



Borgarráð

Reykjavík, 28. apríl 2026

USK26030131

Uppbyggingarsamkomulag við Ríkissjóð vegna Borgartúns 5-7 og Guðrúnartúns 6

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

Greinargerð:

Ríkissjóður Íslands sem lóðarhafi að lóðum Borgartún 5/Guðrúnartún 6, landeignarnr. L102758, og Borgartún 7, landeignarnr. L102761, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum. Lóðin Borgartún 5/Guðrúnartún 6 er 6.051 m² að stærð samkvæmt núgildandi skipulagi en stærð mannvirkja sem standa nú á lóðinni er 3.674 m². Lóðin Borgartún 7 er 3.894 m² að stærð samkvæmt skipulagi og stærð mannvirkja sem nú standa á lóðinni er um 7.480 m².

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði þann 7. apríl 2011, er heimilt byggingarmagn á lóðinni við Borgartún 5/Guðrúnartún 6 7.329 m² og á lóðinni við Borgartún 7 7.887 m² eða samtals 15.216 m². Samkvæmt skipulagslýsingu dags. í maí 2024 hyggst lóðarhafi fá heimildir til þess að auka við heimilað byggingarmagn frá því sem nú er. Stefnt er að blandaðri byggð atvinnuhúsnæðis og íbúða. Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er heimilt að reisa 120 íbúðir á reitnum. Lóðarhafi stefnir að því að auka íbúðafjölda á reitnum í 150.

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

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) tilheyrir lóðin miðsvæði (M1b), þar sem gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilaðar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðarstýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi.

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

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

Gert er ráð fyrir því að lóðarhafi greiði kr. 18.500 fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og fyrir nýja fermetra og kr. 6.500 fyrir hvern fermetra atvinnuhúsnæðis, bundið við byggingarvísitölu



Reykjavík



nóvembermánaðar 2025 (126,4 stig). Þá er gert ráð fyrir að lóðarhafi greiði kr. 24.500 fyrir hvern fermetra (A+B) byggingar ofanjarðar sem nýttir verða í hótéluppbyggingu. Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um að á lóðinni verði 20% íbúða skilgreindar sem leiguíbúðir, að Félagsbústaðir hafi kauprétt á allt að 5% íbúða á fyrirfram umsömdu föstu verði og að lóðarhafi skuldbindi sig til þess að leggja til tiltekna fjárhæð til listsköpunar.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:

1. Uppbyggingarsamkomulag fyrir Borgartún 5/Guðrúnartún 6 og Borgartún 7 í Reykjavík, dags. 28. apríl 2026.
2. Deiliskipulag fyrir Borgartúnsreit samþykkt í borgarráði 7. apríl 2011.
3. Skipulagsforsögn fyrir Borgartúnsreit vestur, maí 2024.

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

SAMKOMULAG
vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og
próunar á lóðunum við Borgartún 5/Guðrúnartún 6 og Borgartún 7 í
Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Ríkissjóður Íslands sem lóðarhafi að lóðunum Borgartún 5/Guðrúnartún 6, landeignarnr. L102758, og Borgartún 7, landeignarnr. L102761, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum. Stærð lóðarinnar og byggingarmagn er tilgreint í 2. gr. Samkomulagsins.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. janúar 2022 og staðfestum á fundi borgarstjórnar 1. febrúar 2022.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð

Lóðin Borgartún 5/Guðrúnartún 6 er 6.051 m² að stærð samkvæmt núgildandi skipulagi en stærð mannvirkja sem standa nú á lóðinni er 3.674 m². Lóðin Borgartún 7 er 3.894 m² að stærð samkvæmt skipulagi og stærð mannvirkja sem nú standa á lóðinni er um 7.480 m².

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði þann 7. apríl 2011, er heimilt byggingarmagn á lóðinni við Borgartún 5/Guðrúnartún 6 7.329 m² og á lóðinni við Borgartún 7 7.887 m² eða samtals 15.216 m². Samkvæmt skipulagslýsingu dags. í maí 2024 hyggst lóðarhafi fá heimildir til þess að auka við heimilað byggingarmagn frá því sem nú er. Stefnt er að blandaðri byggð atvinnuhúsnæðis og íbúða. Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er heimilt að reisa 120 íbúðir á reitnum. Lóðarhafi stefnir að því að auka íbúðafjölda á reitnum í 220.

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

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) tilheyrir lóðin miðsvæði (M1b), þar sem gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilaðar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðarstýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi.

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

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

Lóðarhafi skal ljúka uppbyggingu á lóðinni samkvæmt nýju deiliskipulagi innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir lóðina er háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs auk borgarráðs. Tilvísanir í uppbyggingarsamkomulaginu varðandi byggingarmagn, nýtingarhlutfall eða fjölda íbúða bindur ekki hendur skipulagsins í skipulagsferlinu. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst til aukningar eða minnkunar við afgreiðslu deiliskipulagsins.

3. gr.

Greiðslur fyrir byggingarrétt, gatnagerðargjald og önnur gjöld

Vegna breyttrar hagnýtingar og/eða aukins byggingarmagns en nú þegar er á lóðunum skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingaréttar 18.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) byggingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir.

Vegna breyttrar hagnýtingar á lóðinni og/eða aukins byggingarmagns skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar 24.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) byggingar ofanjarðar sem nýttir verða í hótelluppbyggingu.

Fyrir byggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 6.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) byggingarinnar ofanjarðar. Núverandi byggingarmagn undir atvinnuhúsnæði dregst frá því byggingarmagni undir atvinnuhúsnæði sem heimilað verður í nýju deiliskipulagi, á lóð sem stofnast á sama stað og núverandi lóð. Nánar tiltekið þá er ekki greitt fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði, að því marki sem slíkir fermetrar atvinnuhúsnæðis eru til staðar í dag, sbr. 1. mgr. 1. gr. Þá skal ekki koma til greiðslu fyrir byggingarrétt af því byggingarmagni sem þegar hefur verið heimilað skv. núgildandi deiliskipulagi að því marki sem hagnýting á lóðinni breytist ekki.

Núgildandi staða skv. deiliskipulagi og byggingarheimildir:

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

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

Gjalddagi greiðslu vegna byggingaréttar samkvæmt þessari grein er við umsókn um framkvæmda- eða byggingaleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit, þó eigi síðar en 1. september 2027.

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

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóð hafi greiðslur, sbr. 3. og 6. gr. samningsins, ekki verið greiddar.

Dmk
Jb

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

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

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúðum á lóðinni.

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 flatamáli 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 af viðurkenndri og vandaðri gerð. Sameign húss og lóð skal vera full frágengin.

Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðinni verði innan ofangreindra stærðarmarka. Nýti Félagsbústaðir ekki kauprétt sinn fellur þessi skylda niður.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 643.462 kr. Framangreint kaupverð á fermetra er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2025 (126,4 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Lóðarhafi skal bjóða Félagsbústöðum kauprétt með tölvupósti á netfangið kauprettur@felagsbustadir.is samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera mótttekið þegar Félagsbústaðir staðfesta móttöku tölvupóstsins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku Félagsbústaða). Félagsbústaðir hafa 45 daga frest til að tilkynna lóðarhöfum að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að Félagsbústaðir hafa sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð innan 30 daga frá því að Reykjavíkurborg hefur samþykkt eignaskiptayfirlýsingu viðkomandi eignar og henni verið þinglýst af Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um

kaupin, þ.á m. um staðsetningu íbúðanna, endanlega stærð þeirra og greiðslufyrirkomulag kaupverðs. Greiðslum skal háttað með þeim hætti að við þinglýsingu kaupsamnings milli aðila er greitt 10% kaupverðs, við afhendingu þegar öryggisúttektarvottorð byggingarfulltrúa hefur borist Félagsbústöðum er greitt 70% kaupverðs og afgangurinn við útgáfu afsals þegar lokaúttekt byggingarfulltrúa hefur farið fram og vottorð borist Félagsbústöðum. Kaupverð og eftirstöðvar þess skulu breytast í samræmi við breytingu á byggingarvísitölu, sbr. framangreint, fram að lokagreiðslu.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum skal miðað við að um 20% íbúða á lóðum lóðarhafa skuli vera leiguíbúðir eða hagkvæmar íbúðir, t.a.m. almennar íbúðir, íbúðir sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlánastúdentabúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., íbúðir fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir. Íbúðirnar skulu vera í eigu félags/félaga sem hefur/hafa að meginmarkmiði að leigja út íbúðir til langtíma. Nýti Félagsbústaðir hf. kauprétt sinn samkvæmt 4. gr. teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.

Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skal lóðarhafi tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð. Útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falla undir þessa kvöð.

6. gr.

Listsköpun

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum skuldbindur lóðarhafi sig til þess að verja sérstakri fjárhæð til listsköpunar í almenningsrýmum á svæðinu. Framlag lóðarhafa samkvæmt þessari grein er 8.000.000 kr. og skal greitt til Reykjavíkurborgar samhliða byggingarréttargreiðslu, sbr. 4.gr.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja til jafn háa fjárhæð til listsköpunar á svæðinu. Lóðarhafa er ljóst að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við 8.000.000 kr. og er allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins af hálfu Reykjavíkurborgar (uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) innifalinn. Frekari greiðslur af hálfu Reykjavíkurborgar koma því ekki til.

Um samninga um listsköpun á uppbyggingarsvæðum fer að öðru leyti eftir verklagsreglum vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými sem samþykktar voru í borgarráði þann 1. febrúar 2024, en verklagsreglurnar fylgja með samningi þessum sem **fylgiskjal 3**.

7. gr.

Framkvæmdir og uppsögn

Stefnt skal að því að skipulagsferli verkefnisins fylgi eftirfarandi tímalínu:

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

Dmk
Jóh

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

8. gr.
Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að viðkomandi lóð áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar nema að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar. Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að undirrita sérstakt kvaðaskjal. Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar. Þegar greiðslur skv. 3. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

9. gr.
Lóðarleigusamningur

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

Lóðarleigusamningar fyrir íbúðahúsalóðir verða til 75 ára. Lóðarleigusamningar fyrir atvinnuhúsalóðir verða til 50 ára. Lóðir sem heimila íbúðir og atvinnustarfsemi skilgreinast sem íbúðarhúsalóðir.

10. gr.
Veðheimildir

Áður en gerður hefur verið nýr lóðarleigusamningur um lóð er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku skilyrtu veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðar hafi verið greidd. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarins fram að því tímamarki að lóð er ógreidd.

11. gr.
Lagnir

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

12. gr.
Ýmis ákvæði

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

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

Verkefnastjórn skal halda framvinduskrá yfir helstu ákvarðanir verkefnisins.

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

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Það
[Handwritten signature]

Samkomulag þetta er gert í tveimur samhljóða eintökum og skal hvor samningsaðili halda eftir einu eintaki.

Reykjavík, 28 . apríl 2026

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

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:

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

Fylgiskjöl:

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

REYKJAVÍK - BORGARTÚNSREITIR STAÐGR. 1.216.1, 1.216.2, 1.216.3 SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

Skýringaruppdráttur

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi, frh.

Skipulagsáýn
Skiplag sveiðisnið miðast við að skapa skjólsæla, þétta en lágreiða byggð og almenna feegur löðanna. Mið er tekið af þeim byggingum sem fyrir eru á reitnum hvað umfang varðar. Bilastæði á yfirborði löða eru fá og þau staðsett í skugga bygginga og fyrir vikið verður til visslegur garður á reitnum miðjum. Mikil er af almennum bilastæðum við Sættún og á bilaplani við Höfðatún. Byggingarleyfi eru háð kröfu um vandaðan löðafgang.

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

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

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

Skýringar

- mörk deiliskipulagsvæðis
- dæmi um grunnflöt húsa
- götur og aðkomur húsa
- göngustígur / gangstétt
- akstur yfir gangstétt
- græn svæði
- umferðareyjar og helgunarsvæði gatna
- bilastæði
- löðarmörk
- dökkgulur verndarlokkur skv. Húsvendarskrá Rvk. verndun húsaáða, götumynda, húsa m. umhverfis.
- vg— verndun götumyndar
- hæðarlínur 1m
- kvöld um gönguleið
- kvöld um akstursleið
- ◆ innkeyrsla á löð
- ◆ innkeyrsla í bilakjallara
- ♿ bilastæði fáttaðra
- trjágróður
- runnagróður

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

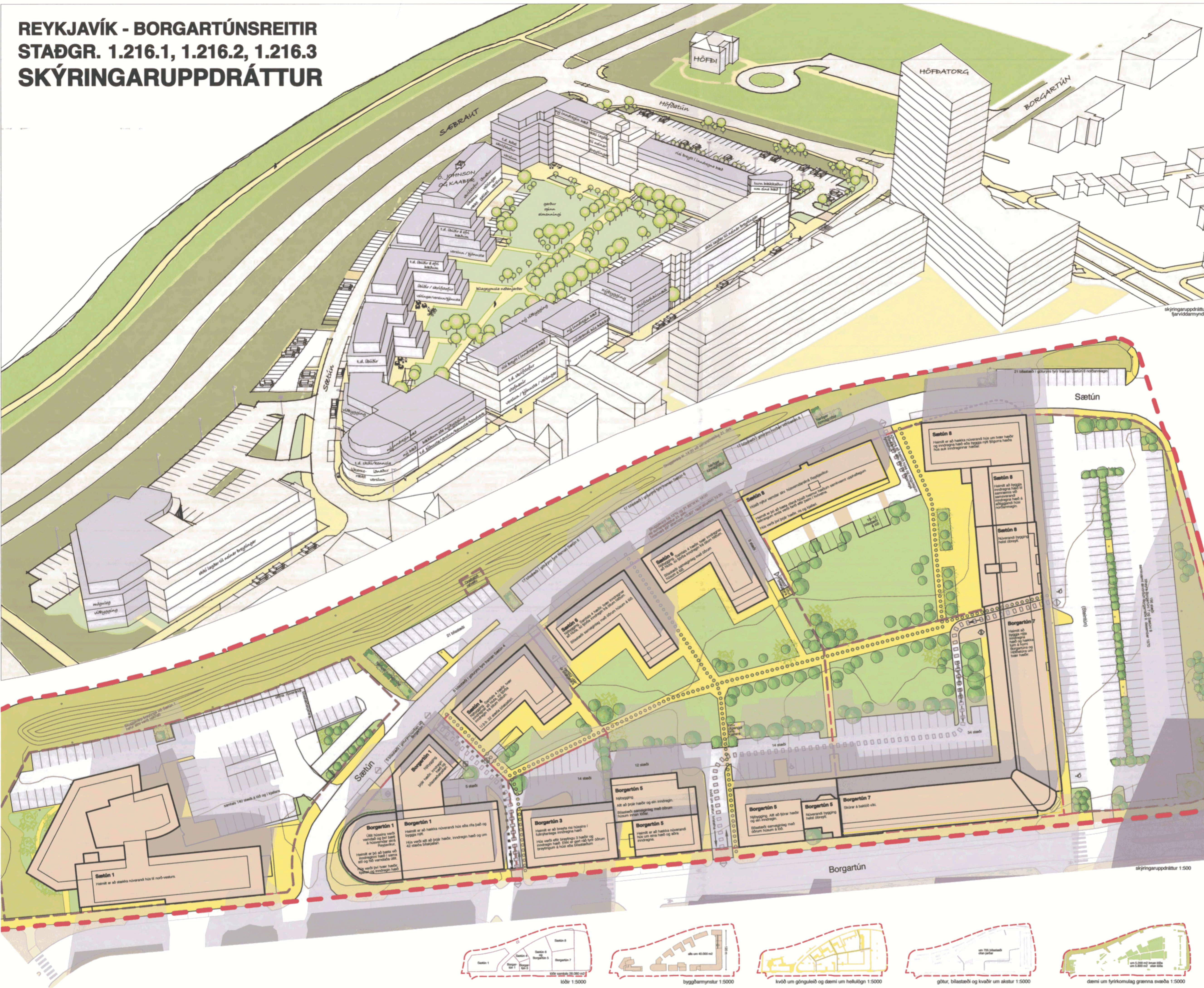


kvæfi: 1:1000 & A1
kortlagningar: LUKR teikning: ISN93



hamnab: OG / VB teikning: 2 af 2
teiknab: OG teiknab: 1.157
yfirtab: VB teiknab: júní 2011
ágráð: 30.11.2010
teiknab: 13.12.2010
teiknab: 20.03.2011
teiknab: 30.11.2010
teiknab: 13.12.2010
teiknab: 27.04.2011
teiknab: 15.06.2011

skráskrá: Borgartúnsreitir norðvestur.vvx
kvæfi: 1:1000 & A1 blaði



Borgartúnsreitir vestur (Vegagerðarreitur)

Skipulagsforsögn

Tilgangur og aðdragandi



Núverandi staða á reitnum. Mynd: VSÓ Ráðgjöf

Tilgangur deiliskipulagsbreytingarinnar er að skýra og móta byggingarheimildir á lóðunum Borgartúni 5 og 7 ásamt Guðrúnartúni 6. Í gildi er deiliskipulag frá 2011 sem tilefni er til að uppfæra með tilliti til nýrra ákvæða í aðalskipulagi auk þess að taka mið af reynslu við uppbyggingu á þróunarreitum í mótaðri byggð. Í gildi er deiliskipulag þar sem heimild er til að auka byggingarmagn um 4.061 m² og er þar innifalið niðurrif bygginga. Væntingar standa til að auka við heimilað byggingarmagn frá því sem nú er.

Núgildandi staða og heimildir (samantekt: VSÓ Ráðgjöf):

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

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

Áherslur

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

Viðfangsefni

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

Meginmarkmið

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

Einkenni og aðstæður

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

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

Rannsóknir

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

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

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

Ákvæði aðalskipulags og túlkun markmiða á skipulagssvæðinu

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

Um landnotkunarreitinn segir (leturbreyting FSRE):

Guðrúnartúnsreitur er hluti af miðborgarsvæði og er svæði M1b.

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

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

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

Nýting og þéttleiki

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

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

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

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

Stýring götuhliða

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

Hönnun lóðar

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

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

Ákvæði um veitinga- og gististaði

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

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

Dagvöruverslun

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

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

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

Nærleggjandi framkvæmdaáform

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

Skipulagsferlið- Áætlun

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

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

Kynningarferli og umsagnaraðilar

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

Eftirtaldir aðilar fá tillöguna til umsagnar:

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

Umhverfismat

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



MSS24010229

Verklagsreglur vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými

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

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

Um meðferð kostnaðar gildir eftirfarandi:

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

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



1. Val á listaverki og staðsetning

- a) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er 3 m.kr. eða 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 hærrí skal koma fram í samningi að lóðarhafi skuli semja við teymið um fyrirkomulag við val á listaverki og að lóðarhafa sé ljóst að þegar um slíka fjárhæð sé meginreglan sú að haldin skuli samkeppni um val á listaverki.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 tiltekinnar 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 nokkum hátt listaverkið. Á merkingu skal eftirfarandi koma fram: 1. Heiti listaverks og ártal. 2. Nafn listamanns. 3. Heiti lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.