



## SVAR VIÐ FYRIRSPURN

**Viðtakandi:** Borgarráð

**Sendandi:** Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

---

### ***Svar við fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sósíalistaflokks Íslands um uppbyggingu á lóð Suðurlandsbraut 34 – Ármúli 31***

Á fundi borgarráðs þann 10. júní 2022 lagði borgarráðsfulltrúi Sósíalistaflokks Íslands fram svohljóðandi fyrirspurn:

Óskað er eftir öllum upplýsingum sem Reykjavíkurborg hefur sem tengjast samningum vegna uppbyggingar á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31. Hér má m.a. nefna viljayfirlýsingar og upplýsingar um greiðslu vegna byggingarréttar. Einnig er óskað eftir skráningu Safírs byggingar ehf. og tilkynningu um stofnun þess félags ef það liggur fyrir. Á fundi borgarráðs 5. maí sl. var samþykkt að Orkureitur ehf. tæki við réttindum í stað Reita fasteignafélags ehf. Svo er nú rétt rúmur mánuður liðinn og þá er beðið um að Safír byggingar ehf. taki við réttindum í stað Orkureits ehf. Hvers vegna er Orkureitur ehf. að veita öðrum aðila réttindin svona stuttu síðar?

Fyrirspurninni var vísað til umsagnar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara með bréfi skrifstofu borgarstjórnar þann 22. júní sl.

Svar:

Um er að ræða viðskipti einkaaðila og ekki er vitað um ástæður er forsendur að baki þeim viðskiptum.

Nýr framsalshafi, Safír byggingar ehf. gekkst undir þá skuldbindingu gagnvart Reykjavíkurborg til þess að standa skil á greiðslum samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar á Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, dags. 9. mars 2021. Safír byggingar ehf. gekkst jafnframt undir þá skuldbindingu að hlíta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins og þeim kvöðum sem eru á lóðinni samkvæmt kvaðayfirlýsingu, dags. 9. mars 2021.

Samkvæmt 7. gr. samkomulags þáverandi lóðarhafa og Reykjavíkurborgar mun borgarráð heimila framsal gegn staðfestingu á því að framsalshafi undirgangist greiðsluskyldu skv. 3. gr. og aðrar skuldbindingar og kvaðir samkvæmt samkomulaginu. Borgarráð er því búið að gangast við því að samþykkja framsal ef fyrir liggur staðfesting kaupanda að hann muni undirgangast réttindi og skyldur samkomulagsins

Gjaldddagi vegna byggingarréttar og breyttrar nýtingar á lóðinni er við afgreiðslu aðaluppdráttu hjá embætti byggingarfulltrúa.

Ívar Örn Ívarsson  
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara



Reykjavíkurborg

Hjálagt:

Viljayfirlýsing, dags. 11. janúar 2019.

Skráning Safír byggingar ehf. sótt af vef Credit Info þann 28. júní 2022.

Samkomulag um uppbyggingu, dags. 9. mars 2021.

Yfirlýsing Safír bygginga ehf., dags. 25. maí 2022.



## Viljayfirlýsing um samstarf

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík og Reitir fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, hér eftir nefndir Reitir, gera með sér eftirfarandi viljayfirlýsingu um samstarf um fyrirhugaða þróun og uppbyggingu lóðarinnar nr. 34 við Suðurlandsbraut og nr. 31 við Ármúla í Reykjavík.

Viljayfirlýsingin tekur til samstarfs um;

- að breyta gildandi skipulagsáætlunum fyrir lóðina nr. 34 við Suðurlandsbraut og nr. 31 við Ármúla, hér eftir nefnd lóðin,
- að skipa sérstakan samráðshóp til að vinna að framgangi verkefnisins,
- að stilla upp sameiginlega samræmdri tímaáætlun vegna vinnu við endurskoðun deiliskipulags lóðarinnar,
- að vinna verkefnið í anda Húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var í borgarráði þann 27. nóvember 2014 og í borgarstjórn 6. júní 2017.

### 1. gr.

#### Skipan samráðshóps

Báðir aðilar lýsa yfir vilja sínum til að mynda samráðshóp skipaðan fulltrúum Reita, einum fulltrúa frá skipulagsfulltrúa og einum fulltrúa skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til að vinna að verkefninu og verkstýra vinnu við gerð deiliskipulagstillögunnar.

### 2. gr.

#### Deiliskipulagstillaga

Aðilar eru sammála um að unnin verði breyting á gildandi deiliskipulagsáætlun hvað varðar uppbyggingu, nýtingu og byggingarmagn fyrir lóðina á grundvelli fyrirbyggjandi draga að skipulagsforsögn sem unnin hefur verið í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Þróun svæðisins miðast við ákvæði aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um blandaða íbúðabyggð og atvinnustarfsemi á svæðinu til framtíðar.

Miðað er við að heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar verði allt að 2,8 og að byggingarmagn ofanjarðar verði að lágmarki 45.300 m<sup>2</sup>, A og B rými. Gert er ráð fyrir að hluti núverandi bygginga víki fyrir nýrri byggð og að nýtt húsnæði verði fyrst og fremst nýtt undir íbúðir með

GR  
VÖ



verslun, þjónustu og aðra atvinnustarfsemi sem fellur að starfsemi í hverfinu á flestum jarðhæðum.

Aðilar gera ráð fyrir að mögulegt sé að byggja 400 til 500 íbúðir á lóðinni. Endanlegt umfang íbúða og byggingamagns mun ráðast af niðurstöðu fyrirhugaðrar skipulagsvinnu.

Við ákvörðun nýtingarhlutfalls og byggingarréttargreiðslu er tekið tillit til áforma um legu borgarlínu við Suðurlandsbraut. Vegna þess er gert ráð fyrir að lóðin verði skert nokkuð við Suðurlandsbrautina. Ekki kemur til því sérstakrar greiðslu vegna þessarar minnkunar á lóðinni.

Um uppbygginguna gilda ennfremur samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um aukna hlutdeild leigumarkaðs á húsnæðismarkaði, blandaða byggð á svæðinu, kauprétt vegna félagslegs húsnæðis, leiguíbúða og listskreytinga á svæðinu, sbr. samþykkt borgarráðs frá 27. nóvember 2014.

Komi til þess að nauðsynlegt verði að gera breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 vegna deiliskipulagsbreytingarinnar verður sú breyting unnin samhliða og mun þá umhverfis- og skipulagssvið útbúa nauðsynlega breytingu aðalskipulagsins.

Gildandi deiliskipulag nær einnig til lóðanna Suðurlandsbraut 30 og 32 og Ármúla 29. Viljayfirlýsing þessi og fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting nær ekki til þessara lóða.

Reitir mun kosta vinnu við undirbúning og gerð deiliskipulagsbreytingar.

### 3. gr.

#### Vinna við deiliskipulagstillögu

Aðilar eru ásáttir um að deiliskipulagstillagan verði unnin þannig að lóðarhafi í samráði við embætti skipulagsfulltrúa fái 3 arkitektastofur til að til að taka þátt í hugmyndasamkeppni um fyrirkomulag húsa og lóðarinnar, sem unnar verði á grundvelli fyrirliggjandi draga að samkeppnislýsingu skv. 1. mgr. 2. gr. viljayfirlýsingar þessarar. Sérstakri dómnefnd verður falið að meta framlagðar hugmyndir. Þegar mat dómnefndar á tillögum liggur fyrir munu aðilar sameiginlega velja á grundvelli mats dómnefndarinnar einn þátttakendanna til að vinna tillögu að nýju deiliskipulagi.

Samhliða hugmyndaleitinni verður unnin húsakönnun fyrir lóðina.

### 4. gr.

#### Greiðslur fyrir aukinn byggingarrétt

Greiða skal gatnagerðargjald skv. gjaldskrá fyrir það byggingarmagn sem heimilað verður til viðbótar núverandi byggingarmagni á lóðinni. Áformað er að hluti núverandi húsa á lóðinni



verði rífin. Flatarmál húsa sem verða rífin á lóðinni koma til lækkunar á gatnagerðargjaldi skv. reglugerð um gatnagerðargjöld í Reykjavík.

Gjaldldagi gatnagerðargjalda verður við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á nýjum byggingaráformum á lóðinni/lóðunum.

Að auki skulu Reitir eða tengd félög greiða til Reykjavíkurborgar fyrir þann viðbótarbyggingarrétt sem heimilaður kann að vera á lóðinni umfram það hámarks byggingarmagn sem heimilt er skv. núgildandi deiliskipulagi.

Heimilað byggingarmagn á lóðinni er samkvæmd gildandi deiliskipulagi 29.900 m<sup>2</sup>. Ekki er á þessu stigi ljóst hversu mikið aukið byggingarmagn verður heimilað á lóðinni eða hvað mikill hluti af því verður nýttur fyrir íbúðir. Greiða skal fyrir hvern viðbótarfermetra ofanjarðar sem heimilaður kann að vera í nýju deiliskipulagi. Fjárhæð greiðslu fer eftir því hversu mikið heildarviðbótarbyggingarmagn verður heimilað á lóðinni.

- Viðbótarbyggingarmagn allt að 23.000 m<sup>2</sup> – 10.000 kr. fyrir hvern fermetur,
- milli 23.000m<sup>2</sup> og 31.000m<sup>2</sup> – 15.000 kr. fyrir hvern fermetur,
- milli 31.000m<sup>2</sup> og 36.000m<sup>2</sup> – 20.000 kr. fyrir hvern fermetur,
- milli 36.000m<sup>2</sup> og 44.000m<sup>2</sup> – 25.000 kr. fyrir hvern fermetur,
- 44.000m<sup>2</sup> eða meira – 30.000 kr. fyrir hvern fermetur.

Framangreindar fjárhæðir eru miðaðar við byggingarvísitölu nóvember 2018 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

Aðilar munu, að deiliskipulagsvinnu lokinni og fyrir afgreiðslu borgaryfirvalda á deiliskipulagi, útfæra framangreind ákvæði nánar í sérstöku samkomulagi um hina fyrirhuguðu uppbyggingu sem tekur m.a. til greiðslna fyrir byggingarrétt, nánari útfærslu á kvöðum, kaupréttar á íbúðum, staðsetningum íbúða og skilyrðum sbr. 6. gr. hér að neðan, ásamt tímaáætlun uppbyggingar.

Komi til sértækrar gjaldtöku eða skattlagningar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á borgarlínu í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni skal framangreind greiðsla vegna viðbótarbyggingarmagns koma til frádráttar við ákvörðun gjaldtöku á lóðina vegna uppbyggingar borgarlínu.

## 5. gr.

### Framkvæmdir á lóðinni

Aðilar miða við að framkvæmdir við uppbyggingu á lóðinni hefjist ekki síðar en tveimur árum eftir að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt. Samráðshópi er falið að stilla upp tímaáætlun fyrir skipulagsvinnu og uppbyggingu á lóðinni.



6. gr.

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Verkefnið skal unnið í anda Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var í borgarráði þann 27. nóvember 2014 og í borgarstjórn 6. júní 2017, eftir því sem við á og í samræmi við viljayfirlýsingu þessa.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar eru aðilar ásáttir um að Reykjavíkurborg og Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt að 5% af byggðum íbúðum. Íbúðum þessum skal dreift um fyrirhuguð íbúðarhús á lóðinni í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar um blöndun byggðar.

Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði að stærð á bilinu 45-60m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli auk geymslu sem verður í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4m<sup>2</sup>. Íbúðirnar skal afhenda tilbúna og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í húsunum. Ekki er gert ráð fyrir að sérstakt bílastæði í bílageymslu fylgi íbúðum þessum. Miðað er við að kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu verði 440.000 kr. á m<sup>2</sup> (virðisaukaskattur innifalinn).

Kaupverðið greiðist við afhendingu íbúðar.

Framangreint kaupverð á m<sup>2</sup> er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 3. mgr. þessarar greinar.

Kaupréttur skal boðinn Félagsbústöðum hf. og Reykjavíkurborg – skrifstofu eigna og atvinnu-þróunar með skriflegum hætti samhliða því að teikningar verða lagðar inn til byggingarfulltrúa. Kaupréttarhavar skulu svara innan 45 daga frá því að kaupréttur er boðinn hvort þeir ætli að nýta sér þennan kauprétt. Kaupréttur þessi er ekki framseljanlegur.

Komi til kaupa á íbúðunum skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. um fjölda, staðsetningu og endanlega stærð íbúðanna.

Gert er ráð fyrir að um 15% íbúða á lóðinni verði leiguíbúðir, íbúðir Félagsbústaða, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt að 5% íbúða á lóðinni, sbr. 2. mgr. þessarar greinar. Nýti Félagsbústaðir ekki þennan kauprétt lækkar íbúðarhlutfallið skv. þessari mgr. um þriðjung.

UTA  
NO



7. gr.

Lóðaleigusamningur

Lóðarhafi hefur áhuga á, af skipulagsforsendum, að lóðinni verði skipt upp í nokkrar lóðir ef mögulegt er.

Þegar nýtt deiliskipulag hefur verið staðfest með auglýsingu í Stjórnartíðindum mun Reykjavíkurborg gefa út nýjan lóðarleigusamning/a fyrir hina/r nýju lóð/ir. Núverandi lóðarleigusamningur verður samhliða felldur úr gildi.

Lóðaleigusamningur/ar verður/a til 75 ára með framlengingarákvæðum.

8. gr.

Lagnir innan lóðar

Komi til þess að flytja þurfi eða breyta lögnum veitustofnanna vegna uppbyggingar á lóðinni skal lóðarhafi bera kostnað við það.

9. gr.

Afturköllun yfirlýsingar þessarar

Hafi nýtt deiliskipulag á lóðinni ekki verið samþykkt innan tveggja ára frá undirskrift viljayfirlýsingar þessarar er Reykjavíkurborg heimilt að afturkalla yfirlýsinguna einhliða.

Yfirlýsing þessi var samþykkt á fundi borgarráðs 12. desember 2018.

Reykjavík 11. janúar 2019

F.h. Reita fasteignafélags hf.:

F.h. Reykjavíkurborgar vegna

Reykjavíkurborgar eignasjóns

Vitundarvottar:

Kt. 055647-3829

Kt. 260878-3449





# SAFÍR byggingar ehf.

Kt. 551021-0680

## Gildandi skráning

30.06.2022 14:35

|  |            |                                                                                                                                                                                                                                   |             |                  |                                                                               |
|--|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|  | Skráning   | Stofndagsetning                                                                                                                                                                                                                   | 13.10.2021  | Erlent aukaheiti |                                                                               |
|  |            | Gögn sótt til RSK                                                                                                                                                                                                                 | 28.06.2022  | Lögheimili       | lðalind 2, 201                                                                |
|  |            | Dagsetning samþykkt                                                                                                                                                                                                               | 13.10.2021  | Firma rita       | Ef einn í stjórn: Stjórnarmaður, ef stjórn er fjölskipuð: Meirihluti stjórnar |
|  |            | Skráningardagsetning                                                                                                                                                                                                              | 15.10.2021  |                  |                                                                               |
|  | Hlutfé     | Upphæð                                                                                                                                                                                                                            | 500.000 ISK |                  |                                                                               |
|  |            | Hömlur á meðferð hlutabréfa                                                                                                                                                                                                       | Já          |                  |                                                                               |
|  |            | Lausnarskylda á hlutum                                                                                                                                                                                                            | Nei         |                  |                                                                               |
|  | Tilgangur  | Tilgangur félagsins er byggingarstarfsemi á íbúðar- og atvinnuhúsnæði, útseld þjónusta, rekstur, viðskipti og eignarhald fasteigna, lána- og fjárfestingarstarfsemi og annað sem kann að vera félaginu til hagsbóta hverju sinni. |             |                  |                                                                               |
|  | Athugasemd |                                                                                                                                                                                                                                   |             |                  |                                                                               |

## Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi, 13.10.2021

| Aðili og kennitala                                   | Staða         | Heimilisfang             | Hlutfélagapátttaka |
|------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------|
| <a href="#">Hilmar Ágústsson</a><br>(210572-3689)    | Stjórnarmaður | lðalind 2, 201 Kópavogi  | 10 félög           |
| <a href="#">Arnar Þór Sæþórsson</a><br>(120583-5579) | Varamaður     | Norðurbrú 2, 210 Garðabæ | 8 félög            |

## Framkvæmdastjórn, prókúruumboð, endurskoðendur og stofnendur

| Aðili og kennitala                                      | Staða                   | Heimilisfang                | Hlutfélagapátttaka |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <a href="#">Hilmar Ágústsson</a><br>(210572-3689)       | Prókúruhafi             | lðalind 2, 201 Kópavogi     | 10 félög           |
| <a href="#">Gunnlaugur Kristinsson</a><br>(301068-3529) | Löggiltur endurskoðandi | Duggufjara 12, 600 Akureyri | 271 félög          |
| <a href="#">Kepler ehf.</a><br>(450213-0470)            | Stofnandi               | lðalind 2, 201 Kópavogi     | 3 félög            |

## Raunverulegir eigendur samkvæmt fyrirtækjaskrá

| Eigandi                        | Eignarhluti | Tegund eignarhalds                               | Ríkisfang | Búsetuland |
|--------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|-----------|------------|
| Hilmar Ágústsson<br>(maí 1972) | 100,00%     | Óbeint eignarhald á hlutfé<br>Óbeint atkvæðavægi | Ísland    | Ísland     |



R20120128

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Reitir fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, fyrir hönd Reitir – iðnaður ehf., kt. 530117-0570 og Reitir – skrifstofur ehf., kt. 530117-0730, hér eftir sameiginlega nefndir lóðarhafar, gera með sér

**samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni  
Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31 í Reykjavík**

**1. gr.**

**Inngangur**

Lóðarhafar að lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543, hér eftir lóðin, hafa hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera lóðarhafar annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

Aðilar þessa samkomulags gerðu með sér viljayfirlýsingu þann 11. janúar 2019 um samstarf um fyrirhugaða þróun og uppbyggingu lóðarinnar. Samkomulag þetta byggir á viljayfirlýsingu aðila og þeirri skipulagstillögu sem liggur nú fyrir.

Í ársbyrjun 2019 var ráðist í hugmyndasamkeppni um uppbygginguna og varð tillaga ALARK arkitekta hlutskörpust og var þeim í kjölfarið falið að útfæra tillögu sína nánar í samstarfi við Reiti og umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Mikill metnaður hefur verið lagður í undirbúning og í skipulagstillögu sjálfa og lóðarhafar hafa ákveðið að sækja um vistvottun fyrir skipulagið skv. BREEAM Communities vottunarkerfinu. Tillagan var fyrst kynnt í skipulagsráði þann 5. júní 2019 (vinningstillagan). Þar sem um umfangsmikla skipulags-breytingu er að ræða í þegar byggðu hverfi var ákveðið að gera skipulagslýsingu fyrir reitinn (skipulagsforsögn) sem var afgreidd af skipulagsráði til auglýsingar þann 20. nóvember 2019. Tillagan var svo kynnt aftur í skipulagsráði þann 6. maí sl. (deiliskipulagstillaga á vinnslustigi).

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktá húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 31. janúar 2019.

**2. gr.**

**Deiliskipulagsgerð og lóðarleigusamningur**

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilað byggingarmagn á lóðinni 29.900 m<sup>2</sup>. Lóðarhafar hafa látið vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að iðnaðarhúsnæði að Ármúla 31 og bakhús á miðri lóð víki fyrir 4-8 hæða nýbyggingum í borgarmiðuðu skipulagi en gamla Rafmagnsveituhúsið fær virðingarsess á lóðinni, sjá deiliskipulagsuppdrátt í fylgiskjal 1. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi gerir ráð fyrir 40.872 m<sup>2</sup> af íbúðarhúsnæði, 436 íbúðum og 6.179 m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði. Samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu verður heimilað byggingarmagn ofanjarðar 47.051 m<sup>2</sup>.



Lóðin að Ármúla 31 og Suðurlandsbraut 34 er skráð 26.239 m<sup>2</sup> að stærð. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir nýrri götu (Orkumúli) og almenningsrýmum utan byggingareita svo sem meðfram lóðinni við Ármúla og Grensásveg og meðfram lóðinni við Suðurlandsbraut. Vegna þessa verður lóðarmörkum breytt og þau aðlöguð. Einnig verður útbúin ný lóð undir dreifistöð rafmagns í stað dreifistöðvar sem afleggst og er í kjallara Ármúla 31 í dag. Ráðgert er að sú lóð verði stofnuð úr núverandi lóð næst Grensásvegi. Ekki kemur til sérstakrar greiðslu vegna þessara skerðinga en Reykjavíkurborg mun annast og kosta allar þær framkvæmdir sem ráðast þarf í á ofangreindum svæðum. Aðilar skulu hafa samráð og samstarf um hönnun, útfærslu og tímasetningar einstakra verkþátta og taka fullt tillit til hvers annars við ofangreindar framkvæmdir. Einnig skulu aðilar ná saman um tilhögun viðhalds og reksturs ofangreindra svæða, þ.m.t. svæða undir bílastæði, gróður og ofanvatnslausnir, eftir því hvar endanleg lóðarmörk munu liggja. Gert er ráð fyrir að stofnaðir verði lóðarskikar undir djúpgáma sem verða hluti af lóðinni Ármúli 31 og Suðurlandsbraut 34 þegar staðsetning djúpgáma hefur verið ákveðin.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir lóðina Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, sem er leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núgildandi lóðaleigusamningur fyrir lóðina felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir lóðina er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs auk borgarráðs.

### **3. gr.**

#### ***Byggingarréttur***

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að á lóðinni verði blönduð byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 10.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag. Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar er áætlað 17.151 m<sup>2</sup>.

Til viðbótar skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 10.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar sem skilgreining á nýtingu húsnæðis verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Áætlað er að 23.721 m<sup>2</sup> verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 (141,0 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Lóðarhafar hafa áform um að skipta uppbyggingu lóðarinnar í nokkra áfanga, líklega fjóra. Gjald dagar greiðslu vegna innviða og byggingarréttar hvers áfanga skulu hlutfallast eftir byggingarmagni hvers áfanga og koma til greiðslu við afgreiðslu aðaluppdráttar hjá embætti byggingarfulltrúa. Lóðarhafar upplýsa embætti byggingarfulltrúa um áætlaðan fjölda áfanga við umsókn byggingarleyfa.

Lóðarhafar skuldbinda sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi vegna nýbygginga, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

Auk framangreindrar greiðslu skulu lóðarhafar greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða<sup>1</sup>, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

<sup>1</sup> [https://reykjavik.is/sites/default/files/b\\_nr\\_440\\_2016.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf)

CA



Gjaldldagi gatnagerðargjalds hvers áfanga fyrir lóðina er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingaráfanga og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Inneign vegna húsa sem verða rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóða lóðarhafa í samræmi við 4. og 5. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006 og 13. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007, með síðari breytingum.

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni ofanjarðar umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 3. mgr. þessarar greinar, skulu lóðarhafar greiða viðbótarbyggingaréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

Komi til sértækrar gjaldtöku eða skattlagningar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á borgarlínu skal framangreind greiðsla vegna viðbótarbyggingarmagns koma til frádráttar við ákvörðun gjaldtöku á lóðina vegna uppbyggingar borgarlínu.

#### 4. gr.

##### *Sala íbúða til Félagsbústaða hf.*

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkja lóðarhafar að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúða í húsum á lóðinni. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða, þó skal hlutfall þriggja herbergja íbúða aldrei vera hærri en 25% af heildar fjölda íbúða sem kaupréttur er nýttur af. 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 þessum íbúðum.

Lóðarhafar skuldbinda sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðunum verði innan ofangreindra stærðarmarkna. Skylda þessi fellur niður gagnvart þeim íbúðum sem Félagsbústaðir nýta ekki kauprétt sinn á.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 440.000 kr. Framangreint kaupverð á m<sup>2</sup> er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 (141,0 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðun í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, geta lóðarhafar farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 3. mgr.

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

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. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðinni, endanlega stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

EN  
B

**5. gr.**

***Kvöð um leiguíbúðir o.fl.***

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að 15% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., eru hluti þessara íbúða. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti ekki kauprétt sinn að hluta eða öllu leyti lækkar hlutfall annarra framantaldra íbúða sem því nemur.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

**6. gr.**

***Listskreyting***

Aðilar eru sammála um að veitt verði sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum sem aðilar skulu velja og útfæra í sameiningu. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga getur orðið allt að 20.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð og lóðarhafar til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum. Skal greiðsla samkvæmt þessum lið eiga sér stað þegar aðilar hafa tekið sameiginlega ákvörðun um staðsetningu og útfærslu eða að verki loknu (við listskreytingar) skv. sérstöku samkomulagi. Aðilar eru sammála um að greiðslur mega vera í formi framkvæmda.

**7. gr.**

***Framsal***

Lóðarhöfum er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543, áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar án samþykkis Reykjavíkurborgar. Borgarráð mun þó heimila framsal gegn staðfestingu á því að framsalshafi/kaupandi muni undirgangast greiðsluskyldu skv. 3. gr. og aðrar skuldbindingar og kvaðir skv. samkomulagi þessu.

Þrátt fyrir framangreint er lóðarhöfum heimilt að færa eignarhald á fasteignum og/eða lóðarréttindum til félaga sem tilheyra sömu samstæðu, þ.e. til Reita fasteignafélags hf., kt. 711208-0700, og dótturfélaga þess félags, án samþykkis Reykjavíkurborgar.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar í samræmi við þessa grein, skal þinglýst á fasteignir á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543. Skal kvöðinni aflétt um leið og greiðslur skv. 3. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið inntar af hendi, eða samkomulag þetta fellt niður af einhverjum ástæðum.

**8. gr.**

***Uppsögn***

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan 12 mánaða frá samþykkt samkomulags þessa í borgarráði er lóðarhöfum heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

**9. gr.**

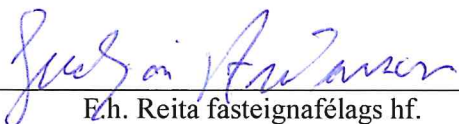
***Lagnir***

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543, fasteignanúmer F2012798 og F2012799.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann 4. mars sl.

Reykjavík, 9. mars 2021

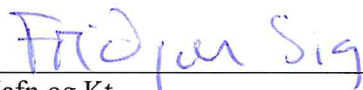


F.h. Reita fasteignafélags hf.  
og dótturfélaganna, Reitir - skrifstofur ehf. og  
Reitir - iðnaður ehf.



F.h. Reykjavíkurborgar vegna  
Reykjavíkurborgar – eignasjóðs

Vitundarvottar að réttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:



Nafn og Kt.

2608783449



Nafn og Kt.

090583-8369



Fylgiskjal nr. 1.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi, dags. 12. nóvember 2020

SUÐURLANDSBRAUT 34 - ÁRMÚLI 31 1.265.201 - BREYTT DEILISKIPULAG 2020



612

R20120128

**Yfirlýsing um kvaðir á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543, fasteignanúmer F2012798 og F2012799, í Reykjavík, vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni**

Með samkomulagi, dags. 9. mars 2021, gerðu annars vegar Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, og hins vegar Reitir fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, fyrir hönd Reitir – iðnaður ehf., kt. 530117-0570 og Reitir – skrifstofur ehf., kt. 530117-0730, (hér eftir sameiginlega nefndir lóðarhafar) samkomulag um uppbyggingu á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543, fasteignanúmer F2012798 og F2012799 (hér eftir samkomulagið).

Samkomulagið, sem skal þinglýst samhliða kvaðayfirlýsingu þessari, er m.a. um kvöð um kauprétt Félagsbústaða hf. á íbúðum á lóðunum, kvöð um leiguíbúðir á lóðunum o.fl., ásamt takmörkunum á framsali o.fl.

**Kvaðir á framangreinda lóð eru m.a. eftirfarandi:**

**1. Kvöð um sölu íbúða til Félagsbústaða hf.**

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkja lóðarhafar að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúða í húsum á lóðinni. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m<sup>2</sup> að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða, þó skal hlutfall þriggja herbergja íbúða aldrei vera hærri en 25% af heildar fjölda íbúða sem kaupréttur er nýttur af. 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 þessum íbúðum.

Lóðarhafar skuldbinda sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðunum verði innan ofangreindra stærðarmarka. Skylda þessi fellur niður gagnvart þeim íbúðum sem Félagsbústaðir nýta ekki kauprétt sinn á.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 440.000 kr. Framangreint kaupverð á m<sup>2</sup> er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 (141,0 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskrifaðardegi til greiðsludags.

Nánar er kveðið um tímamörk kaupréttarins í ákvæði 4. gr. samkomulagsins.

Kaupréttar má neyta gagnvart þeirri íbúð sem uppfyllir ofangreind stærðarmörk. Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verða lagðar inn til





byggingarfulltrúans í Reykjavík. Geta skal um kauprétt þennan sem almenna kvöð í eignaskiptayfirlýsingu um íbúðirnar sem byggðar verða og eru innan ofangreindra stærðarmarka. Þegar afstaða Félagsbústaða liggur fyrir um kauprétt þennan fellur hann niður sem kvöð á íbúðum hússins og skal kvöðinni þá aflýst.

## **2. Kvöð um leiguíbúðir o.fl.**

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að 15% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., eru hluti þessara íbúða. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti ekki kauprétt sinn að hluta eða öllu leyti lækkar hlutfall annarra framantaldra íbúða sem því nemur.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til þess að aflýsa kvöð af öðrum íbúðum en þeim sem tilgreindar eru í eignaskiptayfirlýsingu samhliða þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar eða síðar.

## **3. Kvaðir á framsali – tilgreining þeirra á þinglýsingarvottorðum.**

Lóðarhöfum er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543, áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar án samþykkis Reykjavíkurborgar. Borgarráð mun þó heimila framsal gegn staðfestingu á því að framsalshafi/kaupandi muni undirgangast greiðsluskyldu skv. 3. gr. og aðrar skuldbindingar og kvaðir skv. samkomulagi þessu.

Þrátt fyrir framangreint er lóðarhöfum heimilt að færa eignarhald á fasteignum og/eða lóðarréttindum til félaga sem tilheyra sömu samstæðu, þ.e. til Reita fasteignafélags hf., kt. 711208-0700, og dótturfélaga þess félags, án samþykkis Reykjavíkurborgar.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar í samræmi við þessa grein, skal þinglýst á fasteignir á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543. Skal kvöðinni aflétt um leið og greiðslur skv. 3. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið inntar af hendi, eða samkomulag þetta fellt niður af einhverjum ástæðum.

Kvöð þessari skal getið á veðbandayfirliti fasteignanna Ármúli 31, landeignanúmer L103543 og fasteignanúmer F2012798 og Suðurlandsbraut 34, landeignanúmer L103543 og fasteignanúmer F2012799.

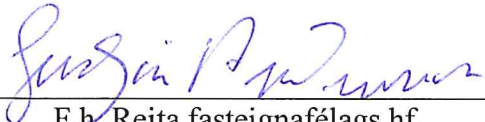
Að lokinni þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar skal geta um kvaðirnar sem í gildi eru á þinglýsingarvottorðum íbúðanna sem þær taka til.

Nánari útfærsla við fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543, réttindi, skyldur og kvaðir eru í framangreindu samkomulagi aðila, dags. 9. mars 2021



Kvaðayfirlýsingu þessari skal þinglýst á lóðina Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543, fasteignanúmer F2012798 og F2012799.

Reykjavík, 9. mars 2021

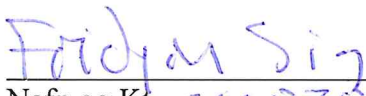


F.h. Reita fasteignafélags hf.  
og dótturfélaganna, Reitir - skrifstofur ehf.  
og Reitir - iðnaður ehf.



F.h. Reykjavíkurborgar vegna  
Reykjavíkurborgar eignasjóðs

Vitundarvottar að réttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:



Nafn og Kt. 2608783449



Nafn og Kt.

Iva Ó. Ivarsson  
090583-3369

Reykjavíkurborg  
Reykjavíkurborg - eignasjóður  
Ráðhúsið  
Tjarnargata 11  
101 Reykjavík

Reykjavík 25. maí 2022

### Yfirlýsing

Vísað er til samkomulags vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31 (S34/Á31) í Reykjavík dags. 9. mars 2021 milli Reykjavíkurborgar vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs annars vegar og Reita fasteignafélags hf. og dótturfélaganna, Reitir - skrifstofur ehf. og Reitir - iðnaður ehf (lóðarhafar) hins vegar, sbr. einnig viðauka dags. 16. maí 2022 milli framangreindra aðila og Orkureitar ehf. Samkomulagið byggir á deiliskipulagstillögu dags. 12. nóvember 2020 sem nú hefur tekið gildi sbr. auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda nr. 447, dags. 13. apríl 2022.

Samkvæmt afsali dags. 20. maí 2022 er Orkureitur ehf. afsalshafi fasteignarinnar Ármúli 31, fasteignanúmer F2012798, og landeignanúmeri L103543, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, auk allra nýbyggingarheimilda á lóðinni skv. deiliskipulagi S34/Á31. Þann 25. maí 2022 var undirritaður kaupsamningur milli Orkureits ehf. (seljandi) og Safír bygginga ehf., kt. 551021-0680 (kaupandi) þar sem framangreind fasteign ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber er seld til kaupanda.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. samnings Reykjavíkurborgar og Reita frá 9. mars 2021 er framsal fasteigna og/eða lóðarréttinda að lóðinni S34/Á31, landeignanúmer L103543, háð samþykki borgarráðs, f.h. Reykjavíkurborgar, sem yrði veitt þá aðeins að framsalshafi/kaupandi undirgangist greiðsluskyldu skv. 3. gr. samkomulagsins og aðrar skuldbindingar og kvaðir samkvæmt því.

**Fyrir hönd Safír bygginga ehf. er hér með staðfest að félagið, sem kaupandi að fasteigninni Ármúli 31, fasteignanúmer 201-2798, auk tilheyrandi lóðar og nýbyggingarheimildur lóðarinnar samkvæmt gildandi deiliskipulagi, er reiðubúið við útgáfu afsals á grundvelli kaupsamnings við Orkureit ehf. og afhendingu hins selda að undirgangast greiðsluskyldu samkvæmt 3. gr. samkomulags vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31 í Reykjavík, dags. 9. mars 2021, sbr. einnig viðauka við samkomulagið dags. 16. maí 2022, og aðrar skuldbindingar og kvaðir samkvæmt samkomulaginu.**

Safír byggingar ehf. sem kaupandi og væntanlegur afsalshafi að framangreindri fasteign og lóðarréttindum óskar hér með vinsamlegast, og með vísan til framangreindrar yfirlýsingar, eftir staðfestingu borgarráðs á því að framsal fasteignarinnar og lóðarréttinda sé heimilt til Safír bygginga ehf.

Virðingarfyllt,

f.h. Safír byggingar ehf.

Hilmar Ágústsson

Stjórnarformaður