



Borgarráð

Reykjavík, 4. maí 2026
MSS26040071

Samkomulag Reykjavíkurborgar og Gróðrarstöðvarinnar Markar

Lagt er til að borgarráð samþykki hjálagt samkomulag á milli Gróðrarstöðvarinnar Markar Reykjavíkurborgar um framtíðaraðstöðu Gróðrarstöðvarinnar Markar í Stjörnugróf 18, Reykjavík, í samræmi við erindisbréf samningateymisins sem lagt var fyrir borgarráð 21. ágúst 2025. Forsenda samkomulagsins er ákvörðun borgarráðs Reykjavíkurborgar frá 10. júlí 2008 um fyrirheit um stækkun athafnasvæðis Knattspyrnufélagsins Víkings. Með samkomulaginu hefur Reykjavíkurborg efnt að fullu ákvörðun borgarráðs frá 2008 að samþykkja fyrirheit um stækkun athafnasvæðis Víkings.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:

Minnisblað til borgarstjóra frá samningateymi um framtíðaraðstöðu Gróðrarstöðvarinnar Markar dags. 5. maí 2026 ásamt fylgigögnum

Minnisblað

Viðtakandi: Heiða Björg Hilmisdóttir, borgarstjóri

Sendandi: Samningateymi um framtíðaraðstöðu Gróðrarstöðvarinnar Markar

Efni: Tillaga samningateymis um samkomulag á Gróðrarstöðvarinnar Markar og Reykjavíkurborgar um skil á hluta lóðar lóðarinnar Stjörnugróf 18 og afnotasamning

Lagt er til að borgarráð samþykki hjálaga samkomulag á milli Gróðrarstöðvarinnar Markar Reykjavíkurborgar um framtíðaraðstöðu Gróðrarstöðvarinnar Markar í Stjörnugróf 18, Reykjavík, í samræmi við erindisbréf samningateymisins sem lagt var fyrir borgarráð 21. ágúst 2025. Forsenda samkomulagsins er ákvörðun borgarráðs Reykjavíkurborgar frá 10. júlí 2008 um fyrirheit um stækkun athafnasvæðis Knattspyrnufélagsins Víkings. Með samkomulaginu hefur Reykjavíkurborg efnt að fullu ákvörðun borgarráðs frá 2008 að samþykkja fyrirheit um stækkun athafnasvæðis Víkings.

Greinargerð:

Forsögu málsins má rekja til ákvörðunar borgarráðs frá 10. júlí 2008 þess efnis að samþykkja tillögu borgarstjóra um stækkun athafnasvæðis Knattspyrnufélagsins Víkings þegar gildandi lóðarleigusamningur við Gróðrarstöðina Mörk rynni út árið árið 2016. Fyrirheit borgarráðs var skuldbindandi fyrir Reykjavíkurborg og veitti Knattspyrnufélaginu Víkingi forgang til a.m.k. hluta landsvæðis Stjörnugrófar að uppfylltum skilyrðum.

Samningateymi um framtíðaraðstöðu Gróðrarstöðvarinnar Markar, skipað fulltrúum Reykjavíkurborgar og Gróðrarstöðvarinnar Markar, hefur unnið í samræmi við erindisbréf sem lagt var fram í borgarráði 21. ágúst 2025. Í samningateyminu sátu fyrir hönd Reykjavíkurborgar Þorsteinn Gunnarsson borgarritari sem var formaður, Auður Inga Ingvarsdóttir, lögfræðingur skrifstofu eignastýringar hjá umhverfis- og skipulagssviði og Steinþór Einarsson sviðsstjóri menningar- og íþróttasvið. Fyrir hönd Gróðrarstöðvarinnar Markar sátu eigendur fyrirtækisins þau Sigríður Helga Sigurðardóttir og Guðmundur Vernharðsson. Starfsmaður samningateymisins var Helena Rós Sigmarsdóttir lögfræðingur skrifstofu eignastýringar hjá umhverfis- og skipulagssviði og þá var Sindri Freyr Ásgeirsson verkefnastjóri á skrifstofu borgarstjóra og borgarritara samningateyminu til aðstoðar. Samkvæmt erindisbréfi átti samningateymið að skila tillögum fyrir 31. desember 2025. En umfang verkefnisins og flókin baksaga seinkaði ferlinu umtalsvert. Alls hélt samningateymið fimm skráða samningafundi.

Verkefni samningateymisins og fyrirbyggjandi samkomulag

Líkt og fram kemur í samkomulaginu var hinn 27. febrúar 1969 var undirritaður lóðarleigusamningur um 10.267 m² lóð við Stjörnugróf 18 í Reykjavík, með fasteignanúmeri **F2038254** og landeignanúmeri L108839. Samkvæmt 2. gr. samningsins var lóðin, sem er skráð viðskipta- og þjónustulóð hjá Þjóðskrá, eingöngu leigð undir gróðrarstöð og til að reka þar fyrirtæki sem verslar með garðyrkjuvörur. Samkvæmt 4. gr. lóðarleigusamnings var lóðin leigð til 40 ára frá 1. janúar 1968 að telja. Íbúðarhús var reist á lóðinni árið 1970. Hinn 16. júlí 2001 var undirritaður viðauki við lóðarleigusamninginn þar sem kveðið var á um aðilaskipti og breytingu á leigutíma. Var leigutíminn framlengdur til ársloka 2016. Þá var kveðið á um að stærð lóðarinnar væri 19.213 m². Hinn 12. febrúar 2001 var gerður kaupsamningur um 130 m² íbúðarhúsnæði að Stjörnugróf 18, sem skráð er með fasteignanúmer **F2038253**. Kveðið er á um í kaupsamningnum að húsnæðið sé án lóðarréttinda. Þá er kveðið á um að umferðarréttur að og frá íbúðarhúsinu, sem og afnotaréttur bílastæðis, fylgi eftir þeim leiðum sem þá voru eða öðrum sem lóðarhafi og eigandi íbúðarhúsnæðisins ákvæðu. Er kaupsamningnum þinglýst sem yfirlýsingu á lóðina um gróðrarstöðina **F2038254**. Fyrir liggur að lóðarleigusamningur um gróðrarstöðina rann sitt skeið á enda í lok árs 2016. Reykjavíkurborg hefur synjað um framlengingu lóðarleigusamnings þar sem áform hafa verið um breytta nýtingu á lóðinni vegna stækkunar athafnasvæðis Knattspyrnufélagsins Víkinga þegar gildandi lóðarleigusamningur við gróðrarstöðina myndi renna út í lok árs 2016, samkvæmt samþykkt borgarráðs frá 10. júlí 2008¹.

Landeigandi hyggst nú gera nýtt deiliskipulag um svæðið og því er mikilvægt að landeigandi fái lóðina til sinna umráða. Markmiðið með afnotasamningi er að veita afnotahöfum rúman frest til að koma starfsemi gróðrarstöðvarinnar af lóðinni í áföngum og er samningnum m.a. ætlað að kveða á um lok afnotanna.

Samkvæmt erindisbréfi samningateymisins sem lagt var fram í borgarráði 21. ágúst 2025 voru tekin fram tvö helstu verkefni samningateymisins. Hér verður farið yfir hvernig þau speglast inn í það samkomulag sem liggur fyrir:

1. Að kanna möguleika á nýrri staðsetningu Gróðrarstöðvarinnar Markar.	Samkvæmt samþykkt borgarráðs 10. júlí 2008 gaf Reykjavíkurborg Knattspyrnufélaginu Víkingi fyrirheit um stækkun athafnasvæðis félagsins eftir að leigusamningur við Gróðrarstöðina Mörk rynni út 2016. Jafnframt var því beint til skipulagsráðs að láta kanna möguleika á nýrri staðsetningu í samráði við eigendur hennar. Fulltrúar Reykjavíkurborgar í samningateyminu fóru þess á leit við umhverfis- og skipulagssvið að gerð yrði staðarvalsgreining fyrir starfsemi Gróðrarstöðvarinnar Markar. Forsendur voru þær að miðað var við svæði á stærð við það svæði sem Gróðrarstöðin Mörk hefur haft
--	--

¹ Sjá liður 7: <https://reykjavik.is/fundargerdir/borgarrad-fundur-nr-5034>

í Reykjavík og Kópavogi eða samtals ca. 7,7 ha. Þrjár staðsetningar komu helst til greina.

1. Kópavogur, þ.e. að stækka aðstöðuna Kópavogs megin en slíkt væri hagkvæmast. Fundað var með skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar og formlegt erindi sent í kjölfarið dags. 17. október 2025 þar sem því var lýst yfir að fulltrúar Reykjavíkurborgar væru tilbúnir til frekara samtals um lausnamiðaða nálgun með hagsmuni allra hagaðila í huga. Kópavogsbær svaraði með formlegu bréfi dags. 2. desember 2025 þar sem fram kemur að Kópavogsbær telur „enga möguleika á stækkun á umráðasvæði Gróðrarstöðvarinnar Markar og takmarkaða möguleika á þróunarsamsamstarfi við Reykjavíkurborg sem felur í sér aðra eða umfangsmeiri starfsemi.“

2. Ræktunarstöð Reykjavíkur við Fossvogsveg. Þar voru takmarkaðir stækkunarmöguleikar þar sem gert er ráð fyrir leikskólalóð samkvæmt deiliskipulagsbreytingu sem var samþykkt 12. október 2023. Kosturinn við þessa staðsetningu var sú að hún er til samræmis við núverandi landnotkun en gallinn að takmarkaðir stækkunarmöguleikar eru til framtíðar ásamt því að gert er ráð fyrir aukningu á umferð.

3. Stekkjarbakki. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðisins, tengist útivist, íþróttastarfsemi eða samfélagsþjónustu. Í deiliskipulagi Stekkjarbakka samþykkt 19.05.1994 er skilgreind lóð sem er 21.000 m² undir starfsemi í samræmi við Þ73 (þróunarsvæði) og möguleg garðlönd við hliðina á, samtals ca. 43 ha. Helsti kostur að lóðin samræmist gildandi deiliskipulagi og þarna er mögulega réttur jarðvegur og góð staðsetning. Galli eru að staðsetningin gæti kallað á verra aðgengi fyrir gangandi vegfarendur frá íbúðarsvæði, en þó ágætt aðgengi frá Elliðaárdal.

Sjá nánar í fylgiskjali nr. 2.

Niðurstöður staðarvalsgreiningar voru kynntar fyrir eigendum Gróðrarstöðvarinnar Markar sem töldu kostnaðurinn við að byggja upp starfsemina á nýrri lóð af þeirri stærðargráðu væri slíkur að ekki væri raunhæft að fara í slíka uppbyggingu.

<p>2. Að ná samkomulagi um tímalínur breytinga á Stjörnugróf 18 (Markarsvæði).</p>	<p>Í 4. gr. samkomulagsins er kveðið á um afnotatíma og skil á lóðarhlutum í samræmi við meðfylgjandi uppdrætti í fylgiskjali nr. 3.</p> <p>Afnotahafi skal skila hluta A samkvæmt uppdrætti eigi síðar en 31. desember, 2026, samtals um 3.470 m².</p> <p>Afnotahafi skal skila hluta B skv. uppdrætti eigi síðar en 31. mars 2032, samtals um 6.775 m². Gróðrarstöðin Mörk mun hafa afnot og aðgengi að vélageymslu á meðan uppbygging er ekki hafin á reit B.</p> <p>Afnotahafi skal skila hluta C skv. uppdrætti eigi síðar en 31. mars 2050, samtals um 8.698 m².</p>
--	---

Fjárhagsleg greining

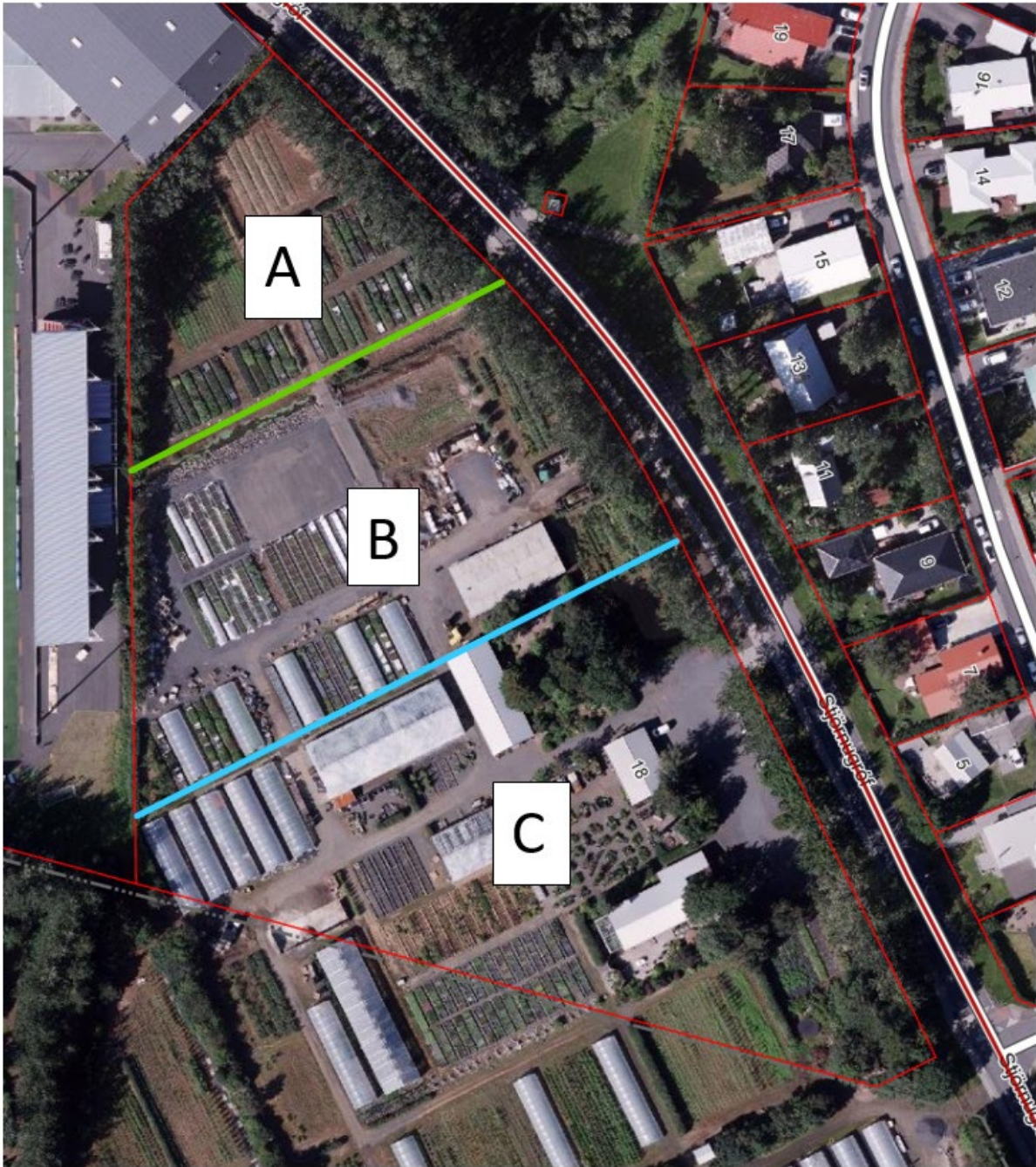
Samkvæmt 6. grein samkomulags er kveðið á um að afnotahafi skuli afhenda landeiganda lóðina án allra mannvirkja og búnaðar nema um annað sé sérstaklega samið. Landeiganda er ekki skylt að greiða fyrir mannvirki, búnað eða annað á lóðinni við lok afnota. Við lok samningsins skal landeigandi greiða skráðum eigendum fyrir húsnæði með fasteignanúmerum F2038253 og F2038254 með þeim fyrirvara að landeigandi geti hagnýtt húsnæðið, húsnæði falli að framtíðarskipulagi og húsnæði innan hluta C sbr. *yfirlitsmynd 1*. Við mat á fjárhæð kaupgreiðslu skal miða við mat tveggja óháðra matsmanna.

Hjálagt:
Samkomulag Reykjavíkurborgar og Gróðrarstöðvarinnar Markar

Fylgigögn:

1. Erindisbréf – Samningateymi samningateymis – dags. 19. ágúst 2025.
2. Samþykkt borgarráðs um fyrirheit um stækkun athafnasvæðis Víkings – dags. 2. júlí 2008
3. Bréf Reykjavíkurborgar til Kópavogsbæjar dags. 17. okt. 2025
4. Bréf Kópavogsbæjar til Reykjavíkurborgar dags. 2. des. 2026
5. Bréf samningateymis til umhverfis- og skipulagssviðs 21. okt. 2025.
5. Umhverfis- og skipulagssvið. Staðarvalsgreining. Nóv. 2025

Yfirlitsmynd 1 - Markarsvæði



- A = 1. hluti
- B = 2. hluti
- C = 3. hluti

Það athugast að ekki liggja fyrir nákvæmar stærðir reita.



Reykjavík, 21. október 2025
MSS25080042

Viðtakandi: Umhverfis- og skipulagssvið
Sendandi: Fulltrúar Reykjavíkurborgar í samningateymi
um framtíðaraðstöðu Gróðrarstöðvarinnar Markar.

Framtíðaraðstaða Gróðrarstöðvarinnar Markar

[Erindisbréf samningateymis](#) um framtíðaraðstöðu Gróðrarstöðvarinnar Markar var lagt fram í borgarráði í ágúst sl. Helstu verkefni samningateymisins er annars vegar að kanna möguleika á nýrri staðsetningu Gróðrastöðvarinnar Markar og hins vegar að ná samkomulagi um tímalínur breytinga á Stjörnugróf 18 (Markarsvæði).

Málið má rekja til þess að samþykkt var í borgarráði 10. júlí 2008 „að gefa knattspyrnufélaginu Víkingi fyrirheit um stækkun athafnasvæðis félagsins eftir að núgildandi leigusamningur við gróðrastöðina Mörk rennur út, árið 2016. Um er að ræða lóð á svæði gróðrastöðvarinnar að Stjörnugróf 18. Jafnframt samþykkir borgarráð að beina því til skipulagsráðs að það láti kanna möguleika á nýrri staðsetningu gróðrastöðvarinnar Markar í samráði við eigendur hennar.“

Vegna þessa óska fulltrúar Reykjavíkurborgar í samningateyminu eftir því að gerð verði staðarvalsgreining, í samráði við eigendur Gróðrarstöðvarinnar Markar, á nýrri staðsetningu fyrir gróðrastöðina í samræmi við samþykkt borgarráðs 2008. Samningateymið þarf að skila tillögum eigi síðar en í lok þessa árs og því er óskað eftir að niðurstöður staðarvalsgreiningar liggi fyrir eigi síðar en 30. nóvember sl.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari



Borgarráð

Reykjavík, 19. ágúst 2025

MSS25080042

Samningateymi um framtíðaraðstöðu Gróðrarstöðvarinnar Markar

Lagt er til að borgarráð samþykki hjálagt erindisbréf samningateymis um framtíðaraðstöðu Gróðrarstöðvarinnar Markar.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:

Erindisbréf samningateymis um framtíðaraðstöðu Gróðrarstöðvarinnar Markar, ódags.



Reykjavík



[dags]. ágúst 2025

MSS25080042

ERINDISBRÉF

Samningateymi um framtíðaraðstöðu Gróðrastöðvarinnar Markar

Ábyrgðaraðili:

Borgarstjórinn í Reykjavík

Inngangur:

Forsaga málsins er ákvörðun borgarráðs frá 10. júlí 2008 þess efnis að samþykkja stækkun athafnasvæðis Knattspyrnufélagsins Víkinga þegar gildandi lóðarleigusamningur við Gróðrastöðina Mörk myndi renna út árið 2016. Jafnframt samþykkti borgarráð að beina því til þáverandi skipulagsráðs að láta kanna möguleika á nýrri staðsetningu Gróðrastöðvarinnar Markar í samráði við eigendur hennar. Fyrirheitið var með fyrirvara um ákvarðanir sem kunna að verða teknar varðandi stækkun athafnasvæðis félagsins í framkvæmda- og eignaráði, skipulagsráði og íþróttá- og tólmstundaráði. Enn fremur var fyrirvari vegna breytinga á deiliskipulagi.

Fulltrúar borgarinnar munu samhliða viðræðum við eigendur Gróðrastöðvarinnar Markar eiga í viðræðum við Knattspyrnufélagið Víking um uppbyggingu á athafnasvæði félagsins.

Helstu verkefni:

- Að kanna möguleika á nýrri staðsetningu Gróðrastöðvarinnar Markar.
- Að ná samkomulagi um tímalínur breytinga á Stjörnugróf 18 (Markarsvæði).

Samningateymið skipa:

Þorsteinn Gunnarsson, borgarritari, formaður

Auður Inga Ingvarsdóttir, lögfræðiteymi SBB

Steinþór Einarsson, menningar- og íþróttasvið

Sigríður Helga Sigurðardóttir, eigandi Gróðrastöðvarinnar Markar

Guðmundur Vernharðsson, eigandi Gróðrastöðvarinnar Markar

Starfsmaður samningateymisins:

Helena Rós Sigmarsdóttir, eignaskrifstofu

Til ráðgjafar og samstarfs:

Samningateymið leiti ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu eftir því sem við á. Ekki verða greiddar þóknanir fyrir setu í samningateyminu.



Reykjavík



Starfstímabil og skil:

Samningateymið skili tillögum eigi síðar en 31.12.2025.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri



Reykjavík

Reykjavík, 11. júlí 2008
R08060004
GE/újp

Knattspyrnufélagið Víkingur
Þór Símon Ragnarsson, formaður
Traðarland 1
108 REYKJAVÍK

Fyrirheit um stækkun á athafnasvæði Víkings

Á fundi borgarráðs 10. þ.m. var samþykkt svohljóðandi tillaga:

Borgarráð samþykkir að gefa knattspyrnufélaginu Víkingi fyrirheit um stækkun athafnasvæðis félagsins eftir að núgildandi leigusamningur við gróðrastöðina Mörk rennur út, árið 2016. Um er að ræða lóð á svæði gróðrastöðvarinnar að Stjörnugróf 18. Jafnframt samþykkir borgarráð að beina því til skipulagsráðs að það láti kanna möguleika á nýrri staðsetningu gróðrastöðvarinnar Markar í samráði við eigendur hennar. Fyrirheitið er með fyrirvara um ákvarðanir sem kunna að verða teknar varðandi stækkun athafnasvæðis félagsins í framkvæmda- og eignaráði, skipulagsráði og íþrótt- og tómstundaráði. Enn fremur er fyrirvari vegna breytinga á deiliskipulagi, sem nauðsynlegar eru í þessu skyni.

Greinargerð:

Aðalstjórn Knattspyrnufélagsins Víkings, Traðarlandi 1, Reykjavík, hefur farið þess á leit við borgarráð að félaginu verði tryggt stærra athafnasvæði vegna starfsemi sinnar. Telur stjórnin að félaginu sé að öðrum kosti ekki mögulegt að bregðast við auknum kröfum um fjölbreytt verkefni á komandi árum. Núverandi stærð athafnasvæðis Víkings er um 53 þús. ferm., þar af um 10 þús. ferm. í landi Kópavogs. Á lóðinni nr. 18 við Stjörnugróf sem liggur að athafnasvæði Knattspyrnufélagsins Víkings, er nú rekin gróðrastöðin Mörk. Stærð þeirrar lóðar er 19.415 ferm., en auk þess nýtir gróðrastöðin aðlæga spildu í landi Kópavogs. Lóðarleigusamningur um Stjörnugróf 18 gildir til ársloka 2016. Lagt er til að þegar skilyrði verði til stækkunar, að teknu tilliti til framangreindra fyrirvara, skuli knattspyrnufélaginu úthlutað formlega viðbótar athafnasvæði fyrir starfsemi félagsins. Verði þá jafnframt kveðið á um nánari úthlutunarskilmála, þ.á.m. um greiðslu gjalda. Jafnframt er lagt til að borgarráð beini því til skipulagsráðs, að það láti kanna möguleika á nýrri staðsetningu fyrir starfsemi gróðrastöðvarinnar Markar í samráði við eiganda hennar.

Gunnar Eydal
e.u.

Samrit:

Skipulagsráð



Reykjavík, 17. október 2025
MSS25080039

Kópavogsbær
Ásthildur Helgadóttir, sviðsstjóri umhverfissviðs

Málefni Gróðrarstöðvarinnar Markar og Knattspyrnufélagsins Víkings

Í framhaldi af fundi fulltrúa borgarinnar og Kópavogsbæjar þann 1. október síðastliðinn um málefni Knattspyrnufélagsins Víkings og Gróðrarstöðvarinnar Markar að þá er þeim fundi fylgt eftir með þessu formlega erindi.

Forsaga málsins er rakin í erindisbréfinu en borgarráð ákvað í júlí 2008 að samþykkja stækkun athafnasvæðis Knattspyrnufélagsins Víkings þegar gildandi lóðarleigusamningur við Gróðrarstöðina Mörk myndi renna út árið 2016.

Knattspyrnufélagið Víkingur hefur mikið þrýst á Reykjavíkurborg að efna vilyrðið frá 2008. Samningateymi Reykjavíkurborgar og Knattspyrnufélagsins Víkings um uppbyggingu á athafnasvæði Víkings er nú að störfum í samræmi við erindisbréf sem lagt var fram í borgarráði í ágúst sl. Fulltrúar borgarinnar eiga samhliða viðræðum við Knattspyrnufélagið Víking í viðræðum við eigendur Gróðrarstöðvarinnar Markarinnar samkvæmt erindisbréfi sem einnig var lagt fram í ágúst sl.

Þar sem Gróðrarstöðin Mörk liggur jafnframt inni í landi Kópavogsbæjar og að svæði Knattspyrnufélagsins Víkings liggur að lóðamörkum Kópavogsbæjar, að þá vill Reykjavíkurborg kanna hjá Kópavogsbæ möguleika á samstarfi og einhvers konar þróun við lóðamörk sveitarfélaganna þegar kemur að Mörk og Víkingi. Er möguleiki á slíku þróunarsamstarfi og ef svo er, með hvaða hætti væri hægt að þróa það áfram? Hvað sér t.d. Kópavogsbær fyrir sér að gera hvað varðar það landsvæði Gróðrarstöðvarinnar Markar sem er á landsvæði Kópavogsbæjar ef svo fer að Gróðrarstöðin Mörk mun víkja úr landi Reykjavíkurborgar? Kæmi til greina að Gróðrarstöðin Mörk gæti fengið stærri lóð í landsvæði Kópavogsbæjar fari svo að starfsemin verði víkjandi innan landsvæðis borgarinnar? Er möguleiki á þróun á landsvæði Knattspyrnufélagsins Víkings við lóðamörk Kópavogsbæjar en hluti af æfingavelli Víkings er innan lóðamarka Kópavogsbæjar?

Fulltrúar Reykjavíkurborgar eru tilbúnir til frekara samtals um lausnamiðaða nálgun með hagsmuni allra hagaðila í huga.

F.h. Reykjavíkurborgar

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari



Reykjavík



Reykjavíkurborg
b.t. Þorsteins Gunnarssonar, borgarritara.

Kópavogi, 2. desember 2025
2512282/502.00 GEF
sent með tölvupósti

Efni: Málefni Gróðrarstöðvarinnar Markar.

Með erindi, dags. 17. október 2025, óskaði Reykjavíkurborg eftir samtali við Kópavogsbæ vegna málefna Gróðrarstöðvarinnar Markar, þ.e. kanna möguleika á þróunarsamstarfi og stækkun á því svæði sem Gróðrarstöðin Mörk hefur nú til umráða innan sveitarfélagsmarka Kópavogsbæjar, ef svo fer að hún myndi víkja úr landi Reykjavíkurborgar.

Samningssamband Kópavogsbæjar og Gróðrarstöðvarinnar Markar (Hrísla ehf.) um leigu á landi má rekja til ársins 1980. Var leigusamningurinn endurnýjaður árið 1996 og aftur árið 2007. Var leigusamningurinn árið 2007 gerður til 10 ára og þá var leigutaka gert að skila tveimur af þremur hlutum af upprunalegu umráðasvæði hans, eigi síðar en 1. júlí 2008.

Svæðin sem skilað var árið 2008 eru innan hverfisverndaðs svæðis samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, *HV-23. Trjásafn Meltungu*. Gróðursetning á trjásafninu hófst árið 1997 og er þar m.a. að finna Yndisgarð og Rósagarð Kópavogsbæjar.

Leigusamningur við Gróðrarstöðina Mörk er útrunninn og engin ákvörðun verið tekin um endurnýjun á samningnum eða aðra nýtingu. Umrætt svæði er hluti af opnu svæði OP-203 í gildandi aðalskipulagi og samræmist núverandi notkun skilgreindri landnotkun. Ekki er möguleiki að stækka svæðið þar sem það er umlukið hverfisvernduðu svæði. Þá sér Kópavogsbær heldur ekki fram á að umfangsmeiri starfsemi eða rask á umráðasvæði Gróðrarstöðvarinnar Markar í landi Kópavogsbæjar samræmist skilgreindri landnotkun.

Ef starfsemi Gróðrarstöðvarinnar Markar víkur úr landi Reykjavíkurborgar er komið tilefni fyrir Kópavogsbæ að endurmeta forsendur núverandi fyrirkomulags. Að svo stöddu er ekki talin ástæða til breytinga.

Með hliðsjón af framangreindu telur Kópavogsbær enga möguleika á stækkun á umráðasvæði Gróðrarstöðvarinnar Markar og takmarkaða möguleika á þróunarsamstarfi við Reykjavíkurborg sem felur í sér aðra eða umfangsmeiri starfsemi.

Virðingarfyllst,

Ásthildur Helgadóttir

Sviðsstjóri umhverfissviðs



Viðtakandi: Borgarstjóri
Sendandi: Borgarlögmaður

Reykjavík, 6. nóvember 2025

MSS25060068

MINNISBLAÐ

Fyrirheit um stækkun svæðis Knattspyrnufélagsins Víkinga inn á Stjórngróf 18

Með tölvuskeyti, dags. 31. júlí 2025, óskar teymisstjóri þjónustu- og stjórnsýsluteymis skrifstofu borgarstjóra og borgarritara eftir því fyrir hönd borgarstjóra að borgarlögmaður komi að málum er varðar kröfu Knattspyrnufélagsins Víkinga (hér eftir Víkingur) um efndir fyrirheits um stækkun á svæði Víkinga inn á Stjórngróf 18.

Nánnar tiltekið hefur Víkingur með bréfum, dags. 21. maí, 2. júní og 8. júlí 2025, krafist þess að Reykjavíkurborg gangi tafarlaust til samninga við Víking um stækkun á athafnasvæði félagsins að Traðarlandi 1 þannig það nái einnig yfir Stjórngróf 18. Enn fremur að Reykjavíkurborg gefi félaginu skýr og afdráttarlaus svör um feril samningaviðræðna við félagið eigi síðar en 30. maí 2025. Um framangreinda kröfu er af hálfu félagsins vísað til fyrirheits borgarráðs frá 10. júlí 2008. Jafnframt er þess krafist að Víkingi verði afhent landsvæði Stjórngrófar 18 eigi síðar en 31. ágúst 2025 ellegar muni félagið „taka yfir allar skuldbindingar vegna þeirrar starfsemi sem á sér stað á Stjórngróf 18 [...]“.

Eftirfarandi er umbeðið minnisblað borgarlögmanns þar sem rakin er forsaga málsins, fjallað um skuldbindingargildi fyrirheits borgarráðs frá 10. júlí 2008, réttarstöðu Gróðrarstöðvarinnar Markar (hér eftir Gróðrarstöðin) í tengslum við Stjórngróf 18 og ætlaðar heimildir Víkinga til þess að taka undir sig landsvæði að Stjórngróf 18. Í niðurlagi minnisblaðsins eru helstu niðurstöður þess dregnar saman.

Minnisblað þetta er ritað á grundvelli eftirfarandi skjala:

1. Afsal, dags. 11. júlí 1902, um jörðina Bústaði.
2. Lóðarleigusamningur um Stjórngróf 18, dags. 27. febrúar 1969.
1. Yfirlýsing, dags. 11. nóvember 1982, um breytingu á lóðarleigusamningi um Stjórngróf 18.
2. Lóðarleigusamningur um Traðarland 1, dags. 14. ágúst 2001.
3. Fundargerð borgarráðs frá 24. október 2000.
4. Framlenging lóðarleigusamnings um Stjórngróf 18, dags. 16. júlí 2001.
5. Fundargerð borgarráðs frá 10. júlí 2008.
6. Tillaga þáverandi borgarstjóra, ásamt greinargerð, dags. 2. júlí 2008.
7. Umsögn framkvæmda- og eignasviðs, dags. 13. ágúst 2008.
8. Fundargerð borgarráðs frá 28. ágúst 2008.
9. Fundargerð borgarráðs 6. nóvember 2014.
10. Tillaga skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, ásamt greinargerð, dags. 24. október 2014.
11. Minnisblað skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 24. október 2014.
12. Fundargerð borgarráðs frá 14. september 2017.

13. Tillaga þáverandi borgarstjóra, ásamt greinargerð, dags. 11. september 2017.
14. Erindisbréf þáverandi borgarstjóra um starfshóp um framtíðaruppbyggingu Knattspyrnufélagsins Víkings, dags. 30. október 2017.
15. Skýrsla Knattspyrnufélagið Víkingur – Framtíðarsýn, dags. október 2018.
16. Ódagsett drög að yfirlýsingu um framlengingu á gildistíma lóðarleigusamnings um Stjörnugróf 18.
17. Ódagsett drög að samkomulagi Gróðrarstöðvarinnar Markar og Reykjavíkurborgar.
18. Ódagsett drög að viljayfirlýsingu.
19. Tillögur Trípólí arkitekta, dags. 8. nóvember 2023.
20. Tölvuskeyti fjármála- og áhættustýringarsviðs, dags. 20. ágúst 2025.

Forsaga málsins


Landsvæði það sem hér um ræðir tilheyrði jörðinni Bústaðir er Reykjavíkurborg eignaðist með afsali 11. júlí 1902. Á grundvelli þess eignarhalds hefur Reykjavíkurborg gert þá leigusamninga um svæðið er liggja fyrir í málinu.

Með samningi, dags. 27. febrúar 1969, sem gerður var á grundvelli ályktunar borgarráðs frá 11. júlí 1967, var Pétri N. Ólasyni leigð lóðin Stjörnugróf 18 í Fossvogsdal. Er það hluti landsvæðis Gróðrarstöðvarinnar innan Reykjavíkur. Í 2. gr. og 4. gr. lóðarleigusamningsins, dags. 27. febrúar 1969, kemur fram að lóðin sé leigð til 40 ára frá 1. janúar 1968 að telja og eingöngu undir gróðrarstöð og til að reka þar fyrirtæki, sem verslar með garðyrkjuvörur til hvers konar notkunar í heimilisgarða og til heimilisprýði (þ.e. skrudgarða – matjurtagarða – stofublóm, áhöld, lyf o.þ.u.l.). Þá er tekið fram að verslun með óskyldar vörutegundir sé með öllu óheimil nema með sérstöku samþykki borgarstjórnar. Samkvæmt 10. gr. lóðarleigusamningsins skal að loknum leigutíma allur rótfastur gróður á lóðinni, þ.e. tré og runnar, verða endurgjaldslaus eign Reykjavíkurborgar. Þá er samkvæmt ákvæðinu Reykjavíkurborg ekki skylt að endurgreiða eða bæta á einn eða annan hátt aðrar ræktunarframkvæmdir á lóðinni, lagnir eða kostnað við vegi og bifreiðastæði vegna mannvirkjagerðar á lóðinni. Með yfirlýsingu, dags. 11. nóvember 1982, voru gerðar breytingar á 1. gr. og 5. gr. lóðarleigusamningsins varðandi uppdrátt og kvaðir lóðarinnar og um greiðslu gatnagerðargjalds.

Á fundi borgarráðs 24. október 2000 var samþykkt að framlengja lóðarleigusamninginn frá 27. febrúar 1969 fram til ársloka 2016 sem markaðist af gildistíma þágildandi aðalskipulags Reykjavíkur og helgaðist af sölu Gróðrarstöðvarinnar til nýrra eigenda. Jafnframt var samþykkt að gera aðilaskipti að samningnum þannig að í stað Péturs N. Ólasonar yrði Hrísla ehf. lóðarhafi. Hinn 16. júlí 2001 var því undirrituð skjal um breytingar á lóðarleigusamningi, dags. 27. febrúar 1969, við Hríslu ehf. í samræmi við fyrrgreinda samþykkt borgarráðs.

Hinn 14. ágúst 2001 undirrituðu Reykjavíkurborg og Víkingur lóðarleigusamning um Traðarland 1. Var lóðin með samningnum, sem er enn í gildi, leigð til 50 ára fyrir félagsheimili og íþróttir á vegum Víkings. Um var að ræða hefðbundinn lóðarleigusamning sem veitti lóðarhafa eingöngu rétt til þess landsvæðis er hann fjallar um.

Á fundi borgarráðs hinn 10. júlí 2008 var samþykkt tillaga borgarstjóra, dags. 2. júlí 2008, um fyrirheit um stækkun athafnasvæðis Víkings eftir að leigusamningur við Gróðrarstöðina um Stjörnugróf 18 rynni út árið 2016. Jafnframt samþykkti borgarráð samhlíða að beina því til skipulagsráðs að það láti kanna möguleika á nýrri staðsetningu




fyrir Gróðrarstöðina í samráði við eigendur hennar. Fyrirheitið var gefið með fyrirvara um ákvarðanir sem kynnu að verða teknar varðandi stækkun athafnasvæðis félagsins í framkvæmda- og eignaráði, skipulagsráði og íþróttá- og tómstundaráði. Enn fremur með fyrirvara vegna breytinga á deiliskipulagi, sem nauðsynlegar eru í þessu skyni.

Í greinargerð með tillögu þáverandi borgarstjóra um fyrirheitið, dags. 2. júlí 2008, kom fram að aðalstjórn Víkings hafi farið þess á leit við borgarráð að félaginu yrði tryggt stærra athafnasvæði vegna starfsemi sinnar. Stærð athafnasvæðis Víkings var að sögn um 53 þúsund fermetrar, þar af um 10 þúsund fermetrar í landi Kópavogs. Jafnframt kom fram að stærð Stjörnugrófar 18 sé 19.415 fermetrar en auk þess nýti Gróðrarstöðin aðlæga spildu í landi Kópavogs. Lagt var til að þegar skilyrði verði til stækkunar, að teknu tilliti til framangreindra fyrirvara, skuli Víkingi úthlutað formlega viðbótar athafnasvæði fyrir starfsemi félagsins. Verði þá jafnframt kveðið á um nánari úthlutunarskilmála, þ. á m. um greiðslu gjalda.

Með bréfi, dags. 18. júlí 2008, óskuðu eigendur Gróðrarstöðvarinnar eftir nýjum lóðarleigusamningi um lóðina til 30 ára. Í umsögn framkvæmda- og eignasviðs, dags. 13. ágúst 2008, til borgarráðs um erindið er vikið að því að ekki sé ljóst hvort unnt verði að gera ráð fyrir áframhaldandi starfsemi Gróðrarstöðvarinnar á Stjörnugróf 18, þ.e. hvort allt landsvæði Stjörnugrófar 18 muni falla til Víkings, og muni það koma til skoðunar hjá skipulagsráði við meðferð málsins. Með hliðsjón af því og fyrirheiti borgarráðs frá 10. júlí 2008 verði að mati sviðsins ekki unnt að taka afstöðu til erindis Gróðrarstöðvarinnar fyrr en skipulagsbreytingar liggja fyrir. Á fundi borgarráðs 28. ágúst 2008 var lagt til að hefja sem fyrst viðræður við eigendur Gróðrarstöðvarinnar til að fá niðurstöðu í framtíðarmöguleika þeirra til áframhaldandi starfsemi í Reykjavík og var sviðsstjóra framkvæmda- og eignasviðs falið að leiða þær viðræður.

Á fundi borgarráðs 6. nóvember 2014 var samþykkt tillaga skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 24. október 2014, sem meðal annars laut að því að svæði Víkings í Fossvogsdal yrði tekið til endanlegs deiliskipulags og að þær hugmyndir er þá lágu fyrir skyldu lagðar í skipulagsvinnu í samstarfi Kópavogsbæjar og Reykjavíkurborgar vegna Fossvogsdals. Í tillögunni kom meðal annars fram að þegar deiliskipulag svæðisins lægi fyrir þá myndi endanleg nýting svæðisins liggja fyrir. Jafnframt var samþykkt að framlengja lóðarleigusamning við Gróðrarstöðina um Stjörnugróf 18 ef um það næðist samkomulag við Víking um íþróttasvæði félagsins. Meðtillögu málsins var lagt fram minnisblað skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 24. október 2014. Í minnisblaðinu kom meðal annars fram að ekki sé unnt að verða við óskum bæði Gróðrarstöðvarinnar og Víkings en leitast verði við að samræma óskir beggja aðila til að ná fram ásættanlegri niðurstöðu. Fram kom að taka yrði ákvörðun um hversu mikið af landsvæði Gróðrarstöðvarinnar ætti að taka undir athafnasvæði Víkings og að deiliskipulag svæðisins yrði að vinna í samráði við Kópavogsbæ.

Á fundi borgarráðs 14. september 2017 var samþykkt tillaga þáverandi borgarstjóra, dags. 11. september 2017, um að teknar yrðu upp formlegar viðræður við Víking um aðstöðumál félagsins, lóðarmörk, uppbyggingar og viðhaldsmál í Víkinni, aðstöðumál og stærð þjónustusvæðis félagsins til framtíðar. Samhliða þessum viðræðum skyldi vinna þarfagreiningu fyrir Víking hvað varðar aðstöðu, þjónustu og rekstur mannvirkja. Við skipan hópsins skyldi hann byrja á því að gera tillögu að erindisbréfi og leggja fyrir borgarstjóra til samþykktar. Í greinargerð með tillögu borgarstjóra kom meðal annars fram að skrifstofu eigna og atvinnuþróunar hafi, ásamt íþróttá- og tómstundasviði, verið falið að taka upp viðræður við annars vegar Víking og hins vegar Gróðrarstöðina með það að leiðarljósi að finna lausn á framtíðarstarfsemi beggja aðila. Hafi þá nokkrir fundir




verið haldnir með báðum aðilum í þeim tilgangi að finna varanlega lausn. Víkingur hafði lagt fram ákveðnar hugmyndir um þarfagreiningu sem að mati þáverandi borgarstjóra þurfti að endurskoða. Þá hafi verið unnar ákveðnar hugmyndir af hálfu umhverfis- og skipulagssviðs um möguleika á stækkun á félagsaðstöðu Víkings. Í viðræðum við fulltrúa Víkings hafi komið fram að félagið leggi áherslu á að fá allt svæði Gróðrarstöðvarinnar sem er innan staðarmarka Reykjavíkur. Jafnframt hafi Víkingur einnig lýst áhuga sínum á því að möguleg ný sundlaug í Fossvogi yrði staðsett á svæði félagsins ef af byggingu hennar yrði. Í viðræðum við fulltrúa Víkings hafi komið fram af hálfu Reykjavíkurborgar mikilvægi þess að skipulag fyrir svæðið yrði unnið í samstarfi við Kópavogsbæ og að þeirri deiliskipulagsvinnu væri ekki lokið.

Samkvæmt erindisbréfi þáverandi borgarstjóra frá 30. október 2017 var í samræmi við samþykkt borgarráðs frá 14. september sama ár skipaður starfshópur sem var ætlað að gera tillögur um framtíðaraðstöðu fyrir Víking, þ.m.t. gera tillögu að samstarfssamningi við félagið. Þannig skyldi starfshópurinn skoða aðstöðumál félagsins í heild sinni ásamt því að skoða aðkomu að svæði Víkings í Fossvogsdal, huga að heildarskipulagi svæðis Víkings í Fossvogsdal og kanna stækkun svæðis félagsins í dalnum. Hópurinn skilaði skýrslu um málið í október 2018 þar sem greint var frá þremur mismunandi sviðsmyndum um framtíðaruppbyggingu Víkings. Í skýrslunni kom fram að samstaða hafði verið í starfshópnum um að sviðsmynd III falli best að framtíðarsýn Víkings. Í meginatriðum fólst í sviðsmynd III, að auk þess að svæði Víkings verði í Safamýrinni, að þá yrði aðkoma að mannvirkjum Víkings í Fossvogsdal frá Stjörnugróf, ný tengibygging yrði byggð á milli stúku, félagshúss og íþróttahúss sem í yrði móttaka, skrifstofur, félagssalur o.fl., ásamt tengigangi að núverandi stúku og nýju fjölnotaleiksvæði á núverandi bílastæði. Að auki væri í framtíðinni mögulegt að byggja fjölnotaíþróttahús á hluta landsvæðis Stjörnugrófar 18. Í skýrslunni kom fram að sviðsmynd III kalli á skýrar umræður milli hlutaðeigandi aðila um framtíð Markarsvæðisins. Gera þyrfti áætlun varðandi framkvæmdirnar í heild sinni en að þá hafi verið að reisa tvö fjölnotahús í Reykjavík. Stefna Reykjavíkurborgar var að skoða nýtingu og reynslu af þeim mannvirkjum og meta hvort þörf sé fyrir fleiri slík í Reykjavík. Mögulegt fjölnotahús Víkinga yrði hluti af þeirri greiningu. Umrædd skýrsla hefur ekki verið kynnt fyrir eða afgreidd af ráðum Reykjavíkurborgar.

Frá hausti 2024 og fram á vor 2025 áttu Reykjavíkurborg og Gróðrarstöðin í samskiptum um þríhliða samkomulag um framlengingu á lóðarleigusamningnum til 2040 með þeirri breytingu og því skilyrði að hluti Stjörnugrófar 18 yrði ráðstafað til Víkings. Um er að ræða þann hluta svæðisins sem er næstur íþróttahúsi og knattspyrnuvelli Víkings. Á svipuðum tíma átti Reykjavíkurborg í samtali við Víking um gerð viljayfirlýsingar þess efnis að láta vinna sameiginlega nýtt deiliskipulag fyrir svæðið í samræmi við tillögu B í fylgiskjali 1, þ.e. teikningu Trípólí arkitekta. Umrædd tillaga lýtur að því að nýtt knatthús Víkings verði reist vestan núverandi aðalvallar með stoðrymi sem nái yfir núverandi bílastæðaplan og tengjast núverandi íþróttahúsi og nýrri tengibyggingu við stúku. Jafnframt er í drögum viljayfirlýsingarinnar lagt til að Reykjavíkurborg meti verkefni á svæði Víkings í næstu endurskoðun forgangsröðunar í íþróttamálum sem gert er ráð fyrir að fari fram árið 2025. Samhliða er lagt til að Víkingur og Reykjavíkurborg skuldbindi sig til að endurmeta framtíðarþarfir félagsins með góðum fyrirvara fyrir árið 2035, með tilliti til þess svæðis sem Gróðrarstöðin hefur til umræða. Umrædd drög hafa hvorki verið kynnt né rædd við Víking eða Gróðrarstöðina.

Fyrirheit borgarráðs frá 10. júlí 2008 um úthlutun af landsvæði Stjörnugrófar 18

Almennt er orðið fyrirheit ekki notað af hálfu Reykjavíkurborgar í tengslum við lóðir og úthlutun þeirra. Orðið fyrirheit merkir samkvæmt íslenskri nútímamálsorðabók Árnastofnunar *eitthvað sem heitið er, loforð*. Má því draga þá ályktun að um fyrirheit




borgarráðs frá 10. júlí 2008 gildi reglur samningaréttar um loforð. Um skuldbindingargildi fyrirheits borgarráðs frá 10. júlí 2008 gilda því meginreglur samningaréttar um skuldbindingargildi loforða og túlkun þeirra. Samkvæmt reglum samningaréttar er loforð skuldbindandi fyrir loforðsgjafa þegar það er komið til vitundar loforðsmóttakanda. Óumdeilt er að Víkingur var í kjölfar fundar borgarráðs 10. júlí 2008 upplýstur um fyrirheitið og samþykkti það fyrir sitt leyti. Almennt er ekki heimilt að afturkalla skriflega veitt loforð eftir að það er komið til vitundar loforðsmóttakanda og hefur verið samþykkt af hans hálfu nema á grundvelli ógildingarreglna samningaréttar, svo sem vegna ósanngirnis eða forsendubrests. Af fyrirbyggjandi skjölum verður ekki ráðið að ógildingarreglur samningaréttar geti átt við um fyrirheitið þannig að það sé á grundvelli þeirra óskuldbindandi fyrir Reykjavíkurborg.

Almennt ber að leggja til grundvallar almenna málvenju við túlkun á efni loforða, þ.m.t. fyrirvara við þau, þ.e. að leggja sem eðlilegastan skilning í orð og setningar í samræmi við venjulegt málfar eða málnotkun. Við það er meðal annars horft til orðalags, innbyrðis samhengis loforðs, viðræðna og samskipta aðila, eftirfarandi atvika, forsendna aðila og tilgangs. Af því og merkingu orðsins fyrirheit og efni samþykktar borgarráðs frá 10. júlí 2008 má ráða að ætlunin hafi verið að veita Víkingi ákveðinn forgang til landsvæðis, að hluta eða öllu leyti, sem nú er Stjórnugróf 18, að uppfylltum þar tilgreindum skilyrðum og með þar tilgreindum fyrirvörum. Yfirleitt er hjá Reykjavíkurborg forgangsréttur til lóða nefndur vilyrði eða lóðarvilyrði. Með lóðarvilyrði er þá að jafnaði átt við afmarkaðan forgangsrétt einstaklings eða lögaðila til úthlutunar tiltekinnar lóðar en það jafngildir þó ekki úthlutun hennar eða lóðarleigusamningi um hana. Slík lóðarvilyrði hafa yfirleitt að geyma ítarlegri ákvæði um skuldbindingar aðila og skilyrði en eru háð færri fyrirvörum en fyrirheit borgarráðs frá 10. júlí 2008. Af efni fyrirheitsins frá 10. júlí 2008 er ljóst að um er að ræða einhliða veitt loforð Reykjavíkurborgar um að úthluta landsvæði Stjórnugrófar 18, a.m.k. að hluta, til Víkings þegar lóðarleigusamningur, dags. 27. febrúar 1969, með síðari framlengingu, hefur runnið sitt skeið á enda. Telja verður því að fyrirheit borgarráðs frá 10. júlí 2008 hafi svipað skuldbindingargildi og réttaráhrif og vilyrði fyrir lóð hefur en þó með ríkari fyrirvörum en almennt tíðkast um lóðarvilyrði, þ.e. veiti forgangsrétt til úthlutunar af landsvæði Stjórnugrófar 18 en jafngildi þó ekki slíkri úthlutun ekki frekar en vilyrði gera. Fyrirheit um úthlutun hluta landsvæðis Stjórnugrófar 18 er því skuldbindandi fyrir Reykjavíkurborg samkvæmt efni þess í samræmi við reglur samningaréttar um loforð en með þeim fyrirvörum sem þar greinir. Fyrirheitið var ekki bundið í tíma og gildir því þar til það hefur verið efnt eða þar til annar eða báðir fyrirvarar við það raungerast.

Líkt og áður hefur komið fram voru tveir fyrirvarar gerðir á fyrirheiti borgarráðs frá 10. júlí 2008, þ.e. um ákvarðanir tiltekinna ráða Reykjavíkurborgar og um deiliskipulag.

Um fyrirvara um ákvarðanir sem kunna að verða teknar varðandi stækkun athafnasvæðis Víkings í þar til greindum ráðum er ekki greint nánar, þ.e. um hvers konar ákvarðanir sé að ræða. Þar sem orðalag fyrirheitsins er ekki bundið við tilteknar ákvarðanir verður að telja að ætlunin hafi verið að veita öllum ákvörðunum tilvitnaðra ráða forgang umfram fyrirheit til Víkings. Til að mynda ef ráð þessi taki ákvörðun um að Stjórnugróf 18 beri að hafa til annarra nota en fyrir starfsemi Víkings eða aðrar ákvarðanir sem hrófla við forsendum fyrirheitsins þá sé Reykjavíkurborg ekki skuldbundin til þess að úthluta landsvæði af Stjórnugróf 18 til Víkings. Þessu tengt verður að telja alkunna staðreynd að áform Víkings um frekari uppbyggingu í Fossvogsdal fyrir starfsemi sína eru háð fjármögnun frá Reykjavíkurborg og munu því þurfa að koma til umfjöllunar í ráðum Reykjavíkurborgar og verða að hljóta þar samþykki eigi þau áform að verða að veruleika. Þess skal getið að þau ráð sem talin er upp í fyrirheitinu eru ýmist ekki til lengur eða heitum þeirra hefur verið breytt samhliða breytingum á verkefnasviði þeirra. Þannig



hefur framkvæmda- og eignaráð verið felld niður og verkefni þess færð undir borgarráð. Skipulagsráð er í dag umhverfis- og skipulagsráð og íþróttá- og tómstundaráð er menningar- og íþróttaráð. Telja verður að ákvarðanir þeirra ráða er komið hafa í stað þeirra ráða er talin voru upp í fyrirheiti borgarráðs hafi sömu þýðingu hvað varðar efnidir fyrirheitsins.

Varðandi fyrirvara um deiliskipulag verður ekki önnur merking ráðin af honum en að fyrir þurfi að liggja heimild í skipulagsáætlunum fyrir uppbyggingu eða afnotum Víkings áður en tekin verður ákvörðun um að úthluta landsvæði Stjórnuþrófar 18 til félagsins. Er það í samræmi við það sem almennt tíðkast í samningsgerð Reykjavíkurborgar um lóðir og uppbyggingu þeirra, þ.e. að gerður sé fyrirvari um afstöðu skipulagsyfirlvalda, enda heimildir í deiliskipulagsáætlun nauðsynleg forsenda fyrir tiltekinni uppbyggingu á og afnotum lóðarhafa af lóð. Um gerð nýrra deiliskipulagsáætlana og breytingar á þeim er fjallað í VIII. kafla skipulagslaga nr. 123/2010. Þannig kemur fram í 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga að sveitarstjórn beri ábyrgð á og annist gerð deiliskipulags. Sveitarfélög geta því ekki veitt fyrirvara- eða skilyrðislaust loforð um tiltekna uppbyggingu eða afnot lóðar í samningi, ef ekki er þegar til staðar heimild fyrir þeim í skipulagsáætlunum, þar sem ákvarðanir um uppbyggingu og afnot lóða samkvæmt skipulagsáætlunum er á valdsviði sveitarstjórnar eftir lögbundnu ferli skipulagslaga. Löggerningar geta því aldrei fyrirfram bundið hendur sveitarstjórnar um gerð skipulagsáætlana þannig að henni sé fortakslaust skylt að beita skipulagsvaldi sínu með tilteknum hætti. Komi í ljós að ekki sé unnt að skipuleggja lóð eða landsvæði með tilteknum hætti eða fáist ekki heimild í deiliskipulagi fellur efnidaskylda Reykjavíkurborgar samkvæmt samningi yfirleitt niður þar sem sveitarfélagið getur við það ekki efnit meginefni samningsins. Það sama verður að telja að eigi við um fyrirheit borgarráðs frá 10. júlí 2008, þ.e. að það sé háð því að heimildir fyrir uppbyggingu og afnotum Víkings fáist í deiliskipulagsáætlun. Annar túlkunarkostur myndi þýða að fyrirvarinn hefði engin áhrif og að skipulagsyfirlvöld hafi ekkert átt að hafa um áform þessi að segja sem ólíklegt verður að telja að hafi verið ætlunin í ljósi þess að þau geta ekki raungerst nema með samþykki skipulagsyfirlvalda, þ.e. með nýju eða breyttu deiliskipulagi fyrir svæðið. Tengist þessi fyrirvari því hinum fyrirvara fyrirheitsins um ákvarðanir ráða Reykjavíkurborgar enda var ákvörðun skipulagsráðs (nú umhverfis- og skipulagsráðs) lögbundinn undanfari þess að fyrirheitið frá 10. júlí 2008 geti raungerst. Í sambandi við deiliskipulagsgerð þá skiptir máli að Stjórnuþróf 18 er við staðarmörk Kópavogsbæjar og hefur Reykjavíkurborg talið nauðsynlegt að skipuleggja svæðið í samstarfi við Kópavogsbæ.

Stjórnuþróf 18 og réttarstaða Gróðrarstöðvarinnar

Eins og að framan greinir þá er landsvæðið Stjórnuþróf 18 í eigu Reykjavíkurborgar en var ráðstafað með lóðarleigusamningi, dags. 27. febrúar 1969, og lauk leigutíma hans í árslok 2016. Ekki er til nein heildstæð löggjöf um þá lóðarleigusamninga sem sveitarfélög gera um land í sinni eigu. Um þá gilda því meginreglur samninga-, kröfu-, leigu- og eignarréttar. Meginreglan er því sú að við lok leigutíma beri lóðarhafa að skila lóð til sveitarfélagsins án sérstakra greiðslna fyrir mannvirki eða ræktun lóðar og ber að kröfu sveitarfélagsins að fjarlægja öll mannvirki nema að um annað hafi verið samið. Við lok lóðarleigusamnings átti Stjórnuþróf 18 því með réttu að falla aftur til Reykjavíkurborgar í samræmi við fyrrgreindar meginreglur leiguréttar og leigusamning, dags. 27. febrúar 1969. Þar sem hvorki er í leigusamningi, dags. 27. febrúar 1969, né í framlengingu hans, dags. 16. júlí 2001, að finna ákvæði sem skylda Reykjavíkurborg til þess að greiða fyrir mannvirki eða uppgræðslu á lóðinni Stjórnuþróf 18 er Reykjavíkurborg ekki skylt að greiða Gróðrarstöðinni sérstaklega fyrir það við skil lóðarinnar. Þrátt fyrir það þá getur Reykjavíkurborg ekki einhliða tekið yfir landsvæði Stjórnuþrófar 18 heldur yrði



Reykjavíkurborg nauðsynlegt að leita atbeina dómstóla komi til þess að Gróðrarstöðin skili því ekki af sjálfsdáðum.

Af fyrirbyggjandi skjölum er ljóst að Gróðrarstöðin hefur haldið áfram að hagnýta sér Stjórngróf 18 í að verða kominn áratug frá því að samningsbundnum leigutíma lauk. Þá hefur Gróðrarstöðin greitt fasteignagjöld, þ.m.t. lóðarleigu, á umræddu tímabili. Ekki liggja fyrir skjöl eða upplýsingar sem sýna að Reykjavíkurborg hafi að loknum leigutíma gert að því reka að Gróðrarstöðin yfirgefi lóðina og afhendi hana Reykjavíkurborg. Jafnvel þó að talið verði að Reykjavíkurborg hafi ekki gert sérstakan reka að því að halda til haga réttindum sínum til Stjórngrófar 18 og Gróðrarstöðin hafi greitt lóðarleigu af lóðinni þá veitir það Gróðrarstöðinni ekki sjálfkrafa rétt til framlengingar á lóðarleigusamningnum, dags. 27. febrúar 1969, eða ný ótímabundin lóðarleiguréttindi. Um það má meðal annars vísa til dóms Landsréttar frá 13. desember 2019 í máli nr. 251/2019, þar sem Landsréttur hafnaði því að lóðarhafi hefði á grundvelli réttmætra væntinga og greiðslu fasteignagjalda, þ.m.t. lóðarleigu, getað öðlast framlengingu á lóðarleiguréttindum og taldi í ljósi atvika að til þess hefði þurft nýja ákvörðun sveitarfélagsins Fljótisdalshéraðs. Í þessu samhengi verður ekki ráðið af fyrirbyggjandi skjölum að Gróðrarstöðin hafi reynt að bera því fyrir sig að eiga einhliða rétt til þess að hafa lóðina áfram á leigu. Þvert á móti hefur Gróðrarstöðin falast eftir samningaviðræðum við Reykjavíkurborg um framlengingu á leigutíma og eftir nýjum samningi þess efnis. Verður því að telja að krefjist Reykjavíkurborg þess að Gróðrarstöðin skili lóðinni til borgarinnar þá beri Gróðrarstöðinni að verða við slíkri kröfu án tafar og geti ekki borið fyrir sig ætlaðan ríkari rétt um lengri leigutíma.

Heimildir Víkings til að taka yfir landsvæði Stjórngrófar 18

Þar sem fyrirheit frá 10. júlí 2008 jafngildir hvorki úthlutun lóðar né lóðarleigusamningi, sbr. fyrri umfjöllun, þá felur það ekki í sér eignarheimild er veitir Víkingi rétt til þess að taka yfir landsvæði Stjórngrófar 18 eða hagnýta það með nokkrum hætti. Þá er rétt að geta þess að þar sem Gróðrarstöðin fer með yfirráð yfir landsvæði að Stjórngróf 18 getur Reykjavíkurborg að sama skapi hvorki hagnýtt sér né ráðstafað landsvæðinu til Víkings fyrr en Gróðrarstöðin hefur yfirgefið það, hvort heldur sem það er gert með samþykki Gróðrarstöðvarinnar eða í kjölfar aðfarargerðar þar sem Gróðrarstöðinni er gert að yfirgefa lóðina. Fyrirætlun Víkings um að ætla að taka einhliða yfir landsvæði Stjórngrófar 18 er því með öllu heimildarlaus og ólögmæt.

Samandregnar niðurstöður

Með vísan til þess sem að framan er rakið eru helstu niðurstöður minnisblaðsins eftirfarandi:

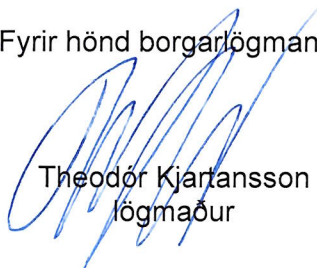
- Fyrirheit borgarráðs frá 10. júlí 2008 er skuldbindandi fyrir Reykjavíkurborg og veitir Víkingi forgang til a.m.k. hluta landsvæðis Stjórngrófar 18 að uppfylltum skilyrðum og með þar tilgreindum fyrirvörum. Fyrirheitið var ekki bundið í tíma og gildir því þar til það hefur verið efnt eða þar til að annar eða báðir fyrirvarar við það raungerast.
- Fyrirvari um ákvarðanir sem kunna að verða teknar varðandi stækkun athafnasvæðis Víkings í framkvæmda- og eignaráði, skipulagsráði og íþróttá- og tólmstundaráði veitir öllum ákvörðunum þeirra ráða Reykjavíkurborgar er komu í stað tilvitnaðra ráða forgang fram yfir fyrirheit borgarráðs frá 10. júlí 2008.
- Ákveði þau ráð Reykjavíkurborgar er komið hafa í stað fyrrgreindra ráða að hafa landsvæði Stjórngrófar 18 til annarra nota eða ef teknar eru aðrar ákvarðanir á



vettvangi þeirra sem breyta forsendum fyrirheitsins þá fellur fyrirheitið niður og er við það ekki skuldbindandi fyrir Reykjavíkurborg.

- Fyrirvari um deiliskipulag merkir að fyrir þurfi að liggja heimild í skipulagsáætlunum fyrir uppbyggingu eða afnotum Víkings áður en tekin er ákvörðun um að úthluta landsvæði að Stjörnugróf 18 til félagsins.
- Fáist ekki heimild í deiliskipulagi fyrir uppbyggingu eða afnotum Víkings á landsvæði Stjörnugrófar 18 fellur fyrirheitið niður og er við það ekki skuldbindandi fyrir Reykjavíkurborg.
- Þar sem leigutími lóðarleigusamnings um Stjörnugróf 18, dags. 27. febrúar 1969, hefur runnið sitt skeið á enda þá ber Gróðrarstöðinni að skila lóðinni án tafar til Reykjavíkurborgar og án sérstakra greiðslna, krefjist Reykjavíkurborg þess.
- Fyrirheitið frá 10. júlí 2008 jafngildir ekki eignarheimild Víkings yfir Stjörnugróf 18. Fyrirætlun Víkings um að ætla taka einhliða yfir landsvæði Stjörnugrófar 18 er því með öllu heimildarlaus og ólögmæt.

Fyrir hönd borgarlögmanns



Theodor Kjartansson
lögmaður

Gróðrastöðin Mörk

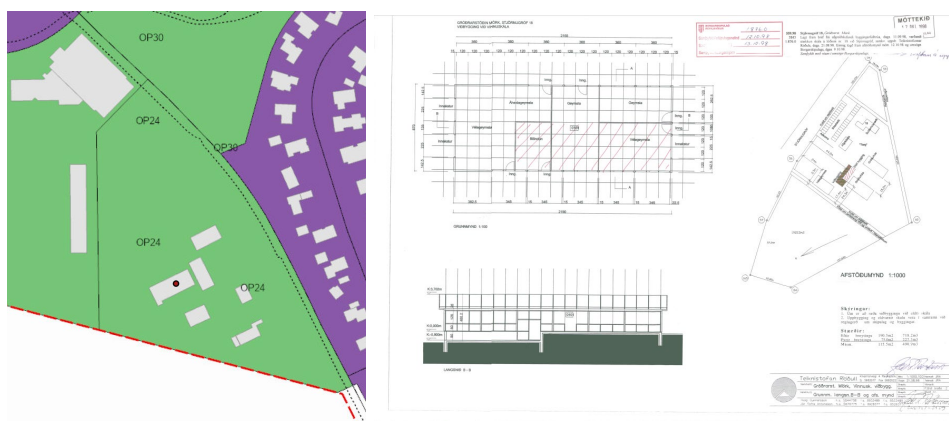
Stutt lýsing á erindinu

Kanna þarf möguleika á nýrri staðsetningu fyrir Mörk, sem er í dag í Fossvogsdal við Stjörnugróf 18. Málið má rekja til þess að samþykkt var í borgarráði 10. júlí 2008 eftirfarandi:

Að gefa knattspyrnufélaginu Víkingi fyrirheit um stækkun athafnasvæðis félagsins eftir að núgildandi leigusamningur við gróðrastöðina Mörk rennur út, árið 2016. Um er að ræða lóð á svæði gróðrastöðvarinnar að Stjörnugróf 18. Jafnframt samþykkir borgarráð að beina því til skipulagsráðs að það láti kanna möguleika á nýrri staðsetningu í samráði við eigendur hennar.“

Vegna þessa óska fulltrúar Reykjavíkurborgar í samningateyminu eftir því að gerð verði staðarvalsgreining í samráði við eigendur Gróðrastöðvarinnar.

Skipulag í gildi



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og gildandi deiliskipulag samþykkt 13.10.1998.

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulagi er gróðrastöðin Mörk í borgarhluta 5. Háaleiti – Bústaðir á opnu svæði (OP24) þar sem segir eftirfarandi:

Ræktunarstöðin Mörk - Opin svæði (OP24)

Gróðrastöðin Mörk. Garðlönd og ræktunarsvæði sem falla undir borgarbúskap eru skilgreind sem opin svæði (OP). Um þessi svæði gilda einnig almennir skilmálar sem settir eru fram í kafla um skilgreiningu opinna svæða innan þéttbýlis. Garðlöndum og ræktunarsvæðum eru gerð eftir atvikum nánari skil í umfjöllun um einstaka borgarhluta og í deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði. Innan garðlanda er heimilt að nýta svæðin í anda borgarbúskapar fyrir garðyrkju og ylækt. Í aðalskipulaginu er gerð sérstaklega grein fyrir gróðrastöðvum sem eru reknar í atvinnuskyni og þjóna allri borginni. Landnotkun á þessum svæðum er skilgreind sem landbúnaður í bland við útivist (OP).

Deiliskipulag: í gildi er deiliskipulagið Gróðrastöðin Mörk, samþykkt 13.10.1998.

Staðarvalsgreining

Spurningar og vangaveltur:

Hvað þurfa þau stórt svæði ?

- Gróðrastöðin Mörk Reykjavíkurmegin er ca. 21.955 m² = 2,1 ha
- Gróðrastöðin Mörk (Reykjavíkur og Kópavogsmegin) er samanlagt ca. 77.181 m² = 7,7 ha.

Hvaða samtal er búið að eiga sér stað hingað til?

Hver eru þeirra framtíðaráform?

- Eigendur eldast og hugsa sig út?
- Þau hafa áhuga á að færa sig á lóð við Biodome Stekkjabakka

Hverjar eru forsendurnar fyrir staðarvali

- a. Næringaríkur jarðvegur, grænt svæði
- b. Gott aðgengi – gangandi og akandi
- c. Samfélagsskapandi starfsemi
- d. Rýmisþörf

1. Kópavogur

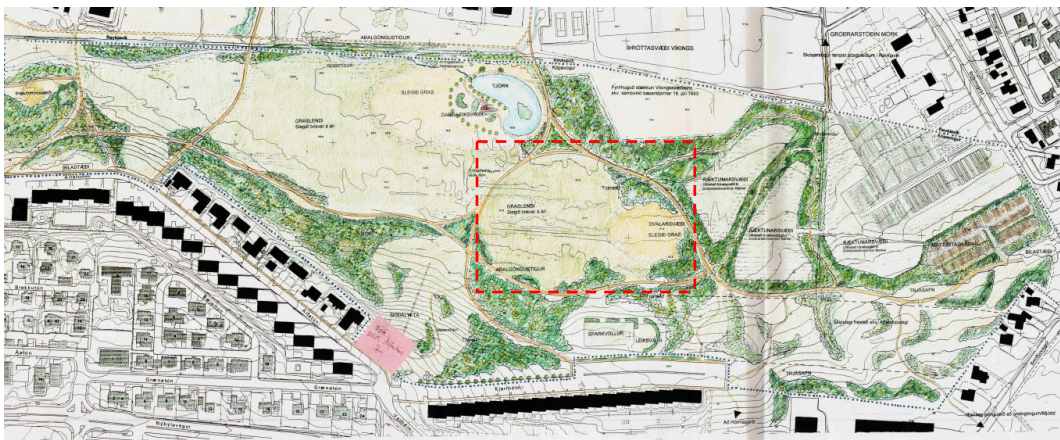
Samtal við Kópavog um að stækka aðstöðuna Kópavogs megin. Það virðist vera pláss suðvestan megin við gróðrastöðina. Skv. [gildandi deiliskipulagi](#) samþykkt 14.05.1996 gert ráð fyrir graslendi og dvalarsvæði sem væri hægt að breyta í starfsemi gróðrastöðvar (sjá myndir að neðan).

- a. **Kostir**

- i. Hagkvæmast
- ii. Réttur jarðvegur og góð staðsetning, rótgróin starfsemi
- iii. Vel staðsett og getum haldið sama aðgengi Rvk. megin
- iv. Góð samlegðaráhrif með núverandi byggð
- v. Keyrt í gegnum íbúðarsvæði að íþróttasvæði og gróðrastöð – ekki gert ráð fyrir breytingu á umferðarflæði
- vi. Gott aðgengi gangandi vegfarenda

b. Gallar

- i. Takmarkaðir stækkunarmöguleikar og gengið á græn svæði fyrir almenning.
- ii. Aukin ljósmengun?
- iii. Gæti mætt mótstöðu frá aðliggjandi íbúðarbyggð.



2. Ræktunarstöð Reykjavíkur við Fossvogsveg

Virðast vera takmarkaðir stækkunarmöguleikar þar sem gert er ráð fyrir leikskólalóð skv. [deiliskipulagsbreytingu](#) samþykkt 12.10.2023.

a. Kostir

- i. Samræmis núverandi landnotkun.
- ii. Réttur jarðvegur og góð staðsetning, rótgróin starfsemi
- iii. Gott aðgengi gangandi vegfarenda

b. Gallar

- i. Keyrt í gegnum íbúðarsvæði og Landspítalasvæði að gróðrastöð – gerum ráð fyrir aukningu á umferð með stærri starfsemi
- ii. Takmarkaðir stækkunarmöguleikar til framtíðar
- iii. Samræmist ekki gildandi deiliskipulagi fyrir leikskóla.



Breyting á deiliskipulagi í mars 2023, mkv 1:2.000.

3. Stekkjabakki

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir starfsemi á sem hentar í nálægð útvistarsvæðisins, tengist útivist, íþróttastarfsemi eða samfélagsþjónustu. Í [deiliskipulagi Stekkjarbakka](#) samþykkt 19.05.1994 er skilgreind lóð sem er 21.000 m² undir starfsemi í

