



Borgarráð
Ráðhús Reykjavíkur

Reykjavík, 12. október 2026
USK26040371

**Samkomulag um lóðarstækkun vegna lóðar M,
á skipulagssvæði 2C, við Elliðaárvog í Reykjavík.**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við félagið Emm-enn ehf., kt. 471123-0480, vegna stækkunar lóðar á skipulagssvæði 2C, við Elliðaárvog í Reykjavík.

Greinargerð

Við vinnu deiliskipulags Ártúnshöfða við Elliðaárvog, skipulagssvæði 2C, voru tvær lóðir, áður skilgreindar sem lóðir M og N, sameinaðar í eina lóð M, sem og 758 m² af borgarlandi, sem liggur á milli lóðanna tveggja. Lóðarhafi hefur samþykkt að greiða kr. 11.040.000, fyrir sameiningu og stækkun lóðarinnar. Verðið byggir á verðmati frá Miklaborg fasteignasölu. Stærð sameinaðar lóðar M er 6.938 m².

Að mati skrifstofu eignastýringar er lóðarskikinn úr borgarlandi (758m²) ekki til þess fallinn að fara í almennt útboð, enda nýtist hann engum nema aðliggjandi lóðarhafa.

Á lóðinni er gert ráð fyrir uppbyggingu á fjölbýlishúsum á 1-6 hæðum og að hámarksfjöldi íbúða verði allt að 185 íbúðir. Emm-enn ehf., er félag í eigu sömu aðila og standa að verktakafyrirtækinu Reir verk, sem sérhæfir sig í mannvirkjagerð og fasteignapróun.

Virðingarfyllt,
Ragnheiður Sigvaldadóttir,
Skrifstofustjóri eignastýringar

Hjálagt: Samkomulag um lóðarstækkun vegna lóðar M, á skipulagssvæði 2C við Elliðaárvog í Reykjavík, dags. 5. október.



USK26040371

Emm-enn ehf., kt. 471123-0480, „lóðarhafi“ og **Reykjavíkurborg**, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, gera með sér eftirfarandi:

**Samkomulag um lóðarstækkun
vegna lóðar M, svæði 2C, við Elliðaárvog í Reykjavík**

**1. gr.
Forsaga**

Þann 22. mars 2007 gerðu Eignasjóður Reykjavíkurborgar sem seljandi, og Árland ehf., sem kaupandi, með sér kaupsamning um lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík. Þann 21. júní 2019 var gerður viðauki I við samninginn þar sem honum var breytt úr kaupsamningi um eignarlóð í úthlutun á leigulóðarréttindum og kaup á byggingarrétti.

Þann 13. janúar 2023 voru gerð aðilaskipti með viðauka III, þannig að Þorpið 6 ehf., kt. 450521-1160, tók við öllum réttindum og skyldum Árlands skv. fyrrgreindum samningi, sbr. viðauki I. Jafnframt var gerð sú breyting að Reykjavíkurborg fékk full umráð yfir svæðum sem fara undir borgarlínu, skólalóð og annað borgarland.

Þann 9. september 2024 var undirritaður viðauki III við samninginn, eins og honum var breytt með viðauka I og II. Skv. 2. gr. viðauka III skyldu lóðirnar G, H og I á deiliskipulagssvæði 2A og lóðir M og N á deiliskipulagssvæði 2C, koma í hlut Þorpsins 6 ehf.

Þann 11. febrúar 2025 var undirritaður viðauki IV við samninginn eins og honum var breytt með viðauka I, II og III. Þar voru samþykkt aðilaskipti á lóðum M og N þannig að Black Mountain ehf., kt. 471123-0480, tók við öllum réttindum og skyldum Þorpsins 6 ehf. Forsvarsmenn Black Mountain ehf. breyttu nafni félagsins árið 2024 í Emm-enn ehf., sem er því nefndur lóðarhafi samkvæmt samkomulagi þessu.

**2. gr.
Greiðslufyrirkomulag**

Lóðarhafi samþykkir að greiða **kr. 11.040.000**, skrifað ellefu milljónir og fjórtíu þúsund krónur, fyrir lóðarstækkun sem var samþykkt í deiliskipulagi þann 17. september 2026, Elliðaárvogur/Ártúnshöfði – Svæði 2C – USK2511052.

Við vinnslu deiliskipulagsins hafa lóðir M og N verið sameinaðar í eina lóð, sem og hluti af borgarlandi. Stærð sameinaðar lóðar M er 6.938 m². Stærð lóða M og N samkvæmt eldri skilmálum var 6.180 m² (2.486+3.694) og sameinast 758 m² borgarland lóðunum.

Verð fyrir lóðarstækkunina byggir á verðmati frá Óskari Rúnari Harðarsyni, lögmanni og löggiltum fasteignasala hjá Miklaborg fasteignasölu, dags. 15.09.2026, **sbr. fylgiskjal 1**.

Fjárhæðin er bundin byggingarvísitölu septembermánaðar 2026, grunns 2021, **(129,6 stig)** og skal hún framreiknuð í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskrifadegi þessa samkomulags til greiðsludags. Gjaldldagi greiðslu samkvæmt samkomulagi þessu, er við útgáfu byggingarleyfis, en greiðsla er forsenda fyrir útgáfu leyfis og verður það ekki gefið út nema

greiðsla hafi átt sér stað. Reykjavíkurborg mun þinglýsa lóðarmarkabreytingu sem stækkar lóðina í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Lóðarhafi skal bera kostnað af þinglýsingu lóðamarkabreytingarinnar sem og útgáfu lóðarleigusamnings.

Að mati Skrifstofu eignastýringar er lóðarskikinn úr borgarlandi (758 m²) ekki til þess fallinn að fara í almennt útboð, enda nýtist hann engum nema aðliggjandi lóðarhafa. Lóðarskikinn liggur milli tveggja lóða (M og N) sem þegar eru í eigu sama lóðarhafa. Hið sameinaða borgarland mun fyrst og fremst nýtast sem dvalarsvæði fyrir komandi íbúa innan heildarlóðarinnar. Aðeins lóðarhafi hefur heimild til að nýta sér lóðarstækkunina samkvæmt samkomulagi þessu, þ.e. þann hluta borgarlands sem sameinast lóðunum tveimur (M og N) og verður eftir sameiningu að heildarlóðinni M, sbr. samþykkt deiliskipulag þann 17. september 2026, Elliðaárvogur/ Ártúnshöfði – Svæði 2C. Lóðarhafa er óheimilt að skipta lóðarskikanum (758 m²) út úr heildarlóðinni M eftir lóðarmarkabreytinguna og útgáfu lóðarleigusamnings.

**3. gr.
Annað**

Samkomulag þetta er undirritað rafrænt.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 13. október 2026.

F.h. lóðarhafa: Emm-enn ehf., kt. 471123-0480.

Hilmar Þór Kristinsson, kt. 090466-4109, stjórnarmaður.

F.h. Reykjavíkurborgar: skrifstofa eignastýringar

Ragnheiður Sigvaldadóttir, skrifstofustjóri.

Fylgiskjöl:

1. Verðmat frá Miklaborg fasteignasölu, dags. 15.09.2026.

Verðmat Lóðastækkun á lóð M – við Ártúnshöfða í Reykjavík

Undirritaður hefur samkvæmt beiðni Hilmars Kristinssonar hjá Reir ehf., verðmetið lóðastækkun lóðarinnar M, svæði 2C, við Elliðaárvog í Reykjavík.

Andlag:

Beðið var um verðmat á 758 m² lóðarstækkun úr borgarlandi, án tillits til byggingarleyfa ofan eða neðanjarðar. Við stækkunina eykst hámarksbyggingarmagn ofanjarðar um 84 m². Skv. beiðni var ekki horft til mögulegrar nýtingar neðanjarðar. Verðmatið er gert án tillits til gatnagerðargjalda

Óskað er eftir verðmati á lóðarstækkuninni - tekið úr borgarlandi - sem nýtist til dvalarsvæði og aukið byggingarmagn skv. ofangreindu. Miða ætti við markaðsvirði en ekki líkt og um lóðarúthlutun væri að ræða.

Almennt

Við verðmatsvinnuna var stuðst við upplýsingar frá matsbeiðanda, gögn frá Reykjavíkurborg sem matsmaður lagði fram, drög að samkomulagi um lóðarstækkun og verðmat Jöfurs fasteignasölu dags. 12.5.2026. Ennfremur var lagt fram verðmat á lóð í Gufunesi frá mars 2026 þar sem metið var verðmæti dvalarsvæðis.

Fyrirliggjandi er deiliskipulag Ártúnshöfða við Elliðaárvog, Svæði 2C, dagsett 10.04.2026.

Við vinnu deiliskipulagsins hafa lóðir M og N verið sameinaðar í eina lóð, sem og hluti af borgarlandi. Stærð sameinaðar lóðar M er 6.938 m². Stærð lóða M og N samkvæmt eldri skilmálum var 6.180 m² (2.486 + 3.694) og sameinast 758 m² borgarland lóðunum, svo að stærð sameinaðar lóðar M, sé 6.938 m². Samkvæmt deiliskipulaginu eykst hámarksbyggingarmagn ofanjarðar um 84 m².

Niðurstaða

Fyrir liggja tvö verðmöt annars vegar verðmat Jöfurs á lóðinni M við Ártúnshöfða og hins vegar einnig í Gufunesi þar sem að komist er að þeirri niðurstöðu í seinna matinu að verðmæti dvalarsvæðis sé kr. 14.184. Meðaltalsverðmatið á Ártúnshöfða er hins vegar kr 34.300 á fermetrann. Bæði verðmötin eru gerð á svipuðum tíma eða vor 2026.

Verðmat Jöfurs á Gufunesinu, dvalarsvæði samtals 423 fm hljóðar upp á sex milljónir. Verð per fermetra dvalarsvæðis er þar kr. 14.184 krónur á fermetrann.

Ef fallist er á að verðmatið í Gufunesinu eigi að heimfærast yfir á Ártúnshöfðann er verð sambærilegs magns þar því líka kr. **6.000.000.-** milljónir. Eftir sitja því 758fm - 423 fm eða 335 fermetrar sem byggingarréttur fæst af eða samtals 84 fm sem verðmeta þarf.

Fordæmi hafa verið fyrir því í öðrum samningum sem Reykjavíkurborg hefur gert að markaðsverð byggingarréttar sé kr. 60.000 á fermetrann vegna lands úr borgarlandi.

Sjá úr öðrum samningum Reykjavíkurborgar.

Úr samkomulagi Reita við Nauthólsveg

Lóðarhafi hefur óskað eftir því að fá að stækka deiliskipulagsreitinn inn í borgarland norðvestast í deiliskipulagsreitnum, líkt og undirrituð viljayfirlýsing gerir ráð fyrir. Um er að ræða lóð úr borgarlandi á horni Hlíðarfótar og Nauthólsvegar. Lóðin er 7.526 m² að stærð og er merkt með fjórlubláu á meðfylgjandi uppdrætti. Á móti hefur Reykjavíkurborg hug á að fá lóð sem nú er nýtt undir bílastæði, fyrir byggingu leik- og grunnskóla. Sú lóð er merkt með appelsínugulu á meðfylgjandi uppdrætti og er skráð 6.678 m² að stærð. Fari aðilar þá leið að gera makaskipti á lóðunum er fermetraverð lóðanna metið á 60 þ. pr. fm. og greiðir lóðarhafi því kr. 451.560.000 fyrir lóðina sem ráðstafað er úr borgarlandi. Á móti leggur lóðarhafi til lóð í makaskiptum sem metin er á sama hátt á kr. 400.680.000. Mismunurinn er kr. 50.880.000 sem lóðarhafi samþykkir að greiða vegna lóðarstækkunar og til uppgjörs efarin er sú leið að gera makaskipti. Framangreint fermetraverð tekur mið af verði í sambærilegum samningum og verðmötum fasteignasala á öðrum sambærilegum svæðum. Einkum er horft til nýlegra verðmata á lóðarstækkun við Háaleitisbraut 12 og Kleppsmýrarvegi 8, þar sem hver fm. er í báðum tilfellum metinn á kr. 60.000. Samningur vegna Kleppsmýrarvegs 8 var samþykktur í borgarráði 21. ágúst sl. Að mati okkar er gefa þessi verðmöt glögga mynd af verðmæti lóðarinnar úr borgarlandi við Nauthólsveg 50-52.

Verðmatið þarna miðast við 60.000 á fermetrann á hvern lóðarfermetra. Nýtingarhlutfallið er síðan algengast að sé mjög hærra sem gefur þá fermetra sem byggja má á lóðinni og þaðan yfir í seljanlega fermetra fyrir uppbyggingaraðilann. Ef horft væri eingöngu á það væri 60.000 * 335 á fm rökrétt en í þessu tilviki er búið að ákveða nýtingarhlutfallið af þessum 335 fm sé 84 fm ólíkt öðrum samningum um sölu á borgarlandi.

Nýtingarhlutfallið af þessum 335 fm á lóðinni er u.þ.b. nh. **0,25** sem gefur 84 fm sem er mun lægra en en hefðbundið er á byggingarlóðum sem er oft nær nh. a.m.k. 1,5 eða hærra sem eykur virði borgarlandsins umtalsvert vegna hærra nýtingarhlutfalls.

Með hliðsjón af ofangreindu telur matsmaður eðlilegt markaðsverð byggingarréttar í dag á A+B á þessu svæði sé að hámarki kr. 60.000.00*84 eða **kr. 5.040.000.-**.

Það er álit matsmanns að verðmæti byggingarréttarins og dvalarsvæðisins að mati matsmanns sé í heild **kr. 11.040.000.-** og miðast það við markaðsaðstæður í september 2026. Verðmat þetta byggir á reynslu matsmanns á verðmötum og sölu lóða á undanförunum árum en Miklaborg hefur selt mikinn fjölda af lóðum með byggingarréttum á höfuðborgarsvæðinu á undanförunum áratugum til allra stærstu byggingaraðila og fjárfesta, þ.m.t. Ártúnshöfðann í heild sinni og í hlutum síðar ásamt öðrum lóðum.

Reykjavík 15.9.2026

Óskar R. Harðarson
Virðingarfyllt
Hdl. og lögg.fasteignasali
Kt. 171273-5019
Óskar Rúnar Harðarson
Lögmáður og löggiltur fasteignasali