



Borgarráð

***Ártúnshöfði - samkomulag við Klasa ehf. og Elliðaárvog ehf. vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Ártúnshöfða***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Klasa ehf. og Elliðaárvog ehf. vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Ártúnshöfða.

***Greinargerð:***

Klasi ehf. og Elliðaárvogur ehf. eru handhafar leigulóða á svæði A og B á Ártúnshöfða. Á undanförunum árum hefur Reykjavíkurborg átt í viðræðum við lóðarhafa á Ártúnshöfða til að ná fram áformum Aðalskipulags Reykjavíkurborgar 2010-2030 um umbreytingu á svæðinu úr iðnaðarhverfi í blandaða byggð með íbúðum, þjónustu og atvinnuhúsnæði.

Unnið hefur verið rammaskipulag fyrir hverfið. Við vinnslu rammaskipulagsins var m.a. fundað með lóðarhöfum í hverfinu og kannaður áhugi þeirra til samstarfs við Reykjavíkurborg um uppbyggingu og umbreytingu hverfisins.

Þann 7. júní 2017 undirrituðu Klasi ehf., Elliðaárvogur ehf., Heild fasteignafélag hf. og Árland ehf., sem eru lóðarhafar stórra lóða á Ártúnshöfða, og Reykjavíkurborg viljayfirlýsingu um samstarf um undirbúning og uppbyggingu svæðis á Ártúnshöfða vestan Breiðhöfða. Skipaður var sérstakur stýrihópur lóðarhafanna og Reykjavíkurborgar sem falið var að vinna að markmiðum yfirlýsingarinnar og samstarfi við lóðarhafa. Stýrihópurinn hefur unnið að verkefninu í samráði við umhverfis- og skipulagssvið. Unnið er nú að tillögum að tveimur deiliskipulagsáætlunum sem ná til hluta af svæðum A og B.

Meðfylgjandi samkomulag er byggt á samkomulagsramma Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog sem liggur nú fyrir borgarráði til samþykktar. Samkomulagsramminn byggir á húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar frá 2017 og samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar um uppbyggingu sem samþykkt voru í borgarráði 31. janúar 2019.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Samkomulag við Klasa ehf. og Elliðaárvog ehf. vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Ártúnshöfða ásamt fylgigögnum

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Elliðaárvogur ehf., kt. 631012-0430, Suðurlandsbraut 4, 108 Reykjavík, og Klasi ehf., kt. 540809-1190, Suðurlandsbraut 4, 108 Reykjavík gera með sér eftirfarandi

## **Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðum fyrir tækjanna á Ártúnshöfða í Reykjavík.**

### **1. gr.**

#### **Inngangur**

Samkomulag þetta er byggt á samkomulagsramma Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra samninga við lóðarhafa, sem samþykktur var í borgarráði xx. júní 2019 í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Ártúnshöfða í Reykjavík en innifelur þau sérákvæði sem skilgreina þarf sérstaklega í tenglum við lóðir í umráðum Elliðaárvogs ehf. og Klasa ehf. Samkomulagsramminn er fylgiskjal 1.

Elliðaárvogur ehf., (hér eftir nefndur lóðarhafi) er lóðarhafi að eftirtöldum leigulóðum (hér eftir sameiginlega nefndar lóðirnar) á Ártúnshöfða í Reykjavík:

**Eirhöfði 11, landeignanúmer L110508**

**Breiðhöfði 10, landeignanúmer L110543**

**Eldshöfði 4, landeignanúmer L110542**

**Eldshöfði 6-8, landeignanúmer L110538**

Klasi ehf., (hér eftir nefndur lóðarhafi) er lóðarhafi að eftirtöldum leigulóðum (hér eftir sameiginlega nefndar lóðirnar) á Ártúnshöfða í Reykjavík:

**Breiðhöfði 11, landeignanúmer L110506**

**Breiðhöfði 11a, landeignanúmer L110507**

Lóðir þessar eru sýndar á fylgiskjali nr. 2 með samkomulagi þessu.

Í vinnslu er nýtt deiliskipulag fyrir svæði það sem lóðir þessar eru. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmyndum er m.a. heimild fyrir íbúðarhúsnæði auk þjónustu- og atvinnuhúsnæðis á öllum lóðum á svæðinu og 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.

Lóðir lóðarhafa skulu skipulagðar sem einn deiliskipulagsreitur.

Reykjavíkurborg og Veitur ohf. munu sjá um þessar framkvæmdir.

Fyrirséð er að kostnaður við framangreindar framkvæmdir er umtalsverður og er greiðsluþáttaka lóðarhafa samkvæmt 3. gr. ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

Lóðarhafar hafa hug á að taka þátt í uppbyggingu á Ártúnshöfða. 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 lóðunum. Af því tilefni gera Klasi ehf. og Elliðaárvogur ehf. annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

Fyrirhugaður er að fjöldi íbúða á svæði merkt A og B, sbr. fylgiskjal nr. 3 verði um 5.900. 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 samþykktá 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 xx. júní 2019.

## **2. gr.**

### **Lóðir samkvæmt gildandi skipulagi og fyrirhuguð uppbygging**

Lóðarréttindi á deiliskipulagsreit lóðarhafa sem taldar eru upp í 1. gr. sem eru í þinglýstri eigu lóðarhafa telja um 63.217 m<sup>2</sup>, en hús á lóðum eru um 10.823 m<sup>2</sup> að stærð.

Unnið er að nýju deiliskipulagi fyrir hluta af Ártúnshöfða. Samkvæmt fyrirliggjandi hugmyndum verða til nýjar lóðir á sama svæði og lóðarhafi á nú lóðarleiguréttindi á, en hluti þeirra fer undir götur, gangstéttir og opin svæði.

Samkomulagsaðilar eru sammála um að lóðarhafi muni fá lóðarleiguréttindi á væntanlegum lóðum á þessu svæði.

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.

Lóðarhafi eða síðari lóðarhavar skulu ljúka uppbyggingu húsa á hverri lóð samkvæmt nýju deiliskipulagi innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Inneign vegna húsa sem verða rífin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóða fyrirtækjanna í samræmi við 4. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006.

## **3. gr.**

### **Greiðsluþátttaka lóðarhafa**

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 xx. júní 2019 samþykkir lóðarhafi að greiða hlutdeild í þessum kostnaði. Greiðsluþátttaka lóðarhafa byggir á verðmætaaukningu viðkomandi fasteigna, sem getur falist í breyttri nýtingu á húsnæði, þ.e. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, og/eða auknum byggingarheimildum/-byggingarmagni.

Greiðsluþátttaka lóðarhafa reiknast á eftirfarandi hátt:

Að því marki sem nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýtingu eða meira byggingarmagn samþykkir lóðarhafi 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 ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir. Greiða skal sömu fjárhæð fyrir hvern fermeter 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 fermetra nýbyggingarinnar ofanjarðar.

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

Greiðsla fyrir byggingarréttinn miðar við heimilað hámarksbyggingarmagn ofanjarðar samkvæmt endanlegu deiliskipulagi, sbr. 2. gr. samkomulags þessa.

Miðað við fyrirliggjandi nýtingarhugmyndir á svæðum A og B á Ártúnshöfða er áætlað að hámarks byggingarmagn lóðanna ofanjarðar verði í nýju deiliskipulagi um 167.000 m<sup>2</sup>, þar af 116.000 m<sup>2</sup> fyrir íbúðarhúsnæði og 51.000 m<sup>2</sup> fyrir atvinnuhúsnæði.

Ef síðar verður samþykkt meira byggingarmagn en sem nemur hámarksbyggingarmagni samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu skal lóðarhafi greiða gjald, sbr. ákvæði þessa greinar, fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

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

#### **4. gr.**

##### **Gjalddagi**

Gjalddagi greiðslu samkvæmt 3. gr. er við samþykkt bygginganefndarteikninga hjá embætti byggingafulltrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á notkun á hverri lóð. Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir fyrir en gjaldið hefur verið greitt.

#### **5. gr.**

##### **Önnur gjöld**

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi 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 samþykkja lóðarhafar að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 5% íbúða í húsum á hverri lóð. Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði að stærð á bilinu 45-60 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli auk geymslu hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 útbúinn 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 núverandi lóðir og skal sú kvöð færast yfir á væntanlegar lóðir.

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. Lóðarhafar á öllu hverfinu munu sameiginlega leggja til 300 millj.kr. Hlutdeild lóðarhafa er innifalin í greiðslu skv. 3. gr. samkomulags þessa. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar í hverfinu. Samráð verður haft við lóðarhafa á svæðinu um val og útfærslu á listskreytingum.

#### **9. gr.**

##### **Viðauki við lóðarleigusamning**

Áður en nýtt deiliskipulag er samþykkt skal lóðarhafi og veðhafar viðkomandi lóðar undirrita og þinglýsa viðauka við núverandi lóðarleigusamninga. Viðaukarnir skulu innihalda eftirfarandi ákvæði:

- a. Fjárhæð greiðsluþátttöku lóðarhafa á hverri lóð.
- b. Bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðunum, 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 aldraða.
- 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, húsnæðissjálfsfseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016, sbr. 2. mgr. 6. gr. samkomulags þessa.

- e. Heimild til að rifta lóðarleigusamningi ef lóðarhafi vanefnir greiðslur skv. 3. gr. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.

Bann við framsali skal getið á veðbandayfirliti fateigna á lóðunum. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta framsalsbanni af hverri lóð fyrir sig 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 lóðirnar eru á fyrir en lóðarhafar á deiliskipulagsreitnum hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðunum sem sínum með undirskrift sinni á samkomulag sem byggt er á samkomulagsramma um uppbyggingu í Ártúnshöfða, sem samþykkt var á fundi borgarráðs xx. júní 2019.

Miðað er við að ný deiliskipulagsáætlun fyrir deiliskipulagsreitinn verði samþykkt til auglýsingar innan níu mánaða frá því að fyrir liggja samningar við lóðarhafa á reitnum.

#### **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 skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning. Þessa greiðsluskyldu ber þó lóðarhafi ekki ef flutningur lagnanna tengist uppbyggingu þeirra innviða sem Reykjavíkurborg ber að standa fyrir.

#### **13. gr.**

##### **Ýmis ákvæði**

Hafi deiliskipulag fyrir þess hluta Ártúnshöfða sem lóðin tilheyrir ekki verið staðfest fyrir 31. desember 2021 fellur samkomulag þetta sjálfkrafa úr gildi.

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

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á eftirtaldar lóðir:

**Eirhöfði 11, landeignanúmer L110508**

**Breiðhöfði 10, landeignanúmer L110543**

**Eldshöfði 4, landeignanúmer L110542**

**Eldshöfði 6-8, landeignanúmer L110538**

**Breiðhöfði 11, landeignanúmer L110506**

**Breiðhöfði 11a, landeignanúmer L110507**

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

Samkomulagið var samþykkt á fundi borarráðs xx. júní 2019.

Reykjavík, xx. júní 2019

---

F.h. Klasa ehf.

---

F.h. Elliðaársvogs ehf.

---

F.h. Reykjavíkurborgar

Vitundarvottar að rétttri undirskrift og dagsetningu:

---

Kt.

---

Kt.

**Fylgiskjöl:**

Samkomulagsrammi fyrir vegna uppbyggingar á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog – fylgiskjal nr. 1.  
Núverandi lóðir fyrirtækjanna - fylgiskjal nr. 2.