Reykjavík, 2. febrúar 2026
USK26020006

Borgarráð

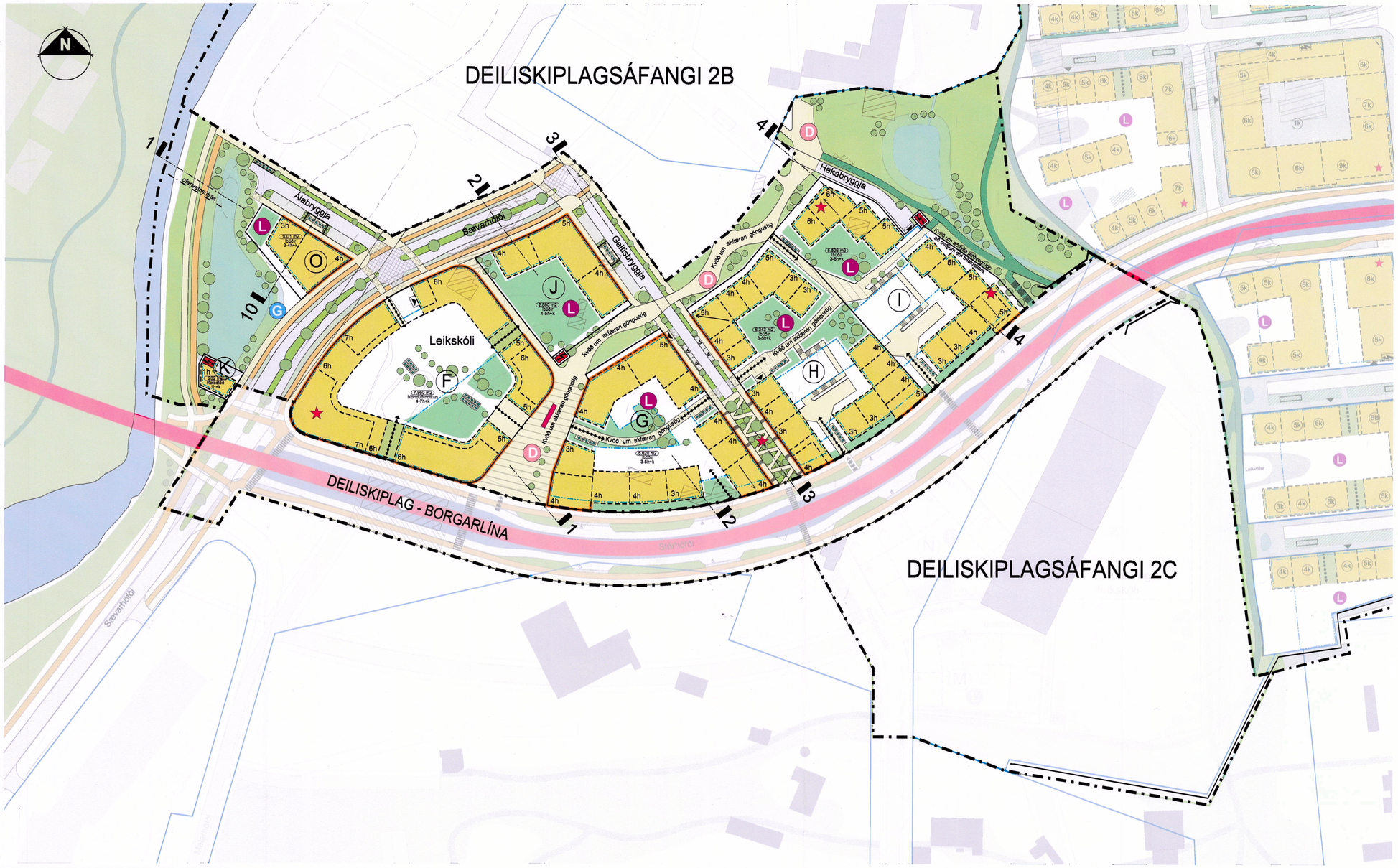
Óskað er eftir að borgarráð samþykki að Hakabryggja ehf. kt. 540126-1940 verði nýr lóðarhafi á lóðinni Hakabryggja 12. Aðilaskiptin verði samþykkt með fyrirvara um að Hakabryggja ehf. undirriti hjálagaðan viðauka VI við kaupsamning dags. 22. mars 2007 ásamt síðari viðaukum um lóðina Þórðarhöfða 4. Greinargerð: Þann 22. mars 2007 gerðu Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, sem seljandi, og Árland ehf., kt. 420307-3060, sem kaupandi, með sér kaupsamning um lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík, landeignanúmer L210891, um 46.208 m2 að stærð. Þann 13. janúar 2023 voru samþykkt aðilaskipti þannig að Þorpið 6 ehf. tók við öllum réttindum og skyldum Árlands skv. fyrrgreindum kaupsamningi, með síðari breytingum. Jafnframt var samþykkt að Reykjavíkurborg fengi fullt umráð yfir svæðum sem fara undir borgarlínu, skólalóð og annað borgarland auk bragga sem standa á svæðinu. Þórðarhöfða 4 hefur verið skipt upp í sjö minni lóðir merktar G, H, I, J, K, M og N á deiliskipulagsvæðinu og hefur Þorpið 6 ehf. komist að samkomulagi við Hakabryggju ehf. um kaup á lóðarréttindum og byggingarrétti að Hakabryggju 12.

Virðingarfyllst,
Ragnheiður Sigvaldadóttir
Skrifstofa Eignastýringar
Umhverfis- og skipulagssvið

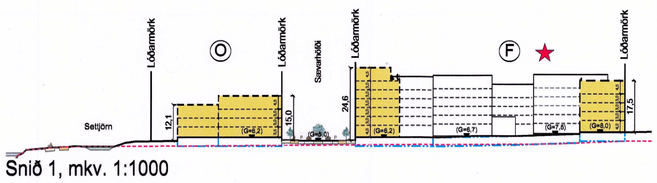
Hjálagt:
Viðauki VI dags. 2.2.2026

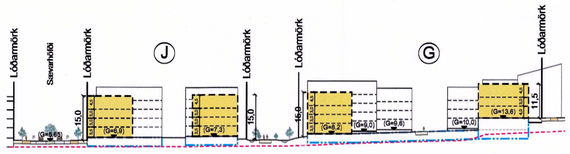
Reykjavík

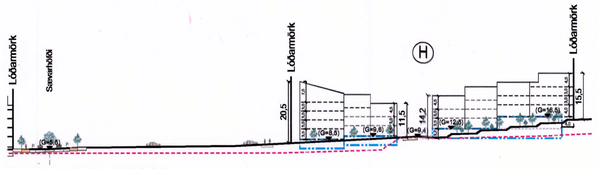
DEILISKIPULAGSTILLAGA - ELLIÐAÁRVOGUR, SVÆÐI 2A

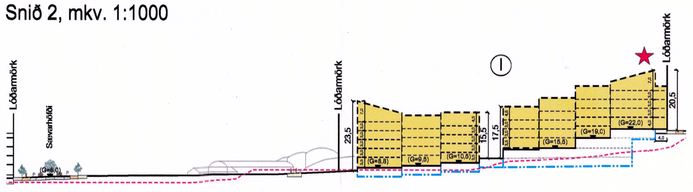


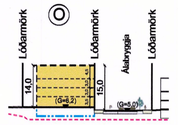
Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:1000

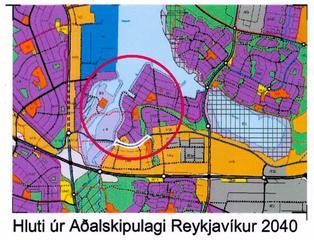












Hluti úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

umhverfis- og skipulagsráði þann 26.júní 2024 og í

borgarráði þann 11.júlí 20 24

Tillagan var auglýst frá 4.apríl 2024 með athugasemdafresti til 23.maí 2024

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.desember 2024

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Mænisstefna
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, má fjarlæga
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Hjólastæði, leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Lóðamörk, núverandi
- Lóðanúmer
- Leik- og dvalarsvæði
- Grendarstöð - staðsetning
- Leiksvæði
- Áningastaður
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Vatnsrás í götu
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Votlendi
- Opið svæði
- Sjór/vatn

10.06.2024 uppdrættir og skilmálar uppfærðir í kjölfar auglýsingar.

Reykjavíkurborg

Elliðaárvogur, svæði 2A

Deiliskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur:	LUKR
Mælikvarði:	1:1000_A1
Áfangi:	Deiliskipulag
Dagsetning:	06.03.2024
Útgáfa:	
Teikning:	1 af 2

Skipulagshöfundar:

ARKÍS arkitektar

Deiliskipulagshöfundar: ARKÍS arkitektar og LANDSLAG
Verkfræðiráðgjöf: VERKÍS

Viðauki VI
við kaupsamning, dags. 22. mars 2007 og ásamt síðari viðaukum um lóðina Þórðarhöfða 4, í Reykjavík

1.gr. - Forsaga

Þann 22. mars 2007 gerðu Eignasjóður Reykjavíkurborgar**,** kt. 621102-2220, sem seljandi, og Árland ehf., kt. 420307-3060, sem kaupandi, með sér kaupsamning um lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík, landeignanúmer L210-891, um 46.208 fermetrar að stærð („samningurinn“).

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, auk þess sem ýmsar fleiri breytingar voru gerðar („viðauki I“). Í 2. gr. viðauka I kemur fram að viðauki I sé byggður á þeirri forsendu að samþykkt heildarbyggingarmagn á lóðum skv. 1. gr. verði um 80.000 brúttó fermetrar fyrir íbúða- og atvinnuhúsnæði (ofanjarðar) og þar af verði atvinnuhúsnæði að hámarki 20%.

Þann 1. apríl 2020 var ritað undir yfirlýsingu um kvaðir á lóðinni Þórðarhöfða 4.

Þann 13. janúar 2023 var undirritaður **viðauki II** við samninginn, eins og honum var breytt með viðauka I. Með viðauka II voru gerð aðilaskipti 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, auk bragga sem standa á svæðinu. Með viðauka II var jafnframt gert uppgjör vegna lóðanna Breiðhöfði 9,15 og 27 en með þeim lóðum hefur Reykjavíkurborg afhent 30.800 fermetra af umsömdum 80.000,-

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. í stað lóðanna E, H, I, J, K, M og N. Að öðru leyti skyldu ákvæði samnings dags. 22. mars 2007, sbr. viðaukar I og II halda gildi sínu.

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. Að örðu leyti skyldu ákvæði samnings dags. 22. mars 2007, sbr., viðaukar I,II,III og IV halda gildi sínu.

Þann 10. mars 2025 var undirritaður **viðauki V** við samninginn eins og honum var breytt með viðauka I, II, III og IV. Þar voru samþykkt aðilaskipti á lóðum G og H. Að örðu leyti skyldu ákvæði samnings dags. 22. mars 2007, sbr., viðaukar I,II,III, IV og V halda gildi sínu.

2.gr. - Breyting á skilmálum

Með viðauka þessum (**viðauki VI**) eru aðilar sammála um og samþykkja fyrir sitt leyti, að Þorpinu 6 ehf., kt. 450521-1160, sé heimilt að framselja réttindi sín samkvæmt samningum, sbr. breytingar sem gerðar hafa verið með viðaukum I-III, til lóðar sem merkt er I á deiliskipulagssvæði 2A, svokölluðu neðra svæði, **nú Hakabryggja 12,** með landeignanúmer: **L238-788** til félagsins **Hakabryggju ehf.**, kt. 540126-1940 (hér eftir „framsalshafi“).

Framsalshafi, Hakabryggja ehf. er félag stofnað af Reir ehf. sem er móðurfélag Reir verks ehf., sem er rótgróið byggingarfyrirtæki sem byggir á yfir tuttugu ára reynslu á byggingarmarkaði.

Framsalshafi skal undirgangast allar þær skyldur og eignast öll þau réttindi sem að skilgreind eru í upphaflegum kaupsamningi frá 22. mars 2007 og viðaukum I-III, pro rata í hlutfalli lóðar I í heildarsamningi aðila.

Framsalshafi tekur þannig yfir greiðslur byggingarréttargjalds vegna lóðar I, Hakabryggja 12, uppreiknað miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í febrúar 2026 (665,8 stig) krónur 375.363.564,- Miðað við heildarfermetrafjölda samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagi er verð fyrir hvern fermetra ofanjarðar (A+B) kr. 35.566.

Ef að breyting verður á byggingarmagni á lóðinni, þá hækkar eða lækkar greiðsla byggingarréttargjalds til samræmis, m.v. útreiknað gjald pr. fermetra. Framangreint byggingarréttargjald felur í sér fullnaðargreiðslu allra gjalda vegna lóðarinnar til Reykjavíkurborgar í tengslum við innviði og uppbyggingu. Framsalshafi er upplýstur um að endanleg útfærsla vegna skiptingu fjárhæðar milli lóðarhafa, vegna framlags til listsköpunar í almannarými á öllu skipulagssvæðinu, liggur ekki fyrir[1].

Skv. viðauka I, dagsettum 21. júní 2019, eru gatnagerðargjöld af byggingum af lóðinni ekki innifalin í byggingarréttargjaldi. Framsalshafi tekur þannig yfir greiðsluskyldu á gatnagerðargjöldum af öllum nýjum byggingum sem reistar verða á hinni framseldu lóð. Í framangreindum viðauka er þó skilgreint og tekur framsalshafi yfir þau réttindi og þær skyldur, að gatnagerðargjald skal fara eftir þeirri gjaldskrá gatnagerðargjalda sem gildir við samþykkt byggingarleyfis. Verði fjárhæð gatnagerðargjalda breytt, áður en byggingarleyfi verður samþykkt, meira en sem nemur 5% miðað við það gatnagerðargjald sem var í gildi þegar framangreindur viðauki var gerður í júní 2019, framreiknað með byggingarvísitölu, skal mismunurinn dragast frá greiðslu byggingarréttargjalds. Skal við þann útreikning miða við hámark byggingarréttar samkvæmt deiliskipulagi.

3. gr. - Kvaðayfirlýsing

Samhliða viðauka þessum undirrita aðilar nýja kvaðayfirlýsingu, til samræmis við það sem áður hefur verið um samið, sem þinglýst verður á lóðina þar sem fram kemur m.a. kvöð um allt að 20% íbúða á lóð skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og /eða íbúðir fyrir aldraða, og kaupréttur Félagsbústaða hf. á allt að 5% íbúða á hverri lóð á umsömdu verði.

Áður en lóðarleigusamningur um lóðina verður frágenginn mun Reykjavíkurborg láta aflýsa af lóðinni eignarheimildum og öðrum skjölum sem eru henni bersýnilega óviðkomandi.

4.gr. - Annað

Hakabryggja ehf., kt. 540126-1940 og **Reykjavíkurborg** vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 621102-2220, staðfesta með undirritun sinni á viðauka þennan að hafa kynnt sér framangreind skjöl og gengist undir ákvæði þeirra að öllu leyti.

Þorpið 6 ehf., kt. 450521-1160, staðfestir með undirritun sinni á viðauka þennan samþykki sitt fyrir framangreindum aðilaskiptum.

1. Getið er um framlag til listsköpunar í 9. gr. viðauka I, dags. 21.júní 2019, Samkomulagsramma Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum
við lóðarhafa um uppbyggingu, dags. 20. júní 2019 og í Samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum, dags. 1. febrúar 2022. Þá hefur Reykjavíkurborg sett sér verklagsreglur við lóðarhafa um list í almannarými, dags. 1. febrúar 2024.

Kaupsamningur dags. 22. mars 2007 og síðari viðaukar I-V, skulu að öðru leyti en að framan greinir halda gildi sínu í öllum atriðum.

Viðauki þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum og skal hver samningsaðili halda eftir einu eintaki.

Viðauki þessi er gerður með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Viðauki þessi er rafrænt undirritað.

F.h. Hakabryggju ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs.

F.h. Þorpsins 6. ehf.

Fylgiskjöl:

1. Kaupsamningur Eignasjóðs Reykjavíkurborgar og Árland ehf., dags. 22. mars 2007.
2. Viðauki I við kaupsamning, dags. 21. júní 2019.
3. Viðauki II við kaupsamning, dags. 13. janúar 2023.
4. Viðauki III við kaupsamning, dags. 9. september 2024.
5. Kvaðayfirlýsing, dags. 9. febrúar 2026.