



Borgarráð

Súðarvogur 11 - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Súðarvogi 9 ehf., kt. 470610-0930, Grensásvegi 50, 108 Reykjavík, lóð og byggingarrétti fyrir fjölbýlishús að Súðarvogi 11, fyrir allt að 16 íbúðir. Byggingarmagn nemur í heildina 2.490 fermetrum, þar af 1.620 fermetrar ofanjarðar, 570 fermetrar fyrir bílakjallara, 240 fermetrar fyrir geymslur og 60 fermetrar fyrir svalir og skyggni.

Úthlutun þessi byggir á samningi Súðarvogs 9 ehf. og Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum Súðarvogur 9 og 11 í Vogabyggð 2, Reykjavík, dags. 30. júní 2020, samþykkt í borgarráði 25. júní 2020. Með samningnum samþykkir Reykjavíkurborg að selja Súðarvogi 9 ehf. byggingarrétt á þeim hluta leigulóðarinnar Súðarvogur 11 sem er á borgarlandi, á grundvelli meðaltals tveggja verðmata. Samkvæmt fyrirbyggjandi lóðaruppdrætti er lóðin alls um 950 fermetrar að stærð. Telst um 460 fermetrar hennar vera á borgarlandi, sem er því um 48,4% lóðarinnar Súðarvogur 11, og 490 fermetrar hennar koma af lóðinni Súðarvogur 9, sbr. fylgiskjöl 1 og 2 með hjálögðum samningi.

Gatnagerðargjald heildar lóðarinnar m.v. framangreinda fermetra er 21.752.451 kr. Greiðsla fyrir 48,4% byggingarréttarins ($784,08 \text{ m}^2$) er 38.199.930 kr. Alls nema greiðslur vegna 48,4% byggingarréttarlóðarinnar og gatnagerðargjald allrar lóðarinnar 59.952.381 kr. Greiða skal byggingarréttargreiðsluna og gatnagerðargjaldið innan 90 daga frá samþykkt borgarráðs á úthlutun þessari, í samræmi við áður nefndan samning Súðarvogs 9 ehf. og Reykjavíkurborgar, dags. 30. júní 2020.

Samkvæmt samkomulagi við Súðarvog 9 ehf. um skipulag, uppbyggingu og þróun á lóðinni Súðarvogur 9 og hluta lóðarinnar Súðarvogur 11, dags. 30. júní 2020, skal lóðarhafi jafnframt gefa út veðskuldabréf að fjárhæð 22.465.996 kr. fyrir 51,6 % af byggingarmagni ofanjarðar ($835,92 \text{ m}^2$) á lóðinni Súðarvogur 11. Gjald dagi veðskuldabréfsins er við útgáfu fyrsta byggingarleyfis að Súðarvogi 11.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingarleyfi er gefið út. Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Tengigjald fráveitu, heimlagnagjöld og önnur gjöld eru innheimt af Veitum ohf. skv. gjaldskrá.

Ef vanskil verða á greiðslu samkvæmt úthlutun þessari, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í

almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð, nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina númer 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðin er byggingarhæf.

Lóðarhafi á ekki rétt á því að skila umræddri lóð aftur til Reykjavíkurborgar gegn endurgreiðslu lóðarverðsins sbr. lokamálslið greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá júní 2013.

Lóðaleigusamningur verður gefinn út samhliða útgáfu ofangreinds veðskuldabréfs, að því tilskyldu að lóðarhafi hafi þegar greitt gatnagerðargjald og framangreindar greiðslur vegna byggingarréttar.

Lóðarhafa er óheimilt að framselja rétt sinn nema með heimild borgarráðs þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

Að öðru leyti en að framan greinir gildir um lóðina almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði með deiliskipulagi fyrir svæði 1 og 2 í Vogabyggð, birt upphaflega í B-deild Stjórnartíðinda 3. mars 2017, með síðari breytingum, skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð með deiliskipulagi fyrir svæði 2 í Vogabyggð, birt í B-deild Stjórnartíðinda 3. mars 2017, með síðari breytingum, almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014, með síðari breytingum og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar sem samþykktir voru af borgarráði þann 13. júní 2013, með síðari breytingum. Skilmálarnir eru aðgengilegir á heimasíðum Reykjavíkurborgar, á [vefslóðunum](https://reykjavik.is/vefslodunum) reykjavik.is/lodir og <https://reykjavik.is/framkvaemdasjain/vogabyggd-uppbygging>.

Ívar Örn Ívarsson

Hjálagt:

Samningur vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum Súðarvogur 9 og 11 í Vogabyggð 2, Reykjavík, dags. 30. júní 2020.

Samkomulag um skipulag, uppbyggingu og þróun á lóðinni Súðarvogur 9 og hluta lóðarinnar Súðarvogur 11 í Vogabyggð 2 í Reykjavík, dags. 30. júní 2020.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 8-12, Reykjavík og Súðarvogur 9 ehf., kt. 470610-0930, Grensásvegi 50, Reykjavík, gera með sér eftirfarandi

**samning vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum
Súðarvogur 9 og 11 í Vogabyggð 2, Reykjavík.**

1. Inngangur

Súðarvogur 9 ehf., lóðarhafi Súðarvogs 9, hefur áhuga á að gera samkomulag við Reykjavíkurborg um uppbyggingu á lóðinni á grundvelli samningsramma Reykjavíkurborgar um uppbyggingu á svæðum í Vogabyggð.

Einnig hefur félagið áhuga á að fá úthlutað og byggja upp á lóðinni Súðarvogur 11, en sú lóð er að hluta til innan upphaflegrar lóðar að Súðarvogi 9 og að hluta til á borgarlandi, sjá fylgiskjal nr. 1.

Samningurinn er tvíþættur:

Annars vegar um deiliskipulagsgerð á lóðinni Súðarvogi 9 skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmyndum og um uppbyggingu á þeim hluta lóðarinnar Súðarvogur 11 sem er innan upphaflegra lóðarmarka Súðarvogs 9.

Hinsvegar um ráðstöfun Reykjavíkurborgar til Súðarvogs 9 ehf. á þeim hluta lóðarinnar Súðarvogs 11, lóð 2-12-1 skv. gildandi deiliskipulagi, sem er á borgarlandi. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er lóðin Súðarvogur 11 um 48,4% á borgarlandi og um 51,6% á upphaflegri lóð Súðarvogs 9.

Lóðamörk framangreindra lóða eru sýnd á fylgiskjali nr. 1.

2. Súðarvogur 9 og hluti lóðarinnar Súðarvogur 11

Samhliða samningi þessum er undirritað samkomulag, dags í dag, um skipulag, uppbyggingu og þróun á lóðinni Súðarvogur 9, landeignanr. 105616, fasteignanr. 202-3208 og hluta (51,6%) lóðarinnar Súðarvogur 11 (óstofnuð í fasteignaskrá) í Vogabyggð 2 í Reykjavík. Samkomulagið er byggt á samningsramma Reykjavíkurborgar sem samþykktur var í borgarráði 11. júní 2015 um einkaréttarsamninga við lóðarhafa á svæðum 1 og 2 í Vogabyggð um uppbyggingu í Vogabyggð 1 og 2.

3. Deiliskipulagsgerð vegna Súðarvogs 9

Fyrirhuguð uppbygging og breytt nýting á lóðinni Súðarvogur 9 leiðir til þess að breyta þarf núverandi deiliskipulagi Vogabyggðar 2 hvað varðar lóðina Súðarvogur 9. Samningsaðilar munu í sameiningu láta vinna deiliskipulagsáætlun fyrir lóðina. Lóðarhafi skal greiða kostnað af vinnu deiliskipulags fyrir lóðina og afgreiðslugjaldi fyrir deiliskipulagið. Ekki skal greitt fyrir þá vinnu sem þegar hefur verið unnin, sbr. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmyndir.

Hugmyndir um uppbyggingu á lóðinni Súðarvogur 9 miða við að hámarksbyggingarmagn á lóðinni ofanjarðar verði um 2.890 m² (A og B rými). Varðandi uppbyggingu á lóðinni Súðarvogur 9 er vísað til samkomulags aðila dags í dag, um skipulag, uppbyggingu og þróun á lóðinni Súðarvogur 9, landeignanr. 105616, fasteignanr. 202-3208 og hluta (51,6%) lóðarinnar Súðarvogur 11 (óstofnuð í fasteignaskrá) í Vogabyggð 2 í Reykjavík, sem undirritað er samhliða samningi þessum.

4. Ráðstöfun á byggingarrétti að Súðarvogi 11 (lóð 2-12-1)

Reykjavíkurborg samþykkir að selja Súðarvogi 9 ehf. byggingarrétt á þeim hluta leigulóðarinnar Súðarvogur 11 sem er á borgarlandi á grundvelli fyrirbyggjandi mata. Lóðin er alls um 950 m² að stærð og telst um 460 m² hennar vera á borgarlandi, sem er því um 48,4% lóðarinnar, sjá fylgiskjöl nr. 1 og 2.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagsáætlun er gert ráð fyrir að byggingarmagn ofanjarðar (A og B fermetrar) á lóðinni Súðarvogur 11 verði um 1.680 m² og fjöldi íbúða verði 16. Uppbyggingarmöguleikar á lóðinni Súðarvogur 11 eru sundurliðaðir á fylgiskjali nr. 2.

Byggingarréttargreiðslan fyrir borgarlandið ákvarðast 48.457 kr. á m² fyrir byggingarrétt ofanjarðar (A og B fermetrar). Greiðslan fyrir þann hluta sem er á borgarlandi samsvarar 37.994.000 kr. miðað við 1.620 m² byggingarmagn. Greiðsla þessi er ákvörðuð skv. fyrirbyggjandi verðmötum, sjá fylgiskjöl nr. 3 og 4. Fjárhæðin er miðuð við byggingarvísitölu júnímánaðar 2020 (147,6 stig) og skal framreiknuð í samræmi við þróun vísitölunnar frá þeim tíma til greiðsludags.

Gjaldlagi greiðslu fyrir byggingarrétt þennan er 90 dögum eftir úthlutun Reykjavíkurborgar á lóðinni Súðarvogur 11 samkvæmt ákvörðun borgarráðs.

Súðarvogur 9 ehf. skal til viðbótar vegna lóðanna Súðarvogur 9 og 11 greiða gatnagerðargjöld, byggingarleyfisgjöld, tengigjöld o.fl. skv. gjaldskrá.

5. Byggingarfrestir

Byggingarframkvæmdir á lóðinni Súðarvogur 11 skal hefja innan þriggja ára frá undirritun samnings þessa. Nánari ákvæði um fresti þessa verða settir í fyrirhugað úthlutunarbréf fyrir lóðina Súðarvogur 11.

6. Uppsögn

Hafi byggingarframkvæmdir ekki verið hafnar á lóðinni Súðarvogur 11 innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis er Reykjavíkurborg heimilt að segja samkomulagi þessu upp einhliða með þriggja mánaða fyrirvara.

Samningur þessi var samþykktur á fundi borgarráðs Reykjavíkur þann 25. júní 2020.

Reykjavík, 30. júní 2020.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar Fasteignasjóðs.



F.h. Súðarvogs 9 ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

Kt. 050647-3829

Kt. 300988-2299

Fylgiskjöl:

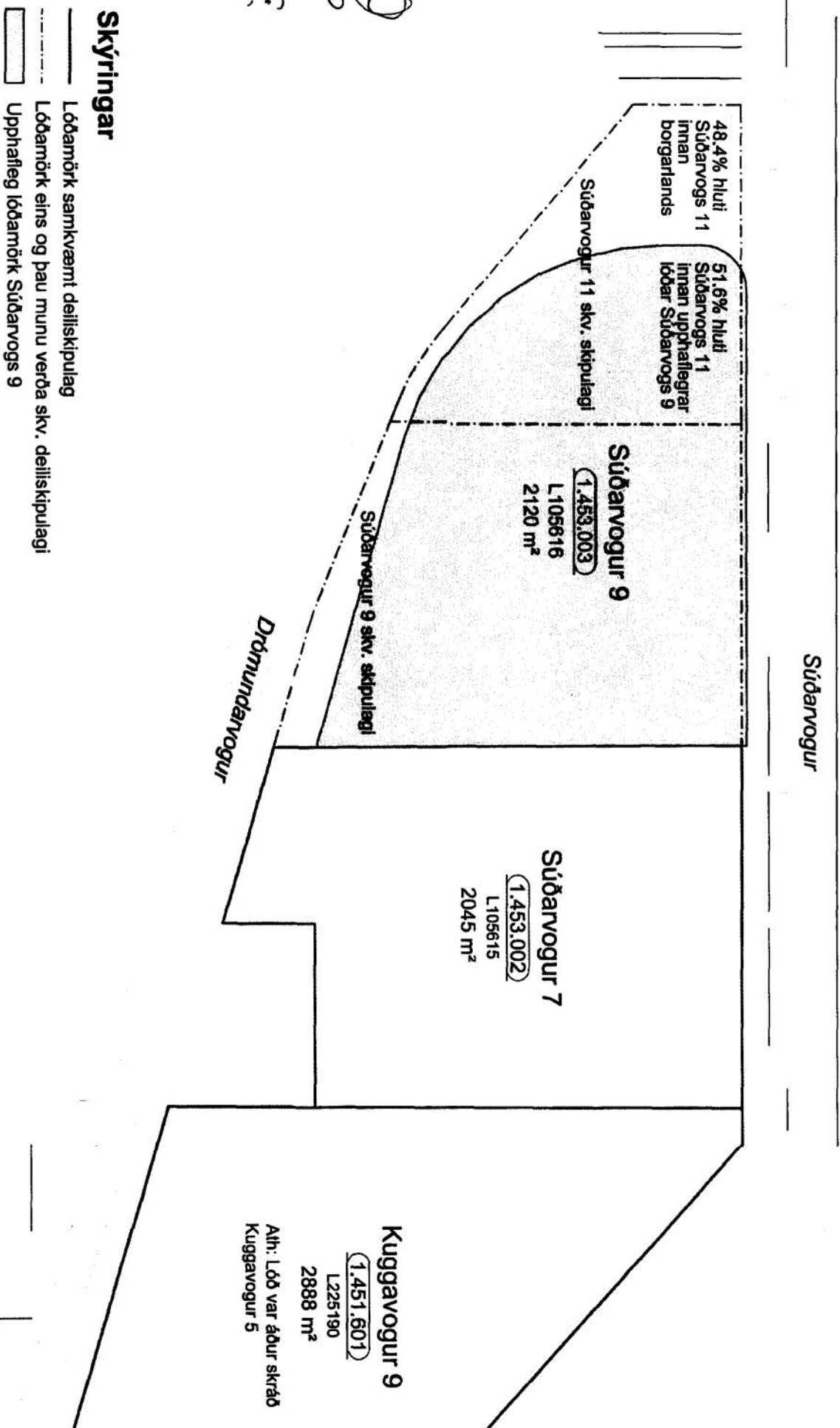
Fylgiskjal nr. 1 – Lóðarmörk Súðarvogs 9 og 11.

Fylgiskjal nr. 2 – Uppbyggingamöguleikar að Súðarvogi 11.

Fylgiskjal nr. 3 – Mat Eignamiðlunar dags. 8. júní 2020 á verðmati byggingarréttar á lóðinni Súðarvogur 11.

Fylgiskjal nr. 4 – Mat Fasteignasölnunnar Kjöreignar dags. 9. júní 2020 á verðmati byggingarréttar á lóðinni Súðarvogur 11.

Fylgiskjal 1

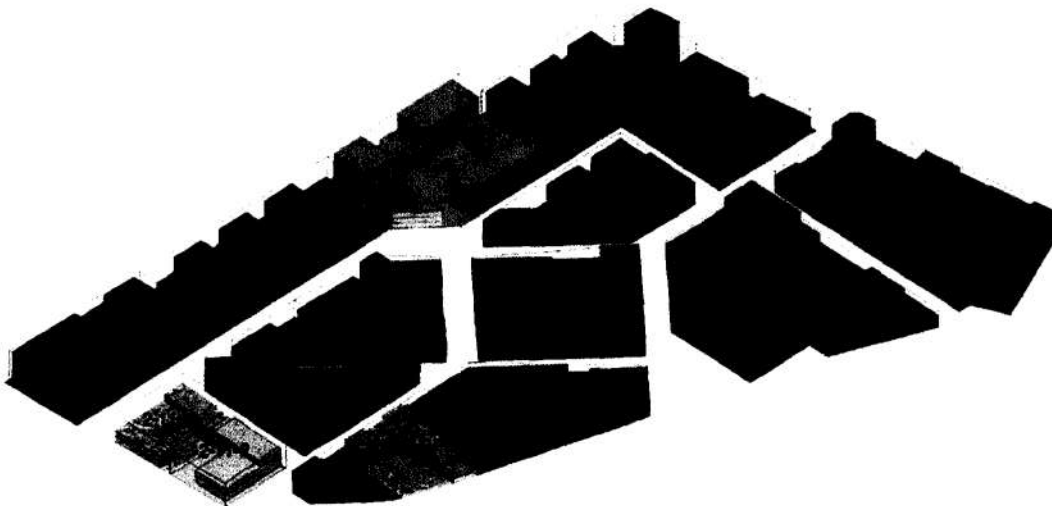
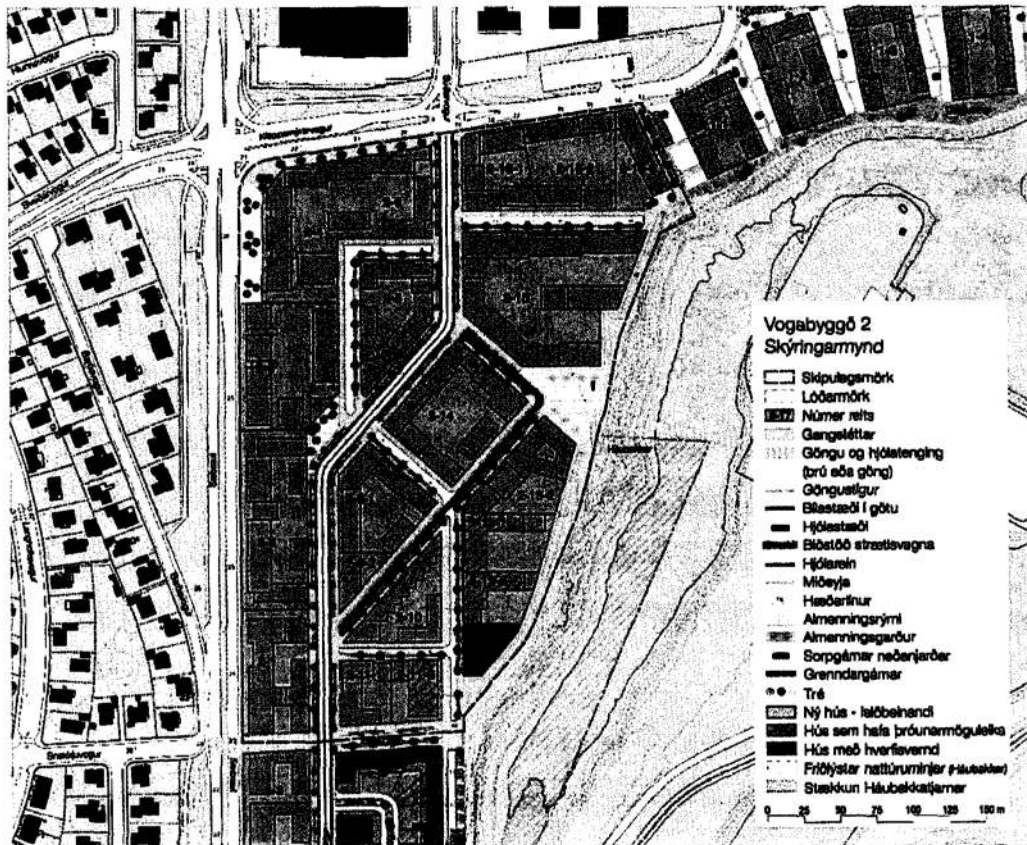


IST
1/1



Vogabyggð 2 Uppbyggingarmöguleikar á lóðinni Súðarvogur 11 (reitur 2-12-1).

I. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga, yfirlit um lóðaskiptingu.





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

Lóð 2-12-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	950		
Heildarbyggingarmagn m ²	2490		A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl.
Byggingarmagn m ²	1620	1080	A+B rými, húsnæði 3-4 hæðir
Bílageymslur m ²	570		Meðalstærð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²
Byggingar neðanjarðar m ²	240		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggri ofl. m ²	60		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vögabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innvið, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	16	11	
Leigulíbúðir (þar af)			25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)			5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	16	9	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð
Sameiginlegur garður m ²		190	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja m ²		475	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			

Byggingarmagn ofanjarðar: $1.620 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2 = 1.680 \text{ m}^2$

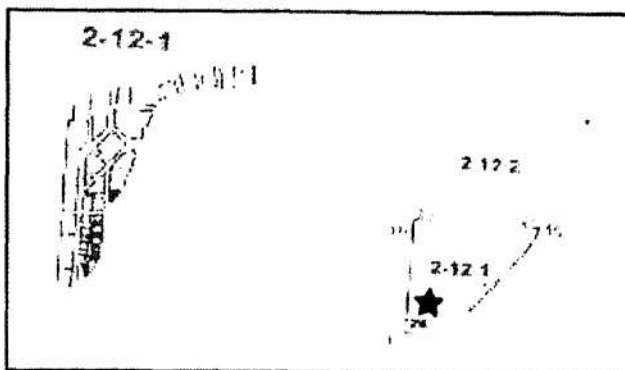
Uppbyggingarmöguleikar á lóðinni og stærð hennar kunna að breytast nokkuð við endanlega afgreiðslu deiliskipulags.

Reykjavík 5. júní 2020

Verðmat

Vogabyggð 2

Súðarvogur 11
Reykjavík



Skráning samkvæmt Þjóðskrá Íslands:

Fastanúmer. Mhl. Nh. Nr. lb. Brunabótamat Hömat Lóðarnat Fasteignamat Flætmál (þ. geymslu hlak.) Bvæðingarefni Byggingargæði Bygg.ár

Undirritaður hefur endurnetið neðagreint mat frá 8. júní 2016 og síðan frá 23. júlí 2018 miðað við sömu forsendur og þær koma fram.

Undirritaðir hafa verðmetið byggingarrétt á íbúðarhúsalóðinni merkt 12-1 við Geigjutanga í Reykjavík n.t.t. í Vogabyggð svæði 2 sem afmarkast af Sæbraut til vesturs, Klepparmýrarvogi til norðurs, Elliðaárdvogi til austurs og Transvogi til suðurs.

Samkvæmt delliskipulagi er lóðin 950 fm.

Samkvæmt matabelöni Helgu Oddadóttur hjá Reykjavíkurborg er óskað eftir verðmati á byggingarrétti lóðarinnar 2-12-1 Vogabyggð svæði 2. Verðmetin er byggingarréttur án gatnagerðagjalda og innviðagjalda. Byggingarmagn er samtals 2.020 fm þar af 1.620 fm ofanjarðar auk 400 fm blágeymslum (einnig hjólageymslur). Fjöldi íbúða er 16 (lágmarki 11) og fjöldi bílastæða 14 (lágmarki 9).

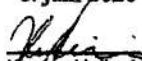
Gert er ráð fyrir að skipulagður garður sé að lágmarki 190 fm þ.e. 20% af byggingarelt og gróðurþekja 475 fm. þ.e. 50% af byggingarelt. Samkvæmt rammaskipulagi er símennt viðmið um hlutfall íbúðargæða á reitum/lóðum með fleiri en 25 íbúðir vera 20% tveggja herbergja íbúðir eða minni, 25% þriggja herbergja íbúðir, 35% fjögurra herbergja íbúðir og 20% fimm herbergja og stærri íbúðir.

Lóðin verður leigulóð við Reykjavíkurborg. Samkvæmt samningi Reykjavíkurborgar við lóðarhafa á svæðum 1, 2, og 3 í Vogabyggð er miðað við að ráðstöfun íbúða til leigu-, stúdenta- og búseturéttar- íbúðir og/öðr Nýju Reykjavíkurbúðum, nemi um 20 - 25% og kaupréttur íbúða til Félagsbústaða hf. nemi um 5%.

Niðurstaða:

Áætlað söliverð er kr. 80.000.000,- skriflað krónum áttatíu milljónir þúsund oo/100.

8. júní 2020


Sverrir Kristjánsson löggiltur fasteignasali

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumæðferðar hjá Eignamidlun Reykjavík og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 8%-12% til hækkunar eða lækkunar. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluforða.

 101

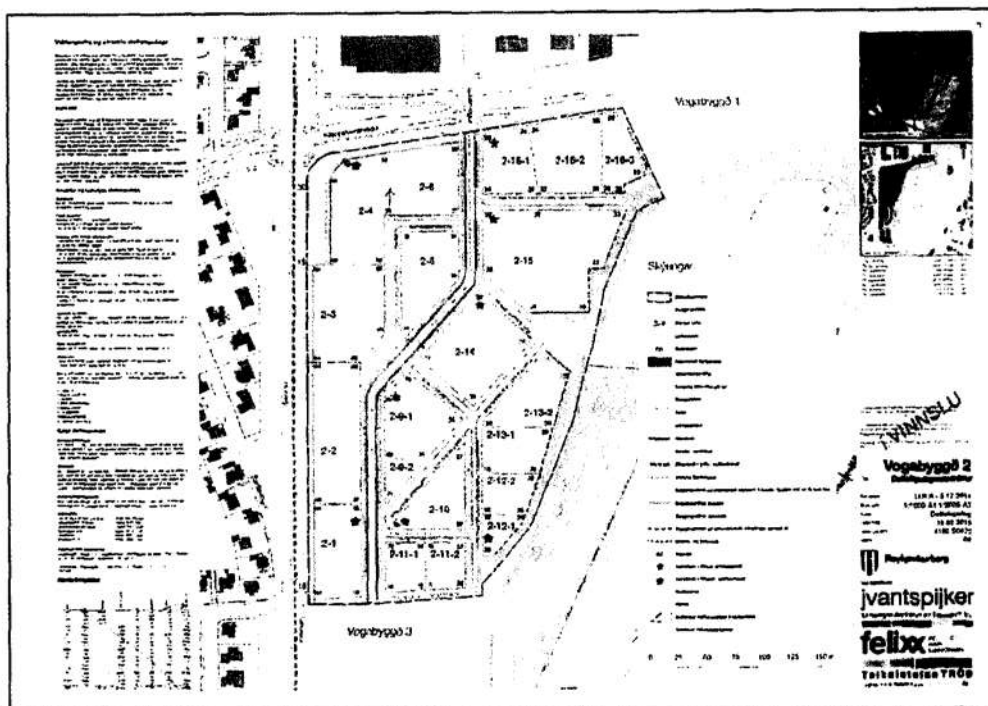


FASTEIGNASALA ehf. ÁRMÚLA 21 • 108 Reykjavík • Sími 533 4040 • Fax 533 4041 • KT.: 701100-3010 • Vsk.: 69267

DAN VALGARÐ S. WIJUM HDL Lögg. Fasteignasali KT.: 010349-4869

VERÐMAT

Súðarvogur nr. 11, Reykjavík.
Lóðapartur merktur 2-12-1.



Matsmaður:
Dan Valgarð S. Wiium hdl.,
og löggiltur fasteignasali.

Reykjavík, 9. júní 2020.

[Handwritten signature] 101



VERÐMAT

Samkvæmt beiðni Eiríks Óla Árnasonar, hefur undirritaður, Dan Valgarð S. Wíium hdl., og löggiltur fasteignasali, skoðað og verðmetið byggingarrétt á hluta lóðarinnar nr. 11 við Súðarvog, Reykjavík, nánar tilgreint 950,0 fm merkt 2-12-1 á deiliskipulagsupprætti. Skoðun hefur farið fram. Skráður eigandi er Súðarvogur 9 ehf., kt. 470610-0930. Um er að ræða endurmat á eigninni.

Það sem meta skal. Lóð undir íbúðarhúsnæði í Vogabyggð, Reykjavík, svæði 2. Lóðin er skilgreind 2-12-1 á deiliskipulagsupprætti og er stærð hennar 950,0 fm. Áætlaður fjöldi íbúða er 16 eða alls 1.620,0 fm. ofanjarðar og bílgeymslur neðanjarðar 400,0 fm. Gatnagerðargjöld eru ekki reiknuð inn í matsfjárhæðina eða innviðagjöld.

➤ UPPLÝSINGAR UM FASTEIGNINA

Lóðin er byggingarlóð fyrir fjölbýlishús við Súðarvog 11, Reykjavík, Vogabyggð, svæði 2. Deiliskipulag er í vinnslu. Engin mannvirki eru á þessum hluta lóðarinnar. Á svæðinu verður blönduð byggð, atvinnhúsnæðis og íbúða. Byggður verður grunn- og leikskóli á svæðinu. Auk gatnagerðargjalda verður innheimt viðbótargatnagerðargjald.

➤ LÍKLEGT MATSVERÐ

Ofangreindur matsmaður telur líklegt verðmæti væntanlegrar lóðar/byggingarréttarins, miðað við uppgefna nýtingu undir 16 íbúðir, allt að 1.620, fm. byggingarmagn ofanjarðar í dag vera eftirfarandi:

Súðarvogur 11, Reykjavík.	M ²	Matsverð kr.
Lóð 2-12-1	1.620,0	77.000.000,-
SAMTALS ALLS	1.620,0	77.000.000,-

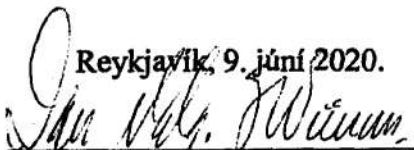


➤ RÖKSTUÐNINGUR

Lóðin er vel staðsett í hverfinu, stutt frá Elliðaárvoginum. Uppbygging á svæðinu er komin vel af stað og deiliskipulag er samþykkt á hluta svæðisins. Deiliskipulag hefur ekki verið samþykkt á þessum reit. Á svæðinu verður blönduð byggð, atvinnuhúsnæði og íbúðir. Staðsetning hverfisins er góð með tilliti til samgangna og þjónustu. Matsmaður hefur metið lóðina með tilliti til góðrar staðsetningar, byggingu samtals 16 íbúða og verðmætis og sölumöguleika íbúða á svæðinu. Matsmaður hefur tekið tillit til þess að talsverð óvissa er varðandi framkvæmdahraða og uppbyggingu heildarsvæðisins. Matsmaður hefur kynnt sér upplýsingar sem matsbeiðandi hefur afhent honum. Matsmaður hefur einnig kynnt sér greinargerð með deiliskipulagstillögunni.

Matið er miðað við uppgefið byggingarmagn og leyfi fyrir byggingu sextán íbúða. Verðmæti er fyrir utan gatnagerðar- og innviðagjöld.

Reykjavík, 9. júní 2020.


Dan Valgarð S. Wiium lögmaður,
og löggiltur fasteignasali.

 104

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, Tjarnargötu 11, Reykjavík, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149 og Súðarvogur 9 ehf., kt. 470610-0930, Grensásvegi 50, Reykjavík, gera með sér eftirfarandi:

s a m k o m u l a g

um skipulag, uppbyggingu og þróun á lóðinni Súðarvogur 9, landeignanr. 105616, fasteignanr. 202-3208 og hluta lóðarinnar Súðarvogur 11 (óstofnuð í fasteignaskrá) í Vogabyggð 2 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 og 2 í Vogabyggð.

Svæði 2 í Vogabyggð afmarkast af Sæbraut, Kleppsmýrarvegi og Tranavogi. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd í gildandi deiliskipulagsáætlun.

Samkvæmt lóðarleigusamningi og gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina Súðarvogur 9 er nú einungis heimilt að vera með atvinnurekstur í húsnæði á lóðinni. Samþykkt hefur verið nýtt deiliskipulag fyrir allmargar lóðir í Vogabyggð, sem veitir heimild fyrir íbúðarhúsnæði og að ráðist verði í gerð nýrra gatna, stíga, torga, opinna svæða, strandsvæða o.fl. Enn fremur er gert ráð fyrir töluverðri aukningu á byggingarmagni frá fyrra deiliskipulagi.

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

2. gr.

Fyrirhuguð uppbygging

Lóðarhafi á lóðarleiguréttindi á lóðinni Súðarvogur 9. Lóðin Súðarvogur 9 er skv. upphaflegum lóðarleigusamningi um 2.120 m² að stærð og núverandi hús á lóðinni um 972 m² að stærð. Staðfesting á eignarheimild lóðarhafa liggur frammi við undirskrift. Samkvæmt fyrirliggjandi hugmynd að uppbyggingu á upphaflegri lóð Súðarvogs 9 verða til í deiliskipulagi tvær lóðir á sama svæði, þ.e. öll lóðin Súðarvogur 9 og hluti lóðarinnar Súðarvogur 11, sjá fylgiskjal nr. 1.

Samkvæmt fyrirliggjandi hugmynd að deiliskipulagi er lóðin Súðarvogur 9 áætluð um 1.630 m² að stærð. Áætlað er að byggingarmagn á lóðinni geti að hámarki orðið allt að 2.890 m² ofanjarðar (A og B rými) og fjöldi íbúða verði allt að 30, sbr. fylgiskjal nr. 2.

Stærð lóðarinnar Súðarvogur 11 er áætluð um 950 m². Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er byggingarmagn á lóðinni 1.680 m² ofanjarðar (A og B rými) og fjöldi íbúða að hámarki 16 talsins, sbr. fylgiskjal 3. Sjá nánar fylgiskjal 2 og 3 varðandi heildarbyggingarmagn lóðanna, byggingarmagn neðanjarðar, fjölda bílastæða innan lóðar o.s.frv.

Heimiluð nýting og uppbygging á lóðinni Súðarvogur 9 verður í samræmi við nýtt deiliskipulag.

Fyrirhuguð uppbygging í Vogabyggð skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og skilmála deiliskipulagsáætlunar og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.

Ekki kemur til endurgreiðslu eða greiðslu bóta frá Reykjavíkurborg þótt endanlega staðfest deiliskipulag heimili ekki framangreint hámarksbyggingarmagn.

Greiðsla fyrir byggingarrétt Súðarvogs 11 tekur mið af endanlega heimiluðu hámarksbyggingarmagni á lóðinni Súðarvogur 11.

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

Inneign vegna húsa sem kunna að vera rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld á lóðinni, í samræmi við ákvæði 4. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006. Samkvæmt ákvæðinu gildir regla þessi um byggingar sem samþykkt er byggingarleyfi fyrir allt að fimm árum eftir að leyfi er gefið fyrir niðurrifi byggingar.

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.

Samkomulag þetta gildir um uppbyggingu á nýrri lóð Súðarvogs 9 (landeignanr. 105616) og einnig um fyrirhugaða uppbyggingu á þeim hluta lóðarinnar Súðarvogur 11, (óstofnuð í fasteignaskrá), sem er innan upphaflegrar lóðar að Súðarvogi 9, sbr. samning aðila dags. í dag um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðunum Súðarvogur 9 og Súðarvogur 11.

4. gr.

Framkvæmdir í hverfinu

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

5. gr.

Bygging grunn- og leikskóla

Í undirbúningi er bygging grunnskóla í Vogabyggð. Reykjavíkurborg miðar við að börn sem búa í Vogabyggð gangi fyrst um sinn í Vogaskóla. Reykjavíkurborg mun beita sér fyrir góðum göngutengslum yfir Sæbraut.

6. gr.

Hlutdeild lóðarhafa í kostnaði

Kostnaður við fyrirhugaðar framkvæmdir, sbr. 4. og 5. gr., er verulega umfram áætlaðar tekjur af gatnagerðargjöldum 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 er tvíþætt og reiknast samkvæmt eftirtöldum aðferðum:

A. Breytt nýting úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar í samræmi við samþykktu breytingu á deiliskipulagi, sem er 9.569 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 17.180 kr. á hvern byggðan fermeter fyrir íbúðarhúsnæði, en 7.956 kr. á hvern fermeter fyrir atvinnuhúsnæði.

Framangreindar viðmiðunarfjárhæðir í lið A og B munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala fyrir apríl 2020 (147,7 stig).

Greiðsla lóðarhafa miðast við samþykkt byggingarmagn í endanlegu deiliskipulagi fyrir Súðarvog 9 og fyrir 51,6% af byggingarmagni ofanjarðar á lóðarinni Súðarvogur 11, sbr. 2., 3. og 8. gr. samkomulags þessa og framangreindan samning dags. í dag sem gert er við lóðarhafann. Áætlað byggingarmagn á lóðunum og flatarmál núverandi húsa er að finna í 2. gr. samkomulags þessa og í fylgiskjali nr. 2. og nr. 3.

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

Gjalddagi greiðslna skv. A og B lið er við útgáfu lóðarleigusamninga fyrir Súðarvog 9 og Súðarvog 11 og greiðist með útgáfu tveggja veðskuldabréfa með gjalddaga við útgáfu fyrsta byggingaleyfis á viðkomandi lóð. Skuldabréfin eru vaxtalaus en verðtryggð m.v. framangreinda vísitölu og tryggð 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.

8. gr.

Breyting á áætluðu byggingarmagni í deiliskipulagi

Fyrirvari er gerður við endanlega afgreiðslu deiliskipulagsáætlunar fyrir lóðina Súðarvogur 9, enda kann væntanlegt hámarksbyggingarmagn, stærð lóðar og fjöldi íbúða að breytast frá því sem samkomulag þetta miðast við.

9. gr.

Frestun á gildistöku deiliskipulags fyrir lóðina

Hafi nýtt deiliskipulag fyrir lóðina Súðarvogur 9 ekki verið staðfest innan þriggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara. Verði nýtt deiliskipulag samþykkt innan uppsagnarfrest fellur uppsögnin sjálfkrafa niður. Jafnframt er Reykjavíkurborg heimilt að segja samkomulagi þessu upp einhliða með þriggja mánaða fyrirvara hafi framkvæmdir ekki hafist innan við 36 mánaða frá staðfestingu deiliskipulags eða 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis fyrir Súðarvog 9 og Súðarvog 11.

10. gr.

Lóðarleigusamningar

Samhliða útgáfu veðskuldabréfa skv. 6. gr. og þegar deiliskipulag fyrir lóðina Súðarvogur 9 liggur fyrir verður gerður lóðarleigusamningur við lóðarhafa um lóðina þar sem nánar verða skilgreind lóðarmörk, starfsemi, kvaðir í samræmi við nýtt deiliskipulag, tímafrestir, lóðarleiga, gjöld o.fl. Jafnframt verður felldur niður núverandi lóðarleigusamningur fyrir Súðarvog 9. Gerður verður lóðarleigusamningur um lóðina Súðarvogur 11 með framangreindum ákvæðum þegar byggingarréttargreiðsla skv. 4 gr. samnings dags. í dag við lóðarhafa, vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum Súðarvogur 9 og 11 í Vogabyggð 2 Reykjavík, hefur verið greidd.

Lóðarleigusamningar 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 leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. 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 framangreindra fasteigna og lóða í Vogabyggð, sem mun m.a. leiða til uppbyggingar á lóðunum, 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 þinglýst á núverandi lóð lóðarhafa, sem er að Súðarvogi 9 (landeignanr. 105616) og á væntanlega lóð að Súðarvogi 11.

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

Samkomulag þetta er gert í þremur samhljóða eintökum. Hvor samningsaðili heldur eftir einu eintaki og eitt fer í þinglýsingu.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann 25. júní 2020.

Reykjavík, 30. júní 2020.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar - eignasjóðs.



F.h. Súðarvogs 9 ehf.

Vottar að réttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

Kt. 050647-3829

Kt. 300598-2299

Fylgiskjöl:

Fylgiskjal nr. 1 – Lóðarmörk Súðarvogs 9 og 11.

Fylgiskjal nr. 2 – Uppbyggingarmöguleikar að Súðarvogi 9.

Fylgiskjal nr. 3 – Uppbyggingarmöguleikar að Súðarvogi 11.

Fylgiskjal 1

Súðavogur

101
101

48,4% hluti
Súðavogs 11
innan
borgarlands

51,6% hluti
Súðavogs 11
innan upphaflegrar
löðar Súðavogs 9

Súðavogur 11 skv. skipulagi

Súðavogur 9

(1.453.003)

L105616
2120 m²

Súðavogur 9 skv. skipulagi

Drömundavogur

Súðavogur 7

(1.453.002)

L105615
2045 m²

Kuggavogur 9

(1.451.601)

L225190
2888 m²

Ath: Lóð var áður skráð
Kuggavogur 5

Skýringar

— Lóðamörk samkvæmt deiliskipulag

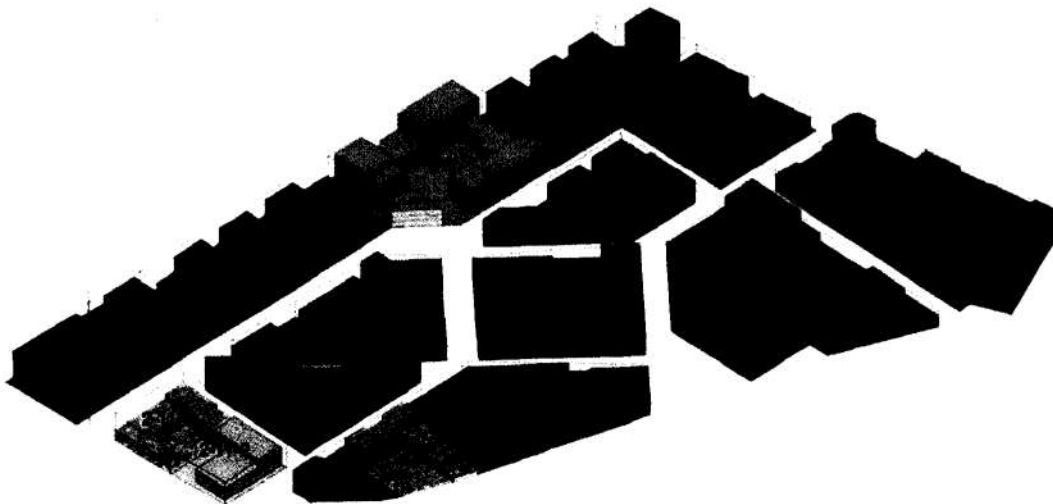
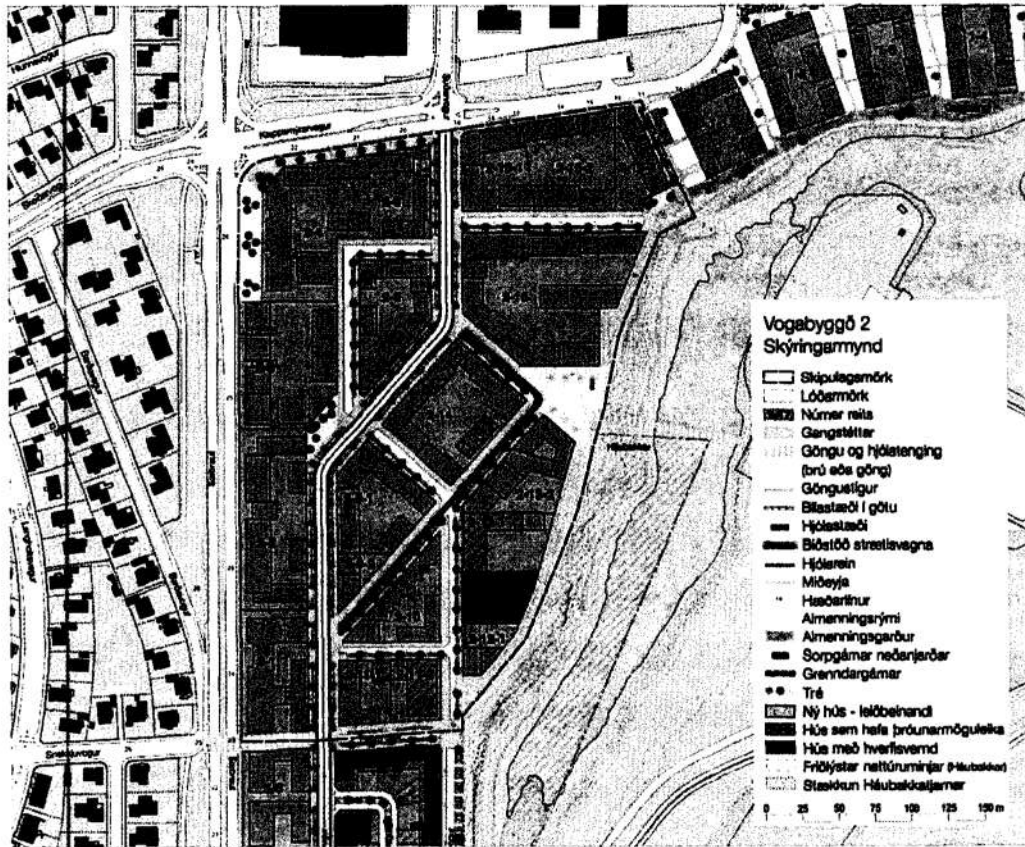
- - - Lóðamörk eins og þau munu verða skv. deiliskipulagi

□ Upphafleg lóðamörk Súðavogs 9



Vogabyggð 2 Uppbyggingarmöguleikar á lóðinni Súðarvogur 9 (reitur 2-12-2).

I. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga, yfirlit um lóðaskiptingu.





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

Lóð 2-12-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	1630		
Heildarbyggingarmagn m ²	4280		A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl.
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	2780	972	A+B rými, 3-4 hæðir
Bílageymslur m ²	970	650	Meðalstærð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²
Byggingar neðanjarðar m ²	420		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	110		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfssemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vogabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			
			Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
Tilmæli			Varðveislumat byggðkönnun áhugavert dæmi um iðnaðarhúsnæði
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	28	19	
Leigubúðir (þar af)	7	5	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	28	15	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð
Sameiginlegur garður m ²		330	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja m ²		815	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			

Byggingarmagn ofanjarðar: $2.780 \text{ m}^2 + 110 \text{ m}^2 = 2.890 \text{ m}^2$

Uppbyggingarmöguleikar á lóðinni og stærð hennar kunna að breytast nokkuð við endanlega afgreiðslu deiliskipulags.

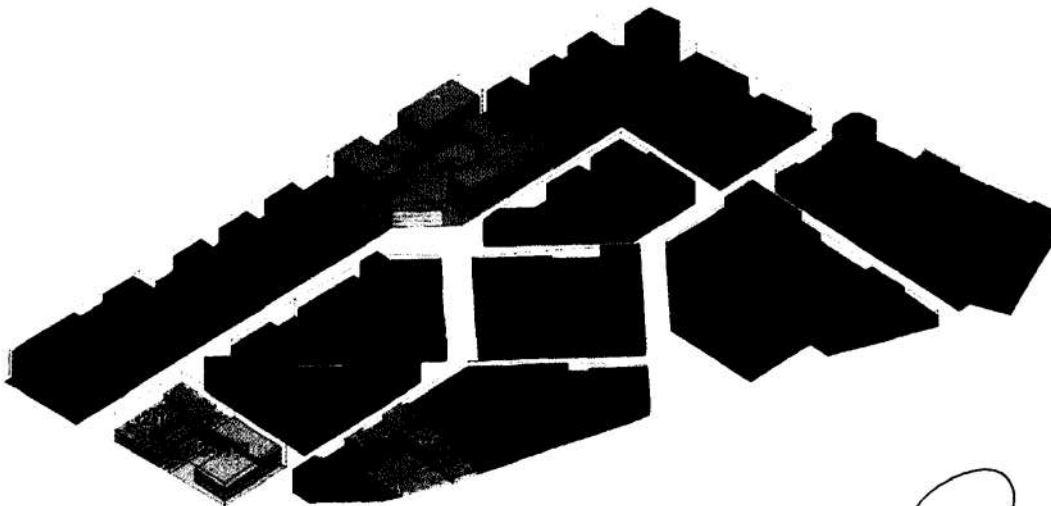
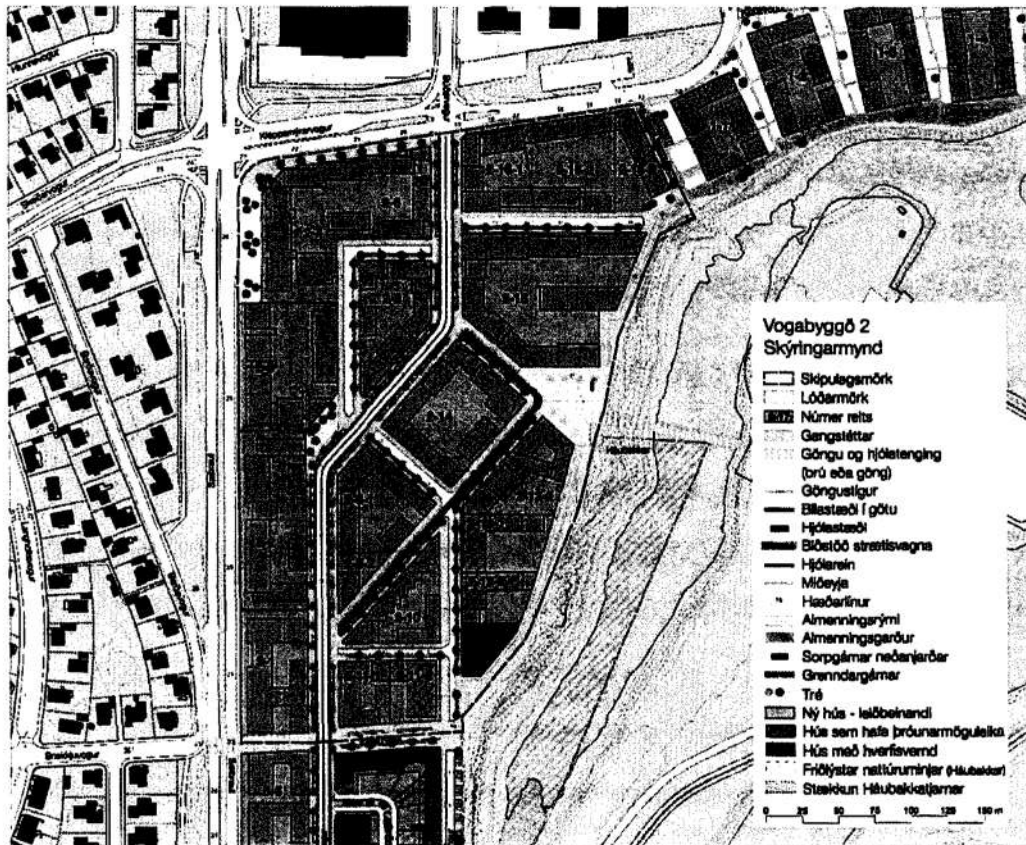
Reykjavík 5. júní 2020

 101



Vogabyggð 2 Uppbyggingarmöguleikar á lóðinni Súðarvogur 11 (reitur 2-12-1).

I. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga, yfirlit um lóðaskiptingu.



[Handwritten signature] 101



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

Lóð 2-12-1	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	950		
Heildarbyggingarmagn m ²	2490		A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl.
Byggingarmagn m ²	1620	1080	A+B rými, húsnæði 3-4 hæðir
Bílageymslur m ²	570		Meðalstærð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²
Byggingar neðanjarðar m ²	240		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	60		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vagabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			Samhæfa hönnun/uppbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	16	11	
Leigulíbúðir (þar af)			25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)			5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	16	9	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð
Sameiginlegur garður m ²		190	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurpekja m ²		475	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			

Byggingarmagn ofanjarðar: $1.620 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2 = 1.680 \text{ m}^2$

Uppbyggingarmöguleikar á lóðinni og stærð hennar kunna að breytast nokkuð við endanlega afgreiðslu deiliskipulags.

Reykjavík 5. júní 2020