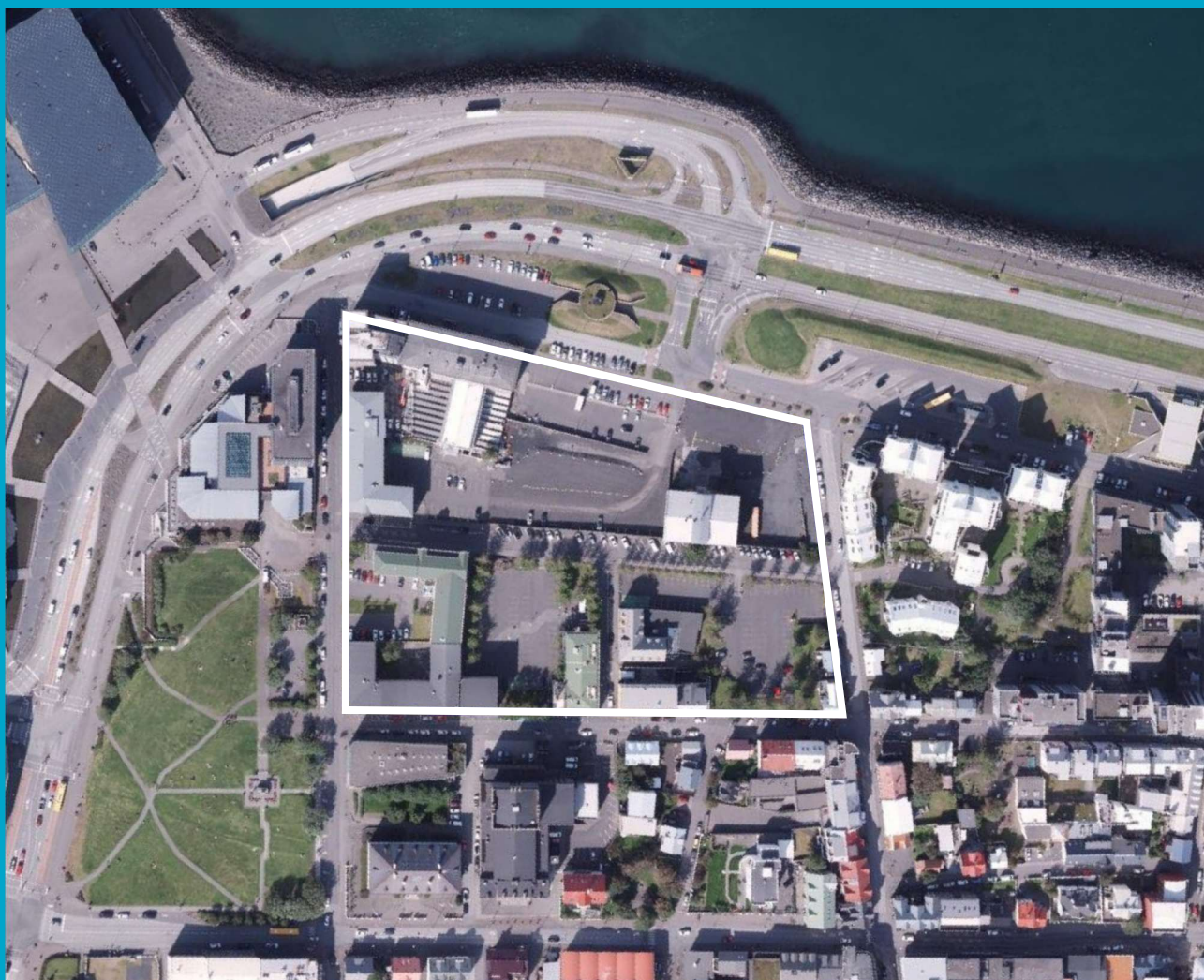


Apríl 2026





Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Skipulagslýsing þessi fjallar um skipulagssvæðið sem nefnt hefur verið Stjórnarráðsreitir. Stjórnarráðsreitir afmarkast af Lindargötu, Ingólfsstræti, Skúlagötu og Klapparstíg. Fyrirhugað er að þróa reitinn til framtíðar fyrir blandaða notkun Stjórnarráðs Íslands, opinberrar þjónustu, almennrar þjónustu, menningarstarfsemi og búsetu.

Í október 2016 var samþykkt ályktun Alþingis um að fela ríkisstjórninni að efna til samkeppni um nýtt skipulag Stjórnarráðsreits, í tengslum við aldarafmæli fullveldis Íslands árið 2018. Skipulagssamkeppnin var haldin það ár. Tillaga Tark og Sprint Studio hlaut fyrsta sæti og vinna höfundar tillögunnar að útfærslu hennar í skipulagi.

Tilgangur skipulagslýsingarinnar er að greina frá svæðinu, markmiðum og áherslum við skipulagsgerðina, þeim forsendum sem liggja að baki og fyrirhuguðu skipulagsferli.

Umhverfi, saga og staðhættir

Yfirbragð

Meirihluti landssvæðisins sem hér er til umfjöllunar, var óbyggt fram á tuttugustu öldina. Á því voru tún Arnarhóls og Sölvhóls. Var það að mestu í ríkiseign og hafði landshöfðinginn töðu fyrir bústofn sinn af þessum tünnum. Þegar nokkuð var liðið á tuttugustu öldina var ekki lengur stætt á því að taka svo mikið svæði í miðborg Reykjavíkur undir tún og hóf ríkið þá að byggja yfir margar stofnanir sínar á svæðinu. Vegna alls þessa er fjallað um svæðið sem Stjórnarráðsreit.

Á reitnum er þegar að finna fjölbreytta byggð, allt frá lágreistum íbúðarhúsum upp í átta hæða hóteltturn. Byggðin stendur lægst þar sem hún mætir gamla

Skuggahverfinu en hækkar til móts við Skúlagötu og Arnarhól. Byggðin á vesturhluta reitsins er nú þegar nokkuð þétt en eftir því sem dregur austar á reitnum verður hún gisnari og landnýting ómarkviss.

Flestar lóðir og byggingar á reitnum eru í eigu Ríkissjóðs, en þó eru hótél og íbúðarhús í einkaeign á reitnum. Ýmsar merkar byggingar frá fyrri hluta 20. aldar eru innan reitsins og lögð er áhersla á varðveislu og áframhaldandi notkun núverandi húsa.

Rýmin á milli húsanna einkennast helst af bílastæðum með harðgerðu yfirborði. Þó er einnig að finna myndarleg götutrú við Sölvhólsgötu og Lindargötu. Á íbúðarlóðum eru garðar grónir.

Afstaða

Vestan við reitinn eru skrifstofur Seðlabankans, mannvirki sem hefur ekki virkar götuhliðar. Helsti snertiflötur við borgarlífið til vesturs er Arnarhóll - umfangsmikið grænt svæði sem er um leið eitt mikilvægasta almenningsrými Reykjavíkur.

Sunnan reits standa Hæstiréttur Íslands, Safnahúsið og Þjóðleikhúsið. Þessi kennileiti setja sterkan svip á götumyndina í bland við lágreista íbúðarbyggð. Í framhaldi af Skuggasundi er aðkoma að Lýðveldisgarðinum við Hverfisgötu.

Austan við reit stendur háreist þyrping fjölbýlishúsa. Byggðin stendur hæst við sjó og lækkar á móti lágreistri byggð gömlu miðborgarinnar.

Norðan reits stendur aðeins eitt mannvirki: lágreist skolphreinsistöð sem er felld inn í landslagið. Að öðru leyti er svæðið til norðurs óbyggt borgarland sem er nýtt undir malbikuð bílastæði og gatnamót sem leiða bílaumferð af Sæbraut inn á svæðið. Þessi afstaða veitir reitnum sérstöðu gagnvart hafi og einstakt útsýni að Hörpu, Esju og Faxaflóa.

Minjar

Unnin hefur verið uppfærsla á húsakönnun á vegum Minjasafns Reykjavíkur (Borgarsögusafns). Á svæðinu voru áður kot (Höfn, Sölvhóll, Nikulásarkot, Tóftir og Tóftarkot); minjar eru horfnar af yfirborði en geta leynst í jörðu. Fornleifaskráning verður gerð samhliða deiliskipulagsvinnu.

Skipulagsleg staða

Lóðirnar eru á miðborgarsvæði M1 skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Fyrir svæðið gilda jafnframt ákvæði Hverfisverndar innan Hringbrautar.

Heildarskipulag er í gildi fyrir Skúlagötusvæði frá janúar 1985, með síðari breytingum. Nú er unnið að nýju deiliskipulagi fyrir Stjórnarráðsreit, sem er afmarkaður hluti Skúlagötusvæðis.

Markmið deiliskipulags (og samræmi við AR2040)

Byggt verður á meginhugmynd þeirrar tillögu sem varð hlutskörpust í samkeppni um reitinn, ásamt áherslum AR2040 og stýrihóps um mótun svæðisins. Meginmarkmið skipulagsins er að þróa Stjórnarráðsreitinn sem vettvang þar sem stjórnsýsla og samfélag mætast, með sérstakri áherslu á metnaðarfulla byggingarlist og hágæða almenningsrými.

Yfirbragð byggðar

Reiturinn fellur innan svæðis sem nýtur verndar samkvæmt hverfisverndarákvæðum og því er lögð sérstök áhersla á að menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við hönnun og skipulag byggðar. Nýbyggingar skulu falla vel að byggðarmynstri svæðisins og yfirbragði nærumhverfis. Viðbyggingar og endurbætur húsa á svæðinu verða í samhljómi við upprunaleg mannvirki. Gerð verður grein fyrir þakgerðum og útfærsla ásýndar til samræmis við Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur.

Blöndun byggðar

Til samræmis við meginmarkmið AR2040, rúmar hið nýja skipulag fjölbreytta uppbyggingu fyrir menningarstarfsemi, almenna þjónustu og búsetu. Lagt er upp með fjölbreytni í húsagerðum og breidd í stærð íbúða og herbergjafjölda.

Samgöngur

Reiturinn er vel staðsettur með tilliti til nálægðar við göngu- og hjólastíganet miðborgarinnar, almenningsgöngur og væntanlegar meginstöðvar Borgarlínu. Tryggja skal aðgengi fyrir alla og bílastæði fyrir hreyfihamlaða í göturými við og innan reitsins. Áhersla skal vera á fjölbreyttar, samnýtanlegar og vistvænar samgöngur. Samgöngumat skal fylgja deiliskipulagstillögunni þar sem m.a. er gerð grein fyrir umfangi umferðaraukningar vegna nýrrar uppbyggingar.

Vistvæn uppbygging

Náttúruleg hringrás vatns: Allt ofanvatn sem fellur innan lóðar verður leyst innan hennar og blágrænar ofanvatnslausnir innleiddar sem sameina vatn og gróður skipulagsins og hönnun byggðarinnar. Blágrænar lausnir styðja við náttúrulega hringrás vatnsins, samhliða því að bæta borgarumhverfið. Ofanvatnsáætlun skal fylgja með deiliskipulagi og viðeigandi rannsóknir sem tryggja rétta virkni þeirra og nákvæmar leiðbeiningar um gerð ofanvatnslausna, umfang þeirra og frágang.

Líffræðilegur fjölbreytileiki: Fylgt er viðmiðum AR2040 og Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur (kafla 2) um gróður og byggt umhverfi en þar er t.a.m. lögð áhersla á 3–30–300 viðmiðið. Gerð verður úttekt á núverandi trjágróðri með það að markmiði að meta gæði og varðveislugildi. Viðmiðum um lágmarkshlutfall gróður- og dvalarsvæða er fylgt og næg jarðvegsþykkt yfir bílakjöllurum gerir fjölbreytta gróðursetningu mögulega.

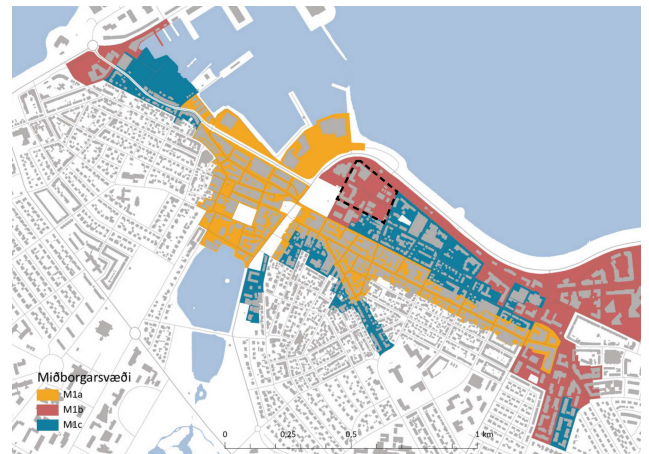
Efnis- og rýmisnýting: Áhersla er lögð á endurnotkun bygginga, meðvitað efnisval og hagkvæmt skipulag sem dregur úr rýmisþörf, með lífsferilsgreiningu (LCA) til viðmiðunar.

Öryggi

Öryggisáherslur vegna starfsemi á Stjórnarráðsreit verða innbyggðar í skipulag svæðisins og hafa áhrif á fyrirkomulag gatna, bílaumferðar og aðgengi að byggingum. Til að mynda verður aðgangsstýring fyrir akandi umferð um Sölvhólsgötu.

Gæði íbúðarbyggðar

Íbúðir skulu hafa aðgengi að hreinu lofti, góðri dagsbirtu og nægu sólarljósi, þar sem útsýni mótast af nálægð við fallegan og gróskumikinn gróður (sbr. meginmarkmið AR2040 um gæði íbúðarbyggðar). Það á jafnt við um íbúðir í nýbyggingum og núverandi húsnæði á reitnum. Tryggja skal hljóð- og loftgæði jafnt innanhúss sem á dvalarsvæðum.



Mynd 2: Landnotkunarsvæði í miðborginni. Reiturinn fellur innan M1b sem er skilgreint fyrir blandaða miðborgarbyggð.

Mótun byggðar

Umferð og tengingar

Meginásar Stjórnarráðsreitsins verða í takt við náttúrulegt flæði og götumynstur miðborgar Reykjavíkur. Göngu- og hjólaleiðum frá norðri til suðurs þvert yfir reitinn verði fjölgað og fyrirbyggjandi tengingar styrktar, t.a.m. að gönguleið meðfram Þjóðleikhúsi að Lýðveldisgarðinum á Hverfisgötu. Tryggja skal greiða leið fyrir alla vegfarendur.



Mynd 3: Tengingar við borgarvefinn og opinberar byggingar

Smiðjustígur verði framlengdur frá Lindargötu að Skúlagötu. Skuggasundi verður einnig framlengt að Skúlagötu og leggst almennur akstur af um Skuggasund. Sölvhólsögötu verður breytt í samrými akandi og óvarðra vegfarenda, með aðgangsstýringu.

Hentugar og öruggar akstursleiðir inn og út af reitnum verða skilgreindar. Hugað verður að aðgengi að bílastæðakjallara með aðgangstakmörkunum fyrir starfsfólk Stjórnarráðsins frá Skúlagötu. Aðgengi að öðrum yfirbyggðum bílastæðum verði tilgreint.

Skipting svæða

Svæði A og B: Skrifstofuhúsnæði fyrir ráðuneyti og eftir atvikum stofnanir. Áhersla á endurnýtingu eldri bygginga, tengingu nýrra bygginga við þær eldri og inngarða. Stærri fótspor og hærri byggingar almennt en víðar á reitnum.

Svæði C og D: Húsnæði fyrir opinbera starfsemi og þjónustu sem virkjar borgarrýmið. Sérstaklega byggingar með tilliti til notkunar.

Svæði E og G: Íbúðir með möguleikum fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum þar sem við á, með aukinni lofthæð í slíkum rýmum. Form bygginga dragi dóm af byggð á Skólavörðuholtinu.

Svæði F: Íbúðarhús eða hótél í mælikvarða Skúlagötu og afmarkar norðurjaðar svæðisins. Áhersla á virkar götuhliðar.

Almenningsrými

Framtíðarmynd reitsins er öruggt, aðgengilegt, fjölbreytt og skjólsælt umhverfi í manneskjulegum mælikvarða, þar sem byggingar og opin svæði mynda áhugaverð borgarrými á milli húsanna.

Gert er ráð fyrir að hjarta svæðisins verði á gatnamótum Sölvhólsögötu og Skuggasunds (milli reita A, D, E og C). Þar verður opið torg sem dregur að mannlíf. Lögð er áhersla á að virkja torgið sem miðpunkt hverfisins og ásýnd þess. Mótun skipulagsskilmála muni virkja torgið með ákvæðum um virkar götuhliðar að hluta og aukna salarhæð á jarðhæðum.

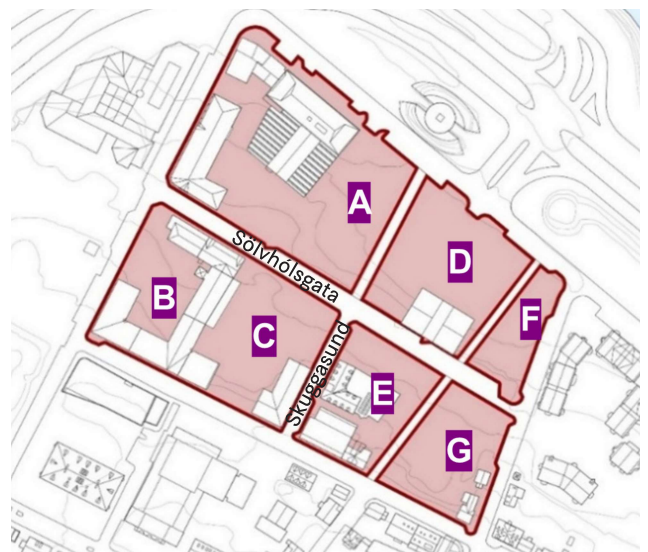
Hugað verður sérstaklega að góðri lýsingu sem stuðlar að öryggisfinningu í borgarrýmiinu.

Sölvhólsögata verður meginæð reitsins og bindur saman borgarvefinn, opinberar byggingar og græn rými. Tenging götunnar við Arnarhól í vestri verður styrkt með því að draga inn gróður í göturýmið.

Hugað verði sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýmiinu, til dæmis með forgörðum þar sem því verður við komið. Sömuleiðis verði inngöngum bygginga snúið að Sölvhólsögötu eftir fremsta megni til að styðja við götuna sem meginrými hverfisins.

Inn á milli bygginganna myndast grænir garðar og rólegri dvalarsvæði sem bjóða upp á skjól, gróður og birtu, hver með sínu lagi með tilliti til notenda, gesta og íbúa.

Viðmiðum AR2040 er fylgt svo að lágmarki helmingur leiksvæðis barna og annarra dvalarsvæða utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 og 17).



Mynd 4: Skipting svæða innan Stjórnarráðsreits

Mat á umhverfisáhrifum áætlunar

Í tillögu að deiliskipulagi verður grein fyrir umhverfisáhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar í samræmi við lög og reglugerðir. Helstu matsatriði eru meðal annars:

- Áhrif á íbúabróun
- Áhrif á þjónustuframboð, efnahag og samfélag
- Áhrif á atvinnulíf og dreifingu starfa
- Áhrif á samgöngur og ferðavenjur
- Áhrif á loftslag
- Áhrif á lýðheilsu
- Áhrif á menningarminjar
- Áhrif á auðlindir

Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Eftirfarandi áætlanir og stefnur liggja til grundvallar deiliskipulagsgerð:

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
- Loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar
- Vegvísir um vistvæna mannvirkjagerð
- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
- Umferðaröryggisáætlun Reykjavíkur
- Leiksvæðastefna Reykjavíkur

- Aðgerðaáætlun í úrgangsmálum
- Stefna Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni
- Stefna Reykjavíkurborgar í trjáræktarmálum

Samráðs- og umsagnaraðilar

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

Ennfremur er skilyrt að samráð verði haft við lóðarhafa aðliggjandi lóða og íbúa innan svæðisins. Fyrir auglýsingu tillögunnar verður haldinn opin kynningarfundur.

Auk ofangreindra samráðs- og umsagnaraðila eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Strætó bs, Veitur og Vegagerðin.

Eftirtaldar deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar:

- Skrifstofa framkvæmda og fasteignaþjónustu
- Skrifstofa umhverfisgerðar
- Skrifstofa samgangna og borgarhönnunar
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Skóla- og frístundasvið

Ásamt öðrum lögbundnum umsagnaraðilum deiliskipulagsgerðar.

Skipulagsferlið	Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:
2026	Ferli skipulagslýsingar
febrúar-mars 2026	Gerð skipulagslýsingar
apríl 2026	Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti
maí 2026	Umsögn skipulagsfulltrúa vegna athugasemda sem kunna að berast í auglýsingu Umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð samþykkja skipulagslýsingu
2026	Ferli fyrir nýtt deiliskipulag
apríl-júlí 2026	Vinnsla tillögu að nýju deiliskipulagi
ágúst-september 2026	Tillaga að nýju á deiliskipulagi kynnt í umhverfis- og skipulagsráði Deiliskipulagstillaga auglýst með lögformlegum hætti
október 2026	Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem kunna að berast og mögulegar breytingar á tillögu
nóvember 2026	Tillaga að nýju deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og síðar borgarráði.
desember 2026	Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda

