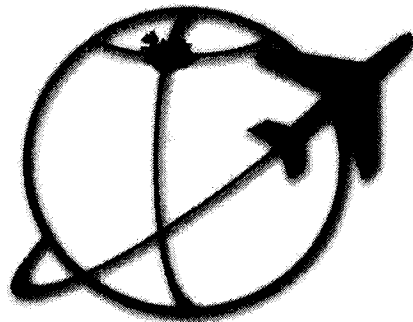


*Alþingi*  
*Erindi nr. Þ 135/525*  
*komudagur 28.11.2007*

# **GREINARGERÐ VEGNA FUNDAR MEÐ EFNAHAGS- OG SKATTANEFND**

---

26. nóvember 2007



**K A D E C O**  
Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar

Magnús Gunnarsson  
Kjartan Þór Eiríksson

## **Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar**

Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar ehf. (ÞK) var stofnað þann 24. október 2006 og fer Forsætisráðuneytið með hlutafé í félaginu. Stjórnendur félagsins eru:

Magnús Gunnarsson, formaður

Árni Sigfússon, stjórnarmaður

Stefán Þórarinsson, stjórnarmaður

Hildur Árnadóttir, varastjórnarmaður

Sigurður Valur Ásbjarnarson, varastjórnarmaður

Helga Sigrún Harðardóttir, varastjórnarmaður

Kjartan Þór Eiríksson, framkvæmdastjóri

Tilverugrundvöllur félagsins byggir að miklu leiti á brotthvarfi varnarliðsins á Keflavíkurflugvelli. Í kjölfar þess var gerður skilasamningur milli Bandaríkjastjórnar og íslenska ríkisins sem gengur m.a. út á það að íslenska ríkið yfirtekur flestar þær eignir sem á fyrrum varnarsvæðinu eru á móti ákveðnum skuldbindingum sem það yfirtekur jafnframt. Í framhaldi blasti við það verkefni að þróa og umbreyta þessari fyrrum herstöð til borgaralegra nota.

Félaginu eru veittar sínar formlegu heimildir í gegnum lög 176/2006, þar sem segir í 4. gr.:

Heimilt er að fela Þróunarfélagi Keflavíkurflugvallar ehf. að annast í umboði ríkisins umsýslu fasteigna á svæði sem koma á hið fyrsta í arðbær borgaraleg not og merkt er sem svæði C í fylgiskjali.

Enn fremur er heimilt að fela félaginu umsýslu tiltekinna fasteigna á flugvallarsvæði og önnur verkefni sem tengjast framtíðarþróun og umbreytingu flugvallarsvæðis og starfssvæðis.

Forsætisráðherra fer með hlutafé ríkisins í félaginu.

Nánari útlistun á orðinu umsýsla er með eftirfarandi hætti í samræmi við athugasemdir með lagafrumvarpi: Í umsýslu felst m.a. úttekt á svæðinu, hreinsun þess og eftir atvikum niðurrif mannvirkja, rekstur, sala og útleiga fasteigna.

Frekari útfærsla á heimildum félagsins á sér stað í gegnum þjónustusamning við fjármálaráðuneytið sem undirritaður var þann 8. desember 2006. Í inngangi samningsins segir:

Í kjölfar brottflutnings varnarliðsins á Keflavíkurflugvelli ákvað íslenska ríkið að stofna einkahlutafélag í sinni eigu, Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar ehf., sem ætlað er að leiða þróun og umbreytingu á svæðinu.

Tilgangurinn með stofnun félagsins var sá að koma nýjum fasteignum í eigu ríkisins á svæðinu sem fyrst í skipuleg hagfelld borgaraleg not með það að markmiði að jákvæð samfélagsleg áhrif verði sem mest og neikvæðum áhrifum á nærsamfélagið verði haldið í lágmarki.

Jafnframt var gert ráð fyrir að félagið gæti á grundvelli þjónustusamnings við ríkið tekið að sér rekstur, umsjón og umsýslu nánar tiltekinna eigna ríkisins á svæðinu, þ.m.t. sölu, útleigu, og niðurrif eigna svo og hreinsun svæða.

Þjónustusamningur þessi skilgreinir þau verkefni sem félaginu eru falin og þá þjónustu sem því ber að veita ríkinu gegn því endurgjaldi sem mælt er fyrir um í samningnum.

Þá segir enn frekar í markmiðum samningsins að ÞK sé ætlað:

- Að leiða fyrir hönd verkkaupa þróun og skipulag þeirra svæða á Keflavíkurflugvelli sem samningurinn tekur til, að teknu tilliti laga og reglna sem gilda um viðkomandi svæði, með það að markmiði að fasteignir á svæðinu og svæðið sjálft komist hið fyrsta í arðbær borgaraleg not þannig að jákvæð samfélagsleg áhrif verði sem mest og neikvæðum áhrifum á nærsamfélagið verði haldið í lágmarki.

- Að sjá um nauðsynleg samskipti og ákvarðanatöku gagnvart sveitarstjórnnum og öðrum stjórnvöldum vegna eigna sem samningur þessi fjallar um og vinna með þeim að því að fella hlutaðeigandi fasteignir og landsvæði sem fyrst undir almennar reglur íslenskra laga og stjórnsýslu.
- Að annast rannsóknir á umfangi jarðvegsmengunar á þróunarsvæðinu og annast að því búnu nauðsynlega hreinsun á því.
- Að sjá um rekstur, umsýslu, umsjón og eftirlit með öllum eignum ríkisins á því svæði sem samningur þessi tekur til og ekki eru sérstaklega undanskildar.
- Að ráðstafa þeim eignum sem félagið hefur umsjón með á svæðinu með sölu, leigu eða eftir atvikum niðurrifi í samræmi við ástand þeirra og því framtíðarskipulagi sem ákveðið verður.
- Að ljúka þróunarstarfi, hreinsun og eignasölu á sem stystum tíma, þó þannig að það samrýmist markmiðum um hagkvæma nýtingu eigna. Jafnframt verði neikvæðum áhrifum á nærsamfélagið haldið í lágmarki, auk og ráðstöfun eigna verði með eins hagkvæmum hætti og unnt er fyrir eiganda eignanna.
- Að ávallt verði gætt málefna legra sjónarmiða við alla umsýslu og ráðstöfun þeirra eigna ríkisins sem félagið hefur með höndum með heildarhagsmunum eiganda og samfélags að leiðarljósi.
- Að gæði þjónustunnar samkvæmt samningi þessum verði tryggð.

Á grundvelli þessara heimilda og umboðs hefur félagið mótað sér stefnu um uppbyggingu á svæðinu og birtist hún í meginráttum með eftirfarandi hætti:

Úr herstöð í vísindasamfélag  
e. From Military Base to an Atlantic center of Excellence.

Í grunninn byggir stefnan á tveimur megin stöðum þ.e. tækifærum tengdum vel staðsettum alþjóðaflugvelli á heimsvísu og tækifærum tengdum grænni orku. Markmiðið er að byggja á hugmyndafræði um klasa og markvissa uppbyggingu. Það er sú leið sem skilað hefur hvað bestum árangri almennt við þróun og uppbyggingu í kringum flugvelli á mörgum stöðum í heiminum. Á sama hátt hefur reynslan sýnt að sú starfsemi sem vex hvað hraðast í kringum marga af fremstu flugvöllum heims er þekkingaruppbygging og hefur hún víða vaxið hraðar en flugsækin starfsemi.

Markmiðið er því að á svæðinu rísi gróskumikið vísindasamfélag sem síðan tengi stöðirnar saman. Því er rannsókn- og vísindauppbýggingunni ætlað að styðja við uppbyggingu atvinnu og atvinnutækifæra á svæðinu. Einkunnarorðin eru því þekking, nýsköpun og tækni.

Hér koma dæmi þau þróunarverkefni sem orðin eru að veruleika út frá framangreindum forsendum:

- Keilir – Miðstöð vísinda, fræða og atvinnulífs
- Háskólavellir - Háskólagarðar
- Tæknivellir - Iðngarðar
- Þjóðkirkjan - Rannsóknarsetur
- Alþjóðlegt kvikmyndaver
- Verne - Fyrsta græna Data Center á Íslandi
- Heilsutengd uppbygging

Félagið hefur markvisst kynnt sín störf og auglýst með því að nýta vefsíðu félagsins [www.kadeco.is](http://www.kadeco.is). Einnig hafa verið haldnir blaðamannafundir, sendar út fréttatilkynningar ásamt því að kynningar hafa verið haldnar fyrir smærri og stærri hópa. Þá hafa málefni félagsins verið kynnt í fjölmörgum umfjöllunum og blaðagreinum ásamt því að stórar auglýsingar hafa verið birtar markvisst í öllum helstu dagblöðum og á vefsíðum. Á þetta bæði við um kynningar á félaginu sjálfu sem og kynningar á þeim eignum sem félagið hefur haft til sölu.

## Sala eigna

Raunverulegt söluvirði eigna er áætlað um 20 milljarðar og má því segja að verðmæti eigna hafi hækkað mikið á einu ári og hagkvæmum punkti náð fyrir ríkið til að selja. Hugmyndafræði Þróunarfélagsins hefur skilað mikilli verðmætaaukningu á svæðinu í heild. Þar sem í byrjun þurfti að glíma við þá neikvæðu ímynd sem svæðið hafði. Jafnframt hafa orðið til mikil verðmæti í þekkingaruppbyggingu og mun uppbygging þjónustu við háskóla og fyrirtæki verða mikil á komandi árum.

Þá munu tugir milljarða skila sér í þjóðarbúið í gegnum erlendar tekjur á komandi árum vegna þeirrar uppbyggingar sem þegar hefur átt sér stað. Tekjur munu skila sér til ríkissjóðs og í þjóðarbúið í heild á fleiri vegu en með sölu eigna. Þ.e. í gegnum framtíðartekjur af þeirri markvissu uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað.

Í heildina hefur verið gengið frá sölu eða samþykkt kauptilboð á 135 byggingum samtals um 193.800 m<sup>2</sup>. Heildarsöluvirði er um 15,8 milljarðar. Um er að ræða um 75% af þeim eignum sem á svæðinu eru. Nánari útlitun er í meðfylgjandi töflu

Aðili	Fjöldi bygginga	Fermetrar	Heildarverðmæti
Base	22	16.230	715.000.000 kr.
Háskólavellir	96	155.707	14.000.000.000 kr.
Keilir	2	6.632	320.000.000 kr.
Þjóðkirkjan	2	1.476	155.000.000 kr.
Atlantic Film Studios	13	13.810	575.000.000 kr.
	135	193.855	15.765.000.000 kr.

## Keilir

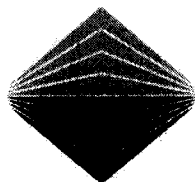
Frumgreinadeild Keilis hóf starfssemi í ágúst 2007 og áætlað er að Háskólastarfssemi hefjist í ágúst 2008

Helstu hluthafar í Keili eru: Háskóli Íslands, Glitnir, Sparisjóðurinn í Keflavík, Icelandair Group, Hitaveita Suðurnesja, Orkuveita

Reykjavíkur, ISOR, Geysir Green Energy. Aðrir hluthafar eru t.a.m. Reykjanesbær, Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar, Háskólavellir o.fl. Stjórnarformaður Keilis er Árni Sigfússon og framkvæmdastjóri er Runólfur Ágústsson

Keilir mun leggja grundvöllinn að rannsóknarmiðstöð sem leggja mun áherslu á umhverfisvæna orku, flugtengda starfssemi ásamt fleiru. Keili er ætlað að styðja við og samræma þann hluta í heildarþróunarverkefninu er lýtur að þekkingu og rannsóknum.

Ljóst er að töluverðra endurbóta er þörf á skólahúsnæði sem Keilir festi kaup á til að aðlaga það að settum kröfum og íslenskum stöðlum sem gilda um slíkar byggingar.

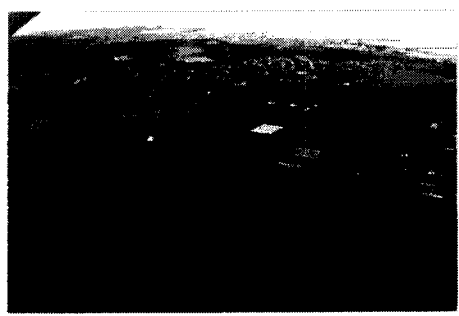


**Keilir**  
Atlantic Center  
of Excellence

## Base

Stofnaðilar eru: Hringrás ehf, N1, ÍAV Þjónusta ehf, Meistarahús ehf, Hótel Keflavík ehf, Rafholt ehf, Eignarhaldsfélagið AV ehf, DM ehf. (Dreifingarmiðstöðin), Húsanes ehf, Lykil Ráðgjöf ehf, Víkur ehf. og Sparisjóður Keflavíkur. Stjórnarformaður Base er Steinþór Jónsson.

Markmiðið með kaupunum er uppbygging Tæknivalla til framtíðar þar sem allar iðngreinar geta fengið aðsetur.



Allt svæðið verður sérstaklega útbúið þannig að það geti boðið til leigu mannvirki til að hýsa þróun í iðnaði með áherslu á verkfræði, raunvísindi, tölvuþróun, dreifingarmiðstöðvar, flugtengda starfsemi, hátækniþúnað fyrir matvælaíðnað, nýsköpun, arkitektúr o.s.frv.

Sérstakur þjónustukjarni verður staðsettur í byggingu 2314 í miðju svæðisins. Þar verða sameiginlegar skrifstofur og anddyri.

Hugmyndir eru um að ein til tvær byggingar verði lánaðar til samfélagslegra verkefna fyrst um sinn.

Viðræður verða teknar upp við aðra eignaraðila á heildarsvæðum um samræmingu og uppbyggingu á Tæknivöllum. Í ofangreindar eignir bárust tilboð frá 21 aðila mörg hver mjög lág. Tilboð Base var metið hagstæðast af þeim tilboðum sem bárust.

## Háskólavellir

Að Háskólavöllum standa Fasteignapróunarfélagið Klasi ehf., Glitnir, Fasteignafélagið Þrek ehf., Fjárfestingafélagið Teigur ehf. og Sparisjóðurinn í Keflavík. Stjórnarformaður Háskólavalla er Halldór Ragnarsson og framkvæmdastjóri er Ingvi Jónasson

Vegna beiðni Grétars Mars Jónssonar eru hér sérstaklega birtar upplýsingar um eigendur Fasteignafélagsins Þreks, Fasteignapróunarfélagsins Klasa og Fjárfestingafélagsins Teigs.

Eigandi Fasteignafélagsins Þreks er Húsaness hf. Eigendur Húsaness eru: Halldór Ragnarsson, Jóhannes Ellertsson, Margeir Þorgeirsson og Þorbjörn Tjörvi Stefánsson.

Eigandi Fasteignapróunarfélagsins Klasa er Sigla ehf. Eigendur Siglu ehf. eru: Finnur Reyf Stefánsson, Tómas Kristjánsson og Þorgils Óttar Mathiesen.

Eigandi Fjárfestingafélagsins Teigs er Runólfur Ágústsson.

Reykjanesbær, Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar, Keilir og Háskólavellir vinna saman að uppbyggingu alþjóðlegs háskóla- og þekkingarsamfélags á svæðinu með því að leiða saman fyrirtæki, háskóla, þekkingu, fjármagn og aðstöðu, allt með nýsköpun, uppbyggingu og útrás að markmiði.

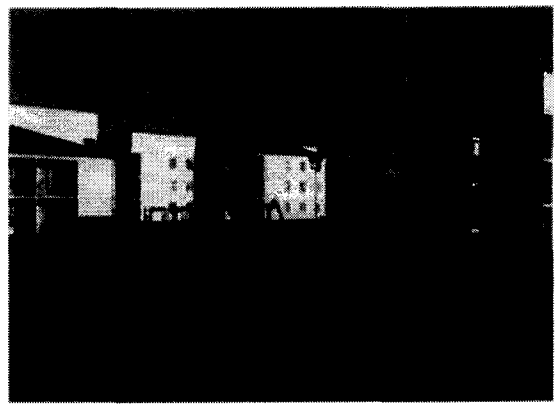
Aðilar munu því starfa saman og styðja við einstök önnur þróunarverkefni sem skilgreind verða um uppbyggingu svæðisins.

Einnig munu aðilar vinna að þróun og skipulagi svæða á Keflavíkurflugvelli með ofangreind markmið í huga ásamt því að fasteignir á svæðinu og svæðið sjálft komist hið fyrsta í arðbær borgaraleg not þannig að jákvæð samfélagsleg áhrif verði sem mest og neikvæðum áhrifum á nærsamfélagið verði haldið í lágmarki. Kappkostað verður að byggja upp eftirspurn eftir íbúðum á svæðinu sem ekki var til staðar fyrir umbreytingu svæðisins. Ásamt því að rík áhersla verði lögð á að hafa sem minnst neikvæð áhrif á íbúðamarkað í nærliggjandi sveitafélögum.

Í þær byggingar sem Háskólavellir keyptu bárust

aðeins 3 tilboð þrátt fyrir auglýsingar og kynningar. Tvö af þeim tilboðum voru í stakar byggingar og eitt í tvær byggingar saman. Í öllum tilvikum var um töluvert lægra verð á fermetra að ræða en Háskólavellir buðu auk þess sem hugmyndafræði um nýtingu eignanna var talin lakari. Þá er ótalinn sá sparnaður sem ríkið verður fyrir vegna reksturs á tónum eignum sem fellur á nýjan kaupanda sem nemur rúmum 480 milljónum á ári tengt þessum eignum. Einnig munu Háskólavellir leggja fé í endurnýjað skipulag og þróun þess svæðis sem þessar eignir tilheyra.

Þess ber einnig að geta að eignunum fylgja ríkar kvaðir um nýtingu þeirra þannig að það hafi ekki í för með sér neikvæð áhrif á fasteignamarkaðinn í nærliggjandi byggðum.

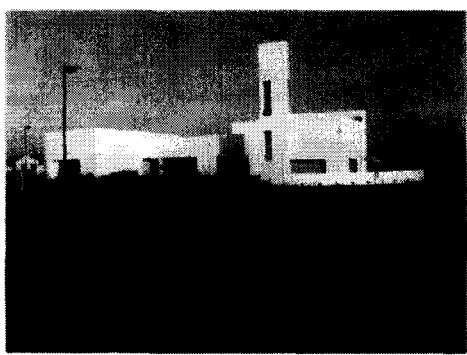


## Atlantic Film Studios

Alþjóðlegt kvikmyndaver sem mun fylgja eftir vinsældum Íslands við framleiðslu á kvikmyndum og þjóna upp á aðstöðusköpun á heimsmælikvarða. Talið er að fjöldi ónýtttra tækifæra sé til staðar í slíkum iðnaði sem markmiðið er að nýta. Sem dæmi um það má nefna yfirbyggðan vatnstank fyrir tölur t.a.m. á sjóslysamyndum o.fl.

Þá er talið að verið sé vel staðsett á milli þriggja heimsálfa sem opnar fjölda tækifæra.

Vænta má mikilla tekna í þjónarþjúki vegna tækifæra sem opnast við framleiðslu á erlendum stórmmyndum. Í forsvari eru Hallur Helgason, Ingvar Þórðarson og Júlíus Kemp.



## Þjóðkirkjan

Þjóðkirkjan hefur fest kaup á húsnæði þar sem Kapella Ljóssins var til húsa. Þar var áður kapella sem sameinaði 5 mismunandi trúarsöfnuði og þjónaði íbúum á svæðinu. Hugmyndir þjóðkirkjunnar ganga út á að stofna akademíska stofnun á svið trúarbragðafræða á svæðinu. Ásamt því að þjónusta ört vaxandi samfélag á staðnum. Þá er horft til samstarfs við Keili.

## Verne – Græn rafræn gagnageymsla

Til viðbótar hefur verið undirrituð viljayfirlýsing við Verne Holding sem er í eigu Novator og General Catalyst um uppbyggingu á fyrstu grænu rafrænu gagnageymslunni (e. Data Center) á Íslandi. Stjórnarformaður Verne er Vilhjálmur Þorsteinsson og framkvæmdastjóri er Gabe Cole. Viljayfirlýsingin innifelur vilja Verne til að kaupa 5 byggingar á svæðinu þar af tvær stórar vöruskemmur. Markmiðið er að endurbæta byggingarnar og byggja húsnæði til viðbótar á lóðunum. Samtals verði því um 50.000 m<sup>2</sup> mannvirki að ræða sem leiði af sér allt að 200 ný störf flest hátæknistörf. Þarna er um orkufrekan hátækniiðnað að ræða.

Einnig eru í gangi viðræður við aðila um heilsutengda uppbyggingu á svæðinu sem innifelur m.a. í sér nýtingu á sjúkrahúsinu á svæðinu.

## Niðurlag

Í ágúst 2007 aðeins 9 mánuðum eftir að ÞK tók formlega við svæðinu voru yfir 300 háskólaíbúðir leigðar út til nemenda Keilis og háskólanema af höfuðborgarsvæðinu og víðar. Strax þá 10 mánuðum eftir brottför hersins bjuggu 700 íbúar á svæðinu. Í ársbyrjun 2008 er gert ráð fyrir að 1100 manns verði búsettir á svæðinu í yfir 400 háskólaíbúðum.

Leikskóli sem Hjallastefnan rekur hóf störf að hausti 2007 með 18 starfsmönnum og um 70 börnum. Einnig er á svæðinu nú þegar rekinn grunnskóli á vegum Hjallastefnunnar fyrir 1. til 4. bekk, alls um 40 nemendur og þar starfa 8 kennarar.

Matvöruverslun var opnuð í september 2007 ásamt því að frekari þjónusta við íbúa er í undirbúningi og má þar nefna sem dæmi bankaútibú, veitingahús, hárgreiðslustofu o.fl

Aðeins ári eftir að varnarliðið fór hefur þegar verið lagður grunnur að um 200 til 300 beinum störfum á svæðinu og er þá ekki tekið tillit til afleiddra starfa. Mörg þessara starfa eru nú þegar hafin.