



Borgarráð
Ráðhús Reykjavíkur

Reykjavík, 20. mars 2026
USK26030353

Bíldshöfði 7, aðilaskipti.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að í stað B.M. Vallá ehf., kt. 450510-0680, taki Reir ehf., kt. 550305-0380, við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi um uppbyggingu á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3, vegna tveggja lóða innan áfanga 3 við Bíldshöfða 7, sjá fylgiskjal 4 við erindi LOGOS lögmennspjónustu, dags. 10. mars 2026. B.M. Vallá ehf. verður áfram aðili vegna annarra svæða og ákvæðum er varða brottflutning fyrirtækisins. Þá hafa aðilar gert með sér samning um kauprétt til handa Reir ehf. að tveimur lóðum til viðbótar sem staðsettar eru innan áfanga 2 og verða aðilaskipti að þeim lóðum lögð fyrir borgarráð þegar kaupréttur að þeim lóðum verður nýttur.

Aðilaskiptin verði samþykkt að því gefnu að nýir aðilar, undirriti viðauka við samkomulag, dags. 28. mars 2022, og hlíta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins og þeim kvöðum sem eru á lóðinni. Skrifstofu eignastýringar er falið að ganga frá viðauka við samkomulagið um aðilaskiptin.

Greinargerð:

Þann 28. mars 2022 gerðu Reykjavíkurborg og B.M. Vallá með sér samkomulag um uppbyggingu á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 auk lóðarvilyrðis á Esjumelum/Álfsnesi. 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. 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 eignastýringar mun útbúa og undirrita viðauka við samkomulagið sem tilgreinir aðilaskiptin.

Virðingarfyllt,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

1. Samkomulag B.M. Vallár ehf. og Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðunum Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. 28. mars 2022, ásamt fylgiskjöllum.
2. Erindi LOGOS lögmennspjónustu um samþykki borgarráðs á aðilaskipta, dags. 10. mars 2026, ásamt fylgiskjöllum.



Reykjavík



Reykjavíkurborg
b.t. borgarráðs
Ráðhúsinu, Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 10. mars 2026

Samkomulag B.M. Vallár ehf. við Reykjavíkurborg um fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða – samþykki borgarráðs fyrir sölu lóða.

B.M. Vallá ehf. („**B.M. Vallá**“) hefur falið LOGOS lögmannsbjónustu að óska eftir samþykki borgarráðs Reykjavíkurborgar fyrir sölu á lóðum félagsins að Bíldshöfða 7 á Ártúnshöfða í Reykjavík (F204-2927 og L110564), með vísan til samkomulags sem gert var við Reykjavíkurborg um uppbyggingu á Ártúnshöfða og kvaða sem hvíla á lóðunum á þeim grundvelli og áskilja slíkt samþykki.

Samkomulag við Reykjavíkurborg og kvaðir um sölu/framsal

B.M. Vallá og Reykjavíkurborg gerðu með sér samkomulag 28. mars 2022 vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðunum Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík („**samkomulagið**“), sjá fylgiskjal 1.

Með samkomulaginu voru gerðar tilteknar breytingar á skilmálum lóðarleigusamninga lóðanna tveggja sem meðal annars fólu í sér að tilteknar kvaðir voru bundnar við lóðirnar og nýtingu þeirra, ásamt því hvernig aðilar samkomulagsins skyldu vinna saman og gerð deiliskipulags og uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis á lóðunum.

Eins og fram kemur í samkomulaginu var gert ráð fyrir að gerður yrði viðauki við lóðarleigusamningana sem mælti fyrir um bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðunum innan eða utan samstæðu B.M. Vallár að hluta eða heild nema að fengnu samþykki borgarráðs sem myndi samþykkja ef kaupandi lóðarréttinda staðfesti yfirtöku kvaða sem á lóðunum væru, eða eftir atvikum viðkomandi lóð, sbr. gr. 10.1. (b).

Í samræmi við framangreint var samhliða samkomulaginu annars vegar gerð yfirlýsing, dags. 28. mars 2022 („**yfirlýsingin**“), sem þinglýst var í veðbókarvottorð lóðarinnar að Bíldshöfða 7, sjá fylgiskjal 2. Hins vegar var gerð breyting á lóðarleigusamningi fyrir Breiðhöfða 3 með viðauka, dags. 28. mars 2022 („**viðaukinn**“), sem jafnframt var þinglýst á lóðina, sjá fylgiskjal 3. Bæði í yfirlýsingunni og viðaukanum er mælt fyrir um sömu kvöð og fram kemur í samkomulaginu.

Samningar um kaup og kauprétt að lóðum að Bíldshöfða 7

Þann 31. desember 2025 voru gerðir kaupsamningar milli B.M. Vallá, sem seljanda, og Reir ehf., sem kaupanda, um kaup og sölu á tveimur lóðum innan áfanga 3 við Bíldshöfða 7, sjá fylgiskjal 4 fyrir uppskiptingu Bíldshöfða 7. Enn fremur var þann 14. janúar 2026 gerðir kaupréttarsamningar milli B.M. Vallá, sem kaupréttarveitandi, og Reir ehf., sem kaupréttarhafa, um lóð B innan áfanga 1 sem og lóð 2a (vestur) og lóð 2b (austur) innan áfanga 2, sjá fylgiskjal 4.

Gert er ráð fyrir að réttindi og skyldur kaupanda samkvæmt kaupsamningunum verði framseldar til Reir ehf. og réttindi og skyldur kaupréttarhafa samkvæmt kaupréttarsamningunum að lóðunum kunni að vera framseld til kaupréttarhafa nýti hann

sér kauprétt sinn samkvæmt kaupréttarsamningnum. Samningarnir eru háðir því að tiltekin skilyrði verði uppfyllt, meðal annars að aflað verði samþykki borgarráðs Reykjavíkurborgar fyrir sölu lóðanna þannig að kaupanda/kaupréttarhafa verði heimilað að taka yfir allar skuldbindingar og kvaðir sem hvíla á lóðunum og leiddar verða af samkomulaginu og eftir atvikum öðrum þinglýstum kvöðum sem á þeim hvíla.

Meðfylgjandi bréfi þessu er yfirlýsing kaupanda/kaupréttarhafa þar sem því er lýst yfir að hann hafi kynnt sér lóðarleigusamninga og aðrar skuldbindingar sem hvíla á lóðunum gagnvart Reykjavíkurborg (þ.m.t. samkomulagið, yfirlýsinguna og viðaukann) og staðfest er að kaupandi/kaupréttarhafi muni taka yfir þær kvaðir sem á lóðunum eru gangi viðskiptin eftir, sjá fylgiskjal 5.

Þrátt fyrir að kaupandi taki yfir skuldbindingar samkomulagsins sem mæla fyrir um fyrrnefndar kvaðir á lóðunum þá heldur samkomulagið að öðru leyti gildi sínu hvað aðrar og gagnkvæmar skyldur B.M. Vallár og Reykjavíkurborgar varðar.

Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið er óskað eftir samþykki borgarráðs Reykjavíkur fyrir sölu B.M. Vallá á ofangreindum lóðum að Bíldshöfða 7, samkvæmt kaupsamningnum og kaupréttarsamningum, til Reir ehf.

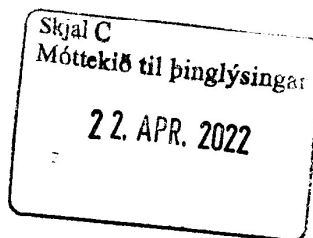
Virðingarfyllt,
LOGOS lögmannspjónusta,

Benedikt Egill Árnason, lögmaður

Fylgiskjöl:

1. Samkomulag B.M. Vallár ehf. og Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðunum Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Artúnshöfða í Reykjavík, dags. 28. mars 2022.
2. Viðauki við lóðarsamning fyrir Breiðhöfða 3 í Reykjavík, dags. 28. mars 2022.
3. Yfirlýsing við lóðarleigusamning fyrir Bíldshöfða 7 í Reykjavík, dags. 28. mars 2022.
4. Fyrirhuguð uppskipting lóða á Bíldshöfða 7.
5. Staðfesting Reir ehf. á yfirtöku kvaða á tilteknum lóðum Bíldshöfða 7.

004829



MSS22020152

Breiðhöfði 3

Landeignanúmer L110566
 Fasteignanúmer F2042999
 Staðgreinir 4.056.602

INNFAERT

25. APR. 2022

VIÐAUKI**við lóðarleigusamning fyrir Breiðhöfða 3 í Reykjavík**

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina Breiðhöfði 3 var gefinn út þann 14. júní 1983 og lóðin leigð í 50 ár frá 1. janúar 1979 að telja. Lóðarhafi að lóðinni Breiðhöfði 3 er nú B.M. Vallá ehf., kt. 450510-0680. Samkvæmt samkomulagi milli Reykjavíkurborgar og B.M. Vallá ehf. um fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. sama dag og viðauki þessi (hér eftir „samkomulagið“), skulu lóðarhafi og veðhafar, áður en nýtt deiliskipulag verður samþykkt, undirrita og þinglýsa viðauka við núverandi lóðarleigusamning, sbr. 10. gr. samkomulagsins.

Með viðauka þessum eru gerðar eftirfarandi breytingar á lóðarleigusamningi þar sem bætt er við grein 2.a, sem er svohljóðandi:

2. gr. a.Kvöð um greiðslubátttöku lóðarhafa

- i. Lóðarhafi og veðhafar skuldbinda sig, með undirritun sinni á viðauka þennan, að undirrita annan viðauka við lóðarleigusamning um lóðina áður en nýtt deiliskipulag fyrir lóðina hefur tekið gildi, þar sem fjárhæð greiðslubátttöku lóðarhafa er reiknuð út í samræmi við 4. gr. samkomulagsins.

Kvöð um framsal

- ii. Lóðarhafa er óheimilt að selja/framselja lóðarréttindi og fasteignir á lóðinni, að hluta eða heild, áður en greiðsla skv. i-lið hefur verið greidd, nema að fengnu samþykki borgarráðs. Ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðinni eru skv. samkomulaginu mun borgarráð samþykkja framsal lóðarréttinda og fasteigna á lóðinni. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta framsalsbanni af lóðinni og eftir atvikum lóðum sem verða stofnaðar úr þessari lóð, þegar greiðslur samkvæmt 4. gr. samkomulagsins hafa verið greiddar.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

- iii. Kvöð er um að 20% íbúða á lóðinni skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraðra. Félagsbústaðir hafa kauprétt að hluta þessara íbúða, sbr. 6. gr. samkomulagsins. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti kauprétt á allt að 5% íbúða að hluta eða öllu leyti teljast þær íbúðir 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 hf. samkvæmt 6. gr. samkomulagsins. 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.

Kvöð um sölu íbúða til Félagsbústaða hf.

- iv. Félagsbústaðir hf. hafa kauprétt á allt að 5% íbúða í íbúðarhúsum á hverri lóð lóðarhafa (á lóðinni Breiðhöfða 3 og eftir atvikum lóðum sem verða stofnaðar úr þeirri lóð), nema lóðarhafi og Félagsbústaðir hf. komi sér saman um annað fyrirkomulag, sjá nánar 6. gr. samkomulagsins.
- a. 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 samvinnu við lóðarhafa, hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, þ.m.t. frágangur gólfefna, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.
 - b. 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).
 - c. 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.
 - d. Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða hf. samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík og skal senda afrit til Reykjavíkurborgar. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann nýti sér hann.
 - e. 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.
 - f. Verði samið um hærra kaupréttarverð við aðra lóðarhafa á Ártúnshöfða, eða 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, til annarra lóðarhafa á Ártúnshöfða, skal kaupréttarverðið 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.

Heimild til riftunar

- v. Reykjavíkurborg er heimilt að rifta lóðarleigusamningi lóðarinnar og viðauka þessum ef lóðarhafi vanefnir greiðslur skv. 4. gr. samkomulagsins. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.

Brottflytningur af lóðinni

- vi. Standi lóðarhafi ekki við að flytja frá lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 í samræmi við samkomulag aðila fellur samkomulag aðila og lóðarleigusamningur fyrir lóðirnar

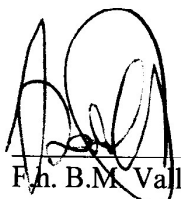
Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 sjálfkrafa úr gildi og skulu þær, að því leyti sem þær hafa ekki verið framseldar með samþykki borgarráðs, renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu. Sama á við um lóðir sem stofnaðar hafa verið úr lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3.

Framangreindar kvaðir skulu tilgreindar á veðbandayfirliti fasteigna á lóðinni Breiðhöfði 3. Skulu þær færast yfir á nýjar lóðir verði þær stofnaðar úr lóðinni.

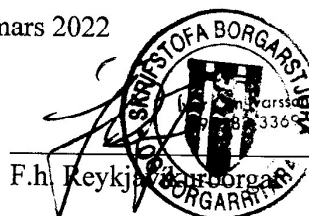
Nánari útfærsla við fyrirhugaða uppbyggingu á Breiðhöfða 3, réttindi, skyldur og kvaðir eru í framangreindu samkomulagi aðila dags. í dag.

Viðauka þessum skal þinglýst á lóðina Breiðhöfði 3, landeignanúmer L110566, fasteignanúmer F2042999.

Að öðru leyti en að framan greinir heldur lóðarleigusamningur fyrir lóðina Breiðhöfða 3 gildi sínu í öllum atriðum.

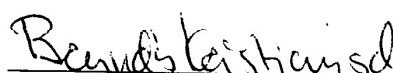

F.h. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður
Kt. 221169-5739

Reykjavík, 28. mars 2022


F.h. Reykjavíkurborgar
Ivar Örn Ivarsson
090583-3369


F.h. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður

Vitundarvottar að rétttri undirritun, dagsetningu og fjárræði:


Nafn og kt. 290864-5479


Nafn og kt. 67465-5079

Fylgiskjöl:

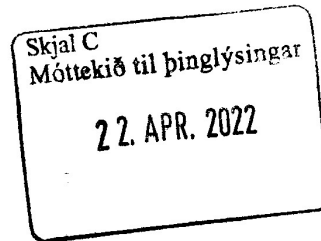
1. Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. sama dag og viðauki þessi, milli Reykjavíkurborgar, og B.M. Vallár ehf.
2. Lóðarleigusamningur um lóðina Breiðhöfða 3, dags. 14. júní 1983.

004827

MSS22020152

Bíldshöfði 7

Landeignanúmer L110564
 Fasteignanúmer F2042927
 Staðgreinir 4.055.602



INNFAERT

25. APR. 2022

YFIRLÝSING**um kvaðir á lóðinni Bíldshöfði 7 í Reykjavík**

Með samkomulagi dags. í dag, gerðu B.M. Vallá ehf., kt. 450510-0680, hér eftir nefndur lóðarhafi og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 á Artúnshöfði í Reykjavík (hér eftir samkomulagið). Samkomulagið, sem fylgir í viðhengi kvaðayfirlýsingar þessarar, er um samstarf um deiliskipulagsgerð á Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3, greiðslu fyrir viðbótarbyggingarrétt ásamt öðrum greiðslum sem tekin eru fram í samkomulagi, kvöð um kauprétt Félagsbústaða hf., kvöð um leiguíbúðir, takmarkanir á framsali, samkomulag um listskreytingu o.fl.

Kvaðir á framangreinda lóð eru m.a. eftirfarandi:**1. Kvöð um greiðslubátttöku lóðarhafa**

Lóðarhafi og veðhavarar skuldbinda sig, með undirritun sinni á viðauka þennan, að undirrita annan viðauka við lóðarleigusamning um lóðina áður en nýtt deiliskipulag fyrir lóðina hefur tekið gildi, þar sem fjárhæð greiðslubátttöku lóðarhafa er reiknuð út í samræmi við 4. gr. samkomulagsins.

2. Kvöð um framsal

Lóðarhafa er óheimilt að selja/framselja lóðarréttindi og fasteignir á lóðinni, að hluta eða heild, áður en greiðsla skv 1. gr. kvaðayfirlýsingar þessarar hefur verið greidd, nema að fengnu samþykki borgarráðs. Ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðinni eru skv. samkomulaginu mun borgarráð samþykkja framsal lóðarréttinda og fasteigna á lóðinni. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta framsalsbanni af lóðinni og eftir atvikum lóðum sem verða stofnaðar úr þessari lóð, þegar greiðslur samkvæmt 4. gr. samkomulagsins hafa verið greiddar.

3. Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Kvöð er um að 20% íbúða á lóðinni skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt að hluta þessara íbúða, sbr. 6. gr. samkomulagsins. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti kauprétt á allt að 5% íbúða að hluta eða öllu leyti teljast þær íbúðir 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 hf. samkvæmt 6. gr. samkomulagsins. 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.

4. Kvöð um sölu íbúða til Félagsbústaða hf.

Félagsbústaðir hf. hafa kauprétt á allt að 5% íbúða í íbúðarhúsum á hverri lóð lóðarhafa (á lóðinni Bíldshöfði 7 og eftir atvikum lóðum sem verða stofnaðar úr þeirri lóð), nema lóðarhafi og Félagsbústaðir hf. komi sér saman um annað fyrirkomulag, sjá nánar 6. gr. samkomulagsins.

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 sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Félagsbústaðir hf., í samvinnu við lóðarhafa, hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, þ.m.t. frágangur gólfefna, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.

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).

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.

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

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

Verði samið um hærra kaupréttarverð við aðra lóðarhafa á Ártúnshöfða, eða 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, til annarra lóðarhafa á Ártúnshöfða, skal kaupréttarverðið 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.

5. Heimild til riftunar

Reykjavíkurborg er heimilt að rifta lóðarleigusamningi lóðarinnar og yfirlýsingu þessari ef lóðarhafi vanefnir greiðslur skv. 4. gr. samkomulagsins. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.

6. Brottflytningur af lóðinni

Standi lóðarhafi ekki við að flytja frá lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 í samræmi við samkomulag aðila fellur samkomulag aðila og lóðarleigusamningur fyrir lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 sjálfkrafa úr gildi og skulu þær, að því leyti sem þær hafa ekki verið framseldar

með samþykki borgarráðs, renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu. Sama á við um lóðir sem stofnaðar hafa verið úr lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3.

Framangreindar kvaðir skulu tilgreindar á veðbandayfirliti fasteigna á lóðinni Bíldshöfði 7. Skulu þær færast yfir á nýjar lóðir verði þær stofnaðar úr lóðinni.

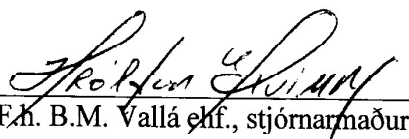
Nánari útfærsla við fyrirhugaða uppbyggingu í Bíldshöfða 7, réttindi, skyldur og kvaðir eru í framangreindu samkomulagi aðila dags. í dag.

Kvaðayfirlýsingu þessari skal þinglýst á lóðina Bíldshöfða 7, landeignanúmer L110564, fasteignanúmer F2042927.

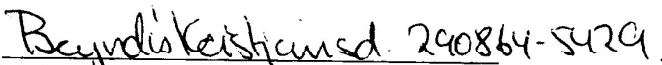
Reykjavík 28. mars 2022


Kt. 221169-5739
Flh. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður


Flh. Reykjavíkurborgarstjórn
Ivar Örn Ivarsson
090583-3369


Flh. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:


Nafn og kt.


Nafn og kt.

Fylgiskjal:

1. Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. sama dag og kvaðayfirlýsing þessi, milli Reykjavíkurborgar, og B.M. Vallár ehf.

Viðauki 1 – Lóð 2a (vestur) og lóð 2b (austur)



[Handwritten signature]

R19060175 / MSS22020152

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, **vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs**, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og **B.M. Vallá ehf.**, kt. 450510-0680, Bíldshöfða 7, 110 Reykjavík, hins vegar, hér eftir sameiginlega nefndir „aðilar“, gera með sér eftirfarandi

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík.

1. gr. Inngangur

- 1.1. Með bréfi, dags. 21. júní 2019, tilkynnti Reykjavíkurborg B.M. Vallá ehf. um uppsögn ótímabundins lóðarleigusamnings um lóðina Bíldshöfða 7 og um 17.081 m² borgarlandi umhverfis lóðina og um brottflutning á starfsemi. Var lóðarleigusamningum sagt upp með tveggja ára fyrirvara frá 1. júlí 2019. Með bréfi, dags. 30. ágúst 2019, mótmælti B.M. Vallá ehf. uppsögninni sem ólögmætri.
- 1.2. Með samkomulagi þessu hafa aðilar leyst framangreindan ágreining sinn og komist að samkomulagi um brottflutning á starfsemi B.M. Vallá ehf. á lóðunum. Reykjavíkurborg afturkallar með samkomulagi þessu uppsagnarbréf sitt, sbr. þó 9.8 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 lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3. Samkomulagsramminn er fylgiskjal 1 með samkomulagi þessu.
- 1.4. B.M. Vallá ehf., (hér eftir nefnt „lóðarhafi“ og skulu allar tilvísanir til lóðarhafa í samkomulagi þessu jafnframt ná til síðari lóðarhafa) er lóðarhafi að:

Bíldshöfða 7, L110564, fasteignanúmer F2042927

Breiðhöfða 3, L110566, fasteignanúmer F2042999

Auk þess hefur athafnasvæði lóðarhafa náð til 17.081 m² svæðis umhverfis lóðina Bíldshöfði 7 sem ekki er innan lóðar. Lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3, auk 17.081 m² svæðisins, eru hér eftir sameiginlega nefndar lóðirnar. Lóðirnar eru sýndar á fylgiskjali 2 með samkomulagi þessu.

- 1.5. Í vinnslu er nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 og svæðið í nágrenni við þær. 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, grjótvana, 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 greiðslupátttöku lóðarhafa samkvæmt 4. gr. ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

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.



- 1.6. Lóðarhafi hefur hug á að taka þátt í uppbyggingu á Ártúnshöfða. Fyrir liggur tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur og 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 lóðarhafi annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.
- 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 samþykkt 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. Heildarstærð athafnasvæðis lóðanna er 42.102 m². Stærð mannvirkja á lóðinni Breiðhöfða 3 eru 490,5 m² og á lóðinni Bíldshöfða 7 eru 6.412,5 m², samtals 6.903 m², samkvæmt skráningu í Fasteignaskrá. Reykjavíkurborg ábyrgist gagnvart lóðarhafa að lóðamörk færist til norðurs, sbr. fylgiskjal 3. Reykjavíkurborg skal sjá um skjalalegan frágang stækkunar lóðarinnar.
- 2.2. Unnið er út frá því að í nýju deiliskipulagi fyrir þann hluta Ártúnshöfða sem lóðirnar tilheyra verði nýjar lóðir á sama svæði og Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3, en hluti svæðisins mun fara undir götur, gangstéttir og opin svæði. Svæði sem fer til almannaþarfa afhendist Reykjavíkurborg á sama tíma og lóðarhafi hefur flutt af lóðinni. Aðilar eru sammála um að lóðarhafi skuli fá lóðarleiguréttindi að lóðunum gegn greiðslu samkvæmt 4. gr. samkomulags þessa.
- 2.3. 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.
- 2.4. Fyrirhuguð uppbygging á Ártúnshöfða skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.
- 2.5. 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. Inneign gatnagerðargjalda m.v. 22. október 2020 er 45.661 m³.

3. gr. Almenningsgarður

- 3.1. Í núgildandi rammaskipulagi er gert ráð fyrir að skógurinn í Fornalundi ásamt stoðveggjum sem eru á lóðunum verði hluti af almenningsgarði sem teygir sig út í nýja byggð í Ártúnshöfða. Hugmyndir eru um að umrætt svæði verði 6.800 m² að stærð, sjá afmörkun í fylgiskjali 3. Afmörkunin og stærð svæðisins er sett fram til hliðsjónar og verður nánar ákveðið þegar deiliskipulagsvinnan er komin lengra. Það svæði sem fer undir almenningsgarð verður í eigu Reykjavíkurborgar sem sér um (1) að koma almenningsgarðinum í það horf sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi og (2) rekstur hans.
- 3.2. Fornilundur á sér merka sögu en þar hófst skógrækt um miðbik síðustu aldar. Lóðarhafi hefur á undanförunum áratugum lagt mikinn metnað í að hlúa að svæðinu og fegra það. Svæðið nýtur mikillar sérstöðu gagnvart öðrum svæðum og gert er ráð fyrir að það verði gert að opnu svæði á Ártúnshöfða, enda um að ræða fullbúið svæði sem lóðarhafi hefur útbúið á sinn kostnað. Eru aðilar sammála um að lóðarhafi afhendi Reykjavíkurborg það svæði sem verður hluti almenningsgarðs, þ.m.t. Fornalund og umrædda stoðveggi, að því marki sem þeir eru innan almenningsgarðs, í því ástandi sem svæðið er í dag, að teknu tilliti til eðlilegs slits fram til afhendingartíma, til fullra umráða eigi síðar en 31. desember 2030 eða síðar, ef lóðarhafi hefur heimild til framlengingar, sbr. 9. gr.

4. gr. Greiðslupátttaka lóðarhafa

- 4.1. 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.² Greiðslupátttaka 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. Greiðslupátttaka reiknast skv. 4.2. – 4.5. gr.
- 4.2. Að því marki sem nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýtingu eða meira byggingarmagn en nú þegar er á lóðunum, 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.
- 4.3. Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 3.622 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingarinnar og/eða viðbyggingarinnar ofanjarðar. Núverandi byggingarmagn undir atvinnuhúsnæði á hvorri lóð um sig dregst frá því byggingarmagni undir atvinnuhúsnæði sem heimilað verður í nýju deiliskipulagi, á lóðum sem stofnast á sama stað og núverandi lóðir. 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. 4.2. gr.
- 4.4. Fjárhæðir skv. 4.2. og 4.3. gr. skulu bundnar byggingarvísitölu miðað við grunnvísitölu í apríl 2019, 142,4 stig, og tekur breytingum í samræmi við breytingar á vísitölunni miðað við þá grunnvísitölu til greiðsludags (miða skal við byggingarvísitölu Hagstofu Íslands grunnur 2010=100).
- 4.5. 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.
- 4.6. 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.
- 4.7. Byggingarmagn ofanjarðar á nýjum lóðum verður í nýju deiliskipulagi a.m.k. 55.000 m² (A+B rými) ofanjarðar. Stefnt skal að því í nýju deiliskipulagi að a.m.k. 22.400 m² neðanjarðar (A+B rými), nema lóðarhafi vilji annað. Aðilar samkomulags þessa eru sammála um að vinna sameiginlega að gerð deiliskipulags sem verði í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og að í deiliskipulagi skuli a.m.k. 85% samþykktar byggingarmagns ofanjarðar fara undir íbúðarhúsnæði en verði að öðru leyti atvinnuhúsnæði. Byggingarmagn getur þar af leiðandi aukist.
- 4.8. Ef framangreint byggingarmagn ofanjarðar skv. gr. 4.7. skerðist eða hlutfall íbúðarhúsnæðisfermetra fer undir 85% hefur lóðarhafi heimild til að fara fram á endurskoðun á greiðslupátttökuákvæði þessu og skal endurskoðunin miðast við að gera lóðarhafa eins settan og að byggingarmagn hefði ekki sætt skerðingu og/eða hlutfall íbúða hefði ekki farið undir 85% (þrátt fyrir 2.3 gr.). Þannig skal tekið tillit til þess ef byggingarmagn skerðist en hlutfall íbúða er yfir 85%, eða ef hlutfall íbúða fer undir 85% en byggingarmagn eykst, við mat á því að gera lóðarhafa eins settan. Náist ekki samkomulag um endurskoðun, skal leiðrétting fjárhæðar ákveðin samkvæmt mati dómkvadda matsmanns sem skal meta fjárhagsleg áhrif skerðingar og/eða lækkunar hlutfalls íbúða, sem skal leiða til leiðréttingar á fjárhæðum í 4.2 og 4.3 gr. Ef, eftir að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt, verður samþykkt meira byggingarmagn en sem nemur hámarksbyggingarmagni samkvæmt deiliskipulagi sem hefur tekið gildi skal lóðarhafi greiða, sbr. ákvæði 4.2. – 4.5. gr., fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

² Aðilum er ljóst að mál sé rekið fyrir dómstólum vegna lögmætis slíks kostnaðar. Af hálfu lóðarhafa er fyrirvari gerður um lögmæti kostnaðarins enda vill lóðarhafi vera eins settur og aðrir lóðarhafar, hvað slíkan kostnað varðar.

5. gr. Gjaldldagi og önnur gjöld

- 5.1. Gjaldldagi greiðslna samkvæmt 4. gr. er 90 dögum eftir samþykkt bygginganefndarteikninga hjá embætti byggingafulltrúa 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.
- 5.2. Greiði lóðarhafi ekki umsamda greiðslu á gjaldldaga og vanskil vara 90 daga eða lengur er Reykjavíkurborg heimilt að leysa til sín viðkomandi lóð án greiðslu.
- 5.3. Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulagsframkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

6. gr. Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

- 6.1. 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 hf. 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 sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Félagsbústaðir hf., í samvinnu við lóðarhafa, hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, þ.m.t. frágangur gólfefna, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.
- 6.2. 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 þessrar til greiðsludags (miða skal við byggingarvísitölu Hagstofu Íslands grunnur 2010=100).
- 6.3. 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.
- 6.4. Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða hf. samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík og skal senda afrit til Reykjavíkurborgar. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann nýti sér hann.
- 6.5. 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.
- 6.6. Útbúinn skal viðauki við núverandi lóðarleigusamninga og sérstök kvaðayfirlýsing, sbr. 10. gr., sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir 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, fylgiskjal 1, til annarra lóðarhafa á Ártúnshöfða, skal kaupréttarverðið 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.

7. gr. Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

- 7.1. Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðunum 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. 6. 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.

7.2. Kvaðarinnar skal getið í viðauka við núverandi lóðarleigusamninga sem þinglýst verður sem kvöð á lóðirnar og skal sú kvöð færast yfir á nýjar lóðir sem stofnaðar verða innan lóðanna.

7.3. 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 6. gr.

8. gr. Listskreyting

8.1. Veitt verður sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum utan lóða eða á húsum á deiliskipulagssvæðinu. Lóðarhafar í öllu hverfinu munu sameiginlega leggja til 300 millj.kr. Hlutdeild lóðarhafa er innifalin í greiðslu skv. 4. 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. Kvöð um brottflutning á núverandi starfsemi

9.1. Lóðarhafi fellst á að öll núverandi starfsemi á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 skuli flytjast af lóðunum. Flutningur skal hefjast eigi síðar en 28. febrúar 2028 og hafa lokið eigi síðar en 31. desember 2030. Áfangaskipting flutningsins, eins og hann er áætlaður, má sjá í fylgiskjali 4 sem er hluti af samkomulagi þessu.

9.2. Skilyrði framangreinds er að:

(1) engar tafir verði á flutningi starfsemi lóðarhafa til Esjumela/Álfness, af völdum annarra aðila en hans sjálfs, en með því er m.a. átt við ef

- a. deiliskipulag lóðarinnar að Esjumelum/Álfsnesi, sbr. 14. gr., hefur ekki tekið gildi þann 31. desember 2024,
- b. deiliskipulag samkvæmt lið a. er síðar fellt úr gildi (í þessu tilviki nemur frestur þeim tíma sem liður þar til deiliskipulag liggur fyrir og hefur ekki verið ógilt),
- c. B.M. Vallá ehf. óskar eftir úthlutun lóðar á grundvelli lóðarvilyrðis í fylgiskjali 5, 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. lóðarhafi hefur ekki fengið starfsleyfi að Esjumelum/Álfsnesi, sambærilegum því sem lóðarhafi hefur í dag, innan 6 mánaða frá því að sótt er um slíkt starfsleyfi,
- e. deiliskipulag fyrir Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 hafi ekki tekið gildi þann 31. desember 2024 og/eða

(2) uppbygging Ártúnshöfða tefjist ekki en með því er átt við að

- a. fyrsta lota borgarlínu, frá Ártúnshöfða að Lækjartorgi, hafi verið byggð og tekin í notkun 31. desember 2026 og/eða
- b. deiliskipulag vegna svæðis 1 og 2 á Ártúnshöfða, sbr. fylgiskjal 6 hafi tekið gildi eigi síðar en 31. desember 2023.
- c. 60% lóða á svæði 1 og 2 sem afmarkaðar eru á fylgiskjali 6 verði ekki komnar með byggingu á byggingarstig 2 árið 2027.

9.3. Komi til slíkra tafa skal framlengja framangreindan frest um þann tíma 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 ónauðsynlegar tafir verða ekki á uppbyggingu á Ártúnshöfða né á úthlutun lóðar á Esjumelum/Álfsnesi.

- 9.4. Reykjavíkurborg ábyrgist að umsögn skipulagsfulltrúa vegna starfsleyfis lóðarhafa 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 brjóti verulega gegn skilmálum starfsleyfisins þannig að leyfisveitandi ógildi það með lögsmætum hætti.
- 9.5. Ábyrgðaryfirlýsing þessi takmarkast við B.M. Vallá en nær ekki til síðari lóðarhafa nema um það sé sérstaklega samið.
- 9.6. Svo fljótt sem auðið er eftir undirritun þessa samkomulags skal B.M. Vallá sækja um framlengingu á starfsleyfi. Hafi B.M. Vallá fyrir 1. júní 2022 sótt um og ekki fengið framlengt starfsleyfi til a.m.k. 31. desember 2030 er B.M. Vallá heimilt að rifta samkomulagi þessu og viðauka gerðan við lóðarleigusamning sbr. 10. gr. með sannanlegri tilkynningu til Reykjavíkurborgar eigi síðar en 31. desember 2022. Við riftun fellur lóðarvilyrði, dags. sama dag og samkomulag þetta, ekki niður.
- 9.7. Komi til riftunar vegna 9.6. gr. raknar við uppsögn, dags. 21. júní 2019, og skal uppsagnarfrestur vera fjögur ár frá riftunardegi. B.M. Vallá áskilur sér allan rétt til að hafa uppi varnir varðandi lögmati uppsagnarinnar, þ.m.t. skaðabótakröfu.
- 9.8. Standi lóðarhafi ekki við að flytja starfsemi af lóðunum í samræmi við samkomulag þetta er Reykjavíkurborg heimilt að rifta samkomulaginu og viðauka gerðan við lóðarleigusamning sbr. 10. gr. og skulu þá allir samningar gerðir á grundvelli samkomulagsins, að undanskildu lóðarvilyrði, sbr. 14. 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. Lóðarhafi áskilur sér allan rétt til að hafa uppi varnir varðandi lögmati uppsagnarinnar, þ.m.t. skaðabótakröfu.

10. gr. Viðauki við lóðarleigusamninga

- 10.1. Samhliða eða svo fljótt sem auðið er eftir undirritun samkomulags þessa (og aldrei síðar en mánuði eftir undirritun samkomulags þessa) skal lóðarhafi, og eftir atvikum veðhafar viðkomandi lóðar, undirrita og þinglýsa viðauka við lóðarleigusamning lóðanna Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3. Viðaukar við lóðarleigusamninga skulu innihalda eftirfarandi ákvæði:
- 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 4. gr. samkomulagsins.
 - Bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðunum innan eða utan samstæðu B.M. Vallá ehf. 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 lóðunum eru, eða eftir atvikum viðkomandi lóð, skv. samkomulagi þessu.
 - Kvöð um að allt að 20% íbúða á lóð skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraðra.
 - Kauprétt Félagsbústaða hf. á allt að 5% íbúða á hverri lóð, sbr. 6. gr. samkomulags þessa. Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 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.
 - Heimild Reykjavíkurborgar til að rifta lóðarleigusamningi viðkomandi lóðar og eftir atvikum viðauka við lóðarleigusamning ef lóðarhafi viðkomandi lóðar vanefnir greiðslur skv. 4. gr. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.
 - Standi lóðarhafi ekki við að flytja frá lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 í samræmi við samkomulag aðila fellur samkomulag aðila og lóðarleigusamningur fyrir lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 sjálfkrafa úr gildi og skulu þær, að því leyti sem þær hafa ekki verið framseldar með samþykki borgarráðs, renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu. Sama á við um lóðir sem stofnaðar hafa verið úr lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3.

- 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 4. gr. hafa verið greiddar.

11. gr. Fyrirvari Reykjavíkurborgar um framkvæmdir

- 11.1. Vinna við deiliskipulag á lóðunum er ekki hafin og því liggur ekki fyrir hvort lóðirnar verði skipulagðar sér eða sem hluti af stærri deiliskipulagsreit.
- 11.2. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hefja ekki undirbúning framkvæmda sem nauðsynlegar eru á lóðunum standi lóðarhafi ekki við frest skv. 9. gr., eins og hann kann að vera framlengdur.
- 11.3. Miðað er við að ný deiliskipulagsáætlun fyrir deiliskipulagsreitinn verði samþykkt til auglýsingar innan 24 mánaða frá því að fyrir liggja samningar við lóðarhafa á reitnum.

12. gr. Lóðarleigusamningar

- 12.1. Þegar greiðslur samkvæmt 4. gr. hafa verið greiddar mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga. Samhliða falla eldri lóðarleigusamningar úr gildi.
- 12.2. 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.

13. gr. Lagnir

- 13.1. Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðum lóðarhafa að flytja þurfi lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning. Þessa greiðsluskyldu ber þó lóðarhafi ekki ef flutningur lagnanna tengist uppbyggingu þeirra innviða sem Reykjavíkurborg ber að standa fyrir.

14. gr. Lóðarvilyrði

- 14.1. Samhliða undirritun samkomulags þessa veitir Reykjavíkurborg B.M. Vallá ehf. vilyrði fyrir um 70.000 m² lóð á Esjumelum/Álfsnesi sem heimilar byggingu á allt að 10.000 m² húsnæði. Lóðarvilyrðið er fylgiskjal 5.

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, 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 aðrar breytingar á samkomulagi þessu skulu vera skriflegar og öðlast ekki gildi fyrr en við samþykkt borgarráðs.
- 15.3. Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á eftirtaldar lóðir:

Bíldshöfða 7, L110564, fasteignanúmer F2042927

Breiðhöfða 3, L110566, fasteignanúmer F2042999

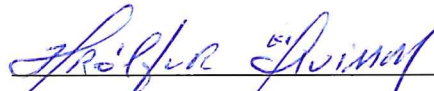
- 15.4. Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann 24. febrúar 2022. Samkomulag þetta er gert í tveimur samhljóða eintökum og skal hver samningsaðili halda eftir einu eintaki.

----- Undirritanir á næstu síðu -----

Reykjavík, 28. mars 2022


F.h. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður

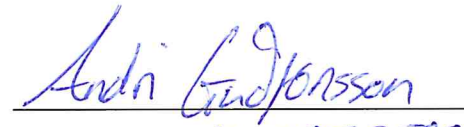

F.h. Reykjavíkurborgar


F.h. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður


Dagur B. Eggertsson, kt. 190672-5739

Vitundarvottar að rétttri undirskrift og dagsetningu:


Nafn og kt. 300988-2299


Nafn og kt. 190885-2599

Fylgiskjöl:

1. Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingar á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog.
2. Núverandi lóðir.
3. Drög að afmörkun almenningsgarðs og áætluð ný lóðamörk.
4. Áfangaskipting brottflutnings.
5. Lóðarvilyrði.
6. Svæðisskipting á Ártúnshöfða og afmörkun lóða á svæði 1 og 2 skv. gr. 9.2 (2) c.



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, grjótvana, skóla- og íþróttamannvirkja. Auk þess er gert ráð fyrir brú yfir Sævarhöfða, endurbótum á tengingu Sævarhöfða við Gullinbrú, endurbygging Svathöfða 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 lóðarhafa 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. Lóðarhafa 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 nágildandi lóðarleigusamning. Viðaukinn skal innihalda eftirfarandi ákvæði og kvaðir:
 - a. Fjárhæð greiðslupátttöku lóðarhafa og gjalddagi 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]



[Handwritten signature]



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.

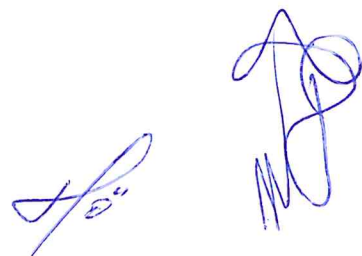
Í samráði við lóðarhafa skal ákveða hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða hf. og skal samkomulagi þinglýst sem kvöð á viðkomandi lóð.

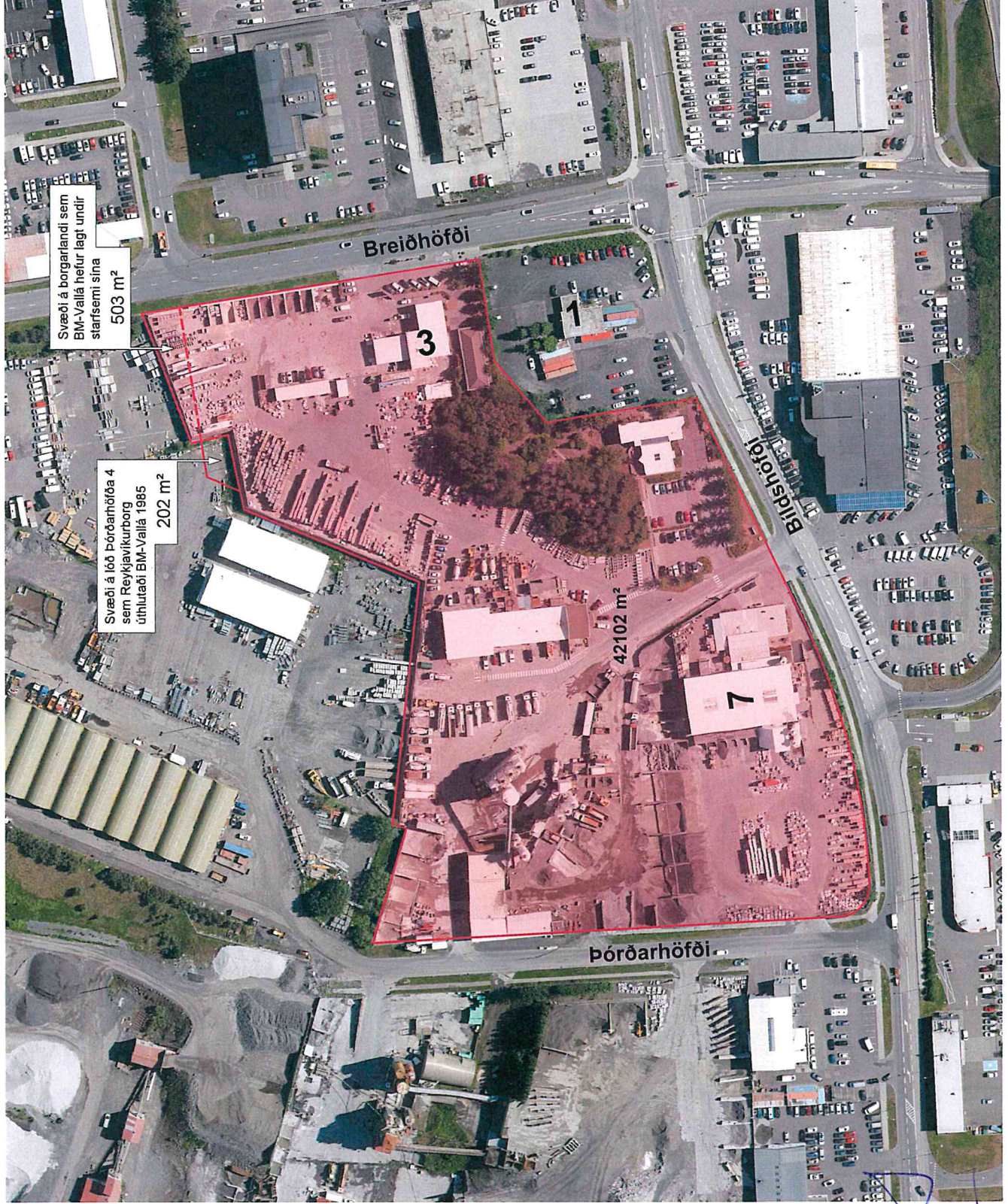
Í deiliskipulagstillögum um uppbyggingasvæði skulu koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir.

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.

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The signature on the left is a stylized, cursive mark, possibly reading 'H. B.'. The signature on the right is more complex and ornate, with multiple loops and flourishes.



Mælikvarði 1:1500 (A3)



Athafnasvæði BM-Vallár

42102 m²

Svæði á borgarlandi sem BM-Vallá hefur lagt undir starsemi sína
503 m²

Svæði á lóð Þórðarhöfða 4 sem Reykjavíkurborg úthlutaði BM-Vallá 1985
202 m²

Þórðarhöfði

Breiðhöfði

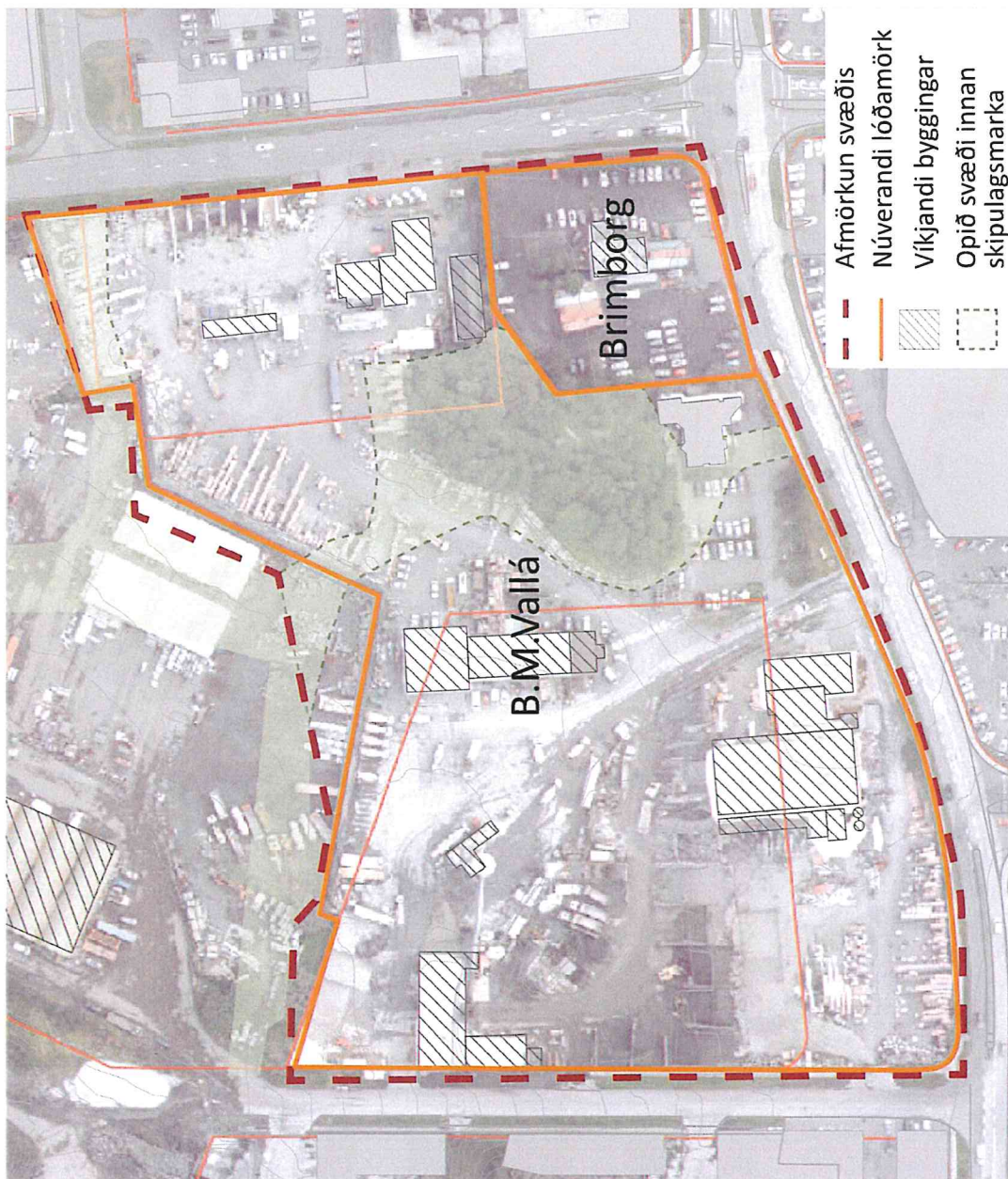
Bláshöfði

Stærðir

Lóð B.M.Vallá í dag: ~ 42.600 m²
 Lóð Brimborgar í dag: ~ 4.400 m²
 Alls í dag: ~ 47.000 m²

Skipulagssvæði (uppfærð stærð): ~49.000 m²
 Þar af B.M.Vallá: ~ 44.600 m²

Opið svæði innan skipulagsmarka: ~6.800 m²

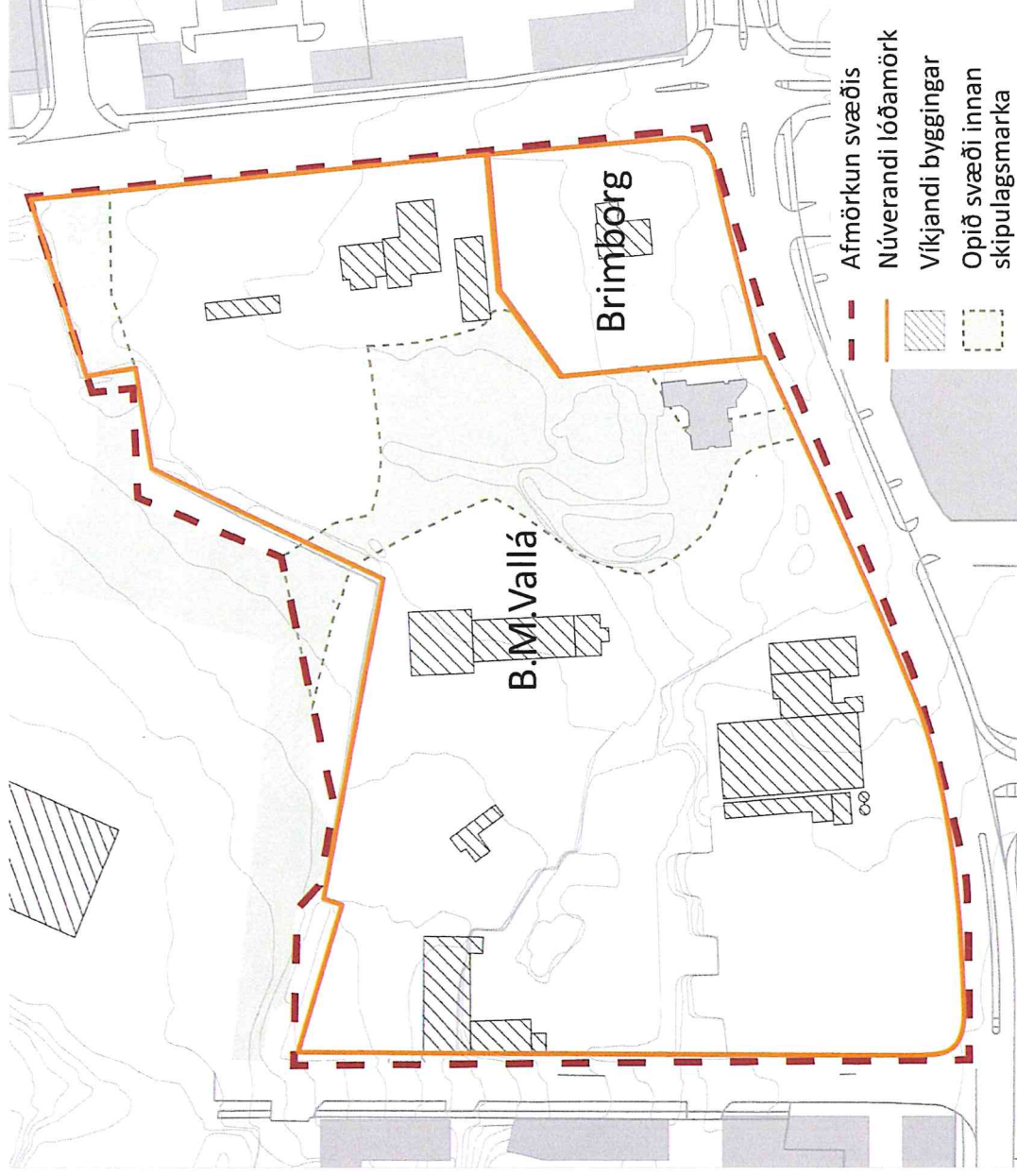


Skýringarmynd 1:2000 @ a4

Stærðir

Lóð B.M.Vallá í dag: ~ 42.600 m²
 Lóð Brimborgar í dag: ~ 4.400 m²
 Alls í dag: ~ 47.000 m²

Skipulagssvæði (uppfærð stærð): ~49.000 m²
 þar af B.M.Vallá: ~ 44.600 m²
 Opið svæði innan skipulagsmarka: ~6.800 m²



Skýringarmynd 1:2000 @ a4

[Handwritten signature]

MINNISBLAÐ

Dags.: 17. febrúar 2022
Efni: Brottflutningur starfsemi af Bíldshöfða 7 / Breiðhöfða 3
Til: Reykjavíkurborgar
Frá: BM Vallá ehf.

Viðræður hafa staðið við Reykjavíkurborg undangengin tvö ár um framlengingu lóðarleigusamninga félagsins við Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 og úthlutun nýrrar lóðar fyrir starfsemi BM Vallá ehf. við Esjumela eða á Álfsnesi. Í tengslum við þær viðræður hefur Reykjavíkurborg óskað eftir áætlun um brottflutning félagsins af núverandi starfsstöð, að því gefnu að samkomulag náist um framlengingu lóðarleigusamninga og úthlutun nýrrar lóðar. Meðfylgjandi minnisblað hefur að geyma fyrstu drög að slíkri áætlun. Rétt er að setja fyrirvara við tímasetningar í ljósi þess að ekki liggur fyrir hvaða lóð félagið mun fá úthlutað, hver staða á skipulagsvinnu vegna nýrrar lóða er né hversu langan tíma mun taka að ljúka slíkri vinnu. Þetta minnisblað um brottflutning starfsemi af Bíldshöfða 7 / Breiðhöfða 3 ber að skoða í því ljósi.

Almennt gildir um flutninga allra rekstrareininga félagsins að byggja þarf nýja aðstöðu frá grunni áður en flutningur á sér stað. Ekki er um að ræða tilflutning á neinum fastafjármunum öðrum en lausum búnaði og tækjum á hjólum. Öll verksmiðjuframleiðsla felur því í sér nýfjárfestingu í húsnæði og framleiðslubúnaði. Starfsemi á núverandi starfslóð þarf því að vera óröskuð uns ný verksmiðja hefur verið byggð og henni tryggð nauðsynleg starfsleyfi.

Upphaf flutninga:

Með hliðsjón af reynslu félagsins við endurstaðsetningu Björgunar ehf. er gert ráð fyrir að 2-3 ár muni taka að ljúka skipulagsvinnu og endanlegri úthlutun lóðar. Jarðvinna og vinna við vegtengingu lóðar gæti því hafist í fyrsta lagi 2024 og vinna við endurstaðsetningu fyrstu rekstrareininga gæti hafist í kjölfarið. Ráðgert að fyrstu rekstrareiningar flytjist á nýja lóð í fyrsta lagi árið 2025 en í síðasta lagi á fyrstu mánuðum ársins 2028. Í minnisblaði þessu er miðað við að fyrst rekstrareiningar flytjist árið 2025 en dragist það, breytast neðangreindar dagsetningar að breyttu breytanda.

2025-2027: Hellu- og múrverksmiðja

Gert er ráð fyrir að byrjað verði á endurstaðsetningu hellu- og múrframleiðslu í fyrsta lagi á árinu 2025. Nýjar verksmiðjur ættu að vera tilbúnar á 12-18 mánuðum. Byggja þarf nýtt framleiðsluhúsnæði og starfsmannaaðstöðu auk þess sem hanna þarf alla aðkomu og uppbyggingu svæðisins í heild. Fyrsti áfangi felur í sér byggingu u.þ.b. 6000 fermetra í byggingum auk hráefnalagers og lagersvæðis fyrir framleiðsluvörur.

Gert er ráð fyrir að taka mætti nýjar verksmiðjur í notkun í fyrsta lagi um mitt ár 2026 og árið 2027 gæti (í fyrsta lagi) verið nýtt til frekari þróunar á lóð og aðstöðu á svæðinu.

Þessi starfsemi tekur stærstan hluta núverandi lóðar við Bíldshöfða og Breiðhöfða auk starfsaðstöðu í Norðurhrauni 1.

2027: Skrifstofa og sölustarfsemi auk smáeiningaframleiðslu

Flutningur þessara eininga myndi fylgja fljótlega í kjölfarið á hellu- og múrverksmiðju. Um er að ræða nokkuð minna umfang í byggingum eða 2-3000 fermetra alls.

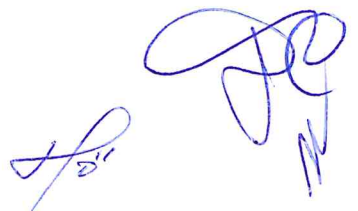
Með flutningi söludeildar er öll starfsemi á Breiðhöfða 3 farin og uppbygging á þeirri lóð gæti hafist af fullum krafti í fyrsta lagi 2027/2028.

2027-2028: Steypustöð og verkstæði

Gert er ráð fyrir að stærstum hluta aðstöðsköpunar og byggingarframkvæmda verði lokið áður en til þessa flutnings kemur. Þó þyrfti að byggja undir verkstæði félagsins en uppsetning steypustöðvar er að stærstum hluta uppsetning á stálvirki. Með flutningi steypustöðvar væri öll starfsemi farin af Bíldshöfða 7.

Uppbygging meðfram Bíldshöfða og niður með Þórðarhöfða gæti hafist síðla árs 2028.

Sem fyrr segir er þessi fyrsta áætlun talsverðri óvissu háð 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. Hins vegar mætti einnig hraða brottflutningi gangi þau áform hraðar en nú er gert ráð fyrir.





Vilyrði til B.M. Vallá ehf. um úthlutun á lóð fyrir starfsemi fyrirtækisins

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, veitir hér með B.M. Vallá ehf., kt. 450510-0680, vilyrði fyrir um 70.000 fermetra lóð, með fyrirvara um gildistöku nýs deiliskipulags sem heimilar starfsemi B.M. Vallá ehf. eins og hún er við undirritun þessa vilyrðis, afmarkar lóðina og heimilar byggingu á um 10.000 fermetra húsnæði, eigi síðar en þann 31. desember 2024, sbr. 9. gr. samkomulags aðila vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 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 í aðalskipulagi, sjá fylgiskjal I. Endanleg stærð lóðar, staðsetning og byggingarréttur verður ákveðin í samþykktu deiliskipulagi.

Forsenda lóðarvilyrðis þessa er að B.M. Vallá ehf. fjarlægi starfsemi fyrirtækisins á lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfða 3, í samræmi við 9. gr. samkomulags aðila vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. sama dag og lóðarvilyrði þetta.

Hægt verður að óska eftir úthlutun lóðarinnar samkvæmt lóðarvilyrði þegar deiliskipulag sem afmarkar lóðina hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

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.

Lóðarvilyrði þetta er veitt án auglýsingar á lóðinni á grundvelli þess að verið er að liðka fyrir uppbyggingu á Ártúnshöfða.

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.

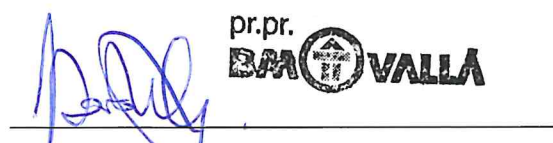
Komi til úthlutunar lóðar á grundvelli vilyrðis þessa skal B-dagur samkvæmt almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum vera 28. febrúar 2028. Ef frestur til brottflutnings samkvæmt 9. gr. samkomulags aðila dags. í dag verður framlengdur, vegna ástæðna sem upptaldar eru í ákvæðinu, skal framlengja B-dag um þann tíma sem nemur slíkri töf.

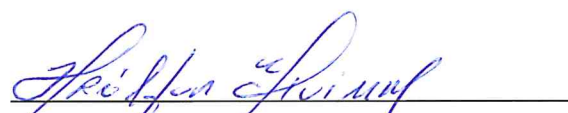
Óski B.M. Vallá ehf. ekki eftir úthlutun lóðarinnar fyrir 31. desember 2026 fellur lóðarvilyrðið úr gildi. Komi til framlengingu á frestum skv. 9. gr. samkomulags aðila, dags. sama dag og

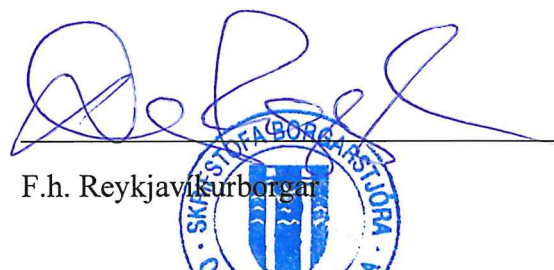
lóðarvilyrði þetta, framlengist frestur B.M. Vallá ehf. til að óska eftir úthlutun lóðarinnar um þann tíma sem nemur slíkri töf.

Óheimilt er að framselja réttindi og skyldur samkvæmt lóðarvilyrði þessu nema með samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 28. mars 2022


F.h. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður


F.h. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður


F.h. Reykjavíkurborgar
Dagur B. Eggertsson, kt. 190672-5739

Vitundarvottar að réttri undirskrift og dagsetningu:


Nafn og kt. 300988-2299

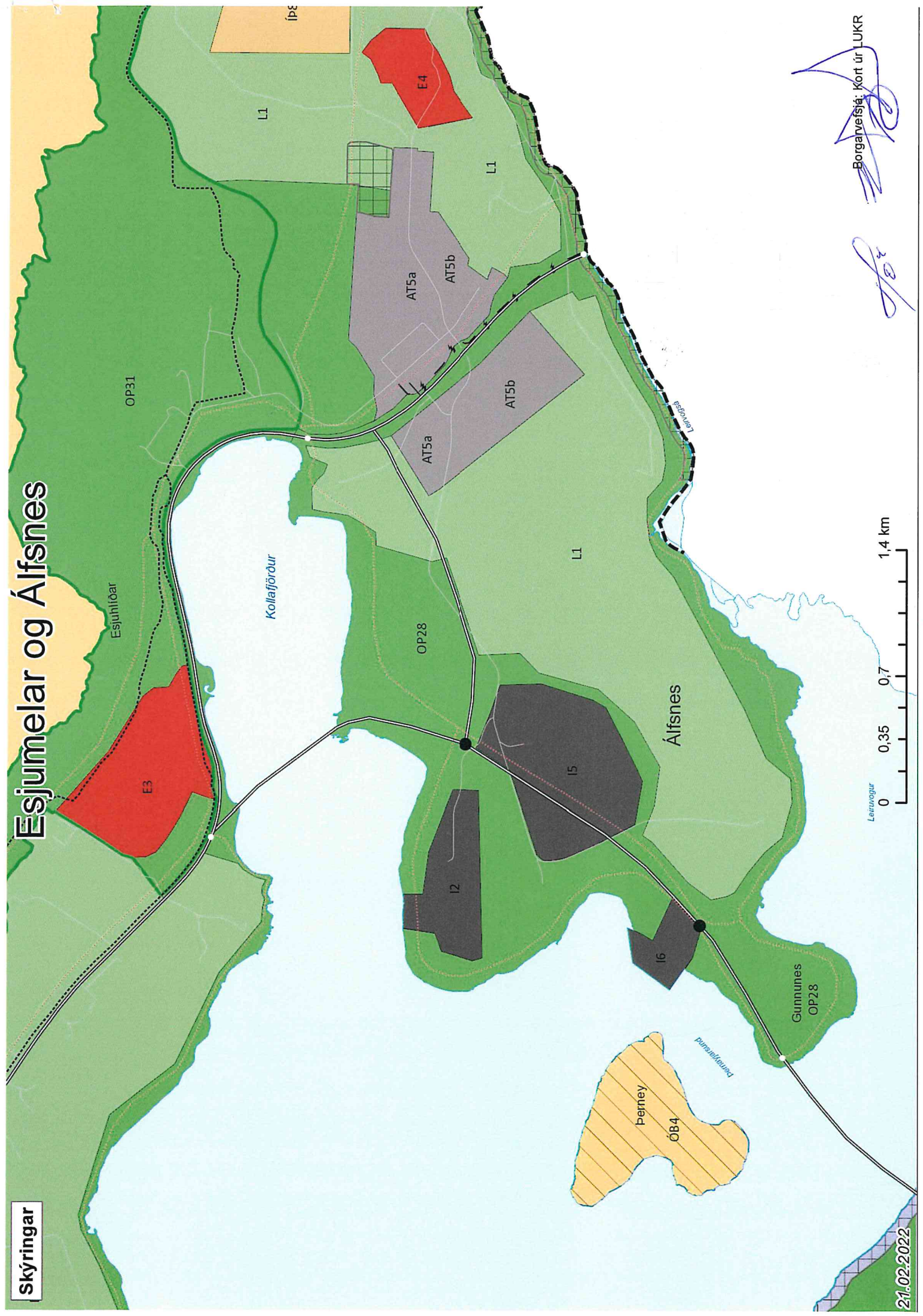

Nafn og kt. 190885-2599

Fylgiskjal:

1. Afmörkun svæðis undir lóð.

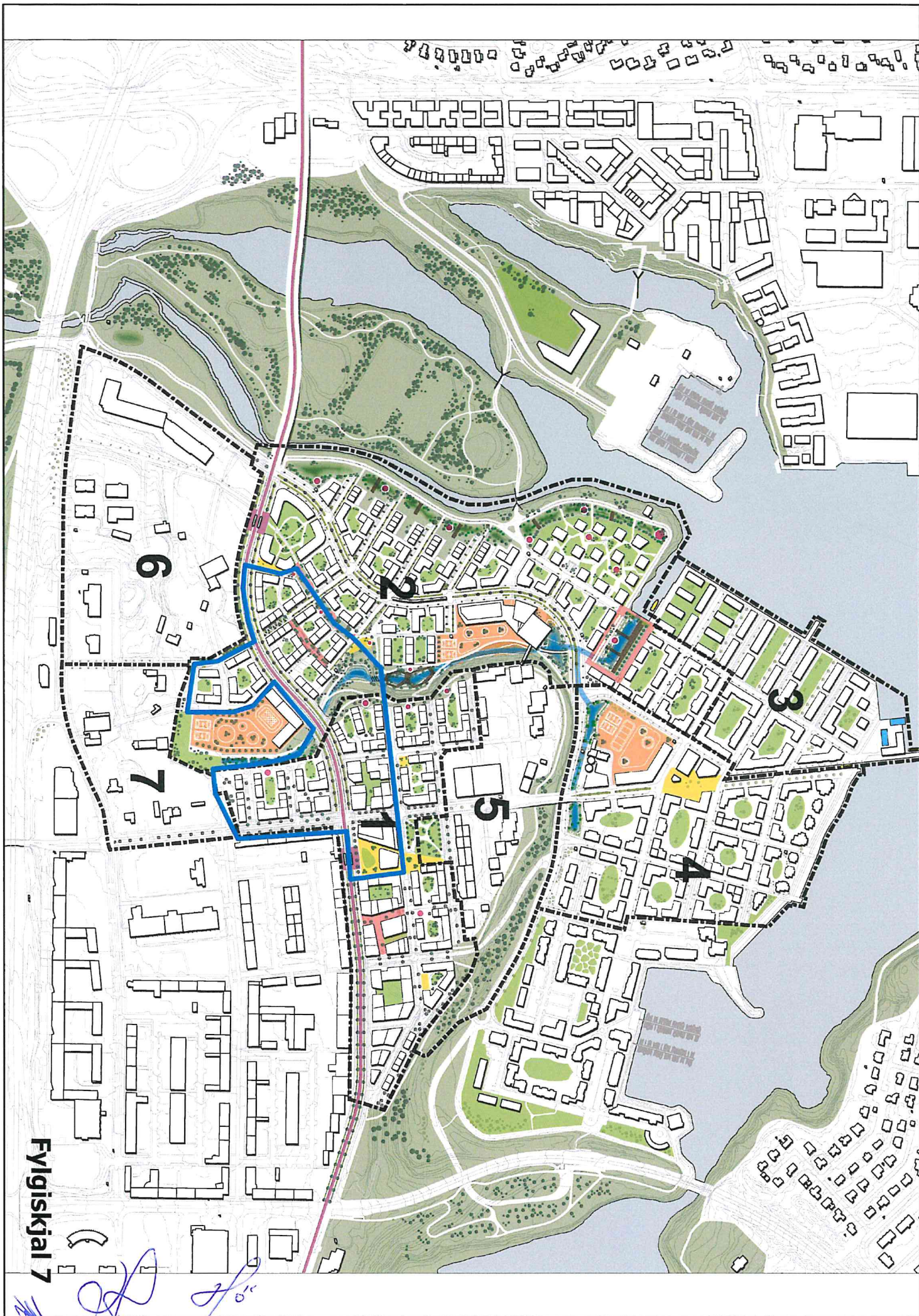
Esjumelar og Álfarnes

Skýringar



Borgarvefsja: Kort úr LUKR

21.02.2022



Fylgiskjal 7

Reykjavíkurborg
b.t. borgarráðs
Ráðhúsinu, Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 27. febrúar 2026

Yfirlýsing vegna yfirtöku kvaða á lóðum að Bíldshöfða 7

B.M. Vallá ehf., kt. 450510-0680, Bíldshöfða 7, 110 Reykjavík („**BMV**“ eða „**seljandi**“) annars vegar og Reir ehf., kt. 550305-0380, Dugguvogi 46, 104 Reykjavík („**kaupandi**“) hins vegar gerðu með sér kaupsamning, dags. 31. desember 2025, um kaup á tveimur lóðum innan áfanga 3 að Bíldshöfða 7, og kaupréttarsamning, dags. 14. janúar 2026, um kauprétt að þremur lóðum, þ.e. lóð B innan áfanga 1 sem og lóð 2a (vestur) og lóð 2b (austur) innan áfanga 2, sjá fylgiskjal 1, („**samningarnir**“).

BMV er eigandi fasteignarinnar að Bíldshöfða 7 (F204-2927 og L110564) („**fasteignin**“) en hinar seldu lóðir eru innan fasteignarinnar.

Með samkomulagi BMV við Reykjavíkurborg, dags. 28. mars 2022 („**samkomulagið**“), voru gerðar tilteknar breytingar á skilmálum lóðarleigusamninga fasteignarinnar sem meðal annars fólu í sér tilteknar kvaðir yrðu bundnar við hana og nýtingu hennar, ásamt því hvernig aðilar samkomulagsins skyldu vinna saman að gerð deiliskipulags og uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis á fasteigninni.

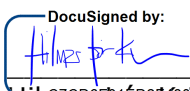
Í grein 10.1(b) samkomulagsins er kveðið á um bann við sölu og framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðunum þangað til greiðsla samkvæmt 4.gr. samkomulagsins, sbr. grein 10(a), hefur verið innt af hendi nema með samþykki borgarráðs sem mun samþykkja ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðunum eru.

Samhliða undirritun samkomulagsins var annars vegar gefin út yfirlýsing, dags. 28. mars 2022 („**yfirlýsingin**“), sem þinglýst var í veðbókarvottorð fasteignarinnar. Hins vegar var gerð breyting á lóðarleigusamningi fyrir Breiðhöfða 3 með vikauka, dags. 28. mars 2022 („**viðaukinn**“), sem jafnframt var þinglýst í veðbókarvottorð þeirrar fasteignar. Bæði í yfirlýsingunni og viðaukanum er mælt fyrir um sömu kvöð og í samkomulaginu.

Viðskiptin milli seljanda og kaupanda eru háð tilteknum skilyrðum, m.a. að aðilarnir afli samþykkis borgarráðs Reykjavíkurborgar fyrir framsali tveggja lóða innan áfanga 3, lóðar B innan áfanga 1 sem og lóðar 2a (vestur) og 2b (austur) innan áfanga 2. Þannig að kaupanda verði heimilað að taka yfir allar skuldbindingar og kvaðir sem hvíla á þessum lóðum og leiddar verða af samkomulaginu og eftir atvikum öðrum þinglýstum kvöðum sem hvíla á lóðunum.

Kaupandi hefur kynnt sér lóðarleigusamninga og aðrar skuldbindingar sem hvíla á þessum lóðum gagnvart Reykjavíkurborg (þ.m.t. samkomulagið, yfirlýsinguna og viðaukann) og staðfestir hér með að taka yfir þær kvaðir sem á þessum lóðum eru samkvæmt samningunum.

F.h. Reir ehf.

DocuSigned by:

Hilma Þór Kristinsson