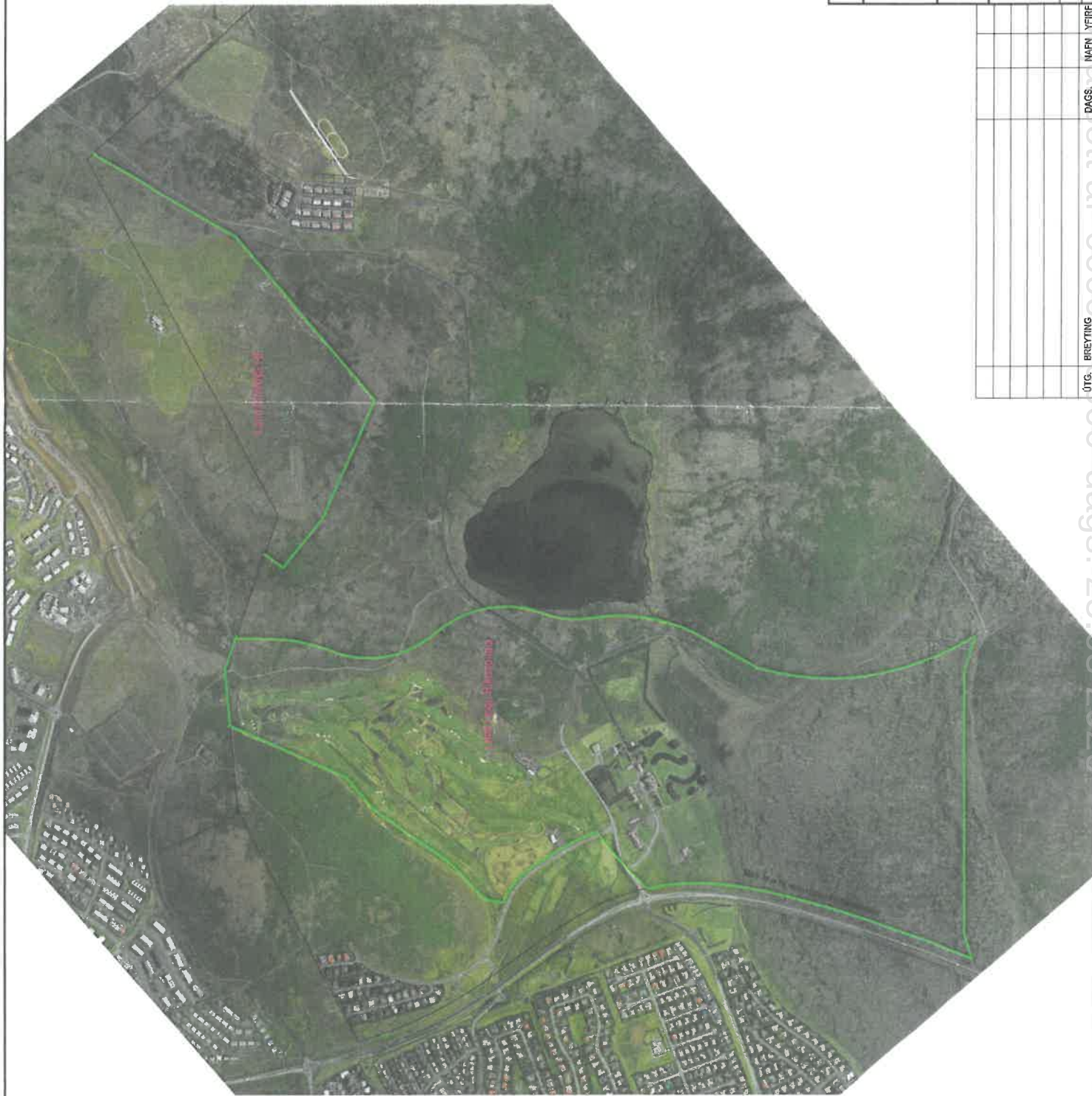
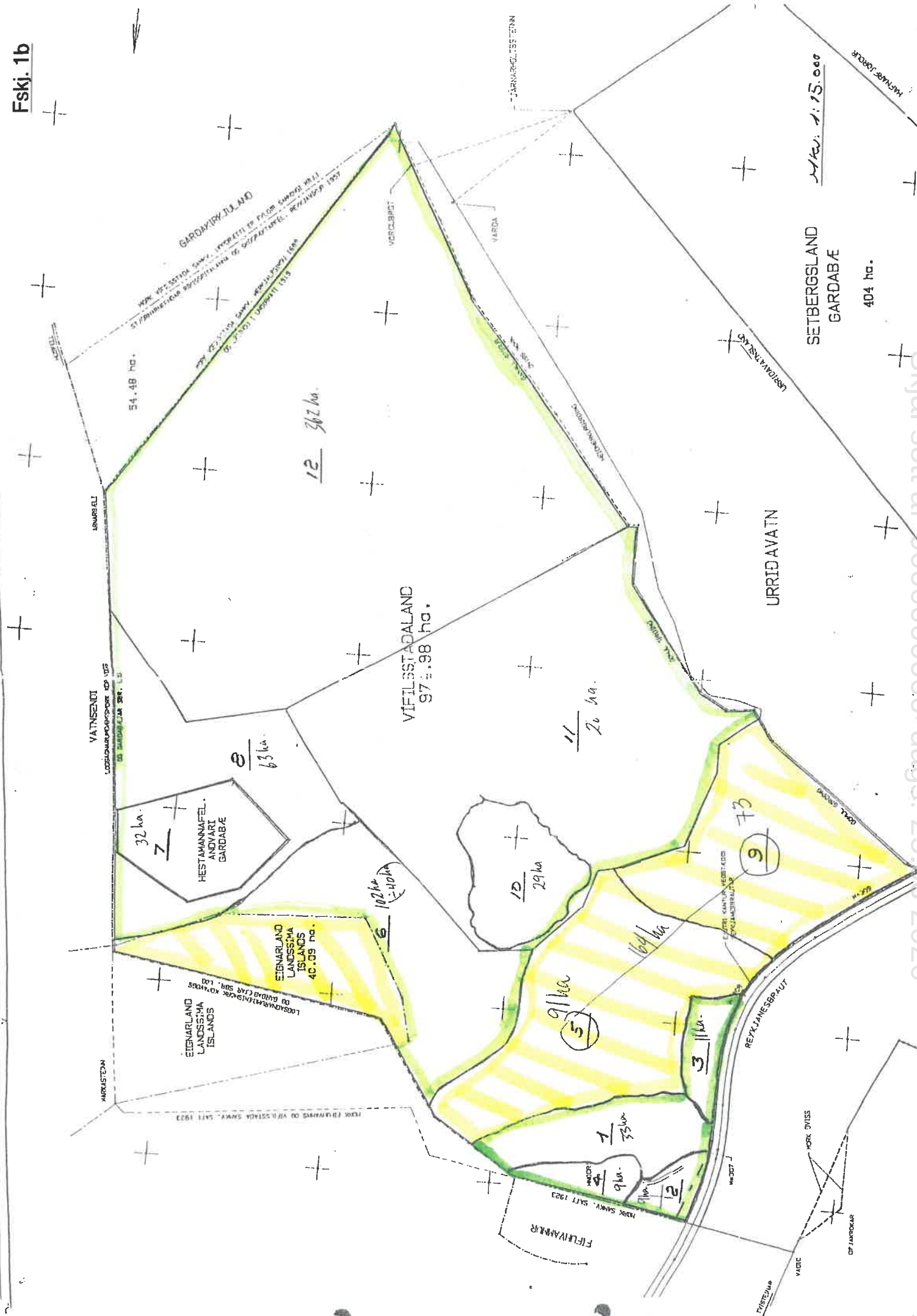




Land í eigu Ríkisspítala og SÍMANS HF

TEKNNUMMER	GB97AF-VL03	MÆLKVAREDI	1:12500	UTSÅFA
 Linuhoennun verkfræðistofa SÍMÍ: 565 1500, FAX: 565 1501		HANNAÐ	NAFN	DAGSETNING
		TEIKNAD	HOA	10.01.2006
		YFERFARID	JPD	10.01.2006
		SAMP.		
M/G: Gandaöar ForverkjymislectVifrislaglandVL03.DWG				

[illegible]



199

1890

Noturðakmótt ofanmefudra jarðar er, samkvæmt málðaga
Hvaleyrarkirkju frá 15. öld, norðurbrúna stjórnað milli
fjaller og fjöru.

Af þessari landareign á hver göt lítt umgirta línu,
er undirinu á þorbjarnarstedi $\frac{3}{4}$ en Stóri Lambhagi $\frac{1}{4}$.

Hafnarfirdi 6. júní 1890

A. Hildibrandson. Ólafur Þórvaldsson

Leigandi þorbjarnarstedi. Leigandi Stóra Lambhagi

Lesid á mannaleingi fyrir Gardskappi í Hafnarfirdi
hinum 9. júní 1890, og síðan ríðid í . . .

Gjald: þinglestur; Stk. 0.75
brúna: " 0.35

Stk. 1.00 - undirinu.

Franglinsen

Nr. 154.

Merki

á landi Gardskirkju á Alþrósi, samkvæmt málðögum
og fornum skjölum.

1. Samtli Oddakoli í miðjan ós þar, sem rennur
úr Skýljöru í göt fram austan til við língard í
Oddakoli.

2. Úr ósinnu ríðid í hlaða hjá Skýljöru, er þar hláð
in merkjavara, þáðan í móti landi Skýljarnar
og Þrenka í vörð á hólum hjá Skýsliflum, þar
er og hláðin merkjavara. Þessu samþykki.

Jón Leinarson, Þrenka, Stefán Skógrímsson, Þórður.

Jón Jónsson, Þrenka. Guðmundur Skógrímsson, Svallur.

Þinglegu
9. júní

1870

2. Milli miðja fjöru þá, sem er milli Þessasláða og
Lilgabrains og í miðjan þjarnarðinn og í minna
Arnarnesslaxjav, upp með lókinum summanverðinn
uppi stórn stíð á sama læk og ív því heldurdragi, sem
því er að summanverðinn og heina slefin yfir mýrina
uppi Djúðarstíð, og

(Áræisargjörð, 3. sept. 1870, samþykkt af umboðsmanni Arn-
arness og Skiptisyrfrúðinn)

Þáðan í mið þjarnarholi, þáðan fyrir norðan Vetrar-
mýri heina linn til austur landsins í miðja
Stjórnelli, þáðan heina linn í suður landsins í
Markelli, þáðan í austur landsins uppi Snifhól,
þáðan til austurs landsins í mið þjófelli, ív mýri
þjófelli heind til suðurs í efri Strandarlofni, þáðan
heind í (suður) ekkarbráða í Þaudadölum, þáðan til vest-
urs í ekkarbráðaskard (Þatnassdöl, ekkarbrágil) í Undir-
hliðum, sem er norðanverð við fjallið heina, þáðan til
norðurs ofanverð við Hvalegras og Eitstóna í Steinhlis,
sem er við neðri Haldabrunna, þáðan niðs við Jöfnit-
arskáðaland í norður vestanverð við Gráhellu þránn
heina linn í Svonefjundan ekkardarvika, þá til norð-
vesturs í vöðva á Kleifarþjófinum, þá sönnu linn í
norðvestur á ekkarhlíð, eum sönnu linn í vöðva norð-
anhalt á Skriholli, loka sönnu linn mið á milli
Lislakvíss og Þjarnabegar í vöðva fremsta miðja
sem þáðan við Blafnarfjandarkodu, þáðan land
allt með Blafnarfjandi norðanverðinn vestur í ó-
hlíð á Svonefjunda hjá Oddadöngi

1890

201

Þessum samþykkið er eigendur Jónsárhóla.

Jón Jónsson. Jónas Ólafsson

Samþykkið er að Frammúðsland snerkir.

Þessum samþykkið er eigandi og ákveðandi.

Þessum samþykkið er ákveðandi gæðarinnar Vatnenda, en
þessum þessum samþykkið er landsdrottinn.

Vatnenda 3/6. '90.

Ben S. Jónsson.

Þessum framangreindra lánmarka eru, auk Garða-
slóðar, þessu jörðu Gæðakirkjunnar: Selstær, Hraunshóll,
Hamarshóll, Loneyri, Skerseyri, Tali, Dýjar, Ræði,
Talskvis, Stjálker, Skóker, Ráðagerði, Stóll, Skidengir,
Stóll, Skóker, Hraunshóll og Hraunshóll, sem allar
hafa afmörkuð hvern og hvern til að nota að líkðu
kirkjalandið utan lins, til allra leigulíða nota, en ekki
er útskipt land fyrir utan linn, svo og þessum, sem
er ein eign kirkjunnar, með káljörðum og línulegum,
og línulegum sömuleiðis.

Þessum meðgjarna er og Gæðakirkjunnar Vífilsstöð,
áður komuþing, á linn sjerskalega: hvern og hvern
fyrir meðan Vífilsstöðavali, hálfan Leirdal, allar
rjúpnadal, alla Vetrarmýri og mólak þar midur
undan við stórnesslak, Hraunshóll og Stórnahlid
fram í Sneidungum.

Þessum eru innar meðgjarna þessur jarðir.

1. Selberg; er einn þessur jarðir sem er í lands-
merkisgjafi hennar, sem er þessi samþykkið.
2. Hraunshóll; er einn þessur jarðir gæðar lands-
merkisgjafi, og er einn þessi fullgjafi, og er þessi ríðar á
þessum samþykkið.

1890.

3. Hofslæðu; jörð sú á síðl eigið linn, en edderk land
 skandiná. Þeplir venjtu að fornu og nýjju þeplir fjenatör
 sú, sem framfleytt verður af linninu hafi ideggis hagn-
 beil í Skirjularöðinni.

4. Hagakot, fjöreygn, á síðl linn, þeplir eplir fornu venjtu
 notat ideggis nýjju fyrir meðan linnit og notat í kati-
 amskur af linninu og beil í Skirjularöðinni fyrir
 fjenat þann, sem framfleytt af nýjinni og linninu.

5. Atkurgerði, linninu verzlunarskilarði; merki á kvet-
 in með Samringi, dagséðlinn 27. marz 1880 sem ádr
 er þinglesinn, 17. júní s. á.

Atlungasend. Adalmarkit milli Skirjularöðinni og Skir-
 vikur: Atkurdragil (Atkurakastard, Valurkastard) er sam-
 þykkt af eiganda Skirvikur í bræfi frá 14. apríl þ. á.

At þu er snertur Hagakot og Atkurast er jæg samfleyttur
 þessari merkjalöpsingru.

Fyrir hönd Samráðgjafarinn
 Framfleyttur

Þóðinn, 7. júní 1890

Þóðinn Skirvikurinn
 þeplir Skirjularöðinni.

Lesid á mannkalsfingi fyrir Skirjularöðinni í Skirjularöðinni
 9. júní 1890, og sidan ritat i . . . etc.

Ljald. þinglesinn: 10. 0.75
 Þóðinn: " 0.50

Stk. 1.25

- ein linnit hellingu og linnit annar

Framfleyttur

frá Melshúsum að ofan. Áfram eftir hönnu
og úr S. A. henni hant að ofan sem mest heina línur í
svonefndan Snasa eða öðru nafni Krantúl

2. Fjörumörli:

Öll fjörnefnda grindarhlíði liggja góðlag til
mesturs mída í telappir og úr þeim góðsenda heina línur
í nokkud stóran stein, mestan 10 M, sem er mída við
svonefndan lall. Sá lallur liggur til norðurs og aðal-
ur fjörn frá Þádagerti. Liggja svo Krúdnessfjörur
samanhangandi alla leið inn að svonefndum
Snasa eða Krantúl áður nefndum. Hér hönnu
eftir vestri hantí stóru hantí fram í sjó

Krúdnessi 30 júní 1922

Síman Gudmundsson

Samþykktar hvað Stór-Hólmurinn við hennu
Jón Björnsson Mella.

Að því er fjörumörkunum milli Þádagerts og Krúdn-
ness málmen er þess samþykktar

Þádagerti 30. júní 1922

Ófeigur Ófeigusson

Lesið á manntalningi Gerdar... hrepps 19. 1923
og síðan innfórt í Landamálakjóból nr. 64
Gjald 3-króna hentan

[Signature]

Nr 65

Útskrift úr dæmsmála bólf Gullbringu- og Hjónarýðlu

Ár 1923 föstudaginn þann 1. júní mánadar
var merkjadáinn Gullbringu- og Hjónarýðlu settur
að vífilstöðum og haldinn af hinum reglulega
dómara, íslensmanni Magnúsi Jónssyni, en allt hant
áttu seti í dómnum, sem tilnefndir meðdóm endur

i rjettarhaldi 25. nóvbr. f. á. og í dag þeir Sigurður
Líðlason reismatjóri og fjórðingursonur hans
báðir til heimilis í Hafnarfirði.

Undirskrifuðum þessum tilmælu meðdömsmætti
í rjettinum svo stöndi heit, sem lagt er fram, sem
nr 3. svo hljóðandi. + + +

Nú þar og þá teldi fyrir landamerktjómálið

Sigurður Magnússon
f. 4. Míðjustjórnar Íslands

gegn
Ísall Þjórnarstjórnir eigna
Fiskvæðingum Fiskvæðingum

Í rjettinum er mætti þessum Sigurður Magnússon í
Vísilistadum og ásamt honum málaflutningi mála
svonefndu þessum í Þessum máli og þessum þessum
þessum þessum, að hann hafi falið velnefndum málaflutningi
ingimanni að flytja mál þetta fyrir hans hönd.

En fremur er mætti þessum Ísall Þjórnarstjórnir
er þessum þessum að hann hafi falið þessum. Þessi
Magnússon í Þessum máli og flytja mál þetta af
hans hálfu og er hann einnig mætti í rjettinum

Nú þar eftir tilmælu þessum málsadilur hönd sverf.

Sett:

Landamerktjómálið í milli jarðanna Vísilistada í Garða
þreppi og Fiskvæðingum í Selgarnarvæðingum þreppi,
rödur lína úr svonefndu vadi á Arnarvæðingum
í svonefndu "Húðra", þaðan austur eftir há "Húðra"
holti", austur að miðjum "Leir dæl" þaðan mið vestur
úr brúnn "Leir dæl" beina línu suður fyrir "Leir dæl"
lestna", 2 fadma upp í hofardragið, þaðan beina
línu hornvegna á landamerktjómálið milli
Nátturenda og Vísilistada, sem liggur á milli

soonefuds "Maðastain" i Notuendatunni i Arnarstappa
Málshöfnun, 60 krónur grætt ad helmingi af
þvorum málsadila

Ná svo meylláðaminnu slitið

Magnús Jónsson

Sigurður Gíslason Jón Þórður son
Sigurður Magnússon Isak Gíslason
Pjetur Magnússon Sveinbjörn Jónsson

Ríttu útskrift stadsfestis:

Skrifstofa Kullkrýgu- og Hjúsaarsýslu 13/6-23

Magnús Jónsson

Gjald:

1-ein króna -

Grætt

M. J.

1 lesið á manntalsþingi ... hrepps 29. 1923

og Selgarnarmerktorgs 30/6-1923

og eidan innfort i Rahb. 65

Gjald 3,00 + 3,00 = 6,00 - sex krónur

Magnús Jónsson

Nr. 66

Landamerki Helgadalss eru:

1. Gagnvort Hraðastöðum:

a) frá miðri ínni Reykjahlísl um (stóran) "Merllystain" beint
i vörðu uppi í fellsbrúnni.

b) frá þeirri brúna vörðu, beint i vörðu uppi á miðlungs-
lungu, er ber und loft af mesta leiti fyrir ofan brúna vörðu.

c) þaðan beint i vörðu uppi á Stórhól.

2. Gagnvort af þessu Mafells hreppi: Frá vörðunni uppi á
Stórhól beint i vörðu á Hjalni (lungu á sadu brúna
brúna fells).

3. Gagnvort þvornæðdodul:

a) frá vörðunni á Hjalni beint i vörðu á útendurbrúna
brúna fells (er ber und loft og) frá austan vörðunni
í vörðu dalaþvogg austanlega (á stóran steini)

4. Gagnvort Reykjum:

Fskj nr. 4: Listi yfir húseignir

Út skrift úr fasteignaskrá

Fastanúmer 206-8986 Ríkissjóður Íslands 540269-6459

02 0101	Fjós	0,0 m ²
04 0101	Hlaða	0,0 m ²
05 0101	Blásarah/súgþurkkun	0,0 m ²
08 0101	Haughús	0,0 m ²
09 0101	Véla/verkfærageymsla	0,0 m ²
11 0101	Mjólkurhús	0,0 m ²
12 0101	Bifreiðaverkstæði	0,0 m ²
13 0101	Hjúkrunarheimili	3315,9 m ²
14 0101	Bókas líkh þjónustuh	126,0 m ²
15 0101	Skóli	974,2 m ²
16 0101	Barnaheimili	245,4 m ²
17 0101	Lausar kennslustofur	434,1 m ²
18 0101	Lausar kennslustofur	871,1 m ²
19 0101	Íbúðarhús	0,0 m ²
20 0101	Íbúðarhús	0,0 m ²
21 0101	Leikskóli	188,4 m ²
22 0101	Íbúðarhús	0,0 m ²
23 0101	Íbúðarhús	0,0 m ²
24 0101	Íbúðarhús	0,0 m ²
25 0101	Íbúðarhús	0,0 m ²
26 0101	Íbúðarhús	0,0 m ²





003022

Skjal D
Móttækið til þinglýsingar

23. MAR. 2016

Lóðarleigusamningur

Ríkiseignir, kt. 690981-0259, Borgartúni 7, Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarleigusali og Golfklúbbur Kópavogs og Garðabæjar, kt. 650394-2089, Víflsstaðavegi, Garðabæ, hér eftir nefndur lóðarleigutaki, gera með sér svohljóðandi samning um leigu á lóð úr landi Víflsstaða landnúmer 117904.

1. Með leigusamningi, dags. 23. janúar 2015 leigði lóðarleigusali lóðarleigutaka spildu úr landi Víflsstaða til að starfrækja golfvöll og er hin leigða lóð hluti þeirrar spildu. Sá samningur er fylgiskjal með samningi þessum og gilda ákvæði hans um leigusamband aðila.
2. Hið leigða er lóðin Víflsstaðavegur – golfskáli, fastanúmer 207-2642, landnúmer 119743 og leigð lóðarleigutaka til að byggja á félags- og íþróttamiðstöð.
3. Lóðin er stofnuð samkvæmt ákvæði í 5. mál. 2. mgr. 3. gr. samnings aðila frá 23. janúar 2015 sem vísað er til í 1. tl. þessa samnings.
4. Lóðin tilheyrir deiliskipulagssvæði Hnoðrahólts og Vetrarmýrar og samkvæmt auglýsingu um breytingu á deiliskipulaginu sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda nr. 889/2013 er heimilað byggingarmagn á lóðinni 1.400 m². Nánari afmörkun er sýnd á uppdrætti sem fylgir lóðarleigusamningi þessum. Stærð lóðarinnar er 4.800 m².
5. Lóðarleigutaki greiðir lóðarleigusala enga lóðarleigu umfram það sem kveðið er á um í leigusamningi aðila frá 23. janúar 2015.
6. Lóðin er leigð til 19 ára og hefst leigutími 1. febrúar 2016 og lýkur 31. janúar 2035.
7. Um uppsögn og uppsagnarskilmála gilda ákvæði 4. gr. leigusamnings aðila frá 23. janúar 2015, sbr. 1. tl.
8. Lóðarleigutaka er heimilt að veðsetja mannvirki sín á lóðinni enda sé lán sem veðið stendur fyrir eigi til lengri tíma en leigusamningur þessi. Veðsetning mannvirkja er þó alltaf háð samþykki bæjarstjórna Kópavogs og Garðabæjar og það sama á við um sölu mannvirkja. Kvöð þessa efnis skal þinglýst sérstaklega.
9. Lóðarleigutaki greiðir allan kostnað sem af þinglýsingu þessa samnings leigutaka.

INNFAERT

05. APR. 2016

Garðabæ, 29. febrúar 2016

H. Sorensen
Fh. Ríkiseigna
Ríkiseignir

F.h. Golfklúbbs Garðabæjar og Kópavogs

Staðfesting
Staðfesting fjármála- og efnahagsráðs
Staðfesting fjármála- og efnahagsráðs

030164-3423
131050-2859
3101582329



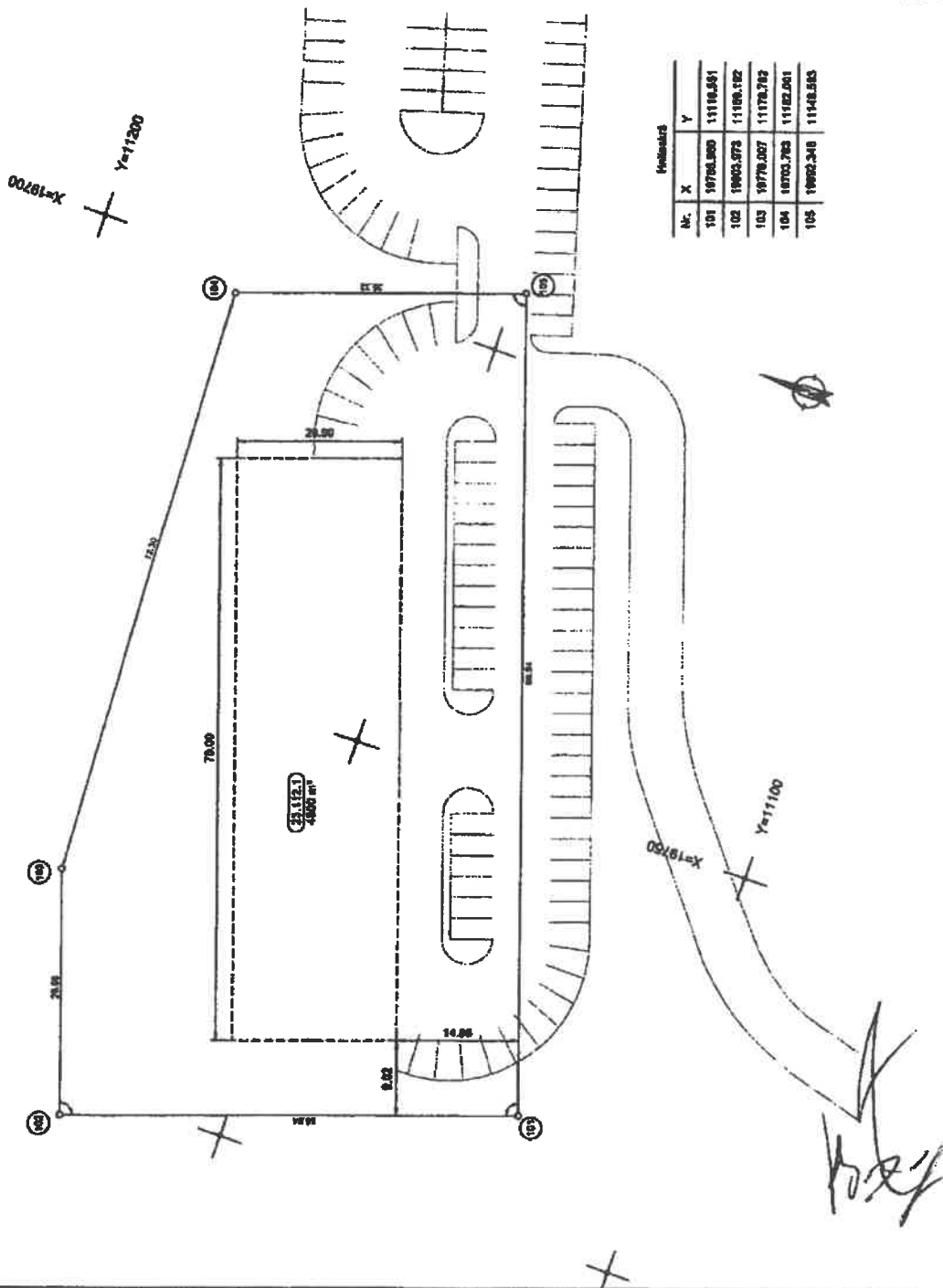
GARDABÆR

Mæliðlað

1:500

Víkistadír Golfskáli

Prentað: 07.09.15



Quil. mæling. mælingarstæði mælingarstæði 8
Mælingarstæði dags. 25.03.2026
Ólafur Pálsson og unniðir Pálsson
1. mæling 25.03.2026

3
23.112.1
4000 m²
Bætur byggingar
Ólafur Pálsson
Ólafur Pálsson
Ólafur Pálsson
Ólafur Pálsson
Ólafur Pálsson

Hornmál	
Nr.	X Y
101	197763.990 111166.551
102	19805.973 11106.182
103	19776.207 11176.792
104	18703.703 11162.061
105	19802.348 11148.583

A. Dags 2016 100000 1000000

Ólafur Pálsson og unniðir Pálsson
Ólafur Pálsson og unniðir Pálsson
Ólafur Pálsson og unniðir Pálsson
Ólafur Pálsson og unniðir Pálsson
Ólafur Pálsson og unniðir Pálsson

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03.2026

Hæðarlönd ehf., kt. 510901-2310, hér eftir nefnt leigusali og Landssími Íslands hf., kt. 500269-6779, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan

Leigusamning:

1. gr. Hið leigða.

Leigutaki tekur á leigu landsvæði það úr landi Garðabæjar (Rjúpnahæð) og Kópavogs (Vatnsendahæð og Fífuhvamsland), sem tilgreint er á teikningu merkt fylgiskjal 1, sem telst hluti samnings þessa. Nánar til tekið er um að ræða hluta I. sem telst vera 40,13 ha., hluta II. sem telst vera 33,16 ha. og hluta IV. sem telst vera 19,01 ha. (þar af 7,5 ha. svæði RÚV). Samtals er hið leigða landsvæði 84,80 ha. sem er hluti af 199,77 ha. heildarsvæði ríkissjóðs, sbr. fylgiskjal 1.

2. gr. Leigutíminn, lok leigutíma, uppsögn.

Leigutíminn skal vera 25 ár – þuttugu og fimm ár -. Upphaf leigutíma skal vera 1. september 2001 og ljúka 31. ágúst 2026.

Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur af hálfu leigusala út leigutímann, enda standi leigutaki í skilum með leigugreiðslur og standi að öðru leyti við ákvæði leigusamningsins.

Leigutaka er heimilt á leigutímanum að segja samningnum upp. Skal slík uppsögn vera skrifleg og tekur hún gildi 6 mánuðum eftir að uppsögnin hefur samnanlega borist leigusala.

3. gr. Leigufjárhæð.

Árleg leigufjárhæð er kr. 317.959.- miðað við árið 2001.

Leigufjárhæð skal greidd fyrirfram hinn 5 apríl hvers árs skv. reikningi leigusala.

Leigufjárhæðin miðast við leigðan fjölda hektara lands sem eru 84,80, og telst því vera 42,45% heildarlandspildanna (199,77 ha). Hin árlega leigufjárhæð miðast við 42,45% af fasteignagjöldunum vegna lands, án búnaðar og mannvirkja, en þau gjöld námu á árinu 2001 samtals kr. 749.021.-

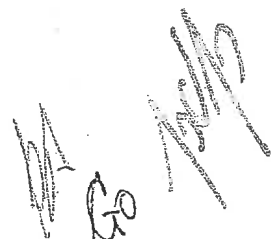
Leigufjárhæðina skal endurskoða ár hvert við álagningu fasteignagjalda og skal hún miðast við 42,45% af heildarfasteignagjöldum hinnar 199,77 ha. landspildu að frátöldum mannvirkjum í samræmi við það hlutfall sem að ofan greinir.

Leigusali skal senda leigutaka reikning vegna leigunnar þegar hann hefur fengið álögð gjöld.

Fyrsti gjalddagi leigunnar skv. samningi þessum skal vera við undirritun samnings og skal þá greiða leigu vegna hins 4 mánaða tímabils frá 1. september 2001 - 31. des 2001 að fjárhæð kr. 105.984.-

Leigutaki greiðir öll fasteignagjöld vegna mannvirkja á hans vegum á hinu leigða landsvæði.

4. gr. Aðgangur leigusala að hinu leigða landsvæði.



Leigusala er heimill aðgangur að hinu leigða landsvæði í samráði við og með leyfi leigutaka. Skal leigutaki tilnefna þann aðila innan fyrirtækisins sem veitir leyfi fyrir aðgangi hvert skipti. Leigutaki skal tilkynna leigusala skriflega um það þegar breytingar verða samkvæmt þessari grein.

5. gr. Mannvirki leigutaka á hinu leigða landsvæði, viðhald hins leigða.

Á hinu leigða landsvæði er staðsettur margvíslegur fjarskiptabúnaður og mannvirki í eigu leigutaka. Allur fjarskiptabúnaður og mannvirki í eigu leigutaka við upphaf leigutíma er tilgreindur á lista, merkt fylgiskjal nr. 2, sem teljast skal hluti samnings þessa. Leigutaka er á leigutímanum, innan hins leigða landsvæðis, heimilt að gera allar nauðsynlegar endurbætur og viðbætur ásamt því að standa fyrir búnaðaruppsetningu og mannvirkjagerð og öðru því sem nauðsyn er á við rekstur fjarskiptabúnaðarins. Þetta er þó háð því að allra nauðsynlegra opinberra leyfa hafi verið aflað. Verði um breytingar á fjarskiptabúnaði eða mannvirkjum að ræða á leigutímanum skal í hvert sinn gera nauðsynlegar breytingar á fylgiskjali nr. 2 og skulu samningsaðilar skrifa undir þær breytingar með dagsetningu hverju sinni.

Sýni leigutaki fram á að nauðsyn þess að fara út fyrir hið leigða svæði vegna búnaðaruppsetningar, viðbóta eða mannvirkja, og slíkt er nauðsynlegur þáttur í rekstri fjarskiptabúnaðarins, skal leigusali heimila slíka aukningu hins leigða af heildarsvæðinu. Slíkt er þó háð því að leigusali hafi ekki heimilað öðrum afnot landssvæðisins, nýtt þau í eigin þágu eða ráðstafað svæðunum eða hluta þeirra með öðru móti. Slík aukning skal einnig vera háð því að starfsemin sé samrýmanleg annarri starfsemi sem fram fer á heildarsvæðinu. Fjárhæð viðbótarleigu vegna slíkrar aukningar skal ákveðin sérstaklega.

Leigutaki sér um venjulegt viðhald á hinu leigða landsvæði.

6. gr. Sala hins leigða, framleiga o.fl.

Selji leigusali hið leigða landsvæði meðan á leigutímanum stendur, skal réttur leigutaka samkvæmt samningi þessum haldast óskertur gagnvart nýjum eiganda.

Ráðstafi leigusali þeim landsvæðum sem liggja að hinu leigða landsvæði, sbr. fylgiskjal nr. 1, skal hann við þá ráðstöfun tryggja með samningi eða öðrum viðeigandi hætti;

- að viðsejanda sé kunnugt um leigusamning þennan og tímalengd hans
- að varað sé við því að starfsemi leigutaka kunni að valda truflunum og ónæði á nærliggjandi svæðum
- að viðsejendur skuldbindi sig til að taka fullt tillit til starfsemi fjarskiptabjónustu leigutaka og starfsöryggis hennar við skipulagsvinnu og framkvæmdir á landssvæðinu
- að fram komi að haft verði samráð við forsvarsmenn fjarskiptabjónustunnar um væntanlegar framkvæmdir í grennd við hið leigða svæði þannig að starfsemi leigutaka verði ekki raskað

Leigusali hlýtir einnig öllum framangreindum ákvæðum við nýtingu þess landsvæðis er liggur að hinu leigða.

Leigutaka er einungis heimilt að framleigja hið leigða landsvæði undir samkynja starfsemi, enda sé slík framleiga þáttur í rekstri fjarskiptabúnaðarins.

7. gr. Þinglýsing samningsins

Samningi þessum skal þinglýst og skal kostnaður við þinglýsinguna falla á leigusala.

8. gr. Önnur ákvæði

Leiði breytt löggið, skipulag, dómur í héraði eða Hæstarétti til þess að leigutaka er skylt að flytja hluta eða allan fjarskiptabúnaðinn sem er á hinu leigða landsvæði áður en leigutíminn skv. samningi þessum rennur út, skulu bætur sem ákvarðaðar kunna að verða í slíkri löggjöf, skipulagi eða dómi vegna röskunar á starfsemi eða vegna rýrnun á verðgildi búnaðar eða mannvirkja, annars en lands, renna til leigutaka.

9. Skil á hinu leigða landsvæði og forleiguréttur

Í lok leigutíma skal leigutaki skila leigusala landssvæðinu þannig:

Öll mannvirki undir loftnet og undirstöður þeirra verða fjarlægð og jarðrask grófjafnað. Strengir í jörð verða ekki fjarlægðir.

Nýti leigutaki ekki svæðið eða hluta svæðisins er báðum aðilum heimilt að fara fram á viðræður um skil þess landsvæðis sem ekki er nýtt undir fjarskiptaþjónustuna. Komist aðilar að samkomulagi mun leigufjárhæðin lækka í réttu hlutfalli við skil landsins.

Leigutaki skal í lok leigutímans hafa rétt til að framlengja samninginn í 5 ár óski hann eftir því, á sömu kjörum og tilgreint er í samningi þessum. Leigutaki skal tilkynna leigusala skriflega um slíka framlengingu með árs fyrirvara.

Að loknum 5 ára leigutíma skv. þessu ákvæði, skal leigutaki eiga hefðbundinn forleigurétt óski hann eftir því, enda sé ætlunin að leigja landið áfram og því hafi ekki verið ráðstafað með öðrum hætti. Berist leigutilboð í hið leigða frá þriðja aðila skal leigutaki innan eins mánaðar frá því honum barst sannanlega tilkynning um boðið, taka afstöðu til þess hvort hann neyti forleiguréttar síns.

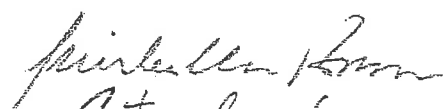
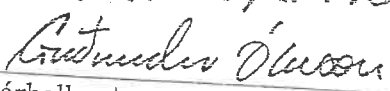
10. gr. Ágreiningsmál

Sérhverri deilu, sem rísa kann út af samningi þessum, í sambandi við hann eða túlkun hans skal vísað til gerðardóms þriggja manna. Hvor aðila, þ.e. fjármálaráðherra og Landssími Íslands hf., skal skipa einn gerðarmann og báðir aðilar til samans þann þriðja, sem jafnframt skal vera formaður gerðardómsins. Ef aðilar koma sér ekki saman um skipun þriðja gerðarmannsins, skal hann skipaður af Héraðsdómi Reykjavíkur eftir beiðni annars hvors aðilans. Gerðarmenn skulu fullnægja

hæfisskilyrðum 6. gr. laga um samningsbundna gerðardóma nr. 53/1989. Gerðardómsmálið skal háð í Reykjavík. Málsmeðferð fyrir gerðardómnum skulu gerðarmenn ákveða með hliðsjón af almennum reglum samkvæmt íslenskum lögum um meðferð einkamála fyrir dómi. Úrskurður gerðarmanna skal rökstuddur og greina helstu forsendur. Gerðarmenn ákveða kostnað af málinu og skiptingu hans á milli aðila. Sérhver ákvörðun, sem tekin er með atkvæðum meirihluta gerðarmanna skal vera endanleg, bindandi, aðfararhæf og óáfyrjanleg. Að öðru leyti en að framan greinir skulu meginreglur laga um samningsbundna gerðardóma nr. 53/1989 gilda um störf gerðardómsins.

Til staðfestingar samnings þessa undirrita aðilar hann í votta viðurvist. Gerð eru 3 frumrit af samningnum, eitt fyrir hvorn samningsaðila og eitt verður í vörslu samgönguráðuneytis.

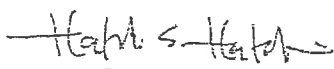
Reykjavík, 11. september 2001

Þórhallur Arason
Guðmundur Ólason
f.h. Hæðarlanda ehf.


Þórarinn V. Þórarinnsson forstjóri
f.h. Landsímans hf.

Vitundarvottar:


1305655489

Húseignir og búnaður á Rjúpnahæð, svæði I og II, 6-9-2001

- 1 Stöðvarhús fyrir megin starfsseminu.
- 2 Nýleg rotþró NV við stöðvarhúsið með tilh. lögnum fyrir stöðina.
- 3 Heimreið heim að húsinu malbikuð að hluta frá Vatnsendavegi.
- 4 Gömul heimreið liggur í áttina að Vatnsendahvarfi.
- 5 Malbikað stæði heim við stöðvarhúsið
- 6 Girðing utan um lóðina.
- 7 Tækjahús upp á há Rjúpnahæðinni SA af stöðvarhúsinu.
- 8 Tækjahús SA við stöðvarhúsið sem hýsir aðlögunarbúnað fyrir LB loftnet.
- 9 Tækjahús/geimsla A við stöðvarhúsið fyrir loftnet og ýmsan búnað.
- 10 Tækjahús NV við stöðvarhúsið sem hýsir aðlögunarbúnað fyrir MB loftnet.
- 11 Tækjahús NV við stöðvarhúsið sem hýsir aðlögunarbúnað fyrir LB loftnet.
- 12 Grunnur af gömlu húsi V við stöðvarhúsið notaður sem geimsluplan fyrir loftnetsmöstur og annan búnað.
- 13 Grunnur af gömlu húsi SV af stöðvarhúsinu notaður sem geimslusvæði fyrir loftnetsmöstur og staura.
- 14 Rýramida loftnet V af stöðvarhúsinu sendistefna alátta.
- 15 Pyramida loftnet V af stöðvarhúsinu sendistefna alátta.
- 16 Alátta loftnet SV af tækjahúsi
- 17 Rohmba staðsett SA af stöðvarhúsinu upp á Rjúpnahæðinni með sendistefnu 123°
- 18 Rohmba staðsett SA af stöðvarhúsinu upp á Rjúpnahæðinni með sendistefnu 303°
- 19 Rohmba staðsett SA af stöðvarhúsinu upp á Rjúpnahæðinni með sendistefnu 126°
- 20 Rohmba staðsett SA af stöðvarhúsinu upp á Rjúpnahæðinni með sendistefnu 125°
- 21 Rohmba staðsett S af stöðvarhúsinu með sendistefnur 252/072°
- 22 Rohmba staðsett S af stöðvarhúsinu með sendistefnu 251°
- 23 Fimm staura uppistáða fyrir FM loftnet við A horn stöðvarhúss.
- 24 Mastur við tækjahús á toppi Rjúpnahæðar.
- 25 Dipol loftnet S af stöðvarhúsinu með sendistefnur 240/060°
- 26 Dipol loftnet SA af stöðvarhúsinu með sendistefnur 241/061°
- 27 Dipol loftnet NV af stöðvarhúsinu með sendistefnur 247/065
- 28 Log periodic loftnet SV af stöðvarhúsinu með sendistefnu 100°
- 29 Log periodic loftnet SV af stöðvarhúsinu með sendistefnu 287°
- 30 Log periodic loftnet NV af stöðvarhúsinu með sendistefnu 351°
- 31 Log periodic (gardína) V við stöðvarhúsið með sendistefnu 348°
- 32 Log periodic (gardína) A við stöðvarhúsið með sendistefnu 038°
- 33 Monocon loftnet SV af stöðvarhúsinu sendistefna alátta.
- 34 Monocon loftnet SV af stöðvarhúsinu sendistefna alátta.
- 35 Monocon loftnet NV af stöðvarhúsinu sendistefna alátta.
- 36 Monocon loftnet SV af stöðvarhúsinu sendistefna alátta.
- 37 T loftnet NV við stöðvarhúsið fyrir LB sendistefna alátta.
- 38 T loftnet NA við stöðvarhúsið fyrir LB sendistefna alátta.

- 39 Lóðrétt dipol loftnet NV af stöðvarhúsinu fyrir 2182 KHz
- 40 Lóðrétt dipol loftnet SA af stöðvarhúsinu upp á Rjúpnahæðinni sendistefna alátta.
- 41 Y loftnet NV af stöðvarhúsinu fyrir 8864 KHz.
- 42 Y loftnet NV af stöðvarhúsinu fyrir 4675 KHz.
- 43 Y loftnet NV af stöðvarhúsinu fyrir 5649 KHz
- 44 Vegslóðar um lóðina fyrir aðkomu að loftnetum.
- 45 Nokkrir KM af coax fæðilínu frá stöðvarhúsi að loftnetum, mismunandi lengd eftir staðsetningu loftneta frá stöðvarhúsinu.

Húseignir og búnaður á Vatnsendahvarfi, svæði IV, 6-9-2001

- I. Stöðvarhús fyrir megin starfsseminu.
- II. Heimreið að húsinu
- III. Jágrindarmastur við NV horn stöðvarhúss fyrir loftnet af ýmsum gerðum.
- IV. Tvö tækjahús í gámum ásamt trémastri sem mynda þyrpingu V af stöðvarhúsinu.
- V. Tveir stagaðir staurar í NV frá stöðvarhúsinu fyrir FM loftnet.
- VI. Stagaður staur í NA frá stöðvarhúsinu fyrir FM loftnet.
- VII. Stagaður staur í A frá stöðvarhúsinu fyrir FM loftnet.
- VIII. Fæðilínur neðanjaðar frá stöðvarhúsi að nefndum möstrum og staurum.
- IX. Símalínur og ljósleiðarar neðanjarðar.

I	II	III	IV
Hluti	Hluti	Hluti	Hluti

Land Garðabæjar
Verndarsvæði Landssímans á Rjúpnahéð í landi Kópavogs
Verndarsvæði Landssímans á Vatnsendahvarfi,
þar af 7,5 ha sveði RGV

40.13 ha
33.16 ha
107.47 ha
19.01 ha

199.77 ha

	DAGSETNING	NAFN
HANNAD	26.06.2001	SRR
TEIKNAD	26.06.2001	GRT
YFIRFARID		
SAMP.		

Landssíminn hf

Verndarsvæði á Rjúpnahæð og Vatnsendahvarfi í Kópavogi

W FORVEK
VERKEERDISTOFAN
SIMI 533 5757 FAX 568 0681

1/25/1950

DS97EK23

A3

Sjål søtt af 0000000000' days: 25.03 2026
SIMI 533 5757 FAX 568 0681

VEÐBANDAYFIRLIT

Skýrsla sótt 5.4.2017 kl. 11:15

Vífilstaðir , Garðabær

Skýrsla sótt: 05.04.2017 11:14

Fasteignamatupplýsingar Skjalalisti

Fastanúmer	Lýsing	Byggingarstig
11-7904	Jörð í byggð	-

Eigendur

Skjalnúmer	Eigendur	Eignarhluti	Eignar- heimild	Útgefið	Móttekið
436-E-000001/2003	 Ríkissjóður Íslands / 540269-6459	100,0000%	Frumheimild	21.01.2005	21.01.2005

Samkvæmt þinglýsingabókum hvíla engar þinglýstar veðskuldir né önnur eignarbönd á ofangreindri eign

Frumheimild

Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið	Athugasemd
436-E-000001/2003	Frumheimild	21.01.2005	21.01.2005	

Kvaðir

Skjalnúmer	Kvaðir	Lýsing
436-X-003716/2012	Leigusamningur	
436-X-003493/2012	Leigusamningur	
436-X-001291/2012	Leigusamningur	
436-Z-000849/2010	Kvöð	Kvöð um friðlýsingu Vífilstaðavatns og nágrennis, sbr. 1. tölulið 1. mgr. 53. gr. laga um náttúruvernd nr. 44/1999.

Efnisatriði

Skjalnúmer	Skjaltegund	Lýsing
436-X-003716/2012	Leigusamningur	914,2 m2 leigðir
436-E-000001/2003	Frumheimild	Yfirlýsing eignarheimild

Önnur þinglýst skjöl

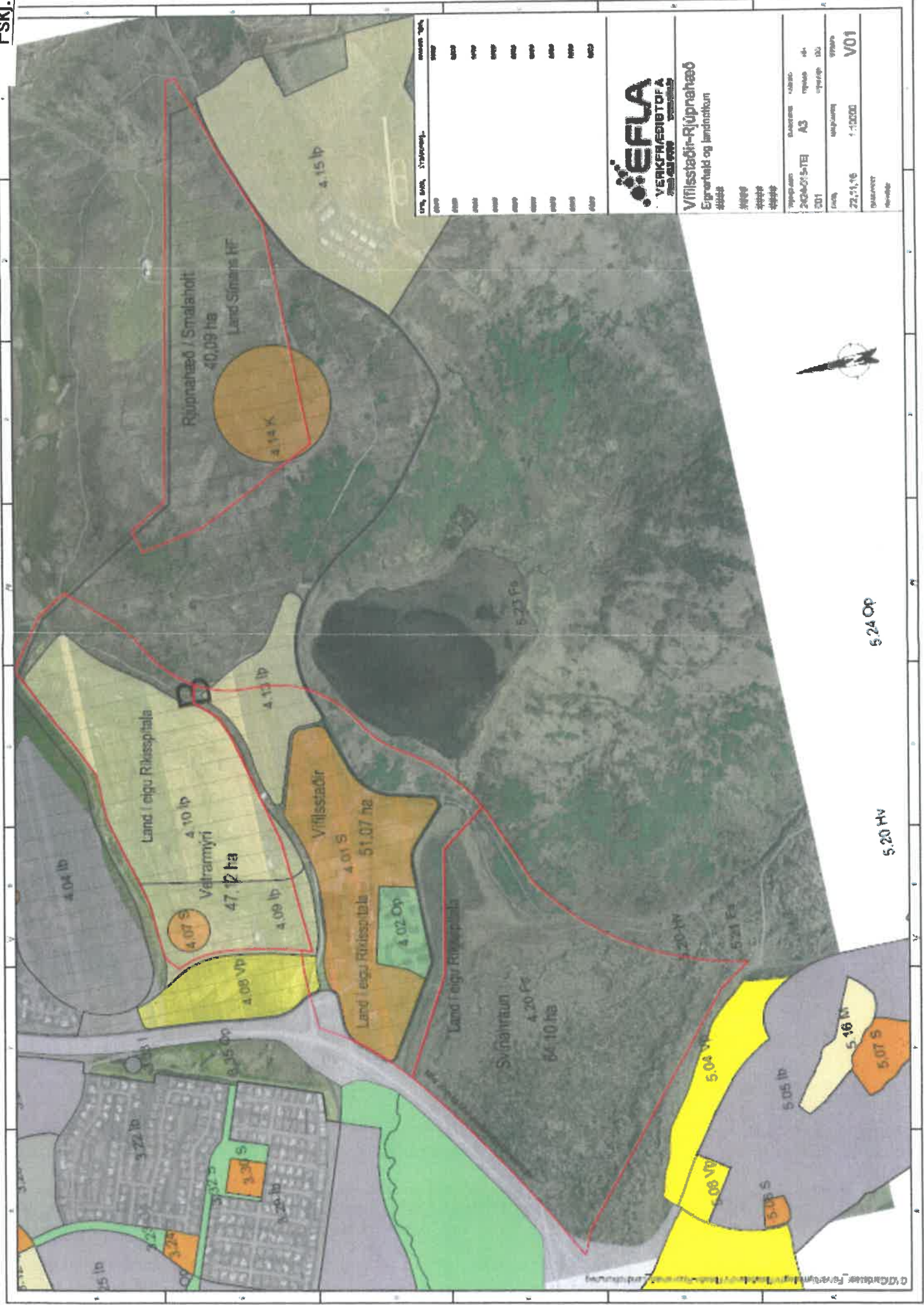
Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið
436-X-003716/2012	Leigusamningur	27.07.2012	30.07.2012
436-X-003493/2012	Leigusamningur	21.06.2012	20.07.2012
436-X-001291/2012	Leigusamningur	01.03.2012	23.03.2012

Óheimilt er að veita óviðkomandi aðila upplýsingar úr Landsskrá fasteigna eða afhenda slíkum aðilum útprentuð veðbandayfirlit. Viðskiptavinum CreditInfo ber að takmarka aðgang að kerfinu við starfsmenn síns fyrirtækis. Skal hver starfsmaður hafa eign aðgangsaðskennir og er þeim óheimilt að afhenda öðrum aðgangsaðskennir sín eða kynna með öðrum hætti aðgangshemildir sínar.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum CreditInfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Skv. 13. gr. reglugerðar nr. 284/1996 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með beirirlutengingu við Landsskrá fasteigna. Ath. Prentun á veðbandayfirliti kemur ekki í stað vottorðs þinglýsingastjóra, sbr. 12. gr. reglugerðar um þinglýsingar nr. 405/2008.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum:N. 515381117 D. 2017-04-05 11:14:54



Verðmat á landi Vífilsstaða

Drög

Niðurstaða

Jón Guðmundsson og Stefán Gunnar Thors

Lögg. fasteignasali

Hagfræðingur

18. nóvember 2016

Efnisyfirlit

1	Niðurstaða verðmats	1
2	Forsendur verðmats	1
2.1	Inngangur.....	1
2.2	Nálgun verðmats.....	1
2.3	Forsendur	1
2.4	Svæðin sem eru verðmetin.....	2
2.5	Matsforsendur	3
3	Verðmat svæða	4
4.01	Vífilsstaðir.....	4
4.02	Vífilsstaðir: Opið svæði	4
4.07 og 4.09	Vetrarmýri.....	4
4.10	Golfvöllur	5
4.13	Stækkun golfvallar	5
4.14	Smalaholt: Kirkjugarður	5
	Smalaholt: Óráðstafað.....	6
4.12	Svínahraun	6
	Jaðarsvæði.....	6
4	Ágóðaskipti	7
	Ágóðaskipti.....	7
5	Viðauki: Umfjöllun í vinnslutillögu	8
	Áfangaröð	8
	Rammaskipulag.....	8
	Stefna um þéttleika íbúðarsvæða	8
	Stefna um landnotkun	8
	Hnoðraholt.....	8
	Vetrarmýri.....	9
	Vífilsstaðir.....	9
	Skrúðgarður.....	9
	Kirkjugarður	9
	Skólar	9

1 Niðurstaða verðmats

Svæði	Stærð [ha]	Grunnverð [m.kr.]
4.01 Víflsstaðir	23,3	78,0
4.02 Víflsstaðir: Opið svæði/skrúðgarður	4,2	10,5
4.07 og 4.09 Vetrarmýri*	10,8	187
4.10 Golfvöllur	30,8	57,0
4.13 Stækkun golfvallar	9,3	14,3
4.14 Smalaholt: Kirkjugarður	12,0	6,0
Smalaholt: Óráðstafað*	28,1	140,5
4.12 Svínahraun: Friðlýst svæði	72,5	36,3
Jaðarsvæði	11,4	29,0
Alls	202,4	558,6

* Greiðsla grunnverðs skv. framvindu.

Ágóðaskipti á virði uppbyggingar á íbúðum skiptist þannig að 40 % fara til Garðabæjar og 60 % í ríkissjóð. Sama hlutdeild er í ágóða fyrir atvinnuhúsnæði og stofnanir, umfram grunnverð.

2 Forsendur verðmats**2.1 Inngangur**

Eftirfarandi er verðmat Jóns Guðmundssonar, lögg. fasteignasala, og Stefáns Gunnars Thors, hagfræðings, á landi ríkissjóðs á Víflsstöðum.

2.2 Nálgun verðmats

Í verðmatinu er notuð sú aðferðarfræði að skipta því upp í grunnverð og ágóðaskipti. Megin tilgangur aðferðarfræðinnar er að draga úr óvissu og áhættu fyrir Garðabæ og ríkissjóð, ásamt því að byggja upp hvata fyrir kaupanda að skipuleggja og nýta landið á hagkvæman hátt og í samræmi við gæði þess. Það er ljóst að Víflsstaðaland er mjög verðmætt byggingarland en ekki liggja ekki fyrir ítarlegar áætlanir um uppbyggingu.

Með því að skipta samningnum upp í grunnverð, þar sem Garðabær kaupir landið á ákveðnu grunnverði og fær þar yfir því umráðarétt, getur sveitarfélagið hafist handa við undirbúning að skipulagi svæðisins. Ríkissjóður fær grunnverð fyrir landið og bíður þar með ekki eftir hugmyndum um nýtingu svæðisins.

Þar sem grunnverð landsins er í ákveðnum tilvikum undir markaðsverði skapar það möguleika á virðisauka við skipulagningu þess og sölu byggingarréttar. Garðabær greiðir fyrir viðbótarbyggingarrétt þegar að uppbyggingu viðkomandi áfanga kemur og getur því tímasett viðbótargreiðslur til ríkissjóðs í samræmi við sölu bæjarins á byggingarrétti eða umfangi nýtingar landsins. Þessum virðisauka, sem er umfram grunnverðið, skipta aðilar á milli sín. Það er því hvati í samningnum til að auka verðmæti landsins umfram grunnverðið og dregur þetta fyrirkomulag verulega úr áhættu beggja aðila.

2.3 Forsendur

Verðmat á landi Víflsstaða og nágrennis byggir á landnotkun sem stefnt er að skv. vinnslutillögu aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030. Tillagan fjallar um öll svæðin sem verðmatið nær til.

Skipulagið gefur nokkuð skýra sýn á landnotkun svæða en fyrst og fremst vísbendingu um nýtingu þeirra, þ.e. umfang uppbyggingar á hverju svæði fyrir sig. Í vinnslutillögu er frekari ákvörðunum um nýtingu vísað í gerð rammaskipulags. Það er því ljóst að með gerð rammaskipulags liggja fyrir ítarlegri upplýsingar um uppbyggingu svæðanna, sem rennir styrkari stoðum undir verðmat svæðisins. Aðalskipulag svæðisins verður endurskoðað með hliðsjón af rammaskipulagsáætlun.

Þar sem ákveðin óvissa er um nýtingu svæðanna og uppbyggingartíma þeirra er hægt að nálgast verðmæti þeirra með því að skipta því í tvo þætti, þ.e. grunnverð og ágóðaskiptingu. Þannig er unnt að taka tillit til verðmæta landsins, þar sem mikilvægar forsendur munu liggja fyrir síðar.

- **Grunnverð:** Virði landsins m.v. lágmarksnýtingu eða lágmarksverð þess. Garðabær greiðir ríkissjóði grunnverð fyrir landið og fær yfir því umráðarétt.
- **Ágóðaskipting:** Virði landsins umfram grunnverð skiptist á milli kaupanda og seljanda.

Grunnverð byggir á byggingarhæfi landsins að teknu tilliti til takmarkana. Litið er til markaðsverðs á sambærilegu landi, úrskurða matsnefnda eignarnámsbóta og hlutdeildar landverðs af byggingarkostnaði.

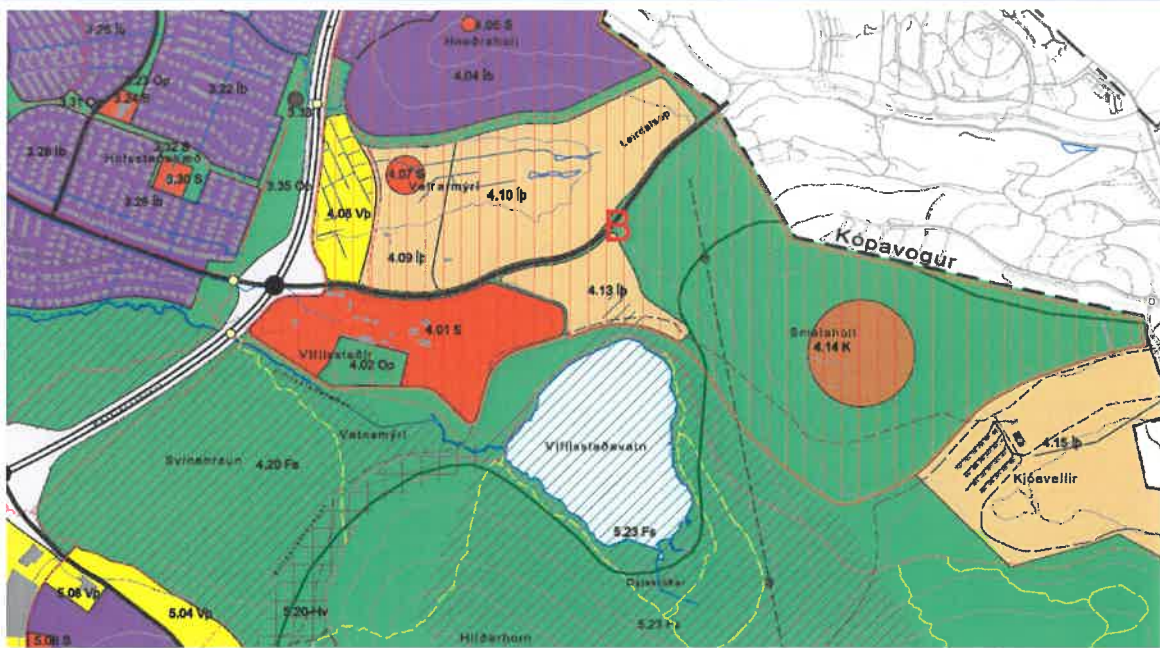
Við mótun tillögu að ágóðaskiptum er litið til fordæma sem eru til við sölu á landi ríkissjóðs og að hún gefi sveitarfélaginu hvata til þess að nýta landið eins og best verður á kosið.

2.4 Svæðin sem eru verðmetin

Svæðin sem eru verðmetin eru 10 talsins. Átta af tíu svæðum eru merkt með númeri sem kemur fram í vinnslutillögu aðalskipulags Garðabæjar, sjá mynd 1. Heildarstærð landsins sem er verðmetið er 202,4 ha.

Nr.	Lýsing í vinnslutillögu aðalskipulags	Stærð [ha]
4.01*	Vífilsstaðir: Blönduð byggð, stofnanir, íbúðir	23,3
4.02	Vífilsstaðir: Opið svæði/skrúðgarður	4,2
4.07	Vetrarmýri: Skóli og leikskóli (hluti af 4.09)	0
4.09	Íþróttasvæði: Fjölbreytt íþróttamannvirki m.a. knattús	10,8
4.10	Golfvöllur	30,8
4.13	Stækkun golfvallar	9,3
4.14	Smalaholt. Kirkjugarður	12
4.20	Svínahraun. Friðlýst	72,5
	Smalaholt. Svæði umhverfis kirkjugarðinn	28,1
	Jaðarsvæði	11,4
	Alls	202,4

* Stærð önnur en í forsendum mats, dags. 18.10.2016.



Mynd 1. Yfirlit af landnotkun svæða skv. vinnslutillögu aðalskipulags Garðabæjar

2.5 Matsforsendur

Mismunandi forsendur eru fyrir verðmati svæðanna, þar sem landnotkun er mismunandi og möguleg nýting svæðanna ólík. Í eftirfarandi töflu er gerð grein fyrir megin forsendum á hverju svæði. Ítarlegri umfjöllun er í kafla um hvert svæði fyrir sig m.a. um umfang byggingarheimilda, líklegra áfangaskipta og hvað verður skilgreint sem hluti af grunnverði og hvaða þáttum er vísað til ágóðaskipta.

Yfirlit um matsforsendur einstakra svæða

Nr.	Matsforsendur
4.01	Víflsstaðir: Stofnanalóðir og íbúðir. Verðmat lands undir stofnanir miðar við hlutfall af byggingarkostnaði stofnana. Hlutfallið er 3,5 %. Ágóðaskipting er notuð fyrir uppbyggingu íbúða.
4.02	Víflsstaðir: Opið svæði/skrúðgarður. Miðað er við útivistarsvæði, kr. 250 kr/m ² .
4.07	Vetrarmýri: Stofnanalóðir fyrir skóla og leikskóla. Verðmat lands undir stofnanir miðar við hlutfall af byggingarkostnaði stofnana. Hlutfallið er 3,5 %.
4.09	Vetrarmýri: Stofnanalóðir fyrir íþróttamannvirki. Verðmat lands undir stofnanir miðar við hlutfall af byggingarkostnaði stofnana. Hlutfallið er 3,5%.
4.10	Golfvöllur. Matið byggir á leigutekjum af golfvelli. Leigan er í dag kr. 660.000/mánuði.
4.13	Stækkun golfvallar. Matið byggir á leigutekjum af golfvelli.
4.14	Smalaholt: Kirkjugarður. Verðmat miðar við lágmarksverð, 50 kr/m ² .
4.20	Svínahraun: Friðlýst. Lágmarksverð, kr. 50 kr/m ² .
	Smalaholt (óraðstafað). Verðmat miðar við grunnverð, 500 kr/m ² .
	Jaðarsvæði. Lágmarksverð, 50 kr/m ² .

Yfirlit um einingarverð í verðmati

Einingarverð í mati	
Byggingarkostnaður stofnana	650.000 kr/m ²
Byggingarkostnaður knatthúss	113.000 kr/m ²
Verð friðlýstra svæða og jaðarsvæða	50 kr/m ²
Verð útivistarsvæða	250 kr/m ²
Lágmarksverð á byggingarhæfu landi	500 kr/m ²
Virði byggingarréttar íbúða	4.500.000 kr/íbúð

3 Verðmat svæða

4.01 Vífilisstaðir

Vífilisstaðir eru skilgreindir fyrir stofnanir og íbúðir. Í dag eru byggingar á þessu svæði um 6.200 m². Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að 380 íbúðir byggist upp á þessu svæði og í Vetrarmýri.

Stærð	23,1 ha
Nýtingarhlutfall	0,3
Áætluð byggingarheimild	48.510 m ²
Byggingarheimild í grunnverði (7% af heild)	3.400 m ²
Byggingarkostnaður í grunnverði	2.210 m.kr.
Virði byggingarréttar	3,5% af byggingarkostnaði
Grunnverð	78 m.kr.

Uppbygging stofnana umfram 3.400 m² verður grunnur að ágóðaskiptum landsins. Ef landnotkun breytist og land tekið undir uppbyggingu íbúða verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar.

4.02 Vífilisstaðir: Opið svæði

Um er að ræða skrudgarð og opið svæði.

Stærð	4,2 ha
Nýtingarhlutfall	0,0
Byggingarheimild	0 m ²
Lágmarksverð	250 kr/m ²
Grunnverð svæðis	10,5 m.kr.

Ef landnotkun breytist og land tekið undir uppbyggingu verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar.

4.07 og 4.09 Vetrarmýri

Um er að ræða stofnanasvæði, þar sem ráðgert er að byggja skóla, leikskóla og knatthús á næstu árum. Rammaskipulag svæðisins mun síðan afmarka frekari nýtingu svæðisins. Í grunnverði er litið til skólabygginga (6.650 m²) og knatthúss (9.000 m²). Miðað er við að byggingarkostnaður skólanna sé 4.320 m.kr. og knatthúss 1.020 m.kr., alls 5.340 m.kr.

Á þessu svæði er grunnverð hæsta hlutfall af heildarvirði þar sem ráðgert er að ráðast fljótlega í uppbyggingu svæðisins skv. vinnslutillögu aðalskipulags.

Stærð	10,8 ha
Nýtingarhlutfall	0,3
Áætluð byggingarheimild	22.680 m ²
Byggingarheimild í grunnverði	15.650 m ²
Byggingarkostnaður í grunnverði	5.340 m.kr.
Virði byggingarréttar	3,5% af byggingarkostnaði
Grunnverð (69% af áætlaðri byggingarheimild)	187 m.kr.

4.10 Golfvöllur

Verðmat golfvallar byggir á leigutekjum. Í dag er leigan kr. 660.000/mánuði fyrir um 41,6 ha. Leigusamningur er til 25 ára, sem skrifað var undir 23.1.2015. Svæði 4.10 er minna og er miðað við að 80% leigutekna komi af þessu svæði. Margfeldisstuðull miðar við traustan leigutaka með langtíma samning.

Stærð	30,8 ha
Hlutfall af heildarleigutekjum	80 %
Margfeldisstuðull leigu	108
Grunnverð	57,0 m.kr.

Ef landnotkun breytist og land tekið undir uppbyggingu verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar.

4.13 Stækkun golfvallar

Samkvæmt vinnslutillögu að aðalskipulagi er ráðgert að stækka golfvöllinn til suðausturs í stað þess lands sem tekið er byggð í Vetrarmýri (svæði 4.07 og 4.09).

Stærð	9,3 ha
Hlutfall af heildarleigutekjum	20 %
Margfeldisstuðull leigu	108
Grunnverð	14,3 m.kr.

Ef landnotkun breytist og land tekið undir uppbyggingu íbúða verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar. Viðkomandi svæði er mjög gott byggingarland.

4.14 Smalaholt: Kirkjugarður

Gert er ráð fyrir kirkjugarði í Smalaholtinu skv. vinnslutillögu aðalskipulags. Miðað við slíka notkun er miðað við svæðið sem útivistarsvæði í verðmati, þ.e. lágmarksverð á landi. Ef landnotkun breytist og land tekið undir byggð verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar. Svæðið er gott byggingarland.

Stærð	12 ha
Lágmarksverð	50 kr/m ²
Grunnverð	6 m.kr.

Smalaholt: Óráðstafað

Samkvæmt vinnslutillögu aðalskipulags er stórt svæði umhverfis kirkjugarðinn og svæði sem liggur að íbúðarbyggð í Kópavogi óráðstafað og skilgreint sem opið svæði. Landið er byggingarhæft og engar takmarkanir fyrir byggð á svæðinu. Ef miðað er við lágmarksnýtingu, 10 íbúðir/ha, er hægt að byggja 200 íbúðir á svæðinu. Virði byggingarréttar er að lágmarki um 1.000 m.kr.

Fyrirhugað rammaskipulag mun án efa marka skýrari sýn á framtíðarnýtingu svæðisins.

Stærð	28,1 ha
Lágmarksverð	500 kr/m ²
Grunnverð	140,5 m.kr.

Þar sem talsverð óvissa er um áform á þessu svæði er lagt til að grunnverð greiðist síðar, t.d. þegar uppbygging hefst. Greiðsla 140,5 m.kr. með vísitölubreytingum greiðist til ríkissjóðs af fyrstu tekjum vegna sölu byggingarréttar. Eftir það skiptist ágóði 40 (Garðabær)/60 (ríkissjóður).

Ef landnotkun breytist og land tekið undir uppbyggingu íbúða eða atvinnu verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar.

4.12 Svínahraun

Svínahraun hefur verið friðlýst skv. tillögu Garðabæjar. Fjárhagslegur ávinningur af nýtingu landsins hefur því breyst talsvert. Það er því lagt til að þetta svæði fylgi með í samningum, en verðið verði lág m.v. önnur svæði.

Stærð	72,5 ha
Friðlýst land (10% af lágmarksverði)	50 kr/m ²
Grunnverð	36,3 m.kr.

Jaðarsvæði

Þau svæði sem eftir eru af þeim 202,4 ha sem eru til mats falla undir skilgreininguna jaðarsvæði. Jaðarsvæðin eru að stærstum hluta veghelgunarsvæði fyrir núverandi og framtíðarvegi.

Stærð	11,6 ha
Veghelgun	250 kr/m ²
Grunnverð	29 m.kr.

Ef landnotkun breytist og land tekið undir uppbyggingu íbúða eða atvinnu verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar.

4 Ágóðaskipti

Forsendur hlutdeildar í ágóðaskiptum:

- ▶ Tekið er tillit til kostnaðar vegna skipulags og hönnunar landsvæðanna, sem fellur á Garðabæ.
- ▶ Garðabær innheimtir gatnagerðargjöld og þau standa undir kostnaði við gatna- og veitukerfi á landinu.
- ▶ Hlutdeild gerir ráð fyrir kostnaði við umsýslu Garðabæjar af landinu.
- ▶ Að draga úr áhættu kaupenda við landakaup.
- ▶ Gert er ráð fyrir að byggingarréttur fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði verði seldur á markaði.
- ▶ Virði byggingarréttar fyrir stofnanir er metið sem 3,5% af byggingarkostnaði. Hlutdeild á einnig við um uppbyggingu stofnana umfram það sem kemur fram í grunnverði.
- ▶ Tekið er tillit til mats á grunnverði, 558,6 m.kr. Ef grunnverð breytist í samningum er lagt til að breytingar verði gerðar á hlutfallsskiptingu ágóða.
- ▶ Aðrir samningar um sölu á landi ríkissjóðs.

Ágóðaskipti

Að teknu tilliti til ofangreinds er það niðurstaða að ágóðaskipti verði eftirfarandi:

Garðabær	40 %
Ríkissjóður	60 %
Grunnverð	100 %

Reykjavík, 18. nóvember 2016

Jón Guðmundsson
(sign.)

Stefán Gunnar Thors
(sign.)

5 Viðauki: Umfjöllun í vinnslutillögu

Eftirfarandi eru yfirlit um stefnu og umfjöllun vinnslutillögu aðalskipulags Garðabæjar um svæðin sem verðamatið tekur til.

Áfangaröð

Megináhersla er lögð á uppbyggingu á Álftanesi og miðsvæði, þ.e. á Ásum, og Hnoðraholti/Vífilisstöðum. Svæði sem liggja fjær ásum almenningssamgangna verða byggð upp síðar.

1. Ásar, Álftanes (margir áfangar – á löngum tíma)
2. Hnoðraholt, Vetrarmýri, Vífilisstaðir
3. Garðaholt
4. Setbergsholt, Svinholt

Rammaskipulag

Þar sem hvorki nýting reita né byggðamynstur er tilgreint er vísað til gerðar ramma- eða deiliskipulags (uppbygging skv. deiliskipulagi). Þá verður lögð fram lýsing ramma- eða deiliskipulagsgerðar í upphafi skipulagsvinnu þar sem áherslur og markmið um skipulag viðkomandi svæðis eru skilgreind nánar. Landnýting, þéttleiki byggðar og yfirbragð verður þá ákvarðað nánar á ramma- eða deiliskipulagsstigi.

Afmarkað er þróunarsvæði á öllu austursvæðinu. Það nær yfir Hnoðraholt, Vetrarmýri, Vífilisstaði og Smalaholt. Þar verður unnið rammaskipulag þar sem nánar verður gerð grein fyrir landnotkun, umferðarkerfi, þéttleika og eiginleikum byggðar og afmörkun golfvallar og útivistarsvæða. Aðalskipulag svæðisins verður endurskoðað með hliðsjón af rammaskipulagsáætlun.

Stefna um þéttleika íbúðarsvæða

Meðalþéttleiki nýrra byggingarsvæða verður hins vegar um 17,8 íb/ha, sem er nálægt markmiði gildandi aðalskipulags (18 íb/ha).

Ný byggð skal vera frekar lágreist. Í blandaðri byggð er miðað við að hús verði almennt ekki hærri en þrjár til fjórar hæðir. Einstök frávik frá meginreglu koma til greina og skulu rökstudd með vísun í bæjarmynd, landslag, hagkvæmni og umhverfismál. Frávik frá meginreglu skulu tilgreind í skipulags-ákvæðum viðkomandi reita.

Stefna um landnotkun

Stefnt er að því að á austurhluta miðsvæðisins, þ.e. Hnoðraholti, Vetrarmýri og Vífilisstöðum verði eitt skólahverfi með 12-1500 íbúðum. Unnið verði rammaskipulag alls svæðisins þar sem fléttast saman ólíkir hagsmunir; uppbygging íbúðabyggðar, íþróttasvæðis, spítala og áframhaldandi rekstur golfvallar GKG. Hluti svæðisins er í ríkiseigu. Til þess að byggðin verði samfelld er stefnt að breytingum á afmörkun golfvallarins á þann hátt að vesturhluti hans verði tekinn undir byggð, skóla og íþróttamannvirki, en á móti komi stækkunarmöguleiki í átt að Vífilisstaðavatni. Skipulagslínur sem sýndar eru í aðalskipulagi eru stefnumarkandi en allar líkur eru á að þær breytist við nánari úrvinnslu og gerð rammaskipulags. Aðalskipulagið verður því aðlagð ákveðnari skipulagslínunum þegar þær liggja fyrir.

Hnoðraholt

Á vesturhluta Hnoðraholtis er hverfi 44 stórra einbýlishúsa. Unnið hefur verið rammaskipulag alls holtisins þar sem gert er ráð fyrir tæplega 700 íbúðum. Suðurhlíðar holtisins eru brattlendi, sem gefur kost á þéttri byggð brekkuhúsa. Því er stefnt að endurskoðun fyrri áætlana að hluta til þess að flétta byggðina á holtinu við byggð og starfsemi í Vetrarmýri og á Vífilisstöðum með skóla miðlægan en ekki efst á holtinu.

Vetrarmýri

Í aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 er Vetrarmýri skilgreind sem blanda miðbæjar- eða verslunar-svæðis og svæðis fyrir þjónustustofnanir. Svæðið hefur einnig verið skoðað sem framtíðaríþróttasvæði bæjarins. Stefnt er að blandaðri byggð á svæðinu með verslun, þjónustu, stofnunum og þéttri íbúðarbyggð. Líklegt er að svæðið meðfram Reykjanesbraut verði nýtt undir atvinnustarfsemi og þjónustustarfsemi og myndi hljóðskerm milli umferðaræðarinnar og annarrar byggðar.

4.09 Nýtt íþróttasvæði í tengslum við grunnskóla og golfvöll. Fjölbreytt íþróttamannvirki. Deiliskipulag þarfnast endurskoðunar. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Tengist svæði 4.10.

4.07 S og 4.09 Íp Vetrarmýri. Íþróttasvæði og skólasvæði á vestasta hluta núverandi golfvallar.

4.10 Íp Golfvöllur GKG. Völlurinn skertur í vestri en gefinn kostur á stækkun í átt að Vífilstaðavatni á svæði 4.13 Íp (nýtt svæði).

Vífilstaðir

Ákveðin áform heilbrigðisvirknaða um uppbyggingu á Vífilstöðum liggja ekki fyrir. Svæðið er talið ákjósanlegt fyrir stóran spítala sbr. Landspítalann en miðað er við að á fullbyggðu höfuðborgarsvæði verði þörf fyrir tvær þannig einingar. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir möguleika á uppbyggingu þjónustustofnana og spítala á svæðinu og að þar verði ein nig blönduð byggð með íbúðum sem myndar skólahverfi með Vetrarmýri og Hnoðraholti.

Vífilstaðir/Vetrarmýri: 380 íbúðir. Íbúar 912. Viðmið 10 íbúðir/ha.

4.01 S Vífilstaðir. Svæðið stækkað þar sem vatnsvernd hefur fallið út á Skyggnisholti. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með stofnunum og íbúðum.

Skrúðgarður

Gert er ráð fyrir að Vatnsmýri og umhverfi hennar sunnan við Vífilstaði verði þróað áfram sem náttúrugarður og fléttist saman við garðinn við Vífilstaði. Áætlað er að færa Vífilstaðalæk í upphaflegan farveg og viðhalda votlendi með tjörnum og hölmum og verður unnið að deiliskipulagi í þeim tilgangi.

Kirkjugarður

Gert er ráð fyrir nýju kirkjugarðsstæði á Smalaholti (svæði 4.14 K). Svæðið er í dag með takmarkaðri jarðvegsþekju og til að það verði grafartækt fyrir kistugrafir mun þurfa að nýta svæðið sem jarðvegstípp og fylla ofan á núverandi land með moldarjarðvegi, ríflega 400 þúsund m³. Gert er ráð fyrir að það taki um 4-5 ár að útbúa slíkan garð. Vegna áforma um losun jarðvegs til uppfyllingar er svæðið háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

4.14 K Svæði fyrir nýjan kirkjugarð á Smalaholti. Svæðið er sýnt á táknrænan hátt en lega verður ákveðin í rammaskipulagi svæðisins.

Skólar

Undantekning frá þessari meginreglu er að lóðir fyrir skóla, leikskóla og grunnskóla eru sýndar sem svæði fyrir samfélagsþjónustu (S). Á nýjum, óbyggðum eða óskipulögðum svæðum, eru skólalóðirnar sýndar sem tákn (punktur, hringir) þar sem staðsetning og stærð þeirra verður ákveðin í deiliskipulagi eða rammaskipulagi.