

Samkomulag um þróun og uppbyggingu

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579, annars vegar og Hraunbyggð ehf., kt. 420877-0130 (hér eftir kallaður „lóðarhafi“), hins vegar gera með sér eftirfarandi samkomulag um samstarf og uppbyggingu vegna fyrirhugaðrar þróunar, gerð deiliskipulags og uppbyggingar lóða í eigu eða meirihlutaеigu lóðarhafa og uppbyggingu og breytingar Hafnarfjarðarbæjar í bæjarlandi í tengslum við uppbyggingu lóðarhafa. Nánar tiltekið vegna lóðanna Hjallahraun 2 og 4, 4a og Reykjavíkurvegur 60 og 62 (hér eftir „þróunarsvæðið“ eða „svæðið“). Samkomulag þetta gildir fyrir hvern reit/hverja lóð fyrir sig.

1. gr. - Inngangur

Samkomulag þetta er byggt á samningsramma Hafnarfjarðarbæjar sem samþykktur var í bæjarráði þann 17. janúar 2019 og fjallar um uppbyggingu hverfisins Hraun-vestur. Samningsramminn er fylgiskjal 1 með þessum samningi.

Með samþykkt Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040 um þéttingu byggðar og breyttar ferðavenjur með aukinni hlutdeild almenningsgangna hefur Hafnarfjarðarbær horft til svæða til uppbyggingar fyrir blandaða byggð þjónustu og íbúða. Hraun - vestur er svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem atvinnu- og þjónustusvæði fyrir Hafnfirðinga og aðra landsmenn um langt árabíl. Notkun svæðisins hefur breyst, fyrirtæki hafa flutt sig á önnur svæði og margar byggingar eru komnar til ára sinna og þarfnast mikil viðhalds. Nýting svæðisins er að meðaltali lág og hafa nokkrir lóðarhafa lagt inn fyrirspurnir um breytta nýtingu lóða á undanförunum árum. Hafnarfjarðarbær ákvað því að horfa til svæðisins í heild og hefur staðfest drög að rammaskipulagi fyrir Hraun – vestur, sem fellur vel að stefnu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, þar sem markmiðið er að byggingarmagn verði aukið miðað við gildandi deiliskipulag og nýtingu hverfisins breytt þannig að þar verði íbúðir, þjónusta og atvinnuhúsnæði.

Með komu borgarlínu þá þarf að nýta landsvæðið vel ásamt því að auka gæði fyrir íbúa og aðra notendur svæðisins. Í forsendum borgarlínu er m.a. talað um lágmarksnýtingu við helstu staði til að styðja við framþróun og notkun borgarlínunnar til langrar framtíðar. Miðað verður við að skiptistöð borgarlínu verði við þróunarsvæðið.

Lóðarhafi hefur síðustu misseri unnið að þróun sinna lóða í nánú samstarfi við Hafnarfjarðarbæ á grundvelli áherslna nýs svæðisskipulags og þeirra vinnu sem Hafnarfjörður hefur lagt í undanfarin ár. Deiliskipulag liggur fyrir og er í kynningarferli. Hefur deiliskipulag verið sett í auglýsingu samhliða aðalskipulagsbreytingu og hefur Hafnarfjörður það að markmiði að nýtt deiliskipulag verði staðfest og fengið lögformlegt gildi eigi síðar en í ágúst 2020 með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda. Breyting á aðalskipulagi verður gerð samhliða nýju deiliskipulagi. Deiliskipulagstillagan er í fylgiskjali 2.

Aðilar eru sammála um að miða forsendur þessa samkomulag við þá deiliskipulagstillögu sem er í kynningu skv. fylgiskjali 2.

2. Eignarhald



(sjá afstöðumynd lóðir sem samkomulagið tekur til, fylgiskjal 3.)

Eignir lóðarhafa eru eftirfarandi:

Hjallahraun 2.

Landnúmer 120869.

Fasteignanúmer 207-5689.

Lóðarleigusamningur/erfðafestusamningur dags.15/11/1996 .

Stærð lóðar er 14.500 fermetrar.

Flatarmál bygginga á lóðinni eru ca. 5.300 fermetrar m.v. samþykktar teikningar.

Samtals 100% eignarhald.

Hjallahraun 4 og 4a.

Landnúmer 120870.

Lóðarleigusamningur/erfðafestusamningur dags. 28/05/1991

Stærð lóðar er 4.889,6 fermetrar

Flatarmál bygginga á lóðinni eru 2.331,6 fermetrar.

Eignarhlutar Hraunbyggðar og Hjallahrauns 4 ehf. (í eigu Hraunbyggðar ehf.)

Fasteignanúmer 207-5693

Fasteignanúmer 207-5694

Fasteignanúmer 207-5695

Fasteignanúmer 207-5697

Fasteignanúmer 207-5699

Fasteignanúmer 207-5700

Fasteignanúmer 207-5701

Fasteignanúmer 207-5702

Samtals 83% af stærð byggingar.

Reykjavíkurvegur 60.

Landnúmer 122155.

Lóðarleigusamningur/erfðafestusamningur dags. 24/11/1975

Stærð lóðar er 2.722,5 fermetrar

Flatarmál bygginga á lóðinni eru 2.257,3 fermetrar.

Handwritten signature and initials: DHA Vm

Eignarhlutar Hraunbyggðar:

Fasteignanúmer 207-8639.

Fasteignanúmer 207-8640.

Fasteignanúmer 207-8641.

Fasteignanúmer 207-8642.

Fasteignanúmer 207-8644.

Fasteignanúmer 207-8645.

Fasteignanúmer 231-1176.

Fasteignanúmer 231-1177.

Fasteignanúmer 231-1178.

Samtals 88,5% af stærð byggingar.

Reykjavíkurvegur 62.

Landnúmer 122156.

Lóðarleigusamningur/erfðafestusamningur dags.12/10/1980

Stærð lóðar er 2.658,1 fermetrar

Flatarmál bygginga á lóðinni eru 1.231,7 fermetrar.

Eignarhlutar Hraunbyggðar og dótturfélaga (Rótin sf.):

Fasteignanúmer 223-5171.

Fasteignanúmer 207-8646.

Fasteignanúmer 207-8647.

Fasteignanúmer 207-8648.

Fasteignanúmer 207-8652.

Samtals 71,9% af stærð byggingar.

RG
DHA
vmm

3. Áætluð byggingaáform

Lóðarhafi lét gera forskoðun á því skipulagi og byggingamagni sem talið er að henti uppbyggingu lóðanna. Upp úr þeirri forskoðun hefur í náinni samvinnu við Hafnarfjarðarbæ verið unnin deiliskipulagstillaga sem nú er í ferli hjá bæjarfélaginu. Deiliskipulagstillagan byggir á sýn Hafnarfjarðarbæjar um nýtingu lands og tekið er mið af áherslum svæðisskipulags um samgöngumiðað skipulag og nýtingu lands. Aðilar eru sammála um að vinna að því að deiliskipulagið öðlist gildi á forsendum þeim sem eru í fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögum.

Helstu stærðir í deiliskipulagstillögu eru:

Fjöldi fermetra ofanjarðar um 58.000

Fjöldi íbúðareininga er áætlaður 450 til 490 einingar

Fjöldi fermetra atvinnu og þjónustuhúsnæðis um 2.000 til 8.000

Tilgreint byggingamagn og áætlaður fjöldi búða eru m.a. fjárhagslegar forsendur lóðarhafa til að geta staðið að uppbyggingunni og til að standa skila á tilheyrandi greiðslum gjalda til bæjarins sem eru m.a. hluti af þessu samkomulagi. Komi til þess að frávik verði frá þessum forsendum í endanlegu samþykktu deiliskipulagi þá er lóðarhafa einhliða heimilt að falla frá þessu samkomulagi.

Aðalskipulagsbreyting:

Hafnarfjörður hefur unnið að breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar samhliða gerð nýs deiliskipulags fyrir umrætt svæði. Aðalskipulagsbreytingin er í fylgiskjali 4.

Tímaáætlun:

Tímaáætlun skipulagsvinnu er í fylgiskjali 5. Skv. henni er gert ráð fyrir að deiliskipulag taki gildi í ágúst 2020.

Nærliggjandi svæði:

Hafnarfjarðarbær ber ábyrgð á að unnið verði deiliskipulag fyrir aðliggjandi svæði í bæjarlandi og gerðar aðrar þær ráðstafanir tímanlega þannig umbreyting þeirra hafi ekki neikvæð áhrif á uppbyggingu þróunaraðila, sjá nánar lið 4.

4. - Framkvæmdir innan lóða og í bæjarlandi.

Lóðarhafi mun sjá um allar framkvæmdir innan þeirra lóða sem til verða í nýju deiliskipulagi. Hafnarfjörður mun sjá um framkvæmdir á svæðum sem eru utan lóða eða verða utan lóða lóðarhafa skv. nýju deiliskipulagi og verða þá eign bæjarins til framtíðar.

Hafnarfjörður mun gera áætlun um uppbyggingu innviða til samræmis við uppbyggingu innan svæðisins og fjölgun íbúa þannig að þjónusta við íbúa hverfis verði til staðar. Horft verður til tenginga við þau svæði og hugað sérstaklega að öryggi á göngu- og hjólaleiðum. Hafnarfjörður ber ábyrgð á því að framkvæmdir eða skipulag aðliggjandi svæða sem hafa áhrif á uppbyggingu skv. þessum samningi hamli ekki uppbyggingu lóðarhafa. Í því sambandi skal sérstaklega nefna



endurhönnun Hjallahrauns sem borgargötu og lokun tengingar Helluhrauns við Hjallahraun vegna umbreytingar svæðis í grænt útivistarsvæði með tengingu við hraunbollann.

Ekki verða sorpgeymslur í húsum, heldur verða djúpgámar staðsettir við nýjar byggingar innan lóðar. Nákvæm staðsetning þeirra verður ákvörðuð í deiliskipulagi. Framkvæmdir við djúpgáma, eignarhald og rekstur verður á ábyrgð lóðarhafa. Bílastæði við götur í eigu og umsjón Hafnarfjarðar verða m.a. fyrir íbúa, rekstraraðila og gesti svæðisins.

Ekki verður um nein mannvirki á vegum Hafnarfjarðar innan lóða lóðarhafa. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir þeim möguleika að leikskóli verði í hluta bygginga innan lóða lóðarhafa. Ekki er gengið út frá því að Hafnarfjörður nýtti sér þann möguleika en ef svo er þurfa aðilar að semja sérstaklega um það.

Hafnarfjarðarbær mun bera ábyrgð á því að framkvæmdir á vegum bæjarins muni ekki hamlu uppbyggingu lóðarhafa eða tefja hana. Þar með talið að breyta Hjallahrauni í borgargötu, umbreyting á Helluhrauni austan við lóð þróunaraðila og skapa umgjörð fyrir hraunbollann sem nýtur hverfisverndar. Jafnframt mun bærinn beita sér fyrir því að samræma vinnu veitustofnana við uppbyggingu bæjarins og lóðarhafa.

Bærinn mun veita lóðarhafa heimild til niðurrifs samhliða framkvæmdaleyfi fyrir hvern og einn áfanga.

5. - Greiðslur og gjalddagi.

Greiðslur lóðarhafa munu miðast við það byggingarmagn á viðkomandi lóð, sem samþykkt verður í nýju deiliskipulagi fyrir reitinn og/eða byggingaráformum lóðarhafa. Annars vegar verður um að ræða gatnagerðargjald, og hins vegar gjald pr. byggðan m². Gjalddagi greiðslna verður við samþykki byggingafulltrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á núverandi húsnæði á lóðinni og því koma greiðslur til gjalddaga yfir það tímabil sem uppbygging stendur yfir.

Gatnagerðargjald er kr. 19.992.- á hvern byggðan fermetra í húsi fyrir allar húsagerðir og viðbótargjald er fyrir hvern fermetra íbúðarhúsnæðis er kr. 7.000.-. Framangreindar fjárhæðir eru miðaðar við byggingavísitölu í maí mánuði 2020, (BVT 151,8 stig).

Flatarmál bygginga sem verða rifnar á lóðunum koma til lækkunar á gatnagerðargjöldum skv. reglugerð um gatnagerðargjöld í Hafnarfirði.

Eftir að framkvæmdir hefjast á hverri lóð/hverjum áfanga þá skal stefnt að því að uppbyggingu ljúki innan við 36 mánaða frá því að þær hefjast.

Verði samið við fleiri lóðarhafa innan svokallaðs „5 mínútnahverfis“ (Hraun - vestur) eða á sambærilegum uppbyggingarsvæðum í Hafnarfirði, þannig að greiðslur fyrir gatnagerðargjald/ byggingarétt teljist lægri eða önnur kjör hagstæðari lóðarhafa en eru tilgreind í þessu samkomulagi þá skal endurreikna þau ákvæði í samræmi við þær fjárhæðir og skilmála.

Aðilar eru sammála um að þetta verkefni njóti sömu afsláttarkjara er varðar gatnagerðargjöld og viðbótargjöld og önnur verkefni í Hafnarfirði er snúa að umhverfisvænum lausnum. Því getur farið svo að endurreikna þurfi ofangreind gjöld til lækkunar.

6. - Önnur gjöld

Lóðarhafi skal greiða önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjöld til Hafnarfjarðarbæjar og tengigjöld til veitustofnana skv. gjaldskrá.

7. – Forsenda Hafnarfjarðar um gerð deiliskipulags

Vegna kostnaðar við uppbyggingu hverfisins áskilur Hafnarfjarðarbær sér rétt til að hefja ekki þær framkvæmdir sem Hafnarfjarðarbær ætlar að sjá um vegna viðkomandi deiliskipulagsreits, sbr. 4. tölulið, fyrr en lóðarhafar, sem hafa yfir að ráða 70% af nýju byggingarmagni á viðkomandi deiliskipulagsreit hafi skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum með undirritun einkaréttarsamnings við Hafnarfjarðarbæ.

8. – Lóðarsamningar og stærðir lóða

Við nýtt deiliskipulag þá mun Hafnarfjarðarbær gefa út nýja lóðarleigusamninga þegar allir eigendur viðkomandi lóðar hafa samþykkt skilmála þessa samnings og áður en byggingaráform verða lögð inn til samþykktar. Þar eru skilgreind lóðarmörk, heimiluð starfsemi, lóðarleiga o.fl. Lóðarsamningar verða til 75 ára. Lóðarleigusamningar eru staðlaðir. (sjá fylgiskjal 6).

Í þeim tilvikum þar sem um erfðafestusamninga er að ræða þá mun lóðarhafi, eftir gildistöku deiliskipulags afsala lóðum til Hafnarfjarðar (þeir felldir niður) og samhliða fá nýja lóðarleigusamninga í samræmi við samning þennan.

9. - Aðrar kvaðir og markmið lóðarhafa.

i. Bílastæði:

Bílastæði fyrir íbúðir verða innan lóða en jafnframt verða bílastæði samhliða götum í landi sem er nú í umráð bæjarins eða verður það skv. nýju deiliskipulagi. Þau bílastæði verða talin með heildarfjölda stæða til að uppfylla bílastæðakröfu vegna íbúða og verslana/þjónustu innan þróunarsvæðisins. Ekki verður gert sameiginlegt bílastæðahús heldur bílastæðakjallarar sem þjóna uppbyggingu lóðarhafa.

ii. Leigu-, búsetu-, eða kaupleiguíbúðir.

Lóðarhafi lýsir því yfir að hann muni beita sér fyrir því að hluti uppbyggingar, eða allt að 10% verði leiguíbúðir, búseturéttaríbúðir eða leiguíbúðir með kaupréttarákvæði.

iii. Kaupréttur.

Hafnarfjarðarbær hefur kauprétt á allt að 4,5% íbúða á lóðum lóðarhafa undir félagslegt húsnæði. Lóðarhafi skal upplýsa Hafnarfjarðarbæ um upphaf sölu hvers áfanga og um verðskrá íbúða. Hafnarfjörður hefur þá rétt til að kaupa allt að 4,5% íbúða í hverjum áfanga þar til íbúðir fara í almenna sölu. Miða skal við að tímabil sé um 15 dagar sem bærinn hefur til að ganga frá kauptilboði áður en almenn sala hefst.

iv. Graftrarréttur ofl.



Hafnarfjarðarbæ skal vera heimilt að setja í lóðarleigusamning áskilnað um graftrarrétt á lóðum vegna veitulagna og lagningu slíkra lagna innan lóðar eins og nauðsynlegt þykir og án sérstakra greiðslna.

v. Kvöð

Samhliða útgáfu framkvæmdaleyfis fyrir hvern áfanga, skal undirrituð kvöð á viðkomandi lóð varðandi skuldbindingar lóðarhafans skv. samningum sem heimilt verður að þinglýsa á núverandi lóð.

10. Annað

Lóðarhafa er heimilt að framselja réttindi og samninga í nýtt félag eða í ný félög.

Ef upp koma ágreiningsmál varðandi samning þennan skal hvor samningsaðili fyrir sig tilnefna einn mann og skulu þeir leitast við að leysa slíkan ágreining. Ef ekki tekst á þann hátt að fá úrlausn ágreiningsmála geta aðilar leitað til dómstóla en mál skal þá rekið fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

Gerð eru tvö samhljóða frumrit af samningi þessum, eitt fyrir hvorn aðila.



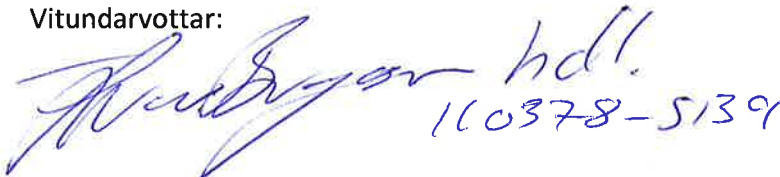
Valga J. M. Valgus. Jón
F.h. Hraunbyggðar ehf.

Hafnarfjörður, 9. júlí 2020.



F.h. Hafnarfjarðarbæjar, með fyrirvara
um samþykki bæjarstjórnar

Vitundarvottar:



110378-5139

Fylgiskjöl:

Fylgiskjal 1 – Samningsrammi Hafnarfjarðar, samþykktur í bæjarráði 17.01.2019

Fylgiskjal 2 – Deiliskipulagstillaga í kynningu

Fylgiskjal 3 – Lóðir – afstöðumyndir

Fylgiskjal 4 – Aðalskipulagsbreyting

Fylgiskjal 5 – Tímaáætlun skipulagsáætlana

Fylgiskjal 6 – Lóðarleigusamningur sýnishorn

