



Borgarráð

Bíldshöfði 9 - viðauki við samkomulag

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að í stað **Opus fasteigna B9B ehf.**, kt. 510315-2860, taki **Span-Ice ehf.**, kt. 680208-0690, við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðum fyrirtækjanna á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. 18. desember 2019 ásamt síðari viðaukum.

Aðilaskiptin verði samþykkt að því gefnu að nýr aðili, Span-Ice ehf., undirriti viðauka við samkomulag dags. 18. desember 2019, þar sem félagið skuldbindur sig til að standa skil á greiðslum skv. samkomulaginu og til þess að hlíta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins og þeim kvöðum sem eru á lóðinni. Skrifstofu borgarstjóra og borgarritara er falið að útbúa og undirrita viðauka við samkomulagið um aðilaskiptin.

Greinargerð:

Þann 18. desember 2019 var gert samkomulag um lóðina Bíldshöfða 9, L110629 við einn af lóðarhöfum lóðarinnar, Opus fasteignir B9B ehf. Samkomulagið var byggt á samkomulagsramma Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra samninga við lóðarhafa, sem var samþykktur í borgarráði 20. júní 2019 í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Ártúnshöfða í Reykjavík. Óskað er nú eftir að borgarráð samþykki að Span-Ice ehf., taki við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi dags. 18. desember 2019.

Skyldur samkvæmt samkomulaginu eru m.a. að undirgangast skuldbindingu um greiðsluþátttöku, kvöð um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Samkvæmt b-lið 9. gr. samkomulags aðila dags. 18. desember 2019, er þann við sölu/framsali fasteignarinnar Bíldshöfði 9, F2282438, L110629, að hluta eða heild, áður en greiðsla skv. samkomulaginu er greidd, nema að fengnu samþykki borgarráðs sem mun samþykkja ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðinni eru skv. samkomulaginu. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara mun útbúa og undirrita viðauka við samkomulagið sem tilgreinir aðilaskiptin.

Ívar Örn Ívarsson

Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

1. Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 9 á Ártúnshöfða í Reykjavík dags. 18. desember 2019.



Reykjavíkurborg

Skjal C
Mótttekið til þinglýsingar

15. MAÍ 2020

006061

 **Opus**
Fasteignafélag

R19110006

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Opus fasteignir B9B ehf., kt. 510315-2860, Garðastræti 37, 101 Reykjavík, gera með sér eftirfarandi

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 9 á Ártúnshöfða í Reykjavík.

1. gr.

Inngangur

Samkomulag þetta er byggt á samkomulagsramma Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra samninga við lóðarhafa, sem samþykktur var í borgarráði 20. júní 2019 í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Ártúnshöfða í Reykjavík en innifelur þau sérákvæði sem skilgreina þarf sérstaklega í tenglum við lóðina Bíldshöfða 9. Samkomulagsramminn er fylgiskjal 1.

Opus fasteignir B9B ehf. er lóðarhafi og eigandi að byggingarrétti á lóðinni:

Bíldshöfði 9, fasteignanúmer F2282438, landeignanúmer L110629

Opus fasteignir ehf. er eigandi að eftirtöldum fasteignum á lóðinni:

Bíldshöfði 9, fasteignanúmer F2043102

AGROS Dverghöfði 4 ehf. er eigandi að eftirtöldum fasteignum, þ.m.t. ónýttum byggingarétti, á lóðinni:

Dverghöfði 4, fasteignanúmer F2282437

Dverghöfði 4, fasteignanúmer F2307187

Dverghöfði 4, fasteignanúmer F2307188

Dverghöfði 4, fasteignanúmer F2307189

Dverghöfði 4, fasteignanúmer F2307190

Dverghöfði 4, fasteignanúmer F2307191

Dverghöfði 4, fasteignanúmer F2307192

Dverghöfði 4, fasteignanúmer F2307193

Dverghöfði 4, fasteignanúmer F2307194

Reginn atvinnuhúsnæði ehf. er eigandi að eftirtölum fasteignum á lóðinni:

Dverghöfði 2, fasteignanúmer F2279174

Dverghöfði 2, fasteignanúmer F2299867

RA 5 ehf. er eigandi að eftirtöldum fasteignum á lóðinni:


Dverghöfði 2, fasteignanúmer F2288894

Lóðin Bíldshöfði 9 er sýnd á fylgiskjali nr. 2 með samkomulagi þessu.

INNFÆRT

23. MAÍ 2020





Í vinnslu er nýtt deiliskipulag fyrir svæði nágrenni lóðarinnar Bíldshöfði 9. Samkvæmt fyrirbyggjandi samkomulagsramma er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði auk þjónustu- og atvinnuhúsnæðis á flestum lóðum á svæði því sem samkomulagsrammi á fylgiskjali nr. 1 nær til. Að ráðist verði í gerð nýrra gatna, þ.m.t. fyrir borgarlínu, torga, gang- og hjólastíga, nýrra stofnlagna, ofanvatnslausna og settjarna, strandstíga, landfyllinga, grjótvarna, skóla- og íþróttamannvirkja. Auk þess er gert ráð fyrir brú yfir Sævarhöfða, endurbótum á tengingu Sævarhöfða við Gullinbrú, endurbygging Svarthöfða og færslu nokkurra gatna.

Reykjavíkurborg og Veitur ohf. munu sjá um þessar framkvæmdir.

Fyrirséð er að kostnaður við framangreindar framkvæmdir er umtalsverður og er greiðsluþátttaka lóðarhafa samkvæmt 3. gr. ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta. Opus fasteignir B9B ehf., lóðarhafi að lóðinni Bíldshöfði 9, landeignanúmer L110629, og eigandi að byggingarrétti, fasteignanúmer F2282438, (hér eftir nefndur byggingarréttarhafi) hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni. Fyrir liggur rammaskipulagsáætlun fyrir Ártúnshöfða-Elliðaárvog sem gerir ráð fyrir að byggingarmagn á lóðunum verði aukið og að heimilað verði að reisa íbúðarhúsnæði auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis á lóðum í hverfinu.

Byggingarréttarhafi á ónýttan byggingarétt fyrir 24.350 m² atvinnuhúsnæði. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Bíldshöfði 9 stefnir byggingarréttarhafi að því að á lóðinni verði byggt allt að 12.000 m² íbúðarhúsnæði og 7.000 m² verslunar- og þjónustuhúsnæði á óbyggðu svæði austast á lóðinni (hér eftir nefndur byggingarreitur).

Bygging íbúða í hverfinu kallar m.a. á byggingu grunn- og leikskóla. Ráðist verður í þær framkvæmdir í tengslum við og samhliða uppbyggingu íbúða í hverfinu.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykta húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017, almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 31. janúar 2019 og samkomulagsramma um uppbyggingu í Ártúnshöfða, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. júní 2019.

2. gr.

Lóðir samkvæmt gildandi skipulagi og fyrirhuguð uppbygging

Lóðin Bíldshöfði 9 er um 37.167 m², en birt stærð húsa á lóðinni er um 23.699,7 m² að stærð.

Breytt fyrirkomulag lóða, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulagsins.

Fyrirhuguð uppbygging á Ártúnshöfða skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.

Byggingarréttarhafi eða síðari byggingarréttarhafar skulu ljúka uppbyggingu húsa á viðkomandi byggingarreit samkvæmt væntanlegu deiliskipulagi innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

3. gr.

Greiðsluþátttaka byggingarréttarhafa

Kostnaður við fyrirhugaðar framkvæmdir í hverfinu, sbr. 1. gr., er verulega umfram áætlaðar tekjur af gatnagerðargjöldum sem greiðist af uppbyggingu á svæðinu. Í samræmi við samþykktir borgarráðs frá 31. janúar 2019 og 20. júní 2019 samþykkir byggingarréttarhafi að greiða hlutdeild í þessum kostnaði. Greiðsluþátttaka byggingarréttarhafa byggir á verðmætaaukningu viðkomandi fasteigna, sem getur falist í breyttri nýtingu á húsnæði, þ.e. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, og/eða auknum byggingarheimildum/byggingarmagni.

Greiðslupátttaka byggingarréttarhafa reiknast á eftirfarandi hátt:

Að því marki sem nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýtingu eða meira byggingarmagn samþykkir byggingarréttarhafi að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar hverfisins í samræmi við fyrirhugaðar skipulagsáætlanir með greiðslu sem nemur 12.524 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar 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 án þess að byggt sé við eldri byggingar.

Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 3.622 kr. fyrir hvern heimilaðan fermetra nýbyggingarinnar ofanjarðar umfram ónýtt byggingarmagn sem byggingarréttarhafi á.

Framangreindar fjárhæðir skulu bundnar byggingarvísitölu miðað við grunnvísitölu í apríl 2019, 142,4 stig, og tekur breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu miðað við þá grunnvísitölu til greiðsludags.

Greiðslupátttaka miðar við heimilað hámarksbyggingarmagn ofanjarðar samkvæmt endanlegu deiliskipulagi, sbr. 2. gr. samkomulags þessa.

Byggingarréttur byggingarréttarhafa er 24.350 m². Byggingarréttarhafi áætla að hámarks byggingarmagn lóðarinnar minnki vegna breyttrar notkunar og geti verið í kringum 20.000 m², og að þar af verði 13.000 m² fyrir íbúðarhúsnæði og 7.000 m² fyrir atvinnuhúsnæði.

Ef síðar verður samþykkt meira byggingarmagn en sem nemur hámarksbyggingarmagni samkvæmt áætlun hámarks byggingarmagni skal byggingarréttarhafi greiða gjald, sbr. ákvæði þessa greinar, fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

Ef áætlað byggingarmagn minnkar verulega þá hefur byggingarréttarhafi heimild til að fara fram á endurskoðun á greiðslupátttökuákvæði þessu.

4. gr.

Gjalddagi

Gjalddagi greiðslu samkvæmt 3. gr. er við samþykkt bygginganefndarteikninga hjá embætti byggingafulltrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á notkun á byggingarreitnum. Byggingarréttarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir fyrr en greiðsla hefur verið innt af hendi..

5. gr.

Önnur gjöld

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

6. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir byggingarréttarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 5% íbúða í húsum á byggingarreitnum. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 40-60 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4

m². Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki íbúðum þessum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 460.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu aprilmánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæða um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á hverri lóð, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík og skal senda afriti til Reykjavíkurborgar. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.

Kaupréttarins skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal viðauki við núverandi lóðaleigusamninga, sbr. 9. gr., sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir lóðarhafa. Nýti kaupréttarhafi sér ekki kaupréttinn skal kvöð um hann aflétt.

Viðaukar við lóðaleigusamninga lóðarhafa skal útbúinn innan 30 daga frá undirskrift samkomulags þessa.

7. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðirnar að um 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentabúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt að hluta þessara íbúða, sbr. 6. gr. samkomulags þessa.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og viðauka við núverandi lóðaleigusamninga sem þinglýst verður sem kvöð á lóðina Bíldshöfði 9.

Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

8. gr.

Listskreyting

Veitt verður sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum utan lóða eða á húsum á deiliskipulagssvæðinu. Byggingarréttarhafar í öllu hverfinu munu sameiginlega leggja til 300 m.kr. Hlutdeild byggingarréttarhafa er innifalinn í greiðslu skv. 3. gr. samkomulags þessa. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar í hverfinu. Samráð verður haft við byggingarréttarhafa á svæðinu um val og útfærslu á listskreytingum.

9. gr.

Kvaðayfirlýsing

Áður en nýtt deiliskipulag er samþykkt skal byggingarréttarhafi og veðhafar Bíldshöfði 9, fasteignanúmer F2282438, landeignanúmer L110629 undirrita og þinglýsa kvaðayfirlýsingu. Kvaðayfirlýsingin skal innihalda eftirfarandi ákvæði:

m². Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki íbúðum þessum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 460.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæða um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á hverri lóð, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík og skal senda afriti til Reykjavíkurborgar. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.

Kaupréttarins skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal viðauki við núverandi lóðaleigusamninga, sbr. 9. gr., sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir lóðarhafa. Nýti kaupréttarhafi sér ekki kaupréttinn skal kvöð um hann aflétt.

Viðaukar við lóðaleigusamninga lóðarhafa skal útbúinn innan 30 daga frá undirskrift samkomulags þessa.

7. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðirnar að um 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt að hluta þessara íbúða, sbr. 6. gr. samkomulags þessa.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og viðauka við núverandi lóðaleigusamninga sem þinglýst verður sem kvöð á lóðina Bíldshöfði 9.

Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

8. gr.

Listskreyting

Veitt verður sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum utan lóða eða á húsum á deiliskipulagssvæðinu. Byggingarréttarhafar í öllu hverfinu munu sameiginlega leggja til 300 m.kr. Hlutdeild byggingarréttarhafa er innifalín í greiðslu skv. 3. gr. samkomulags þessa. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar í hverfinu. Samráð verður haft við byggingarréttarhafa á svæðinu um val og útfærslu á listskreytingum.

9. gr.

Kvaðayfirlýsing

Áður en nýtt deiliskipulag er samþykkt skal byggingarréttarhafi og veðhafar Bíldshöfði 9, fasteignanúmer F2282438, landeignanúmer L110629 undirrita og þinglýsa kvaðayfirlýsingu. Kvaðayfirlýsingin skal innihalda eftirfarandi ákvæði:

- a. Skuldbindingu byggingarréttar hafa um að undirrita sérstaka kvaðayfirlýsingu þar sem fjárhæð greiðsluþátttöku byggingarréttarhafa, sbr. 3. gr. kemur fram.
- b. Bann við sölu/framsali fasteignarinnar **Bíldshöfði 9, fasteignanúmer F2282438, landeignanúmer L110629**, að hluta eða heild, áður en greiðsla skv. a-lið hefur verið greidd, nema að fengnu samþykki borgarráðs sem mun samþykkja ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðinni eru skv. samningi þessum.
- c. Kvöð um að 20% íbúða á lóð skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraðra.
- d. Kauprétt Félagsbústaða hf. á 5% íbúða á lóð á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016, sbr. 2. mgr. 6. gr. samkomulags þessa.
- e. Heimild til að rifta samkomulagi þessu ef byggingarréttarhafi vanefnir greiðslur skv. 3. gr. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og fasteignin **F2282438, landeignanúmer L110629** renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.

Bann við framsali skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar **Bíldshöfði 9, fasteignanúmer F2282438, landeignanúmer L110629**. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta framsalsbanni af fasteigninni þegar greiðslur samkvæmt 3. og 5. gr. hafa verið greiddar.

10. gr.

Fyrirvari Reykjavíkurborgar um framkvæmdir

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hefja ekki undirbúning framkvæmda á svæði því sem lóðin eru á fyrir en lóðarhafar á Ártúnshöfða hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðunum sínum með undirskrift sinni á samkomulag sem byggt er á samkomulagsramma um uppbyggingu í Ártúnshöfða, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. júní 2019.

Miðað er við að ný deiliskipulagsáætlun eða nýtt deiliskipulag sem nær til byggingarreitsins verði samþykkt til auglýsingar innan 18 mánaða frá því að fyrir liggja samningar við byggingarréttarhafa.

11. gr.

Lóðarleigusamningar

Þegar greiðslur samkvæmt 3. og 5. gr. hafa verið greiddar mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga. Samhliða falla eldri lóðarleigusamningar úr gildi.

Lóðarleigusamningar fyrir íbúðahúsalóðir verða til 75 ára. Lóðarleigusamningar fyrir atvinnuhúsalóðir verða til 50 ára. Lóðir sem heimila íbúðir og atvinnustarfsemi skilgreinast sem íbúðahúsalóðir.

12. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðum lóðarhafa að flytja þurfi lagnir veitustofnanna skal byggingarréttarhafi bera kostnað við þann flutning. Þessa greiðsluskyldu ber þó byggingarréttarhafi ekki ef flutningur lagnanna tengist uppbyggingu þeirra innviða sem Reykjavíkurborg ber að standa fyrir.

13. gr.
Ýmis ákvæði

Hafi deiliskipulag fyrir byggingarreitinn ekki verið staðfest fyrir 30. júní 2021 fellur samkomulag þetta sjálfkrafa úr gildi.

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar og öðlast ekki gildi fyrr en við samþykkt borgarráðs og eftir atvikum stjórn lóðarhafa.

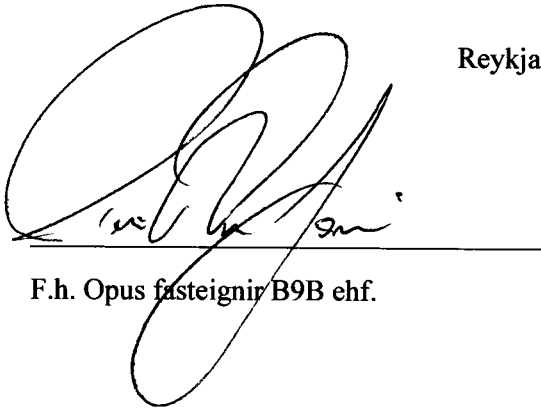
Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á eftirtaldar fasteignir:

Bíldshöfði 9, F2282438, landeiganúmer L110629

Samkomulag þetta er gert í tveimur samhljóða eintökum og skal hver samningsaðili halda eftir einu eintaki.

Samkomulagið var samþykkt á fundi borarráðs 5. desember 2019.

Reykjavík, 18. desember 2019



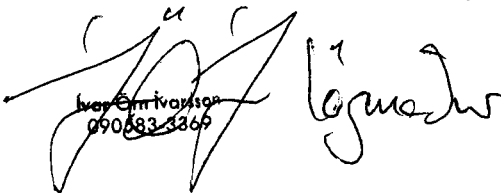
F.h. Opus fasteignir B9B ehf.



F.h. Reykjavíkurborgar.



Vottur að réttri dagsetningu og auðskrift



Ivar Örnívasson
090683 3366

Fylgiskjöl:

Samkomulagsrammi fyrir vegna uppbyggingar á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog - fylgiskjal nr. 1.
Uppdráttur lóðarinnar Bíldshöfði 9 - fylgiskjal nr. 2.



Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog.

Forsendur.

Undanfarin ár hafa borgaryfirvöld átt í viðræðum við nokkra lóðarhafa á Ártúnshöfða til að ná fram áformum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um umbreytingu á svæðinu úr iðnaðarhverfi í blandaða byggð með íbúðum, þjónustu og atvinnuhúsnæði.

Unnið hefur verið rammaskipulag „Elliðaárvogur við Ártúnshöfða – vistvænt borgarhverfi með fólk í fyrirrúmi“, sem staðfest var af skipulagsráði 11. janúar 2017. Á grundvelli fyrirbyggjandi rammaskipulags er nú í vinnslu að deiliskipulagshugmyndum að tveimur reitum á svæðinu og munu aðrir reitir fylgja í kjölfarið á næstu árum.

Gert er ráð fyrir verulegri aukningu á byggingarmagni og blandaðri byggð íbúða og þjónustu- og atvinnuhúsnæðis. Fyrirhugaðar breytingar hverfisins munu því auka verðmæti lóðanna verulega.

Kostnaður við breytingar á innviðum, bygging skóla og borgarstofnana, endurbygging gatna, stíga, borgarlands og veitna og annar kostnaður við uppbyggingu vegna skipulagsbreytinga er áætlaður umtalsverður. Frumáætlun liggur fyrir vegna innviðakostnaðar.

Samkomulagsrammi þessi gildir fyrir svæði sem afmarkast af Vesturlandsvegi, Höfðabakka, Stórhöfða, Svarthöfða, Sævarhöfða að lóð Sorpu, Elliðaám frá lóð Sorpu og að gatnamótum Sævarhöfða og Bíldshöfða. Svæðið er nánar skilgreint á fylgiskjali nr. 1.

Áformað er að uppbygging á svæði þessu verði á vegum lóðarhafanna og að gert sé sérstakt samkomulag um uppbyggingu og innviðagerð á milli lóðarhafanna og Reykjavíkurborgar.

Til að gæta samræmis í samningum við lóðarhafa skal samkomulagsrammi þessi lagður til grundvallar í samningi á milli viðkomandi lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

Samkomulagsramminn gildir einnig um þær lóðir sem Reykjavíkurborg hefur ráðstöfunarrétt á eftir því sem við á.

Réttur lóðarhafa samkvæmt núverandi lóðarleigusamningum er nokkuð mismunandi. Reykjavíkurborg miðar við að einungis sé samið við lóðarhafa sem eru með gilda, tímabundna lóðarleigusamninga og starfsemi sem samrýmist núgildandi aðalskipulagsákvæðum fyrir svæðið. Ef ekki næst samkomulag við lóðarhafa á grundvelli samningsramma þessa gilda áfram ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings til loka leigutíma. Í slíkum tilvikum verða útrunnir lóðarleigusamningar ekki framlengdir nema starfsemi lóðarhafa sé í samræmi við Aðalskipulag og þá



eingöngu í stuttan tíma, að hámarki þar til að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir viðkomandi reit.

Borgarstjórn samþykkti á fundi sínum 6. júní 2017 húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg. Enn fremur hefur borgarráð samþykkt á fundi sínum 31. janúar 2019 ný samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum. Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog skulu samningar við lóðarhafa vera í samræmi við þau, þ. á m. ákvæði um félagslega blöndun um að um 20% íbúða í hverfum borgarinnar verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða og/eða íbúðir fyrir aldraða og að Félagsbústaðir eigi kauprétt að um 5% íbúða.

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar eru fylgiskjal nr. 3.

Að auki skulu samningar við lóðarhafa innihalda a.m.k. eftirfarandi ákvæði.

1. Upplýsingar um lóðarhafa, eignarhlutföll og núverandi nýtingu lóðar ásamt stærð lóða/r og húsa.
2. Upplýsingar um áætlað hámarks byggingarmagn á hverri lóð/lóðum, landnotkun o.fl. Gera skal fyrirvara um að forsendur geti breyst við afgreiðslu deiliskipulags fyrir svæðið.

Í hverfinu eru áformaðar framkvæmdir sem Reykjavíkurborg og Veitur ohf. munu sjá um svo sem gerð gatna, þ.m.t. vegna borgarlínu, torga, gang- og hjólastíga, nýrra stofnagna, ofanvatnslausna og settjarna, strandstíga, landfyllingar, grjótvarna, skóla- og íþróttamannvirkja. Auk þess er gert ráð fyrir brú yfir Sævarhöfða, endurbótum á tengingu Sævarhöfða við Gullinbrú, endurbygging Svarthöfða og færslu nokkurra gatna.

Greiðslum lóðarhafa samkvæmt 9. tl. er ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

Til listsköpunar í almenningsrýmum í öllu hverfinu er gert ráð fyrir að lóðarhafar í öllu hverfinu á muni sameiginlega leggja til 300 m.kr. og er tekið tillit til þess í fjárhæðum samkvæmt 9. tl. Reykjavíkurborg mun leggja fram jafnháa fjárhæð til listsköpunar í hverfinu.

3. Fyrirhugað er að fjöldi íbúða á svæði A og B er áformað að verði um 5.900, sbr. fylgiskjal nr. 2.

Bygging íbúða í hverfinu kallar m.a. á byggingu grunn- og leikskóla. Ráðist verður í þær framkvæmdir í tengslum við og samhliða uppbyggingu íbúða í hverfinu.



4. Uppbygging í hverfinu skal vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og samkvæmt heimildum og skilyrðum væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.
5. Uppbyggingu á hverri lóð samkvæmt nýju deiliskipulagi skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingaleyfis.
6. Hverfinu verður skipt í marga deiliskipulagsreiti. Vegna mikils kostnaðar við uppbyggingu innviða hverfisins áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að hefja ekki framkvæmdir, sem Reykjavíkurborg á að sjá um á viðkomandi deiliskipulagsreit, sbr. 3. tl. fyrir en lóðarhafar á viðkomandi deiliskipulagsreits hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum með undirritun einkaréttarsamninga við Reykjavíkurborg, þar sem þeir jafnframt skuldbinda sig til að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar hverfisins, sbr. 9. tl.
7. Við endanlega afgreiðslu væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi reit á skipulags-svæðinu kann byggingarmagn og stærð viðkomandi lóðar að breytast frá því sem samningur miðast við.
Greiðslur lóðarhafa skulu miðast við hámarksbyggingarmagn ofanjarðar á viðkomandi lóð samkvæmt samþykktu deiliskipulagi.
8. Viðkomandi lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar svæðisins og innviða þess, breyttrar nýtingar á lóðum og fasteignum í hverfinu, sbr. 3. tl. Greiðsluþátttaka hvers lóðarhafa byggir á verðmætaaukningu viðkomandi fasteignar, sem getur falist í breyttri nýtingu á húsnæði, þ.e. auknum byggingarheimildum/byggingarmagni og/eða úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.
9. Greiðsluþátttaka lóðarhafa. Lóðarhafi samþykkir ef nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýting lóðar hans að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar hverfisins í samræmi við fyrirhugaðar skipulagsáætlanir með greiðslu sem nemur 12.524 kr. fyrir hvern fermeter nýbyggingar eða viðbyggingar sem nýtt verður fyrir íbúðir. Greiða skal sömu fjárhæð fyrir hvern fermeter í þeim tilvikum ef nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýting núverandi húsa úr atvinnuhúsnæði í íbúðir en ekki er byggt við eða reist nýbygging.
Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem nýtt sem atvinnuhúsnæði skal greiða 3.622 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingarinnar.
10. Lóðarhafar skulu auk framangreinds greiða gatnagerðargjald í samræmi við samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavík og önnur lögbundinna skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjalda til Reykjavíkurborgar og tengigjöld til Veitna ohf.



11. Greiðslur hvers lóðarhafa skulu miðast við það byggingarmagn á viðkomandi lóð skv. væntanlegu deiliskipulagi sem samþykkt verður í nýju deiliskipulagi viðkomandi reits.
12. Gjaldþagi greiðslna skv. 9. tl. verður við samþykkt bygginganefndarteikninga hjá embætti byggingafulltrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á núverandi húsi á lóðinni.

Framangreindar viðmiðunarfrjárhæðir munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala sem gildi í apríl 2019 (142,4 stig).

13. Áður en deiliskipulag er samþykkt fyrir reit þann sem viðkomandi lóð telst til skal lóðarhafinn og veðhafar viðkomandi lóðar undirrita og þinglýsa viðauka við núgildandi lóðarleigusamning. Viðaukinn skal innihalda eftirfarandi ákvæði og kvaðir:

- a. Frjárhæð greiðslupátttöku lóðarhafa og gjaldþagi í samræmi við 9. og 12. tl. samkomulagsramma þessa.
- b. Kvöð um bann við sölu/framsali á lóðarréttindum og fasteignum á lóðinni, að hluta eða heild, áður en greiðslur skv. 9. tl. hafa verið samþykkt, án samþykkis borgarráðs. Borgarráð mun heimila framsal gegn því að kaupandi undirgangist greiðsluskyldu skv. 9. tl. og aðrar kvaðir skv. samkomulagsramma þessum.
- c. Kvöð um að 20% íbúða á lóð skuli vera leiguíbúðir, stúdentabúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraðra.
- d. Kauprétt Félagsbústaða hf. á 5% íbúða á lóð á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.
- e. Heimild til að rifta lóðarleigusamningi ef lóðarhafi vanefnir greiðslur skv. 9. tl. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.

Kvöð um bann við framsali skal getið á veðbandayfirliti fasteigna á lóðunum. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta kvöð um framsalsbann af hverri lóð fyrir sig þegar greiðslur skv. 9. og 10. tl. hafa verið greiddar.

Reykjavíkurborg skal heimilt að þinglýsa samkomulagi við lóðarhafa á núverandi lóð hans.

14. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest fyrir 31. desember 2024, fyrir það svæði sem lóðin telst til, fellur samkomulag á milli lóðarhafans og Reykjavíkurborgar úr gildi.
15. Þegar nýtt deiliskipulag vegna viðkomandi svæðis verður staðfest og lóðarhafi hefur greitt skv. 9. og 10. tl. mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga. Lóðarleigusamningar fyrir lóðir með íbúðum og blandaðri starfsemi verði til 75 ára en atvinnuhúsnæðislóðir verði til 50 ára.
16. Samningsaðilar eru Reykjavíkurborg og hinsvegar allir lóðarhafar viðkomandi lóðar.



17. Samkomulagsrammi þessi var samþykktur á fundi borgarráðs 20. júní 2019.

Fylgiskjöl:

- Nr. 1. Svæðið sem skilmálarnir gilda um.
- Nr. 2. Afmörkun svæðis A og B.
- Nr. 3. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum samþykktir af borgarráði 31. janúar 2019.

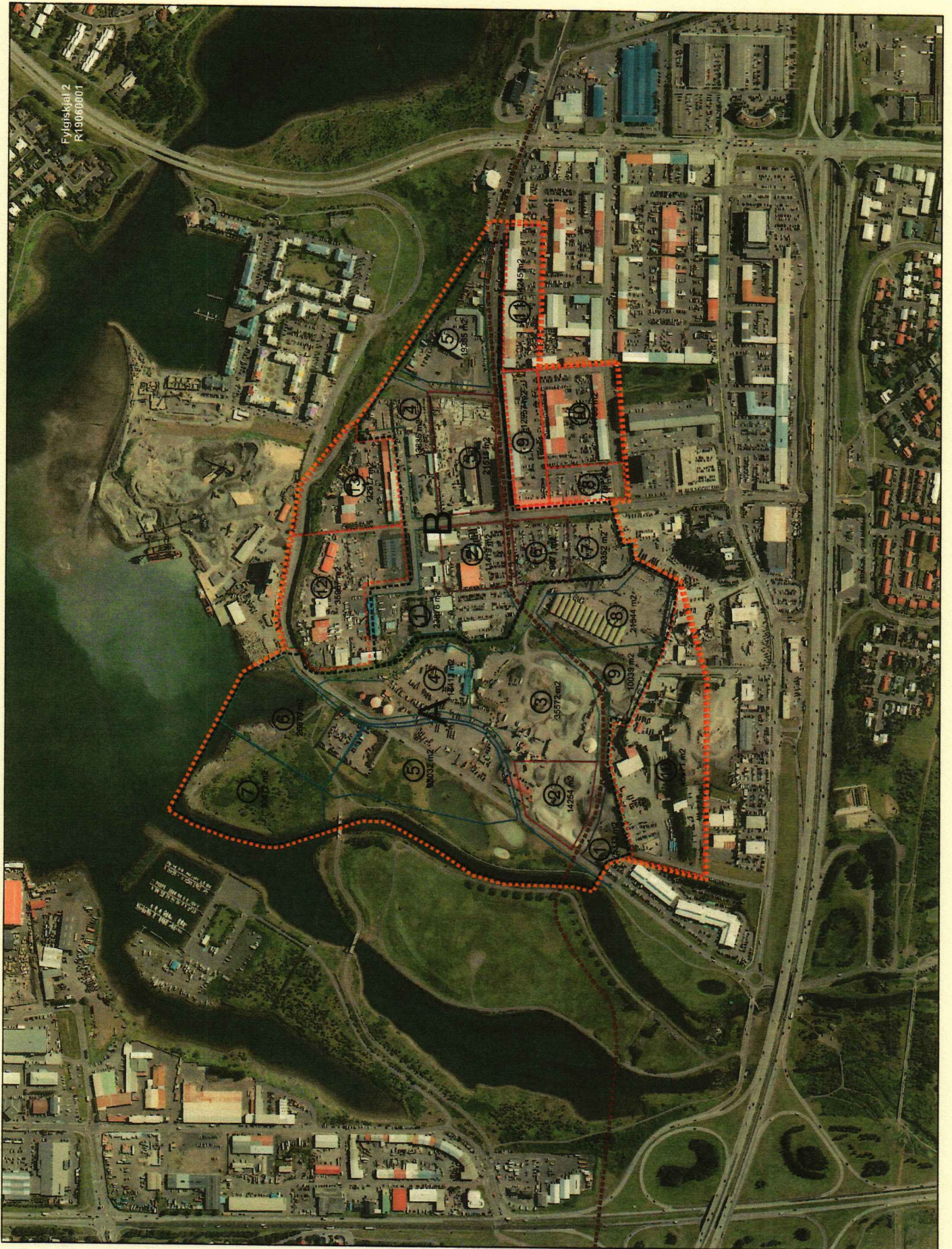
ans
OK

Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa í Ártúnshöfða og við Elliðaárvog - Fylgiskjal



Per
DAI

Fylgiskjal 2
R/19060001



Handwritten signatures or initials in blue ink.



Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum.

Á grundvelli aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 verða til fjölmörg uppbyggingasvæði fyrir nýjar íbúðir og atvinnuhúsnæði í Reykjavík. Svæði þessi eru mörg hver í blönduðu eignarhaldi en oftast er ekki um að ræða land sem er í eigu Reykjavíkurborgar en lóða- og/eða byggingaréttur er að verulegu leyti í höndum einkaaðila, sem eru handhafar lóðarsamninga með mismunandi lóðarleiguréttindum.

Reykjavíkurborg leggur áherslu á mikilvægi þess að skilgreina samningsmarkmið sín í tengslum við þá uppbygging sem framundan er, ekki síst varðandi þau svæði sem eru í blönduðu eignarhaldi.

Samningsmarkmiðin eru sett fram til að tryggja gagnsæi og gæta samræmis á milli svæða. Skilgreining samningsmarkmiða leiðir til markvissari samningsgerðar, eykur líkur á að niðurstaða náist og að uppbyggingu verði í samræmi við áform borgaryfirvalda.

Með vísan til framangreinds setur Reykjavíkurborg sér eftirfarandi samningsmarkmið vegna uppbyggingasvæða í Reykjavík:

- a. Að til verði gott borgarskipulag með þeim áherslum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 til 2030.
 - i. Áhersla lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða.
 - ii. Áhersla lögð á gæði og gott umhverfi.
 - iii. Áhersla lögð á að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- b. Að land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best.
- c. Að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingasvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni sem innviðagreiðsla eða greiðsla fyrir aukinn byggingarrétt fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði.
Greiðslur þessar geta verið mismunandi eftir staðsetningu og svæðum.
- d. Að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- e. Að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa.

Miða skal við að um 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á umsöndu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.

Í samráði við lóðarhafa skal ákveða hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða hf. og skal samkomulagi þinglýst sem kvöð á viðkomandi lóð.

Í deiliskipulagstillögum um uppbyggingasvæði skulu koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir.

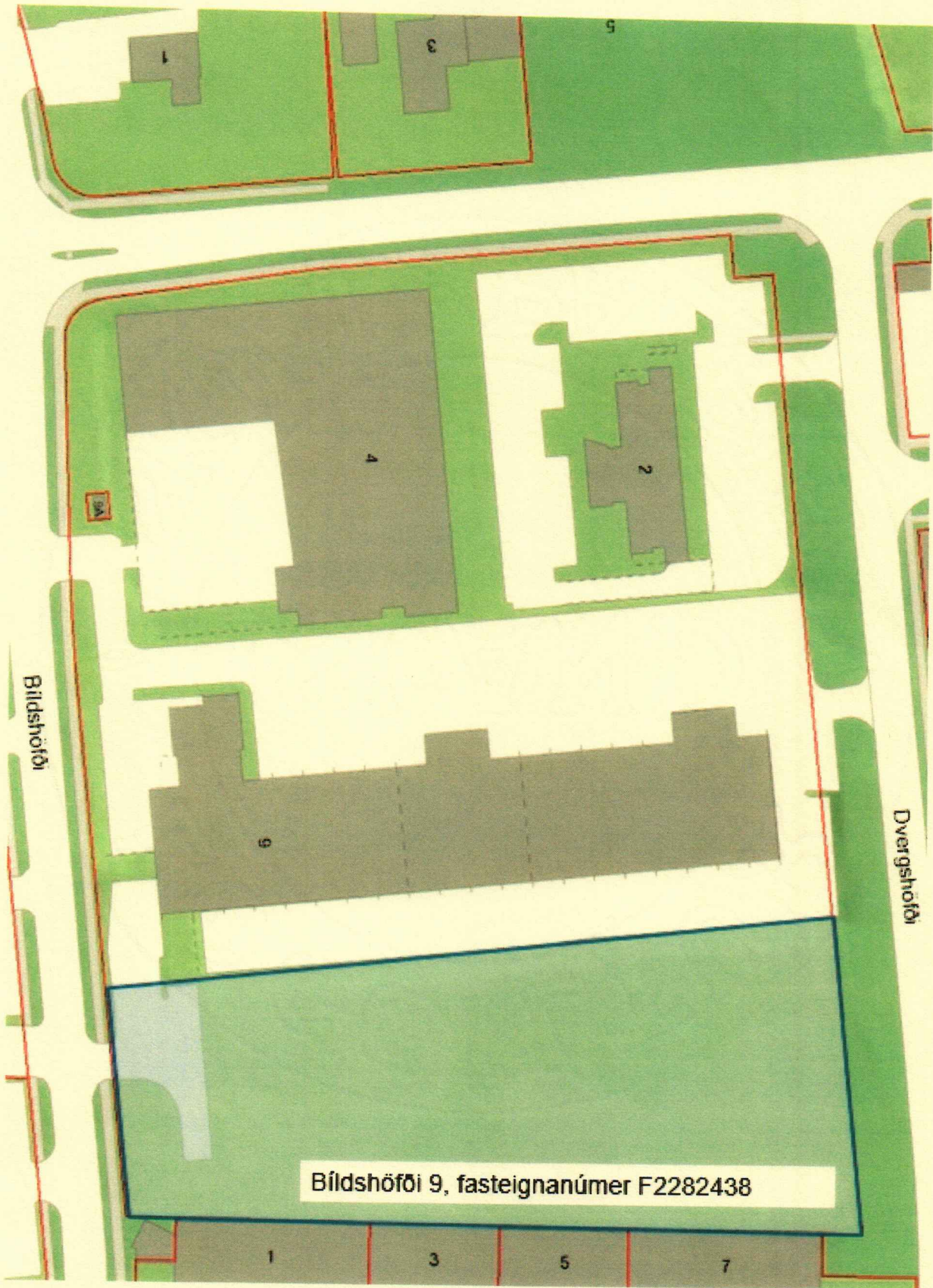
Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir. Þá gilda samningsmarkmið þessi í sérstökum tilvikum þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis á lóð er breytt eða þar sem önnur veigamikil breyting með hliðsjón af aðstæðum og umhverfi er heimiluð á lóð.

Samningsmarkmið þessi taka gildi 1. mars 2019.

Samningsmarkmið þessi voru samþykkt á fundi borgarráðs 31. janúar 2019.

DM
071

Fylgiskjal nr. 2



Handwritten initials: m and AH

Hlutfélagaskrá, gildandi skráning

Opus fasteignir B9B ehf.

Gögn síðan: 15.05.2020 09:10

Kennitala 510315-2860
Aðsetur Katrínartúni 2
Starfsemi Önnur ótalin fjármálaþjónusta, þó ekki
vátryggingafélög og lífeyrissjóði (64990)

Rekstrarform Einkahlutfélag (ehf)
Póstnúmer 105 Reykjavík

Upplýsingar úr hlutfélagaskrá

Stofndagsetning	27.02.2015	Skráningardagsetning	11.03.2015
Gögn sótt til RSK	15.05.2020	Erlent aukaheiti	
Dagsetning samþykkt	18.03.2015	Lögheimili	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík

Stjórn félagsins skipa eftirtaldir samkvæmt fundi dags: 05.02.2020

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutfélagabátttaka
301085-2149	Máni Atlason (Stjórnarformaður)	Ljósheimar 14-18, 104 Reykjavík	(23)
171172-5439	Jóhann Ásgeir Baldurs (Meðstjórnandi)	Kórsalir 1, 201 Kópavogi	(57)

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Framkvæmdastjórn

Enginn framkvæmdastjóri skráður

Prókúruumboð

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutfélagabátttaka
301085-2149	Máni Atlason	Ljósheimar 14-18, 104 Reykjavík	(23)

Endurskoðendur/skoðunarmenn

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutfélagabátttaka
521098-2449	Deloitte ehf. ()	Smáratorgi 3, 201 Kópavogi	

Hlutfé: ISK 10.500.000

Hömlur á meðferð hlutabréfa: Já

Lausnarskylda á hlutum: Nei

Tilgangur

Tilgangur félagsins er fjárfestingarstarfsemi þ.á.m. kaup og sala fasteigna, eignarhald og rekstur fasteigna, fjárfesting í verðbréfum og öðrum fjármálagerningum, lánveitingar, lántökur og skyld starfsemi.

Stofnendur

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutfélagabátttaka
540311-0560	Lögmenn Lækjargötu ehf.	Lækjargötu 2, 101 Reykjavík	(65)

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eflir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum: N. 531108117 D. 2020-05-15 09:10:13