

SAMKOMULAG

milli:

STYRKÁS FASTEIGNIR
EHF.

og

HAFNAFJARÐARBÆJAR

UM

ÞRÓUN OG ÚTHLUTUN LÓÐAR FYRIR HÚS
FYRIR TÍMABUNDNA BÚSETU

Samkomulag þetta er gert á milli eftirfarandi aðila:

- (1) STYRKÁS FASTEIGNIR EHF., kt. 4601210510 („Styrkás“); og
- (2) HAFNARFJARÐARBÆR, kt. 660674-0129, („Hafnarfjarðarbær“).

Vísað er sameiginlega til „Styrkás“ og „Hafnarfjarðarbæjar“ sem „aðila“ í samkomulagi þessu.

1. INNGANGUR

- 1.1 Styrkás er systurfélag Stólpa Gáma ehf. sem sérhæfir sig í þjónustu við atvinnulífið m.a. með sölu og leigu gáma og tækja, þ.m.t. vinnubúða o.fl. fyrir stærstu uppbyggingarverkefni á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Gullhelli 2 í Hafnarfirði. Félögin hafa á síðustu árum unnið að og lagt áherslu á þróun og framleiðslu hagkvæmra og vandaðra húseininga til notkunar til lengri og skemmri tíma. Hafa félögin m.a. byggt leikskóla, lögreglustöð o.fl. úr slíkum einingum. Félagið hefur áhuga á að efla enn frekar starfsemi sína á því sviði m.a. með uppbyggingu og rekstri hagkvæms, vandaðs og öruggs íbúðarhúsnæðis til búsetu fyrir starfsmenn í verkefnatengdri vinnu til skemmri tíma. Hefur félagið unnið að hönnun slíks húsnæðis með innlendum og erlendum hönnuðum og framleiðendum.
- 1.2 Hafnarfjarðarbær hefur haft áhyggjur af félagslegum aðstæðum verkafólks, sem kemur til starfa á Íslandi, m.a. búsetuskilyrðum þess hóps. Þessi hópur hafi búið við mismunandi góðar aðstæður í húsnæði sem ekki hefur verið byggt til búsetu og á svæðum sem ekki hafa verið skipulögð til búsetu. Hafnarfjarðarbær telur að með byggingu vandaðs húsnæðis fyrir þennan hóp, á svæði sem skipulagt er sérstaklega fyrir slíka byggð, megi bæta aðstæður þessa hóps og tryggja betur öryggi hans.
- 1.3 Forsenda samkomulags þessa er að húsnæðið stuðli að fjölgun íbúa í Hafnarfirði og að íbúar sem þar búa skrái lögheimili sitt í sveitarfélaginu eftir því sem við á. Húsnæðið skal ekki nýtt af starfsmannaleigum eða fyrirtækjum sem hafa það að meginstarfsemi að leigja út vinnuafli til annarra aðila.

Með vísan til framangreinds hafa aðilar ákveðið að gera með sér eftirfarandi samkomulag um þróun og uppbyggingu svæðis í Hafnarfirði fyrir uppbyggingu vandaðs og öruggs búsetuúrræðis fyrir starfsmenn í verkefnatengdri vinnu.

2. LÓÐ OG SKIPULAG

- 2.1 Samkomulag þetta tekur til um 10 ha. landsvæðis í eigu Hafnarfjarðarbæjar, við Krísuvíkurveg og Hvaleyrarveg, sjá eftirfarandi mynd af svæðinu:



2.2 Með samkomulagi þessu veitir Hafnarfjarðarbær Styrkás heimild til þess, á eigin kostnað og áhættu, að vinna tillögu að skipulagslýsingu og í kjölfarið tillögu að deiliskipulagi svæðisins í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123 frá 2010, þar sem gert verður ráð fyrir uppbyggingu u.þ.b. 130 húseininga með u.þ.b. 260 íbúðareiningum í samræmi við meðfylgjandi frumdrög að skipulagi og útliti bygginga (fskj. nr. 1).

2.3 Deiliskipulagið skal gera ráð fyrir því að einingahúsin sem reist verði á svæðinu verði byggð með þeim hætti að hægt verði, án mikils tilkostnaðar, að fjarlægja húsin og setja þau niður á nýjum stað að liðnum 10 árum. Húsin skulu uppfylla allar kröfur um íbúðarhúsnæði sem gerðar eru í lögum og reglum þ.m.t. í byggingarreglugerð. Svæðið skal deiliskipulagt á þann hátt að gatna-, stíga og lagnakerfi þess geti nýst til uppbyggingar fyrir varanlega íbúðabyggð á svæðinu síðar. Verði nauðsynlegt að gera breytingar á skipulaginu á þeim tíma ber Styrkás kostnaðinn af þeim. Styrkás skal vinna skipulagslýsingu, í samvinnu við Hafnarfjarðarbæ, sem liggja skal fyrir þann 1. október 2026. Að lokinni umfjöllun Hafnarfjarðarbæjar um skipulagslýsingu skal Styrkás vinna tillögu að deiliskipulagi svæðisins sem liggja skal fyrir innan tveggja mánaða. Stefnt er að því að tillaga að deiliskipulagi verði auglýst til kynningar í febrúar 2027 og skipulagsferlinu ljúki þann í maí 2027.

2.4 Komi til þess að breyta þurfi aðalskipulagi mun Hafnarfjarðarbær, í samvinnu við Styrkás, kosta og annast gerð slíkrar breytingar til samræmis við skipulagslýsingu og tillögu að deiliskipulagi. Skal málsmeðferð slíkrar tillögu þá fara fram samtímis málsmeðferð deiliskipulags, í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123 frá 2010.

3. GATNAGERÐ, GJÖLD OG ÚTHLUTUN LÓÐA

3.1 Þegar skipulagsvinnu svæðisins er lokið skuldbindur Hafnarfjarðarbær sig til þess að úthluta Styrkás lóðum á svæðinu til uppbyggingar í samræmi við ákvæði deiliskipulags og ákvæði samnings þessa. Í deiliskipulagi skal gert ráð fyrir áfangaskiptingu svæðisins m.t.t. uppbyggingar og gatnagerðar þannig að uppbygging og gatnagerð haldist í hendur. Skal úthlutun lóða fara fram í samræmi við það. Styrkás skal alltaf heimilt að flýta framkvæmdum og úthlutun lóða á svæðinu kjósi Styrkás það.

3.2 Styrkás skuldbindur sig til að hefja framkvæmdir innan sex mánaða frá því að deiliskipulag fyrir svæðið hefur öðlast gildi og byggja svæðið upp eins hratt og markaðsaðstæður leyfa og í samræmi við áfangaskiptingu í deiliskipulagi.

3.3 Styrkás annast gatna- og stígagerð á svæðinu á eigin kostnað og ábyrgð, í samræmi við samþykkt deiliskipulag og kröfur Hafnarfjarðarbæjar. Vegna tímabundinnar uppbyggingar samkvæmt samkomulagi þessu greiðir Styrkás ekki gatnagerðargjald, innviðagjald eða sambærileg gjöld, nema slíkt leiði af ófrávikjanlegum lögum. Styrkás greiðir lóðarleigu samkvæmt gr. 3.6 og önnur gjöld vegna útgáfu byggingarleyfa og annarra leyfa samkvæmt gjaldskrá Hafnarfjarðarbæjar á hverjum tíma. Undanþága samkvæmt þessari grein tekur ekki til mögulegrar síðari úthlutunar lóða eða uppbyggingar varanlegs íbúðarhúsnæðis á svæðinu.

3.4 Styrkás skuldbindur sig jafnframt til þess að semja við veitufyrirtæki um tengingar við hverfið þ.e. vatnsveitu, hitaveitu, fráveitu og rafveitu. Falli til auka kostnaður vegna veitna mun Styrkás bera hann.

3.5 Lóðarleigusamningar vegna tímabundinnar uppbyggingar samkvæmt samkomulagi þessu skulu gerðir til allt að 10 ára frá úthlutun hvernar lóðar. Framlenging leigutíma er háð sérstakri ákvörðun Hafnarfjarðarbæjar og felur samkomulag þetta hvorki í sér rétt Styrkáss til framlengingar né skuldbindingu Hafnarfjarðarbæjar til að samþykkja slíka framlengingu. Að leigutíma loknum skal tímabundinni notkun viðkomandi lóðar ljúka og skal Styrkás þá fjarlægja húsnæði og önnur mannvirki af lóðinni, nema Hafnarfjarðarbær hafi áður samþykkt framlengingu leigutíma. Hafnarfjarðarbær áskilur sér rétt til að taka svæðið, að hluta eða öllu leyti, til varanlegrar uppbyggingar að loknum leigutíma. Í lóðarleigusamningum skulu jafnframt sett ákvæði sem tryggja að húsnæði á svæðinu verði ávallt í eigu sama aðila sem ábyrgist og annast rekstur þess og að húsnæðið verði eingöngu nýtt til útleigu til félaga, en ekki einstaklinga, til afnota fyrir starfsmenn félags á meðan á vinnusambandi starfsmanns og félags varir. Jafnframt skal kveðið á um að húsnæðið sé ekki ætlað fyrir fjölskyldur eða eldra fólk til varanlegrar búsetu. Til skoðunar getur komið að setja í lóðarleigusamninga ákvæði um húsvörslu til að tryggja góða umgengni og utanumhald um hús og íbúa.

3.6 Lóðarleiga skal nema 125.000 kr. á ári fyrir hverja íbúð á verðlagi við undirritun samnings þessa og taka árlegum breytingum samkvæmt vísitölu neysluverðs. Lóðarleiga fellur á frá útgáfu byggingarleyfis hvernar íbúðar og greiðist fyrirfram ár hvert. Fyrsta greiðsla skal fara fram innan 30 daga frá útgáfu byggingarleyfis. Við framlengingu leigutíma er Hafnarfjarðarbæ heimilt að endurskoða fjárhæð lóðarleigu með hliðsjón af gildandi gjaldskrá, markaðsaðstæðum og öðrum málefnalegum sjónarmiðum. 3.7 Í lóðarleigusamningum skal kveðið skýrt á um að húsnæði á svæðinu skuli eingöngu nýtt í samræmi við markmið samkomulags þessa, þ.e. sem tímabundið búsetuúrræði fyrir starfsmenn í verkefnatengdri vinnu. Markmiðið er m.a. að stuðla að fjölgun íbúa í Hafnarfirði og að þeir sem þar búa skrái lögheimili sitt í sveitarfélaginu eftir því sem við á og lög standa til. Húsnæðið skal ekki nýtt af starfsmannaleigum eða fyrirtækjum sem hafa það að meginstarfsemi að leigja út vinnuafl til annarra aðila. Brot gegn þessu ákvæði telst veruleg vanefnd á lóðarleigusamningi.

3.8 Hafnarfjarðarbæ er heimilt að þinglýsa á viðkomandi lóðir kvöðum sem lúta að notkun húsnæðis, tímabundinni nýtingu svæðisins, framsalsbanni og öðrum skilmálum samkvæmt samkomulagi þessu og lóðarleigusamningum sem gerðir verða á grundvelli þess.

3.9 Að loknum leigutíma skal Styrkás eiga rétt til úthlutunar láða á svæðinu til uppbyggingar varanlegs íbúðarhúsnæðis. Styrkás skal í samvinnu við Hafnarfjarðarbæ vinna tillögu að deiliskipulagi svæðisins til slíkrar notkunar ákveði Hafnarfjarðarbær að svæðið skuli nýtt til uppbyggingar varanlegs íbúðarhúsnæðis. Skal Styrkás veittur hæfilegur frestur til þess. Komi til slíkrar úthlutunar skal Styrkás greiða þau gjöld, endurgjald og aðrar greiðslur sem leiða af gildandi lögum, samþykktum, úthlutunarreglum, lóðarskilmálum og gjaldskrám Hafnarfjarðarbæjar á hverjum tíma. Við ákvörðun skilmála og greiðslna skal taka tillit til þess kostnaðar sem Styrkás hefur sannanlega borið vegna gatna-, stíga- og lagnagerðar á svæðinu, að því marki sem slíkur kostnaður nýtist varanlegri uppbyggingu. Nái aðilar ekki samkomulagi um slíkan frádrátt skal dómkveðja matsmann til að framkvæmda mat á því hvort framkvæmdirnar nýtist og sanngjarnan frádrátt.

4. GILDISTÍMI SAMKOMULAGS

- 4.1 Samkomulag þetta gildir á meðan réttarsamband aðila varir samkvæmt ákvæðum samnings þessa og lóðarleigusamninga sem gerðir verða á grundvelli þess.
- 4.2. Hafi deiliskipulag af svæðinu ekki verið samþykkt í september 2027 fellur samningur þessi niður og á þá hvorugur aðili kröfu á hendur hinum vegna þess.

5. BREYTINGAR, TILKYNNINGAR, TÚLKUN O.FL.

- 5.1 Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar og samþykktar af aðilum.
- 5.2 Réttindi og skyldur Styrkáss samkvæmt samkomulagi þessu verða ekki framseld, hvorki í heild né að hluta, nema með fyrirfram skriflegu samþykki Hafnarfjarðarbæjar. Sama gildir um framsal réttinda samkvæmt lóðarleigusamningum sem kunna að verða gerðir á grundvelli samkomulagsins, nema annað leiði af þeim samningum eða samþykki Hafnarfjarðarbæjar liggi fyrir.
- 5.3 Allar tilkynningar sem aðilar senda sín á milli og ætlað er að hafa réttaráhrif samkvæmt samningnum skulu vera skriflegar og sendar með rafrænum hætti á eftirfarandi netföng.

Til Styrkás fasteigna: **xxxxxx**

Til Hafnarfjarðarbæjar: **xxxxxxxx**

6. TRÚNAÐARSKYLDA

- 6.1 Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvers annars og sýna hver öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samnings þessa. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða hagsmuni gagnaðila skal viðsemjandi upplýsa gagnaðila um það.
- 6.2 Samkomulagið ber að skýra og túlka eins og aðilarnir hafi samið það sameiginlega og að jöfnu, þar sem þeir hafa allir þekkingu og reynslu af slíkri samningsgerð. Því skal engin óvissa, óskýrleiki eða vafi skýrð einstökum aðila samningsins í óhag á þeirri forsendu að hann hafi samið samninginn.
- 6.3 Trúnaðarákvæði samkomulags þessa takmarka ekki skyldur Hafnarfjarðarbæjar samkvæmt upplýsingalögum, stjórnsýslulögum eða öðrum lögum, þar á meðal skyldu til að veita aðgang að gögnum eða upplýsingum þegar slíkt leiðir af lögum.

7. LAGAVAL OG ÚRLAUSN ÁGREININGSMÁLA

7.1 Um samkomulag þetta gilda íslensk lög.

7.2 Rísi ágreiningur í tengslum við samkomulag þetta skal leyst úr honum fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

8. GILDISTAKA

8.1 Samningurinn tekur gildi við undirritun hans.

Hafnarfjörður, _____ 2026.

f.h. Hafnarfjarðarbæjar
með fyrirvara um samþykki sveitarstjórnar

f.h. Styrkás fasteigna ehf.
með fyrirvara um samþykki stjórnar

[Nafn, staða]

[Nafn, staða]

Vottar að dagsetningu, undirskrift og fjárræði:

[Nafn, kt]

[Nafn, kt]

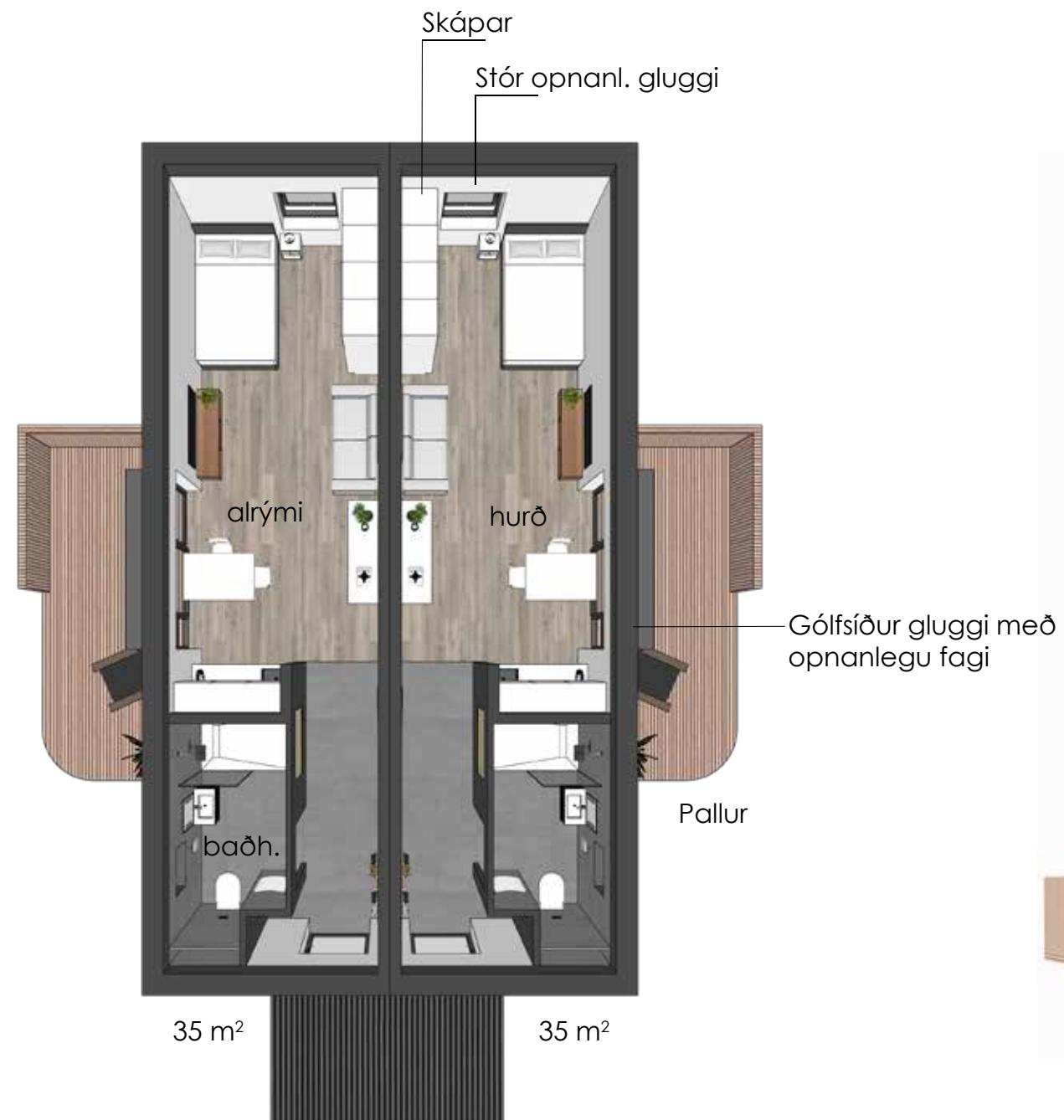
Fylgiskjal: Batteríð Arkitektar, Íbúðir og skipulagstillögur, frumdrög 11. ágúst2026.

KRÝSUVÍKURVEGUR

ÍBÚÐIR OG SKIPULAGSTILLAGA



TILLAGA



Um er að ræða tvö 35 fermetra einingahús sem mynda parhús. Lengd húsa er 11m.

DÆMI UM ÚTLIT

Klæðningar í jarðtónum



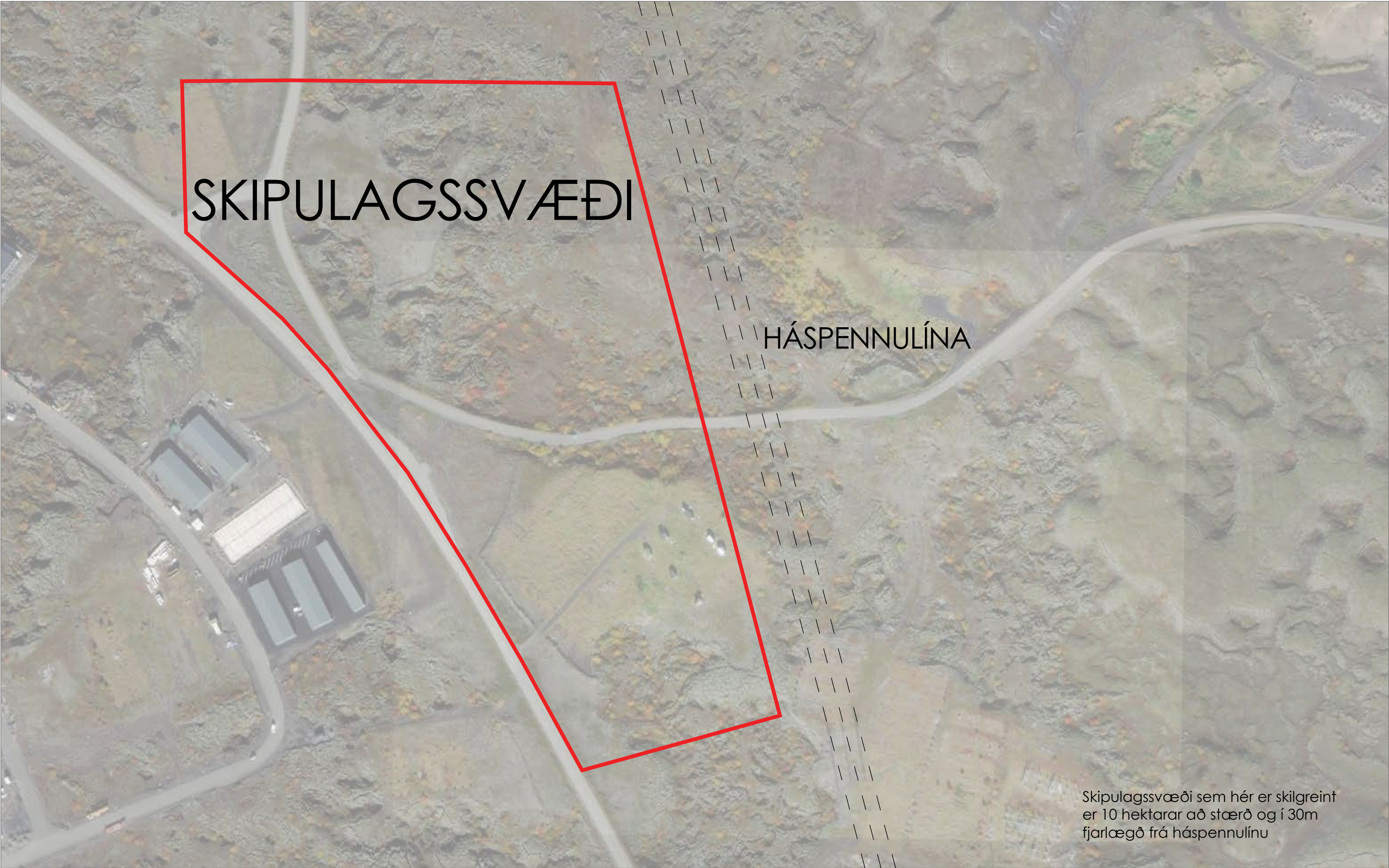
DÆMI UM ÚTLIT

Klæðningar í jarðtónum









SKIPULAGSSVÆÐI

HÁSPENNULÍNA

Skipulagssvæði sem hér er skilgreint
er 10 hektarar að stærð og í 30m
fjarlægð frá háspennulínu

SKIPULAGSTILLAGA



130 hús
260 íbúðir

SKIPULAGSTILLAGA

Húsin raðast umhverfis mislangar húsagötur, allt að 11 saman (22 íbúðir). Fyrir hverja íbúð er 1 bílastæði. Fyrir hverja húsagötu eru 1-4 stæði fyrir hreyfihamlaða og 2-4 gestastæði. Svigrúm er fyrir leik- og dvalarsvæði. Gert er ráð fyrir hljóðmön meðfram Krýsuvíkurvegi. Hluti Hvaleyrarvatnsvegar er fjarlægður. Staðsetning bygginga er 30 m frá miðlínu Krýsuvíkurvegar og 30 m frá háspennulínunum.



FRAMTÍÐARSKIPULAG

Dæmi um framtíðarskipulag sem nýtir gatnakerfi fyrri Skipulagstillögu. Í stað einingahúsa er gert ráð fyrir tveggja til þriggja hæða byggingum sem raðast saman og mynda fallega byggð í mannlegum skala, með skjólgóðum leik- og dvalarsvæðum á milli húsa.





ÁFANGASKIPTING



ÁFANGASKIPTING







Samantekt eftir breytingar frá Styrkás á samkomulagadrögum

Helstu breytingar Styrkáss á samningsdrögum

Við yfirferð á uppfærðum drögum kemur fram að Styrkás hefur fallist á flestar breytingar Hafnarfjarðarbæjar, meðal annars um lögheimili í Hafnarfirði, bann við starfsmannaleigum, þinglýsingu kvaða, framsal réttinda, tímabundna nýtingu og verðtryggða lóðarleigu.

Framkvæmdaskylda

Krafan um að 100 íbúðir verði teknar í notkun innan tiltekins tíma hefur verið felld út af hálfu Styrkás. Nú er aðeins miðað við að framkvæmdir hefjist innan sex mánaða frá gildistöku deiliskipulags og að uppbygging fari fram eins hratt og markaðsaðstæður leyfa. Þetta veikir tryggingu bæjarins fyrir hraðri uppbyggingu.

Lóðarleiga

Lóðarleiga fellur nú á við útgáfu byggingarleyfis fyrir hverja íbúð í stað lóðaúthlutunar. Það getur seinkað tekjum bæjarins og dregið úr hvata til hraðrar uppbyggingar.

Áfangaskipting

Kveðið er á um að uppbygging, gatnagerð og lóðaúthlutun fari fram í áföngum samkvæmt deiliskipulagi. Sú breyting er jákvæð.

Framtíðarréttur

Styrkás heldur rétti til úthlutunar lóða til varanlegrar íbúðauppbyggingar að leigutíma loknum. Jafnframt skal taka tillit til sannanlegs kostnaðar Styrkáss við götur, stíga og lagnir að því marki sem framkvæmdirnar nýtast síðar. Þetta getur haft verulega fjárhagslega og skipulagslega þýðingu fyrir bæinn.

Samandregið

Samningurinn hefur í heild tekið ágætum breytingum, en helstu álitaefni sem standa eftir eru skuldbinding bæjarins til lóðaúthlutunar, undanþága frá gatnagerðargjöldum, upphaf lóðarleigu og framtíðarréttur Styrkáss til varanlegrar uppbyggingar á svæðinu.