



Reykjavík, 19. ágúst 2025  
MSS25080029

Borgarráð

**Völvufell 1-15 – Samkeppnin „Grænt húsnæði framtíðarinnar“ – Viðræðuslit um úthlutun lóðar**

Lagt er til að borgarráð samþykki að veita heimild til þess að slíta viðræðum um úthlutun lóðar að Völvufelli 1-15 til teymis Vistbyggðar ehf. Lóða- og samningateymi á skrifstofu borgarstjóra og borgarritara verði falið að útbúa skilmála um úthlutun lóðarinnar.

*Greinargerð*

Í nóvember 2021 óskaði Reykjavíkurborg eftir umsóknum um samstarf á fimm lóðum í borginni undir heitinu „Grænt húsnæði framtíðarinnar“ með það að markmiði að styðja við uppbyggingu vistvænni mannvirkja. Borgarráð samþykkti 31. mars 2022 að veita skrifstofu borgarstjóra og borgarritara umboð til að ræða við hlutskörpustu teymin í samkeppninni með það að markmiði að úthluta þeim lóð.

Erindi þetta fjallar um viðræður Reykjavíkurborgar við teymi Vistbyggðar ehf., kt. 590908-0880, um úthlutun lóðar undir raðhús að Völvufelli 1-15. Upphaflegir skilmálar samkeppninnar miðuðu við lóð undir raðhús að Völvufell 13-23 en í kjölfar breytinga á deiliskipulagi, sbr. deiliskipulag sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 16. október 2024, urðu breytingar á staðsetningu lóða og var teyminu boðið til viðræðna um raðhúsaloð að Völvufelli 1-15 til úthlutunar.

Fyrir liggur staðfesting af hálfu Vistbyggðar ehf. um að félagið hafi ekki hug á því að fá lóðinni úthlutað. Með vísan til þess er óskað eftir heimild borgarráðs til þess að slíta viðræðum um úthlutun lóðar á Völvufelli 1-15 til teymis Vistbyggðar ehf. og að lóða- og samningateymi á skrifstofu borgarstjóra og borgarritara verði falið að útbúa skilmála um úthlutun lóðarinnar.

Heiða Björg Hilmisdóttir  
borgarstjóri

Hjálagt:

Staðfesting fá Vistbyggð um að þau sækist ekki eftir lóð við Völvufell, dags. 12. ágúst 2025.  
Skilmálar samkeppninnar „Grænt húsnæði framtíðarinnar“.



**Reykjavík**



---

**FS: Grænt húsnæði framtíðarinnar - svar við umsókn**

---

**Frá:** Birgir Sæmundsson <birgir@beka.is>

**Sent:** þriðjudagur, 12. ágúst 2025 13:47

**Til:** Jóhanna Krístrún Birgisdóttir <Johanna.Kristrun.Birgisdottir@reykjavik.is>; Oddrún Helga Oddsdóttir <Oddrun.Helga.Oddsdottir@reykjavik.is>

**Afrit:** Karl Sigfússon <karl@beka.is>

**Efni:** Re: Grænt húsnæði framtíðarinnar - svar við umsókn

Sæl Jóhanna,

Takk fyrir samtalið í morgun.

Niðurstaða er komin í málið og er eftirfarandi:

Vistbyggð mun **ekki** sækjast eftir lóð við Völvufell.

Takk fyrir og gangi ykkur vel.

*Kær kveðja / Kind regards*

**Birgir**



Reykjavík

# Grænt húsnæði framtíðarinnar

Samkeppnislýsing

---

---

Athafnaborgin  
Nóvember 2021



# Efnisyfirlit

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 1 Um samkeppnina          | 3  |
| 2 Umsóknarkröfur          | 8  |
| 3 Samningsgerð & úthlutun | 13 |
| 4 Lóðalýsingar            | 18 |



# Um samkeppnina



## Samkeppni um lóðir til grænnar húsnæðisuppbyggingar

Reykjavíkurborg leitar eftir samstarfsaðilum um uppbyggingu á Grænu húsnæði framtíðarinnar á völdum reitum í borginni. Samkeppnin er hluti af Græna planinu og áformum um þéttingu byggðar. Óskað er eftir áhugasömum teymum sem vilja taka þátt í þróun á vistvænni mannvirkjum í Reykjavík.

Húsnæðismál eru eitt mikilvægasta verkefni samtímans en mikil og nauðsynleg uppbygging íbúðarhúsnæðis skilur eftir sig djúpt kolefnisfótspor. Til að breyta því þarf nýjar grænar lausnir, hugsun og hugmyndir. Þann 6. maí 2021 auglýsti Reykjavíkurborg eftir hugmyndum að *Húsnæði framtíðar með léttu vistspori*<sup>1</sup> og gátu öll sent inn hugmyndir um nýja hugmyndafræði, nýja byggingaraðferð eða blöndun aðferða. Innsendar hugmyndir gefa á margvíslegan hátt spennandi fyrirheit um framtíðina og nú kallar Reykjavíkurborg eftir umsóknum um nokkra spennandi þróunarreiti sem hún hyggst leggja til verkefnisins. Gert er ráð fyrir því að umsækjendur setji á laggirnar þverfagleg teymi sem vinna í samstarfi við Reykjavíkurborg á hverjum og einum reit.

<sup>1</sup> Sjá nánar um hugmyndaleitina:

<https://graenaplanid.reykjavik.is/deiglan/husnaedi-framtidar-med-lettu-vistspori>



Waldorfskólinn Sólstafrinn í Reykjavík er úr sérhönnuðum krosslímdum timbureiningum frá Element. Umsjón með byggingu skólans hafði Mannverk ehf. en aðalhönnuðir voru Basalt arkitektar.

Mynd: Sigosig



## Hvað er græn húsnæðisuppbygging?

Kraftmikil íbúðauppbýgging með þéttingu byggðar er lykilatriði í sóknaráætlun Reykjavíkurborgar, Græna planinu, þar sem dregin eru saman helstu verkefni og grænar fjárfestingar næstu 10 ára. Planið er byggt á Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um umhverfislega, samfélagslega og efnahagslega sjálfbæra þróun en í því er horft til þess að Reykjavík verði kolefnishlutlaus árið 2040, drifin áfram af grænum vexti og þar sem enginn íbúi er skilinn eftir.

Græn húsnæðisuppbygging byggir einnig á annarri stefnu borgarinnar, s.s. Aðalskipulagi Reykjavíkur og Loftslagsáætlun 2021-2025. Hún er þannig snar þáttur í að ná loftslagsmarkmiðum borgarinnar, stuðla að jöfnuði og styðja við öfluga fjárfestingu.

Samkvæmt þessum áherslum skulu nýjar íbúðir byggðar í nálægð við þjónustu í göngufjarlægð innan hverfa. Eins er markmiðið að íbúar geti sótt fjölbreytta vinnu innan hverfa eða með öflugum almenningssamgöngum en 80% nýrrar uppbyggingar á að verða innan áhrifasvæðis Borgarlínu.

Með þéttingu byggðar má stytta vegalengdir, styðja við vistvænar ferðavenjur, draga úr losun CO<sup>2</sup> og koma í veg fyrir risk á ósnortinni náttúru í útjaðri byggðar. Borgin vex inn á við og þróast þannig í þágu betra loftslags, loftgæða og lýðheilsu. Samhliða verða græn svæði borgarinnar og útivistarsvæði eflað enn frekar. Þá leiðir ný vistvæn íbúðarbyggð á eldri iðnaðarlóðum einnig til grænna yfirbragðs borgarhverfa.

Auk ofangreindra atriða um sjálfbæra þróun Reykjavíkur, sem leysa þarf m.a. í borgarskipulaginu, er mikilvægt að byggingariðnaðurinn sem heild vinni að því að finna leiðir til að minnka kolefnisfótspor mannvirkja.

## Hagstætt lóðaverð sem grænn hvati – umsóknir og úthlutun

Til að styðja við þróun vistvænni mannvirkja í Reykjavík hefur Reykjavíkurborg ákveðið að leggja til nokkrar lóðir í samkeppni um Grænt húsnæði framtíðarinnar. Að þessu sinni verða boðnar fimm lóðir í þremur hverfum en framhaldið ræðst af þeirri reynslu sem fæst með samkeppninni. Uppi eru hugmyndir um að bjóða til samkeppni um fleiri lóðir þegar á árinu 2022.

Samkeppnin hefst á umsóknarferli þar sem þátttakendur sækja um ákveðna lóð og lýsa hugmynd að grænni uppbyggingu, sjá nánar í kaflanum *Umsóknarkröfur* á bls. 8. Umsóknir eiga að lýsa vistvænni uppbyggingu á völdum lóðum og verða þær metnar á grundvelli matslíkans sem nánar er fjallað um í fylgigögnum.

Með því að senda inn umsókn samþykkja aðilar að Reykjavíkurborg megi nýta LCA-greiningar og aðrar greiningar varðandi kolefnisfótspor mannvirkja sem fylgja umsókn í gagnagrunn til áframhaldandi þróunar á vistvænni mannvirkjagerð. Reykjavíkurborg kann að deila gagnagrunninum með opinberum aðilum, s.s. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.



Fjórar þessara lóða verða á hagstæðu verði eða 57.000 kr./pr. m<sup>2</sup> byggingarréttar ofanjarðar. Fermetraverðið er miðað við byggingarvísitölu októbermánaðar 2021 (157,2 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar til greiðsludags.

Þetta verð býðst einungis umsækjendum með sérlega metnaðarfull verkefni hvað varðar sjálfbærni og losun gróðurhúsalofttegunda.

Ein lóðanna fer ekki á föstu verði heldur gildir boðið kaupverð í byggingarrétt 30% til móts við aðra þætti sem metnir er til stiga á matsblaði.

### **Gatnagerðargjald og önnur lögbundin gjöld**

Auk byggingarréttar þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjald sem ákvarðast í samræmi við flatarmál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt deiliskipulagi. Þá þarf lóðarhafi að greiða önnur lögbundin gjöld, s.s. byggingarleyfisgjald og tengigjald fráveitu og önnur heimlagnagjöld.

### **Kaupréttur Félagsbústaða að 5% íbúða á hverri lóð**

Félagsbústaðir, kt. 510497-2799, eiga kauprétt á 5% íbúða á hverri lóð, þar sem við á. Kaupverð hvers birts fermetra er 500.000 kr. miðað við byggingarvísitölu október mánaðar 2021 (157,2 stig). Sjá nánar um kauprétt Félagsbústaða á bls. 15 í kaflanum *Samningsgerð og úthlutun*

### **Ólík staða lóða í skipulagi og möguleg áhrif á framvindu**

Deiliskipulag lóðanna er mislangt á veg komið og er skipulagslegri stöðu þeirra, staðsetningu og mikilvægustu upplýsingum lýst nánar í kaflanum *Lóðalýsingar* sem hefst á bls. 18. Bæði er um að ræða lóðir á reitum þar sem fyrir liggur skipulag eða skipulagsferli er langt komið – og lóðir á reitum þar sem ferlið er á frumstigi. Þannig má gera ráð fyrir ólíkum hraða í framvindu uppbyggingar.

Fyrirnefndu lóðunum hefur verið ítarlega lýst og eru nýlegar skipulagsáætlanir/deiliskipulag í gildi eða í auglýsingu. Þetta gæti þýtt að þær verði fyrir byggingarhæfar og komi fyrir til úthlutunar.

Um síðarnefndu lóðirnar ríkir meiri óvissa og þar er lengra ferli fyrir höndum. Á þessum lóðum geta væntanlegir samstarfsaðilar hins vegar átt kost á því að taka þátt í þróunar- og deiliskipulagsvinnu og hafa þannig frá upphafi mótandi áhrif á endanlegt deiliskipulag og útfærslu lóða.



## Umsóknarferlið

Umsóknaraðilar mega sækja um fleiri en eina lóð en óheimilt er að gera fleiri en eitt tilboð í hverja lóð. Um úthlutun lóðarinnar gilda almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkur-borgar frá 13. júní 2013, skilmálar í úthlutunarkafla auk skipulagsskilmála. Þá kunna að verða settir sér skilmálar fyrir hverja lóð.

Umsóknum fyrir lóðir 1-5 skal skilað fyrir **22. desember 2021**. Senda skal umsóknir á netfangið [athafnaborgin@reykjavik.is](mailto:athafnaborgin@reykjavik.is) með efnislínunni „Umsókn – Grænt húsnaði framtíðarinnar“.

Fyrirspurnir eða óskir um frekari upplýsingar skal senda á netfangið [athafnaborgin@reykjavik.is](mailto:athafnaborgin@reykjavik.is) og verður öllum fyrirspurnum svarað skriflega og svör birt <https://reykjavik.is/graenthusnaedi>. Frekari upplýsingar má jafnframt finna á heimasíðunni.

Matsnefnd skipuð fjórum aðilum, þremur fulltrúum Reykjavíkurborgar og einum utanaðkomandi aðila mun leggja mat á gögnin og gefa umsækjendum stig. Matsnefndin áskilur sér rétt til þess að kalla eftir frekari gögnum eða fá nánari kynningar á verkefnum. Niðurstöður verða birtar á <https://reykjavik.is/graenthusnaedi>.

Það teymi sem fær flest stig samkvæmt matslíkani og er með sérlega metnaðarfullt verkefni hvað varðar sjálfbærni og losun gróðurhúsalofttegunda verður boðið til frekari viðræðna. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hafna öllum innsendum hugmyndum.

Nánari upplýsingar um samningsgerð, úthlutun, kauprétt félagsbústaða o.fl. má finna í kaflanum *Samningsgerð og úthlutun*.



## Lóðir í boði fyrir Grænt húsnæði framtíðarinnar 2021

Opið fyrir umsóknir. Umsóknarfrestur 22. desember 2021. Sjá nánar um lóðirnar í kaflanum *Lóðalýsingar* á bls. 18.

### Lóð 1 Breiðholt – Arnarbakki 6

Fast verð

Deiliskipulag í auglýsingu

### Lóð 2 Breiðholt – Völvufell 13-23

Fast verð

Deiliskipulag í auglýsingu

### Lóð 3 Breiðholt – Völvufell 43

Fast verð

Deiliskipulag í auglýsingu

### Lóð 4 Miðborg – Frakkastígur 1

Kaupverð hluti af matsþætti

Deiliskipulag liggur fyrir

### Lóð 5 Hlíðar – Veðurstofureitur

Fast verð

Deiliskipulag liggur ekki fyrir

## Möguleg önnur samkeppnislota 2022

Eftirfarandi lóðir hafa verið í deigluinni varðandi mögulegt framhald verkefnisins en eru ekki lausar til umsóknar nú. Birt með fyrirvara um breytingar.

### Lóð 6 Vatnsmýri – Nýi Skerjafjörður, 1. áfangi, lóðir 1a-1h

Kaupverð hluti af matsþætti

Deiliskipulag liggur fyrir

### Lóð 7 Ártúnshöfði, lóð 10A á mótum Svarthöfða og Götu A

Fast verð

Gert ráð fyrir að deiliskipulag verði samþykkt í lok árs 2021

### Lóð 8 Breiðholt – Suðurfell

Fast verð

Deiliskipulag liggur ekki fyrir

### Lóð 9 Laugardalur – Suðurlandsbraut

Fast verð

Deiliskipulag liggur ekki fyrir



# Umsóknarkröfur



## Hvað þarf að tilgreina í umsókninni

Í umsókn sinni skulu umsækjendur tilgreina nánar þau atriði sem hér er beðið um. Það er á ábyrgð umsækjenda að lýsa náið áformum verkefnis, innan neðangreindra flokka, svo hægt sé að meta þau. Beðið er um að lýsingin fari eftir sömu flokkum og komi í sömu röð og birtist hér. Umsækjendur skulu ekki skila inn meira efni en beðið er um. Ein A4 síða samsvarar 2400 slögum. Sjá matsblað fyrir nánari útskýringar.

### 1. Lóð

Greina þarf frá í umsókn hvaða lóð sótt er um. Heimilt er að sækja um fleiri en eina lóð.

### 2. Teymið

Lýsa skal teyminu sem sækir um lóðina. Sérstaklega þarf að tilgreina þekkingu og reynslu umsækjenda á sviði sjálfbærni, arkitektúrs, verkfræði og framkvæmda.

#### 2.1 Samsetning teymis og lykilmeðlimir (að hámarki 4 A4 síður)

Beðið er um lýsingu á samsetningu teymis og styrkleikum út frá markmiðum verkefnisins um uppbyggingu á grænu húsnæði framtíðarinnar.

Beðið er um lýsingu á lykilmeðlimum teymisins, að hámarki 8 manns, þar sem fram kemur viðeigandi hæfni, þekking og reynsla hvers einstaklings. Lykilteymið þarf að samstanda af teymisstjóra, sérfræðingi í vistvænni mannvirkjagerð/ sérfræðingi með reynslu af sjálfbærri þróun, arkitekt, landslagsarkitekt og verkfræðingi. Sami aðili getur gegnt fleiri

en einu hlutverki. Lögð er áhersla á að hönnunarstjóri og byggingarstjóri séu ótengdir eiganda, hönnuðum og verktökum til þess að gæta hlutleysis í eftirliti.

Reykjavíkurborg óskar eftir að sjá þverfagleg, metnaðarfull og fjölbreytileg teymi, sem geta sýnt fram á styrkleika í beinu samhengi við markmið verkefnisins um vistvæna mannvirkjagerð og sem geta í sameiningu leyst alla þætti verkefnisins.

#### 2.2 Kynningarmappa (portfolio) (1 A4 síða (e. portrait) fyrir hvert verkefnadæmi með myndum. Að hámarki 5 síður.)

Óskað er eftir 3-5 verkefnadæmum frá teyminu (að hámarki 8 ára) þar sem fram kemur stutt lýsing á hverju verkefni fyrir sig ásamt myndefni. Í lýsingu á verkefninu þarf einnig að koma fram staðsetning verkefnis, framkvæmdaraðili, hlutverk meðlima teymisins í verkefninu, stærð og hver staða verkefnis er í dag. Lagt verður mat á gæði fyrri verkefna og horft til umhverfis- og sjálfbærnisjónarmiða þeirra.

Reykjavíkurborg óskar eftir að sjá verkefnadæmi frá teyminu, sem sýna fram á styrkleika í beinu samhengi við markmið verkefnisins um vistvæna mannvirkjagerð.



### 3. Lýsing á verkefni og arkitektúr

(greinagerð að hámarki 8 A4 síður (e. landscape) með myndum (e. reference) fyrir hvert atriði fyrir sig).

Hér skal lýsa tillögunni, heildarhugmynd er varðar arkitektúr, skipulag, sjálfbærni og byggingartækni verkefnisins.

Óskað er eftir lýsingu lýsingu á:

#### 3.1 Ásýnd og skipulagi

Hvernig verkefnið tekur tillit til umhverfis síns, - hinu byggða og náttúrulega ásamt fyrirbyggjandi skipulagsákvæða, og hvernig verkefnið endurspeglar metnaðarfulla vistvæna mannvirkjagerð með sterkt heildaryfirbragð.

#### 3.2 Landslagi, gróðri og líffræðilegum fjölbreytileika

Lýsingu á nýtingu lóðar til dvala og samveru íbúa. Lýsingu á landmótun sem tekur mið af því að nýta sem mest af uppgröfnum efni á staðnum og að gert sé ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum sem skapa náttúrulega ferla vatns og sem draga úr álagi á fráveitukerfi.

Lýsingu á gróðurþekju lóðar, dvalarsvæði og hvernig blágrænar ofanvatnslausnir verða útfærðar. Umfang gróðurþekju lóðar skal að minnsta kosti vera 80% af flatarmáli lóðar. Útfærsla lóðar, landmótun og gróðurfar skal tryggja aukinn líffræðilegan fjölbreytileika á reitnum en var fyrir framkvæmdir.

### 3.3 Innra skipulagi

Lýsingu á innra fyrirkomulagi m.t.t. íbúðagerða sem ýta undir sjálfbæra félagslega fjölbreytni í verkefninu. Auk þess er beðið um lýsingu á fyrirkomulagi húsnæðis m.t.t. nýhugsunar um notkun á fermetrum t.d. varðandi samnýtingu fermetra. Reykjavíkurborg óskar þess að sjá arkitektúr sem styður við aukna félagslega sjálfbærni sem ýtir undir þann mögulega íbúa að lifa sjálfbærari lífnaðarháttum með samvinnu, samvistir og samnýtingu í huga.

### 4. Skilyrði varðandi sjálfbærni (að hámarki 5 A4 síður)

Óskað er eftir því að gerð sé ítarleg grein fyrir því hvernig verkefnið mætir kröfum um aukna sjálfbærni, sérstaklega er varðar umhverfisáhrif bygginga á líftíma þeirra.

Sjálfbærari mannvirki standa tryggum fótum á öllum þremur stoðum sjálfbærni; hinni vistfræðilegu, félagslegu og efnahagslegu, sem háðar eru hvorri annarri. Eiginleikar þeirra verkefna sem munu berast verða metin út frá þessum þremur víddum. Aðalmarkmið verkefnisins er þó að styðja við heilbrigðar, öruggar og vandaðar byggingar þar sem lágt kolefnisspor hefur verið haft að leiðarljósi í gegnum allt þróunar-, hönnunar- og byggingarferlið.

Sjálfbærnimarkmiðum verkefnisins er skipt upp í fimm flokka. Á næstu síðum má finna nánari skilgreiningar á flokkunum og til hvaða þátta verður horft í stigagjöf.



#### 4.1 Byggingarefni

Beðið er um stefnu um val og innkaup á byggingarefnum: Horft er til umhverfisvottaðra byggingarefna (t.d. Svansvottun eða annarrar sambærilegrar vottunar) sem ætlað er að tryggja heilnæmara og vistvænna húsnæði. Notkun steypu er stór hluti af kolefnisspori bygginga og Reykjavíkurborg vill því gjarnan sjá hvernig hægt er að minnka kolefnissporið með því að sleppa eða lágmarka notkun á steypu í verkefninu eða nota vistvænni steypu, þar sem sement hefur verið takmarkað.

#### 4.2 Framkvæmdasvæði

Beðið er um lýsingu á fyrirætlunum um orkunotkun á framkvæmdasvæði og hvort og að hve miklu leyti orkuskipti eru fyrirhuguð.

Einnig er beðið um lýsingu á því hvernig lágmörkun, flokkun og meðhöndlun byggingarúrgangs á verkstað mun fara fram.

#### 4.3 Notkun

Beðið er um lýsingu á orkunotkun mannvirkja og mögulegum staðbundnum orkugjafa og hvaða markmið um orkunotkun eru sett fyrir verkefnið í heild. Auk þess er beðið um lýsingu á hvernig viðhaldi og endurbótum verði háttað og hvernig hugað er að vellíðan og góðri innivist í verkefninu.

#### 4.4 Lok líftíma

Beðið er um lýsingu á því hvernig verkefnið styður við hringrásarhagkerfið, þar sem leitast er við að koma í veg fyrir að auðlindir verði að úrgangi. Auk þess er beðið um lýsingu á hvernig byggingin sé hönnuð m.t.t. sveigjanleika og framtíðarnotkunar.

#### 4.5 LCA-greining og vottanir vistvænna bygginga

Beðið er um aðgerðaáætlun sem miðar að því að draga úr kolefnisfótspori verkefnisins. Viðmiðið er 666 kg CO<sub>2</sub> ígilda á hvern m<sup>2</sup> gólfflatar á ári yfir 60 ár – frá vöggum til grafar.<sup>1</sup>

Miðað er við að í útfærslu verkefnisins sé útfærð LCA-greining samkvæmt staðli EN 15978 sem sýnir hvernig þessum markmiðum er náð.

Borgin áskilur sér rétt til þess að nota LCA-greiningar lóðarhafa í miðlægum gagnabanka til þess að þróa áfram stefnu í vistvænni mannvirkjagerð.

Umsækjandi skal lýsa á hvern hátt staðfesting fari fram á því að skilyrðum hafi verið fullnægt þegar mannvirkjagerð er lokið. Beðið er um lýsingu á því hvort verkefnið muni sækjast eftir BREEAM-vottun, Svansvottun eða annarri vottun vistvænna bygginga og hvert markmiðið er með vottuninni.

<sup>1</sup> Viðmiðið er fengið úr tilraun Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins (RB) og Eflu til vistferilsgreiningar dæmigerðs íslensks íbúðarhúss frá 2020. Sjá nánar á <https://byggjumgraenniframtid.is/>



## 5. Rekstrarform íbúða

Hér skal tilgreina hvernig húsnæði verði byggt á reitnum, fyrirhuguð stærð íbúða og hvort um sé að ræða leiguíbúðir, söluíbúðir, þjónustuíbúðir eða annað fyrirkomulag. Reykjavíkurborg áskilur sér réttinn til að hafna umsókn sé rekstrarform ekki tilgreint.

## 6. Fjárfestingargeta

Aðilar þurfa að sýna fram á fjárfestingargetu og eigið fé. Skila þarf inn greinagerð um getu aðila til þess að fjármagna það verkefni sem þeir hyggjast byggja og hverjir séu fjárhagslegir bakhjarlar verkefnisins. Beðið er um lýsingu á því hvort og þá hvernig verkefnið sé fjármagnað með grænni fjármögnun.

Reykjavíkurborg áskilur sér réttinn til að hafna umsókn sé fjárfestingargeta ekki tilgreind eða ef fjárfestingargeta er ófullnægjandi.

## 7. Boð í lóðir

Sækist umsækjandi eftir lóð 4 á Frakkastíg skal auk ofangreindra umsóknarþátta einnig fylgja boð í lóð. Aðrar lóðir (lóð 1,2,3 og 5) eru boðnar á föstu verði, 57.000 kr./pr. m<sup>2</sup> byggingarréttar ofanjarðar (A+B) og þarf því ekki að skila inn tilboði í þær lóðir.

Um verðlagningu lóðar 4: Miðborg – Frakkastígur 1 gildir boðið kaupferð pr. m<sup>2</sup> byggingarréttar ofanjarðar (A+B).

Lágmarksboð í þessa lóð er kr. 57.000 pr. m<sup>2</sup> ofanjarðar.

Um allar lóðirnar gildir að auk byggingarréttar þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjald sem ákvarðast í samræmi við flatamál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt deiliskipulagi. Þá þarf lóðarhafi að greiða önnur lögbundin gjöld, s.s. byggingarleyfisgjald og tengigjald fráveitu og önnur heimlagngjöld.



# Samningsgerð og úthlutun



## Samningsgerð

Ákveði Reykjavíkurborg að bjóða umsækjanda til frekari viðræðna sendir hún tilkynningu á viðkomandi aðila. Í þeim tilvikum þar sem deiliskipulag lóðar liggur fyrir skal umsækjandi tilkynna um lögaðila sem á að fá úthlutað. Sá lögaðili þarf að uppfylla skilyrði 1. gr. laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna með síðari breytingum. Jafnframt skal umsækjandi skila lánsloforði eða yfirlýsingu banka um fjármögnun framkvæmda, þ.m.t. kaupverð byggingarréttar og gjöld vegna lóðar, og staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld né lífeyrissjóðsgjöld starfsmanna. Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundin öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því að viðkomandi fái úthlutað lóð. Gögnum skal skila innan 45 daga frá tilkynningu Reykjavíkurborgar. Heimilt er að framlengja þennan frest að beiðni umsækjanda ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi.

Ef umsækjandi fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingarréttinum og byggingarframkvæmdum fellur umsókn hans sjálfkrafa niður. Berist fullnægjandi upplýsingar samkvæmt framangreindu er umsókn lagt fyrir borgarráð sem samþykkir eða hafnar umsókninni eftir atvikum.

Í þeim tilvikum sem deiliskipulag lóðarinnar liggur ekki fyrir fær umsækjandi lóðarvilyrði gegn því að sýna fram á að hann hafi greiðan aðgang að fjármagni sem nemur a.m.k. 20% af kostnaði verkefnisins. Í lóðarvilyrðinu mun koma fram að þegar deiliskipulag liggur fyrir fær umsækjandi samsvarandi tilkynningu og hér að framan með sömu tímafrestum.

## Úthlutun

Þegar borgarráð hefur samþykkt umsókn með úthlutunarbréfi borgarráðs telst kominn á bindandi kaupsamningur. Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina sem í hlut á, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.

Í úthlutunarbréfi mun koma fram að standi lóðarhafi ekki við að byggja í samræmi við hugmyndir sínar skuli greiða viðbótargreiðslu fyrir byggingarréttinn. Viðbótargreiðslan verður nánar skilgreind í úthlutunarbréfi.

### Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð, og/eða að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt á grundvelli kaupverðs, eða með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur eru uppi um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.



Ákvæðið felur ekki í sér viljrði fyrir breytingum á deiliskipulagi. Verði samþykkt meira byggingarmagn á lóðinni, en tilgreint er í úthlutunarbréfi, skal jafnframt greiða viðbótargatnagerðargjald, þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar og áður en byggingarleyfi er gefið út. Viðbótargatnagerðargjald vegna flatarmáls húss umfram viðmiðunarstærð tilboðs skal vera samkvæmt samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg á hverjum tíma.

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðar á hann hvorki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins né gatnagerðargjalds.

### Önnur gjöld

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald og önnur slík gjöld skulu greiðast af lóðarhafa, eftir því sem við á, í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni, sjá <http://reykjavik.is/gjaldskrar/byggingarleyfisgjald> og V. kafla skipulagslaga nr. 123/2010.

Fasteignagjöld greiðast við útgáfu lóðarleigusamnings en reiknast frá úthlutun lóðar.

Tengigjald fráveitu og önnur heimlagnagjöld Veitna er að finna á heimasíðu fyrirtækisins (tengigjöld hitaveitu og rafmagns, sjá [www.veitur.is/verdskrar](http://www.veitur.is/verdskrar)).

### Kaupréttur Félagsbústaða

Félagsbústaðir, kt. 510497-2799, Þönglabakka 4, 109 Reykjavík, eiga kauprétt á 5% íbúða þar sem við á og skulu stærðir þeirra vera sem hér segir:

Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúðar sé á bilinu 40-60 m<sup>2</sup> að birtri stærð með geymslu. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúðar sé á bilinu 60-80 m<sup>2</sup> að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði fylgir ekki þessum íbúðum.

Kaupverð hvers birts fermetra á íbúð og geymslu er 500.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Kaupverðið skal greitt við afhendingu íbúðar. Framangreint kaupverð á fermetra er bundið við byggingarvísitölu októbermánaðar 2021 (157,2 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 30 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann. Kaupsamning skal gera um íbúðirnar eigi síðar en við þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. um staðsetningu íbúða og endanlega stærð þeirra.



Íbúðum skal skilað fullbúnum og tilbúnum til notkunar í sömu gæðum og með sambærilegar innréttingar og aðrar fullbúnar íbúðir í húsunum á lóðinni. Lóðarleigusamningur verður gefinn út þegar eignaskiptayfirlýsingu hefur verið þinglýst enda séu uppfyllt skilyrði fyrir útgáfu lóðarleigusamnings.

### **Framsal byggingarréttar**

Kaupanda byggingarréttar er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóð þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn. Þar til lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn er framsal óheimilt án samþykkis borgarráðs.

### **Veðheimildir**

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóð er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðar hafi verið greidd, eða að gefið verði út skilyrt veðleyfi til banka um greiðslu gjaldanna, sem ekki er bundið öðrum skilyrðum en því, að heimiluð verði veðsetning byggingarréttarins á lóð. Beiðni um veðleyfi skal beint til skrifstofu borgarstjóra og borgarritara, Ráðhúsi Reykjavíkur.

### **Lóðarleigusamningar**

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar, þ.m.t. gatnagerðargjöld, fasteignagjöld og önnur sambærileg gjöld, hafa verið greidd.

Þegar kaupverð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til skrifstofu borgarstjóra

og borgarritara, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá lóðarleigusamning. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamninga.

Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við lóðarhafa sem fær úthlutað lóðinni og er því óheimilt að ráðstafa lóðinni með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Reykjavíkurborgar fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út. Byggingarleyfi verður ekki útgefið nema öll gjöld vegna húsbyggingarinnar hafa verið greidd.

### **Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim**

Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins innan fresta, fellur úthlutun niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni.

### **B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir**

Upphaf framkvæmdafresta miðast við byrjunardag tímafresta (nefnt B-dagur í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013). B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:

1. Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggi fyrir, að lóðin sé byggingarhæf. Þess er þá getið í úthlutunarbréfi.
2. Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun, gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara til lóðarhafa um, að lóðin sé orðin byggingarhæf.



Eftirfarandi framkvæmdafrestir gilda:

1. Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík til samþykktar eigi síðar en 2 árum eftir B-dag.
2. Eigi síðar en 3 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
3. Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar og lóðar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.
4. Virði lóðarhafi ekki þessi ákvæði um tímafresti um upphaf framkvæmda getur Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðarúthlutunina enda hafi lóðarleigusamningur ekki verið gefinn út. Fer þá um endurgreiðslu eins og segir í 3. og 4. mgr. greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og 2. og 3. mgr. í grein 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Reykjavíkurborg vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins eða vanefnda lóðarhafa, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma.



# Lóðalýsingar

|       |                             |       |
|-------|-----------------------------|-------|
| Lóð 1 | Breiðholt – Arnarbakki 6    | 19-22 |
| Lóð 2 | Breiðholt – Völvufell 13-23 | 23-25 |
| Lóð 3 | Breiðholt – Völvufell 43    | 26-28 |
| Lóð 4 | Miðborg – Frakkastígur 1    | 29-31 |
| Lóð 5 | Hlíðar – Veðurstofureitur   | 32-34 |



# Breiðholt Arnarbakki 6\*

- Húsgæð/notkun: Íbúðir, fjölbýli
- Hæðafjöldi (hámark): 3-4 hæðir
- Íbúðafjöldi (leiðbeinandi): 25
- Lóðarstærð: 1.330 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (A): 2.405 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (B+C): 179 m<sup>2</sup>
- Kjallari: 653 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall alls: 2,4

Deiliskipulagsbreyting:  
Basalt arkitektar

**Aðliggjandi byggð/umhverfi:** Deiliskipulagssvæðið er staðsett í miðju íbúðahverfi og við hlið þess er Breiðholtsskóli.

**Húsagerð og notkun:** Fjölbýlishús á einni lóð með íbúðum á öllum hæðum nema kjallara. Gististarfsemi er ekki heimiluð. Heimild er fyrir kjallara undir allri byggingunni. Byggingin stallast eftir endilöngu og er á 3-4 hæðum. Gert er ráð fyrir samtals 25 íbúðum af fjölbreyttri stærð. Engin ein tegund íbúða, skilgreind út frá herbergjafjölda, getur verið meira en 35% af fjölda íbúða.

**Húshæðir og þök:** Heimild er til byggingar 3-4 hæða með mænispaki. Heimild er til byggingar kvista.

**Blágrænar ofanvatnslausnir:** Allt yfirborðsvatn á lóðum og röskuðu borgarlandi skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum sem fléttast inn í hönnun allra mannvirkja og lóða að teknu tilliti til aðliggjandi lóða, gatna og almenningsrýma.

- Útdráttur úr tillögu að breytingum á deiliskipulagi

Stangist lýsing lóðarinnar að Arnarbakka 6 í þessum bæklingi á við önnur gögn gildir auglýst breyting að deiliskipulagi frá 23. júní 2021.

**Félagsbústaðir** eiga kauprétt að 5% íbúða á lóðinni, sjá nánar á bls. 15 í kaflanum *Samningsgerð og úthlutun*.

\*Sjá nánar uppdrætti, stærðir, skilmála og kvaðir í tillögu Basalt arkitekta að breytingum á deiliskipulagi, ásamt fylgigögnum, sem skipulags- og samgönguráð samþykkti að auglýsa þann 23. júní 2021:

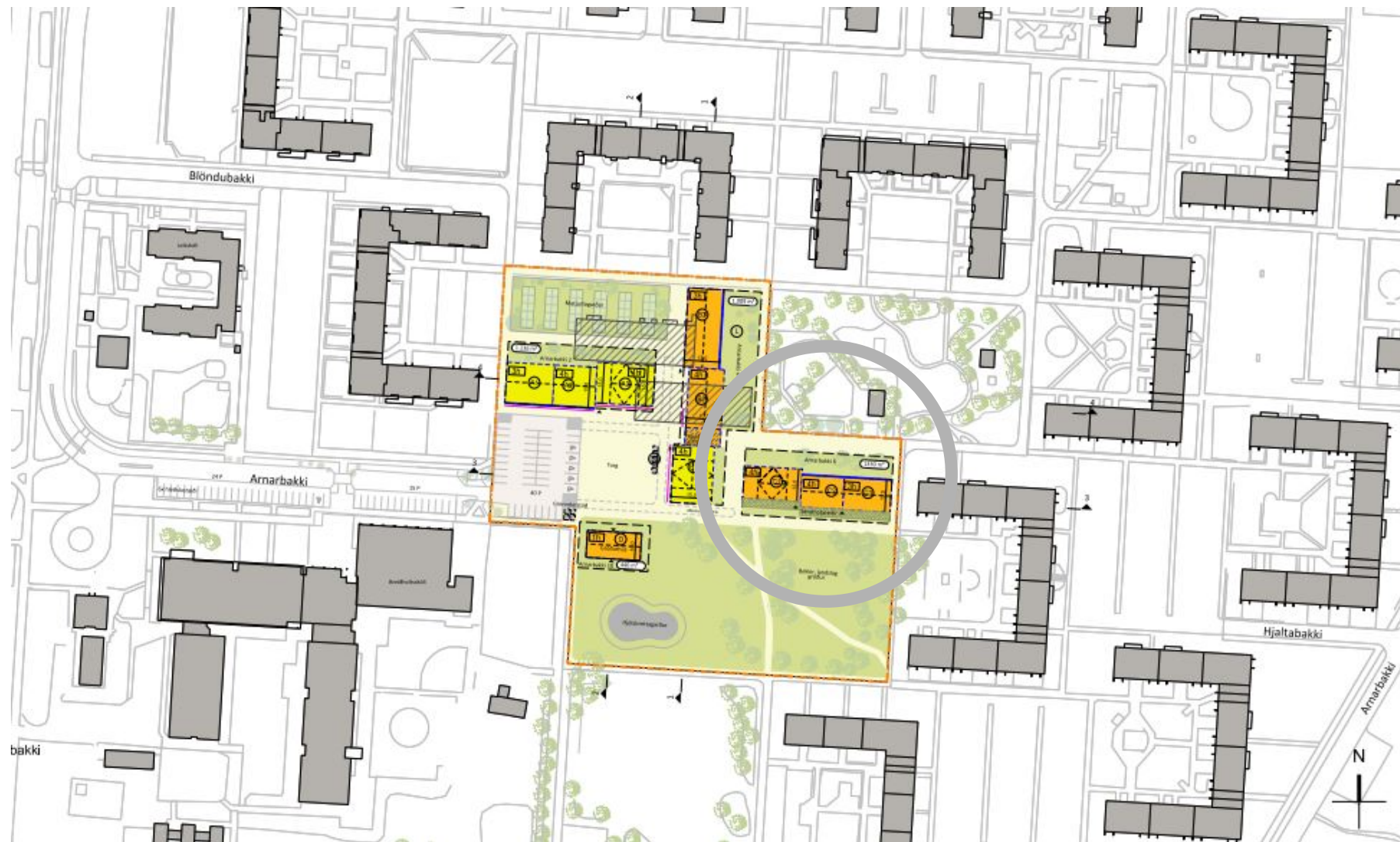
[https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/9\\_breidholt\\_i\\_bakkar.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/9_breidholt_i_bakkar.pdf)



# Breiðholt Arnarbakki 6\*

- Húsgerð/notkun: Íbúðir, fjölbýli
- Hæðafjöldi (hámark): 3-4 hæðir
- Íbúðafjöldi (leiðbeinandi): 25
- Lóðarstærð: 1.330 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (A): 2.405 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (B+C): 179 m<sup>2</sup>
- Kjallari: 653 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall alls: 2,4

Deiliskipulagsbreyting:  
Basalt arkitektar



Yfirlitskort

Basalt arkitektar

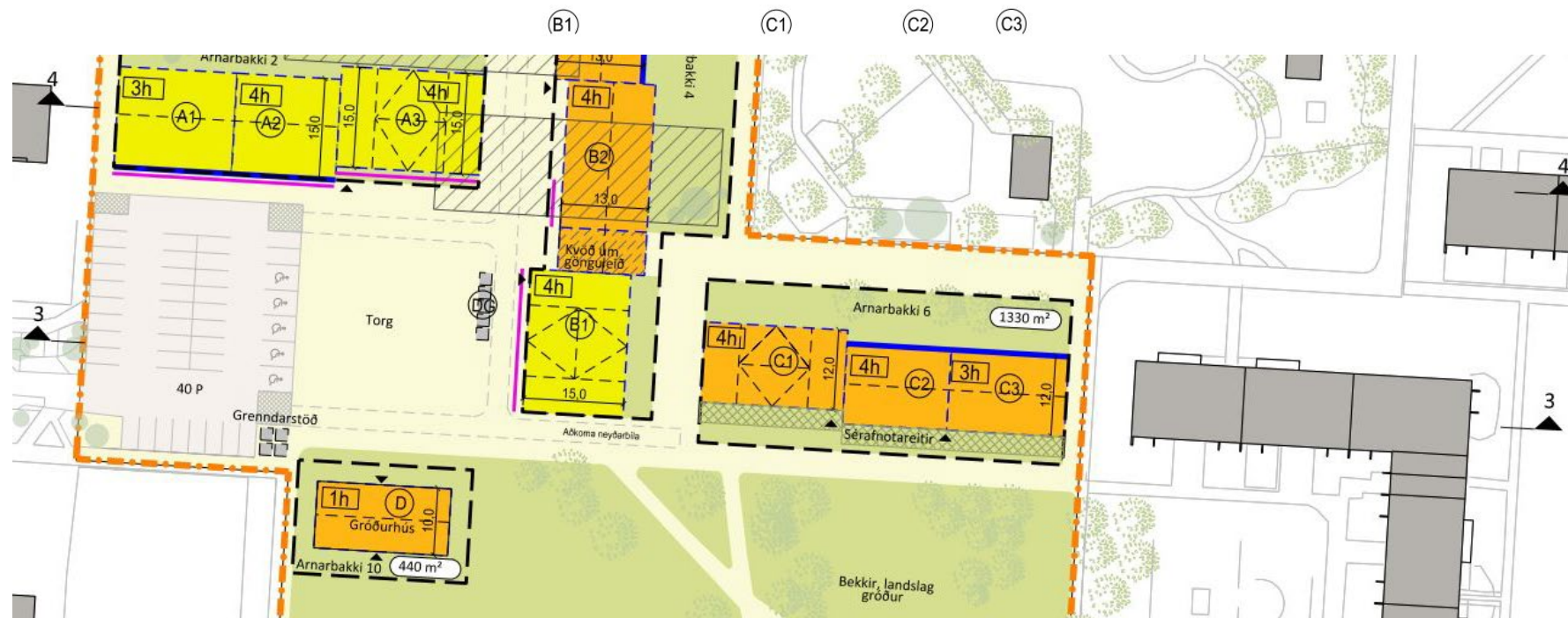
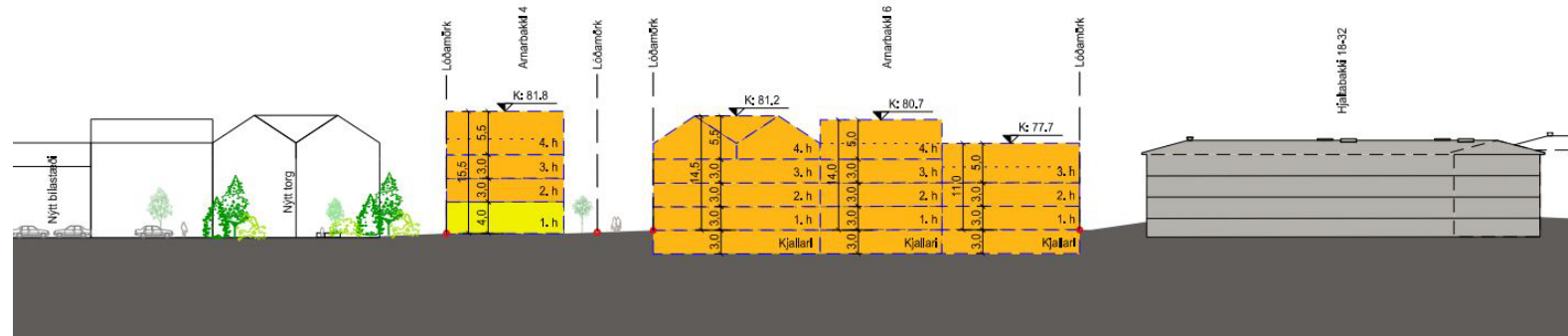
\*Sjá nánar uppdrætti, stærðir, skilmála og kvaðir í tillögu Basalt arkitekta að breytingum á deiluskipulagi, ásamt fylgigögnum, sem skipulags- og samgönguráð samþykkti að auglýsa þann 23. júní 2021: [https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/9\\_breidholt\\_i\\_bakkar.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/9_breidholt_i_bakkar.pdf)



# Breiðholt Arnarbakki 6\*

- Húsgæð/notkun: Íbúðir, fjölbýli
- Hæðafjöldi (hámark): 3-4 hæðir
- Íbúðafjöldi (leiðbeinandi): 25
- Lóðarstærð: 1.330 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (A): 2.405 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (B+C): 179 m<sup>2</sup>
- Kjallari: 653 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall alls: 2,4

Deiliskipulagsbreyting:  
Basalt arkitektar



Snið 3 og afstöðumynd

Basalt arkitektar

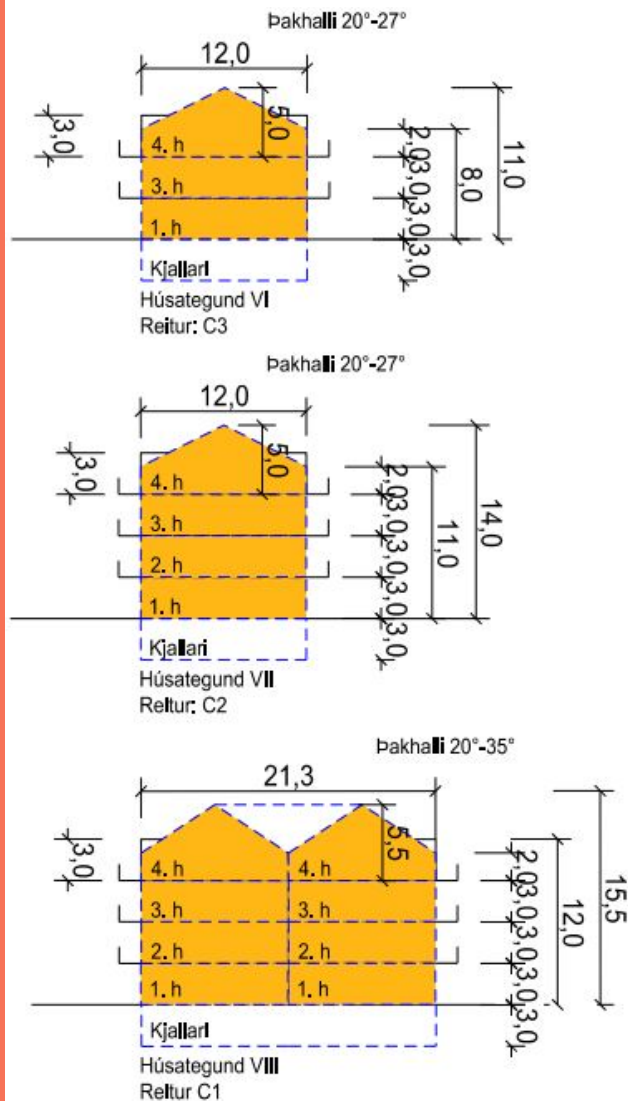
\*Sjá nánar uppdrætti, stærðir, skilmála og kvaðir í tillögu Basalt arkitekta að breytingum á deiliskipulagi, ásamt fylgigögnum, sem skipulags- og samgönguráð samþykkti að auglýsa þann 23. júní 2021: [https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/9\\_breidholt\\_i\\_bakkar.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/9_breidholt_i_bakkar.pdf)



# Breiðholt Arnarbakki 6\*

- Húsgerð/notkun: Íbúðir, fjölbýli
- Hæðafjöldi (hámark): 3-4 hæðir
- Íbúðafjöldi (leiðbeinandi): 25
- Lóðarstærð: 1.330 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (A): 2.405 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (B+C): 179 m<sup>2</sup>
- Kjallari: 653 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall alls: 2,4

Deiliskipulagsbreyting:  
Basalt arkitektar



Kennisnið



Dæmi um húsgerðir – horft yfir grænt svæði norður að Arnarbakka 6

\*Sjá nánar uppdrætti, stærðir, skilmála og kvaðir í tillögu Basalt arkitekta að breytingum á deiliskipulagi, ásamt fylgigögnum, sem skipulags- og samgönguráð samþykkti að auglýsa þann 23. júní 2021: [https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/9\\_breidholt\\_i\\_bakkar.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/9_breidholt_i_bakkar.pdf)



# Breiðholt Völvufell 13-23\*

- Lóðarstærð: 1.920 m<sup>2</sup>
- Húsgæð/notkun: Raðhús, 3 herb., eða 2 íbúðir á hvorri hæð
- Hæðafjöldi (hámark): 2 hæðir
- Íbúðafjöldi: Allt að 6 raðhús, 6 íbúðir eða 6 parhús allt að 12 íbúðir
- Byggingarmagn (A): 1.080 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (B+C): 240 m<sup>2</sup>
- Kjallari: 45 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar (hámark): 5,68

Deiliskipulagsbreyting: Krads

**Aðliggjandi byggð/umhverfi:** Austan megin við Völvufell er 4 hæða fjölbýlishúsa byggð nyrst á svæðinu en lágreist raðhúsa byggð sunnan megin sem teygir sig í átt að Breiðholtsbraut. Vestan megin við svæðið er einnig lágreist raðhúsa byggð við Yrsufell.

**Húsgæð:** Heimild er fyrir 6 raðhúsum með sérafnotafleti á lóð Völvufells 13-23. Heimild er til að hvert raðhús verði tvær íbúðir.

**Húshæðir og þök:** Húshæðir eru ein eða tvær hæðir auk þess sem leyfilegt er að gera niðurgrafinn kjallara undir helming byggingar. Þakform er slétt eða einhalla eftir langhlið byggingarreitar hvers húss. Þak má skarast og/eða halla í báðar áttir.

**Blágrænar ofanvatnslausnir:** Allt yfirborðsvatn á lóðum og röskuðu borgarlandi skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum sem fléttast inn í hönnun allra mannvirkja og lóða að teknu tilliti til aðliggjandi lóða, gatna og almenningsrýma.

- Útdráttur úr tillögu að breytingum á deiliskipulagi

\*Sjá nánar uppdrætti, stærðir, skilmála og kvaðir í tillögu Krads að breytingum á deiliskipulagi, ásamt fylgigögnum, sem skipulags- og samgönguráð samþykkti að auglýsa þann 23. júní 2021:

[https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/10\\_breidholt\\_iii\\_fell.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/10_breidholt_iii_fell.pdf)

Stangist lýsing lóðarinnar að Völvufelli 13-23 í þessum bæklingi á við önnur gögn gildir auglýst breyting að deiliskipulagi frá 23. júní 2021.



# Breiðholt Völvufell 13-23\*

- Lóðarstærð: 1.920 m<sup>2</sup>
- Húsgerð/notkun: Raðhús, 3 herb., eða 2 íbúðir á hvorri hæð
- Hæðafjöldi (hámark): 2 hæðir
- Íbúðafjöldi: Allt að 6 raðhús, 6 íbúðir eða 6 parhús allt að 12 íbúðir
- Byggingarmagn (A): 1.080 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (B+C): 240 m<sup>2</sup>
- Kjallari: 45 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar (hámark): 5,68

Deiliskipulagsbreyting: Krads



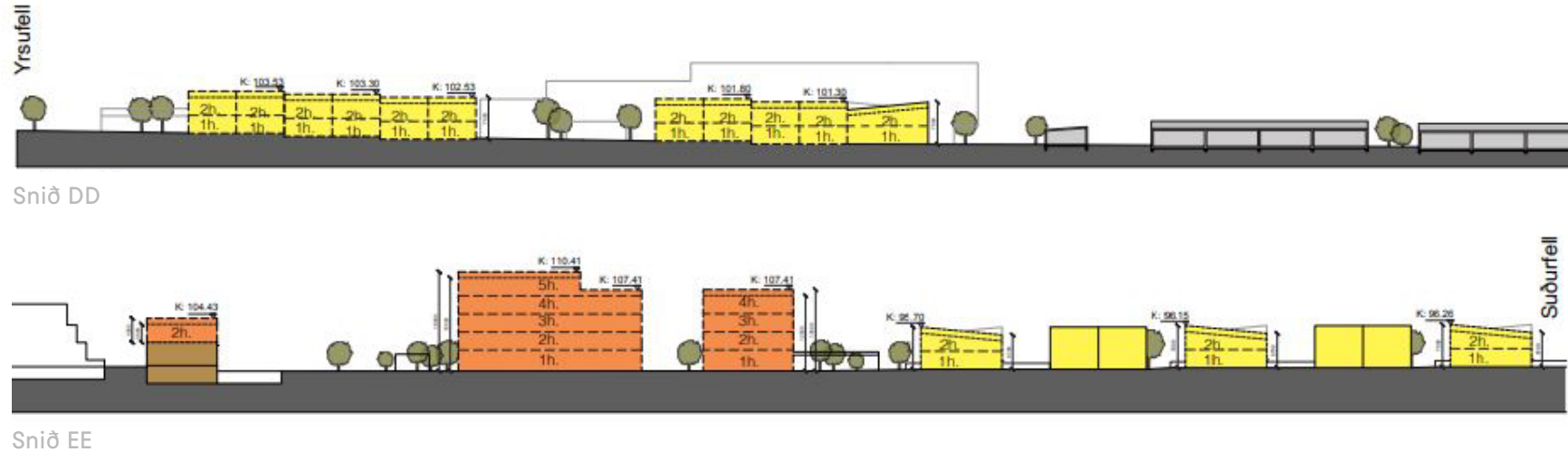
\*Sjá nánar uppdrætti, stærðir, skilmála og kvaðir í tillögu Krads að breytingum á deiluskipulagi, ásamt fylgigögnum, sem skipulags- og samgönguráð samþykkti að auglýsa þann 23. júní 2021: [https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/10\\_breidholt\\_iii\\_fell.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/10_breidholt_iii_fell.pdf)



# Breiðholt Völvufell 13–23\*

- Lóðarstærð: 1.920 m<sup>2</sup>
- Húsgerð/notkun: Raðhús, 3 herb., eða 2 íbúðir á hvorri hæð
- Hæðafjöldi (hámark): 2 hæðir
- Íbúðafjöldi: Allt að 6 raðhús, 6 íbúðir eða 6 parhús allt að 12 íbúðir
- Byggingarmagn (A): 1.080 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (B+C): 240 m<sup>2</sup>
- Kjallari: 45 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar (hámark): 5,68

Deiliskipulagsbreyting: Krads



Möguleg sviðsmynd  
Hjólaskýli og sorpgeymsla við raðhús

\*Sjá nánar uppdrætti, stærðir, skilmála og kvaðir í tillögu Krads að breytingum á deiluskipulagi, ásamt fylgigögnum, sem skipulags- og samgönguráð samþykkti að auglýsa þann 23. júní 2021: [https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/10\\_breidholt\\_iii\\_fell.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/10_breidholt_iii_fell.pdf)



# Breiðholt Völvufell 43\*

- Lóðarstærð: 625 m<sup>2</sup>
- Húsgæð/notkun: Námsmannaíbúðir
- Hæðafjöldi (hámark): 4-5 hæðir
- Íbúðafjöldi: Allt að 40 einstaklingsherbergi með sameign
- Byggingarmagn (A): 2.080 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (B+C): 310 m<sup>2</sup>
- Kjallari: 0 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar (hámark): 3,33

Deiliskipulagsbreyting: Krads

**Aðliggjandi byggð/umhverfi:** Austan megin við Völvufell er 4 hæða fjölbýlishúsabyggð nyrst á svæðinu en lágreist raðhúsabyggð sunnan megin sem teygir sig í átt að Breiðholtsbraut. Vestan megin við svæðið er einnig lágreist raðhúsabyggð við Yrsufell.

**Húsgæð:** Sameiginleg rými og þjónusturými á 1. hæð og námsmannaíbúðir á efri hæðum.

**Húshæðir og þök:** Völvufell 43 hefur heimild til byggingar 4 hæða til suðurs og 5 hæða til norðurs. Heimild er til að nota þak lægri byggingarhluta sem þakgarða.

**Blágrænar ofanvatnslausnir:** Allt yfirborðsvatn á lóðum og röskuðu borgarlandi skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum sem fléttast inn í hönnun allra mannvirkja og lóða að teknu tilliti til aðliggjandi lóða, gatna og almenningsrýma.

- Útdráttur úr tillögu að breytingum á deiliskipulagi

Stangist lýsing lóðarinnar að Völvufelli 13-23 í þessum bæklingi á við önnur gögn gildir auglýst breyting að deiliskipulagi frá 23. júní 2021.

**Félagsbústaðir** eiga kauprétt að 5% íbúða á lóðinni, sjá nánar á bls. 15 í kaflanum *Samningsgerð og úthlutun*.

\*Sjá nánar uppdretti, stærðir, skilmála og kvaðir í tillögu Krads að breytingum á deiliskipulagi, ásamt fylgigögnum, sem skipulags- og samgönguráð samþykkti að auglýsa þann 23. júní 2021:

[https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/10\\_breidholt\\_iii\\_fell.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/10_breidholt_iii_fell.pdf)



- Lóðarstærð: 625 m<sup>2</sup>
- Húsgærð/notkun: Námsmannaíbúðir
- Hæðafjöldi (hámark): 4-5 hæðir
- **Íbúðafjöldi:** Allt að 40 einstaklingsherbergi með sameign
- Byggingarmagn (A): 2.080 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (B+C): 310 m<sup>2</sup>
- Kjallari: 0 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar (hámark): 3,33

## Deiliskipulagsbreyting: Krads



\*Sjá nánar uppdrætti, stærðir, skilmála og kvaðir í tillögu Krads að breytingum á deiliskipulagi, ásamt fylgigögnum, sem skipulags- og samgönguráð samþykkti að auglýsa þann 23. júní 2021:

[https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/10\\_breidholt\\_iii\\_fell.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/10_breidholt_iii_fell.pdf)



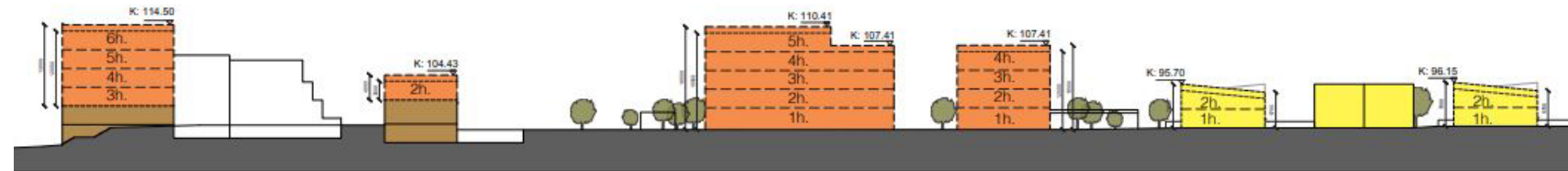
# Breiðholt Völvufell 43\*

- Lóðarstærð: 625 m<sup>2</sup>
- Húsgerð/notkun: Námsmannaíbúðir
- Hæðafjöldi (hámark): 4-5 hæðir
- Íbúðafjöldi: Allt að 40 einstaklingsherbergi með sameign
- Byggingarmagn (A): 2.080 m<sup>2</sup>
- Byggingarmagn (B+C): 310 m<sup>2</sup>
- Kjallari: 0 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar (hámark): 3,33

Deiliskipulagsbreyting: Krads



Snið AA



Snið EE

\*Sjá nánar uppdrætti, stærðir, skilmála og kvaðir í tillögu Krads að breytingum á deiliskipulagi, ásamt fylgigögnum, sem skipulags- og samgönguráð samþykkti að auglýsa þann 23. júní 2021:

[https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/10\\_breidholt\\_iii\\_fell.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/10_breidholt_iii_fell.pdf)



# Miðborg Frakkastígur 1\*

- Lóðarstærð: 741,0 m<sup>2</sup>
- Húsgerð/notkun: Íbúðir á 2.-7. hæð, atvinna, verslun og þjónusta á 1. hæð
- Hæðafjöldi: 2-7 hæðir
- Íbúðafjöldi: 20
- Byggingarmagn (A+B+C): 1.665 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall: 2,25

Deiliskipulagsbreyting: VA arkitektar

**Bygðamynstrið og núverandi aðstæður:** Skipulagssvæðið er í sterkum tengslum við helstu kennileiti Reykjavíkur, Hallgrímskirkju og tónlistarhúsið Hörpu, sérstaklega þegar gengið er að listaverkinu Sólfarinu.

**Markmið:** Stuðla að þétttri byggð og fjölbreyttri flóru mannlífs með nýrri byggingu á Frakkastíg 1. Með lögun byggingar er leitast við að brúa ólíkt byggðarmynstur og skapa jafnvægi í umhverfinu.

**Frakkastígur 1 - Nýbygging:** Heimilt er að reisa á lóðinni 7 hæða nýbyggingu, ásamt bílastæðakjallara. Á 1. hæð skal vera atvinna, verslun og þjónusta en íbúðir, þar með talið námsmannaíbúðir, á 2. – 7. hæð.

**Inndregnar hæðir við Skúlagötu:** Tvær efstu hæðir, 6. og 7. hæð, skulu vera inndregnar að lágmarki 1,2 m.

**Fornleifaeftirlit:** Tryggja skal að fornleifaeftirlit verði við framkvæmdir á lóðinni Frakkastíg 1 undir stjórn fornleifafræðings.

**Lagnir á lóðum:** Færa þarf til lagnir innan lóða á kostnað lóðarhafa og hafa skal samráð við Veitur tengt framkvæmdinni.

- Útdráttur úr breyttu deiliskipulagi

Stangist lýsing lóðarinnar að Frakkastíg 1 í þessum bæklingi á við önnur gögn gildir auglýst breyting að deiliskipulagi frá 23. júní 2021.

**Félagsbústaðir** eiga kauprétt að 5% íbúða á lóðinni, sjá nánar á bls. 15 í kaflanum *Samningsgerð og úthlutun*.

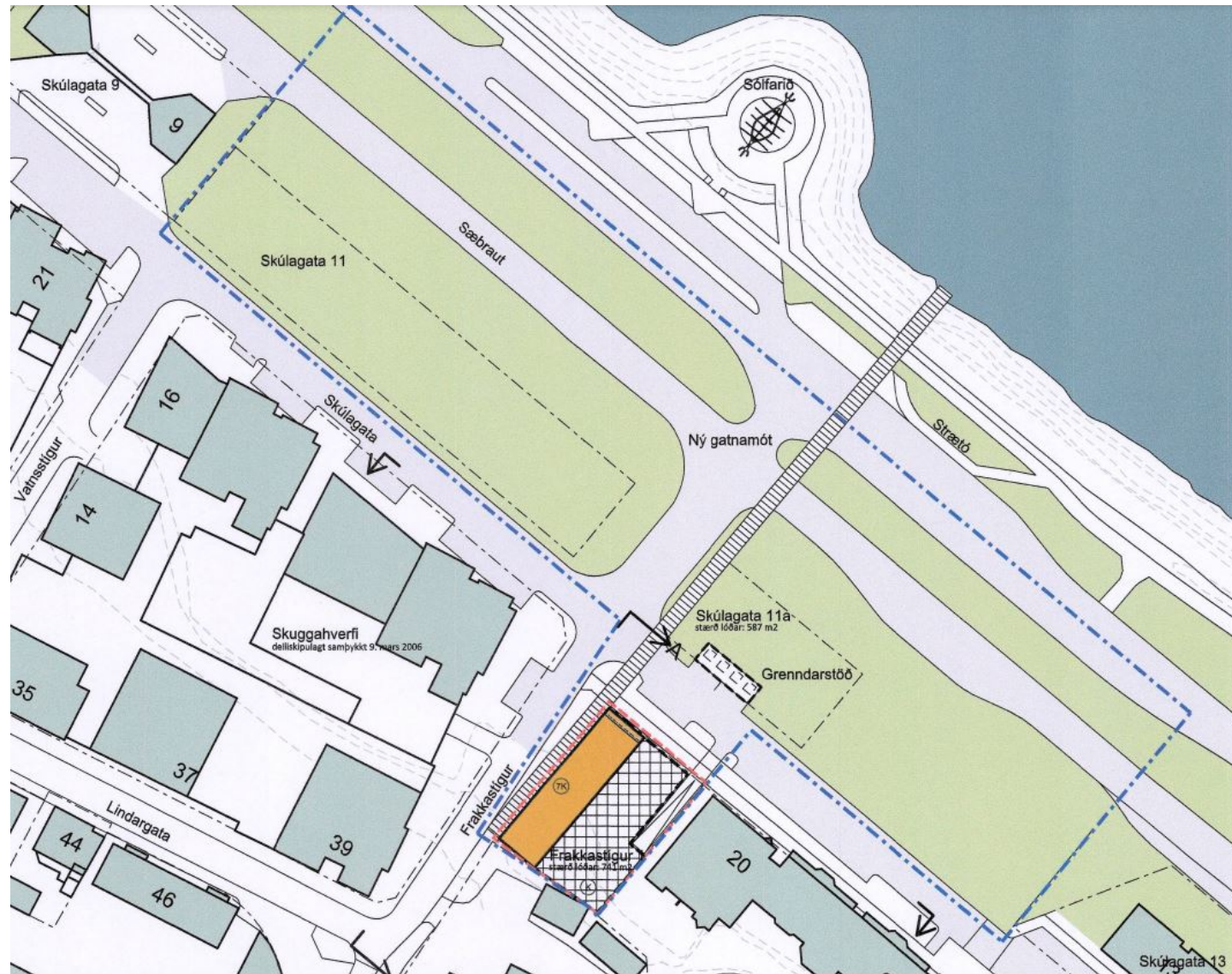
\*Sjá nánar uppdrætti, stærðir, skilmála og kvaðir í breyttu deiliskipulagi VA arkitekta, ásamt fylgigögnum, samþykktu í borgarráði 10. desember 2020 og [birtu](#) í B-deild stjórnartíðinda 1. febrúar 2021: <http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagsvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=17637438127841112399>



# Miðborg Frakkastígur 1\*

- Lóðarstærð: 741,0 m<sup>2</sup>
- Húsgerð/notkun: Íbúðir á 2.-7. hæð, atvinna, verslun og þjónusta á 1. hæð
- Hæðafjöldi: 2-7 hæðir
- Íbúðafjöldi: 20
- Byggingarmagn (A+B+C): 1.665 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall: 2,25

Deiliskipulagsbreyting: VA arkitektar



Yfirlitskort

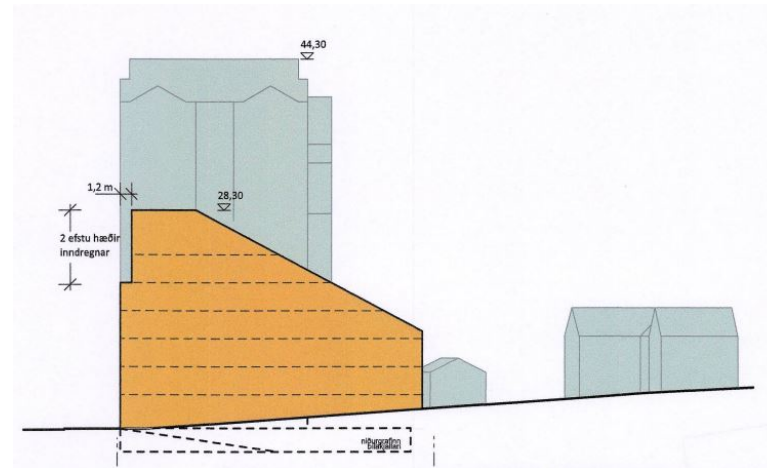
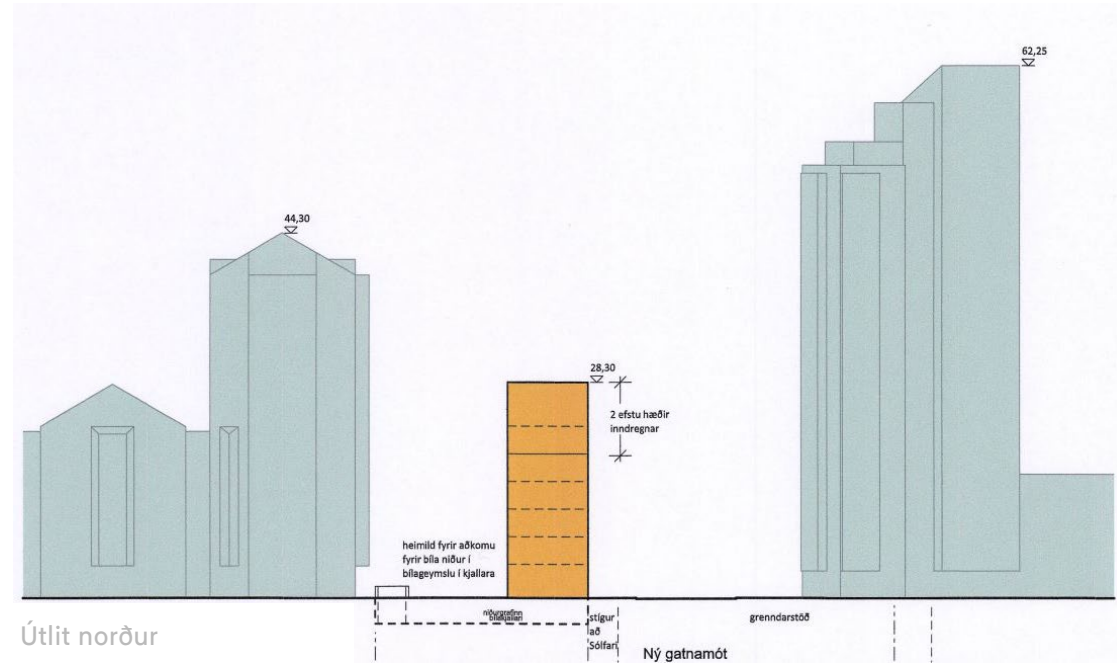
\*Sjá nánar uppdrætti, stærðir, skilmála og kvaðir í breyttu deiliskipulagi VA arkitekta, ásamt fylgigögnum, samþykktu í borgarráði 10. desember 2020 og birtu í B-deild stjórnartíðinda 1. febrúar 2021: <http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagsvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=17637438127841112399>



# Miðborg Frakkastígur 1\*

- Lóðarstærð: 741,0 m<sup>2</sup>
- Húsgerð/notkun: Íbúðir á 2.-7. hæð, atvinna, verslun og þjónusta á 1. hæð
- Hæðafjöldi: 2-7 hæðir
- Íbúðafjöldi: 20
- Byggingarmagn (A+B+C): 1.665 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall: 2,25

Deiliskipulagsbreyting: VA arkitektar



\*Sjá nánar uppdætti, stærðir, skilmála og kvaðir í breyttu deiliskipulagi VA arkitekta, ásamt fylgigögnum, samþykktu í borgarráði 10. desember 2020 og [birtu](http://skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagsvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=17637438127841112399) í B-deild stjórnartíðinda 1. febrúar 2021: <http://skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagsvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=17637438127841112399>



# Hlíðar Veðurstofureitur

- Stærð reits: 0,5 til 0,6 hektarar
- Húngerð/notkun: Mögulega íbúðir, verslun og þjónusta
- Hæðafjöldi: Óþekkt
- Fjöldi íbúða: Óþekktur, mögulega allt að rúmlega 80
- Byggingarmagn: Óþekkt
- Nýtingarhlutfall: Óþekkt en rætt hefur verið um möguleika á talsvert háu nýtingarhlutfalli - allt að 3,0

Deiliskipulag á hugmyndastigi

**Veðurstofureitur:** Mögulega væri um að ræða allt að þriðjung af svokölluðum Veðurstofureit, allt að 0,5 til 0,6 hektara.

**Fjöldi íbúða** á þessum 0,5 til 0,6 hekturum gæti skv. heimildum í gildandi aðalskipulagi numið allt að rúmlega 80.

**Til samanburðar** má nefna að 60 íbúðir á hvern hektara þykir almennt lágmark eða viðmið þegar horft er til sjálfbærni íbúðahverfa – m.t.t. þess að þar fái þjónusta þrifist.

**Til frekari samanburðar** má nefna að um 80 íbúðir verða á hvern hektara í Nýja Skerjafirði – með nýtingarhlutfallið 1,4 til 1,6.

**Þjónusta og verslun í sameiginlegu bílahúsi með Veðurstofu:** Hugmynd að bílastæðahúsi sem rúma myndi allt að 100-120 ökutæki hefur verið varpað fram í hugmyndaferlinu. Húsið gæti mögulega hýst þjónustu og (matvöru) verslun á jarðhæð.

- Skv. heimildum umhverfis- og skipulagssviðs

**Gróður/mói:** Hugmyndir hafa verið uppi um að þyrma gróðurreit/fláa rétt austan við horn Bústaðavegar og Kringlumýrarbrautar svo halda megí einhverju náttúrulegu opnu grænu svæði í mótsetningu við mikinn þéttleika nýrrar byggðar á Veðurstofureit.

**Félagsmiðstöð:** Í vinnu við nýtt hverfisSKIPULAG Hlíða hefur oft verið horft til Veðurstofuhæðar m.t.t. þess hvort þar gæti risið félagsmiðstöð með inni- og útiaðstöðu. Þetta mætti vinna í samvinnu við deild borgarhönnunar.

**Félagsbústaðir** eiga kauprétt að 5% íbúða á lóðinni, sjá nánar á bls. 15 í kaflanum *Samningsgerð og úthlutun*.



# Hlíðar Veðurstofureitur

- Stærð reits: 0,5 til 0,6 hektarar
- Húsgerð/notkun: Mögulega íbúðir, verslun og þjónusta
- Hæðafjöldi: Óþekkt
- Fjöldi íbúða: Óþekktur, mögulega allt að rúmlega.80
- Byggingarmagn: Óþekkt
- Nýtingarhlutfall: Óþekkt en rætt hefur verið um möguleika á talsvert háu nýtingarhlutfalli - allt að 3,0

Deiliskipulag á hugmyndastigi



Loftmynd af Veðurstofureit.

Borgarvefsjá/LUKR/Samsýn



# Hlíðar Veðurstofureitur

- Stærð reits: 0,5 til 0,6 hektarar
- Húsgæð/notkun: Mögulega íbúðir, verslun og þjónusta
- Hæðafjöldi: Óþekkt
- Fjöldi íbúða: Óþekktur, mögulega allt að rúmlega.80
- Byggingarmagn: Óþekkt
- Nýtingarhlutfall: Óþekkt en rætt hefur verið um möguleika á talsvert háu nýtingarhlutfalli - allt að 3,0

Deiliskipulag á hugmyndastigi



Mynd: Pétur Thomsen



# Hlíðar Veðurstofureitur

- Stærð reits: 0,5 til 0,6 hektarar
- Húsgæð/notkun: Mögulega íbúðir, verslun og þjónusta
- Hæðafjöldi: Óþekkt
- Fjöldi íbúða: Óþekktur, mögulega allt að rúmlega.80
- Byggingarmagn: Óþekkt
- Nýtingarhlutfall: Óþekkt en rætt hefur verið um möguleika á talsvert háu nýtingarhlutfalli - allt að 3,0

Deiliskipulag á hugmyndastigi



Mynd: Pétur Thomsen