



Borgarráð

Samkomulag við Klasa ehf. og Elliðaárvog ehf. um uppbyggingu á Ártúnshöfða – aðilaskipti

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að í stað **Klasa ehf.**, kt. 540809-1190, taki **Borgarhöfði fasteignapróun II ehf.**, kt. 440121-0120, við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðum fyrirtækjanna á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. 21. júní 2019, ásamt síðari viðaukum.

Þá er óskað eftir því að borgarráð samþykki að ásamt **Borgarhöfði Fasteignapróun ehf.** (áður Elliðaárvogur ehf.), kt. 631012-0430, taka **Borgarhöfði Fasteignapróun II ehf.** og **Borgarhöfði fasteignapróun III ehf.**, kt. 440121-0200 við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðum fyrirtækjanna á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. 21. júní 2019, ásamt síðari viðaukum.

Aðilaskiptin verði samþykkt að því gefnu að nýir framsalshafar, Borgarhöfði fasteignapróun II ehf. og Borgarhöfði fasteignapróun III ehf., undirriti viðauka við samkomulag, dags. 21. júní 2019, þar sem félögin skuldbinda sig til að standa skil á greiðslum skv. samkomulaginu og til þess að hlíta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins. Skrifstofu borgarstjóra og borgarritara er falið að útbúa og undirrita viðauka við samkomulagið um aðilaskiptin.

Greinargerð:

Þann 21. júní 2019 var gert samkomulag um lóðirnar Eirhöfði 11, Breiðhöfði 10, Eldshöfði 4, Eldshöfði 6-8, Breiðhöfði 11 og Breiðhöfði 11a við lóðarhafa lóðanna, Klasa ehf., kt. 540809-1190 og Elliðaárvog ehf., kt. 631012-0430 (nú Borgarhöfði fasteignapróun ehf.). Samkomulagið var byggt á samkomulagsramma Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra samninga við lóðarhafa, sem var samþykktur í borgarráði 20. júní 2019 í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Ártúnshöfða í Reykjavík. Óskað er nú eftir að borgarráð samþykki að, ásamt Borgarhöfða fasteignapróun ehf., taki Borgarhöfði fasteignapróun II ehf. og Borgarhöfði fasteignapróun III ehf. við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi um lóðirnar dags. 21. júní 2019.

Borgarhöfði Fasteignapróun ehf. er enn lóðarhafi að leigulóðinni Eirhöfða 11, L110508.

Borgarhöfði Fasteignapróun II ehf. er lóðarhafi að leigulóðunum:

Breiðhöfða 11, L110506,

Breiðhöfða 11a, L110507 og

Breiðhöfða 10, L110543.

Borgarhöfði Fasteignapróun III ehf. er lóðarhafi að leigulóðunum:



Reykjavíkurborg

Eldshöfða 4, L110542 og

Eldshöfða 6-8, L110538.

Skyldur samkvæmt samkomulaginu eru m.a. að undirgangast skuldbindingu um greiðsluþátttöku lóðarhafa á hverri lóð, kvöð um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Samkvæmt b-lið 9. gr. samkomulags aðila dags. 21. júní 2019, er bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðunum áður en greiðsla skv. samkomulaginu er greidd, nema að fengnu samþykki borgarráðs sem mun samþykkja ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðinni eru skv. samkomulaginu. 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 og þróunar á lóðum fyrirtækjanna á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. 21. júní 2019.



Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Elliðaárvogur ehf., kt. 631012-0430, Suðurlandsbraut 4, 108 Reykjavík, og Klasi ehf., kt. 540809-1190, Suðurlandsbraut 4, 108 Reykjavík gera með sér eftirfarandi

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðum fyrirtækjanna á Ártúnshöfða í Reykjavík.

1. gr.

Inngangur

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 Ártúnshöfða í Reykjavík en innifelur þau sérákvæði sem skilgreina þarf sérstaklega í tenglum við lóðir í umráðum Elliðaárvogus ehf. og Klasa ehf. Samkomulagsramminn er fylgiskjal 1.

Elliðaárvogur ehf., (hér eftir nefndur lóðarhafi) er lóðarhafi að eftirtöldum leigulóðum (hér eftir sameiginlega nefndar lóðirnar) á Ártúnshöfða í Reykjavík:

Eirhöfði 11, landeignanúmer L110508

Breiðhöfði 10, landeignanúmer L110543

Eldshöfði 4, landeignanúmer L110542

Eldshöfði 6-8, landeignanúmer L110538

Klasi ehf., (hér eftir nefndur lóðarhafi) er lóðarhafi að eftirtöldum leigulóðum (hér eftir sameiginlega nefndar lóðirnar) á Ártúnshöfða í Reykjavík:

Breiðhöfði 11, landeignanúmer L110506

Breiðhöfði 11a, landeignanúmer L110507

Lóðir þessar eru sýndar á fylgiskjali nr. 2 með samkomulagi þessu.

Í vinnslu er nýtt deiliskipulag fyrir svæði það sem lóðir þessar eru. Samkvæmt fyrirleggjandi 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 stofnagna, ofanvatnslausna og settjarna, strandstíga, landfyllinga, 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.

Lóðir lóðarhafa skulu skipulagðar sem einn deiliskipulagsreitur.

Reykjavíkurborg og Veitur ehf. munu sjá um þessar framkvæmdir.

Fyrirséð er að kostnaður við framangreindar framkvæmdir er umtalsverður og er greiðsluþátttaka lóðarhafa samkvæmt 3. gr. ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

Lóðarhafar hafa hug á að taka þátt í uppbyggingu á Ártúnshöfða. Fyrir liggur rammaskipulagsáætlun fyrir Ártúnshöfða-Elliðaárvog sem gerir ráð fyrir að byggingarmagn á lóðunum verði aukið og að heimilað verði að reisa íbúðarhúsnæði auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis á lóðunum. Af því tilefni gera Klasi ehf. og Elliðaárvogur ehf. annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

Fyrirhugaður er að fjöldi íbúða á svæði merkt A og B, sbr. fylgiskjal nr. 3 verði um 5.900. 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 samþykka húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017, almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 31. janúar 2019 og samkomulagsramma um uppbyggingu í Ártúnshöfða, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. júní 2019.

2. gr.

Lóðir samkvæmt gildandi skipulagi og fyrirhuguð uppbygging

Lóðarréttindi á deiliskipulagsreit lóðarhafa sem taldar eru upp í 1. gr. sem eru í þinglýstri eigu lóðarhafa telja um 63.217 m², en hús á lóðum eru um 10.823 m² að stærð.

Unnið er að nýju deiliskipulagi fyrir hluta af Ártúnshöfða. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmyndum verða til nýjar lóðir á sama svæði og lóðarhafi á nú lóðarleiguréttindi á, en hluti þeirra fer undir götur, gangstéttir og opin svæði.

Samkomulagsaðilar eru sammála um að lóðarhafi muni fá lóðarleiguréttindi á væntanlegum lóðum á þessu svæði.

Breytt fyrirkomulag lóða, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulagsins.

Fyrirhuguð uppbygging á Ártúnshöfða skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.

Lóðarhafi eða síðari lóðarhafar skulu ljúka uppbyggingu húsa á hverri lóð samkvæmt nýju deiliskipulagi innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Inneign vegna húsa sem verða rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóða fyrirtækjanna í samræmi við 4. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006.

3. gr.

Greiðsluþátttaka lóðarhafa

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 samþykktir borgarráðs frá 31. janúar 2019 og 20. júní 2019 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.

Greiðsluþátttaka lóðarhafa reiknast á eftirfarandi hátt:

Að því marki sem nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýtingu eða meira byggingarmagn samþykkir lóðarhafi 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



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 án þess að byggt sé við eldri byggingar.

Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 3.622 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingarinnar ofanjarðar.

Framangreindar fjárhæðir skulu bundnar byggingarvisitölu miðað við grunnvisitölu í apríl 2019, 142,4 stig, og tekur breytingum í samræmi við breytingar á visitölnunni miðað við þá grunnvisitölu til greiðsludags.

Greiðsla fyrir byggingarréttinn miðar við heimilað hámarksbyggingarmagn ofanjarðar samkvæmt endanlegu deiliskipulagi, sbr. 2. gr. samkomulags þessa.

Miðað við fyrirliggjandi nýtingarhugmyndir á svæðum A og B á Ártúnshöfða er áætlað að hámarks byggingarmagn lóðanna ofanjarðar verði í nýju deiliskipulagi um 167.000 m², þar af 116.000 m² fyrir íbúðarhúsnæði og 51.000 m² fyrir atvinnuhúsnæði.

Ef síðar verður samþykkt meira byggingarmagn en sem nemur hámarksbyggingarmagni samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu skal lóðarhafi greiða gjald, sbr. ákvæði þessa greinar, fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

Ef áætlað byggingarmagn minnkar verulega þá hefur lóðarhafi heimild til að fara fram á endurskoðun á greiðsluþátttökuákvæði þessu.

4. gr.

Gjalddagi

Gjalddagi greiðslu samkvæmt 3. gr. er við samþykkt bygginganefndarteikninga hjá embætti byggingafulltrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á notkun á hverri lóð. Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir fyrr en gjaldið hefur verið greitt.

5. gr.

Önnur gjöld

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

6. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkja lóðarhafar að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 5% íbúða í húsum á hverri lóð. Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði að stærð á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli auk geymslu hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bilastæði í bilageymslu fylgir ekki íbúðum þessum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 460.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvisitölu aprilmánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun visitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæða um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á hverri lóð, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

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

Kaupréttarins skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal viðauki við núverandi lóðaleigusamninga, sbr. 9. gr., sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir lóðarhafa. Nýti kaupréttarhafi sér ekki kaupréttinn skal kvöð um hann aflétt.

Viðaukar við lóðaleigusamninga lóðarhafa skal útbúinn innan 30 daga frá undirskrift samkomulags þessa.

7. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðirnar að um 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt að hluta þessara íbúða, sbr. 6. gr. samkomulags þessa.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og viðauka við núverandi lóðaleigusamninga sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir og skal sú kvöð færast yfir á væntanlegar lóðir.

Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

8. gr.

Listskreyting

Veitt verður sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum utan lóða eða á húsum á deiliskipulagssvæðinu. Lóðarhafar á öllu hverfinu munu sameiginlega leggja til 300 millj.kr. Hlutdeild lóðarhafa er innifalín 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.

9. gr.

Viðauki við lóðarleigusamning

Áður en nýtt deiliskipulag er samþykkt skal lóðarhafi og veðhafar viðkomandi lóðar undirrita og þinglýsa viðauka við núverandi lóðarleigusamninga. Viðaukarnir skulu innihalda eftirfarandi ákvæði:

- a. Fjárhæð greiðslupátttöku lóðarhafa á hverri lóð.
- b. Bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðunum, að hluta eða heild, áður en greiðsla skv. a-lið hefur verið greidd, nema að fengnu samþykki borgarráðs sem mun samþykkja ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðinni eru skv. samningi þessum.
- c. Kvöð um að 20% íbúða á lóð skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða.
- 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, sbr. 2. mgr. 6. gr. samkomulags þessa.



- e. Heimild til að rifta lóðarleigusamningi ef lóðarhafi vanefnir greiðslur skv. 3. gr. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.

Bann við framsali skal getið á veðbandayfirliti fateigna á lóðunum. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta framsalsbanni af hverri lóð fyrir sig þegar greiðslur samkvæmt 3. og 5. gr. hafa verið greiddar.

10. gr.

Fyrirvari Reykjavíkurborgar um framkvæmdir

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hefja ekki undirbúning framkvæmda á svæði því sem lóðirnar eru á fyrr en lóðarhafar á deiliskipulagsreitnum hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðunum sem sínum með undirskrift sinni á samkomulag sem byggt er á samkomulagsramma um uppbyggingu í Ártúnshöfða, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. júní 2019.

Miðað er við að ný deiliskipulagsáætlun fyrir deiliskipulagsreitinn verði samþykkt til auglýsingar innan níu mánaða frá því að fyrir liggja samningar við lóðarhafa á reitnum.

11. gr.

Lóðarleigusamningar

Þegar greiðslur samkvæmt 3. og 5. gr. hafa verið greiddar mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga. Samhliða falla eldri lóðarleigusamningar úr gildi.

Lóðarleigusamningar fyrir íbúðahúsalóðir verða til 75 ára. Lóðarleigusamningar fyrir atvinnuhúsalóðir verða til 50 ára. Lóðir sem heimila íbúðir og atvinnustarfsemi skilgreinast sem íbúðahúsalóðir.

12. gr.

Lagnir

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.

13. gr.

Ýmis ákvæði

Hafi deiliskipulag fyrir þess hluta Ártúnshöfða sem lóðin tilheyrir ekki verið staðfest fyrir 31. desember 2021 fellur samkomulag þetta sjálfkrafa úr gildi.

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar og öðlast ekki gildi fyrr en við samþykkt borgarráðs og eftir atvikum stjórn lóðarhafa.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á eftirtaldar lóðir:

Eirhöfði 11, landeignanúmer L110508

Breiðhöfði 10, landeignanúmer L110543

Eldshöfði 4, landeignanúmer L110542

Eldshöfði 6-8, landeignanúmer L110538


Breiðhöfði 11, landeignanúmer L110506

Breiðhöfði 11a, landeignanúmer L110507

Samkomulag þetta er gert í fjórum samhljóða eintökum og skal hver samningsaðili halda eftir einu eintaki.

Samkomulagið var samþykkt á fundi borarráðs 20. júní 2019.

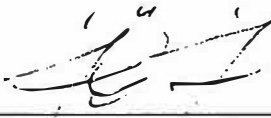
Reykjavík, 21. júní 2019



F.h. Klasa ehf.


F.h. Elliðaárvogs ehf.


F.h. Reykjavíkurborgar

Vitundarvottar að rétttri undirskrift og dagsetningu:


Kt. /090557/ 5369


Kt. 150852-3919

Fylgiskjöl:

Samkomulagsrammi fyrir vegna uppbyggingar á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog - fylgiskjal nr. 1.
Núverandi lóðir fyrirtækjanna - fylgiskjal nr. 2.

Handwritten signature or initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog.

Forsendur.

Undanfarin ár hafa borgaryfirvöld átt í viðræðum við nokkra lóðarhafa á Ártúnshöfða til að ná fram áformum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um umbreytingu á svæðinu úr iðnaðarhverfi í blandaða byggð með íbúðum, þjónustu og atvinnuhúsnæði.

Unnið hefur verið rammaskipulag „Elliðaárvogur við Ártúnshöfða – vistvænt borgarhverfi með fólk í fyrirrúmi“, sem staðfest var af skipulagsráði 11. janúar 2017. Á grundvelli fyrirbyggjandi rammaskipulags er nú í vinnslu að deiliskipulagshugmyndum að tveimur reitum á svæðinu og munu aðrir reitir fylgja í kjölfarið á næstu árum.

Gert er ráð fyrir verulegri aukningu á byggingarmagni og blandaðri byggð íbúða og þjónustu- og atvinnuhúsnæðis. Fyrirhugaðar breytingar hverfisins munu því auka verðmæti lóðanna verulega.

Kostnaður við breytingar á innviðum, bygging skóla og borgarstofnana, endurbygging gatna, stíga, borgarlands og veitna og annar kostnaður við uppbyggingu vegna skipulagsbreytinga er áætlaður umtalsverður. Frumáætlun liggur fyrir vegna innviðakostnaðar.

Samkomulagsrammi þessi gildir fyrir svæði sem afmarkast af Vesturlandsvegi, Höfðabakka, Stórhöfða, Svarthöfða, Sævarhöfða að lóð Sorpu, Elliðaám frá lóð Sorpu og að gatnamótum Sævarhöfða og Bíldshöfða. Svæðið er nánar skilgreint á fylgiskjali nr. 1.

Áformað er að uppbygging á svæði þessu verði á vegum lóðarhafanna og að gert sé sérstakt samkomulag um uppbyggingu og innviðagerð á milli lóðarhafanna og Reykjavíkurborgar. Til að gæta samræmis í samningum við lóðarhafa skal samkomulagsrammi þessi lagður til grundvallar í samningi á milli viðkomandi lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

Samkomulagsramminn gildir einnig um þær lóðir sem Reykjavíkurborg hefur ráðstöfunarrétt á eftir því sem við á.

Réttur lóðarhafa samkvæmt núverandi lóðarleigusamningum er nokkuð mismunandi. Reykjavíkurborg miðar við að einungis sé samið við lóðarhafa sem eru með gilda, tímabundna lóðarleigusamninga og starfsemi sem samrýmist núgildandi aðalskipulagsákvæðum fyrir svæðið. Ef ekki næst samkomulag við lóðarhafa á grundvelli samningsramma þessa gilda áfram ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings til loka leigutíma. Í slíkum tilvikum verða útrunnir lóðarleigusamningar ekki framlengdir nema starfsemi lóðarhafa sé í samræmi við Aðalskipulag og þá





eingöngu í stuttan tíma, að hámarki þar til að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir viðkomandi reit.

Borgarstjórn samþykkti á fundi sínum 6. júní 2017 húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg. Enn fremur hefur borgarráð samþykkt á fundi sínum 31. janúar 2019 ný samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum. Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog skulu samningar við lóðarhafa vera í samræmi við þau, þ. á m. ákvæði um félagslega blöndun um að um 20% íbúða í hverfum borgarinnar verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða og/eða íbúðir fyrir aldraða og að Félagsbústaðir eigi kauprétt að um 5% íbúða.

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar eru fylgiskjal nr. 3.

Að auki skulu samningar við lóðarhafa innihalda a.m.k. eftirfarandi ákvæði.

1. Upplýsingar um lóðarhafa, eignarhlutföll og núverandi nýtingu lóðar ásamt stærð lóða/r og húsa.
2. Upplýsingar um áætlað hámarks byggingarmagn á hverri lóð/lóðum, landnotkun o.fl. Gera skal fyrirvara um að forsendur geti breyst við afgreiðslu deiliskipulags fyrir svæðið.

Í hverfinu eru áformaðar framkvæmdir sem Reykjavíkurborg og Veitur ohf. munu sjá um svo sem gerð gatna, þ.m.t. vegna borgarlínu, torga, gang- og hjólastíga, nýrra stofnlagna, ofanvatnslausna og settjarna, strandstíga, landfyllingar, grjótvarna, skóla- og íþróttamannvirkja. Auk þess er gert ráð fyrir brú yfir Sævarhöfða, endurbótum á tengingu Sævarhöfða við Gullinbrú, endurbygging Svarthöfða og færslu nokkurra gatna.

Greiðslum lóðarhafa samkvæmt 9. tl. er ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

Til listsköpunar í almenningsrýmum í öllu hverfinu er gert ráð fyrir að lóðarhafar í öllu hverfinu á muni sameiginlega leggja til 300 m.kr. og er tekið tillit til þess í fjárhæðum samkvæmt 9. tl. Reykjavíkurborg mun leggja fram jafnháa fjárhæð til listsköpunar í hverfinu.

3. Fyrirhugað er að fjöldi íbúða á svæði A og B er áformað að verði um 5.900, sbr. fylgiskjal nr. 2.

Bygging íbúða í hverfinu kallar m.a. á byggingu grunn- og leikskóla. Ráðist verður í þær framkvæmdir í tengslum við og samhliða uppbyggingu íbúða í hverfinu.



4. Uppbygging í hverfinu skal vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og samkvæmt heimildum og skilyrðum væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.
5. Uppbyggingu á hverri lóð samkvæmt nýju deiliskipulagi skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingaleyfis.
6. Hverfinu verður skipt í marga deiliskipulagsreiti. Vegna mikils kostnaðar við uppbyggingu innviða hverfisins áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að hefja ekki framkvæmdir, sem Reykjavíkurborg á að sjá um á viðkomandi deiliskipulagsreit, sbr. 3. tl. fyrir 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 verðmætaaukningu 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. Gjaldldagi greiðslna skv. 9. tl. verður við samþykkt bygginganefndarteikninga hjá embætti byggingafulltrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á núverandi húsi á lóðinni.

Framangreindar viðmiðunarfjárhæðir 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. Fjárhæð greiðslupátttöku lóðarhafa og gjaldldagi 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.

Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa í Ártúnshöfða og við Elliðaárvog - Fylgiskjal



[Handwritten signature]

2



Fy1918
R190



Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum.

Á grundvelli aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 verða til fjölmörg uppbyggingasvæði fyrir nýjar íbúðir og atvinnuhúsnæði í Reykjavík. Svæði þessi eru mörg hver í blönduðu eignarhaldi en oftast er ekki um að ræða land sem er í eigu Reykjavíkurborgar en lóða- og/eða byggingaréttur er að verulegu leyti í höndum einkaaðila, sem eru handhafar lóðarsamninga með mismunandi lóðarleiguréttindum.

Reykjavíkurborg leggur áherslu á mikilvægi þess að skilgreina samningsmarkmið sín í tengslum við þá uppbygging sem framundan er, ekki síst varðandi þau svæði sem eru í blönduðu eignarhaldi.

Samningsmarkmiðin eru sett fram til að tryggja gagnsæi og gæta samræmis á milli svæða. Skilgreining samningsmarkmiða leiðir til markvissari samningsgerðar, eykur líkur á að niðurstaða náist og að uppbyggingu verði í samræmi við áform borgaryfirvalda.

Með vísan til framangreinds setur Reykjavíkurborg sér eftirfarandi samningsmarkmið vegna uppbyggingasvæða í Reykjavík:

- a. Að til verði gott borgarskipulag með þeim áherslum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 til 2030.
 - i. Áhersla lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða.
 - ii. Áhersla lögð á gæði og gott umhverfi.
 - iii. Áhersla lögð á að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- b. Að land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best.
- c. Að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingasvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni sem innviðagreiðsla eða greiðsla fyrir aukinn byggingarrétt fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði.
Greiðslur þessar geta verið mismunandi eftir staðsetningu og svæðum.
- d. Að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- e. Að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa.

Miða skal við að um 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfs eignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.

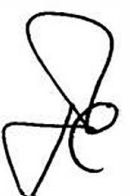
Í samráði við lóðarhafa skal ákveða hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða hf. og skal samkomulagi þinglýst sem kvöð á viðkomandi lóð.

Í deiliskipulagstillögum um uppbyggingasvæði skulu koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir.

Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir. Þá gilda samningsmarkmið þessi í sérstökum tilvikum þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis á lóð er breytt eða þar sem önnur veigamikil breyting með hliðsjón af aðstæðum og umhverfi er heimiluð á lóð.

Samningsmarkmið þessi taka gildi 1. mars 2019.

Samningsmarkmið þessi voru samþykkt á fundi borgarráðs 31. janúar 2019.



Lóðir Elliðavogs ehf og Klasa ehf á Artúnshöfða. Lóðarmörk félaganna eru sýnd með _____

Síðhöfða

Svartavogur

Eiðshöfða

Eiðshöfða

Bræðstöð

Fylgiskjal nr. 2

