



Reykjavík, 4. mars 2024  
MSS24030012

Borgarráð

### **Síðumúli 6 - uppbyggingarsamkomulag**

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við H301 ehf. um uppbyggingu á lóðinni Síðumúli 6.

#### *Greinargerð:*

H301 ehf., kt. 660121-0130, lóðarhafi að lóðinni Síðumúli 6, L103800, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni. Lóðin er 1.253 fermetrar að stærð en verður 1.046,1 fermetrar og á henni er nú samtals 728 fermetra atvinnuhúsnæði með fasteignanúmerum en verður 1.803 fermetrar.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er lóðin á skilgreindu miðborgarsvæði M2, blandaðri miðborgarbyggð með skrifstofum og þjónustu. Á því svæði er markmiðið að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Lóðarhafi hefur hug á að breyta atvinnuhúsnæðinu með þeim hætti að húsið verði íbúðarhús á 3-4 hæðum og verslunar/þjónustu á fyrstu hæð.

Gert er ráð fyrir því í samkomulaginu að lóðarhafi greiði 14.000 kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, bundið við byggingarvísitölu og fyrir nýja fermetra. Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um að á lóðinni verði 20% íbúða skilgreindar sem leiguíbúðir, að Félagsbústaðir hafi kauprétt á allt að 5% íbúða á fyrirfram umsömdu föstu verði og að lóðarhafi skuldbindi sig til þess að leggja til tiltekna fjárhæð til listsköpunar.

Ívar Örn Ívarsson  
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt: Drög að samkomulagi, ódags.



**Reykjavík**

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar H301 ehf., kt. 660121-0130, Síðumúli 6, 108 Reykjavík (hér eftir „lóðarhafi“), (hér eftir sameiginlega nefndir „aðilar“), gera með sér eftirfarandi:

## **SAMKOMULAG** **vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar** **á lóðinni Síðumúli 6 í Reykjavík**

### **1. gr.**

#### ***Inngangur***

H301 ehf. lóðarhafi að lóðinni Síðumúli 6, landeignanúmer L103800 hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Samkvæmt fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa um uppbyggingu á lóðinni Síðumúli 6 stefnir lóðarhafi að því að á lóðinni verði byggt íbúðarhúsnæði í stað skrifstofuhúsnæðis.

Hin fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa um uppbyggingu á lóðinni fellur undir samþykka 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 31. janúar 2019.

Á grundvelli fyrirliggjandi hugmynda hefur lóðarhafi óskað eftir breytingum á fyrirliggjandi deiliskipulagi vegna lóðarinnar Síðumúla 6 en ferli vegna þess er ólokið. Tillagan að breytingunni er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkurborgar.

### **2. gr.**

#### ***Ný lóðarmörk og lóðarleigusamningur***

Lóðarhafi lætur Reykjavíkurborg eftir 206,9 fermetra af lóðinni Síðumúla 6. Ekki verður greitt sérstaklega fyrir lóðarfermetrana en á móti er ekki gerð krafa um bílastæði innan lóðar í skilmálum.

Fyrirhuguð lóðarmörk eru sýnd á fylgiskjali 1.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir Síðumúla 6 verður gefinn út, þegar greiðslur skv. 3. og 6. gr. hefur verið greiddar. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðinni felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn er háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs og borgarráðs.

### **3. gr.**

#### ***Byggingarréttur***

Fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa felur í sér að á lóðinni Síðumúli 6 verði atvinnuhúsnæði breytt í íbúðarhúsnæði á fjórum hæðum með að hámarki 15 íbúðum. Þá er gert ráð fyrir þjónusturými á fyrstu hæð.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 14.000 kr. fyrir hvern nýjan fermetra ofanjarðar og fyrir hvern fermetra ofanjarðar sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Áætlað er að 433 m<sup>2</sup> verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og að 1.076 m<sup>2</sup> nýir íbúðarfermetrar bætist við.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2024 (117,5 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu samkvæmt grein þessari, er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa en þó eigi síðar en þremur mánuðum eftir að nýtt deiliskipulag fyrir lóðina Síðumúli 6 hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóð fyrr en greiðsla samkvæmt grein þessari hefur verið greidd.

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

Gjalddagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt heimilað byggingarmagn ofanjarðar er umfram ofangreinda fermetra eða skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt á fleiri fermetrum, skv. fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa, sbr. 1. og 2. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargjald að fjárhæð 14.000 kr. fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar og/eða breytingu á nýtingu byggingarheimilda. Fjárhæðin er bundin byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2024 (117,5 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

#### **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. Miðað við fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa um hámarksfjölda íbúða á lóðinni (15 íbúðir) eiga Félagsbústaðir kauprétt að einni íbúð á lóðinni. Ef íbúðarfjöldi eykst umfram 15 íbúðir fá Félagsbústaðir fleiri íbúðir til samræmis við prósentuhlutfall sitt.

Íbúðin getur 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 flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m<sup>2</sup>. Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 46 m<sup>2</sup> þar sem íbúð er 39 m<sup>2</sup> íbúð og geymsla 7 m<sup>2</sup> skal kaupverð reiknað líkt og íbúð sé 46 m<sup>2</sup>). Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðina skal afhenda tilbúna og tilbúnum til notkunar og skal frágangur hennar, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum.

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 490.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m<sup>2</sup> er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2021 (153,7 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 4. mgr. þessara greinar.

Lóðarhafar skulu bjóða Félagsbústöðum kauprétt með tölvupósti á netfangið [kauprettur@felagsbustadir.is](mailto:kauprettur@felagsbustadir.is) samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera móttækið þegar Félagsbústaðir staðfesta móttöku tölvupóstans

með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku Félagsbústaða). Félagsbústaðir hafa 45 daga frest til að tilkynna lóðarhöfum að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að Félagsbústaðir hafa sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðirnar þegar bygginganefndateikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, stærð þeirra og greiðslufyrirkomulag kaupverðs.

#### **5. gr.**

##### ***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, stúdentabúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Íbúð/íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., er hluti þessara íbúða.

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 samkvæmt 4. gr. Útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

Miðað við fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa um hámarksfjölda íbúða á lóðinni (15 íbúðir) verða 3 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentabúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ef íbúðarfjöldi eykst umfram 15 íbúðir eykst fjöldi íbúða sem falla undir kvöð samkvæmt þessu ákvæði til samræmis við fjölda íbúða. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti ekki kauprétt, sbr. 4. gr. samkomulagsins, fækkar þeim fjölda íbúða sem falla undir kvöð samkvæmt þessu ákvæði og heildarhlutfallið (20%), sbr. 1. másl., samhliða.

#### **6. gr.**

##### ***Listsköpun***

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum eru aðilar sammála um að sérstakri fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á svæðinu, s.s. á húsum á skipulagsreitnum. Framlag lóðarhafa samkvæmt þessari grein er 1.000.000 kr. og skal greitt til Reykjavíkurborgar samhliða byggingarréttargreiðslu, sbr. 3. gr.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja til jafnháa fjárhæð til móts við lóðarhafa til listsköpunar á svæðinu. Lóðarhafi skal leita faglegrar ráðgjafar hjá Reykjavíkurborg varðandi útfærslu á vali á listsköpun. Endanleg ákvörðun um val listsköpun skal tekin af aðilum í sameiningu.

#### **7. gr.**

##### ***Framsal***

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Síðumúla 6, landeignanúmer L103800 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa verður þinglýst og skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Síðumúli 6, landeignanúmer

L103800. Þegar greiðslur skv. samkomulagi þessu hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

**8. gr.  
Lagnir**

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni Síðumúli 6, L103800 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

**9. gr.  
Annað**

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Síðumúli 6, landeignanúmer L103800, fasteignanúmer F2015213.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, . febrúar 2024

---

F.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

---

F.h. H301 ehf.

Vitundarvottar að réttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

---

Nafn og kt.

---

Nafn og kt.

Fylgiskjal 1



