



Borgarráð

Reykjavík, 8. desember 2025
MSS22040238

Ártúnshöfði - Re-inventing Cities - framlenging á lóðarvilyrði til Lifandi landslags

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að framlengja vilyrði fyrir lóð á Ártúnshöfða dags. 10. maí 2022 til Lifandi Landslags ehf., kt. 490413-2000, sem framlengt var til 5. nóvember 2025, til 30. nóvember 2027.

Greinargerð:

Á fundi borgarráðs þann 5. maí 2022 var samþykkt vilyrði fyrir lóð á Ártúnshöfða til Lifandi Landslags ehf., til uppbyggingar á umhverfisvænu húsnæði í samræmi við tillögu Lifandi landslags teymisins sem var hlutskörpust í verkefninu Re-inventing Cities á Ártúnshöfða. Lóðarvilyrðið var framlengt til 5. nóvember 2025. Lóðin er ekki enn orðin byggingarhæf og er því óskað eftir að lóðarvilyrðið verði framlengt um 2 ár eða til 5. nóvember 2027. Lifandi landslag verkefnið er framúrskarandi uppbyggingarverkefni frá sjónarmiði loftslags- og umhverfismála. Um metnaðarfullt verkefni er að ræða sem verður fyrirmynd fyrir grænni byggingar í borginni og kennileiti á þessu svæði. Reykjavíkurborg hefur hag af því að verkefnið verði að veruleika.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:
Lóðarvilyrði til Lifandi Landslags ehf. dags. 10. maí 2022.



Reykjavík

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík (hér eftir „Reykjavíkurborg“) veitir Lifandi landslagi ehf., kt. 490413-2000, (hér eftir „Lifandi landslag“) eftirfarandi:

-LÓÐARVILYRÐI-

1. Lóðin

- 1.1. Um er að ræða vilyrði fyrir úthlutun lóðar á Ártúnshöfða ásamt byggingarrétti, með fyrirvara um samþykki deiliskipulags sem afmarkar ný lóðarmörk með byggingarrétti fyrir uppbyggingu á umhverfisvænu húsnæði. Gert er ráð fyrir að á lóðinni verði verslunar- og skrifstofuhúsnæði, þjónustuhúsnæði og íbúðir (bæði hefðbundnar íbúðir og stúdentaíbúðir með deililausnum).
- 1.2. Afmörkun nýrrar lóðar má finna í fylgiskjali I en hún er til viðmiðunar og er ekki bindandi fyrir endanlega útfærslu á stærð lóðar ásamt byggingarrétti í samþykktu deiliskipulagi. Stærð og staðsetning nýrrar lóðar, byggingarmagn o.fl. verður nánar ákveðin í deiliskipulagi. Í drögum að deiliskipulagi sem nú er í vinnslu er gert ráð fyrir 26.510 fermetra byggingarmagni ofanjarðar. Endanleg mörk lóðar geta færst til lítillaga eftir samþykkt deiliskipulags, t.d. vegna göngustíga eða lagna.
- 1.3. Lóðarvilyrði þetta er háð því skilyrði að við byggingu húsnæðis á lóðinni verði unnið í samræmi við skilmála samkeppninnar Re-inventing Cities og þá tillögu sem teymið Lifandi landslag sendi inn í samkeppnina og lágu til grundvallar úrskurði dómnefndar sem var gerður opinber 22. maí 2019. Kynning á sigurtillögu Lifandi landslags er að finna í fylgiskjali III.
- 1.4. Hægt verður að óska eftir úthlutun lóðarinnar þegar deiliskipulag fyrir lóðina hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

2. Niðurfelling lóðarvilyrðis

- 2.1. Hafi nýtt deiliskipulag fyrir viðkomandi lóð við Ártúnshöfða ekki tekið gildi innan tveggja ára frá samþykkt þessa lóðarvilyrðis í borgarráði fellur lóðarvilyrðið niður.
- 2.2. Malbikunarstöðin Höfði er nú með starfsemi á því svæði sem lóðarvilyrði þetta tekur til. Fyrirhugað er að sú starfsemi verði flutt í burtu þannig að lóðin verði byggingarhæf. Vegna burðarþols og annarra tæknilegra atriða er varða uppbyggingu á lóðinni er ákjósanlegt að húsnæðið verði byggt upp samhliða framkvæmdum við það göturými borgarlínu sem liggur frá Krossamýrartorgi að lóðinni, sem veitt er vilyrði fyrir samkvæmt lóðavilyrði þessu. Áætlað er að framkvæmdir við göturými borgarlínu á framangreindu svæði hefjist undir lok árs 2023.
- 2.3. Reykjavíkurborg mun senda Lifandi landslagi tilkynningu þegar Malbikunarstöðin Höfði hefur flutt starfsemi sína af því svæði sem lóðarvilyrði þetta nær til.
- 2.4. Lóðarvilyrði þetta fellur niður ef ekki er óskað eftir úthlutun lóðarinnar innan 12 mánaða frá gildistöku deiliskipulags skv. gr. 2.1. Hafi Malbikunarstöðin Höfði ekki flutt starfsemi sína af því svæði sem lóðarvilyrði þetta nær til framlengist lóðarvilyrðið sjálfkrafa í allt að 6 mánuði frá tilkynningu Reykjavíkurborgar skv. gr. 2.3.

3. Greiðslur vegna lóðarúthlutunar

- 3.1. Lifandi landslag mun greiða gatnagerðargjald skv. samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavík nr. 725/2007, með síðari breytingum.
- 3.2. Lifandi landslag mun greiða fyrir byggingarréttinn 45.000 kr. fyrir hvern heimilaðan fermetra af íbúðarhúsnæði ofanjarðar (A+B) og 20.000 kr. fyrir hvern heimilaðan fermetra af atvinnuhúsnæði ofanjarðar (A+B), enda standist byggingar á lóðinni markmið um umhverfisgæði, sbr. gr. 5.



Framangreint fermetraverð er bundið byggingarvísitölu desembermánaðar 2020 (149,2 stig) og skal það uppreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar til greiðsludags.

- 3.3. Greiðsla gatnagerðargjalda og byggingarréttar skal fara fram innan 45 daga frá samþykki borgarráðs á úthlutun lóðar samkvæmt lóðarvilyrði þessu.
- 3.4. Þegar sótt er um byggingarleyfi verður gerð úttekt á umhverfisgæðum bygginga á lóðinni, sbr. gr. 5. Ef Lifandi landslag nær ekki þeim markmiðum sem sett eru upp í gr. 5. skal félagið greiða viðbótargreiðslu fyrir byggingarréttinn. Nánari lýsing á skilyrðum vegna viðbótargreiðslunnar er lýst í gr. 5.4. Niðurstaða úttektar á umhverfisgæðum og ákvörðun um viðbótargreiðslu samkvæmt henni skal liggja fyrir áður en byggingarleyfi er gefið út.
- 3.5. Komi til viðbótargreiðslu skal hún greidd innan þriggja mánaða frá því að niðurstaða liggur fyrir varðandi umhverfisgæði verkefnisins. Lifandi landslag skuldbindur sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind viðbótargreiðsla hefur verið greidd.
- 3.6. Lóðarleigusamningur verður gefinn út innan 10 virkra daga eftir að greiðsla samkvæmt gr. 3.1.-3.3. og eftir atvikum viðbótargreiðsla, sbr. 3.4. hafa verið greiddar að fullu. Í lóðarleigusamningnum munu koma fram kvaðirnar sem eru taldar upp í gr. 4. auk almennra kvaða (s.s. vegna lagna, bílastæða o.fl.)

4. Kvaðir lóðarinnar

- 4.1. Auk almennra kvaða gilda eftirfarandi kvaðir um úthlutun lóðarinnar við Ártúnshöfða og sölu byggingarréttar hennar. Kvöðunum skal þinglýst á lóðina. Auk þess skulu þær tilgreindar í eignaskiptayfirlýsingu og þeirra skal getið í kaupsamningum, afsölum og lóðarleigusamningum sem gerðir verða við Lifandi landslag.
 - 4.1.1. Óheimilt er að þinglýsa aðilaskiptum á lóð og/eða íbúðareiningum fram að því tímamarki þegar greiðsla byggingarréttar hefur borist Reykjavíkurborg, nema að fengnu leyfi borgarráðs. Þó er Lifandi landslag heimilt að færa lóðina í dótturfélag sem er 100% í eigu félagsins með því skilyrði að dótturfélag samþykki alla þá skilmála sem fram koma í lóðarvilyrði þessu.
 - 4.1.2. Hafi Lifandi landslag ekki hafið framkvæmdir tveimur árum eftir úthlutun lóðarinnar áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að afturkalla úthlutunina nema félagið geti sýnt fram á málefnalegar ástæður fyrir töfum.

5. Umhverfisgæði bygginga

- 5.1. Stefnt er að því að fyrirhuguð bygging á lóðinni verði í sérflokki hvað varðar umhverfisgæði.
- 5.2. Reykjavíkurborg gerir þá kröfu að til þess að verð skv. gr. 3.2. haldist sé eftirfarandi krafa ófrávikjanleg:
 - 5.2.1. Burðarvirki byggingarinnar samanstendur af krosslímdum timburgrindum, stífaðar af með gegnheilum krosslímdum timbureiningum (e. CLT) og stálvirki eftir þörfum og í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar en hluti byggingar, t.a.m. kjarnar, verður úr umhverfisvænni steypu, allt eins og fram kemur í sigurtillögu Lifandi landslags, sjá fylgiskjal III.
- 5.3. Til þess að mæla árangur í umhverfisgæðum verkefnisins að öðru leyti hefur verið tekin saman kröfugerð sem verður nýtt til þess að meta endanlega greiðslu fyrir byggingarrétt í verkefninu.
- 5.4. Í kröfúlýsingunni eru tilgreind 32 atriði sem stuðla að auknum gæðum í verkefninu. Þegar sótt verður um byggingarleyfi mun Reykjavíkurborg fá óháðan ráðgjafa til þess að fara yfir kröfugerðina og gefa þessum 32 atriðum einkunn á bilinu 0-2 stig. Þegar aðili hefur vel náð sínum markmiðum fást tvö stig. Þegar hluta markmiða hafa náðst fæst eitt stig og þegar ljóst er að markmið nást ekki er gefið núll fyrir það atriði. Mest er hægt að fá 64 stig.
 - 5.4.1. Ef Lifandi landslag nær 51 stigi eða meira greiðir félagið samkvæmt gr. 3.2.
 - 5.4.2. Ef Lifandi landslag nær á 38-50 stigum greiðir félagið viðbótargreiðslu fyrir byggingarréttinn sem nemur mismun á gr. 3.2. og reiknuðu meðaltali af fjárhæðum skv. gr. 3.2 og markaðsverði



byggingarréttarins eins og hann er metin af tveimur fasteignasölum og velja samningsaðilar hvor sinn fasteignasalann. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og Lifandi landslag, greiðir kostnað af verðmati þess fasteignasala sem aðilinn tilnefnir. Verðmat skal taka mið af verðmæti byggingarréttar á lóðinni samkvæmt samþykktu deiliskipulagi og kvöðum.

5.4.3. Ef Lifandi landslag nær 37 stigum eða minna greiðir félagið viðbótargreiðslu fyrir byggingarréttinn sem nemur mismun á fjárhæðum skv. gr. 3.2 og markaðsverði byggingarréttarins eins og hann er metin af tveimur fasteignasölum og velja samningsaðilar hvor sinn fasteignasalann. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og Lifandi landslag, greiðir kostnað af verðmati þess fasteignasala sem aðilinn tilnefnir. Verðmat skal taka mið af verðmæti byggingarréttar á lóðinni samkvæmt samþykktu deiliskipulagi og kvöðum.

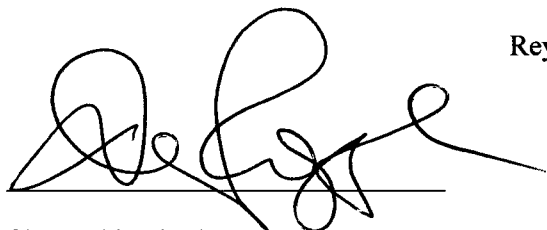
5.4.4. Ef mat fasteignasala á markaðsverði byggingarréttar reynist lægri en fjárhæð skv. gr. 3.2. mun ekki koma til viðbótargreiðslu. Við þær aðstæður á Lifandi landslag ekki kröfu um endurgreiðslu mismun á matsverði byggingarréttarins og fjárhæðum skv. gr. 3.2.

6. Samþykki fyrir veðsetningu og framsali

6.1. Lifandi landslag skal heimilt að veðsetja lóðarréttindi sín til að fjármagna þróun verkefnisins og framkvæmd enda séu gatnagerðargjöld og greiðsla vegna byggingarréttar að fullu greidd. Ef það er ekki raunin getur veðleyfi aðeins komið til greina hafi það að geyma skilyrði um að gatnagerðargjald og greiðsla vegna byggingarréttar séu að fullu greidd með andvirði láns.

6.2. Kvaðir sem þinglýstar verða í lóðarleigusamningi, kaupsamningi eða afsölum um einstaka eignarhluta halda gildi sínu þó að til komi nauðungarsala á veðandlaginu að hluta til eða öllu leyti.

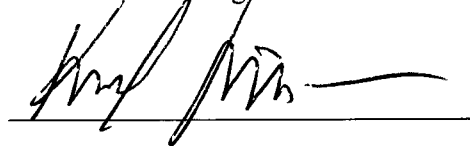
Reykjavík 10. maí 2022.



f.h. Reykjavíkurborgar

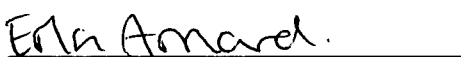


f.h. Lifandi landslags ehf.



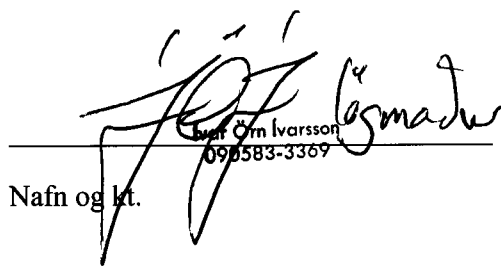
f.h. Lifandi landslags ehf.

Vottar að réttri dagsetningu og undirritun:



Nafn og kt.

290186-2429



Örn Ivarsson
090583-3369

Nafn og kt.

Fylgiskjöl:

- I. Afmörkun reitsins sem lóðarvilyrðið tekur til
- II. Kröfufýsing hönnunar
- III. Sigurtillaga Lifandi landslags í samkeppninni Re-Inventing Cities

Fylgiskjal I

Afmörkun reitsins sem lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar til Lifandi landslags ehf., tekur til er á Ártúnshöfða og var lýst í gögnum (e. site specific requirements) sem lágu til grundvallar samkeppninnar Re-Inventing Cities. Teymið Lifandi Landslag var sigurvegari keppninnar og fær félagið Lifandi Landslag ehf. lóðinni úthlutað á þeim grundvelli fyrir hönd teymisins. Staðsetningin hér að neðan er til viðmiðunar og getur færst til við gerð deiliskipulags svæðisins.

