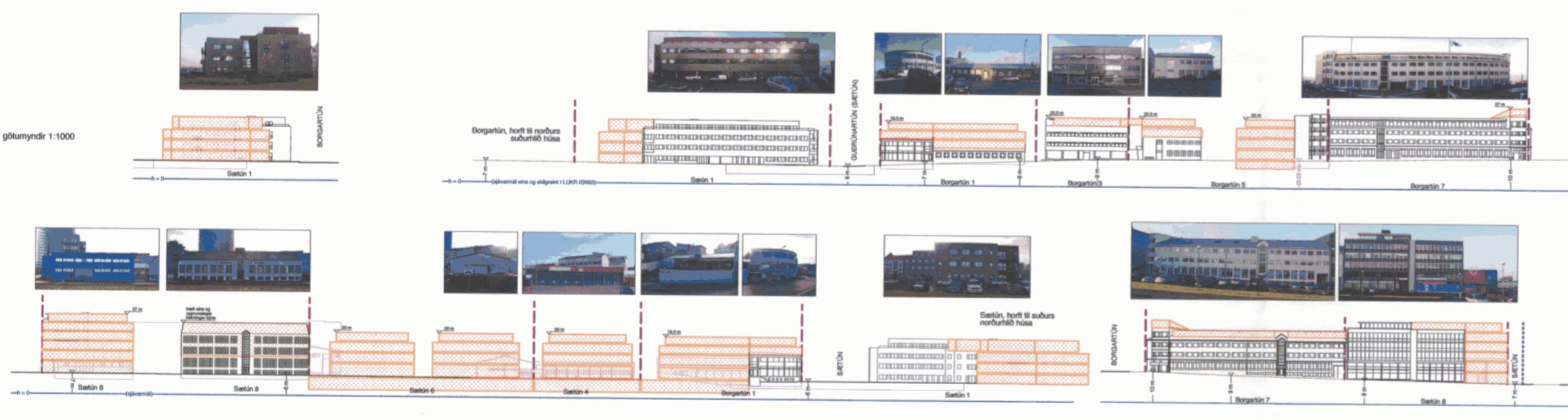
Um allar breytingar gilda eftirfarandi almennir skilmálar:  
Byggingarreitir eru afmarkaðir á þeim lóðum þar sem heimilaðar eru breytingar. Á öðrum lóðum eru útínur húsa jafntíframt byggingarreitir. Þó er heimilt að gera smávægilegar breytingar á þessum lóðum í þessum ramma sem aðalskipulag sator um þéttingu byggðar. Bílastæði á yfirborði lóða verfi að miklu leyfi afleggð en í staðinn koma opin og skjólsæll garðir. Byggingarreitum er hagað þannig að almur nýbygginga brjóta stóran inniganginn upp í minni og almörkuð rými sem snúa vel á móti sóli og eru um leið göðu skjóli. Byggingar meitfram Borgartúni henta vel fyrir skrifstofu, verslun og þjónustu en nýbyggingar við Sættin gætu hentað fyrir blandaða byggð atvinnu- og íbúðarsvæðis. Reiknað er með að hljóðmón verfi gerð meðfram Sæbraut.

Um allar breytingar gilda eftirfarandi almennir skilmálar:  
Byggingarreitir eru afmarkaðir á þeim lóðum þar sem heimilaðar eru breytingar. Á öðrum lóðum eru útínur húsa jafntíframt byggingarreitir. Þó er heimilt að gera smávægilegar breytingar á þessum lóðum í þessum ramma sem aðalskipulag sator um þéttingu byggðar. Bílastæði á yfirborði lóða verfi að miklu leyfi afleggð en í staðinn koma opin og skjólsæll garðir. Byggingarreitum er hagað þannig að almur nýbygginga brjóta stóran inniganginn upp í minni og almörkuð rými sem snúa vel á móti sóli og eru um leið göðu skjóli. Byggingar meitfram Borgartúni henta vel fyrir skrifstofu, verslun og þjónustu en nýbyggingar við Sættin gætu hentað fyrir blandaða byggð atvinnu- og íbúðarsvæðis. Reiknað er með að hljóðmón verfi gerð meðfram Sæbraut.

Um allar breytingar gilda eftirfarandi almennir skilmálar:  
Byggingarreitir eru afmarkaðir á þeim lóðum þar sem heimilaðar eru breytingar. Á öðrum lóðum eru útínur húsa jafntíframt byggingarreitir. Þó er heimilt að gera smávægilegar breytingar á þessum lóðum í þessum ramma sem aðalskipulag sator um þéttingu byggðar. Bílastæði á yfirborði lóða verfi að miklu leyfi afleggð en í staðinn koma opin og skjólsæll garðir. Byggingarreitum er hagað þannig að almur nýbygginga brjóta stóran inniganginn upp í minni og almörkuð rými sem snúa vel á móti sóli og eru um leið göðu skjóli. Byggingar meitfram Borgartúni henta vel fyrir skrifstofu, verslun og þjónustu en nýbyggingar við Sættin gætu hentað fyrir blandaða byggð atvinnu- og íbúðarsvæðis. Reiknað er með að hljóðmón verfi gerð meðfram Sæbraut.



Lóðir	fyrir skipulagsbreytingu					eftir skipulagsbreytingu					breytingar samkvæmt deiliskipulagslögum				kvæðir	
	lóðarstærð samkvæmt málhöðun (m <sup>2</sup> )	núverandi byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	núverandi nýtingarhlutfall (nh)	núverandi hæðarföldi (nhf)	núverandi fjöldi bílastæða á lóð skv. samþ. teikningum	lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	viðbótaryggingarmagn (m <sup>2</sup> )	hámarks byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	hámarks nýtingarhlutfall (nh)	hámarks hæðarföldi (nhf)	hámarks fjöldi bílastæða á lóð	hámarks fjöldi bílastæða á lóð	núverandi kvæðir	nýjar kvæðir	núverandi	nýjar
<b>Borgartún 1</b> 1.216.201 byggjarrei: 1888 (mhl. 2) 1947 (mhl. 1)	1.614,0	1.811,0	1,12	2	0	1.614,0	2.915	4.726,0	2,93	4	5	Götumynd bogahúsnæði á horni Sættins og Borgartúns njóti verndunar götumynda. Bogaforn byggingarhluti er heimilað verfi að hækka húsið um eina hæð og aðra inndregna. Hús meðfram Borgartúni megi rífa og endurbyggja eða hækka. Hús verfi að hámarks þjár hæðir og rífa eða inndregna fjórða hæð. Bílastæði eru heimilt í bílastæðakjallara að lóðarmörkum. Koma skal fyrir gröðri á lóðinni sbr. skýringaruppráttur.	Kvóð um grött og þaðnengri að bætti R.R. Kvóð um umferð um lóð.	kvóð um akstur og gönguleið um lóð.		
<b>Borgartún 3</b> 1.216.202 byggjarrei: 1985	945,0	1.585,4	1,68	4	19	945,0	250	1.835,4	1,94	4	14	Heimilað er að breyta rífa húsnæði í inndregna hæð. Gröðri skal fyrirkomð á lóðinni.	Kvóð um akstur, gönguleið og gröður sbr. uppráttur.	Kvóð um akstur og gönguleið um lóð.		
<b>Borgartún 5 + Sættin 6</b> 1.216.301+ 1.216.302 byggjarrei: 1942-99	6.051,0	3.688,4	0,61	1-5	69	6.051,0	3.640	7.328,4	1,21	1-5	31	Heimilað er að endurbyggja eða hækka núverandi hús vestan megin á lóð við Borgartún í þjárlar hæðir og rífa eða inndregna fjórða hæð. Að baki því húsi má einnig byggja nýtt fjórða hæð hús eins og byggingarreitir sýni. Heimilað verfi að breyta og stækka byggingarhluti megin á lóð við Borgartún eins og uppráttur sýnir. Í stað verkstæðisbygginga á baklóð á 34 íbúðum á eflri hæðum, með fyrirvara um að hámarksfjöldi íbúða geti breytt með endurskoðun Aðalskipulags Reykjavíkur. Byggingarmagn verfi allt að þjárlar hæðir auk einnar bílastæðakjallara skal vera þannig að unnið verfi að gróðursetja þar gras, runna og tré og öðrum gröðri fyrirkomð skv. skýringaruppráttur.	Kvóð um akstur, gönguleið og gröður sbr. skýringaruppráttur.	Kvóð um akstur og gönguleið um lóð.		
<b>Borgartún 7</b> 1.216.305 byggjarrei: 1949-62	3.894,0	7.480,7	1,92	1-5	40	3.894,0	406	7.886,7	2,03	1-6	34	Húsið að Borgartúni 7 njóti verndunar götumynda. Húsið er í dökkgulm verndunarhlöðu í Húðakönnun Reykjavíkur, verndun húsaþara, götumynda og húsa með umhverfisgjöldi. Heimilt er þó að byggja inndregna hæð á húsinu austantvert til samræmis við inndregna höfuð meðfram Borgartúni og hækka turnbyggingu um eina hæð. Koma skal fyrir gröðri á lóðinni sbr. skýringaruppráttur.	Kvóð um akstur, gönguleið og gröður sbr. uppráttur.	Kvóð um akstur og gönguleið um lóð.		
<b>Sættin 1</b> 1.216.101 byggjarrei: 2000	5.260,9	4.945,2	0,94	4	140	5.260,9	2.100	7.045,2	1,34	4	140	Leyft er að byggja samtals 2000 m <sup>2</sup> á fjórðu hæðum innan afmarkaðs byggingarreit, sem tekur mið af upprunalega byggingarreitnum frá 1997. Gröðri skal viðhald á lóð.	Kvóð um akstur, gönguleið og gröður sbr. uppráttur.	Kvóð um akstur og gönguleið um lóð.		
<b>Sættin 4</b> 1.216.203 byggjarrei: 1983	1.018,0	604,0	0,59	2	4	1.018,0	886	1490,0	1,46	4	0	Lagt er til að núverandi bygging verfi rífa en í stað hennar verfi heimilað að byggja fjórða hæð hús með þar af einni inndreginni hæð eins og byggingarreitir sýni. Á neðaru hæð skal vera atvinnustarfssemi. Heimilt er að koma fyrir allt að 15 íbúðum á eflri hæðum, með fyrirvara um að hámarksfjöldi íbúða geti breytt með endurskoðun Aðalskipulags Reykjavíkur. Í kjallara er gert ráð fyrir bílastæðum að lóðarmörkum. Fyrir hverja íbúð og hverja 50 m <sup>2</sup> atvinnustarfssemi skal gera ráð fyrir 1 staði í kjallara. Frágangur á þæk bílastæðakjallara skal vera þannig að unnið verfi að gróðursetja þar gras, runna og tré og öðrum gröðri fyrirkomð skv. skýringaruppráttur.	Kvóð um akstur og gönguleið um lóð.	Kvóð um akstur og gönguleið um lóð.		
<b>Sættin 8</b> 1.216.303 byggjarrei: 1952-60	4.213,0	8.132,2	1,93	3-5	3	4.126,8	1095,8	9228,0	2,24	3-6	11	Ö Johnson og Kaaber húsið er í dökkgulm verndunarhlöðu í Húðakönnun Reykjavíkur, verndun húsaþara, götumynda og húsa með umhverfisgjöldi. Hækkja má húsið um tveir hæðir með því skilyrði að gætt verfi á nákvæmu samræmi við upphaflega samþ. teikningu. Á horni Sættins og Höfðatúns er heimilað íþm hækka nýbyggingu ásamt inndreginni hæð í samfellda framhaldi húsa um eina hæð og fjóla íbúða ef við á. Heimilt er að breyta og stækka byggingarhluti megin á lóð við Borgartún eins og uppráttur sýnir. Lóðarmörk á norðaurtorni lóðar eru leiðréttil til samræmis við núverandi legu götu, þannig minskar lóðin um 96 m <sup>2</sup> . Koma skal fyrir gröðri á lóðinni sbr. skýringaruppráttur.	Kvóð um göngu- og aðkomuleið að bakiðóðum húsa. Kvóð um innviðingavirka á þæk húsi.	Kvóð um göngu- og aðkomuleið að bakiðóðum húsa. Kvóð um innviðingavirka á þæk húsi.		
<b>lóð fyrir dreifilað rafmagn</b>	0	0	1	0	0	35,0	15,0	15,0	0,43	1	0	Ný lóð fyrir dreifilað rafmagnsvæði. Heimilt er að byggja á henni 15 m <sup>2</sup> byggingu fyrir rafstöð. Byggingin skal tekið inn í hljóðmón og ekki vera hærr en 2,5 m frá jarðu og ekki skaga meira en einn metra upp úr jarðvegnum.	Kvóð um alla almenna umferð um lóðina.	Kvóð um alla almenna umferð um lóðina.		
<b>bílastæðiá lóð við Höfðatún (Steintún)</b>	0	0	0	156	0	5.135,5	0	0	0	0	156	Ný lóð fyrir bílastæði er almörkuð við Höfðatún (Steintún). Aðkoma að lóðinni er frá Borgartúni og Sættini. Marka skal gönguleiðir og skipta bílastæðum upp með gröðri sbr. skýringaruppráttur.				
<b>samtals / heild / meðaltal:</b>	22.909,7	28.246,9	1,23	441		28.080,2	11.293	39.519,7	1,41		572					



**Skýringar**

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Núverandi hús
- Hús sem gert er ráð fyrir að viki
- Göngustigar / gangstétt
- Götur og bílastæði
- Græn svæði
- Umferðareyjar og helgunarsvæði gatra
- Lóðarmörk
- Aflögð lóðarmörk
- VG verndun götumynda
- Bundinn byggingarreitir
- Byggingarreitir
- Miðlína og helgunarsvæði stofnbrautar
- Strandlína
- Hæðarlínur 1m
- Kvóð um gönguleið
- Kvóð um aksturleið
- Kvóð um jarðstreng og grött
- Inn- og/ða úrkeysta á lóð
- Hámarksstærð húsa og hæðaskipting í sniði
- Hús eða húshlutar sem reiknað er með að viki

Fylgigögn:  
Brið í loðarmynd Reykjavíkur borgar 2. desember 1970. Bo'kun borgarra 08. desember 1970. Deiliskipulagsuppráttur tíur að Borgartúni 1A, samþykktur í borgarra 01.23.12.1997. Minnisblað Eflu hf. um hljóðvíst, dags. 27.5.2011.



**Vinnustofan Pverá ehf**  
Höfundur og höfuð höfundur á skipulagsuppráttinum 22.03.2011, 25.03.2011 og 26.03.2011.  
Breytt eftir aðfyllingu í samræmi við umslag skipulagslögna 22.03.2011, 25.03.2011 og 26.03.2011.  
Breytt í samræmi við heft Skipulagslögna 27.04.2011.  
Hluti skipulagsuppráttar, hljóðnif, nánar skýringar og fylgigögn. 15.06.2011.

Borgartúnssreitir norðvestur.vxx  
kvæði: 1:1000 & A1

# REYKJAVÍK - BORGARTÚNSREITIR STAÐGR. 1.216.1, 1.216.2, 1.216.3 SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

## Skýringaruppdráttur

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi, frh.

**Skipulagsáætlun**  
Skiplag sveiðisins miðast við að skapa skjólsæla, þéttu en lágreiða byggð og almenna legun lóðanna. Mið er tekið af þeim byggingum sem fyrir eru á reitnum hvað umfang varðar. Bilastæði á yfirborði lóða eru fá og þau staðsett í skugga bygginga og fyrir vikið verður til visslegur garður á reitnum miðjum. Mikil er af almennum bilastæðum við Sættún og á bilaplani við Höfðatún. Byggingarleyfi eru háð kröfu um vandaðan lóðafrágang.

Byggingarnar kringum garðinn eru markvisst skipulagðar til að gagnast fjölbreyttu starfsemi eins og sýnd er dæmi um á fjarviddarteikningu.

Skýringaruppdráttur sýnir hvernig uppfylla má kvæfir um gróður og gönguleiðir. Einnig sýnir uppdrátturinn á hvaða lóðum er heimil að hafa bilastæði ofanjarðar og er leiðbeinandi um staðsetningu þeirra á viðkomandi lóðum. Upplýtturinn sýnir mesta rúmtekni bygginga sem skipulagið leyfir.

Gert er ráð fyrir að hjóleinir byrji á mótum við Borgartún 5 og liggja til austurs, Borgartúnið á enda.

## Skýringar

- — — — — mörk deiliskipulagsvæðis
- dæmi um grunnflöt húsa
- gótur og aðkomu húsa
- göngustígur / gangstétt
- akstur yfir gangstétt
- græn svæði
- umferðareyjar og helgunarsvæði gatna
- bilastæði
- lóðarmörk
- — — — — dókkulur verndarlokkur skv. Húsvendarskrá Rvk. verndun húsaáða, götumynda, húsa m. umhverfis.
- — — — — verndun götumyndar
- — — — — hæðarlínur 1m
- ● ● ● ● kvöld um gönguleið
- □ □ □ □ kvöld um akstursleið
- ◆ innkeyrsla á lóð
- ◆ innkeyrsla í bilakjallara
- ♿ bilastæði fáttaðra
- ● ● ● ● trjágróður
- ■ ■ ■ ■ runnagróður

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðhöndlingu í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skýringaruppdráttum nr. 73/1997 þann 23. mars 2011 og í Borgartúni þann 7. apríl 2011. Tillegan var auglýst frá 29. desember 2010 með athugasemdatreesti til 9. febrúar 2011. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B - deild Stjórnartíðinga þann 8. júlí 2011. *Agústa Þorgrímsdóttir*

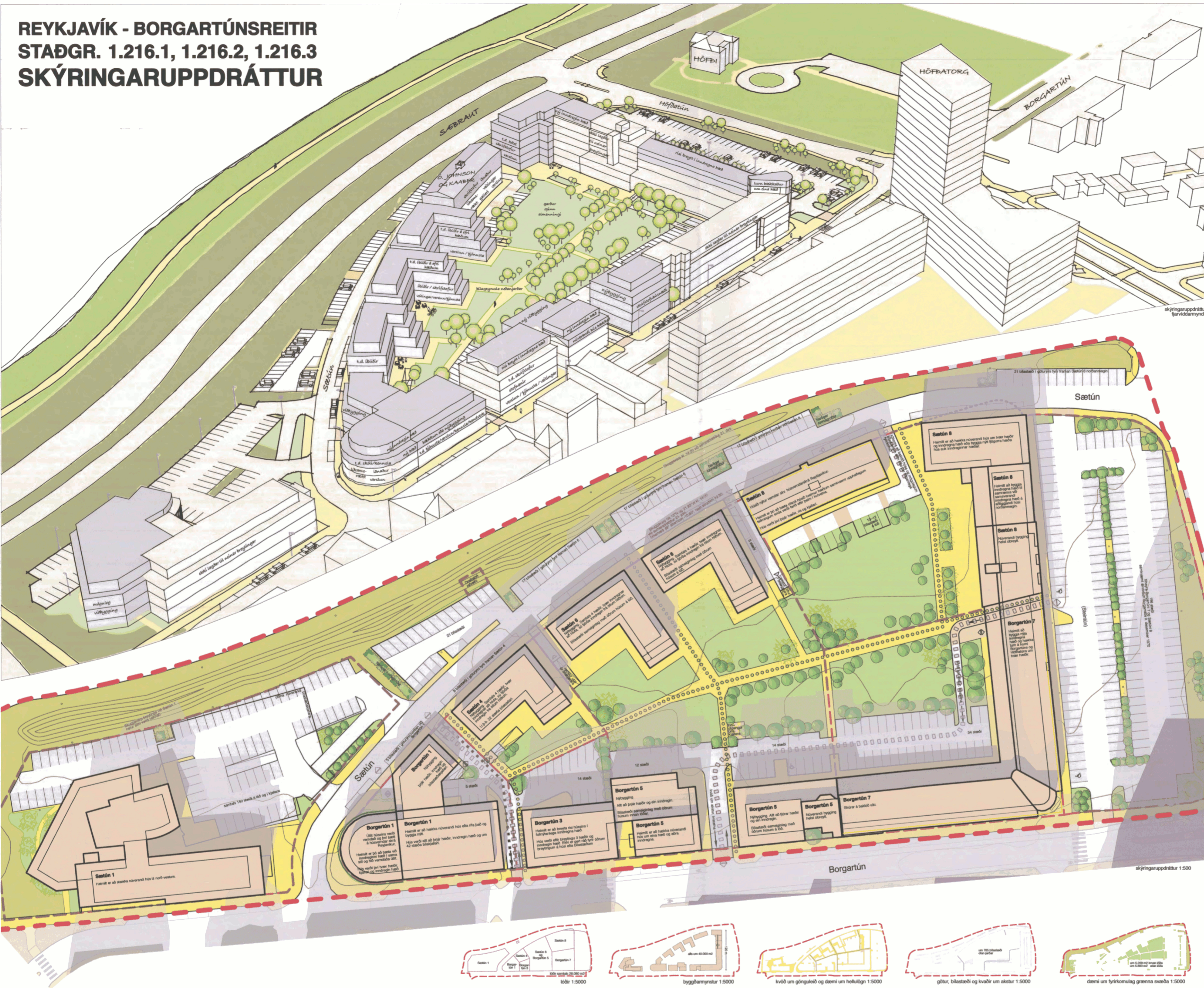
**BORGARTÚNSREITIR DEILISKIPULAG**  
REYKJAVÍKURBORG  
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ  
BORGARTÚN 13-14, 15 REYKJAVÍK

kvæfi: 1:1000 & A1  
kortlagningar: LUKR teikning: ISN93

**Vinnustofan Pverá ehf.**  
Sæbæturvegur 10-11i Reykjavík • Sími 5514500 • Fax 5514501 • vevur: www.pvera.is  
Vaxis Djarnadóttir arkitekt FAI • Gunnar Ingi Ragnarsson verkfr. PVFI

hamn: OG / VB teikning: 2 af 2  
teikning: OG teikning: 1.157  
yfirlit: VB teikning: júní 2011  
álagd: 30.11.2010  
lagd: 13.12.2010  
breytt: Breytt eftir auglýsingu í samræmi við umleiðni skipulagsráðgjafa 20.03.2011, 30.03.2011  
20.04.2011 og breytt í Sættún og Höfðatún.  
Breytt í samræmi við best skipulagsráðgjafa 27.04.2011.  
Þriðji skipulagsmálgættur: Hjóleinir, mótur skýringar og byggingar. 15.06.2011

skýringar: Borgartúnsreitir norðvestur.vwx  
kvæfi: 1:1000 & A1 blaði



# Borgartúnsreitir vestur (Vegagerðarreitur)

## Skipulagsforsögn

### Tilgangur og aðdragandi



Núverandi staða á reitnum. Mynd: VSÓ Ráðgjöf

Tilgangur deiliskipulagsbreytingarinnar er að skýra og móta byggingarheimildir á lóðunum Borgartúni 5 og 7 ásamt Guðrúnartúni 6. Í gildi er deiliskipulag frá 2011 sem tilefni er til að uppfæra með tilliti til nýrra ákvæða í aðalskipulagi auk þess að taka mið af reynslu við uppbyggingu á þróunarreitum í mótaðri byggð. Í gildi er deiliskipulag þar sem heimild er til að auka byggingarmagn um 4.061 m<sup>2</sup> og er þar innifalið niðurrif bygginga. Væntingar standa til að auka við heimilað byggingarmagn frá því sem nú er.

Núgildandi staða og heimildir (samantekt: VSÓ Ráðgjöf):

Lóð	Lóðarstærð [m <sup>2</sup> ]	Byggingar [m <sup>2</sup> ]	Heimilað byggingarmagn [m <sup>2</sup> ]	Heimilað nýtingarhlutfall
<b>Borgartún 5 / Guðrúnartún 6</b>	6.051	3.674	7.329	1,21
<b>Borgartún 7</b>	3.894	7.481	7.887	2,03
<b>Samtals</b>	9.945	11.155	15.216	1,53

Þessar lóðir hafa verið nýttar af Vegagerðinni og öðrum ríkisstofnunum um margra árabíl. FSRE hefur fyrir hönd Ríkissjóðs áhuga á að þróa deiliskipulag fyrir reitinn sem nýtir þau verðmætu tækifæri sem þar eru til að byggja upp blandaða byggð íbúða, þjónustu og atvinnu. Reiknað er með að selja lóðirnar og byggingar en standa með ábyrgum hætti að undirbúningi þróunar reitsins með því að ljúka endurskoðun deiliskipulags á reitnum.

## Áherslur

Áherslur deiliskipulagsins eru að gera áætlun sem rúmar aukna þörf fyrir íbúðarhúsnæði og felur í sér raunhæf áform um uppbyggingu atvinnu- og þjónusturýma. Tekið verði mið af nærliggjandi byggð og umhverfisþáttum við endurmótun byggingareita og varðveislu bygginga. Þá verði horft til þróunar og markmiða í samgöngumálum. Skipulagið miði að því að styrkja grundvöll atvinnu og þjónustu við þá hlið reitsins sem snýr að Borgartúni sérstaklega.

## Viðfangsefni

Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins eru að endurmóta byggingareiti og heimilaðar hæðir bygginga, endurskoða áform um niðurrif og endurnýtingu bygginga, setja fram skilmála um byggingarmagn og íbúðafjölda, hlutfallslega skiptingu íbúðastærða, koma til móts við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um húsnæði á viðráðanlegu verði, afmarka inngarða, móta aðkomuleiðir fyrir alla ferðamáta, tilgreina fjölda hjóla- og bílastæða og kanna hvernig megi koma til móts við þörf fyrir félagslega innviði svo sem skóla og leikskóla. Hugað verði að lausnum vegna sorphirðu, m.a. djúpgámalausnum. Hugað verði að tengingum við veitukerfi. Ákvæði aðalskipulags um götuhliðastýringu og þéttleika byggðar verði skýrð.

## Meginmarkmið

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að auka við byggingarmagn, endurskilgreina byggingareiti og auka hlutdeild íbúðarhúsnæðis á reitnum. Stefnt verði að því að auka við fjölda íbúða á lóðunum frá því sem nú er heimilað enda standist þær kröfur um birtuskilyrði og dvalarsvæði utanhúss í samræmi við íbúðargerðir.

## Einkenni og aðstæður

Um er að ræða reit sem er að miklu leyti randbyggður með bakhúsum. Núgildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir niðurrifi allra bakhúsa en stendur vörð um jaðar reitsins. Reiturinn stendur opin fyrir hafgolu að norðan en sú hlið er að litlu leyti byggð. Borgartún 7 sem stendur á horni Borgartúns og Katrínartúns er sterkt kennileiti í hverfinu sem og Kaaber húsið norðan til á reitnum utan umfjöllunar þessarar deiliskipulagsbreytingar.

Frá því gildandi deiliskipulag var staðfest hafa nær samfelld staðið yfir framkvæmdir á Höfðatorgsreit, næsta reit fyrir sunnan og göturými Borgartúns hefur verið endurnýjað. Nærliggjandi gatnamót við Snorrabraut hafa verið endurhönnuð og fram er kominn samgöngusáttmáli fyrir höfuðborgarsvæðið sem felur í sér miklar breytingar á fjárfestingum í almenningsamgöngum og hjólreiðainnviðum. Þá hafa verið gerðar breytingar á skipulagi næsta reits til suðausturs, Borgartúns 18-24 með tilkomu íbúðarhúsnæðis á lóð Borgartúns 24.

## Rannsóknir

Gerðar verða tillögur að deiliskipulagi sem falla að framangreindum áherslum. Tillögurnar byggi m.a. á eftirtöldum greinargerðum:

- Metin verða áhrif tillögunnar á birtuskilyrði og vindafar innan reitsins.
- Gert verður samgöngumat í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar um hjóla- og bílastæði.
- Könnuð verði áhrif umferðarhávaða og hugað að mótvægisáðgerðum.

- Gerð verður greinargerð um ástand veitumannvirkja.
- Gerð verður greinargerð um áhrif skipulagsins á þörf fyrir leik- og grunnskóla.
- Fyrir liggur húsakönnun Borgarsögusafns frá 2001 þar sem lagt er til að Borgartún 7 verði varðveitt til að vernda götumyndina. Húsakönnunin verður endurgerð.

## Ákvæði aðalskipulags og túlkun markmiða á skipulagssvæðinu

Hér á eftir er farið yfir þau ákvæði í aðalskipulagi sem kunna að eiga við þróun reitsins.

Um landnotkunarreitinn segir (leturbreyting FSRE):

*Guðrúnartúnsreitur er hluti af miðborgarsvæði og er svæði M1b.*

*Miðborg(M1-M4) og nokkur svæði miðsvæðis eru skilgreind sem meginkjarni. Þar er starfsemi sem þjónar landinu í heild sinni, stjórnýsly ríkisins, ráðuneyti, stjórnýsly- og menningarstofnanir, mennta og heilbrigðisstofnanir og höfuðstöðvar verslunar og viðskipta. Auk þess að þjóna nærliggjandi svæðum, borgarhlutum og hverfum.*

*M1: Í miðborginni fer fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnýsly, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin meginkjarna smásöluverslunar, sértækrar þjónustu, afþreyingar og ferðaþjónustu. Efla skal miðborgina sem kjarna stjórnýsly, menningar, ferðaþjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttara íbúðarbyggðar. Miðborgin verði ávallt fyrsti valkostur við staðarval stjórnýsly- og menningarstofnana ríkis og borgar. Á jaðarsvæðum miðborgar til austurs og vesturs verði lögð sérstök áhersla á fjölbreytta starfsemi, s.s. á sviði nýsköpunar, hönnunar, lista, matarmenningar og menningartengdrar ferðaþjónustu auk hótela og gistiheimila. Tryggt verði vaxtarskilyrði fyrir kjarnastarfsemi miðborgarinnar og þar með fjölgun starfa og íbúa í miðborginni.*

*M1b: Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningsi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu. Sjá nánar kafla 19. Frekari markmið í B2.*

### Nýting og þéttleiki

Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir að nýtingarhlutfall á lóðinni Borgartún 5/Guðrúnartún 6 verði 1,21 (ofan- og neðanjarðar) og á lóðinni Borgartún 7 verði nýtingarhlutfallið 2,03. Breytingar á skipulagi verði til að auka við nýtingarhlutfallið, sérstaklega á Borgartúni 5/Guðrúnartúni 6.

Þar sem jaðar reitsins er innan við 300m frá Hlemmi að styðjast ætti við efri mörk í nýtingarflokki III. Viðmið þessi liggja einnig til grundvallar samgöngumati.

Byggingarmagn verði ákvarðað í samræmi við gæðakröfur sem fram koma í kafla 3.6 Aðalskipulags Reykjavíkur 2040:

- Við strandlengju í norðri eru heimiluð hærri hús, þ.e. 5-8 hæðir á umræddum reit.
- Stefnt skal að því að helmingur dvalarsvæða utandyra geti notið sólar í 5 klukkustundir þann 1. maí milli klukkan 9 og 17.
- Garðrymi verði um 20% af íbúðafermetrum.
- Hugað verði að dagsbirtu innandyra í íbúðum ásamt loft- og hljóðgæðum við ákvörðun um nýtingu.

### *Stýring götuhliða*

Borgartún er borgargata. Borgartún frá Snorrabraut að Katrínartúni er skilgreint götusvæði með 50% hámark sömu starfsemi. Guðrúnartún og Katrínartún frá Borgartúni að Sæbraut er skilgreint götusvæði með 50% hámark sömu starfsemi. Hámarkshlutfallið undanskilur smásölustarfsemi við götuhlið. Markmiðið er að skapa heildargötumynd og lifandi göturými. Þjónustustarfsemi skal almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn. Nánar er kveðið á um þetta í deiliskipulagi.

### *Hönnun lóðar*

Umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Inngarður sé opinn með almennum umferðarleiðum fyrir gangandi. Góð sjónræn tengsl séu tryggð milli íbúða og leiksvæða.

Það er markmið deiliskipulagsins að gönguleiðir frá austri til vesturs og norðri til suðurs gegnum reitinn séu aðgengilegar. Gert er ráð fyrir að nýta djúpgámalausnir fyrir sorphirðu þar sem því verður viðkomið og það þykir fýsilegt og að þeim gámum verði komið fyrir innan lóðar enda sé öruggur gegnumakstur sorphirðubíla mögulegur.

### *Ákvæði um veitinga- og gististaði*

Allar gerðir gististaða eru heimilar samkvæmt aðalskipulagi. Á reitnum gilda almennar heimildir fyrir vínveitingar, veitingastaðir í flokki 1-3 eru heimilir þó ekki skemmtistaðir. Það þýðir að hafa má opið til 23 á virkum dögum og 3 um helgar. Útveitingar eru heimilar til 23. Spilasalur 1 kann að vera heimill sé þess getið í deiliskipulagi.

Í skilmálum deiliskipulagsins skal koma fram að skammtímaleiga íbúða umfram það sem heimagisting í flokki I leyfi sé óheimil, þ.e. að ekki verði veitt rekstrarleyfi fyrir gististaði.

### *Dagvöruverslun*

Hvatt er til þess að gert sé ráð fyrir dagvöruverslunum sem lagi sig að byggðamynstri en að verslunarrými sé hóflegt en að stærri verslana sé getið í deiliskipulagi. Hugað verði að því að ekki séu of langar hliðar án opnana við götuhliðar. Tæplega 600m eru í næstu dagvöruverslanir og því myndi ný verslun styðja við það markmið að auka fjölda dagvöruverslana í göngufæri.

### *Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar*

Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar skal tiltekið hlutfall íbúða vera ætlað fyrir uppbyggingu almennra leiguíbúða annars vegar og skulu félagsbústaðir hins vegar eiga forkaupsrétt að ákveðnum fjölda íbúða. Ákvæði þessi verði skýrð með sérstöku samkomulagi.

## Nærleggjandi framkvæmdaáform

Fyrirhugaðar eru framkvæmdir á vestari hluta reitsins og væri æskilegt að framkvæmdir færu fram samtímis að hluta eða heild til að stytta þann tíma sem nærleggjandi umhverfi verður fyrir áhrifum af framkvæmdum.

## Skipulagsferlið- Áætlun

- Maí 2024 - Forsögn kynnt Umhverfis- og skipulagsráði
- Maí/júní - Mótun tillagna.
- Júní - Auglýsing tillögu (6 vikur)

- Ágúst/September - Fjallað um umsagnir um athugasemdir. Afgreiðsla USK á tillögu.
- Ágúst/september – Könnun Skipulagsstofnunar á auglýstri tillögu.
- September/október – Deiliskipulag staðfest og birt í B deild Stjórnartíðinda

## Kynningarferli og umsagnaraðilar

Ráðgert er að tillaga að deiliskipulagi verði kynnt með þeim hætti sem mælt er fyrir um í 40.-43. gr. skipulagslaga. Tillagan verði auglýst í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar og standi auglýsingin í 6 vikur.

Eftirtaldir aðilar fá tillöguna til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Skóla- og frístundsvið Reykjavíkurborgar

## Umhverfismat

Umhverfismat vegna verkefnisins tekur helst til áhrifa á samfélag og innviði ásamt umfjöllun um losun gróðurhúsalofttegunda. Fjallað verður um þörf fyrir mótvægisáðgerðir vegna áhrifa loftslagsbreytinga á sjávarstöðu og ráðstafanir vegna mögulegrar mengunar í jarðvegi.



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.