Borgarráð
Ráðhús Reykjavíkur

Reykjavík, 15. desember 2025
USK25120230

Nauthólsvegur 50-52 - uppbyggingarsamkomulag

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi uppbyggingarsamkomulag við Reiti atvinnuhúsnæði ehf., kt. 530117-0300, vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar svokallaðs Lífsgæðakjarna og stækkunar á lóð við Nauthólsveg 50-52.

Greinargerð:
Reitir atvinnuhúsnæði ehf., kt. 530117-0300, lóðarhafi og eigandi fasteigna við Nauthólsveg 50-52, L106641 („lóðin"), hefur hug á uppbyggingu svokallaðs lífsgæðakjarna á lóðinni. Lóðin er 25.610 m2 að stærð og á henni er að finna fyrrum höfuðstöðvar Icelandair og Hótel Reykjavik Natura.

Á fundi borgarráðs 27. apríl 2023 var samþykkt að auglýsa eftir samstarfsaðilum um uppbyggingu svokallaðra lífgæðakjarna. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar vegna uppbyggingar lífgæðakjarna voru samþykkt í borgarráði 28. september 2023. Viljayfirlýsingar við fjóra aðila vegna mögulegrar þróunar og uppbyggingar lífgæðakjarna voru samþykktar á fundi borgarráðs 18. apríl 2024, þ.e. Klasa vegna þróunar á lóðum við Borgarhöfða, Álfheima og/eða Norður-Mjódd, Þingvang vegna Köllunarklettsvegar, Reiti vegna Loftleiðareits og Þorpið vegna Ártúnshöfða 2. Loftleiðareitur er kominn einna lengst á veg, aðrir styttra eða eru ekki lengur inní myndinni. Loftleiðareiturinn afmarkast af gömlu höfuðstöðvum Icelandair, hótelinu, sem og bílastæðum þar á milli. Gert er jafnframt ráð fyrir að farið verði inn á borgarland, með uppbyggingu íbúða og þjónusturýma. Um er að ræða lóð á norðausturhorni svæðisins sem afmarkast af Hlíðarfót og Nauthólsvegi. Á lóðinni er gert ráð fyrir byggingu yfir 200 íbúða með verslunar- og þjónusturýmum á neðstu hæðunum. Viljayfirlýsing var undirrituð við lóðarhafa dags. 17.5.2024. Umhverfis- og skipulagssvið telur að æskilegast sé að umrætt borgarland verði skipulagt með aðliggjandi lóð í eigu lóðarhafa m.t.t. uppbyggingar á lífsgæðakjarna.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur sem tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022, er lóðin á skilgreindu miðsvæði, M5, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð með íbúðum, skrifstofum, verslun og þjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á lóðinni. Gististaðir í flokki I–IV og veitingastaðir í flokki I–III eru heimilir.

Deiliskipulagsvinna er í vinnslu og bíður endanlegrar samþykktar. Samkvæmt fyrirliggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni stefnir lóðarhafi að því að nýtt byggingarmagn á þessum lóðarhluta verði um 17.800 m^2. Íbúðarrými verður samtals 14.200 m^2 og verslun og þjónusta 3.600 m^2. Endanlegt deiliskipulag er ekki frágengið og byggingarmagn getur aukist eða minnkað frá fyrirliggjandi hugmynd.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykkta 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.

Lóðarhafi hefur óskað eftir því að fá að stækka deiliskipulagsreitinn inn í borgarland norðvestast í deiliskipulagsreitnum, líkt og undirrituð viljayfirlýsing gerir ráð fyrir. Um er að ræða lóð úr borgarlandi á horni Hlíðarfótar og Nauthólsvegar. Lóðin er 7.526 m^2 að stærð og er merkt með fjólubláu á meðfylgjandi uppdrætti. Á móti hefur Reykjavíkurborg hug á að fá lóð sem nú er nýtt undir bílastæði, fyrir byggingu leik- og grunnskóla. Sú lóð er merkt með appelsínugulu á meðfylgjandi uppdrætti og er skráð 6.678 m^2 að stærð. Fari aðilar þá leið að gera makaskipti á lóðunum er fermetraverð lóðanna metið á 60 þ. pr. fm. og greiðir lóðarhafi því kr. 451.560.000 fyrir lóðina sem ráðstafað er úr borgarlandi. Á móti leggur lóðarhafi til lóð í makaskiptum sem metin er á sama hátt á kr. 400.680.000. Mismunurinn er kr. 50.880.000 sem lóðarhafi samþykkir að greiða vegna lóðarstækkunar og til uppgjörs ef farin er sú leið að gera makaskipti. Framangreint fermetraverð tekur mið af verði í sambærilegum samningum og verðmötum fasteignasala á öðrum sambærilegum svæðum. Einkum er horft til nýlegra verðmata á lóðarstækkun við Háaleitisbraut 12 og Kleppsmýrarvegi 8, þar sem hver fm. er í báðum tilfellum metinn á kr. 60.000. Samningur vegna Kleppsmýrarvegs 8 var samþykktur í borgarráði 21. ágúst sl. Að mati okkar er gefa þessi verðmöt glögga mynd af verðmæti lóðarinnar úr borgarlandi við Nauthólsveg 50-52.

Gert er ráð fyrir því að lóðarhafi greiði kr. 19.000 fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og fyrir nýja fermetra og kr. 6.500 fyrir hvern fermetra atvinnuhúsnæðis, bundið við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2025 (126,4 stig). Miðað er við uppreiknað verð á byggingarrétti í sambærilegum uppbyggingarsamningum, m.a. í Vogabyggð, á Kringlureit og Laugavegi 77, sem borgarráð hefur samþykkt. 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.

Virðingarfyllst,
Ragnheiður Sigvaldadóttir
Skrifstofa Eignastýringar
Umhverfis- og skipulagssvið

Samrit:
Hjálagt:

1. Drög að uppbyggingarsamkomulagi
2. Deiliskipulagstillaga Henning Larsens.
3. Viljayfirlýsing dags. 17.5.2014.
4. Verðmat Sveins Eylands, lögg. fasteignasala, v/lóðarstækkunar við Háaleitisbraut 12.

Reykjavík

USK25120230

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 lóðarstækkunar og fyrirhugaðrar uppbyggingar á svokölluðum
Loftleiðareit við Nauthólsveg 50-52

1. gr.
Inngangur

Lóðarhafi og eigandi fasteigna við Nauthólsveg 50-52, L106641 („lóðin"), hefur hug á uppbyggingu svokallaðs lífsgæðakjarna á lóðinni. Lóðin er 25.610 m^2 að stærð og á henni er að finna fyrrum höfuðstöðvar Icelandair og Hótel Reykjavik Natura.

Á fundi borgarráðs 27. apríl 2023 var samþykkt að auglýsa eftir samstarfsaðilum um uppbyggingu svokallaðra lífgæðakjarna. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar vegna uppbyggingar lífgæðakjarna voru samþykkt í borgarráði 28. september 2023. Viljayfirlýsingar við fjóra aðila vegna mögulegrar þróunar og uppbyggingar lífgæðakjarna voru samþykktar á fundi borgarráðs 18. apríl 2024, þ.e. Klasa vegna þróunar á lóðum við Borgarhöfða, Álfheima og/eða Norður-Mjódd, Þingvang vegna Köllunarklettsvegar, Reiti vegna Loftleiðareits og Þorpið vegna Ártúnshöfða 2. Loftleiðareitur er kominn einna lengst á veg, aðrir styttra eða eru ekki lengur inní myndinni. Loftleiðareiturinn afmarkast af gömlu höfuðstöðvum Icelandair, hótelinu, sem og bílastæðum þar á milli. Reiturinn og fasteignirnar sem á honum standa eru í eigu Reita. Gert er jafnframt ráð fyrir að farið verði inná borgarland, með uppbyggingu íbúða og þjónusturýma. Um er að ræða lóð á norðausturhorni svæðisins sem afmarkast af Hlíðarfót og Nauthólsvegi. Á lóðinni er gert ráð fyrir byggingu yfir 200 íbúða með verslunar- og þjónusturýmum á neðstu hæðunum. Lóð þessi úr borgarlandi sem lóðahafi hefur hug á að sameina deiliskipulagsreit er rúmir 7.500 m^2. Viljayfirlýsing var undirrituð við lóðarhafa dags. 17.5.2024, sem fylgir samkomulagi þessu. Samkomulag þetta tekur til uppbyggingar á íbúðum, verslun og þjónustu á norðvesturhluta skipulagsreitsins, en tekur ekki til uppbyggingar hjúkrunarheimilis í gömlu höfuðstöðvum Icelandair eða uppbyggingar leik- og grunnskóla á bílastæðalóð þar fyrir framan. Sérstakur uppbyggingarsamningur verður gerður síðar vegna þeirrar uppbyggingar.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur sem tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022, er lóðin á skilgreindu miðsvæði, M5, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð með íbúðum, skrifstofum, verslun og þjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á lóðinni. Gististaðir í flokki I–IV og veitingastaðir í flokki I–III eru heimilir.

Deiliskipulagsvinna er í vinnslu og bíður endanlegrar samþykktar. Samkvæmt fyrirliggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni stefnir lóðarhafi að því að nýtt byggingarmagn á þessum lóðarhluta verði um 17.800 m^2. Íbúðarrými verður samtals 14.200 m^2 og verslun og þjónusta

3.600 m^2. Endanlegt deiliskipulag er ekki frágengið og byggingarmagn getur aukist eða minnkað frá fyrirliggjandi hugmynd.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykkta 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.

Fyrirliggjandi hugmyndir lóðarhafa ganga út á að fá lóðarbót úr borgarlandi sem er norðvestan megin á deiliskipulagsreitnum, en lóðarbúturinn er mikilvægur þáttur í deiliskipulagshugmyndum lóðarhafa og órjúfanlegur hluti þess. Þar hyggst lóðarhafi m.a. skipuleggja íbúðir og almenningsrými með gróðri og bekkjum og tengja þannig skipulagssvæðið við hverfið og umhverfið í kring þ. á m. Öskjuhlíðarsvæðið. 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.

Gert er ráð fyrir að sameina þessa nýju lóð sem tekin verður úr borgarlandi við lóð L106641 og verður nýr lóðarleigusamningur fyrir hina afmörkuðu heildarlóð sem verður leigulóð gefinn út þegar greiðsla samkvæmt 2., 3. og 5. gr. hefur verið greidd. Samhliða fellur eldri lóðarleigusamningur úr gildi.

2. gr.
Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar vegna uppbyggingar lífsgæðakjarna

Lífsgæðakjarnar eru heiti yfir nýja nálgun á húsnæði sem er einkum hugsað fyrir eldra fólk þar sem áhersla er á fjölbreytt búsetuform. Eignaríbúðum og leiguíbúðum og er raðað saman í aðlaðandi umhverfi með aðgengi að fjölbreyttri þjónustu og í bland við íbúðarhúsnæði fyrir aðra aldurshópa og jafnvel hjúkrunarrýmum, en slíkt er háð aðkomu og samþykki Heilbrigðisráðuneytisins. Markmiðið er að tryggja áhugavert og aðlaðandi umhverfi, samveru og öryggi um leið og komið er til móts við ólíkar þarfir fólks á ólíkum aldri sem og ólíka tekjuhópa.

Reykjavíkurborg samþykkti sérstök samningsmarkmið vegna lífsgæðakjarna á fundi borgarráðs 28. september 2023. Samningsmarkmiðin eru sett fram til að tryggja gagnsæi og gæta samræmis á milli svæða og/eða lóða. Samkvæmt umræddum samningsmarkmiðum er stefnt að því að hlutfall hagkvæmra, vistvænna og félagslegra íbúða nemi að lágmarki 35% af íbúðum á viðkomandi lóð/svæði. Hagkvæmar, vistvænar og félagslegar íbúðir skulu uppfylla skilgreiningu vistvænna íbúða skv. skilgreiningu 5. gr. samkomulags Reykjavíkurborgar, Innviðaráðuneytisins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um aukið framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á tímabilinu 2023-2032 og fjármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis. Félagsbústaðir hf. skulu eiga kauprétt á a.m.k. 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði og/eða íbúðakjarna á föstu verði bundið byggingarvísitölu. Í samráði við lóðarhafa skal þinglýsa kvöðum á viðkomandi lóð um hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða hf., sbr. og 5. og 6. gr. samkomulagsins.

Reykjavíkurborg og Reitir skulu vinna saman að því að uppfylla framangreind samningsmarkmið eftir því sem kostur er og er Reitum ljóst að sérstakar kröfur og kvaðir kunna að verða lagðar á lóðarhafa vegna þessa í skipulagsferlinu og þinglýst á viðkomandi lóð.

3. gr.
Stækkun lóðar og makaskipti

Lóðarhafi hefur óskað eftir því að fá að stækka deiliskipulagsreitinn inní borgarland norðvestast í deiliskipulagsreitnum, líkt og undirrituð viljayfirlýsing gerir ráð fyrir. Um er að ræða lóð úr borgarlandi á horni Hlíðarfótar og Nauthólsvegar. Lóðin er 7.526 m^2 að stærð og er merkt með fjólubláu á meðfylgjandi uppdrætti. Á móti hefur Reykjavíkurborg hug á að fá lóð sem nú er nýtt undir bílastæði, fyrir byggingu leik- og grunnskóla. Sú lóð er merkt með appelsínugulu á meðfylgjandi uppdrætti og er skráð 6.678 m^2 að stærð. Fari aðilar þá leið að gera makaskipti á lóðunum er fermetraverð lóðanna metið á 60 þ. pr. fm. og greiðir lóðarhafi því kr. 451.560.000,- fyrir lóðina sem ráðstafað er úr borgarlandi. Á móti leggur lóðarhafi til lóð í makaskiptum sem metin er á sama hátt á kr. 400.680.000. **Mismunurinn er kr. 50.880.000** sem lóðarhafi samþykkir að greiða vegna lóðarstækkunar og til uppgjörs ef farin er sú leið að gera makaskipti. Framangreint fermetraverð tekur mið af verði í sambærilegum samningum og verðmötum fasteignasala á öðrum sambærilegum svæðum. Enginn byggingarréttur fylgir stækkuninni og fer um verð byggingaréttar á lóðastækkuninni samkvæmt því sem fram kemur í grein 3.

Verði ekki af makaskiptum á framangreindum lóðum, þannig að lóð merkt með appelsínugulu komi að hluta til uppgjörs vegna kaupa á lóð merktri með fjólubláu, þá greiðir lóðarhafi framangreint lóðarverð kr. 451.650.000 að fullu.

Hvort sem farin verður sú leið að gera makaskipti á lóðunum eða ef lóðirnar verða keyptar á því verði sem ákveðið er hér þá skal skipulag á lóð lóðarhafa (merkt með appelsínugulu) sem Reykjavíkurborg hyggst kaupa, unnið í samráði við lóðarhafa og í samræmi við þær tillögur sem nú þegar hafa verið unnar. Einnig skal tryggja eftir föngum að skipulag raski ekki starfsemi og ásýnd á nærliggjandi lóðum.

Framangreind fjárhæð er bundin byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2025 (126,4 stig) og skal hún framreiknuð í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samnings þessa til greiðsludags.

4. gr.
Greiðslur fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjald.

Fyrirliggjandi drög að deiliskipulagi gera ráð fyrir blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Áætlað er að nýtt heildar byggingarmagn verði um 17.800 m^2, þar af verði rúmlega 14.000 m^2 íbúðir. Gert er ráð fyrir að byggðar verði allt að 200 íbúðir á svæðinu. Vegna nýs byggingarmagns íbúðarhúsnæðis á lóðinni skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingaréttar 19.000 kr. fyrir hvern fermetra (A+B)[1] nýbyggingar eða viðbyggingar sem nýtt verður fyrir íbúðir. Greiða skal sömu fjárhæð fyrir

[1] Vísað er til lokunarflokka A og B samkvæmt staðlinum ÍST 50.

hvern fermetra í þeim tilvikum ef nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýtingu núverandi húsa úr atvinnuhúsnæði í íbúðir hvort sem byggt sé við eldri byggingar eða ekki.

Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 6.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingarinnar og/eða viðbyggingarinnar. Núverandi byggingarmagn undir atvinnuhúsnæði á lóðinni dregst frá því byggingarmagni undir atvinnuhúsnæði sem heimilað verður í nýju deiliskipulagi, á lóðum sem stofnast á sama stað og núverandi lóðir.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2025 (126,4 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu byggingarréttar, skv. þessari grein og vegna lóðarstækkunar skv. 3. gr., 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. júlí 2027.

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. 3., 4. og 7. gr. samningsins, ekki verið greiddar.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-[2], framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Fari svo að endanlegt deiliskipulag veiti heimild fyrir auknu byggingarmagni, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirliggjandi uppbyggingarhugmynd skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald vegna þeirra fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn eða vegna breyttrar nýtingar. Gjalddagi 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, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirliggjandi uppbyggingarhugmynd, sbr. 1. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn. Komi til þess að byggingarmagn á lóðinni aukist skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingarréttar 19.000 kr. bundið byggingarvísitölu nóvember mánaðar 2025 (126,4 stig) fyrir hvern fermetra á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram fyrirliggjandi uppbyggingarhugmynd.

5. gr.

[2] https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúðum á lóðinni. Miðað við fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa eiga Félagsbústaðir kauprétt að 10 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 m^2 að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m^2. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m^2 að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m^2. 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 m^2 þar sem íbúð er 39 m^2 íbúða og geymsla 7 m^2 skal kaupverð reiknað miðað við 45 m^2 íbúð.) Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða og samráð skal haft um staðsetningar þeirra. 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. Íbúðum til Félagsbústaða skal skilað með harðparketi að viðurkenndri og vandaðri gerð. Sameign húss og lóð skal vera full frágengin.

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 643.462 kr. Framangreint kaupverð á m^2 er miðað við byggingarvísitölu nóvember mánaðar 2025 (126,4 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

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 móttekið 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 kaupréttur inn 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 hverja íbúð innan 30 daga frá því að Reykjavíkurborg hefur samþykkt eignaskiptayfirlýsingu viðkomandi eignar og henni verið þinglýst af Sýslumanninum á Höfuðborgarsvæðinu. íbúðirnar þegar bygginganefndateikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, stærð þeirra og greiðslufyrirkomulag kaupverðs. Greiðslum skal háttað með þeim hætti að við þinglýsingu kaupsamnings milli aðila er greitt 10% kaupverðs, við afhendingu þegar öryggisúttektarvottorð byggingarfulltrúa hefur borist Félagsbústöðum er greitt 70% kaupverðs og afgangurinn við útgáfu afsals þegar lokaúttekt byggingarfulltrúa hefur farið fram og vottorð borist Félagsbústöðum. Kaupverð og eftirstöðvar þess skulu breytast í samræmi við breytingu á byggingarvísitölu, sbr. framangreint, fram að lokagreiðslu.

6. gr.
Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum skal miðað við að um 20% íbúða á lóðum lóðarhafa 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 40 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir og búseturéttaríbúðir. Félagsbústaðir hafa kauprétt að 10 þeirra, sbr. 4. gr. samkomulagsins. Fjölgi íbúðum svæðinu þá kann þeim að fjölga sem falla undir þessa greinar 3 og 4.

7. 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 7.500.000 kr. og skal greitt til Reykjavíkurborgar samhliða greiðslu vegna stækkunar lóðar og byggingarréttargreiðslu, sbr. 3. og 4. 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 7.500.000 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 1.

8. gr.
Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni, áður en greiðslur samkvæmt 3., 4. og 7. 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. 3., 4. og 7. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni. Kvöðin gildir ekki um framsal innan samstæðu félagsins líkt og að framan greinir.

9. gr.
Framkvæmdir og uppsögn

Miðað er við að samþykkt deiliskipulag skuli liggja fyrir eigi síðar en 18 mánuðum frá undirritun samkomulags þessa. Sækja skal um byggingarleyfi innan 6 mánaða frá því samþykkt deiliskipulag liggur fyrir. Lóðarhafi stefnir að því að hraða uppbyggingu á lóðinni og er stefnt að því að ljúka framkvæmdum innan 48 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis. Verði verulegar tafir á uppbyggingu lóðarinnar getur það leitt til uppsagnar á samkomulagi þessu og/eða niðurfellingar byggingarleyfis. Lóðarhafi á ekki rétt til endurgreiðslu á byggingarréttargjaldi og gatnagerðargjaldi falli hann frá uppbyggingu á seinni stigum eða ef samningur fellur niður vegna uppsagnar.

10. gr.
Lagnir

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

11. gr.
Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á allar fasteignir í eigu lóðarhafa sem tilheyra Nauthólsvegi 50-52, landeignanúmer L106641.

Samkomulag þetta er gert 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 atvinnuhúsnæðis ehf.

Hjálagt:

1. Uppdráttur af svæðinu.
2. Viljayfirlýsing um uppbyggingu lífsgæðakjarna, dags. 17.5.2024.
3. Deiliskipulagstillaga fyrir svæðið.

Nauthólsvegur

Community for Life

Henning Larsen

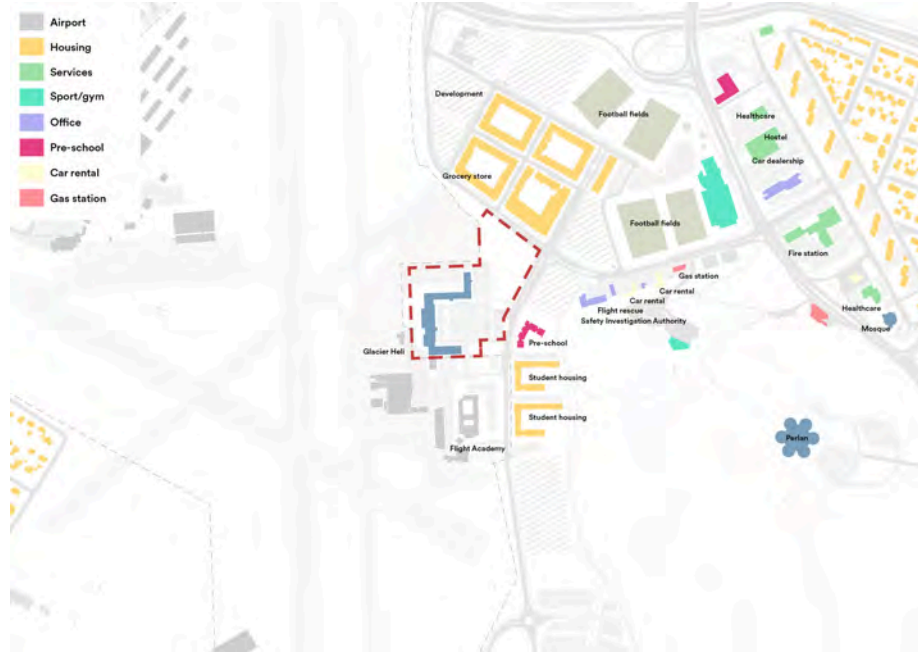
Agenda

Site Analysis	01
References and Programming	02
Concept	03
Proposal	04
Architectural Concept	05
Appendix	06

Site Analysis

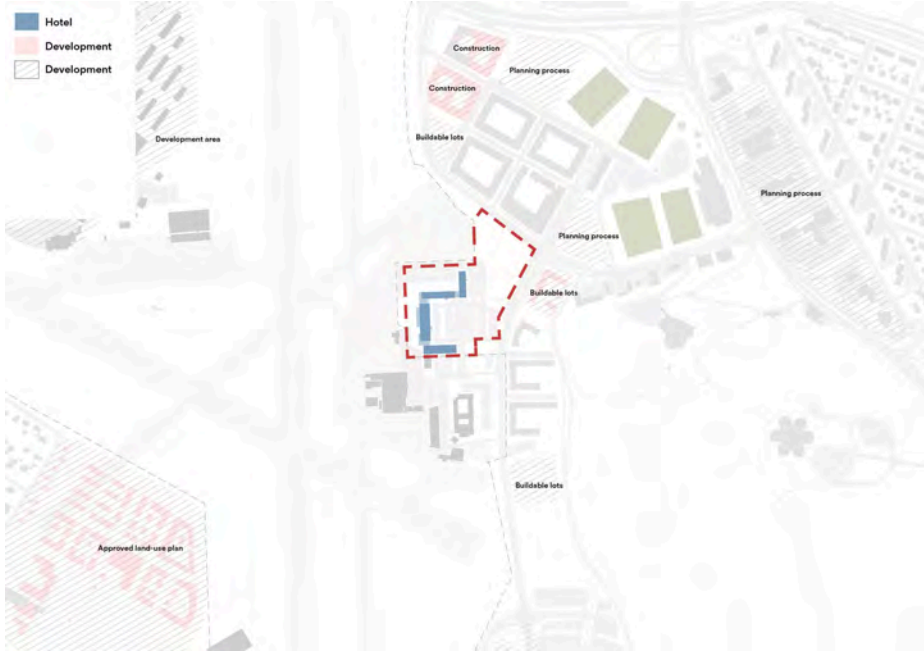
Large scale context

Surrounding functions



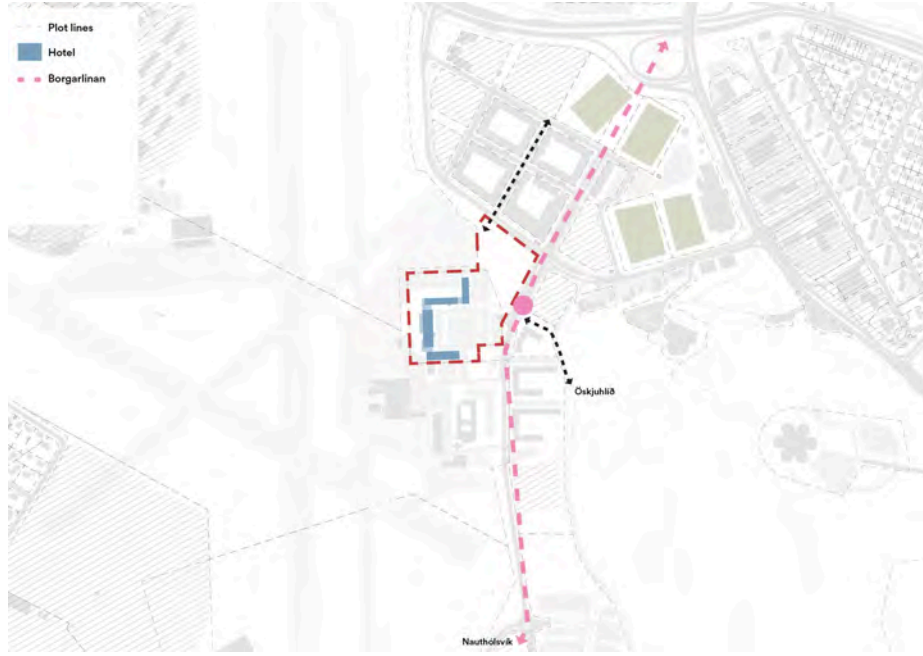
Mobility today

Future Development around the site



Future Flows

- What to be expected?

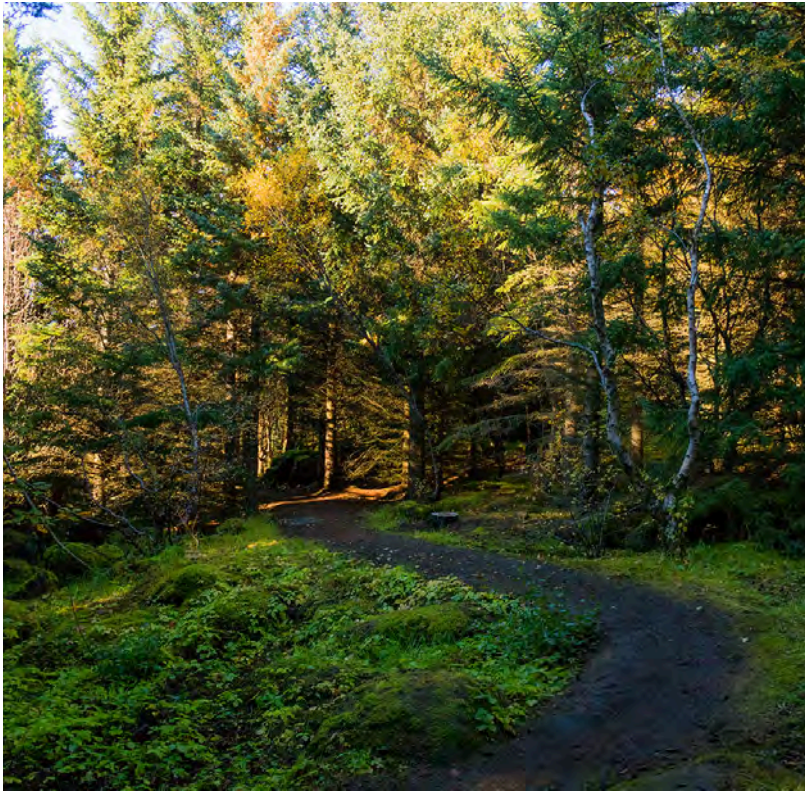


Green Structure

Öskjuhlíð forest

- Established during the reforestation program in the 1940-50 (to stabilize soil, improve urban environment and create recreational spaces)
- It is today the only forest in the urban area of Reykjavik, easily accessible and overall a destination for the locals and visitors
- Todays benefits: **biodiversity refuge, urban green space, cultural site** (WW2 relics and bunkers)**, and popular hiking spot**

Henning Larsen



Green Structure

Öskjuhlíð diversity in flora and fauna

- Main trees present are a mix of native and introduced: native birch and rowan, introduced spruce, pine and poplar
- Rich understory (grasses and lichens)
- All of these created a main urban biodiversity hotspot in the city. A variety of species are living here, from birds, migratory birds passing by, mammals and insects.

Consulted document

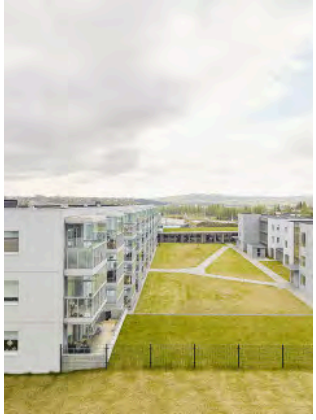
Willow warbler - migratory bird using the forest as stop over

Microtus agrestis

Feral rabbits - even if not native, small population has been recorded

References and programming

References



Mörkin, Lífsgæðakjarna
- Common space, connected through a coridor
- Connected to nursing home, benefiting from service and shared areas, 1200m2
- Dining or meeting rooms Shared lounge, living room
- Activity or community spaces
- Support/service offices
- Health/wellness spaces

Carpe Diem Dementia Village
- Small village concept
- Grocery store, hairsalong, café, etc.
- Open to public, bridge for residents and neighborhood

Virke Bofælleskab
- Communal space, inviting for different activities
- Workshop
- Gardening

Agorahavene + Bovieran
- Communal atrium
- Mediterranean climate (Bovieran)
- Community room/lounge
- Guest apartments
- Gym
- Workshop/hobby room
- Petanque court
- Library

Appelby Blue Senior Housing
- Importance of nature in the city, therefore designed around a courtyard garden
- Glazed galleries instead of private balconies
- First floor shared facilities, cookery school, lounge room, craft room, garden room

Content and sizing

Activity areas

Music room 50 m²
Workshop 50 m²
Hobby room 50 m²
Small gym 100-200 m²
Library 50-75 m²

Social areas

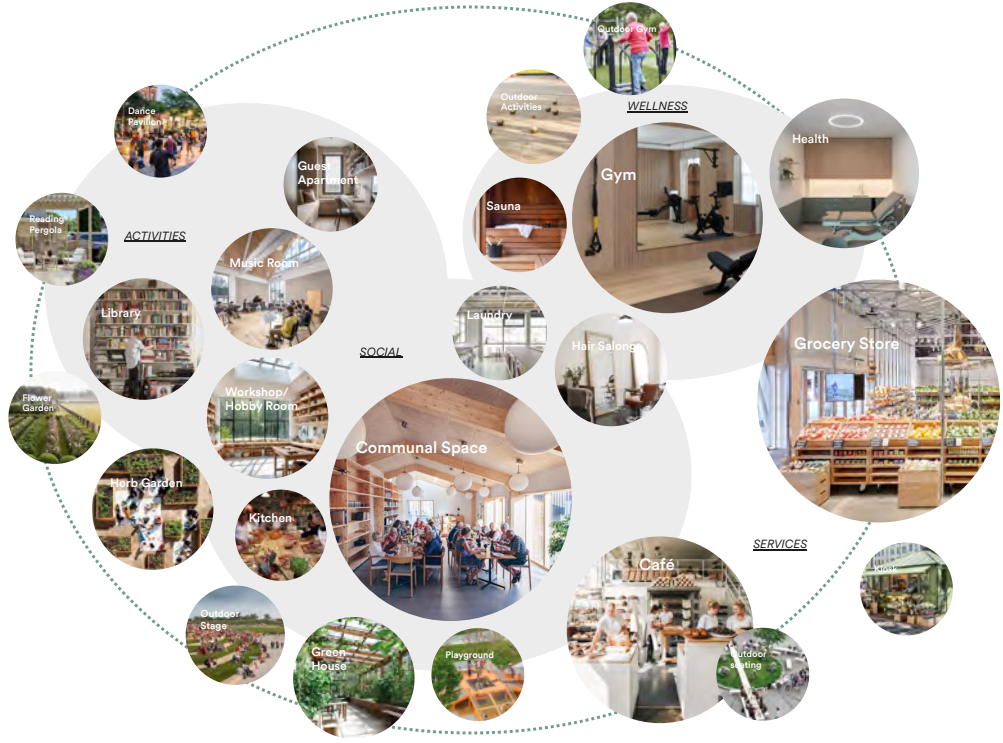
Communal space 750-1000 m² (150 m²/30units)
Kitchen 25-50 m²
Medium café 75-150 m²

Services

Medium grocery store 500-1000 m²
Small health practice 75-150 m²
Hairsalong, 1-3 chairs 50 m²
Guest apartment 25 m²
Sauna 25 m²

Outdoor areas

Playground 50-100 m²
Green house 50-100 m²
Garden 25-50 m²



GREEN ZONE
GROUND FOR INTERACTION

Concept

What makes a successful senior community?

Reference document from Municipality

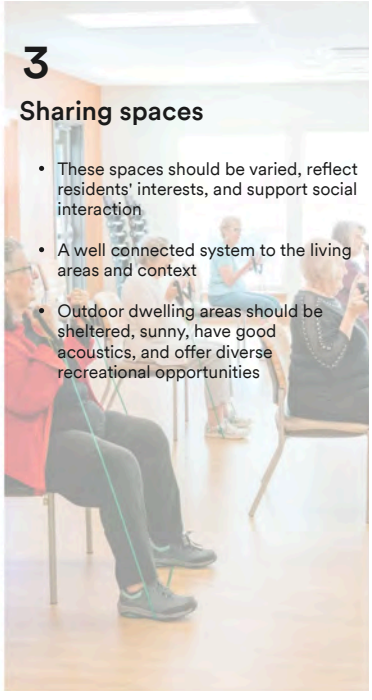
Henning Larsen

1
Urban connectivity

- Accessibility to essential services within 10-min walk
- Access to public transport
- Human scale of buildings to ensure quality and livability

2
Experience nature

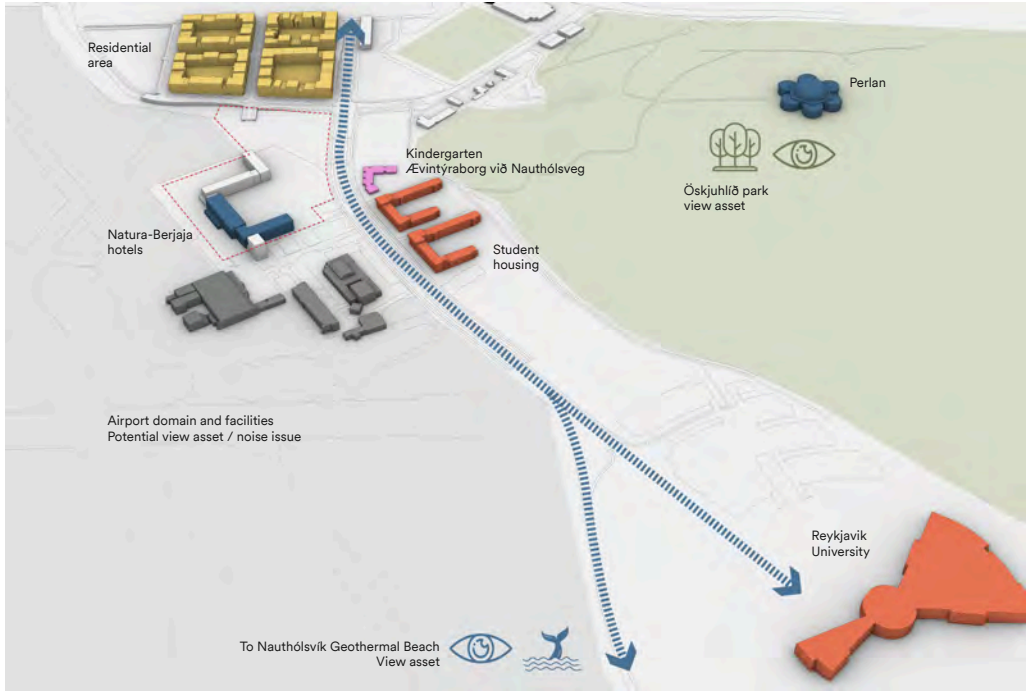
- Site wide, careful design of the plot, considering shelter, light, shadows, connections to the surroundings, and views to nature
- Ample and diverse vegetation, prioritizing local species and considering the city's biodiversity policy
- Integration of blue-green stormwater solutions to maintain natural water cycles and maximise permeable surfaces



3
Sharing spaces

- These spaces should be varied, reflect residents' interests, and support social interaction
- A well connected system to the living areas and context
- Outdoor dwelling areas should be sheltered, sunny, have good acoustics, and offer diverse recreational opportunities

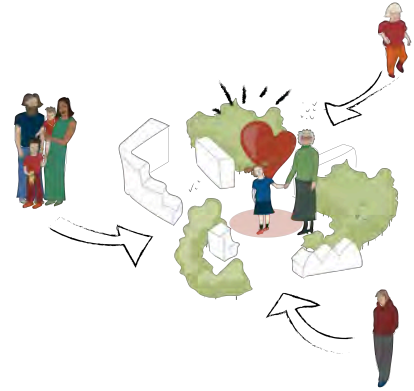
A recap on our site surroundings



Concept

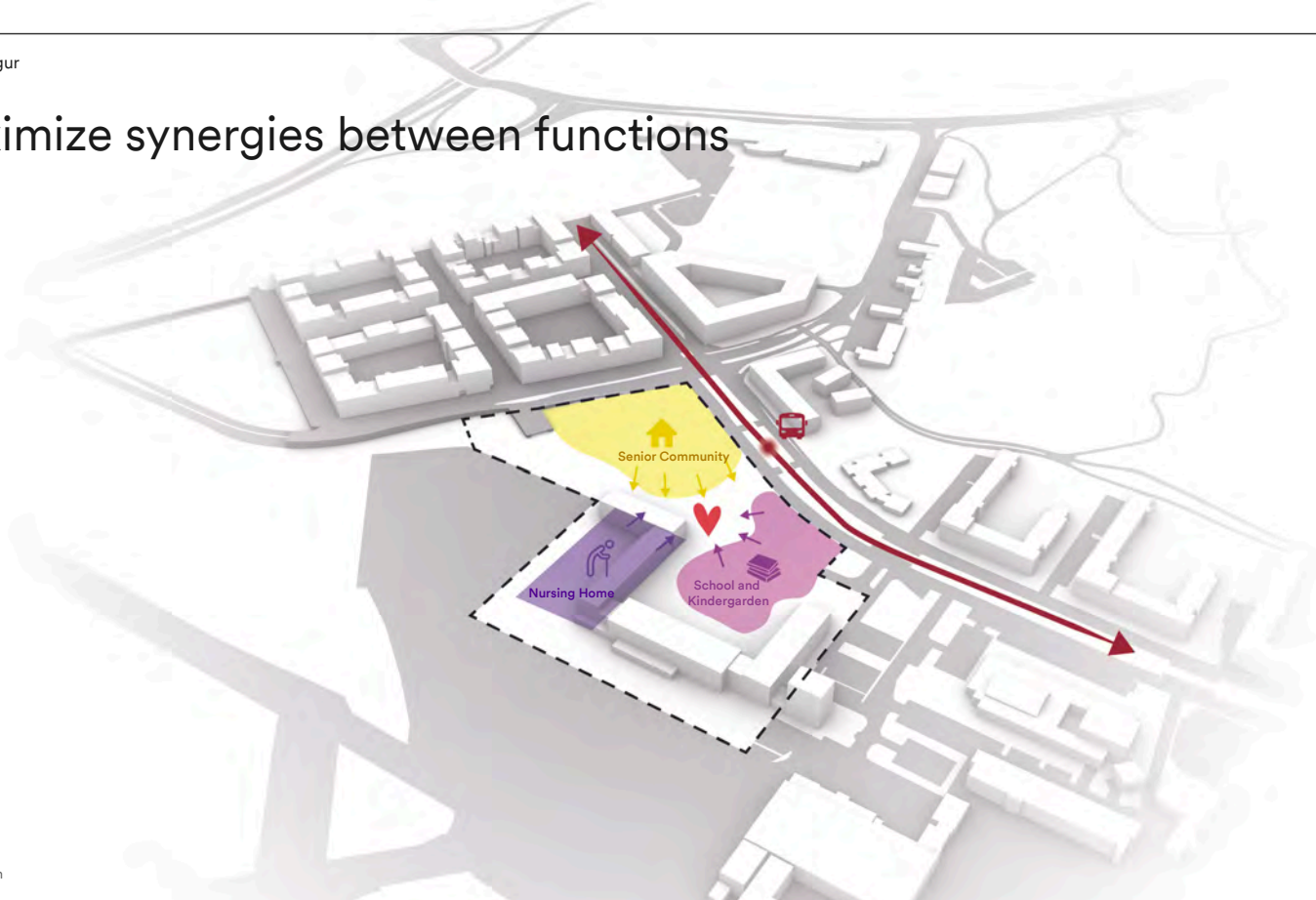
From fragmented realities ...

... to a neighbourhood heart stimulating synergies and interactions

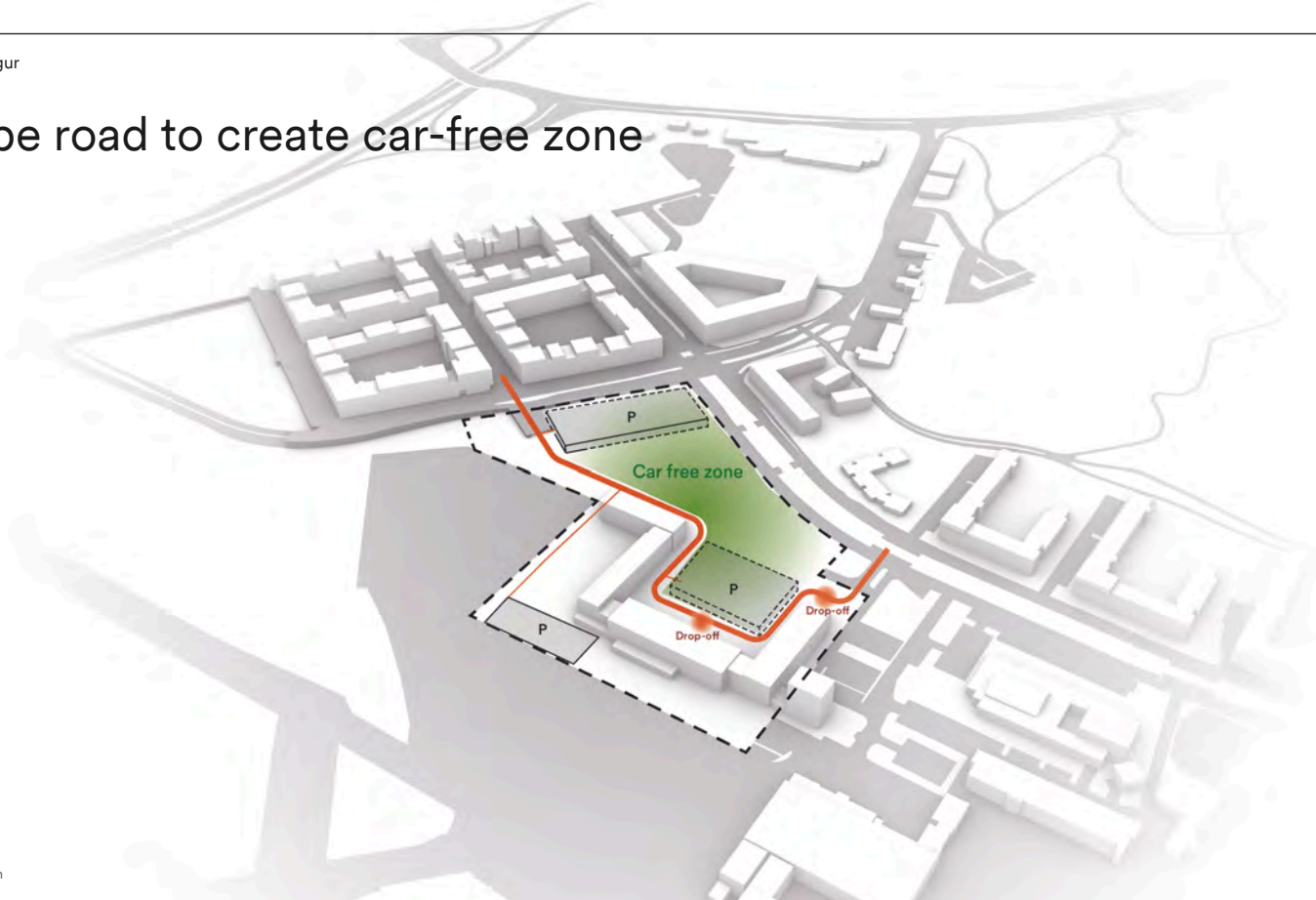


Proposal

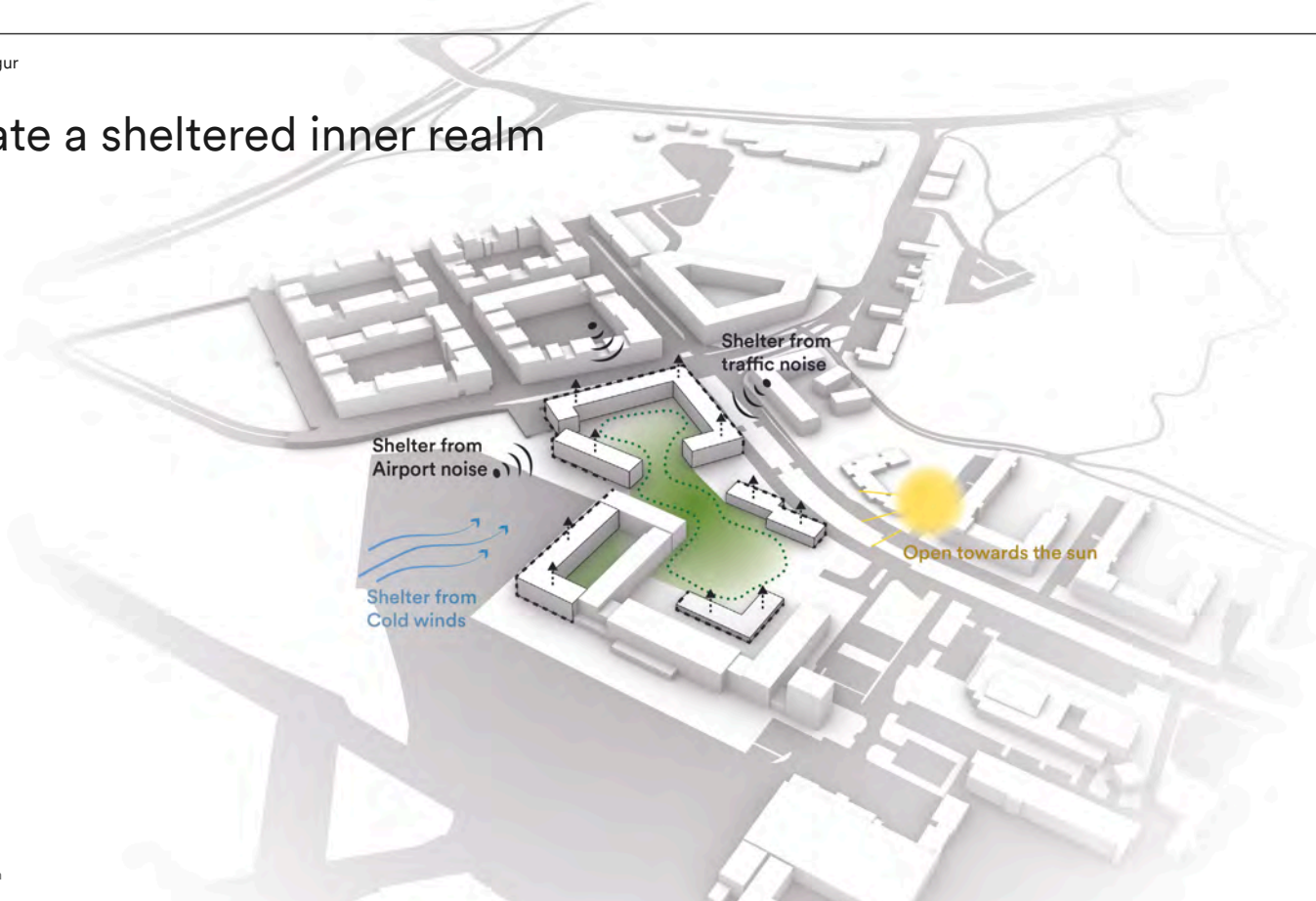
Maximize synergies between functions



Shape road to create car-free zone



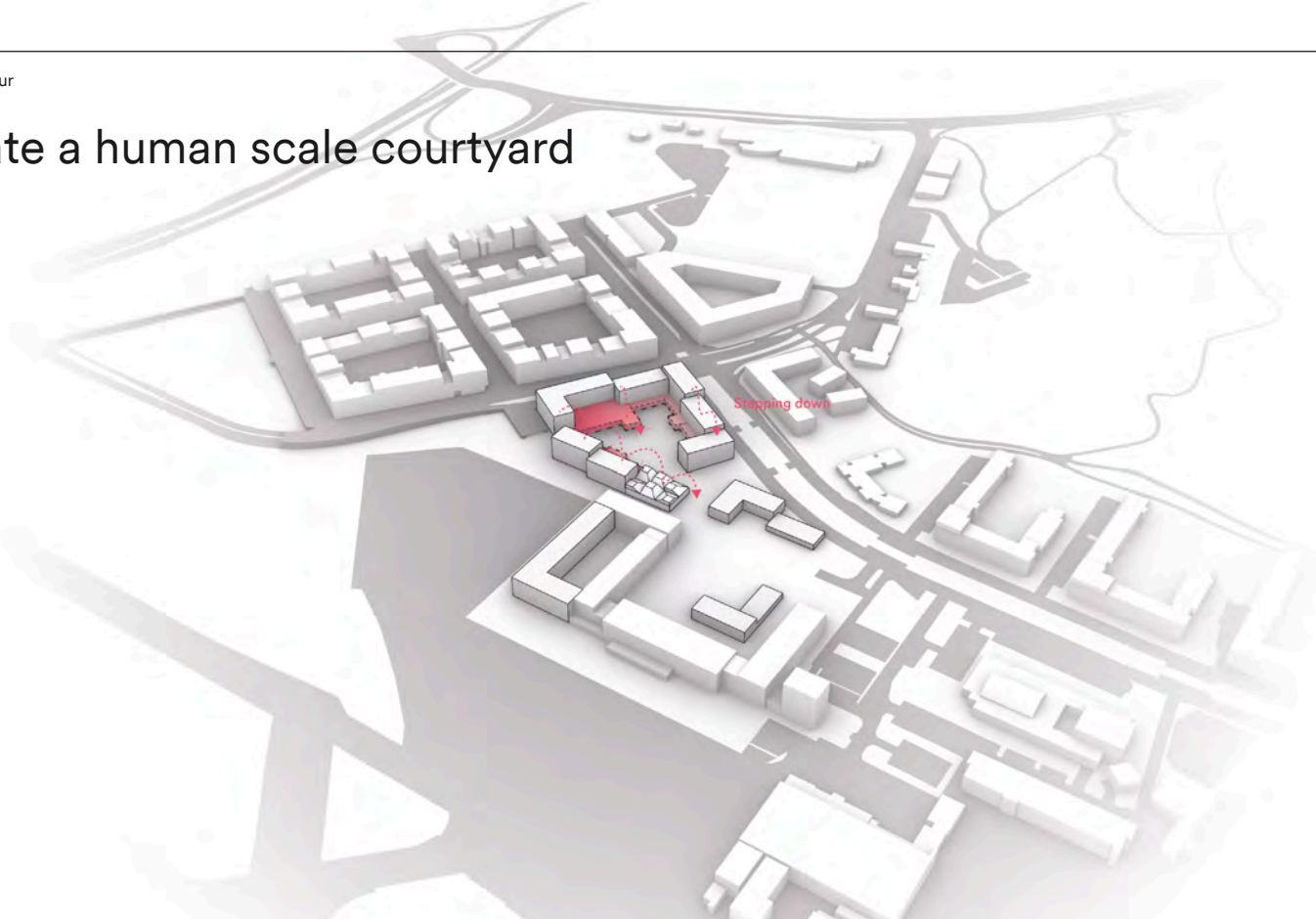
Create a sheltered inner realm



Establish a neighbourhood hub

Extend Öskjuhlíð qualities to the site

Create a human scale courtyard



Aerial overview and sqm distribution

Site Plan


Gardening
Nauthólsvegur
SPA area
Outdoor seating
Playground
Nursing home garden
Plaza
Borgarlína stop
Primary school
Öskjuhlíð connection
Reykjavík Domestic Airport (RKV)
Kindergarten
Hotel drop-off
Schools drop-off
Öskjuhlíð

Character Diagrams

Sense of belonging

Forest feel with nuances

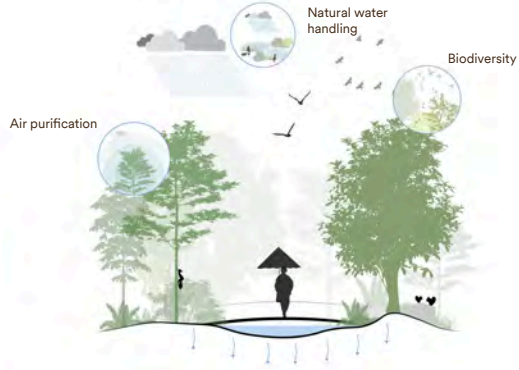
A neighbourhood beating hearth

What are the benefits of a forest landscape?

Noise masking

By creating a well functioning natural landscape, the hard sounds of planes and helicopters can be easily masked through the sounds produced by nature: singing birds, wind moving leaves and branches, other fauna which will be drawn into the courtyard. All of these sounds won't cover or block the low frequency engine sound, but will create a good mix of natural sounds which are filter by our human brain.

Ecosystem services



Added values are created with a dense vegetation, which will help not only the residents but the environment. Rainwater can accumulate naturally and filter in the ground water table; with local vegetation, air can be purified and create a healthy environment; with a diversity in planting, diverse fauna is attracted connecting to öskjuhlíð forest.

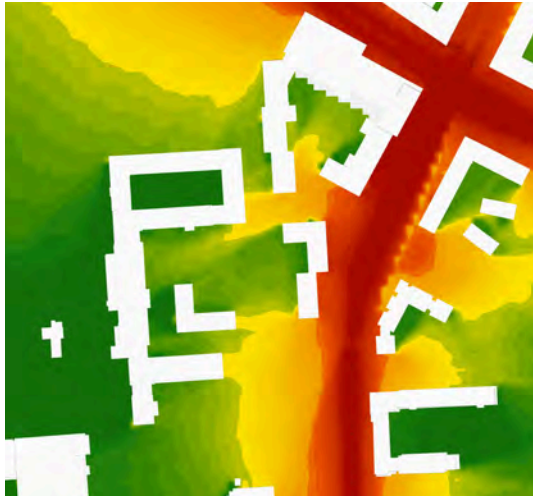
Health and well-being

It is proven that nature provides positive impact on our life. With a focus on elderly population, we can expect:

- **34% reduction in loneliness**
- **59% higher likelihood of reporting good health** and a **23% higher likelihood of high well-being**
- **20–30% improvement in mobility and independence** measured by physical capability scores
- **15–25% reduction in depression and anxiety scores**
- Cortisol (stress hormone) levels drop by up to **18%**
- **10–15% improvement in sleep quality** and **better cognitive function**

The more exposure, the better!

Noise Analyisis

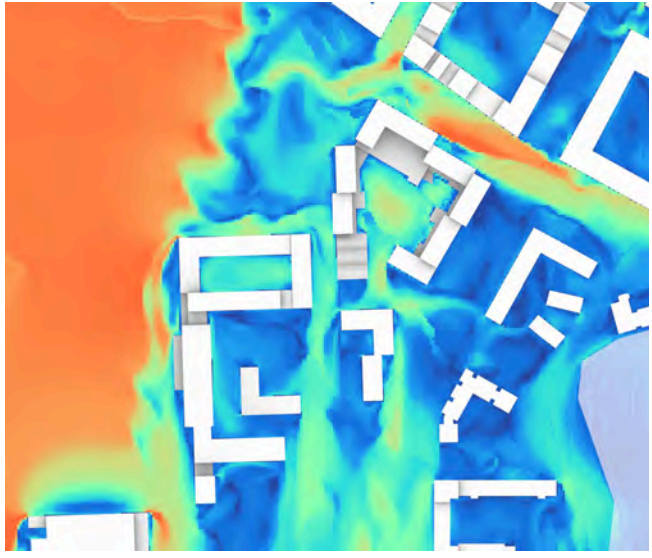


Road Noise

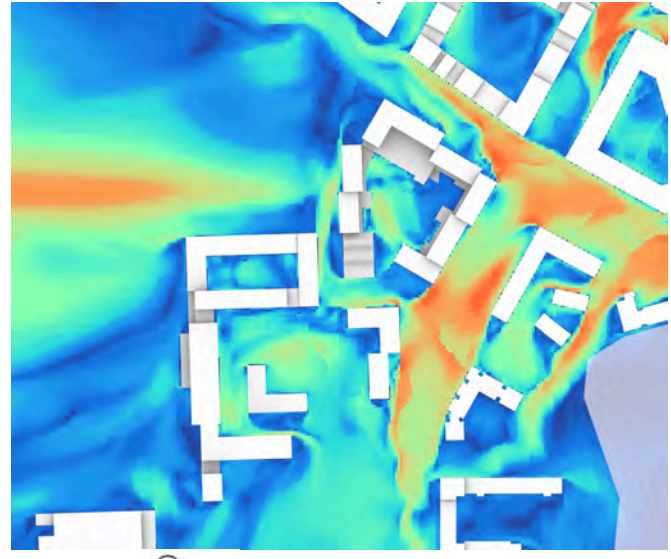
Disclaimer: Not accurately analyzed for airport noise

Airport Noise

Wind analysis



Wind from North



Wind from East

Sunlight hours - May 1st 09-17

Architectural Concept

Greenhouse culture in Iceland

Mosfellssveit 1930s
First geothermal greenhouse built 1924

Horticultural School, Reykir
Growing bananas since 1940

Friðheimar, Iceland
Tomato farm and restaurant

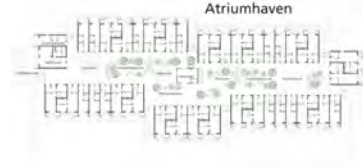
Greenhouse Hotel, Hveragerði

Wintergarden senior communities



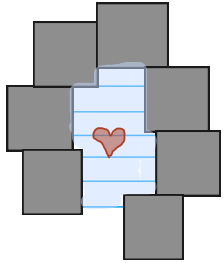

Bovieran
Since 2005, 28 different locations around Sweden, 7 locations in Denmark



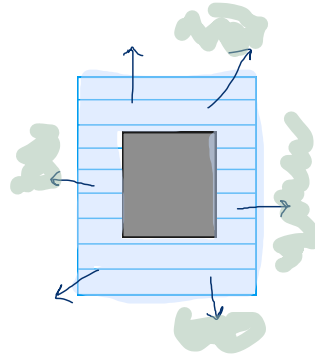
Agorahavene
Since 2020, 8 different locations around Denmark

Swedish "naturhus" concept



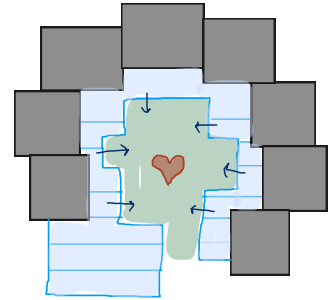
Internal Wintergarden
Bovieran, Agorahavene

+



External Wintergarden
Naturhus

=



Courtyard Wintergarden

View from Courtyard

View from Courtyard

Conceptual groundfloor plan

Mobility and Flow

Stepping off the Borgarlina and onto the plaza

View from South

View from East

View from West

Thank you!

Appendix

Parking diagram

Parking

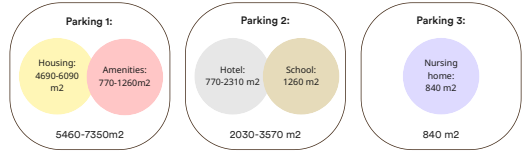
Assumptions (based on previous assumptions by JVST)

- Zone 1 parking policy
- ***Parking area: 35m2 per parking space***
- Housing: min 0,85, max 1,1 parking space/apartment (3+ rooms) including 0,1 for visitors (assume 90m2 per apartment)
- Nursing home: 0,1 visitor per bed + spots for staff. 87 beds, 15 parking spaces for employees.
- Amenities: external + grocery store. Min 1 parking space/150m2, max 1 parking space/75m2. Grocery store min 1 per 100m2, max 1 per 65m2.
- Hotel: has 220 rooms. min 0,1 parking space per room, maximum 0,3 per room.
- Kindergarten + elementary school: 120 children in kindergarten, 120 children elementary school. 11,6 children per employee elementary school, 6 children per employee in kindergarten. 5 spaces for drop-off.

Bike parking

90% in enclosed spaces
Housing: 2 per unit
Nursing home: -
Amenities. 2-3 per 100m2
Hotel: 1-2 per 100m2
Kindergarten: 0,4 per employee + 20 per 100/children.
Elementary school: 0,4 per employee + 30-60 per 100/students.

			PARKING		BIKE PARKING	
	GFA	Units	min	max	min	max
Housing	14.200	158 apartments	134	174	316	
Amenities	1.150+1.380	m2 GFA	22	36	51	76
Nursing Home	5.000	87 beds, visitors + staff	9 visitors + 15 staff			
Hotel	10.800	220 rooms	22	66	108	216
Elementary School + Kindergarten	2.500	Employees + drop-off	31 staff + 5 drop-off		13 staff + 24 + 36	13 staff + 24 + 72
Total:			238	336	548	717



6250 sqm
179 spots

2030 sqm
58 spots

26 spots

LANDMARK
FASTEIGNAMIÐLUN

VERÐMAT Á LÓÐARSTÆKKUN, HÁALEITISBRAUT 112, 108 REYKJAVÍK.

Umbeðið af:
Reykjavíkurborg (Vilhjálmur Bergs)..

Skjöl:
-Verðmat
-HMS skráning
-Deiliskipulag um svæði

Unnið af:

SVEINN EYLAND
Löggiltur fasteignasali

LANDMARK
FASTEIGNAMIÐLUN

Sveini Eyland
Lögg.fasteignasala.

LANDMARK fasteignamiðlun,
Hlíðasmára 2 – sími: 512.4900

LANDMARK
FASTEIGNAMIÐLUN
Sveinn Eyland Garðarsson
Löggiltur fasteignasali

Verðmat á lóðarstækkun
Háaleitisbraut 12, 108 RVK.

Til undirritaðra hefur leitað, Vilhjálmur Bergs, f.h. Reykjavíkurborgar kt. 530269-7609, og óskað eftir verðmati á lóðarstækkun á lóðinni að Háaleitisbraut 12, 108 Reykjavík og verið er að taka þessa stækkun úr borgarlandi.
Ekki er verið að verðmeta lóðina miðað við byggingarrétt/magn og ekki er tekið tillit til gatnagerðagjalda í verðmati þessu.

Leitað er að að verðmati fyrir lóðastækkun uppá 761 fm á lóð sem að er í dag 1911 fm og verður því eftir stækkun 2672 fm.

Það er alveg ljóst að þessi lóðarstækkun nýtist engum nema lóðarhöfum lóðarinnar þar sem að verið er að stækka núverandi lóð og mun þessi stækkun því alltaf vera tengd Háaleitisbraut 12, þessi stækkun er því aldrei að fara á almennan markað í söluferli.

Á lóðinni í dag er skráð verslunarhúsnæði en til fjölda ára og í upphafi var rekin bensínafgreiðslustöð á lóðinni.

<u>Opinberar matstölur úr fasteignaskrá HMS nóvember 2025.</u>

Húsmat: 124.850.000.-	**Lóðarmat kr: 19.100.000.-**	**Fasteignamat 2025: 143.950.000.-**
Brunabótarmat: 178.700.000.-	**Lóðarstærð: 1911 fm**	**Fasteignamat 2026: 149.200.000.-**

MHL. 01.01.01 - Verslun 192.3 fm bygg.ár 1968
MHL. 01.01.02 - Skyggni 0.0 fm bygg.ár 1968
MHL. 02 - Plön 1486 fm
Samtals eru skráðir 1678.3 fm á lóðinni.

Áætlað verðmæti á lóðarstækkun gæti numið kr. 60.000.- pr/fm x 761 fm.

<u>Verðmat á þessari stækkun er því kr: 45.660.000.-</u>

<u>Skrifað: fjörutíu&fimmmilljónirsexhundruð&sextíuþúsund 00/100-----</u>

Umbeðið verðmat tekur mið af markaðsaðstæðum í dag, og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði.
Matið byggir einnig á opinberum matstölum sem lágu fyrir við skoðun og verðmat. Undirritaður hefur í dag skoðað og verðmetið ofangreinda eign og auk þess stuðst við upplýsingar sem hann hefur sjálfur aflað sér.
Eignina hefur fasteignasali verðmetið eftir bestu samvisku og þekkingu, og lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við eiganda hennar.
Verðmat er ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söluverð á nauðungarsölu:

Upplýsingar í verðmati þessu eru unnar samkvæmt upplýsingum frá Reykjavíkurborg sem og eftir meðfylgjandi fylgiskjölum.

Kópavogur 3.desember 2025

Sveinn Eyland
Kt. 040670-5219
Lögg. fasteignasali

Sveinn Eyland, lögg.fasteignasali

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2013864
Háaleitisbraut 12, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Háaleitisbraut ehf.	681223-0100	Eignayfirlýsing	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2025	Fyrirhugað fasteignamat 2026
143.950.000 kr.	149.200.000 kr.

NOTKUNAREINING - VERSLUN

Notkunareininganúmer	Staðfang
N2013864	Háaleitisbraut 12

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
124.850.000 kr.	19.100.000 kr.	178.700.000 kr.	183.298.000 kr.
Notkun	**Flatarmál**	**Tryggingafélag**	**Byggingarefni**
Verslun	1678,3 m²	VÖR	Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Háaleitisbraut ehf.	681223-0100	100%	06.03.2024	06.03.2024

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Verslun	1968	192,3 m²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	66.250.000 kr.	92.850.000 kr.
010102	Skyggni	1968	0,0 m²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	44.600.000 kr.	85.850.000 kr.
02	Plön	-	1486,0 m²	-	-	33.100.000 kr.	0 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

01 0101 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m²	Brúttó m³	Birt stærð m²	Nettó m²	Skipta m³	H-Fl.
01 0001	Geymsla	Lokað	98,5	246,3	98,5	80,3	0	N
01 0101	Verslun/veitingar	Lokað	93,8	327,4	93,8	79,1	0	N

01 0102 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m²	Brúttó m³	Birt stærð m²	Nettó m²	Skipta m³	H-Fl.
01 0102	Skyggni	Opið	351	1800,6	0	0	0	U

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L103663

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Viðskipta og þjón.lóð	1911,0 m²	19.100.000 kr.

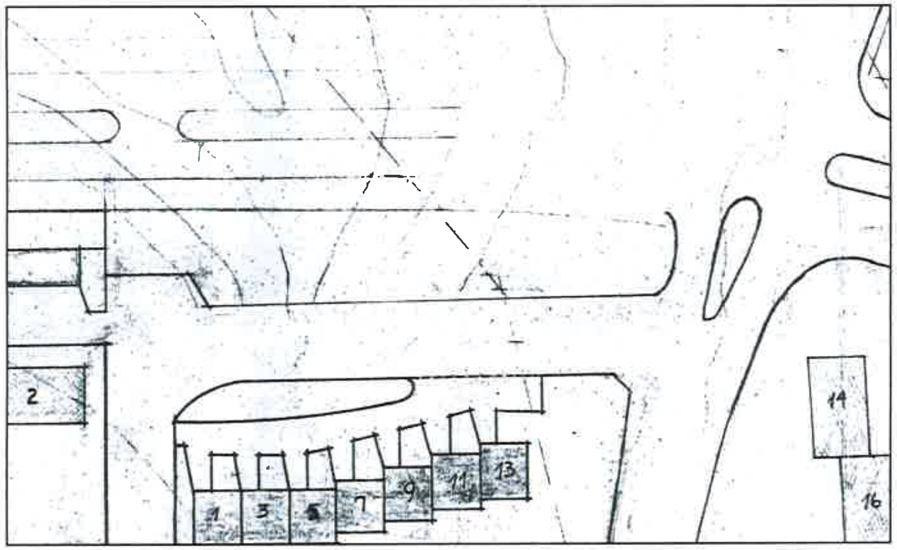
Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

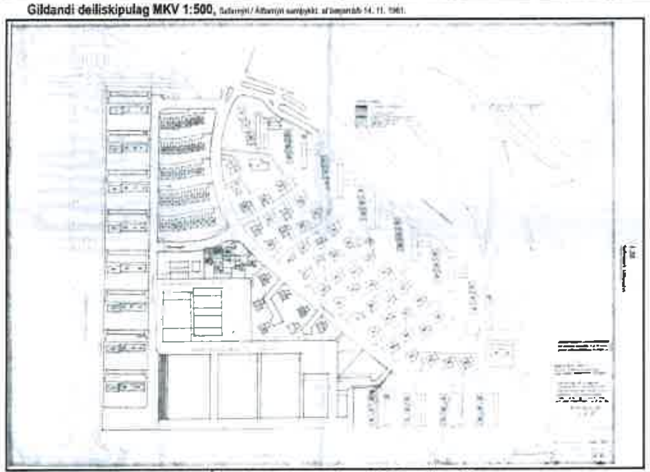
Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 1007,1

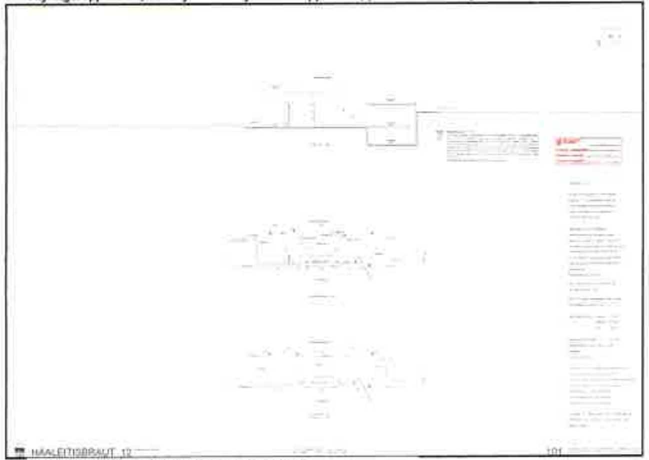
ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.



Gildandi deiliskipulag MKV 1:500, Safamýri / Álftamýri samþykkt í bæjarráði 14. 11. 1961.



Skýringaruppdráttur, Safamýri / Álftamýri heildaruppdráttur, (ekki í mælikvarða)



Skýringaruppdráttur, "Skyggni yfir bensíndælum" samþykkt í borgarráði 7. 7. 1998

Greinargerð núverandi staða

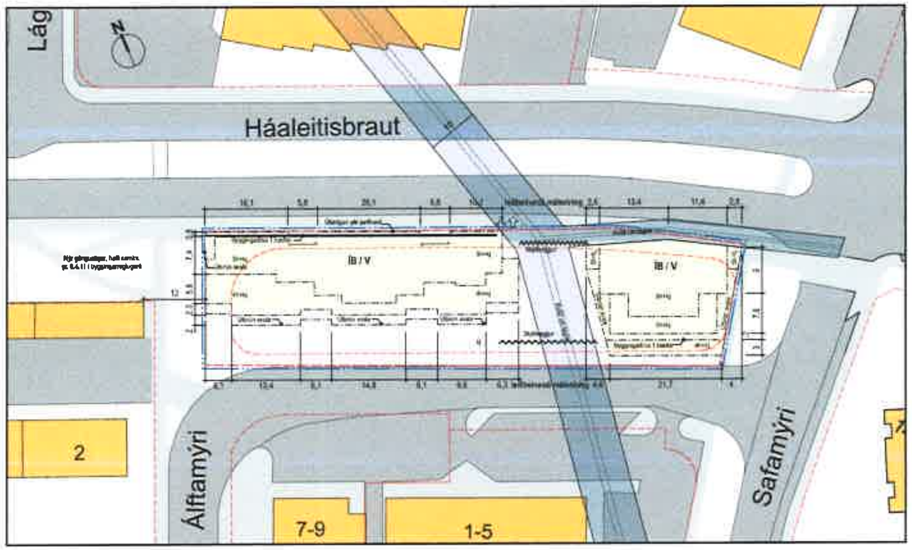
Staðsetning
Deiliskipulag þetta nær til lóðarinnar Háaleitisbraut 12, sem afmarkast af Háaleitisbraut til norðurs, Safamýri til austurs, Álftamýri til suðurs og gangstétt milli Álftamýrar og Háaleitisbrautar til vesturs.

Aðalskipulag
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, AR2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021, birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022.

Landnotkun
Landnotkun er verslun og þjónusta (VÞ34) þ.e. verslun, skrifstofur og annað sérhæft atvinnuhúsnæði (hótel, vörugeymslur, gististaði í flokki III, og veitinga- og skemmtistaði í flokki II). Breyta þarf aðalskipulagi og heimila uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóðinni til samræmis við markmið aðalskipulags um eldsneytisstöðvar. Aðalskipulagsbreyting er gerð samhliða breytingu á deiliskipulagi. Landnotkun lóðarinnar breytist úr verslun og þjónustu í miðsvæði.

Deiliskipulag
Í gildi er deiliskipulag, Safamýri / Álftamýri, samþykkt í bæjarráði 14. 11. 1961.

Fyrirliggjandi mannvirki
Á lóðinni eru mannvirki bensínstöðvar sem Helgi Hjálmarsson arkitekt sótti um byggingarleyfi fyrir árið 1967 og Ingimundur Sveinsson sótti um leyfi til breytinga á árið 1998. Borgarsögusafn Reykjavíkur gerði úttekt á varðveislugildi mannvirkja á þeim bensínstöðvarlóðum sem fyrirhugað var að breyta í íbúðarlóðir. [illegible] Borgarsögusafn Reykjavíkur skýrsla nr. 228, 2023. [illegible] *stöðvar sem byggðar voru á 7. og 8. áratug 20. aldar og þykja merkilegar í byggingarlistalegu tilliti. Stöðvar þessar standa við Háaleitisbraut 12, Suðurfell 4 og Ægisíðu 10." Varðveislugildi mannvirkja á Háaleitisbraut segir „Byggingin hefur MIÐLUNGS / HÁTT gildi. Tiltölulega lágreistur byggingarstíll og upprunaleiki gefur stöðinni miðað gildi en yfirþyrmandi breytingar rýra það. Lagt er til að húsið njóti verndar í rauðum flokki. Einstök hús, húsaraðir og götumynd sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi."* Undirbúningur breytinga á deiliskipulagi er unninn í samráði við skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar og forsendur breytinga á deiliskipulagi miðast við að fyrirliggjandi mannvirki á lóð víki.



Breytt deiliskipulag MKV 1:500

Háaleitisbraut 12 - Íbúðir, verslun og þjónusta

Deiliskipulagsbreyting
Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við markmið AR2040, um að draga úr landrými fyrir eldsneytisstöðvar í Reykjavík og fjölga íbúðum. Deiliskipulagsbreytingin byggir á samningi milli Reykjavíkurborgar og Atlantsolíu um lokun bensínstöðva og uppbyggingu íbúðarhúsnæðis ásamt verslun og þjónustu.

Lóðarstækkun
Lóðin er 1.910 m2, breyting á deiliskipulagi nær fyrir um 781 m2 stækkun. Heildarstærð lóðar fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis er um 2.671 m2. [illegible]

Göngustígur
[illegible] var ávalur við göngustíginn, hefur verið [illegible] og uppfylla ákvæði kafla 6.4.11 í byggingarreglugerð.

Viðfangsefni og efnistök deiliskipulags
[illegible]

Hljóðvist
Í hljóðvistarrýnla stendur:

Gerðir voru útreikningar á umferðarhávaða fyrir deiliskipulagsbreytingu við Háaleitisbraut 12. Útreikningar byggjast á tillögum arkitekta hjá Teiknistofunni Tröð.

[illegible] Einnig er gert ráð fyrir að íbúðir [illegible]

(Háaleitisbraut 12, Hljóðvistarrýnla fyrir deiliskipulagsbreytingu 22.05.2025. [illegible])

Jarðvegur
[illegible]

Kvaðir
Kvaðir vegna [illegible] Veitur í gegnum allt [illegible] Veitna vegna framkvæmda [illegible] 17. október 1966, [illegible] 1967, sýnir kvaðir á lóð [illegible]

Framkvæmd, áfangaskipting og framkvæmdatími
Uppbygging í samræmi við breytt deiliskipulag verður í einum framkvæmdaáfanga.
Miðað er við að undirbúningur lóðar fyrir framkvæmdir hefjist þegar samþykkt deiliskipulag liggur fyrir.

Samráð
Undirbúningur deiliskipulagstillögu er unnin í samráði við Skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, sem [illegible] sem komið hafa fram í undirbúningsferlinu.

Kynning
Forhönnunartillögu skal kynna fyrir skipulagsfulltrúa og skal bera undir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkurborgar.

Byggingarmagn eftir breytingu			A rými	B rými
1 hæð - 6 hæð	Íbúðir		6.300 m2	950 m2 Svalir
1 hæð	Verslun og þjónusta		400 m2	460 m2 Undir útskögun
Kjallari	Geymslur og bílageymsla		1.900 m2	
	Samtals		8.600 m2	1 410 m2
Heild A+B		10.010 m2		
Heild A		8.600 m2		
Heild A	Ofanjarðar	6.700 m2		
Nýting A		3,22		
Nýting A	Ofanjarðar	2,51		
Nýting A+B	Ofanjarðar	3,04		
Háaleitisbraut 12	Lóðarstærð	1 910 m2		
Háaleitisbraut 12	Ný lóð	2,671 m2		
	Stækkun	761 m2		

Skilmálar

Yfirbragð bygginga
[illegible]

Starfsemi
Meginstarfsemi er íbúðarbyggð. Reykjavíkurborg setur fram kröfu um að hluti jarðhæðar verði verslun og þjónusta. Þjónusta getur [illegible] ónæði gagnvart íbúum á lóðinni vegna hávaða, lyktar, umgengni eða annars [illegible] hávaða yfir 65dB(A) og umgengni umfram ásetlun samgöngumats. Loftúttak frá starfsemi sem hefur einhverja lyktarmengun skal fara upp fyrir þak. Opnunartími takmarkast milli klukkan 9.00 og 22.00

Form húsa
[illegible]

[illegible] um útfærslu.

Íbúðagerðir
[illegible] Sameiginlegur fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða er [illegible] *verður að kvöð á lóðinni að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða."* Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að eru hluti þessara íbúða.

Svalir, svalalokanir
Svalir til vesturs mega fara 0,8m út fyrir byggingarreit. Allar aðrar svalir skulu vera innan byggingarreits. Heimild er fyrir þaksvölum. Heimild er fyrir svalalokunum og skal gerð grein fyrir þeim á aðaluppdráttum.

Dvalar- og leiksvæði
[illegible]

Gróðursvæði yfir bílageymslu
[illegible]

Dvalarsvæði á þaki og svölum
[illegible] hvern stigagang til að uppfylla [illegible] dvalarsvæði. [illegible] og önnur skermun [illegible]

Algild hönnun
[illegible]

Ofanvatnslausnir
Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum í lóðarhönnun aðaluppdrátta.

Samgöngur, bíla- og hjólastæði
[illegible] Reykjavíkurborgar. Skv. stefnunni er [illegible] stofnstígakerfi Reykjavíkurborgar og stofnbrautir höfuðborgarsvæðisins.

[illegible] eru 5 bílastæði fyrir [illegible] skulu a.m.k. [illegible] ekki er kjallari undir [illegible] með grashellum. Afmörkun bílastæða á yfirborði lóðar er sýnd á skýringaruppdrætti.

[illegible] gert ráð fyrir 126 hjólastæðum fyrir íbúðir og 9 fyrir [illegible] í lokuðu rými og 20 hjólastæði með almennt aðgengi. [illegible] Hjólastæði skulu vera vel staðsett m.t.t. innganga.

Ef magn íbúða og verslana breytist í endanlegri tillögu má endurreikna samgöngumatið.

Úrgangslausnir
Heimilt er að nota [illegible] þjónustu skal [illegible] skal ráð fyrir amk. [illegible] staðsetningu [illegible] skal grein fyrir útfærslu úrgangslausna í byggingarleyfisumsókn.

Yfirlit- Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar:
- Deiliskipulagsmörk
- Núv. lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Byggingarlína
- Bindandi byggingarlína
- V Verslun og þjónusta
- ÍB Íbúðir
- ⇩⇧ Inn og útkeyrsla
- Hæðir húsa
- Mænisstefna
- ▨ Kvaðir
- Skjólveggur

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann ________ 202__ og í Borgarráði þann ________ 202__

Tillagan var auglýst frá ________ 202__
með athugasemdafresti til ________ 202__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 202__

A	HO Deiliskipulagsbreyting	02.10.2025 [illegible]
Útg.	Viðaukar og skýring	Dags. / Yfirf.

Verkheiti : **Háaleitisbraut 12**

Verknúmer : **4410**

Teikningaheiti: **Deiliskipulagsbreyting**

Mælikvarði : **1:500**

Áfangi : **Deiliskipulag - 1 af 4**

Dagsetning : **31.10.2025**

Teikningarnúmer - útg : **4410 S0400-A**

Skráarheiti : H12-skipulag v2025

Sigríður Magnúsdóttir — Arkitekt FAÍ
Hans-Olav Andersen — Arkitekt FAÍ MNAL
Laugavegi 20 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tal.is • info@tal.is

Teiknistofan TRÖÐ

MSS24040100

Viljayfirlýsing
um samstarf vegna fyrirhugaðrar þróunar og uppbyggingar lífsgæðakjarna

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149, (Reykjavíkurborg) og Reitir fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, (félagið) (hér sameiginlega nefndir aðilar) gera með sér eftirfarandi viljayfirlýsingu vegna mögulegrar þróunar og uppbyggingar lífsgæðakjarna á tilteknum lóðum á Loftleiðasvæðinu (lóðirnar).

Með auglýsingu í apríl 2023 auglýsti Reykjavíkurborg eftir samstarfsaðilum um uppbyggingu og rekstur á lífsgæðakjörnum. Félagið sendi umsókn og tillögu til Reykjavíkurborgar um uppbyggingu lífsgæðakjarna, sbr. **fylgiskjal 1**.

Uppbygging og þróun lífsgæðakjarna skulu vera í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar sem samþykkt voru á fundi borgarráðs þann 28. september 2023.

Á fundi borgarráðs þann 28. september 2023 var umhverfis- og skipulagssviði falið að hefja skipulagsvinnu og skrifstofu borgarstjóra og borgarritara að hefja viðræður við félagið um þróun lífsgæðakjarna með því markmiði að skýrar línur um uppbyggingu lægi fyrir hið fyrsta. Jafnframt var lagt fram til kynningar fyrir borgarráð drög að erindisbréfi fyrir starfshóp sem ætlað er það hlutverk að hafa yfirsýn yfir skipulagsvinnu og samninga vegna lífsgæðakjarna á vegum Reykjavíkurborgar.

Með vísan til ákvörðunar borgarráðs um að skýrar línur um uppbyggingu liggi fyrir hið fyrsta lýsa aðilar því yfir að þeir séu tilbúnir að hefja skipulagsvinnu og viðræður varðandi þróun lífsgæðakjarna með það að markmiði að meta fýsileika þess að byggja upp lífsgæðakjarna á lóðunum (fasi I). Nánar tiltekið:

1. Félagið lýsir því yfir að því sé ljóst að það er forsenda Reykjavíkurborgar að möguleg uppbygging og þróun á lóðunum verði í samræmi við sýn starfshópsins og samningsmarkmiðin.
2. Lýsa aðilar því yfir að þeir séu tilbúnir að hefja sameiginlega skipulagsvinnu við undirbúning að gerð nýs deiliskipulags fyrir lóðirnar. Aðilar eru sammála um að undirbúningurinn skuli taka mið af fyrirliggjandi tillögum félagins, sýn starfshópsins og samningsmarkmiðunum.
3. Lýsa aðilar því yfir að þeir séu tilbúnir að funda reglulega í þeim tilgangi að samræma hugmyndir og áherslur hvors aðila.
4. Aðilar eru sammála um að stefna að því að niðurstaða samkvæmt fasa I liggi fyrir innan sex mánaða frá undirritun viljayfirlýsingarinnar og að hún skuli lögð fyrir starfshópinn til samþykktar.

Að því gefnu að starfshópurinn telji fýsilegt að byggja upp lífsgæðakjarna á lóðunum lýsa aðilar því jafnframt yfir með viljayfirlýsingunni að þeir séu tilbúnir að halda áfram skipulagsvinnu og viðræðum um uppbyggingu og þróun lífsgæðakjarna á lóðum félagsins með það að markmiði að ljúka skipulagsvinnu og samningagerð vegna uppbyggingarinnar (fasi II). Nánar tiltekið:

1. Lýsa aðilar því yfir að þeir séu tilbúnir að hefja formlegt skipulagsferli lóðanna í samræmi við fasa I. Aðilar eru sammála um að setja upp tíma- og verkaskiptingaráætlun í tengslum við formlegt skipulagsferli.
2. Lýsa aðilar því yfir að þeir séu tilbúnir að hefja undirbúning að gerð sérstaks samkomulags þar sem fram kemur m.a. lýsing á helstu forsendum og skilyrðum sem gilda um þróun og uppbyggingu á lóðunum, lýsing á helstu þáttum deiliskipulags, lýsing og greiðslum og greiðsluskilmálum, tímaáætlanir og annað sem við á. Félagið lýsir því yfir að því er ljóst að það er forsenda þess að deiliskipulagsáætlanir á lóðunum verði teknar til afgreiðslu í ráðum borgarinnar að það hafi undirritað samkomulagið. Samkomulagið er háð samþykki borgarráðs Reykjavíkur.
3. Félagið lýsir því yfir að því sé ljóst að það er forsenda Reykjavíkurborgar að deiliskipulag og samkomulag verði í samræmi við samningsmarkmiðin og þau samningsmarkmið sem starfshópur um yfirsýn yfir skipulagsvinnu og samninga lífsgæðakjarna, sbr. erindisbréf sem samþykkt var á fundi borgarráðs þann 28. september 2023, kann að hafa sett um lóðirnar.
4. Aðilar eru sammála um að stefna að því haga vinnu vegna fasa II með þeim hætti að unnt sé að ljúka skipulagsferli og samningagerð með tímanlegum hætti svo félagið gefi hafið framkvæmdir á lóðunum sem fyrst.

Viljayfirlýsingin var samþykkt á fundi borgarráðs þann 2. maí 2024. Hvorum aðila er hvenær sem er heimilt að fella viljayfirlýsinguna úr gildi.

Reykjavík, 17. 5 2024

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. Reita fasteignafélags hf.

Fylgiskjöl:

1. Umsókn.