



Borgarráð

Reykjavík, 13. janúar 2025

MSS25010095

***Þjóðarhöll - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.***

Lagt er til að borgarráð samþykki að úthluta Þjóðarhöll ehf. kt. 460324-0840 Lindargötu 1, 101 Reykjavík, byggingarreit F innan lóðar Engjavegar 8, Reykjavík (hér eftir lóðin) og selja Þjóðarhöll ehf. Lindargötu 1, 101 Reykjavík byggingarrétt lóðarinnar fyrir 1.572.000.000 kr. Lóðin Engjavegur 8 er um 35.030 m<sup>2</sup> að stærð og heimilt er að byggja allt að 19.000 m<sup>2</sup> á byggingarreit F. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt greiðast 489.000.000 kr. í gatnagerðargjöld. Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjöld eru 2.061.000.000 kr. Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar við álagningu þeirra við innlögn byggingarnefndarteikninga. Lóðarúthlutunin byggir á samkomulagi milli Íslenska ríkisins og Reykjavíkurborgar dags. 10. janúar 2024.

Lóðin telst vera byggingarhæf. Gjaldþagi gatnagerðargjalda og eftirstöðva byggingarréttarins er 45 dögum eftir staðfestingu borgarráðs á úthlutun lóðarinnar. Ef Þjóðarhöll ehf. innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins og gatnagerðargjalda innan tilgreindra fresta fellur úthlutun lóðarinnar niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni. Sama á við ef framkvæmdafrestir eru ekki virtir.

Að öðru leyti en hér segir vísast til almennra lóða- og framkvæmdaskilmála frá júní 2013 og deiliskipulag fyrir Þjóðarhöll (lóð F) samkvæmt deiliskipulagsuppdætti sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda hinn 24. maí 2024 ásamt upphaflegri greinargerð með deiliskipulagi sem gildir að öðru leyti en því sem fram kemur í síðari deiliskipulagsbreytingum og gildandi reglugerðum.

Einar Þorsteinsson  
borgarstjóri

Hjálagt:

1. Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013.
2. Samþykkt deiliskipulag sem tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda 24. maí 2024.
3. Frumathugun Framkvæmdanefndar um Þjóðarhöll dags. 16. janúar 2023
4. Stofnsamningur, stofnfundargerð og samþykktir þjóðarhallar ehf. dags. 10. janúar 2024.



Reykjavík

# Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar

Júní 2013

Skilmálar þessir voru samþykktir í borgarráði 13. júní 2013  
og gerði borgarráð breytingu á þeim 2. júlí 2015





**Reykjavíkurborg**  
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Samþykkt í borgarráði 13. júní 2013

Athugasemd:

Fyrri útgáfa þessara skilmála hét Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá ágúst 2009.

## Efnisyfirlit

1.1. Almenn ákvæði	4
1.2. Lóðarhafar	4
1.3. Ýmis gjöld	4
1.4. Ýmis gögn, sem lóðarhafar fá afhent	6
1.5. B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:	6
1.6. Ýmis tímamörk	6
1.7. Uppdrættir – byggingarleyfi	7
1.8. Afhending lóðar	7
1.9. Mælingar	7
1.10. Landnot	8
1.11. Afrennsli af borgarlandi tengt húslögn	8
1.12. Graftrarleyfi o.fl.	8
1.13. Eftirlit, holræsatengingar, afrennsli af lóðum	8
1.14. Afturköllun úthlutunar – riftun á sölu byggingarréttar	9
1.15. Vottorð	9
1.16. Lóðarleigusamningar	10
1.17. Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa	10
1.18. Endurúthlutun	11
1.19. Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum	11
1.20. Skilmálar Orkuveitu Reykjavíkur	11
1.21. Fjarskiptalagnir	11
1.22. Ágreiningur	11
1.23. Skýringar nokkurra orða sem koma fyrir í texta	11
1.24. Nokkur lög, reglugerðir, samþykktir og staðlar	13
1.25. Póst- og fjarskiptastofnun	14

### 1.1. Almenn ákvæði

Skilmálar þessir (hér eftir nefndir *almennir úthlutunarskilmálar*) gilda eftir því sem við á fyrir allar lóðir sem Reykjavíkurborg úthlutar eða selur byggingarrétt á. Þeir eru til fyllingar útboðsskilmálum vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Úlfarsárdal og útboðsskilmálum fyrir íbúðarhús við Reynisvatnsás og öðrum sérskilmálum eins og reglum um sölu lóða í grónum hverfum samþykktu í borgarráði 25. mars 2010 og víkja fyrir þeim ef á milli ber. Til viðbótar eru gefnir út **skipulagsskilmálar** fyrir hvert hverfi eða hluta af hverfi, svo og sérskilmálar fyrir hverja lóð fyrir sig í **úthlutunarbréfi**. Þar sem skipulagsskilmála og almenna úthlutunarskilmála greinir á, gilda skipulagsskilmálar. Ef lóð eða byggingarréttur á lóð er boðinn út, gilda ákvæði í útboðsskilmálum, þar sem þá greinir á við aðra skilmála. Þar sem getið er um skilmála í því, sem hér fer á eftir, er bæði átt við almenna úthlutunarskilmála, skipulagsskilmála, sérskilmála og skilmála Orkuveitu Reykjavíkur og fjarskiptafyrirtækja varðandi lagnir og tengingar eftir því sem við á. Ef lóð eða byggingarréttur á lóð er boðinn út, gilda ákvæði í útboðsskilmálum, þar sem þá greinir á við aðra skilmála, þó ekki skipulagsskilmála. Í orðaskýringum, gr. 1.23 eru skýringar á nokkrum orðum sem koma fyrir í texta skilmálanna. Með orðunum *úthlutun lóða*, *lóðaúthlutun* og öðrum sambærilegum orðum er í skilmálum þessum einnig átt við sölu byggingarréttar, nema annað sé tekið fram.

### 1.2. Lóðarhafar

Hver sá, sem fær úthlutað byggingarrétti á lóð, kaupir byggingarrétt á lóð eða yfirtekur lóð eða hluta lóðar eftir gerð lóðarleigusamnings er hér eftir nefndur **lóðarhafi**. Lóðarhafar á sameiginlegri lóð hafa sameiginlegum skyldum að gegna og bera sameiginlega ábyrgð gagnvart Reykjavíkurborg á lóðinni sem heild og sameiginlegum framkvæmdum á henni. Auk þess ber hver lóðarhafi ábyrgð á frágangi síns sérnotahluta, þar sem um slíkt er að ræða. Viðurlög við vanefndum (sjá gr. 1.14 og 1.17) eiga við hvern einstakan lóðarhafa, ef um sérnotahluta er að ræða, en að öðrum kosti alla lóðarhafa sem heild.

### 1.3. Ýmis gjöld

- a) **Gatnagerðargjald** er lagt á samkvæmt lögum nr. 153/2006 og er miðað við brúttóflatarmál húsa sbr. ÍST 50:1998. Við úthlutun lóðar er að jafnaði lagt á *lágmarksgatnagerðargjald* og er það ákveðið með hliðsjón af

nýtingarmöguleikum á lóð sbr. 7. gr. samþykktar nr. 725/2007 um gatnagerðargjald, sbr. samþykkt nr. 311/2010, og miðað við tiltekinn fermetrafjölda í væntanlegri húsbyggingu og þá gjaldskrá sem gildir þegar úthlutun fer fram. Sjá gr. 1.24.

**Viðbótargatnagerðargjald** er það gjald kallað, sem þarf að greiða ef samþykktir aðaluppdrættir gera ráð fyrir stærra húsi en lágmarksgatnagerðargjaldið var miðað við. Viðbótargatnagerðargjaldið fer eftir þeirri gjaldskrá, sem gildir þegar aðaluppdrættir eru samþykktir. Þegar byggt er við eldra hús og þegar byggt er á eignarlóðum, er gjaldið einnig nefnt *viðbótargatnagerðargjald*.

Greiðsla fyrir lóð eða byggingarrétt sem hefur verið boðinn út skal vera samkvæmt sérstökum útboðsskilmálum hverju sinni. Greiðsla fyrir byggingarréttinn getur numið hærri fjárhæð en lágmarks gatnagerðargjald. Er þá miðað við að gatnagerðargjaldið sé innifalið í greiðslu fyrir byggingarréttinn. Gatnagerðargjald er tryggt með lögveði í viðkomandi fasteign

- b) **Heimlagnagjöld.** Lögn frá lagnakerfi í götu, gangstétt eða opnu svæði að húsi kallast **heimlögn** nema þegar um lögn fráveitu er að ræða þá kallast lögnin að lóðamörkum **tenging**. Í nýbyggingarhverfunum eru framangreindar lagnir yfirleitt lagðar um leið og götur eru gerðar og ná u.þ.b. 1-2 m inn fyrir lóðarmörk. Heimlagnagjöld vegna heits og kalds vatns, rafmagns og tengigjald fráveitu eru ákveðin í verðskrá Orkuveitu Reykjavíkur. Tengigjald fráveitu tekur mið af gerð, stærð og lengd tenginga í viðkomandi hverfi og er lagt á lóðir samhliða úthlutun eða sölu byggingarréttar. Samkvæmt 13. gr. laga nr. 9 frá 2009 hefur Orkuveita Reykjavíkur heimild til að innheimta með tengigjaldi fráveitu, hlutdeild í stofnkostnaði við aðliggjandi fráveitukerfi. Gjaldið er ákveðið í verðskránni og lagt á samhliða tengigjaldinu.
- c) **Tengd gjöld.** Ef í úthlutunarbréfi er kveðið svo á, að Reykjavíkurborg muni annast tiltekna framkvæmdir á viðkomandi lóð á kostnað lóðarhafa, er sá kostnaður nefndur **tengd gjöld**, þ.e.a.s. gjöld, sem tengjast úthlutun lóðarinnar. Hér er yfirleitt um að ræða gerð bifreiðastæða, aðkeyrslna, stoðveggja eða annað, sem nauðsynlegt og hagkvæmt þykir að framkvæma samhliða gatnagerð.
- d) **Byggingarleyfisgjald o.fl. gjöld til byggingarfulltrúa.** Byggingarfulltrúi innheimtir byggingarleyfisgjald, sem greiða skal áður en byggingarleyfi er gefið út. Þá skal greiða sérstök gjöld fyrir úttektir samkvæmt byggingarreglugerð, yfirferð séruppdráttu, raflagnateikninga, fokheldisvottorð, skilmálavottorð og önnur vottorð sem óskað verður eftir.
- e) **Mælingagjöld.** Landupplýsingadeild Umhverfis- og skipulagssviðs (USK) annast staðsetningu mannvirkja og lóðamarka. Fyrir þessar mælingar greiðist samkvæmt gjaldskrá. Sjá gr. 1.24.
- f) **Bílastæðagjald.** Í 1. mgr. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir svo: „Ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um í deiliskipulagi getur sveitarstjórn ákveðið að innheimta bílastæðagjald af hlutaðeigandi lóð. Gjaldið má nema allt að átluðum

*kostnaði við gerð þeirra bílastæða sem á vantar. Bílastæðagjaldi fylgir lögveð í eigninni sem gengur fyrir eldri sem yngri samnings- og aðfararveðum og yngri lögveðum. Innheimta má gjaldið með fjárnámi. Sveitarstjórn getur sett sérstaka gjaldskrá um bílastæðagjöld í sveitarfélaginu sem sveitarfélagið birtir í B-deild Stjórnartíðinda.” Þetta gjald rennur í Bílastæðasjóð Reykjavíkur og er varið til að gera almenningsbílastæði. Upphæð þess er mismunandi eftir svæðum. Sjá gr. 1.24.*

- g) **Skipulagsgjald** er 0.3% af brunabótamati húss og er innheimt af tollstjóra.
- h) Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr einbýlishúsi í parhús eða úr raðhúsi í fjölbýlishús), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um), og/eða að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt, með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir þó aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.<sup>1</sup>

#### **1.4. Ýmis gögn, sem lóðarhafar fá afhent**

Á lóðarvef skrifstofu eigna og atvinnuþróunar fá lóðarhafar eftirtalin gögn, auk þessara skilmála: útboðsskilmála vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Úlfarsárdal og Reynisvatnsás, deiliskipulagsskilmála, almenna úthlutunarskilmála vegna lóða í grónum hverfum samþykkt í borgarráði 25. mars 2010, gjaldskrá gatnagerðargjalds, mæliblöð og hæðarblöð og tengil við skilmála Orkuveitu Reykjavíkur á heimasíðu hennar. . Þessa skilmála má finna á vefslóðinni: [www.reykjavik.is/lodir](http://www.reykjavik.is/lodir) >skilmálar undir Úlfarsárdal eða Reynisvatnsás eða lóðir í grónum hverfum.

#### **1.5. B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:**

- a) Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggja fyrir, að lóðin sé byggingarhæf. Þess er þá getið í úthlutunarbréfi.
- b) Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun, gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til lóðarhafa um, að lóðin sé orðin byggingarhæf.

#### **1.6. Ýmis tímamörk**

Með samþykkt borgarráðs 20. nóvember 2008 voru framkvæmdafrestir lengdir um 2 ár frá því sem áður gildi og eru nú sem hér segir:

- a) Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist skipulagsráði til samþykktar eigi síðar en 2 árum og 5 mánuðum eftir B-dag.
- b) Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 3 árum eftir B-dag.

---

<sup>1</sup> Borgarráð samþykkti h-lið í grein 1.3. þann 2. júlí 2015.

- + c) Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
- + d) Eigi síðar en 5 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykkt aðal- og séruppdrætti
- e) Eigi síðar en 6 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykkt aðal- og séruppdrætti.

Verði tímamörk vegna liða a, b og c ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun sbr. gr. 1.14. Verði tímamörk vegna liða d og e ekki virt getur byggingarfulltrúi og mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 2. og 3. mgr. greinar 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

### **1.7. Uppdrættir – byggingarleyfi**

Aðaluppdrætti samkv. grein 4.3.1. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 skal leggja fyrir skipulagsráð til samþykktar í síðasta lagi 2 árum og 5 mánuðum eftir B-dag, sbr. gr. 1.6. Vakin er sérstök athygli á kröfum byggingarfulltrúa og Mannvirkjastofnunar um að gerð sé ítarleg grein fyrir hæðarlegu lóðar á aðaluppdráttum. *Ekki verður leyft að breyta hæðarlegu lóðar frá því sem er sýnt á samþykktum aðaluppdráttum nema fyrir liggja skriflegt samþykki byggingarfulltrúa og eftir atvikum skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða.* Allir séruppdrættir samkv. grein 4.4.1 byggingarreglugerðar nr. 112/2012, skulu liggja fyrir, samþykktir af byggingarfulltrúa áður en úttekt er gerð á undirstöðum.

### **1.8. Afhending lóðar**

Lóðir eru afhentar í því ástandi sem þær eru á B-degi. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að jafna út uppgreftri yfir úthlutaðar lóðir fram að afhendingu. Ekki má hefja framkvæmdir á lóð fyrr en gefið hefur verið út byggingarleyfi.

### **1.9. Mælingar**

Þegar lóð hefur verið afhent og byggingarstjóri og iðnmeistarar staðfest ábyrgð sína, hjá byggingarfulltrúa, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012, kafla 4.7.-4.10 að báðum meðtöldum, má óska eftir mælingu á staðsetningu húss eða lóðamarka. Landupplýsingadeild Umhverfis og skipulagssviðs (USK) annast þessar mælingar og skal greiða fyrir þær samkvæmt gjaldskrá.



Komi til endurmælinga greiðast þær sérstaklega. Reynist óhjákvæmilegt að fjarlægja fast- eða hæðarmerki, skal það tilkynnt til landupplýsingadeildar áður en framkvæmdir hefjast. Verði fast- eða hæðarmerki fyrir skemmdum, sem rekja má til hirðuleysis húsbýggjanda, getur slíkt leitt til bótaskrafa frá Reykjavíkurborg.

#### **1.10. Landnot**

Lóðarhafa er óheimilt að nota annað en lóð sína undir byggingarefni, vinnuskúra eða annað, sem að framkvæmdum hans lýtur. Starfsmenn Umhverfis- og skipulagssviðs veita upplýsingar um, hvar losa má uppgröft af lóðum.

#### **1.11. Afrennsli af borgarlandi tengt húslögn**

Ef af hálfu Orkuveitu Reykjavíkur er talið hagkvæmt að tengja regnvatnslögn á borgarlandi inn á heimæð lóðarhafa, er slíkt heimilt, sbr. almenna skilmála Orkuveitu Reykjavíkur.

#### **1.12. Graftrarleyfi o.fl.**

Gröftur utan lóðamarka er óheimill án samþykkis Umhverfis- og skipulagssviðs. Þurfi að grafa utan lóðar, skal sækja um leyfi til þess. Gröftur innan lóðamarka er háður samþykki byggingarfulltrúa.

Eftir að götur og stígar hafa verið malbikuð, er óheimilt að aka á þeim á beltavélum og öðrum tækjum, sem geta valdið skemmdum á malbikinu.

#### **1.13. Eftirlit, fráveitutengingar, afrennsli af lóðum**

Þurfi að tengja frárennsli frá lóð í fráveitukerfi Orkuveitu Reykjavíkur, annast starfsmenn hennar eða verktaki sem Orkuveitan samþykkir það á kostnað húsbýggjanda. Tenging inn á fyrirliggjandi fráveitukerfi Orkuveitunnar skal unnin af starfsmönnum Orkuveitu Reykjavíkur. Öðrum er óheimilt að annast slíka tengingu. Vakin er athygli á 3. og 4. málsgreinum 12. gr. laga nr. 9/2009 um skyldu eigenda fráveitu til að aðskilja ofanvatn og skólþ samhliða endurnýjun eða meiri háttar endurbótum á fráveitukerfi sínu.

Sjá einnig almenna skilmála Orkuveitu Reykjavíkur á heimasíðu fyrirtækisins [www.or.is](http://www.or.is)

#### **1.14. Afturköllun úthlutunar – riftun á sölu byggingarréttar**

Úthlutun lóða fellur úr gildi sjálfkrafa án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, ef gatnagerðargjald og tengd gjöld eru ekki greidd áður en frestur til þess rennur út.

Borgarráð getur felld úr gildi úthlutun í eftirfarandi tilfellum:

- a) Teikningar húss og lóðar hafa ekki borist skipulagsráði til samþykktar innan 2ja ára og 5 mánaða frá B-degi.
- b) Undirstöður og plata hafa ekki verið steipt innan 3ja ára frá B-degi.
- c) Hús ekki fokhelt eða frágangi skv. 1.6. c - lið ekki lokið innan fjögurra ára frá B-degi.
- d) Skuldabréf vegna gatnagerðargjalds fara í veruleg vanskil.
- e) Þegar þess er sérstaklega getið í úthlutunarbréfi (samþykkt borgarráðs) að úthlutun falli úr gildi eða að borgarráð geti felld hana úr gildi, ef ákveðnum tilgreindum skilyrðum eða skilmálum er ekki fullnægt.
- i) Sé að öðru leyti ekki staðið við skilmála þessa eða tilheyrandi skipulagsskilmála, eða ef fyrir hendi eru riftunarástæður samkvæmt lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, getur borgarráð hvenær sem er afturkallað úthlutun.

Tilkynna skal lóðarhafa bréflega, þegar úthlutun hefur verið felld úr gildi skv. framantöldum liðum. Verður honum þá greitt fyrir það, sem framkvæmt kann að hafa verið á lóðinni og ætla má að nýtist næsta lóðarhafa. Náist ekki samkomulag um fjárhæð greiðslu, getur lóðarhafi óskað eftir mati tveggja dómkvaddra matsmanna. Lóðarhafi greiðir matskostnað allan, nema það sé bersýnilega ósanngjarnt miðað við niðurstöðu matsins. Allar framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er fallin úr gildi. Þá á lóðarhafi rétt á að fá endurgreitt það, sem hann hefur greitt af gatnagerðargjaldi skv. gildandi reglum á hverjum tíma. Hönnunarkostnaður, fjármagnskostnaður og annar kostnaður, sem lóðarhafi kann að hafa lagt í, en sem ekki kemur næsta lóðarhafa til góða, verður ekki endurgreiddur.

Reykjavíkurborg er ekki skuldbundin til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð lóðarinnar (byggingarrétt og gatnagerðargjald) þótt hann hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóðinni.

#### **1.15. Vottorð**

Fokheldisvottorð gefur byggingarfulltrúi út, þegar hús er fokhelt samkvæmt ÍST 51:2001.

Skilmálavottorð gefur byggingarfulltrúi út, þegar öllum atriðum skilmála þessara og skipulagsskilmála varðandi frágang húss og lóðar (sérnotahluta, þar sem um hann er að ræða) er fullnægt.

### 1.16. Lóðarleigusamningar

Lóðarleigusamningur er gerður við lóðarhafa á skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, Ráðhúsi Reykjavíkur, samhliða gerð kaupsamnings um byggingarréttinn, að fullnægðum eftirtöldum skilyrðum:

- a) Öll gjöld, sem lögð eru á við úthlutun lóðarinnar og önnur gjöld vegna hennar, sem fallin eru í gjalddaga, skulu vera greidd. Ef greitt er með fasteignatryggðu veðskuldabréfi þá skal það vera í skilum.
- b) Þegar um nýbyggingu fjöleignarhúss er að ræða skal eignaskiptayfirlýsing liggja fyrir, sbr. 3. mgr. 16. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994.

Lóðarleigusamningur er aðeins gerður við formlegan lóðarhafa og er því óheimilt að ráðstafa lóð með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis borgarráðs fyrr en lóðarleigusamningi hefur verið þinglýst. Reykjavíkurborg lætur þinglýsa stofnskjali vegna lóðar, en lóðarhafi ber ábyrgð á að lóðarleigusamningi sé þinglýst og greiðir jafnframt stimpilgjald og þinglýsingarkostnað.

Þær greinar, sem í þessum úthlutunarskilmálum eru merktar með +, skulu settar inn í lóðarleigusamning.

### 1.17. Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa

- a) Nú stendur lóðarhafi ekki við framangreind tímamörk sbr. 1.6. eða önnur ákvæði skilmála, og ákvæðum í gr. 1.14. er ekki beitt, og geta þá byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt ákvæðum í 2.9.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 en þar segir svo í 2., 3., og 4. mgr. :

*„Mannvirkjastofnun og byggingarfulltrúa er heimilt að beita dagsektum allt að 500.000 kr. til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um samkvæmt lögum um mannvirki eða reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim, eða láta af ólögætu atferli. Dagsektir sem byggingarfulltrúi leggur á renna í sveitarsjóð en í ríkissjóð ef Mannvirkjastofnun leggur þær á.*

*Byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun geta látið vinna verk, sem þau hafa lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið.*

*Dagsektir og kostnað skv. 2. og 3. mgr. má innheimta með fjárnámi og hefur sveitarfélag eða eftir atvikum ríkið lögveð fyrir kröfu sinni í hinu ófullgerða mannvirki, byggingarefni og lóð sem um ræðir.“*

- b) Frá sambyggðum húsum skal þannig gengið, að annað geti ekki skemmst af völdum hins eða vegna dráttar á framkvæmdum við það. Valdi t.d. þakfrágangur eða skortur á einangrun eða fráveitulögnum slíkri hættu að mati byggingarfulltrúa getur umhverfis- og skipulagsráð, ef lóðarhafi sinnir ekki tilmælum um úrbætur, látið gera nauðsynlegar úrbætur á hans kostnað.

### **1.18. Endurúthlutun**

Við endurúthlutun verður ákveðið með hliðsjón af því, sem lokið er af framkvæmdum á lóðinni/sérnotahlutum, hve langan frest nýr lóðarhafi fær til að ljúka því, sem skilmálar þessir kveða á um.

### **1.19. Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum**

Greiðsla áætlaðs gatnagerðargjalds eða eftir atvikum kaupverðs byggingarréttar telst um leið vera viðurkenning lóðarhafa á því, að hann hafi kynnt sér ítarlega alla skilmála, sem varða lóðina og hafi samþykkt að hlíta þeim.

### **1.20. Skilmálar Orkuveitu Reykjavíkur**

Lóðarhafar þurfa jafnframt að hlíta skilmálum Orkuveitu Reykjavíkur, sem finna má á heimasíðu Orkuveitu Reykjavíkur [www.or.is](http://www.or.is)

### **1.21. Fjarskiptalagnir**

Sérstakir skilmálar fyrir fjarskiptalagnir fylgja ekki með í þessum almennu úthlutunarskilmálum, en lóðarhafar skulu gera ráð fyrir fjarskiptalögnum í hverja íbúð á hefðbundinn hátt. Farið skal eftir reglum þess fjarskiptafyrirtækis, sem lóðarhafi velur að skipta við. Sjá einnig 1. mgr. c gr. 3.7.5. c í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

### **1.22. Ágreiningur**

Borgarráð sker úr um ágreining, sem kann að rísa um túlkun einstakra ákvæða skilmála þessara.

### **1.23. Skýringar nokkurra orða sem koma fyrir í texta**

- *Aðaluppdrættir:* Uppdrættir þeir sem leggja skal fyrir skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar til að fá byggingarleyfi, sjá nánar gr. 2.4.1., 2.4.2., 2.4.3 og 2.4.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

- *B-dagur*. Byrjunardagur tímafresta, sjá gr. 1.5.
- *Bílastæðagjald*: Sjá gr. 1.3 f.
- *Byggingarhæf lóð*. Lóð er byggingarhæf, þegar götur hafa verið lagðar bundnu slitlagi og séð hefur verið fyrir rafmagni, vatni og fráveitutengingu eftir því sem við á.
- *Byggingarleyfi*. Leyfi sveitarstjórnar til að byggja, breyta eða rífa hús eða önnur mannvirki eða breyta notkun þeirra, innan sem utan. Leyfið felur í sér samþykkt aðaluppdráttar og framkvæmdaáforma og heimild til að hefja framkvæmdir að uppfylltum skilyrðum.
- *Byggingarstjóri*: Sjá greinar 2.4.4., 2.9.3., 3.7.2, 3.7.4, 4.7.2, 4.7.3., 4.7.4., 4.7.5., 4.7.6. og 4.7.7. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
- *Fastmerki og hæðarmerki*. Mælipunktur landupplýsingadeildar Umhverfis og skipulagssviðs.
- *Fokhelt hús*: Sjá skilgreiningu í ÍST 51:2001.
- *Fráveitulagnir*: Skolp- og regnvatnslagnir.
- *G-tala*: Hæðarkóti lóðarmarka að gangstétt eða götu.
- *Gatnagerðargjald*: Sjá gr. 1.3 a.
- *Götuleyfi, grafrarleyfi*: Leyfi Umhverfis- og skipulagssviðs þarf til þess að grafa utan lóðamarka, sjá gr. 1.12.
- *Heimlagngjald*: Sjá gr. 1.3 b
- *Heimlagnir*: Lögn frá lagnakerfi í götu, gangstétt eða opnu svæði að húsi kallast **heimlögn** nema þegar um fráveitu er að ræða þá kallast lögnin að lóðamörkum **tenging**.
- *Hæðarblað*: Lóðaruppdráttur frá Umhverfis- og skipulagssviði með hæðarkótum á lóðar-mörkum, leiðbeinandi eða föstum hæðarkótum á aðalgólfi húss, tengikótum fráveitutengingar, vatnsheimæð og yfirleitt leiðbeiningar um tengingar lagna Orkuveitu Reykjavíkur og eftir atvikum fjarskiptafyrirtækja.
- *Hæðarmerki*: Sjá fastmerki.
- *Lóðarhafi*: Sá sem borgarráð hefur úthlutað eða selt byggingarrétt á tiltekinni lóð eða sá sem hefur með samþykki borgarráðs yfirtekið þann rétt.
- *Lóðarleigusamningur*: Samningur við lóðarhafa um leigu á tiltekinni lóð. Í lóðarleigusamningi eru tilgreind leigukjör og ýmsir skilmálar, sem um lóðina gilda.
- *L-tala*: Hæðarkóti lóðarmarka sem ekki snúa að götu, sbr. G-tala.
- *Lögveð vegna gatnagerðargjalds*: Sjá gr. 1.3 a.
- *Mæliblað*: Lóðaruppdráttur landupplýsingadeildar Umhverfis- og skipulagssviðs. Á mæliblaði er málsetning lóðar, flatarmál, byggingarreitur, ýmsar kvaðir o.fl.

- *Sérnotahluti lóðar*: Sá hluti sameiginlegrar lóðar sem einn eða sumir lóðarhafar hafa einir afnot af, sbr. 9. tl.5. gr. laga um fjöleignahús nr. 26/1994 með síðari breytingum.
- *Séruppdrættir*: Sjá gr. 4.4.1. í byggingarreglugerð, 112/2012.
- *Skilmálavottorð*: Vottorð byggingarfulltrúa um að fullnægt hafi verið öllum (eða tilteknum) skilmálum, sem um lóð gilda.
- *Skipulagsskilmálar*: Sjá gr. 21. tl. 2. gr. í 1. kafla Skipulagslaga nr. 123/2010 sem hljóðar svo:
- *„Skipulagsskilmálar: Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem um byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, fjölda bílastæða, hæðarlegu, götur, stíga, gróður og girðingar.“*
- *Úthlutunarbréf*: Bréf borgarstjóra um að tilteknum lóðarhafa hafi verið úthlutað eða honum seldur byggingarréttur á tiltekinni lóð.
- *Úthlutunarhafi*: Lóðarhafi.

#### **1.24. Nokkur lög, reglugerðir, samþykktir og staðlar**

Skipulagslög nr. 123/2010.

Mannvirkjalög 160/2010.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Lög um brunavarnir nr. 75/2000 með síðari breytingum.

ÍST 50:1998 um flatarmál og rúmmál bygginga.

ÍST 51:2001 um byggingarstig húsa.

Lög um gatnagerðargjald nr. 153/2006.

Samþykkt um gatnagerðargjald, upphaflega samþykkt nr. 725/2007, sbr. samþykkt 311/2010.

Gjaldskrá Landupplýsingadeildar Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar fyrir árið 2013.

Lög um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 32/2004.

Reglugerð um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 401/2005.

Lög um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009.

Reglugerð um fráveitur sveitarfélaga nr. 982/2010

Gjaldskrá fyrir bílastæðagjald nr. 337/2003.

Gjaldskrá fyrir yfirferð séruppdráttu vegna bygginga í Reykjavík frá desember 2006.

Gjaldskrá fyrir yfirferð og samþykkt raflagnauppdráttu í Reykjavík fyrir 2012.

Gjaldskrá fyrir úttektir og vottorð byggingarfulltrúans í Reykjavík fyrir 2012.

Gjaldskrá fyrir byggingarleyfisgjöld í Reykjavík 2012.

Samþykkt um embættisafgreiðslur byggingarfulltrúans í Reykjavík nr. 161/2005.

### 1.25. Póst- og fjarskiptastofnun

Hinn 6. janúar 2000 gaf Póst- og fjarskiptastofnunin út svohljóðandi **tilkynningu til húsbyggjenda**:

*Samkvæmt lögum um fjarskipti sem tóku gildi um síðustu áramót enda heimtaugar fjarskiptafyrirtækja í húskassa en lagnir innanhúss frá húskassanum eru á ábyrgð húseiganda. Staðsetning húskassa og lagnir skulu vera í samræmi við samþykktu uppdrætti af viðkomandi byggingu.*

*Með þessari breytingu er staðfest að samkeppni skuli ríkja um innanhússlagnir og munu aðrir aðilar en Landsími Íslands hf. eftirleiðis geta boðið húsbyggjendum þjónustu sína á þessu sviði.*

*Póst- og fjarskiptastofnun mun setja reglur um frágang húskassa og lagna í þeim tilgangi að tryggja vernd fjarskipta og aðgang hinna ýmsu fjarskiptafyrirtækja að húskössum og lögnum. Að öðru leyti vísast til byggingarreglugerðar.*

Um þetta er nú fjallað í reglum um innanhúsfjarskiptalagnir frá 21. desember 2006, nr. 1109/2006, 4. gr.











SKYRNINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- MÖRK AUSTUR- OG VESTURDEILIS
- LÖÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- NÚFERNDI BYGGING
- AKANDI UMFERD
- GANGSTÍGAR, Miðvæðingalegg
- ADALSTÍGAR
- ÖPNISVÆÐI
- RAÐSTRENGUR
- RAÐSTRENGUR + FERÐUR
- METAVATNSLÖG

27.02.2024. BIRYTTI EFTIR AUGLYSINGU:  
Formmyllar merktar inn á uppdrátt

LAUGARDALUR - ÞJÓÐARHÖLL  
DEILISKIPULAGSBREYTING  
SKYRNINGARUPPDRATTUR

KVADRÁTT:	1:1000	TEKNI NÚM:	2 AF 2
DÆS:	08.03.2023	HANNAÐ:	ÞH
FLOKKUR:	000-reyf-haek_A	TEKNIÐ:	ÞH/RF
BEA:	22215-pl-dmg	VERNR:	22215



---

# Þjóðarhöll í Laugardal

Frumathugun Framkvæmdanefndar um Þjóðarhöll

---



*DESEMBER 2022*

**FRAMKVÆMDANEFND: GUNNAR EINARSSON (FORMAÐUR), ÓMAR EINARSSON, ÓLÖF ÖRVARSDÓTTIR, ÞÓREY EDDA ELÍSDÓTTIR, JÓN VIÐAR GUÐJÓNSSON.**

**VERKEFNASTJÓRI HELGI GEIRHARÐSSON**

**UNNIÐ FYRIR FORSÆTISRÁÐUNEYTIÐ, MENNTA- OG BARNAMÁLARÁÐUNEYTIÐ, FJÁRMÁLA- OG EFTNAHAGSRÁÐUNEYTIÐ, REYKJAVÍKURBORG OG STÝRIHÓP**

## Efnisyfirlit

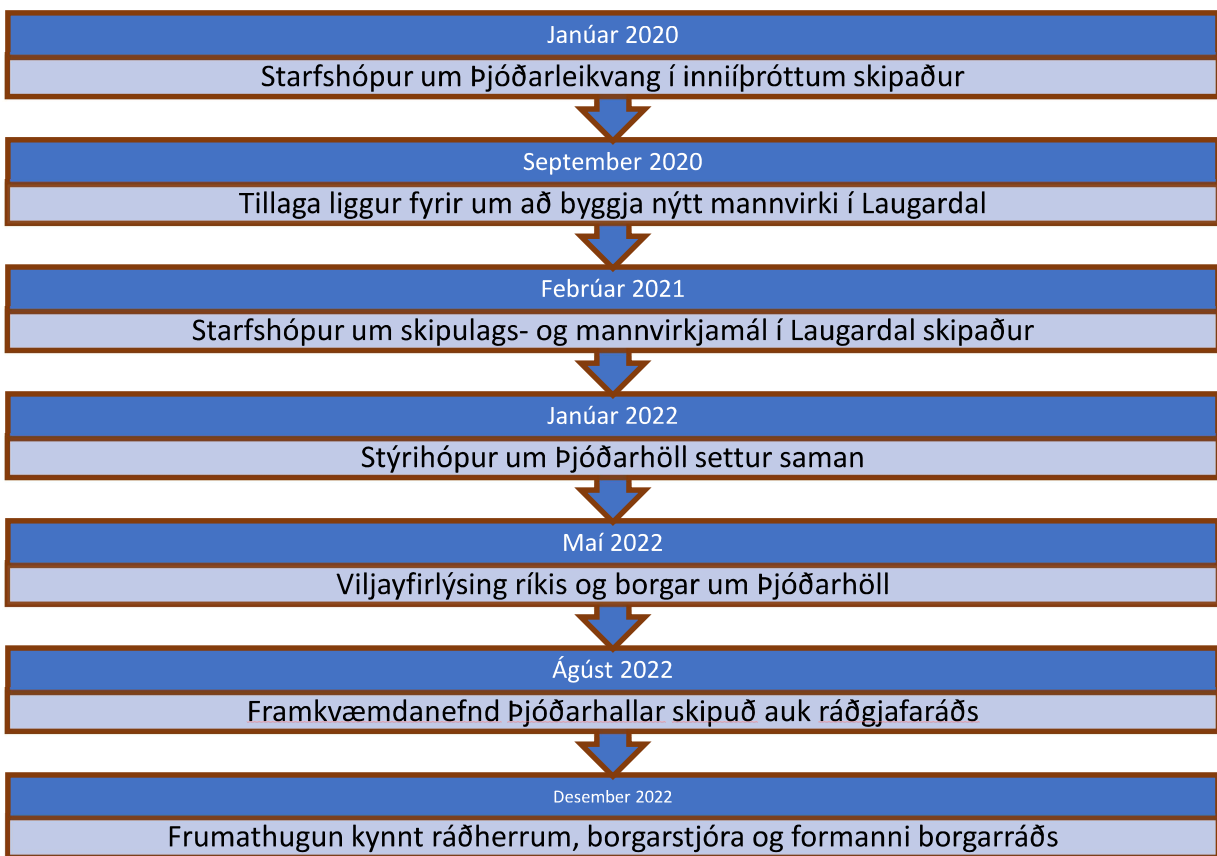
1	Inngangur .....	3
2	Samantekt .....	5
3	Upplýsingaöflun fyrir þarfagreiningu .....	7
4	Fyrir hvern er Þjóðarhöll? .....	8
5	Háskólar – aðkoma .....	10
5.1	Háskóli Íslands – aukin starfsemi .....	10
5.2	Háskólinn í Reykjavík .....	10
6	Mannvirkið Þjóðarhöll .....	11
7	Samlegðaráhrif bygginga .....	13
8	Tímaáætlun .....	15
9	Kostnaðaráætlun – Frumáætlun .....	16
9.1	Skýringar með kostnaðaráætlun .....	16
9.2	Áætlun stofnkostnaðar .....	17
9.3	Líftímagreining kostnaðar .....	17
9.4	Sveigjanleiki áætlunar .....	18
10	Útboðsferli – Undirbúningur, hönnun, samræming og framkvæmd .....	19
11	Rekstrarlíkan – Sviðsmyndir .....	20
11.1	Tekjur og kostnaður .....	20
11.1.1	Tekjur .....	20
11.1.2	Rekstrarkostnaður .....	21
11.2	Sviðsmynd 1 – Íþrótt- og sýningahöllin ehf. ....	22
11.3	Sviðsmynd 2 – Þjóðarhöll ehf. ....	22
11.4	Sviðsmynd 3 – Reykjavíkurborg .....	22
12	Eignarhald Þjóðarhallar – Sviðsmyndir .....	23
12.1	Sviðsmynd 1 – Ríki og borg .....	23
12.1.1	Leið A – Tímanotkun ríkis og borgar .....	23
12.1.2	Leið B – Kostnaður við að uppfylla þarfir skóla og íþróttafélaga í Laugardal .....	23
12.1.3	Leið C – Samkomulag um skiptingu .....	23
12.2	Sviðsmynd 2 – Ríki og borg ásamt ÍSH ehf. ....	24
12.3	Sviðsmynd 3 – Alútboð fjármögnunar, hönnunar og framkvæmda .....	24
12.4	Innlegg Framkvæmdanefndar til umræðu .....	24
12.4.1	Sviðsmynd 1 – Ríki og borg .....	24
12.4.2	Sviðsmynd 2 – Ríki og borg ásamt ÍSH ehf. ....	24
12.4.3	Sviðsmynd 3 – Alútboð fjármögnunar, hönnunar og framkvæmda .....	25

## 1 Inngangur

Í þessari skýrslu er farið yfir fyrstu niðurstöður frumathugunar Framkvæmdanefndar á byggingu Þjóðarhallar í Laugardal fyrir Reykjavíkurborg og íslenska ríkið. Fjallað er um stöðu verkefnisins og forsendur sem liggja að baki tillögum Framkvæmdanefndar um framhald þess.

Framkvæmdanefnd um byggingu Þjóðarhallar starfar á forsendum erindisbréfs mennta- og barnamálaráðherra og borgarstjóra Reykjavíkur frá 8. ágúst 2022. Nefndinni er falið að halda áfram vinnu við að skilgreina þarfir og notkunarmöguleika fyrir Þjóðarhöll sem uppfyllir alþjóðlegar kröfur um viðburðahald á sviði íþróttar og menningar. Lögð er áhersla á að skoða sem flesta notkunarmöguleika fyrir Þjóðarhöll.

### Forsaga verkefnis um byggingu Þjóðarhallar:



Markmið skýrslunnar er að fá fram viðbrögð og heimild ríkis og borgar til að halda verkefni um byggingu Þjóðarhallar áfram á grunni tillagna sem hér eru lagðar fram eða á endurbættum grunni sem lagður verður fram af þeirra hálfu.

### Í reglugerð um þjóðarleikvanga í íþróttum segir m.a:

„Íþróttamannvirki skal vera í þeim gæðaflokki að hægt sé að standa fyrir stórum íþróttaviðburðum íþróttagreinar á landsvísi sem og alþjóðakeppnum þeirra íþróttagreina sem þjóðarleikvangurinn hefur verið viðurkenndur fyrir. Mannvirkið þarf að uppfylla kröfur um íþróttalegan hluta íþróttagreinarinnar, svo sem um velli, merkingar, búningsklefa, búnað eins og klukkur eða annan tölvubúnað sem fylgir viðkomandi íþróttagrein og aðrar skipulagskröfur sem gerðar eru m.a vegna öryggis áhorfenda, keppenda, dómara og fjölmiðla“.

Markmið framkvæmdanefndarinnar í undirbúningi Þjóðarhallar er að höllin uppfylli þessi skilyrði.

**Að verkefninu koma þrjú hópar með mismunandi hlutverk hver:**

1. Stýrihópur ráðuneyta og Reykjavíkurborgar, sem tekur afstöðu til áframhaldandi vinnu í verkefninu þegar skilgreindum áföngum er náð. Fyrsti áfangi verkefnisins er þessi frumathugun sem hér er kynnt.
2. Framkvæmdanefnd, sem skipuð var til að framfylgja viljayfirlýsingu ríkis og borgar um byggingu Þjóðarhallar í Laugardal.
3. Ráðgjafaráð, sem skipuð er fulltrúum hagsmunaaðila og notenda mannvirkisins að framkvæmdum loknum. Nefndinni er ætlað að vera Framkvæmdanefnd til ráðgjafar við þarfagreiningu og skilgreiningu á notkun Þjóðarhallar.

Helgi Geirharðsson var ráðinn sem verkefnastjóri til að hrinda úr vör og fylgja eftir þeim verkefnum sem undirbúningur, hönnun og framkvæmd kalla eftir.



Mynd 1 – Thronheim Spektrum

## 2 Samantekt

1. Staðsetning Þjóðarhallar verði sunnan Laugardalshallar upp að Suðurlandsbraut.



Mynd 2 – Staðsetning Þjóðarhallar í Laugardal

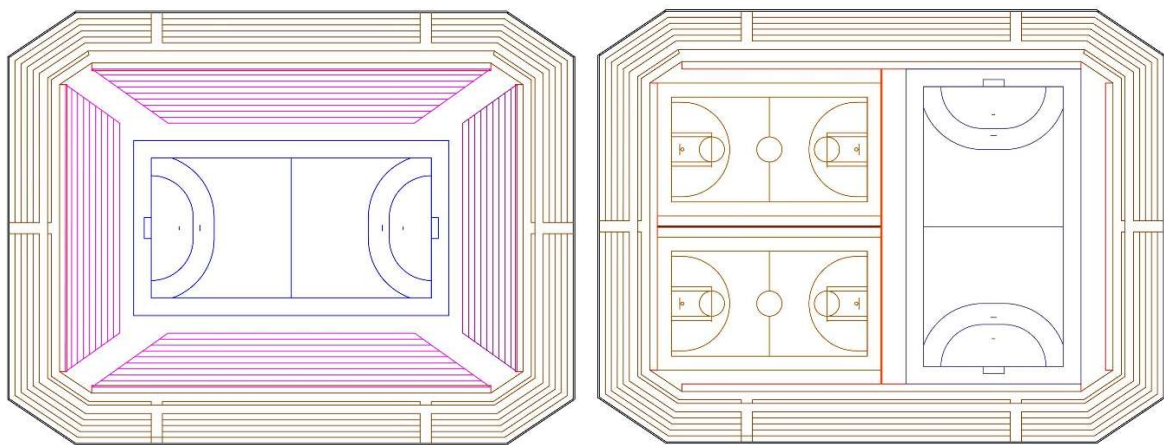
2. Helstu ástæður staðarvals eru **samlegðaráhrif með rekstri núverandi mannvirkja** sem gegna í dag svipuðu hlutverki og væntanleg Þjóðarhöll og góð tenging við almenningsamgöngur. Auk þess er svæðið ákjósanlegt fyrir fyrirhugaða notkun og góðir tengimöguleikar við fyrirhugað íþróttasvæði austan Þjóðarhallar. Samtenging mannvirkja í Laugardal rennir stoðum undir skilgreiningu mannvirkja í Laugardal sem Afreksmiðstöð íþróttá á Íslandi.
3. Vinna við deiliskipulag er þegar hafin.
4. Hlutverk Þjóðarhallar verði **fjölnota mannvirki fyrir íþróttir, menningu, kennslu og viðburði**.
5. Stærð aðalrýmis Þjóðarhallar miðist við **8.600 manns í sæti og allt að 12.000 manns** á tónleikum.
6. Aðkoma og umhverfi Þjóðarhallar uppfylli öll skilyrði um viðburðahald stærri íþrótt- og menningarviðburða.
7. Góð tenging verði **milli Þjóðarhallar, Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar** svo gott flæði geti verið fyrir iðkendur, gesti og starfsfólk um mannvirkin þrjú.
8. Notendur Þjóðarhallar verði íþróttafélög, landsliðshópar sérsambanda fyrir æfingar og keppni, skólar í nágrenni og HÍ/HR fyrir íþróttakennslu, ýmsir viðburðahaldarar og almennigur.
9. Framkvæmdanefnd telur skynsamlegt að **gera Þjóðarhöll aðgengilega almenningi** dagsdaglega til að styrkja **lýðheilsu** með t.d. göngu og hlaupabrautum, aðgengi að æfingatækjum eða öðrum leiðum sem þróast í hönnunarferlinu.
10. Með auknu aðgengi sem flestra hópa skapast **forsenda starfsemi veitingarekstrar** sem gerir gestarými Þjóðarhallar að eftirsóttum viðkomustað og styrkir rekstur allra þriggja mannvirkjanna.
11. Verði ekki tafir miðað við framlagða tímalínu er raunhæft að Þjóðarhöllin geti verið tekin í notkun haustið 2025.



12. Kostnaður við byggingu 19.000 m<sup>2</sup> Þjóðarhallar að teknu tilliti til allra stoðryma er áætlaður um 15 milljarðar króna að meðtöldum virðisaukaskatti sem er um 2,4 milljarðar. Innifalið er fjármagnskostnaður á verktíma, gatnagerðargjöld (489 m.kr.) og lóðakostnaður (1.572 m.kr.).
13. Framkvæmdanefnd bendir á þrjár sviðsmyndir til fjármögnunar og skiptingar kostnaðar milli ríkis og borgar. Í viljayfirlýsingu er gert ráð fyrir að ríki og borg fjármagni verkefnið. Sjá nánar í kafla 12.
14. Árlegur rekstrarkostnaður Þjóðarhallar að meðtöldum tryggingum og opinberum gjöldum er áætlaður um 300 m.kr. Í kafla 11 eru dregnar upp nokkrar sviðsmyndir um hvernig haga megi rekstri Þjóðarhallar.



Mynd 3 – Frá Thronheim spektrum sem er að nokkru fyrirmynd Þjóðarhallar



Mynd 4 – Dæmigert plan fyrir íþróttá- og viðburðahallir

### 3 Upplýsingaöflun fyrir þarfagreiningu

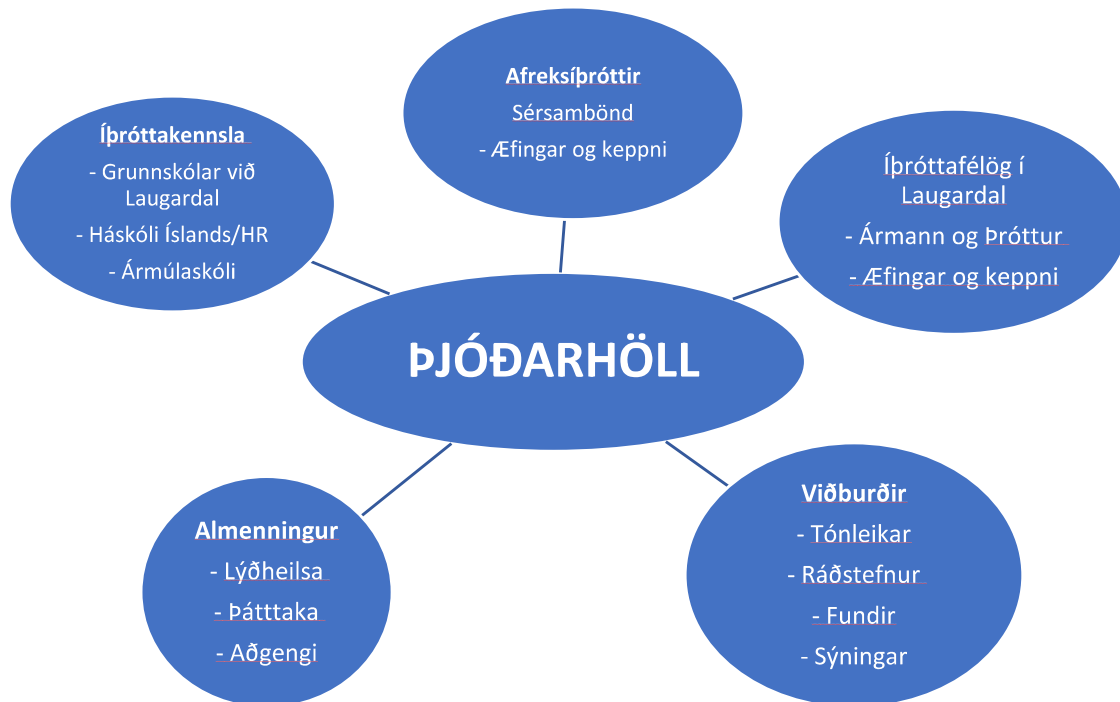
Framkvæmdanefnd hefur staðið fyrir fundum með hagsmunaaðilum og aflað upplýsinga með eftirfarandi hætti:

- Boðað var til fundar með ráðgjafaráði þar sem ákvörðun um byggingu Þjóðarhallar var kynnt, farið var yfir vinnu Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur (USK) í tengslum við skipulag Laugardals og kynnt með hvaða hætti samstarf Framkvæmdanefndar og ráðgjafaráðs verði háttað. Annar fundur með Ráðgjafaráði er fyrirhugaður í upphafi árs 2023.
- Í framhaldinu hafa verkefnastjóri, formaður og einstaka nefndarmenn Framkvæmdanefndar rætt sérstaklega við fulltrúa ÍSÍ, ÍBR, HSÍ, KKÍ, BLÍ, FSÍ, FRÍ, KSÍ, HÍ, HR, ÍSH, RÚV, skóla og frístundasviðs, Senu og Ármanns/Þróttar til að draga fram þarfir og væntingar um aðstöðu fyrir starfsemi.
- Kortlagning þarfa fyrir aðstöðu ofangreindra hagsmunaaðila átti sér stað og tímatafla var sett upp um daglega notkun sem líkir eftir raunnotkun hagsmunaaðila í þeirri aðstöðu sem verður til staðar í Þjóðarhöll, Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll.
- Við skilgreiningu á aðstöðu í Þjóðarhöll hefur verið tekið mið af kröfum alþjóðasambanda fyrir handbolta og körfubolta auk þess sem tekið er mið af viðmiðum fyrir blak og aðrar íþróttir. Ljóst er að viðmið Evrópska handboltasambandsins (EHF) og Alþjóða körfuknattleikssambandsins (FIBA) ganga lengst í kröfum um aðbúnað fyrir íþróttaviðburði undir þeirra merkjum.
- Framkvæmdanefnd hefur jafnframt fengið til samstarfs arkitekt sem hefur mikla reynslu af hönnun sambærilegra mannvirkja í þeim tilgangi að skissa fyrirkomulag og staðsetningu Þjóðarhallar út frá þeim þörfum sem koma fram.
- Til að auka innsýn Framkvæmdanefndar og fulltrúa ráðuneyta í verkefnið var stofnað til skoðunarferðar til Danmerkur og Noregs þar sem nefndinni gafst kostur á að ræða við þá sem byggt hafa og reka sambærileg mannvirki. Skoðuð voru Royal Arena í Kaupmannahöfn og Thronheim Spektrum í Þrándheimi.
- Framkvæmdasýsla ríkisins kom á fund Framkvæmdanefndar til að kynna leiðir fyrir undirbúning, útboð og framkvæmd.
- Fulltrúi arkitektafélagsins kom einnig á fund nefndarinnar til að kynna sína sýn á útboðsferli hönnunar.
- Upp hafa komið vangaveltur um stækkunarmöguleika í viðræðum við sérsambönd og hagsmunaaðila. Spurningin sem kemur upp er hvort og hvernig eigi að koma fyrir sem flestum íþróttagreinum í tengslum við þjóðarleikvanga og Þjóðarhöll. Svarið við spurningunni er að verkefnið Þjóðarhöll snýst um að byggja fjölnota höll fyrir íþróttaviðburði sem uppfyllir alþjóðlegar kröfur og fyrir menningu og viðburði. Sértækt húsnæði fyrir íþróttir sem krefjast sértækra lausna er hagkvæmara að leysa sérstaklega enda tækifæri í Laugardal til frekari uppbyggingar sem gerir ekki annað en að styrkja Laugardalinn sem miðstöð íþróttá á Íslandi, þó slík uppbygging verði einungis lauslega tengd Þjóðarhöll, Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll. Eftir sem áður verður Þjóðarhöll opin fyrir nánast hvaða viðburði sem er þar sem þörf er á aðstöðu fyrir mikinn fjölda áhorfenda. Eins og tíðkast í viðburðahöllum erlendis er sértækum búnaði komið fyrir í tengslum við hvern viðburð.
- Framkvæmdanefnd hefur hitt fulltrúa Intellecta sem vinna að þarfagreiningu fyrir Reykjavíkurborg, Ármann og Þrótt vegna aðstöðu fyrir kennslu og æfingar í Laugardal og nágrenni. Niðurstöðu úr vinnu þeirra er að vænta á næstunni.

#### 4 Fyrir hvern er Þjóðarhöll?

Þjóðarhöll er ætlað að þjóna margvíslegri starfsemi og er það skoðun Framkvæmdanefndar að nýta megi fyrirbyggjandi byggingar Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar í sameiginlegum rekstri allra þriggja mannvirkja og fleiri mannvirkja sem rísa kunna á svæðinu.

Fjölmargir hagsmunaaðilar koma að borðinu þegar fjallað er um nýtingu Þjóðarhallar og tengdra mannvirkja. Þarfirnar eru mjög mismunandi og ljóst að gera þarf málamiðlanir gagnvart ýtrustu kröfum og/eða væntingum allra aðila. Nefna má þessa helst sem beina hagsmunaaðila:



Mynd 5 - Notendur Þjóðarhallar

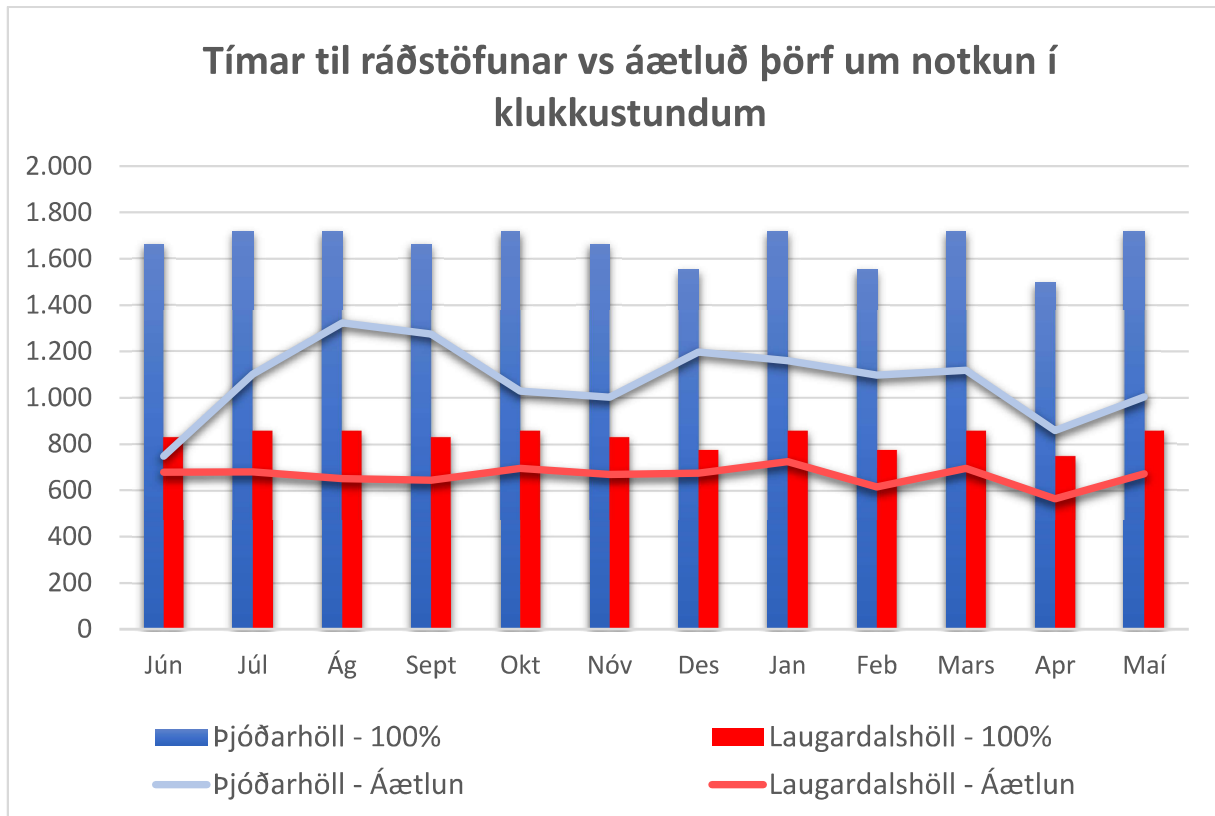
Framkvæmdanefnd hefur sett af stað vinnu til að ná saman kröfum og væntingum ofangreindra aðila til nýtingar á þeim þremur mannvirkjum sem munu tengjast þegar upp er staðið. Sú vinna er vel á veg komin og verður innlegg í skipulagningu á sameiginlegum rekstri mannvirkjanna. Markmið þessarar vinnu er að sjá betur með hvaða hætti góð nýting fái á þeirri aðstöðu sem skapast og tryggja góða nýtingu fjármuna sem varið er til rekstrar. Jafnframt að kortleggja tækifæri til viðburða sem skapað geta tekjur til sameiginlegs rekstrar Þjóðarhallar, Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar.

Fyrstu niðurstöður greiningar þar sem væntingum aðila og þörfum um aðstöðu var stillt upp gagnvart tímum sem verða til ráðstöfunar má sjá á mynd 6.

Rétt er að geta þess að Þjóðarhöll er byggð til að mæta vaxandi þátttöku iðkenda og fjölgun áhorfenda og því verið að byggja til framtíðar fyrir vöxt.

**Mynd 6 sýnir:**

- **Þjóðarhöll:** Bláar súlur (tímar til ráðstöfunar) og bláar línur (áætluð notkun)
- **Laugardalshöll:** Rauðar súlur (tímar til ráðstöfunar) og rauðar línur (áætluð notkun)
- Um er að ræða samantekt allra verkefna allra hagsmunaaðila sem rætt hefur verið við til að fá sem skýrasta mynd af þörf og væntingum um nýtingu Þjóðarhallar.



Mynd 6 – Tímar til ráðstöfunar og nýting Þjóðar- og Laugardalshallar

Ljóst er af þessu að Laugardalshöll ein og sér nær ekki að uppfylla þarfir og væntingar þeirra hagsmunaaðila sem í dag nota Laugardalshöll. Með tilkomu Þjóðarhallar skapast rými fyrir þarfir og væntingar umræddra hagsmunaaðila. Með samrekstri Þjóðarhallar, Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar rýmkast verulega um æfingátíma íþróttafélaga í Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll.

Fyrirliggjandi greining gefur jafnframt til kynna að með samrekstri allra þriggja mannvirkjanna má skipuleggja tekjuaflandi viðburði með það að markmiði að skerða sem minnst aðgengi íþróttanna til æfinga og keppni. Á mynd 6 er gert ráð fyrir að rekstraraðili hafi 30 daga bæði í Laugardalshöll og Þjóðarhöll fyrir viðburði af ýmsum toga. Semja þarf um notkun sérstaklega þegar kemur að samningum við rekstraraðila. Þrátt fyrir að öllum tímum hafi verið komið fyrir verður svigrúm til að bæta við notendum, sérstaklega um mitt árið.

Eðlilegt er að hlutfall tíma til frekari ráðstöfunar sé hátt þar sem stór hluti notenda getur ekki mætt fyrir en eftir hefðbundinn skóla- eða vinnutíma. Því er mikilvægt að ná upp nýtingu fyrir skólakerfið frá grunnskóla og upp í háskóla. Jafnframt gefa tímar til ráðstöfunar á hverjum tíma tækifæri fyrir lýðheilsuverkefni sem ekki eru sérstaklega bundin skólatíma. Taka skal fram að engum tímum hefur verið ráðstafað til lýðheilsuverkefna sérstaklega í greiningu á núverandi þörfum.

Tækifæri til vaxtar á starfsemi í Þjóðarhöll eru talsverð.

## 5 Háskólar – aðkoma

### 5.1 Háskóli Íslands – aukin starfsemi

Á fundi með lektor á Menntavísindasviði HÍ kom fram að til stendur að flytja starfsemi HÍ í íþróttافرæðum í nýtt húsnæði HÍ á Hótel Sögu. Einnig kom fram að hugmyndir eru um að bókleg kennsla í íþróttافرæðum verði þar en öll verkleg kennsla færist yfir í Laugardal.

Háskóli Íslands hefur lýst yfir áhuga á að auka sína starfsemi í Laugardal fyrir nám í íþróttافرæðum. Starfsemi HÍ á svæðinu hjálpar til við að auka nýtingu mannvirkja þar sem stærsti hluti starfsins fer fram fyrir klukkan 15, áður en félagslið og afrekshópar hefja alla jafna sitt starf.

Fjöldi nemenda í íþróttافرæðum hjá HÍ eru nú um 300.

Þarfir HÍ falla vel inn í þau rými sem verða til staðar án sérstakrar aðlögunar. Kennsla í íþróttافرæðum byggir á aðgengi að mismunandi svæðum til íþróttaiðkunar auk þess sem tryggja þarf aðgengi að söllum til kennslu, aðstöðu utan kennslurýma og aðstöðu fyrir kennara.

HÍ er þegar með víkjandi leigusamning um aðgengi að söllum til kennslu í Laugardalshöll. Með víkjandi leigusamningi er átt við að þeirra aðgengi víkur fyrir viðburðum sem settir eru upp í Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll. Eins og kemur fram síðar í skýrslunni skapast mun meiri sveigjanleiki við skipulagningu með þeim viðbótarsöllum sem koma með Þjóðarhöll.

Í Laugardalshöll er einnig staðsett rannsóknarstofa HÍ í íþrótt- og heilsufræðum sem getur verið þar áfram. Að auki hefur HÍ aðgang að núverandi fundarsöllum í tengibyggingu fyrir kennslu. Búningsklefar fyrir nemendur eru fullnægjandi í núverandi aðstöðu.

Aðstaða fyrir kennara er til staðar og verður enn betri með tilkomu Þjóðarhallar án sérstakra breytinga eða aðlögunar á mannvirki. Forsendur í hönnun þurfa eftir sem áður að tilgreina að notkun mannvirkjanna verði með þessum hætti.

HÍ mun geta nýtt fjölmörg rými sem sett verða upp í Þjóðarhöll svo sem fundarherbergi, aðstöðu fyrir gesti og fréttamenn, almenningsrými fyrir nemendur og geymslur.

### 5.2 Háskólinn í Reykjavík

Fundur með HR var haldinn 9. desember í húsakynnum háskólans. Til umræðu var áhugi HR á að vera með starfsemi í Laugardal.

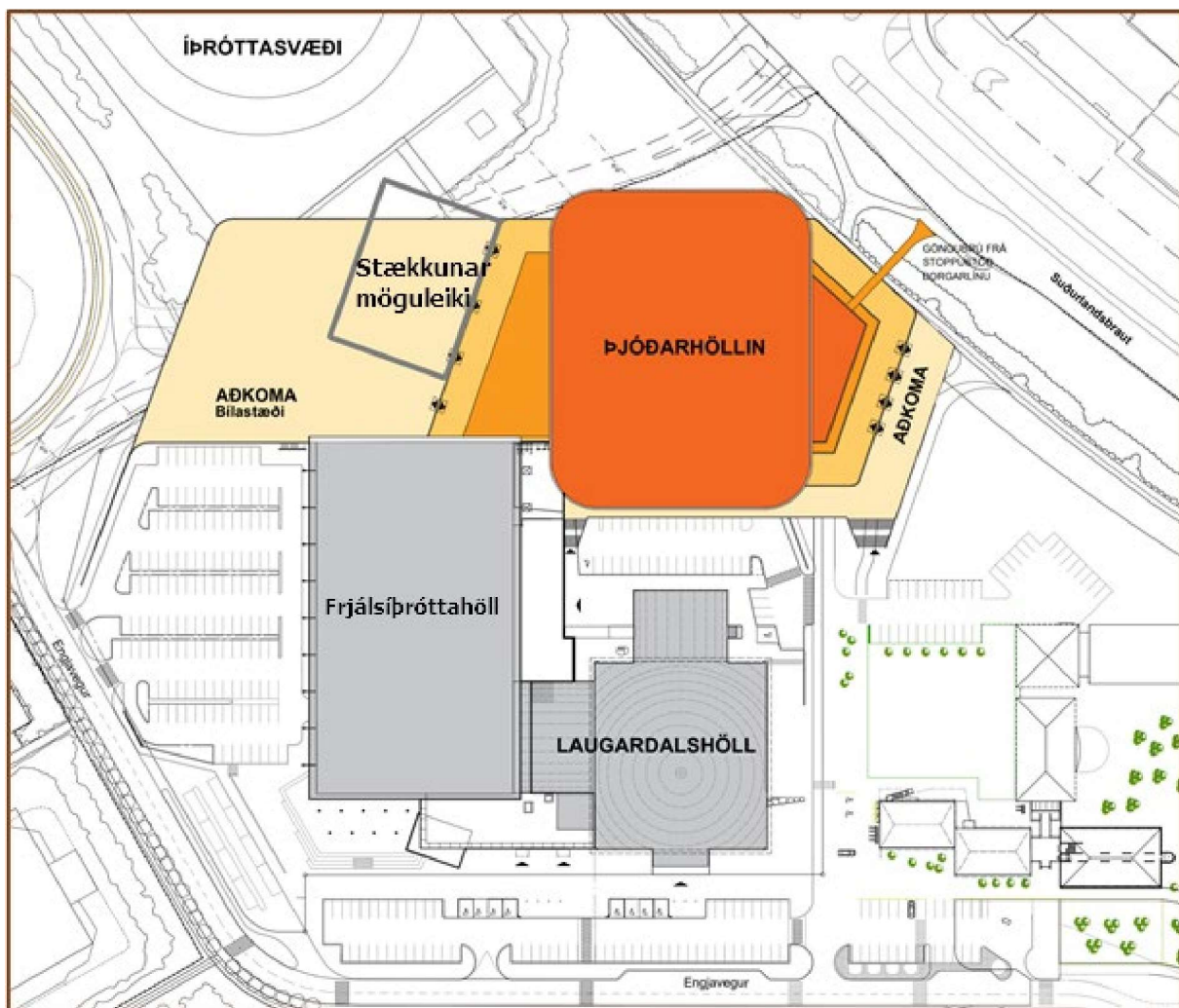
HR leigir í dag aðstöðu víða um bæinn fyrir sína starfsemi og kennslu. Hagstæðir samningar eru við Vodafone-höllina að Hlíðarenda og frjálsíþróttaaðstöðu hjá ÍR. Einnig er aðstaða í Laugardal leigð undir starfsemi eftir hendinni. Samningi við Íþrótt- og sýningahöllina ehf. (ÍSH) var nýlega sagt upp vegna annars vegar kostnaðar og hins vegar að samningur var víkjandi gagnvart viðburðum í Laugardalshöll. Í skólanum er rannsóknaraðstaða með búnaði. Áhugi er á að nota rými til kennslu og rannsókna í samtengdum mannvirkjum Þjóðarhallar, Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar en á grunni þess að leiguverð sé samkeppnishæft og að náist samkomulag um að starfsemin víki ekki fyrir viðburðum.

## 6 Mannvirkið Þjóðarhöll

Mannvirkið Þjóðarhöll er bygging sem allir þekkja, tengja við og hafa upplifað. Þar sem fram geta farið viðburðir á sviði íþróttta og menningar. Líkt og fram hefur komið eru þarfir og kröfur notenda Þjóðarhallar ólíkar. Hér er farið yfir rými sem þurfa að vera til staðar í Þjóðarhöllinni:

1. Gólf viðburðarýmis hannað til samnýtingar fyrir íþróttir og viðburði. Mesta gólfnýting miðast við flöt sem hægt er að nýta sem annaðhvort 2–3 handboltavelli, fjóra körfuboltavelli, sex blakvelli eða mismunandi blöndu notkunar fyrir boltaíþróttir til æfinga og keppni.
2. Nokkrar leiðir eru færar varðandi uppbyggingu fjölnota gólfa sem verða nánar skilgreindar í hönnunarferli. Fyrir stærri keppni notar handboltinn og blakið sérstakan dúk á fjaðrandi trégólfi. Körfuboltinn skilgreinir fjaðrandi parket sem skilyrði í stærri keppni og gjarnan leyst með lausum einingum sem settar eru upp fyrir leiki ef grunngólf uppfyllir ekki kröfur FIBA. Gera þarf ráð fyrir geymslum fyrir keppnisgólf og búnaði til að auðvelda uppsetningu þess.
3. Gert verði ráð fyrir festingum í gólfi svo hægt verði að halda fimleikamót.
4. Framkvæmdanefnd telur skynsamlegt að miða við um það bil 8.600 sæti. Þeim sætum verði komið fyrir með blöndu af föstum bekkjum og bekkjum sem hægt er að draga út, allan hringinn. Gólf þegar útdraganlegar stúkur eru inndregnar geti rúmað a.m.k. fjóra körfuboltavelli og allt að þrjá handboltavelli til æfinga eða tvo handboltavelli til keppni. Skoðað var að byggja fyrir 5–6.000 áhorfendur. Kostnaður við að bæta við 3.000 sætum er hlutfallslega lítill þar sem aðrir nauðsynlegir innviðir hallarinnar eru þegar til staðar. Lofthæð yfir 15 metrum er æskileg m.a. vegna búnaðar sem hengja þarf í loft í tengslum við viðburði.
5. Utan viðburðarýmis verða eftirfarandi stoðrými:
  1. Inngangar
  2. Miðasala
  3. Göngu og flóttaleiðir
  4. Stigagangar og lyftur milli hæða til að dreifa gestum
  5. Veitingarými á almenningssvæði
  6. Almenningsrými utan viðburðarýmis – móttaka gesta
  7. Salerni fyrir gesti
  8. Sérstök aðstaða fyrir gesti
  9. Aðstaða fréttamanna
  10. Aðstaða sérsambanda – notist með gestaaðstöðu og aðstöðu fréttamanna
  11. Fundar- og kennslurými – notist með gestaaðstöðu og aðstöðu fréttamanna
  12. Stúkur til að draga út
  13. Fastar stúkur – mögulega svalir en ekki skilyrði
  14. Geymslur og aðstaða fyrir búnað til rekstrar og viðburðahalds
  15. Búningsklefar fyrir iðkendur, leikmenn og dómara
  16. Aðstaða fyrir lyftingar og sérþjálfun/sjúkrþjálfun
  17. Sjúkrarými
  18. Lyfjaeftirlit
  19. Aðstaða fyrir þjálfara og kennara
  20. Lýðheilsuþæmið – aðgengi almennings og eldri borgara – gönguleiðir innanhúss
6. Nokkur ofangreindra rýma eru til staðar í núverandi byggingum Laugardals- og Frjálsíþróttahallar og verður leitast eftir í hönnunarferli að samnýta sem best öll rými svo ekki verði byggð rými sem engin not eru fyrir eða þau sem þegar eru til staðar verði illa nýtt.
7. Tæknirými verða á nokkrum stöðum. Svæði undir föstum stúkum verða nýtt sem mest fyrir tæknirými.

8. Stækkunarmöguleikar: Gert er ráð fyrir að mögulegt verði að bæta við sölum til að uppfylla síðar sérþarfir um aðstöðu til æfinga. Við gerð deiliskipulags verður horft til þess að byggingarreitur verði rúmur þannig að möguleikar til stækkunar séu til staðar.
9. Umræða um þjóðarleikvang fyrir frjálsar íþróttir annars vegar og knattspyrnu hins vegar tengjast staðarvali á Þjóðarhöll. Austan núverandi tillögu að staðsetningu Þjóðarhallar og norðan Suðurlandsbrautar hefur Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gert ráð fyrir framtíðarsvæði fyrir frjálsar íþróttir. Aðrar hugmyndir eru einnig í umræðunni um að byggja í staðinn þjóðarleikvang í knattspyrnu á þessum sama stað með tengingum við Þjóðarhöll en flytja starfsemi frjálsra íþróttar alfarið á Laugardalsvöll, án verulegra breytinga á honum. Jafnframt að gera gamla kastæfingarsvæðið aftur að kastæfingarsvæði. Mikill sparnaður væri í þessu fólgin þar sem einungis yrði byggður einn leikvangur fyrir knattspyrnu og niðurrif, förgun og endurbygging Laugardalsvallar óþörf. Á meðan bygging nýs þjóðarleikvangs knattspyrnu stæði yfir væri hægt að nota núverandi Laugardalsvöll sem þjóðarleikvang knattspyrnu.



Mynd 7 – Möguleg staðsetning Þjóðarhallar

Endanleg staðsetning og fyrirkomulag ræðst í samkeppni um hönnun og framkvæmd sem stefnt er að fari fram þegar samþykkt deiliskipulags liggur fyrir. Samkeppnin byggir á samstarfsleið þar sem verkkaupi og sigurvegari samkeppni eiga samstarf um endanlega útfærslu mannvirkisins.

## 7 Samlegðaráhrif bygginga

Með staðsetningu Þjóðarhallar norðan Suðurlandsbrautar og sunnan Laugardalshallar og með tengingu innanhúss skapast fjölmörg tækifæri til að nýta rými sem þegar eru til staðar og eru nauðsynleg til að uppfylla kröfur um aðbúnað fyrir ýmsa viðburði tengda íþróttum eða menningu. Framkvæmdanefnd hefur tekið saman yfirlit yfir þau rými sem gagnast vel í sameiginlegum rekstri. Þau helstu eru:

<b>Fyrirliggjandi rými sem samnýttast með starfsemi Þjóðarhallar</b>			
<b>Nr</b>	<b>Lýsing á rými</b>	<b>Kröfur FIBA og EHF</b>	<b>Til staðar eða samnýtt með öðrum rýmum í Þjóðarhöll</b>
1	Inngangar		Nota má norðurinnganga Laugardalshallar fyrir aðra en gesti á viðburði, t.d. leikmenn, dómara og fréttamenn.
2	Miðasala		Til staðar er aðstaða fyrir miðasólu í Laugardalshöll. Þar er mögulegt að afgangi sérpantanir. Reikna má með að miðasala í viðburðahöll verði rafræn að mestu.
3	Búningsherbergi - skemmtiatriði	Lágmark eitt herbergi	1. hæð Laugardalshöll: Búningsherbergi með gufubaði, 64,3 m <sup>2</sup> .
4	Skrifstofa og vinnurými	Krafa um tvær skrifstofur og/eða vinnurými	Hluti af aðstöðu sérsambanda og/eða fundarherbergjum þeirra. Einungis notað á stórviðburðum.
5	Vinnurými EHF	Eitt vinnurými fyrir fulltrúa EHF	Hluti af aðstöðu sérsambanda og/eða fundarherbergjum þeirra. Einungis notað á stórviðburðum.
6	Fundir	Eitt fundarherbergi fyrir 15 manns	Hluti af aðstöðu sérsambanda og/eða fundarherbergjum þeirra. Einungis notað á stórviðburðum.
7	Fundarherbergi	Eitt fundarherbergi fyrir FIBA – allt að 10 manns	Innifalið í nýrri gestaaðstöðu eða fundaraðstöðu í sérstakri aðstöðu sérsambanda. Einnig hægt að nota fundarými í tengibyggingu Laugardalshallar.
8	Gestaaðstaða	Óljósar kröfur	Mögulegt að nýta fyrirliggjandi viðburðarými í Laugardalshöll fyrir gestaþjónustu að einhverju leyti?
9	Skrifstofa	Ein skrifstofa fyrir FIBA	Óþarfi að byggja séraðstöðu.
10	Nuddherbergi	Fjögur nuddherbergi eða fundarherbergi	Samnýting á búningsherbergjum í eldri byggingum. Til staðar eru fjögur búningsherbergi í Laugardalshöll sem nýta má sem nuddherbergi til að mæta ýtrustu kröfum EHF.
11	Sjúkraherbergi (First aid) – fyrir áhorfendur	Lágmark 15 m <sup>2</sup> – með vaski – sturtur, klósett og biðrými er valkvætt	Búningsherbergi á 1. hæð tengibyggingar. Hægt að útbúa sérstaklega fyrir viðburði sem krefjast tveggja sjúkraherbergja. Annars verður nýtt sjúkraherbergi í Þjóðarhöll notað.
12	Fjölnotaherbergi	Tvö fjölnota herbergi (hvert um 50–60 m <sup>2</sup> )	Gestarými sem tengjast Laugardalshöll á 2. hæð tengibyggingar.
13	Geymsla fyrir fjölmiðla o.fl.	Tvö geymslurými fyrir geymslu á íþróttabúnaði og tæknibúnaði	Skoða hvort til séu rými nálægt fyrirliggjandi búningsherbergjum eða á 2. hæð. Einnig að skoða möguleika á 3. hæð Þjóðarhallar.
14	Lyfjaeftirlit	Herbergi til lyfjaeftirlits nálægt búningsklefum leikmanna. Lágmark 30 m <sup>2</sup> , biðsvæði fyrir átta, vinnusvæði og salerni með vaski og klósetti	Til staðar – Fjögur búningsherbergi á 1. hæð tengibyggingar. – Stutt í ný búningsherbergi Þjóðarhallar.
15	Stuðningsáætlun	Herbergi fyrir stuðningsáætlun vegna týndra barna o.s.frv.	Þegar þess er krafist þarf að skilgreina rými t.d. nálægt miðaaufgreiðslu með aðstöðu fyrir týnd börn eða tapað fundið.

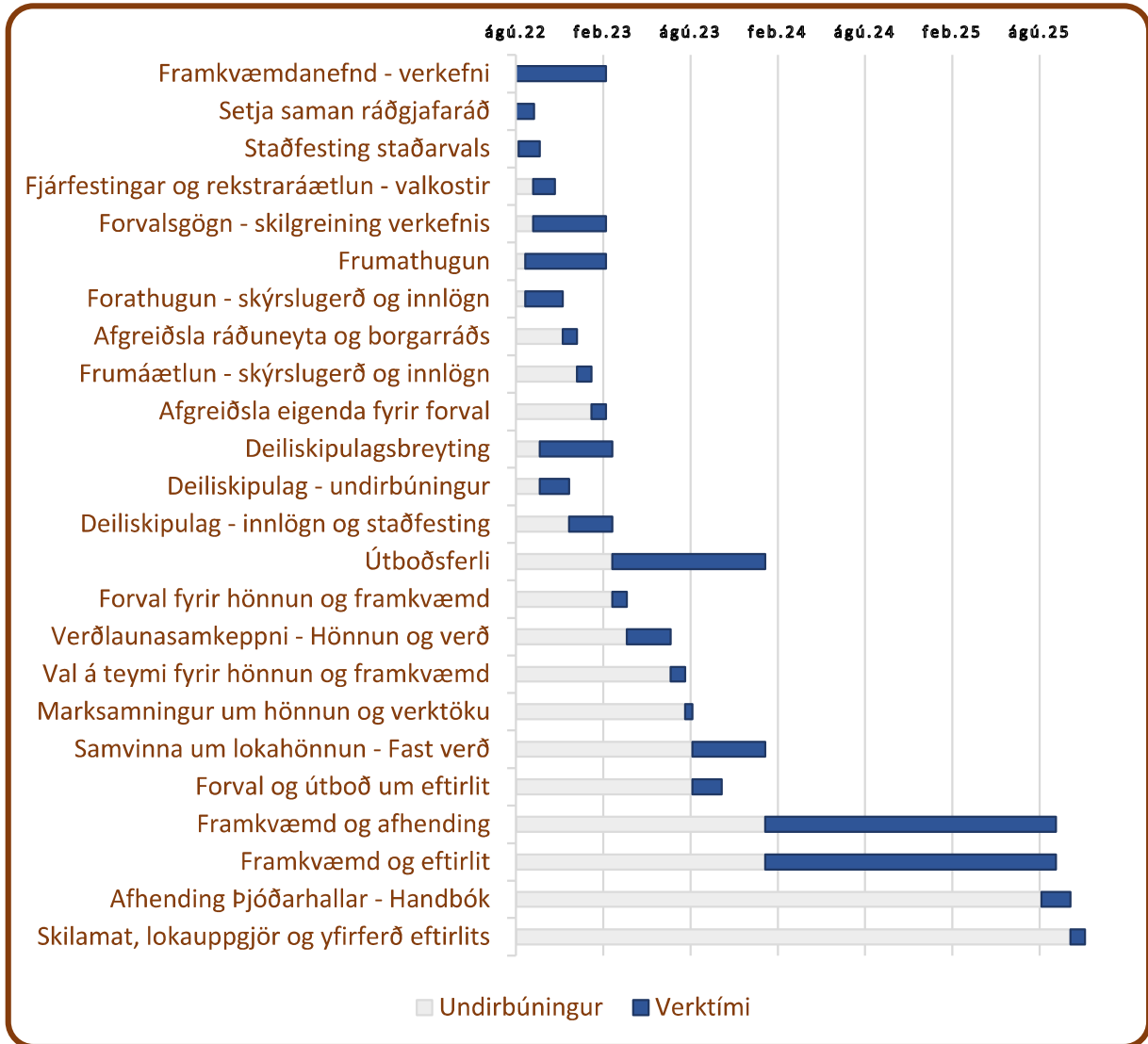


<b>Fyrirliggjandi rými sem samnýtast með starfsemi Þjóðarhallar</b>			
16	Fjölmíðlafundurir	Fjölmíðlaherbergi tengt inngangi – 30 til 50 m <sup>2</sup> með beinum aðgangi út	Eitt af rýmum á 2. hæð Laugardalshallar (150 m <sup>2</sup> ) sem tengist inngangi í Laugardalshöll. Gott aðgengi einnig að ganginum í Þjóðarhöllina.
17	Vinnuherbergi fjölmiðla	Fyrir að lágmarki 20 vinnustöðvar	Fjölmargir möguleikar í Frjálsíþróttahöll eða Laugardalshöll til að skapa vinnuaðstöðu fyrir fjölmiðla ef á þarf að halda.
18	Fjölmíðlarými á leiktíma	Lágmark 50 vinnustöðvar (0,6x0,8 m) – óhindrað útsýni yfir leikvöllinn frá öllum stöðvum	Hluti af aðstöðu sérsambanda og/eða fundarherbergjum þeirra. Einungis notað á stórviðburðum.
19	Inngangar	Sérstakir inngangar fyrir lið, FIBA-starfsmenn, gesti	Einnig inngangur í gegnum Laugardalshöllina beint inn að búningssklefum.
20	Veitingar	Óljósar kröfur	Í Laugardalshöll er til staðar eldhús og umfangsmikil aðstaða til að bera fram veitingar í anddyri. Þessi aðstaða getur nýst vel samhliða stærri viðburðum til að þjóna starfsfólki eða öðrum hópum utan Þjóðarhallar.
21	Bílastæði almennings	Fer eftir stærð leikvanga – lágmark 2.000 bílastæði fyrir 10.000 áhorfendur	Til staðar eru u.þ.b. 1.700 stæði í Laugardalnum. Fjölmörg stæði í nánasta nágrenni fyrir stórviðburði líkt og þekktist í höllum erlendis.

Mynd 8 – Jaðarrými til staðar – möguleikar til samnýtingar

## 8 Tímaáætlun

Tímaáætlun sem hér er kynnt hefst haustið 2022 þó svo undirbúningur verkefnisins hafi tekið mun lengri tíma. Áætlunin miðar við að Þjóðarhöll verði tilbúin haustið 2025. Áætlunin byggir jafnframt á að farartálmur á leiðinni séu yfirstíganlegir og ekki verði tafir í því ferli sem framundan er.



Mynd 9 – Tímaáætlun verkefnis um byggingu Þjóðarhallar

Til að halda ofangreinda tímaáætlun er mikilvægt að ríki og borg nái sem fyrst samkomulagi um skiptingu eignarhalds og með hvaða hætti rekstri skuli háttað.

## 9 Kostnaðaráætlun – Frumáætlun

Til að greina kostnað hefur Framkvæmdanefnd unnið frumþarfagreiningu fyrir starfsemi Þjóðarhallar og samhliða henni látið skissa upp mannvirki sem gæti uppfyllt þarfir. Þá er tekið tillit til þeirra rýma í Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll sem nýtast til að uppfylla kröfur FIBA og EHF um jaðarrými sem þurfa að vera til staðar fyrir ákveðna stórviðburði í handbolta og körfubolta.

Ákveðið var að miða við samtals 19.000 fermetra heildargólfhlöt viðburðarýmis og jaðarrýma. Þar af er aðalgólf um 3.000 m<sup>2</sup> en önnur rými eru þau sem tilgreind eru m.a. í kafla 6 hér að framan. Hlutverk fyrirhugaðrar samkeppni um hönnun og verktöku (sjá nánar kafla 10) er að leggja fram lausn sem inniheldur kröfur um rými sem þurfa að vera til staðar ásamt hagkvæmum tengingum þeirra á milli innanhúss, skilgreina aðkomu að mannvirkinu fyrir mismunandi hópa og tengja rými við bæði Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll.

Vinna við skilgreiningu byggingarreits er hafin hjá Reykjavíkurborg og er áætlað að skilgreina rúman byggingarreit til að gefa þátttakendum í samkeppni svigrúm til að hagræða mannvirki sem best.

Niðurstaða samkeppni um hönnun og verktöku getur orðið talsvert frábrugðin grunnhönnun sem lögð er til grundvallar þessum kostnaðarútreikningum en mjög nálægt því flatarmáli sem þarfagreining tilgreinir.

### 9.1 Skýringar með kostnaðaráætlun

Verkis gerði kostnaðaráætlun fyrir Framkvæmdanefnd. Við áætlun og útreikning á stofnkostnaði er miðað við flokkun og skráningu forsendna úr hugtakaskrá SI sem byggir á AACE<sup>®</sup> International – Recommended Practices No. 10S-90, Cost Engineering Terminology, útg. 2020.8.07.

Áætlunin fellur undir flokk 4 af 5 sbr. skilgreiningu AACE, þar sem áætlun í fyrsta flokki er byggð á ítarlegustu gögnum en áætlun í fimmta flokki er byggð á fæstum gögnum. Í flokki 4 er gert ráð fyrir að byggt sé á gögnum sem innihalda á milli 1–15% af fullskilgreindu verkefni.

Fyrir áætlanir í flokki 4 skv. skilgreiningu AACE eru skilgreind vænt vikmörk en vænt vikmörk eru háð flækjustigi verkefnisins, gæðum viðmiðunarupplýsinga og annarri áhættu og óvissu. Er í áætlun þessari metið að vænt vikmörk séu:

Neðri mörk:	–15%
Efri mörk:	+25%

Áætlun þessi byggir á þarfagreiningu og ýmsum upplýsingum um eiginleika mannvirkisins eins og markmiðssetningum fyrir notkun mannvirkis, fyrirmynd að grunnmynd og tillögu að staðsetningu og lóðarskipulagi. Er það metið vera ígildi um 10% af fullskilgreindu verkefni. Stuðst er við fermetraverð rýma/svæða og magn og einingaverð helstu byggingarhluta.

Þarfagreining Framkvæmdanefndar um byggingu Þjóðarhallar er höfð sem fyrirmynd við gerð kostnaðaráætlunarinnar. Þarfagreiningin tekur mið af öllum kröfum sem gerðar eru til þjóðarleikvanga fyrir innanhússíþróttir. Gert er ráð fyrir að grafa, fleyga og sprengja um 90 x 100 m grunn undir bygginguna sem gengur inn í hlíðina sunnan við núverandi Laugardalshöll til móts við Suðurlandsbraut. Er miðað við að unnt verði að nýta grjót sem til fellur innan marka höfuðborgarsvæðisins. Reiknað er með því að á móti jarðvegi sé reist steinsteypt virki með steiptum milliplötum og að ofan á það sé byggð stálgrindarbygging með stálsperum fyrir slétt þak yfir vallarstæði og áhorfendastúkum en að notað verði léttara stálvirki í öðrum útveggjum yfir jörðu. Reiknað er með að allar útveggjaklæðningar yfir jörðu séu einfaldar áklæðningar og að allir gluggar og hurðir séu úr áli til þess að tryggja einfaldara

viðhald og lengri líftíma hjúpflatar. Í fyrirmyndinni er gengið út frá því að öllum kröfum er varða öryggi og vellíðan notenda sé fullnægt samkvæmt kröfum í byggingarreglugerð. Þá er reiknað með að byggingin verði búin stjórnbúnaði, loftræsti- og hitakerfi með endurnýtingu á varma og að allt aðgengi almennings verði útfært til þess að uppfylla samfélagslegar og umhverfislegar kröfur vistvottunar BREEAM. Í kostnaðarmatinu er einnig gerð sérstök áætlun fyrir undirbúnings- og hönnunarkostnað sem fellur til vegna vottunarinnar.

Allir útreikningar eru framkvæmdir með einingaverðum Verkís í reiknilíkani Verkís. **Tölur eru með virðisaukaskatti.** Í frumpáttakostnaði er miðað við að framkvæmd einstakra verkþátta sé unnin af verktaka sem hefur á sínum snærum alla nauðsynlega iðnmeistara og iðnaðarmenn, tæki og aðstöðu til þess að vinna verkið og hafi verkstæðisaðstöðu í innan við 10 km fjarlægð frá byggingarstað. Kostnaður vegna aðstöðu sem setja þarf upp til þess að vinna verkþætti miðast við kröfur sem gerðar eru í lögum og reglugerðum og kjarasamningum iðnaðarmanna. Leiga á aðstöðu fylgir mati á hæfilegum framkvæmdatíma og mati á hæfilegri mannaflaþörf fyrir framkvæmdina í samræmi við þann tímaramma sem settur hefur verið.

Ítarlegri lýsingu á forsendum kostnaðarmats SI er að finna á vefnum <https://kostnadir.is/>.

## 9.2 Áætlun stofnkostnaðar

**Heildarstofnkostnaður við byggingu Þjóðarhallar er 15 milljarðar króna.**

Innifalið í stofnkostnaðaráætlun eru eftirtaldir liðir:

- Undirbúningskostnaður
- Frumpáttakostnaður allra byggingarhluta inni og fyrir utan
- Hönnun, ráðgjöf og eftirlit
- Umsjón verkkaupa
- Opinber gjöld og leyfisgjöld
- Óbeinn kostnaður verktaka og verkkaupa – Aðstaða og yfirbygging
- Ófyrirséður kostnaður
- Gatnagerðargjöld skv. verðskrá
- Lóðagjöld skv. verðskrá
- Fjármagnskostnaður á framkvæmdatíma
- Virðisaukaskattur 24% af framkvæmdakostnaði

Stærð mannvirkis miðar við 19.000 fermetra og gert ráð fyrir að hönnun rýma miðist við að ná sem mestri samlegð við þau rými sem eru til staðar í Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll.

## 9.3 Líftímagreining kostnaðar

Framkvæmd var líftímagreining á mannvirkinu.

Líftímagreiningin miðast við 80 ára áætlaðan nýtingartíma (e. Estimated Service Life) og líftímakostnaður er reiknaður á núvirði m.v. 3% ávöxtunarkröfu í samræmi við ÍST/EN 16627:2015 Sustainability of construction works - Assessment of economic performance of buildings - Calculation method.

Áætlaður verkkostnaður er samkvæmt kostnaðaráætlun Verkís frá október 2022. Rekstrarkostnaður er áætlaður og miðast við þá grunnstarfsemi sem fram mun fara í húsinu eins og henni er lýst í þarfagreiningu Framkvæmdanefndar um byggingu Þjóðarhallar frá nóvember 2022. Einnig er stuðst við lykiltölur fyrir rekstur sambærilegra bygginga.

Kostnaður vegna viðhalds er áætlaður í samræmi við áætlaðann líftíma byggingarefna og viðhaldsþörf þeirra."

**Áætlaður líftímakostnaður við rekstur Þjóðarhallar er 15.870 krónur/fermetra á ári.** Þessi útreikningur tekur ekki mið af samlegð í rekstri með Laugardalshöll og Frjálsíþróttahöll.

Því hefur verið miðað við 300 milljónir króna í árlegan rekstrarkostnað Þjóðarhallar að teknu tilliti til samlegðaráhrifa. Innifalið í þessum kostnaði eru **árleg fasteignagjöld; 125,4 m.kr.**

#### 9.4 Sveigjanleiki áætlunar

Framkvæmdanefnd telur að kostnaðaráætlun gefi nokkuð nákvæma tölu um áætlaðan kostnað. Hins vegar séu veruleg tækifæri fólgin í samvinnu verkkaupa og verktaka í tengslum við útboðsferlið sem geri kleift að lækka framkvæmdakostnað. Útboðsleiðin sem mælt er með ýtir undir að lausnir í hönnun verði aðlagaðar hagkvæmum byggingaraðferðum frekar en að byggingaraðferðir séu aðlagaðar að hönnun.

Rétt er að nefna að í áætlun eru liðir sem skilgreinast sem

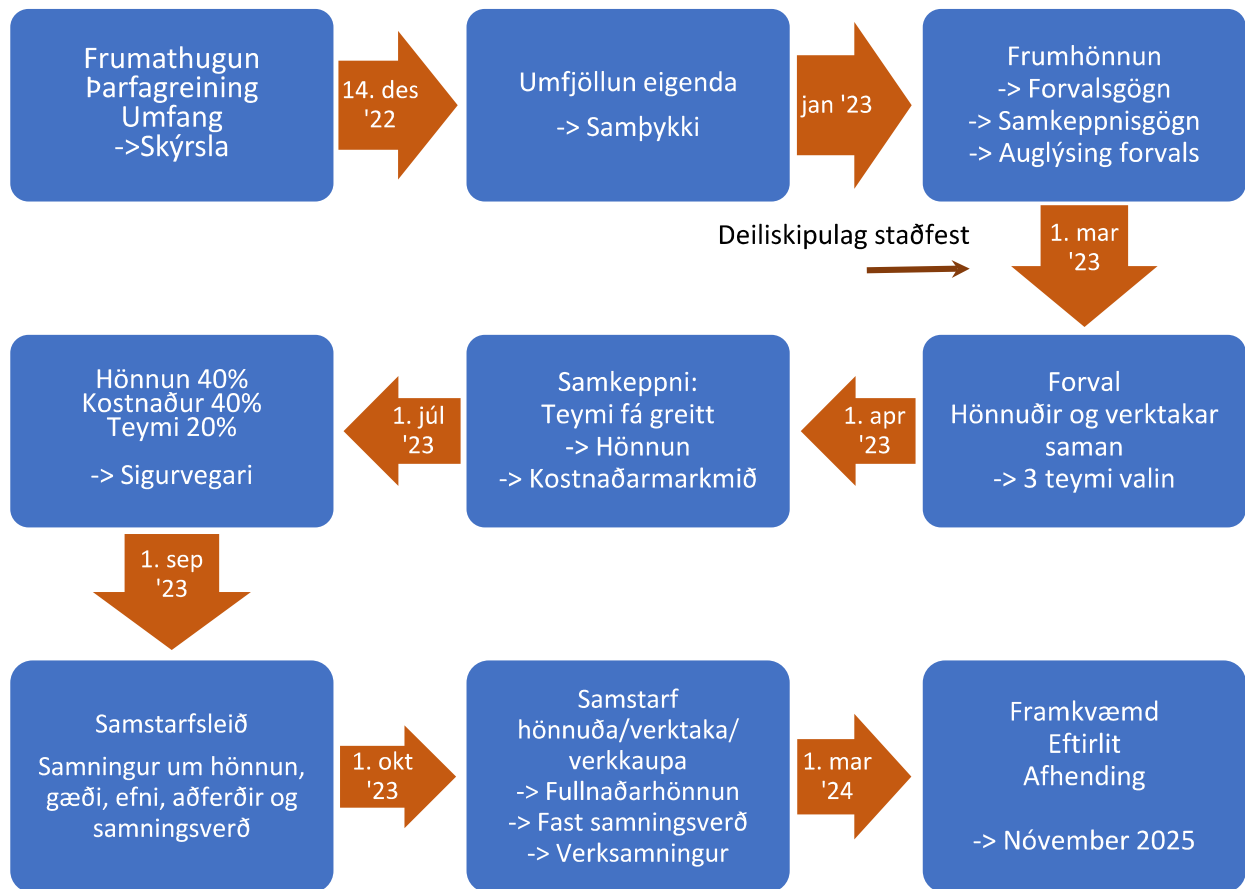
- óbeinn kostnaður,
- ófyrirséður kostnaður og
- önnur ráðgjöf.

**Góður undirbúningur á hönnunarstigi** fram að upphafi framkvæmda dregur úr heildarkostnaði.

Sýnt hefur verið fram á að með beitingu útboðsleiðar; „Samkeppni með samstarfi fram að lokahönnun“ nýtast margskonar þekktar og þrautreyndar lausnir í útfærslum frá birgjum og verktökum sem dregur úr áhættu í hönnun og eykur gæði til lengri tíma litið.

## 10 Útboðsferli – Undirbúningur, hönnun, samræming og framkvæmd

Framkvæmdanefnd leggur til eftirfarandi leið fyrir undirbúning, útboð og framkvæmdir við byggingu Þjóðarhallar:



Mynd 10 – Aðferðafræði frá þarfagreiningu til afhendingar

### Rökstuðningur fyrir þessari leið er eftirfarandi:

1. Sambærileg leið er þekkt og hefur verið notuð nýlega í verkefnum á vegum FSRE.
2. Þessi leið var notuð með góðum árangri í Þrándheimi við byggingu samsvarandi mannvirkis sem krafðist góðra tenginga við fyrirliggjandi mannvirki.
3. Með útboði til teymis hönnuða og verktaka fæst samhljómur í tillögur arkitekta, verkfræðinga og byggingaraðila þar sem lausnir verktaka verða hluti af forsendum hönnunar arkitekta. Lausnin er svo staðfest og útfærð af verkfræðingum.
4. Þessi leið gefur verkkaupa færi á að taka þátt í endanlegri útfærslu mannvirkis sem tryggir betri sátt um endanlega niðurstöðu.
5. Þessi leið er talin gefa hagkvæma niðurstöðu þar sem líkur á endurhönnun í byggingarferli minnka vegna teymisvinnu auk þess sem þjóðandi ber ábyrgð á að skila fullbúnu mannvirki eftir að samræmingarferli lýkur án aukakostnaðar.
6. Ef farin er hrein útboðsleið fyrir alverktöku frekar en sú útboðsleið sem lögð er til hér að framan verður mun meiri óvissa um endanlega niðurstöðu framkvæmdar hvað varðar gæði, útfærslur og framkvæmdakostnað.

## 11 Rekstrarlíkan – Sviðsmyndir

Ein af forsendum staðarvals fyrir Þjóðarhöll eru fyrirsjáanleg samlegðaráhrif af rekstri Þjóðarhallar, Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar. Framkvæmdanefnd telur skynsamlegt að mæla með rekstri allra mannvirkjanna af sama rekstraraðila, þ.e. sviðsmynd 1 hér að neðan.

Notendur mannvirkisins munu greiða fyrir rekstur Þjóðarhallar og fyrir þá þjónustu sem sameiginlegur rekstur þriggja mannvirkja býður upp á.

Til ráðstöfunar í tvískiptri Laugardalshöll og í fjórskiptri Þjóðarhöll eru um **29.850 tímar yfir árið**, ef frá eru taldir helstu frídagar. Opnun virka daga er áætluð kl. 8-23 og um helgar kl. 8-19.

Til einföldunar er ekki fjallað um nýtingu á Frjálsíþróttahöll hér en heildarskipulagning allra mannvirkja verður forsenda nýrra samninga um rekstur þegar kemur að nánari útfærslu.

Komi til þess að aðstaða skapist fyrir sérsambönd ÍSÍ er gert ráð fyrir að greidd verði leiga fyrir þá aðstöðu.

Tækifæri eru til að auka nýtingu Þjóðarhallar talsvert með nýtingu á tímum fyrri part dags og um miðjan dag. Þar má sjá fyrir sér aukna starfsemi í tengslum við Lýðheilsu auk þess sem HÍ og HR hafa þörf fyrir meiri notkun á þessum jaðartímum.

Kostnaður við rekstur og viðhald Þjóðarhallar árlega hefur verið **áætlaður um 300 milljónir króna**. Hér er ekki um stofnkostnað eða afskriftir að ræða heldur daglegan rekstrarkostnað, opinber gjöld, tryggingar, þrif, skipulagningu, endurnýjun og viðhald fasts búnaðar, viðhald mannvirkis, rafmagn, hita og aðra rekstartengda þjónustu.

Heildarþörf fyrir verkefni sérsambanda, grunnskóla, íþróttafélaga, framhaldsskóla og háskóla hefur verið skilgreind en unnið er að nákvæmari skiptingu þessara verkefna fyrir annars vegar Þjóðarhöll sem verður mögulega í sameiginlegri eigu ríkis og borgar og hins vegar Laugardalshöll sem í dag er í eigu borgar sem sér alfarið um rekstur hennar án aðkomu ríkisins. Niðurstaða þeirrar vinnu verður innlegg í umræðu um skiptingu kostnaðar við byggingu og rekstur.

### Rekstraraðilar sem mögulega geta komið að rekstri Þjóðarhallar eru:

1. Reykjavíkurborg
2. Rekstrarfélag í eigu ríkis og borgar – Þjóðarhöll ehf.
3. Íþróttta og sýningahöllin ehf. – ÍSH
4. Nýir aðilar

### 11.1 Tekjur og kostnaður

Hafa ber í huga að sviðsmyndir eru einfaldaðar og verkefni næstu mánaða er að útfæra sviðsmyndir rekstrar að endanlegri niðurstöðu.

#### Óháð sviðsmyndum má skilgreina tekjur og kostnað vegna rekstrar með eftirfarandi hætti:

##### 11.1.1 Tekjur

1. Íþróttakennsla grunnskóla – skóla og frístundasvið/borgin
2. Íþróttafélögin Ármann og Þróttur – borgin
3. Lýðheilsuverkefni – borgin
4. Æfingar allra landsliða – sérsambönd/riki
5. Landsleikir og stórviðburðir íþróttta – sérsambönd/riki
6. Skrifstofur, fundaraðstaða og geymslur HSÍ, KKÍ og BLÍ – sérsambönd

7. Framhaldsskólar – íþróttakennsla – *viðkomandi skóli*
8. Háskóli Íslands – íþróttatengt nám á háskólastigi – verklegt, kennsla, rannsóknir – *HÍ*
9. Háskólinn í Reykjavík – íþróttatengt nám á háskólastigi – verklegt, kennsla, rannsóknir – *HR*
10. Viðburðir – *rekstraraðili/viðburðafyrirtæki*
11. Aðstaða fyrir veitingar og aðra þjónustu – *rekstraraðili/viðburðafyrirtæki*
12. Stuðningur ef vantar upp á reksturinn – *ríki og borg*
  - *Skiptingu kostnaðar sem mögulega vantar upp á reksturinn þarf að útfæra nánar.*

#### 11.1.2 Rekstrarkostnaður

1. Þrif
2. Húsumsjón
3. Rekstrarstjórnun
4. Samræming daglegrar nýtingar – skráning, utanumhald og eftirlit
5. Viðhald, endurnýjun og umsjón búnaðar til rekstrar
6. Rekstur samræmdra tölvukerfa
7. Aðföng rekstrarvöru
8. Sorphirðumál
9. Rafmagn
10. Heitt og kalt vatn
11. Önnur rekstartengd þjónusta
12. Opinber gjöld
13. Tryggingar
14. Viðhald mannvirkis
15. Annar kostnaður tengdur eignarhaldi



## 11.2 Sviðsmynd 1 – Íþrótt- og sýningahöllin ehf.

Að semja við núverandi rekstraraðila Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar, ÍSH, um að taka að sér rekstur Þjóðarhallar. Tekju- og kostnaðarlíkan væri svipað og að framan greinir og allur kostnaður vegna rekstrar fellur á ÍSH. Ákveða þarf í samningi við ÍSH fyrirkomulag ráðstöfunar á tímum fyrir viðburði á vegum ÍSH.

Í þessari sviðsmynd má færa rök fyrir því að ÍSH eftir sem áður greiði fyrir afnot af tímum sem þeir selja út til viðburða til eigenda sinna (sjá kafla 12 um sviðsmyndir eignarhalds) sem og fyrir önnur tekjumyndandi rými Þjóðarhallar. Um væri að ræða greiðslur fyrir leigu til eigenda.

Fyrir tíma sem nýttir eru fyrir íþróttir fengi ÍSH greitt umsamið þjónustugjald frá viðkomandi aðilum.

Ef Sviðsmynd 2 um eignarhald (kafla 12) yrði valin þá stæði ÍSH einnig fyrir greiðslum og afborgunum lána vegna framkvæmdar. Einnig kæmi þá til samningur við ríki og borg um aukin árleg framlög til að standa straum af afborgunum og vöxtum lána vegna framkvæmdar.

## 11.3 Sviðsmynd 2 – Þjóðarhöll ehf.

**Stofnað verði hlutafélagið Þjóðarhöll ehf. í eigu ríkis og borgar.**

Tilgangur félagsins verði að halda utan um hagsmuni Þjóðarhallar, að vera fjölnota mannvirki fyrir íþróttir, menningu, kennslu og viðburði. Félaginu væri ætlað að halda utan um tekjur sem koma frá greiðendum og greiða kostnað vegna skilgreindra þátta.

Samið verði við ÍSH til að sjá um grunnþætti í daglegum rekstri. ÍSH fær greitt samkvæmt samningi frá Þjóðarhöll ehf. fyrir skilgreinda þjónustu. ÍSH getur einnig skipulagt viðburði í Þjóðarhöll að teknu tilliti til fyrirsjáanlegrar nýtingar fyrir íþróttir. Samkomulag verði gert um sveigjanlega samnýtingu allra þriggja mannvirkjana til að tryggja íþróttunum forgang. ÍSH hefur heimild til að semja við Þjóðarhöll ehf. um leigu á óráðstöfuðum tímum í Þjóðarhöll.

## 11.4 Sviðsmynd 3 – Reykjavíkurborg

Að Reykjavíkurborg taki að sér rekstur Þjóðarhallar í samvinnu við eða óháð núverandi rekstraraðila Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar, ÍSH.

## 12 Eignarhald Þjóðarhallar – Sviðsmyndir

Samkvæmt viljayfirlýsingu er gert ráð fyrir að ríki og borg fjármagni verkefnið.

Valkostir til fjármögnunar eru nokkrir:

### 12.1 Sviðsmynd 1 – Ríki og borg

Ríki og borg fjármagna byggingu Þjóðarhallar og standa straum af greiðslu framkvæmdakostnaðar á framkvæmdatímanum mars 2023 til nóvember 2025. Hlutföll þessarar fjármögnunar geta ráðist með eftirfarandi hætti:

- A. Tímanotkun ríkis og borgar
- B. Kostnaður vegna byggingar til að uppfylla þarfir skóla og íþróttafélaga í Laugardal
- C. Samkomulag um skiptingu

#### 12.1.1 Leið A – Tímanotkun ríkis og borgar

- Notendur Þjóðarhallar má skilgreina á ábyrgð/undir forsjá ríkis, borgar eða rekstraraðila, líkt og gert var í kaflanum um rekstur hér að framan.
- Notendur undir forsjá rekstraraðila og tímar til síðari ráðstöfunar geta skipst 50/50 milli ríkis og borgar.
- Heildarkostnaður vegna byggingar Þjóðarhallar skiptist á grunni áætlaðrar tímanotkunar verkefna sem eru undir forsjá ríkis og borgar.
- Heildarþörf fyrir verkefni sérsambanda, grunnskóla, íþróttafélaga, framhaldsskóla og háskóla hefur verið skilgreind en unnið er að nákvæmari skiptingu þessara verkefna fyrir annars vegar Þjóðarhöll sem verður mögulega í sameiginlegri eigu ríkis og borgar og hins vegar Laugardalshöll sem í dag er í eigu borgar sem sér alfarið um rekstur hennar án aðkomu ríkisins.

#### 12.1.2 Leið B – Kostnaður við að uppfylla þarfir skóla og íþróttafélaga í Laugardal

Önnur leið til að meta skiptingu milli ríkis og borgar væri að skoða þau verkefni sem rætt hefur verið um að byggja í Laugardal til að uppfylla þarfir Reykjavíkurborgar um æfinga-, keppnis- og kennsluhúsnæði fyrir félög og skóla.

- Búið er að þarfagreina og hanna húsnæði sem staðsett yrði á bílastæði vestan gervigrasvallar þróttar.
- Stærð þess húsnæðis er nú áætlað um 3.000 fermetrar með einum sal auk annarrar aðstöðu.
- Eftir sem áður verður þörfin mun meiri samkvæmt upplýsingum frá íþróttafélögum og skóla- og frístundasviði Reykjavíkurborgar. Þarfir um notkun eru um 10.000 tímar fyrir félags- og skólastarf. Til að uppfylla þá þörf þarf 2–3 sali nánast allan veturinn frá morgni til kvölds.
- **Til að uppfylla þörfina þarf borgin að byggja fyrir 4–5 milljarða.**
- Ef ekki verður farið í sérstaka framkvæmd til að uppfylla heildarþörf má færa rök fyrir því að samsvarandi fjármunum verði varið til byggingar Þjóðarhallar.

#### 12.1.3 Leið C – Samkomulag um skiptingu

Leið C gerir ráð fyrir samkomulagi um skiptingu milli ríkis og borgar um fjármögnun óháð niðurstöðum leiðar A og leiðar B.

Benda má á að fjármögnun framhaldsskóla er með skiptingu ríki/borg 60/40.

## 12.2 Sviðsmynd 2 – Ríki og borg ásamt ÍSH ehf.

Ríki og borg gera samkomulag við Íþrótt- og sýningarhöllina ehf. um að auka hlutfé í ÍSH.

Ríki og borg leggja hlutfélaginu til stofnfjármagn til hönnunar og hluta framkvæmda og gæti hluti þess framlags verið gjöld svo sem virðisaukaskattur, gatnagerðargjöld, fasteignagjöld á framkvæmdatíma og lóðagjöld og annar hluti beint framlag eigenda.

Nýtt og endurfjármagnað ÍSH fjármagni framkvæmdina með lánum eftir því sem líður á verkefnið.

Gerður verði nýr samningur við ÍSH, svipaðs eðlis og núgildandi samningur um leigu Frjálsíþrótt- og Laugardalshallar, um rekstur Þjóðarhallar og greiðslur vegna stofnkostnaðar og rekstrar.

Gert verði nýtt hluthafasamkomulag milli eigenda ÍSH með aðkomu ríkis sem nýs eiganda.

**Ríki og borg eignist mannvirkið að 25 árum liðnum með t.d. eignarhlutföllunum 60/40, 50/50 eða 40/60.**

## 12.3 Sviðsmynd 3 – Alútboð fjármögnunar, hönnunar og framkvæmda

Ríki og borg standa að undirbúningi hönnunar og framkvæmda. Þau skilgreina markmið og hlutverk Þjóðarhallar og bjóða út fjármögnun, hönnun og framkvæmd. Því fylgir samningur um reglulegar greiðslur til 25 ára líkt og í sviðsmynd nr. 2.

## 12.4 Innlegg Framkvæmdanefndar til umræðu

### 12.4.1 Sviðsmynd 1 – Ríki og borg

1. Fjárstreymi frá ríki og borg til lengri tíma verður að öllum líkindum lægra með þessari leið þar sem ekki þarf að greiða sérstaklega hagnað/ábata til þriðja aðila heldur einungis vexti og afborganir af lánum verði þau tekin vegna framkvæmdarinnar. Ætla má að ríki og borg njóti hagstæðra lánakjara.
2. Áhrif á rekstur og notkun Þjóðarhallar í framtíðinni eru betur tryggð með beinu eignarhaldi.
3. Framkvæmdatími verður styttri þar sem ekki þarf að fá nýja aðila að verkefninu sem væntanlega munu endurskilgreina mannvirkið áður en framkvæmdir hefjast. Sú yfirfærsla er líkleg til að taka umtalsverðan tíma. Líklega bætist þá við sjálfstætt hönnunarútboð og svo sjálfstætt framkvæmdarútboð í kjölfarið.

### 12.4.2 Sviðsmynd 2 – Ríki og borg ásamt ÍSH ehf.

- Fjárstreymi vegna þessarar leiðar er fyrirsjáanlegt fyrir ríki og borg.
- Líklegt er að í samstarfi við núverandi rekstraraðila næðist góður árangur í þarfagreiningu, með notagildi og framkvæmdakostnað í huga.
- Góð reynsla var af framkvæmd um byggingu Frjálsíþróttahallar sem Reykjavíkurborg og Samtök iðnaðarins stóðu að í jöfnum hlutföllum með stofnun hlutfélags til að annast framkvæmdir við byggingu Frjálsíþróttahallar og rekstur sameiginlegra mannvirkja. Hlutfé var 100 milljónir og tekið lán fyrir framkvæmdinni að stærstum hluta.
- Góð reynsla er af rekstri Laugardalshallar og Frjálsíþróttahallar samkvæmt samningi ÍSH við Reykjavíkurborg um rekstur þeirra. Komið hefur fram óánægja vegna þess að íþróttæfingar falla niður vegna viðburða í núverandi mannvirkjum. Framkvæmdanefndin og ÍBR ásamt fleirum leggja áherslu á aukinn fyrirsjáanleika varðandi skipulagningu æfinga fram í tímann.
- Rétt er að benda á að umfang fyrirhugaðrar Þjóðarhallar er margfalt stærra en bygging Frjálsíþróttahallar og því nauðsynlegt að styrkja félag sem tekur að sér að reisa slíkt mannvirki.

12.4.3 Sviðsmynd 3 – Alútboð fjármögnunar, hönnunar og framkvæmda

- Ef farin er hrein útboðsleið fyrir alverktöku með fjármögnun og tilheyrandi eignarhaldi þriðja aðila verður mun meiri óvissa um útfærslu framkvæmdar og rekstrar í framtíðinni.
- Verkkauþarnir, ríki og borg, munu hafa minni áhrif á endanlega niðurstöðu.

Mikilvægt er að eigendur væntanlegrar Þjóðarhallar taki afstöðu sem fyrst til ofangreindra hugmynda um kostnaðarskiptingu vegna framkvæmdarinnar og/eða bendi á aðrar útfærslur.

Reykjavík, 16. janúar 2023

Fyrir hönd framkvæmdanefndar:

Gunnar Einarsson, formaður

Íslenska ríkið og Reykjavíkurborg gera um stofnun einkahlutafélags svohljóðandi:

## STOFNSAMNING

### 1. gr.

Heiti félagsins er Þjóðarhöll ehf. og er heimilisfang þess Lindargata 1, 101 Reykjavík.

Félagið er stofnað með heimild í 6. gr. fjárlaga 2024, lið 5.19 af hálfu ríkissjóðs og með samþykkt í borgarráði, dags. 7. september 2023.

### 2. gr.

Tilgangur félagsins er að standa að undirbúningi að byggingu þjóðarhallar í Laugardal í Reykjavík í samræmi við þann fjárhagsramma sem félaginu er markaður.

### 3. gr.

Félagið skal halda utan um áætlanagerð og kostnaðaráætlanir vegna verkefnisins og vinna að gerð útboðsskilmála og útboðsgagna í samræmi við lög um opinber innkaup. Félagið tekur jafnframt við verkefnum framkvæmdanefndar sem áður kom að undirbúningi verkefnisins. Félagið skal svo fljótt sem verða má eftir stofnun þess hefja forval fyrir samkeppnisútboð sem felur í sér hönnun og byggingu þjóðarhallar. Skuldbindandi samkeppnisútboð mun aðeins fara fram eftir að hluthafar hafa tryggt fjármögnun verkefnisins.

Þá skal félagið leita til opinberra aðila á vegum ríkis og borgar með þjónustu á sviði opinberra innkaupa og framkvæmdamála eftir því sem þurfa þykir.

### 4. gr.

Hagnaði af eignum félagsins skal ráðstafað í þágu tilgangs félagsins eins og hann er skilgreindur í samþykktum.

### 5. gr.

Hluthafa er óheimilt að selja, lána, veðsetja, gefa eða framselja á annan hátt hluti sína í félaginu í heild eða hluta, án skriflegs samþykkis stjórnar félagsins.

### 6. gr.

Hlutfé félagsins er 10 m.kr. og skiptist í einnar krónu hluti. Hlutir skulu hljóða á nafn og fylgir eitt atkvæði hverri krónu í hlutfé.

Eftirfarandi aðilar eru skráðir fyrir neðangreindum hlutum í félaginu:

Ríkissjóður Íslands, kt. 540269-6459, fyrir 55% af hlutfénu að upphæð 5,5 m.kr.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, fyrir 45% af hlutfénu að upphæð 4,5 m.kr.

CAEQ  
JY  
PRLB

Allt hlutfé er þegar greitt.

7. gr.

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar sem kosnir skulu á aðalfundi. Hvor hluthafi tilnefnir tvo fulltrúa. Í aðdraganda aðalfundar skulu hluthafar koma sér saman um tilnefningu oddamanns sem jafnframt er formaður stjórnar. Náist slíkt samkomulag ekki skal hann tilnefndur af ráðherra, sem fer með eignamál ríkisins. Stjórn skiptir að öðru leyti með sér verkum.

8. gr.

Kostnaður við stofnun félagsins, sem er áætlaður 300.000 kr., greiðist úr félagssjóði.

9. gr.

Fjöldi varamanna skal ákveðinn í samþykktum félagsins. Stofnfundur kýs stjórn og endurskoðanda til fyrsta aðalfundar.

Drög að samþykktum félagsins er hluti af stofnsamningi þessum.

Reykjavík, 10. janúar 2024

f.h. íslenska ríkisins

  
forsætisráðherra

f.h. Reykjavíkurborgar

  
borgarstjóri

  
fjármála- og efnahagsráðherra

  
mennta- og barnamálaráðherra

## STOFNFUNDARGERÐ

Stofnfundur einkahlutafélagsins Þjóðarhöll ehf. var haldinn hinn 10. janúar kl. 11:30 hjá Íþrótt- og Ólympíusambandi Íslands við Engjaveg 6, Reykjavík.

Mætt voru f.h. íslenska ríkisins Katrín Jakobsdóttir, forsætisráðherra, Þórdís Kolbrún Reykfjörð Gylfadóttir fjármála- og efnahagsráðherra, sem fer með hlut ríkisins í félaginu, og Ásmundur Einar Daðason mennta- og barnamálaráðherra. Einnig var mættur f.h. Reykjavíkurborgar Dagur B. Eggertsson borgarstjóri.

Á fundinum var lagt fram frumvarp að stofnsamningi fyrir Þjóðarhöll ehf. með drögum að samþykktum sem teljast hluti hans. Þau byggja m.a. á drögum að samkomulagi sem fóru fyrir ríkisstjórn og borgarráð sl. haust.

Frumvarpið var kynnt fundarmönnum. Það var síðan borið undir atkvæði og samþykkt samhljóða.

Ákveðið var, í samræmi við samþykktir félagsins, að stjórn sé skipuð fimm einstaklingum og tveimur til vara.

Aðalmenn í stjórn félagsins voru kosin:  
Jón Arnór Stefánsson, sem jafnframt er formaður  
Helga Sigurrós Valgeirsdóttir  
Þórey Edda Elísdóttir  
Ómar Einarsson  
Ólöf Örvarsdóttir

Varamenn í stjórn félagsins voru kosin:  
Högni Haraldsson og Þórhildur Lilja Ólafsdóttir.

Samþykkt var að formaður stjórnar hafi prófkúru. Þá var jafnframt samþykkt tillaga um að ríkisendurskoðandi endurskoði reikninga félagsins, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga nr. 86/1997 um Ríkisendurskoðun.

Á fundinum kom einnig fram að að kostnaðarskipting á framkvæmdakostnaði vegna byggingar þjóðarhallar verði í samræmi við eignarhlutföll aðila í hinu nýstofnaða félagi. Þá sé einnig miðað við að ríki og Reykjavíkurborg leggi til lágmarks hlutfallslegt rekstrarframlag til þjóðarhallar ehf. að framkvæmdum loknum eða þegar mannvirkið verður tekið í notkun sem tekur mið af áætlaðri tímanoktun aðila í þjóðarhöll. Gert er ráð fyrir að ríkið greiði árlega 40% af lágmarksrekstrarframlagi til þjóðarhallar og Reykjavíkurborg 60%. Að tveimur rekstrarárum þjóðarhallar liðnum verður rekstrarframlag ríkis og Reykjavíkurborgar endurskoðað með tilliti til raun tímanotkunar hvors aðila. Fyrirvari er þó gerður af hálfu beggja hluthafa um að fullnægjandi heimildir fái til að setja fjármuni í verkefnið.

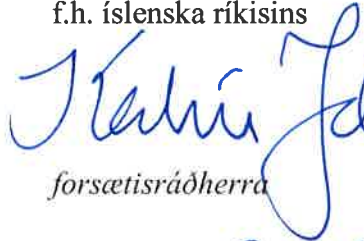
Einnig kom fram að þegar samþykktar fjárveitingar liggja fyrir til verkefnisins verði ýtarlegra samkomulag gert milli ríkis og Reykjavíkurborgar um sameiginlega ábyrgð á uppbyggingu og rekstri.

Fleiri mál voru ekki tekin fyrir.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "KEG" and "(A-D)".

Reykjavík, 10. janúar 2024

f.h. íslenska ríkisins



forsætisráðherra

f.h. Reykjavíkurborgar



borgarstjóri



fjármála- og efnahagsráðherra



mennta- og barnamálaráðherra



# S a m þ y k k t i r

fyrir einkahlutafélagið

**Þjóðarhöll ehf.**

## Nafn og heimili félags

### 1. gr.

Félagið er einkahlutafélag og er nafn þess Þjóðarhöll ehf. Heimilisfang félagsins er í Lindargötu 1, 101 Reykjavík.

Félagið er stofnað af hálfu ríkissjóðs með heimild í 6. gr. fjárlaga 2024, sbr. lið 5.19 og með samþykkt í borgarráði, dags. 7. september 2023.

## Tilgangur, markmið og hlutverk félags

### 2. gr.

Tilgangur félagsins er að standa að undirbúningi að byggingu þjóðarhallar í Laugardal í Reykjavík í samræmi við þann fjárhagsramma sem félaginu er markaður.

Félagið skal halda utan um áætlanagerð og kostnaðaráætlanir vegna verkefnisins og vinna að gerð útboðsskilmála og útboðsgagna í samræmi við lög um opinber innkaup. Félagið tekur jafnframt við verkefnum framkvæmdanefndar sem áður kom að undirbúningi verkefnisins. Félagið skal svo fljótt sem verða má eftir stofnun þess hefja forval fyrir samkeppnisútboð sem felur í sér hönnun og byggingu þjóðarhallar. Skuldbindandi samkeppnisútboð mun þó aðeins fara fram eftir að hluthafar hafa tryggt fjármögnun verkefnisins.

Þá skal félagið leita til opinberra aðila á vegum ríkis og borgar með þjónustu á sviði opinberra innkaupa og framkvæmdamála eftir því sem þurfa þykir.

Hagnaði af eignum félagsins skal ráðstafað í þágu tilgangs félagsins eins og hann er skilgreindur í samþykktum þessum.

## Hlutfé félagsins, fyrirsva o.fl.

### 3. gr.

Hlutfé félagsins er að nafnvirði kr. 10.000.000,- (tíumilljónir króna).

Hver hlutur er að fjárhæð ein króna eða margfeldi þar af. Hlutir skulu hljóða á nafn og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut.

Hlutfé veita hluthafa full réttindi sem samþykktir þessar og lög um einkahlutafélög mæla fyrir um.

MRB  
AED  
JG  
AB

Við stofnun félagsins fer fjármála- og efnahagsráðherra f.h. Ríkissjóðs Íslands með 55% eignarhluta og borgarstjóri f.h. Reykjavíkurborgar 45% eignarhlut og skulu aðilar greiða inn hlutafé í samræmi við eignarhlutföll sín.

Hluthafa er óheimilt að selja, lána, veðsetja, gefa eða framselja á annan hátt hluti sína í félaginu í heild eða að hluta, án skriflegs samþykkis stjórnar félagsins.

#### 4. gr.

Heimilt er að hækka hlutafé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til þess sama magn atkvæða og til að breyta samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína.

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár. Ef hlutafé félagsins er lækkað til greiðslu til hluthafa, skulu þeir fjármunir nýttir í þágu tilgangs félagsins eins og hann er skilgreindur í samþykktum þessum.

#### 5. gr.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá samkvæmt lögum. Gagnvart félaginu skal hlutaskráin skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu.

#### 6. gr.

Hluthafi ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram hlut sinn í félaginu.

### Hluthafafundur.

#### 7. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda.

#### 8. gr.

Aðalfundur skal haldinn fyrir lok júní ár hvert.

Aukafundi skal halda samkvæmt ákvörðun stjórnar eða að kröfu hvors hluthafa. Skal krafa um aukafund gerð skriflega og fundarefni tilgreint og skal þá boða aukafund innan sjö daga.

#### 9. gr.

Félagsstjórn skal boða til hluthafafundar með tilkynningu til hluthafa í ábyrgðarbréfi, tölvupósti eða á annan jafn sannanlegan hátt. Aðalfund og aðra hluthafafundi skal boða með minnst sjö sólarhringa fyrirvara. Fundarefni skal getið í fundarboði.

Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjár í félaginu að minnsta kosti.

Handwritten signature and initials, including "AED" and "MRG".

Verði fundur ólögmatgur vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og er sá fundur lögmatgur til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri fundinum.

Formaður félagsstjórnar stjórnar hluthafafundum eða skipar til þess sérstakan fundarstjóra. Jafnframt tilnefnir hann fundarritara. Fundarstjóri sker úr ágreiningi um lagaatriði sem kunna að koma upp á fundinum.

#### 10. gr.

Hluthafi getur með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn. Umboðið skal vera skriflegt og dagsett.

Á hluthafafundi ræður afl atkvæða úrslitum nema öðruvísi sé mælt fyrir um í lögum eða samþykktum þessum. Samþykki allra hluthafa þarf til þess að:

- a. Skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar.
- b. Takmarka heimild hluthafa til meðferðar á hlutum sínum.
- c. Breyta ákvæðum samþykktu þessara um hlutdeild í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli.
- d. Breyta tilgangi félagsins að verulegu leyti.

Tillögum um breytingar á samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

#### 11. gr.

Á dagskrá aðalfundar skal taka eftirfarandi mál til meðferðar:

1. Skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins á síðastliðnu starfsári.
2. Efnahagsreikningur og rekstrarreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skulu lagðir fram ásamt athugasemdum endurskoðanda félagsins til samþykktar.
3. Ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap.
4. Kosning stjórnar.
5. Kosning endurskoðanda.
6. Ákvörðun um laun stjórnar á komandi starfsári.
7. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

#### 12. gr.

Fundargerðabók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum. Fundargerðin skal lesin upp í fundarlok, óski hluthafi eftir því.

#### Félagsstjórn

#### 13. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð fimm einstaklingum og tveimur til vara, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Stjórnarkjör skal vera skriflegt ef þess er óskað.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ARKA", "AEO", and other illegible marks.

Hvor hluthafi tilnefni tvo stjórnarmenn og einn varamann. Í aðdraganda aðalfundar skulu hluthafar koma sér saman um tilnefningu oddamanns sem jafnframt er formaður stjórnar. Náist slíkt samkomulag ekki skal hann tilnefndur af ráðherra, sem fer með eignamál ríkisins. Stjórn skiptir að öðru leyti með sér verkum.

Við tilnefningu á einstaklingum í stjórn skal horft til þess að stjórnin sé ávallt skipuð hæfum einstaklingum með fjölbreytta og haldgóða reynslu eða þekkingu sem hæfir félaginu og þjóni sem best hagsmunum þess. Gæta skal að samsetningu stjórnar með tilliti til hæfni stjórnarmanna og sem jöfnustu kynjahlutfalli við tilnefningu í stjórn félagsins.

Stjórn félagsins skal eins og unnt er leggja áherslu á gott samráð og samvinnu við helstu hagsmunaaðila þeirra verkefna sem félaginu er ætlað að sinna.

Stjórn skal horfa til almennrar eigandastefnu ríkisins fyrir hlutafélög og sameignarfélög varðandi rekstur og stjórnarhætti félagsins.

#### 14. gr.

Stjórnarfundir eru lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Afl atkvæða ræður úrslitum við afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum.

#### 15. gr.

Formaður boðar til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Sama rétt á framkvæmdastjóri.

Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar.

#### 16 gr.

Stjórnarmenn og framkvæmdarstjóri skulu hvorki taka þátt í meðferð mála þar sem þeir eiga hagsmuna að gæta né mála er varða aðila sem eru þeim tengdir persónulega eða fjárhagslega. Þeir skulu jafnframt upplýsa stjórn um hagsmunatengsl eða önnur atriði sem eru til þess fallin að draga óhlutdrægni þeirra í efa.

#### 17. gr.

Stjórnin hefur æðsta vald í málefnum félagsins milli hluthafafunda.

Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Undirskrift meirihluta stjórnarmanna skuldbindur félagið.

#### 18. gr.

Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa hennar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the word "SAG" and "AED" written vertically.

## Framkvæmdastjóri

### 19. gr.

Stjórn félagsins getur ráðið félaginu framkvæmdastjóra sé þörf á því vegna umfangs daglegra verkefna þess. Stjórn ákveður þá starfskjör hans og veitir prókúruumboð fyrir félagið.

Félagsstjórn eða framkvæmdastjóri, verði hann ráðinn, hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan eða daglegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfsmanna. Hinn daglegi rekstur tekur ekki til ráðstafana, sem eru óvenjulegar eða meiriháttar.

Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska eftir og veita ber lögum samkvæmt.

## Reikningar og endurskoðun.

### 20. gr.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa einn endurskoðanda. Skal endurskoðandi rannsaka allt reikningshald og reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund.

Skal gera tillögu um að ríkisendurskoðandi endurskoði reikninga félagsins, sbr. 4. gr. laga nr. 45/2016 um um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga.

### 21. gr.

Starfsár og reikningsár er almanaksárið. Félagið skal hafa lokið gerð ársreikninga fyrir lok mars ár hvert, þó aldrei síðar en einum mánuði fyrir aðalfund.

## Breytingar á samþykktum félagsins

### 22. gr.

Samþykktum þessum má breyta á lögsmætum aðalfundi eða aukafundi, sbr. þó 10. gr. samþykktu þessara.

## Slit félagsins.

### 23. gr.

Með tillögu um slit og skipti á félaginu skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Verði félaginu slitið skal eignum þess ráðstafað til hluthafa í samræmi við eignarhluti í félaginu eða samkvæmt samkomulagi þeirra í milli.

(A-E)  
 yg  
 PKLB  
 DJ

**Almenn ákvæði.****24. gr.**

Þar sem ákvæði samþykkt þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga um einkahlutafélög, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Þannig samþykkt á hluthafafundi félagsins í Reykjavík dags. 9. janúar 2024

Reykjavík, 10. janúar 2024

f.h. íslenska ríkisins



*Kalmur Jónsson*

*forsætisráðherra*

f.h. Reykjavíkurborgar



*Borgarstjóri*

*borgarstjóri*



*Birta Kolbrún*

*fjármála- og efnahagsráðherra*



*Ásmundur D. Á.*

*mennta- og barnamálaráðherra*