

Reykjavík maí 2015

## **Vogabyggð**

### **Samningsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa á svæðum 1, 2 og 3 í Vogabyggð.**

#### **Inngangur:**

Gildandi deiliskipulag heimilar einungis atvinnuhúsnæði í Vogabyggð. Samkvæmt nýjum deiliskipulagstillögum, sem nú eru í vinnslu, verður aftur á móti gert ráð fyrir íbúðum á flest öllum lóðum í hverfinu.

Gert er ráð fyrir töluverðri aukningu á byggingarmagni frá gildandi deiliskipulagi. Fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi munu því auka verðmæti lóðanna verulega.

Kostnaður við breytingar á innviðum, götum, borgarlandi og annar kostnaður við uppbyggingu vegna skipulagsbreytinga er áætlaður umtalsverður. Frumáætlun liggur fyrir vegna innviðakostnaðar.

Borgarráð hefur samþykkt almenn samningsmarkmið um endurbyggingu eldri hverfa dags. 27. nóvember 2014. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu Vogabyggðar eins og í öðrum uppbyggingarhverfum.

Þegar og ef nýtt deiliskipulag vegna viðkomandi svæðis verður staðfest mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga. Í lóðarleigusamningum verða skilgreind ný lóðarmörk, starfsemi sem heimilað er að vera með á lóðinni, lóðarleiga o.fl. Lóðarleigusamningar fyrir íbúðarhúsnæði og húsnæði með blandaðri starfsemi verði til 75 ára, en lóðarleigusamningar fyrir atvinnuhúsnæði verði til 50 ára.

#### **Efnisatriði hvers samnings:**

1. Samningsaðilar: Allir lóðarhavar viðkomandi lóðar og Reykjavíkurborg.
2. Stærð núverandi lóðar og húss, eignarhlutföll og núverandi starfsemi.
3. Upplýsingar úr væntanlegri deiliskipulagstillögu um áætlaða stærð viðkomandi lóðar, hámarksbyggingarmagn og heimila landnotkun. Fyrirvari er um breytingar í endanlegu deiliskipulagi, sbr. tl. 16.
4. Lóðarhavar samþykkja að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar Vogabyggðar, breyttrar nýtingar á lóðum og fasteignum í hverfinu. Greiðsluþátttaka hvers lóðarhafa miðast við verðmætaaukningu viðkomandi fasteignar sem getur annað hvort eða bæði falist í breyttri nýtingu á húsnæði, þ.e. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, og/eða



auknum byggingarheimildum/byggingarmagni. Til samanburðar verði horft til markaðs-verðs byggingarréttar á sambærilegum lóðum. Innviðagreiðsla þessi er hér eftir vísað til sem greiðslan.

5. Hlutdeild lóðarhafa:

a. Breytt nýting. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar Vogabyggðar sem nemur fjárhæð **xx kr.** Með greiðslunni hefur verið tekið tillit til þeirrar verðmætaaukningar sem felst í því að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

b. Nýbygging/viðbygging. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar Vogabyggðar sem nemur fjárhæð **xx kr.** Með greiðslunni hefur verið tekið tillit til þeirrar verðmætaaukningar sem felst í því að heimilað verði í deiliskipulagi að reisa nýbyggingu í stað eldri byggingar á lóð, alls **xx** fermetrar.

6. Framangreindar viðmiðunarfjárhæðir munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala sem gildi í apríl 2015. Athygli er vakin á því að greiðslur lóðarhafa munu miðast við samþykkt byggingarmagn í endanlegu deiliskipulagi, sbr. tl. 16. Gjaldlagi greiðslna verður við útgáfu byggingarleyfis.

7. Lóðarhafar skulu auk framangreinds greiða gatnagerðargjald auk annarra lögbundinna skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjalda til Reykjavíkurborgar og tengigjöld til Orkuveitu Reykjavíkur.

8. Í hverfinu eru áformaðar framkvæmdir við gerð gatna, torga, stíga, nýrra stofnlagna, strandstíga, útsýnis- og göngupalla, landfyllinga og grjótvana. Auk þess er gert ráð fyrir göngubrú og stíflu við Háubakktjörn, brú yfir Naustavog, færslu á Kleppsmýrarvegi og færslu skólpadælustöðvar. Reykjavíkurborg og Orkuveita Reykjavíkur munu sjá um þessar framkvæmdir. Kostnaður þessi er metinn tæpir 5 milljarðar króna. Greiðslum samkvæmt tl. 5a. og 5b. er ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

9. Uppbyggingu á lóðinni skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

10. Uppbygging í Vogabyggð skal vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og samkvæmt heimildum og skilyrðum væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.

11. Vegna mikils kostnaðar við uppbyggingu innviða hverfisins áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að afgreiða ekki nýjar deiliskipulagsáætlanir í Vogabyggð eða hefja framkvæmdir, sem Reykjavíkurborg á að sjá um á viðkomandi svæði, sbr. tl. 8., fyrr en lóðarhafar, sem hafa yfir að ráða 70% af nýju byggingarmagni á viðkomandi svæði hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum með undirritun samnings þessa þar sem þeir jafnframt skuldbinda sig til að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar Voga-



byggðar. Reykjavíkurborg mun leggja mat á fyrir 1. nóvember 2015 hvort nægilegur fjöldi lóðarhafa hafi samþykkt að taka þátt í uppbyggingunni áður en ákvörðun verður tekin um framhald verkefnisins.

12. Réttur lóðarhafa samkvæmt núverandi lóðarleigusamningum er nokkuð mismunandi. Sumir lóðarleigusamningar eru til að mynda útrunnir og ekki með endurnýjunarákvæði. Útrunnir lóðarleigusamningar verða ekki framlengdir. Vegna ákvæða í tl. 11. þarf að ganga frá samkomulagi um uppbyggingu lóðar fyrir 1. nóvember 2015. Staðfesti lóðarhafar ekki samkomulagið gilda ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings og fellur lóðin þá til Reykjavíkurborgar í þeim tilvikum sem það á við og þá ýmist með bótum fyrir mannvirki á lóðinni eða ekki í samræmi við ákvæði í upphaflegum lóðarleigusamningi.
13. Miðað er við að Félagsbústaðir hf. muni eiga kauprétt að 5% íbúða á lóðum þar sem mögulegt verður að byggja 40 íbúðir eða fleiri, í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar, dags. 27. nóvember 2014.
14. Gert er ráð fyrir að í hverfinu muni 20-25% íbúða verða leigu-, stúdenta- og búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurhúsin. Þetta ákvæði mun gilda um lóðir þar sem mögulegt verður að byggja 20 íbúðir eða fleiri, í samræmi við áðurnefnd samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.
15. Fyrirhugað er að fjöldi íbúða í Vogabyggð verði rúmlega 1.100, en í gildandi aðalskipulagi er aðeins gert ráð fyrir 450 íbúðum. Ljóst er að þessi fjölgun íbúða í hverfinu kallar á byggingu grunn- og leikskóla, en miðað er við að ráðist verði í þær framkvæmdir samhliða uppbyggingu íbúða í hverfinu. Gangi uppbyggingaráform eftir áætlað Reykjavíkurborg að hefja byggingu grunnskóla í Vogabyggð innan þriggja ára frá samþykkt deiliskipulags. Reykjavíkurborg miðar við að börn sem búa í Vogabyggð gangi fyrst um sinn í Vogaskóla og að Reykjavíkurborg muni beita sér fyrir því að göngubru yfir Sæbraut rísi innan tveggja ára frá staðfestingu nýs deiliskipulags á svæði 2.
16. Við endanlega afgreiðslu væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði í Vogabyggð kann byggingarmagn og stærð viðkomandi lóðar að breytast frá því sem samningur þessi miðast við. Greiðslur lóðarhafa munu miðast við samþykkt byggingarmagn í endanlegu deiliskipulagi. Frávik frá heimilu byggingarmagni lóðar, sem nemur meira en 25% við samþykkt deiliskipulags, heimilar lóðarhafa að óska endurskoðunar á samningi sínum.
17. Vinna við gerð deiliskipulagstillagna fyrir Vogabyggð stendur nú yfir. Ef samningar takast við lóðarhafa, sem hafa yfir að ráða 70% af nýju byggingarmagni á svæðinu, sbr. tl. 11., fyrir 1. nóvember 2015 er áformað að deiliskipulagstillaga fyrir svæðið verði lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkurborgar fyrir 15. desember 2015.
18. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest fyrir 31. desember 2019, fyrir það svæði sem lóðin telst til, fellur samningurinn úr gildi.



19. Reykjavíkurborg er heimilt að þinglýsa samningi þessum á viðkomandi lóð.

20. Allir þinglýstir lóðarhavar viðkomandi lóðar undirrita samninginn.