



Reykjavík, 15. desember 2025

USK25120226

Borgarráð

Suðurlandsbraut 56 – samkomulag um uppbyggingu.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Reiti - atvinnuhúsnæði ehf., kt. 530117-0300, um uppbyggingu á Suðurlandsbraut 56 og lóðarstækkun.

Greinargerð

Reitir - atvinnuhúsnæði ehf, lóðarhafi á lóðinni Suðurlandsbraut 56, landeignanúmer L105672, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

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 rammaskipulaginu að öðru leyti en því að það byggir á ákvæðum AR2040 um aukin þéttleika við samgönguás Borgarlínu næst Suðurlandsbraut.

Meðfylgjandi samkomulag fjallar eingöngu um uppbyggingu á lóðinni Suðurlandsbraut 56.

Í vinnslu er nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar. Fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa að uppbyggingu á lóðunum er að finna í fylgiskjöllum með drögum að uppbyggingarsamningi. Gert er ráð fyrir að á nýrri lóð verði heimilt að reisa nýbyggingu, allt að 12.500 m² að stærð (ofan- og neðanjarðar, A- og B-rými), með 99 íbúðum og atvinnuhúsnæði. Verð byggingarréttar er miðað við uppreiknað verð á byggingarrétti í sambærilegum uppbyggingarsamningum, m.a. í Skeifunni 7-9, Vogabyggð, á Kringlureit og Laugavegi 77, sem borgarráð hefur samþykkt. Gert er ráð fyrir því í samkomulaginu að lóðarhafar greiði til Reykjavíkurborgar vegna byggingarréttar 18.500 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir. 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 lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn



Reykjavík



ofanjarðar. 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. Samkvæmt samkomulaginu skal lóðarhafi annast og bera kostnað af öllum undirbúningi, hönnun og framkvæmdum vegna almenningsrýma innan lóðarmarka eins og þau eru skilgreind í samkomulaginu. Um þennan þátt vísast til þess sem fram kemur í 6. gr. samkomulagsins. Í samkomulaginu kemur fram að Reykjavíkurborg eigi takmarkað land í Skeifunni sem setji skorður á möguleika Reykjavíkurborgar til að uppfylla þær þjónustuparfir sem fylgja uppbyggingu á lóðum og byggingu íbúða. Í samkomulaginu kemur fram að lóðarhafi skuldbindi sig til þess að hafa með sér samvinnu um það við aðra lóðarhafa um hvernig hægt sé að tryggja fullnægjandi þjónustu fyrir bæði nýja íbúa hverfisins og fjölgun gesta, s.s. húsnæði fyrir leikskóla, grenndarstöðvar fyrir endurvinnslu úrgangs, samnýtanleg bílastæði, gróðursæl dvalarsvæði fyrir almenning o.s.frv. Í samkomulaginu kemur fram að ákvæði samkomulagsins feli ekki í sér skuldbindingu af hálfu Reykjavíkurborgar hvað varðar rekstur leikskóla.

Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er jafnframt gert ráð fyrir breytingu á lóðarmörkum inn í borgarland þannig að lóðin stækki og lóðarmörk færist nær borgarlínu. Ekki er forsvaranlegt að bjóða út lóðaskikann þar sem hann getur ekki staðið sjálfstætt. Fyrir hvern fermetra sem lóðin stækkar greiðir lóðarhafi 60.000 kr. Enginn byggingaréttur fylgir stækkuninni. Framangreint fermetraverð tekur mið af verði í sambærilegum samningum og verðmötum fasteignasala á öðrum sambærilegum svæðum. Einkum er horft til nýlegra verðmata á lóðarstækkun við Háaleitisbraut 12 og Kleppsmýrarvegi 8, þar sem hver fermetri er í báðum tilvikum metinn á 60.000 kr. Samningur vegna Kleppsmýrarvegs 8 var samþykktur í borgarráði 21. ágúst sl. Að mati okkar er gefa þessi verðmöt glögga mynd af verðmæti lóðarinnar úr borgarlandi við Suðurlandsbraut 56.

Virðingarfyllt,
Ragnheiður Sigvaldadóttir
skrifstofustjóri eignastýringar

Hjálagt: Drög að samkomulagi ásamt fylgiskjöllum.



Reykjavík

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, annars vegar, og **Reitir - atvinnuhúsnæði ehf.**, kt. 530117-0300 (hér eftir nefnt lóðarhafi) hins vegar, gera með sér eftirfarandi:

SAMKOMULAG
vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar lóðastækkunar og breyttrar
nýtingar
á lóðinni Suðurlandsbraut 56 í Reykjavík.

1. gr.

Inngangur

Reitir - atvinnuhúsnæði ehf., sem lóðarhafi á lóðinni Suðurlandsbraut 56, með landeignanúmer L105672, hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni. Lóðin er í dag 4039m² að stærð og á henni er nú 712,9 m² atvinnuhúsnæði með fasteignanúmeri F2023425. Einnig hafa Reitir atvinnuhúsnæði ehf. hug á að fá úthlutað og byggja upp á óútvísuðu borgarlandi sem liggur við hlið Suðurlandsbrautar 56, sjá fylgiskjal 1. Í samningi þessum verður vísað sameiginlega til lóðarinnar Suðurlandsbraut 56 og 371m² spildu úr óútvísuðu landi sem lóðarinnar.

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 2**. 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 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 þjónustufarir sem fylgja uppbyggingu á lóðum og byggingu íbúða.

Lóðin er innan rammaskipulags og samræmist rammaskipulaginu að öðru leyti en því að það byggir á ákvæðum AR2040 um aukin þéttleika við samgönguás Borgarlínu næst Suðurlandsbraut.

Í vinnslu er breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina. Tillögu lóðarhafa að breytingu á skipulagi og uppbyggingu á lóðinni er að finna í **fylgiskjali 1**. Samkvæmt tillögunni verður hin nýja lóð um 4.410 m² að stærð eftir að lóðin hefur verið stækkuð um 371m². Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir að á nýrri sameinaðri lóð verði heimilt að reisa nýbyggingu, allt að 12.500 m² að stærð

(ofanjarðar, A- og B-rými) og 4000 m² neðanjarðar, með nýtingarhlutfall lóðar í heild 2,83 og allt að 99 íbúðum, en nýta megi hluta húsnæðisins sem þjónusturými. Breytt fyrirkomulag lóðarinnar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir lóðina er háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs auk borgarráðs. Staðsetning lóðar, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulagsins.

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.

Stækkun lóðarinnar

Lóðarhafi samþykkir að greiða 60.000 kr. fyrir hvern fermetra stækkunar. Lóðin Suðurlandsbraut 56 er í dag 4039 m² að stærð. Með lóðarstækkun verður lóðin 4.410 m². Stækkun vegna sameiningu lóðanna nemur því um 371m² (4.410 - 4.039= 371m²). Verð fyrir lóðarstækkunina tekur mið af verði í sambærilegum samningum og verðmötum fasteignasala á öðrum sambærilegum svæðum. Enginn byggingaréttur fylgir stækkuninni og fer um verð byggingaréttar á lóðastækkuninni samkvæmt því sem fram kemur í grein 4. Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir lóðarstækkun, umfram ofangreinda fermetra samkvæmt fyrirbyggjandi hugmyndum, skal lóðarhafi greiða viðbótargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við í samræmi við 1. og 2. mgr. 2. gr. samkomulags þessa.

Með vísan til ákvæðis þessa samþykkir lóðarhafi að greiða 22.260.000 kr. fyrir lóðarstækkun lóðarinnar Suðurlandsbraut 56 en það verð getur breyst í samræmi við endanlega stærð lóðarstækkunar.

Framangreind fjárhæð er bundin byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2025, grunn 2021 (126,4 stig) og skal hún framreiknuð í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samnings þessa til greiðsludags. Verð fyrir lóðarstækkunina tekur mið af verði í sambærilegum samningum og verðmötum fasteignasala á öðrum sambærilegum svæðum. Enginn byggingaréttur fylgir stækkuninni og fer um verð byggingaréttar á lóðastækkuninni samkvæmt því sem fram kemur í grein 4. Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir lóðarstækkun, umfram ofangreinda fermetra samkvæmt fyrirbyggjandi hugmyndum, skal lóðarhafi greiða viðbótargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við í samræmi við 1. og 2. mgr. 2. gr. samkomulags þessa.

Gjaldtagi greiðslu samkvæmt þessu ákvæði er samkvæmt 4. mgr. 4. gr. samkomulags þessa.

Þegar gengið hefur verið frá greiðslu samkvæmt þessari grein mun Reykjavíkurborg þinglýsa lóðarmarkabreytingu sem stækkar lóðina í samræmi við nýtt deiliskipulag.

3. gr.

Lóðarleigusamningur

Nýr lóðarleigusamningur fyrir lóðina verður gefinn út þegar greiðslur skv. 2., 4. og 5. gr. hafa verið greiddar. Samhliða fellur eldri lóðarleigusamningur vegna lóðarinnar úr gildi.

4. gr.

Greiðslur fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjald

Vegna breyttrar hagnýtingar og 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) nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir.

Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 6.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingarinnar og/eða viðbyggingarinnar ofanjarðar. Núverandi byggingarmagn undir atvinnuhúsnæði á hvorri lóð um sig dregst frá því byggingarmagni undir atvinnuhúsnæði sem heimilað verður í nýju deiliskipulagi, á lóðum sem stofnast á sama stað og núverandi lóðir. 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.

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 og lóðarstækkunar sbr. 2. gr., er við umsókn um framkvæmda- eða byggingaleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit, þó eigi síðar en 1. júlí 2027.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind greiðsla hefur verið greidd.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóð hafi greiðslur, sbr. 2. 4. og 5. gr. samningsins, ekki verið greiddar.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-¹, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

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

¹ https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf

Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi hugmyndum, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar.

Komi til þess að byggingarmagn á lóðinni aukist við síðara tímamark en samkvæmt 8. mgr. þessarar greinar skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar greiðslu, sbr. 1. og 2. mgr. þessarar greinar, bundið byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2025 (126,4 stig) fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd.

5. 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 3**.

6. gr.

Almenningsrými. Torg, göturými og inngarður.

Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir virkum götuhliðum á jarðhæð á þrjá vegu, þ.e. að Suðurlandsbraut, borgarlandi til austurs og að fyrirhuguðum borgargarði til suðurs. Fyrirhugaður borgargarður yrði innan hinnar stækkuðu lóðar og jafnframt hluti af s.k. áherslusvæði gangandi og hjólandi umferðar skv. rammaskipulagi. Inngarður milli húsa á lóð er dvalarsvæði íbúa.

Lóðarhafi annast og ber kostnað af öllum undirbúningi, hönnun og framkvæmdum innan sinnar lóðarmarka vegna almenningsrýma, gatna og torga bæði í inngörðum og utan þeirra.

Lóðarhafi skal hafa virkt samráð við Reykjavíkurborg, s.s. skrifstofu framkvæmda og viðhalds, skrifstofu samgöngu og borgarhönnunar og skrifstofu borgarlandsins vegna undirbúnings, hönnunar og framkvæmda vegna almenningsrýma utan inngarðs. Hönnun og framkvæmdir almenningsrýma utan inngarðs, s.s. varðandi efnisval, er háð samþykki

Reykjavíkurborgar. Við mat á samþykki leggur Reykjavíkurborg til grundvallar hvort að hönnun og framkvæmdir umræddra svæða séu af sömu gæðum og ef Reykjavíkurborg hefði annast það sjálf. Aðilar eru sammála um að gera með sér sérstaka áætlun og feril þar sem skylda lóðarhafa samkvæmt þessari málsgrein er útfærð nánar. Eftir lok byggingartíma er gerð úttekt á hönnun og framkvæmdum lóðarhafa.

7. gr.

Skylda lóðarhafa til samvinnu vegna þjónustuparfa og gerð áætlunar

Með vísan til þess sem fram kemur í 3. mgr. 1. gr. samningsins skuldbindur lóðarhafi sig með þessum samningi að hafa með sér samvinnu um það við aðra lóðarhafa um hvernig hægt sé að tryggja fullnægjandi þjónustu fyrir bæði nýja íbúa hverfisins og fjölgun gesta, s.s. húsnæði fyrir leikskóla, grenndarstöðvar fyrir endurvinnslu úrgangs, samnýtanleg bílastæði, gróðursæl dvalarsvæði fyrir almenning o.s.frv. Lóðarhafar á Skeifusvæðinu eru með þessu skuldbundnir, undir forystu og í samvinnu við Reykjavíkurborg, til þess að láta vinna áætlun um uppbyggingu þjónustu á svæðinu og endurskoða hana á tveggja ára fresti þar til uppbyggingu er lokið.

Lóðarhafa er ljóst að ákvæði þetta felur ekki í sér skuldbindingu af hálfu Reykjavíkurborgar hvað varðar rekstur leikskóla. Aftur á móti er Reykjavíkurborg tilbúin til samningaviðræðna um rekstur og umhirðu almenningsrýma á landi lóðarhafa.

8. 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. Miðað við fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa eiga Félagsbústaðir kauprétt 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 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m². 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 m² þar sem íbúð er 39 m² íbúða og geymsla 7 m² skal kaupverð reiknað miðað við 45 m² 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 að 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 m² er miðað við byggingarvísitölu nóvember mánaðar 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 móttengið 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.a.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.

9. 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 5. 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.

Miðað við fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa verða 20 íbúðir á lóðunum skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir aldraða og búseturéttaríbúðir. Félagsbústaðir hafa kauprétt að 5 íbúðum á lóðunum, sbr. 9. gr. samkomulagsins. Fjölgi íbúðum svæðinu þá kann þeim að fjölga sem falla undir þessa greinar 8 og 9.

10. gr.

Framsal

Lóðarhöfum er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að viðkomandi lóð áður en greiðslur samkvæmt 4. 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. 2., 4. og 5. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

11. gr.

Framkvæmdir og uppsögn

Miðað er við að samþykkt deiliskipulag skuli liggja fyrir eigi síðar en 18 mánuðum frá undirritun samkomulags þessa. Sækja skal um byggingarleyfi innan 6 mánaða frá því samþykkt deiliskipulag liggur fyrir. Lóðarhafi stefnir að því að hraða uppbyggingu á lóðinni og er stefnt að því að ljúka framkvæmdum innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis. 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.

12. gr.

Lagnir

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

13. gr.

Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Suðurlandsbraut 56 Landnúmer L105672 og fasteignanúmer F2023425

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Til staðfestingar á öllu framangreindu rita þeir nöfn sín hér að neðan sem heimild hafa til að skuldbinda aðila og setja jafnframt upphafsstafi sína á aðrar síður samkomulagsins.

Reykjavík, _____. _____ 2025

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Reita atvinnuhúsnæðis ehf.

Fylgiskjöl:

1. Tillaga Tripoli arkitekta, merkt Metro, dags. 12. maí 2025.
2. Rammaskipulag Skeifunnar samþykkt í borgarráði 15. mars 2018.

3. Verklagsreglur vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými sem samþykktar voru í borgarráði þann 1. febrúar 2024.



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2010-2030

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

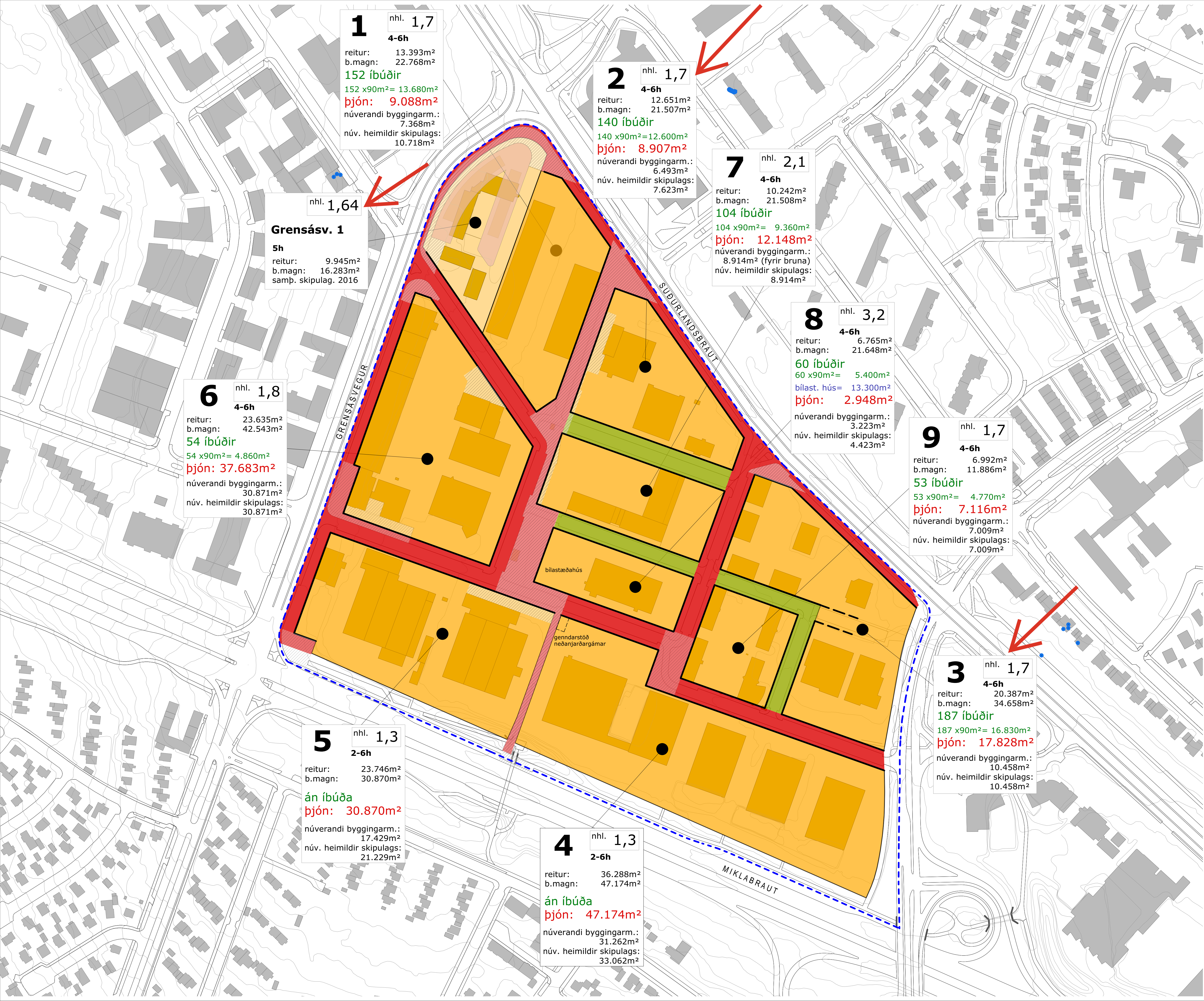
- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS
- SKIPULAGSREITUR
- BORGARGATA
ÁHERSLUGATA - 1
- GATA
ÁHERSLUGATA - 2
- ÁHERSLUSVÆÐI
GANGANDI UMFERÐAR

breyting: | skýring: | dags: |

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

SKEIFAN - REYKJAVÍK

efni:	Tilaga að rammaskipulagi		
mkv.:	1:1500	teiknað	yfirfarið
teikn.nr.	rammaskipulagsuppdráttur	dags:	13.12.2017
skrá:		16-16 rammaskipulag.vwx	



1 nhl. 1,7
4-6h
reitur: 13.393m²
b.magn: 22.768m²
152 íbúðir
152 x90m²= 13.680m²
þjón: 9.088m²
núverandi byggingarm.: 7.368m²
núv. heimildir skipulags: 10.718m²

2 nhl. 1,7
4-6h
reitur: 12.651m²
b.magn: 21.507m²
140 íbúðir
140 x90m²=12.600m²
þjón: 8.907m²
núverandi byggingarm.: 6.493m²
núv. heimildir skipulags: 7.623m²

7 nhl. 2,1
4-6h
reitur: 10.242m²
b.magn: 21.508m²
104 íbúðir
104 x90m²= 9.360m²
þjón: 12.148m²
núverandi byggingarm.: 8.914m² (fyrir bruna)
núv. heimildir skipulags: 8.914m²

8 nhl. 3,2
4-6h
reitur: 6.765m²
b.magn: 21.648m²
60 íbúðir
60 x90m²= 5.400m²
bílast. hús= 13.300m²
þjón: 2.948m²
núverandi byggingarm.: 3.223m²
núv. heimildir skipulags: 4.423m²

9 nhl. 1,7
4-6h
reitur: 6.992m²
b.magn: 11.886m²
53 íbúðir
53 x90m²= 4.770m²
þjón: 7.116m²
núverandi byggingarm.: 7.009m²
núv. heimildir skipulags: 7.009m²

3 nhl. 1,7
4-6h
reitur: 20.387m²
b.magn: 34.658m²
187 íbúðir
187 x90m²= 16.830m²
þjón: 17.828m²
núverandi byggingarm.: 10.458m²
núv. heimildir skipulags: 10.458m²

5 nhl. 1,3
2-6h
reitur: 23.746m²
b.magn: 30.870m²
án íbúða
þjón: 30.870m²
núverandi byggingarm.: 17.429m²
núv. heimildir skipulags: 21.229m²

4 nhl. 1,3
2-6h
reitur: 36.288m²
b.magn: 47.174m²
án íbúða
þjón: 47.174m²
núverandi byggingarm.: 31.262m²
núv. heimildir skipulags: 33.062m²

6 nhl. 1,8
4-6h
reitur: 23.635m²
b.magn: 42.543m²
54 íbúðir
54 x90m²= 4.860m²
þjón: 37.683m²
núverandi byggingarm.: 30.871m²
núv. heimildir skipulags: 30.871m²

TRÍPÓLÍ
+ VSÓ RÁÐGJÖF, LOTA OG HNIT

METRÓ
SUÐURLANDSBRAUT 56
ÍBÚÐAR- OG VERSLUNARHÚSNÆÐI

Fyrirspurn til Skipulagssvið Reykjavíkur
12. maí 2025
Fyrir Reiti hf.



- 1 - Frumdrög, Trípólí arkitektar
- 2 - Samgöngumat, VSÓ Ráðgjöf
- 3 - Hljóðvistaraskýrsla, Lota
- 4 - Sviðsmýndir fyrir CO 2 spor, Hnit

1. Frumdrög Trípólí arkitektar



Yfirlitsmynd úr norðri

Á horni Suðurlandsbrautar og Skeiðarvogs, á jaðri Skeifunnar, gegnt grónum íbúðarhverfum er að finna lítið hús við stórt bílastæðiplan. Húsið, sem upphaflega var reist fyrir hamborgarastaðinn McDonalds en hýsir nú veitingastaðinn Metró, stendur innarlega á lóðinni og á í litlu samtali við nærliggjandi byggingar. Það gerir enga tilraun til að skapa heillega götummynd eða önnur borgarrými umhverfis sig. Hvorki er hugað að gangandi eða hjólandi vegfarendum þó að á borgarlandinu norðan og austan megin við húsið sé ágætur göngu- og hjólastigur á nokkuð grónu svæði, sem tilheyrir þó að mestu helgunarsvæði bílsins.

Þeir sem koma og nýta sér þjónustu staðarins koma nánast undan-tekningarlaust á bíl, enda svæðið ekki hugsað til neins annars. Á álagstímum er ágætis straumur af bílum, fólk er hinsvegar varla sjáanlegt nema í gegnum bílrúður og rétt á meðan arkað er inn á staðinn. Við húsið er engin aðstaða til að snæða utandyra, maturinn er borðaður inni eða bílastæðiplaninu, þá iðulega fyrir framan mælaborðið, nálægt yfirfullri ruslatunnu, undir sveimandi mávageri.

Lóðin við Suðurlandsbraut 56 endurspeglar sorglegt ástand Skeifunnar vel. Um er að ræða algerlega vannýtta lóð á frábærum stað sem myndi gjörbreyta nærumhverfinu til hins betra ef þróuð og byggð með réttum hætti.



Yfirlitsmynd úr norðri

Borgarlínan og nýtt rammaskipulag mun marka þáttaskil í þróun Skeifunnar og nærumhverfis. Innan hverfis verður fjölbreytt starfssemi sem fyrr hryggjarstykkið í hverfinu en skilvirkara gatnakerfi, þar sem fjölbreyttum ferðamátum er gert hátt undir höfði, er ætlað að vinna gegn einsleitni hverfisins. Bílastæðaflæmin víkja fyrir íbúðum, torgum og borgargötum, sem munu hægt og rólega lifna við eftir því sem íbúum fjölgar. Borgarlínan mun breyta Suðurlandsbraut úr tvistrandi hraðbraut í lifandi borgargötu sem tengir saman aðliggiandi hverfi í stað þess að mynda gjá þar á milli.

METRÓ við Suðurlandsbraut 56 mun gegna lykilhlutverki við endurnýjun Skeifunnar og Suðurlandsbrautar. METRÓ verður nýtt kennileiti með mikið aðráttarafl frá Skeiðarvogi og Suðurlandsbraut. METRÓ mun slá nýjan tón í byggingarmynstri svæðisins, stórhýsi að evrópskri fyrirmynd sem stendur þétt við götuna og á í virku samtali við næstu nágranna sína. METRÓ mun hýsa verslanir, þjónustu, veitingastaði og íbúðir en innan og umhverfis bygginguna verða lifandi götur, garðar og torg. Við norð-austur horn byggingarinnar og andspænis nýju torgi verður að finna fyrstu borgarlinu-stöðina í þéttari hluta borgarinnar, METRÓ mun þannig mynda borgarhlið sem markar þannig skilin á milli borgar og úthverfis. METRÓ mun vera táknmynd hins nýja miðkjarna og nýrrar borgargötu sem Skeifan og Suðurlandsbraut mun, með tíð og tíma, verða.



Séð úr hverfi - borgarrými í stað bílastæða

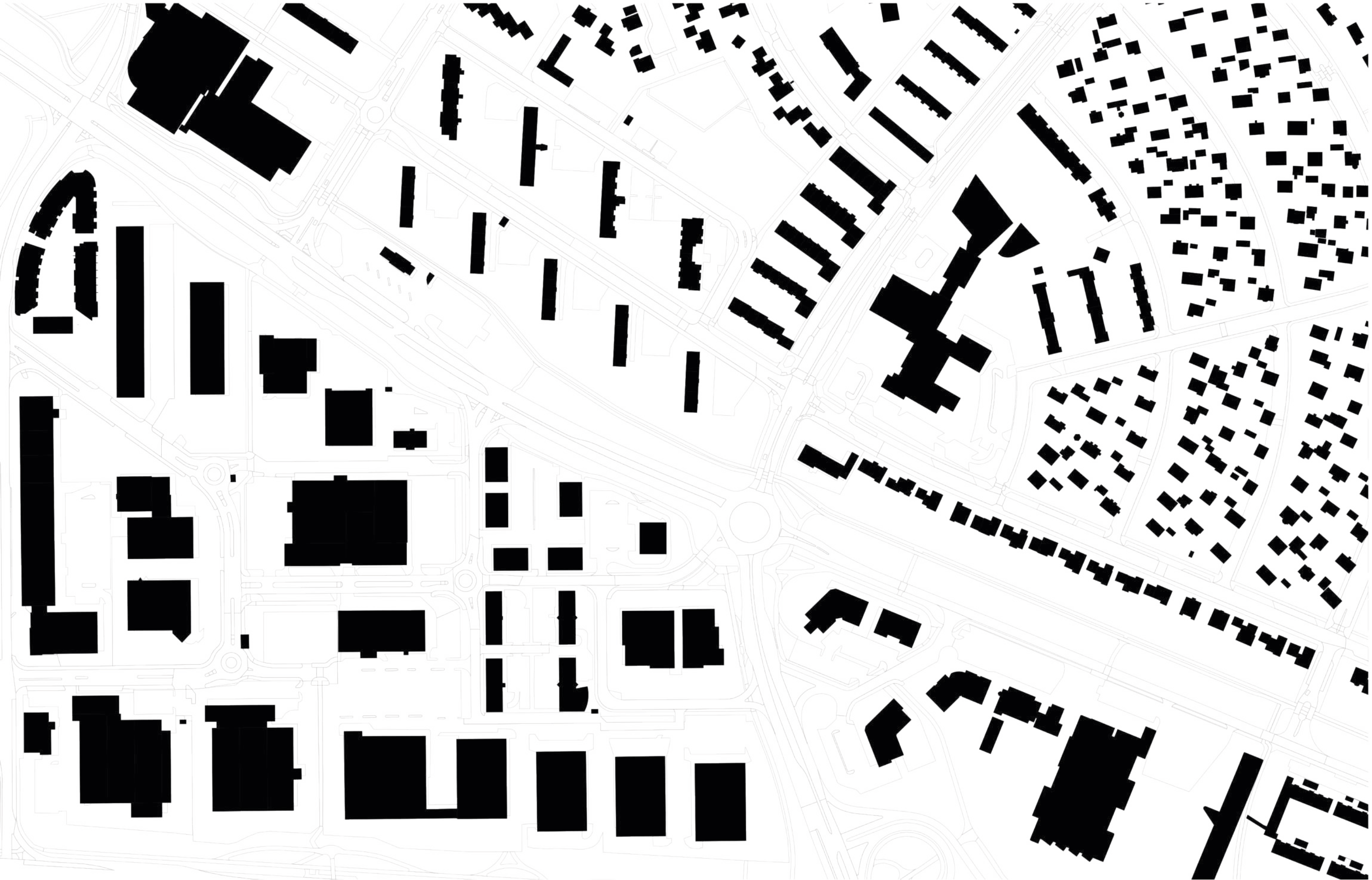
Fyrri fyrirspurn, METRÓ 21, tók mið af rammaskipulagi Skeifunnar eins og það var sett fram á þeim tíma. Niðurstaða svari hennar var að “tekið jákvætt í að horfa til þess að breyta uppbyggingu á lóðinni í anda þess sem fyrirspurnin sýnir” en með þeim fyrirvara “að breyttar forsendur m.a. í gatnakerfinu liggja ekki fyrir.”

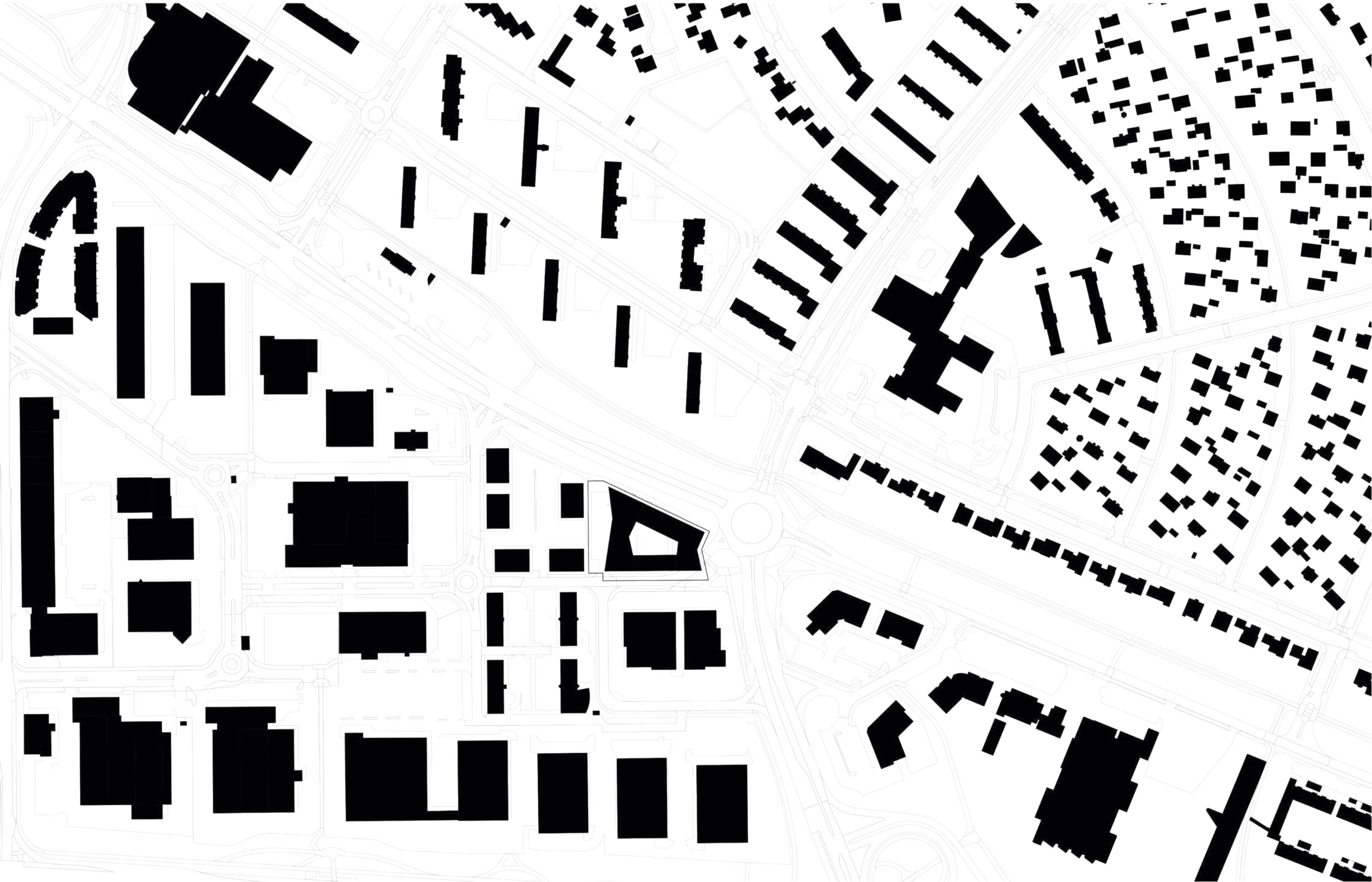
Nú þegar útlínur Borgarlínu eru að skýrast hefur fyrri tillaga METRÓ 21 verið uppfærð með tilliti til nýrra forsenda í METRÓ 24. Sama hugmynda- og formfræði liggur að baki nýrri tillögu og henni einungis breytt í smáatriðum. Meðal annars hefur bygging verið styt, henni hnikað til vesturs og hún hækkuð svo að nú er fremra húsið “Punkturinn” 7 hæðir frá Suðurlandsbraut en það aftara, “Stöngin” 6 hæðir.

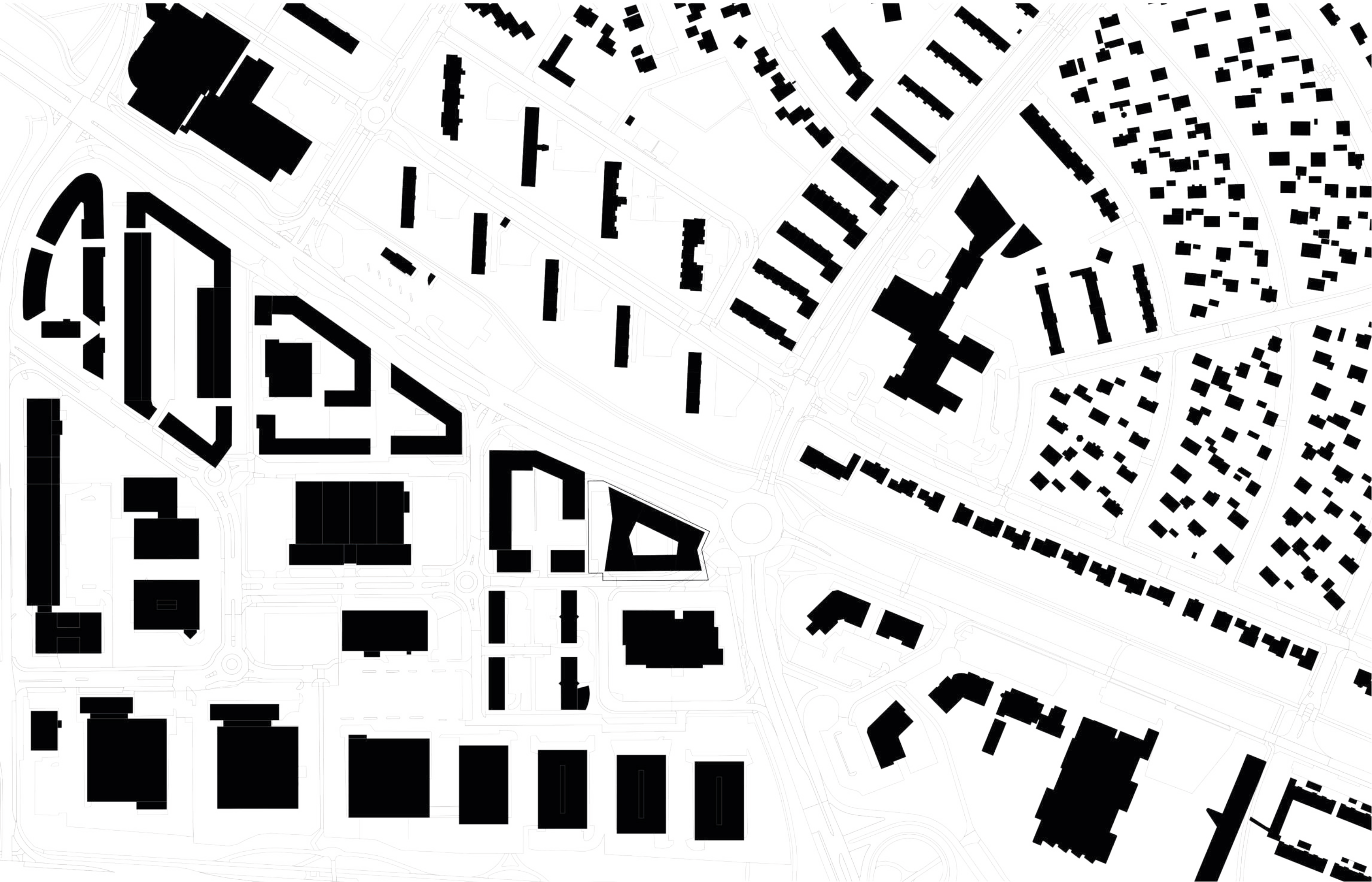
Byggingarmagnið hefur aukist lítillega frá Metró 21, íbúðum fjölga úr 87 í 99 og lóðamörk hafa verið endurskilgreind með tilliti til aðliggjandi borgarrýma. Þá gerir tillagan ráð fyrir að ystu mörkum borgarlínurammans verði hnikað til við norður- og austurhlið svo byggingin sitji þétt að Suðurlandsbraut og myndi almenningstorg við austur enda þess, andspænis nýrri borgarlínustöð.

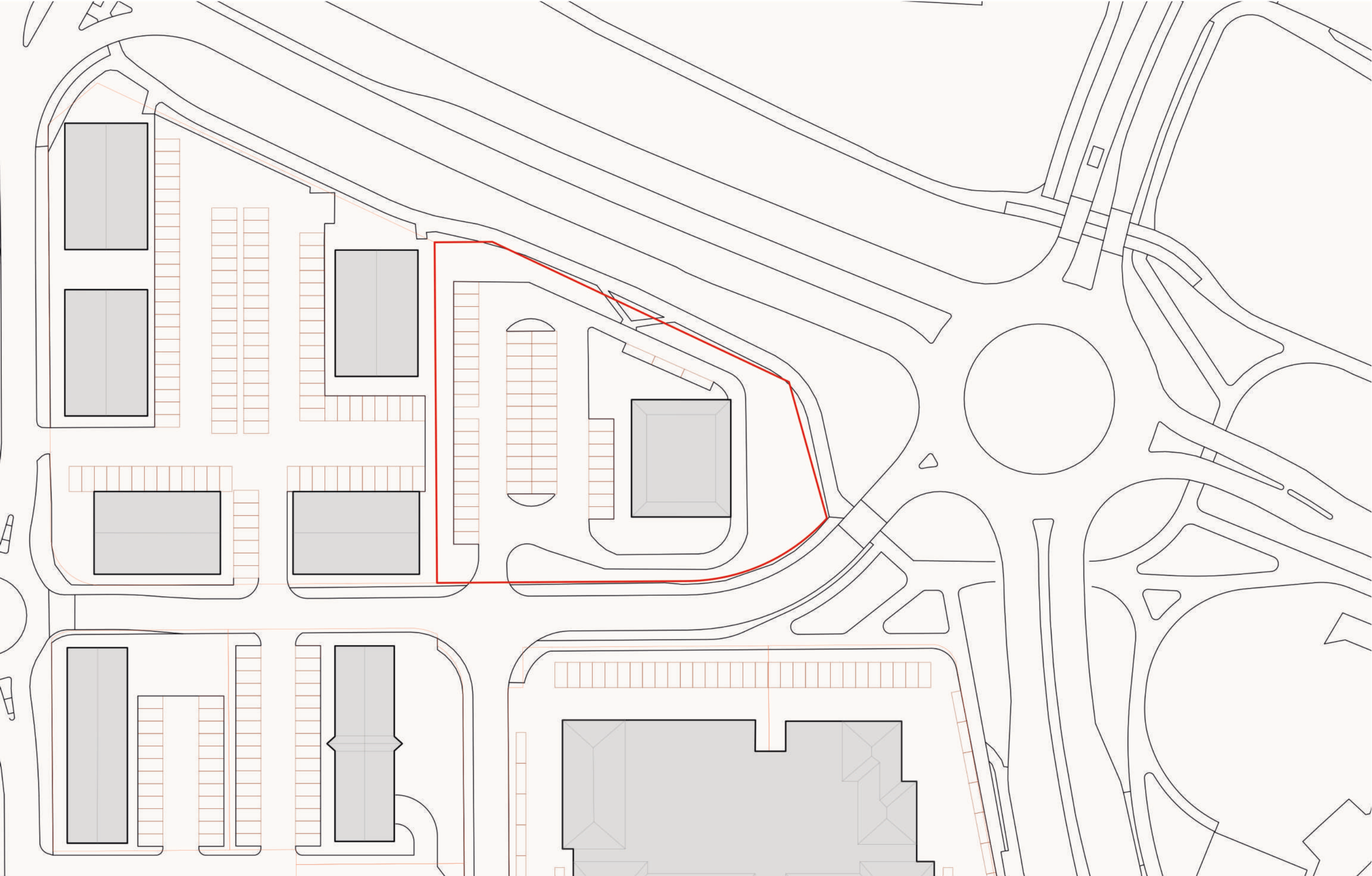


Nýr borgargarður við suðurhlíð og nýtt borgartorg við austurhlíð byggingarinnar









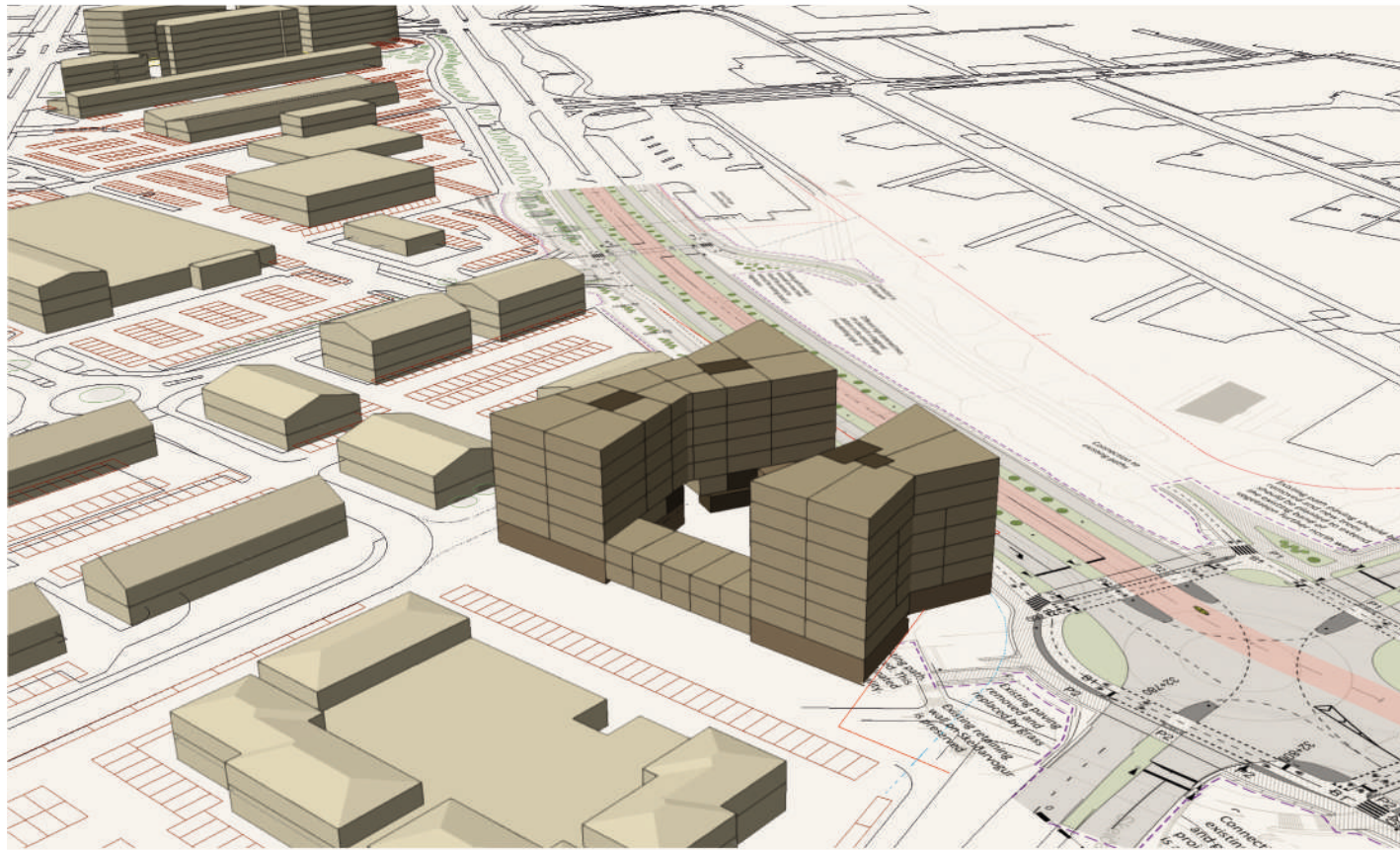
Afstöðumynd
Án mkv.



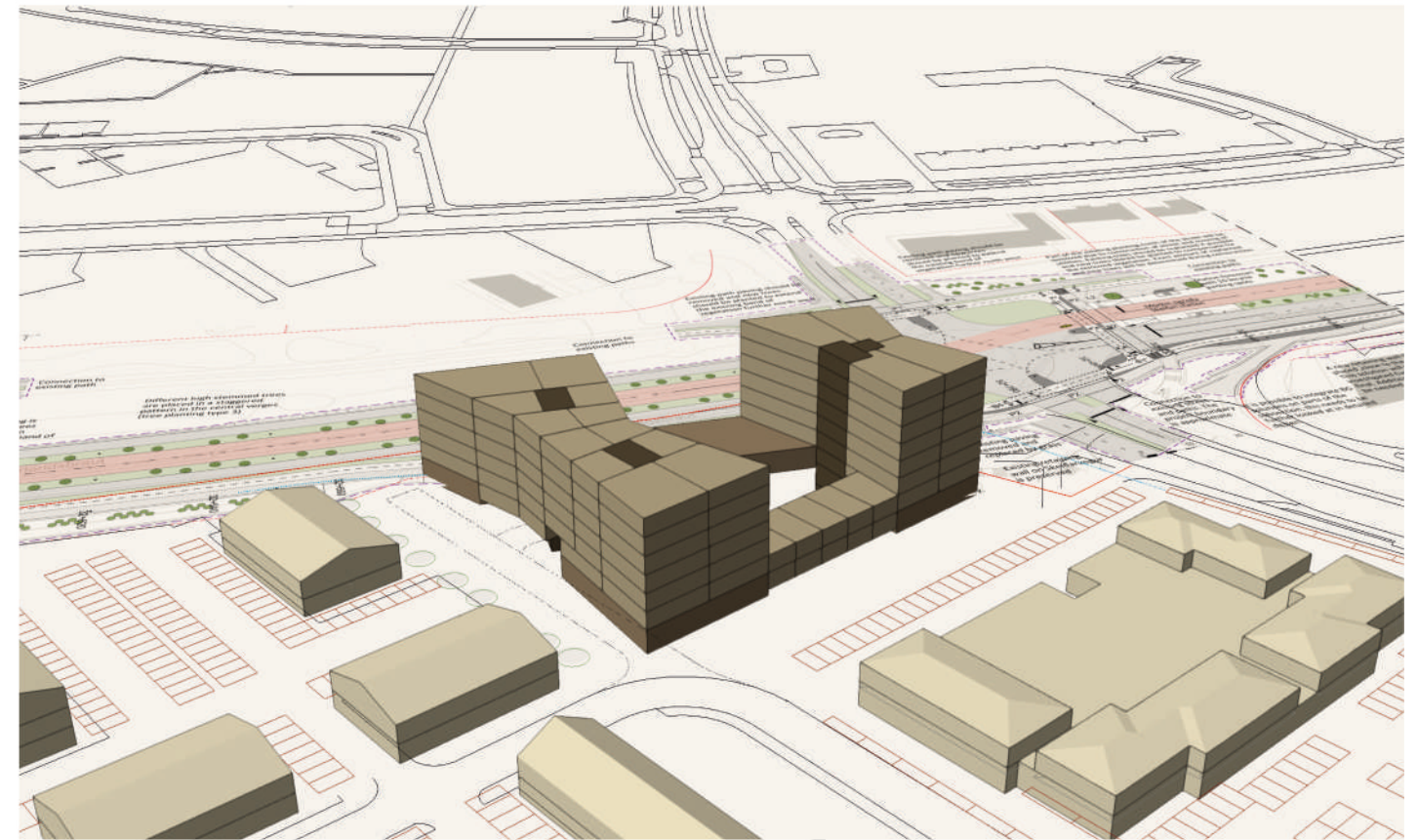
Afstöðumynd
Án mkv.



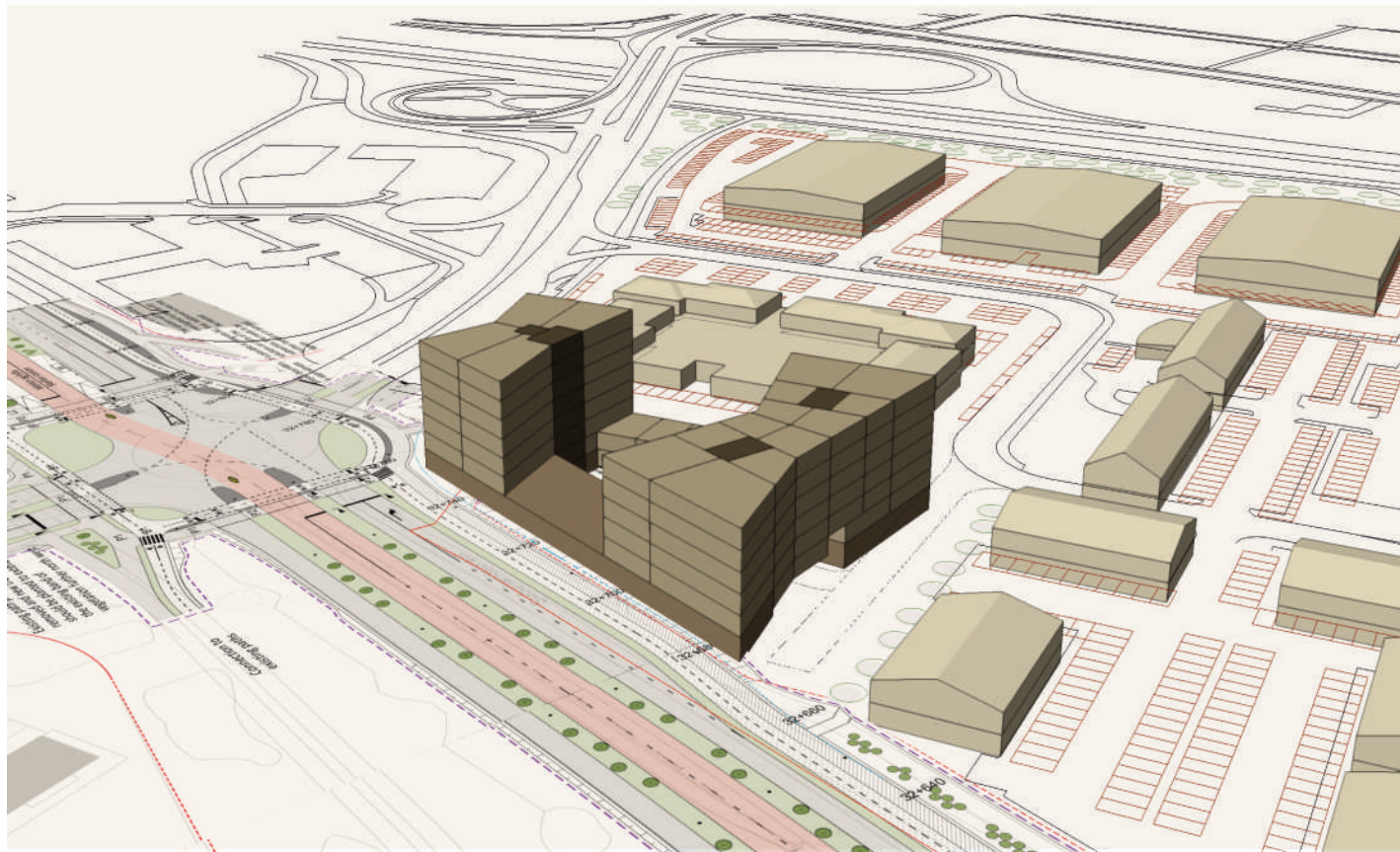
Afstöðumynd
Án mkv.



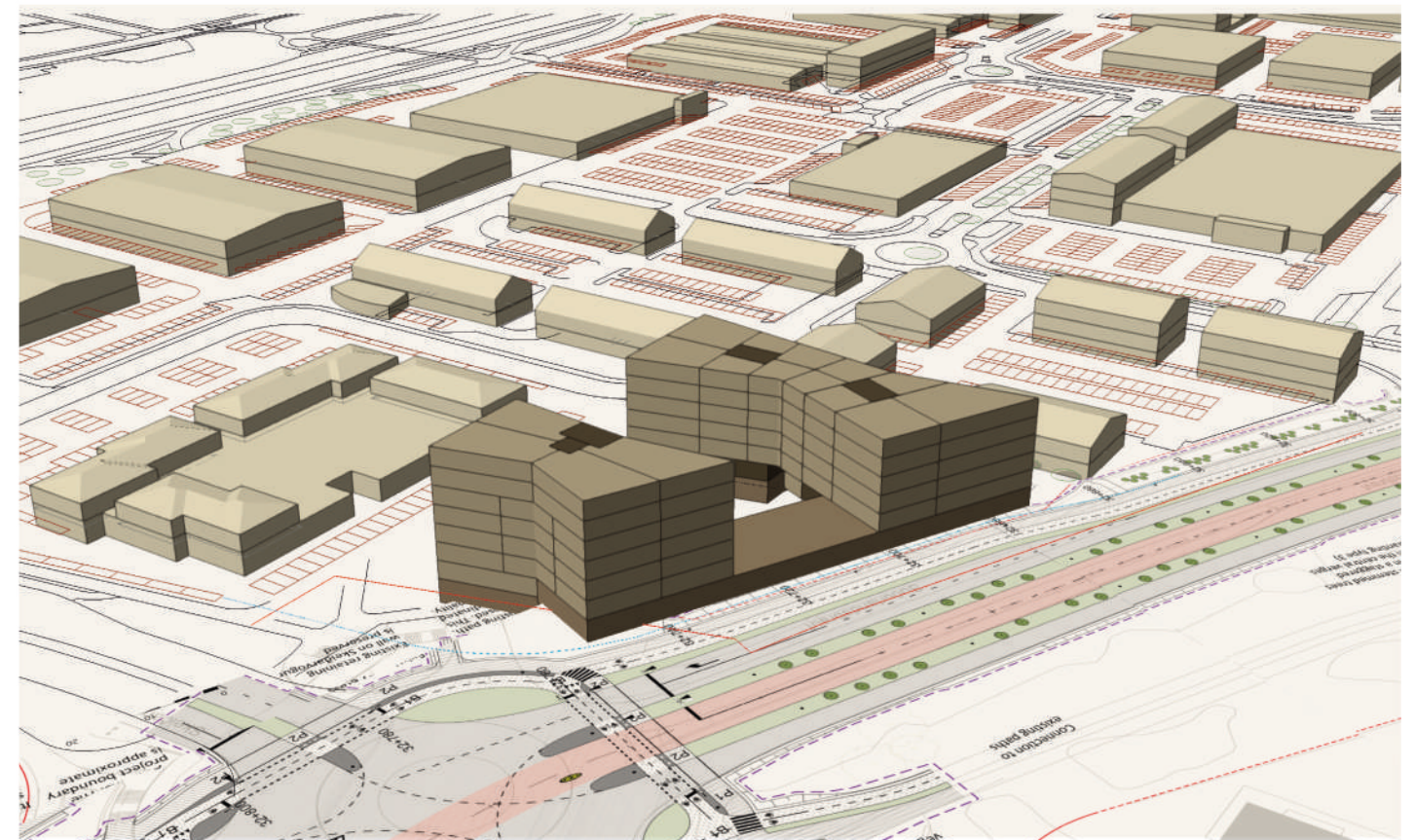
Fuglasýn úr suðri



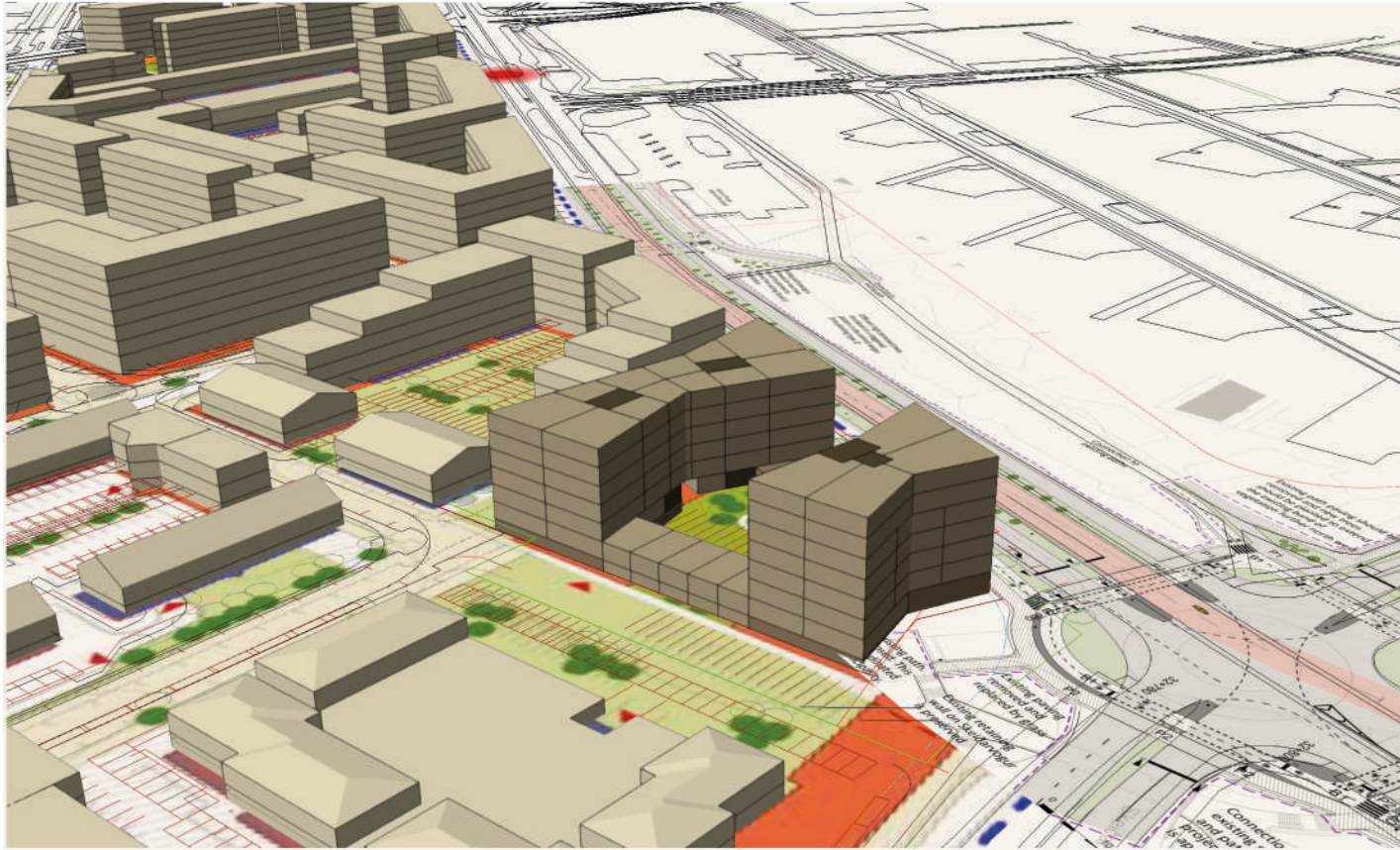
Fuglasýn úr vestri



Fuglasýn úr norðri



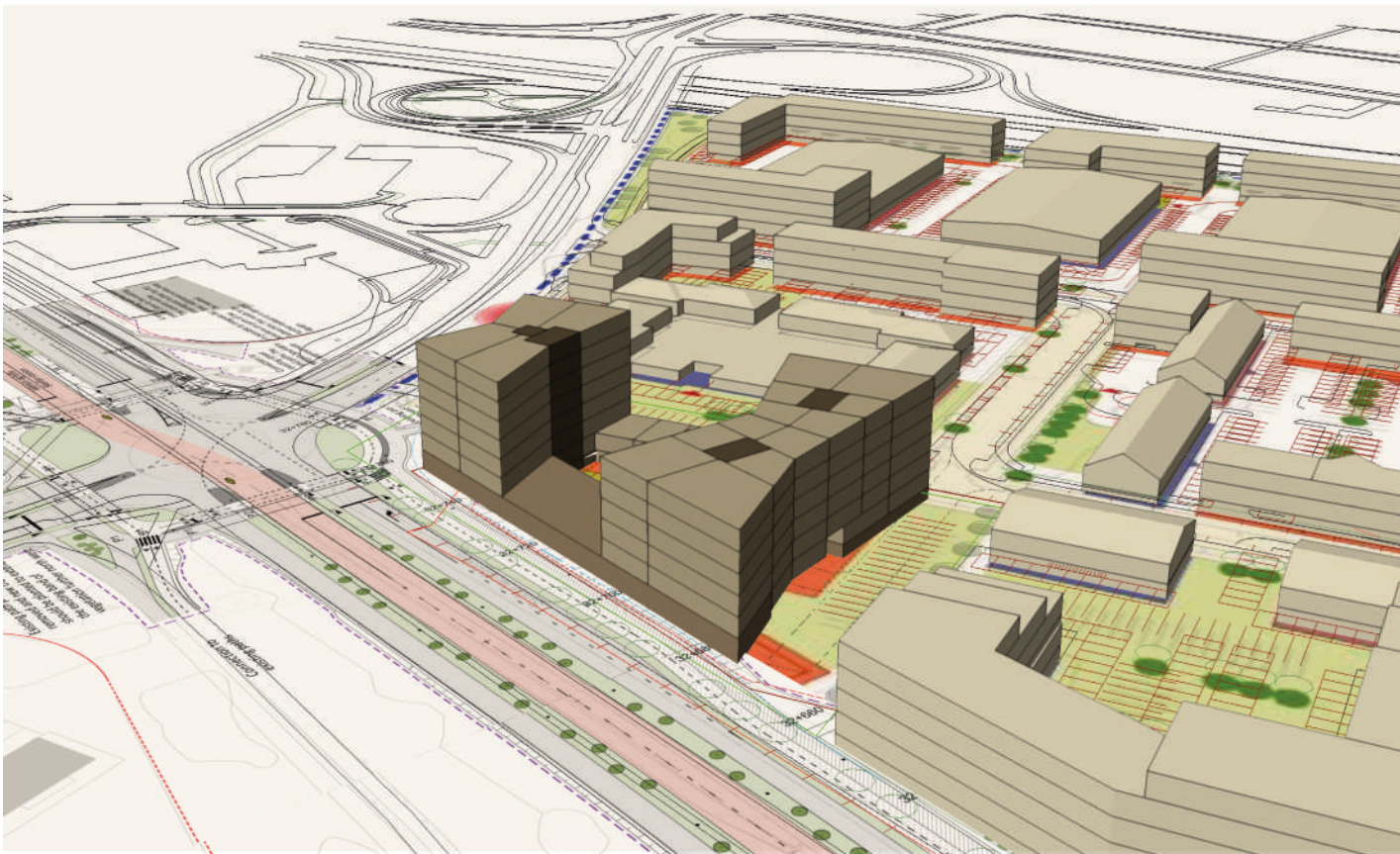
Fuglasýn úr austri



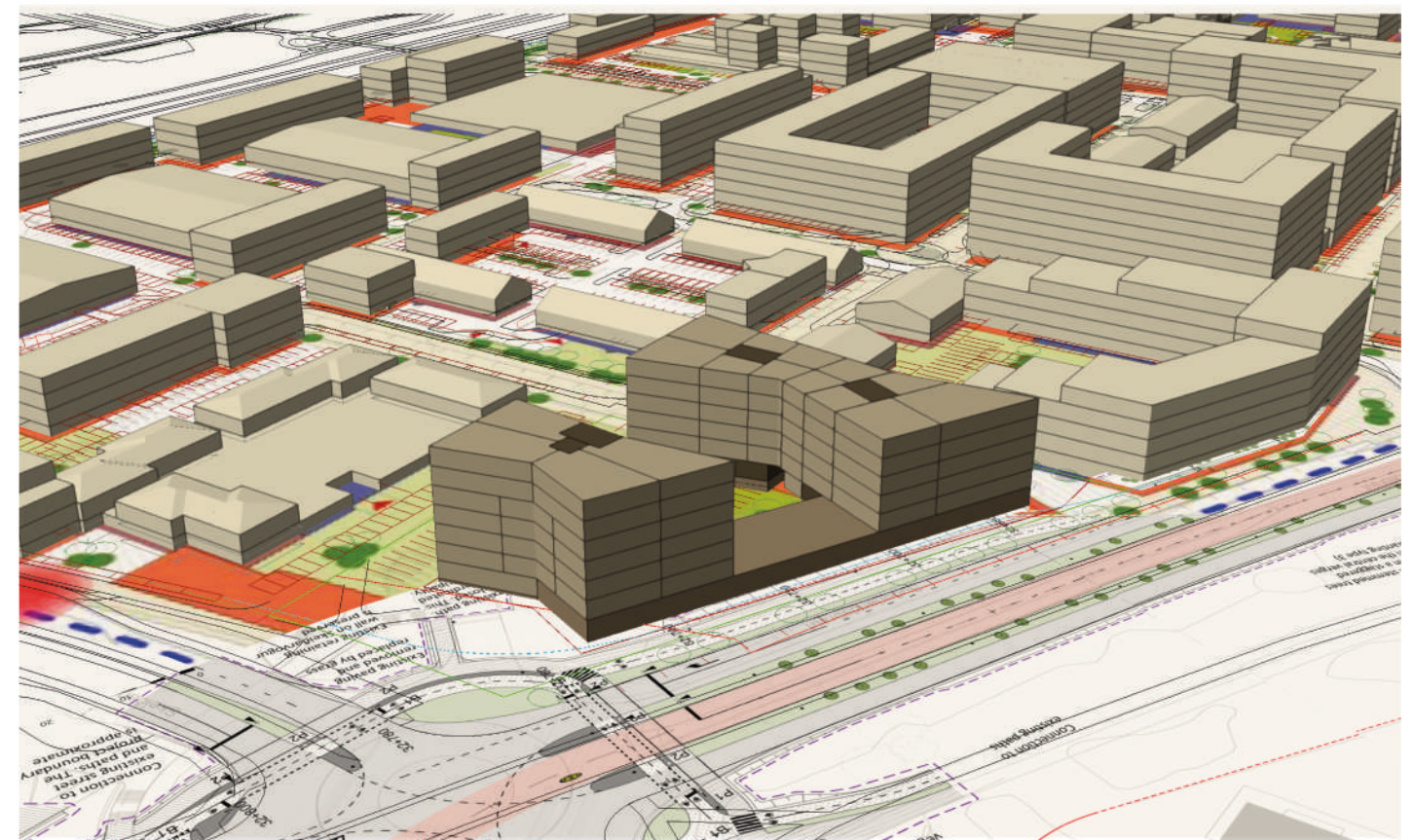
Fugasýn úr suðri



Fugasýn úr vestri



Fugasýn úr norðri



Fugasýn úr austri

Hæðir: 5/6 - 7/8

Fermetrar ofanjarðar: 12.500 m²

Lóðarstærð: 4.410 m²

Nhl: 2,83

Íbúðir: 9.700m²

Þjónusta: 1.700 m²

Kjarnar: 1.200 m²

Íbúðartýpur:

	fjöldi	hlutfall
Stúdío	0 stk.	0%
2 herbergja	49 stk.	49%
3 herbergja	45 stk.	45%
4 herbergja	5 stk.	5%

42 stk. 110-180 m² horn

45 stk. 50-110 m² einnar/tveggja hliða

5 stk. 130-150 m² tveggja hæða

Alls 99 íbúðir

Sameiginlegur inngarður: 670 m²

Fermetrar neðanjarðar: 4000 m²

Bílastæðaviðmið:*

80 - heilarfjöldi bílastæða

1,1 bílastæði per íbúð

0,1 gestastæði per íbúð

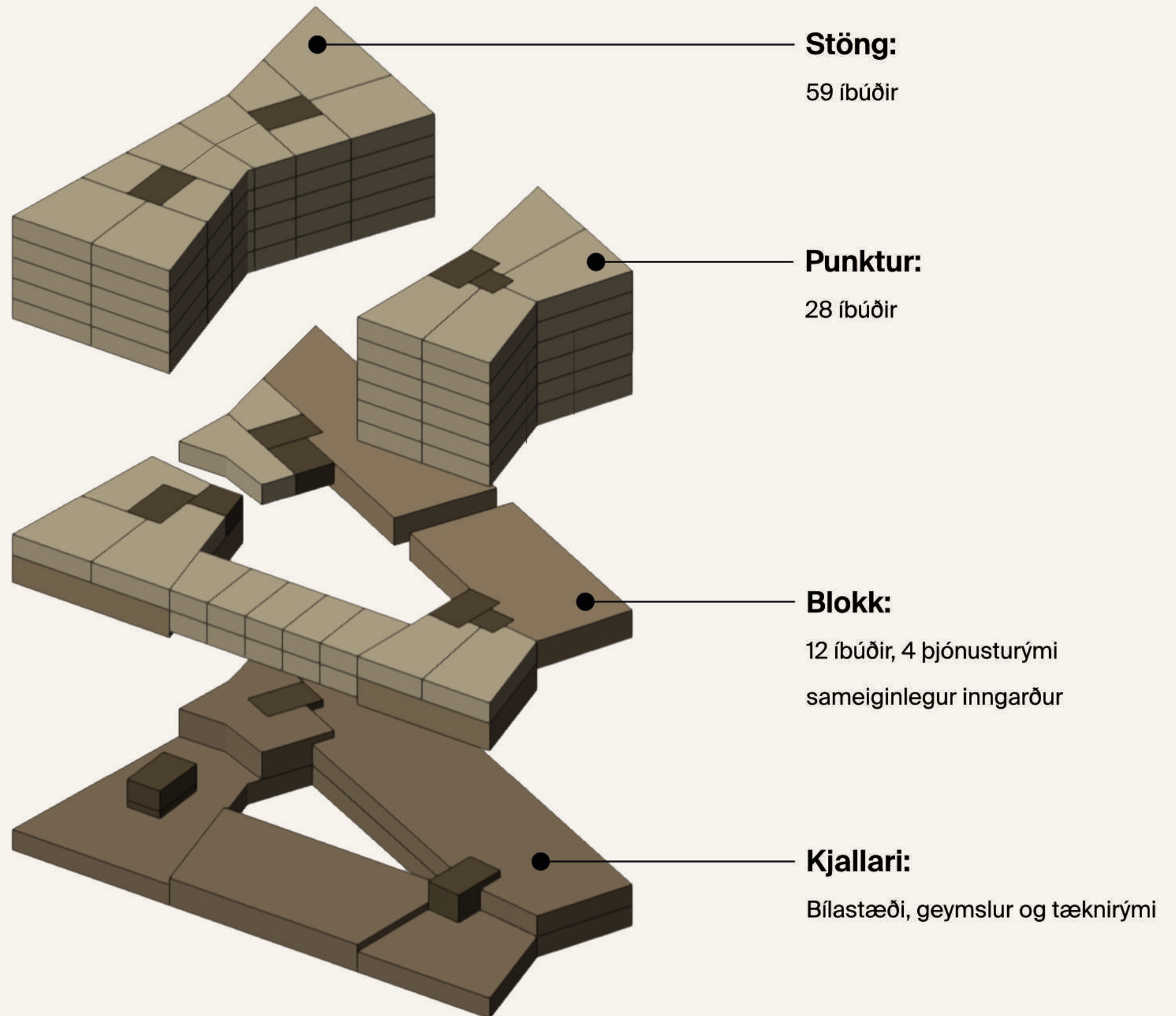
0,18 stæði per 100m² þjónusta

Hjólástæðaviðmið:*

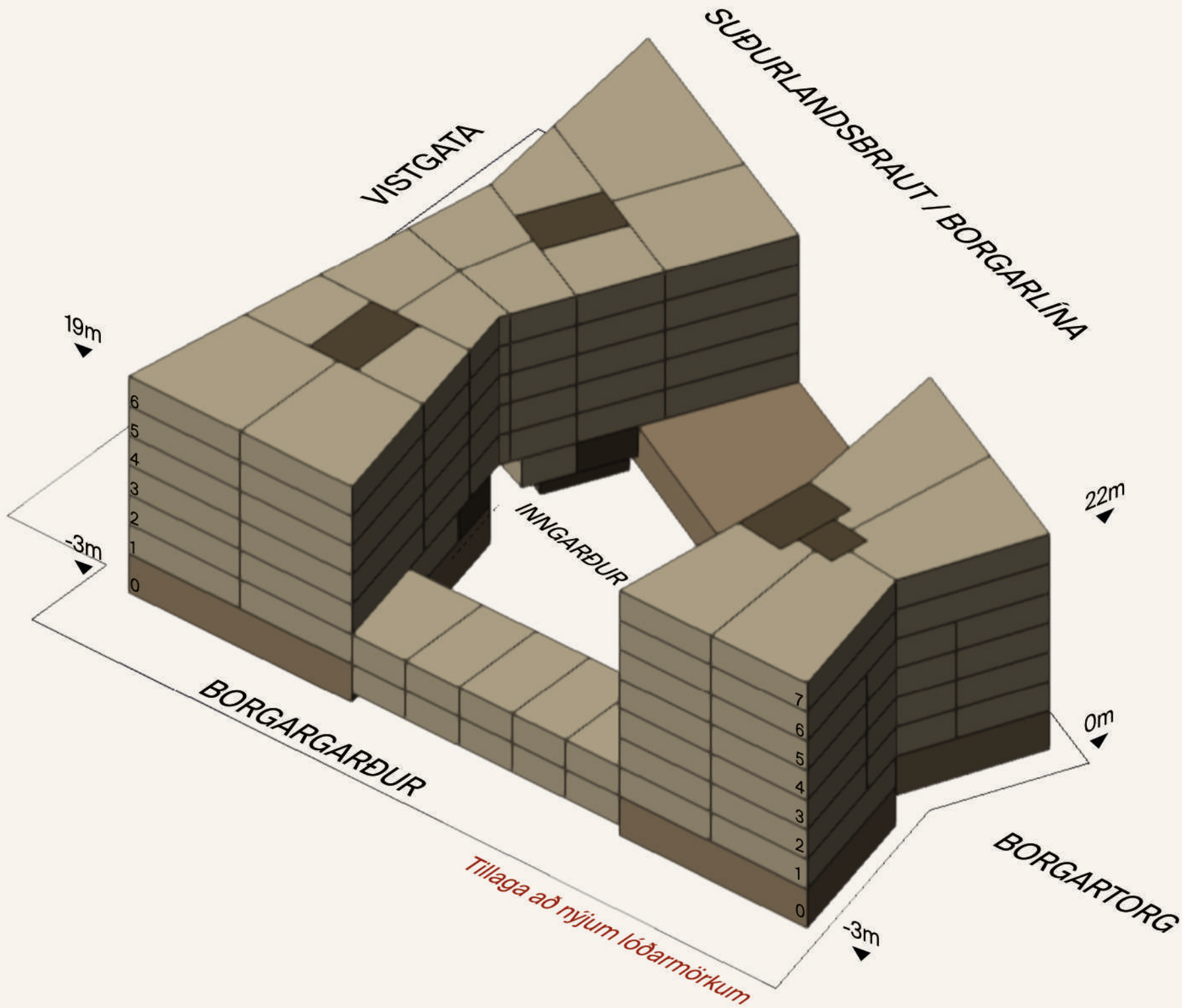
233 - heildarfjöldi hjólástæða

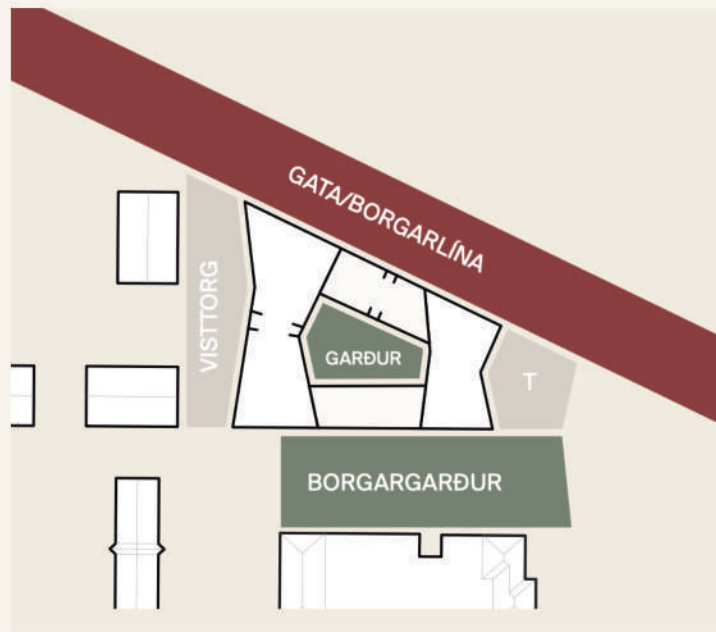
48 opin á yfirborði

185 læst í hjólageymslum

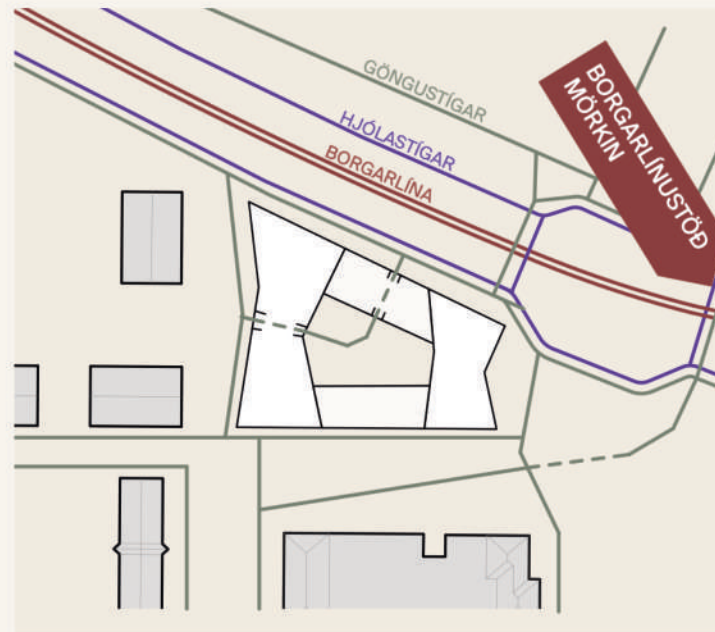


*Skv. niðurstöðum samgöngumats

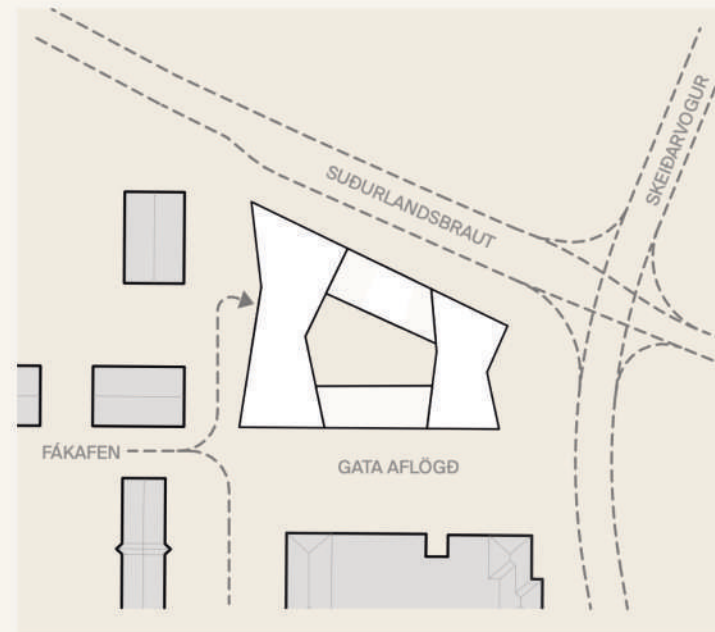




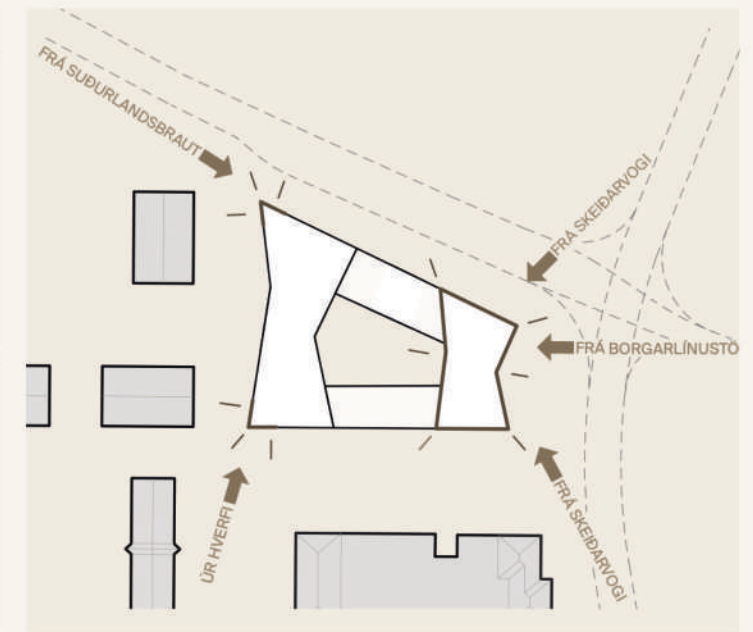
Fjölbreytt borgarrými innan og umhverfis byggingu.



Grænar tengingar við aðliggjandi hverfi Borgarlína, göngu og hjólastígar.



Götur, aðkoma að bílajakjallara, aflagðar götur.



Sjónásar teygja sig í nærumhverfi og skapa kennileiti.



Núverandi lóðarmörk



Lóð skv. rammaskipulagi



Ytri mörk Borgarlínu skv. hönnunargögnum
(21.06.2024)

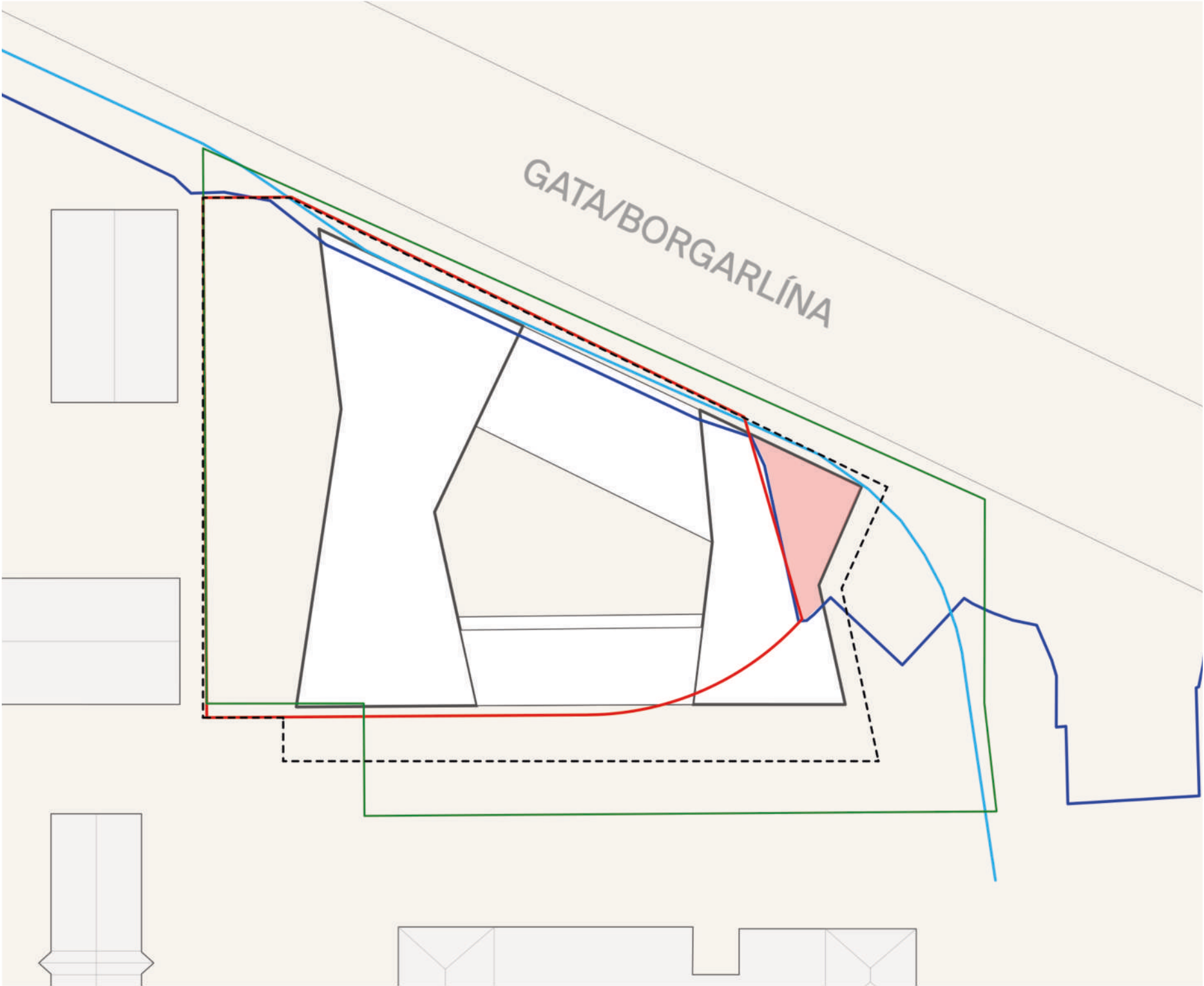


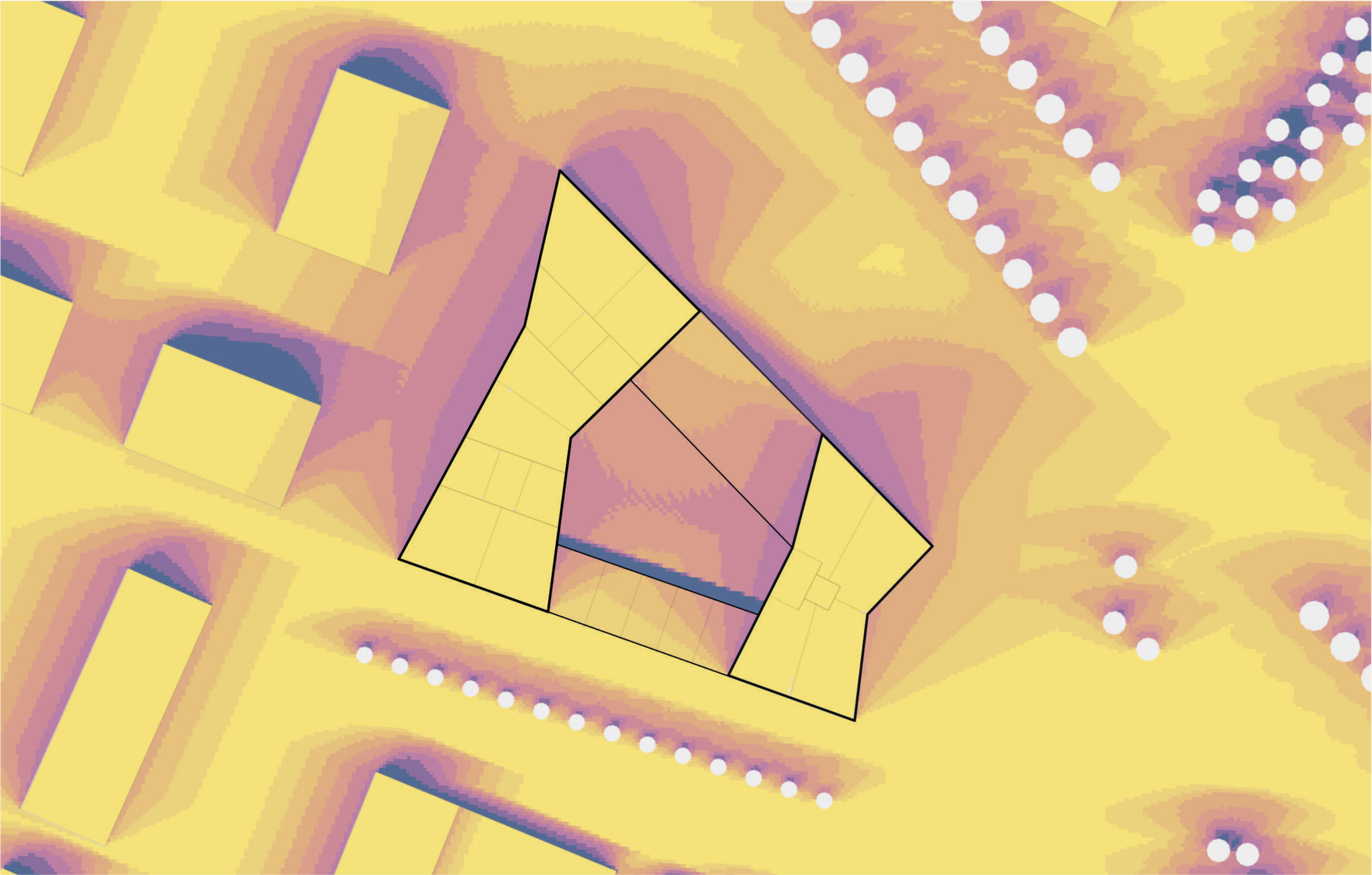
Ytri mörk deiliskipulags Borgarlínu

Skýringarmynd sýnir ósamræmi á milli lóðarmarka Borgarlínu í skipulagsgögnum fyrir svæðið.

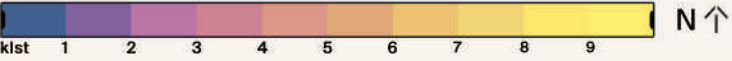
Ytri mörk Borgarlínu skv. hönnunargögnum dagsett 21. 06. 2024 og deiliskipulags Borgarlínu ber ekki saman líkt og bent er á á skýringarmynd.

- Núverandi lóðarmörk —
- Lóð skv. rammaskipulagi —
- Ytri mörk Borgarlínu skv. hönnunargögnum. (21.06.2024) —
- Ytri mörk deiliskipulags Borgarlínu —
- Tillaga að nýjum lóðarmörkum METRÓ ---
- Hluti byggingar sem lendir milli ytri ytri marka deiliskipulags borgarlínu og ytra hönnunargagna borgarlínu. ■





1. maí
09:00-17:00



Skýringarmynd sýnir dvalarsvæði innan lóðar og svæði innan þess sem njóta sólarljóss í amk. 5 klst.

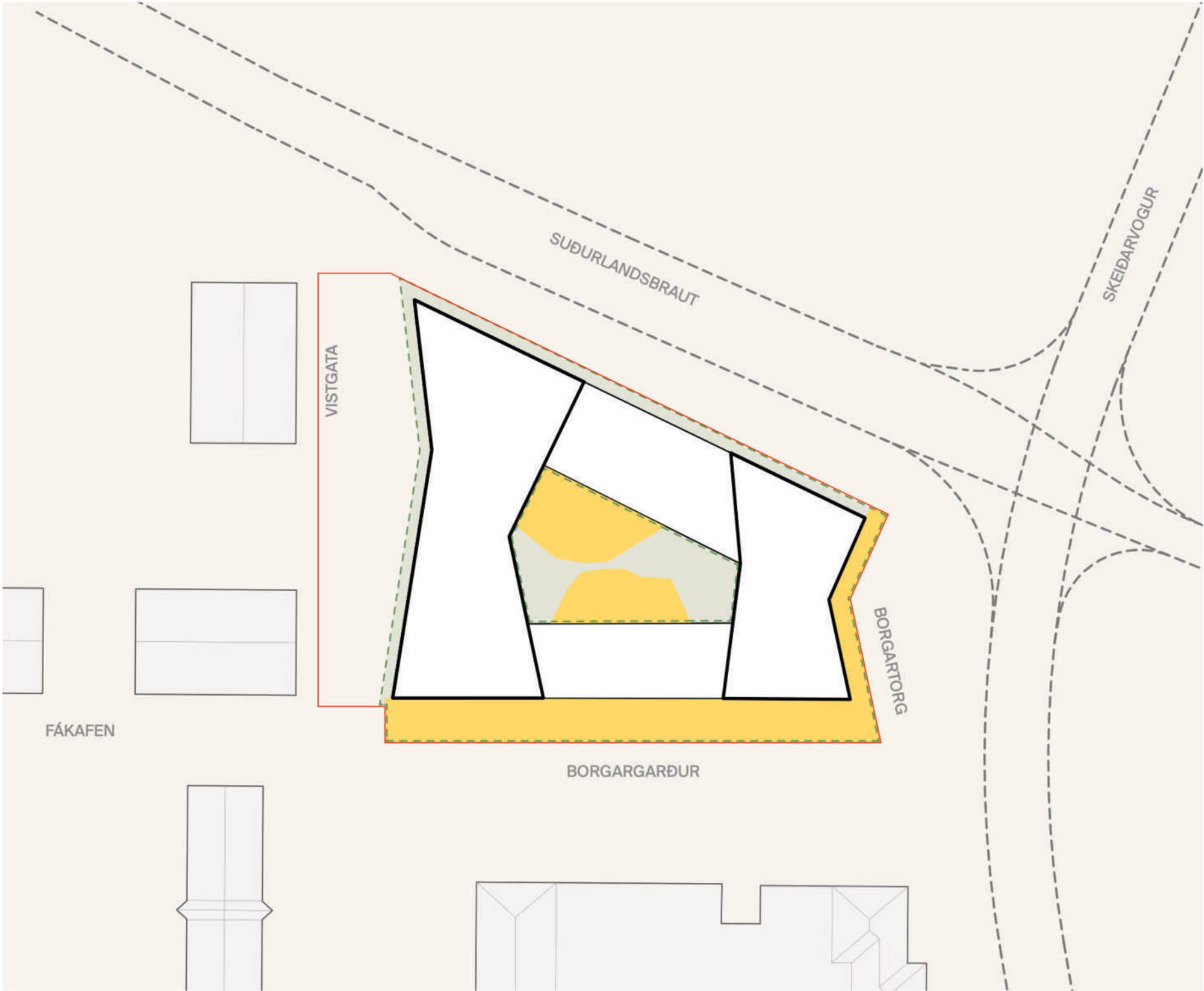
Miðað er við 1. maí frá kl. 09:00 - 17:00

Skv. reglum er krafa um að 50% af nauðsynlegu dvalarsvæði lóðar njóti amk. 5 klst. sólarljóss milli 09:00 og 17:00.

Stærð nauðsynlegs dvalarsvæðis er 20% af brúttó A m2 byggingarinnar.

Í tilfalli METRÓ: Dvalarsvæði á lóð er 1574m2 og uppfyllir lágmark sem reiknast 1568m2.
Hluti dvalarsvæðis sem nýtur 5+ klst. af sólarljósi er 976m2. Því reiknast sól á dvalarsvæði: $976/1574m^2 = 62,7\%$.

Stærð:		
Lóð		4930m2
Dvalarsvæði á lóð		1574m2
5+ sólarstundir innan dvalarsvæðis		976m2



Skýringarmynd sýnir dvalarsvæði innan lóðar og svæði innan þess sem njóta sólarljóss í amk. 5 klst.

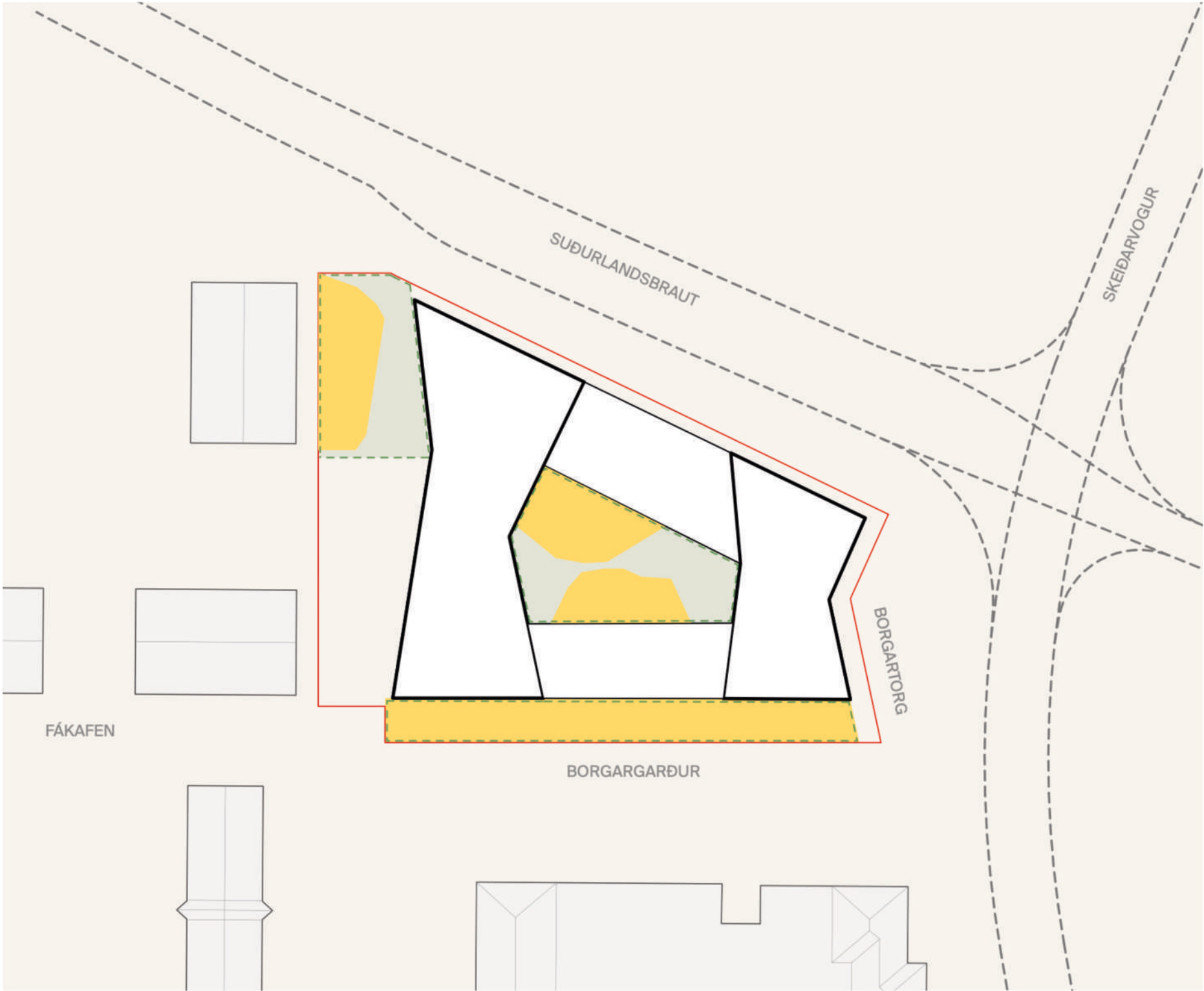
Miðað er við 1. maí frá kl. 09:00 - 17:00

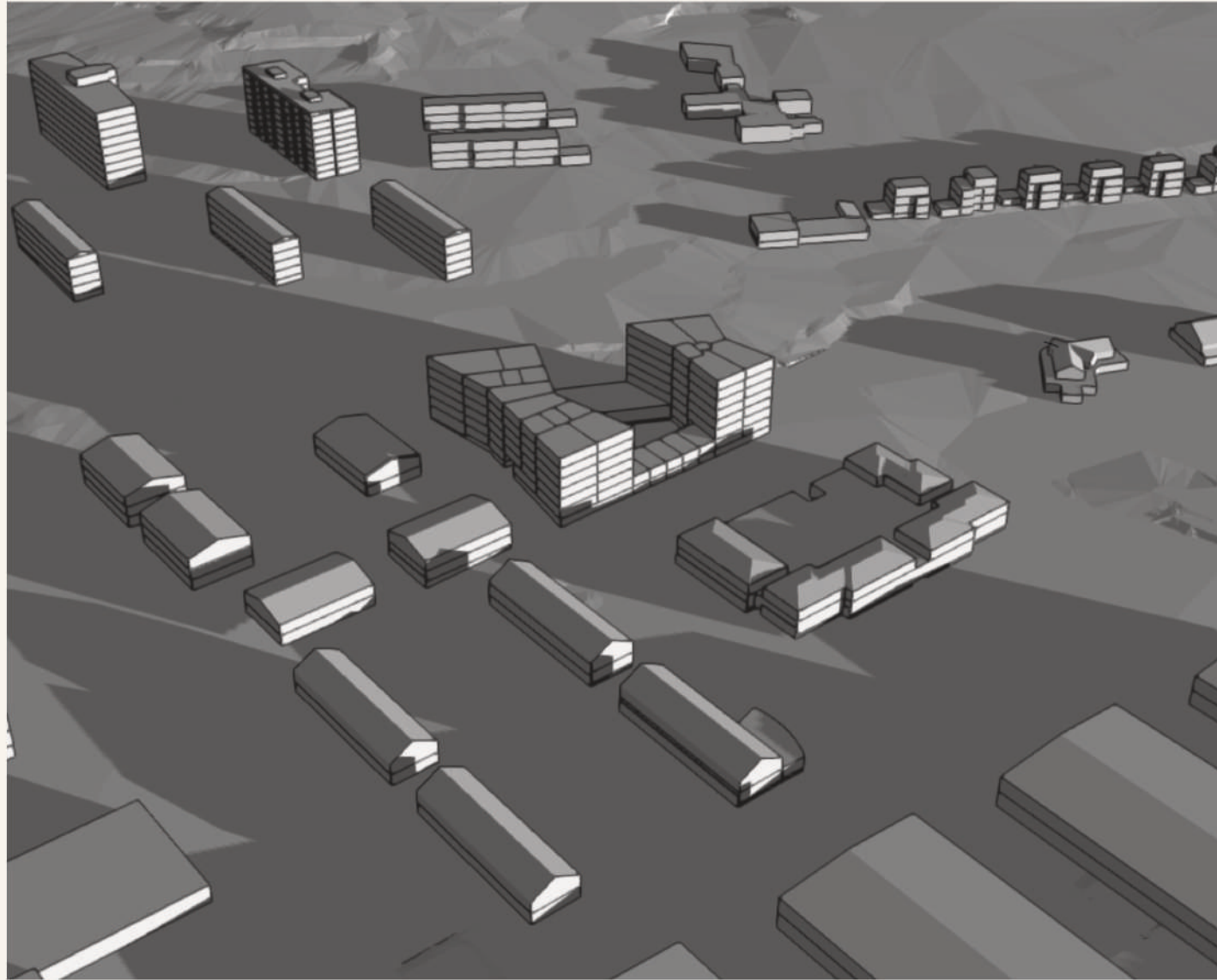
Skv. reglum er krafa um að 50% af nauðsynlegu dvalarsvæði lóðar njóti amk. 5 klst. sólarljóss milli 09:00 og 17:00.

Stærð nauðsynlegs dvalarsvæðis er 20% af brúttó A m2 byggingarinnar.

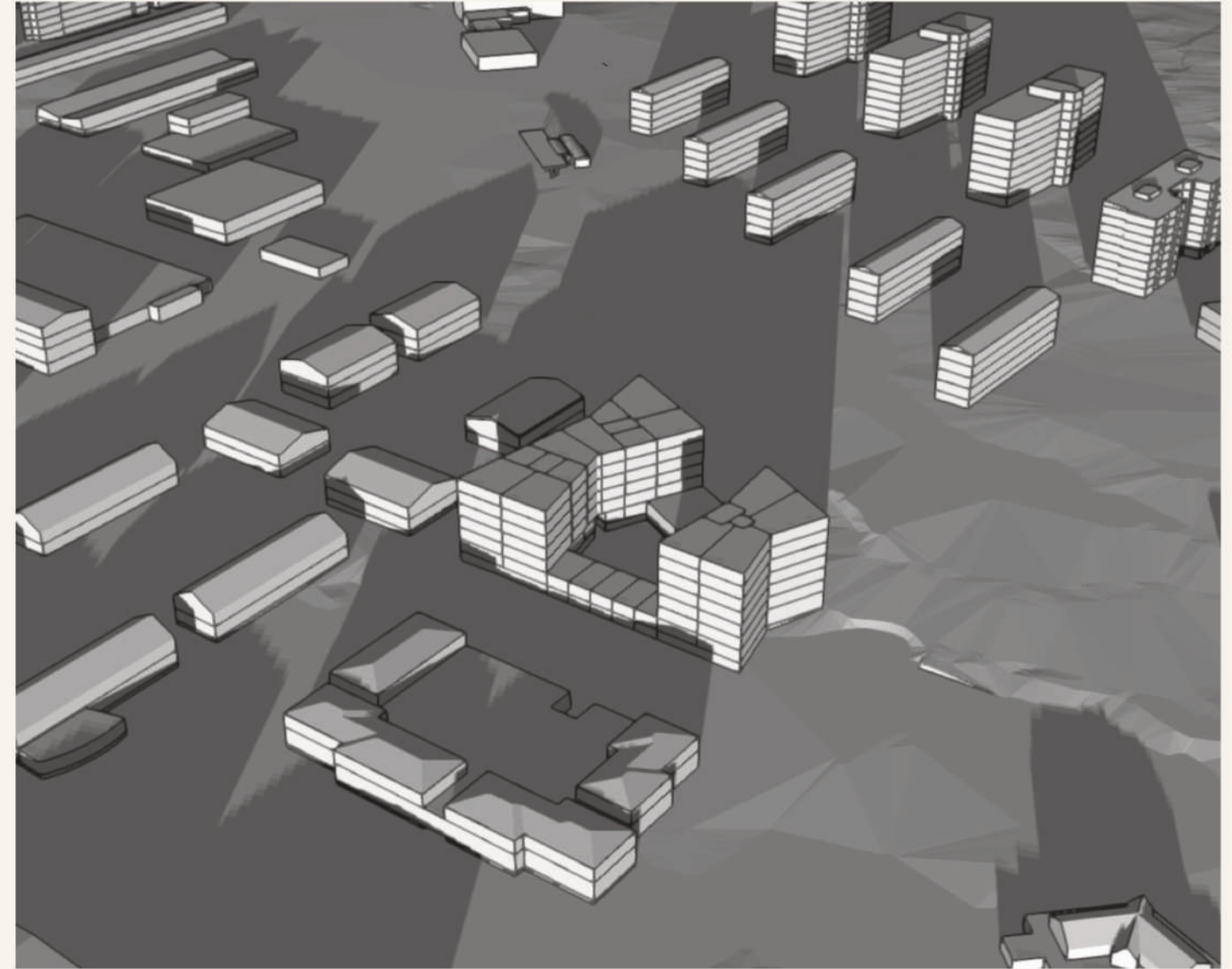
Í tilfalli METRÓ: Dvalarsvæði á lóð er 1582m2 og uppfyllir lágmark sem reiknast 1568m2.
Hluti dvalarsvæðis sem nýtur 5+ klst. af sólarljósi er 1075m2. Því reiknast sól á dvalarsvæði: $1075/1582m^2 = 68\%$.

Stærð:		
Lóð		4930m2
Dvalarsvæði á lóð		1582m2
5+ sólarstundir innan dvalarsvæðis		1075m2

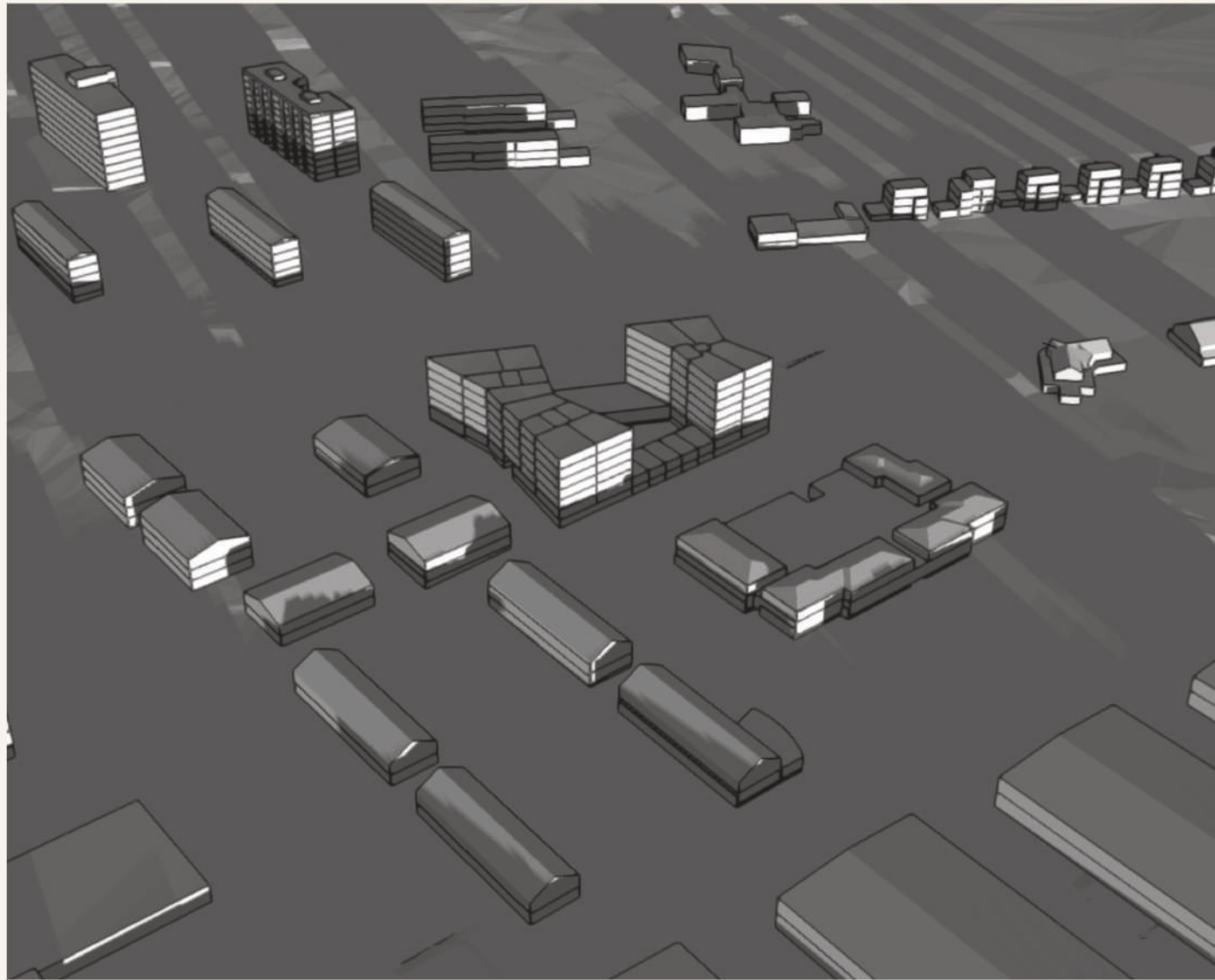




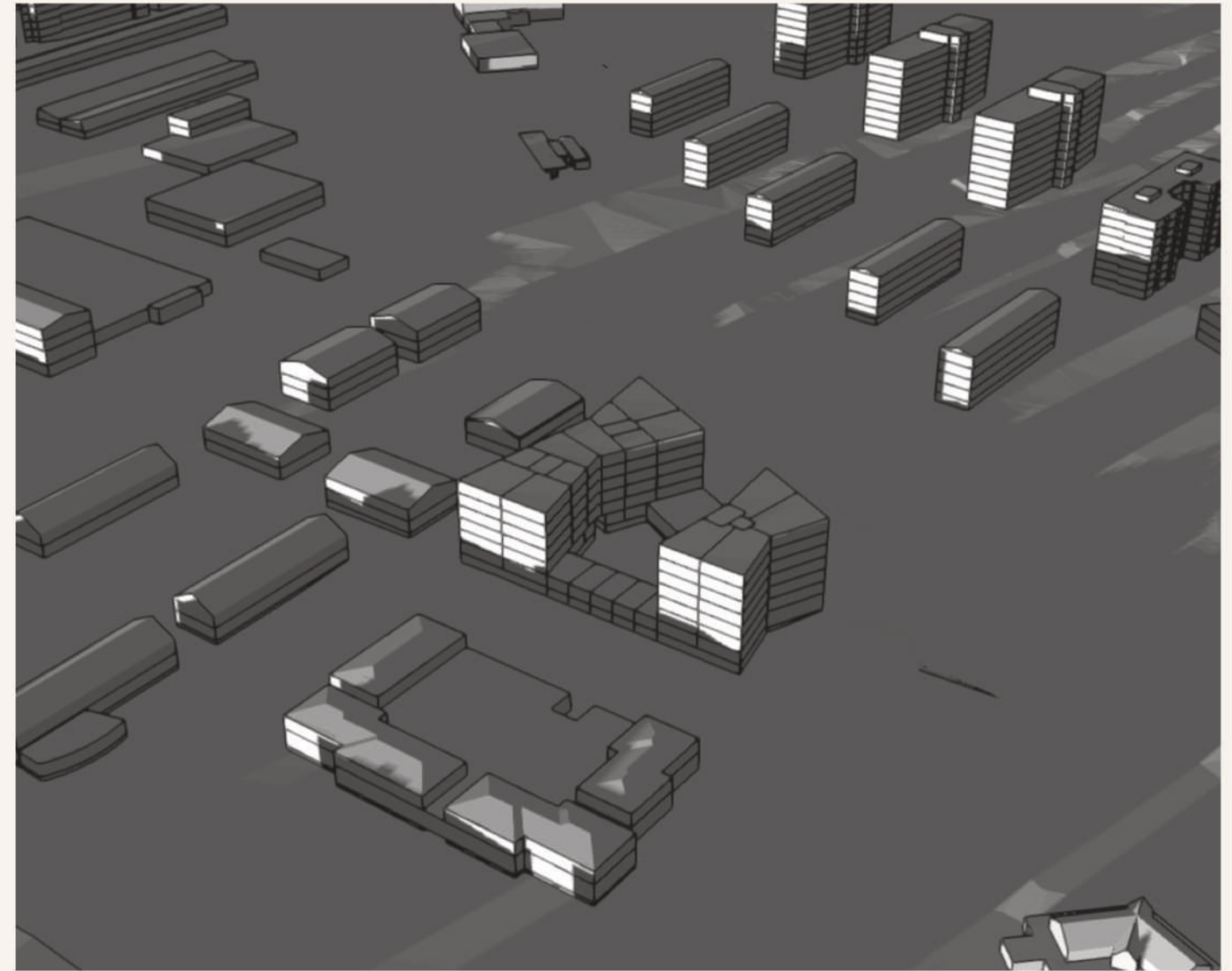
21. janúar
Kl: 13:00
Séð úr suðvestri



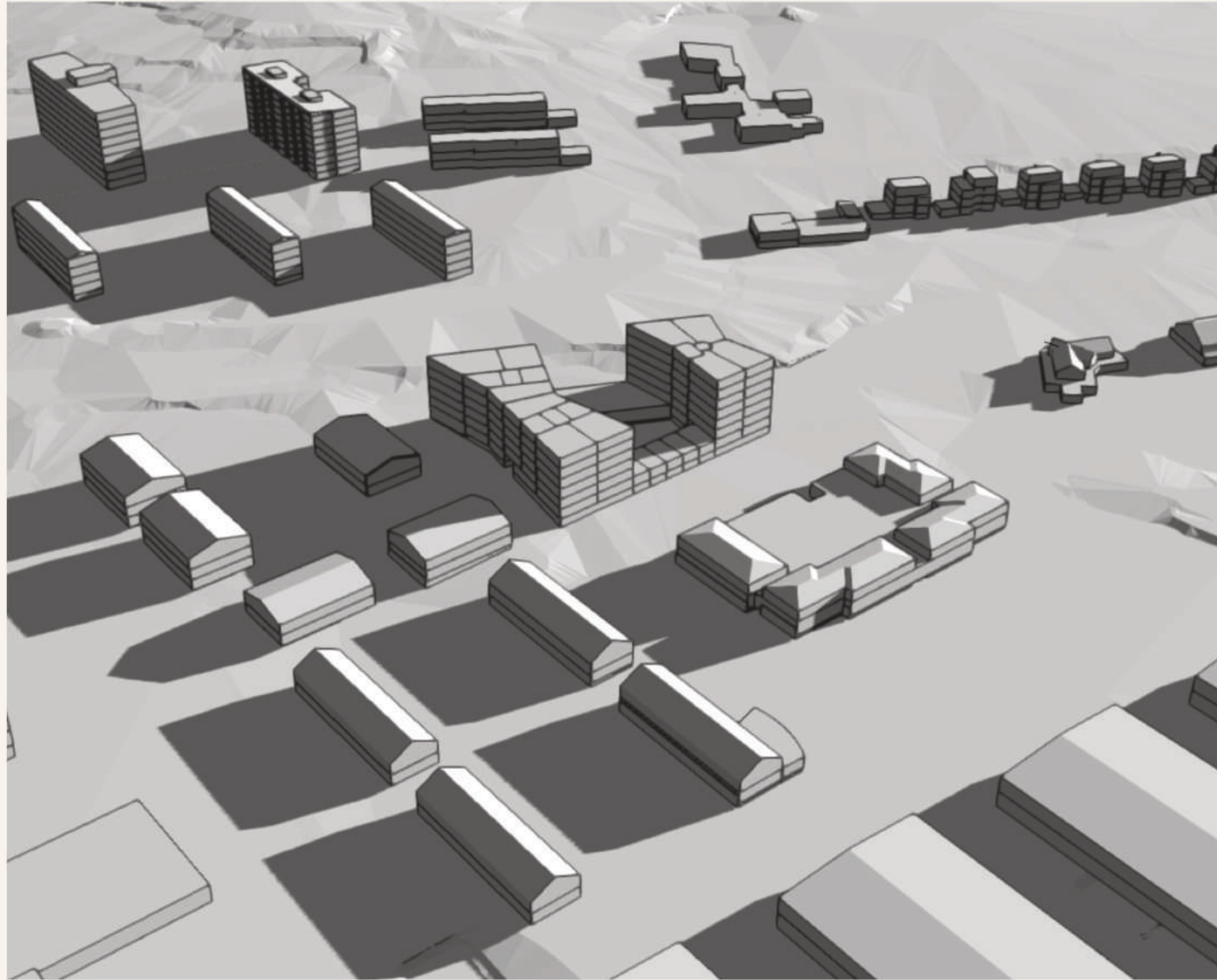
21. janúar
Kl: 13:00
Séð úr suðri



21. janúar
 Kl: 16:00
 Sæð úr suðvestri



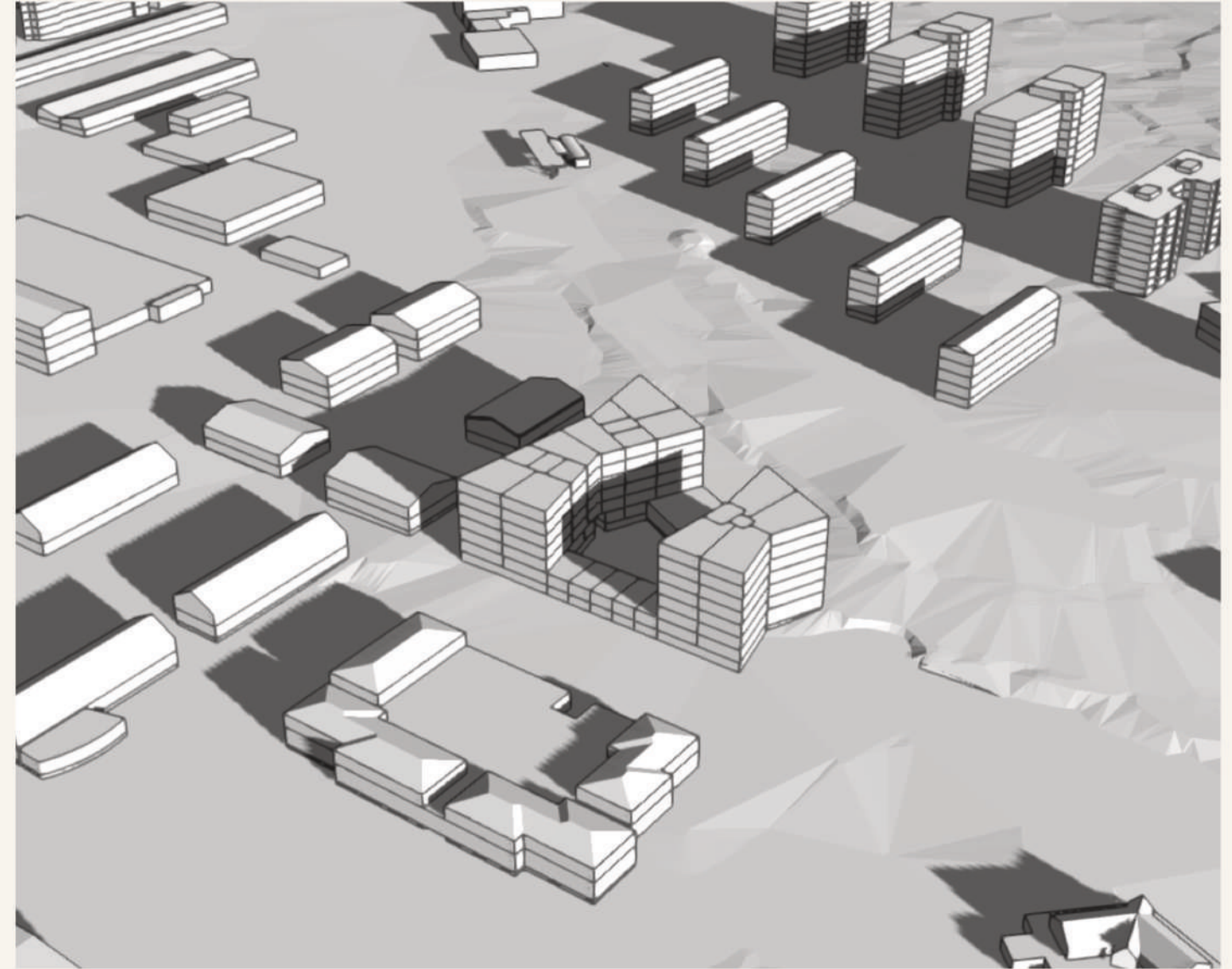
21. janúar
 Kl: 16:00
 Sæð úr suðri



21. mars, 21. september - jafndægur

Kl: 10:00

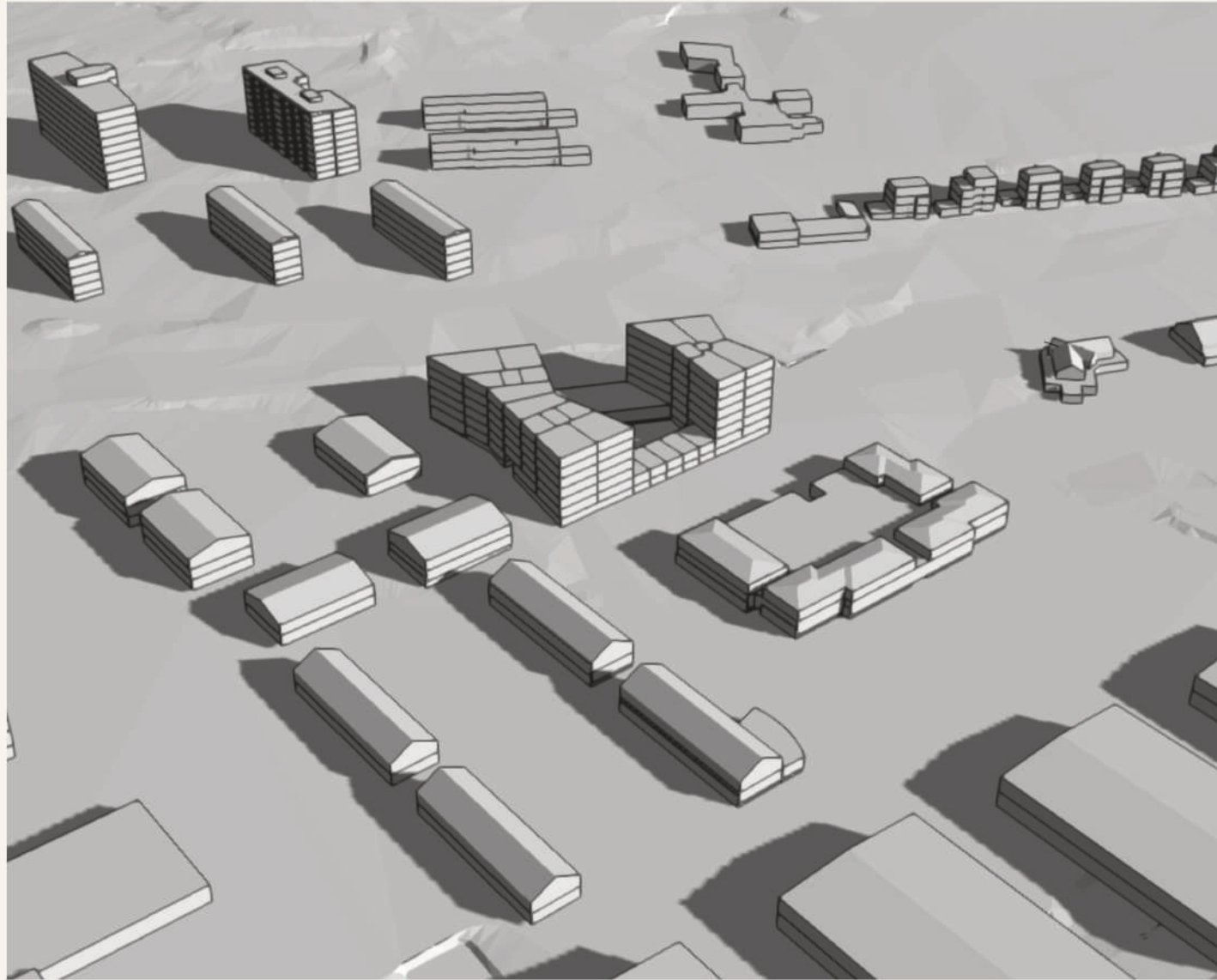
Séð úr suðvestri



21. mars, 21. september - jafndægur

Kl: 10:00

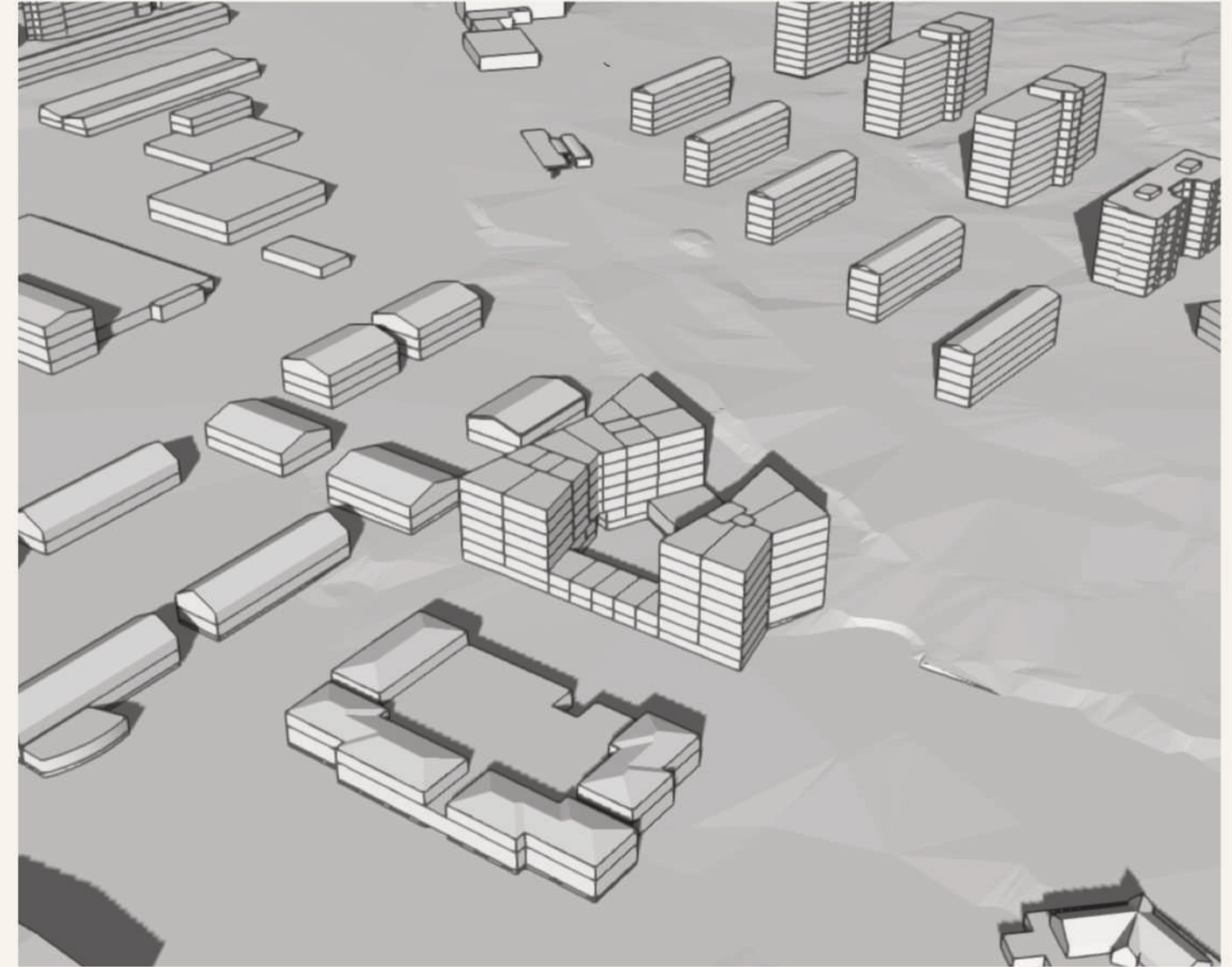
Séð úr suðri



21. mars, 21. september - jafndægur

Kl: 13:00

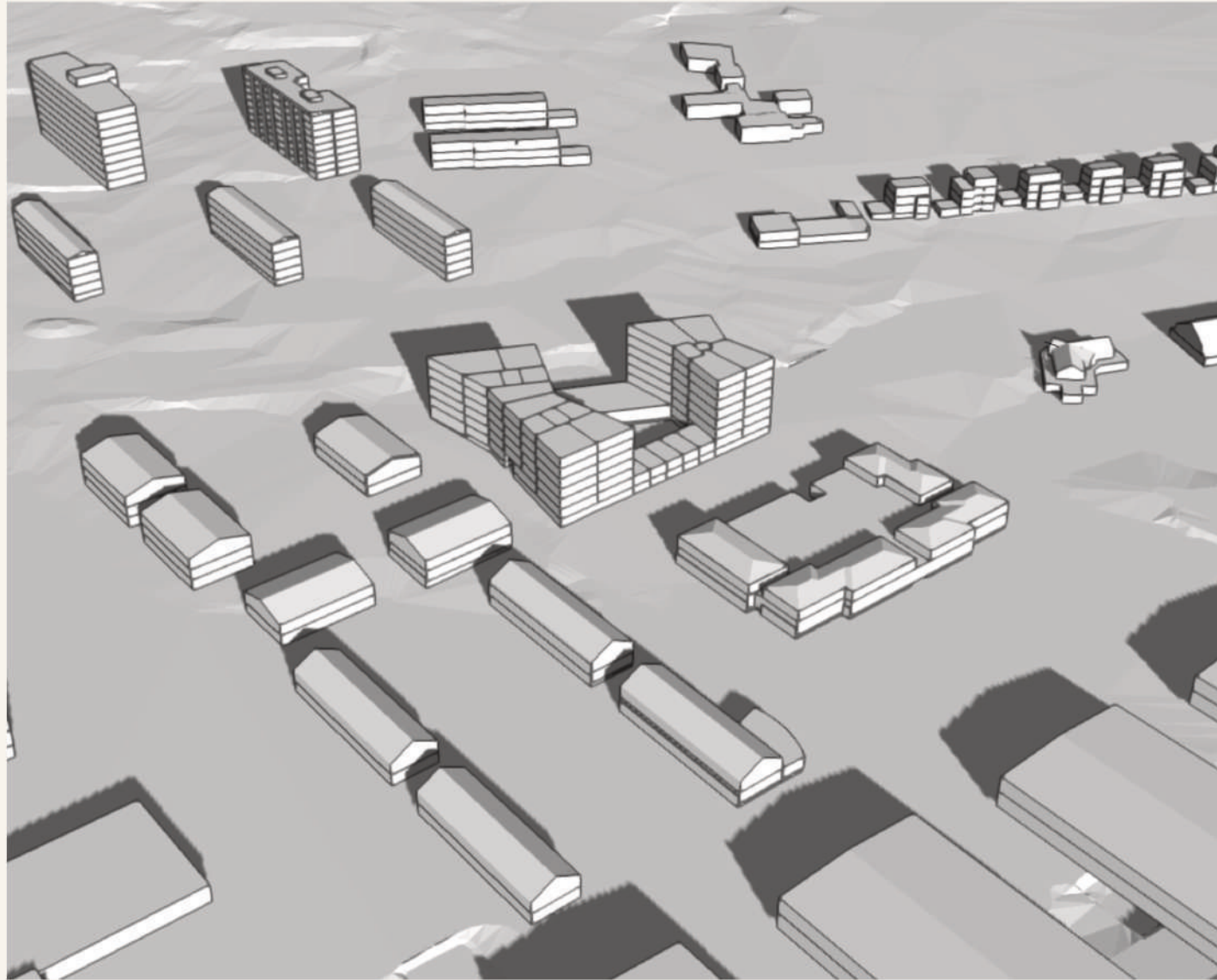
Séð úr suðvestri



21. mars, 21. september - jafndægur

Kl: 13:00

Séð úr suðri



21. mars, 21. september - jafndægur

Kl: 16:00

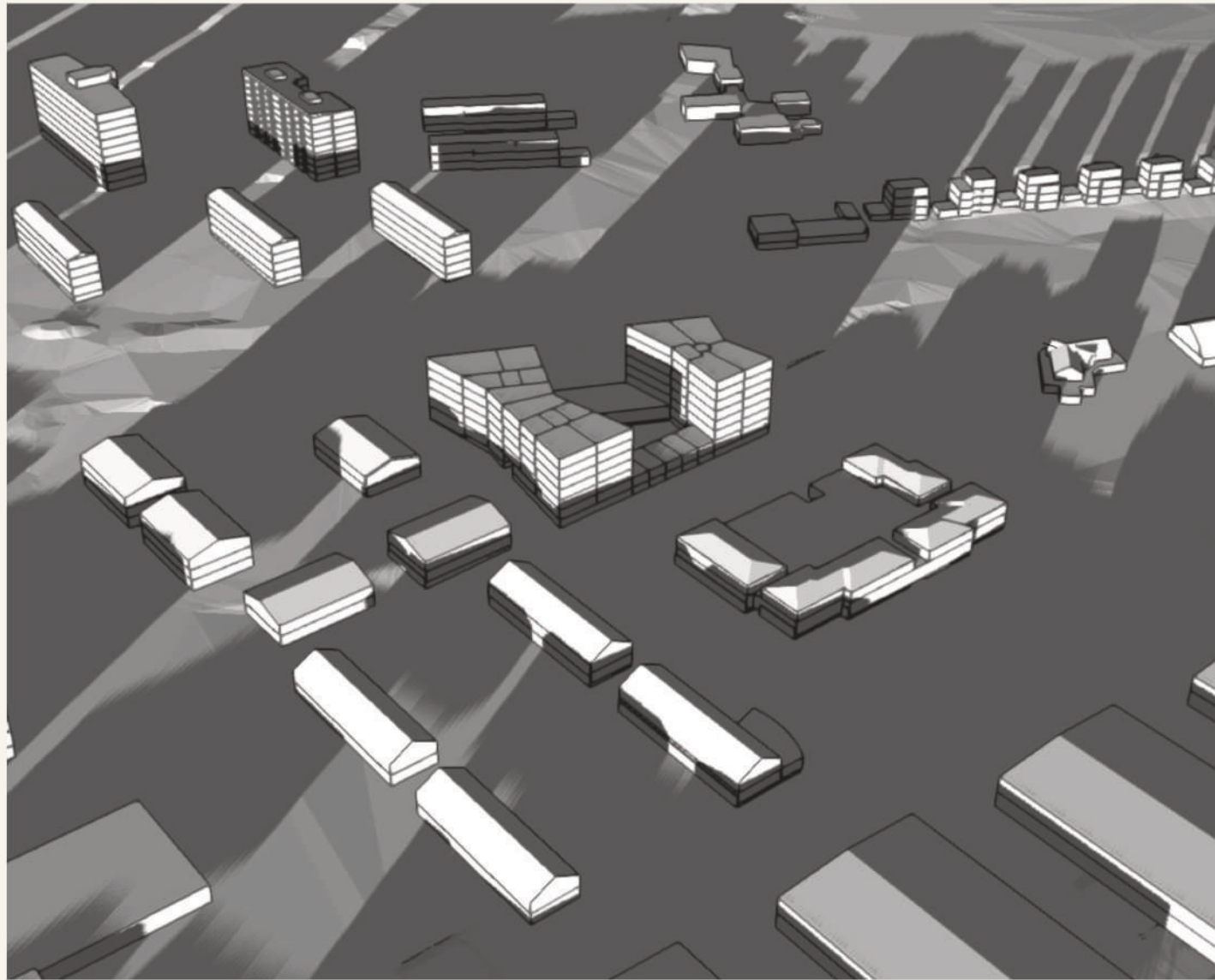
Séð úr suðvestri



21. mars, 21. september - jafndægur

Kl: 16:00

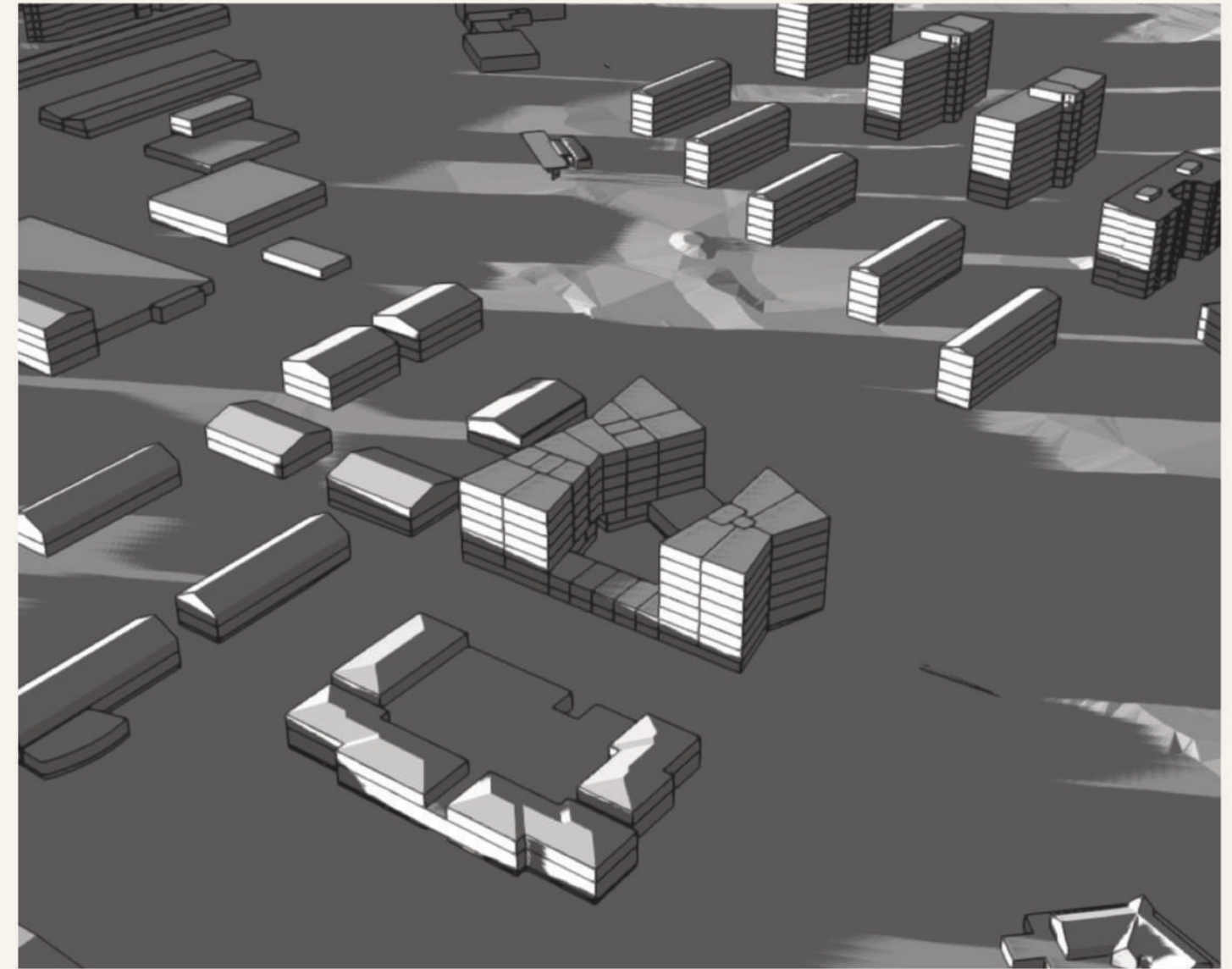
Séð úr suðri



21. mars, 21. september - jafndægur

Kl: 19:00

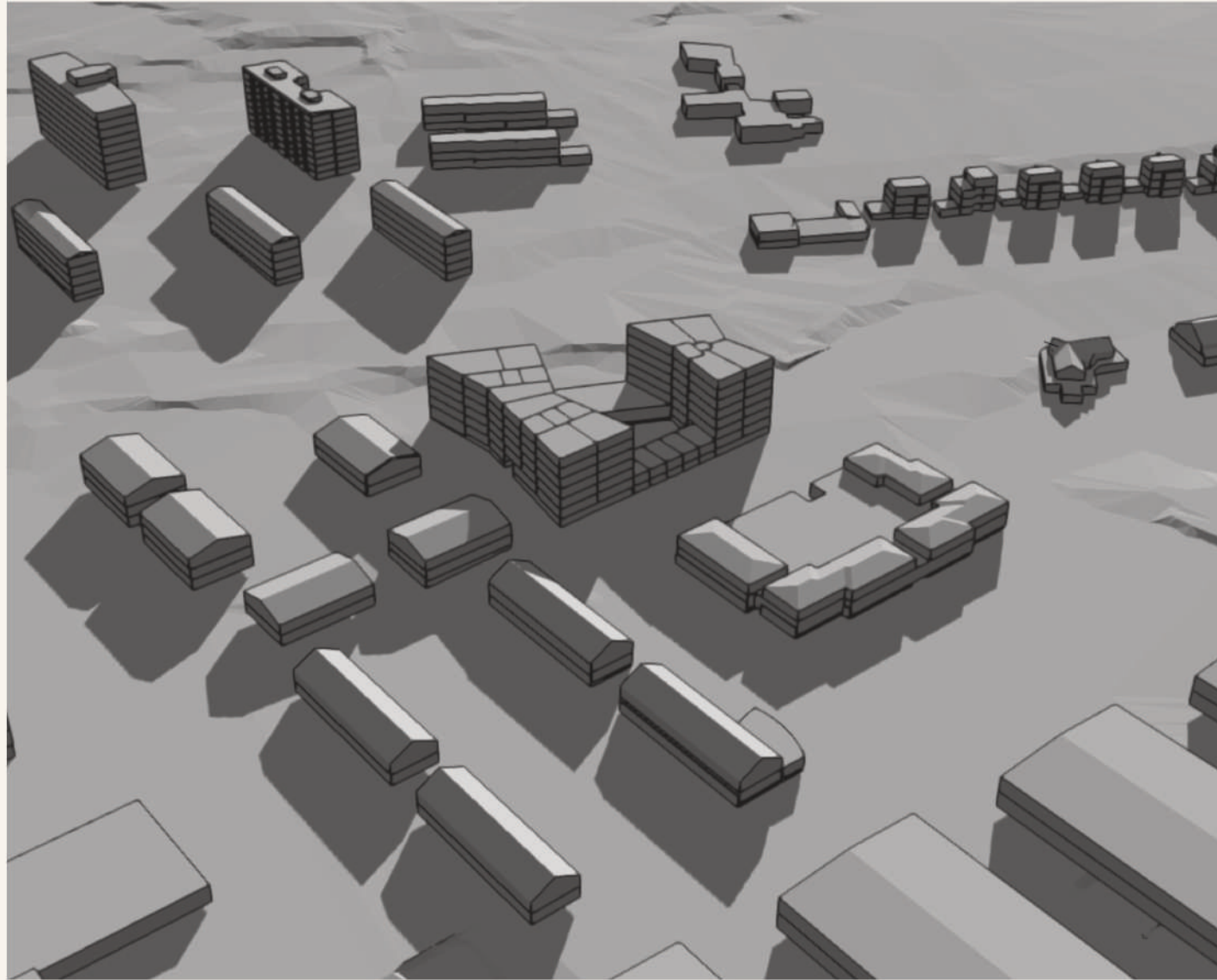
Séð úr suðvestri



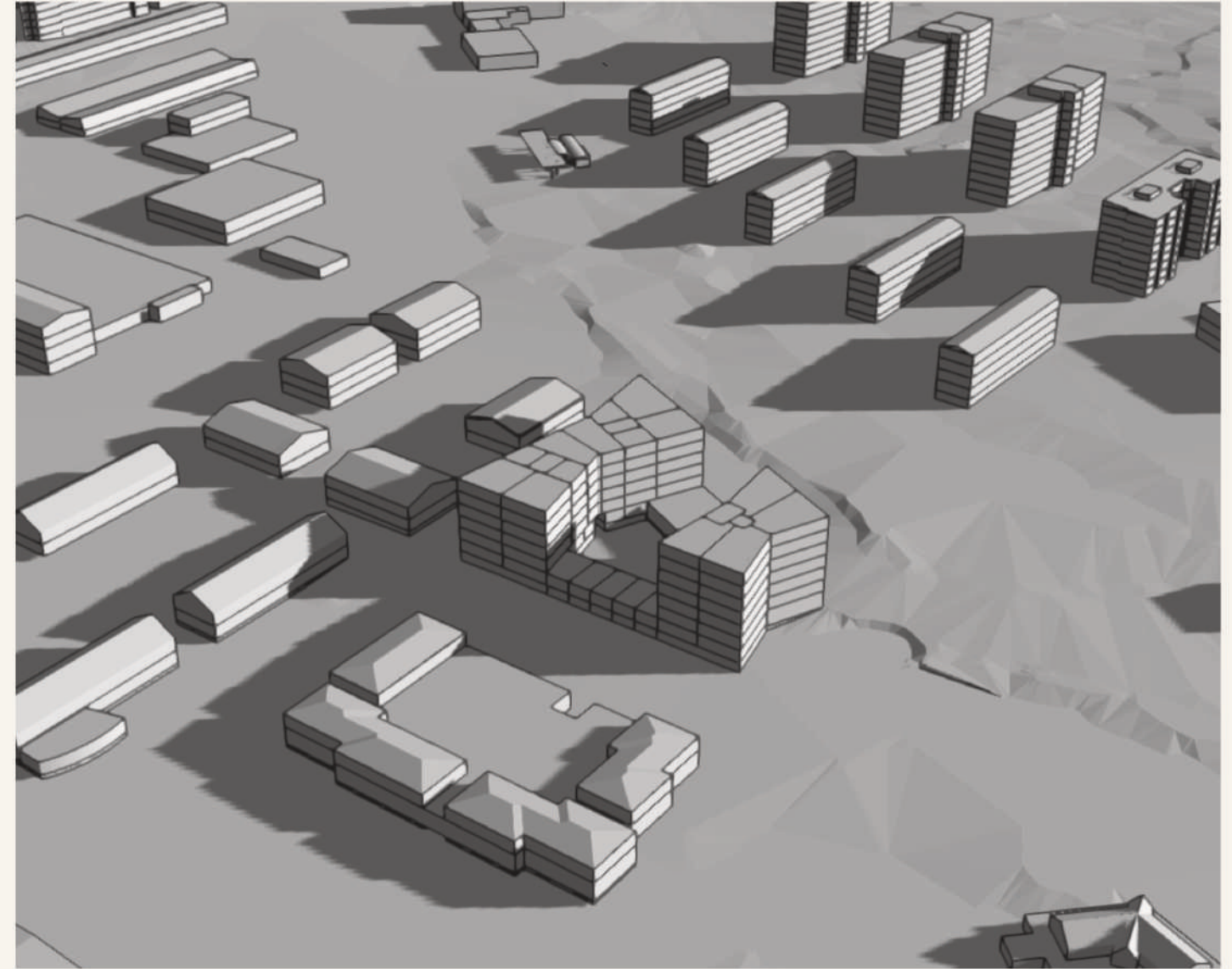
21. mars, 21. september - jafndægur

Kl: 19:00

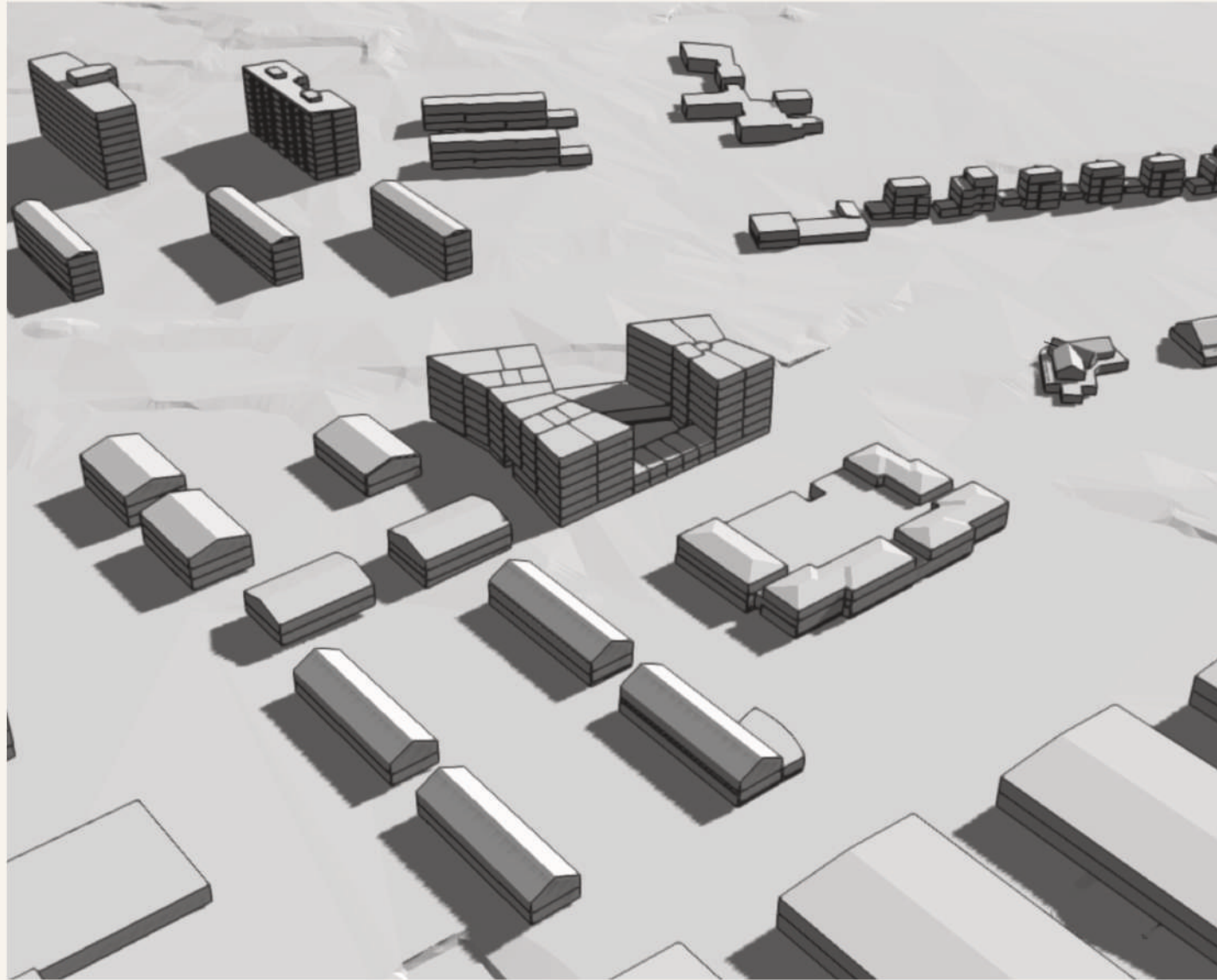
Séð úr suðri



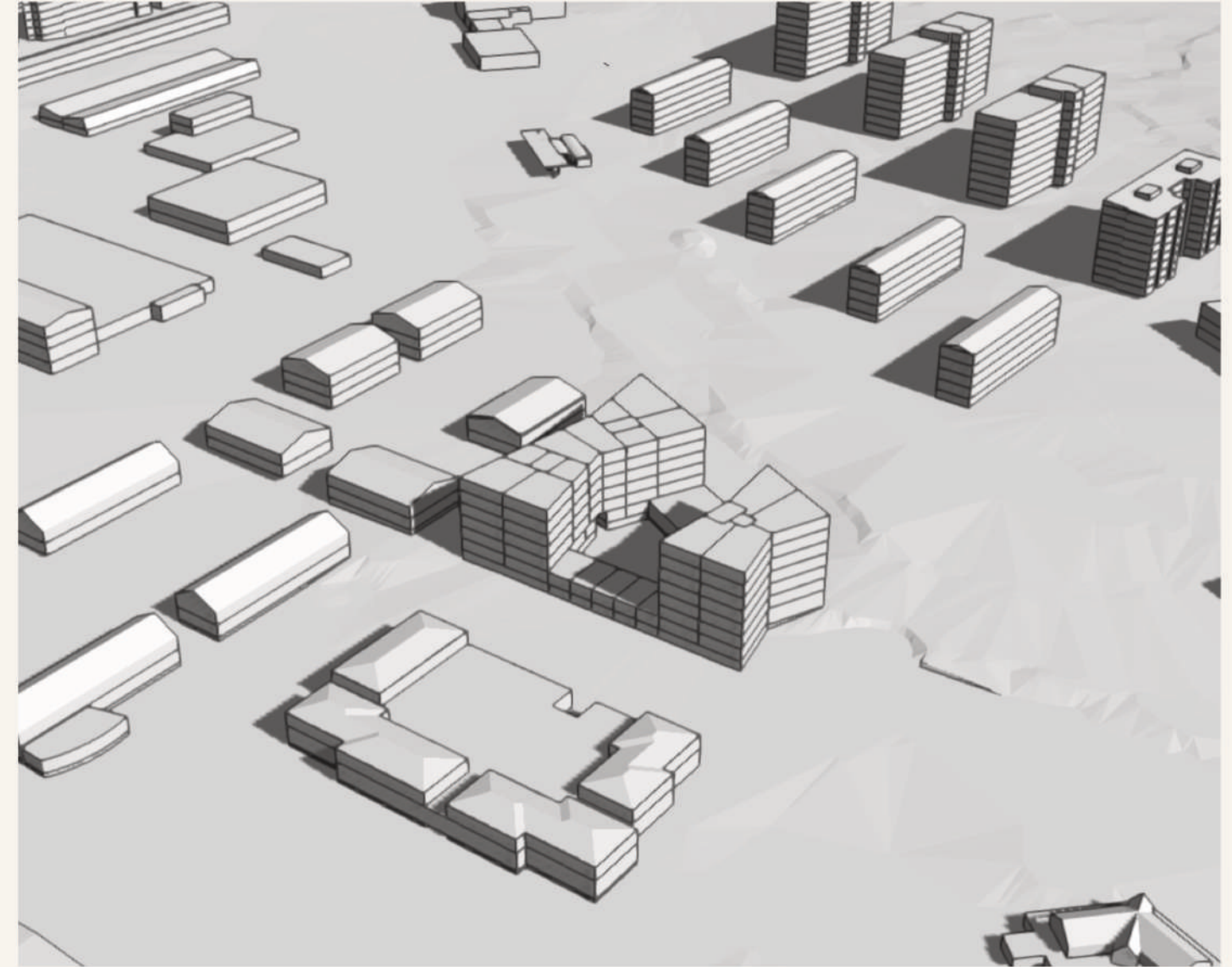
21. júní - Sumarsólstöður
 Kl: 07:00
 Séð úr suðvestri



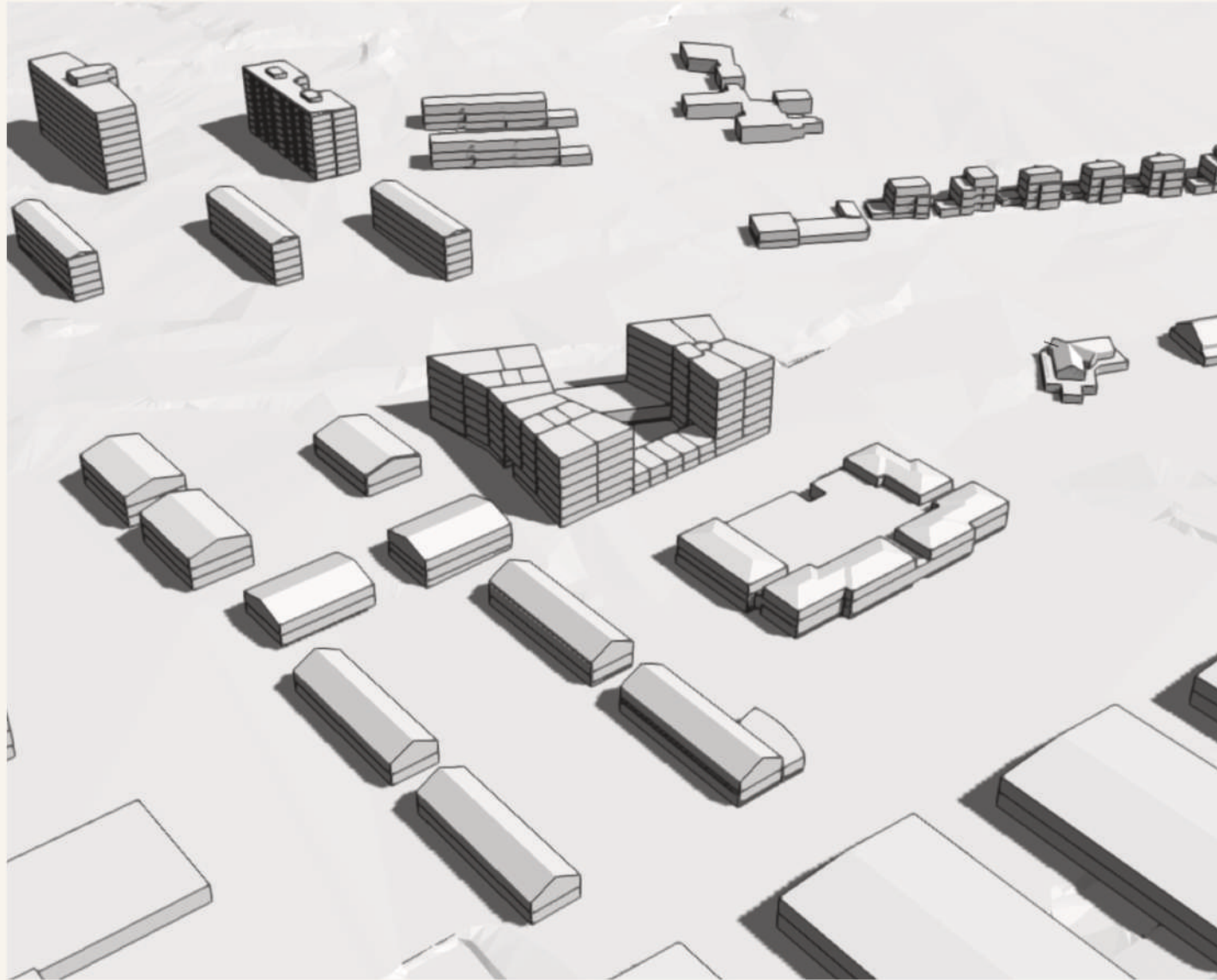
21. júní - Sumarsólstöður
 Kl: 07:00
 Séð úr suðri



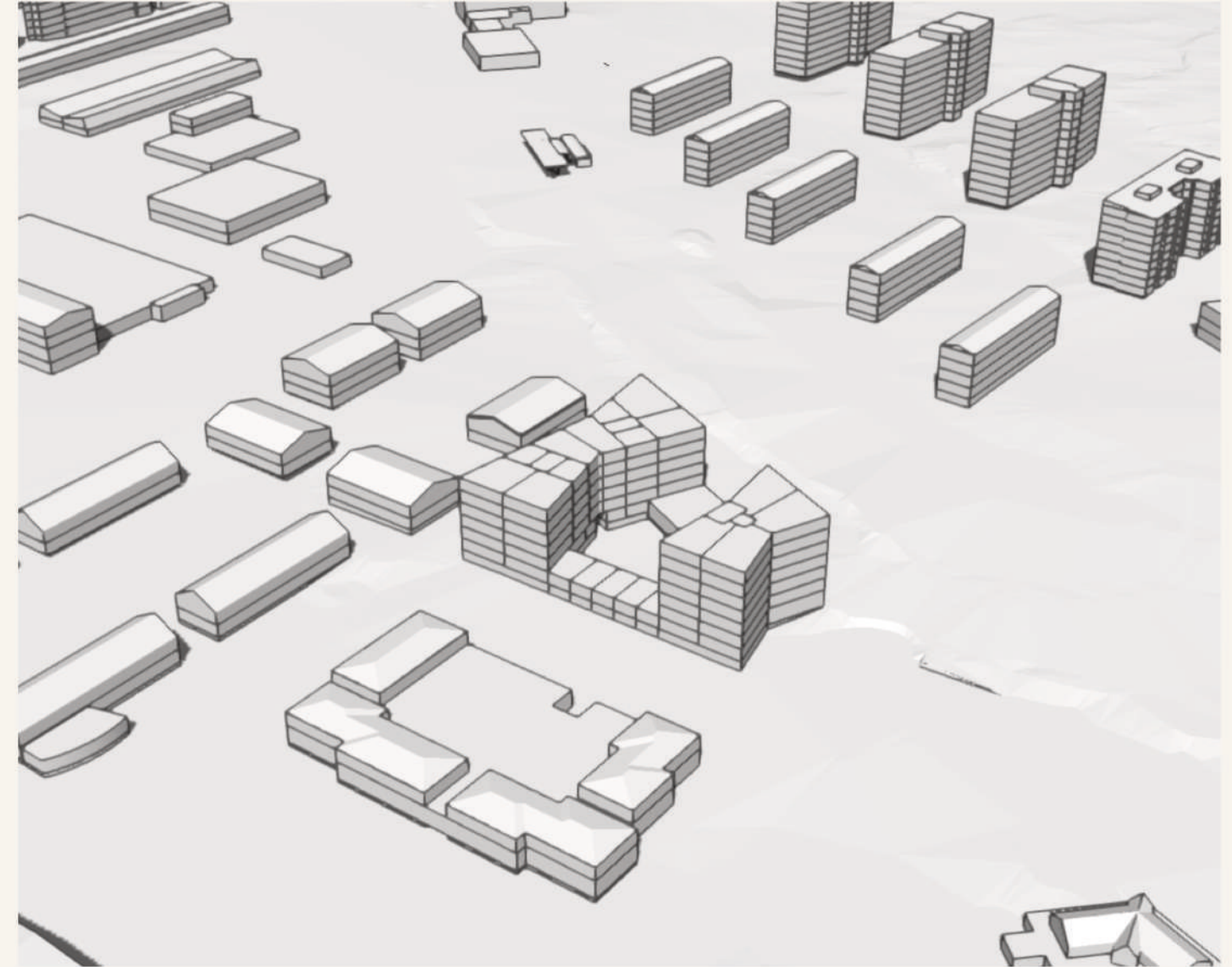
21. júní - Sumarsólstöður
 Kl: 10:00
 Séð úr suðvestri



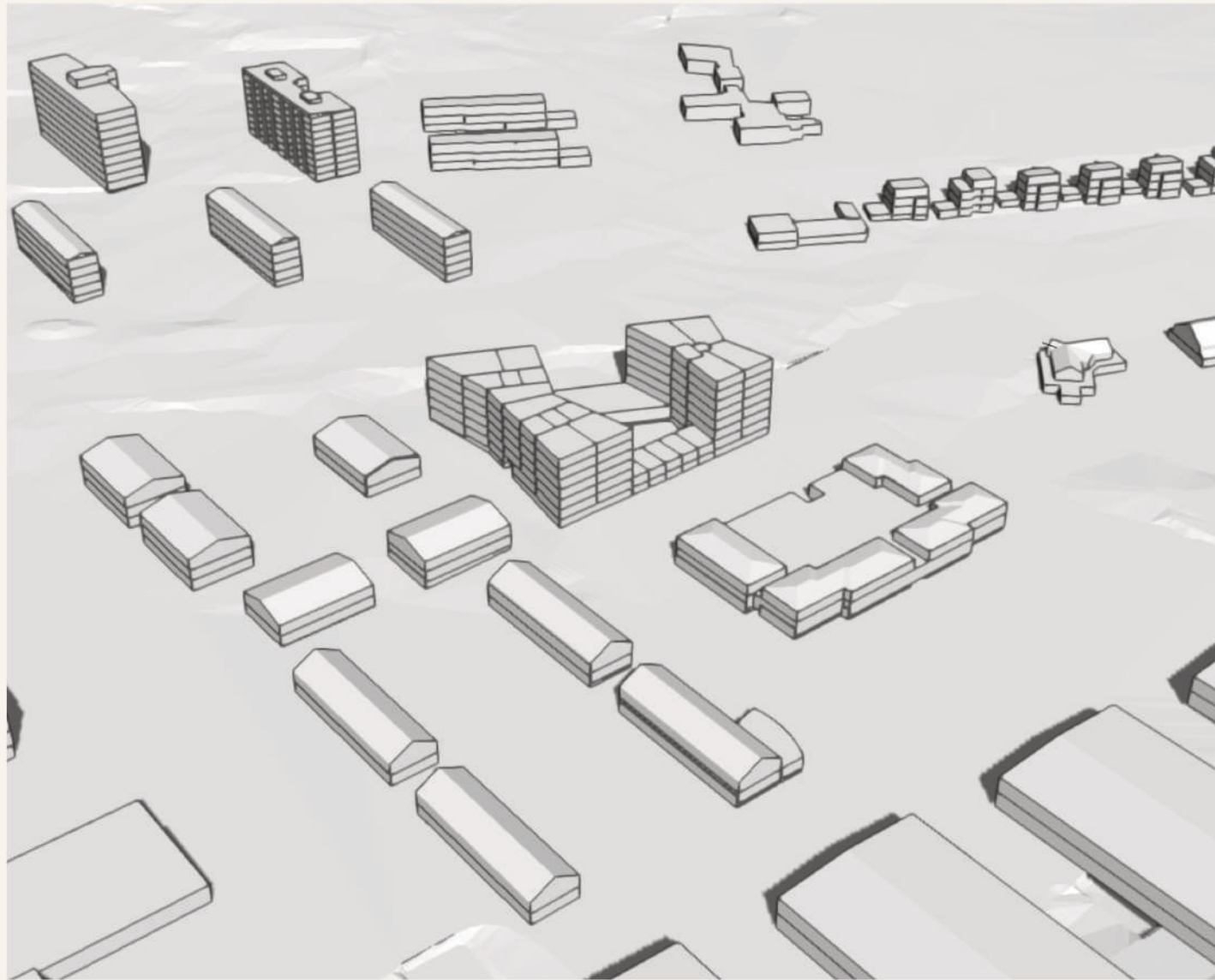
21. júní - Sumarsólstöður
 Kl: 10:00
 Séð úr suðri



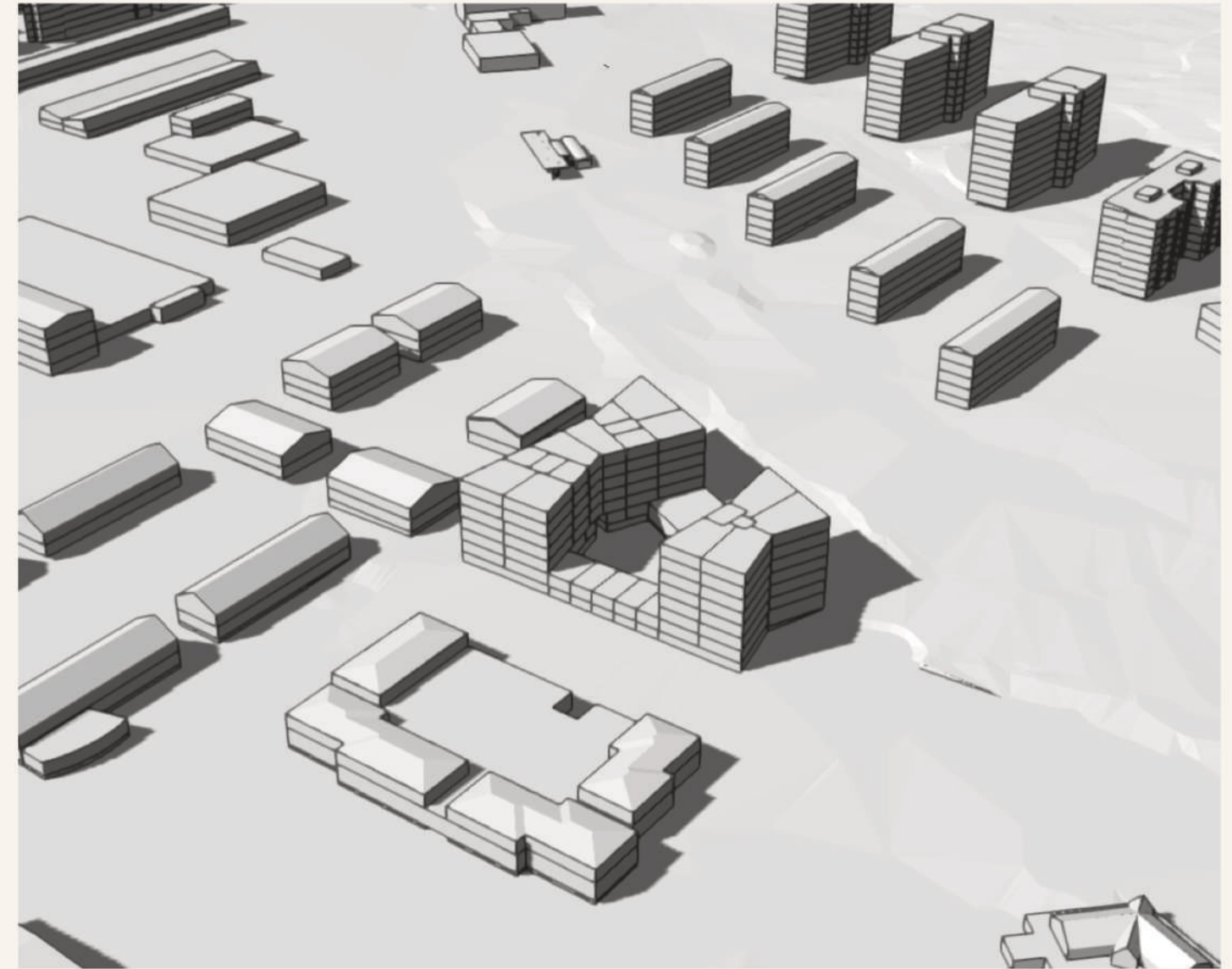
21. júní - Sumarsólstöður
Kl: 13:00
Séð úr suðvestri



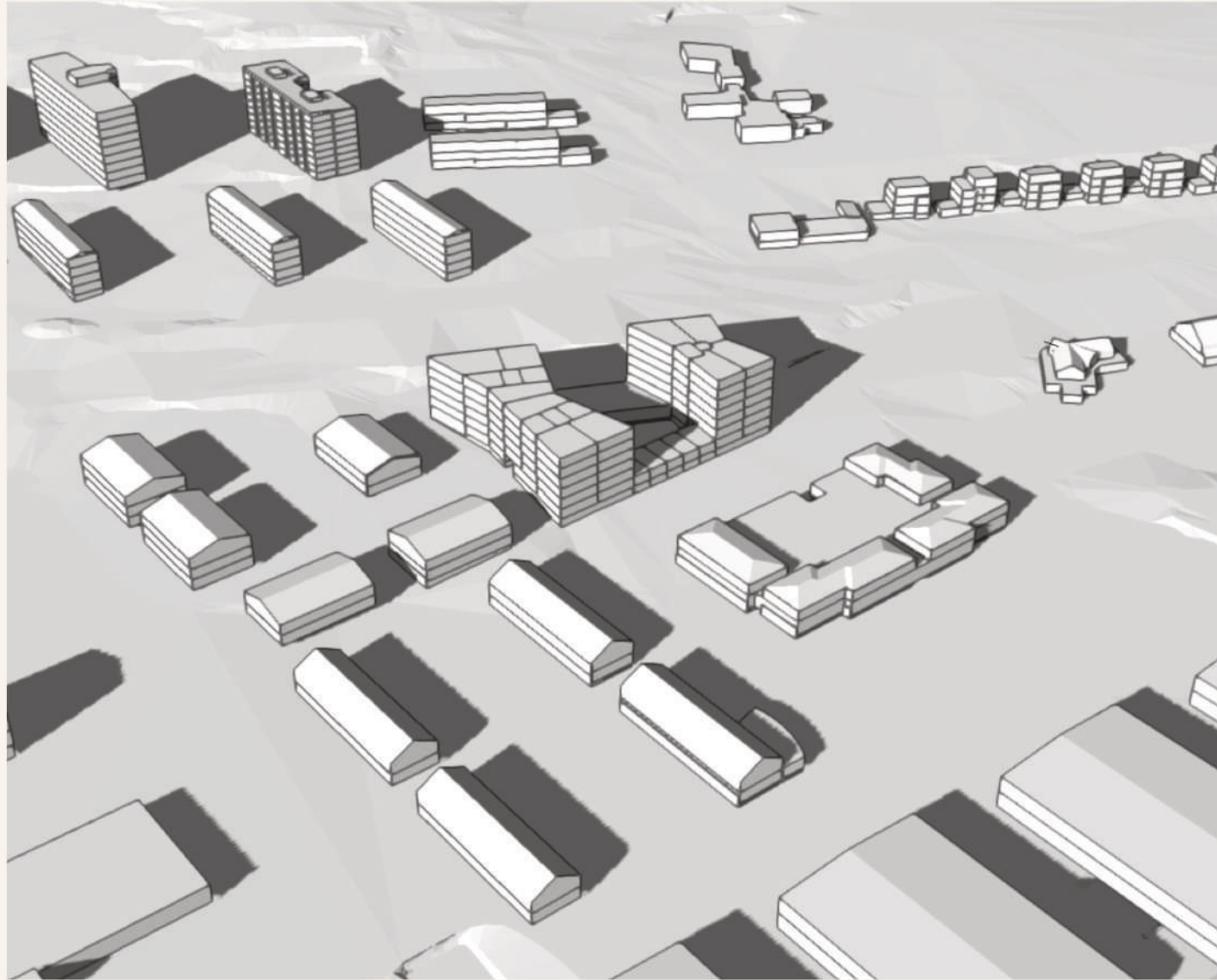
21. júní - Sumarsólstöður
Kl: 13:00
Séð úr suðri



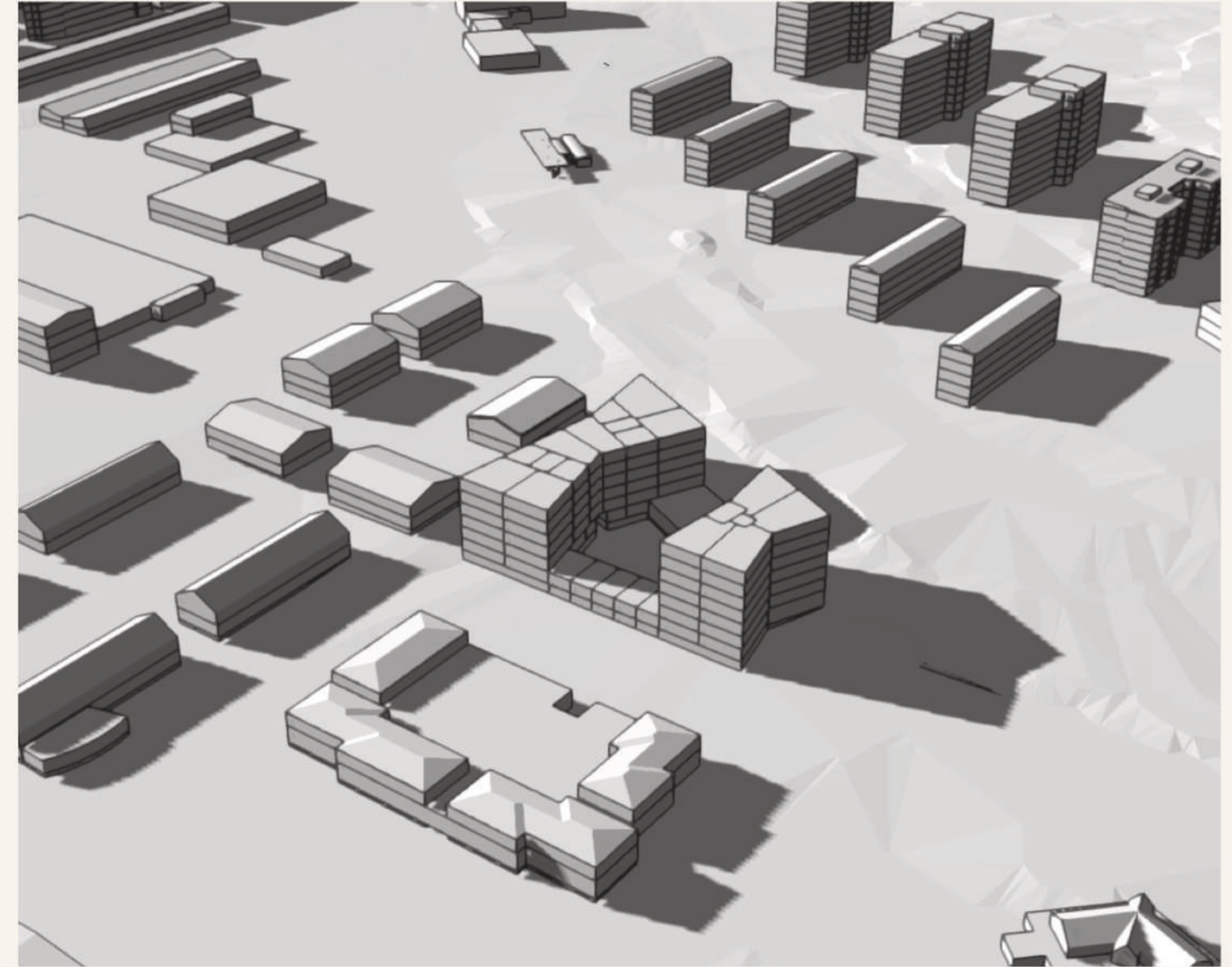
21. júní - Sumarsólstöður
Kl: 16:00
Séð úr suðvestri



21. júní - Sumarsólstöður
Kl: 16:00
Séð úr suðri



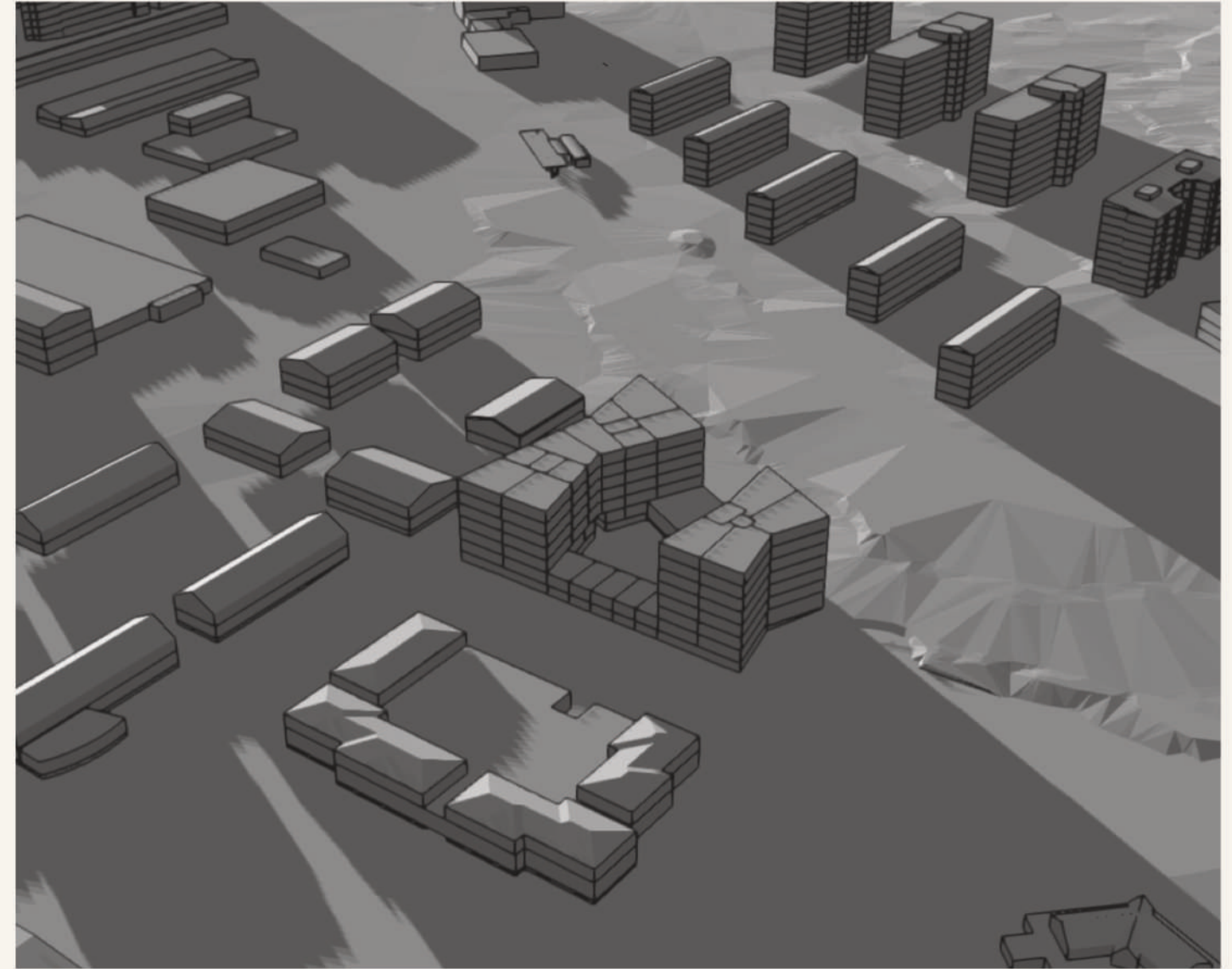
21. júní - Sumarsólstöður
Kl: 19:00
Séð úr suðvestri



21. júní - Sumarsólstöður
Kl: 19:00
Séð úr suðri



21. júní - Sumarsólstöður
Kl: 22:00
Séð úr suðvestri



21. júní - Sumarsólstöður
Kl: 22:00
Séð úr suðri

2. Samgöngumat VSÓ Ráðgjöf



SUÐURLANDSBRAUT 56

Samgöngumat

Apríl 2025

25172

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_43/Project3206/Documents/Greinargerð/25172 - sk250407 - Metróreitur - Samgöngumat.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	01.04.2025	RMJ / Rþþ	Rþþ	SÓ
2	07.04.2025	Rþþ	Rþþ	SÓ

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:

Reitur fasteignafélag
Kringlan 4-12, 103 Reykjavík

Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
1.1	Forsendur	3
2	Aðstæður	4
2.1	Almennt	4
2.2	Núverandi umferð	4
2.3	Göngu- og hjólastígar	5
2.4	Núverandi almenningssamgöngur	7
2.5	Framtíðar leiðarnet	7
2.6	Áhrif uppbyggingar á gatnakerfið	8
2.6.1	<i>Núverandi ferðasköpun</i>	8
2.6.2	<i>Ferðarsköpun með breyttum ferðavenjum</i>	9
2.6.3	<i>Samanburður við núverandi húsnæði</i>	10
3	Bílastæðamat	11
3.1	Grunnfjöldi bílastæða	11
3.2	Samnýting bílastæða	11
3.3	Deilibílar	12
3.4	Samgöngustefna vegna samgöngusamninga	12
3.5	Nálægð við almenningssamgöngur	12
4	Forsendur og niðurstöður hjólastæðamats	13
5	Niðurstöður	14
6	Heimildir	15

1 Inngangur

Samgöngumat þetta er unnið fyrir fasteignafélagið Reiti hf. vegna breytingar á deiliskipulagi, unnið af Trípólí arkitektum, á lóðinni Suðurlandsbraut 56. Í dag er veitingastaðurinn Metró staðsettur á lóðinni.

Deiliskipulagsbreytingin er vegna fyrirhugaðar uppbyggingar á 99 íbúðum ásamt um 1.700 fermetra þjónusturými.

1.1 Forsendur

Uppbygging á lóð þessari tónar vel við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um hagkvæman vöxt og að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngu miðuð þróunarsvæði. Uppbyggingin er einnig í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um uppbyggingu á þéttri og blandaðri borg.

Gert er ráð fyrir niðurrifi núverandi byggingu á lóð Suðurlandsbrautar 56 og í stað komi 100 íbúðir og fjögur rými fyrir verslanir og þjónustu á jarðhæðum sem samanlagt eru 1.732 m². Á mynd 1.1 má sjá tillögu að útliti Suðurlandsbrautar 56 að uppbyggingu lokinni, þegar horft er til suðausturs.



Mynd 1.1 Tillaga að uppbyggingu á lóð Suðurlandsbrautar 56 (Trípólí, 2025).

Blöndun íbúða verður samkvæmt töflu 1.1 og að auki 1.732 fermetra verslunar- og þjónusturými á jarðhæðum.

Unnið er út frá reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík við uppbyggingarreiti sem samþykktar voru í umhverfis- og skipulagsráði 6. mars 2024 og í borgarráði 14. mars 2024 og eru uppfærsla á fyrri reglum sem voru samþykktar í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019. (Reykjavíkurborg, 2024).

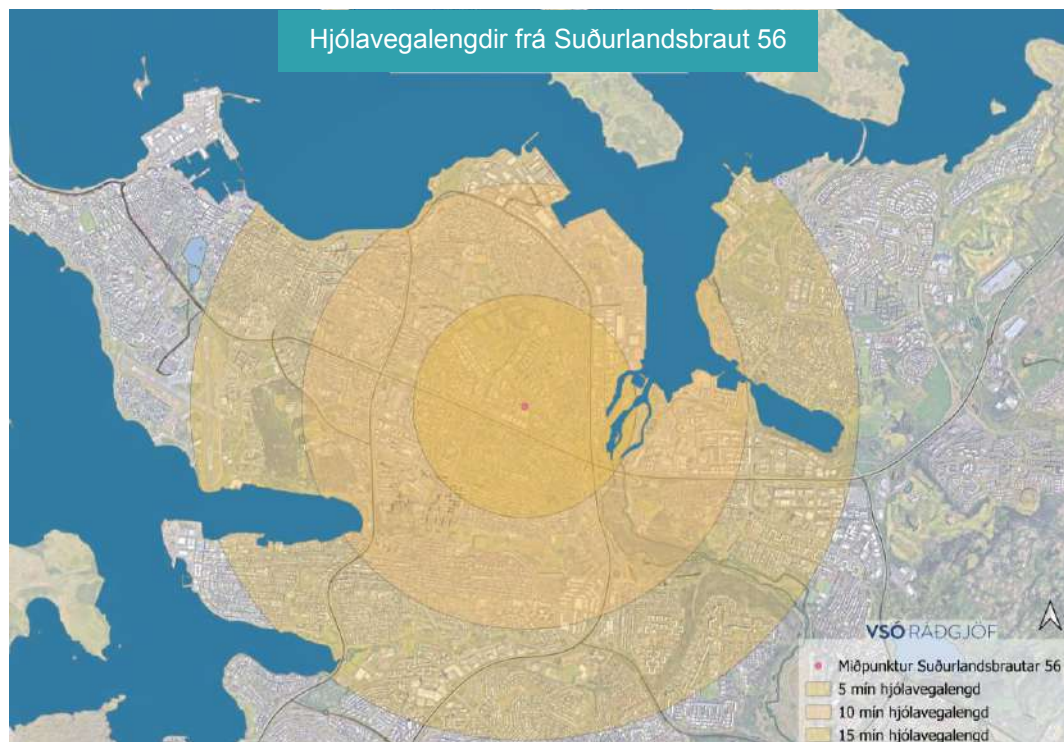
Tafla 1.1: Stærðarskipting og fjöldi íbúða

1 herbergja	0
2 herbergja	43
3 herbergja	41
4+ herbergja	15
Heildarfjöldi íbúða	99

2.3 Göngu- og hjólastígar

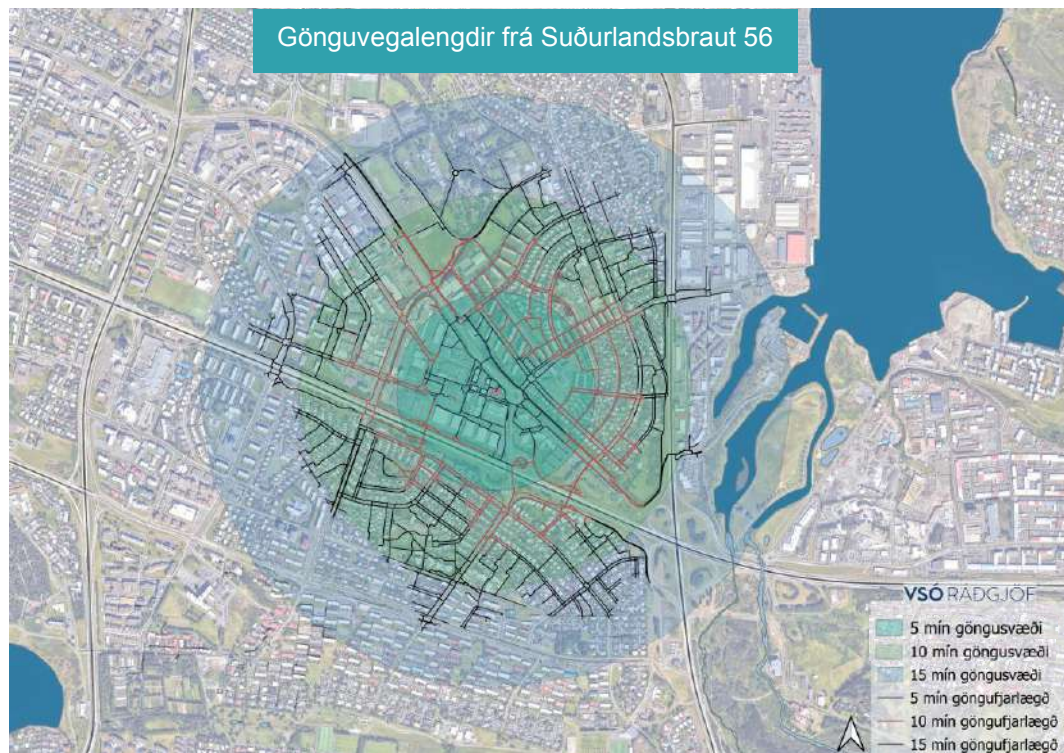
Aðgengi að stofnleiðum göngu- og hjólastíga er mjög gott í allar áttir, t.d. meðfram Suðurlandsbraut og Miklubraut, þá er einnig góðar göngubrýr, í næsta nágrenni, yfir Miklubrautina.

Á mynd 2.2 má sjá 5-15 mínútna hjólaferlæðir frá Suðurlandsbraut 56 þegar miðað er við 15 km/klst meðalhraða í loftlínu. Útivistarsvæðin í Laugardalnum eru innan við 5 mínútna hjólaferlæðir, sem og Geirsnef. Einnig er sjá að innan 15 mínútna hjólaferlæð frá lóðinni má komast að Öskjuhlíð, Klambratúni, Elliðaárdal, Árbæjarhverfi, efra Breiðholt og Kópavogsdal.



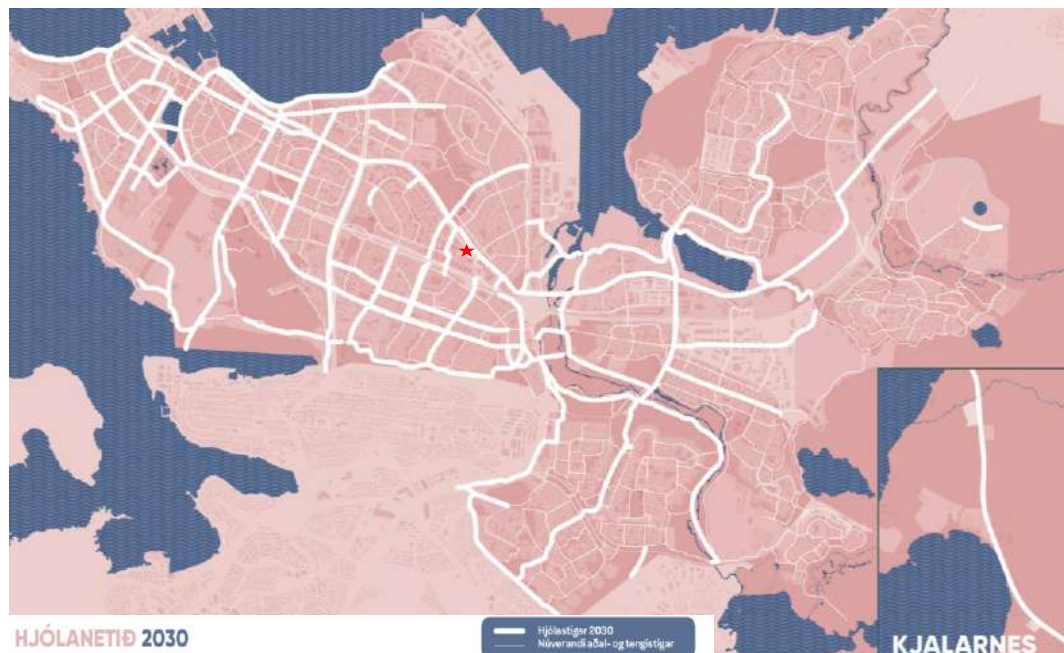
Mynd 2.2 Hjólavegalengdir um höfuðborgarsvæðið frá Suðurlandsbraut 56.

Á mynd 2.3 eru sýndar gönguvelgengdir eftir stígakerfi Reykjavíkur, miðað er við 5 km/klst gönguhraða. Tenging við Álfheima er um ljósastýrða gangbraut yfir Suðurlandsbraut. Verslun- og þjónusta í Skeifunni eru innan við 5 mínútna göngufjarlægð. Einnig má sjá að innan 15 mínútna göngufjarlægð frá lóðinni, Suðurlandsbraut 56, má komast að Laugardal, á Geirsnef, í Smáibúðarhverfið og langleiðina í Fossvogsdal. Á myndinni tákna línur, gönguvelgengd eftir göngustígakerfi Reykjavíkur, meðan flákar (hringir) tákna sömu velgengdir út frá loftlínu,



Mynd 2.3 Gönguvegalemdir um höfuðborgarsvæðið frá Suðurlandsbraut 56.

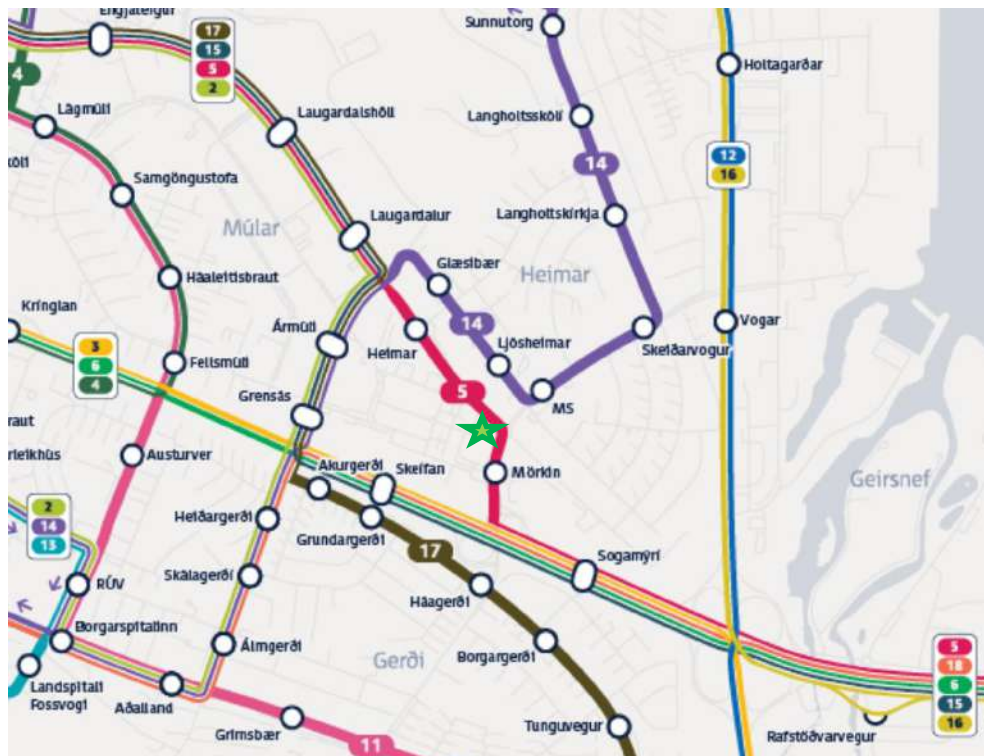
Á mynd 2.4 eru sýnt hvernig fyrirhuguð er uppbygging hjólastíga í Reykjavík. Þegar hjólréiðanetið er fullbyggt verður stutt í góða hjólastíga til allra átta frá Suðurlandsbraut 56. Rauða stjarnan á kortinu sýnir hve vel staðsett lóðin er innan hjólanetsins.



Mynd 2.4 Tillögur að hjólaneti Reykjavíkur fyrir árið 2030, úr hjólréiðaaætlun Reykjavíkur 2021-2025, Suðurlandsbraut 56 er merkt inn á myndina með rauðri stjörnu. (Reykjavíkurborg, 2021).

2.4 Núverandi almenningssamgöngur

Lóðin er vel tengd með tilliti til almenningssamgangna í dag. Nokkrar strætóleiðir stoppa innan við 500 metra gönguvegaleið frá Suðurlandsbraut 56. Leið 5 ekur um Suðurlandsbraut og stoppar við Mörkina sem er um 100 m fjarlægð við lóðina og Leið 14 ekur um Gnoðarvog og stöðvar við Menntaskólann við Sund (MS). Við Grensásveg stoppa einnig leiðir 2, 15 og 17. Þá eru biðstöðvar fyrir leiðir 3, 6 og 18 við Miklubraut í u.p.b. 600 metra fjarlægð frá Suðurlandsbraut 56. Leiðir 2, 5, 14 og 15, stoppa allar innan 400 metra frá lóðinni, og eru með gott þjónustustig á annatíma, þ.e. með a.m.k. 15 mínútna millibili. Á mynd 2.5 má sjá leiðanet almenningssamgangna. Staðsetningu Suðurlandsbrautar 56 er merkt með grænni stjörnu (Strætó bs., 2024).

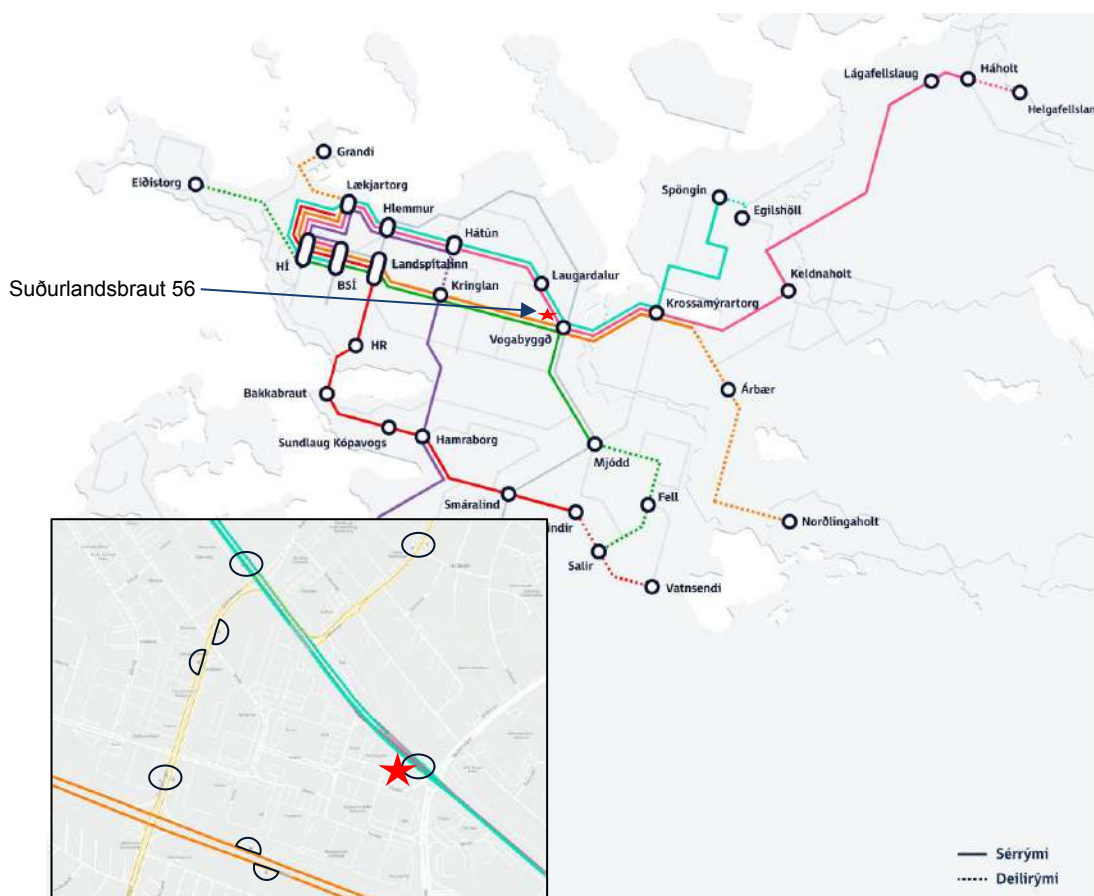


Mynd 2.5 Suðurlandsbraut 56, merkt með grænni stjörnu, er vel staðsett m.t.t. almenningssamgangna (Strætó bs., 2024).

2.5 Framtíðar leiðanet

„Nýtt leiðanet“ er framtíðarsýn um heildstætt leiðanet almenningssamganga með borgarlínuvögnum og hefðbundnum strætisvögnum. Gert er ráð fyrir, samkvæmt „Nýju leiðarneti“, að ekið verði í sérrýmum eftir Suðurlandsbrautinni og stöðva í nágrenni lóðarinnar. Þá er áætlað að ekið verði eftir Grensásvegi og Álfheimum í blandaðri umferð (Borgarlínan, 2021). Ekið verður um Miklubrautina, þar af leiðandi eru 5 leiðir í göngufjarlægð frá lóðinni.

Á mynd 2.6 má sjá framtíðaráform Borgarlínu á höfuðborgarsvæðinu, innfela myndin sýnir næsta nágrenni Suðurlandsbrautar 56, rauð stjarna táknar lóðina. Frá Suðurlandsbraut 56 er í dag gott framboð almenningssamgangna og verður áfram með tilkomu Borgarlínu.



Mynd 2.6 Framtíðaráform Borgarlínu um áætlaðar stoppistöðvar Borgarlínu (Borgarlínan, 2021), Suðurlandsbraut 56 er merkt með rauðri stjörnu, (Borgarlínan, n.d.).

2.6 Áhrif uppbyggingar á gatnakerfið

2.6.1 Núverandi ferðasköpun

Í ferðavenjukönnun sem gerð var haustið 2022 kemur fram að ferðavenjur íbúa í hverfunum Múlar og Sund, næsta nágrenni við Suðurlandsbraut 56, eru ólík miðað við meðaltal íbúa Reykjavíkur og alls höfuðborgarsvæðisins. 49% ferða íbúa í Múlum og Sundum voru farnar sem bílstjóri samanborið við 55% ferða Reykvíkinga og 58% ferða íbúa höfuðborgarsvæðisins. Þá fóru 15% íbúa höfuðborgarsvæðisins og 18% íbúa Reykjavíkur gangandi, en 19% íbúa í Múlum og Sundum. Þá fara íbúar í Múlum og Sundum á reiðhjóli í 12% ferða, og 5% ferða á öðrum ferðamátum, þar á meðal rafskútu. Á móti 5% ferða höfuðborgarbúa á reiðhjóli og 4% ferða með öðrum ferðarmátum. Fyrir íbúa Reykjavíkur eru það 6% sem fara á reiðhjóli og 5% með öðrum ferðarmátum. Íbúar í Múlum og Sundum fara örlítið fleiri ferðir að meðaltali á dag en aðrir íbúar Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins, en íbúar Múla og Sunda fara 3,3 ferðir á dag í stað 3,2, hjá öðrum íbúum (Stjórnarráðuneytið, 2023-a; Stjórnarráðuneytið, 2023-b; Stjórnarráðuneytið, 2023-c).

Gera má ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa á íbúð á Suðurlandsbraut 56 verði um 2,2 (HMS, 2024). Á lóðinni er 99 íbúðir og sbr. könnunum er meðalfjöldi ferða borgarbúa á dag **3,3 ferðir á einstakling** (Reykjavík, 2023). Umferðarsköpun vegna þjónusturýma á lóðinni reiknast um **725 ferðir á dag**, óháð ferðamáta og eru það allar ferðir íbúa óháð uppruna og endastöð.

Ferðafjöldi atvinnuhúsnæðisins má finna með ferðamyndunarjöfnu VSÓ, sem hefur m.a. verið notuð með góðum árangri við gerð umferðaspáa fyrir aðalskipulag Reykjavíkur. Með jöfnunni má reikna út áætlaða ferðamyndun ökutækja vegna bygginga á svæðinu.

Ferðamyndunarjafnan reiknar út bílferðir einstaklinga út frá ferðavenjum líkt og þær voru upp úr aldamótum, en þá voru rúmlega 75% ferða farnar akandi á einkabíl. Til að stilla henni upp fyrir núverandi ferðavenjur, þarf að deila ferðamyndunarjöfnunni með 75%, úr henni fæst ferðamyndun húsnæðis óháð ferðamáta.

Ferðamyndunarjöfnuna skal lesa á eftirfarandi hátt: Stuðullinn 2 segir að um sólarhringsumferð er að ræða, þ.e. ferðir fram og til baka, stuðullinn 0,14 segir til um ferðafjölda per m² atvinnuhúsnæðis og talan 1.732 er fermetrafjöldi atvinnuhúsnæðis á lóðinni. 0,75 er notað til að umreikna bílferðir yfir í allar ferðir, þ.e. óháð ferðamáta.

Heildarferðafjöldi vegna atvinnurýmis má því finna með ferðamyndunarjöfnunni:

$$\frac{2 \cdot (0,14 \cdot 1.732)}{0,75} = 650 \text{ ferðir}$$

Með því að dreifa ferðum samkvæmt niðurstöðum ferðavenjukannanna, fyrir Múla og Sund annars vegar og Reykjavík allri hins vegar, má áætla heildarfjölda ferða að eða frá lóðinni á degi hverjum, m.v. núverandi umferðarsköpun. Áætluð umferðarsköpun vegna uppbyggingar á Suðurlandsbraut 56 verði samkvæmt töflu 2.1:

Tafla 2.1: Áætluð ferðamyndun uppbyggingar m.v. núverandi ferðavenjur íbúa Múla og Sund, sem og Reykvíkinga allra	
Ferðamátar	Ferðir á sólarhring*
Bíll (akandi)	660
Bíll (farþegi)	150
Gangandi	255
Hjólandi	160
Almenningssamgöngur	80
Aðrir fararmátar	65
Samtals	1.370

* Námunðað að næsta hálfa tug

2.6.2 Ferðarsköpun með breyttum ferðavenjum

Í framtíðarplönum verður ásýnd Suðurlandsbrautar breytt og þar mun liggja sérrými Borgarlínu ásamt góðum göngu- og hjólastígum beggja vegna götunar, þá verður akreinum fyrir almenna umferð fækkað um eina í hvora átt.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er gert ráð fyrir að ferðavenjur breytist umtalsvert frá því sem þær eru í dag. Gert er ráð að 2040 verði helmingur allra ferða farnar í einkabíl, þ.e. sem ökumaður eða farþegi, einnig er gert ráð fyrir að 35% ferða verði farnar gangandi eða hjólandi ásamt því að 15% ferða verði farnar í almenningssamgöngum, ekki eru teknir með aðrir ferðamátar.

Framtíðarferðamyndun vegna uppbyggingar á reitnum Suðurlandsbraut 56 mun því verða líkt og sett er fram í töflu 2.2.

Tafla 2.2: Áætluð ferðamyndun uppbyggingar m.v. breyttar ferðavenjur allra íbúa Reykjavíkur

Ferðamátar	Ferðir á sólarhring***
Bíll (akandi)*	560
Bíll (farþegi)*	125
Gangandi**	190
Hjólandi**	195
Almenningssamgöngur	205
Samtals	1.375

* Gert er ráð fyrir sama hlutfalli milli akandi og farþegum þeirra

** Gert er ráð fyrir að viðbætur frá núverandi ferðavenjum komi til, til helminga á milli gangandi og hjólandi. Þ.e. 2% bætast við hvorn ferðahluta fyrir sig

*** Námundað að næsta hálfa tug

2.6.3 Samanburður við núverandi húsnæði

Skyndibitastaður með akstursafgreiðslu líkt og þeim sem nú er staðasettur á Suðurlandsbraut 56, myndi samkvæmt Amerískum reynslutölum sem fengnar eru úr *Trip generation, 7th edition* skapa um 3.000 – 3.500 ferðir á sólarhring eða um 250 ferðir á klst á annatímanum (Institute of Transportation Engineers, 2003).

VSÓ ráðgjöf framkvæmdi umferðartalningu við innkeyrsluna að Suðurlandsbraut 56, dagana 10 - 12 mars og 14 -16 mars 2025. Annarsvegar var talið í 3 virka daga og hinsvegar 3ja daga helgarumferð. Talin voru ökutæki sem óku inn á / út af lóðinni á tímabilinu. Fram kemur að meðaltalið er um 746 ökutæki virka daga og helgardagana er fjöldinn 1.560. Nánar má sjá í töflu 2.1. Er reiturinn í dag því að skapa 700 – 1.700 ökuferðir að og frá reitnum á degi hverjum. Umferðartalningarnar leiddu í ljós að hluti ökutækja inn á reitinn var að sækja í aðrar verslanir í nágrenni Suðurlandsbrautar 56,

Tafla 2.3: Umferðartölur á dag, dagana 10, 11 og 12 mars og 14, 15 og 16 mars, 2025

	Mán 10. mars	Þri 11. mars	Mið 12. mars	Föst 14. mars	Lau 15. mars	Sun 16. mars
Að	355	354	402	860	821	658
Frá	354	364	409	863	816	661
Samtals	709	718	811	1.723	1.637	1.519

Mun umbreyting Suðurlandsbrautar 56 úr veitingastaði í íbúðahúsnæði með virkri jarðhæð ekki hafa umferðaraukandi áhrif á gatnakerfið í grennd hvorki með núverandi ferðavenjum né með breyttum ferðavenjum. Heldur má gera ráð fyrir að framtíðarumferð ökutækja að reitnum muni vera um þriðjungur núverandi umferð ökutækja að reitnum á umferðarmestu dögnum. Í töflu 2.4 má sjá hlutfall áætlaðar umferðar með breyttum ferðavenjum á móti núverandi ferðamyndun fyrir hvern dag sem talin var, sjá má að á umferðarminnstu dögnum í dag, mun framtíðarumferðarsköpun verða um 80% af núverandi umferð.

Tafla 2.4: Hlutfall áætlaðar framtíðarumferðar af núverandi umferð

	10. mars	11. mars	12. mars	14. mars	15. mars	16. mars
Hlutfall	79%	78%	69%	33%	34%	37%

3 Bílastæðamat

Bílastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, samþykktum dags 14. mars 2024. Samkvæmt reglunum er grunnþörf lóðarinnar metin út frá kröfum um fjölda bílastæða, þar sem tekið er tillit til þess á hvaða svæði lóðin er. Þá er metið hvort fækka megi bílastæðum vegna samnýtingar, deilibíla, samgöngustefnu eða nálægðar við almenningssamgöngur.

3.1 Grunnfjöldi bílastæða

Sjá má útreiknað viðmið fyrir grunnfjölda bílastæða í töflu 3.1. Þar má sjá að þörf fyrir bílastæði, án samnýtingar, eða annara leiða til fækkunar, er samkvæmt viðmiðum ættu að vera 92 bílastæði fyrir Suðurlandsbraut 56.

Tafla 3.1 : Grunnfjöldi bílastæða fyrir Suðurlandsbraut 56

Fjölbýli	Fjöldi / stærð	Viðmið	Viðmið
1 herbergi	0	0,25	0
2 herbergi	43	0,5	22
3 herbergi	41	0,75	31
4+ herbergi	15	0,75	11
Gestir	99	0,1	10
Þjónusta	1.732 m ²	1/100 m ²	17
Samtals			92*

* Summa hlutfallstalna gefur 91,40 bílastæði, sem námunda þarf upp í næsta heila stæði.

3.2 Samnýting bílastæða

Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík er gefin áætluð nýting bílastæða, þar sem fjöldi bílastæða er reiknaður fyrir hvert tímabil (morgun, síðdegi og kvöld), bæði á virkum dögum og á laugardögum. Bílastæðaþörfin er svo ákvörðuð út frá því tímabili þar sem nýtingin er mest (Reykjavíkurborg, 2024).

Í töflu 3 í reglum Reykjavíkurborgar má sjá eftirfarandi nýtingu fasteigna. Þær tegundir fasteigna sem byggðar verða á Suðurlandsbraut 56 eru teknar saman hér í töflu 3.2. Gerðar hafa verið breytingar á nýtingarhlutfalli bílastæða, þær eru blámerktar í töflunni hér að neðan.

Tafla 3.2: Nýting bílastæða við hverja tegund fasteigna

Rými	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir*	50%	85%	100%	85%	100%
Þjónusta	30%	75%	75%	100%	75%

* Hér er ekki gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesta þeirra. Eru gestastæðin því hér talin með bílastæðum íbúa

Ráð er gert fyrir að íbúar aki heim eftir vinnu, og versli í nágrenni heimilis þar af leiðandi er því áætlað að 85% notkun bílastæða íbúa verði síðdegis bæði á virkum dögum sem og um helgar. Þá er gert ráð fyrir að opnunartími þjónustu verði ekki lengri en til kl.: 18:00 á kvöldin. Því er reiknað með 75% nýtingu bílastæða sem áætlað er þjónusturýmum á kvöldin, bæði á virkum dögum og um helgar.

Með því að setja inn fjölda bílastæða fyrir hvern flokk má sjá að mesta nýtingin verður á kvöldin, bæði á virkum dögum og um helgar, í töflu 3.3 má sjá nýtingu bílastæða á mismunandi tímabilum. Er því möguleiki á að samnýta bílastæði á lóðinni, samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar og því hægt að fækka bílastæðum um **4 stk**, úr áður nefndum **92 niður í 88 bílastæði**.

Tafla 3.3: Nýting bílastæða við hverja tegund fasteigna á Suðurlandsbraut 56

Rými	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir*	37	63	74	63	74
Þjónusta	6	14	14	18	14
Samtals	43	77	88	81	88

3.3 Deilibílar

Eins og fram hefur komið er lóðin á svæði 1 og aðgengi að almenningssamgöngum er gott. Því hentar vel að bjóða uppá deilibílaþjónustu á reitnum þar sem fólk ferðast almennt með vistvænum ferðamátum en hefur þá aðgang að deilibíl þegar þörf er á. Í reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða kemur fram að rannsóknir hafi sýnt fram á að einn deilibíll geti komið í **staðinn fyrir 5 – 20 einkabíla**. Deilibílarinn myndu nýtast íbúum allan sólarhringinn.

Í reglunum kemur fram að Reykjavíkurborg gerir þær kröfur að ef byggðar eru 100 eða fleiri nýjar íbúðir á svæði 1 eigi að útvega a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu. Á svæði 1, þar sem áætlaðar eru 50 íbúðir eða fleiri er mögulegt að skipta út 3 – 5 bílastæðum fyrir hvert deilibílastæði.

Vegna stærðar uppbyggingarinnar er ekki gert ráð fyrir sérmerktu bílastæði fyrir deilibíla.

3.4 Samgöngustefna vegna samgöngusamninga

Ekki er talið að forsendur séu fyrir því að fækka bílastæðum vegna samgöngustefnu eða samgöngusamninga þar sem uppbyggingin er að stærstum hluta íbúðir.

3.5 Nálægð við almenningssamgöngur

Fyrir íbúðahúsnæði á svæði 1 má fækka bílastæðum um 10% ef uppbygging er í innan við 400 – 600 metra göngufjarlægð frá tveimur stoppistöðvum sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig almenningssamgangna. Í kafla 2.1 kom fram að núverandi þjónustustig á svæðinu er mjög gott, og stefnt er að því að framtíðarskipulag almenningssamgangna verði enn betra.

Er því möguleiki að fækka bílastæðum Suðurlandsbrautar 56 um 10%. Verður því bílastæðapörf lóðarinnar þá $88 - 10\% = 80$.

Því fæst fyrir Suðurlandsbraut 56 m.v. núverandi skipulagstillögu heildarþörf bílastæða 80.

4 Forsendur og niðurstöður hjólastæðamats

Hjólastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags janúar 2019 (Reykjavíkurborg, 2024).

Í reglum Reykjavíkurborgar er ekki gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða milli fasteigna, heldur er gert ráð fyrir að hver fasteign eigi sín eigin hjólastæði. Þá er í stað viðmiðunargilda, lágmarksgildi fyrir fjölda hjólastæða, ákveðið gildi er fyrir íbúðir og bil eru gefin fyrir atvinnuhúsnæði.

Fyrir hjólastæði er notast við flokkun, A eða B flokkur, sem segir til um fjölda hjólastæða sem skulu vera í læstri, eða opinni, hjólageymslu fyrir hverja fasteignaeiningu.

- **Íbúðir falla í flokk A**, þar skal gera ráð fyrir að 90% hjólastæða skuli vera í læstu rými, langtímastæði fyrir íbúa / starfsmenn, meðan 10% stæða skulu vera staðsett næst inngangi fyrir gesti, skammtímastæði.
- **Verslanir falla í flokk B**, en þar skulu 20% hjólastæða vera í læstu rými, sem langtímastæði fyrir starfsmenn, meðan 80% hjólastæða skulu vera staðsett næst inngangi fyrir gesti og viðskiptavinum og verða þar nýtt sem skammtímastæði.

Reykjavíkurborg mælir með því að helmingur hjólastæða við inngang, skammtímastæði, séu yfirbyggð.

Ekki er gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða, en ekkert talar gegn því að hjólastæði séu sett niður á sama stað fyrir ólíka notendahópa, þ.e. flokkur A og flokkur B saman.

Ekki er gert ráð fyrir fækkun hjólastæða með samnýtingu, almenningssamgöngum, deilibílum, samgöngusamningum né annara þátta.

Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar á að vera 2 hjólastæði við hverja íbúð, og 2 – 3 hjólastæði fyrir hverja 100 m² verslunar- og þjónusturýma.

Tafla 4.1: Grunnfjöldi hjólastæða fyrir Skeifuna 7-9

Tegund húsnæðis	Fjöldi / Stærð [m ²]	Lágmark skv. reglum borgarinnar	Reiknaður fjöldi	Flokkun		
		Lágmark	Viðmið	A / B*	Þar af læst**	Þar af opin**
Íbúðir	99	2 per íbúð	198	A	178	20
Þjónusta	1.732	2-3 / 100 m ²	35 – 52	B	7 – 10	28 – 42
Samtals hjólastæði			233 – 250		185 - 188	48 – 62

* Hér táknar A að 90% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 10% aðgengileg á yfirborði, en B táknar að 20% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 80% aðgengileg á yfirborði.

** Námundað að næstu heilu tölu.

Lagt er til að **lágmarki 233 hjólastæði** verði við uppbyggingu á lóðinni, sem skiptast niður á **48 opin á yfirborði** eða að hluta til innan byggingar og **185 læst í hjólageymslum**.

5 Niðurstöður

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir uppbyggingu 99 íbúða ásamt 1.732 m² þjónustuhúsnæðis í stað núverandi bygginga á lóðunum Suðurlandsbraut 56.

Lóðin Suðurlandsbraut 56 er vel tengd með tilliti til almenningssamgangna, bæði í dag og í framtíðinni með Borgarlínunni.

Lagt var mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir lóðina vegna uppbyggingarinnar samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Helstu niðurstöður þessa mats má sjá í eftirfarandi töflu.

Tafla 6.1: Niðurstöður bílastæðamats		
Viðmiðspörf bílastæða vegna Suðurlandsbrautar 56	92	Reiknuð grunnþörf íbúða
Með samnýtingu bílastæða	88	Með samnýtingu bílastæða milli íbúða og atvinnuhúsnæðis má fækka stæðum um 4.
Vegna deilibíla	88	Fækka má bílastæðum vegna tilkomu deilibíla. Vegna stærðar uppbyggingarinnar verður bílastæðum ekki fækkað á grundvelli deilibíla
Vegna samgöngustefnu og -samninga	88	Fækka má bílastæðum vegna tilkomu samgöngustefnu og samgöngusamninga. Þar sem nánast einungis er um íbúðir að ræða og erfitt er að tryggja framvindu samgöngusamninga á þessu stigi verður stæðum hér því ekki fækkað á grundvelli þess.
Vegna nálægðar við almenningssamgöngur	80	Fækka má bílastæðum um 10% vegna nálægðar við góðar almenningssamgöngur, eða um 8 bílastæði
Viðmiðunarþörf bílastæða út frá bíla- og hjólastæða reglum Reykjavíkurborgar	80	Viðmiðunarfjöldi bílastæða vegna uppbyggingar Suðurlandsbraut 56, m.t.t. mögulegs frádráttar

Lágmarkspörf á hjólastæðum er **233 þar af 185 í læstum** hjólageymslum og **48 opin** á yfirborðinu eða að hluta innan byggingar.

6 Heimildir

- Borgarlínan. (Febrúar 2021). *Nýtt leiðanet - í vinnslu*. Sótt frá Borgarlínan:
<https://eu.remix.com/map/92f93e4b?latlng=64.10282,-21.89042,10.291>
- Borgarlínan. (n.d.). *Borgarlínan.is*. Sótt frá Næstu borgarlínuleiðir:
<https://borgarlinan.is/leidanet#naestu-borgarlinuleidir>
- HMS. (2024). *Húsnæðisáætlun 2024*. Sótt frá reykjavik.is:
https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-10/husnaedisaaetlun_reykjavikur_2024-2033_hms.pdf
- Húsnæðis og mannvirkjastofnun. (án dags.). *fasteignaskra.is*. Sótt frá Leit í fasteignaskrá 2024: <https://fasteignaskra.is/leit-i-fasteignaskra?heitnr=1015760&landnr=105659&streetname=Skeifan+7+&sveitarfelag=>
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Vegagerðin, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og Betri samgöngur. (2023-a). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa Múla og Sunda Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_Ferdavenjur_Mular_og_Sund_280423.pdf
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Vegagerðin, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og Betri samgöngur. (2023-b). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa höfuðborgarsvæðisins Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_HBS_280423.pdf
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, Samgöngustofa og Isavia. (2023-c). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa Reykjavíkur Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_RVK_280423.pdf
- Reykjavík. (21. 09 2023). *Meðalfjöldi ferða borgarbúa lækkar*. Sótt frá reykjavik.is:
<https://reykjavik.is/frettir/2023/medalfjoldi-ferda-borgarbua-laekkar>
- Reykjavíkurborg. (2021). *Reykjavík*. Sótt frá Hjólreiðaaætlun Reykjavíkur 2021 - 2025:
https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/hjolreidaaetlun_reykjavikur_2021_-_2025.pdf
- Reykjavíkurborg. (13. 01 2022). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Sótt frá Reykjavíkurborg:
https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-05/AR2040_utgafa_screen_0.pdf
- Reykjavíkurborg. (2022). *Uppbygging íbúða í borginni*. Reykjavíkurborg. Sótt frá
https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-11/Uppbygging_borgin_2022_72.pdf
- Reykjavíkurborg. (2024). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Sótt frá
https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila-_og_hjolaesta_i_reykjavik_samthykkt.pdf
- Reykjavíkurborg. (14. 03 2024). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í eykjavík*. Sótt frá reykjavik.is: https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolaesta_2024.pdf
- Reykjavíkurborg. (án dags.). *Skipulagssjá*. Sótt 15. 02 2024 frá Skeifan - Miðsvæði:
<https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH. (10. 04 2015). *Höfuðborgarsvæðið 2040*. Sótt frá skipulagsstofnun.is:
<https://skipulagsaaetlanir.skiplagsstofnun.is/skiplagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=28635736881978918128>

Strætó bs. (09 2024). *Leiðarnet sept 2024*. Sótt frá
<https://www.straeto.is/media/2024/09/str-raunlinukort-hofudbsvaedikjalarnes.pdf>

Strætó bs. (2024). *Strætó*. Sótt 03. 08 2023 frá Tímatöflur:
<https://www.straeto.is/media/2024/09/str-raunlinukort-hofudbsvaedikjalarnes.pdf>

Trípólí. (03. 04 2025). Tölvupóstsmaskipti. Reykjavík.

3. Hljóðvistaraskýrsla Lota

Suðurlandsbraut 56

Hljóðvistaraskýrsla fyrir deiliskipulagsbreytingu



Höfundur:	Arnheiður Bjarnadóttir	arnheidur@lota.is
Verknúmer:	6906-001	
Verkheiti:	Suðurlandsbraut 56, Hljóðvistaraskýrsla fyrir deiliskipulagsbreytingu	
Verkkaupi:	Reitir fasteignafélag	
Tengiliður verkkaupa:	Sólrun Lovísa Sveinsdóttir	solrun@reitir.is

Inngangur

Í þessari skýrslu verður greint frá niðurstöðum hávaðaútreikninga vegna deiliskipulagsbreytingar við Suðurlandsbraut 56. Byggingin er 1-8 hæða, þar sem þjónusta er á jarðhæð en íbúðir á efri hæðum. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði.

Niðurstöður útreikninganna miðast við upplýsingar um staðsetningu, hæð og gerð bygginga. Umferðarforsendur taka mið af umferðarspá fyrir 2034. Breytingar á skipulagi og uppbyggingu geta haft áhrif á niðurstöður hljóðreikninga.

Útreikningar á umferðarhávaða taka mið af samnorrænu reiknilíkani (e. Road Traffic Noise - Nordic Prediction Method) og voru framkvæmdir með forritinu SoundPLAN. Miðar það við að hljóðgjafi sé staðsettur 0,5 m frá yfirborði vegar og móttakandi hljóðs sé 2 m frá yfirborði. Líkanið reiknar hljóðstig L_{den} miðað við ársdagsumferð, hraða, hlutfall þungra ökutækja og hlutlaust veður.

Reglugerð og staðlar

Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 fjallar meðal annars um hávaða vegna umferðar ökutækja. Í viðauka hennar eru settar fram kröfur um viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða við húsvegg, innanhúss og á dvalarsvæði á lóð.

Hljóðstig utan við húsvegg er frísviðsgildi og gildir fyrir utan opnanlega glugga. Viðmiðunarhæð þar sem annað er ekki tiltekið er 2 m. Mörk innanhúss miða við lokaða glugga en opnar loftrásir. Á dvalarsvæðum á lóðum, eins og leiksvæðum og öðrum svæðum þar sem fólk nýtur útiveru, þarf hljóðstig að vera undir **55 dB(A)**.

Tekið er fram að hljóðstig utan við húsvegg á íbúðarhúsnæði á miðsvæðum skal ekki vera meira en $L_{Aeq24} = \mathbf{65\ dB(A)}$.

Í hljóðvistarstaðli ÍST45 í töflu 7 í kafla 6.7 er fjallað um umferðarhávaða. Þar segir að hljóðstig megi vera hærra en 65 dB(A) við húsvegg ef tryggt er hljóðlát hlið, þ.e. að hljóðstig fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar fari ekki yfir **50 dB(A)**.

Forsendur

Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á fyrstu hæðum en íbúðum á efri hæðum. Þar sem svalir eru er mælt með að þær séu þéttar til að skýla fyrir mesta hávaða. Dvalarsvæði er á lóð í inngarði byggingarinnar.

Landlíkan

Gert var þrívítt landlíkan með hæðarlínunum, byggingum, umferðarmannvirkjum og öðru því sem áhrif hefur á dreifingu hávaða.

Umferðarforsendur

Gerðir voru útreikningar sem sýnir framtíðarspá umferðar 2034. Hafa má í huga að við tvöföldun á umferðarmagni má áætla að hljóðstig hækki um 3 dB. Umferðartölur þurfa því að breytast talsvert til að það hafi mikil áhrif á hljóðstig. Hafa þarf í huga við hljóðvistarhönnun bygginga hvort þurfi að gera nýja útreikninga ef breytingar á forsendum eru miklar samanborið við þær sem hér er miðað við, t.d. ökutækjafjölda, legu og fjarlægðir frá hávaðauppsprettu.

Helstu hljóðgjafar eru Suðurlandsbraut, Skeiðarvogur og Miklabraut. Auk þeirra eru aðrar minni götur hafðar með í útreikningum. Skilgreindur var skiltaður hámarkshraði og áætlað hlutfall þungra ökutækja fyrir árið 2034.

Eftirfarandi töflur sýna forsendur þeirra gatna sem næstar eru eða hafa mikil eða talsverð áhrif á hávaða frá umferð. Umferðartölur eru gefnar upp í ársdagsumferð (ÁDU), sem er skilgreind sem meðalfjöldi ökutækja sem fara um tiltekna vegi á sólarhring, reiknaður sem meðaltal yfir allt árið.

Umferðarforsendur útreikninga 2034

Gata	ÁDU ^[EÆ1] [ökutæki]	Hraði [km/klst]	Hlutfall þungra ökutækja
Suðurlandsbraut	13.300	40	10 %
Miklabraut	84.000	80	10 %
Skeiðarvogur N	6.000	30	8%
Skeiðarvogur S	23.400	40	8%

Umferðarforsendur eru teknar úr umferðarspá VSÓ og miðar við framreiknaða umferð 2034 og breyttar ferðavenjur, þ.m.t. Borgarlínu við Suðurlandsbraut. Einnig er gert ráð fyrir að umferðarhraði verði lækkaður á Suðurlandsbraut úr 60 km/klst í 40 km/klst.^[EÆ2]

Niðurstöður

Útreikningar sýna að hávaði frá umferð er við og undir 65 dB(A) við allar hliðar byggingarinnar við Suðurlandsbraut 56. Viðmið hávaða á dvalarsvæðum á lóð er 55 dB(A) og er uppfyllt án aðgerða í inngarði hússins.

Hljóðstig utandryra reiknast við viðmiðunarmörk þar sem það er hæst við húshlið á móts við gatnamót Suðurlandsbrautar og Skeiðarvogs.

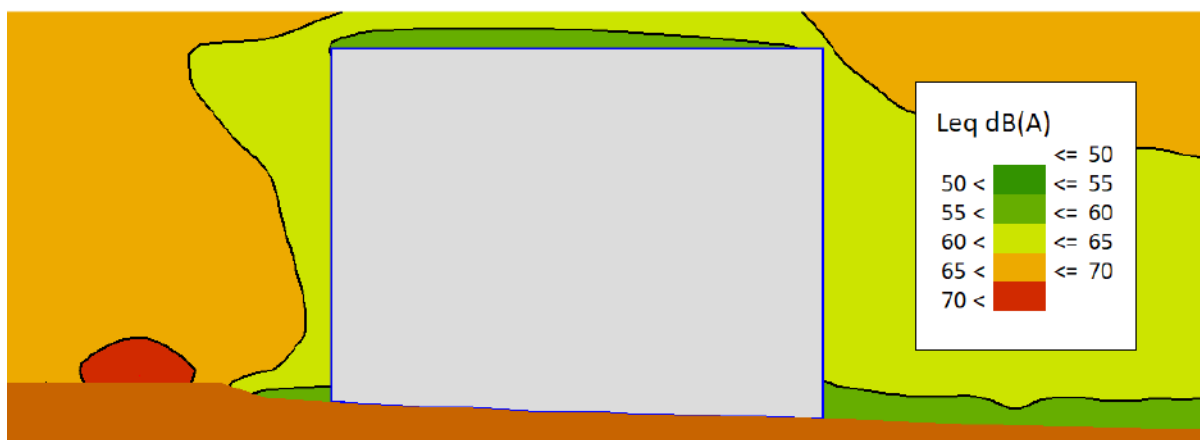
Innandryra skal hljóðstig vera undir L_{Aeq} 30 dB og þarf að skoða vel hönnun glugga á hönnunarstigi.

Til að ná hljóðstigi niður á svölum byggingarinnar er mælt með því að hafa handrið þétt og hafa möguleika á svalalokun þar sem hljóðstig er hæst. Mynd 1 sýnir hljóðstig í 2 metra hæð. Hljóðstig í inngarði er alls staðar undir 50 dB(A). Á ytri hliðum byggingar er hljóðstig frá 56 - 65 dB(A)

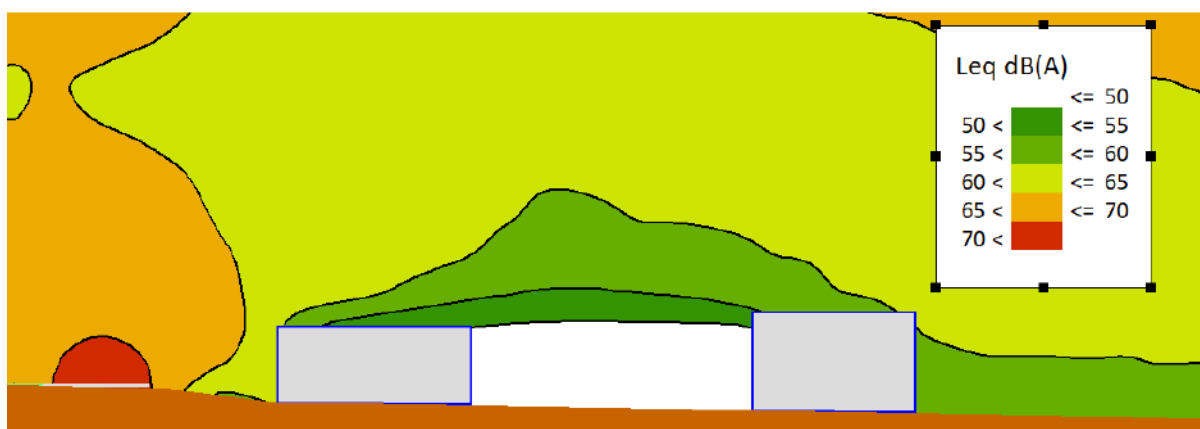


Mynd 1[EÆ3] - sýnir hljóðstig í 2 metra hæð yfir landi. Dynlinur sýna L_{den} , (day-evening-night). Í viðhengi má sjá betur punktildi, L_{Aeq24} , byggingarinnar skv. viðmiðum reglugerðar.

Myndir 2-3 sýna snið í gegnum turn og inngarð.^[EÆ4] Hljóðstig er við og undir 65 dB(A) við turn og á úthliðum byggingar, en undir 50 dB(A) í inngarði.



Mynd 2 - Snið í gegnum turn næst Skeiðarvogi^[EÆ5]



Mynd 3 - Snið í gegnum inngarð

Samantekt^[EÆ6]

Gerðir voru útreikningar á umferðarhávaða fyrir deiliskipulagsbreytingu við Suðurlandsbraut 56. Útreikningar byggjast á tillögum arkitekta hjá Trípólí.

Niðurstaða sýnir að hljóðstig við úthliðar byggingar við Suðurlandsbraut 56 er við og undir 65 dB(A), en í inngarði er hljóðstig undir 50 dB(A).

Nauðsynlegt er að gera nýja útreikninga þegar lokahönnun hússins liggur fyrir. Breytingar á legu, hæð og umhverfi hafa áhrif á hljóðstig sem reiknast við húshliðar byggingar.



Hljóðvist Suðurlandsbraut 56

Jafngildirhljóðstig Leq
Reiknað fyrir 2034

Umferðarmagn (ÁDU) og hraði:
Suðurlandsbraut - 13.300 ökutæki
(10% þung) 40km/klst
Miklabraut - 84.000 ökutæki
(10% þung) 60 km/klst
Skeiðarvogur N - 6.000 ökutæki
(10% þung) 30km/klst
Skeiðarvogur S - 23.400
(10% þung) 40km/klst

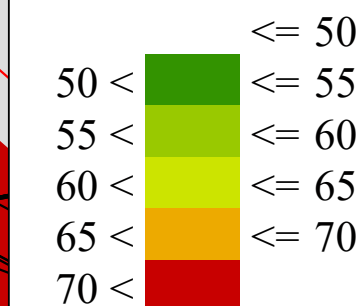
Reiknað af: Arnheiður Bjarnadóttir

Úrskýringar

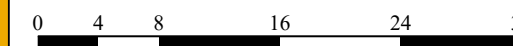
- Útgeislunarlína
- Vegyfirborð
- Miðsvæði
- Byggingar
- Hljóðstigstafla Leq

Dynlínur reiknaðar í 2 m
hæð yfir yfirborði jarðar

Jafngildishljóðstig dB(A)



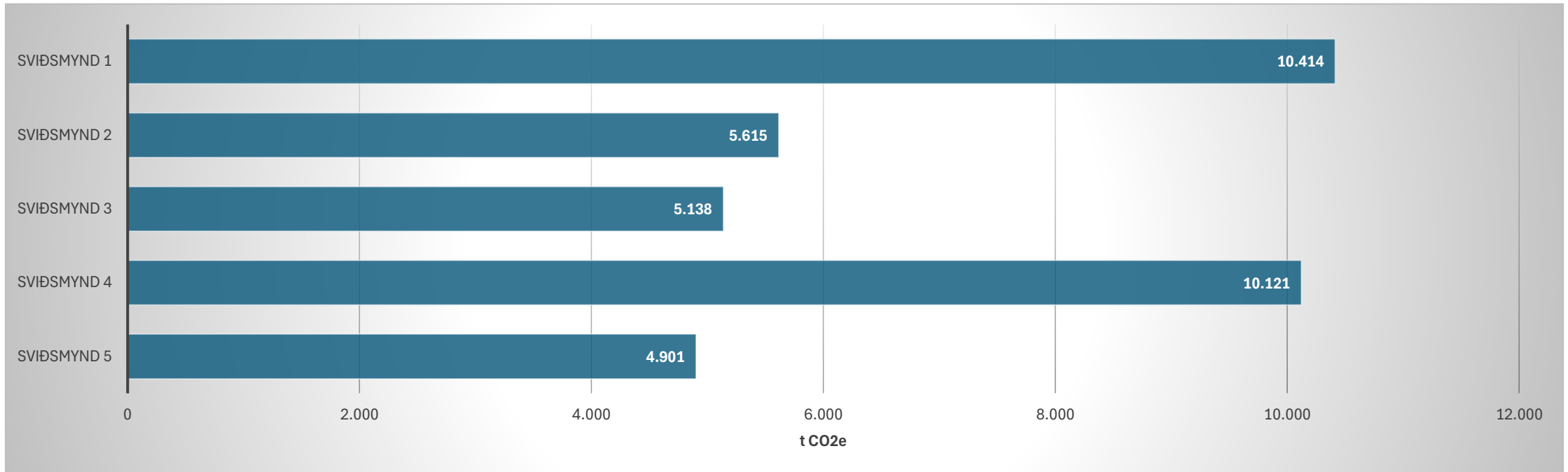
Skali 1:500



4. Sviðsmyndir CO₂ spor Hnit

METRÓREITUR

SVIÐSMYNDIR FYRIR CO2 SPOR



SVIÐSMYND 1

- Hefðbundið steipt hús.
- 10.414 t CO2e
- Viðmið (e. baseline)

SVIÐSMYND 2

- Timburhús á steiptum kjallara.
- 5.615 t CO2e
- Lækkun frá viðmiði: 46%

SVIÐSMYND 3

- Byggingarefni með lágt CO2 spor
- 5.136 t CO2e
- Lækkun frá viðmiði: 51%

SVIÐSMYND 4

- 100% endurnot á uppistandandi Metró húsi
- 10.121 t CO2e
- Lækkun frá viðmiði: 3%

SVIÐSMYND 5

- 30% timbur í grind og umhverfsvæn byggingarefni
- 4.901 t CO2e
- Lækkun frá viðmiði: 53%

Við CO2 útreikninga vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á Metróreit, Suðurlandsbraut 56, voru dregnar upp fimm sviðsmyndir (SV). SV.1 er hefðbundið steinsteypt hús án þess að reynt sé að draga úr CO2 spori með vali á byggingarefnum. Þetta er viðmiðið sem aðrar sviðsmyndir eru bornar saman við. SV.2 miðar við timburhús á steiptum kjallara. Í SV.3 eru notuð samskonar byggingarefni og í viðmiði en nú eru þau valin með tilliti til CO2 losunar. SV.4 endurnotar öll byggingarefni uppistandandi Metró húss í nýbygginguna. Í SV.5 er leitast við að setja fram mynd af þeim CO2 sparnaði sem raunhæft gæti talist að stefna að á þessu stigi verkefnisins. Miðað er við að notast sé við umhverfsvæn byggingarefni úr SV.3 og að auki sé 30% steypu og járna skipt út fyrir timbur.



Verklagsreglur vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými

Í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um gæði og gott umhverfi í borginni er í samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt voru á fundi borgarstjórnar þann 1. febrúar 2022, sett fram markmið Reykjavíkurborgar um að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu. Í þessu felst m.a. að áhugaverð listaverk séu hluti af almannarými og einkenni ný skipulagssvæði í borginni. Skal við það miðað að listaverkin séu þáttur í þeirri heildarmynd sem umhverfi og byggingum er ætlað að skapa, auðgi mannlíf og skapi áhugavert umhverfi. Listaverk geta verið hluti mannvirkis eða sjálfstæð verk í eða við mannvirki. Listaverk skulu unnin af öðrum en hönnuði mannvirkis.

Í sérstöku uppbyggingarsamkomulagi sem Reykjavíkurborg gerir við lóðarhafa er fjallað um þá tilteknu fjárhæð sem lóðarhafi skuldbindur sig til þess að leggja fram í þessum tilgangi. Fram kemur skuldbinding um að Reykjavíkurborg leggi til jafnháa fjárhæð. Teymi á vegum Reykjavíkurborgar, sem samanstendur af fulltrúum Listasafns Reykjavíkur og skipulagsfulltrúans í Reykjavík, vinnur að útfærslu verkefna á grundvelli listsköpunarákvæða uppbyggingarsamkomulaga, að höfðu samráði við önnur svið Reykjavíkurborgar eins og við á. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara annast gerð uppbyggingarsamkomulaga og skal upplýsa teymið um gerð þeirra eftir undirritun. Árétta skal að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við þá fjárhæð sem tilgreind er sem framlag lóðarhafa í uppbyggingarsamningnum og skal því allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins (uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) vera innifalinn í fjárframlagi lóðarhafa og borgarinnar.

Um meðferð kostnaðar gildir eftirfarandi:

- Ef listaverk verður í eigu lóðarhafa skal bóka greiðslu lóðarhafa og framlag Reykjavíkurborgar á kostnaðarstað 4200, verk 30013 og stofna verkbeiðni sem inniheldur heiti lóðar. Tekið skal fram í samningi hvenær greiðsla á kostnaði við listaverk er greidd til lóðarhafa.
- Ef listaverk verður í eigu Reykjavíkurborgar skal færa greiðslur frá lóðarhafa á kostnaðarstað 3111, verk 30011 og stofna verkbeiðni sem inniheldur heiti lóðar. Listaverkið skal síðan eignfært hjá Reykjavíkurborg að frádregnu framlagi lóðarhafa.

Í þeim tilvikum sem gera þarf sérstaka samninga við lóðarhafa um framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins um listsköpun, annast teymið samskipti við lóðarhafa vegna þessara samninga. Til að gæta samræmis í þeim samningum gildir eftirfarandi um samningana:





1. Val á listaverki og staðsetning

- a) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er 3 m.kr. eða lægri¹ 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 fyrirkomulag² 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.³ 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.⁴
- 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.

¹ 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.

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

³ 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.

⁴ 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.

