



Reykjavíkurborg  
Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, 22. júlí 2020  
R12100372  
6650

Borgarráð

### ***Skipulag og uppbygging á landi við Skerjafjörð***

Þann 22. júní sl. barst bréf frá fjármála- og efnahagsráðuneytinu um skipulag og uppbyggingu á landi við Skerjafjörð. Líkt og fram kemur staðfestir ráðuneytið að samráð hefur verið haft um skipulag á svæðinu og einnig er staðfest að fjármála- og efnahagsráðuneytið gerir ekki athugasemdir við áform Reykjavíkurborgar um lóðaúthlutanir á svæðinu. Endanlegt uppgjör verður í samræmi við upphaflegt – og meðfylgjandi - samkomulag um uppbyggingu lands í Skerjafirði frá 1. mars 2013. Engin ágreiningur er þar af leiðandi um atriði umrædds samkomulags.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Bréf Fjármála- og efnahagsráðuneytisins um skipulag og uppbyggingu á landi við Skerjafjörð, dags. 22.06.2020  
Samkomulag um skipulag og uppbyggingu á landi ríkisins við skerjafjörð, dags. 01.03.2013.



Reykjavíkurborg  
Skrifstofa borgarstjóra  
Ráðhúsinu  
101 Reykjavík

## FJÁRMÁLA- OG EFNAHAGSRÁÐUNEYTIÐ

Arnarhvoli 101 Reykjavík  
sími: 545 9200 postur@fjr.is  
fjr.is

Reykjavík 22. júní 2020  
Tilv.: FJR20060024/10.5

Efni: Samkomulag um skipulag og uppbyggingu á landi við Skerjafjörð

Vísað er til samkomulags milli ríkisins og Reykjavíkurborgar um skipulag og uppbyggingu á landi ríkisins við Skerjafjörð sem undirritað var þann 1. mars 2013. Á grundvelli þessa samkomulags var gengið frá kaupsamningi og afsali þann 11. ágúst 2016 um sölu á landi ríkisins í Skerjafirði til borgarinnar.

Í samkomulagi ríkis og borgar um uppbyggingu svæðisins koma eftirfarandi atriði fram:

- Reykjavíkurborg mun kappkosta að skipulag verði vandað og nýting landsins verði góð.
- Svæðið verður að meginstefnu til deiliskipulagt sem íbúðabyggð.
- Reykjavíkurborg mun kosta allan frágang landsins, uppbyggingu gatna, gangstíga og frágang opinna grænna svæða svo og uppbyggingu þjónustubygginga sem er á ábyrgð borgarinnar.
- Við mótun deiliskipulags skal leita álits ríkisins á skipulagstillögu, sérstaklega hvað varðar nýtingarhlutfall.
- Þegar skipulag svæðisins liggur fyrir mun Reykjavíkurborg annast markaðssetningu landsins og sölu byggingarréttar á sinn kostnað.
- Reykjavíkurborg ákveður uppbyggingarhraða á svæðinu en skuldbindur sig þó til að sölu byggingarréttar verði hraðað eins og kostur er.
- Allt byggingarland skal selt með opnum og gagnsæjum hætti þar sem samið verður við hæstbjóðanda um kaup á einstökum lóðum eða lóðarhlutum.
- Samkomulagið byggir á því að fram fari skipting á söluverði byggingarréttar á heildarsvæðinu við Skerjafjörð eins og nánar er tilgreint í samningnum.

Ráðuneytið hefur fengið kynningu á skipulagstillögu svæðisins í samræmi við skilyrði samkomulagsins. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir að skipta uppbyggingu svæðisins upp í tvo áfanga. Tillaga liggur fyrir að nýju deiliskipulagi fyrir 1. áfanga en endanlegri vinnu við 2. áfanga er hins vegar ekki lokið. Ekki eru gerðar athugasemdir við þessa áfangaskiptingu enda ræður borgin uppbyggingarhraða svæðisins.

Samkvæmt skipulagstillögunni fyrir 1. áfanga er búið að skipta svæðinu upp í nokkrar lóðir eða byggingarreiti. Miðað við úthlutunaráætlun borgarinnar er gert ráð fyrir að bjóða út a.m.k. 8 byggingarreiti. Samkvæmt úthlutunaráætluninni virðist einnig stefnt að því að ráðstafa án auglýsingar tilteknum byggingarreitum í sérstökum tilgangi, þ.e. Bjargs, Félagsstofnun stúdenta og til byggingar hagkvæmra íbúða.

Ráðuneytið vekur athygli á því að samkvæmt samkomulaginu er gert ráð fyrir að allt byggingarland sé selt með opnum og gagnsæjum hætti þar sem samið verður við hæstbjóðanda um kaup á einstökum lóðum eða lóðarhlutum.

Þrátt fyrir ákvæði samningsins gerir ráðuneytið ekki athugasemd við þessi áform að því gefnu að megnið af byggingarlandi svæðisins verði selt með opnum og gagnsæjum hætti í samræmi við skýr ákvæðis samkomulagsins. Ákveði borgin að úthluta tilteknum lóðum með þessum hætti í sérstökum tilgangi mun einnig þurfa að taka mið af því í uppgjöri ríkis og borgar á sölumverði byggingarréttarins sem á eftir að fara fram eins og nánar er tilgreint í samkomulaginu. Slíkar ákvarðanir munu því leiða til þess að borgin fær lægri hlut í heildarsöluverði sem nemur mismun á úthlutunarverði og markaðsverði viðkomandi lóða eða byggingarreita.

Fyrir hönd ráðherra



Guðmundur Arnason



Sigurður H. Helgason

Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220 og ríkissjóður Íslands kt. 540269-6459, gera hér með sér eftirfarandi

## SAMKOMULAG UM SKIPULAG OG UPPBYGGINGU Á LANDI RÍKISINS VIÐ SKERJAFJÖRD

### Markmið samnings þessa:

Eignasjóður Reykjavíkurborgar og fjármála- og efnahagsráðuneytið f.h. ríkissjóðs hafa ákveðið að vinna sameiginlega að því að koma þeim svæðum í eigu ríkis og borgar sem losna við lokun norður/suður og austur/vestur flugbrautar (braut 06/24) Reykjavíkurflugvallar í uppbyggingu með hag beggja samningsaðila að leiðarljósi.

### Stærð og notkun svæða

Þau svæði sem um er að ræða er u.þ.b. 111.800 m<sup>2</sup> svæði í eigu ríkisins, merkt A á meðfylgjandi yfirlitsmynd, og u.þ.b. 65.466 m<sup>2</sup> svæði í eigu Reykjavíkurborgar, merkt B og C á meðfylgjandi yfirlitsmynd. Gert er ráð fyrir að fram fari nákvæm mæling á hinu selda svæði sem skal lokið í síðasta lagi fyrir gerð deiliskipulagsuppráttar.

Samkomulagið gerir ráð fyrir að Reykjavíkurborg kaupi land ríkisins á svæðinu á skilgreindu lágmarksverði, fái við það afsal og óskoraðan yfirráðarétt yfir því, sameini framangreind svæði ríkis og borgar og sjái að fullu og öllu um gerð deiliskipulags fyrir heildarsvæðið (A, B og C) og beri kostnað vegna þess. Reykjavíkurborg mun kappkosta að skipulag verði vandað og nýting landsins verði góð. Svæðið verður að meginstefnu til deiliskipulagt sem íbúðarbyggð.

Reykjavíkurborg mun innheimta gatnagerðargjöld af hinu sameiginlega svæði í samræmi við gjaldskrá. Reykjavíkurborgar, mun kosta allan frágang landsins, uppbyggingu gatna, gangstíga og frágang opinna grænna svæða svo og uppbyggingu þjónustubygginga sem er á ábyrgð Reykjavíkurborgar sem sveitarfélags eins og t.d. byggingu grunnskóla.

Við mótun deiliskipulags skal leita álits fjármála- og efnahagsráðuneytisins á skipulagstillögu, sérstaklega hvað varðar nýtingarhlutfall.

Þegar skipulag svæðisins liggur fyrir mun Reykjavíkurborg annast markaðssetningu landsins og sölu byggingaréttar á sinn kostnað. Reykjavíkurborg ákveður uppbyggingahraða á svæðinu en skuldbindur sig þó til að sölu byggingaréttar verði hraðað eins og kostur er. Allt byggingarland á svæði A, B og C skal selt með opnum og gegnsæjum hætti þar sem samið verður við hæstþjóðanda um kaup á einstökum lóðum eða lóðarhlutum.

Samkomulag þetta byggir á því að fram fari tiltekin skipting á söluverði byggingarréttar á heildarsvæðinu samkvæmt samningi þessum og fjallað er nánar um hér síðar.

Samningsaðilar munu sameiginlega vinna að því að finna lausn á flutningi bygginga af hinu selda landi og munu bera sameiginlega kostnað vegna þess.

Nýtingarhlutfall sem notast verður í uppgjöri milli aðila verði aldrei lægra en nýtingarhlutfall af heildarsvæðinu (svæði A, B og C), sbr. fylgiskjal B, og ræðst af skipulagi.



1

## Kaupverð lands, söluandvirði byggingarréttar og uppgjör.

Kaupverð lands ríkisins er kr. 440.000.000.- skrifað krónur fjögurhundruðogfjörtumilljónir 00/100. Afsal skal gefið út þegar þegar fyrir liggur formleg tilkynning innanríkisráðuneytis/ISAVIA til Reykjavíkurborgar um að lokun norðaustur/suðvestur flugbrautar hafi tekið gildi gagnvart öllu flugi. Afsalsgreiðsla skal fara fram eigi síðar en 7 dögum eftir þá tilkynningu.

Reykjavíkurborg fær greiddar fyrstu 440.000.000.- af sölu byggingarréttar á heildarsvæðinu sem er skilgreint lágmarksverð landsins.

						Samtals
Ríkissjóður fær auk afsalsgreiðslu	100%	af söluverði byggingarréttar frá	440-700 m.kr.	eða	260 m.kr.	700 m.kr.
- II -	80%	- II -	701-850 m.kr.	eða	120 m.kr.	820 m.kr.
- II -	70%	- II -	851-1.000 m.kr.	eða	105 m.kr.	925 m.kr.
- II -	30%	- II -	1.001-1.250 m.kr.	eða	75 m.kr.	1.000 m.kr.
- II -	30%	- II -		umfram	1.250 m.kr.	


						Samtals
Reykjavíkurborg fær	20%	af söluverði byggingarréttar frá	701-850 m.kr.	eða	30 m.kr.	30 m.kr.
- II -	30%	- II -	851- 1.000 m.kr.	eða	45 m.kr.	75 m.kr.
- II -	70%	- II -	1.001- 1.250 m.kr.	eða	175 m.kr.	250 m.kr.
- II -	70%	- II -		umfram	1.250 m.kr.	

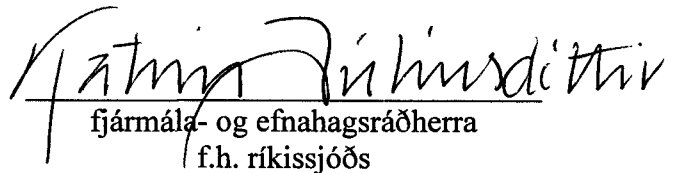
Ofangreind skipting gildir óháð því hvar á skilgreindu heildarsvæði byggingarréttur selst og gildir þar til hluti heildarlandsins sem samsvarar upprunalegri hlutdeild ríkislands telst seldur (111.800 m<sup>2</sup>/177.266m<sup>2</sup> eða 63,06% af seljalegum byggingarétti heildarsvæðisins).

Söluverð á byggingarétti samkvæmt ofangreindri töflu uppfærast í takt við breytingar á byggingavísitölu. Afsalsgreiðsla helst óbreytt.

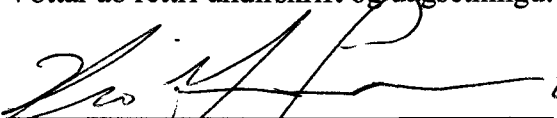
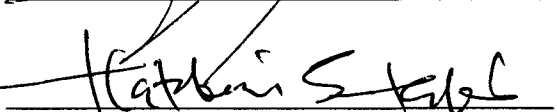
Uppgjör á sölu byggingarlands miðað við framangreint fer fram einu sinni á ári, 1. sept. ár hvert enda hafi sala hafist á byggingarétti.

Reykjavík 1. mars 2013

e.u.  
  
borgarráðgjafi  
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

  
fjármála- og efnahagsráðherra  
f.h. ríkissjóðs

Vottar að rétttri undirskrift og dagsetningu:

  
2401553039  
  
130585-5495

