



Borgarráð

Uppbygging á lóðum á Gelgjutanga - Vogabyggð 1.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki þrjá hjálagða samninga er tengjast fyrirhugaðri uppbyggingu í Vogabyggð 1.

Greinargerð. Undanfarið hefur sérstakur starfshópur unnið að samningum við lóðarhafa, undirbúningi að uppbyggingu og skipulagsvinnu í svokallaðri Vogabyggð. Í vinnu þessari hefur Vogabyggð verið skipt upp í 5 svæði. Þegar er búið að semja við flesta lóðarhafa og samþykkja deiliskipulag fyrir Vogabyggð 2. Nú liggja fyrir drög að samningum um uppbyggingu í Vogabyggð 1.

Þetta eru þrír samningar. Fyrsti samningurinn er milli Reykjavíkurborgar annars vegar og hins vegar Festis ehf. og Kers ehf., sem eru stærstu afnotahafar á Gelgjutanga. Samningurinn fjallar um fyrirhugaða deiliskipulagsvinnu, og hvernig aðilar skipta á milli sín þeim fimm lóðum sem áformað er að verði til við nýtt deiliskipulag. Reykjavíkurborg mun fá tvær lóðirnar til ráðstöfunar en Festir ehf. fær þrjár lóðir til uppbyggingar á grundvelli samþykktar borgarráðs frá 11. júní 2015 um einkaréttarsamninga við lóðarhafa á svæðum 1, 2 og 3 í Vogabyggð. Jafnframt framselur Reykjavíkurborg aðra lóðina sem kemur í hennar hlut fyrir 325.900.000 kr. til Festis ehf. Verðið er grundvallað á mötum tveggja löggiltra fasteignasala. Þá er samið um að Festir ehf. greiði hluta af kaupverði landsins af Faxaflóahöfnum sf. sem framlag lóðar þessarar (1-5) til listskreytinga í Vogabyggð. Ennfremur er í samningi þessum fjallað um nauðsynlegan flutning á skólþælustöð, sem nú er á Gelgjutanga.

Samningur númer tvö er samkomulag á milli Reykjavíkurborgar og Festis ehf. um uppbyggingu á lóðunum þremur (1-2, 1-3 og 1-4), sem koma í hlut félagsins sem afnotahafa á Gelgjutanga. Eins og fyrr segir er þetta samkomulag byggt á samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um einkaréttarsamninga við lóðarhafa á svæðum 1, 2 og 3 í Vogabyggð á grundvelli sérstaks samningsramma borgarráðs. Samkomulag þetta er efinslega samhljóða samkomulögum, sem gerð hafa verið við lóðarhafa í Vogabyggð 2, með þeirri breytingu á ákvæði í 10. gr. í samkomulaginu um kauprétt Félagsbústaða er ítarlegra en í fyrri samkomulögum.

Þriðji samningurinn er á milli Faxaflóahafna sf. og Reykjavíkurborgar um kaup borgarinnar á meginhluta Gelgjutanga, sem nú er skilgreint sem hafnarsvæði. Kaupverðið er 40.000.000 kr.

F.h. starfshóps um uppbyggingu Vogabyggðar

Einar I. Halldórsson

Hjálagt:

Samningur um uppbyggingu á lóðum á Gelgjutanga ásamt fylgiskjali.

Samkomulag um skipulag, uppbyggingu og þróun lóð 1-2, 1-3 og 1-4 á svæði 1 í Vogabyggð, ásamt 4 fylgiskjöllum.

Kaup á landsvæði Faxaflóahafna sf. á Gelgjutanga ásamt fylgiskjali.

Reykjavíkurborg, kt.530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt.570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík og hinsvegar Festir ehf., kt. 70912-0650, Kjalarvogi 7-15, Reykjavík og Ker ehf., kt. 500269-4649, Kjalarvogi 7-15, Reykjavík gera með sér eftirfarandi

samningur vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum á Gelgjutanga í Reykjavík.

1. Inngangur

Nú er verið að vinna deiliskipulagstillögu fyrir Vogabyggð 1 á grundvelli fyrirbyggjandi rammaskipulags fyrir Vogabyggð. Festir ehf., sem er stærsti leigulóðarhafinn á Gelgjutanga, og Reykjavíkurborg hafa átt í samstarfi um skipulagsvinnu á svæðinu. Ker ehf. er skráð sem afnotahafi lóðarspildu A á Gelgjutanga.

2. Deiliskipulagsgerð – Áætlað byggingarmagn

Miðað er við að deiliskipulagshugmynd fyrir svæðið Vogabyggð 1 verði kynnt í umhverfis- og skipulagsráði í lok mars n.k. Hugmynd að nýtingu lóðanna er sýnd á skýringarmynd á fylgiskjali nr. 1.

Í lokavinnslu fyrirbyggjandi hugmynda er ráðgert að vegna skolplagnar muni m.a. afstaða húsa á lóð 1-1 og 1-2 breytast nokkuð og einnig vegna stækkunar skipulags-svæðisins breytist útfærsla á svæði á milli lóðanna og Kjalarvogs 10 og 14.

Fyrirbyggjandi tillaga er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd er gert ráð fyrir 5 lóðum í Vogabyggð 1, merktar 1-1, 1-2, 1-3, 1-4 og 1-5 á meðfylgjandi fylgiskjali nr. 1.

Áætlað heildarbyggingarmagn og íbúðafjöldi á lóðum 1-1 – 1-5 er eftirfarandi:

Heildarbyggingarmagn		Íbúarbyggð, hámark (A og B rými)	Áætlaður íbúðafjöldi
Lóð 1-1	7.330 m ²	5.860m ²	59
Lóð 1-2	8.930 m ²	7.140m ²	71
Lóð 1-3	8.550 m ²	6.840m ²	68
Lóð 1-4	8.930 m ²	7.140m ²	71
Lóð 1-5	7.930 m ²	6.340m ²	63

Nánar um stærðir nýrra lóða, skiptingu byggingarmagns, staðsetningu byggingarreita o.fl. verður ákvarðað í væntanlegri deiliskipulagstillögu.

3. Ráðstöfun lóðanna

Aðilar eru sammála um að væntanlegum lóðum á Gelgjutanga verði ráðstafað þannig að Festir ehf. fái lóðir 1-2, 1-3 og 1-4 til uppbyggingar. Sérstakt samkomulag um skipulag, þróun og uppbyggingu lóða 1-2, 1-3 og 1-4 á svæði 1 í Vogabyggð í Reykjavík er undirritað samhliða samningi þessum.

Reykjavíkurborg mun úthluta lóðum 1-1 og 1-5.

Þegar nýtt deiliskipulag er staðfest verða útgefnir nýir lóðaleigusamningar fyrir lóðir á Gelgjutanga og fyrri samningar við Faxaflóahafnir sf. falla úr gildi.

Lóðirnar verða afhentar í núverandi ástandi að undanskilinni lóð 1-5, sem verður afhent er lokið hefur verið við landfyllingu á svæðinu.

4. Ráðstöfun á byggingarrétti á lóð 1-5

Reykjavíkurborg samþykkir að selja Festir ehf. byggingarrétt á lóðinni 1-5 á grundvelli fyrirbyggjandi mata. Byggingarréttargreiðslan ákvarðast 325.900.000 kr. í samræmi við fyrirbyggjandi verðmöt.

Gjaldddagi greiðslunnar er við afhendingu byggingarhæfrar lóðar og útgáfu nýs leigu-lóðasamnings.

Festir ehf. skal til viðbótar vegna lóðar 1-5 greiða gatnagerðargjöld, tengigjöld o.fl. skv. gjaldskrá. Festir ehf. á hjá Reykjavíkurborg inneign í gatnagerðargjöldum sem sam-svarar 1.196m² vegna bragga sem rifnir hafa verið á svæðinu.

Um 20% íbúða í húsi á lóð 1-5 skulu vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir aldraða, búseturéttaríbúðir eða Nýju Reykjavíkurhúsin í samræmi við samþykkt borgar-ráðs frá 27. nóvember 2014. Kvaðar þessarar skal getið í deiliskipulagsskilmálum. Vegna þessa skal útbúin sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á lóðina 1-5. Jafnframt skal skrá kvaðir þessar á viðkomandi íbúðir í eignaskiptayfirlýsingu hússins.

5. Kaup á landi Faxaflóahafna sf.

Faxaflóahafnir sf. er nú eigandi að meirihluta lands á Gelgjutanga, þ.e. spildu E, D og F. Í tengslum við gerð þessa samnings kaupir Reykjavíkurborg landspildur þessar af Faxaflóahöfnum sf. Umsamið kaupverð er 40.000.000 kr.

Samkomulag er um að aðilar skipti á milli sín þessum kostnaði í hlutföllum. Hlutdeild Festis ehf. er 25.338.469 kr., sem félagið skuldbindur sig til þess að endurgreiða Reykja-víkurborg. Gjaldddagi greiðslunnar er við staðfestingu nýs deiliskipulags.

6. Vísitala

Framangreindar fjárhæðir, sbr. 4. og 5. gr. eru miðaðar við byggingarvísitölu apríl-mánaðar 2016 (128,4 stig) og skulu þær framreiknaðar í samræmi við þróun vísitölunnar frá þeim tíma til greiðsludags.

7. Listskreyting

Reykjavíkurborg og lóðarhafar í Vogabygg hafa ákveðið að stofna til sérstaks átaks í listskreytingu hverfisins. Vegna lóðar 1-5 samþykkir Festir ehf. að leggja fram 5.000.000 kr. Framlag lóða 1-2, 1-3 og 1-4 er innifalið í innviðagjaldi.

8. Skólpdælustöð – flutningur

Reykjavíkurborg mun hlutast til að skólpdælustöð Veitna ohf., sem er nú á Gelgjutanga verði flutt innan 12 mánaða frá samþykkt deiliskipulags fyrir Fleyvang (Vogabyggð 5). Kostnaður við flutning stöðvarinnar er Festir ehf. óviðkomandi.

9. Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest og byggingarframkvæmdir hafnar innan tveggja ára frá undirritun samnings þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja honum upp með þriggja mánaða fyrirvara.

Vegna uppbyggingar á lóðum 1-2, 1-3 og 1-4 er gert sérstakt samkomulag milli Reykjavíkurborg og Festis ehf. um skipulag, uppbyggingu og þróun lóða þessara sem byggir á samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um einkaréttarsamninga við lóðarhafa á svæðum í Vogabyggð 1, 2 og 3

Samningur þessi var samþykktur á fundi borgarráðs Reykjavíkur dd.mm.aa.

Reykjavík, ____ mars 2017.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar – eignasjóðs.

F.h. Festis ehf.

F.h. Kers ehf.

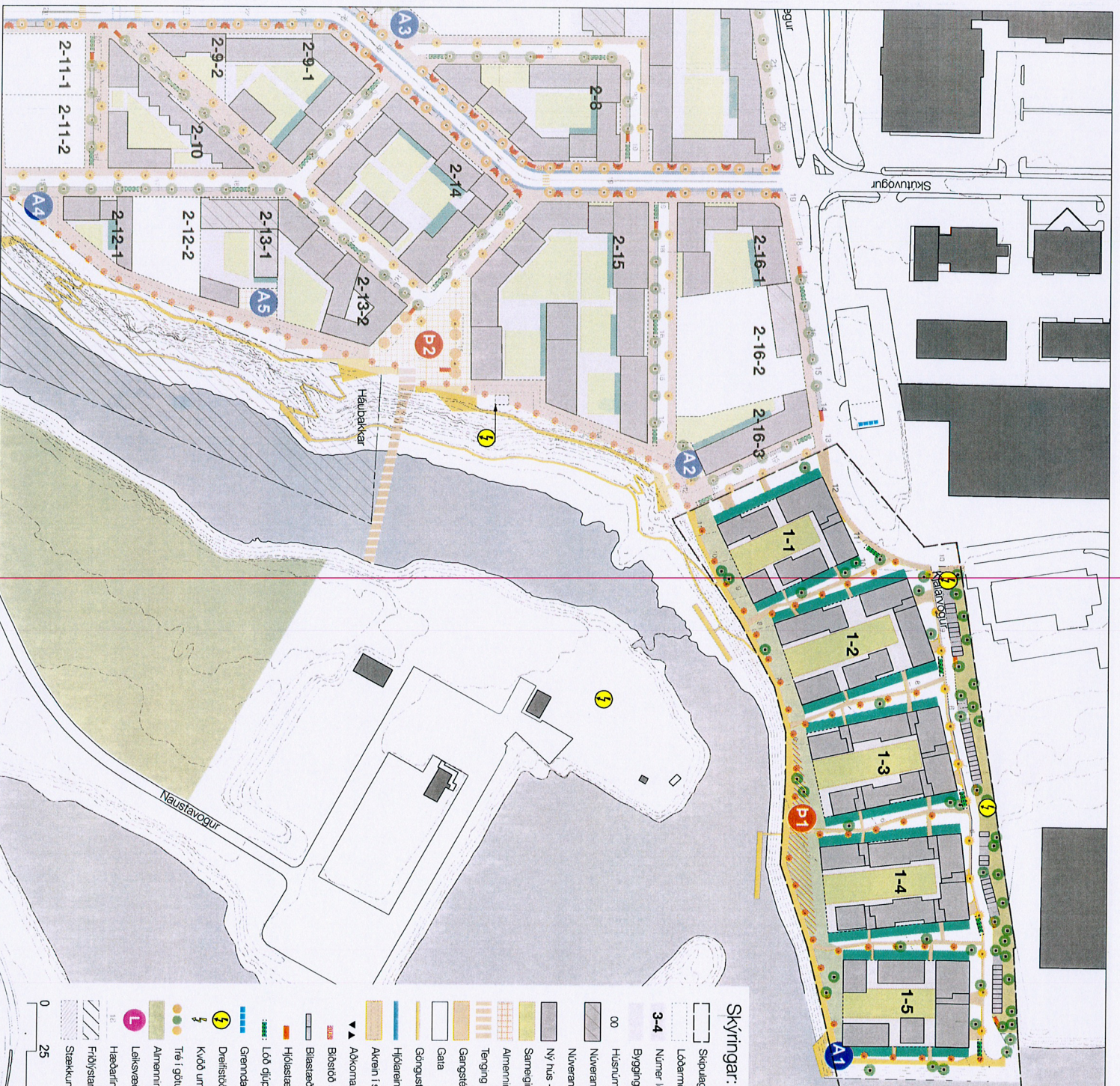
Vottar að réttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

Kt.

Kt.

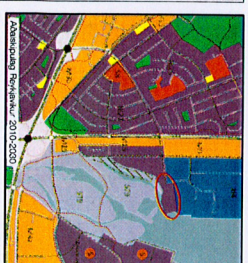
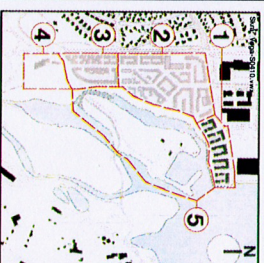
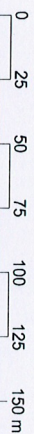
R13100391

Fylgiskjal 1



Skýringar:

- Skýringarmörk
- Löðarmörk
- 3-4 Númer löðar
- Byggingarmörk
- Húsnúmer
- Núverandi byggingar sem hafa þróunarmöguleika
- Núverandi byggingar - óbreytt
- Ný hús - leiðbeinandi
- Sameiginlegur garður á löð
- Almenningsrymi
- Tenging (því eða göng)
- Gangstítt
- Gata
- Göngustígur
- Hólaeiri
- Akreni í samrými
- Akkoma þila
- Bíðstöð strætisvagna
- Bíðstöð í götu
- Hólastæði
- Lóð dýlgjarna, leiðbeinandi fróði og staðsetning
- Grenndargjarnar
- Dreifistöð
- Kvíð um rými / löð fyrir dreifistöð
- Tré í götu
- Almenningsgarður (utan skýringarmörks)
- Leiðarleið á löð
- A4 Andrými
- P2 Þennaveilir
- Hæðarlínur
- Fróðlystar náttúrunir (Háubekkar)
- Staðkúnn Keltjarnarskis



INNLSLU

Vögbabygging 1

Skýringarmynd

LUKR - 3.12.2014
 1:1.000-A1 1:2.000-A3
 Deiliskipulag
 17.02.2017
 4180 S0411
 02

Reykjavíkurborg
 Stjórvaldið

ivantspíjker

Urbanism Architecture Research by

felixx
 happy
 ENVIRONMENTS

Teiknistofnan TRÖB

Laugavegur 20 • 101 Reykjavík • 5707 2000 • www.trob.is • info@trob.is

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149 og Festir ehf., kt. 470912-0650, Kjarlægi 7-15, 104 Reykjavík, þinglýstur eigandi fasteignanna á lóðinni Kjarlægi 10/Spilda E (landnr. 105187), hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér eftirfarandi

s a m k o m u l a g

um skipulag, uppbyggingu og þróun á reit nr. 1-2, 1-3 og 1-4 á svæði 1 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 1 í Vogabyggð er staðsett á Gelgjutanga og afmarkast af lóðinni Kleppsmýrarvegi 8 til vesturs, Kleppsmýrarvegi og Kjarlægi 14 til norðurs, Elliðaárvegi til austurs og smábátahöfn Snarfara til suðurs. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skýringarmynd á fylgiskjali A.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi og lóðarleigusamningum er nú einungis heimilt að vera með atvinnurekstur í húsnæði á svæði 1 í Vogabyggð.

Í vinnslu og afgreiðslu 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

Lóðin Kjarlægi 10 telst nú nú 13.967 m² og húsin á lóðinni um 6.923 m² að stærð.

Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd að svæði 1 verða til nýjar lóðir á svæðinu. Samningsaðilar eru sammála um að lóðarhafi muni fá lóðarleiguréttindi á væntanlegum lóðum á svæði 1, sem eru merktar nr. 1-2, 1-3 og 1-4, sbr. fylgiskjal A og B. Samanlögð stærð þessara lóða er áætluð um 9.730 m². Yfirlit um stærðir og hámarksbyggingarmagn á hverri lóð er tilgreint á fylgiskjali B og C.

Ekki kemur til endurgreiðslu eða greiðslu bóta frá Reykjavíkurborg þótt endanlega staðfest deiliskipulag heimili ekki framangreint hámarksbyggingarmagn, sbr. 2. og 5. mgr. 2. gr. í samkomulagi þessu.

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

Heimiluð nýting og uppbygging á lóðunum verður í samræmi við nýtt deiliskipulag, sem er í vinnslu. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi fyrir svæði 1 er áætlað að byggingarmagn á lóðunum geti að hámarki orðið allt að 26.410 m², sbr. fylgiskjal B.

Fyrirhuguð uppbygging í Vogabyggð skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu. 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 lóðunum, 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 eru skuldbundnir til 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 Veitur ohf. við gerð gatna, torga, stíga, strandstíga, landfyllinga, grjótvana og nýrra stofnlagna, útsýnis- og göngupalla í samræmi við hugmynd að nýju deiliskipulagi. Auk þess er gert ráð fyrir göngubrú og stíflu við Ketilbjarnarsýki, brú yfir sýkið, færslu á Kleppsmýrarvegi og færslu skólpadælustöðvar. Væntanlegum gatnagerðargjöldum og greiðslur samkvæmt 6. gr. samkomulags þessa er ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

Samkomulagsaðilar munu gera sérstakt samkomulag um framkvæmdir og gatnagerð á svæði 1 þegar staðfest deiliskipulag liggur fyrir.

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 hafa gengið eftir og þegar lóðarhafa hafa sannanlega hafist handa við byggingu a.m.k. 700 íbúða á svæði 1 og 2 í Vogabyggð 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 göngubru 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, sem er 8.436 kr. á hvern fermeter húsa án bílageymslu 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 15.144 kr. á hvern byggðan fermeter fyrir íbúðarhúsnæði, en 7.013 kr. m² fyrir atvinnuhúsnæði.

Framangreindar viðmiðunarfjárhæðir í lið A og B munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala fyrir janúar 2017 (130,2 stig).

Greiðsla lóðarhafa miðast við samþykkt byggingarmagn í endanlegu deiliskipulagi, sbr. 7. gr. samkomulags þessa. Áætlað byggingarmagn á lóðunum m.v. deiliskipulagshugmynd er sundurliðað á fylgiskjali C.

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.

Lóðarhavar skulu auk þess greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjöld til Reykjavíkurborgar og tengigjöld til Veitna ohf.

7. gr.

Breyting á áætluðu byggingarmagni í deiliskipulagi

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

8. gr.

Frestun á gildistöku deiliskipulags

Hafi nýtt deiliskipulag fyrir svæði 1 ekki verið staðfest fyrir 31. desember 2019 fellur samkomulagið úr gildi.

9. gr.

Nýir lóðarleigusamningar

Þegar deiliskipulag fyrir svæði 1 liggur fyrir verða gerðir lóðarleigusamningar 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 verður felldur niður núverandi lóðarleigusamningur fyrir framangreinda lóð.

Lóðarleigusamningarnir verða gerðir til 75 ára.

10. gr.

Kaupréttur að íbúðum

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 á Reykjavíkurborg vegna Félagsbústaða hf. kauprétt á allt að 5% íbúða á þeim lóðum í Vogabyggð, þar sem heimilt verður að byggja 40 íbúðir eða fleiri.

Samkvæmt framangreindu á Reykjavíkurborg vegna Félagsbústað hf. kauprétt að 11 íbúðum tilgreindum af lóðarhafa á lóðum 1-2, 1-3 og 1-4. Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði að stærð á bilinu 45-60m² að birtu flatarmáli auk 5m² geymslu í kjallara á lóðunum. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar að íbúðir að svipaðri stærð í húsunum. Sérafnota bílastæði er fyrir hverja íbúð.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 435.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Kaupverðið greiðist við afhendingu íbúðar. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2017, 130,3 stig og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskrifaðardegi til greiðsludags.

Kaupsamningur skal gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. um staðsetningu íbúðanna og endanleg stærð þeirra.

11. 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 1, þar sem heimilt verður að byggja 20 íbúðir eða fleiri.

12. 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 þjónustubygð, hlutdeildar í kostnaði við að breyta innviðum hverfisins og að undirrita nýja lóðarleigusamninga skv. 9. gr. samkomulags þessa.

Til að tryggja réttindi og skyldur aðilanna skal samkomulagi þessu og sérstakri kvaðayfirlýsingu þinglýst á núverandi lóð lóðarhafa, sem er að Kjarlövögi 10 (landnr. 105187).

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 er undirritað samhliða samningi dags. í dag á milli Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík annars vegar og Festis ehf., kt. 470912-0650, Kjarlövögi 7-15, Reykjavík og Kers ehf., kt. 500269-4649, Kjarlövögi 7-15, Reykjavík, hins vegar.

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

Fylgiskjöl:

- A. Skýringaruppdráttur.
- B. Skýringarmynd.
- C. Yfirlit yfir lóðir.
- D. Yfirlýsing um kvaðir.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs Reykjavíkur dd.mm.aa.

Reykjavík _____ mars 2017.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar – eignasjóðs,

F.h. Festis ehf.:

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

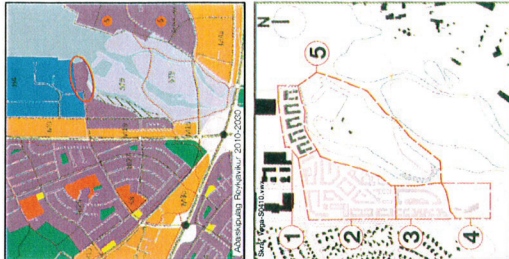
Kt.

Kt.

Fylgiskjal A

Skýringar:

- Skipulegsmörk
- Lóðarmörk
- Númer lóðar
- Byggingarreitir
- Húsnúmer
- Núverandi byggingar sem hafa þróunarmöguleika
- Núverandi byggingar - óbreytt
- Ný hús - leiðbeinandi
- Sameiginlegur garður á lóð
- Almenningssými
- Tenging (brú eða göng)
- Gangstétt
- Gata
- Göngustígur
- Hjólarein
- Akrein í samnými
- Aðkorna bíla
- Bíðstöð strætisvagna
- Bílastaðir í götu
- Hjólstaði
- Lóð djúpgána, leiðbeinandi fjóði og staðsetning
- Grenndargæmar
- Dreiflistóð
- Kvóð um rými / lóð fyrir dreiflistóð
- Tré í götu
- Almenningsgarður (utan skipulegssvæðis)
- Leiksvæði á lóð
- Andrými
- Þemavallir
- Hæðarlínur
- Fríðlystar nátturumíningar (Háubakkar)
- Stækkun Ketilbjarnarskis



Utg	Skriving	Dags	leiden	Yrkt.
U0	Nr. tekning	270116	hcc	sm
U1	Udd/versl	250316	hcc	sm
U2	Kynning, UK	*70117	sm	hcc

!VINNISTU

Delektasjonar þetta, sem tengd nelli meðhöf i samraem við ákæði 1.
mg. 4" gr skólagstaga nr. 123 2010, var samþykkt :

Tagger var angivet fra _____ 20 med afregningsenhed til _____ 20

Angivelse om gældende delbetragninger var bort fra sidste afregningsenhed _____ 20

Vogabyggð 1

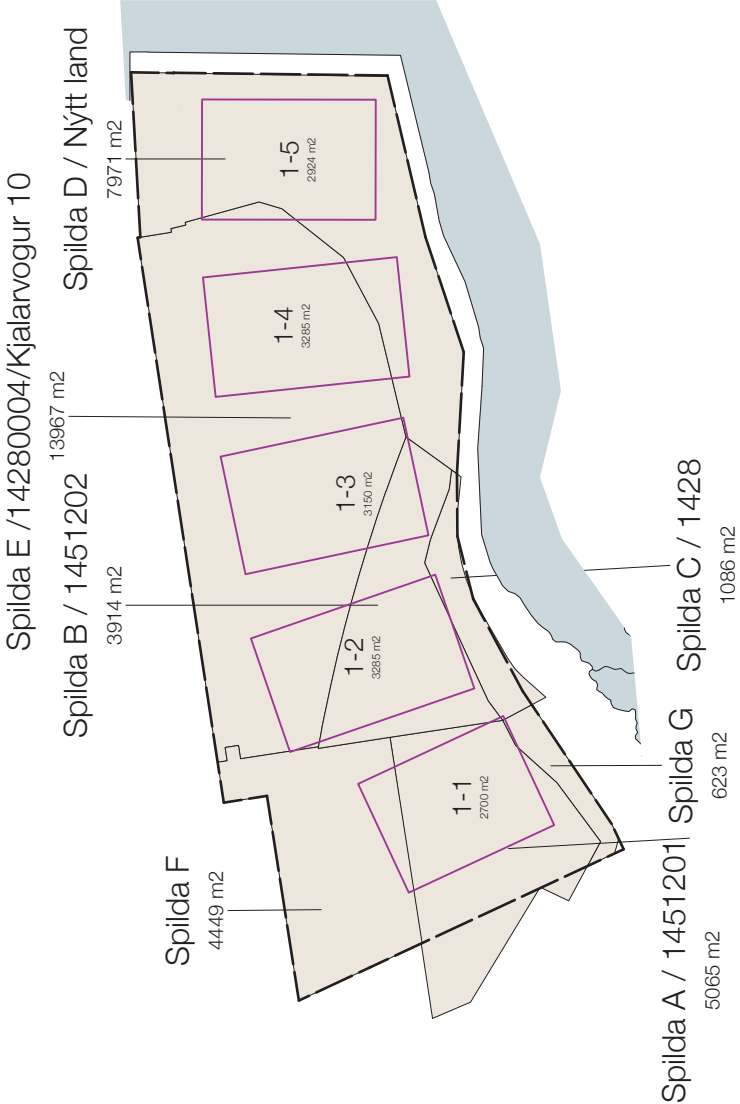
Skýringarmynd

Kategorie : LUKR - 3 12 2014
 Maßwort : 1:1000-A1 1:2000-A3
 Menge : Deiliskipulag
 Dagestung : 17 02 2017
 Lagerungsinformation : 4180 S0411
 Kopie : 02



jvantspijker
Urbanism Architecture Research by





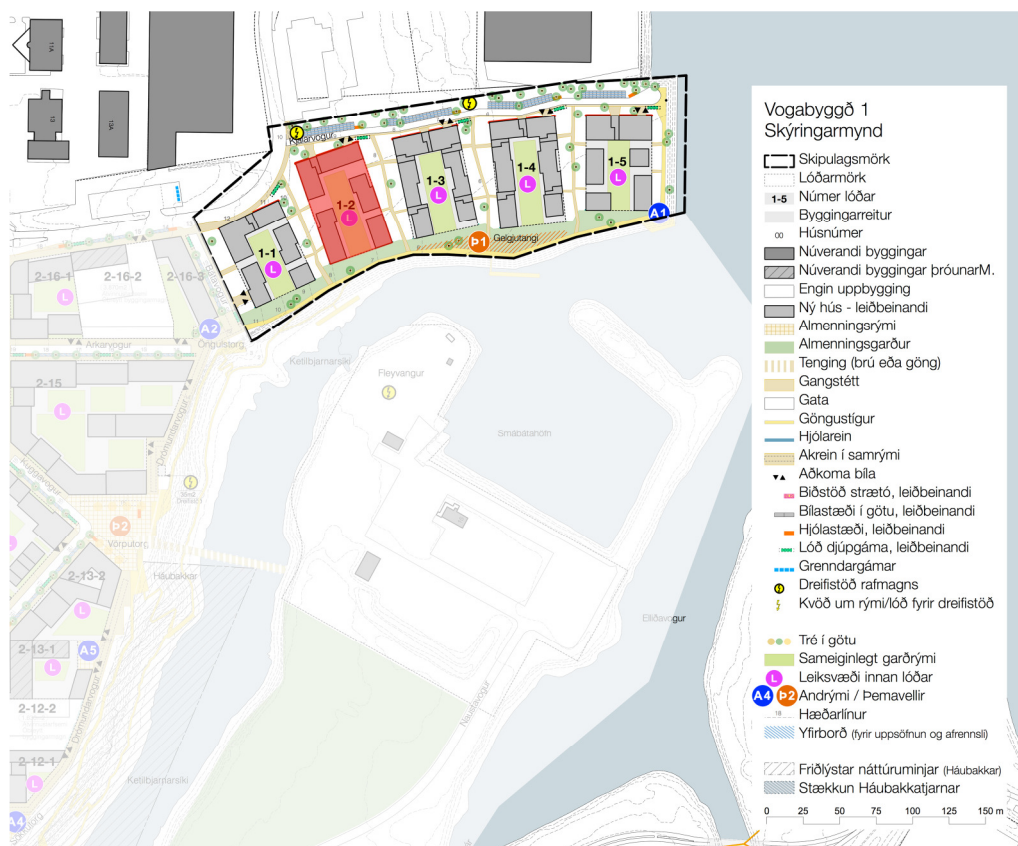
○ Íbúðarbyggð 15.344 m²

(skv. deliskipulagstiltögu)

Reitir - Íbúðarbyggð	Byggingarreitir m ²	Íbúðarbyggð byggingarmagn hánark	Vibðatar- byggingarmagn ofanjarðar m ²	Fjöldi íbúða 100m ² /íbúð	Blageymslur VB1 og VB2 30m ² /blastaði	Helldar- byggingarmagn
1 - 1	2700	5860	5772	59	1470	7330
1 - 2	3290	7140	7140	71	1790	8930
1 - 3	3150	6840	542	68	1710	8550
1 - 4	3290	7140	6515	71	1790	8930
1 - 5	2920	6340	0	63	1590	7930
Samtals	15344	33300	19968	333	8300	41670

Flatarmál byggingarreita, byggingarmagns ofanjarðar og bligeymslur er rúnað í næsta tug

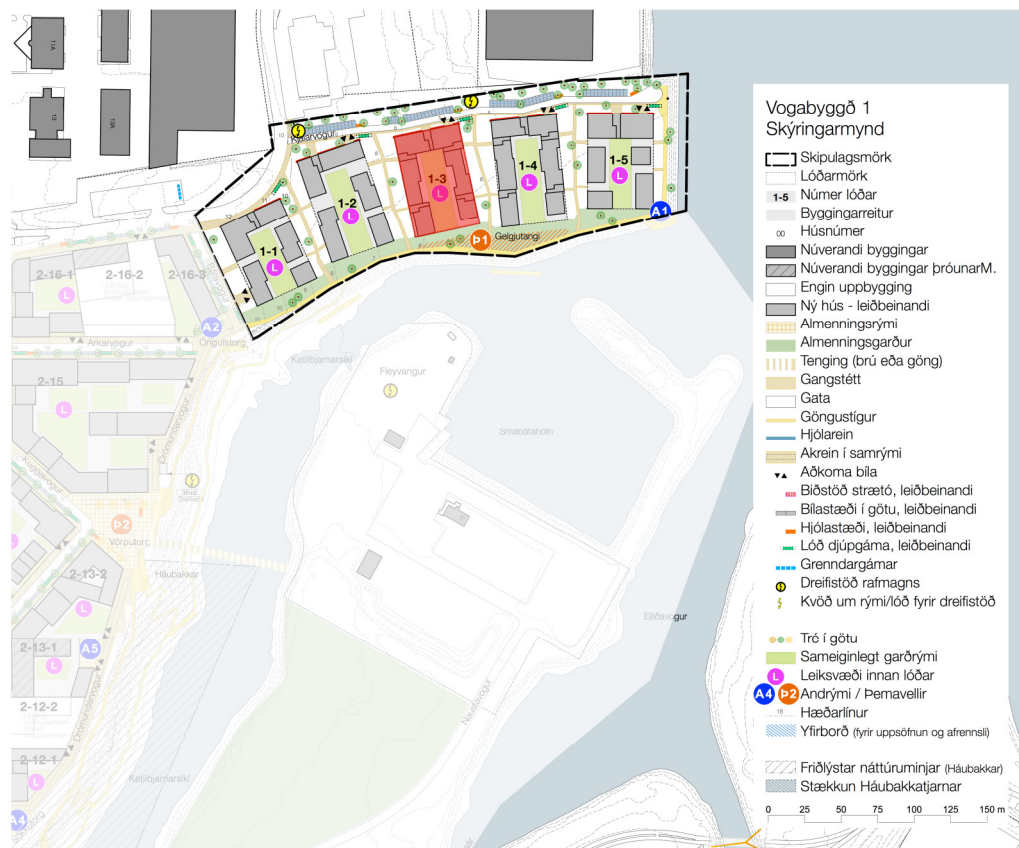
24. febrúar 2017 • sm / hoa

Vogabyggð 1 Uppbyggingarmöguleikar á lóð 1-2. Yfirlitsblað


- Fyrirliggjandi hugmynd um lóðaskiptingu
- Uppbyggingarmöguleikar og áætlað byggingarmagn skv. fyrirliggjandi hugmynd að deiliskipulagi. Fyrirvari er gerður við gefnar upplýsingar þar sem uppbyggingarmöguleikar og stærð hennar kunna að breytast nokkuð við afgreiðslu deiliskipulags m.a. vegna skólpagnar.

Lóð 1-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð (byggingarreitur) m ²	3290		Stærð byggingarreits
Heildarbyggingarmagn m ²	8930	5950	Húsnæði og bilageymslur
Byggingarmagn m ²	7140	4760	A+B rými, 2-5 hæðir og turn + 1hæð 100m2
Bilageymslur m ²	1790	1190	A+B rými, hjólageymslur eru hluti af bilageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Stofnlögn fráveitukerfis
			Skolpdælustöð
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	71	48	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	18	12	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	4	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	60	40	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²		660	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja m ²		1645	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Hávaði frá hafnarstarfsemi

- Lóðarhavar: xx, kt. xx, forsvarsmaður xxx

Vogabyggð 1 Uppbyggingarmöguleikar á lóð 1-3.


- I. Fyrirliggjandi hugmynd um lóðaskiptingu
- II. Uppbyggingarmöguleikar og áætlað byggingarmagn skv. fyrirliggjandi hugmynd að deiliskipulagi. Fyrirvari er gerður við gefnar upplýsingar þar sem uppbyggingarmöguleikar og stærð hennar kunna að breytast nokkuð við afgreiðslu deiliskipulags m.a. vegna skóflagnar.

Lóð 1-3	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð (byggingarreitur) m ²	3150		Stærð byggingarreits
Heildarbyggingarmagn m ²	8550	5700	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	6840	4560	A+B rými, 2-5 hæðir og turn + 1hæð 100m2
Bílageymslur m ²	1710	1140	A+B rými, hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð

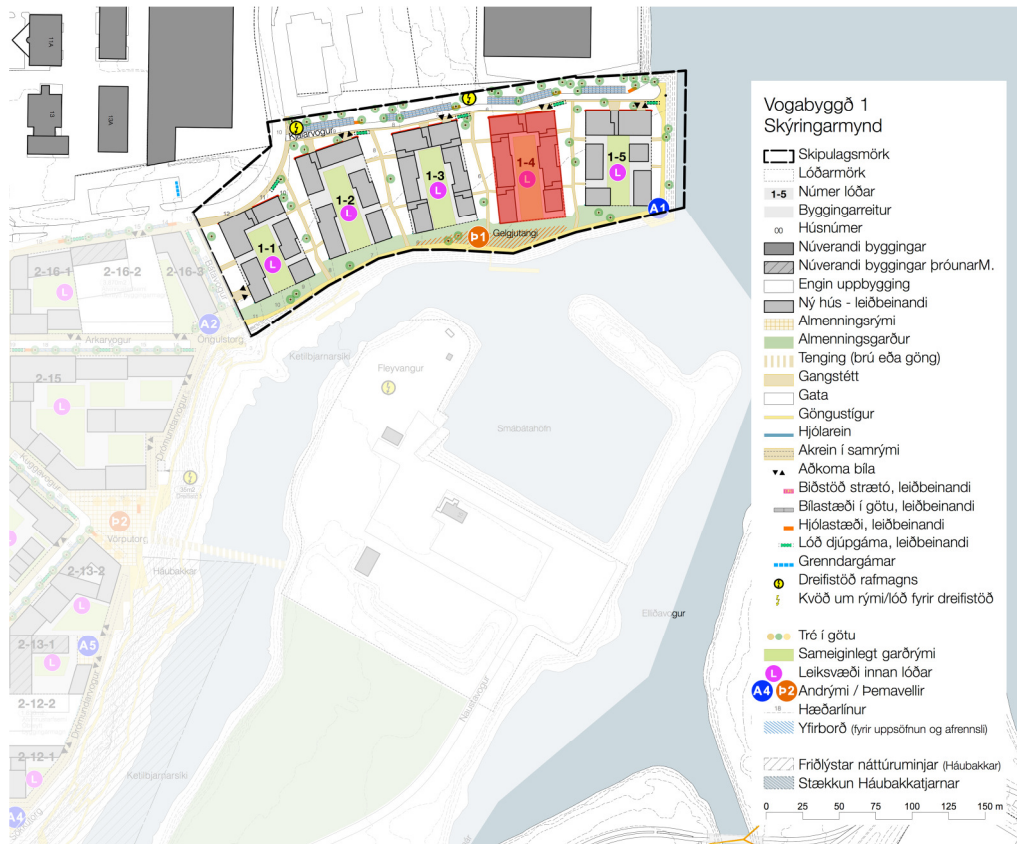
Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir	

Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	68	46	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	17	11	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	3	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	57	38	Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar

Sameiginlegur garður m ²	630	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	1575	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist		Hávaði frá hafnarstarfsemi

- Lóðarhafar: xx, kt. xx, forsvarsmaður xxx

Reykjavík xx.2017

Vogabyggð 1 Uppbyggingarmöguleikar á lóð 1-4.


- Fyrirliggjandi hugmynd um lóðaskiptingu
- Uppbyggingarmöguleikar og áætlað byggingarmagn skv. fyrirliggjandi hugmynd að deiliskipulagi. Fyrirvari er gerður við gefnar upplýsingar þar sem uppbyggingarmöguleikar og stærð hennar kunna að breytast nokkuð við afgreiðslu deiliskipulags m.a. vegna skóplagnar.

Lóð 1-4	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð (byggingarreitur) m ²	3290		Stærð byggingarreits
Heildarbyggingarmagn m ²	8930	5950	Húsnæði og bílageymslur
Byggingarmagn m ²	7140	4760	A+B rými, 2-5 hæðir og turn + 1hæð 100m ²
Bílageymslur m ²	1790	1190	A+B rými, hjólageymslur eru hluti af bílageymslum
Landnotkun			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir	

Skilmálar		
Fjöldi íbúða stk.	71	48 2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leiguíbúðir (þar af)	18	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	4	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	60	40 Fjöldi bílastæða er háð starfsemi og skipulagi innan lóðar
Sameiginlegur garður m ²	660	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	1645	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist		Hávaði frá hafnarstarfsemi

- Lóðarhafar: xx, kt. xx, forsvarsmaður xxx

Yfirlýsing um kvaðir á lóðir á svæði 1 í Vogabyggð

Með samkomulagi dags. í dag á milli Reykjavíkurborgar vegna Eignarsjóðs, kt. 570480-0149, sem lóðareiganda og Festis ehf., kt. 470912-0650, Kjalarvogi 7-15, 104 Reykjavík, sem lóðarhafa, eru m.a. samþykktar kvaðir á lóð lóðarhafa á svæði 1 í Vogabyggð.

Samkomulag þetta fjallar m.a. um skipulag og samstarf um uppbyggingu og þróun á svæði 1 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 núgildandi lóðarleigusamninga úr gildi. Samhliða gefur lóðarhafi út skuldabréf sömu fjárhæðar með tryggu veði í nýju lóðunum. Gjaldldagi skuldabréfsins er við útgáfu byggingarleyfis.

Kvaðayfirlýsing þessi gildir um og skal þinglýst á eftirtaldar lóðir á svæði 1 í Vogabyggð:

Lóð 1-2	(óstofnuð í fasteignaskrá),
Lóð 1-3	(óstofnuð í fasteignaskrá),
Lóð 1-4	(óstofnuð í fasteignaskrá).

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 8.436 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 fjárhæð 15.144 kr. á hvern byggðan fermeter fyrir íbúðarhúsnæði en 7.013 kr. á fermeter fyrir atvinnuhúsnæði.

Framangreindar viðmiðunarfjárhæðir í lið A og B munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala fyrir janúar 2017 (130,2 stig).

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

3. Gjalddagi greiðslna skv. A og B liðar í tl. 2 er við útgáfu lóðarleigusamninga 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 þjónustubygð, hlutdeildar í kostnaði við að breyta innviðum hverfisins sbr. 2. gr. og að undirrita nýja lóðarleigusamninga.

Nánari útfærsla við fyrirhugaða uppbyggingu svæðis 1 í Vogabyggð, réttindi, skyldur og kvaðir eru í framangreindu samkomulagi aðila dags. í dag.

Reykjavík ____ mars 2017.

F.h. Festis ehf.:

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar – eignasjóðs,

Vottar að réttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

Kt.

Kt.