



Borgarráð

Steypustöðin ehf. og Tak-Malbik ehf. – Samkomulag um uppbyggingu á Malarhöfða 10 í Reykjavík auk lóðarvilyrðis á Esjumelum/Álfsnesi

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Tak-Malbik ehf. (lóðarhafa), Steypustöðina ehf. og Stórhöfða 34 ehf. vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðinni Malarhöfði 10 á Ártúnshöfða.

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

Greinargerð

Með bréfi, dags. 21. júní 2019, tilkynnti Reykjavíkurborg Tak-Malbiki ehf. um uppsögn ótímabundins lóðarleigusamnings um lóðina Malarhöfða 10 og um brottflutning á starfsemi. Tak-Malbik ehf. mótmælti uppsögninni sem ólögumætri. Með fyrirbyggjandi samkomulagi hefur ágreiningurinn verið leystur. Samkvæmt samkomulaginu tekur Tak-Malbik ehf., lóðarhafi að lóðinni Malarhöfða 10, L110553, þátt í fyrirhugaðri uppbyggingu á Ártúnshöfða með breyttri nýtingu á lóðinni.

Hugmyndir gera ráð fyrir að á lóðinni verði heimilt að byggja íbúðarhúsnæði auk þjónustu- og atvinnuhúsnæðis og að ráðist verði í gerð nýrra gatna. Reykjavíkurborg samþykkir að selja Tak-Malbik ehf. byggingarrétt á lóðarhlut L01 og L02 sem er borgarland. Lóðarhlutur L01 er áætlaður 2.875 m² að stærð og lóðarhlutur L02 er áætlaður 2.730 m² að stærð, samtals 5.605 m². Fyrir hvern fermetra (A+B) ofanjarðar af íbúðarhúsnæði sem verður samþykktur á lóðarhlutum L01 og L02 greiðast 93.000 kr. og fyrir hvern fermetra (A+B) ofanjarðar af atvinnuhúsnæði sem verður samþykktur á lóðarhlutum L01 og L02 greiðast 34.250 kr., samkvæmt meðaltali verðmats tveggja fasteignasala. Fjárhæðirnar eru vísitölutryggðar m.v. byggingarvísitölu júlímánaðar 2023. Lóðarskiki L04 að stærð 320 m², sem fer undir borgarlínu, afhendist Reykjavíkurborg án greiðslu innan 12 mánaða frá undirskrift samkomulags þessa. Önnur svæði til almannaþarfa afhendist Reykjavíkurborg á sama tíma og starfsemi Steypustöðvarinnar hefur flutt af lóðinni.

Ekki liggur fyrir endanleg deiliskipulagshugmynd en stefnt skal að því að í nýju deiliskipulagi verði byggingarmagn á nýjum lóðum innan lóðarmarka Malarhöfða 10 ásamt reitum L01 og L02, a.m.k. 70.000 m² (A+B rými) ofanjarðar. Skipting á kostnaði við deiliskipulagsgerð milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar verður í hlutfalli við lóðarstærð aðilanna innan skipulagsreitsins, þ.a. Tak-Malbik ehf. ber kostnað vegna Malarhöfða 10 án lóðarhlutar L04 þ.e. 52.205 m² – 320 m², samtals áætlað um 51.885 m² og Reykjavíkurborg ber kostnað vegna lóðarhluta L01, L02, L03 og L04, samtals áætlað um 8.932 m².



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 eru vísitölutryggðar 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 Steypustöðvarinnar 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 Steypustöðinni ehf. lóðarvilyrði fyrir um 70.000 – 100.000 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 2025. Forsenda lóðarvilyrðisins er að Steypustöðin ehf. fjarlægji starfsemi fyrirtækisins á lóðinni Malarhöfði 10 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 á úthlutun lóðarinnar.

Ívar Örn Ívarsson

Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

1. Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Malarhöfða 10 á Ártúnshöfða í Reykjavík milli Reykjavíkurborgar, Tak-Malbik ehf., Steypustöðvarinnar ehf. og Stórhöfða 34 ehf., ásamt fylgiskjöllum.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, **vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs**, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar **Tak-Malbik ehf.** (lóðarhafi), kt. 560819-0560, Malarhöfða 10, 110 Reykjavík, **Stórhöfði 34 ehf.**, kt. 460514-1340, Lynghálsi 4, 110 Reykjavík, og **Steypustöðin ehf.**, kt. 660707-0420, Malarhöfða 10, 110 Reykjavík, (hér eftir „Steypustöðin“) gera með sér eftirfarandi

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Malarhöfða 10 á Ártúnshöfða í Reykjavík.

1. gr. Inngangur

- 1.1. Með bréfi, dags. 21. júní 2019, tilkynnti Reykjavíkurborg Tak-Malbiki ehf. um uppsögn ótímabundins lóðarleigusamnings um lóðina Malarhöfða 10 og um brottflutning á starfsemi. Var lóðarleigusamningi sagt upp með tveggja ára fyrirvara frá 1. júlí 2019. Með bréfi, dags. 6. september 2019, mótmælti Tak-Malbik ehf. uppsögninni sem ólögumætri.
- 1.2. Með samkomulagi þessu hafa aðilar leyst framangreindan ágreining sinn og komist að samkomulagi um brottflutning á núverandi starfsemi á lóðinni. Reykjavíkurborg afturkallar með samkomulagi þessu uppsagnarbréf sitt, sbr. þó 8.8. 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 lóðina Malarhöfða 10. Samkomulagsramminn er fylgiskjal 1 með samkomulagi þessu.
- 1.4. Tak-Malbik ehf., (hér eftir nefndur lóðarhafi, og skulu allar tilvísanir til lóðarhafa í samkomulagi þessu jafnframt ná til síðari lóðarhafa) er lóðarhafi að:

Malarhöfða 10, L110553, F2042929.

Lóðin Malarhöfði 10 er sýnd á fylgiskjali nr. 2 með samkomulagi þessu.

- 1.5. Í vinnslu er nýtt deiliskipulag fyrir lóðina Malarhöfða 10 og svæði í nágrenni lóðarinnar. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmyndum er m.a. heimild fyrir íbúðarhúsnæði auk þjónustu- og atvinnuhúsnæðis á öllum lóðum á svæðinu og að ráðist verði í gerð nýrra gatna, þ.m.t. fyrir borgarlínu, torga, gang- og hjólastíga, nýrra stofnlagna, ofanvatnslausna og settjarna, strandstíga, landfyllinga, grjótvarna, skóla- og íþróttamannvirkja. Auk þess er gert ráð fyrir brú yfir Sævarhöfða, endurbótum á tengingu Sævarhöfða við Gullinbrú, 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 3. gr. ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.
- 1.6. Lóðarhafi hefur hug á að taka þátt í uppbyggingu á Ártúnshöfða. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og rammaskipulagsáætlun fyrir Ártúnshöfða-Elliðaárvog er gert ráð fyrir að byggingarmagn á lóðinni verði aukið og að heimilað verði að reisa íbúðarhúsnæði auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis. Af því tilefni gera Tak-Malbik ehf., Stórhöfði 34 ehf. og Steypustöðin ehf. annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

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.

- 1.7. 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 samþykktá 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. Lóðin Malarhöfði 10 er 52.205 m², en stærð mannvirkja er um 3.804,3 m² að stærð.
- 2.2. Unnið er út frá því að í nýju deiliskipulagi fyrir þann hluta Ártúnshöfða sem lóðin tilheyrir verði til nýjar lóðir á sama svæði og lóðin Malarhöfði 10, en hluti svæðisins mun fara undir götur, borgarlínu, blágrænar ofanvatnslausnir, gangstéttir og opin svæði. Lóðarskiki að stærð 320 m² merkt L04 á fylgiskjali 6, sem fer undir borgarlínu, afhendist Reykjavíkurborg innan 12 mánaða frá undirskrift samkomulags þessa. Önnur svæði til almannaþarfa afhendist Reykjavíkurborg á sama tíma og starfsemi Steypustöðvarinnar hefur flutt af lóðinni.
- 2.3. Samkomulagsaðilar eru sammála um að lóðarhafi skuli fá lóðarleiguréttindi að lóðum sem skipulagðar verða á lóðinni Malarhöfða 10, gegn greiðslu samkvæmt 2. og 3. mgr. 3. gr. samkomulags þessa. Lóðarhafi fær einnig lóðarleiguréttindi að lóðum sem myndast á lóðarhlutum L01 og L02, sbr. 4. mgr. 3. gr. samkomulags þessa, gegn greiðslu samkvæmt sama ákvæði.
- 2.4. Nýtt deiliskipulag, þ.m.t. breytt fyrirkomulag lóða, nýting og byggingarmagn, er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst með samkomulagi eða aðkomu lóðarhafa, við afgreiðslu deiliskipulagsins.
- 2.5. Fyrirhuguð uppbygging á Ártúnshöfða skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.
- 2.6. 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. Þrátt fyrir að húsin sem rifin verða á lóðinni Malarhöfða 10 lendi á mörgum nýjum lóðum mun inneign sem skapast við rif þessara húsa ganga á móti gatnagerðargjöldum af þeirri/þeim nýbyggingu/-um á lóðinni eða reitnum Malarhöfða 10 sem lóðarhafi ákveður. Inneign m.v. 29. mars 2021 er 17.714 m³.

3. gr. Greiðsluþátttaka lóðarhafa

- 3.1. 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. 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 á lóð. Greiðsluþátttaka reiknast skv. 3.2 – 3.5. gr.
- 3.2. Að því marki sem nýtt deiliskipulag lóðar heimilar breytta nýtingu eða meira byggingarmagn en nú þegar er á lóð, 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.
- 3.3. Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 3.622 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingarinnar ofanjarðar. Núverandi byggingarmagn undir atvinnuhúsnæði dregst frá því byggingarmagni undir atvinnuhúsnæði sem heimilað verður í nýju deiliskipulagi, á lóðum sem stofnast á sama stað og núverandi lóð. 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. 3.2. gr.
- 3.4. Reykjavíkurborg samþykkir að selja Tak-Malbik ehf. byggingarrétt á lóðarhlut L01 og L02 sem er borgarland, sjá fylgiskjal 6. Lóðarhlutur L01 er áætlaður 2.875 m² að stærð og lóðarhlutur L02 er áætlaður 2.730 m² að stærð, samtals 5.605 m². Fyrirvari er gerður við stærð lóðarhlutanna, nákvæm stærð þeirra verður mæld þegar deiliskipulag lóðarinnar hefur verið samþykkt með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. Fyrir hvern fermetra (A+B) ofanjarðar af íbúðarhúsnæði sem verður samþykktur á lóðarhlutum L01 og L02 greiðast 93.000 kr. og fyrir hvern fermetra (A+B) ofanjarðar af atvinnuhúsnæði sem verður samþykktur á lóðarhlutum L01 og L02 greiðast 34.250 kr., samkvæmt meðaltali verðmats tveggja fasteignasala, sjá fylgiskjal 5. Undanskildir eru fermetrar sem fara í bílastæðahús ofanjarðar ef til kemur, sbr. gr. 3.8. Ef notkun bílastæðahúss verði síðar breytt í íbúðir eða annað atvinnuhúsnæði skal lóðarhafi greiða Reykjavíkurborg fjárhæð samkvæmt þessu ákvæði, bundið byggingarvísitölu skv. 3.5. gr., fyrir þá fermetra. Verði á lóðarhlutum L01 og L02 heimilaðir valkvæðir fermetrar, þ.e. að lóðarhafi hafi val um hvort þeir eru nýttir undir atvinnu- eða íbúðarhúsnæði, fer um greiðslu á þeim samkvæmt verðmati fasteignasala fyrir íbúðarhúsnæði.
 - 3.5. Fjárhæðir skv. 3.2. gr. og 3.3. gr. skulu bundnar byggingarvísitölu miðað við grunnvísitölu í apríl 2019, 142,4 stig, og taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölunni miðað við þá grunnvísitölu til greiðsludags (miða skal við byggingarvísitölu Hagstofu Íslands grunnur 2010=100). Fjárhæðir skv. 3.4. gr. skulu bundnar byggingarvísitölu miðað við grunnvísitölu í júlí 2023, 115,1 stig, og taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölunni miðað við þá grunnvísitölu til greiðsludags (miða skal við byggingarvísitölu Hagstofu Íslands grunnur desember 2021=100).
 - 3.6. 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.
 - 3.7. 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.
 - 3.8. Stefnt skal að því að í nýju deiliskipulagi verði byggingarmagn á nýjum lóðum innan lóðarmarka Malarhöfða 10 ásamt reitum L01 og L02, a.m.k. 70.000 m² (A+B rými) ofanjarðar. Að auki er gert ráð fyrir byggingarmagni neðanjarðar fyrir geymslur, bílakjallara og annað kjallarárými. Verði í deiliskipulagi samþykkt bílastæðahús ofanjarðar er gert ráð fyrir að byggingarmagn fyrir bílastæðahús komi til viðbótar við framangreinda 70.000 m² ofanjarðar. Varðandi nýtingarhugmyndir á lóðinni Malarhöfða 10 auk reita L01, L02, L03 og L04, vísast að öðru leyti til fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu lóðarinnar Malarhöfða 10, sjá fylgiskjal 8, sbr. þó gr. 2.4. í samkomulagi þessu. Skipting á kostnaði við deiliskipulagsgerð milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar verður í hlutfalli við lóðarstærð aðilanna innan skipulagsreitsins, þ.a. Tak-Malbik ehf. ber kostnað vegna Malarhöfða 10 án lóðarhlutar L04 þ.e. 52.205 m² – 320 m², samtals áætlað um 51.885 m² og Reykjavíkurborg ber kostnað vegna lóðarhluta L01, L02, L03 og L04, samtals áætlað um 8.932 m². Heildarstærð skipulagsreitsins, þ.e. Malarhöfða 10 auk lóðarhluta L01, L02, L03 og L04, nemur um 60.817 m². Í samræmi við framangreint eru samkomulagsaðilar sammála um að skipting á kostnaði við deiliskipulagsgerð skipulagsreitsins skiptist þannig að Tak-Malbik ehf. beri 85% kostnað og Reykjavíkurborg ber 15% kostnað.
 - 3.9. Ef, eftir að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt, meira byggingarmagn verður samþykkt en sem nemur hámarksbyggingarmagni samkvæmt deiliskipulagi sem hefur tekið gildi skal lóðarhafi greiða, sbr. grein 3.2 – 3.5, fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

4. gr. Gjaldddagi og önnur gjöld

- 4.1. Gjaldddagi greiðslu samkvæmt 2. og 3. mgr. 3. gr. samkomulags þessa er 90 dögum eftir samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa 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.
- 4.2. Greiði lóðarhafi ekki umsamda greiðslu samkvæmt 2. og 3. mgr. 3. gr. á gjalddaga og vanskil vara 90 daga eða lengur er Reykjavíkurborg heimilt að leysa til sín viðkomandi lóð án greiðslu.
- 4.3. Þegar nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda, sem sameinar lóðarhluta L01 og L02 lóðinni Malarhöfða 10, sendir Reykjavíkurborg Tak-Malbik ehf. reikning fyrir greiðslu samkvæmt 4. mgr. 3. gr. samkomulags þessa með gjalddaga 90 dögum síðar.
- 4.4. Greiði lóðarhafi ekki umsamda greiðslu samkvæmt 4. mgr. 3. gr. samkomulags þessa á gjalddaga og vanskil vara 90 daga eða lengur þá fellur ákvæði 4. mgr. 3. gr. niður og lóðarhlutar L01 og L02 verða áfram eign Reykjavíkurborgar.
- 4.5. Auk framangreindra greiðslna skal lóðarhafi standa skil á öðrum lögbundnum greiðslum á gjalddögum samkvæmt viðkomandi reglum, þ.e. gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulagsframkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

5. gr. Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

- 5.1. 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 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 samráði við lóðarhafa, hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, þ.m.t. frágangur gólfefna (ef aðrar íbúðir í viðkomandi húsi eru afhentar án gólfefna þá skulu þessar íbúðir einnig afhentar án gólfefna), efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.
- 5.2. 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).
- 5.3. 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.
- 5.4. Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða hf. þegar byggingarfulltrúinn í Reykjavík hefur samþykkt byggingarnefndarteikningar viðkomandi byggingar og skal senda afrit til Reykjavíkurborgar. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.
- 5.5. Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð innan 30 daga frá því að Reykjavíkurborg hefur samþykkt eignaskiptayfirlýsingu viðkomandi eignar og henni verið þinglýst af Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðunum, endanlega stærð þeirra og greiðslu kaupverðs. Við gerð kaupsamnings skal þó kaupsamningsgreiðsla nema a.m.k. 1/4 af kaupverði eignarinnar. Lóðarhafi skal hafa heimild til að gera minniháttar breytingar á samþykktum byggingarnefndarteikningum og eignaskiptayfirlýsingu eftir kaupsamning, enda varði það ekki íbúðir sem Félagsbústaðir eru með kaupsamning um.
- 5.6. Útbúinn skal viðauki við núverandi lóðarleigusamninga, sbr. 9. gr., sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð 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, sbr. fylgiskjal 1, til annarra lóðarhafa á Ártúnshöfða, skal kaupréttarverð 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.

6. gr. Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

- 6.1. Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðirnar 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. 5. 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.
- 6.2. Kvaðarinnar skal getið í viðauka við núverandi lóðarleigusamning sem þinglýst verður sem kvöð á lóðina og skal sú kvöð færast yfir á nýjar lóðir sem stofnaðar verða innan lóðarinnar.
- 6.3. 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 5. gr.

7. gr. Listskreyting

- 7.1. Veitt verður sérstöku fé til listskreytinga í almenningsskýmum utan lóða eða á húsum á deiliskipulagssvæðinu. Lóðarhafar í öllu hverfinu munu sameiginlega leggja til 300 milljónir króna. Hlutdeild lóðarhafa er innifalin í greiðslu skv. 3. gr. samkomulags þessa. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar í hverfinu. Samráð verður haft við lóðarhafa á svæðinu um val og útfærslu á listskreytingum.

8. gr. Kvöð um brottflutning á núverandi starfsemi

- 8.1. Lóðarhafi og Steypustöðin ehf. fallast á að öll starfsemi á lóðinni Malarhöfði 10 sem ekki er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur skuli flytjast af lóðinni og skal flutningur hefjast eigi síðar en 28. febrúar 2028 og hafa lokið eigi síðar en 31. desember 2030. Uppdráttur af áfangaskiptingu flutnings eins og hann er áætlaður, má sjá í fylgiskjali 3 sem er hluti af samkomulagi þessu.
- 8.2. Skilyrði framangreinds er að:
 - (1) engar tafir verði á flutningi á starfsemi Steypustöðvarinnar á lóðina Stórhöfða 34-40 eða eftir atvikum á Esjumela/Álfsnes af völdum annarra aðila en lóðarhafa, Steypustöðvarinnar ehf., Stórhöfða 34 ehf. og félaga innan þeirra samstæðu, en með því er m.a. átt við ef
 - a. deiliskipulag lóðarinnar Stórhöfði 34-40 eða eftir atvikum á Esjumela/Álfsnes, hefur ekki tekið gildi þann 31. desember 2025,
 - b. deiliskipulag samkvæmt lið a. er ekki fellt úr gildi áður en brottflutningstíma lýkur samkvæmt grein 8.1. Verði það fellt úr gildi nemur framlengdur frestur samkvæmt grein 8.3. þeim tíma sem líður þar til nýtt deiliskipulag liggur fyrir,
 - c. Steypustöðin ehf. óskar eftir úthlutun lóðar á grundvelli lóðarvilyrðis í fylgiskjali 4, 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. Steypustöðin ehf. hefur ekki fengið starfsleyfi að Stórhöfða 34 eða eftir atvikum á Esjumelum/Álfsnesi, sambærilegu því sem lóðarhafi hefur í dag, innan 6 mánaða frá því að sótt er um slíkt starfsleyfi,
 - e. deiliskipulag fyrir Malarhöfða 10 hafi ekki tekið gildi þann 31. desember 2025 og/eða

- (2) uppbygging Ártúnshöfða tefjist ekki en með því er m.a. átt við að
- a. fyrsta lota borgarlínu, frá Ártúnshöfða að Lækjartorgi, hafi verið byggð og tekin í notkun 31. desember 2026, enda hafi lóðarskiki sem fer undir borgarlínu verið afhentur í samræmi við 2. gr. samkomulags þessara og/eða
 - b. deiliskipulag vegna svæðis 1 og 2 á Ártúnshöfða, sbr. fylgiskjal 7, hafi tekið gildi eigi síðar en 31. desember 2023.
 - c. 60% lóða á svæði 1 og 2 sem afmarkaðar eru á fylgiskjali 7 verði ekki komnar með byggingu á byggingarstig 2 (fokheld bygging) árið 2027.
- 8.3. Komi til tafa samkvæmt grein 8.2. skal framlengja framangreindan frest samkvæmt grein 8.1. 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 ónaðsynlegar tafir verða ekki á uppbyggingu á Ártúnshöfða.
- 8.4. Reykjavíkurborg ábyrgist að umsögn skipulagsfulltrúa vegna starfsleyfis Steypustöðvarinnar ehf. á lóðinni Malarhöfða 10 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 og/eða starfsleyfishafi brjóti verulega gegn skilmálum starfsleyfisins þannig að leyfisveitandi ógildi það með lögmætum hætti.
- 8.5. Ábyrgðaryfirlýsing þessi takmarkast við starfsemi Steypustöðvarinnar ehf. en nær hvorki til síðari lóðarhafa né annarra nema um það sé sérstaklega samið.
- 8.6. Svo fljótt sem auðið er eftir undirritun þessa samkomulags skal Steypustöðin ehf. sækja um framlengingu á starfsleyfi vegna núverandi starfsemi á Malarhöfða 10. Hafi Steypustöðin ehf. fyrir 1. apríl 2024 sótt um og ekki fengið framlengt starfsleyfi til a.m.k. 31. desember 2030 er Steypustöðinni ehf., Stórhöfða 34 ehf. og Tak-Malbiki heimilt að rifta samkomulagi þessu og viðauka gerðan við lóðarleigusamning sbr. 9. gr. með sannanlegri tilkynningu til Reykjavíkurborgar eigi síðar en 31. maí 2024. Við riftun fellur lóðarvilyrði, sbr. 13. gr., ekki niður.
- 8.7. Komi til riftunar vegna 8.6. gr., raknar við uppsögn, dags. 21. júní 2019, og skal uppsagnarfrestur vera fjögur ár frá riftunardegi og skal staða aðila skoðast sú sama og hún var á uppsagnardegi með tilskyldum rétti og fyrirvara. Lóðarhafi áskilur sér allan rétt til að hafa uppi varnir varðandi lögmæti uppsagnarinnar, þ.m.t. skaðabótakröfu. Samhliða því fellur úr gildi afhending á 320 m² lóðarskika til Reykjavíkurborgar sem merkt er L04 á fylgiskjali 6.
- 8.8. Standi lóðarhafi og Steypustöðin ehf. ekki við að flytja starfsemi af lóðinni Malarhöfða 10 í samræmi við samkomulag þetta er Reykjavíkurborg heimilt að rifta samkomulaginu og viðauka gerðan við lóðarleigusamning sbr. 9. gr. og skulu þá allir samningar gerðir á grundvelli samkomulagsins, að undanskildu lóðarvilyrði, sbr. 13. 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. Skal réttarstaða aðila vegna þess hluta sem vanefnd nær til teljast sú sama og hún er við undirritun og áskilja aðilar sér allan rétt hvað það varðar. Lóðarhafi áskilur sér allan rétt til að hafa uppi varnir varðandi lögmæti uppsagnarinnar, þ.m.t. skaðabótakröfu.

9. gr. Viðauki við lóðarleigusamning - kvaðir

- 9.1. Samhliða undirritun samkomulags þessa skal lóðarhafi, og eftir atvikum veðhafar lóðarinnar Malarhöfði 10, undirrita og þinglýsa viðauka við lóðarleigusamning lóðarinnar Malarhöfði 10. Viðaukinn skal innihalda eftirfarandi kvaðir:
- a. 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 3. gr. samkomulagsins.

- b. Bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóð, að hluta eða heild, áður en greiðsla skv. a-lið hefur verið greidd, nema að fengnu samþykki borgarráðs sem skal samþykkja framsal ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðinni eru skv. samkomulagi þessu.
- c. Kvöð um að allt að 20% íbúða á svæðinu skuli vera leiguíbúðir, stúdentabúðir, búseturéttaríbúðir, leigubúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti kauprétt á allt að 5% íbúða að hluta eða öllu leyti teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.
- d. Kauprétt Félagsbústaða hf. á allt að 5% íbúða á hverri lóð, sbr. 5. gr. samkomulags þessa. 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.
- e. Heimild Reykjavíkurborgar til að rifta lóðarleigusamningi um Malarhöfða 10 og eftir atvikum viðauka við lóðarleigusamning lóðarinnar ef lóðarhafi vanefnir greiðslur skv. 3. gr. Sama á við um lóðir sem stofnaðar hafa verið út frá lóðinni að Malarhöfða 10. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.
- f. Standi lóðarhafi ekki við að flytja af Malarhöfða 10 í samræmi við samkomulag aðila fellur samkomulag aðila og lóðarleigusamningur fyrir lóðina Malarhöfða 10 sjálfkrafa úr gildi og skal lóðin, að því leyti sem hún hefur ekki verið framseld með samþykki borgarráðs, renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu. Sama á við um lóðir sem stofnaðar hafa verið út frá lóðinni að Malarhöfða 10.
- 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 3. gr. hafa verið greiddar.

10. gr. Fyrirvari Reykjavíkurborgar um framkvæmdir

- 10.1. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hefja ekki undirbúning framkvæmda sem nauðsynlegar eru á lóðunum standi lóðarhafi ekki við frest skv. 8. gr., eins og hann kann að vera framlengdur.
- 10.2. Miðað er við að ný deiliskipulagsáætlun fyrir deiliskipulagsreitinn verði samþykkt til auglýsingar innan 24 mánaða frá undirritun samkomulags þessa.

11. gr. Lóðarleigusamningar

- 11.1. Þegar greiðslur samkvæmt 3. gr. hafa verið greiddar fyrir hverja lóð fyrir sig mun Reykjavíkurborg samhliða gefa út nýjan lóðarleigusamning fyrir þá lóð sem greitt er fyrir. Samhliða fellur eldri lóðarleigusamningur úr gildi.
- 11.2. 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.

12. gr. Lagnir

- 12.1. Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðum lóðarhafa að flytja þurfi lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning. Þessa greiðsluskyldu ber þó lóðarhafi ekki ef flutningur lagnanna tengist uppbyggingu þeirra innviða sem Reykjavíkurborg ber að standa fyrir.
- 12.2. Samkvæmt upplýsingum frá Veitum er á lóðinni Malarhöfði 10 ein 50 mm dreifilögn sem sér annarri lóð á svæðinu fyrir hitaveitu. Veitur ohf. og/eða Reykjavíkurborg mun standa straum af kostnaði við flutning þessarar dreifilagnar. Ekki eru þekktar aðrar lagnir sem þarf að færa.

13. gr. Tímabundin staðsetning steypustöðvar.

13.1. Steypustöðin ehf. og Stórhöfði 34 ehf. hafa hug á að flytja starfsemi Steypustöðvarinnar tímabundið á lóðina Stórhöfða 34-40. Stórhöfði 34 ehf. mun þá óska eftir deiliskipulagsbreytingu á lóðinni Stórhöfða 34-40, landeignanúmer L110547 og fasteignanúmer F2042913, þannig að Steypustöðin ehf. geti hafið uppbyggingu tímabundinnar aðstöðu, til alls 20 ára.

14. gr. Lóðavilyrði - framtíðar staðsetning steypustöðvar

14.1. Samhliða undirritun samkomulags þessu veitir Reykjavíkurborg lóðarhafa vilyrði fyrir lóð um 70.000 - 100.000 m² á Esjumelum/Álfsnesi sem heimilar byggingu atvinnuhúsnæðis með fyrirvara um gildistöku nýs deiliskipulags. Lóðavilyrðið er í fylgiskjali 4. Verði ákveðið að starfsemi Steypustöðvarinnar flytjist tímabundið á lóðina Stórhöfði 34-40, sbr. 13. gr. samkomulags þessa, er Steypustöðinni heimilt að nota lóð á Esjumelum/Álfsnesi undir aðra starfsemi sem samræmist gildandi deiliskipulagi.

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, á grundvelli fylgiskjals 1, 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 breytingar á samkomulagi þessu skulu vera skriflegar og öðlast ekki gildi fyrr en við samþykkt borgarráðs og samningsaðila.
- 15.3. Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu og fylgiskjölum á lóðina:

Malarhöfða 10, L110553, F2042929

15.4. Samkomulag þetta er gert í fjórum samhljóða eintökum og skal hver samningsaðili halda eftir einu eintaki. Samkomulagið er með fyrirvara um samþykki borgarráðs og stjórnar lóðarhafa og samkomulagsaðila.

Reykjavík, __. desember 2023

F.h. Tak-Malbik ehf., stjórnarmaður
með fyrirvara um samþykki stjórnar

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Stórhöfða 34 ehf., stjórnarmaður
með fyrirvara um samþykki stjórnar

----- Fleiri undirritanir á næstu síðu -----

F.h. Steypustöðvarinnar ehf., stjórnarmaður
með fyrirvara um samþykki stjórnar

F.h. Steypustöðvarinnar ehf., stjórnarmaður
með fyrirvara um samþykki stjórnar

F.h. Steypustöðvarinnar ehf., stjórnarmaður
með fyrirvara um samþykki stjórnar

Vottar að rétttri undirskrift, dagsetningu og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Fylgiskjöl:

- Fylgiskjal 1: Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog.
- Fylgiskjal 2: Uppdráttur af lóðinni Malarhöfði 10.
- Fylgiskjal 3: Áætlun um brottflutning á núverandi starfsemi Steypustöðvarinnar.
- Fylgiskjal 4: Lóðarvilyrði fyrir lóð á Esjumelum/Álfsnesi.
- Fylgiskjal 5: Verðmat Landmark fasteignamiðlun dags. 8. júní 2023 og verðmat Eignamiðlunar dags. 31. maí 2023.
- Fylgiskjal 6: Lóðarhlutar L01, L02 og L04.
- Fylgiskjal 7: Svæðisskipting á Ártúnshöfða og afmörkun lóða á svæði 1 og 2 skv. gr. 8.2. (c)
- Fylgiskjal 8: Deiliskipulagstillaga lóðarinnar Malarhöfði 10.

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 fyrirruði“, 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.

Uppdráttur af lóðinni Malarhöfði 10



Fylgiskjal 3: Áætlun um brottflutning á núverandi starfsemi Steypustöðvarinnar af Malarhöfða 10

MINNISBLAÐ

Dags.: September 2023
Efni: Brottflutningur starfsemi Steypustöðvarinnar af Malarhöfða 10
Til: Reykjavíkurborgar
Frá: Tak Malbik ehf.

Viðræður Tak Malbik ehf. við Reykjavíkurborg um framlengingu lóðarleigusamninga félagsins á Malarhöfða 10 og úthlutun nýrrar lóðar fyrir starfsemi Steypustöðvarinnar ehf. á Esjumelum/Álfsnesi hafa nú staðið yfir í vel á þriðja ár. Í tengslum við þær viðræður hefur Reykjavíkurborg óskað eftir áætlun um brottflutning Steypustöðvarinnar af núverandi starfsstöð á Malarhöfða 10 að því gefnu að samkomulag náist um framlengingu lóðarleigusamninga og úthlutun nýrrar lóðar. Í minnisblaði þessu eru kynnt fyrstu drög að slíkri áætlun.

Þegar kemur að flutningi allra rekstrareininga Steypustöðvarinnar þarf að hafa í huga að það þarf að byggja upp nýja aðstöðu félagsins frá grunni áður en kemur að flutningi rekstrarþáttar. Um er að ræða gríðarlega mikla fjárfestingu í nýju húsnæði og framleiðslutækjum. Mikilvægt er að starfsemi félagsins á Malarhöfða 10 fái að vera óröskuð þar til mannvirki starfseminnar á nýrri lóð hafa verið byggð og öll starfsleyfi Steypustöðvarinnar þar hafa verið samþykkt.

Steypustöðin hefur haft aðsetur að Malarhöfða 10 í rúmlega 70 ár eða allt frá því að félagið var stofnað. Mikil uppbygging hefur verið á svæðinu á þeim tíma sem nú á að víkja fyrir verslunar- og íbúðarhúsnæði á næstu árum. Steypustöðin er með í bígerð undirbúning á flutningi af lóðinni og gera áætlanir félagsins ráð fyrir brottflutningi af lóðinni í tveimur áföngum á næstu árum. Áföngunum sem um ræðir er lýst nánar hér að neðan (sjá mynd).

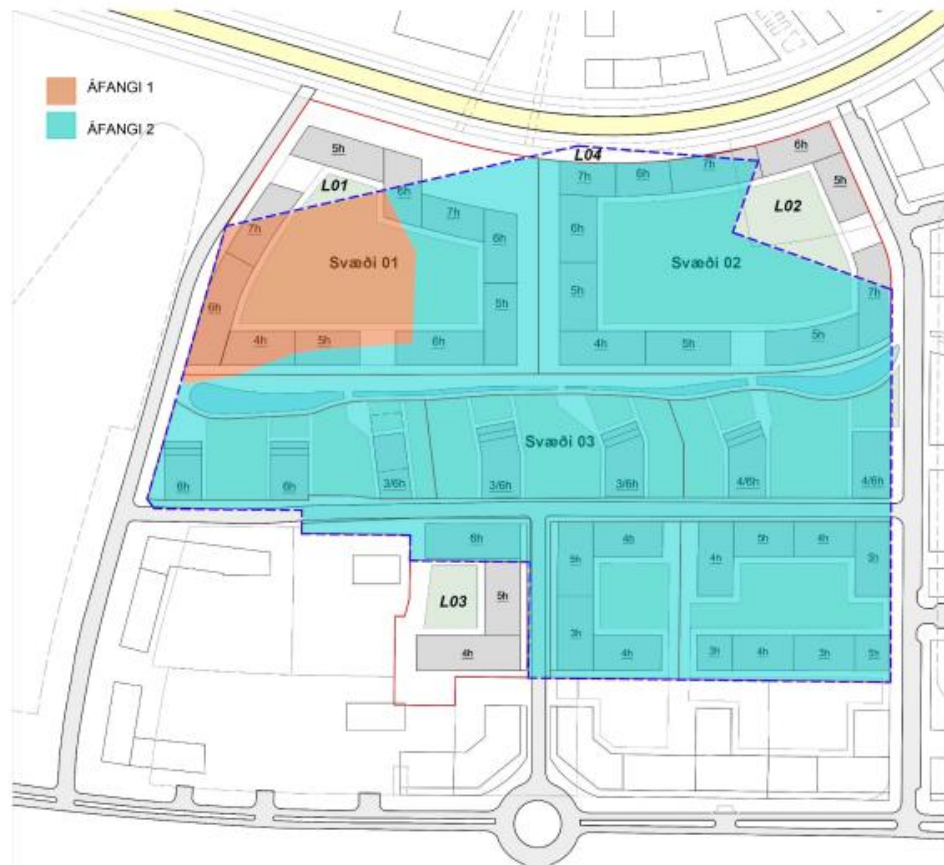
Áætlunin gerir ráð fyrir því að í síðari áfanga flytjist steypuframleiðsla félagsins og allur tengdur rekstur. Með þeim hætti er kolefnisfótspor byggðarinnar við Ártúnshöfða lægra heldur en ef framleiðslan væri færð fyrr í ferlinu. Auk þess verður álag á aðalumferðaræðar borgarinnar minna en ef steypuframleiðslan myndi flytjast fyrr í ferlinu.

Fyrirvari er gerður við tímasetningar þar sem skipulagsvinnu við Esjumela/Álfsnes er ekki lokið og ekki liggur fyrir endanleg ákvörðun borgaryfirvalda um stærð og staðsetningu nýrrar

lóðar fyrir starfsemi Steypustöðvarinnar þar. Önnur skilyrði þess að starfsemi Steypustöðvarinnar flytjist af lóðinni Malarhöfða 10 innan neðangreindra tímamarka eru tilgreind í ákvæði 8.2 í samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Malarhöfða 10 milli Reykjavíkurborgar annars vegar og Tak-Malbik ehf., Steypustöðvarinnar ehf. og Stórhöfða 34 ehf. hins vegar, dags. í dag.

Áætlaður brottflutningur frá skipulagsreitnum er sem hér segir, sjá mynd hér að neðan:

- Fyrri áfangi brottflutnings félagsins af lóðinni Malarhöfði 10 hefst eigi síðar en 28. febrúar 2028 og verður brottflutningi af lóðarhlutanum lokið að fullu fyrir 31. desember 2028.
- Síðari áfangi brottflutnings félagsins af lóðinni Malarhöfði 10 hefst á árinu 2028 og verður brottflutningi lokið að fullu fyrir 31. desember 2030.



Þessi fyrsta áætlun um brottflutning Steypustöðvarinnar ehf. af lóðinni Malarhöfða 10 er háð talsverðri óvissu 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.



Vilyrði til Steypustöðvarinnar ehf. um úthlutun á lóð fyrir starfsemi fyrirtækisins

1. Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, veitir hér með Steypustöðinni ehf., kt. 660707-0420, vilyrði fyrir um 70.000-100.000 fermetra lóð, með fyrirvara um gildistöku nýs deiliskipulags sem heimilar starfsemi Steypustöðvarinnar ehf. eins og hún er við undirritun þessa vilyrðis, afmarkar lóðina og heimilar byggingu á um 8.000 fermetra húsnæði, eigi síðar en þann 31. desember 2025, sbr. 14. gr. samkomulags aðila vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Malarhöfða 10 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 þar í aðalskipulagi, sjá fylgiskjal 1. Endanleg stærð lóðar, staðsetning og byggingarréttur verður ákveðin í samþykktu deiliskipulagi.
2. Forsenda lóðarvilyrðis þessa er að Steypustöðin ehf. fjarlægi starfsemi fyrirtækisins af lóðinni Malarhöfða 10, í samræmi við 8. gr. samkomulags aðila vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Malarhöfða 10 á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. sama dag og lóðarvilyrði þetta.
3. Hægt verður að óska eftir úthlutun lóðarinnar samkvæmt lóðarvilyrði þessu þegar deiliskipulag sem afmarkar lóðina hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda, sem áætlað er að verði eigi síðar en 31. desember 2025.
4. 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 annarshvors 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.
5. Lóðarvilyrði þetta er veitt án auglýsingar á lóðinni á grundvelli þess að verið er að liðka fyrir uppbyggingu á Ártúnshöfða.
6. 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.
7. 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 8. 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.

8. Óski Steypustöðin ehf. ekki eftir úthlutun lóðarinnar fyrir 31. desember 2026 fellur lóðarvilyrðið úr gildi, enda hafi deiliskipulag sem afmarkar lóðina verið birt í B-deild Stjórnartíðinda eigi síðar en 31. desember 2025, sbr. 3. tl. hér að framan. Ella framlengist frestur Steypustöðvarinnar ehf. til að óska eftir úthlutun lóðarinnar um þann tíma sem nemur slíkri töf. Komi til framlengingar á frestum skv. 8. gr. samkomulags aðila, dags. sama dag og lóðarvilyrði þetta, framlengist frestur Steypustöðvarinnar ehf. til að óska eftir úthlutun lóðarinnar að sama skapi um þann tíma sem nemur slíkri töf.
9. Óheimilt er að framselja réttindi og skyldur samkvæmt lóðarvilyrði þessu nema með samþykki borgarráðs.

Reykjavík, . desember 2023

F.h. Steypustöðvarinnar ehf.,
stjórnarmaður

F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. Steypustöðvarinnar ehf.,
stjórnarmaður

F.h. Steypustöðvarinnar ehf.,
stjórnarmaður

Vitundarvottar að réttri undirskrift og dagsetningu:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Fylgiskjal:

1. Afmörkun svæðis undir lóð.

Verðmat

Malarhöfði 10 - íbúðarhúsnæði, 110 Reykjavík



Grensásvegi 11 · 108 Reykjavík · Sími 588 9090
Kennit.: 600989-1119 · eignamidlun@eignamidlun.is
eignamidlun.is

Kjartan Hallgeirsson, löggiltur fasteignasali
Guðlaugur I. Guðlaugsson, löggiltur fasteignasali

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingarár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
204-2929	01 01 01	1949	0.0	0	0	0	0	7	7	Jörð/lóð
Samtals			0.0	0	0	0	0			

Undirritaður hefur að beiðni Gunnars Vals Gíslasonar fh. Íþaka fasteignafélags verðmetið byggingarrétt við Malarhöfði 10, 110 Reykjavík.

Lýsing eignar:

Um er að ræða verðmat á byggingarrétti undir blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem áætlað er að deiliskipuleggja utan lóðarinnar Malarhöfða 10, nánar tiltekið á lóðarhlutum L01 og L02.

Lóðarhlutur L01 er áætlaður 2.875 m² að stærð og lóðarhlutur L02 er áætlaður 2.730 m² að stærð.

Lóðarhlutar L01 og L02 liggja við fyrirhugaða framlengingu á Stórhöfða þar sem borgarlínan verður lögð.

Deiliskipulag fyrir lóðina Malarhöfða 10 er í vinnslu. Áætlað er að heimila blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á nærliggjandi lóðum, þ.e.a.s. Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 auk svæðis 2 á Ártúnshöfða, deiliskipulag þessara lóða er í vinnslu. Búið er að samþykkja deiliskipulag fyrir efra svæði Ártúnshöfða þar sem heimilt er að byggja blandaða byggð íbúðar og atvinnuhúsnæðis.

Við rökstuðning á verðmati þessu er horft til sölu á lóðum með sambærilegum skilmálum í nágrenninu.

Áætlað verð á byggingarmagn ofanjarðar án gatnagerðargjalda (Bróttó A fermetrar) miðað við samþykkt deiliskipulag og að lóðin sé byggingarhæf og framkvæmdir gætu hafist innan tólf mánaða:

Byggingarréttur fyrir íbúðarhúsnæði kr. 90.000 þ. pr fm.

Forsendur:

Verðmat þetta byggir á að um væri að ræða eign til sölu hjá Eignamiðlun og nær til hugsanlegs söluverðs miðað við markaðsaðstæður í dag. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluhorfa.

Niðurstaða

Áætlað söluverð er **90.000 kr. / Níutíuþúsund.**

Reykjavík 31.5.2023

Guðlaugur I. Guðlaugsson

Löggiltur fasteignasali

Guðlaugur Ingi Guðlaugsson, löggiltur fasteignasali

kr. 10384-2879

Verðmat

Malarhöfði 10 - atvinnuhúsnæði, 110 Reykjavík



Grensásvegi 11 · 108 Reykjavík · Sími 588 9090
Kennit.: 600989-1119 · eignamidlun@eignamidlun.is
eignamidlun.is

Kjartan Hallgeirsson, löggiltur fasteignasali
Guðlaugur I. Guðlaugsson, löggiltur fasteignasali

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
204-2929	01 01 01	1949	0.0	0	0	0	0	7	7	Jörð/lóð
Samtals			0.0	0	0	0	0			

Undirritaður hefur að beiðni Gunnars Vals Gíslasonar fh. Íþaka fasteignafélags verðmetið byggingarrétt við Malarhöfði 10, 110 Reykjavík.

Lýsing eignar:

Um er að ræða verðmat á byggingarrétti undir blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem áætlað er að deiliskipuleggja utan lóðarinnar Malarhöfða 10, nánar tiltekið á lóðarhlutum L01 og L02.

Lóðarhlutur L01 er áætlaður 2.875 m² að stærð og lóðarhlutur L02 er áætlaður 2.730 m² að stærð.

Lóðarhlutar L01 og L02 liggja við fyrirhugaða framlengingu á Stórhöfða þar sem borgarlínan verður lögð.

Deiliskipulag fyrir lóðina Malarhöfða 10 er í vinnslu. Áætlað er að heimila blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á nærliggjandi lóðum, þ.e.a.s. Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 auk svæðis 2 á Ártúnshöfða, deiliskipulag þessara lóða er í vinnslu. Búið er að samþykkja deiliskipulag fyrir efra svæði Ártúnshöfða þar sem heimilt er að byggja blandaða byggð íbúðar og atvinnuhúsnæðis.

Við rökstuðning á verðmati þessu er horft til sölu á lóðum með sambærilegum skilmálum í nágrenninu.

Áætlað verð á byggingarmagn ofanjarðar án gatnagerðargjalda (Bróttó A fermetrar) miðað við samþykkt deiliskipulag og að lóðin sé byggingarhæf og framkvæmdir gætu hafist innan tólf mánaða:

Byggingarréttur fyrir atvinnuhúsnæði kr. 20.000 þ. pr fm.

Forsendur:

Verðmat þetta byggir á að um væri að ræða eign til sölu hjá Eignamiðlun og nær til hugsanlegs söluverðs miðað við markaðsaðstæður í dag. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluhorfa.

Niðurstaða

Áætlað söluverð er **20.000 kr. / Tuttugupúsund.**

Reykjavík 31.5.2023

Guðlaugur I. Guðlaugsson
Löggiltur fasteignasali

Guðlaugur Ingi Guðlaugsson, Löggiltur fasteignasali
Kt. 110384-2979



**MALARHÖFÐI 10, LÓÐARHLUTAR
L01 OG L02**



Umbeðið af:
Eiganda eignar

Fylgiskjöl:
-Lóðarblað af matshlutum

Unnið af:



Sveini Eyland lögg.fasteignasala á LANDMARK fasteignamiðlun.

**LANDMARK fasteignamiðlun,
Hlíðasmára 2 - sími: 512.4900**

Verðmat

Byggingarréttar á lóðarhlutum L01 og L02

að Malarhöfða 10, Reykjavík

Til undirritaðra hefur leitað, Hrefna Þórsdóttir, f.h. Reykjavíkurborgar kt. 530269-7609, óskað eftir mati á verðmæti byggingarréttar, á Lóðarhlutum L01 og L02 að Malarhöfða 10, án tillits til greiðslu gatnagerðargjalda eða annarra gjalda til Reykjavíkurborgar.

Óskað er eftir fermetraverði byggingarréttar, annars vegar fyrir íbúðarfermetra og hins vegar fyrir atvinnufermetra. Höfð er til hliðsjónar heimil nýting lóðarinnar sbr. framtíðarnýtingu lóðar, en Lóðarhlutar L01 og L02 liggja við fyrirhugaða framlengingu á Stórhöfða þar sem borgarlínan verður lögð, áætluð lega borgarlínu er rétt framan við þessa lóðarhluta og því má áætla að um sé að ræða töluvert góðar samgönguleiðir við það húsnæði sem að mun rísa á þessum lóðum.

Undirritaður hefur til viðmiðunar lóðarverð þar sem verið er að selja undir fjölbýlishús í Mosfellsbæ 5.áfangi í Helgafellslandi.

Lóð sem metin er:

Lóðarhlutur L01 er áætlaður 2.875 fm að stærð og lóðarhlutur L02 er áætlaður 2.730 fm að stærð. Ekki liggur fyrir deiliskipulag á svæðinu og því er ekki komið nákvæmt nýtingarhlutfall á lóðirnar og í þessu mati á byggingarrétti lóðar mun ég styðjast við 0.65% nýtingarhlutfall á lóðunum og verðið er reiknað út frá því.

Byggingarmagn á lóð L01 myndi því verða 1868.7 fm og á lóð L02 1774.5 fm, **miðað við þessar forsendur og er þá ekki reiknað með bílkjallara heldur hreina fermetra íbúðar með geymslu.**

Fyrirhuguð nýting lóðar samkvæmt skipulagi:

Deiliskipulag fyrir lóðina Malarhöfða 10 er í vinnslu, en ætla má að það muni verða sambærilegt og á nærliggjandi lóðum. Áætlað er að heimila blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3, auk svæðis 2 á Ártúnshöfða, deiliskipulag þessara lóða er í vinnslu en búið er að samþykkja deiliskipulag fyrir efra svæði Ártúnshöfða þar sem heimilt er að byggja blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

Verðmat á byggingarrétti fyrir íbúðarfermetra gæti verið ca. kr. 95 - 97.000.- án gatnagerðagjalda
Og þá yrði verðmæti lóð L01 verða kr. 181.263.900.- og lóð L02 verða kr. 172.126.500.- m.v efri mörk.

Heildarverðmat byggingarréttar er kr: 353.390.400.- miðað við íbúðarfermetra.

Skrifað: þrjúhundruðfimmtíu&þrjámilljónirþrjúhundruð&níutíuþúsund&fjögurhundruð 00/100-

Verðmat á byggingarrétti fyrir atvinnuhúsnæði gæti verið ca. kr. 47 – 50.000.-

Og þá yrði verðmæti lóð L01 verða kr. 93.435.000.- og lóð L02 verða kr. 88.725.000.- m.v efri mörk.

Heildarverðmat byggingarréttar er kr: 182.160.000.- miðað við atvinnuh.fermetra.

Skrifað: eitthundraðáttatíu&tværmilljónireitthundrað&sextíuþúnd 00/100-

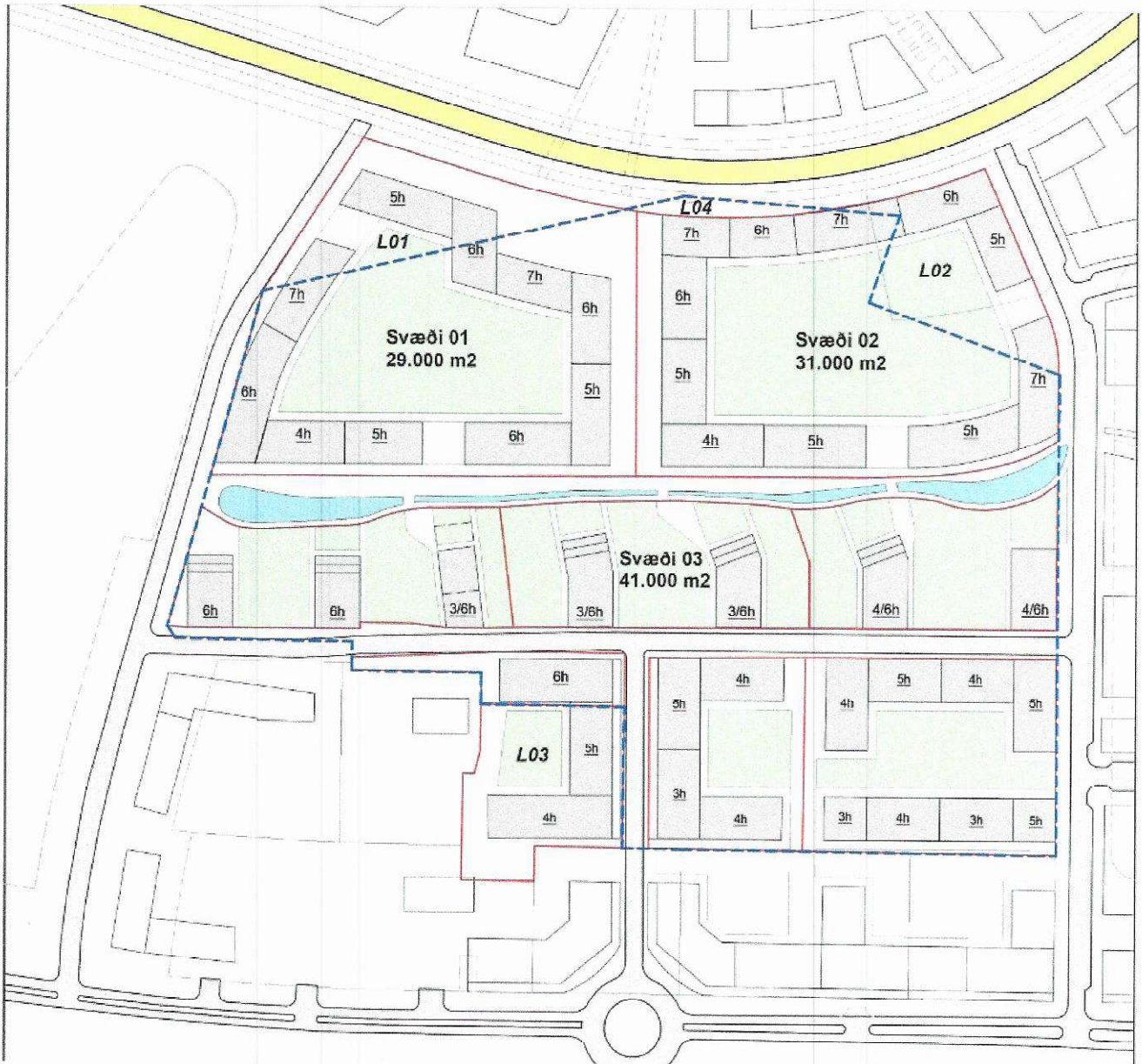
Framangreindar stærðartölur eru samkvæmt yfirliti sent frá Reykjavíkurborg um stærðir lóða.

Kópavogur 8.júní 2023


Sveinn Eyland
Kt. 040670-5219
Lögg. fasteignasali

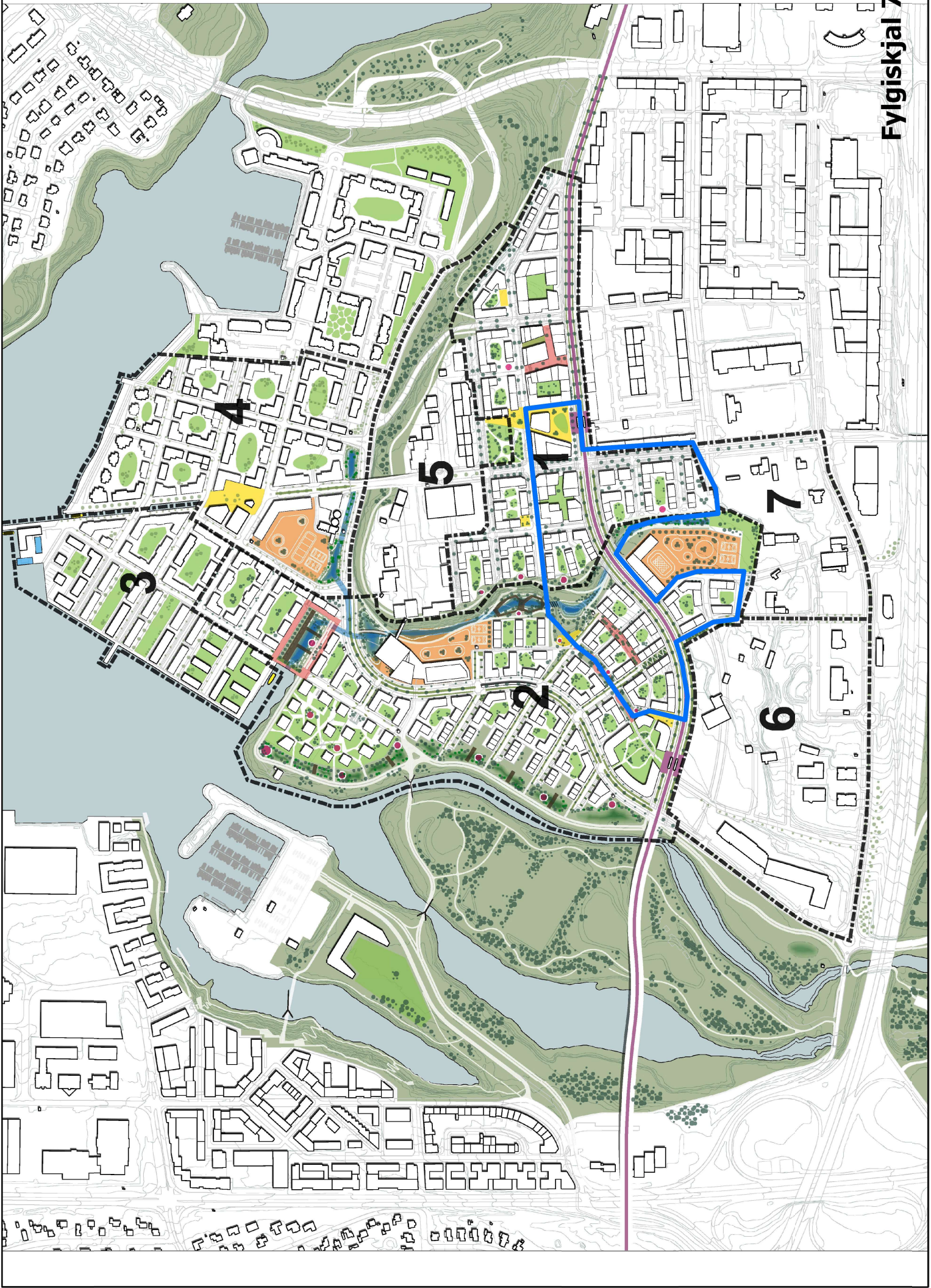
Sveinn Eyland, lögg.fasteignasali

Matshlutir sem að metnir eru merktir L01 og L02 á neðangreindri mynd s.s ofan við bláa punktalínu.



Fylgiskjal 6





MALARHÖFÐI 10

28.08.2023 / 06.11.2023

Eftirfarandi reitir (rauður) eru hluti af tillögu:

Stærðir reita:

-Reitur 01	≈13.700 m ²
-Reitur 02	≈13.300 m ²
-Reitur 03	≈4.350 m ²
-Reitur 04	≈4.550 m ²
-Reitur 05	≈3.900 m ²
-Reitur 06	≈1.200 m ²
-Reitur 07	≈3.650 m ²
-Reitur 08	≈6.000 m ²
-Opin svæði	≈6.905 m ²
Samtals	≈57.555 m²

Núverandi heildarlóðarstærð (blár) er 52.205 m²

Eftirfarandi svæði er utan núverandi lóðarmarka (blár):

-L01	≈2.850 m ²
-L02	≈2.800 m ²
-L03	≈2.950 m ²

Eftirfarandi svæði er innan núverandi lóðarmarka (blár):

-L04	≈300 m ²
------	---------------------

Núverandi lóð (52.205 m²) + L01 + L02 - L04 = 57.555 m²

