



Borgarráð

Reykjavík, 28. september 2026
USK26080071

Gefjunarbrunnur 8 - Afturköllun lóðarúthlutunar og riftun lóðarleigusamnings

Óskað er eftir því að borgarráð afturkalli úthlutun lóðarinnar Gefjunarbrunnur 8, sem samþykkt var á fundi borgarráðs þann 8. júní 2006 til Hannesar Björnssonar, kt. 2 [REDACTED], ásamt því að rifta lóðarleigusamningi, dags. 19. september 2016. Um lóðina gilda útboðsskilmálar fyrir Úlfarsárdal frá apríl 2006, deiliskipulagsskilmálar fyrir Úlfarsárdal og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá 13. júní 2013.

Greinargerð:

Á fundi borgarráðs þann 8. júní var samþykkt að selja Hannesi Björnssyni, kt. [REDACTED] byggingarrétt fyrir 210 fermetra einbýlishús á lóð nr. 8 við Gefjunarbrunn. Verð byggingarréttarins var kr. 13.660.000, þar af gatnagerðargjald kr. 3.236.520.

Í gildi er deiliskipulag Úlfarsárdals, sem samþykkt var í borgarráði þann 3. október 2017 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. febrúar 2018.

Gerður var lóðarleigusamningur við lóðarhafa árið 2016. Í 3. gr. samningsins kemur fram að leigutaka sé skylt að hlíta þeim skilmálum Reykjavíkurborgar sem varða lóðina, mannvirki á henni, lagnir, leiðslur og frágang hennar sem og deiliskipulagsskilmálum og öðrum samþykktum sem um lóðina gilda. Skilmálarnir eru almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, sem samþykktir voru af borgarráði 13. júní 2013, útboðsskilmálar vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Úlfarsárdal frá 13. júní 2013 og samþykktir deiliskipulagsskilmálar fyrir svæðið.

Kemur þar jafnframt fram í síðari lið 3. gr. lóðarleigusamningsins að verði tímamörk vegna a, b og c liða í grein 1.6. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, frá 13. júní 2013, ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun, sbr. gr. 1.14 í sömu skilmálum.

Þann 20. ágúst sl., var lóðarhafa sent bréf í stafrænt pósthólf í miðlægri þjónustugátt stjórnvalda (island.is). Í bréfinu var lóðarhafa gefin áminning um framkvæmdafresti fyrir lóðina að Gefjunarbrunni 8 auk þess sem óskað var eftir því að gerð yrði grein fyrir tímaáætlun framkvæmda og skýringar á þeim drætti sem orðið hefur á uppbyggingu lóðarinnar. Jafnframt var gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Frestur var gefinn til 3. september sl., eða tveimur vikum eftir að bréfið var birt í stafrænu pósthólfi. Skrifstofa eignastýringar barst ekki tímaáætlun, skýringar eða athugasemdir innan gefins frests.

Þann 18. september sl., var lóðarhafa að nýju sent samskonar bréf í ábyrgðarpósti, dags. s.d. þar sem lóðarhafa var gefinn viðbótarfrestur til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga. Í ljósi þess að lóðarhafa hafði þegar verið sent bréf í gegnum þjónustugátt stjórnvalda var frestur talinn hæfilegur ein vika eða til og með 25. september. Skrifstofu eignastýringar hefur ekki svar frá lóðarhafa.



Reykjavík



Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl:

1. Úthlutunarbréf, dags. 9. júní 2006.
2. Lóðarleigusamningur, dags. 19. september 2016.
3. Bréf skrifstofu eignastýringar, dags. 20. ágúst 2026
4. Bréf skrifstofu eignastýringar, dags. 18. september 2026



Reykjavík

Hannes Björnsson
Grænatúni 2
200 Kópavogur

Gefjunarbrunnur 8 - sala byggingarréttar

Á fundi borgarráðs 8. þ.m. var samþykkt að selja Hannesi Björnssyni, kt. [REDACTED] byggingarrétt fyrir 210 ferm. einbýlishús á lóð nr. 8 við Gefjunarbrunn. Verð byggingarréttar er kr. 13.660.000, þar af er gatnagerðargjald kr. 3.236.520.

Samkvæmt útboðsskilmálum fyrir Úlfarsárdal skal kaupverð byggingarréttarins greitt innan eins mánaðar með eftirfarandi hætti að vali lóðarhafa:

- a. Bjóðandi staðgreiðir kaupverðið og fær þá 3,0% lækkun á heildarkaupverði byggingarréttarins.
- b. Bjóðandi greiðir 10% af kaupverðinu og gefur jafnframt út tvö skuldabréf, tryggð með 1. veðrétti í viðkomandi lóð og mannvirkjum á henni. Skuldin skal vera til 4 ára og greiðast með jöfnum afborgunum á eins árs fresti. Skuldin ber vexti óverðtryggðra lána samkv. 4. kjörvaxtaflokki Landsbanka Íslands hf. eins og þeir eru á hverjum tíma (16,7% í maí 2006). Bjóðandi greiðir stimpilgjald og þinglýsingarkostnað vegna skuldabréfanna.

Tilboðstryggingar, sem bjóðendur greiddu þegar þeir skiluðu tilboðum sínum, ganga upp í kaupverð byggingarréttarins. Ef ekki er gengið frá greiðslu kaupverðs byggingarréttar innan tilskilins frests, eða ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs samkv. skuldabréfi, getur það varðað riftun á sölu byggingarréttarins og viðurlögum samkv. gr. 5.1 í útboðsskilmálum. Sama á við ef framkvæmdafrestir eru ekki virtir, sbr. gr. 5.2. Komi til riftunar verður það, sem þá kann að hafa verið greitt af kaupverðinu, endurgreitt lóðarhafa að frádregnum kr. 250.000,-, hvort tveggja að teknu tilliti til breytinga á vísitölu byggingarkostnaðar frá samþykkt borgarráðs á kauptilboði.

Fráveituheimæðargjald áætlast kr. 200.816,- fyrir hverja lóð og skal það greitt samtímis og með sama hætti og kaupverð byggingarréttarins.

Ef samþykktar verða stærri byggingar á lóðunum en sem svarar þeim viðmiðunarstærðum gatnagerðargjalds, sem tilteknar eru fyrir hverja lóð um sig, skal greiða viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargjaldið skal greitt áður en byggingarleyfi er gefið út.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóða getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðunum

og kvöðum á þeim á mæliblaði. Einnig er vakin athygli á því, að lóðirnar eru ekki byggingarhæfar og verður lóðarhöfum send sérstök tilkynning þegar þær teljast byggingarhæfar. Upphaf fresta samkv. gr. 1.6 í almennum skilmálum fyrir úthlutun lóða og sölu byggingarréttar miðast við þann dag, þegar lóðirnar verða byggingarhæfar (svokallaðan B-dag).

Að öðru leyti gilda um lóðirnar útboðsskilmálar fyrir Úlfarsárdal frá apríl 2006, almennir skilmálar fyrir úthlutun lóða og sölu byggingarréttar, útg. í janúar 2006, og deiliskipulagsskilmálar fyrir Úlfarsárdal.

Gunnar Eydal
e.u.

Afrit:
Skrifstofustjóri framkvæmdasviðs

Skjal B
Móttekið til þinglýsingar

10. OKT. 2016

R16090103

Gefjunarbrunnur 8

Landnúmer 206029
Fastanúmer 232-8321
Staðgreinir 5.053.802

Leigusamningur um lóð fyrir íbúðarhúsnæði í Reykjavík

INNFAERT

27. OKT. 2016

Samkvæmt samþykkt borgarráðs þann 8. júní 2006 er:

Hannes Björnsson, kt. 210156-3809,

leigjandi lóðarinnar nr. 8 við Gefjunarbrunn af Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem lýst er í 1. grein hér á eftir með eftirgreindum skilmálum:

Asta Úlfarsdóttir

1. gr. Lóðin **Gefjunarbrunnur 8**, hér í borg er **291 m²** að stærð. Lögun hennar og lega er sýnd á viðfestu mæliblaði Umhverfis- og skipulagssviðs, Landupplýsingadeildar, dags. 12.2.2015, sem telst hluti þessa leigusamnings.

Á lóðinni Gefjunarbrunnur 8, eru eftirtaldar kvaðir samkvæmt viðfestu mæliblaði:

- a. Kvöð um bílastæði, þ.e. fjöldi og frágangur þeirra og aðkoma sé í samræmi við gildandi deiliskipulag.
- b. Almenn kvöð um hvers konar lagnir Orkuveitu Reykjavíkur sem þörf er á.
- c. Kvöð um að allir göngustígar og gangstéttar inni á lóðum skuli vera opnir fyrir almennri umferð og hjólandi vegfarenda.
- d. Heimilt er að hafa drenlagnir og heimæðabrunna utan lóða, þar sem byggingar ná út í lóðamörk, ef sýnt er fram á að öðru verði ekki komið við.
- e. Kvöð um staðsetningu byggingarreits.

2. gr. Lóðin er leigð til 75 ára, talið frá 1. degi september mánaðar árið 2016.

3. gr. Leigutaka er skylt að hlíta þeim skilmálum Reykjavíkurborgar sem varða lóðina, mannvirki á henni, lagnir, leiðslur og um frágang hennar sem og deiliskipulagsskilmálum og öðrum samþykktum sem um lóðina gilda. Skilmálarnir eru almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, sem samþykktir voru af borgarráði 13. júní 2013, útboðsskilmálar vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Úlfarsdal frá 13. júní 2013 og samþykktir deiliskipulagsskilmálar fyrir svæðið. Skilmálarnir eru hluti þessa samnings og fylgja með í viðauka við hann. Leigutaki skal ganga frá yfirborði lóðar og gróðri í samræmi við samþykta lóðaruppdrætti og viðhalda henni.

Verði tímamörk vegna liða a, b og c í grein 1.6., í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, frá 13. júní 2013, ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun, sbr. gr. 1.14 í sömu skilmálum. Verði tímamörk vegna liða d og e í grein 1.6., ekki virt geta byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, sbr. og 2. og 3. mgr. greinar 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað leigutaka.

4. gr. Óheimilt er að nota annað svæði en hina leigðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað, sem að byggingarstarfsemi lýtur þ.m.t. vinnuskúra.

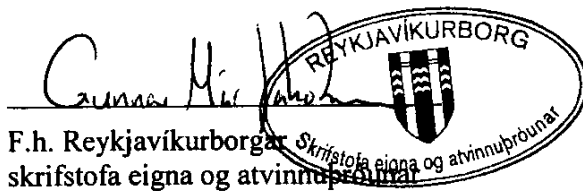
Allar framkvæmdir/jarðrask utan lóðamarka eru óheimilar án skriflegs leyfis byggingarfulltrúans í Reykjavík. Óheimilt er að staðsetja gáma á lóðinni nema að fengnu stöðuleyfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, sbr. gr. 2.6.1 í byggingarreglugerð.

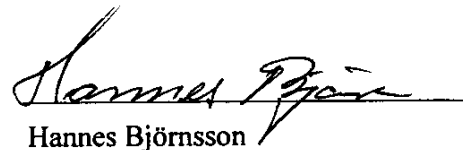
5. gr. Brjóti leigutaki verulega gegn ákvæðum þessa leigusamnings, er Reykjavíkurborg heimilt að segja honum upp. Skal Reykjavíkurborg þá greiða leigutaka sannvirði húss eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Flytji leigutaki hús af lóðinni, rífi niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum og leigutaki hefur ekki byggingu nýs húss innan 5 ára samkvæmt gildandi deiliskipulagi fellur leigusamningurinn úr gildi og fellur þá lóðin aftur til Reykjavíkurborgar, án uppsagnar eða endurgjalds.
6. gr. Ef gera þarf minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóðamörkum eða lóðarstærð eftir því sem í leigusamningi þessum stendur vegna umferðarleiða, lagna veitufyrirtækja eða annarra almannahagsmuna er Reykjavíkurborg heimilt að þinglýsa einhliða yfirlýsingu um leiðréttu lóðarstærð að undangenginni breytingu á deiliskipulagi skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóð til stækkunar eða minnkunar í þessu sambandi merkja breytingar sem geta numið allt að 10% af lóðarstærð, eftir aðstæðum á hverjum stað, samkvæmt gildandi mæliblaði landupplýsingadeildar Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Ekki er þörf á deiliskipulagsbreytingu ef um að ræða leiðréttingu á lóðastærð vegna uppmælingar lóðar sem hefur ekki áhrif á lóðamörk.
7. gr. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld sem lögð eru eða verða lögð á lóðina. Fjárnámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum, samkvæmt lögum um aðför nr. 90 frá 1989 og eru hús og önnur mannvirki á lóðinni að veði fyrir lóðargjaldinu.
8. gr. Ársleiga af lóðinni skal ákveðin af borgarstjórn, sbr. 2. gr. laga nr. 86 frá 1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurkaupstaðar. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum. Standi leigutaki ekki skil á greiðslu lóðarleigunnar er heimilt að innheimta hana með aðför í húsum og mannvirkjum á lóðinni án undangengis dóms eða sáttar samkvæmt 9. tl. 1. mgr. 1. gr. laga um aðför nr. 90 frá 1989. Lóðarleiga er tryggð með lögveðsrétti í þeim byggingum, sem á lóðinni standa, í tvö ár eftir gjalddaga, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943. Um dráttarvexti fer eftir gildandi vaxtalögum á hverjum tíma og 5. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.
9. gr. Vilji Reykjavíkurborg að loknum leigutímanum ekki leyfa leigutaka með nýjum lóðarleigusamningi að láta hús, sem þá er/eru á lóðinni, standa þar áfram, skal greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Aðilar deila með sér matskostnaði. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og leigutaki, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.
10. gr. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða gerð. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart Reykjavíkurborg með þessum leigusamningi. Brot á

lóðarleigusamningi þessum varðar þá sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

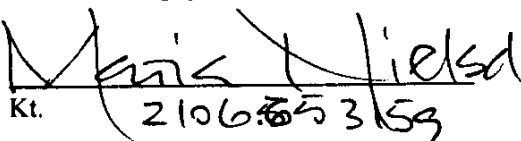
11. gr. Ekki er hægt að skila lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar, sbr. grein 4.7 í útboðsskilmálum vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Úlfarsárdal.
12. gr. Rísi ágreiningu um lóðarleigusamning þennan skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
13. gr. Leigutaki greiðir kostnað við þinglýsingu á lóðarleigusamningi þessum.
14. gr. Með undirritun sinni lýsir leigutaki því yfir að hann gengur að þessum leiguskilmálum og skuldbindur sig til að halda þá í öllum greinum.
15. gr. Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar.

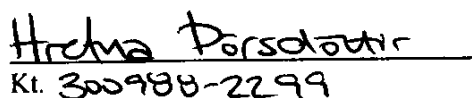
Reykjavík 19. september 2016.

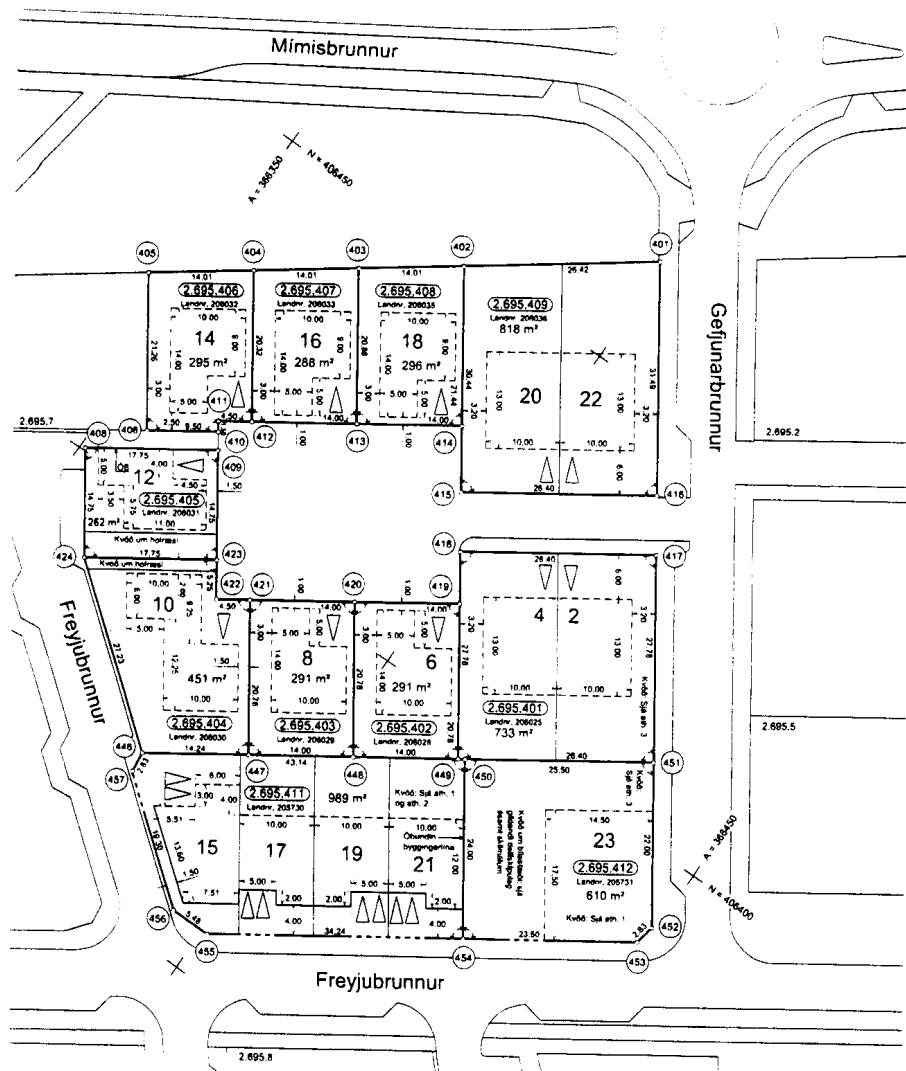

Guðna H. H.
F.h. Reykjavíkurborgar Skrifstofa eigna og atvinnubrúnar


Hannes Björnsson

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði leigutaka:


Kt. 210685359


Kt. 300988-2299



Mælíblað 2.695.4
Reykjavík, 1:500



Útþrentun þarf ekki að vera í uppgefnum kvarða

Kvöld um bílastæði
Öbúndin byggingarlína
Byggingarlínur í lóðarmörkum eru bundnar
nema þær séu merktar öbúndar.
ÖB: Öbúndin byggingarlína

Fjöldi staðsetning og frágangur bílastæða
og innkeysla skal vera í samræmi við
gildandi deiliskipulag og samþykktir.

Lóðir eru lóðasettar við Gefunarbunnur og
Freyjubunnur.

Athugasemdir og kvæðir:

Kvæði er um að allir göngustígir og gangastættar
mú og lóðum skuli vera opnar fyrir almennan
umferð og hólendi vegfaranda.

Heimilt er að hafa drénlagir og heimaðabrunna
utan lóða, þar sem byggingar né út í lóðarmörk, ef
sýnt er fram á að þóru verði ekki komið við.

Ath. 1: Kvæði er á lóðinni Freyjubrunni 23

um að þola jarðvefslögn og nauðsynlega

umferð vegna framkvæmda og viðhalds

húsa á lóðinni Freyjubrunni 15-21.

Ath. 2: Kvæði er á lóðinni Freyjubrunni 15-21

um að aðgangi sé tryggður að öllum baklökkum.

Ath. 3: Kvæði um hjóðveg, sjá gildandi

deiliskipulag ásamt skilmáum.

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Nr.	Norður	Austur
401	406465.1288	366399.5113
402	406449.5168	366378.1961
403	406441.2377	366366.8926
404	406432.9587	366355.5891
405	406424.6796	366344.2856
406	406407.0383	366356.1552
408	406400.3561	366350.7021
409	406410.2673	366365.4327
410	406412.3415	366364.0371
411	406413.5860	366363.1998
412	406416.0861	366366.9334
413	406423.9134	366378.5489
414	406431.7287	366390.1645
415	406424.2615	366395.1886
416	406438.9989	366417.0922
417	406432.3615	366421.5581
418	406417.6241	366399.6545
419	406411.8163	366403.5621
420	406404.0010	366391.9466
421	406396.1857	366380.3310
422	406393.6737	366376.5974
423	406398.0295	366373.6667
424	406388.1183	366358.9361
446	406370.8953	366380.1107
447	406378.9473	366391.9295
448	406386.7626	366403.5451
449	406394.5778	366415.1606
450	406395.0803	366415.9074
451	406409.3152	366437.0643
452	406391.0622	366449.3454
453	406388.2864	366448.8025
454	406375.1679	366429.3050
455	406356.0547	366400.8979
456	406356.0444	366395.4186
457	406368.1825	366380.4083

Umhverfi- og skipulagsvæð, Landupplýsingadeild, vinnur brennan úppdrátt.
Samþykktir sem þetta Mælíblað, endurútgáf 12. 02. 2015, byggir á:
Sjá eldra mælíblöð fyrir útgáf 04. 05. 2006, s. 0481 endurútgáf 12. 07. 2007
Sjá deiliskipulag samþykktir: skipulagsráð barni 01. 07. 2009, samþykktir í Borgarráð-
barni 16. 07. 2009 og aukið í B-deild Sjómálaráðs barni 24. 08. 2009.
Sjá samþykktir byggingarfrutna barni 15. 12. 2009.



Hannes Björnsson
Þorrasölum 13
201 Kópavogur
Sent í gegnum Island.is

Reykjavík, 20. ágúst 2026
USK26080071

Efni: Beiðni um upplýsingar um stöðu framkvæmda og framkvæmdaáform

Þann 8. júní 2006 úthlutaði borgarráð lóðinni Gefjunarbrunnur 8

Gerður var lóðarleigusamningur árið 2016, þar sem fram kemur í 3. gr. að leigutaka sé skylt að hlíta þeim skilmálum Reykjavíkurborgar sem varða lóðina, mannvirki á henni, lagnir, leiðslur og um frágang hennar sem og deiliskipulagsskilmálum og öðrum samþykktum sem um lóðina gilda. Skilmálarnir eru almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, sem samþykktir voru af borgarráði 13. júní 2013, útboðsskilmálar vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Úlfarsárdal frá 13. júní 2013 og samþykktir deiliskipulagsskilmálar fyrir svæðið.

Í útboðsskilmálum vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Úlfarsárdal kemur fram í gr. 5.2 að byggingarframkvæmdum skal haga í samræmi við ákvæði almennra lóða- og framkvæmdaskilmála frá 2013, síðast uppfært 2. júlí 2015. Sérstök athygli er vakin á gr. 1.5 og 1.6 í þeim skilmálum, þar sem kveðið er á um framkvæmdafresti. Virði lóðarhafi ekki þessi ákvæði um tímafresti um upphaf framkvæmda getur útbjóðandi rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðina.

Í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum kemur eftirfarandi fram í grein 1.6. sem heitir 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 steypt eigi síðar en 3 árum eftir B-dag.
- 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 samþykta 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 samþykta 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.“

Með vísan til framangreindra ákvæða er óskað eftir því að gerð verði grein fyrir tímaáætlun framkvæmda, skýringa á þeim drætti sem orðið hefur á uppbyggingu lóðarinnar og athugsemdum



Reykjavík



ef einhverjar eru, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 fyrir **3. september nk.** á netfangið lodir@reykjavik.is eða bréflega til skrifstofu eignastýringar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Berist ekkert svar innan framangreindra tímamarka mun Reykjavíkurborg líta svo á að framkvæmdafrestir hafi ekki verið virtir og mun verða lagt fyrir borgarráð að veita lóðarhafa 4 mánaða fyrirvara um fyrirhugaða riftun lóðarleigusamnings um lóðina og sölu byggingarréttarins, ásamt afturköllun lóðarúthlutunar á grundvelli 2. mgr. 7. gr. almennra reglna um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík.

Dagný Alma Jónasdóttir
lögfræðingur, skrifstofa eignastýringar
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík



Hannes Björnsson
Þorrasölum 13
201 Kópavogur

SENT Í ÁBYRGÐARPÓSTI

Reykjavík, 18. september 2026
USK26080071

Efni: Beiðni um upplýsingar um stöðu framkvæmda og framkvæmdaáform

Þann 8. júní 2006 úthlutaði borgarráð lóðinni Gefjunarbrunnur 8

Gerður var lóðarleigusamningur árið 2016, þar sem fram kemur í 3. gr. að leigutaka sé skylt að hlíta þeim skilmálum Reykjavíkurborgar sem varða lóðina, mannvirki á henni, lagnir, leiðslur og um frágang hennar sem og deiliskipulagsskilmálum og öðrum samþykktum sem um lóðina gilda. Skilmálarnir eru almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, sem samþykktir voru af borgarráði 13. júní 2013, útboðsskilmálar vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Úlfarsárdal frá 13. júní 2013 og samþykktir deiliskipulagsskilmálar fyrir svæðið.

Í útboðsskilmálum vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Úlfarsárdal kemur fram í gr. 5.2 að byggingarframkvæmdum skal haga í samræmi við ákvæði almennra lóða- og framkvæmdaskilmála frá 2013, síðast uppfært 2. júlí 2015. Í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum kemur eftirfarandi fram í grein 1.6. sem heitir 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.*
- 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 samþykktu 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 samþykktu 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.“

Með vísan til framangreindra ákvæða er óskað eftir því að gerð verði grein fyrir tímaáætlun framkvæmda, þeim drætti sem orðið hefur á uppbyggingu lóðarinnar og skýringum á honum, auk þeirra athugasemda sem lóðarhafi kann að vilja koma á framfæri, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 eigi síðar en **25. september 2026** á netfangið lodir@reykjavik.is eða bréflega til skrifstofu eignastýringar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.



Reykjavík



Reykjavíkurborg vekur athygli á því að þann 20. ágúst sl. var lóðarhafa sent samskonar bréf, birt í pósthólfi í miðlægri þjónustugátt (island.is), þar sem veittur var tveggja vikna frestur til að skila inn framkvæmdaáformum eða koma á framfæri öðrum athugasemdum.

Samkvæmt 1. gr. laga um stafrænt pósthólf í miðlægri þjónustugátt stjórnvalda nr. 105/2021 er markmið laganna að stuðla að skilvirkri opinberri þjónustu, auka gagnsæi við meðferð mála og hagkvæmni í stjórnsýslu og tryggja örugga leið til að miðla gögnum til einstaklinga og lögaðila. Jafnframt er það markmið laganna að meginboðleið stjórnvalda við einstaklinga og lögaðila verði stafræn og miðlæg á einum stað. Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laganna skal einstaklingur og fulltrúi lögaðila hafa aðgang að eigin pósthólfi í miðlægri þjónustugátt með rafrænni auðkenningu.

Í stafrænu pósthólfi skal skv. 1. mgr. 4. gr. laganna birta hvers konar gögn, jafn rituð sem í öðru formi, sem verða til við meðferð máls hjá stjórnvöldum, svo sem tilkynningar, ákvarðanir, úrskurði, ákvaðir og aðrar yfirlýsingar. Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. er opinberum aðilum, þ.e. ríki og sveitarfélögum, stofnunum þeirra og öðrum opinberum aðilum, skylt að birta gögn í stafrænu pósthólfi.

Þar sem engar athugasemdir bárust innan tilskilins frests er umrætt bréf nú jafnframt sent með ábyrgðapósti til að tryggja að lóðarhafi fái fullnægjandi tækifæri til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Er það gert með hliðsjón af því að fyrirhuguð afturköllun lóðarúthlutunar telst íþyngjandi stjórnvaldsákvörðun og ber að gæta þess að málið sé nægjanlega rannsakað og upplýst áður en ákvörðun er tekin, í samræmi við rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Berist ekkert svar innan framangreindra tímamarka mun Reykjavíkurborg líta svo á að framkvæmdafrestir hafi ekki verið virtir. Málið verður þá lagt fyrir borgarráð með tillögu um að borgarráð með 4 mánaða fyrirvara rifti leigusamningi um viðkomandi lóð, ef við á, og sölu byggingarréttarins og afturkalli lóðarúthlutun, sbr. 2. mgr. 7. gr. almennra reglna um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík.

Virðingarfyllst,

DAJ

lögfræðingur, skrifstofa eignastýringar
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík