



Borgarráð
Ráðhús Reykjavíkur

Reykjavík, 15. desember 2025
USK25110046

Uppbyggingarsamkomulag fyrir Spöngina

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi uppbyggingarsamkomulag við Reiti atvinnuhúsnæði ehf., kt. 530117-0300, vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar, stækkunar á lóð og breyttrar nýtingar á reit A í Spönginni, Grafarvogi.

Greinargerð:

Reitir atvinnuhúsnæði ehf., kt. 530117-0300, lóðarhafi og eigandi verslunarkjarna við Spöngina 9-41 og Spöngin 47, 112 Reykjavík, landeignanúmer L177193 og L186059 („lóðin“), hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni. Lóð L177193 er 25.731 m² að stærð og L186059 er 1.144 m² á henni er nú samtals 25.500 m² atvinnuhúsnæði sem skiptist á fjölda fasteignanúmera.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur sem tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022, er lóðin á skilgreindu miðsvæði, M11, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð með íbúðum, skrifstofum, verslun og þjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á lóðinni.

Deiliskipulagsvinna er í vinnslu og bíður endanlegrar samþykktar. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni stefnir lóðarhafi að því að nýtt byggingarmagn verði 17.200 m². Íbúðarrými verður samtals 12.500 m² og verslun og þjónusta 3.500 m², þá er gert ráð fyrir mathúsi/veitingastað 1.100 m². Endanlegt deiliskipulag er ekki frágengið og byggingarmagn getur aukist eða minnkað frá fyrirbyggjandi hugmynd.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktu 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 jafnframt út á að fá keypta lóð úr borgalandi sem er suðvestan megin á deiliskipulagsreitnum. Þar hyggst lóðarhafi m.a. skipuleggja íbúðir og almenningsrími með gróðri og bekkjum og tengja þannig skipulagssvæðið m.a. við stoppistöð strætó. 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. Í deiliskipulagsvinnu verður skoðað í samráði við lóðarhafa að fækka bílastæðum á svæðinu eða flytja þau og gera svæðið sem mannvænlegast og aðgengilegt gangandi og hjólandi fólki m.a. Það er forsenda fyrir sölu lóðar úr borgarlandi að vel takist til í þessu efni að mati umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Lóðarbúturinn úr borgarlandi er 2.500 m² að stærð og er gert ráð fyrir að lóðarhafi greiði kr. 142.500.000 fyrir lóðina eða kr. 57.000 pr. fm. Verð fyrir lóðarstækkunina tekur mið af verðmati fasteignasala, sem er í samræmi við önnur verðmötum á sambærilegum svæðum.



Reykjavík



Umhverfis- og skipulagssvið telur rétt að umrædd lóð úr borgarlandi verði skipulögð með aðliggjandi lóð í eigu lóðarhafa og að borgarlandið sé ekki hæft til útboðs.

Gert er ráð fyrir því að lóðarhafi greiði kr. 18.500 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. Drög að deiliskipulagstillögu.
3. Lóðaruppdráttur.
4. Verðmat Sveins Eylands, lögg.
fasteignasala.



Reykjavík

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

SAMKOMULAG
vegna lóðarstækkunar og fyrirhugaðrar uppbyggingar og
breyttrar nýtingar á reit A í Spönginni, Grafarvogi

1. gr.
Inngangur

Lóðarhafi og eigandi verslunarkjarna við Spöngina 9-41 og Spöngin 47, 112 Reykjavík, landeignanúmer L177193 og L186059 („lóðin“), hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni. Lóð L177193 er 25.731 m² að stærð og L186059 er 1.144 m² á henni er nú samtals 25.500 m² atvinnuhúsnæði sem skiptist á fjölda fasteignanúmera.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur sem tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022, er lóðin á skilgreindu miðsvæði, M11, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð með íbúðum, skrifstofum, verslun og þjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á lóðinni.

Deiliskipulagsvinna er í vinnslu og bíður endanlegrar samþykktar. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni stefnir lóðarhafi að því að nýtt byggingarmagn verði 17.200 m². Íbúðarrými verður samtals 12.500 m² og verslun og þjónusta 3.500 m², þá er gert ráð fyrir mathúsi/veitingastað 1.100 m². Endanlegt deiliskipulag er ekki frágengið og byggingarmagn getur aukist eða minnkað frá fyrirbyggjandi hugmynd.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktu 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.

Fyrirbyggjandi hugmyndir lóðarhafa ganga jafnframt út á að fá keypta lóð úr borgalandi sem er suðvestan megin á deiliskipulagsreitnum. Þar hyggst lóðarhafi m.a. skipuleggja íbúðir og almenningsrými með gróðri og bekkjum og tengja þannig skipulagssvæðið m.a. við stoppistöð strætó. 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. Í deiliskipulagsvinnu verður skoðað í samráði við lóðarhafa að fækka bílastæðum á svæðinu eða flytja þau og gera svæðið sem mannvænlegast og aðgengilegt gangandi og hjólandi fólki m.a. Það er forsenda fyrir sölu lóðar úr borgarlandi að vel takist til í þessu efni að mati umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar.

Gert er ráð fyrir að sameina þessa nýju lóð sem mynduð verður úr borgalandi við lóð L177193 og verður nýr lóðarleigusamningur fyrir hina afmörkuðu heildarlóð sem verður leigulóð gefinn út þegar greiðsla samkvæmt 2. gr. og 5. gr. hefur verið greidd. Samhliða fellur eldri lóðarleigusamningur úr gildi.

2. gr.

Stækkun lóðar

Lóðarhafi hefur óskað eftir því að fá að stækka lóð sína inn í borgaland suðvestast í deiliskipulagsreitnum. Heimil stækkun lóðar nemur um eða yfir 2.500 m² en mæliblað liggur ekki endanlega fyrir. Lóðarhafi samþykkir að greiða kr. 57.000 fyrir hvern fermetra lóðarstækkunar eða 142.500.000 kr. m.v. að endanleg stærð lóðarstækkunar verði 2.500 m². Endanleg stærð liggur ekki fyrir og getur hún breyst lítilliga til stækkunar eða minnkunar. Verð fyrir lóðarstækkunina tekur mið af verðmati fasteignasala, sem og verðmötum á öðrum sambærilegum svæðum. Enginn byggingarréttur fylgir stækkuninni og fer um verð byggingaréttar á lóðastækkuninni samkvæmt því sem fram kemur í grein 3.

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.

3. 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 17.200 m², þar af verði 12.500 m² íbúðir. Gert er ráð fyrir að byggðar verði 140 – 170 íbúðir á svæðinu. Vegna nýs byggingarmagns íbúðarhúsnæðis á lóðinni skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingaréttar 18.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B)¹ nýbyggingar eða viðbyggingar sem nýtt verður fyrir íbúðir. Greiða skal sömu fjárhæð fyrir 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. Nánar tiltekið þá er ekki greitt fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði, að því marki sem slíkir fermetrar atvinnuhúsnæðis eru til staðar í dag, sbr. 1. mgr. 1. gr.

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.

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

Gjalddagi greiðslu byggingarréttar, skv. þessari grein og vegna lóðarstækkunar skv. 2. 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. 2. og 5. 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. fyrirbyggjandi uppbyggingarhugmynd skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald vegna þeirra fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn eða vegna breyttrar nýtingar. Gjaldagi 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. fyrirbyggjandi 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 18.500 kr. bundið byggingarvísitölu nóvember mánaðar 2025 (126,4 stig) fyrir hvern fermetra á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram fyrirbyggjandi uppbyggingarhugmynd.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúðum á lóðinni. Miðað við fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa eiga Félagsbústaðir kauprétt að 7-9 íbúðum á lóðinni.

Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m². Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarkna greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 46 m² þar sem íbúð er 39 m² íbúða og geymsla 7 m² skal kaupverð reiknað miðað við 45 m² íbúð.)

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

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 m² 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 móttækið þegar Félagsbústaðir staðfesta móttöku tölvupóstsins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku Félagsbústaða). Félagsbústaðir hafa 45 daga frest til að tilkynna lóðarhöfum að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að Félagsbústaðir hafa sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um 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.

5. 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 28-34 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir og búseturéttaríbúðir. Félagsbústaðir hafa kauprétt að 7-9 íbúðum þeirra, sbr. 4. gr. samkomulagsins. Fjölgi íbúðum svæðinu þá kann þeim að fjölga sem falla undir þessar greinar 4 og 5.

6. gr.

Listsköpun

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum eru aðilar sammála um að sérstakri fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningrýmum á svæðinu. Framlag lóðarhafa samkvæmt þessari grein er 7.500.000 kr. og skal greitt til Reykjavíkurborgar samhliða byggingarréttargreiðslu, sbr. 2. gr.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja til jafn háa fjárhæð til listsköpunar á svæðinu. Lóðarhöfum er ljóst að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við 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.

7. gr.

Framsal

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

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar. Þegar greiðslur skv. 2., 3. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni. Kvöðin gildir ekki um framsal innan samstæðu félagsins líkt og að framan greinir.

8. 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.

9. gr.
Lagnir

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

10. gr.
Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á allar fasteignir í eigu lóðarhafa sem tilheyra Spöngin 9-41, landeignanúmer L177193, og Spöngin 47, landeignanúmer L186059

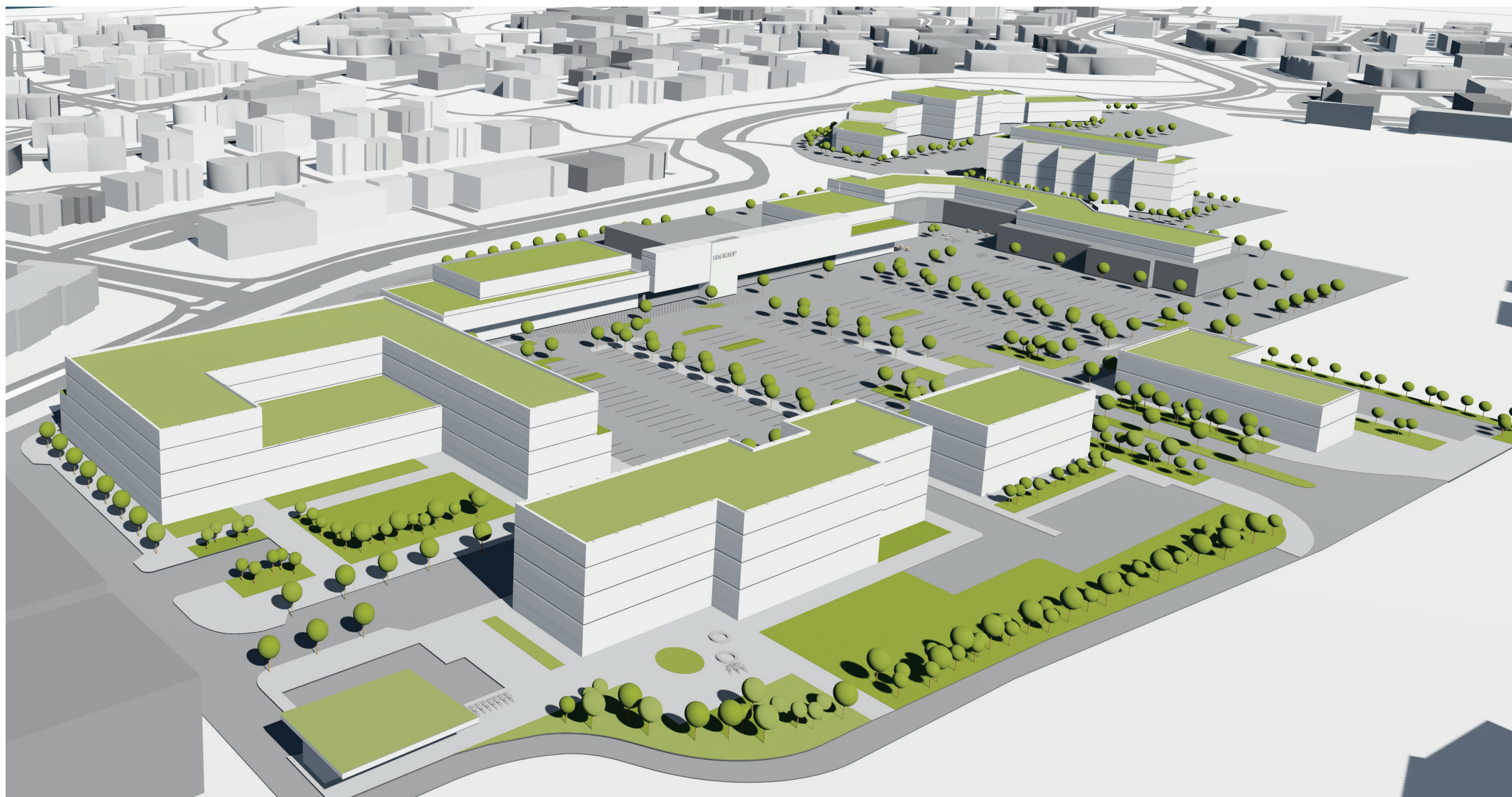
Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

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.

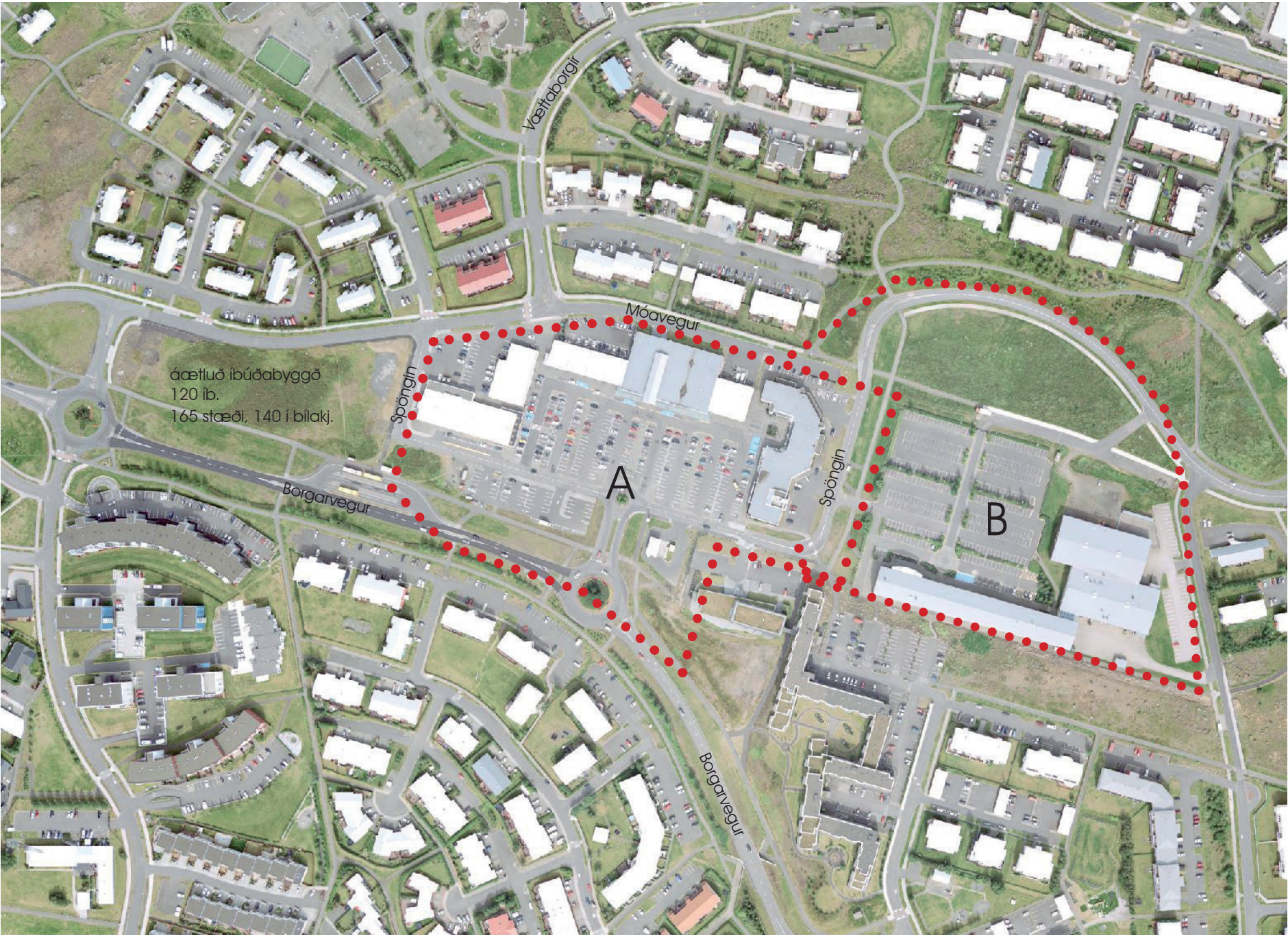


SPÖNGIN MÖGULEIKAR Á FRAMTÍÐARÞRÓUN

FRUMDRÖG 15.01.2018

ARKÍS
arkitektar

NÚVERANDI AÐSTÆÐUR



Reitur A:
Lóðarstærð: 25.500m²
Fjöldi bílastæða : 413
Núverandi nýtingarlutfall : 0.4
Tölur skv. Deiliskipulagsuppdraetti
dagsett. 29.08.2007

STYRKLEIKAR:
Miðsvæði Grafarvogs
Góðar umferðartengingar
Fjölbreytt góð þjónusta
Fjölmennt hverfi
Borgarholtsskóli
Nálægð náttúru
Skapa manneskjulegt umhverfi - mannlíf
Hverfismiðja - skemmtanir
Samgöngumiðja fyrir strætó

VEIKLEIKAR:
Svæðið er skipulagt fyrir einkabílinn
Lítil nýting á landi
Vantar dvalarsvæði
Ópið umhverfi - vantar skjólmyndun
Stuttir opnunartímar

yfirlitsmynd



staðsetning innan Grafarvogs



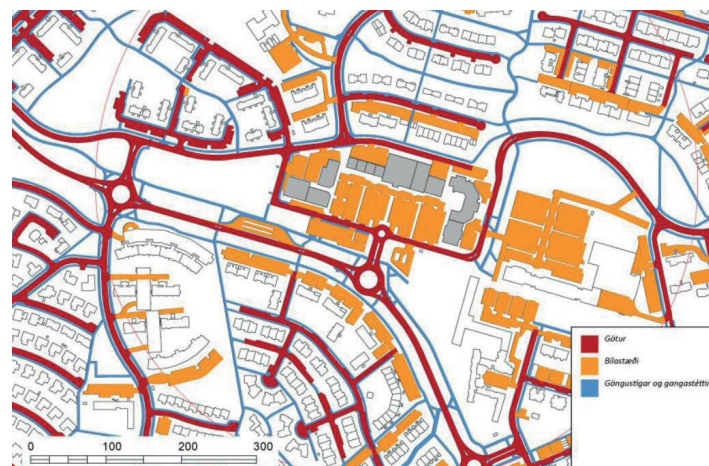
númer húsa



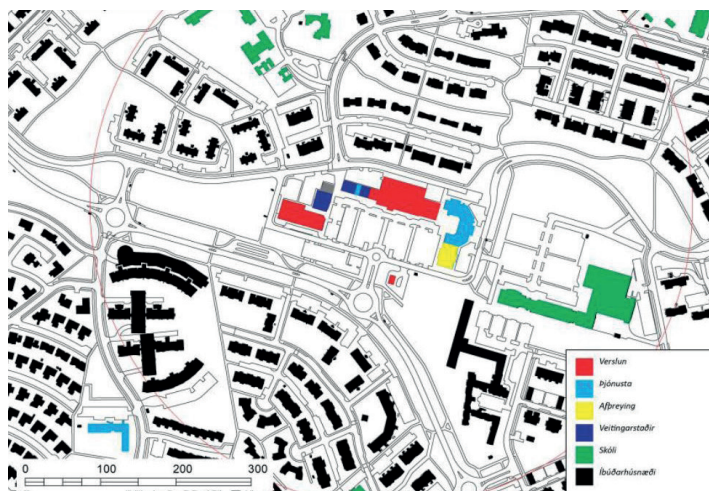
Spöngin



Tengingar fyrir bíla umferð og gangandi. Heimild: Borgarvefsjá, e.d.



Tengingar fyrir bíla umferð og gangandi. Heimild: Borgarvefsjá, e.d.



Núverandi starfsemi. Heimild: ja.is, e.d.

UMFERÐ - TENGINGAR - STRÆTÓ

Umferðakerfi: Hægja á umferð, fleiri bílastæði við götur, nýta afgangsrými. Halda núverandi umferðakerfi.

Bílastæði: Þrengja eitthvað að bílastæðum, rafbílur, rafbílastæði? Samnýting bílastæða verslun og íbúðir, borgarholtsskóli og íbúðir.

Strætó: Tengja biðstöðina betur við svæðið eða færa fyrir enn betri tengingu við miðkjarna.

FLÆÐI, GÖNGU OG HJÓLATENGINGAR

Hjólandi og gangandi: bæta tengingar, greiðari göngu og hjólatengingar um Spöngina, upphækkuð torg, "shared spaces".

„Rýmið á milli húsanna“ bæta og setja meiri gróður, götugögn og lýsingu.

Hverfistorg, markaðstorg, útivistarsvæði?

Skapa mannlíf - Manneskjulegur skali

STARFSEMI

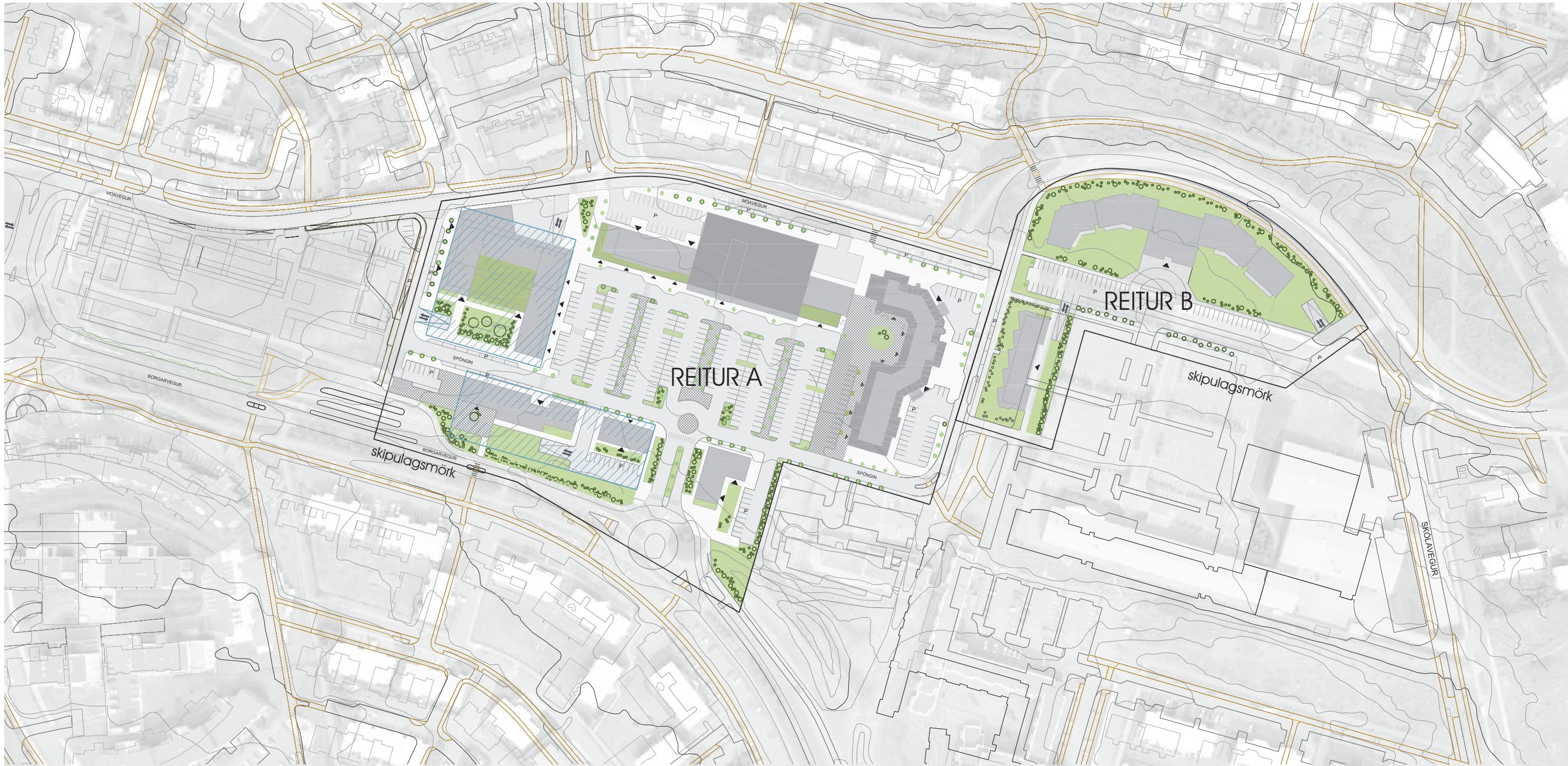
Samsetning verslunar: Hagkaup, Bónus, minni sérværslanir sem þegar eru og fjölgun þeirra

Þjónusta: Bókasafn – menningarmiðstöð, er komið mætti bæta, Heilsugæsla og tengd þjónusta, lækna, tannlækna, sjúkráþjálfun og mætti auka.

Þjónustu sem var áður og vantar: Póstur og banki myndi efla Spöngina en betur sem verslunarkjarna.

Veitingastaðir, kaffihús: Eru þegar á svæðinu en stað vantar með fullri þjónustu sbr. Mathús Garðabæjar með sal á efri hæð sem getur tekið veislur sbr Grafaholt- Krúnuhúsið. Viðburðir, hverfishátíðir í Spönginni?

Íbúðir: Fjölbreyttar stærðir, íbúðir fyrir alla aldurshópa, stúdentaíbúðir og íbúðir fyrir eldri borgara.



- Núverandi byggð
- Nýtt byggingarmagn
- Bílageymslur

REITUR A:

Núverandi byggingarmagn: 25.500m²
Nýtt byggingarmagn: 17.200m²

Íbúðir: 12500m²
Verslun og þjónusta: 3500m²
Mathús/samkomusalur: 1100m²
Fjöldi íbúða (miðað við meðalstærð): 140-170m² íbúðir ef meðalstærð er (75-90m²)

Bílastæði reitur A:

Núverandi fjöldi: 413
Fjöldi eftir breytingar: 642

Fjöldi bílastæða ofanjarðar: 377 stæði
Fjöldi bílastæða neðanjarðar: 265 stæði

Bílastæði fyrir íbúðir: 125 stæði samtals (1.stæði per íbúð) þar af bílastæði neðanjarðar ca.120.

Bílastæði fyrir verslun og þjónustu: 517 stæði samtals þar af bílastæði neðanjarðar ca.145.

REITUR B:

Hjúkrunarheimili: 5600m²
Íbúðir: 3100m²

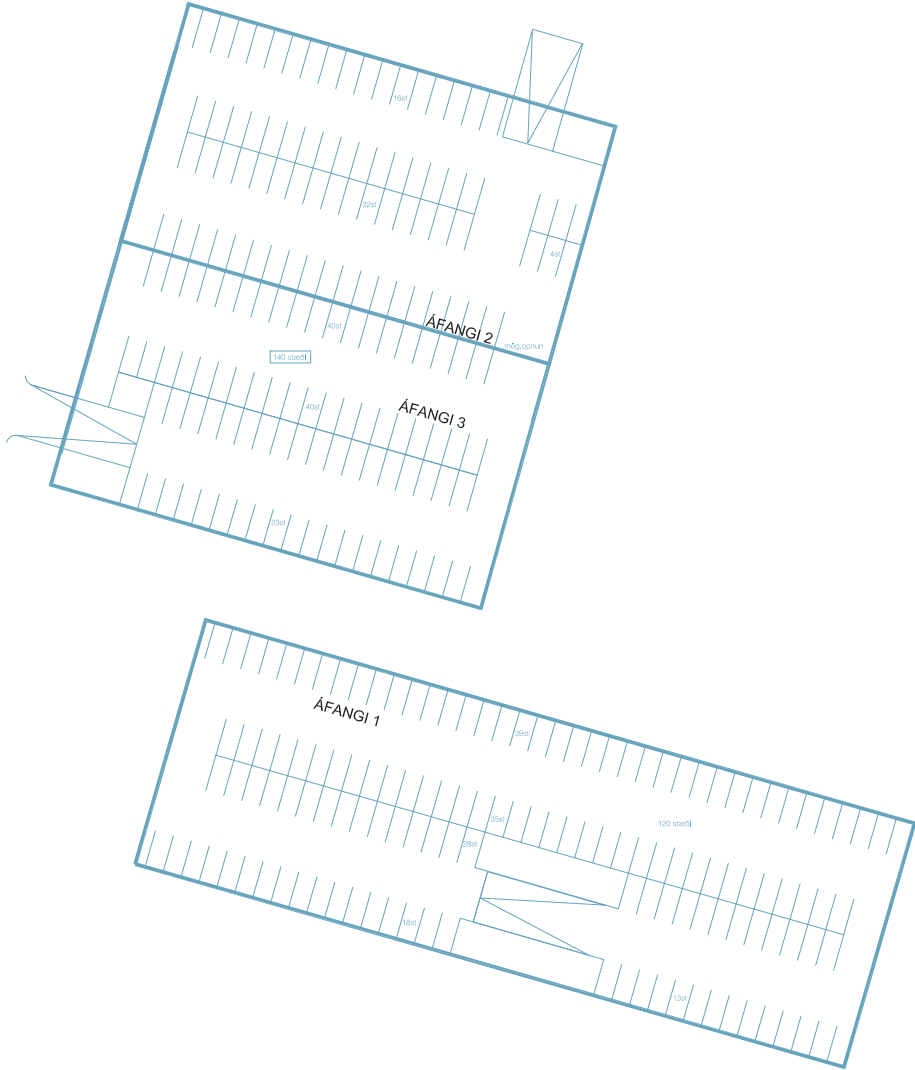
Byggingarmagn samtals reitur B: 8.700m²
Fjöldi íbúða (miðað við meðalstærð): ca.40.íbúðir ef meðalstærð er (75-90m²)

yfirlitsmynd 1:2000 A3

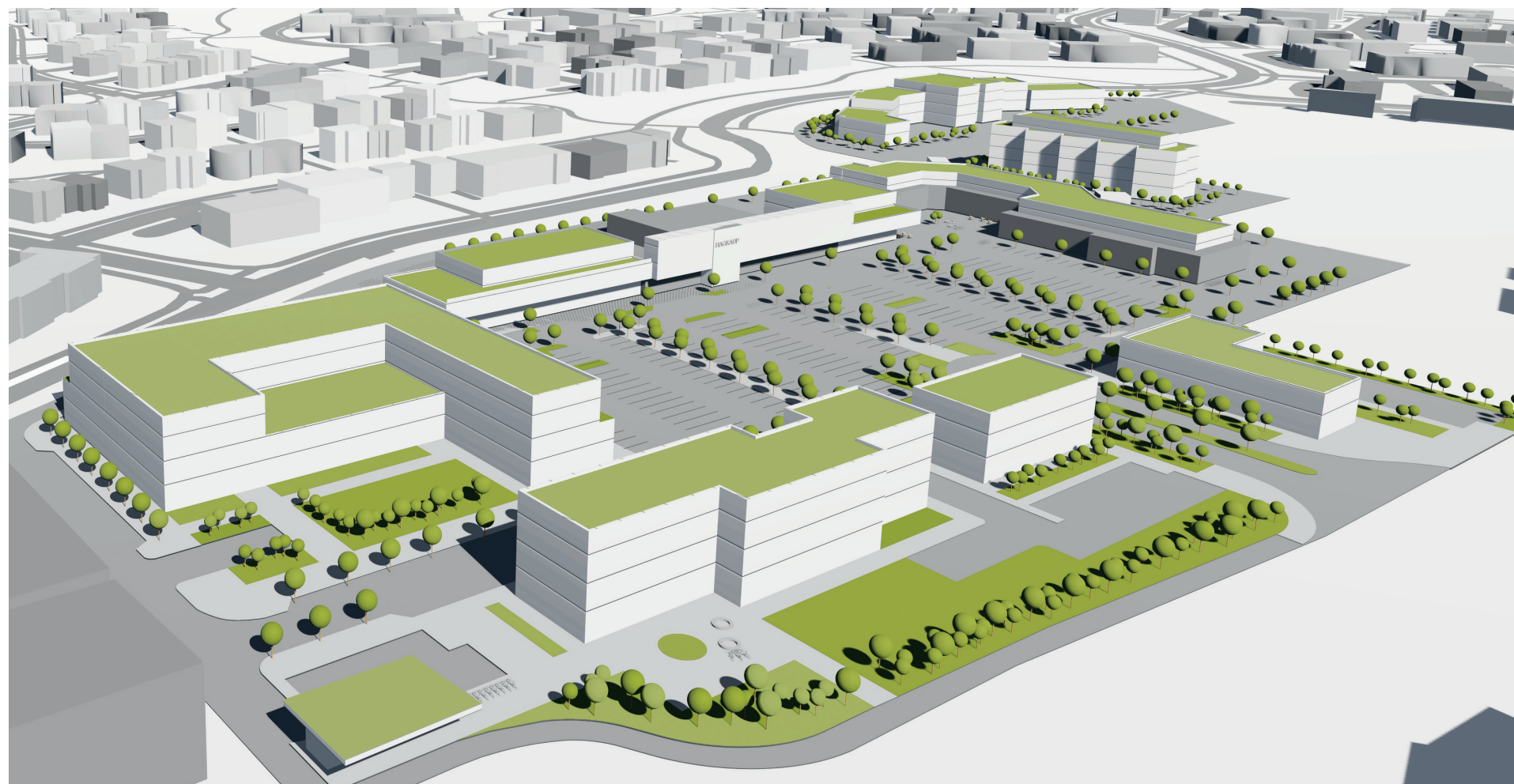


afstöðumynd 1:1000 A3

BÍLAKJALLARI TILLAGA



Bílakjallari 1:2000 A3
265 bílastæði



Auknar byggingarheimildir:

2-5.hæða íbúðabyggð
viðbygging ofan á hús
Mögulegir bílajakjallarar
undir nýrri íbúðabyggð

Önnur starfsemi í nýbyggingum:

"Mathús Grafarvogs"
Samkomusalur (líkt og í Grafarholti)
Viðbætur við þjónustukjarna eldri borgara?
Banki - póstur ?
Samnýting bílastæði

Andlitslyfting húsa:

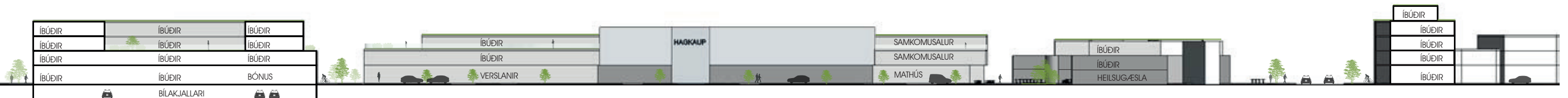
Frontur á húsum
Stækkun undir glerskyggni
Samræma útlit
Klæðning
Gegnsæi

Bætt umhverfi

Aukið aðgengi hjólandi og gangandi
Trjávæðing
Hverfistorg
Útveitingar
Upphækkuð hellulögn-tengipunktum
Breytt aðkoma
Lýsing



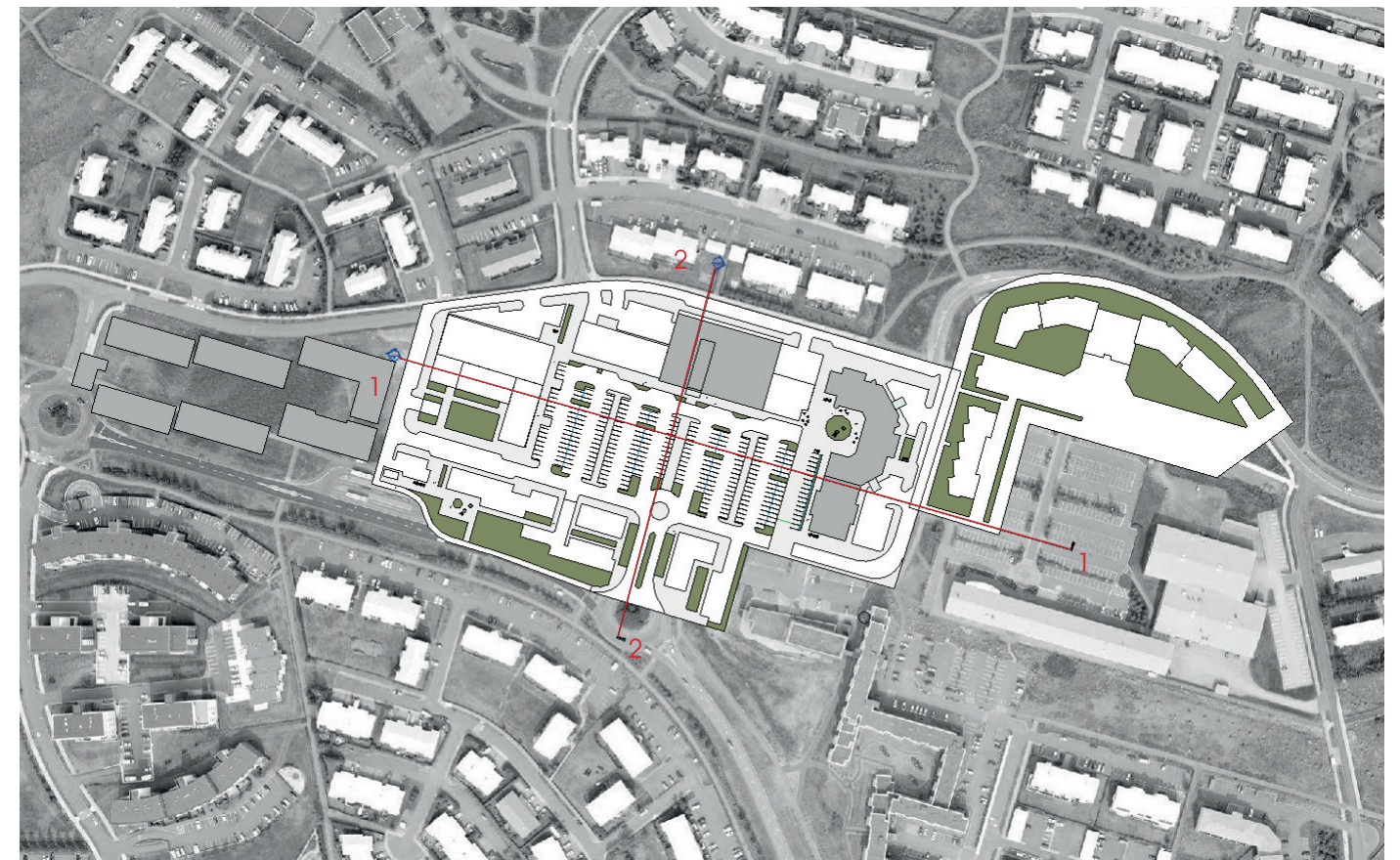
SNEIÐINGAR



snið 1 ekki í kvarða



snið 2 ekki í kvarða



MÖGULEG ÁFANGASKIPTING



HUGHRIF - "HVERFISBRAGUR"



verslanir



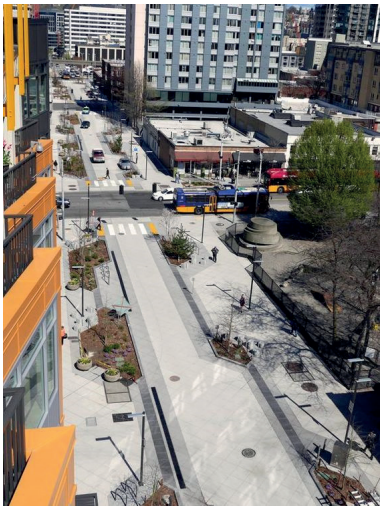
almenningsrými, lýsing, bekkir, gróður



yfirbyggð almenningssými



samgöngur



"shared space"



dæmi um andlitslyftingu á bílastæðum, hellulögn, yfirborðsmeðhöndlun, gróður



úti veitingar



"hverfisbragur"



dæmi um andlitslyftingu



trjávæðing - borgargötur



bekkir, grindur, gróður



grænir veggir



tengingar - op í gegn



staður til að dvelja á



dæmi um andlitslyftingu



yfirbyggð



garður við íbúðabyggð

VERÐMAT Á LÓÐARSTÆKKUN,
SPÖNGIN 9-41, 112 REYKJAVÍK.



Umbeðið af:

Reykjavíkurborg (Vilhjálmur Bergs)..

Skjöl:

- Verðmat
- HMS skráning
- Yfirlitsmynd af svæðinu

Unnið af:



Sveini Eyland
Lögg.fasteignasala.

LANDMARK fasteignamiðlun,
Hlíðasmára 2 – sími: 512.4900

Verðmat á lóðarstækkun Spöngin 9-41, 112 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 2500 fm á lóð sem að er í dag 25.731 fm og verður því eftir stækkun 28.231 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 verslunarkjarnanum í Spönginni, þessi stækkun er því aldrei að fara á almennan markað í söluferli.

Á sameiginlegri lóð í dag er verslunarkjarninn Spönginn rekinn og hafa lóðarhafar hug á að reisa fjölbýlishús ásamt verslunar og atvinnuhúsnaði á jarðhæð út frá þessari stækkun.

Áætlað verðmæti á lóðarstækkun gæti numið kr. 57.000.- pr/fm x 2500 fm.

Verðmat á þessari stækkun er því kr: 142.500.000.-

Skrifað: eitthundraðfjörutíu&tværmilljónir&fimmhundruðþúsund00/100-----

Umbeðið verðmat tekur mið af markaðsaðstæðum í dag, og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matíð byggir einnig á opinberum matstólum 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 fylgiskjöllum.

Kópavogur 12. desember 2025

Kt. 040670-5219
Lögg. fasteignasali

Sveinn Eyland, lögg.fasteignasali

SPÖNGIN 9-41, 112 REYKJAVÍK

Landeignanúmer	L177193
Tegund	Viðskipta og þjónustulóð
Stærð	25731 m ²
Heildarlóðamat	521.260.000,00 kr.

Umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Gjaldahlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

Matshlutar

Mhl	Heiti	Tegund	Lýsing	Bygg.ár	B.stig	M.stig	Brúttó m ³	Brúttó m ²	Birt stærð m ²
01	Spöngin 9	Bygging	Versl/skrifstofuhús	1997	B4	7	6898.5	-	
03	Spöngin 17-23	Bygging	Versl/skrifstofuhús	1999	B4	7	3335.1	-	
04	Spöngin 25-27	Bygging	Versl/skrifstofuhús	1999	B4	7	15536.5	-	
02	Spöngin 11-15	Bygging	Versl/veltingahús	1999	B4	7	3315	-	
05	Spöngin 33	Bygging	Versl/skrifstofuhús	2001	B4	7	11097.1	-	
06	Spöngin 41	Bygging	Bókasafn	2001	B4	7	5214.4	-	

Fasteignir

Fasteignanúmer	Staðfang	Merking	Notkun	Birt stærð	Eigandi	Kennitala
F2233759	Spöngin 9	010101	Verslun	1382,1 m²	Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	530117-0300
F2237877	Spöngin 11	020101	Verslun	247,1 m²	Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	530117-0300
F2237879	Spöngin 13	020103	Fiskverkun	237,4 m²	Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	530117-0300
F2237881	Spöngin 15	020105	Verslun	187,9 m²	Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	530117-0300
F2240494	Spöngin 17	030101	Veitingahús	177,1 m²	Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	530117-0300
F2259961	Spöngin 19	030102	Eldhús	173,6 m²	Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	530117-0300
F2259963	Spöngin 21	030105	Verslun	165,3 m²	Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	530117-0300
F2259965	Spöngin 23	030107	Snyrtistofa	175,1 m²	Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	530117-0300
F2240495	Spöngin 25-27	040101	Verslun	2385 m²	Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	530117-0300
F2259974	Spöngin 29	040102	Verslun	48,8 m²	Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	530117-0300
F2259975	Spöngin 31	040103	Verslun	200,1 m²	Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	530117-0300
F2256699	Spöngin 35	050102	Heilsugæsla	2647,6 m²	Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	530117-0300
F2256706	Spöngin 41	060101	Bókasafn	1322,2 m²	Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	530117-0300

Samtals

9349,3 fm

