



Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur

***Skil starfshóps um skipulag lóða fyrir hraðhleðslustöðvar***

Þann 23. mars 2022 skipaði sviðsstjóri umhverfis- og skipulagssvið starfshóp um skipulag lóða fyrir hraðhleðslustöðvar.

Meðfylgjandi er skilagrein hópsins en hópnun var ætlað að skila niðurstöðu til umhverfis- og skipulagsráðs.

Lagt er til að umhverfis- og skipulagsráð samþykki fyrirkomulagi útboðs, reksturs og leigusamnings eins og líst er í meðfylgjandi skilagrein og fylgigögnum.

Virðingarfyllst, f.h. starfshóps  
Guðmundur B. Friðriksson  
*skrifstofustjóri skrifstofu umhverfisgæða*

Meðfylgjandi:

Skilagrein starfshóps um skipulag lóða fyrir hraðhleðslustöðvar



Reykjavík, 3. júní 2024

USK22080132

## MINNISBLAÐ

**Viðtakandi:** Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur

**Sendandi:** Starfshópur um skipulag lóða fyrir hraðhleðslustöðvar

### Skilagrein starfshóps um skipulag lóða fyrir hraðhleðslustöðvar

Í mars 2022 skipaði sviðsstjóri umhverfis- og skipulagssviðs starfshóp sem ætlað var að:

- Skipuleggja þrjár lóðir undir hraðhleðslustöðvar.
- Greina hvort og að hversu miklu leyti þurfi að búa lóðirnar innviðum.
- Undirbúa útboð, setja saman útboðsgögn.

Starfshópurinn fundaði reglulega og leitaði upplýsinga og ráðgjafar hjá helstu hagaðilum, m.a. skrifstofu samgangna og borgarhönnunar, skrifstofu borgarstjóra og borgarritara, Veitum, Ísorku, N1, Orkunnar, ON, HS-Orku og Tesla. Skil starfshópsins hafa tafist nokkuð af ýmsum ástæðum, m.a. reyndist erfiðara en ráð var fyrir gert að finna svæði fyrir lóðir og mikil þróun hefur verið á markaði hraðhleðslu fyrir rafbíla undanfarna mánuði eins og lýst verður hér að neðan.

Starfshópnum var ætlað að skila tillögum til umhverfis- og skipulagsráðs. Eftirfarandi er skilagrein hópsins.

#### Þrjár lóðir undir hraðhleðslustöðvar:

Hópnum var ætlað að skipuleggja þrjár lóðir undir hraðhleðslustöðvar. Ein þessara lóða átti að vera í eða nærri miðborginni og þjóna þá helst leigubílum, íbúum og gististöðum sem ekki eiga stæði á lóð. Hinar áttu að vera staðsettar í úthverfum nærri Suðurlands- og Vesturlandsvegi og þjóna þá m.a. þeim sem leið eiga út á land.

Við leit að borgarlandi og lóðum sem hentað gætu og skipuleggja mætti sem lóðir til hraðhleðslu rafbíla var fljótlega ljóst að erfitt gæti reynst að koma fyrir þrem lóðum þar sem aðgengi væri gott og nálægð við háspennustreng svo hægt væri að fæða stöðvarnar nægu afli án mikils tilkostnaðar. Var því ákveðið að skipuleggja eina lóð nærri Suðurlands- og Vesturlandsvegi sem komið gæti í stað tveggja.

Á fundi borgarráðs þann 25. maí 2023 voru tillögur að breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis annars vegar og Skúlagötusvæðis hins vegar, þar sem afmarkaðar voru



Reykjavík



lóðir við Grjótháls og Skúlagötu til reksturs hraðhleðsluþjónustu, samþykktar í auglýsingu. Meðfylgjandi eru deiliskipulagstillögurnar.

Við auglýsingu bárust athugasemdir frá Vatns- og fráveitu Veitna varðandi staðsetningu spennustöðvar við Skúlagötu og legu stæða m.t.t. dælustöðvar og lagna að henni. Reynt var að finna spennustöðinni nýjan stað innan lóðar og endurskipuleggja legu stæða en vegna óvissu með legu og hönnun hjólastígs við Skúlagötu og hönnun biðstöðvar borgarlínu við Kalkofnsveg þarf að biða með endanlega staðsetningu byggingarreits fyrir spennustöð og útboð lóðar við Skúlagötu.

#### Þörf fyrir innviði á lóðum:

Starfshópnum var falið að meta að hversu miklu leiti búa þurfi lóðirnar innviðum fyrir útboð þeirra. Er þá um að ræða lagnir, heimtaug og yfirborðsfrágang. Með að búa lóðirnar innviðum mætti mögulega lækka hleðslukostnað og örva orkuskipti. Einnig mætti stytta leigutíma lóðanna en makaður rafbíla og orkuskipta er í örum vexti og þróun.

Miklar breytingar og vöxtur hefur verið í fjölgun rafbíla, aðila sem veita þjónustu við hleðslu og fjölda hraðhleðslustöðva í Reykjavík á starfstíma starfshópsins. Þegar hópurinn tók til starfa var skortur á hraðhleðslu í Reykjavík. ON rak stakar hraðhleðslustöðvar á örfáum stöðum í samstarfi við Orkuna og við hús Orkuveitunnar. Tesla rak nokkrar hraðhleðslustöðvar á bensínstöð N1 í Fossvogi og við Vatnagarða en þær voru lokaðar öðrum en Tesla eigendum vegna mikillar eftirspurnar og takmarkaðs framboðs á hraðhleðslu. Þá rak Ísorka hraðhleðslustöð á tveim bensínstöðvum Olís. Á undanfögnu ári hefur Orkan slitið samstarfi við ON og sett upp fjölda eigin hraðhleðslustöðva á öllum bensínstöðvum sínum, ON hefur komið upp fjölda hleðslustöðva við starfstöð sína við Bæjarháls og vinnur að hleðslugarði við Perluna. Olís hefur fjölgað hraðhleðslustöðvum í samstarfi við Ísorku og Tesla hefur samið við N1 um uppsetningu á hraðhleðslustöðvum. Þá er HS-Orka í samstarfi við Instavolt og hefur m.a. sett upp 20 hleðslustöðva hraðhleðslugarð í Keflavík. Þrátt fyrir þennan vöxt hafa HS-Orka, Tesla og ON ítrekað leitað til skrifstofu umhverfisgæða og eignaskrifstofu í leit að lóð fyrir hraðhleðslu. Olúfélögin eru vel sett með sínar bensínstöðvalóðir en allir þessir aðilar keppast nú við að koma sér fyrir á heppilegum stöðum til hraðhleðslu á nýjum markaði.

Í kjölfar samtals við framangreinda þjónustuaðila telur starfshópurinn óþarft að búa lóðirnar innviðum. Búnaður þjónustuaðila er misjafn og því ekki skynsamlegt að ganga frá lögnum og yfirborði á lóð. Kostnaður við heimtaug og spennustöð er um 13-19 m.kr. á hvorri lóð háð afköstum. Á fundi borgarstjórnar þann 23. apríl sl. var samþykktur viðauki við fjárfestingaráætlun 2024 þar sem fjárfestingarheimild til hleðslustöðva var færð úr 50 m.kr. í 20 m.kr. Vegna annarra hleðslustöðvaverkefna sem eru í vinnslu er því ekki heimild til fjárfestinga vegna heimtauga fyrir hraðhleðslulóðir. Starfshópurinn leggur til, vegna eftirspurnar eftir lóðum fyrir hraðhleðslu, að lóðin við Grjótháls verði boðin út nú í júní án þess að borgin leggi til heimtaug og spennistöð eða aðra innviði.





Samningstími verði lengri fyrir vikið svo afskrifa megi búnað á samningstíma án verulegrar hækkunar á verði hleðslu til neytenda.

#### Útboðsgögn:

Starfshópnum var ætlað að undirbúa útboð, setja saman útboðsgögn. Meðfylgjandi eru drög að úthlutunar- og útboðsskilmálum. Lagt er til að bjóða út lóðina við Grjótháls í júní 2024 og lóðin við Skúlagötu verði boðin út þegar lega hjólastígs og borgarlínubiðstöðvar liggur fyrir og hægt verður að staðsetja stæði og spennistöð innan lóðarinnar.

Starfshópurinn telur að bjóða eigi út lóðirnar með sem minnstum afskiptum af rekstri hraðhleðslustöðva sem settar verða upp, rekstraraðili meti þörf fyrir fleiri og öflugri stöðvar háð eftirspurn. Þannig næst sem hagkvæmastur rekstur og best verð til notenda en samkeppni virðist vera að aukast á þessum markaði. Dæmi eru um að aðstaða til reksturs hraðhleðslu hafi verið boðin út af sveitarfélagi héraendis með svo miklum kröfum til reksturs og afkasta stöðva að þjónustuaðilar treystu sér ekki til þátttöku í útboði. Einu kröfur sem gerðar eru til reksturs í drögum að útboðsgögnunum, er að hleðslustöðvar verði opnar öllum rafbílaeigendum með svokallað CCS-2 tengi, óháð tegund bíla. Lítil hluti rafbíla er með svokallað Chademo tengi til hraðhleðslu en ekki er gerð krafa um möguleika á hleðslu þeirra bíla þar sem tengið er á útleið hjá framleiðendum rafbíla.

Starfshópurinn leggur til að lóðirnar verði leigðar til 15 ára. Markaður hraðhleðslu er í örri þróun, bílum og þjónustuaðilum fjölgar hratt, rafhlöður bílanna stækka og hleðsluhraði eykst. Í samtölum við þjónustuaðila telja þeir 15 ára samning nauðsynlegt lágmark til að afskrifa búnað og innviði og vera samkeppnisfær um verð. Í ljósi örra breytinga á markaði hraðhleðslu telur starfshópurinn að miða eigi við 15 ár. Að sögn eins þjónustuaðila er afskriftartími hleðslustöðva um 10 ár og kostnaður við 15 stæða hleðslugarð gæti verið 150-170 m.kr.

Virðingarfyllst, f.h. starfshóps,

Guðmundur B. Friðriksson  
skrifstofustjóri skrifstofu umhverfisgæða

#### Meðfylgjandi:

- Deiliskipulagsuppráttur – Hálsahverfi, dags. 15.2.2023.
- Deiliskipulagsuppráttur – Skúlagötusvæði, dags. 15.2.2023.
- Drög að úthlutunar og útboðsskilmálum fyrir sölu byggingarréttar undir hraðhleðslu við Grjótháls í Reykjavík.
- Erindisbréf starfshóps um skipulag lóða fyrir hraðhleðslustöðvar.



## ERINDISBRÉF

### Starfshópur um skipulag lóða fyrir hraðhleðslustöðvar

**Ábyrgðarmaður:** Ólöf Örvarsdóttir, sviðsstjóri

#### Inngangur:

Á fundi borgarráðs þann 6. janúar 2022 var lögð fram tillaga borgarstjóra, dags. 4. janúar 2022, um málsmeðferð fyrir tillögur starfshóps um hröð orkuskipti í Reykjavík. Ein tillagnanna er að:

*Skipulagðar verði þrjár lóðir í borginni sem ætlaðar eru fyrir hraðhleðslustöðvar, 5-10 hraðhleðslustöðvar á hverri lóð, og þær boðnar út. Greint verði hvort og að hversu miklu leyti þurfi að búa lóðirnar innviðum, með stuðningi borgarinnar, áður en þær eru boðnar út svo rekstur hraðhleðslustöðva á þeim verði arðbær. Á lóðunum verði gott aðgengi leigubíla að hraðhleðslu tryggt.*

Var tillögunni vísað til meðferðar umhverfis- og skipulagssviðs.

#### Hlutverk:

Hlutverk hópsins er að skipuleggja þrjár lóðir í borginni undir hraðhleðslustöðvar. Lóðirnar verði boðnar út. Ein þessara lóða verði í eða nærri miðborginni og þjóni þá helst leigubílum, íbúum og gististöðum sem ekki eiga stæði á lóð. Hinar verði staðsettar í úthverfum nærri Suðurlands- eða Vesturlandsvegi og þjóni þá m.a. þeim sem leið eiga út á land.

#### Helstu verkefni/viðfangsefni:

- Skipuleggja þrjár lóðir undir hraðhleðslustöðvar.
- Greina hvort og að hversu miklu leyti þurfi að búa lóðirnar innviðum.
- Undirbúa útboð, setja saman útboðsgögn

#### Starfshópurinn skipa:

Guðmundur B. Friðriksson, formaður, skrifstofu umhverfisgæða

Lilja Grétarsdóttir, skipulagsfulltrúa

Hjalti J. Guðmundsson, skrifstofu reksturs og umhirðu

Ámundi V. Brynjólfsson, skrifstofu framkvæmda og viðhalds

#### Starfsmaður/verkefnisstjóri starfshópsins:

María Níelsdóttir

#### Til ráðgjafar og samstarfs:

Starfshópurinn vinni hagsmunaaðilagreiningu sem síðan verði lögð til grundvallar því samráði og samstarfi sem þarf að hafa vegna vinnu hópsins. Starfshópurinn leiti einnig ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu eftir því sem við á.



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið

**Starfstími:**

Starfshópurinn skili af sér tillögum til skipulags- og samgönguráðs fyrir lok júní 2022.

Reykjavík, 23. mars 2022

Ólöf Örvarsdóttir, sviðsstjóri

Meðfylgjandi:

Samþykkt borgarráðs 4. janúar 2022. Hröð orkuskipti í Reykjavík – Tillögur starfshóps

# **ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR**

**Fyrir sölu byggingarréttar undir hraðhleðslu við  
Grjótháls í Reykjavík**

## Efnisyfirlit

1.	Útboð byggingarréttar .....	3
1.1.	Almenn lýsing á lóð, byggingarrétti og heimilaðri starfsemi .....	3
1.2.	Fyrirvari um gildi tilboðs.....	3
1.3.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð.....	3
2.	Tilboð í byggingarréttinn .....	4
2.1.	Söluverð byggingarréttar .....	4
2.2.	Lagnir og byggingarhæfni lóðar .....	4
3.	Tilboðsgjafar og tilboð.....	4
3.1.	Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð .....	5
3.2.	Skýringar á útboðsgögnum.....	5
3.3.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda ....	5
3.4.	Samþykkt tilboða.....	6
4.	Almenn ákvæði .....	6
4.1.	Samningsgerð .....	6
4.2.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar .....	6
4.3.	Önnur gjöld.....	7
4.4.	Framsál byggingarréttar.....	7
4.5.	Veðheimildir.....	7
4.6.	Lóðarleigusamningar .....	7
5.	Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög.....	8
5.1.	Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim.....	8
5.2.	B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir.....	8



## 1. Útboð byggingarréttar <sup>1</sup>

Reykjavíkurborg leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt fyrir hraðhleðslu á lóðinni við Grjótháls.

### 1.1. Almenn lýsing á lóð, byggingarrétti og heimilaðri starfsemi

Við Grjótháls í Reykjavík er heimilt að útbúa aðstöðu fyrir allt að 15 hraðhleðslustæði, auk tveggja byggingarreita fyrir spennustöðvar, en hámarksbyggingarmagn er 16 m<sup>2</sup> og hámarkshæð er 3 m.

Kvöð er um gróðurbelti til norðurs og austurs, að lágmarki 300 m<sup>2</sup> og áningarstað innan gróðurbeltis, sjá nánari útfærslu í deiliskipulagsskilmálum sem samþykktir voru í B-deild Stjórnartíðinda 12. október 2023.

Frágangur lóðar skal vera snyrtilegur og yfirborð skal vera gagndræpt. Gert er ráð fyrir biðstæðum inn á lóð en að öðru leyti er óheimilt að vera með hefðbundin bílastæði á lóðinni.

Allar merkingar/auglýsingar rekstraraðila skulu vera á hleðslubúnaðinum sjálf og óheimilt er að setja upp auglýsingaskilti eða önnur skilti/merkingar.

Hleðslustæðin skulu opin almenningi óháð tegund bifreiða en þó er ekki gerð krafa um aðra tengimöguleika en CCS-2 tengi.

Hönnun mannvirkja og frágangur lóðar skal fylgja ákvæðum deiliskipulags.

Sjá nánar í greinargerð með deiliskipulagsupprætti á vefslóðinni: <http://utbod.reykjavik.is>

### 1.2. Fyrirvari um gildi tilboðs

Aðeins lögaðilar geta boðið í byggingarréttinn. Óheimilt er að gera fleiri en eitt tilboð í byggingarrétt lóðarinnar. Óheimilt er að gera tilboð í nafni mismunandi lögaðila ef eigandi lögaðilanna er sá sami. Það telst vera sami eigandi ef hann á ráðandi eignarhlut í fleiri en einum lögaðila sem gera tilboð í byggingarrétt lóðarinnar.

Fleiri en einum lögaðila er heimilt að standa sameiginlega að tilboði í byggingarréttinn. Í þeim tilvikum þurfa allir lögaðilar sem standa sameiginlega að tilboði að uppfylla öll skilyrði útboðsins.

### 1.3. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.

---

<sup>1</sup> Útboð merkir í skilmálum þessum þegar Reykjavíkurborg (seljandi) leitar skriflegra, bindandi tilboða í byggingarrétt sem verið er að bjóða út. Tilboðanna er aflað frá fleiri en einum aðila, samkvæmt sömu upplýsingum og innan sama frests. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða eru ófullnægjandi að öðru leyti. Lög um framkvæmd útboða nr. 65/1993 gilda ekki um þessa útboðsskilmála.

- Breyting á deiliskipulagi „Hálsahverfis“ við Grjótháls vegna afmörkun lóðar undir spenn- og hraðhleðslustöðvar sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 12. október 2023.
- Lóðaruppdráttur, dags. 15. maí 2024.
- Hæðarblað, dags. xxxxx 2023.
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.
- Tilboðsblað.

Gögn þessi má nálgast á vefslóðinni <http://utbod.reykjavik.is> . Brýnt er að tilboðsgjafar kynni sér ítarlega efni framangreindra gagna, sem varða byggingarrétt og uppbyggingu á lóðinni. Í undirritun tilboðs felst yfirlýsing um að tilboðsgjafi hafi kynnt sér öll gögn, skilmála og fylgiskjöl sölu byggingarréttarins og er samþykktur þeim.

Fyrirvari: Upplýsingar sem fengnar eru úr greinargerð með deiliskipulagsuppdrætti gilda framar upplýsingum sem hér koma fram, stangist þær á.

## 2. Tilboð í byggingarréttinn

### 2.1. Söluverð byggingarréttar

Leitað er eftir kautilboðum í allan byggingarrétt lóðarinnar í samræmi við útboðsskilmála þessa.

Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjöld<sup>2</sup> sem ákvarðast í samræmi við flatamál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á lóðinni samkvæmt deiliskipulagi. Þá þarf lóðarhafi að greiða önnur gjöld, s.s. lögbundin gjöld, sbr. grein 4.3.

Gjalddagi byggingarréttarins og gatnagerðargjalda er 45 dögum eftir staðfestingu borgaráðs á úthlutun lóðarinnar.

### 2.2. Lagnir og byggingarhæfni lóðar

Lóðin verður afhent í núverandi ástandi. Lóðin er án heimtaugar og ber lóðarhafa að afla og greiða fyrir heimtaug. Komi til þess að flytja þurfi jarðstrengi eða lagnir, sem liggja um lóðina, skal lóðarhafi greiða allan kostnað sem af því hlýst. Í borgarvefsjá kemur fram staðsetning lagna og strengja á lóðunum og í næsta nágrenni. Borgarvefsjána er að finna á vef Reykjavíkurborgar <http://reykjavik.is/thjonusta/borgarvefsja>.

## 3. Tilboðsgjafar og tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns lóðarinnar samkvæmt samþykktu deiliskipulagi og vera án fyrirvara. Tilboð sem víkja frá því teljast ógild. Einungis lögaðilar geta gert tilboð í

<sup>2</sup> Gatnagerðargjald pr. brúttó fermetra í atvinnuhúsnaði miðað við byggingarvísitölu júnímánaðar 2024 er 28.208 kr. pr. m<sup>2</sup>.

byggingarréttinn. Geta þeir verið fleiri en einn og bera þeir þá sameiginlega ábyrgð á tilboði sínu.

### 3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

Útboðsgögn verða aðgengileg á útboðsvef Reykjavíkurborgar frá kl. 12:00, xxxxdaginn xx. júní 2024, á vefslóðinni: <http://utbod.reykjavik.is>. Nýskráning fyrirtækja hefst með því að smella á “Nýskráning“.

**Undirrituðum tilboðum skal skila með rafrænum hætti á framangreindan útboðsvef Reykjavíkurborgar eigi síðar en kl. 12:00 þann xx. xxxxx 2024.**

Gæta skal þess að tilboð lögaðila séu staðfest af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda félagið.

Niðurstaða útboðs er birt á vef Reykjavíkurborgar [Lóðir og lóðarleigusamningar | Reykjavik](#).

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu í tvo mánuði frá þeim degi sem tilboð eru opnuð.

### 3.2. Skýringar á útboðsgögnum

Tilboðsgjafi getur óskað eftir nánari upplýsingum eða skýringum á útboðsgögnum verði hann var við ósamræmi í gögnum sem haft getur áhrif á tilboðsfjárhæð. Tilboðsgjafi skal þá senda skriflega fyrirspurn í gegnum útboðsvef Reykjavíkurborgar eigi síðar en kl. 12:00 þann x. xxxx 2024.

Vakin er athygli á að allar fyrirspurnir verður að senda gegnum útboðsvef Reykjavíkurborgar. Fyrirspurnum sem berast með öðrum hætti verður ekki svarað.

Fyrirspurnir og svör við þeim verða sett á vefsíðuna [Lóðir | Reykjavik](#) í síðasta lagi 2 virkum dögum fyrir lok tilboðsfrests. Allar fyrirspurnir og svör Reykjavíkurborgar verða hluti af útboðsgögnum.

### 3.3. Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda

Innan 15 virkra daga frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi skal skila til skrifstofu borgarstjóra og borgarritara í Ráðhúsi Reykjavíkur eftirfarandi gögnum varðandi fjárhagsstöðu tilboðsgjafa, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda. Skili tilboðsgjafi ekki eftirtöldum gögnum innan tímafrests fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

**Lögaðilar** skulu leggja fram eftirtalin gögn:

1. Yfirlýsing banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda, gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti.
2. Ársreikning síðasta árs eða ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs. Reikningarnir skulu áritaðir af löggiltum endurskoðanda og skulu sýna jákvæða eiginfjárstöðu.
3. Yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að tilboðsgjafi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.

4. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, þ.e. skatta (þ.m.t. VSK), útsvar eða fasteignagjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en 75.000 kr.

Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni tilboðsgjafa, ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi.

### **3.4. Samþykkt tilboða**

Berist fullnægjandi upplýsingar samkvæmt grein 3.3 innan tilskilins tíma, er tilboðið lagt fyrir borgarráð sem samþykkir tilboðið eða eftir atvikum hafnar framkomnum tilboðum.

Hæsta gilda tilboð verður lagt fyrir borgarráð til afgreiðslu. Verði tvö eða fleiri gild tilboð jafn há, ræður hlutkesti.

Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum ef tilboðsgjafi er ekki í skilum með opinber gjöld eða í vanskilum við Reykjavíkurborg. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða teljast ófullnægjandi að öðru leyti.

## **4. Almenn ákvæði**

Skilmálar og gildandi deiliskipulag er kynnt á vefslóðinni: <http://utbod.reykjaivk.is>

Ákvæði lóða- og framkvæmdaskilmála Reykjavíkurborgar víkja fyrir ákvæðum útboðsskilmála þessara að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg.

### **4.1. Samningsgerð**

Ef tilboðsgjafi fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingaréttinum og byggingarframkvæmdum fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

Þegar borgarráð hefur samþykkt tilboð tilboðsgjafa með úthlutunarbréfi borgarráðs telst kominn á bindandi kaupsamningur. Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina sem í hlut á, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/tilboðsgjafa og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.

Skilatími kauptilboða og opnunartími þeirra verður auglýstur í dagblöðum, sjá hér einnig grein 3.1. Upplýsingar þessar verða einnig að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar: [Lóðarleigusamningar | Reykjavík](#).

### **4.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar**

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð, og/eða að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt á grundvelli útboðsverðs, eða með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð

byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur eru uppi um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.

Ákvæðið felur ekki í sér vilyrði fyrir breytingum á deiliskipulagi. Verði samþykkt meira byggingarmagn á lóðinni, en tilgreint er í skilmálum þessum, skal jafnframt greiða viðbótargatnagerðargjald, þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar og áður en byggingarleyfi er gefið út. Viðbótargatnagerðargjald vegna flatarmáls húss umfram viðmiðunarstærð tilboðs skal vera samkvæmt samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg á hverjum tíma.

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðar á hann hvorki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins né gatnagerðargjalds.

### 4.3. Önnur gjöld

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald<sup>3</sup> og önnur slík gjöld skulu greiðast af lóðarhafa, eftir því sem við á, í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni, sjá <https://reykjavik.is/gjaldskrar/byggingarfulltrua> og V. kafla skipulagslaga nr. 123/2010.

Fasteignagjöld greiðast við útgáfu lóðarleigusamnings en reiknast frá úthlutun lóðar.

Tengigjald fráveitu og önnur heimlagnagjöld Veitna er að finna á heimasíðu fyrirtækisins (tengigjöld hitaveitu og rafmagns, sjá [www.veitur.is/verdskrar](http://www.veitur.is/verdskrar)).

### 4.4. Framsal byggingarréttar

Kaupanda byggingarréttar er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóð þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn, sjá annars gr. 4.5.

Sérstök athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg er ekki skuldbundin til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð byggingarréttar, þ.m.t. gatnagerðargjald og önnur gjöld, þótt lóðarhafi hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóð sinni, sbr. einnig lokamálslið greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013.

### 4.5. Veðheimildir

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóð er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðar hafi verið greidd, eða að gefið verði út skilyrt veðleyfi til banka um greiðslu gjaldanna, sem ekki er bundið öðrum skilyrðum en því, að heimiluð verði veðsetning byggingarréttarinnar á lóð. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarinnar fram að því tímamarki að lóð er ógreidd. Beiðni um veðleyfi skal beint til **skrifstofu borgarstjóra og borgarritara**, Ráðhúsi Reykjavíkur.

### 4.6. Lóðarleigusamningar

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar, þ.m.t. gatnagerðargjöld, fasteignagjöld og önnur sambærileg gjöld, hafa verið greidd. Lóðarleigusamningur verður til 15 ára.

<sup>3</sup> [https://reykjavik.is/sites/default/files/b\\_nr\\_440\\_2016.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf)

Þegar kaupverð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til **skrifstofu borgarstjóra og borgarritara**, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá lóðarleigusamning. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamninga.

Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við lóðarhafa sem fær úthlutað lóðinni og er því óheimilt að ráðstafa lóðinni með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Reykjavíkurborgar fyrir en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

Byggingarleyfi verður ekki útgefið, nema öll gjöld vegna húsbyggingarinnar hafa verið greidd í samræmi við útboðslýsingu þessa.

## **5. Tímastær, vanefndir, riftun og viðurlög**

### **5.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim**

Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins innan fresta skv. grein 2.1., fellur úthlutun niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni.

### **5.2. B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir**

Upphaf framkvæmdafresta miðast við byrjunardag tímastær (nefnt B-dagur í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013). Byrjunardagur tímastær er við úthlutun lóða.

Eftirfarandi framkvæmdafrestir gilda:

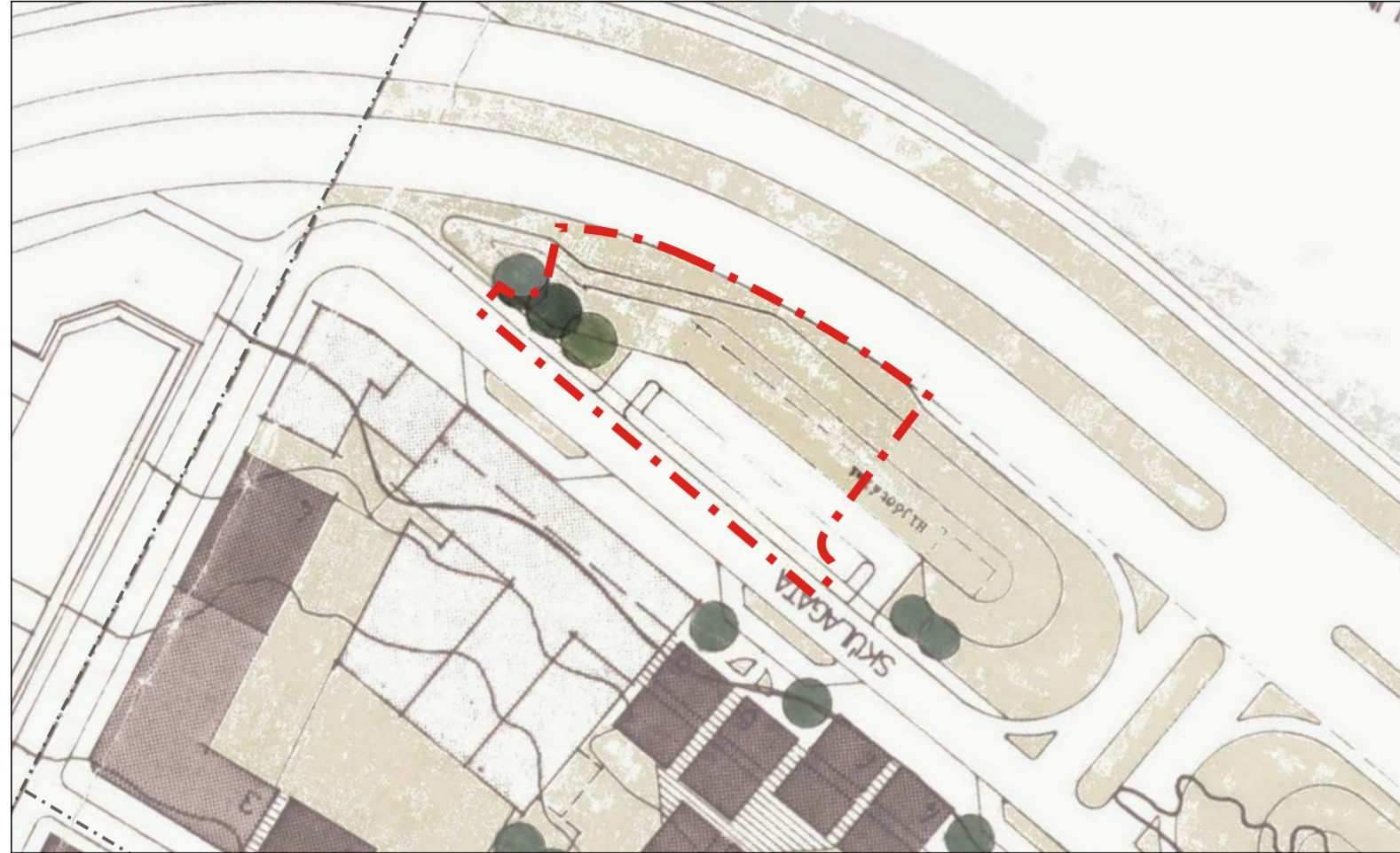
1. Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík til samþykktar eigi síðar en 2 árum eftir B-dag.
2. Eigi síðar en 3 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fókelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
3. Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar og lóðar að utan í samræmi við samþykka aðal- og séruppdrætti.

Virði lóðarhafi ekki þessi ákvæði um tímastær um upphaf framkvæmda getur Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðaúthlutunina enda hafi lóðarleigusamningur ekki verið gefinn út. Fer þá um endurgreiðslu eins og segir í 3. og 4. mgr. greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafrestir og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Húsnaðis- og mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og 2. og 3. mgr. í grein 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafrestir til kostnaðar fyrir Reykjavíkurborg vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins eða vanefnda lóðarhafa, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma.

# BREYTING Á DEILISKIPULAGI "SKÚLAGÖTUSVÆÐI" VIÐ SKÚLAGÖTU VEGNA AFMÖRKUN LÓÐAR UNDIR SPENNI- OG HRAÐHLEÐSLUSTÖÐVAR



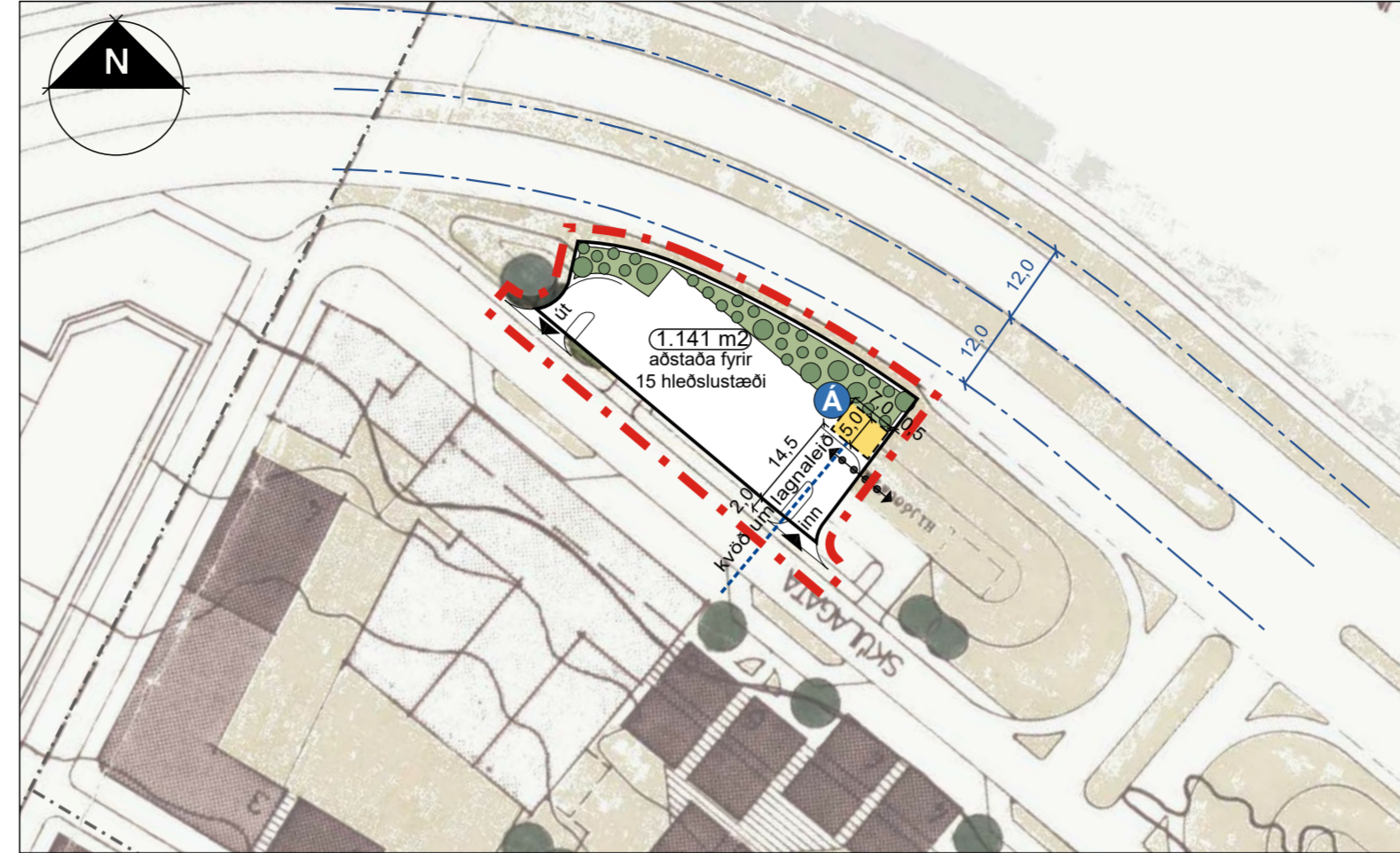
Hluti gildandi deiliskipulags Skúlagötusvæðis, samþykkt 13.05.1986, mkv: 1:1000

Í gildi er heildarskipulag Skúlagötusvæðisins samþykkt 13. maí 1986 með síðari breytingum.

Síðan þá hefur verið stofnuð lóð, Skúlagata 3 undir dælustöð sem er hægra megin við skipulagsmörk þessarar deiliskipulagsbreytingar.

Sjá nánar skýringarmynd hér fyrir neðan.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er svæðið á miðsvæði M1b.



Deiliskipulagstillaga, mkv: 1:1000

## Greinargerð:

Í gildi er heildarskipulag Skúlagötusvæðisins samþykkt 13. maí 1986 með síðari breytingum.

Síðan þá hefur verið stofnuð lóð, Skúlagata 3 undir dælustöð sem er hægra megin við skipulagsmörk þessarar deiliskipulagsbreytingar.

## Lýsing á breytingunni:

Breytingin felst í því að afmörkuð er ný lóð þar sem heimilt verður að reka hraðhleðsluþjónustu fyrir bíla, skilgreindur er byggingarreitir fyrir spennistöðvar ásamt inn og útkeyslum. Hámarksfjöldi hleðslustæða er 15 stæði.

## Almennir skilmálar:

Aðstaða á lóðinni skal ekki vera varanleg, ekki er gert ráð fyrir byggingum á lóðinni öðrum en þeim sem tengjast búnaði Veitna eða hleðslubúnaði. Óheimilt er að setja upp hefðbundin bílastæði.

## Lóð og lóðfrágangur:

- Frágangur lóðar skal vera snyrtilegur og yfirborð skal vera gegndræpt eins og kostur er.
- Aðkomuleiðir inn á lóð verður óbreytt, miðað við núverandi legu sbr. upprátt.
- Gera skal ráð fyrir biðstæðum inn á lóð sem rekstraraðali útfærir.
- Gerð er krafa um gróðurbelti og áningarstað til norðausturs.
- Við áningarstað skal rekstraraðili koma fyrir bekkjum og borðum, einnig er heimilt að koma fyrir sjálfslum og minniháttar skjólveggjum, útfærsla á upprætti er ekki bindandi.

## Mannvirki:

- Góð lýsing þarf að vera á lóðinni, sér í lagi við hleðslustöðvar og við áningarstað.
- Allar merkingar/auglýsingar rekstraraðili skulu vera á hleðslubúnaðinum sjálfum, ekki er heimilt að setja upp auglýsingaskilti eða önnur skilti/merkingar.
- Gerð er krafa að spennistöðvar verði í jarðlittum svo þær falli vel inn í gróðurbelti.

Gera þarf mæli- og hæðarblað vegna þessarar deiliskipulagsbreytingar.

## Sérskilmálar:

- Gerð er ný lóð 1.141 m<sup>2</sup> að stærð við hlið Skúlagötu 3, nákvæm stærð ákvarðast af mæliblaði.
- Skilgreindur er byggingarreitir fyrir allt að 2 spennistöðvar, staðsettar hlið við hlið. Hámarks heimilt byggingarmagn er 16 m<sup>2</sup>, hámarks hæð er 3 m.
- Kvöð er um gróðurbelti til norðausturs, að lágmarki 200 m<sup>2</sup>.
- Kvöð er um áningarstað innan gróðurbeltis.
- Kvöð er um 2-2,5 MW rafmagnsstreng fyrir hleðslustæði.

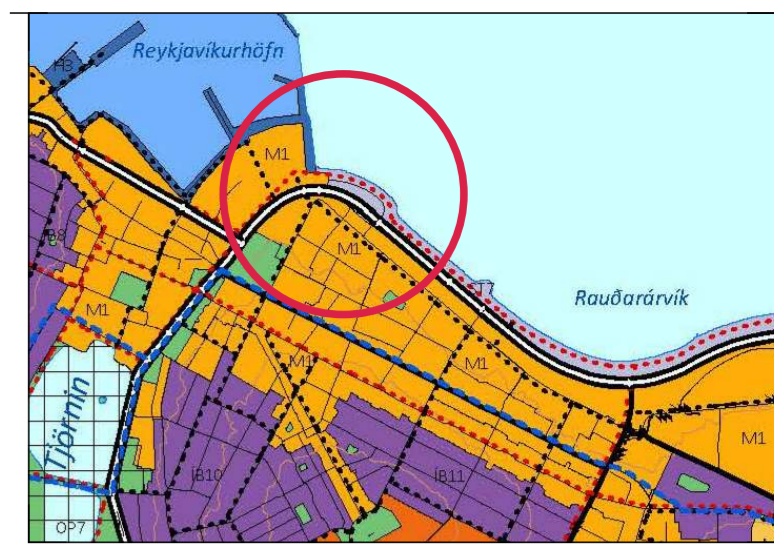
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar Skúlagötusvæði.



Skýringarmynd, núverandi ástand, mkv. 1:1000



Skýringarmynd, möguleg útfærsla, mkv. 1:1000



Hluti Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

## SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Nýbyggingar
- Endurbýggingarréttur
- Óbreytt
- Göstur
- Gangstígar
- Sjór
- Opin svæði
- Núverandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Byggingarreitir spennistöva
- Hleðslustöðvar, leiðbeinandi
- Áningarstaður, útfærsla/staðsetning ekki bindandi
- Gróður kvöð, útfærsla/staðsetning ekki bindandi
- Kvöð um aksturs aðkomu inn á lóð
- Göngustígur, möguleg útfærsla
- Spennistöðvar
- Lagnaleið, háspennustrengur
- Mörk veghelgunar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann 20 og í þann 20.

Tillagan var auglýst frá 20 með athugasemdafresti til 20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

## Deiliskipulagstillaga Skúlagötusvæði

afmörkun lóðar undir spennistöðvar og hraðhleðslustöðvar  
Deiliskipulagsuppráttur

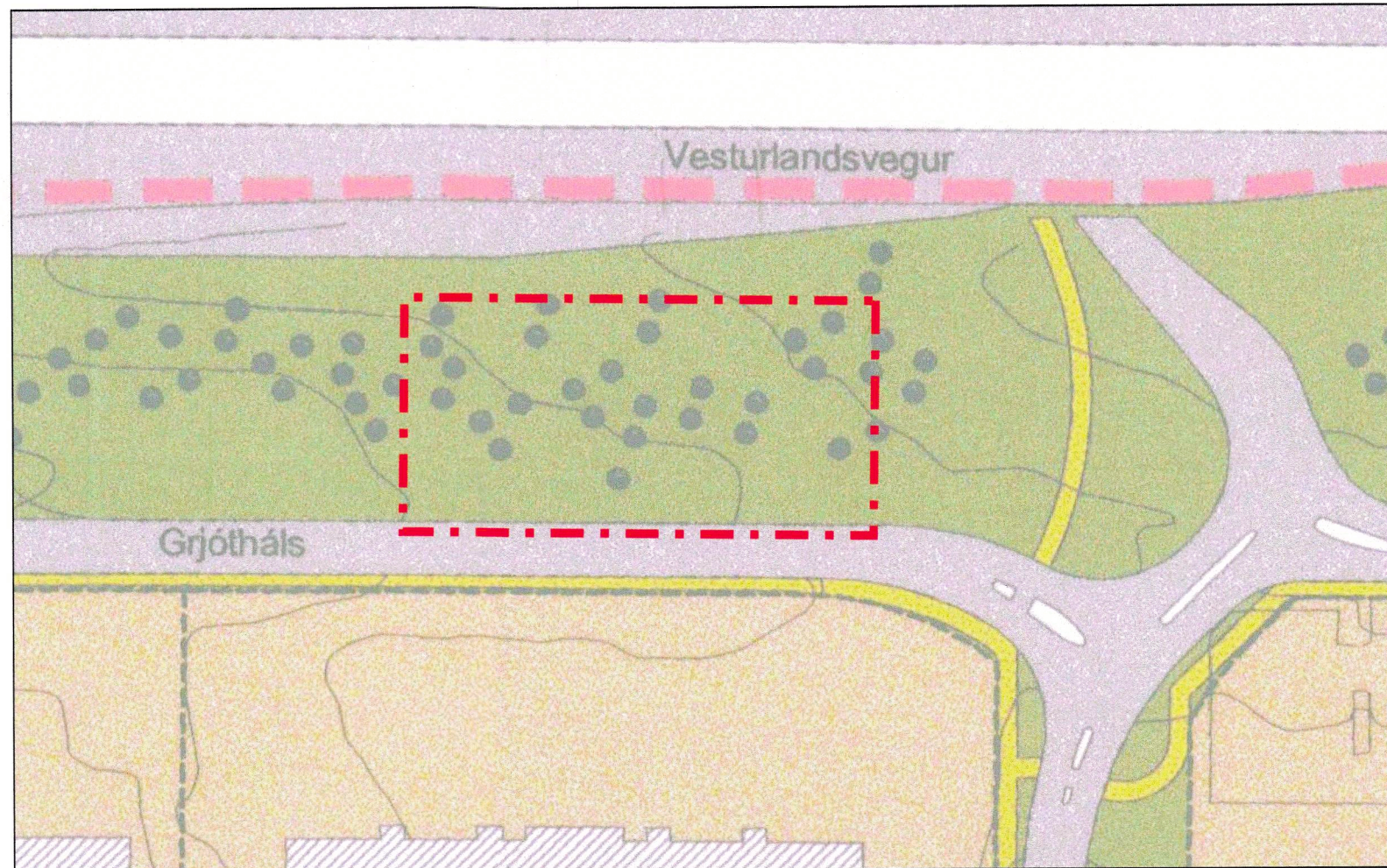
Sveitarfélag: Reykjavík  
Áfangi: Deiliskipulag  
Mælikvarði: 1:1000\_A2  
Verknúmer: 23-005  
Dagsetning: 15.02.2023  
Útgáfa:  
Teikning: 1 af 1

Skipulagshöfundar:

**ARKÍS**  
arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is

# BREYTING Á DEILISKIPULAGI "HÁLSAHVERFIS" VIÐ GRJÓTHÁLS VEGNA AFMÖRKUN LÓÐAR UNDIR SPENNI- OG HRAÐHLEDSLUSTÖÐVAR



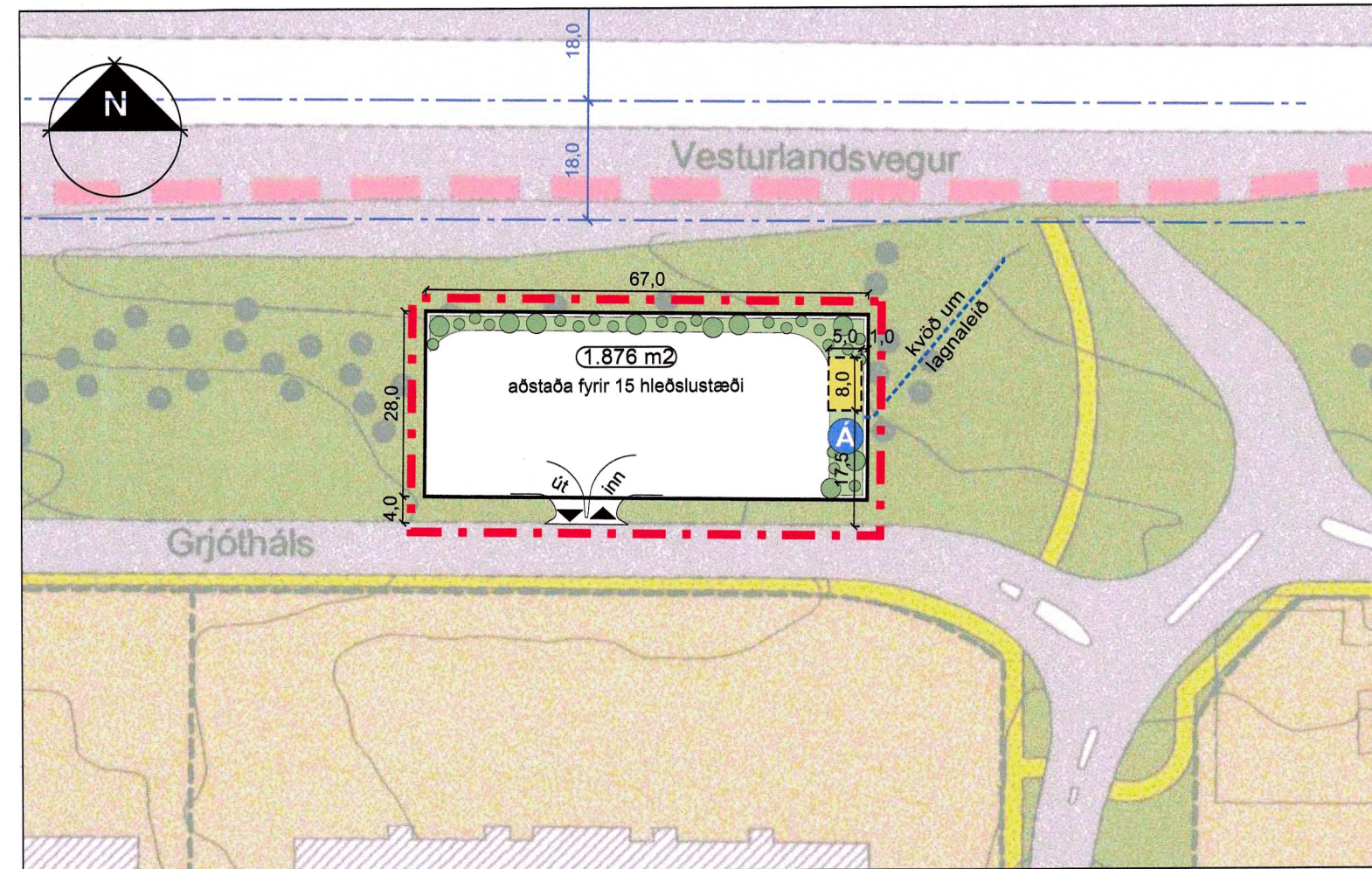
Hluti gildandi deiliskipulags Hálsahverfis, samþykkt 26.09.2000, mkv: 1:1000

Í gildi er heildardeiliskipulag Hálsahverfis samþykkt í borgarráði 26.09.2000 með síðari breytingum.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er svæðið á athafnasvæði, AT2 Hálsar. Í gildandi deiliskipulagi var gert ráð fyrir því að þetta svæði meðfram Vesturlandsvegi yrði óbyggt, aðeins gras og gróður. Síðan þá hefur verið veitt heimild til að gera tímabundið bílastæði á því svæði sem deiliskipulagsbreytingin tekur til. Sjá nánar skýringarmynd hér fyrir neðan.



Skýringarmynd, núverandi ástand, mkv. 1:1000



Deiliskipulagstillaga, mkv: 1:1000

## Greinargerð:

Í gildi er heildardeiliskipulag Hálsahverfis samþykkt í borgarráði 26.09.2000 með síðari breytingum.

Í gildandi deiliskipulagi var gert ráð fyrir því að þetta svæði meðfram Vesturlandsvegnum yrði óbyggt, aðeins gras og gróður. Síðan þá hefur verið veitt heimild til að gera tímabundið bílastæði á því svæði sem deiliskipulagsbreytingin tekur til.

## Lýsing á breytingunni:

Breytingin felst í því að afmörkuð er ný lóð þar sem heimilt verður að reka hraðhleðsluþjónustu fyrir bíla, skilgreindur er byggingarreitir fyrir spennistöðvar ásamt inn og útkeyrslum. Hámarksfjöldi hleðslustæða er 15 stæði.

## Almennir skilmálar:

Aðstaða á lóðinni skal ekki vera varanleg, ekki er gert ráð fyrir byggingum á lóðinni öðrum en þeim sem tengjast búnaði Veitna eða hleðslubúnaði.

Óheimilt er að setja upp hefðbundin bílastæði.

## Lóð og lóðafrágangur:

- Frágangur lóðar skal vera snyrtilegur og yfirborð skal vera gegndræpt eins og kostur er.

- Aðkomuleiðir inn á lóð er sýndur á uppdrætti.

- Gera skal ráð fyrir bílastæðum inn á lóð sem rekstraraðali útfærir.

- Gerð er krafa um gróðurbelti til norðurs og austurs.

- Við áningarstað skal rekstraraðili koma fyrir bekkjum og borðum, einnig er heimilt að koma fyrir sjálfstólum og minniháttar skjólveggjum, útfærsla á uppdrætti er ekki bindandi.

## Mannvirki:

- Góð lýsing þarf að vera á lóðinni, sér í lagi við hleðslustöðvar og við áningarstað.

- Allar merkingar/auglýsingar rekstraraðila skulu vera á hleðslubúnaðinum sjálfum, ekki er heimilt að setja upp auglýsingakilti eða önnur skilti/merkingar.

- Gerð er krafa að spennistöðvar verði í jarðlitum svo þær falli vel inn í gróðurbelti.

Gera þarf mæli- og hæðarblað vegna þessara deiliskipulagsbreytingar.

## Sérskilmálar:

- Gerð er ný lóð 1.876 m² afmörkuð á mót Grjóthálsi 1-3, nákvæm stærð ákvarðast af mæliblaði.

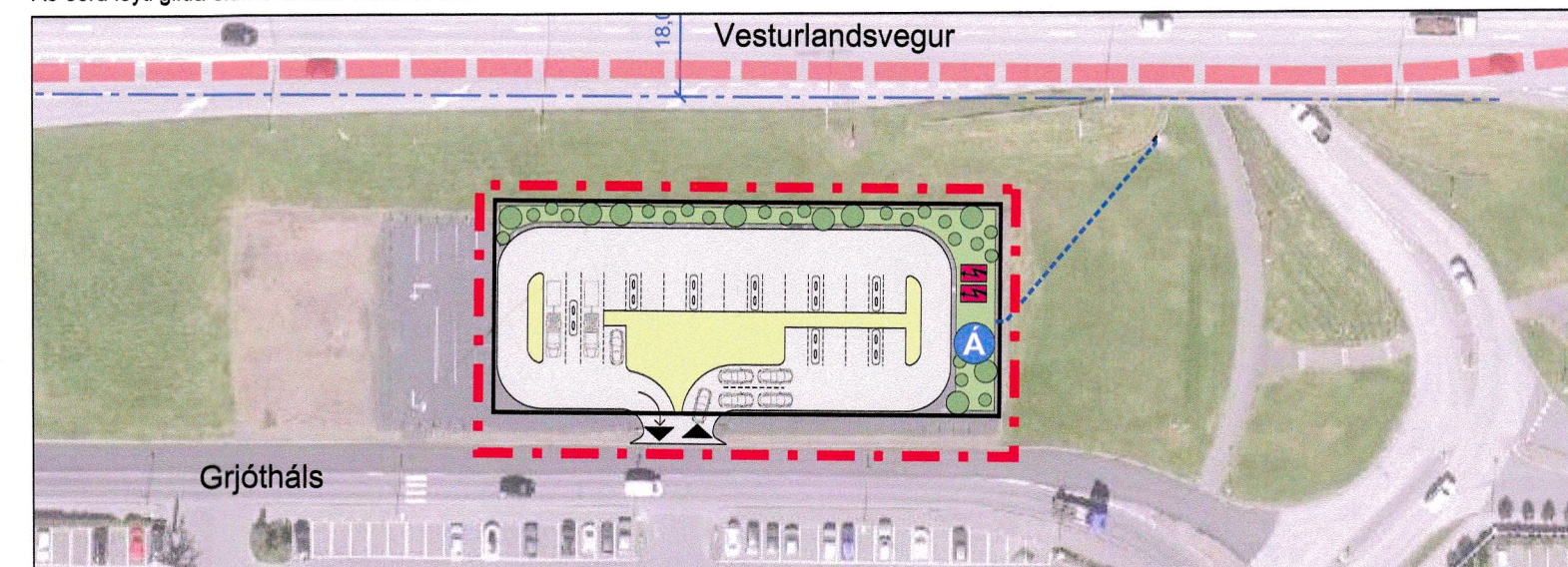
- Skilgreindur er byggingarreitir fyrir allt að 2 spennistöðvar, staðsettar hlið við hlið. Hámarks heimilt byggingamagn er 16 m³, hámarks hæð er 3 m.

- Kvöð er um gróðurbelti til norðurs og austurs, að lágmarki 300 m².

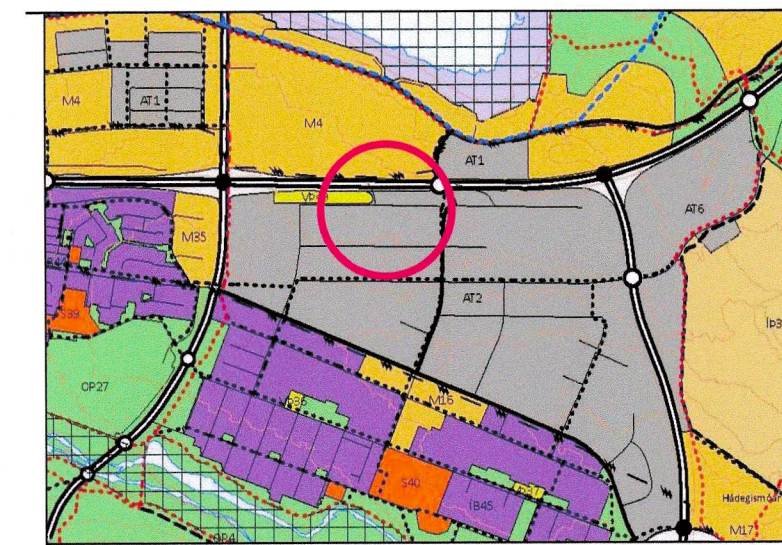
- Kvöð er um áningarstað innan gróðurbeltis.

- Kvöð er um 2-2,5 MW rafmagnstreng fyrir hleðslustæði.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar Hálsahverfis.



Skýringarmynd, möguleg útfærsla, mkv. 1:1000



Hluti Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

## SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS
- BYGGINGAREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- BYGGINGAREITUR, NEDANJARÐAR
- LÓÐAMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- GANGSTÍGAR
- Ný lóðarmörk
- Byggingarreitir spennistöðva
- Áningarstaður, útfærsla/staðsetning ekki bindandi
- Gróður kvöð, útfærsla/staðsetning ekki bindandi
- Hleðslustöðvar, leiðbeinandi
- Göngustígur, möguleg útfærsla
- Spennistöðvar
- Lagnaleið, háspennustrengur
- Mörk vegheigunar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

borgarráði  
þann 25. maí 2023 og  
amb. afg. f. skipulagsfulltrúa  
þann 3. ágúst 2023.

Tillagan var auglýst frá 16. júní 2023 með athugasemdafresti til 28. júlí 2023.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

## Deiliskipulagstillaga Hálsahverfi

afmörkun lóðar undir spenn- og rafhleðslustöðvar

Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Reykjavík  
Áfangi: Deiliskipulag  
Mælikvarði: 1:1000\_2A  
Verknúmer: 23-002  
Dagsetning: 15.02.2023  
Útgáfa:  
Telning: 1 af 1

Skipulagshöfundar:

**ARKÍS**  
arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is