



Reykjavík, 4. júní 2024

MSS24050123

Borgarráð

Nauthólsvegur 87, framleiga byggingarréttar

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að heimila Grunnstoð ehf. kt. 701211-1030 að framleigja til Nauthólsvegar 87 hses., kt. 690321-0840, byggingarrétt á lóð við Nauthólsveg 87, áður lóðarhluti D á lóð við Nauthólsveg 83.

Borgarráð samþykkti þann 24. nóvember 2016 að veita Grunnstoð ehf. 12% stofnframlag til byggingar íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016 vegna óstofnaðrar húseignasjálfs eignastofnunar. Í þessari framleigu felst úthlutun lóðarinnar í skilningi 1. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016 og telst samþykki á framleigu þessari til stofnframlags Reykjavíkurborgar vegna verkefnis Nauthólsvegar 87 hses. við Nauthólsveg 87.

Greinargerð:

Á fundi sínum þann 12. október 2017 samþykkti borgarráð að úthluta Grunnstoð ehf. lóð og byggingarrétti fyrir fjölbýlishús að Nauthólsvegi 83 fyrir samtals 370 íbúðir á fjórum reitum. Úthlutun þessi byggði á samkomulagi Reykjavíkurborgar og Háskólans í Reykjavík dags. 13. febrúar 2007, viðauka dags. 13. júní 2008, samkomulagi dags. 6. apríl 2011 og viðauka dags. 17. maí 2017, milli sömu aðila. Á fundi sínum þann 6. apríl 2017 samþykkti borgarráð að heimila Grunnstoðum ehf. að framleigja byggingarrétt af lóðarhlutanum reit A á lóðinni Nauthólsvegur 83 til Nauthólsvegar 83 hses. Í erindi þessu er óskað eftir samþykki fyrir samskonar framleigu fyrir reit D eða Nauthólsveg 87.

Reykjavíkurborg mun ekki krefjast endurgreiðslu andvirðis stofnframlagsins. Endurgreiði Nauthólsvegar 87 hses., andvirði þess stofnframlags sem það hefur fengið frá HMS, áður en 50 ára skilgreindur leigutími rennur út, fellur framleigusamningur Grunnstoða og Nauthólsvegar 87. hses, niður. Lóðarréttindin verða þá á ný á hendi Grunnstoðar ehf. Að öðru leyti en að framan greinir gildir um lóðina úthlutunarskilmálar heildar lóðarinnar Nauthólsvegur 83 sem samþykktir voru í borgarráði þann 10. október 2017.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:
Framleigusamningur lóðar Nauthólsvegar 87, ásamt fylgiskjölum.
Samkomulag dags. 13. febrúar 2007.
Viðauki dags. 17. maí 2017.
Úthlutunarbréf dags. 12. október 2017.



Reykjavík

FRAMLEIGUSAMNINGUR

Dags. 10. maí 2024
milli

GRUNNSTOÐAR EHF.
sem leigusala

og

NAUTHÓLSVEGAR 87 hSES.
sem leigutaka

REITUR C Á LÓÐINNI NAUTHÓLSVEGUR 87

SAMNINGUR UM FRAMLEIGU Á BYGGINGARRÉTTI OG LÓÐARRÉTTINDUM VEGNA REITS A VIÐ NAUTHÓLSVEG 87

milli Grunnstoðar ehf., kt. 701211-1030, Menntavegi 1, 101 Reykjavík, („**Grunnstoð**“) og Nauthólsvegur 87 hses., kt. 690321-0840, Menntavegi 1, 102 Reykjavík („**N87**“), vegna **reits C** á lóðinni Nauthólsvegur 87 (landnúmer 214254).

1. gr. Byggingarrétturinn

Með samkomulagi 13. febrúar 2007 milli Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, og Háskólans í Reykjavík ehf., kt. 510105-4190 („**HR**“), lagði Reykjavíkurborg til liðlega 20 hektara lands undir starfsemi HR og tengda starfsemi. Samkvæmt gr. 2.2 samkomulagsins úthlutaði Reykjavíkurborg um 24.000 fermetrum, á um 2,4 hekturum lands, vegna stúdentagarða. Kom fram að úthlutun þessarar lóðar yrði til HR eða „byggingarfélags sem sérhæfir sig í byggingu nemendaíbúða og þjóna mun HR.“ Þá kemur fram í gr. 3.5 samkomulagsins að HR sé, í samráði við Reykjavíkurborg, heimilt að ráðstafa landi og selja byggingarrétt til tiltekinna aðila í samræmi við sérstaka skilmála um byggingarrétt eða lóðaúthlutunir, sem unnir verði af HR og Reykjavíkurborg.

HR framseldi lóðarréttindi sín vegna lóðarinnar undir stúdentagarða til félagsins EFF 4 ehf. (nú Grunnstoð) með afsali 31. mars 2014.

2. gr. Uppbygging á Reit C

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi, sbr. og deiliskipulagsbreytingu sem staðfest var 27. mars 2017, er gert ráð fyrir 390 íbúðum af mismunandi stærðum á Háskólagördum HR. Fyrsti áfangi garðanna gerir ráð fyrir 112 íbúðum á svokölluðum „Reit A“ nyrst á svæðinu. Nú er komið að „Reit C“.

Í tilefni af þessum uppbyggingaráformum var húsnæðissjálfsseignarstofnunin N87 stofnuð 29. september 2017. Tilgangur hennar er að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi á húsnæði til útleigu og veita þjónustu í almannapágu, einkum fyrir námsmenn Háskólans í Reykjavík. Stofnunin starfar á grundvelli laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir og laga nr. 33/1999 um sjálfsseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur.

N87 ætlar á næstunni að byggja áðurgreindar 166 námsmannaleiguíbúðir á Reit C. Með ákvörðun 30. júní 2020 samþykkti úthlutunarnefnd íbúðalánasjóðs (HMS) umsókn N87 um stofnframlög vegna þessa verkefnis, sbr. 11. gr. laga nr. 52/2016. Stofnframlagið nam 736.133.777 krónu, eða 18% af áætluðu stofnvirði verkefnisins. Þann 28. maí 2020 samþykkti borgarráð Reykjavíkurborgar, í samræmi við 14. gr. laga nr. 52/2016, að veita N87 stofnframlög að fjárhæð 490.755.751 krónur, eða sem nemur 12% af stofnvirði verkefnisins.

3. gr. Hin framleigðu réttindi, leigutími og leigufjárhæð

Með samningi þessum framleigir Grunnstoð til N87 öll þau lóðarréttindi sem félagið á og kann að eignast, þ.m.t. byggingarrétt, vegna Reits C á lóðinni Nauthólsvegur 87.

Flatarmál Reits C er um 7.204 m², en lóðin er í heild um 31.800 m². Reiturinn er nánar afmarkaður á deiliskipulagsuppdraetti, dags. 9. september 2016, sem unninn var af Kanon arkitektum. Uppdrátturinn skal teljast hluti samnings þessa. Reitur C er leigður N87 til 50 ára, en sá tími samsvarar gildistíma lána N87, sbr. 5. mgr. 10. gr. laga nr. 52/2016.

Leigufjárhæð skal nema 1.000.000 krónur á ári miðað við grunnvísitölu byggingarkostnaðar í apríl 2017, sem er 130,0 stig. Skal N87 greiða Grunnstoð leiguna fyrir 1. maí ár hvert. Endurskoða skal leigufjárhæðina ef N87, eða síðari eigandi íbúðanna á Reit C, greiðir upp stofnframlagið og hefur að innheimta markaðsleigu af leigjendum, sbr. 4. gr.

4. gr.

Samþykki eiganda

Á fundi borgarráðs Reykjavíkurborgar 3. apríl 2017 samþykkti Reykjavíkurborg, sem eigandi lóðarinnar, framleigu frá Grunnstoð til N87 á lóðarréttindum á Reit C. Í þessari framleigu felst úthlutun lóðarinnar í skilningi 1. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016 og telst það til stofnframlags Reykjavíkurborgar vegna verkefnis N87 á reitnum. Reykjavíkurborg mun ekki krefjast endurgreiðslu andvirðis stofnframlagsins.

Endurgreiði N87 andvirði þess stofnframlags sem það hefur fengið frá íbúðalánasjóði, áður en 50 ára skilgreindur leigutími rennur út, fellur framleigusamningur Grunnstoða og N87 niður. Lóðarréttindin verða þá á ný á hendi Grunnstoðar.

5. gr.

Ýmis ákvæði

Um samning þennan gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994, með síðari breytingum, eftir því sem við getur átt.

Samningurinn er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

N87 er heimilt að þinglýsa samningi þessum á lóðina á eigin kostnað.

Til staðfestu samningi þessum rita fyrirsvarsmenn Grunnstoðar og N87 nöfn sín hér undir í viðurvist tveggja tilkvaddra vitundarvotta. Þá staðfestir Reykjavíkurborg með undirritun sinni efni samningsins.

Reykjavík, 10. maí 2024

f.h. Grunnstoðar ehf

f.h. Nauthólsvegar 87 hses

Vitundarvottar:



Reykjavíkurborg



Viðauki við samkomulag Reykjavíkurborgar og Háskólans í Reykjavík ehf. um ráðstöfun á landi undir starfsemi Háskólans í Reykjavík

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, annars vegar, og Háskólinn í Reykjavík ehf. (HR), kt. 510105-4190, Menntavegi 1, 101 Reykjavík, hins vegar, gera með sér svofelldan viðauka við samkomulag aðila dags. 13. febrúar 2007 um ráðstöfun lands við Nauthólsveg undir starfsemi Háskólans í Reykjavík.

Viðauki þessi er gerður í tilefni breytinga á deiliskipulagi reita lb og lc á háskólasvæðinu og nýrrar lóðar norðan við svæði HR. Samkvæmt fyrri deiliskipulagsáætlun var reit lc skipt upp í fjórar lóðir, sem deiliskipulagsbreyting staðfest 29. október 2015 heimilar að gera að eini lóð.

Önnur breyting á deiliskipulagi fyrir þennan hluta svæðis HR var staðfest 27. mars 2017, þar sem heimilað er að fjölga íbúðum á lóð HR og gerðar breytingar á deiliskipulagi norðan við lóðir HR, m.a. er þar gert ráð fyrir lóð fyrir grunnskóla og íbúðir, sem tengist einnig þessum viðauka, sbr. 1. gr. viðauka þessa.

Á fundi borgarráðs þann 29. september 2016 var samþykktur óundirritaður viðauki við samkomulagið frá 13. febrúar 2007. Vegna ákvörðunar HR um að sækja um stofhframlag til byggingar stúdentagarðs að Nauthólsvegi 83 hafa sumar forsendur þess viðauka breyst og eru því samkomulagsaðilar sammála um að fella úr gildi viðaukann, sem samþykktur var í borgarráði 29. september 2016. Í stað hans er samþykktur eftirfarandi viðauki og breytingar á framangreindu samkomulagi frá 13. febrúar 2007 og viðauka við hann frá 13. júní 2008:

1. Deiliskipulag

Í gildandi samkomulagi frá 13. febrúar 2007 er einungis gert ráð fyrir að á reitunum rísi stúdentagarðar, sbr. gr. 2.2. Deiliskipulagsbreyting staðfest 27. mars 2017 heimilar breytta landnýtingu og framangreindir reitir eru nú ein lóð. Deiliskipulagið heimilar nú að á lóðinni megi reisa allt að 390 íbúðir, sem einkum eru ætlaðar stúdentum, en enn fremur að hluta þeirra megi leigja út til starfsfólks HR og annarra þeirra þekkingarfyrirtækja sem eru í nágrenninu. Lóðin nefhist nú Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89 og á svæði norðan við þá lóð koma tvær nýjar lóðir Nauthólsvegur 79 og 81 fyrir grunnskóla og íbúðir. Gert er ráð fyrir að nýta bílastæði, sem eru að hluta til nyrst á lóð HR og að hluta til syðst á Nauthólsvegi 81, í tengslum við aðkomu að húsi á lóðinni Nauthólsvegur 81 án þess að skerða bílastæði HR. Í

deiliskipulagsbreytingunni er því kvöð um aðkomu nyrst á lóðinni Nauthólsvegur 83 að skóla þessum. Á fylgiskjölum nr. 1 og 2 með viðauka þessum eru skýringarmyndir úr hinu breytta deiliskipulagi. Í deiliskipulagsáætlun er reitur lc nú ein lóð, sem skipt er upp í lóðarhluta sem merktir eru A, B, C og D. Húsnúmer lóðarhluta þessara er Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89, sbr. fylgiskjal nr. 1.

2. Úthlutun lóðar

Í samræmi við deiliskipulagsbreytingu hafa fjórar lóðir á reit lc verið sameinaðar í ein lóð, Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89, sem skipt er í fjóra lóðarhluta; A > Nauthólsvegur 83, B > Nauthólsvegur 85, C > Nauthólsvegur 87, og D > Nauthólsvegur 87. Afmörkun lóðarinnar í ^óra lóðarhluta er sýnd á fylgiskjali nr. 2.

Í samræmi við ákvæði samkomulagsins frá 13. febrúar 2007 mun Reykjavíkurborg úthluta lóðinni Nauthólsvegur 83, 85, 87, 89 til Háskólans í Reykjavík eða byggingarfélags á vegum HR sem sérhæfir sig í byggingu stúdentaíbúða sbr. grein 2.2 í samningi frá 13. febrúar 2007. Gjaldldagi gatnagerðagjalds skal vera við útgáfu byggingarleyfis fyrir hvert hús á lóðinni.

3. Nýting íbúðanna

Aðilar samþykkja að nýting fyrirhugaðra húsa á hinni nýju lóð HR, Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89, þ.e. lóðarhluta A, B, C og D, verði þannig:

1. Stúdentaíbúðir og herbergi verði a.m.k. 320. Hluta þessara íbúða verði heimilt að nýta hluta úr ári samkvæmt sérstöku rekstrarleyfi undir hótelfstarfsemi.
2. Til tímabundinnar leigu fyrir starfsfólk HR og fyrirtækja á háskólasvæðinu, allt að 54 íbúðir.
3. Til að tryggja félagslega blöndun skal Reykjavíkurborg fá til ráðstöfunar tvær stakstæðar byggingar með samtals um 16-20 íbúðum. Annað húsið er hús A5 að Nauthólsvegi 83 (lóðarhluta A) og hitt húsið húsið B4 að Nauthólsvegi 85. Staðsetning húsa þessar er sýnd á fylgiskjali nr. 2.

4. Íbúðir Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg skal hafa samráð við HR um nýtingu íbúða í stakstæðum húsum Reykja- víkurborgar samkvæmt 3. gr. hér að framan.

Reykjavíkurborg stefnir að því að Félagsbústaðir fái byggingarétt og eignarhald á framan- greindum húsum vegna sérstakra búsetuúrræða, til útleigu og/eða aðrir aðilar sem borgin samþykkir fái byggingarétt og eignarhald á framangreindum húsum. Velferðarsvið Reykja- víkurborgar úthlutar íbúðum í samráði við HR. Aðilar eru sammála um að nýting íbúðanna skuli falla að starfsemi háskólasvæðisins og aðilar nýti gagnkvæmt þau tækifæri sem felast í þessu umhverfi t.d. á sviði menntunar og starfsendurhæfingar. Þannig verður umhverfið og aðstaðan hvetjandi fyrir íbúa framangreindra húsa. Reykjavíkurborg/Félagsbústaðir mun vinna að hönnun og byggingaframkvæmdum í nánú samstarfi við HR eða byggingaraðila Háskólagarða HR. Aðila áforma að hafa náið samstarf á uppbyggingartíma þannig að hagkvæmni verði sem mest í framkvæmdum fyrir báða aðila.

nu
ði



5. Uppbyggimgartími

Áformað er samkvæmt áætlun HR um háskólagarða að uppbyggingu á lóðinni Nauthólsvegur 83, 85,87 og 89 verði að mestu lokið fyrir árslok 2020.

Núverandi samkomulag miðast við að heildarbyggingaframkvæmdum á landi undir starfsemi HR verði að mestu lokið árið 2024. Reykjavíkurborg er tilbúin að ræða um framlengingu á því ef uppbygging gengur af óviðráðanlegum ástæðum ekki eftir eða forsendur breytast og uppbyggingaráfönn gangi því ekki eftir.

6. Framsal byggingarréttar - Kvaðir

HR framseldi réttindi sín vegna lóðarinnar undir stúdentagarða til félagsins Grunnstoðar ehf. sem er að fyllu í eigu HR með afsali 31. mars 2014. Það félag sérhæfir sig í þróun, uppbyggingu og rekstri stúdenta- og leiguíbúðanna á lóðinni Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89. Frekara framsal á framangreindum byggingarrétti er háð fyrirfram samþykki borgarráðs.

Óheimilt er framsal á hlutum í fasteignafélögum þessum eða sala einstakra íbúða, nema að fengnu samþykki borgarráðs. Komi til þess að borgarráð heimili framsal áskilur Reykjavíkur- borg sér rétt til að innheimta sérstakt byggingarréttargjald.

Önnur nýting á íbúðunum en greinir í 3. gr. er óheimil.

Í lóðarleigusamningi skal tilgreina kvaðir um nýtingu og sölu íbúðanna, takmarkanir á framsali hluta í fyrirhuguðum fasteignafélögum, sbr. 1. og 2. mgr. þessa ákvæðis. Kvöðum þessa efnis skal þinglýst á lóðina með sérstakri kvaðayfirlýsingu samhliða útgáfu lóðar- leigusamnings.

7. Greiðsla fyrir byggingarrétt

Reykjavíkurborg mun í tengslum við uppbyggingu á 112 íbúðum við Nauthólsveg 83 (lóðahluta A) uppfylla ákvæði laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir og reglugerð nr. 555/2016 þar um og reglur Reykjavíkurborgar um stofhframlög, sem eru 12% eða 342.552.230 kr. af stofnvirði þessara 112 íbúða. Framlag Reykjavíkurborgar verður greitt í formi samþykkis á framleiðu frá Grunnstoð til Nauthólsvegar 83 hses. í þessari framleiðu felst úthlutun lóðar- innar í skilningi 1. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016 og telst það til stofhframlags Reykjavíkur- borgar vegna verkefíús N83 á reit A. Reykjavíkurborg mun ekki krefjast endurgreiðslu andvirðis stofhframlagsins. Endurgreiði Nauthólsvegur 83 hses andvirði þess stofhframlags sem það hefur fengið frá íbúðalánasjóði, áður en 50 ára skilgreindur leigutími rennur út, fellur framleigusamningur Grunnstoða og Nauthólsvegar 83 hses. niður. Lóðarréttindin verða þá á ný á hendi Grunnstoðar.

Reykjavíkurborg er heimilt að krefjast viðbótargreiðslu fyrir byggingarrétt á lóðinni Nauthóls- vegur 83 komi til þess að lóðarhafi óski eftir auknu stofhframlagi vegna uppbyggingar á lóðinni. Hver aðili greiðir gatnagerðargjald af sínum húsum að Nauthólsvegi 83 (lóðarhluta A).

8. Gatnagerð


Kostnaður við gerð aðkomu/bílastæða/lóðar á lóðinni Nauthólsvegur 83 skiptist hlutfallslega m.v. birta fermetrafjölda þeirra íbúða sem nýta aðkomu að stakstæðu húsi Reykjavíkurborgar og stúdentaíbúða í eigu Nauthólsvegar 83 við sömu götu.

Um götur, stíga og torg gilda að öðru leyti ákvæði samkomulags frá 13. febrúar 2007 og viðauka við það dags. 13. júní 2008.

Að öðru leyti en að framan greinir gildir samkomulag aðila frá 13. febrúar 2007 og viðauki við það frá 13. júní 2008.

Viðauki þessi var samþykktur á fundi borgarráðs 6. apríl 2017.

Reykjavík 17. maí 2017

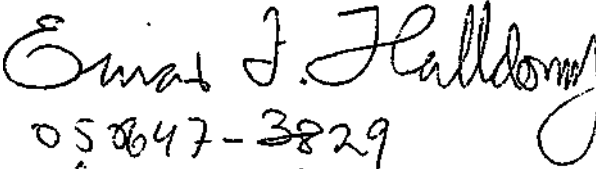

Dagur B. Eggertsson, kt. 190672-5739

f.h. Reykjavíkurborgar

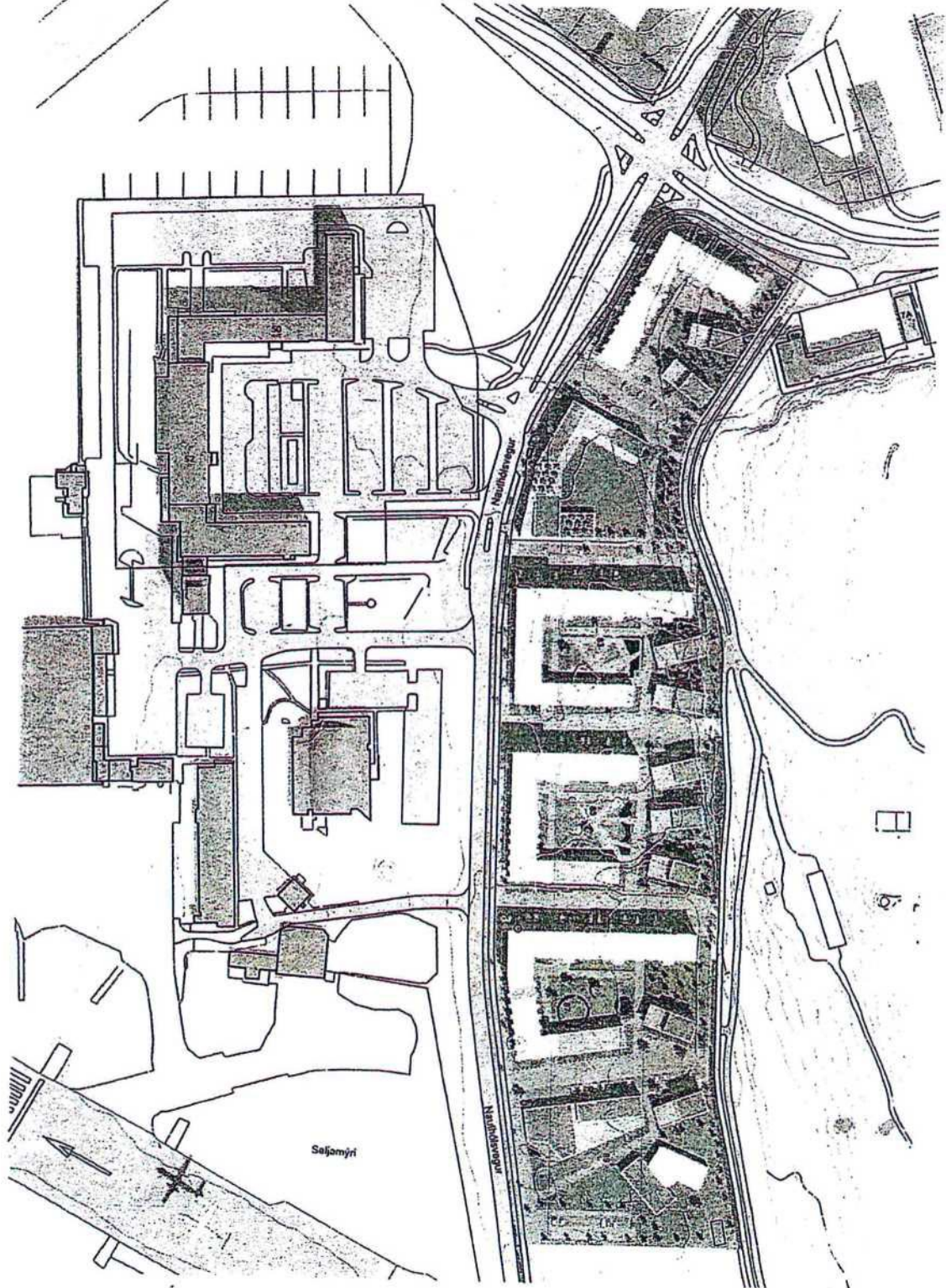



f.h. Háskólans / Reykjavík ehf.

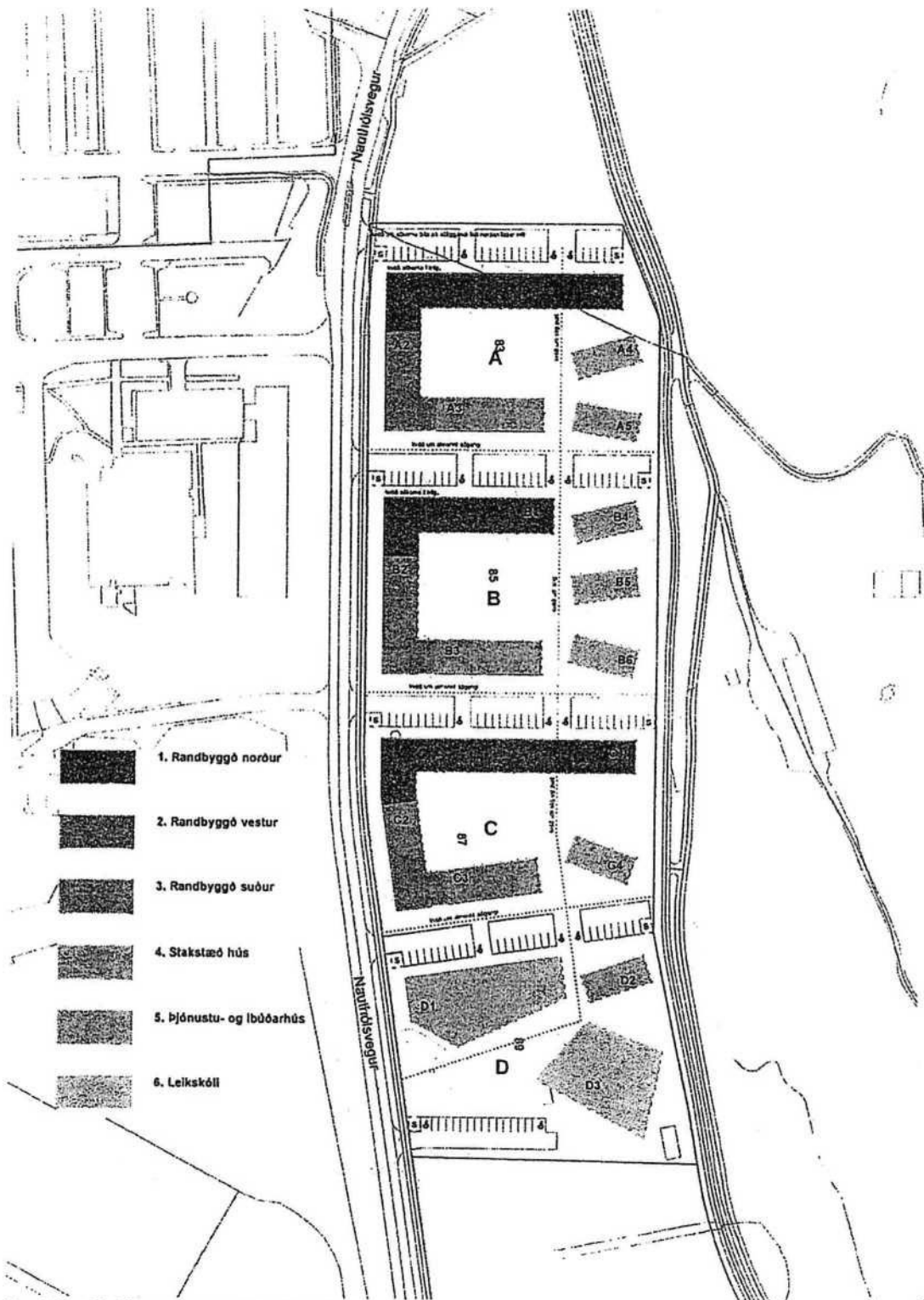
Vitundarvottar:


050647-3829
Einar J. Halldórsson
020553-4059

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR - LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters.



Mynd 22 Skýringarmynd - yfirlit húsgerða.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 og Háskólinn í Reykjavík ehf. (HR) kt. 510105-4190
gera með sér eftirfarandi

SAMKOMULAG

um ráðstöfun á liðlega 20 hekturum lands undir starfsemi HR og tengda starfsemi á sviði þekkingar, rannsókna, hátækni eða nýsköpunar. Svæðið afmarkast af útivistarsvæði við Nauthólsvík í suðri, útivistarsvæði við Öskjuhlíð í austri, flugvallarsvæði í vestri og lóð Hótel Loftleiða/Flugmálastjórnar í norðri. Landrýmið sem um ræðir er auðkennt M5b og M5c á yfirlitskort, sjá fylgiskjal 4. Jafnframt tekur samkomulagið til ýmissa annarra þátta sem lúta að rekstri og uppbyggingu HR á umræddu svæði.

1. Forsendur samkomulagsins

Reykjavíkurborg mun leggja til liðlega 20 hektara lands undir starfsemi HR og tengda starfsemi. Samkomulagið gerir ráð fyrir því að HR byggji upp á landi þessu starfsemi sína og ráðstafi jafnframt, í samráði við Reykjavíkurborg, lóðum til skyldrar starfsemi eins og nánar greinir í samkomulagi þessu. Nýtingarhlutfall bygginga á svæði M5b verði um 1,0 en nýtingarhlutfall á framtíðarsvæði HR M5c hefur ekki verið ákvarðað en yrði þó ávallt að lágmarki 1,0, þó verði hæð bygginga ávallt innan öryggiskrafna vegna flugvallarins eins og þær verða þegar byggt er á svæðinu og bílageymslur eru undanskildar í nýtingarhlutfalli. Að öðru leyti byggist samkomulagið á „samningsgrundvelli“ sem Reykjavíkurborg afhenti HR í mars 2005 (fylgiskjal 2) í tengslum við staðarval skólans. Þar til grundvallar liggur meðal annars skjalið „Reykjavík University – Statement of Space Needs“ (fylgiskjal 3) sem lýsir upphaflega áætlaðri rýmisþörf HR. Samkomulagið byggist einnig á svörum Reykjavíkurborgar við fyrirspurnum sem beint var til hennar í framhaldi af yfirferð ofangreinds samningsgrundvallar HR (fylgiskjal 4). Ber við túlkun þessa samkomulags að styðjast við þessi gögn.

2. Ráðstöfun lands

2.1 Landrými fyrir HR

Reykjavíkurborg mun úthluta byggingarrétti til háskólabygginga fyrir starfsemi HR á alls 6,2 hekturum lands (innan reits M5b) sem nánar verður skilgreint í deiliskipulagi. Úthlutunin skal eiga sér stað í áföngum eða í heild þegar deiliskipulag hefur öðlast gildi og fyrir árslok 2024, samkvæmt nánari þarfagreiningu og óskum HR.

2.2 Landrými fyrir stúdentagarða

Reykjavíkurborg mun samkvæmt þessu samkomulagi úthluta byggingarrétti um 24.000 fermetrum, á um 2,4 hekturum lands, vegna stúdentagarða (innan reits M5b). Verður úthlutun til HR eða byggingarfélags sem sérhæfir sig í byggingu nemendaíbúða og þjóna mun HR. Gera skal ráð fyrir að leiga í þessum stúdentagörðum sé hagkvæm fyrir stúdenta.

2.3 Landrými fyrir háskólastofnanir, rannsóknastofnanir og þekkingarfyrirtæki

Reykjavíkurborg mun í nánú samráði við HR skilgreina í deiliskipulagi á svæði M5b og síðar M5c byggingar undir háskólastofnanir, rannsóknastofnanir og þekkingarfyrirtæki sem vilja njóta nálægðar við HR og aðra þekkingarstarfsemi í Vatnsmýri. Þetta svæði mun tengjast með ýmsum hætti starfsemi HR sem lykilaðila á heildarsvæðinu. Verður landsvæði undir þessa starfsemi úthlutað til HR sem mun svo ráðstafa landinu áfram í samráði við Reykjavíkurborg til fyrirtækja og stofnana sem

uppfylla skilyrði að fá aðstöðu fyrir starfsemi sína í Vatnsmýrinni. Munu HR og Reykjavíkurborg vinna slíka skilmála um byggingarrétt eða lóðaúthlutanir á svæðinu þar sem fram koma nánar tilgreind skilyrði þess að fyrirtæki og stofnanir geti fengið byggingarrétt á svæðinu. HR er heimilt að selja eða leigja byggingarrétt til þeirra aðila sem um ræðir enda nýti HR andvirði byggingarréttarins til uppbyggingar háskólabygginga og háskólasvæðisins. Skal HR, ef því er að skipta, skila árlegri greinargerð um ráðstöfun söluandvirðis byggingar- eða leiguréttar. Heimild HR til ráðstöfunar á landi þessu nær til ársins 2024. Því landi sem hefur þá ekki verið ráðstafað til annarra aðila í samræmi við samkomulag þetta ber HR að skila til Reykjavíkurborgar án endurgjalds nema HR geri skýra grein fyrir því hvernig það skuli byggt upp á næstu árum þar á eftir.

2.4 Frekara landrými

Að auki mun Reykjavíkurborg taka frá 5,5 hektara landrými til að tryggja stækkunarmöguleika fyrir starfsemi HR og tengdra aðila. Leitast verður við að tryggja það landrými á svæði nær flugvælinum, merkt M5c í fylgiskjali 1, og með betri landnýtingu við enda austur-vestur flugbrautar. Umfang uppbyggingar á svæðum þessum verður ákveðið á grundvelli þágildandi öryggiskrafna vegna nálægðar við flugbrautir auk krafna um hljóðvist.. Um ráðstöfun þessa lands munu gilda sömu reglur og í grein 2.3. Við gerð deiliskipulags og/eða heildarskipulags Vatnsmýrarinnar verður jafnframt metið hverjar þarfir HR og tengdra aðila kunna að verða til lengri framtíðar. Verður tekið tillit til þess í skipulagsvinnu Vatnsmýrarsvæðisins eins og kostur er.

3. Skilmálar og kjör

3.1 Úthlutun byggingarréttar og gatnagerðargjöld.

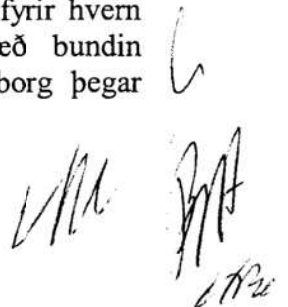
Byggingarrétti til HR verður úthlutað án annars endurgjalds en gatnagerðargjalds. Fjárhæð gatnagerðargjalds er í samræmi við almennar reglur þar um, og tekur mið af heimiluðu byggingarmagni samkvæmt deiliskipulagi. Gatnagerðargjaldið fyrir hverja úthlutun skal greitt í þrennu lagi, þriðjungur innan eins mánaðar frá úthlutun byggingarréttar samkvæmt gr. 2.1 og 2.2 og eftirstöðvarnar með tveimur jöfnum greiðslum 3 og 6 árum síðar. Eftirstöðvarnar verða bundnar byggingarvísitölu, en bera ekki vexti. Sama tilhögun gildir um framtíðarsvæði HR, u.þ.b. 5-6 hektara svæði á M5c, skv. gr. 2.4.

3.2 Heimildir Háskólans í Reykjavík

Á grundvelli úthlutaðs byggingarréttar hefur HR heimild til að byggja sjálfur eða fela öðrum að byggja húsnæði undir starfsemi skólans og leigja það til lengri eða skemmri tíma.

3.3 Götur, stígar, torg og annað almenningsrými á svæði HR

Reykjavíkurborg eða HR í umboði Reykjavíkurborgar mun leggja götur og stíga og annast frágang á svæðinu utan skilgreindra lóða. Jafnframt mun Reykjavíkurborg leggja safngötur sem samkvæmt deiliskipulagi munu liggja innan lóða. Þá mun borgin skv. nánara samkomulagi við HR taka þátt í kostnaði við gerð stíga og torga sem opin eru almenningi og annarra almenningsrýma á svæði HR skv. gr. 2.1 og 2.2 Þessar framkvæmdir skulu haldast í hendur við uppbyggingu svæðisins og skal gerð um þær sérstök framkvæmdaáætlun í samráði við skólann. Sama gildir um framtíðarsvæði HR skv. gr. 2.4. Kostnaðarþátttaka Reykjavíkurborgar miðast við 8.000.- kr. fyrir hvern fermetra úthlutaðs byggingarréttar á svæði HR, og er þessi upphæð bundin byggingarvísitölu í september 2005. Upphæðin greiðist af Reykjavíkurborg þegar



kostnaður af skilgreindri framkvæmd hefur sannanlega fallið til enda hafi uppbyggingaráform HR eða tengdra aðila gengið eftir í samræmi við áætlanir og úthlutaðan byggingarrétt. Sama tilhögun gildir um framtíðarlóðir HR. skv. gr. 2.4.

3.4 Fasteignaskattar

Menntastofnanir voru skv. lögum undanþegnar fasteignasköttum. Lögum hefur nú verið breytt þannig að fasteignaskattar verða almennt innheimtir af húsnæði menntastofnana. Reykjavíkurborg mun fyrir sitt leyti tryggja að HR búi hvað þetta varðar við sömu kjör og aðrir háskólar í Reykjavík.

3.5 Kjör annarra háskóla, rannsóknastofnana, hátækni- og þekkingarfyrirtækja og skyldrar starfsemi

Aðilar eru sammála um að bjóða öðrum háskólum, rannsóknarstofnunum, þekkingarfyrirtækjum og skyldri starfsemi að byggja sig upp á svæðinu, sbr. gr. 2.3. Munu HR og Reykjavíkurborg í sameiningu beina sjónum þess konar aðila að þeim tækifærum sem felast í því að þau byggi upp starfsemi sína á svæðinu.

HR er, í samráði við Reykjavíkurborg heimilt að ráðstafa landi og selja byggingarrétt til þessara aðila í samræmi við sérstaka skilmála um byggingarrétt eða lóðaúthlutanir, sem unnir verða af HR og Reykjavíkurborg. Andvirði byggingarréttar skal renna til uppbyggingar háskólabygginga HR og háskólasvæðisins í heild. Reykjavíkurborg mun innheimta gatnagerðargjöld af byggingum í samræmi við gildandi reglur og gjaldskrár fyrir gatnagerðargjöld.

4. Byggingar og framkvæmdaáætlun

4.1 Kennileiti, stærð bygginga og kvaðir

HR og Reykjavíkurborg eru sammála um að þróa svæðið þannig að landnýting verði góð og hagkvæm, að húsbyggingar falli vel að umhverfinu og hæð bygginga verði í hóf stillt. Gert er ráð fyrir 2-3 hæða byggingum, og 4-6 hæða á afmörkuðum svæðum og að nýtingarhlutfall bygginga á M5b í heild verði um 1,0. Mikilvægt er að HR verði ákveðið „kennileiti“ og hafi þá ásýnd að eftir sé tekið. Engar kvaðir eða takmarkanir eru annars á byggingarmagni eða útliti umfram þær sem fram koma í samningsgrundvelli frá Reykjavíkurborg og skilgreindar verða í deiliskipulagi. Samkomulag þetta felur í sér að aðilar eru tilbúnir að skoða möguleika á auknu byggingarmagni ef áhugavert reynist. Ef Reykjavíkurflygvöllur fer úr Vatnsmýrinni á næstu árum eða áratugum eru aðilar sammála um að deiliskipulag svæðisins verði endurskoðað m.a. með tilliti til aukins byggingarmagns og betri nýtingar á svæðinu.

4.2 Framkvæmdatími

Aðilar stefna að því að framkvæmdir við fyrsta áfanga háskólabyggingar HR geti hafist eigi síðar en í apríl 2007 og ljúki að mestu sumarið 2009 þannig að skólastarf geti hafist í ágúst 2009. Þessar tímasetningar sæta þó endurskoðun á fyrri hluta árs 2007 þegar framkvæmdaáætlun HR um uppbyggingu skólans liggur nánar fyrir.

Tímasetningar og ferli einstakra viðfangsefna, m.a. við gerð deiliskipulags og hönnun bygginga verða í aðalatriðum í samræmi við meðfylgjandi framkvæmdaáætlun á fylgiskjali 5. Reykjavíkurborg og HR munu leggja sig fram um að tímasetningar standist. Verði veruleg töf af ástæðum tilgreindum í 1. mgr. eða vegna óska HR um breytingar sem leiða til endurskoðunar á deiliskipulagi eða hönnun mannvirkja skulu tímasetningar í framkvæmdaáætlun jafnhliða endurmetnar.



5. Innviðir og umhverfi

5.1 Ljósleiðaratengingar

Tryggt verður, HR að kostnaðarlausu, að lagt verði ljósleiðaranet sem tengir byggingar á svæðinu í samræmi við þarfir háskóla og rannsóknar- og hátækni fyrirtækja.

5.2 Umferðarmál og aðgengi

Reykjavíkurborg mun tryggja gott almennt aðgengi að háskólasvæðinu og leggja götur og stíga að lóðamörkum. Auk þess mun Reykjavíkurborg leggja safngötur sem gert er ráð fyrir að liggi innan skilgreindra lóða. Borgin mun knýja á um framkvæmdir við fyrsta áfanga Hlíðarfótar frá Hringbraut að svæði HR í samræmi við samgönguáætlun 2005-2008, þannig að framkvæmdum verði lokið eigi síðar en í ágúst 2009. Auk þess mun Reykjavíkurborg tryggja aðgengi bifreiða að byggingarsvæðinu þegar jarðvinna hefst síðla árs 2007. Síðari áfangi Hlíðarfótar sem lagður verður í göngum mun einnig verða mikilvægur fyrir aðgengi að svæði HR. Aðilar eru sammála um að við hönnun þessa mannvirkis, framkvæmd og tímasetningu skuli tekið tillit til þarfa HR.

Reykjavíkurborg mun bæta tengingu við svæði HR um Flugvallarveg frá Bústaðarvegi til að tryggja aðgengi til og frá svæðinu frá upphafi starfsemi HR á þessum stað. Gott almennt aðgengi að svæðinu verður tryggt með götum, stígum og gönguleiðum fyrir gangandi og hjólandi. Sameiginlegur skilningur aðila er að tryggja góðar samgöngutengingar innan Vatnsmýrarsvæðisins, bæði samhliða upphaflegri uppbyggingu HR og ef/þegar flugvöllurinn fer.

5.3 Bílastæðamál

Reykjavíkurborg mun kosta gerð um 1.000 bílastæða á yfirborði svæðis HR samkvæmt nánara samkomulagi um fyrirkomulag stæða enda verði tryggt sameiginleg nýting fyrir aðra starfsemi á svæðinu, svo sem útivist og íþróttir. Lögð verði áhersla á að frágangur og fyrirkomulag þessara stæða sé snyrtilegt og í samræmi við umhverfið á svæðinu. HR mun hafa forgang að þessum bílastæðum á venjulegum annatíma skólans að deginum. Skoðað verði hvort hafa eigi gjaldskyldu á bílastæðum á svæðinu að hluta. Reykjavíkurborg mun þó ekki krefjast gjaldskyldu nema aðrir háskólar í Reykjavík hafi almennt tekið upp þá stefnu. Gert er ráð fyrir að byggja þurfi bílastæðahús fyrir svæðið eftir 10-15 ár. Reykjavíkurborg er tilbúin að taka þátt í byggingu og rekstri bílastæðahúss þar sem um gjaldtöku yrði að ræða. Miðað er við að bílastæðapörf fyrir HR og tengda starfsemi verði að hluta mætt í þessum húsum og að nemendur og starfsmenn hafi forgang að ákveðnum fjölda stæða gegn greiðslu.

5.4 Almenningsamgöngur

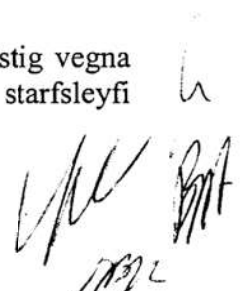
Reykjavíkurborg mun tryggja góðar almenningsamgöngur við háskólasvæðið frá upphafi starfsemi HR í Vatnsmýrinni. Gert er ráð fyrir sérstakri leið strætisvagna og stoppustöð við háskólann til að þjóna háskólasvæðinu og tengja það við önnur uppbyggingarsvæði í Vatnsmýrinni en þó einkum við miðborg Reykjavíkur og almennt við leiðakerfi Strætó bs.

5.5 Útivistarsvæði

Reykjavíkurborg mun halda áfram uppbyggingu útivistarsvæðis við Nauthólsvík á viðbótarlandsvæði sem ætlað er til útivistar norður af því. Er að því stefnt að sú uppbygging haldist í hendur við og verði samræmd uppbyggingu háskólasvæðisins. Unnið verði að skipulagningu þess svæðis samhliða skipulagningu háskólasvæðisins.

5.6 Hljóðvist

Reykjavíkurborg mun tryggja eftir því sem í hennar valdi stendur að hljóðstig vegna flugumferðar á landrými HR verði innan þeirra marka sem starfsleyfi



Reykjavíkurlflugvallar kveður á um frá upphafi starfsemi HR í Vatnsmýrinni. Reykjavíkurborg mun standa fyrir fullnægjandi rannsóknum á hljóðstigi HR svæðisins í tengslum við vinnu deiliskipulags og gera tillögur um aðgerðir ef tilefni er til.

6. Önnur þjónusta

6.1 Leikskólar

Í tengslum við stúdentagarða á svæðinu mun Reykjavíkurborg byggja og reka leikskóla jafnframt því sem gert er ráð fyrir nýjum leikskóla á Hlíðarendasvæðinu. Reykjavíkurborg mun fyrir sitt leyti tryggja að börn háskólanema úr öðrum sveitarfélögum eigi aðgang að plássi á Leikskólum Reykjavíkur á jafnréttisgrundvelli við börn þeirra háskólanema sem búa í Reykjavík. Forsendan er sú að sveitarfélag þar sem barn á lögheimili greiði niður leikskóladvölinu með sama hætti og Reykjavíkurborg niðurgreiðir leikskólavistun fyrir reykvísk börn.

7. Ýmis stefnumarkandi atriði

7.1 Aðdráttarafi fyrir þekkingarstarfsemi

Reykjavíkurborg leggur áherslu á að HR geti byggt upp starfsemi sína í samræmi við markmið sín og þarfir, sem m.a. koma fram á fylgiskjali 3, og að heildarsvæðið laði jafnframt að fyrirtæki og stofnanir á sviði þekkingar og hátækni sem styrkja munu HR og svæðið í heild. Í því skyni hefur Reykjavíkurborg ákveðið að HR hafi ráðstöfunarrétt yfir þeim byggingarrétti sem ætlaður er undir aðra starfsemi en HR sbr. gr. 2.3. Reykjavíkurborg mun í deiliskipulagi fyrir svæðið, í samvinnu við HR stuðla að samlegðaráhrifum með staðsetningu stofnana- og fyrirtækjaklasa á sviði hátækni, rannsókn- og háskólastarfsemi á þessu 20 hektara svæði. Með sama hætti heimilar Reykjavíkurborg HR að selja eða leigja byggingarrétt á svæðinu enda renni andvirðið til uppbyggingar háskólabygginga og háskólasvæðisins í heild, sbr. gr. 3.5.

7.2 Skipulagsvinna

Reykjavíkurborg hefur samþykkt breytingu aðalskipulags. Þá mun Reykjavíkurborg auglýsa deiliskipulag fyrir svæði HR í ársbyrjun 2007. Reykjavíkurborg mun hafa náðið samráð við HR í skipulagsvinnu Vatnsmýrarsvæðisins í heild. Er gert ráð fyrir virkri þátttöku HR í þeirri vinnu og að tekið verði tillit til þarfa skólans.

7.3 Reykjavíkurlflugvöllur

Reykjavíkurborg mun vinna að því að takmarka óæskileg áhrif flugvallarins á starfsemi HR og þróun háskóla- og þekkingarstarfsemi á svæðinu. Þetta á m.a. við um samgöngutengingar innan Vatnsmýrarinnar, hljóðvist og vaxtarmöguleika HR til framtíðar.

8. Fyrirvarar, gildistími og lausn ágreiningsefna

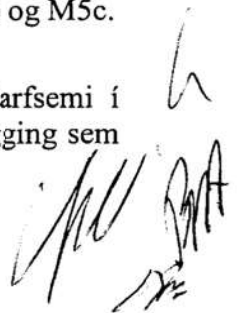
8.1 Fyrirvarar

Reykjavíkurborg þarf að semja um afnot af u.þ.b. eins hektara skika í eigu ríkisins á svæði M5b og gera ráðstafanir varðandi framtíðarsvæði HR og tengdra aðila á svæði M5c.

Fari svo að niðurstöður þessa máls eða þessara mála almennt breyti af óviðráðanlegum ástæðum í einhverju þeim forsendum sem liggja samkomulagi þessu til grundvallar sbr. gr. 2, mun Reykjavíkurborg tryggja annað landrými sem nýtist til frekari þróunar háskóla- og þekkingarstarfsemi tengt HR í staðinn fyrir landrými á svæði M5b og M5c.

8.2 Gildistími samkomulags

Samkomulag þetta tekur til uppbyggingar á starfsemi HR og tengdrar starfsemi í Vatnsmýrinni og innviða eins og lýst hefur verið. Reiknað er með að uppbygging sem



samkomulagið nær til verði að stórum hluta á árunum 2007-2020. Tímabilið er þó ekki bundið í samkomulaginu, og getur uppbygging orðið hraðari eða hægari hjá aðilum á svæðinu án þess að það hafi áhrif á grundvallarskuldbindingar í samkomulaginu nema báðir aðilar samþykki. Breytist tímaforsendur munu báðir aðilar þó leggja sig fram um að laga sig að breyttum forsendum. Verði uppbyggingu á því liðlega 20 ha svæði, sem skilgreint er í inngangi samkomulags þessa, ekki lokið fyrir árslok 2024 skulu samningsforsendur endurskoðaðar, sbr. einnig lokamálslið gr. 2.3 um skyldu HR til að skila landi, sem ekki hefur verið ráðstafað til annarra aðila í samræmi við samkomulag þetta, til Reykjavíkurborgar án endurgjalds.

8.3 Ágreiningsmál

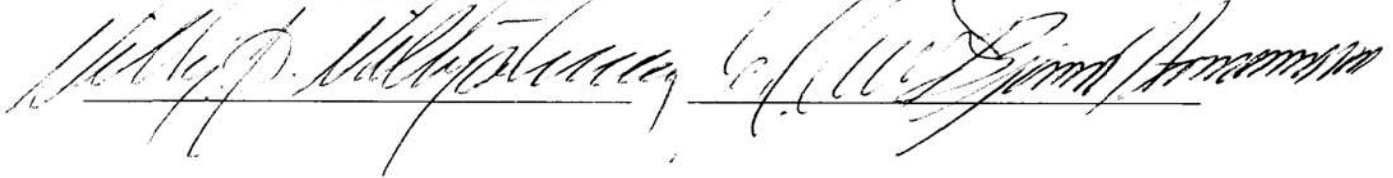
Rísi ágreiningur milli aðila um efni samkomulags þessa eða framkvæmd þess skal reynt að leiða hann til lykta með viðræðum aðila í milli. Takist það ekki getur hvor aðila vísað ágreiningnum til gerðardóms skv. lögum um samningsbundna gerðardóma nr. 53/1989. Gerðardómurinn skal skipaður þremur mönnum, einum skipuðum af hvorum aðila en sá þriðji, formaður gerðardómsins, skal skipaður af Héraðsdómi Reykjavíkur.

Við undirritun samnings þessa fellur jafnframt úr gildi samningur aðila undirritaður 16. september 2005.

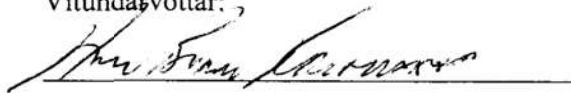
Reykjavík, 13. febrúar 2007

Fh. Reykjavíkurborgar,
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Fh. Háskólans í Reykjavík ehf.



Vitundarvottar:



Landnotkun á austursvæði Vatnsmýrar
Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024



Fylgiskjal 4

Handwritten signatures and initials:
JPH
BAP
M

REYKJAVÍK UNIVERSITY
VATNSMIYRI

ID	Name	Duration	Start	Finish
1	Reykjavik University	8 mos	Sat 17.06	Tue 27.07
2	Formal the methodology for the ownership of the buildings	5 mos	Sat 17.06	Mon 27.11.06
3	Formal the methodology of the financing	5 mos	Sat 17.06	Mon 27.11.06
4	Formal the methodology for the development of the RU area	8 mos	Sat 17.06	Tue 27.07
5	Formal the methodology for the project design and construction	4 mos	Sat 17.06	Sat 28.10.06
6	Contract with the architect and the whole design team	4 mos	Sat 17.06	Sat 28.10.06
7	Reykjavik City	13.73 mos	Sat 17.06	Mon 26.07
8	Review and coordinate the contract with Reykjavik City	5 mos	Sat 17.06	Mon 27.11.06
9	Master plan - approval	4 mos	Sat 17.06	Sat 28.10.06
10	Detailed landscape plan - Contract with the designers (local plan)	2 mos	Sat 17.06	Tue 28.08.06
11	Detailed landscape plan. Design, advice and approval	6 mos	Wed 30.06	Tue 27.07
12	Contract about the methodology for the building project	5 mos	Sat 17.06	Mon 27.11.06
13				
14	Project Proposal to Building Authorities	0 mos	Fri 6.7.07	Fri 6.7.07
15	Preliminary Plan for Fire Strategy	0 mos	Fri 6.7.07	Fri 6.7.07
16	Building Permit	1,43 mos	Mon 9.7.07	Mon 20.8.07
17	Design Process	22,42 mos	Sat 17.06	Wed 7.6.06
18	Outline Proposal, phase 1 and 2	7,23 mos	Sat 17.06	Wed 7.2.07
19				
20				
21				
22				
23	Project Proposal / Preliminary Design, phase 1 and 2	9,08 mos	Thu 8.2.07	Sat 10.11.07
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				

Fylgiskjal 5

[Handwritten signature]



Reykjavíkurborg



Viðauki við samkomulag Reykjavíkurborgar og Háskólans í Reykjavík ehf. um ráðstöfun á landi undir starfsemi Háskólans í Reykjavík

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, annars vegar, og Háskólinn í Reykjavík ehf. (HR), kt. 510105-4190, Menntavegi 1, 101 Reykjavík, hins vegar, gera með sér svofelldan viðauka við samkomulag aðila dags. 13. febrúar 2007 um ráðstöfun lands við Nauthólsveg undir starfsemi Háskólans í Reykjavík.

Viðauki þessi er gerður í tilefni breytinga á deiliskipulagi reita 1b og 1c á háskólasvæðinu og nýrrar lóðar norðan við svæði HR. Samkvæmt fyrri deiliskipulagsáætlun var reit 1c skipt upp í fjórar lóðir, sem deiliskipulagsbreyting staðfest 29. október 2015 heimilar að gera að eini lóð.

Önnur breyting á deiliskipulagi fyrir þennan hluta svæðis HR var staðfest 27. mars 2017, þar sem heimilað er að fjölga íbúðum á lóð HR og gerðar breytingar á deiliskipulagi norðan við lóðir HR, m.a. er þar gert ráð fyrir lóð fyrir grunnskóla og íbúðir, sem tengist einnig þessum viðauka, sbr. 1. gr. viðauka þessa.

Á fundi borgarráðs þann 29. september 2016 var samþykktur óundirritaður viðauki við samkomulagið frá 13. febrúar 2007. Vegna ákvörðunar HR um að sækja um stofnframlag til byggingar stúdentagarðs að Nauthólsvegi 83 hafa sumar forsendur þess viðauka breyst og eru því samkomulagsaðilar sammála um að fella úr gildi viðaukann, sem samþykktur var í borgarráði 29. september 2016. Í stað hans er samþykktur eftirfarandi viðauki og breytingar á framangreindu samkomulagi frá 13. febrúar 2007 og viðauka við hann frá 13. júní 2008:

1. Deiliskipulag

Í gildandi samkomulagi frá 13. febrúar 2007 er einungis gert ráð fyrir að á reitunum rísi stúdentagarðar, sbr. gr. 2.2. Deiliskipulagsbreyting staðfest 27. mars 2017 heimilar breytta landnýtingu og framangreindir reitir eru nú ein lóð. Deiliskipulagið heimilar nú að á lóðinni megi reisa allt að 390 íbúðir, sem einkum eru ætlaðar stúdentum, en enn fremur að hluta þeirra megi leigja út til starfsfólks HR og annarra þeirra þekkingarfyrirtækja sem eru í nágrenninu. Lóðin nefnist nú Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89 og á svæði norðan við þá lóð koma tvær nýjar lóðir Nauthólsvegur 79 og 81 fyrir grunnskóla og íbúðir. Gert er ráð fyrir að nýta bílastæði, sem eru að hluta til nyrst á lóð HR og að hluta til syðst á Nauthólsvegi 81, í tengslum við aðkomu að húsi á lóðinni Nauthólsvegur 81 án þess að skerða bílastæði HR. Í

deiliskipulagsbreytingunni er því kvöð um aðkomu nyrst á lóðinni Nauthólsvegur 83 að skóla þessum. Á fylgiskjölum nr. 1 og 2 með viðauka þessum eru skýringarmyndir úr hinu breytta deiliskipulagi. Í deiliskipulagsáætlun er reitur 1c nú ein lóð, sem skipt er upp í lóðarhluta sem merktir eru A, B, C og D. Húsnúmer lóðarhluta þessara er Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89, sbr. fylgiskjal nr. 1.

2. Úthlutun lóðar

Í samræmi við deiliskipulagsbreytingu hafa fjórar lóðir á reit 1c verið sameinaðar í ein lóð, Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89, sem skipt er í fjóra lóðarhluta; A > Nauthólsvegur 83, B > Nauthólsvegur 85, C > Nauthólsvegur 87, og D > Nauthólsvegur 87. Afmörkun lóðarinnar í fjóra lóðarhluta er sýnd á fylgiskjali nr. 2.

Í samræmi við ákvæði samkomulagsins frá 13. febrúar 2007 mun Reykjavíkurborg úthluta lóðinni Nauthólsvegur 83, 85, 87, 89 til Háskólans í Reykjavík eða byggingarfélags á vegum HR sem sérhæfir sig í byggingu stúdentaíbúða sbr. grein 2.2 í samningi frá 13. febrúar 2007. Gjaldlagi gagnagerðagjalds skal vera við útgáfu byggingarleyfis fyrir hvert hús á lóðinni.

3. Nýting íbúðanna

Aðilar samþykkja að nýting fyrirhugaðra húsa á hinni nýju lóð HR, Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89, þ.e. lóðarhluta A, B, C og D, verði þannig:

1. Stúdentaíbúðir og herbergi verði a.m.k. 320. Hluta þessara íbúða verði heimilt að nýta hluta úr ári samkvæmt sérstöku rekstrarleyfi undir hótélstarfsemi.
2. Til tímabundinnar leigu fyrir starfsfólk HR og fyrirtækja á háskólasvæðinu, allt að 54 íbúðir.
3. Til að tryggja félagslega blöndun skal Reykjavíkurborg fá til ráðstöfunar tvær stakstæðar byggingar með samtals um 16-20 íbúðum. Annað húsið er hús A5 að Nauthólsvegi 83 (lóðarhluta A) og hitt húsið húsið B4 að Nauthólsvegi 85. Staðsetning húsa þessar er sýnd á fylgiskjali nr. 2.

4. Íbúðir Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg skal hafa samráð við HR um nýtingu íbúða í stakstæðum húsum Reykjavíkurborgar samkvæmt 3. gr. hér að framan.

Reykjavíkurborg stefnir að því að Félagsbústaðir fái byggingarétt og eignarhald á framangreindum húsum vegna sérstakra búsetuúrræða, til útleigu og/eða aðrir aðilar sem borgin samþykkir fái byggingarétt og eignarhald á framangreindum húsum. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar úthlutar íbúðum í samráði við HR. Aðilar eru sammála um að nýting íbúðanna skuli falla að starfsemi háskólasvæðisins og aðilar nýti gagnkvæmt þau tækifæri sem felast í þessu umhverfi t.d. á sviði menntunar og starfsendurhæfingar. Þannig verður umhverfið og aðstaðan hvetjandi fyrir íbúa framangreindra húsa. Reykjavíkurborg/Félagsbústaðir mun vinna að hönnun og byggingaframkvæmdum í nánú samstarfi við HR eða byggingaraðila Háskólagarða HR. Aðila áforma að hafa náið samstarf á uppbyggingartíma þannig að hagkvæmni verði sem mest í framkvæmdum fyrir báða aðila.



5. Uppbyggingartími

Áformað er samkvæmt áætlun HR um háskólagarða að uppbyggingu á lóðinni Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89 verði að mestu lokið fyrir árslok 2020.

Núverandi samkomulag miðast við að heildarbyggingaframkvæmdum á landi undir starfsemi HR verði að mestu lokið árið 2024. Reykjavíkurborg er tilbúin að ræða um framlengingu á því ef uppbygging gengur af óviðráðanlegum ástæðum ekki eftir eða forsendur breytast og uppbyggingaráform gangi því ekki eftir.

6. Framsal byggingarréttar – Kvaðir

HR framseldi réttindi sín vegna lóðarinnar undir stúdentagarða til félagsins Grunnstoðar ehf. sem er að fullu í eigu HR með afsali 31. mars 2014. Það félag sérhæfir sig í þróun, uppbyggingu og rekstri stúdenta- og leiguíbúðanna á lóðinni Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89. Frekara framsal á framangreindum byggingarrétti er háð fyrirfram samþykki borgarráðs.

Óheimilt er framsal á hlutum í fasteignafélögum þessum eða sala einstakra íbúða, nema að fengnu samþykki borgarráðs. Komi til þess að borgarráð heimili framsal áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta sérstakt byggingarréttargjald.

Önnur nýting á íbúðunum en greinir í 3. gr. er óheimil.

Í lóðarleigusamningi skal tilgreina kvaðir um nýtingu og sölu íbúðanna, takmarkanir á framsali hluta í fyrirhuguðum fasteignafélögum, sbr. 1. og 2. mgr. þessa ákvæðis. Kvöðum þessa efnis skal þinglýst á lóðina með sérstakri kvaðayfirlýsingu samhliða útgáfu lóðarleigusamnings.

7. Greiðsla fyrir byggingarrétt

Reykjavíkurborg mun í tengslum við uppbyggingu á 112 íbúðum við Nauthólsveg 83 (lóðahluta A) uppfylla ákvæði laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir og reglugerð nr. 555/2016 þar um og reglur Reykjavíkurborgar um stofnframlög, sem eru 12% eða 342.552.230 kr. af stofnvirði þessara 112 íbúða. Framlag Reykjavíkurborgar verður greitt í formi samþykkis á framleigu frá Grunnstoð til Nauthólsvegar 83 hses. Í þessari framleigu felst úthlutun lóðarinnar í skilningi 1. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016 og telst það til stofnframlags Reykjavíkurborgar vegna verkefnis N83 á reit A. Reykjavíkurborg mun ekki krefjast endurgreiðslu andvirðis stofnframlagsins. Endurgreiði Nauthólsvegur 83 hses andvirði þess stofnframlags sem það hefur fengið frá Íbúðalánasjóði, áður en 50 ára skilgreindur leigutími rennur út, fellur framleigusamningur Grunnstoða og Nauthólsvegar 83 hses. niður. Lóðarréttindin verða þá á ný á hendi Grunnstoðar.

Reykjavíkurborg er heimilt að krefjast viðbótargreiðslu fyrir byggingarrétt á lóðinni Nauthólsvegur 83 komi til þess að lóðarhafi óski eftir auknu stofnframlagi vegna uppbyggingar á lóðinni.

Hver aðili greiðir gatnagerðargjald af sínum húsum að Nauthólsvegi 83 (lóðarhluta A).

8. Gatnagerð

Kostnaður við gerð aðkomu/bílastæða/lóðar á lóðinni Nauthólsvegur 83 skiptist hlutfallslega m.v. birta fermetrafjölda þeirra íbúða sem nýta aðkomu að stakstæðu húsi Reykjavíkurborgar og stúdentaíbúða í eigu Nauthólsvegur 83 við sömu götu.

Um götur, stíga og torg gilda að öðru leyti ákvæði samkomulags frá 13. febrúar 2007 og viðauka við það dags. 13. júní 2008.

Að öðru leyti en að framan greinir gildir samkomulag aðila frá 13. febrúar 2007 og viðauki við það frá 13. júní 2008.

Viðauki þessi var samþykktur á fundi borgarráðs 6. apríl 2017.

Reykjavík 17. maí 2017


Dagur B. Eggertsson, kt. 1906-4-5739

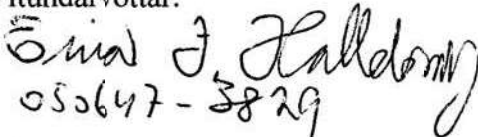
f.h. Reykjavíkurborgar






f.h. Háskólans í Reykjavík ehf.

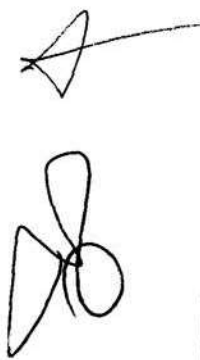
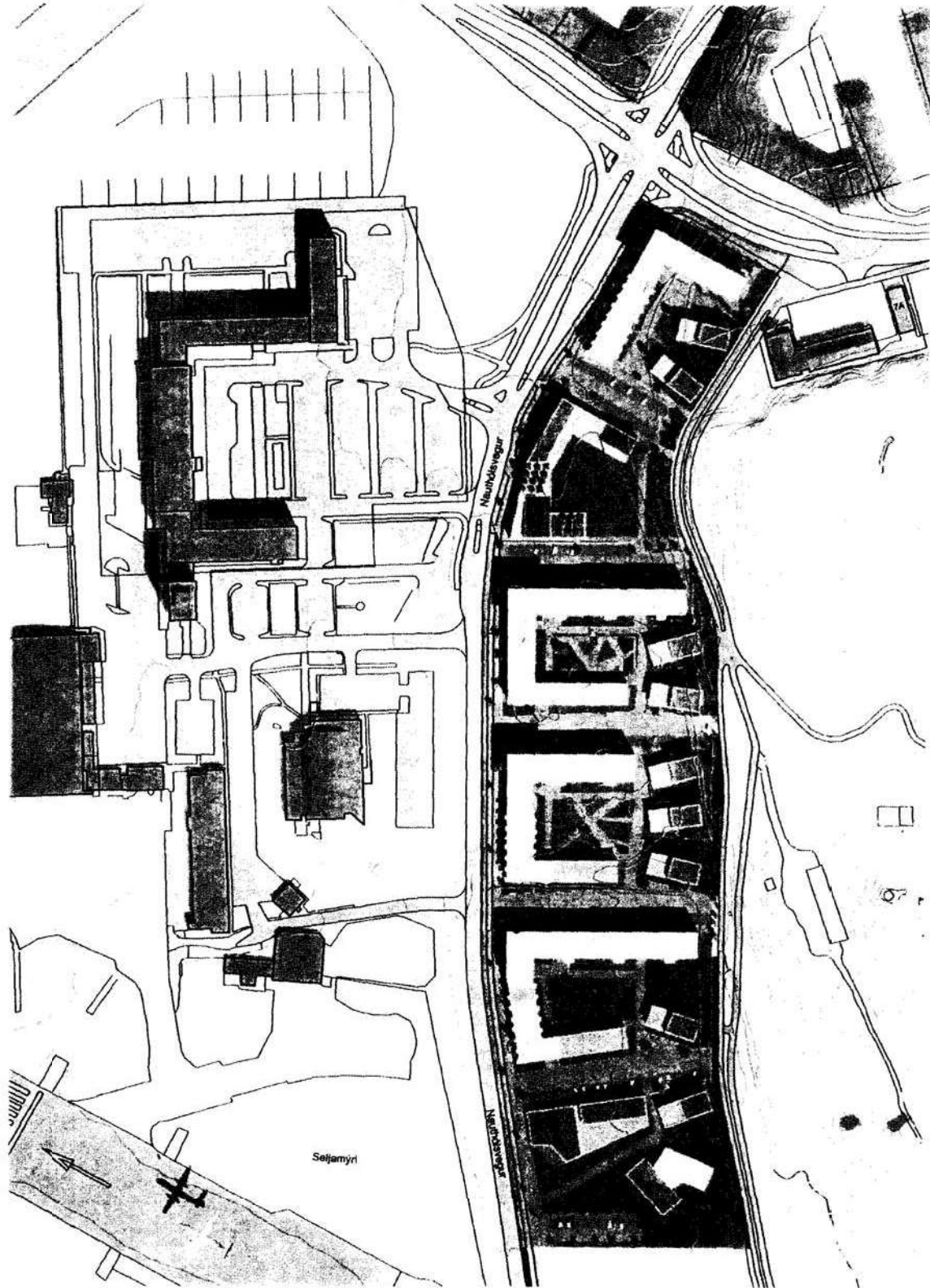
Vitundarvottar:

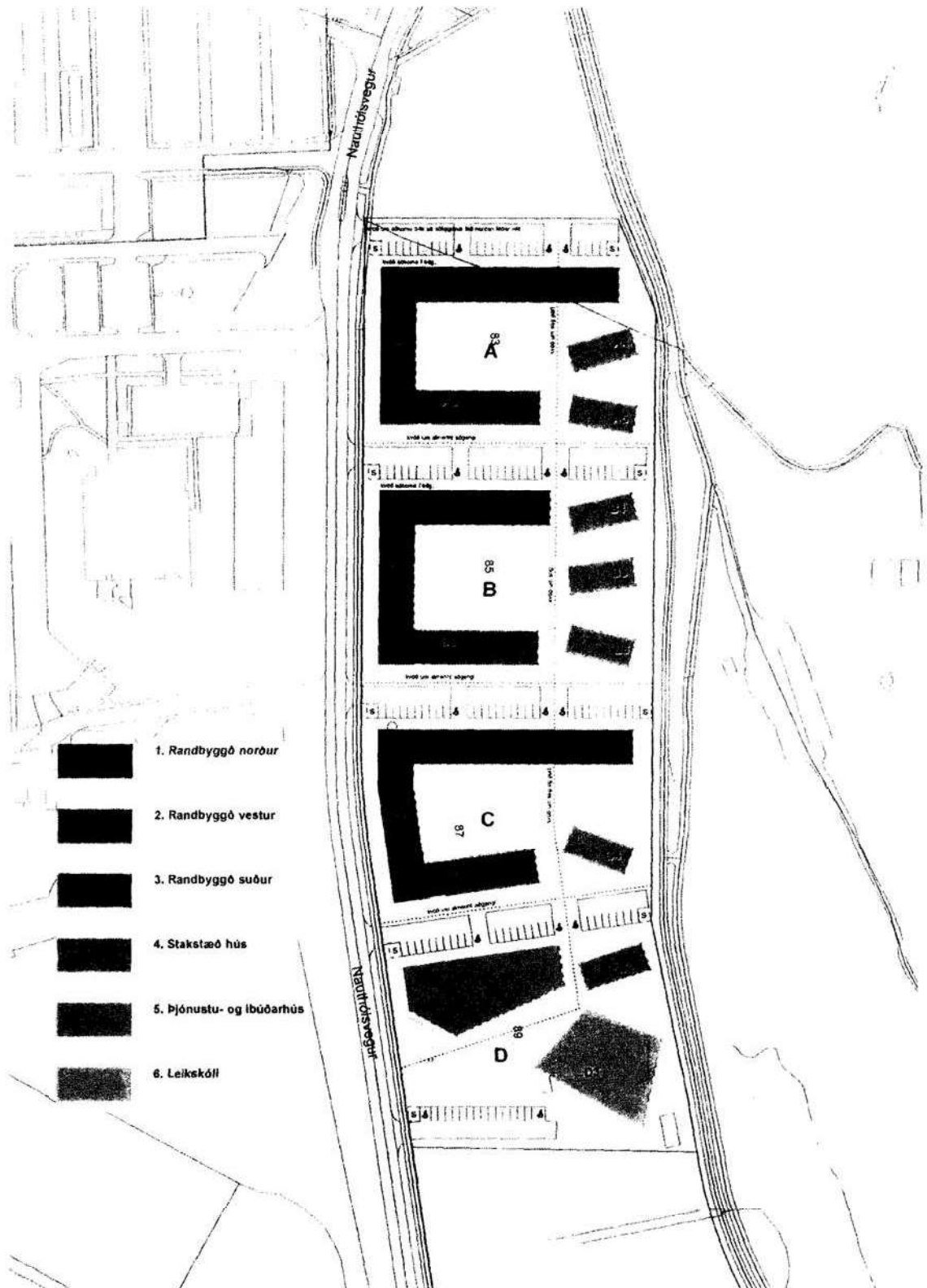

Ólafur J. Halldórsson
050647-3829


Þórunn Siglaura
020553-~~2059~~
4059

FYLGISK TAL nr 1

SKÝRINGARUPPDRAÐTUR - LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR





Mýnd 22 Skýringarmynd - yfirlit húsgerða.

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.



Borgarráð

Nauthólsvegur 83 (háskólagarðar) - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Grunnstoð ehf., kt. 701211-1030, Menntavegi 1, 101 Reykjavík lóð og byggingarrétti fyrir fjölbýlishús að Nauthólsvegi 83, fyrir samtals 370 íbúðir á fjórum reitum. Byggingarmagn nemur í heildina 28.680 fermetrum ofanjarðar fyrir a, b og c-rými, 9.210 fermetra neðanjarðar fyrir kjallara og 5.100 fermetra neðanjarðar fyrir bílakjallara, samtals 42.990 fermetrar. Úthlutun þessi byggir á samkomulagi Reykjavíkurborgar og Háskólans í Reykjavík dags. 13. febrúar 2007, viðauka dags. 13. júní 2008, samkomulagi dags. 6. apríl 2011 og viðauka dags. 17. maí 2017, milli sömu aðila.

Gatnagerðargjald, fyrir 10.195 fermetra hús á reit A með 102 íbúðum er kr. 116.243.390.- og fyrir 1.600 fermetra bílakjallara kr. 1.824.320.-, samtals kr. 118.067.710.-

Gatnagerðargjald, fyrir 9.870 fermetra hús á reit B með 105 íbúðum er kr. 112.537.740.- og fyrir 1.900 fermetra bílakjallara kr. 2.166.380.-, samtals kr. 114.704.120.-

Gatnagerðargjald, fyrir 10.440 fermetra hús á reit C með 144 íbúðum er kr. 119.036.880.- og fyrir 1.600 fermetra bílakjallara kr. 1.824.320.-, samtals kr. 120.861.200.-

Gatnagerðargjald, fyrir 4.955 fermetra hús á reit D með 19 íbúðum er kr. 56.496.910.-

Greiðslur fyrir gatnagerðargjald nema samtals kr. 410.129.940.- í október 2017. Gjaldldagi gatnagerðargjalds fyrir reit A, samtals 118.067.710.- eru 90 dagar frá samþykki borgarráðs fyrir úthlutun lóðarinnar. Gjaldldagi gatnagerðargjalds fyrir reit B, C og D skal vera við útgáfu byggingarleyfis fyrir hvert hús ásamt bílakjallara á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Borgarráð samþykkti þann 24. nóvember 2016 að veita Grunnstoð ehf., sem er fasteignafélag alfarið í eigu Háskólans í Reykjavík ehf., 12% stofnframlag til byggingar íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016, vegna óstofnaðrar húsnæðissjálfsseignarstofnunar. Þann 6. apríl 2017 samþykkti borgarráð að heimila Grunnstoðum ehf. að framleigja byggingarrétt af lóðarlutanum reit A á lóðinni Nauthólsvegur 83 til Nauthólsvegur 83 hses. Með úthlutun þessari er 12% stofnframlag Reykjavíkurborgar veitt í formi samþykkis á framleigu frá Grunnstoð ehf. til Nauthólsvegur 83 hses.

Komi til þess að lóðarhafi fái samþykkt aukið stofnframlag vegna uppbyggingar á lóðinni

Nauthólsvegur 83 er Reykjavíkurborg heimilt að krefjast viðbótargreiðslu fyrir byggingarrétt á lóðinni.

Reykjavíkurborg mun ekki krefjast endurgreiðslu andvirðis stofnframlagsins. Endurgreiði Nauthólsvegur 83 hses. andvirði þess stofnframlags sem það hefur fengið frá íbúðalánasjóði, áður en 50 ára skilgreindur leigutími rennur út, fellur framleigusamningur Grunnstoða og Nauthólsvegar 83 hses. niður. Lóðarréttindin verða þá á ný á hendi Grunnstoðar.

Eftirfarandi kvaðir eru á lóðinni og verður þinglýst á lóðina með lóðarleigusamningi og eftir atvikum sérstakri kvaðayfirlýsingu samhliða útgáfu lóðarleigusamnings:

1. Framsal á byggingarrétti á lóðinni er háð fyrirfram samþykkis borgarráðs. Framsal á hlutum í Grunnstoð ehf., og Háskólanum í Reykjavík ehf., kt. 510105-4190, eða sala einstakra íbúða, er óheimil nema að fengnu samþykki borgarráðs. Komi til þess að borgarráð heimili framsal áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta sérstakt byggingarréttargjald.
2. Óheimilt er að veðsetja ofangreinda fasteign til tryggingar öðrum skuldum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.
3. Þinglýsingarbann gildir gagnvart öðrum veðskuldum en þeim sem bera með sér að þau séu hluti af stofnframlagi og fjármögnun skv. lögum nr. 52/2016.
4. Óheimilt er að selja fasteign þessa nema með leyfi Reykjavíkurborgar og Íbúðalánasjóðs. Fáist leyfi til sölunnar ber að endurgreiða Íbúðalánasjóði í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna fasteignarinnar, sbr. 16. gr. laga nr. 52/2016. Sama gildir um sölu lóðar ásamt byggingarrétti sem fengið hefur samþykkt stofnframlag.
5. Fasteignir á lóðinni eru ætlaðar til langtímaleigu í samræmi við lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir og má hvorki breyta notkun þeirra né leigja þær öðrum en leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laganna, sbr. þó 5. mgr. 19. gr. laganna. Leigjanda er óheimilt að framleigja fasteignina til annarra aðila en þeirra sem Reykjavíkurborg hefur samþykkt.
6. Einungis er heimilt að nota fasteignirnar í samræmi við ákvæði laga og reglna sem um stofnframlög gilda að öðru leyti. Brot á þessu felur í sér að endurgreiða þarf stofnframlag til Íbúðalánasjóðs f.h. ríkissjóðs í einu lagi vegna fasteignarinnar, sbr. 16. gr. laga nr. 52/2016.
7. Nýting fyrirhugaðra húsa á Nauthólsvegi 83, þ.e. á reitum A, B, C og D, skal vera með eftirtöldum hætti:
 - 7.1. Stúdentaíbúðir og herbergi verða a.m.k. 320. Hluta þessara íbúða verður heimilt að nýta hluta úr ári samkvæmt sérstöku rekstrarleyfi undir hóteltarfésemi.
 - 7.2. Til tímabundinnar leigu fyrir starfsfólk HR og fyrirtækja á háskólasvæðinu, allt að 50 íbúðir.
 - 7.3. Til að tryggja félagslega blöndun skal Reykjavíkurborg fá afhentan byggingarrétt

í tveim stakstæðum byggingum með samtals 20 íbúðum. Annað húsið er á deiliskipulagsupprætti merkt A5 á reit A og hitt húsið er merkt B4 á reit B, sjá fylgiskjal 1.

7.4. Önnur nýting á íbúðunum en að framan greinir er óheimil.

Framangreindum kvöðum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingarleyfi er gefið út.

Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Tengigjald fráveitu vegna lóðarinnar er innheimt af Veitum ohf.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðin er byggingarhæf.

Lóðaleigusamningur verður gerður þegar lóðin hefur verið greidd og geymir hann nánari stærð lóðarinnar og kvaðir á henni.

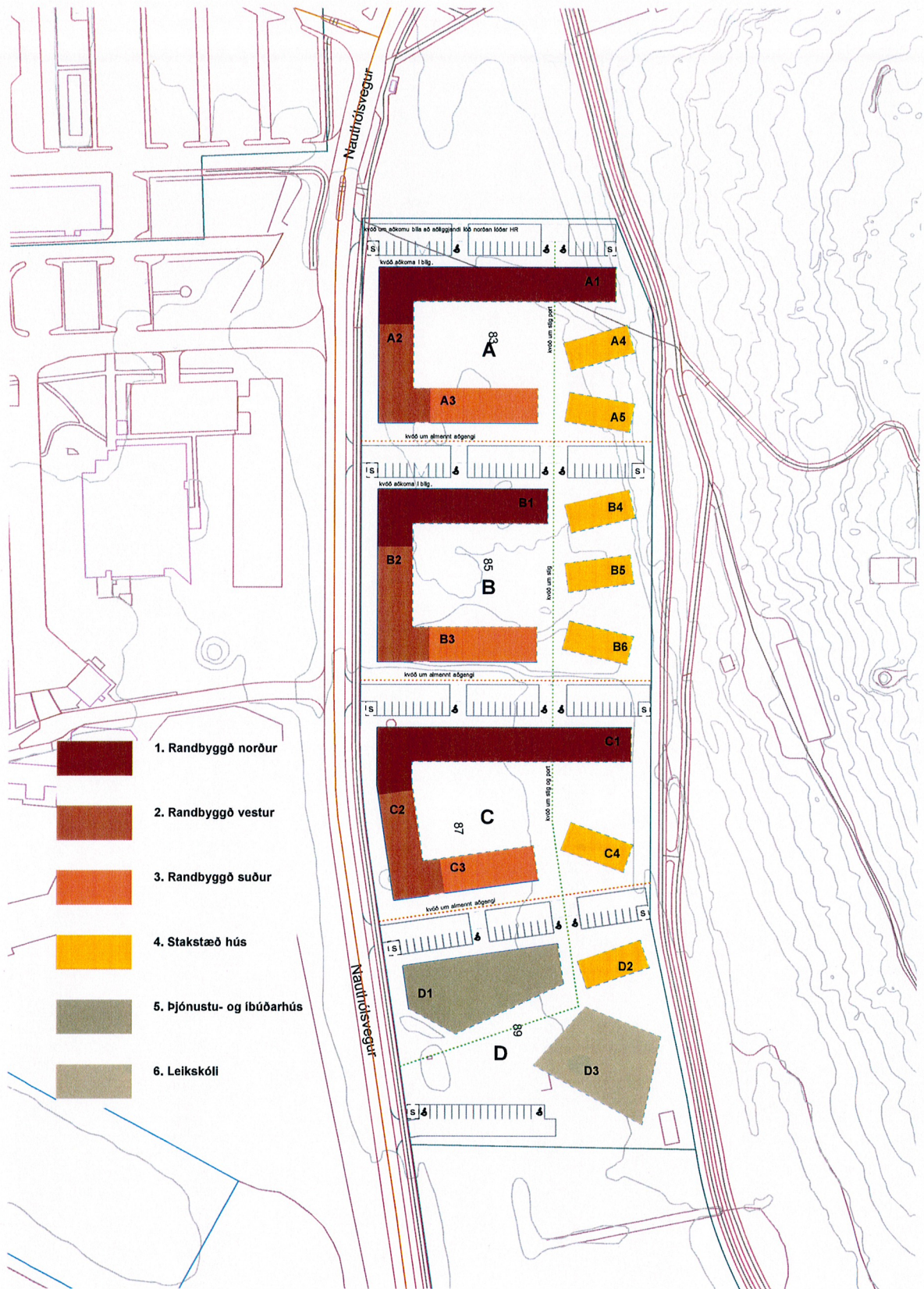
Að öðru leyti en að framan greinir gildir um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir Háskólann í Reykjavík dags. 27. mars 2017. Að auki gildir um úthlutun þessa, að öðru leyti en að framan greinir, samkomulag Reykjavíkurborgar og Háskólans í Reykjavík dags. 13. febrúar 2007, viðauki dags. 13. júní 2008, samkomulag dags. 6. apríl 2011 og viðauki dags. 17. maí 2017, milli sömu aðila. Framangreindir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

1. Útdráttur úr deiliskipulagi, skýringarmynd.

Fylgiskjal 1



Mynd 22 Skýringarmynd - yfirlit húsgerða.