



Borgarráð

B.M. Vallá ehf. - Samkomulag um uppbyggingu á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 auk lóðarvilyrðis á Esjumelum/Álfsnesi

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við lóðarhafa, B.M. Vallá ehf., vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðunum Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða.

Jafnframt er óskað eftir samþykki borgarráðs á lóðarvilyrði fyrir um 70.000 fermetra lóð innan skilgreinds athafnasvæðis við Esjumela, norðan vatnaskila (AT5a) eða Álfsnesi, innan eða í grennd við þau iðnaðarsvæði sem nú eru skilgreind í aðalskipulagi, sbr. einnig fylgiskjal við lóðarvilyrði, fyrir starfsemi B.M. Vallá ehf., með fyrirvara um samþykki og staðfestingu á deiliskipulagi fyrir lóð sem heimilar starfsemi fyrirtækisins.

Greinargerð

Með bréfi dags. 21. júní 2019 tilkynnti Reykjavíkurborg B.M. Vallá ehf. um uppsögn ótímabundins lóðarleigusamnings um lóðina Bíldshöfða 7 og um 17.081 fermetra borgarlandi umhverfis lóðina auk brottflutnings á starfsemi. B.M. Vallá ehf. mótmælti uppsögninni sem ólögumætri. Með fyrirbyggjandi samkomulagi hefur ágreiningurinn verið leystur. Samkvæmt samkomulaginu tekur B.M. Vallá ehf., lóðarhafi að lóðunum Bíldshöfða 7, L110564 og Breiðhöfða 3, L110566 þátt í fyrirhugaðri uppbyggingu á Ártúnshöfða með breyttri nýtingu á lóðunum.

Hugmyndir gera ráð fyrir að á lóðunum verði heimilt að byggja íbúðarhúsnæði auk þjónustu- og atvinnuhúsnæðis og að ráðist verði í gerð nýrra gatna og gerð almenningsgarðs. Ekki liggur fyrir endanleg deiliskipulagshugmynd en byggingarmagn ofanjarðar verður a.m.k. 55.000 fermetrar ofanjarðar (A+B fermetrar). Lóðirnar munu skerðast t.d. vegna almenningsgarðs en ekki kemur til sérstakrar greiðslu vegna þessarar skerðingar. Þá munu lóðamörk færast til norðurs.

Aðilar eru sammála um að lóðarhafi greiði fyrir hvern fermetra ofanjarðar undir íbúðir 12.524 kr. og undir atvinnuhúsnæði 3.622 kr., hvort sem er nýbygging, viðbygging eða breytt nýting núverandi húsa, í samræmi við samkomulagsramma Reykjavíkurborgar í samningum við lóðarhafa á Ártúnshöfða. Fjárhæðirnar er vísitölutryggð m.v. byggingarvísitölu aprílmánaðar 2019.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um að á reitnum verði allt að 20% íbúða skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf.,



búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt á allt að 5% íbúðum af þessum 20% íbúðum á umsömdu föstu verði.

Samið er um brottflutning á starfsemi B.M. Vallá ehf. af Ártúnshöfða. Flutningur skal hefjast 28. febrúar 2028 og ljúka eigi síðar en 31. desember 2030, með fyrirvara um að ekki verði tafir t.a.m. á deiliskipulagi lóðanna á Ártúnshöfða, deiliskipulagi nýrrar lóðar á Esjumelum/Álfsnesi, borgarlínu, útgáfu starfsleyfis eða uppbyggingu á Ártúnshöfða.

Samkvæmt samkomulaginu veitir Reykjavíkurborg B.M. Vallá ehf. lóðarvilyrði fyrir um 70.000 fermetra lóð á Esjumelum/Álfsmelum fyrir starfsemi fyrirtækisins, með fyrirvara um gildistöku nýs deiliskipulags fyrir lóð sem heimilar starfsemi fyrirtækisins eigi síðar en 31. desember 2024. Forsenda lóðarvilyrðisins er að B.M. Vallá ehf. fjarlægi starfsemi fyrirtækisins á lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfða 3 í samræmi við samkomulag aðila. Fyrir byggingarrétt á Esjumelum/Álfsnesi greiðist markaðsvirði samkvæmt mati tveggja óvilhallra löggiltra fasteignasala auk gatnagerðargjalda samkvæmt gjaldskrá Reykjavíkurborgar við úthlutun. Greiða skal byggingarrétt og gatnagerðargjöld innan 45 daga frá samþykkt borgarráðs áúthlutun lóðarinnar.

Ívar Örn Ívarsson

Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

1. Samkomulag Reykjavíkurborgar og B.M. Vallá ásamt fylgiskjölum, sjá lóðarvilyrði á fylgiskjali samkomulagsins nr. 5.



Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og B.M. Vallá ehf., kt. 450510-0680, Bíldshöfða 7, 110 Reykjavík, hins vegar, hér eftir sameiginlega nefndir „aðilar“, gera með sér eftirfarandi

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík.

1. gr. Inngangur

- 1.1. Með bréfi, dags. 21. júní 2019, tilkynnti Reykjavíkurborg B.M. Vallá ehf. um uppsögn ótímabundins lóðarleigusamnings um lóðina Bíldshöfða 7 og um 17.081 m² borgarlandi umhverfis lóðina og um brottflutning á starfsemi. Var lóðarleigusamningum sagt upp með tveggja ára fyrirvara frá 1. júlí 2019. Með bréfi, dags. 30. ágúst 2019, mótmælti B.M. Vallá ehf. uppsögninni sem ólögmetri.
- 1.2. Með samkomulagi þessu hafa aðilar leyst framangreindan ágreining sinn og komist að samkomulagi um brottflutning á starfsemi B.M. Vallá ehf. á lóðunum. Reykjavíkurborg afturkallar með samkomulagi þessu uppsagnarbréf sitt, sbr. þó 9.8 gr.
- 1.3. 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 Ártúnshöfða¹ í Reykjavík, en innifelur þau sérákvæði sem skilgreina þarf sérstaklega í tengslum við lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3. Samkomulagsramminn er fylgiskjal 1 með samkomulagi þessu.
- 1.4. B.M. Vallá ehf., (hér eftir nefnt „lóðarhafi“ og skulu allar tilvísanir til lóðarhafa í samkomulagi þessu jafnframt ná til síðari lóðarhafa) er lóðarhafi að:

Bíldshöfða 7, L110564, fasteignanúmer F2042927

Breiðhöfða 3, L110566, fasteignanúmer F2042999

Auk þess hefur athafnasvæði lóðarhafa náð til 17.081 m² svæðis umhverfis lóðina Bíldshöfði 7 sem ekki er innan lóðar. Lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3, auk 17.081 m² svæðisins, eru hér eftir sameiginlega nefndar lóðirnar. Lóðirnar eru sýndar á fylgiskjali 2 með samkomulagi þessu.

- 1.5. Í vinnslu er nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 og svæðið í nágrenni við þær. Samkvæmt fyrirliggjandi 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, endurbyggingu 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 greiðsluþátttöku lóðarhafa samkvæmt 4. gr. ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

¹ Um er að ræða svæði sem afmarkast af Vesturlandsvegi, Höfðabakka, Stórhöfða, Svarthöfða, Sævarhöfða að lóð Sorpu, Elliðaám frá lóð Sorpu og að gatnamótum Sævarhöfða og Bíldshöfða.

- 1.6. Lóðarhafi hefur hug á að taka þátt í uppbyggingu á Ártúnshöfða. Fyrir liggur tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur og 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 lóðarhafi annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.
- 1.7. 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 samþykkt húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017, almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 1. febrúar 2022 og samkomulagsramma um uppbyggingu í Ártúnshöfða, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. júní 2019.

2. gr. Lóð samkvæmt gildandi skipulagi og fyrirhuguð uppbygging

- 2.1. Heildarstærð athafnasvæðis lóðanna er 42.102 m². Stærð mannvirkja á lóðinni Breiðhöfða 3 eru 490,5 m² og á lóðinni Bildshöfða 7 eru 6.412,5 m², samtals 6.903 m², samkvæmt skráningu í Fasteignaskrá. Reykjavíkurborg ábyrgist gagnvart lóðarhafa að lóðamörk færist til norðurs, sbr. fylgiskjal 3. Reykjavíkurborg skal sjá um skjalalegan frágang stækkunar lóðarinnar.
- 2.2. Unnið er út frá því að í nýju deiliskipulagi fyrir þann hluta Ártúnshöfða sem lóðirnar tilheyra verði nýjar lóðir á sama svæði og Bildshöfði 7 og Breiðhöfði 3, en hluti svæðisins mun fara undir götur, gangstéttir og opin svæði. Svæði sem fer til almannaþarfa afhendist Reykjavíkurborg á sama tíma og lóðarhafi hefur flutt af lóðinni. Aðilar eru sammála um að lóðarhafi skuli fá lóðarleiguréttindi að lóðunum gegn greiðslu samkvæmt 4. gr. samkomulags þessa.
- 2.3. 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.
- 2.4. Fyrirhuguð uppbygging á Ártúnshöfða skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.
- 2.5. Inneign vegna húsa sem verða rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóða 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. Inneign gatnagerðargjalda m.v. 22. október 2020 er 45.661 m³.

3. gr. Almenningsgarður

- 3.1. Í núgildandi rammaskipulagi er gert ráð fyrir að skógurinn í Fornalundi ásamt stoðveggjum sem eru á lóðunum verði hluti af almenningsgarði sem teygir sig út í nýja byggð í Ártúnshöfða. Hugmyndir eru um að umrætt svæði verði 6.800 m² að stærð, sjá afmörkun í fylgiskjali 3. Afmörkunin og stærð svæðisins er sett fram til hliðsjónar og verður nánar ákveðið þegar deiliskipulagsvinnan er komin lengra. Það svæði sem fer undir almenningsgarð verður í eigu Reykjavíkurborgar sem sér um (1) að koma almenningsgarðinum í það horf sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi og (2) rekstur hans.
- 3.2. Fornilundur á sér merka sögu en þar hófst skógrækt um miðbik síðustu aldar. Lóðarhafi hefur á undanförunum áratugum lagt mikinn metnað í að hlúa að svæðinu og fegra það. Svæðið nýtur mikillar sérstöðu gagnvart öðrum svæðum og gert er ráð fyrir að það verði gert að opnu svæði á Ártúnshöfða, enda um að ræða fullbúið svæði sem lóðarhafi hefur útbúið á sinn kostnað. eru aðilar sammála um að lóðarhafi afhendi Reykjavíkurborg það svæði sem verður hluti almenningsgarðs, þ.m.t. Fornalund og umrædda stoðveggi, að því marki sem þeir eru innan almenningsgarðs, í því ástandi sem svæðið er í dag, að teknu tilliti til eðlilegs slits fram til afhendingartíma, til fullra umráða eigi síðar en 31. desember 2030 eða síðar, ef lóðarhafi hefur heimild til framlengingar, sbr. 9. gr.

4. gr. Greiðsluþátttaka lóðarhafa

- 4.1. 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 samþykkt borgarráðs frá 20. júní 2019 og samþykkt borgarstjórnar frá 1. febrúar 2022 samþykkir lóðarhafi að greiða hlutdeild í þessum kostnaði.² 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 reiknast skv. 4.2. – 4.5. gr.
- 4.2. Að því marki sem nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýtingu eða meira byggingarmagn en nú þegar er á lóðunum, samþykkir lóðarhafi að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar hverfisins í samræmi við fyrirhugaðar skipulagsáætlanir með greiðslu sem nemur 12.524 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) 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 hvort sem byggt sé við eldri byggingar eða ekki.
- 4.3. Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 3.622 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingarinnar og/eða viðbyggingarinnar ofanjarðar. Núverandi byggingarmagn undir atvinnuhúsnæði á hvorri lóð um sig dregst frá því byggingarmagni undir atvinnuhúsnæði sem heimilað verður í nýju deiliskipulagi, á lóðum sem stofnast á sama stað og núverandi lóðir. Nánar tiltekið þá er ekki greitt fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði, að því marki sem slíkir fermetrar atvinnuhúsnæðis eru til staðar í dag, sbr. grein 2.1. Verði í nýju deiliskipulagi heimilaðir valkvæðir fermetrar, þ.e. að lóðarhafi hafi val um hvort þeir eru nýttir undir atvinnu- eða íbúðarhúsnæði, fer um greiðslu á þeim skv. 4.2. gr.
- 4.4. Fjárhæðir skv. 4.2. og 4.3. gr. skulu bundnar byggingarvísitölu miðað við grunnvísitölu í apríl 2019, 142,4 stig, og tekur breytingum í samræmi við breytingar á vísitölunni miðað við þá grunnvísitölu til greiðsludags (miða skal við byggingarvísitölu Hagstofu Íslands, grunnur 2010=100).
- 4.5. Greiðsla fyrir byggingarréttinn miðar við heimilað hámarksbyggingarmagn ofanjarðar samkvæmt endanlegu deiliskipulagi, sbr. 2. gr. samkomulags þessa, að því marki sem nýtt deiliskipulag lóðar heimilar breytta nýtingu eða meira byggingarmagn en nú þegar er á lóð.
- 4.6. Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem tók gildi með birtingu í Stjórnartíðindum þann 18. janúar 2022 gerir ráð fyrir 2-8 hæða húsum á svæðinu sem lóðir lóðarhafa falla innan, sjá töflu 3.1 í aðalskipulagi.
- 4.7. Byggingarmagn ofanjarðar á nýjum lóðum verður í nýju deiliskipulagi a.m.k. 55.000 m² (A+B rými) ofanjarðar. Stefnit skal að því í nýju deiliskipulagi að a.m.k. 22.400 m² neðanjarðar (A+B rými), nema lóðarhafi vilji annað. Aðilar samkomulags þessa eru sammála um að vinna sameiginlega að gerð deiliskipulags sem verði í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og að í deiliskipulagi skuli a.m.k. 85% samþykkt byggingarmagns ofanjarðar fara undir íbúðarhúsnæði en verði að öðru leyti atvinnuhúsnæði. Byggingarmagn getur þar af leiðandi aukist.
- 4.8. Ef framangreint byggingarmagn ofanjarðar skv. gr. 4.7. skerðist eða hlutfall íbúðarhúsnæðisfermetra fer undir 85% hefur lóðarhafi heimild til að fara fram á endurskoðun á greiðsluþátttökuákvæði þessu og skal endurskoðunin miðast við að gera lóðarhafa eins settan og að byggingarmagn hefði ekki sætt skerðingu og/eða hlutfall íbúða hefði ekki farið undir 85% (þrátt fyrir 2.3 gr.). Þannig skal tekið tillit til þess ef byggingarmagn skerðist en hlutfall íbúða er yfir 85%, eða ef hlutfall íbúða fer undir 85% en byggingarmagn eykst, við mat á því að gera lóðarhafa eins settan. Náist ekki samkomulag um endurskoðun, skal leiðrétting fjárhæðar ákveðin samkvæmt mati dómkvaddis matsmanns sem skal meta fjárhagsleg áhrif skerðingar og/eða lækkunar hlutfalls íbúða, sem skal leiða til leiðréttingar á fjárhæðum í 4.2 og 4.3 gr. Ef, eftir að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt, verður samþykkt meira byggingarmagn en sem nemur hámarksbyggingarmagni samkvæmt deiliskipulagi sem hefur tekið gildi skal lóðarhafi greiða, sbr. ákvæði 4.2. – 4.5. gr., fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

² Aðilum er ljóst að mál sé rekið fyrir dómstólum vegna lögmætis slíks kostnaðar. Af hálfu lóðarhafa er fyrirvari gerður um lögmæti kostnaðarins enda vill lóðarhafi vera eins settur og aðrir lóðarhafar, hvað slíkan kostnað varðar.

5. gr. Gjaldlagi og önnur gjöld

- 5.1. Gjaldlagi greiðslna samkvæmt 4. gr. er 90 dögum eftir samþykkt bygginganefndarteikninga hjá embætti byggingafulltrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á notkun á hverri lóð, þó eigi síðar en við útgáfu byggingarleyfis. Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóð hafi greiðsla vegna þeirrar lóðar ekki verið greidd.
- 5.2. Greiði lóðarhafi ekki umsamda greiðslu á gjalddaga og vanskil vara 90 daga eða lengur er Reykjavíkurborg heimilt að leysa til sín viðkomandi lóð án greiðslu.
- 5.3. Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulagsframkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

6. gr. Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

- 6.1. Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúða í íbúðarhúsum á hverri lóð lóðarhafa, nema lóðarhafi og Félagsbústaðir hf. komi sér saman um annað fyrirkomulag. 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 flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Félagsbústaðir hf., í samvinnu við lóðarhafa, hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, þ.m.t. frágangur gólfefna, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.
- 6.2. Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 460.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2019, 142,4 stig, og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags (miða skal við byggingarvísitölu Hagstofu Íslands, grunnur 2010=100).
- 6.3. Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðum í lögum um almennar íbúðir áður en kaupréttur er nýttur getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs.
- 6.4. Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða hf. samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík og skal senda afrit til Reykjavíkurborgar. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann nýti sér hann.
- 6.5. 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.
- 6.6. Útbúinn skal viðauki við núverandi lóðarleigusamninga og sérstök kvaðayfirlýsing, sbr. 10. gr., sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir lóðarhafa. Í kvaðayfirlýsingunni skal koma fram að

(a) sé samið um hærra kaupréttarverð við aðra lóðarhafa á Ártúnshöfða, eða

(b) Félagsbústaðir hf. við nýtingu kaupréttar á Ártúnshöfða greiða hærra verð, en sem nemur framangreindu kaupréttarverði,

á grundvelli samkomulagsramma um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog, fylgiskjal 1, til annarra lóðarhafa á Ártúnshöfða, skal kaupréttarverðið hækka því til samræmis eða, eftir atvikum, greitt til viðbótar til lóðarhafa innan 30 daga frá kröfu þar um. Nýti kaupréttarhafi sér ekki kaupréttinn skal kvöð um hann aflétt.

7. gr. Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

- 7.1. Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðunum að allt að 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. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti kauprétt á allt að 5% íbúða að hluta eða öllu leyti teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.

- 7.2. Kvaðarinnar skal getið í viðauka við núverandi lóðarleigusamninga sem þinglýst verður sem kvöð á lóðirnar og skal sú kvöð færast yfir á nýjar lóðir sem stofnaðar verða innan lóðanna.
- 7.3. Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skal lóðarhafi tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð og hefur lóðarhafi ákvörðunarvald til þess að ákveða hvaða íbúðir falli undir kvöðina og, eftir atvikum, breytingar á því hvaða íbúðir falli undir kvöðina, sbr. þó rétt Félagsbústaða hf. samkvæmt 6. gr.

8. gr. Listskreyting

- 8.1. Veitt verður sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum utan lóða eða á húsum á deiliskipulagssvæðinu. Lóðarhafar í öllu hverfinu munu sameiginlega leggja til 300 millj.kr. Hlutdeild lóðarhafa er innifalin í greiðslu skv. 4. 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. Kvöð um brottflutning á núverandi starfsemi

- 9.1. Lóðarhafi fellt á að öll núverandi starfsemi á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 skuli flytjast af lóðunum. Flutningur skal hefjast eigi síðar en 28. febrúar 2028 og hafa lokið eigi síðar en 31. desember 2030. Áfangaskipting flutningsins, eins og hann er áætlaður, má sjá í fylgiskjali 4 sem er hluti af samkomulagi þessu.

- 9.2. Skilyrði framangreinds er að:

- (1) engar tafir verði á flutningi starfsemi lóðarhafa til Esjumela/Álfness, af völdum annarra aðila en hans sjálfs, en með því er m.a. átt við ef
 - a. deiliskipulag lóðarinnar að Esjumelum/Álfsnesi, sbr. 14. gr., hefur ekki tekið gildi þann 31. desember 2024,
 - b. deiliskipulag samkvæmt lið a. er síðar fellt úr gildi (í þessu tilviki nemur frestur þeim tíma sem líður þar til deiliskipulag liggur fyrir og hefur ekki verið ógilt),
 - c. B.M. Vallá ehf. óskar eftir úthlutun lóðar á grundvelli lóðarvilyrðis í fylgiskjali 5, þegar deiliskipulag fyrir umrædda lóð hefur tekið gildi og Reykjavíkurborg hefur ekki úthlutað lóð til samræmis við lóðarvilyrðið innan 6 mánaða frá því að beiðni um úthlutun berst,
 - d. lóðarhafi hefur ekki fengið starfsleyfi að Esjumelum/Álfsnesi, sambærilegum því sem lóðarhafi hefur í dag, innan 6 mánaða frá því að sótt er um slíkt starfsleyfi,
 - e. deiliskipulag fyrir Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 hafi ekki tekið gildi þann 31. desember 2024 og/eða
- (2) uppbygging Ártúnshöfða tejist ekki en með því er átt við að
 - a. fyrsta lota borgarlínu, frá Ártúnshöfða að Lækjartorgi, hafi verið byggð og tekin í notkun 31. desember 2026 og/eða
 - b. deiliskipulag vegna svæðis 1 og 2 á Ártúnshöfða, sbr. fylgiskjal 6 hafi tekið gildi eigi síðar en 31. desember 2023.
 - c. 60% lóða á svæði 1 og 2 sem afmarkaðar eru á fylgiskjali 6 verði ekki komnar með byggingu á byggingarstig 2 árið 2027.

- 9.3. Komi til slíkra tafa skal framlengja framangreindan frest um þann tíma sem nemur slíkri töf. Komi til þess að tafir verða á fleiri en einum lið leggst sá tími ekki saman heldur framlengist framangreindur frestur þá um þann tíma sem nemur þeirri töf sem lengst er. Aðilar lýsa þó jafnframt yfir vilja til að leitast við að liðka fyrir hagsmunum hvors annars í tengslum við samkomulag þetta m.a. þannig að ónauðsynlegar tafir verða ekki á uppbyggingu á Ártúnshöfða né á úthlutun lóðar á Esjumelum/Álfsnesi.

- 9.4. Reykjavíkurborg ábyrgist að umsögn skipulagsfulltrúa vegna starfsleyfis lóðarhafa verði ekki neikvæð vegna skipulags- eða lóðamála þangað til að framangreindur frestur, eins og hann kann að vera framlengdur, rennur út, en ábyrgðaryfirlýsing þessi á ekki við komi til þess að lóðarhafi brjóti verulega gegn skilmálum starfsleyfisins þannig að leyfisveitandi ógildi það með lögumætum hætti.
- 9.5. Ábyrgðaryfirlýsing þessi takmarkast við B.M. Vallá en nær ekki til síðari lóðarhafa nema um það sé sérstaklega samið.
- 9.6. Svo fljótt sem auðið er eftir undirritun þessa samkomulags skal B.M. Vallá sækja um framlengingu á starfsleyfi. Hafi B.M. Vallá fyrir 1. júní 2022 sótt um og ekki fengið framlengt starfsleyfi til a.m.k. 31. desember 2030 er B.M. Vallá heimilt að rifta samkomulagi þessu og viðauka gerðan við lóðarleigusamning sbr. 10. gr. með sannanlegri tilkynningu til Reykjavíkurborgar eigi síðar en 31. desember 2022. Við riftun fellur lóðarvilyrði, dags. sama dag og samkomulag þetta, ekki niður.
- 9.7. Komi til riftunar vegna 9.6. gr. raknar við uppsögn, dags. 21. júní 2019, og skal uppsagnarfrestur vera fjögur ár frá riftunardegi. B.M. Vallá áskilur sér allan rétt til að hafa uppi varnir varðandi lögmati uppsagnarinnar, þ.m.t. skaðabótakröfu.
- 9.8. Standi lóðarhafi ekki við að flytja starfsemi af lóðunum í samræmi við samkomulag þetta er Reykjavíkurborg heimilt að rifta samkomulaginu og viðauka gerðan við lóðarleigusamning sbr. 10. gr. og skulu þá allir samningar gerðir á grundvelli samkomulagsins, að undanskildu lóðarvilyrði, sbr. 14. gr., falla niður. Hafi lóðarhafi efnt samkomulagið að hluta skal riftun einungis ná til þess hluta sem vanefndin nær til. Við riftun vegna vanefndar á flutningi raknar við uppsögn, dags. 21. júní 2019, og skal uppsagnarfrestur talinn liðinn. Lóðarhafi áskilur sér allan rétt til að hafa uppi varnir varðandi lögmati uppsagnarinnar, þ.m.t. skaðabótakröfu.

10. gr. Viðauki við lóðarleigusamninga

- 10.1. Samhliða eða svo fljótt sem auðið er eftir undirritun samkomulags þessa (og aldrei síðar en mánuði eftir undirritun samkomulags þessa) skal lóðarhafi, og eftir atvikum veðhafar viðkomandi lóðar, undirrita og þinglýsa viðauka við lóðarleigusamning lóðanna Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3. Viðaukar við lóðarleigusamninga skulu innihalda eftirfarandi ákvæði:
- Skuldbindingu lóðarhafa (og veðhafa, ef við á) um að undirrita annan viðauka við lóðarleigusamning um lóðirnar áður en nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar hefur tekið gildi, þar sem fjárhæð greiðsluþátttöku lóðarhafa á hverri lóð er reiknuð út í samræmi við 4. gr. samkomulagsins.
 - Bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðunum innan eða utan samstæðu B.M. Vallá ehf. 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 lóðunum eru, eða eftir atvikum viðkomandi lóð, skv. samkomulagi þessu.
 - Kvöð um að allt að 20% íbúða á lóð skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraðra.
 - Kauprétt Félagsbústaða hf. á allt að 5% íbúða á hverri lóð, sbr. 6. gr. samkomulags þessa. Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 460.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2019, 142,4 stig, og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.
 - Heimild Reykjavíkurborgar til að rifta lóðarleigusamningi viðkomandi lóðar og eftir atvikum viðauka við lóðarleigusamning ef lóðarhafi viðkomandi lóðar vanefnir greiðslur skv. 4. gr. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.
 - Standi lóðarhafi ekki við að flytja frá lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 í samræmi við samkomulag aðila fellur samkomulag aðila og lóðarleigusamningur fyrir lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 sjálfkrafa úr gildi og skulu þær, að því leyti sem þær hafa ekki verið framseldar með samþykki borgarráðs, renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu. Sama á við um lóðir sem stofnaðar hafa verið úr lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3.

- g. Bann við framsali, sbr. lið b., skal getið á veðbandayfirliti fasteigna á lóðunum. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta framsalsbanni af hverri lóð fyrir sig þegar greiðslur samkvæmt 4. gr. hafa verið greiddar.

11. gr. Fyrirvari Reykjavíkurborgar um framkvæmdir

- 11.1. Vinna við deiliskipulag á lóðunum er ekki hafin og því liggur ekki fyrir hvort lóðirnar verði skipulagðar sér eða sem hluti af stærri deiliskipulagsreit.
- 11.2. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hefja ekki undirbúning framkvæmda sem nauðsynlegar eru á lóðunum standi lóðarhafi ekki við frest skv. 9. gr., eins og hann kann að vera framlengdur.
- 11.3. Miðað er við að ný deiliskipulagsáætlun fyrir deiliskipulagsreitinn verði samþykkt til auglýsingar innan 24 mánaða frá því að fyrir liggja samningar við lóðarhafa á reitnum.

12. gr. Lóðarleigusamningar

- 12.1. Þegar greiðslur samkvæmt 4. gr. hafa verið greiddar mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga. Samhliða falla eldri lóðarleigusamningar úr gildi.
- 12.2. Lóðarleigusamningar fyrir íbúðahúsalóðir verða til 75 ára. Lóðarleigusamningar fyrir atvinnuhúsalóðir verða til 50 ára. Lóðir þar sem skipulag heimilar íbúðir og atvinnustarfsemi skilgreinast sem íbúðahúsalóðir.

13. gr. Lagnir

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

14. gr. Lóðarvilyrði

- 14.1. Samhliða undirritun samkomulags þessa veitir Reykjavíkurborg B.M. Vallá ehf. vilyrði fyrir um 70.000 m² lóð á Esjumelum/Álfsnesi sem heimilar byggingu á allt að 10.000 m² húsnaði. Lóðarvilyrðið er fylgiskjal 5.

15. gr. Ýmis ákvæði

- 15.1. Komi til þess að Reykjavíkurborg geri samning við aðra lóðarhafa um uppbyggingu, s.s. um breytta notkun og/eða aukið byggingarmagn, á Ártúnshöfða, sem hafi að geyma ákvæði sem eru til viðbótar ákvæðum samkomulags þessa, eða meira ívilnandi fyrir viðkomandi lóðarhafa, skal Reykjavíkurborg bjóða lóðarhafa, skriflega innan 30 daga frá undirritun hvers slíks samnings, að breyta samkomulagi þessu þannig að lóðarhafi verði eins settur og viðkomandi lóðarhafi. Skal lóðarhafi ákveða sig innan 60 daga, eftir atvikum eftir að hafa fengið frekari upplýsingar frá Reykjavíkurborg, hvort hann vilji breyta samkomulagi þessu. Kjósi lóðarhafi að breyta samningi þessum skal hann upplýsa Reykjavíkurborg um það skriflega og telst þá samkomulagi þessu breytt að breyttu breytanda.
- 15.2. Allar aðrar breytingar á samkomulagi þessu skulu vera skriflegar og öðlast ekki gildi fyrr en við samþykkt borgarráðs.
- 15.3. Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á eftirtaldar lóðir:

Bíldshöfða 7, L110564, fasteignanúmer F2042927

Breiðhöfða 3, L110566, fasteignanúmer F2042999

- 15.4. Samkomulag þetta er gert í tveimur samhljóða eintökum og skal hver samningsaðili halda eftir einu eintaki.
- 15.5. Samkomulagið er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

----- Undirritanir á næstu síðu -----

F.h. B.M. Vallá ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift og dagsetningu:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Fylgiskjöl:

1. Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingar á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog.
2. Núverandi lóðir.
3. Drög að afmörkun almenningsgarðs og áætluð ný lóðamörk.
4. Áfangaskipting brottflutnings.
5. Lóðarvilyrði.
6. Svæðisskipting á Ártúnshöfða og afmörkun lóða á svæði 1 og 2 skv. gr. 9.2 (2) c.

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 stofnlagna, 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. fyrr 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. Greiðslupátttaka hvers lóðarhafa byggir á verðmætaukningu viðkomandi fasteignar, sem getur falist í breyttri nýtingu á húsnæði, þ.e. auknum byggingarheimildum/byggingarmagni og/eða úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.
9. Greiðslupátttaka 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 greiðsluþátttöku 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, 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.
 - 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.

Athafnasvæði BM-Vallár

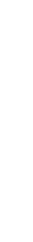
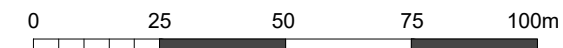
4.056.4 og 4.056.6



Svæði á lóð Þórðarhöfða 4
sem Reykjavíkurborg
úthlutaði BM-Vallá 1985
202 m²

Svæði á borgarlandi sem
BM-Vallá hefur lagt undir
starfsemi sína
503 m²

Mælikvarði 1:1500 (A3)



Athafnasvæði BM-Vallár

42102 m²



Stærðir

Lóð B.M.Vallá í dag: ~ 42.600 m²

Lóð Brimborgar í dag: ~ 4.400 m²

Alls í dag: ~ 47.000 m²

Skipulagssvæði (uppfærð stærð): ~49.000 m²

Þar af B.M.Vallá: ~ 44.600 m²

Opið svæði innan skipulagsmarka: ~6.800 m²



Skýringarmynd 1:2000 @ a4

Stærðir

Lóð B.M.Vallá í dag: ~ 42.600 m²

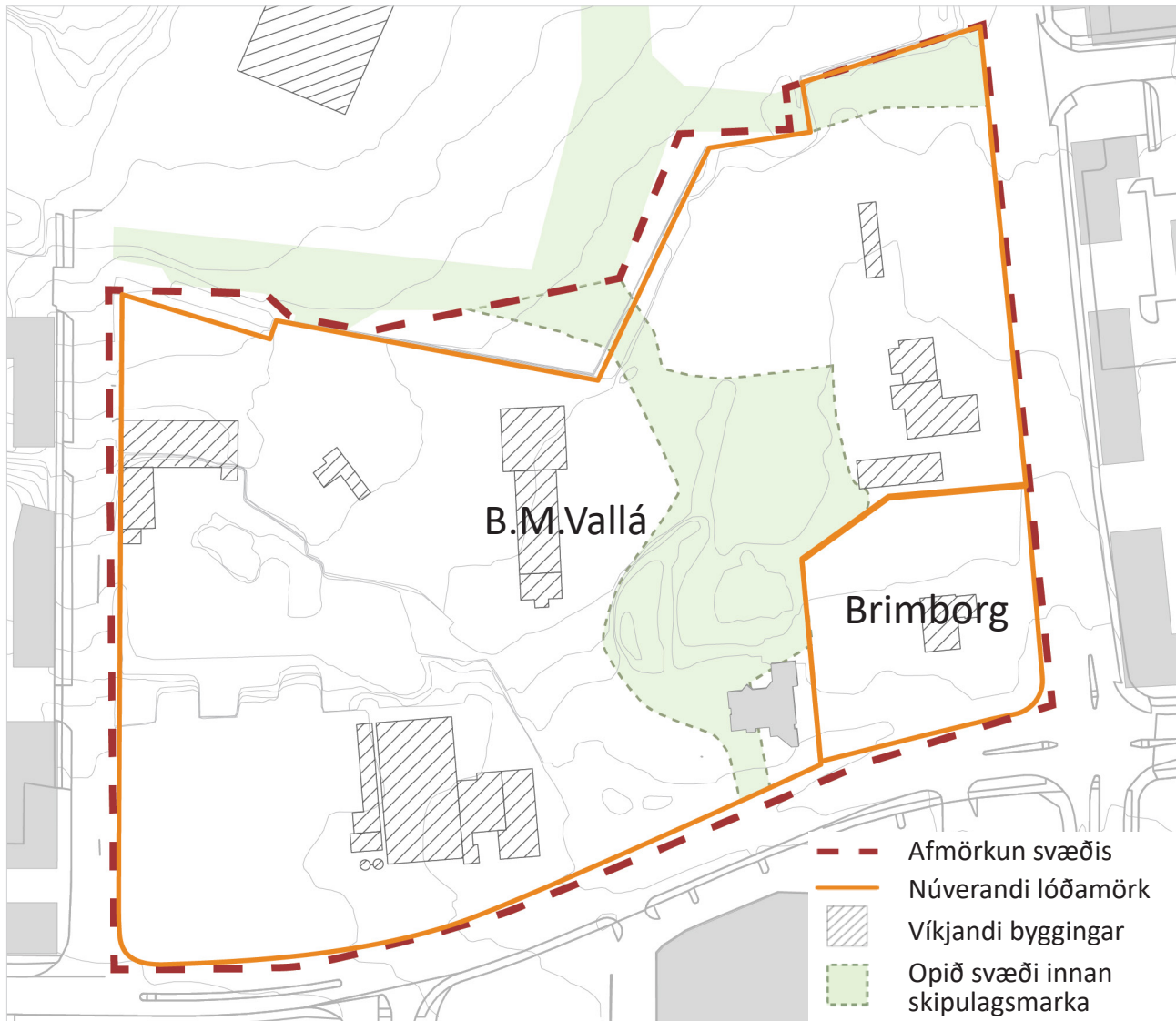
Lóð Brimborgar í dag: ~ 4.400 m²

Alls í dag: ~ 47.000 m²

Skipulagssvæði (uppfærð stærð): ~49.000 m²

Þar af B.M.Vallá: ~ 44.600 m²

Opið svæði innan skipulagsmarka: ~6.800 m²



Skýringarmynd 1:2000 @ a4

ATH – stærðir og afmarkanir eru til viðmiðunar.

Staðfesta og/eða mæla þarf upp svæðið til að fá réttar upplýsingar.

MINNISBLAÐ

Dags.: 17. febrúar 2022
Efni: Brottflytingur starfsemi af Bíldshöfða 7 / Breiðhöfða 3
Til: Reykjavíkurborgar
Frá: BM Vallá ehf.

Viðræður hafa staðið við Reykjavíkurborg undangengin tvö ár um framlengingu lóðarleigusamninga félagsins við Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 og úthlutun nýrrar lóðar fyrir starfsemi BM Vallá ehf. við Esjumela eða á Álfnesi. Í tengslum við þær viðræður hefur Reykjavíkurborg óskað eftir áætlun um brottflyting félagsins af núverandi starfsstöð, að því gefnu að samkomulag náist um framlengingu lóðarleigusamninga og úthlutun nýrrar lóðar. Meðfylgjandi minnisblað hefur að geyma fyrstu drög að slíkri áætlun. Rétt er að setja fyrirvara við tímasetningar í ljósi þess að ekki liggur fyrir hvaða lóð félagið mun fá úthlutað, hver staða á skipulagsvinnu vegna nýrrar lóða er né hversu langan tíma mun taka að ljúka slíkri vinnu. Þetta minnisblað um brottflyting starfsemi af Bíldshöfða 7 / Breiðhöfða 3 ber að skoða í því ljósi.

Almennt gildir um flytinga allra rekstrareininga félagsins að byggja þarf nýja aðstöðu frá grunni áður en flytingur á sér stað. Ekki er um að ræða tilflyting á neinum fastafjármunum öðrum en lausum búnaði og tækjum á hjólum. Öll verksmiðjuframléiðsla felur því í sér nýfjárfestingu í húsnæði og framléiðslubúnaði. Starfsemi á núverandi starfslóð þarf því að vera óröskuð uns ný verksmiðja hefur verið byggð og henni tryggð nauðsynleg starfsleyfi.

Upphaf flytinga:

Með hliðsjón af reynslu félagsins við endurstaðsetningu Björgunar ehf. er gert ráð fyrir að 2-3 ár muni taka að ljúka skipulagsvinnu og endanlegri úthlutun lóðar. Jarðvinna og vinna við veltengingu lóðar gæti því hafist í fyrsta lagi 2024 og vinna við endurstaðsetningu fyrstu rekstrareininga gæti hafist í kjölfarið. Ráðgert að fyrstu rekstrareiningar flytjist á nýja lóð í fyrsta lagi árið 2025 en í síðasta lagi á fyrstu mánuðum ársins 2028. Í minnisblaði þessu er miðað við að fyrst rekstrareingar flytjist árið 2025 en dragist það, breytast neðangreindar dagsetningar að breyttu breytanda.

2025-2027: Hellu- og múrverkmiðja

Gert er ráð fyrir að byrjað verði á endurstaðsetningu hellu- og múrframléiðslu í fyrsta lagi á árinu 2025. Nýjar verkmiðjur ættu að vera tilbúnar á 12-18 mánuðum. Byggja þarf nýtt framléiðsluhúsnæði og starfsmannaaðstöðu auk þess sem hanna þarf alla aðkomu og uppbyggingu svæðisins í heild. Fyrsti áfangi felur í sér byggingu u.þ.b. 6000 fermetra í byggingum auk hráefnalagers og lagersvæðis fyrir framléiðsluvörur.

Gert er ráð fyrir að taka mætti nýjar verkmiðjur í notkun í fyrsta lagi um mitt ár 2026 og árið 2027 gæti (í fyrsta lagi) verið nýtt til frekari þróunar á lóð og aðstöðu á svæðinu.

Þessi starfsemi tekur stærstan hluta núverandi lóðar við Bíldshöfða og Breiðhöfða auk starfsaðstöðu í Norðurhrauni 1.

2027: Skrifstofa og sölustarfsemi auk smáeiningaframleiðslu

Flutningur þessara eininga myndi fylgja fljótlega í kjölfarið á hellu- og múrverksmiðju. Um er að ræða nokkuð minna umfang í byggingum eða 2-3000 fermetra alls.

Með flutningi söludeildar er öll starfsemi á Breiðhöfða 3 farin og uppbygging á þeirri lóð gæti hafist af fullum krafti í fyrsta lagi 2027/2028.

2027-2028: Steypustöð og verkstæði

Gert er ráð fyrir að stærstum hluta aðstöðsköpunar og byggingarframkvæmda verði lokið áður en til þessa flutnings kemur. Þó þyrfti að byggja undir verkstæði félagsins en uppsetning steypustöðvar er að stærstum hluta uppsetning á stálvirki. Með flutningi steypustöðvar væri öll starfsemi farin af Bíldshöfða 7.

Uppbygging meðfram Bíldshöfða og niður með Þórðarhöfða gæti hafist síðla árs 2028.

Sem fyrr segir er þessi fyrsta áætlun talsverðri óvissu háð og gæti hliðrast í samræmi við ákvæði samnings um endurstaðsetningu félagsins, dragist úthlutun nýrrar lóðar á langinn eða ef uppbygging á Ártúnshöfða verður ekki í takt við þær tímaáætlanir sem nú er gengið út frá. Hins vegar mætti einnig hraða brottflutningi gangi þau áform hraðar en nú er gert ráð fyrir.

Vilyrði til B.M. Vallá ehf. um úthlutun á lóð fyrir starfsemi fyrirtækisins

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, veitir hér með B.M. Vallá ehf., kt. 450510-0680, vilyrði fyrir um 70.000 fermetra lóð, með fyrirvara um gildistöku nýs deiliskipulags sem heimilar starfsemi B.M. Vallá ehf. eins og hún er við undirritun þessa vilyrðis, afmarkar lóðina og heimilar byggingu á um 10.000 fermetra húsnæði, eigi síðar en þann 31. desember 2024, sbr. 9. gr. samkomulags aðila vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. sama dag og lóðarvilyrði þetta. Lóðin verður staðsett innan skilgreinds athafnasvæðis við Esjumela, norðan vatnaskila (AT5a) eða Álfsnesi, innan eða í grennd við þau iðnaðarsvæði sem nú eru skilgreind í aðalskipulagi, sjá fylgiskjal I. Endanleg stærð lóðar, staðsetning og byggingarréttur verður ákveðin í samþykktu deiliskipulagi.

Forsenda lóðarvilyrðis þessa er að B.M. Vallá ehf. fjarlægi starfsemi fyrirtækisins á lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfða 3, í samræmi við 9. gr. samkomulags aðila vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. sama dag og lóðarvilyrði þetta.

Hægt verður að óska eftir úthlutun lóðarinnar samkvæmt lóðarvilyrði þegar deiliskipulag sem afmarkar lóðina hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Fyrir byggingarrétt lóðarinnar greiðist markaðsvirði að mati tveggja óvilhallra löggiltra fasteignasala auk gatnagerðargjalda samkvæmt gjaldskrá við úthlutun, og tilnefna aðilar sinn hvorn fasteignasalann. Að kröfu annarshvora aðila geta aðilar komið sér saman um þriðja fasteignasalann og skal þá miðað við meðaltal þeirra þriggja. Greiða skal byggingarrétt og gatnagerðargjöld innan 45 daga frá samþykkt borgarráðs á úthlutun lóðarinnar.

Lóðarvilyrði þetta er veitt án auglýsingar á lóðinni á grundvelli þess að verið er að liðka fyrir uppbyggingu á Ártúnshöfða.

Nánari lóðaskilmálar verða settir í úthlutunarbréf lóðarinnar og lóðarleigusamning sem gerður verður um lóðina þar sem þær kvaðir sem gilda munu um lóðina koma fram. Lóðarleigusamningur til 50 ára verður gefinn út þegar framangreindar greiðslur hafa átt sér stað.

Komi til úthlutunar lóðar á grundvelli vilyrðis þessa skal B-dagur samkvæmt almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum vera 28. febrúar 2028. Ef frestur til brottflutnings samkvæmt 9. gr. samkomulags aðila dags. í dag verður framlengdur, vegna ástæðna sem upptaldar eru í ákvæðinu, skal framlengja B-dag um þann tíma sem nemur slíkri töf.

Óski B.M. Vallá ehf. ekki eftir úthlutun lóðarinnar fyrir 31. desember 2026 fellur lóðarvilyrðið úr gildi. Komi til framlengingu á frestum skv. 9. gr. samkomulags aðila, dags. sama dag og lóðarvilyrði þetta, framlengist frestur B.M. Vallá ehf. til að óska eftir úthlutun lóðarinnar um þann tíma sem nemur slíkri töf.

Óheimilt er að framselja réttindi og skyldur samkvæmt lóðarvilyrði þessu nema með samþykki borgarráðs.

Reykjavík, __. febrúar 2022

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

f.h. B.M. Vallá ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun aðila:

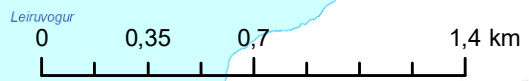
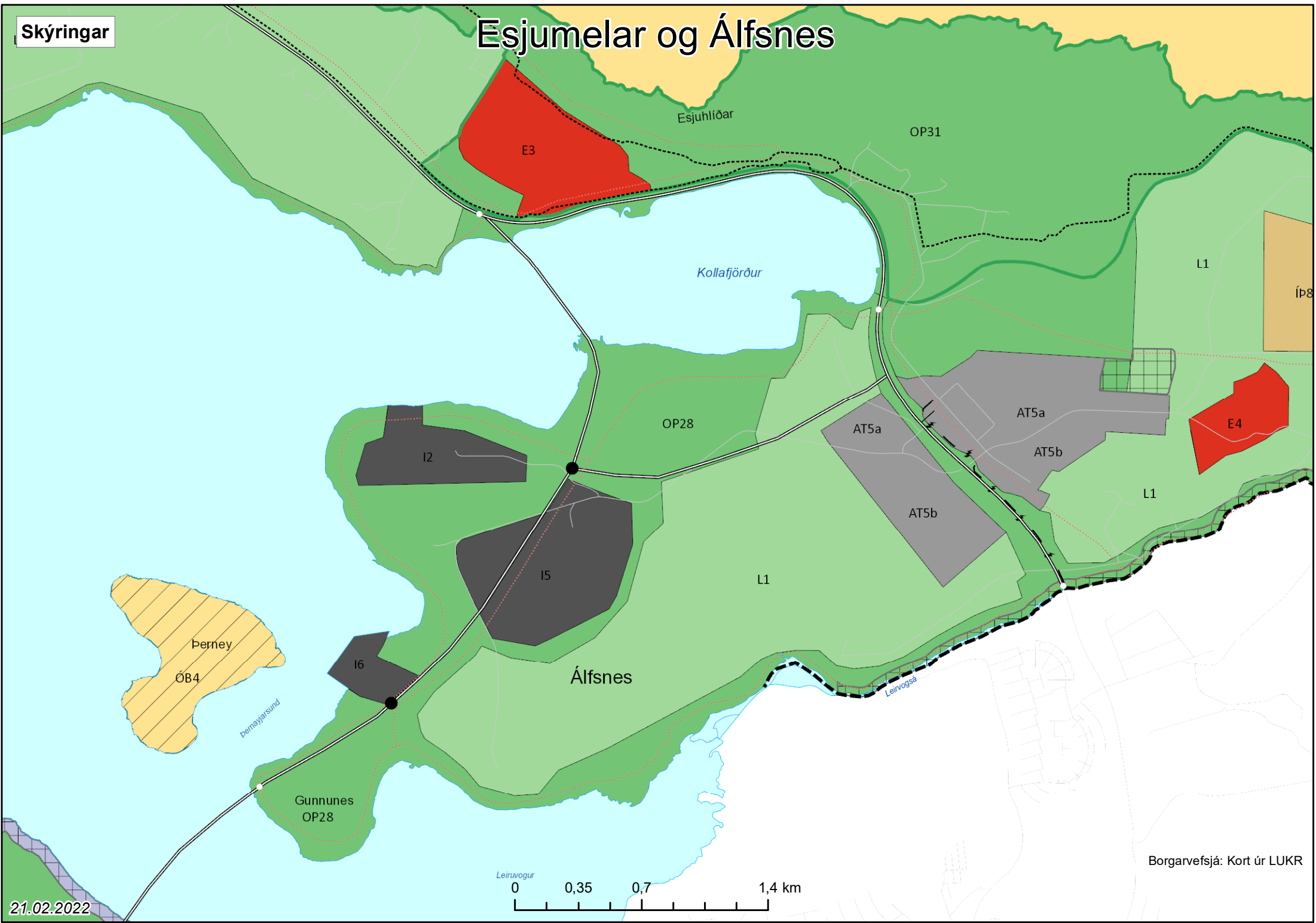
Nafn og kt.

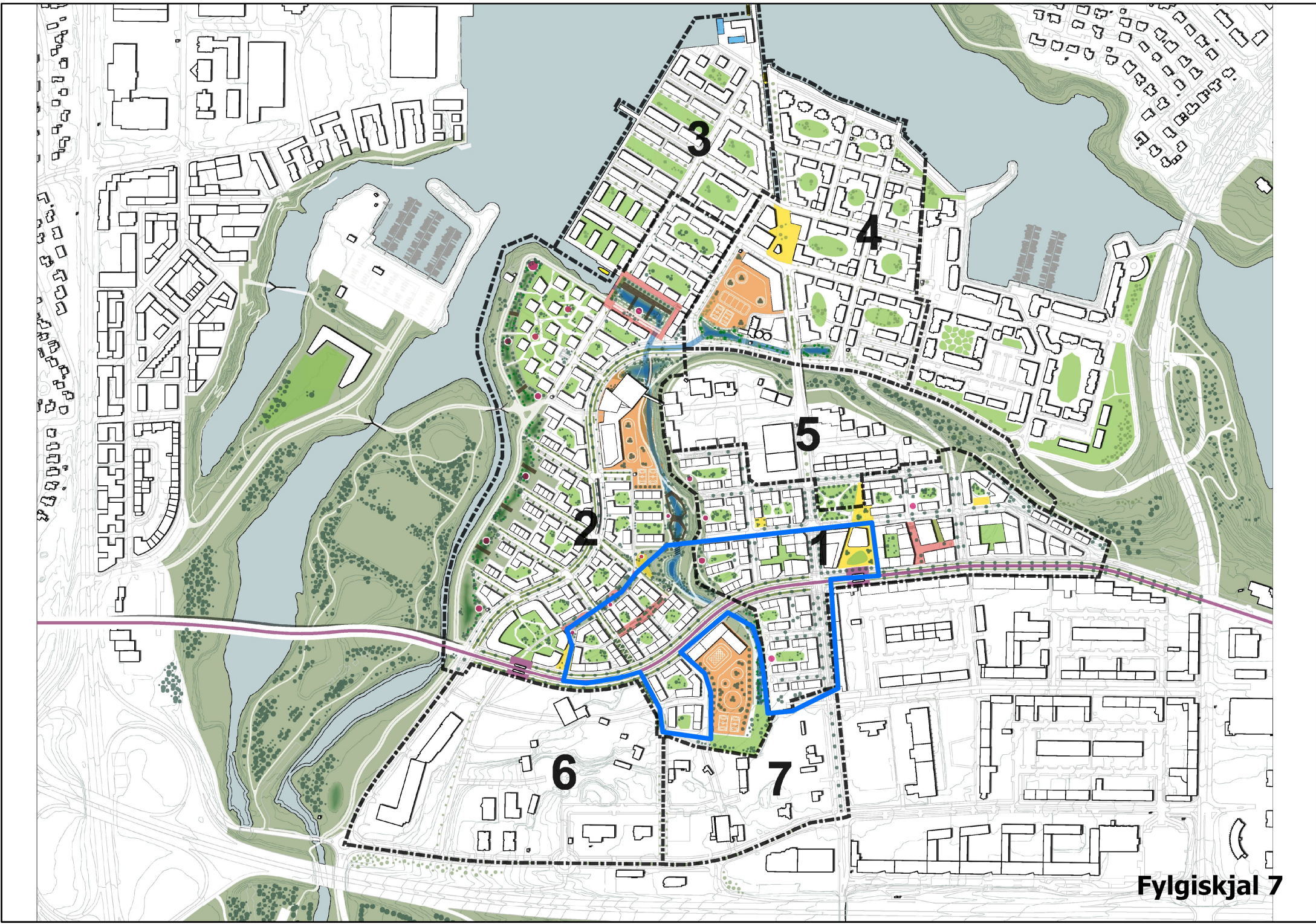
Nafn og kt.

Fylgiskjal:

1. Afmörkun svæðis undir lóð.

Esjumelar og Álfisnes





Fylgiskjal 7