



Borgarráð

Reykjavík, 18. ágúst 2025

MSS25060125

Laugavegur 77 – samkomulag um uppbyggingu

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Reiti atvinnuhúsnæði ehf. um uppbyggingu á lóðinni Laugavegur 77.

Greinargerð:

Reitir atvinnuhúsnæði ehf., kt. 530117-0300, lóðarhafi að lóðinni Laugavegur 77, landeignanúmer L101569, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni. Lóðin er 1.213 fermetrar að stærð og á henni er nú samtals 4.835,7 m² atvinnuhúsnæði með fasteignanúmerinu F2005244.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur sem tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022, er lóðin á skilgreindu miðborgarsvæði M1b, blandaðri miðborgarbyggð með skrifstofum og þjónustu. Á því svæði er markmiðið að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu.

Gert er ráð fyrir því að lóðarhafi greiði 17.500 kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og fyrir nýja fermetra, bundið við byggingarvísitölu maímánaðar 2025 (125,5 stig). Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um að á lóðinni verði 20% íbúða skilgreindar sem leiguíbúðir, að Félagsbústaðir hafi kauprétt á allt að 5% íbúða á fyrirfram umsömdu föstu verði og að lóðarhafi skuldbindi sig til þess að leggja til tiltekna fjárhæð til listsköpunar.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:

Drög að samkomulagi, ódags.



Reykjavík

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og Reitir atvinnuhúsnæði ehf., kt. 530117-0300, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík (hér eftir nefndur lóðarhafi) hins vegar, gera með sér eftirfarandi:

SAMKOMULAG
vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og
breyttrar nýtingar á lóðinni Laugavegur 77 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Lóðarhafi að lóðinni Laugavegur 77, landeignanúmer L101569 („lóðin“), hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni. Lóðin er 1.213 fermetrar að stærð og á henni er nú samtals 4.835,7 m² atvinnuhúsnæði með fasteignanúmerinu F2005244

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur sem tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022, er lóðin á skilgreindu miðborgarsvæði M1b, blandaðri miðborgarbyggð með skrifstofum og þjónustu. Á því svæði er markmiðið að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu.

Deiliskipulagsvinna er í lokafrágangi og bíður endanlegrar samþykktar. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni stefnir lóðarhafi að því að breyta atvinnuhúsnæðinu með þeim hætti að atvinnurými á 2. – 5. hæð verði breytt í íbúðir, á 1. hæð verður verslun/þjónusta. Íbúðarrými verður samtals 3.040 m², þar af eru 2.910 m² sem er breytt úr atvinnurými í íbúðarrými. Byggingarmagn eykst lítillega á lóðinni eða ríflega 100 m². Nýr byggingarréttur er einangraður við 5. hæð hússins þar sem koma þarf fyrir stigahúsi vestan megin á þakhæð hússins sem nú er merkt sem tæknirými.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktá húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 10. nóvember 2022 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. janúar 2022 og staðfestum á fundi borgarstjórnar 1. febrúar 2022.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir lóðina er háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs auk borgarráðs. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulagsins.

Nýr lóðarleigusamningur fyrir hina afmörkuðu lóð sem verður leigulóð verður gefinn út þegar greiðsla samkvæmt 2. gr. og 5. gr. hefur verið greidd. Samhliða fellur eldri lóðarleigusamningur úr gildi.

2. gr.

Byggingarréttur

Fyrirliggjandi drög að deiliskipulagi gera ráð fyrir blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Áætlað er að heildar byggingarmagn (A+B) verði 5.200 m², en var 5.107 m². Húsinu verður að stærstum hluta breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, í kjallara verða geymslur, á 1. hæð atvinnuhúsnæði og á hæðum 2 – 5 verðar íbúðir, 28 talsins. Vegna breyttrar hagnýtingar á lóðinni skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingarréttar 17.500 kr. fyrir hvern fermetra sem er breytt verður úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og vegna viðbótarbyggingarréttar skv. framansögðu.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu maímánaðar 2025 (125,5 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu byggingarréttar skv. þessari grein, er 90 dögum eftir samþykkt byggingarnefndarteikninga þó ekki síðar en við útgáfu byggingarleyfis. Án tillits til þess hvort byggingarnefndarteikningar hafi verið samþykktar og/eða byggingarleyfi útgefið er gjalddagi greiðslu byggingarréttar samkvæmt þessari grein aldrei síðar en þann 1. janúar 2026.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind greiðsla hefur verið greidd.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóð hafi greiðslur, sbr. 2. og 5. gr. samningsins, ekki verið greiddar.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða¹, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Fari svo að endanlegt deiliskipulag veiti heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirliggjandi uppbyggingarhugmynd skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald vegna þeirra fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar eða vegna breyttrar nýtingar. Gjaldldagi gatnagerðargjalds er þá við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirliggjandi uppbyggingarhugmynd, sbr. 1. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar. Komi til þess að byggingarmagn á lóðinni aukist skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingarréttar 17.500 kr. bundið byggingarvísitölu maímánaðar 2025 (125,5 stig) fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram fyrirliggjandi uppbyggingarhugmynd.

¹ https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf

3. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúðum á lóðinni.

Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m². Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 46 m² þar sem íbúð er 39 m² íbúða og geymsla 7 m² skal kaupverð reiknað miðað við 45 m² íbúð.) Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðunum skal skilað fullbúnum og tilbúnum til notkunar og skal frágangur, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum.

Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðinni verði innan ofangreindra stærðarmarka. Nýti Félagsbústaðir ekki kauprétt sinn fellur þessi skylda niður.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 638.880 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu maí mánaðar 2025 (125,5 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 4. mgr. þessarar greinar.

Lóðarhafar skulu bjóða Félagsbústöðum kauprétt með tölvupósti á netfangið **kauprettur@felagsbustadir.is** samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera móttækið þegar Félagsbústaðir staðfesta móttöku tölvupóstsins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku Félagsbústaða). Félagsbústaðir hafa 45 daga frest til að tilkynna lóðarhöfum að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að Félagsbústaðir hafa sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðirnar þegar bygginganefndateikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, stærð þeirra og greiðslufyrirkomulag kaupverðs.

4. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum skal miðað við að um 20% íbúða í hverfum borgarinnar skuli vera leiguíbúðir, þ.m.t. stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., íbúðir fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir. Íbúðirnar skulu

vera í eigu félags sem hefur það að meginmarkmiði að leigja út íbúðir til langtíma. Nýti Félagsbústaðir hf. kauprétt sinn samkvæmt 3. gr. teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.

Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skal lóðarhafi tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð og hefur lóðarhafi ákvörðunarvald um hvaða íbúðir falli undir kvöðina og er eftir atvikum heimilt að gera breytingar á því hvaða íbúðir falli undir kvöðina, sbr. þó rétt Félagsbústaða samkvæmt 3. gr. Útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falla undir þessa kvöð.

Miðað við fyrirliggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða á lóðinni verða sex íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir og búseturéttaríbúðir. Félagsbústaðir hafa kauprétt að a.m.k einni þeirra, sbr. 3. gr. samkomulagsins. Fjölgi íbúðum svæðinu þá kann þeim að fjölga sem falla undir þessa greinar 3 og 4.

5. gr.

Listsköpun

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum eru aðilar sammála um að sérstakri fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á svæðinu. Framlag lóðarhafa samkvæmt þessari grein er 2.000.000 kr. og skal greitt til Reykjavíkurborgar samhliða byggingarréttargreiðslu, sbr. 2. gr.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja til jafn háa fjárhæð til listsköpunar á svæðinu. Lóðarhöfum er ljóst að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við 2.000.000 kr. og er allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins af hálfu Reykjavíkurborgar (uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) innifalinn. Frekari greiðslur af hálfu Reykjavíkurborgar koma því ekki til.

Um samninga um listsköpun á uppbyggingarsvæðum fer að öðru leyti eftir verklagsreglum vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými sem samþykktar voru í borgarráði þann 1. febrúar 2024, en verklagsreglurnar fylgja með samningi þessum sem fylgiskjal 4.

6. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni, áður en greiðslur samkvæmt 2. gr. og 5. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar. Þó er lóðarhafa heimilt að framselja réttindi og skyldur skv. samkomulagi þessu innan samstæðu félagsins, en tilkynna skal Reykjavíkurborg um slíkt fyrirfram. Við framsal tekur nýr eigandi við réttindum og skyldum lóðarhafa gagnvart Reykjavíkurborg samkvæmt samkomulaginu.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar. Þegar greiðslur skv. 2. og 5. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni. Kvöðin gildir ekki um framsal innan samstæðu félagsins líkt og að framan greinir.

7. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

8. gr.
Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Laugavegur 77, landeignanúmer L101569 með fasteignanúmerum F2005244

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Til staðfestingar á öllu framangreindu rita þeir nöfn sín hér að neðan sem heimild hafa til að skuldbinda aðila og setja jafnframt upphafsstafi sína á aðrar síður samkomulagsins.

Reykjavík, _____. _____ 2025

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Reita fasteignafélags hf.

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:

Nafn og kt.

Nafn og kt.