



Borgarráð

**Samkomulag við Sóltún 4 ehf. og Sóltún fasteignir ehf. um uppbyggingu á Sóltúni 2-4 - aðilaskipti**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að í stað **Sóltún 4 ehf.**, kt. 420805-1360, taki **Fjallasól ehf.**, kt. 630614-1120, við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Sóltún 2-4 í Reykjavík, dags. 4. febrúar 2022.

Aðilaskiptin verði samþykkt að því gefnu að nýr aðili, Fjallasól ehf., undirriti viðauka við samkomulag dags. 4. febrúar 2022, þar sem félagið skuldbindur sig til að standa skil á greiðslum skv. samkomulaginu og til þess að hlíta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins og þeim kvöðum sem eru á lóðinni. Skrifstofu borgarstjóra og borgarritara er falið að útbúa og undirrita viðauka við samkomulagið um aðilaskiptin.

Greinargerð:

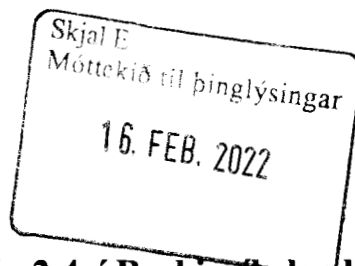
Þann 4. febrúar 2022 var gert samkomulag um lóðina Sóltún 2-4, L191884. Óskað er nú eftir að borgarráð samþykki að Fjallasól ehf., taki við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulaginu í stað Sóltún 4 ehf. Aðilar að samkomulaginu verða þá Fjallasól ehf. og Sóltún fasteignir ehf.

Skyldur samkvæmt samkomulaginu eru m.a. að undirgangast skuldbindingu um greiðsluþátttöku, kvöð um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Samkvæmt 7. gr. samkomulags aðila, er bann við sölu/framsali fasteignarinnar Sóltún 2-4, L191884, F2325347 og F2256695 að hluta eða heild, áður en greiðsla skv. samkomulaginu er greidd, nema að fengnu samþykki borgarráðs. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara mun útbúa og undirrita viðauka við samkomulagið sem tilgreinir aðilaskiptin.

Ívar Örn Ívarsson  
*Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara*

Hjálagt:

1. Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Sóltún 2-4 í Reykjavík



001189

MSS22020026

## Yfirlýsing um kvaðir á lóðinni Sóltún 2-4, í Reykjavík, landeignanúmer L191884, vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni

Með samkomulagi dags. á svipuðum tíma og yfirlýsing þessi, gerðu Sóltún 4 ehf., kt. 420805-1360 og Sóltún fasteign ehf., kt. 441220-1540, hér eftir saman nefnd lóðarhafi og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, samkomulag um fyrirkomulag á uppbyggingu á lóðinni Sóltún 2-4, landeignanúmer L191884 (hér eftir samkomulagið). Samkomulagið, sem er þinglýst í viðhengi kvaðayfirlýsingar þessarar, er um samstarf um deiliskipulagsgerð á Sóltúni 2-4, greiðslu fyrir viðbótarbyggingarrétt og fyrir breytingu á nýtingum byggingarheimilda, ásamt öðrum gjöldum sem tekin eru fram í samkomulagi, kvöð um kauprétt Félagsbústaða hf. á íbúðum, kvöð um leiguíbúðir, takmarkanir á framsali, samkomulag um listskreytingu, greiðslu kostnaðar vegna flutnings á spennistöð eða lögnum o.fl.

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

### 1. Kvöð um sölu íbúðar til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að **Félagsbústaðir hf. fái kauprétt á 5% íbúða**. Geta skal um kauprétt þennan sem almenna kvöð í eignaskiptayfirlýsingu um íbúðirnar sem byggðar verða og eru innan neðangreindra stærðarmarka. Íbúðirnar getur verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúðar sé á bilinu 45-60 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m<sup>2</sup>. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúðar sé á bilinu 60-80 m<sup>2</sup> að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m<sup>2</sup>. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki. Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að 5% íbúða í byggingunni sem reist verður á lóðinni verði innan ofangreindra stærðarmarka. Nýti Félagsbústaðir ekki kauprétt sinn fellur þessi skylda niður.

Kaupverð hvers birts fermetra í einni íbúð og geymslu er umsaminn 480.000 kr. Framangreint kaupverð á m<sup>2</sup> er miðað við byggingarvísitölu desembermánaðar 2021 (159,3 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

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

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðina þegar eignaskiptasamningur hefur verið samþykktur. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, stærð þeirra og greiðslu fyrirkomulag kaupverðs.

### 2. Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að allt að 20% íbúða **skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða búseturéttaríbúðir**. Nýti Félagsbústaðir kauprétt sinn skv. gr. 1 teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.

Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til þess að aflýsa leigukvöð af öðrum íbúðum en þeim sem tilgreindar eru sem leiguíbúðir í eignaskiptayfirlýsingu samhliða þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar eða síðar.

INNFÆRT

18. FEB. 2022

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

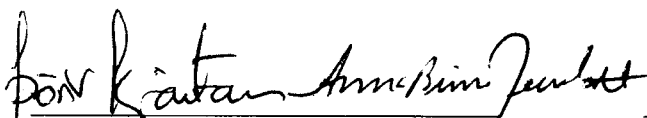
Kvöð er um að lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni Sóltún 2-4 áður en greiðslur skv. 3. og 6. gr. samkomulagsins hafa verið greiddar.

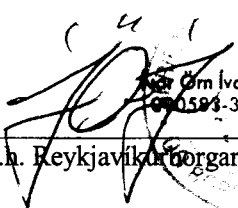
Kvöð er um að framsal sé óheimilt nema að fenginni skriflegri staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Sóltún 2-4, landeignanúmer L191884, F2325347 og F2256695. Að lokinni þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar skal geta um kvaðirnar sem í gildi eru á þinglýsingarvottorðum íbúðanna sem þær taka til.

Nánari útfærsla við fyrirhugaða uppbyggingu í Sóltún 2-4, réttindi, skyldur og kvaðir eru í framangreindu samkomulagi aðila dags. í dag.

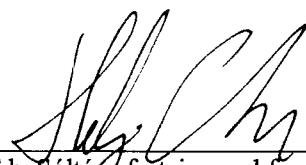
Kvaðayfirlýsingu þessari skal þinglýst á lóðina Sóltún 2-4, landeignanúmer L191884, F2325347 og F2256695.

Reykjavík 4 febrúar 2022

  
F.h. Sóltúns 4 ehf.

  
F.h. Reykjavíkurborgar

Órn Ivarsson  
0583-3369

  
F.h. Sóltúns fasteignar ehf.



Vitundarvottar að réttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

MILIA KAREN PRASARO. 220989-2679  
Nafn og kt.

Borgildur Þorh. 250590-2459  
Nafn og kt.

Fylgiskjal:

1. Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar í Sóltúni 2-4, Reykjavík.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, og Sóltún 4 ehf., kt. 420805-1360, og Sóltún fasteign ehf., kt. 441220-1540 (hér eftir saman nefnd lóðarhafi), gera með sér

## **samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Sóltún 2-4 í Reykjavík**

### **1. gr.**

#### ***Inngangur***

Lóðarhafi að lóðinni Sóltún 2-4, landeignanúmer L191884, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni Sóltún 2-4. Af því tilefni gera lóðarhafi og Reykjavíkurborg með sér samkomulag þetta.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja 8.400 m<sup>2</sup> hjúkrunarheimili, hjúkrunartengda þjónustubyggingu og tveggja hæða tengibyggingu við hjúkrunarheimili samtals að hámarki 7.800 m<sup>2</sup> auk 3.100 m<sup>2</sup> kjallara. Lóðarhafi hefur hug á að breyta notkun lóðarinnar þannig að á lóðinni verði byggð fleiri hjúkrunarrými og almennar íbúðir.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykta húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 1. febrúar 2022.

### **2. gr.**

#### ***Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur***

Lóðarhafi hefur, í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, látið vinna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir lóðina.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir lóðina, sem er leigulóð, verður gefin út, þegar greiðslur skv. 3. gr. hafa verið greiddar.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn, nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir Sóltún 2-4 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs auk borgarráðs.

### **3. gr.**

#### ***Byggingarréttur***

Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis auk hjúkrunarheimilis. Skýringarmynd fylgir með sem fylgiskjal 1.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 13.500 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar, A+B fermetrar, á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi

deiliskipulag. Aukið byggingarmagn ofanjarðar á lóðinni, samkvæmt fyrirleggjandi deiliskipulagstillögu, er 4.480 m<sup>2</sup>.

Til viðbótar skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 13.500 kr. fyrir hvern fermetra, A+B, sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr hjúkrunarheimili í íbúðarhúsnaði. Áætlað er að 7.800 m<sup>2</sup> af fyrirleggjandi byggingarheimildum verði breytt úr hjúkrunarheimili í íbúðarhúsnaði.

Framangreind fermetraverð, þ.e. skv. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, eru miðuð við byggingarvísitölu desembermánaðar 2021 (159,3 stig) og skulu þau framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna innviða og byggingaréttar skv. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, er við umsókn um framkvæmda- eða byggingaleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit, þó eigi síðar en 1. júlí 2023. Greiðslan er þó háð því að nýtt deiliskipulag verði samþykkt, sbr. framangreint.

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

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-<sup>1</sup>, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni. Hafi gatnagerðargjöld óbyggðra fermetra að hluta verið greidd, skal inneign fermetra vegna greiddra gatnagerðargjalda ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld á lóð lóðarhafa í samræmi við 4. og 5. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006 og 13. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007, með síðari breytingum.

Gjalddagi gatnagerðargjalds er við samþykkt embættis byggingafulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar eða breyttrar nýtingu, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirleggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargreiðslu skv. 2 - 4 mgr. þessarar greinar fyrir þá fermetra sem breytast eða bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar.

Lög nr. 97/1990 um heilbrigðisþjónustu sem vísað er til í lóðarleigusamningi hafa fallið úr gildi. Núgildandi lög um heilbrigðisþjónustu nr. 40/2007 kveða aðeins á um að hjúkrunarheimili í eigu ríkisins séu án gatnagerðargjalda. Ekki verður þó innheimt gatnagerðargjald af þegar byggðum fermetrum undir hjúkrunarheimili, nema það komi til þess að húsin á lóðinni verði síðar tekið til annarrar notkunar en undir hjúkrunarheimili að hluta eða öllu leyti en þá skal greiða skv. 2 og 3. mgr. þessarar greinar af þegar byggðum og nýjum fermetrum og gatnagerðargjald skv. gjaldskrá sem þá gildir.

Aðilar staðfesta með undirritun sinni á samkomulag þetta að eingöngu Sóltún 4 ehf. skuli eiga tilkall til þess byggingarmagns sem bætist við fasteignina Sóltún 4. Með sama hætti staðfesta aðilar að Sóltún 4 ehf. eigi ekki tilkall til þess byggingarmagns sem verður bætt við fasteignina

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

105 þu 9/10  
MHC

5.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum.

**7. gr.**

**Framsal**

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni Sóltún 2-4, landeignanúmer L191884, áður en greiðslur samkvæmt 3. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar. Þessa skal getið í sérstakri yfirlýsingu sem þinglýst verður sem kvöð á lóðina.

Kvöð er um að framsal sé óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar Sóltún 2-4, landeignanúmer L191884.

**8. gr.**

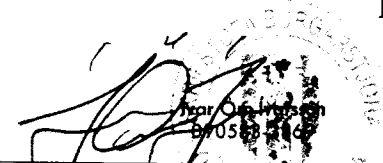
**Lagnir**

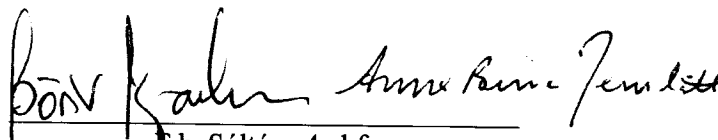
Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni Sóltún 2-4 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

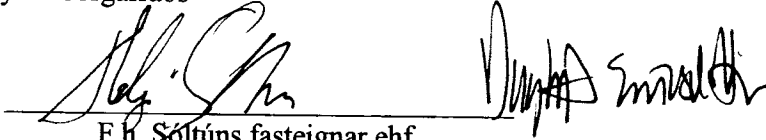
Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Sóltún 2-4, landeignanúmer L191884, fasteignanúmer F2325347 og F2256695.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 4. febrúar 2022

  
F.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

  
F.h. Sóltúns 4 ehf.

  
F.h. Sóltúns fasteignar ehf.

Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:

LILJA KAREW þensmed. 220489-2679  
Nafn og kt.

Bergdísur Þorkj. 250590-2459  
Nafn og kt.

Sóltún 2 heldur aðeins Sóltún fasteign ehf. Nýr lóðarleigusamningur verður þó ekki gefinn út fyrr en allar greiðslur samkvæmt 3. gr. hafa verið greiddar.

#### 4. gr.

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

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúðum í húsum á lóðinni, húsnæði nýtt undir hjúkrunarheimili þó undanþegið á meðan sú nýting varir. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m<sup>2</sup>. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m<sup>2</sup>. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.

Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðinni verði innan ofangreindra stærðarmarka. Nýti Félagsbústaðir ekki kauprétt sinn fellur þessi skylda niður.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 480.000 kr. Framangreint kaupverð á m<sup>2</sup> er miðað við byggingarvísitölu desembermánaðar 2021 (159,3 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

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

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðirnar þegar eignaskiptasamningur hefur verið samþykktur. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, stærð þeirra og greiðslu fyrirkomulag kaupverðs.

#### 5. gr.

##### **Kvöð um leiguíbúðir o.fl.**

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni, að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentabúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða búseturéttaríbúðir. Nýti Félagsbústaðir kauprétt sinn samkvæmt 4. gr. teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða. Húsnæði nýtt undir hjúkrunarheimili er þó undanþegið framangreindri kvöð á meðan sú nýting varir.

Kvöð um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á lóðina. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir kvöð um leiguíbúðir.

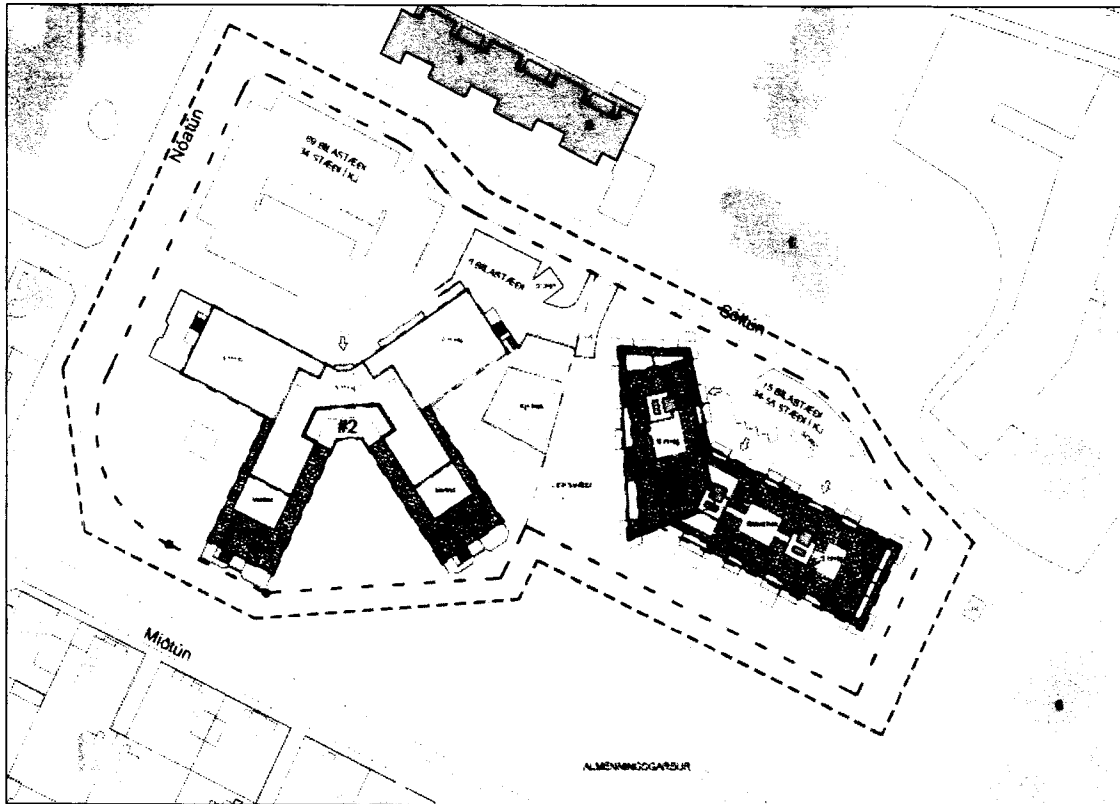
#### 6. gr.

##### **Listskreyting**

Aðilar eru sammála um að veitt verðir sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður

(10) *BA* *JA*  
*AM* *BS*

Fylgiskjal 1



SKÝRINGARMYND SBR, TILLAGA BREYTTU DEILISKIPULAGI 2022

Sóttun 2-4 bakmynd. Kvarði 1:1.000

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be '101', 'AM', and several illegible signatures.