



Borgarráð

### ***Vogabyggð, svæði 2 - Samningar við 2 lóðarhafa***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Jörund Jörundsson, lóðarhafa að Dugguvogi 1 og meðfylgjandi samkomulag við lóðarhafa að Súðarvogi 7, um skipulag, uppbyggingu og þróun á lóðunum Dugguvogur 1 og Súðarvogi 7 á svæði 2 í Vogabyggð.

#### *Greinargerð*

Starfshópur um uppbyggingaráform í Vogabyggð hefur átt undanfarin misseri í viðræðum við lóðarhafa á svæðum 1, 2 og 3 í Vogabyggð um samstarf lóðarhafa í hverfinu og borgarinnar um uppbyggingu, skipulag og þróun lóða í Vogabyggð. Það er búið að semja við stærstu lóðarhafa á svæði 2 og nú hafa verið frágengnir meðfylgjandi samningar við lóðarhafa að Dugguvogi 1 og við alla lóðarhafa að Súðarvogi 7, sem eru tíu talsins.

Samkomulög þessi eru byggð á samningsramma, sem staðfestur var í borgarráði 11. júní 2015 og auk þess undirrita lóðarhafar sérstaka kvaðayfirlýsingu, sem þinglýst verður á núverandi lóðir þeirra.

F.h. starfshóps um uppbyggingu Vogabyggðar.

Einar I. Halldórsson

Hjálagt:

Samkomulag við lóðarhafa Dugguvogs 1.

Samkomulag við lóðarhafa Súðarvogs 7.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149 og Ergo fjármögnunarþjónusta Íslandsbanka, kt. 490503-3230, Suðurlandsbraut 14, 155 Reykjavík, Fylkir ehf., kt. 540169-3229, Dugguvogi 4, 104 Reykjavík, Hólmsteinn Sigurðsson, kt. 261039-4009, Strýtuseli 11, 109 Reykjavík, Hvesta ehf., kt. 661110-1550, Súðarvogi 7, 104 Reykjavík, Iðnaðarmannafélagið í Reykjavík, kt. 650169-1829, Borgartúni 35, 105 Reykjavík, Nasi ehf., kt. 460301-2110, Súðarvogi 7, 104 Reykjavík, Prentval ehf., 660774-0339, Súðarvogi 7, 104 Reykjavík, Capture ehf., kt. 500204-3620, Víghólastíg 16, 200 Kópavogi, Trésmíðaverkst Trévirkin ehf., kt. 650800-2730, Súðarvogi 7, 104 Reykjavík og Mýrargata ehf., kt. 600695-2079, Kristnibraut 47, 113 Reykjavík, hér eftir nefndir lóðarhafi, þinglýstir eigendur fasteignanna á lóðinni Súðarvogur 7 (fastanr. 202-3194 - 202-3202, 202-3204 - 202-3207. Landnr. 105615), gera með sér eftirfarandi

## s a m k o m u l a g

um skipulag, uppbyggingu og þróun á svæði 2 í Vogabyggð í Reykjavík:

### 1. gr.

#### Inngangur

Hinn 27. nóvember 2014 samþykkti borgarráð almenn samningsmarkmið sem gilda um uppbyggingarsvæði, sem verða til á grundvelli Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Samningsmarkmiðin gilda um fyrirhugaða uppbyggingu í Vogabyggð, meðal annars samkvæmt samkomulagi þessu. Þá byggir samkomulag þetta einnig á samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um einkaréttarsamninga við lóðarhafa á svæði 2 í Vogabyggð.

Svæði 2 í Vogabyggð afmarkast af Sæbraut, Kleppsmýrarvegi og Tranavogi. Mörk skipulags-svæðisins eru sýnd á deiliskipulagstillögu í vinnslu á fylgiskjali nr. 1.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi og lóðarleigusamningum er nú einungis heimilt að vera með atvinnurekstur í húsnaði í Vogabyggð.

Í vinnslu eru nýjar deiliskipulagsáætlanir fyrir Vogabyggð. Samkvæmt fyrirliggjandi hugmyndum er m.a. heimild fyrir íbúðarhúsnaði á öllum lóðum í hverfinu og að ráðist verði í gerð nýrra gatna, stíga, opinna svæða, strandsvæða o.fl. Enn fremur er gert ráð fyrir töluverðri aukningu á byggingarmagni frá því sem heimilt er samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Fyrirséð er að kostnaður verði umtalsverður við breytingar á innviðum, götum, borgarlandi og annar kostnaður við uppbyggingu vegna fyrirliggjandi hugmynda að breytingum á núverandi skipulagi fyrir Vogabyggð.



## 2. gr.

### Lóðir samkvæmt gildandi skipulagi og fyrirhuguð uppbygging

Framangreind réttindi, sbr. formála samnings þessa, sem eru í þinglýstri eigu fyrrnefndra eigenda, eru nú 2.152 m<sup>2</sup> og þar eru nú hús á lóðinni um 3.022 m<sup>2</sup> að stærð. Lóð þessi, byggingar á henni og eignarhald eru taldar upp á fylgiskjali nr. 1 og 3.

Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd að svæði 2 verður til ný lóð á sama svæði og lóðarhafi á nú lóðarleiguréttindi á. Samningsaðilar eru sammála um að lóðarhafi muni fá lóðarleiguréttindi á væntanlegri lóð á svæði 2, sem merkt er 2-13-1, sbr. fylgiskjal nr. 1. Stærð hinnar nýju lóðar er áætluð um 2.050 m<sup>2</sup>. Yfirlit um stærð og hámarksbyggingarmagn á lóðinni er tilgreint á fylgiskjali nr. 1.

Ekki kemur til endurgreiðslu eða greiðslu bóta frá Reykjavíkurborg þótt endanlega staðfest deiliskipulag heimili ekki framangreint hámarksbyggingarmagn, sbr. 2. mgr. 2. gr. í samkomulagi þessu.

Komi aftur á móti til frávika við samþykkt deiliskipulagsáætlunar fyrir svæði 2 frá áætluðu byggingarmagni lóðanna sem er í deiliskipulagsvinnu sbr. fylgiskjal nr. 1 sem nemur 25% skerðingu eða meira, skulu aðilar endurskoða samkomulag þetta ef annar hvor samkomulagsaðilinn óskar þess.

Heimilud nýting og uppbygging á lóðinni verður í samræmi við nýtt deiliskipulag, sem er í vinnslu. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi fyrir svæði 2 er áætlað að byggingarmagn á lóðinni geti að hámarki orðið allt að 4.150 m<sup>2</sup>, sbr. fylgiskjal nr. 1.

Fyrirhuguð uppbygging í Vogabyggð skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu. Samhliða auglýsingu á nýrri deiliskipulagstillögu verður auglýst breyting á gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 til samræmis við deiliskipulagsbreytinguna.

Lóðarhafi skal ljúka uppbyggingu húsa á lóðinni/lóðunum innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Inneign vegna húsa sem verða rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld á lóðinni, sbr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald, nr. 153/2006.





### 3. gr.

#### Greiðslupátttaka lóðarhafa

Breytt nýting og aukið byggingarmagn mun leiða til verðmætaaukningar lóða í hverfinu. Lóðarhöfum hverju sinni er skylt að taka þátt í kostnaði við enduruppbyggingu Vogabyggðar, sbr. 1. gr. samkomulags þessa.

### 4. gr.

#### Framkvæmdir í hverfinu

Í Vogabyggð eru áformaðar framkvæmdir á vegum Reykjavíkurborgar og Orkuveitu Reykjavíkur við gerð gatna, torga, stíga, strandstíga, landfyllinga, grjótvana og nýrra stofnlagna, útsýnis- og göngupalla í samræmi við hugmynd að nýju deiliskipulagi, sbr. fylgiskjal nr. 1. Auk þess er gert ráð fyrir göngubrú og stíflu við Háubakkatjörn, brú yfir Naustavog, færslu á Kleppsmýrarvegi og færslu skólpadælustöðvar. Væntanlegum gatnagerðargjöldum og greiðslur samkvæmt 6. gr. samkomulags þessa er ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

### 5. gr.

#### Bygging grunn- og leikskóla

Fyrirhugað er að fjöldi íbúða í Vogabyggð verði 1.100 til 1.300, en í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur er aðeins gert ráð fyrir 400 íbúðum. Ljóst er að þessi fjölgun íbúða í hverfinu kallar á byggingu grunn- og leikskóla. Þegar uppbyggingaráform samkvæmt hugmynd að deiliskipulagi, sbr. fylgiskjal nr. 1, hafa gengið eftir og þegar lóðarhafar hafa sannanlega hafist handa við byggingu a.m.k. 700 íbúða í hverfinu áætla Reykjavíkurborg að hefja byggingu grunn- og leikskóla í Vogabyggð. Með sannanlegum hætti er átt við byggingarstig 2 skv. ÍST 51:2001 um byggingarstig húsa.

Reykjavíkurborg miðar við að börn sem búa í Vogabyggð gangi fyrst um sinn í Vogaskóla. Reykjavíkurborg mun beita sér fyrir því að göngubrú yfir Sæbraut rísi innan tveggja ára frá staðfestingu nýs deiliskipulags á svæði 2.

### 6. gr.

#### Hlutdeild lóðarhafa í kostnaði

Kostnaður við fyrirhugaðar framkvæmdir, sbr. 4. gr., er verulega umfram áætlaðar tekjur af gatnagerðargjaldi af nýbyggingum. Í samræmi við samþykktir borgarráðs frá 27. nóvember 2014 og 11. júní 2015 samþykkir lóðarhafi að greiða hlutdeild í þessum kostnaði. Greiðslupátttaka lóðarhafa reiknast samkvæmt eftirtöldum aðferðum og er tvíþætt:

**A.** Breytt nýting úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar í samræmi við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi, sbr. fylgiskjal nr. 1, sem er 8.475 kr. á hvern fermeter húsa á viðkomandi lóð





miðað við hámarksbyggingarmagn á lóðinni. Greiða skal bæði af húsum sem standa áfram og af nýbyggingum/viðbyggingum.

**B. Nýbygging/viðbygging.** Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar vegna nýbygginga eða viðbygginga, miðað við hámarksbyggingarmagn, sem rísa á viðkomandi lóð, sem nemur 15.214 kr. á hvern byggðan fermeter fyrir íbúðarhúsnæði, en 7.045 kr. m<sup>2</sup> fyrir atvinnuhúsnæði.

Framangreindar viðmiðunarfjárhæðir í lið A og B munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala fyrir nóvember 2016 (130,8 stig).

Greiðsla lóðarhafa miðast við samþykkt byggingarmagn í endanlegu deiliskipulagi, sbr. 8. gr. samkomulags þessa. Áætlað byggingarmagn á lóðinni m.v. deiliskipulagshugmynd og flatarmál núverandi húsa er sundurliðað á fylgiskjali nr. 1.

Greiðsluþátttaka lóðarhafa reiknast út frá heimiluðu hámarksbyggingarmagni samkvæmt staðfestu deiliskipulagi, óháð því hvort lóðarhafi nýtir sér það hámarksbyggingarmagn eða ekki.

Gjalddagi greiðslna skv. A og B lið er við útgáfu lóðarleigusamnings og greiðast með útgáfu skuldabréfs með gjalddaga við útgáfu fyrsta byggingaleyfis á viðkomandi lóð. Skuldabréfið er vaxtalaust en verðtryggt m.v. framangreinda vísitölu og tryggt með veðrétti í hinum nýju lóðaréttindum og því sem þeim fylgir. Lóðarhafi greiðir þinglýsingarkostnað.

Samkomulagsaðilar eru ásáttir um að nýr lóðarleigusamningur verður ekki gefinn út nema veðhlutfall á lóðinni verði að hámarki 70% af metnu verðmæti viðkomandi lóðar með byggingarrétti samkvæmt samþykktu deiliskipulagi. Með metnu verðmæti lóðarinnar er átt við verðmat tveggja löggiltra fasteignasala sem aðilar koma sér saman um. Lóðarhafi greiðir matskostnað.

Lóðarhafar skulu auk þess greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjöld til Reykjavíkurborgar og tengigjöld til Orkuveitu Reykjavíkur.

## 7. gr.

### Fyrirvari Reykjavíkurborgar um framkvæmdir

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hefja ekki undirbúning framkvæmda á svæði 2, sbr. 4. gr. samkomulags þessa, sem Reykjavíkurborg ætlar að annast eða afgreiða nýja deiliskipulagsáætlun, fyrr en lóðarhafar sem hafa yfir að ráða 70% af heimiluðu byggingarmagni á svæði 2 hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum með undirskrift samkomulags sem þessa.



Nægilegur fjöldi lóðarhafa á svæði 2 hefur nú samþykkt að taka þátt í uppbyggingunni og ákvörðun tekin um framhald verkefnisins. Miðað er við að ný deiliskipulagstillaga fyrir svæði 2 verði samþykkt til auglýsingar innan 3 mánaða.

#### 8. gr.

##### **Breyting á áætluðu byggingarmagni í deiliskipulagi**

Fyrirvari er gerður við endanlega afgreiðslu deiliskipulagsáætlunar fyrir svæði 2 í Vogabyggð, enda kann væntanlegt hámarksbyggingarmagn og stærð lóða að breytast frá því sem samkomulag þetta miðast við, sbr. fylgiskjal nr. 1.

#### 9. gr.

##### **Frestun á gildistöku deiliskipulags**

Hafi nýtt deiliskipulag fyrir svæði 2 ekki verið staðfest fyrir 31. desember 2019 fellur samkomulagið úr gildi.

#### 10. gr.

##### **Nýir lóðarleigusamningar**

Þegar deiliskipulag fyrir svæði 2 liggur fyrir verða gerðir lóðaleigusamningar við lóðarhafa, sbr. þó ákvæði 6. gr., þar sem nánar verða skilgreind lóðamörk, hámarksbyggingarmagn, starfsemi, kvaðir í samræmi við nýtt deiliskipulag, tímafrestir, lóðarleiga, gjöld, greiðslur o.fl. og jafnframt verða felldir niður núverandi lóðarleigusamningar fyrir framangreindar lóð/lóðir.

Lóðarleigusamningarnir verða gerðir til 75 ára.

#### 11. gr.

##### **Kvöð um kauprétt Félagsbústaða**

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar, sem samþykkt voru í borgarráði 27. nóvember 2014 og samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um samninga við lóðarhafa í Vogabyggð eiga Félagsbústaðir hf. kauprétt á allt að 5% íbúða á þeim lóðum í Vogabyggð, þar sem heimilt verður að byggja 40 íbúðir eða fleiri.

#### 12. gr.

##### **Kvöð um leigu-, stúdenta- og búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurhúsin**

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar, sem samþykkt voru í borgarráði 27. nóvember 2014 og samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um einkaréttarsamninga við lóðarhafa í Vogabyggð, er gert ráð fyrir að í hverfinu verði 20-25% íbúða leigu-, stúdenta-, búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurhúsin. Þetta ákvæði gildir um þær lóðir á svæði 2, þar sem heimilt verður að byggja 20 íbúðir eða fleiri.



**13. gr.**

**Kvaðir**

Með samkomulagi þessu skuldbinda aðilar sig til samstarfs um breytta nýtingu fasteigna og lóða í Vogabyggð, sem mun m.a. leiða til uppbyggingar á framangreindum lóðum, nýrra lóðarmarka, þátttöku við að breyta hverfinu í íbúða- og þjónustubyggð, hlutdeildar í kostnaði við að breyta innviðum hverfisins og að undirrita nýja lóðarleigusamninga skv. 10. gr. samkomulags þessa.

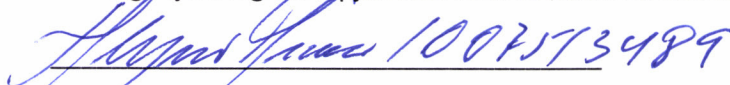
Til að tryggja réttindi og skyldur aðila skal samkomulagi þessu og sérstakri kvaðayfirlýsingu, sbr. fylgiskjal 2, þinglýst á núverandi lóð lóðarhafa, sem er að Súðarvogi 7 (fastanr. 202-3194 - 202-3202, 202-3204 - 202-3207. Landnr. 105615)

Allar breytingar á samkomulaginu skulu vera skriflegar og öðlast ekki gildi fyrir en fyrir liggur samþykki samkomulagsaðila fyrir þeim sem til þess hafa gilt og lögmætt umboð.

Samkomulag þetta er gert í þremur samhljóða eintökum, eitt fyrir hvorn samningsaðila og eitt til þinglýsingar.

Reykjavík 15. nóvember 2016.

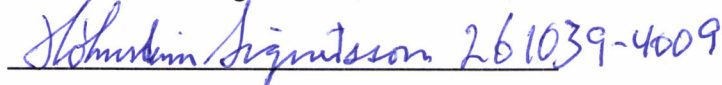
F.h. Ergo fjármögnunarþjónusta Íslands (fastanr. 202-3200, 202-3202 og 202-3205)

  
[nafn, kennit.]

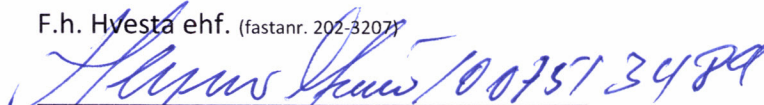
F.h. Fylkir ehf. (fastanr. 202-3195 og 202-3196) **Fylkir ehf.**  
Kt. 540169-3229

[nafn, kennit.]

F.h. Hólmsteinn Sigurðsson (fastanr. 202-3197)

  
[nafn, kennit.]

F.h. Hvesta ehf. (fastanr. 202-3207)

  
[nafn, kennit.]





Reykjavíkurborg

F.h. Iðnaðarmannafélagið í Reykjavík (fastanr. 202-3204)

Halldór Einar Halldórsson 2703484089  
[nafn, kennit.]

F.h. Mýrargata ehf. (fastanr. 202-3201)

Þorvaldur 160449-6839  
[nafn, kennit.]

F.h. Nasi ehf. (fastanr. 202-3206)

Helga Björnsdóttir 2801535919  
[nafn, kennit.]

F.h. Prentval ehf. (fastanr. 202-3198)

Björgvinna 210150-2319  
[nafn, kennit.]

F.h. Capture ehf. (fastanr. 202-3199)

1410686369  
[nafn, kennit.]

F.h. Trésmíðaverkst Trévirkin ehf. (fastanr. 202-3194)

260565-4439  
[nafn, kennit.]

F.h. Reykjavíkurborgar vegna  
Reykjavíkurborg – eignasjóðs,  
Með fyrirvara um samþykki borgarráðs:

Vottar að rétttri dagsetningu, hæfi  
og undirskrift:

Hreina Þorsdóttir  
kt. 300988-2299

Magnum Þorsteinsson  
kt. 060953-7919

## UMBOÐ

**Ergo, fjármögnunarþjónusta Íslandsbanka kt. 490503-3230**, (Ergo) Suðurlandsbraut 14, 155 Reykjavík veitir hér með Hlyni Árnasyni kt. 100751-3489, stjórnarformanni Nasa ehf., kt. 460301-2110, sem leigutaki neðangreindra eignarhluta í Súðarvogi 7, umboð til þess undirrita f.h. Ergo eftirfarandi skjöl:

1. „*Samkomulag um skipulag, uppbyggingu og þróun á svæði 2 í Vogabyggð í Reykjavík*“, milli Reykjavíkurborgar og lóðarhafa, þ.e. þinglýstra eigenda fasteignanna á lóðinni Súðarvogur 7, (fastanr. 202-3194 - 202-3202, 202-3204 – 202-3207, landnr. 1056915), dags. 15. nóvember 2016.
2. „*Yfirlýsing um kvaðir á lóðir á svæði 2 í Vogabyggð*“, fylgiskjal 2 við framangreint samkomulagt, milli sömu aðili og dags. 15. nóvember 2016.

Ergo er þinglýstur eigandi Súðarvogs 7, Reykjavík, fastanúmer 202-3200, 202-3202 og 202-3205, sem til stendur að breyta nýtingu húsnæðisins í samræmi við nýjar deiliskipulagsáætlanir um uppbyggingu Vogabyggðar skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

  
ergo   
Kt. 490503-3230  
Ergo, fjármögnunarþjónusta Íslandsbanka

Vottar að rétttri undirskrift og dagsetningu aðila. 16/11/2016

Nafn: Gísli Héðinsson kt. \_\_\_\_\_  
kt. 191269-5949

Nafn: Ástráður Þorgíls Sigurðsson kt. \_\_\_\_\_  
Kt. 181173-5059

**Vogabyggð 2 Yfirlitsblað - Uppbyggingarmöguleikar á reit 2-13-1, Súðarvogur 7.**
**I. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga, yfirlit um lóðaskiptingu:**

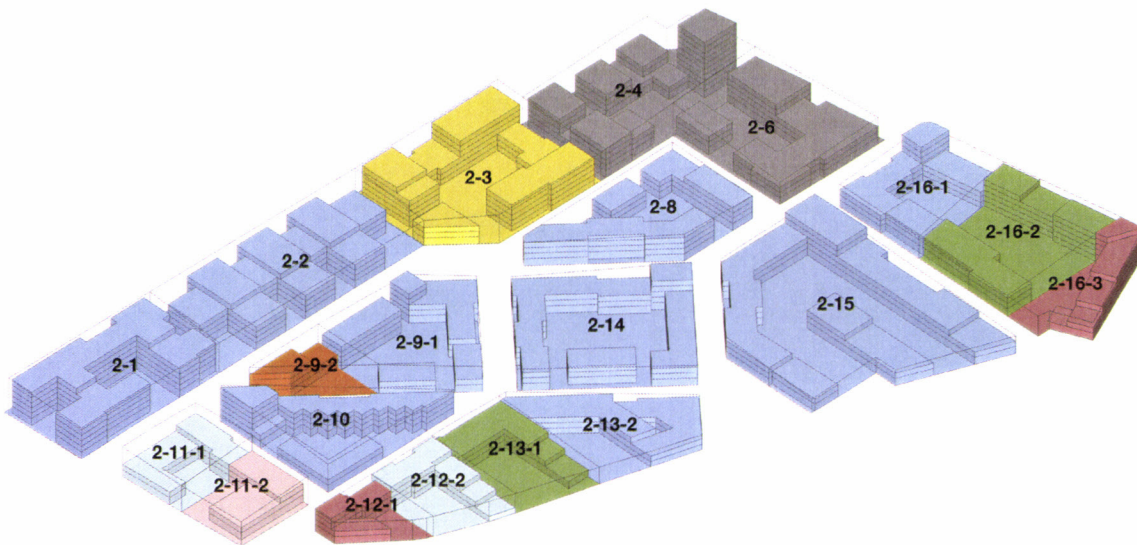
**II. Uppbyggingarmöguleikar og áætlað byggingarmagn skv. fyrirliggjandi hugmynd að deiliskipulagi.**

Lóð 2-13-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	2050		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	4150	3020	A+B rými ofanjarðar og bilageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	3440	3020	A+B rými, 3-4 hæðir
Bilageymslur m <sup>2</sup>	710	0	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
<b>Viðbótar byggingarmagn m<sup>2</sup></b>			
Viðbót ofanjarðar m <sup>2</sup>	420		Brúttóflötur
Viðbót bilageymslur m <sup>2</sup>	710		Brúttóflötur
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð
Dæmi um atvinnustarfsemi			<b>Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi</b>
			Verslanir og veitingastaðir
			Litlar stofnanir
			Prífalegur smáíðnaður
			Skrifstofur
			<b>Súðarvogur 7</b>
<b>Núverandi lóð</b>			
Stærð lóðar m <sup>2</sup>	2.152		
Flatarmál fyrirliggjandi húsa m <sup>2</sup>	3.022		
<b>Kvaðir</b>	0		
			Brúttóflötur
			Birt stærð
			3021,7
			Fjarlægja skal byggingu sem er utan lóðar og óskráð
			Þróunarmöguleikar fyrirliggjandi byggingar
			Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2





- III. Lóðarhafar: Ergo fjármögnunarþjónusta Íslands, kt. 490503-3230, Fylkir ehf., kt. 540169-3229, Hólmsteinn Sigurðsson, kt. 261039-4009, Hvesta ehf., kt. 661110-1550, Iðnaðarmannafélagið í Reykjavík, kt. 650169-1829, Nasi ehf., kt. 460301-2110, Prentval ehf., 660774-0339, Capture ehf., kt. 500204-3620, Trésmíðaverkst Trévirkinn ehf., kt. 650800-2730, 104 Reykjavík, og Mýrargata ehf., kt. 600695-2079. Uppbyggingarmöguleikar á lóðinni og stærð hennar kunna að breytast nokkuð við endanlega afgreiðslu deiliskipulags.



- I. Yfirlit yfir núverandi lóð og nýbyggingar:

Götuheiti	Reitur
Súðarvogur 7	2-13-1

Núverandi lóð m <sup>2</sup>	Flatarmál núv. húss m <sup>2</sup>
2.152	3.022

Ný lóð m <sup>2</sup>	Byggingarmagn ofanj. m <sup>2</sup>	Viðbótin ofanj. nemur samtals m <sup>2</sup>
2.050	3.440	420

Byggingarmagn neðanj. m <sup>2</sup>
710

Heildarbyggingarm. m <sup>2</sup>
4.150



# Yfirlýsing um kvaðir á lóðir á svæði 2 í Vogabyggð

Með samkomulagi dags. í dag milli Reykjavíkurborgar vegna Eignarsjóðs, kt. 570480-0149, sem lóðareiganda og Ergo fjármögnunarþjónusta Íslandsbanka, kt. 490503-3230, Fylkir ehf., kt. 540169-3229, Hólmsteinn Sigurðsson, kt. 261039-4009, Hvesta ehf., kt. 661110-1550, Iðnaðarmannafélagið í Reykjavík, kt. 650169-1829, Nasi ehf., kt. 460301-2110, Prentval ehf., 660774-0339, Capture ehf., kt. 500204-3620, Trésmíðaverkst Trévirkin ehf., kt. 650800-2730 og Mýrargata ehf., kt. 600695-2079 sem lóðarhafar, eru m.a. samþykktar kvaðir á lóð lóðarhafa á svæði 2 í Vogabyggð.

Samkomulag þetta fjallar m.a. um skipulag, samstarf um uppbyggingu og þróun á svæði 2 í Vogabyggð í Reykjavík. Samkomulagið kveður jafnframt á um ákveðnar greiðslur lóðarhafa til lóðareiganda (Reykjavíkurborgar) vegna kostnaðar við uppbyggingu hverfisins.

Fjárhæð greiðslna mun liggja fyrir þegar nýtt deiliskipulag fyrir hverfið hefur verið staðfest. Eftir samþykkt deiliskipulagsins verður gerður nýr lóðarleigusamningur við lóðarhafa jafnframt samþykkja aðilar að fella neðangreinda lóðarleigusamninga úr gildi. Samhliða gefur lóðarhafi út skuldabréf sömu fjárhæðar með tryggu veði í nýju lóðunum. Gjaldtagi skuldabréfsins er við útgáfu byggingarleyfis.

Kvaðayfirlýsing þessi gildir um og skal þinglýst á eftirtaldar lóðir á svæði 2 í Vogabyggð:

Súðarvogur 7 (Fastanr. 202-3194 - 202-3202, 202-3204 - 202-3207. Landnr. 105615),

Kvaðir á framangreindar lóðir eru m.a. eftirfarandi:

1. Lóðarhafi eða síðari lóðarhafar skulu ljúka uppbyggingu húsa á hverri lóð innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.
2. Lóðarhöfum hverju sinni er skylt að taka þátt í kostnaði við enduruppbyggingu Vogabyggðar skv. neðangreindu  
Greiðsluþátttaka lóðarhafa reiknast samkvæmt eftirtöldum aðferðum og er tvíþætt:  
**A.** Breytt nýting úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar í samræmi við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi, sem nemur fjárhæð 8.475 kr. á m<sup>2</sup> miðað við hámarksbyggingarmagn á lóðinni. Greiða skal bæði af húsum sem standa áfram og af nýbyggingum/viðbyggingum.  
**B.** Nýbygging/viðbygging. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar vegna nýbygginga eða viðbygginga miðað við hámarksbyggingarmagn, sem nemur fjárhæð





15.214 kr. á m<sup>2</sup> fyrir íbúðarhúsnæði en 7.045 kr. m<sup>2</sup> fyrir atvinnu-  
húsnæði.

Framangreindar viðmiðunarfjárhæðir í lið A og B munu taka breytingum  
miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala fyrir  
nóvember 2016 (130,8 stig).

Greiðsla lóðarhafa reiknast út frá heimiluðu hámarksbyggingarmagni  
samkvæmt staðfestu deiliskipulagi, óháð því hvort lóðarhafi nýtir sér það  
hámarksbyggingarmagn eða ekki.

3. Gjaldldagi greiðslna skv. A og B liðar í tl. 2 er við útgáfu  
lóðarleigusamnings og greiðast með útgáfu skuldabréfs með gjalddaga við  
útgáfu fyrsta byggingaleyfis á viðkomandi lóð. Skuldabréfið er vaxtalaust  
en verðtryggt m.v. framangreinda vísitölu og tryggt með veðrétti í hinum  
nýju lóðaréttindum og því sem þeim fylgir.

Nýir lóðarleigusamningar verða ekki gefnir út nema veðhlutfall á  
sérhverri lóð verði að hámarki 70% af metnu verðmæti viðkomandi lóðar  
með byggingarrétti samkvæmt samþykktu deiliskipulagi.

4. Kvöð er á lóðarhöfum um samstarf um breytta nýtingu fasteigna og  
lóða í Vogabyggð, sem mun m.a. leiða til uppbyggingar á framangreindum  
lóðum, nýrra lóðarmarka, þátttöku í að breyta hverfinu í íbúða- og  
þjónustubbyggð, hlutdeildar í kostnaði við að breyta innviðum hverfisins  
sbr. 2. gr. og að undirrita nýja lóðarleigusamninga .

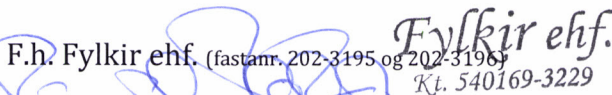
Nánari útfærsla við fyrirhugaða uppbyggingu svæðis 2 í Vogabyggð, réttindi,  
skyldur og kvaðir eru í framangreindu samkomulagi aðila dags. í dag.

Reykjavík 15. nóvember 2016.

F.h. Ergo fjármögnunarþjónusta Íslands (fastanr. 202-3200, 202-3202 og 202-3205)

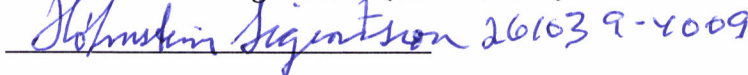


[nafn, kennit.]

F.h. Fylkir ehf. (fastanr. 202-3195 og 202-3196)  
  
Kt. 540169-3229

[nafn, kennit.]

F.h. Hólmsteinn Sigurðsson (fastanr. 202-3197)



[nafn, kennit.]





F.h. Hvosta ehf. (fastanr. 202-3207)

Styrmir Gunnars 1907513489  
[nafn, kennit.]

F.h. Iðnaðarmannafélagið í Reykjavík (fastanr. 202-3204)

Valborg Ólga Haukdal 2703484089  
[nafn, kennit.]

F.h. Mýrargata ehf. (fastanr. 202-3201)

Erinveig Þórunn 160449-6839  
[nafn, kennit.]

F.h. Nasa ehf. (fastanr. 202-3206)

Ólaf Björnóttir, 280153-5910  
[nafn, kennit.]

F.h. Prentval ehf. (fastanr. 202-3198)

Guðrún Ólafsson 210150-2349  
[nafn, kennit.]

F.h. Torfi myndver ehf. (fastanr. 202-3199)

Torfi 1410686567  
[nafn, kennit.]

CAPTURE EHF

F.h. Trésmíðaverkst Trévirkinn ehf. (fastanr. 202-3194)

Þórir H 260565-4439  
[nafn, kennit.]

F.h. Reykjavíkurborgar vegna  
Reykjavíkurborg - Eignasjóðs,  
Með fyrirvara um samþykki borgarráðs:

Vottar að rétttri dagsetningu,  
hæfi og undirskrift:

Kt.

Ólafur Þórunn  
060953-7919

Kt.

Hretna Þórsdóttir  
300999-2299

[Heim](#) [Stillingar](#) [Skoða notkun](#)Súðarvogur 7  
Reykjavík[Skoða loftmynd](#)[Skoða yfirlit](#)

Íbúðarnúmer	Íbúðarlag	Notkunar	Fl. í m <sup>2</sup>	Stærð	Stærð
202-3194	01 0001	Iðnaðarhús	151,4m <sup>2</sup>	Trésmíðaverkst Trévirkin ehf	650800-2730
202-3195	01 0101	Iðnaðarhús	300,0m <sup>2</sup>	Fylkir ehf.	540169-3229
202-3196	01 0201	Iðnaðarhús	300,0m <sup>2</sup>	Fylkir ehf.	540169-3229
202-3197	02 0001	Iðnaðarhús	217,6m <sup>2</sup>	Hólmsteinn Sigurðsson	261039-4009
202-3198	02 0002	Iðnaðarhús	259,7m <sup>2</sup>	Prentval ehf	660774-0339
202-3199	02 0101	Iðnaðarhús	138,9m <sup>2</sup>	Capture ehf.	500204-3620
202-3200	02 0102	Iðnaðarhús	90,5m <sup>2</sup>	Ergo fjármögnunarbjonusta Ísland	490503-3230
202-3202	02 0104	Iðnaðarhús	229,2m <sup>2</sup>	Ergo fjármögnunarbjonusta Ísland	490503-3230
202-3201	02 0105	Skrifstofa	109,5m <sup>2</sup>	Mýrargata ehf.	600695-2079
202-3204	02 0201	Iðnaðarhús	138,9m <sup>2</sup>	Iðnaðarmannafélagið í Reykjavík	650169-1829
202-3205	02 0202	Iðnaðarhús	473,8m <sup>2</sup>	Ergo fjármögnunarbjonusta Ísland	490503-3230
202-3206	02 0301	Iðnaðarhús	138,8m <sup>2</sup>	Nasi ehf	460301-2110
202-3207	02 0302	Iðnaðarhús	473,4m <sup>2</sup>	Hvesta ehf	661110-1550

Handwritten signatures and initials in blue ink are present next to several rows of the table, including the last row (202-3207).

Land: 105615 | Lýðgjöf: Iðnaðar/ athafnalóð | Gæmslufélag: 0000-01- 1453002 | Svæði: Reykjavíkurborg | Kennital: 530269-7609

Ath. eigendur birtast hér skv. gjaldendaskrá

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149 og Jörundur Jökulsson, kt. 250862-2969, Efstakoti 3, 225 Álftanesi, þinglýstur eigandi fasteigna á Dugguvogi 1 (fastanr. 202-3189, landnr. 105612), 104 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér eftirfarandi

## s a m k o m u l a g

um skipulag, uppbyggingu og þróun á svæði 2 í Vogabyggð í Reykjavík:

### 1. gr.

#### Inngangur

Hinn 27. nóvember 2014 samþykkti borgarráð almenn samningsmarkmið sem gilda um uppbyggingarsvæði, sem verða til á grundvelli Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Samningsmarkmiðin gilda um fyrirhugaða uppbyggingu í Vogabyggð, meðal annars samkvæmt samkomulagi þessu. Þá byggir samkomulag þetta einnig á samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um einkaréttarsamninga við lóðarhafa á svæðum 1, 2 og 3 í Vogabyggð.

Svæði 2 í Vogabyggð afmarkast af Sæbraut, Kleppsmýrarvegi og Tranavogi. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á deiliskipulagstillögu í vinnslu á fylgiskjali nr. 1.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi og lóðarleigusamningum er nú einungis heimilt að vera með atvinnurekstur í húsnæði í Vogabyggð.

Í vinnslu eru nýjar deiliskipulagsáætlanir fyrir Vogabyggð. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmyndum er m.a. heimild fyrir íbúðarhúsnæði á öllum lóðum í hverfinu og að ráðist verði í gerð nýrra gatna, stíga, opinna svæða, strandsvæða o.fl. Enn fremur er gert ráð fyrir töluverðri aukningu á byggingarmagni frá því sem heimilt er samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

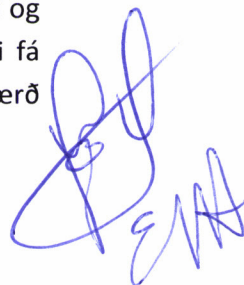
Fyrirséð er að kostnaður verði umtalsverður við breytingar á innviðum, götum, borgarlandi og annar kostnaður við uppbyggingu vegna fyrirbyggjandi hugmynda að breytingum á núverandi skipulagi fyrir Vogabyggð.

### 2. gr.

#### Lóðir samkvæmt gildandi skipulagi og fyrirhuguð uppbygging

Framangreind réttindi, sbr. formála samnings þessa, sem eru í þinglýstri eigu Jörundar Jökulssonar, eru nú 1.000 m<sup>2</sup> og þar eru nú hús á lóðinni um 202 m<sup>2</sup> að stærð. Lóð þessi og byggingar á henni taldar upp á fylgiskjali nr. 1.

Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd að svæði 2 verður til ný lóð á sama svæði og lóðarhafi á nú lóðarleiguréttindi á. Samningsaðilar eru sammála um að lóðarhafi muni fá lóðarleiguréttindi á væntanlegri lóð á svæði 2, sem merkt er 2-9-2, sbr. fylgiskjal nr. 1. Stærð







hinnar nýju lóðar er áætluð um 760 m<sup>2</sup>. Yfirlit um stærð og hámarksbyggingarmagn á lóðinni er tilgreint á fylgiskjali nr. 1.

Ekki kemur til endurgreiðslu eða greiðslu bóta frá Reykjavíkurborg þótt endanlega staðfest deiliskipulag heimili ekki framangreint hámarksbyggingarmagn, sbr. 2. mgr. 2. gr. í samkomulagi þessu.

Komi aftur á móti til frávika við samþykkt deiliskipulagsáætlunar fyrir svæði 2 frá áætluðu byggingarmagni lóðanna sem er í deiliskipulagsvinnu sbr. fylgiskjal nr. 1 sem nemur 25% skerðingu eða meira, skulu aðilar endurskoða samkomulag þetta ef annar hvor samkomulagsaðilinn óskar þess.

Heimiluð nýting og uppbygging á lóðinni verður í samræmi við nýtt deiliskipulag, sem er í vinnslu. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi fyrir svæði 2 er áætlað að byggingarmagn á lóðinni geti að hámarki orðið allt að 1.950 m<sup>2</sup>, sbr. fylgiskjal nr. 1.

Fyrirhuguð uppbygging í Vogabyggð skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu. Samhliða auglýsingu á nýrri deiliskipulagstillögu verður auglýst breyting á gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 til samræmis við deiliskipulagsbreytinguna.

Lóðarhafi skal ljúka uppbyggingu húsa á lóðinni/lóðunum innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Inneign vegna húsa sem hafa verið rifin eða verða rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld á lóðinni, sbr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald, nr. 153/2006.

### **3. gr.**

#### **Greiðslupátttaka lóðarhafa**

Breytt nýting og aukið byggingarmagn mun leiða til verðmætaaukningar lóða í hverfinu. Lóðarhöfum hverju sinni er skylt að taka þátt í kostnaði við enduruppbyggingu Vogabyggðar, sbr. 1. gr. samkomulags þessa.

### **4. gr.**

#### **Framkvæmdir í hverfinu**

Í Vogabyggð eru áformaðar framkvæmdir á vegum Reykjavíkurborgar og Orkuveitu Reykjavíkur við gerð gatna, torga, stíga, strandstíga, landfyllinga, grjótvana og nýrra stofnlagna, útsýnis- og göngupalla í samræmi við hugmynd að nýju deiliskipulagi, sbr. fylgiskjal nr. 1. Auk þess er gert ráð fyrir göngubrú og stíflu við Háubakkatjörn, brú yfir Naustavog, færslu á



Kleppsmýrarvegi og færslu skólpdælustöðvar. Væntanlegum gatnagerðargjöldum og greiðslur samkvæmt 6. gr. samkomulags þessa er ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

Lóðarhafa er heimilt að vera með núverandi starfsemi í núverandi byggingu á lóðinni til 1. janúar 2020. Að þeim tíma loknum skal byggingin rifin (fastanúmer: 202-3189), eða sá hluti byggingarinnar sem liggur fyrir utan lóðarmörk samkvæmt deiliskipulagstillögu, svo unnt sé að ljúka lagningu vegar sem mun mynda götuna Kugguvog sunnan og austan megin við lóðina, sbr. fylgiskjal 3. Vegna uppbyggingar hverfisins, gatna þess og lagna er Reykjavíkurborg heimilt, án sérstakra bóta, að leggja lagnir og gangstétt innan núverandi lóðar (en utan lóðarinnar með nýju deiliskipulagi) vegna lagningar vegar um Kugguvog, þó að lóðarhafi sé enn með starfsemi í núverandi húsnæði sínu.

#### 5. gr.

##### Bygging grunn- og leikskóla

Fyrirhugað er að fjöldi íbúða í Vogabyggð verði 1.100 til 1.300, en í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur er aðeins gert ráð fyrir 400 íbúðum. Ljóst er að þessi fjölgun íbúða í hverfinu kallar á byggingu grunn- og leikskóla. Þegar uppbyggingaráform samkvæmt hugmynd að deiliskipulagi, sbr. fylgiskjal nr. 1, hafa gengið eftir og þegar lóðarhafar hafa sannanlega hafist handa við byggingu a.m.k. 700 íbúða í hverfinu áætla Reykjavíkurborg að hefja byggingu grunn- og leikskóla í Vogabyggð. Með sannanlegum hætti er átt við byggingarstig 2 skv. ÍST 51:2001 um byggingarstig húsa.

Reykjavíkurborg miðar við að börn sem búa í Vogabyggð gangi fyrst um sinn í Vogaskóla. Reykjavíkurborg mun beita sér fyrir því að göngubrú yfir Sæbraut rísi innan tveggja ára frá staðfestingu nýs deiliskipulags á svæði 2.

#### 6. gr.

##### Hlutdeild lóðarhafa í kostnaði

Kostnaður við fyrirhugaðar framkvæmdir, sbr. 4. gr., er verulega umfram áætlaðar tekjur af gatnagerðargjaldi af nýbyggingum. Í samræmi við samþykktir borgarráðs frá 27. nóvember 2014 og 11. júní 2015 samþykkir lóðarhafi að greiða hlutdeild í þessum kostnaði. Greiðslupátttaka lóðarhafa reiknast samkvæmt eftirtöldum aðferðum og er tvíþætt:

A. Breytt nýting úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar í samræmi við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi, sbr. fylgiskjal nr. 1, sem er 8.475 kr. á hvern fermeter húsa á viðkomandi lóð miðað við hámarksbyggingarmagn á lóðinni. Greiða skal bæði af húsum sem standa áfram og af nýbyggingum/viðbyggingum.

B. Nýbygging/viðbygging. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar vegna nýbygginga eða viðbygginga, miðað við





hámarksbyggingarmagn, sem rísa á viðkomandi lóð, sem nemur 15.214 kr. á hvern byggðan fermeter fyrir íbúðarhúsnæði, en 7.045 kr. m<sup>2</sup> fyrir atvinnuhúsnæði.

Framangreindar viðmiðunarfrjárhæðir í lið A og B munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala fyrir nóvember 2016 (130,8 stig).

Greiðsla lóðarhafa miðast við samþykkt byggingarmagn í endanlegu deiliskipulagi, sbr. 8. gr. samkomulags þessa. Áætlað byggingarmagn á lóðinni m.v. deiliskipulagshugmynd og flatarmál núverandi húsa er sundurliðað á fylgiskjali nr. 1.

Greiðslupátttaka lóðarhafa reiknast út frá heimiluðu hámarksbyggingarmagni samkvæmt staðfestu deiliskipulagi, óháð því hvort lóðarhafi nýtir sér það hámarksbyggingarmagn eða ekki.

Gjalddagi greiðslna skv. A og B lið er við útgáfu lóðarleigusamnings og greiðast með útgáfu skuldabréfs með gjalddaga við útgáfu fyrsta byggingaleyfis á viðkomandi lóð. Skuldabréfið er vaxtalaust en verðtryggt m.v. framangreinda vísitölu og tryggt með veðrétti í hinum nýju lóðaréttindum og því sem þeim fylgir. Lóðarhafi greiðir þinglýsingarkostnað.

Samkomulagsaðilar eru ásáttir um að nýir lóðarleigusamningar verða ekki gefnir út nema veðhlutfall á sérhverri lóð verði að hámarki 70% af metnu verðmæti viðkomandi lóðar með byggingarrétti samkvæmt samþykktu deiliskipulagi. Með metnu verðmæti lóðarinnar er átt við verðmat tveggja löggiltra fasteignasala sem aðilar koma sér saman um. Lóðarhafi greiðir matskostnað.

Lóðarhafar skulu auk þess greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjöld til Reykjavíkurborgar og tengigjöld til Orkuveitu Reykjavíkur.

## 7. gr.

### Fyrirvari Reykjavíkurborgar um framkvæmdir

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hefja ekki undirbúning framkvæmda á svæði 2, sbr. 4. gr. samkomulags þessa, sem Reykjavíkurborg ætlar að annast eða afgreiða nýja deiliskipulagsáætlun, fyrr en lóðarhafar sem hafa yfir að ráða 70% af heimiluðu byggingarmagni á svæði 2 hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum með undirskrift samkomulags sem þessa. Nægilegur fjöldi lóðarhafa á svæði 2 hefur nú samþykkt að taka þátt í uppbyggingunni og ákvörðun tekin um framhald verkefnisins. Miðað er við að ný deiliskipulagstillaga fyrir svæði 2 verði samþykkt til auglýsingar innan 3 mánaða.





**8. gr.**

**Breyting á áætluðu byggingarmagni í deiliskipulagi**

Fyrirvari er gerður við endanlega afgreiðslu deiliskipulagsáætlunar fyrir svæði 2 í Vogabyggð, enda kann væntanlegt hámarksbyggingarmagn og stærð lóða að breytast frá því sem samkomulag þetta miðast við, sbr. fylgiskjal nr. 1.

**9. gr.**

**Frestun á gildistöku deiliskipulags**

Hafi nýtt deiliskipulag fyrir svæði 2 ekki verið staðfest fyrir 31. desember 2019 fellur samkomulagið úr gildi.

**10. gr.**

**Nýir lóðarleigusamningar**

Þegar deiliskipulag fyrir svæði 2 liggur fyrir verða gerðir lóðaleigusamningar við lóðarhafa, sbr. þó ákvæði 6. gr., þar sem nánar verða skilgreind lóðamörk, hámarksbyggingarmagn, starfsemi, kvaðir í samræmi við nýtt deiliskipulag, tímafrestir, lóðarleiga, gjöld, greiðslur o.fl. og jafnframt verða felldir niður núverandi lóðarleigusamningar fyrir framangreindar lóð/lóðir.

Lóðarleigusamningarnir verða gerðir til 75 ára.

**11. gr.**

**Kvöð um kauprétt Félagsbústaða**

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar, sem samþykkt voru í borgarráði 27. nóvember 2014 og samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um samninga við lóðarhafa í Vogabyggð eiga Félagsbústaðir hf. kauprétt á allt að 5% íbúða á þeim lóðum í Vogabyggð, þar sem heimilt verður að byggja 40 íbúðir eða fleiri.

**12. gr.**

**Kvöð um leigu-, stúdenta- og búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurhúsin**

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar, sem samþykkt voru í borgarráði 27. nóvember 2014 og samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um einkaréttarsamninga við lóðarhafa í Vogabyggð, er gert ráð fyrir að í hverfinu verði 20-25% íbúða leigu-, stúdenta-, búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurhúsin. Þetta ákvæði gildir um þær lóðir á svæði 2, þar sem heimilt verður að byggja 20 íbúðir eða fleiri.

**13. gr.****Kvaðir**

Með samkomulagi þessu skuldbinda aðilarnir sig til samstarfs um breytta nýtingu fasteigna og lóða í Vogabyggð, sem mun m.a. leiða til uppbyggingar á framangreindum lóðum, nýrra lóðarmarka, þátttöku við að breyta hverfinu í íbúða- og þjónustubyggð, hlutdeildar í kostnaði við að breyta innviðum hverfisins og að undirrita nýja lóðarleigusamninga skv. 10. gr. samkomulags þessa.

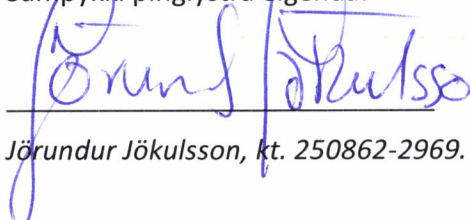
Til að tryggja réttindi og skyldur aðilanna skal samkomulagi þessu og sérstakri kvaðayfirlýsingu, sbr. fylgiskjal 2, þinglýst á núverandi lóð lóðarhafa, sem er að Dugguvogi 1 (fastanr. 202-3189, landnr. 105612).

Allar breytingar á samkomulaginu skulu vera skriflegar og öðlast ekki gildi fyrr en fyrir liggur samþykki samkomulagsaðila fyrir þeim sem til þess hafa gilt og lögmætt umboð.

Samkomulag þetta er gert í þremur samhljóða eintökum, eitt fyrir hvorn samningsaðila og eitt til þinglýsingar.

Reykjavík, 11. nóvember 2016.

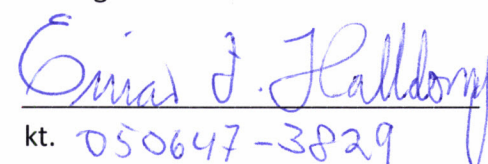
Samþykki þinglýstra eigenda:



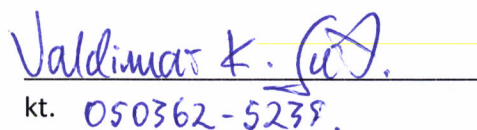
Jörundur Jökulsson, kt. 250862-2969.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna  
Reykjavíkurborg – eignasjóðs,  
Með fyrirvara um samþykki borgarráðs:

Vottar að réttri dagsetningu,  
hæfi og undirskrift:



Ólafur J. Halldórsson  
kt. 050647-3829



Valdimar K. Guðmundsson  
kt. 050362-5238.



Vogabyggð 2 Yfirlitsblað - Uppbyggingarmöguleikar á reit 2-9-2, Dugguvogur 1.

I. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga, yfirlit um lóðaskiptingu:



II. Uppbyggingarmöguleikar og áætlað byggingarmagn skv. fyrirliggjandi hugmynd að deiliskipulagi.

Lóð 2 - 9 - 2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m <sup>2</sup>	760		
Heildarbyggingarmagn m <sup>2</sup>	1950	1300	A+B rými ofanjarðar og bilageymslur
Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	1560	1040	A+B rými, 3-5 hæðir
Bilageymslur m <sup>2</sup>	390	260	Hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
<b>Viðbótar byggingarmagn m<sup>2</sup></b>			
Viðbót ofanjarðar m <sup>2</sup>	1360		Brúttóflötur
Viðbót bilageymslur m <sup>2</sup>	390		Brúttóflötur
<b>Landnotkun</b>			Íbúðarbyggð

Dæmi um atvinnustarfsemi

**Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi**

- Verslanir og veitingastaðir
- Litlar stofnanir
- Prífalegur smáíðnaður
- Skrifstofur

**Núverandi lóð**

**Dugguvogur 1**

Stærð lóðar m <sup>2</sup>	1.000
Flatarmál húsa m <sup>2</sup>	202

Brúttóflötur 202 Birt stærð

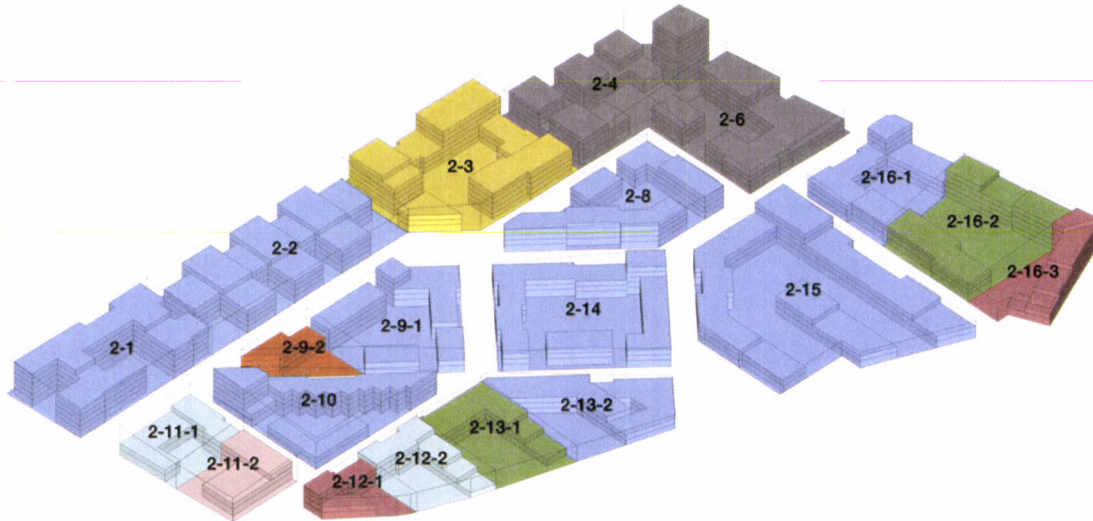
**Kvaðir**

Fjarlægja þarf fyrirliggjandi byggingu til að framfylgja deiliskipulagi Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-9-1 / 2-9-2





- III. Lóð 2-9-2. Lóðarhafi: Jörundur Jökulsson, kt. 250862-2969. Uppbyggingarmöguleikar á lóðinni og stærð hennar kunna að breytast nokkuð við endanlega afgreiðslu deiliskipulags.



- IV. Yfirlit yfir núverandi lóð og nýbyggingar:

Götuheiti	Reitur
Dugguvogur 1	2-9-2

Núverandi lóð m <sup>2</sup>	Flatarmál núv. húss m <sup>2</sup>
1.000	202

Ný lóð m <sup>2</sup>	Byggingarmagn ofanj. m <sup>2</sup>	Viðbótin ofanj. nemur samtals m <sup>2</sup>
760	1.560	1.358

Byggingarmagn neðanj. m <sup>2</sup>
390

Heildarbyggingarm. m <sup>2</sup>
1.950



## Yfirlýsing um kvaðir á lóðir á svæði 2 í Vogabyggð

Með samkomulagi dags. í dag á milli Reykjavíkurborgar vegna Eignarsjóðs, kt. 570480-0149, sem lóðareiganda og Jörundar Jökulssonar, kt. 250862-2969, Efstakoti 3, 225 Álftanesi, sem lóðarhafa, eru m.a. samþykktar kvaðir á lóð lóðarhafa á svæði 2 í Vogabyggð.

Samkomulag þetta fjallar m.a. um skipulag, samstarf um uppbyggingu og þróun á svæði 2 í Vogabyggð í Reykjavík. Samkomulagið kveður jafnframt á um ákveðnar greiðslur lóðarhafa til lóðareiganda (Reykjavíkurborgar) vegna kostnaðar við uppbyggingu hverfisins.

Fjárhæð greiðslna mun liggja fyrir þegar nýtt deiliskipulag fyrir hverfið hefur verið staðfest. Eftir samþykkt deiliskipulagsins verður gerður nýr lóðarleigusamningur við lóðarhafa, jafnframt samþykkja aðilar að fella neðangreinda lóðarleigusamninga úr gildi. Samhliða gefur lóðarhafi út skuldabréf sömu fjárhæðar með tryggu veði í nýju lóðunum. Gjaldtagi skuldabréfsins er við útgáfu byggingarleyfis.

Kvaðayfirlýsing þessi gildir um og skal þinglýst á eftirtaldar lóðir á svæði 2 í Vogabyggð:

Dugguvogur 1 (fastanr. 202-3189, landnr. 105612),

Kvaðir á framangreindar lóðir eru m.a. eftirfarandi:

1. Lóðarhafi eða síðari lóðarhafar skulu ljúka uppbyggingu húsa á hverri lóð innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.
2. Lóðarhöfum hverju sinni er skylt að taka þátt í kostnaði við enduruppbyggingu Vogabyggðar skv. neðangreindu  
Greiðsluþátttaka lóðarhafa reiknast samkvæmt eftirtöldum aðferðum og er tvíþætt:
  - A. Breytt nýting úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar í samræmi við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi, sem nemur fjárhæð 8.475 kr. á m<sup>2</sup> miðað við hámarksbyggingarmagn á lóðinni. Greiða skal bæði af húsum sem standa áfram og af nýbyggingum/viðbyggingum.
  - B. Nýbygging/viðbygging. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar vegna nýbygginga eða viðbygginga miðað við hámarksbyggingarmagn, sem nemur fjárhæð 15.214 kr. á m<sup>2</sup> fyrir íbúðarhúsnæði en 7.045 kr. m<sup>2</sup> fyrir atvinnuhúsnæði.



Framangreindar viðmiðunarfrjárhæðir í lið A og B munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala fyrir nóvember 2016 (130,8 stig).

Greiðsla lóðarhafa reiknast út frá heimiluðu hámarksbyggingarmagni samkvæmt staðfestu deiliskipulagi, óháð því hvort lóðarhafi nýtir sér það hámarksbyggingarmagn eða ekki.

3. Gjaldþagi greiðslna skv. A og B liðar í t.l. 2 er við útgáfu lóðarleigusamnings og greiðast með útgáfu skuldabréfs með gjaldþaga við útgáfu fyrsta byggingaleyfis á viðkomandi lóð. Skuldabréfið er vaxtalaust en verðtryggt m.v. framangreinda vísitölu og tryggt með veðrétti í hinum nýju lóðaréttindum og því sem þeim fylgir.

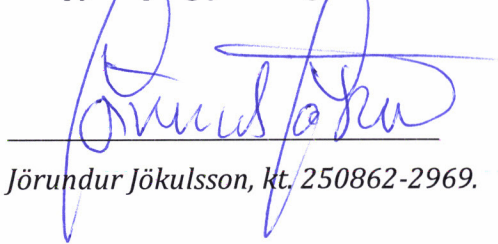
Nýir lóðarleigusamningar verða ekki gefnir út nema veðhlutfall á sérhverri lóð verði að hámarki 70% af metnu verðmæti viðkomandi lóðar með byggingarrétti samkvæmt samþykktu deiliskipulagi.

4. Kvöð er á lóðarhöfum um samstarf um breytta nýtingu fasteigna og lóða í Vogabyggð, sem mun m.a. leiða til uppbyggingar á framangreindum lóðum, nýrra lóðarmarka, þátttöku í að breyta hverfinu í íbúða- og þjónustubyggð, hlutdeildar í kostnaði við að breyta innviðum hverfisins sbr. 2. gr. og að undirrita nýja lóðarleigusamninga.

Nánari útfærsla við fyrirhugaða uppbyggingu svæðis 2 í Vogabyggð, réttindi, skyldur og kvaðir eru í framangreindu samkomulagi aðila dags. í dag.

Reykjavík 11. nóvember 2016.

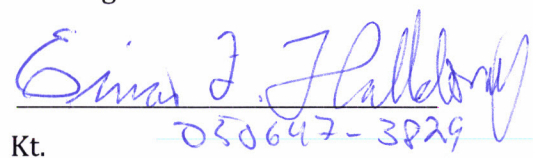
Samþykki þinglýstra eigenda:

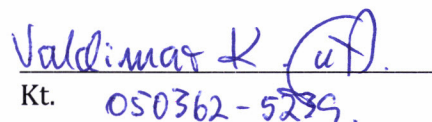
  
Jörundur Jökulsson, kt. 250862-2969.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna  
Reykjavíkurborg – Eignasjóðs,  
Með fyrirvara um samþykki  
borgarráðs:

  
Valdimar K. (u)  
Kt. 050362-5239.

Vottar að rétttri dagsetningu,  
hæfi og undirskrift:

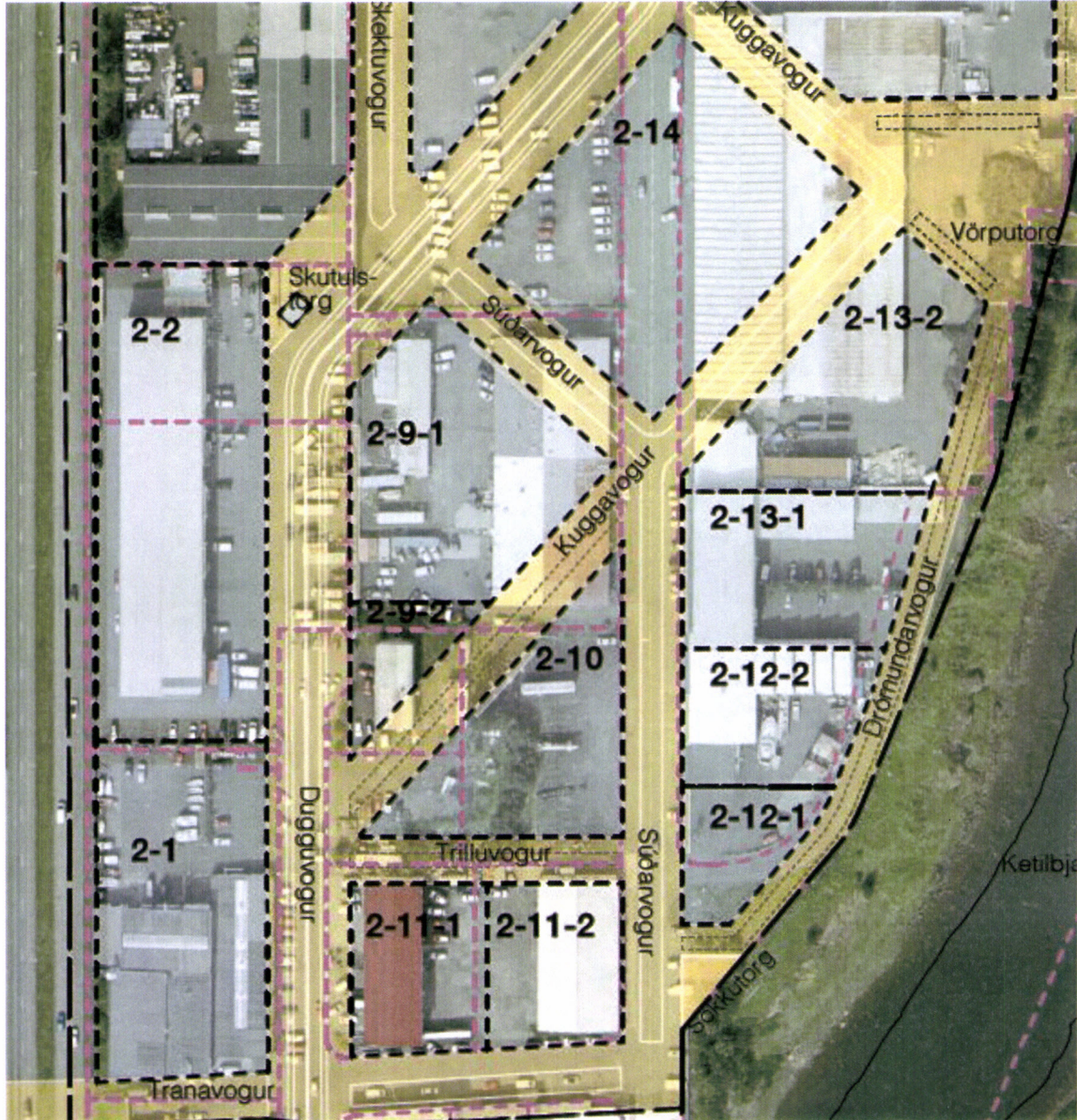
  
Einir J. Halldórsson  
Kt. 050697-3829

  
Valdimar K. (u)  
Kt. 050362-5239.



Fyrirliggjandi lóðir og nýjar lóðir

Eftirfarandi mynd sýnir deiliskipulagstillöguna lagða yfir núverandi deiliskipulag:



Vogabyggð 2

Fyrirliggjandi lóðir og nýjar lóðir

- Skipulagsmörk
- Núverandi lóðir skv. LUKR
- Ný lóðarmörk
- 2-5 Númer lóðar
- Byggingarreitur
- Götur, gangstéttar, torg