



Borgarráð
Ráðhús Reykjavíkur

Reykjavík, 29. september 2025
MSS25030023

Álfabakki 8 - Lóðarstækkun og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Álfabakka 8 ehf. um lóðarstækkun og uppbyggingu á lóðinni Álfabakki 8.

Greinargerð:

Álfabakki 8 ehf. er lóðarhafi á lóðinni Álfabakki 8, með landeignanúmeri L111745 (lóðin). Í gildi er lóðarleigusamningur um lóðina frá 23. desember 1981 þar sem fram kemur að lóðin sé 1531 m². Árið 1991 samþykkti Reykjavíkurborg að stækka lóðina um 1.345 m² og varð lóðin við það 2.876 m² að stærð. Með breytingu á deiliskipulagi, samþykktu í borgarráði 10. janúar 2008, var lóðin og byggingareitur stækkuð til suðurs og austurs. Var lóðin stækkuð um 1353,5 m² og varð 4.230 m². Þá var byggingarreitur stækkaður um 1.940 m² og varð 3.440 m². Með deiliskipulaginu árið 2008 var byggingarmagnið aukið um 6.506 m², þ.e. úr 3.494 m² í 10.000 m². Ekki var gengið frá samkomulagi um lóðarstækkun frá 2008 og aukningu á byggingarrétti sem í þeirri lóðarstækkun fólst.

Við gerð þessa samkomulags sem nú liggur fyrir borgarráði er lagt til grundvallar að aukning á byggingarmagni, sem samþykkt var með deiliskipulagi árið 2008, hafi skipst með jöfnum hætti á milli lóðar sem var þá þegar undir yfirráðum lóðarhafa, sbr. samþykkt frá árinu 1991, og þeirrar lóðarstækkunar sem samþykkt var árið 2008 og er tillit til þess tekið í samningnum. Ekki er greitt fyrir byggingarmagn sem tilheyrir lóðarstækkun frá 1991, en þegar hefur verið gengið frá greiðslu vegna þeirrar stækkunar.

Gert er ráð fyrir að lóðarhafi greiði 6.000 kr. fyrir hvern fermetra atvinnuhúsnæðis eða samtals 3.253 fermetra en helmingur aukinna fermetra tilheyra lóðarstækkun frá 1991 og greiðist ekki fyrir byggingarrétt vegna þeirra. Fyrir lóðarstækkunina greiðir lóðarhafi 65.000.000 kr. og er það í samræmi við mat löggilts fasteignasala sem Reykjavíkurborg kallaði eftir. Framangreindar fjárhæðir eru bundnar byggingarvísitölu febrúar mánaðar 2025 (123,1 stig).

Með samkomulagi þessu er óvissu eytt varðandi framangreindar lóðarstækkanir og aukningu á byggingarmagni, sbr. samþykktir borgarráðs frá árinu 1991 og 2008.

Virðingarfyllt,
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir, skrifstofustjóri
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Samrit:

Hjálagt:

1. Drög að samkomulagi um lóðarstækkun og sölu byggingarréttar.
2. Deiliskipulag frá 2008.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, annars vegar, og Álfabakki 8 ehf., kt. 650924-1420, (hér eftir nefndur lóðarhafi) hins vegar, gera með sér eftirfarandi:

SAMKOMULAG vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Álfabakki 8 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Álfabakki 8 ehf. er lóðarhafi á lóðinni Álfabakki 8, með landeignanúmeri L111745 (**lóðin**). Í gildi er lóðarleigusamningur um lóðina frá 23. desember 1981 þar sem fram kemur að lóðin sé 1531 m², sbr. **fylgiskjal 1**. Árið 1991 samþykkti Reykjavíkurborg að stækka lóðina um 1.345 m² og varð lóðin við það 2.876 m² að stærð, sbr. **fylgiskjal 2**. Með breytingu á deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði 10. janúar 2008, var lóðin og byggingareitur stækkuð til suðurs og austurs, sbr. **fylgiskjal 4**. Var lóðin stækkuð um 1353,5 m² og varð 4.230 m². Þá var byggingarreitur stækkaður um 1.940 m² og varð 3.440 m². Með deiliskipulaginu árið 2008 var byggingarmagnið aukið um 6.506 m², þ.e. úr 3.494 m² í 10.000 m².

Við gerð samkomulags þessa er lagt til grundvallar að aukning á byggingarmagni, sem samþykkt var með deiliskipulagi árið 2008, hafi skipst með jöfnum hætti á milli lóðar sem var þá þegar undir yfirráðum lóðarhafa og þeirrar lóðarstækkunar sem samþykkt var árið 2008.

2. gr.

Greiðsla fyrir stækkun lóðarinnar árið 2008

Lóðarhafi samþykkir að greiða 65.000.000 kr. fyrir lóðarstækkun sem samþykkt var í deiliskipulagi frá árinu 2008 (1353,5 m²). Verð fyrir lóðarstækkunina byggir á verðmötum fasteignasala. Framangreind fjárhæð er bundin byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2025, grunns 2021 (123,1 stig) og skal hún framreiknuð í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samnings þessa til greiðsludags.

Lóðarhafi hefur óskað eftir því að fá að stækka lóðina um 158 m² til vesturs. Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að greiða kr. 50.000 pr. fermetra verði sú stækkun heimiluð eða kr. 7.900.000 til viðbótar framangreindu.

Gjaldtagi greiðslu vegna lóðarstækkunar samkvæmt þessari grein, er við útgáfu byggingarleyfis, en greiðsla er forsenda fyrir útgáfu leyfis og verður það ekki gefið út nema greiðsla hafi átt sér stað. Ef ekki hefur verið sótt um byggingarleyfi innan 6 mánaða frá undirritun samnings þessa fellur greiðsla þessi vegna lóðarstækkunar í gjalddaga. Falli lóðarhafi frá lóðarstækkun á hann ekki rétt á endurgreiðslu eða lækkunar á kaupverði.

Þegar gengið hefur verið frá greiðslu samkvæmt þessari grein mun Reykjavíkurborg þinglýsa lóðarmarkabreytingu sem stækkar lóðina í samræmi við deiliskipulag sem samþykkt var af borgarráði árið 2008. Lóðarhafi skal bera kostnað af þinglýsingu lóðarmarkabreytingarinnar. Jafnframt verður gerður lóðarleigusamningur við lóðarhafa vegna stækkunarinnar. Lóðarleigusamningur verður ekki gerður nema greiðslur samkvæmt grein 2 og 3 í þessu samkomulagi hafi verið greiddar.

3. gr.

Byggingarréttur

Núverandi húsnaði er 3.316 m² og vinnur lóðarhafi að um sókn um byggingarleyfis vegna stækkunar og breytinga á húsnaðinu. Skv. eldra deiliskipulagi er heimild til byggingar allt að 3.494 m² húsnaðis. Með deiliskipulaginu frá árinu 2008 var byggingarmagnið aukið um 6.506 m², þ.e. úr 3.494 m² í 10.000 m².

Með samkomulagi þessu samþykkir lóðarhafi að greiða 6.000 kr. fyrir hvern viðbótar byggingarfermetra ofan- og neðanjarðar. Er þá miðað við greiðslu pr. byggingarfermetra vegna byggingarréttar atvinnuhúsnaðis. Skv. deiliskipulagi frá 2008 má lóðarhafi byggja allt að 10.000 m² eða 6.506 m² til viðbótar við heimild skv. eldra skipulagi. Lóðarhafi greiðir því kr. 19.518.000 (6.000*3.253) í byggingarréttargjald skv. þessari grein eða helming þeirra fermetra sem bætast, en eins og áður sagði er miðað við að aukning á byggingarmagni skiptist með jöfnum hætti milli lóðarstækkunar 2008 og lóðar sem þá þegar var undir yfirráðum lóðarhafa.

Framangreind fjárhæð er bundin byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2025, grunns 2021 (123,1 stig) og skal hún framreiknuð í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samnings þessa til greiðsludags.

Gjaldddagi greiðslu vegna byggingarréttar samkvæmt þessari grein, er við útgáfu byggingarleyfis, en greiðsla þess er forsenda fyrir útgáfu leyfis og verður ekki gefið út nema greiðsla hafi átt sér stað.

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 við viðbyggingu og stækkun húsnaðis hafi greiðslur, sbr. 2. og 3. gr. samningsins, ekki verið greiddar.

Lóðarhafa er heimilt að sækja um byggingarleyfi vegna breytinga á byggingu sem stendur á lóðinni í dag enda rúmast framkvæmdir sem sótt er um innan heimilda samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Þetta á ekki við um stækkun húsnaðis eða framkvæmdir sem leiða af lóðarstækkunum sem leiða af deiliskipulagi frá árinu 1991 og 2008.

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

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 lóðinni, og/eða að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt á grundvelli fyrirbyggjandi verðmats eða með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á viðkomandi lóð/nálægum lóðum þá skal það metið af óvillhóllum sérfræðingi, tilnefndum af Reykjavíkurborg. Ákvæðið felur ekki í sér vilyrði fyrir breytingum á deiliskipulagi.

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðar á hann hvorki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins skv. 3. gr. né gatnagerðargjalds skv. 4. gr.

4. gr.

Gatnagerðargjald

Auk greiðslu skv. 3.gr. skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni. Gjaldlagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina er við útgáfu byggingarleyfis vegna þessarar uppbyggingar á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 2. mgr. 3. gr., skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa. Sama á við ef samþykkt verður breytt nýtingu húsnæðis og það leiðir til hækkunar á gjaldstofni gatnagerðargjalds.

5. gr.

Framsal

Lóðarhöfum er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni áður en greiðslur samkvæmt 2. og 3. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar. Lóðarhafar skuldbinda sig til þess að undirrita sérstakt kvaðaskjal. Við samþykkt framsals tekur nýr eigandi við réttindum og skyldum lóðarhafa gagnvart Reykjavíkurborg samkvæmt samkomulaginu.

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

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar. Þegar greiðslur skv. 2. og 3. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

6. gr.

Lagnir

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

7. gr.

Framkvæmdir

Uppbyggingu á lóðinni samkvæmt deiliskipulaginu frá árinu 2008 skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingaleyfis. Verði uppbyggingu ekki lokið innan þessa tíma getur það leitt til niðurfellingar byggingarleyfis og afturköllunar lóðarstækkunar. Afturköllun lóðarstækkunar og byggingarréttar sem af henni leiðir gefur ekki rétt til endurgreiðslu á byggingarréttargjaldi og gatnagerðargjaldi.

8. gr.

Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Álfabakki 8, landeignanúmeri L111745 með fasteignanúmerinu 2047000.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, _____ 2025

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Álfabakka 8 ehf.

Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:

Nafn og kt.

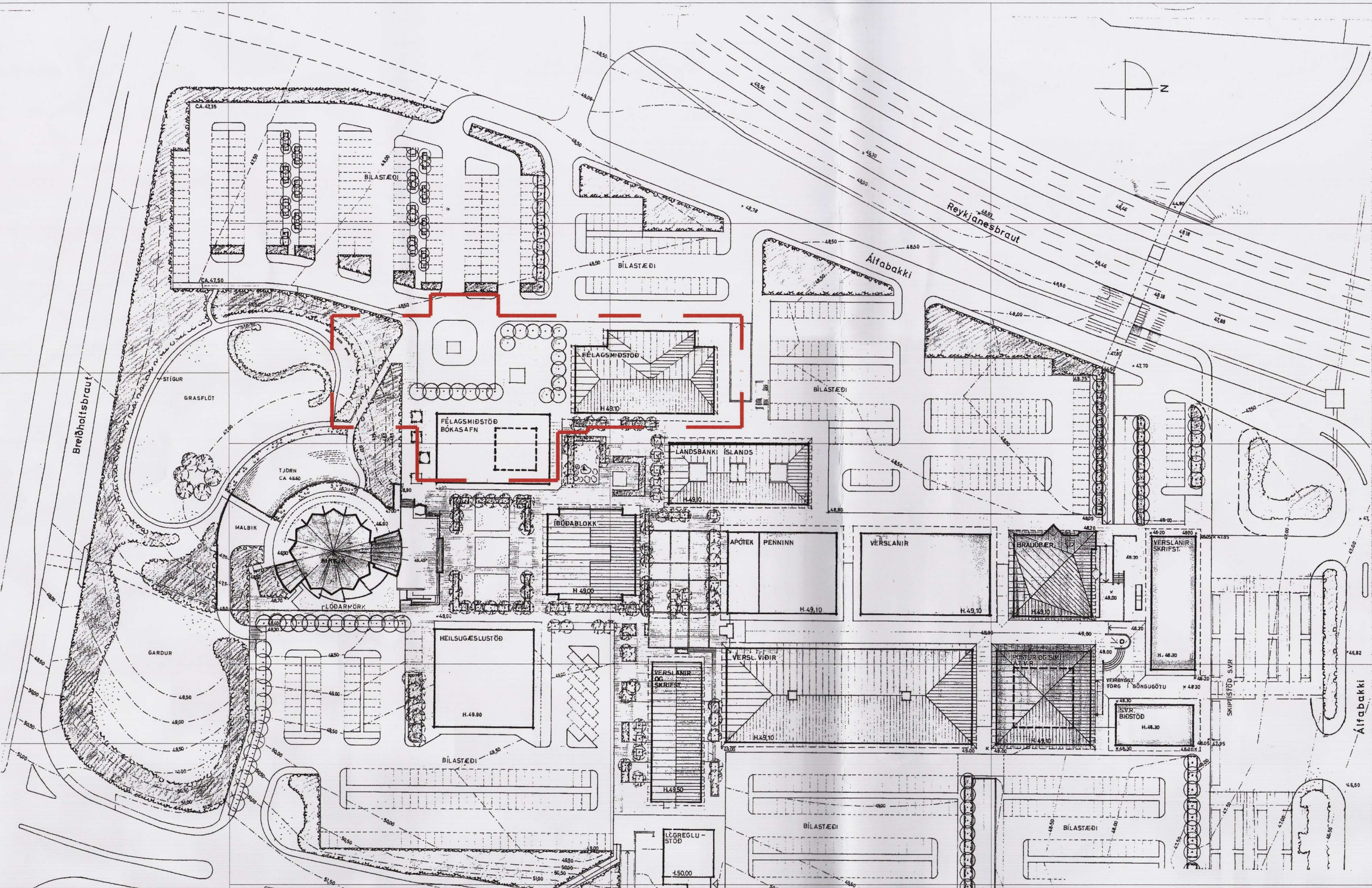
Nafn og kt.

Fylgiskjöl:

1. Deiliskipulag Álfabakka 8.
2. Yfirlitsmynd af fyrirhugaðri uppbyggingu.

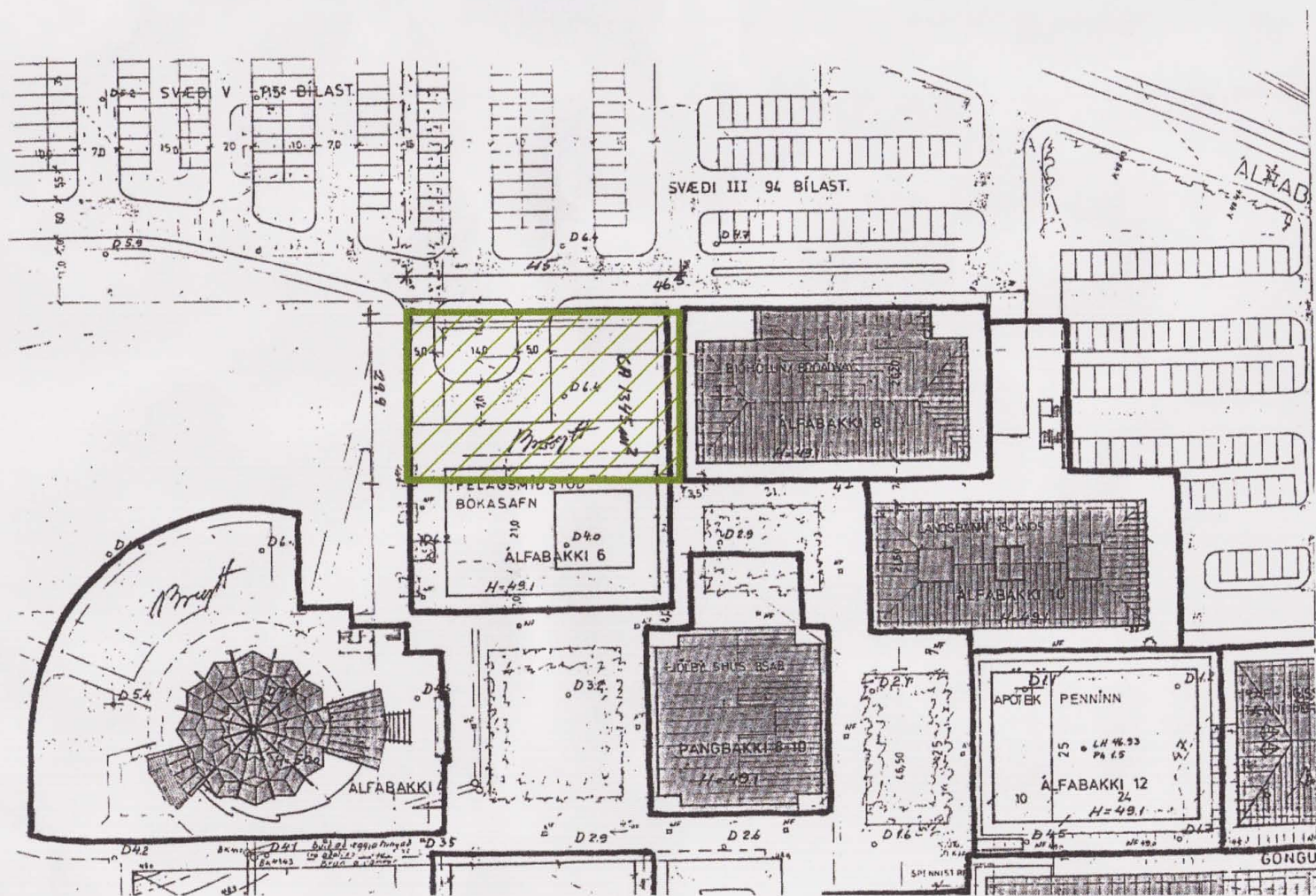
BREYTING Á DEILISKIPULAGI EFTIRTALINNA ÁÆTLANA:

Mjóddin. Deiliskipulag samþykkt í borgarráði 27.12.1985, breytt 11.01.1991.
Stækkun á lóð við Álfabakka 8, niðurfelling á félagsmiðstöð. Deiliskipulagsbreyting samþykkt í borgarráði 04.06.1991
Stækkun á byggingarreit við Álfabakka 8. Deiliskipulagsbreyting samþykkt í borgarráði 11.06.1991

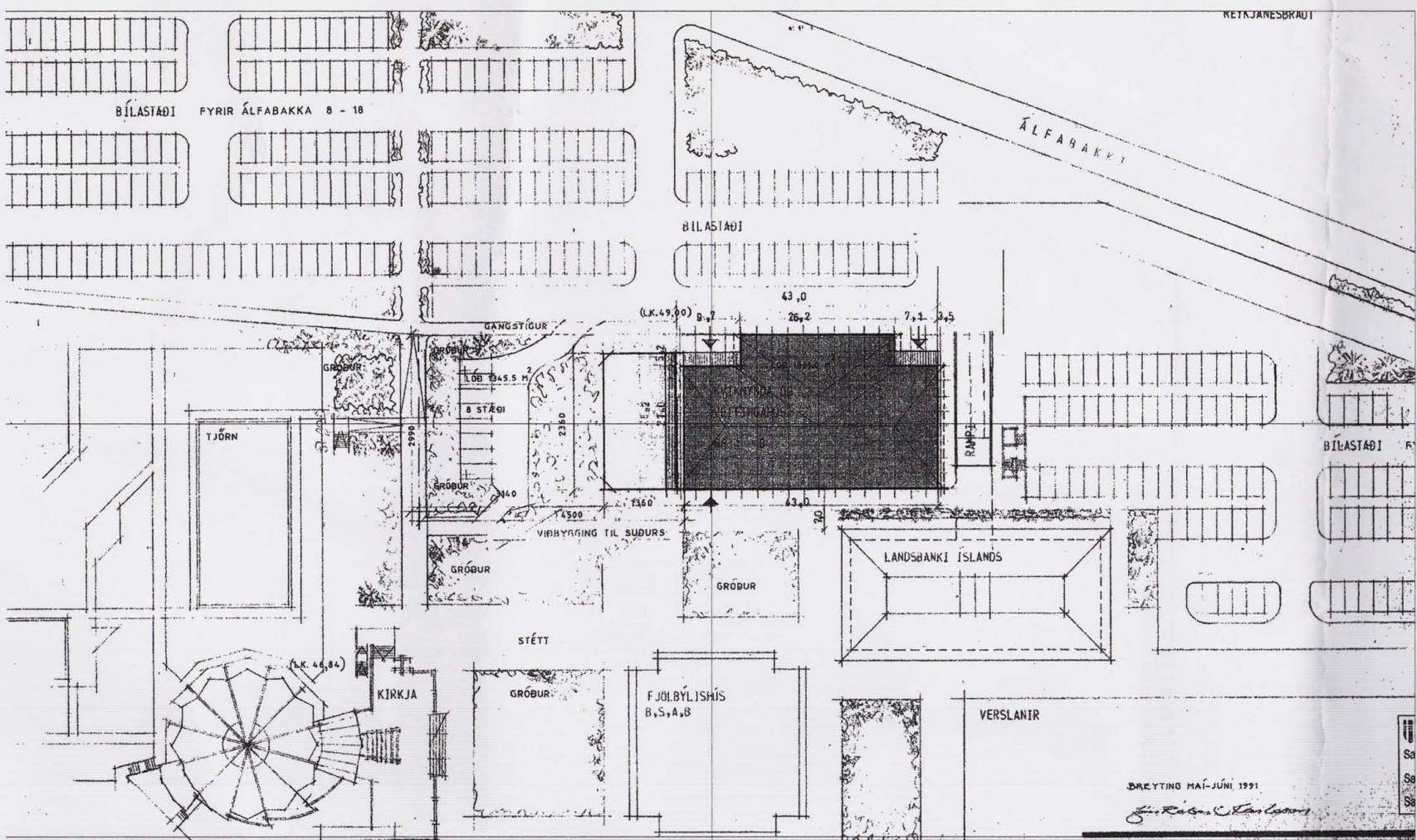


Mjóddin, deiliskipulag mkv 1:1000 samþykkt í borgarráði 27.12.1985, breytt 11.01.1991

Síðari breytingar:



Stækkun lóðar við Álfabakka 8.
Deiliskipulagsbreyting samþykkt í borgarráði 04.06.1991 mkv. 1:1000



Stækkun byggingarreitar við Álfabakka 8.
Deiliskipulagsbreyting samþykkt í borgarráði 11.06.1991 mkv. 1:1000

Greinagerð um skipulagsbreytingu
Upphaflegt heildarskipulag fyrir mjóddina sem er í gildi heitir "Mjóddin" og var samþykkt í borgarráði 27.12.1985.
Tillaga þessi er breyting á henni og eftirfarandi deiliskipulagsáætlunum:
Breiðholtskirkja og umhverfi, sem var samþykkt í borgarráði 11.01.91. Þar var lóð kirkjunnar afmörkuð.
Stækkun á lóð við Álfabakka 8 sem samþykkt var í borgarráði 04.06.1991 við það fellur niður áætlun um byggingu félagsmiðstöðvar / bókasafns sem var áætluð. viðbygging sem var
Stækkun á byggingarreit við Álfabakka 8 heimiluð með deiliskipulagsbreytingu sem var samþykkt í borgarráði 11.06.1991.

Lýsing á breytingunni
Deiliskipulagstillagan sem lögð er fram að þessu sinni tekur einungis til Álfabakka 8. Breytingin felst í því að lóð og byggingarreitur er stækkuð til suðurs og austurs (sjá stærðir hér að neðan).Einnig er feld út kvóð um göngustíg meðfram húsið mót suðri.

Megin markmið tillögu
Hröð þróun hefur verið á sýningahaldi kvikmyndahúsa á stöðu árum. Stetum hefur verið fækkað umtalsvert og meira rými skapað fyrir hvern bíógætt. Þessi tillaga gengur út á það að færa tvo niðurgrafna bíósalí upp á fyrstu hæð ásamt því að rýmka um veitingaústöðuna til muna. Einnig er gert ráð fyrir því að endurverkja skemmtistöð í kjallaranum með keilubrautum o. þ. h.

Deiliskipulagsuppráttur
Deiliskipulagsuppráttur sýnir fyrirkomulag reitsins, hæðir og skýtingu við núverandi hús.

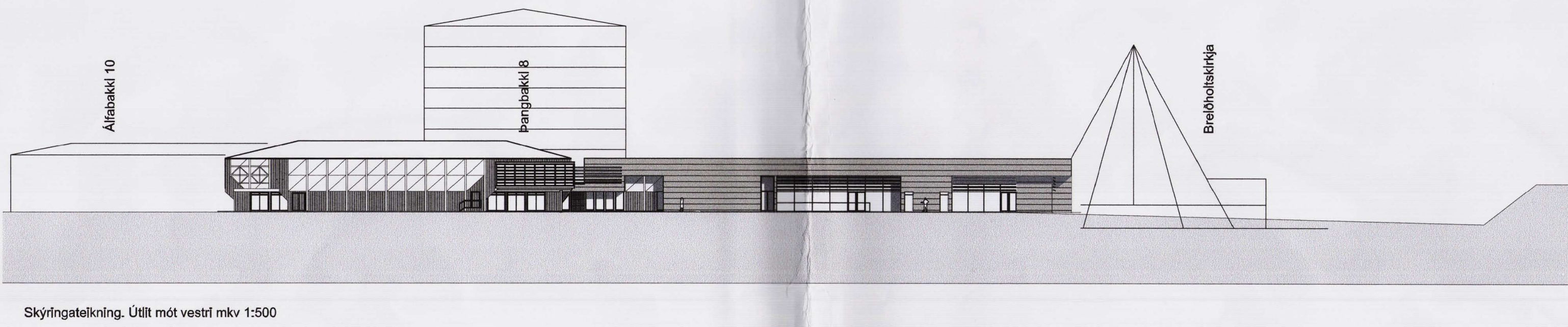
Byggingarreitur
Byggingarreitur viðbyggingar er sýndur með brotinni línu og lítuðum fleti. Byggingarreitur sýnir þann reit sem viðbyggingar mega ekki fara út fyrir. Útitöppur, svalir, skyggni yfir anddyri ásamt útskotsgluggum mega fara út fyrir byggingarreit. Leyfilegt er að reisa stoðveggi á lóð út fyrir byggingarreit, t.d til að mynda ljósgarða.

Hæðir
Leyfilegt er að reisa tvær hæðir ofanjarðar og tvær hæðir neðanjarðar eins og sýnt á uppdreitti skilmálateikningum. Aðkomuhæð er í sömu hæð og núverandi aðkoma til að tryggja aðkoma hreyfingamanna. Leyfilegt er að slá saman hæðum og búa til meiri loft hæð innan ramma byggingarreitsins. Leyfilegt er að fara með lyftustökk upp fyrir sem niður fyrir hámark byggingarreits.

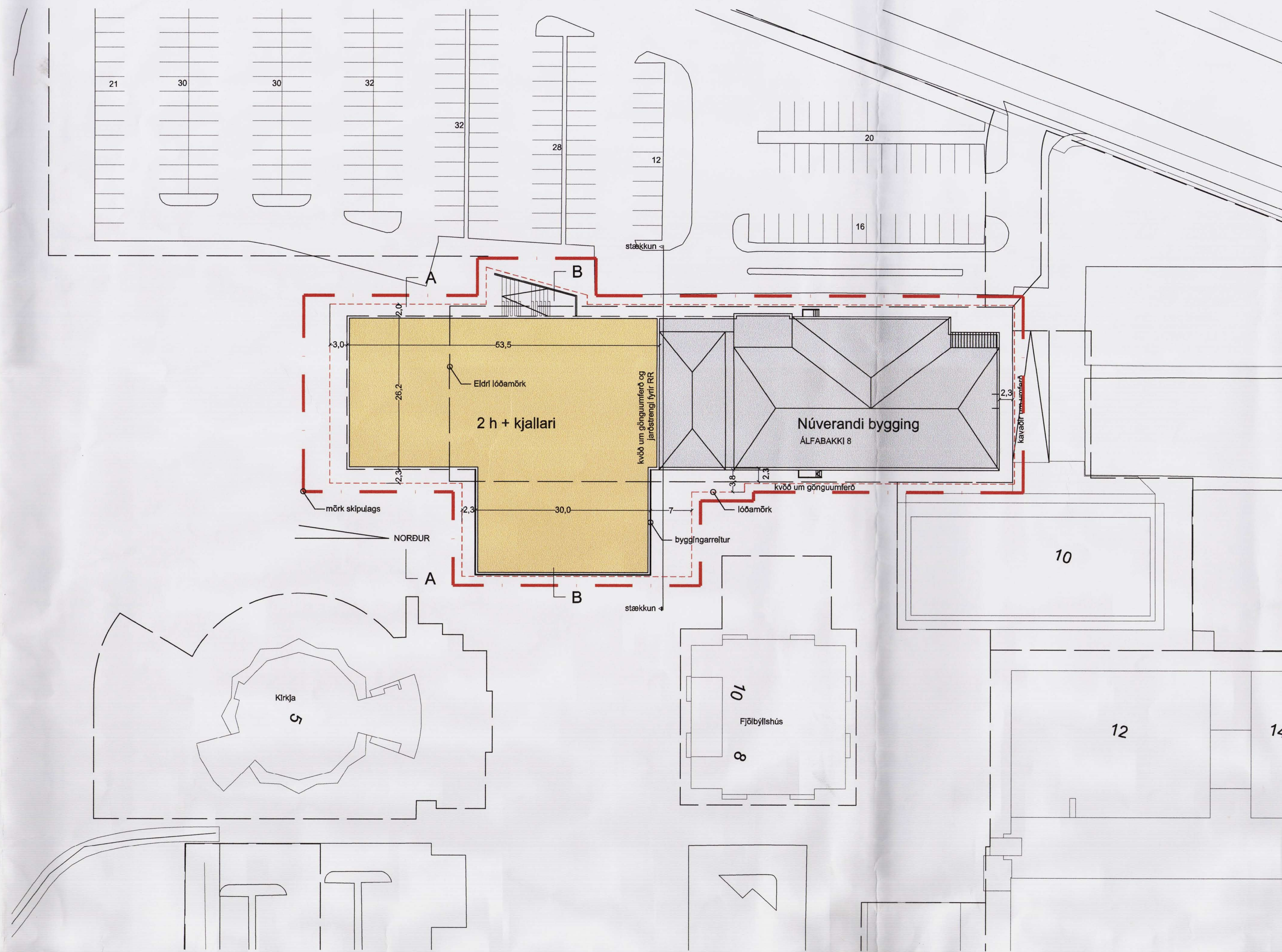
Mæli- og hæðablað
Mæli- og hæðablað sem gefið verður út eru hluti af skipulags- og byggingarskilmálum. Mæliblað sýnir nákvæma stærð lóðarinnar, lóðamörk, byggingarreit og kvæðir ef einhverjar eru. Hæðablað sýnir hæðir á lóðamörkum (L) og leiðbeinandi hæðarkóta gólfa í hæðar. Innan hæðaranna sbr. skilmálateikning.

Stærðir
Lóð er 2876,5m² en verður **4230 m²**. (stækkun því 1353,5 m²)
Byggingarreitur er ca 1500 m² en verður **3440 m²**. (stækkun því ca 1940 m²)
Hámarks byggingarmagn lóðarinnar er 10.000 m². Núverandi byggingarmagn er 3.494 m².

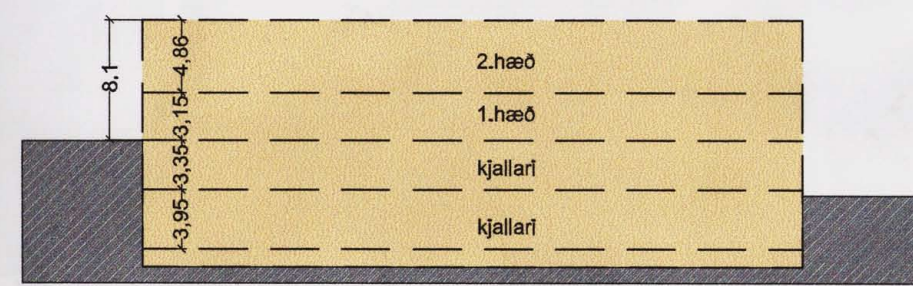
Bilastæði
Sér lóðir undir bilastæði eru í mjóddinni og eru þær fjórar talsins til sameiginlegra nota fyrir alla lóðarhafa í mjóddinni. Ekki er gert ráð fyrir aukningu bilastæða miðað við upprunalegar þarfar núverandi húss vegna breytts fyrirkomulags starfseminnar sbr. ofangreinds. Bilastæðabörf ummæddu húss er nánast eingöngu á kvöldin og um helgar og fer því vel með amari þjónustu mjóddarinnar.



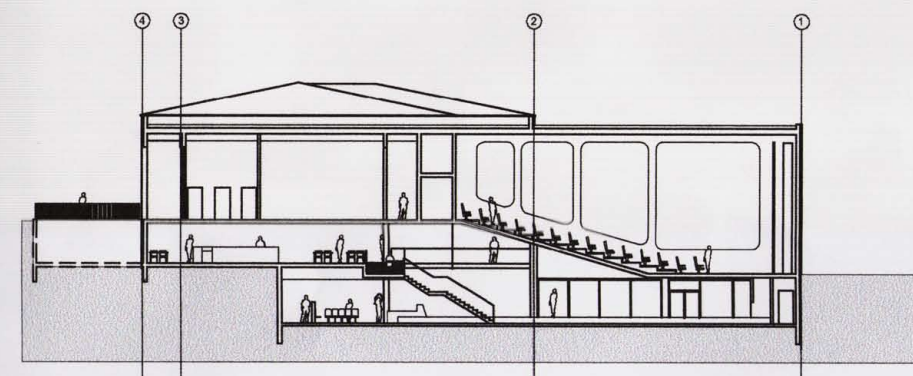
Skýringateikning. Útlit mót vestri mkv 1:500



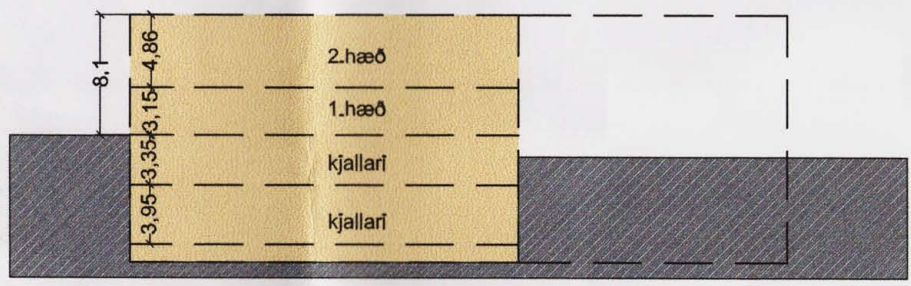
Skilmálateikning. Deiliskipulagstillaga að lóð Álfabakka 8 mkv 1:500 dags. 20.09.2007



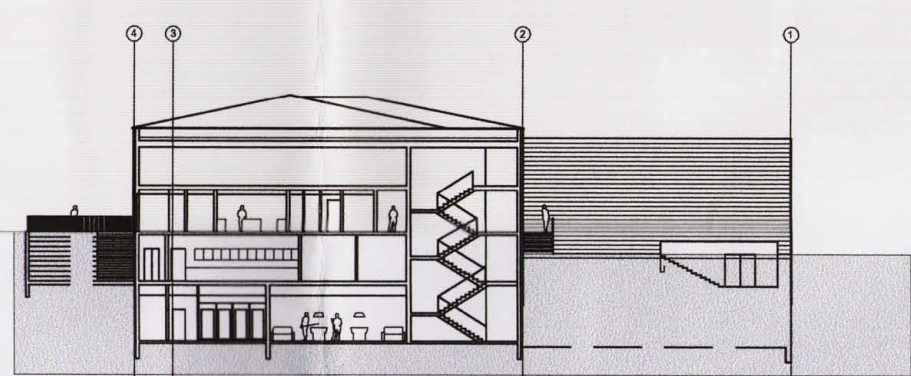
Skilmálateikning. Snellting B-B mkv 1:500



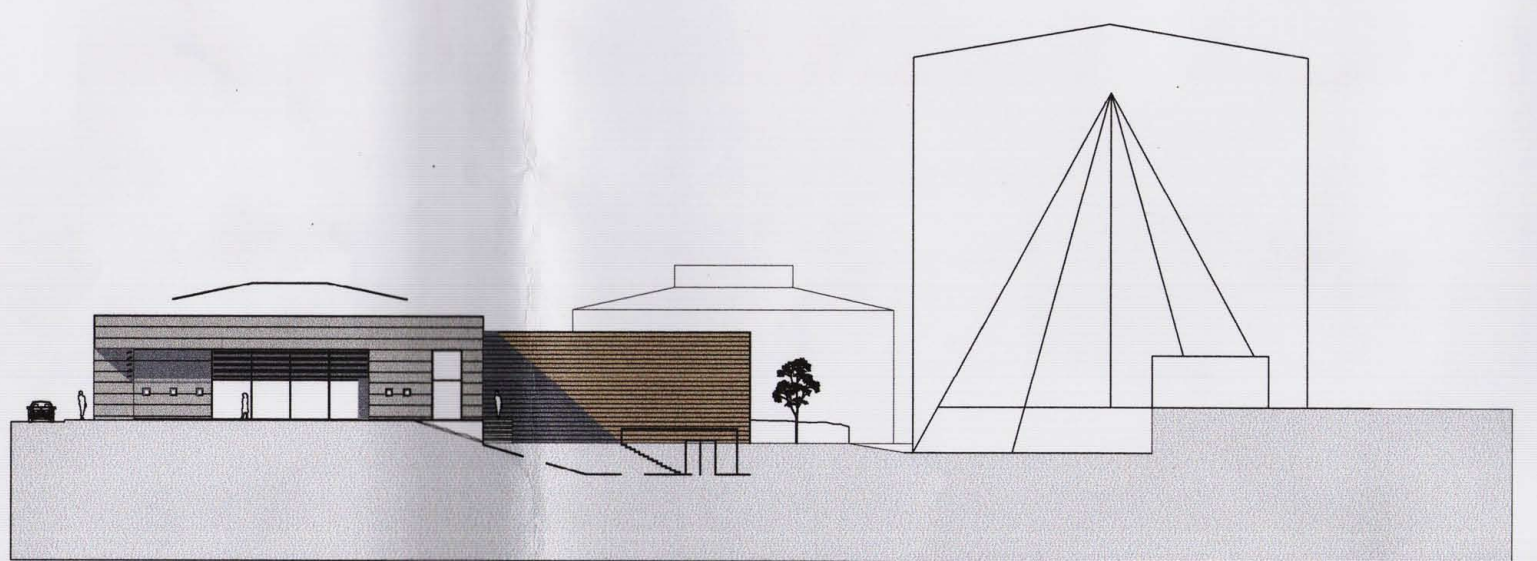
Skýringateikning. Snellting B-B mkv 1:500



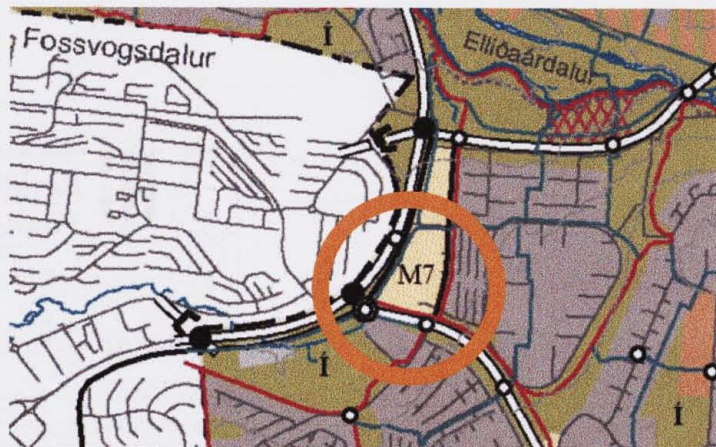
Skilmálateikning. Snellting A-A mkv 1:500



Skýringateikning. Snellting A-A mkv 1:500



Skýringateikning. Útlit mót suðri mkv 1:500



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2001 - 2024
Staðsetning svæðins

skýringar
- mörk skipulagsbreytingar
- eldri lóðamörk
- byggingarreitur-viðbót
- eldri byggingarreitur - núv. hús
- ný og breytt lóðamörk

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í

SKIPULAGSRÁÐI
Þann 19. des. 2007 og í
BORGARRÁÐI
Þann 10. jan. 2008
Tillagan var auglýst frá 24. októ. 2007 með
athugasemdarfresti til 7. des. 2007

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í
stjórnartíðindum þann 2007

ARKEN
BOLHOLT 8-105 REYKJAVÍK
Sími: 570 5700 - FAK: 570 5701
arkening@arkening.is - www.arkening.is

Verkhelt:
Mjóddin deiliskipulag varðar Álfabakka 8.
Breytingar á Deiliskipulagi

Verkhelt:
Telknúmer:
Mælihvæð:
Telknúmer:
Virkirar:
Samþykkt:
Verknúmer:
Úgáfuádagur:
Telknúmer:
Úgáfuádagur:
Telknúmer:

ARKEN
BOLHOLT 8-105 REYKJAVÍK
Sími: 570 5700 - FAK: 570 5701
arkening@arkening.is - www.arkening.is