



Borgarráð

Samningar um uppbyggingu á lóðunum Súðarvogur 9 og 11 á svæði 2 í Vogabyggð.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki hjálagðan samning vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum Súðarvogur 9 og 11 í Vogabyggð svæði 2, Reykjavík og hjálagt samkomulag um skipulag, uppbyggingu og þróun á lóðinni Súðarvogur 9 og hluta lóðarinnar Súðarvogur 11 í Vogabyggð, svæði 2 í Reykjavík.

Greinargerð.

Á árunum 2016-2017 var samið við flesta lóðarhafa á svæði 2 í Vogabyggð um skipulag, uppbyggingu og þróun lóða á svæðinu. Svæði 2 í Vogabyggð afmarkast af Sæbraut, Kleppsmýrarvegi og Tranavogi. Lóðarhafi Súðarvogs 9, Súðarvogur 9 ehf., kt. 470610-0930, var einn þeirra lóðarhafa í Vogabyggð 2 sem ekki voru reiðubúnir að taka þátt í uppbyggingu hverfisins á sínum tíma. Á lóðinni Súðarvogi 9 var því deiliskipulagi ekki breytt og þar gilda upphaflegar heimildir, þ.e.a.s. heimild fyrir atvinnustarfsemi og einungis heimildir fyrir núverandi húsnæði.

Tekist hefur nú samkomulag við lóðarhafa lóðarinnar Súðarvogur 9 um uppbyggingu á lóðinni Súðarvogur 9 og þess hluta lóðarinnar Súðarvogur 11, sem er innan upphaflegrar lóðar að Súðarvogi 9, á grundvelli samningsramma sem samþykktur var í borgarráði 11. júní 2015 um einkaréttarsamninga við lóðarhafa á svæðum 1 og 2 í Vogabyggð. Í samkomulaginu eru ákvæði er heimila uppbyggingu á lóðinni Súðarvogur 9 og 51,6% af heimiluðu byggingarmagni á lóðinni Súðarvogur 11, ásamt ákvæðum um greiðsluþátttöku lóðarhafans, framkvæmdir í hverfinu, útgáfu nýs lóðaleigusamnings, kvöð um kauprétt Félagsbústaða, kvöð um leigu-, stúdenta- og búseturéttaríbúðir o.fl.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagsáætlun fyrir Vogabyggð 2 er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina Súðarvogur 11. Lóðin Súðarvogur 11 er 51,6% innan upphaflegrar lóðar að Súðarvogi 9 skv. gildandi deiliskipulagi, en 48,4% hluti hennar eru á landi sem er nú borgarland.

Í samningnum er samið um að unnið verði deiliskipulag fyrir lóðina Súðarvogur 9 og að viðsemjandinn fái að kaupa byggingarrétt af þeim hluta lóðarinnar Súðarvogur 11, sem er á borgarlandi (48,4 %). Greiðslan fyrir byggingarrétti lóðarinnar Súðarvogur 11 er byggð á meðaltali tveggja mata löggiltra fasteignasala, sem eru meðfylgjandi.

Helga Björg Ragnarsdóttir

Hjálagt:

Samkomulag um skipulag, uppbyggingu og þróun á lóðinni Súðarvogur 9 og hluta lóðarinnar Súðarvogur 11.

Samningur um fyrirhugaðar uppbyggingar á lóðunum Súðarvogur 9 og 11.

Mat Eignamiðlunar dags. 8. júní 2020 á verðmati byggingarréttar á lóðinni Súðarvogur 11.

Mat Fasteignasölnunnar Kjöreignar dags. 9. júní 2020 á verðmati byggingarréttar á lóðinni Súðarvogur 11.

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 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

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.

Greiðsluþátttaka 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.

Greiðsluþátttaka 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 byggingarétti 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 lóðarleigusamingur 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 Reykjavíkurbúsíun
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 xx.xx.xxxx

Reykjavík, . júní 2020.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar – eignasjóðs.

F.h. Súðarvog 9 ehf.

Vottar að réttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

Kt.

Kt.

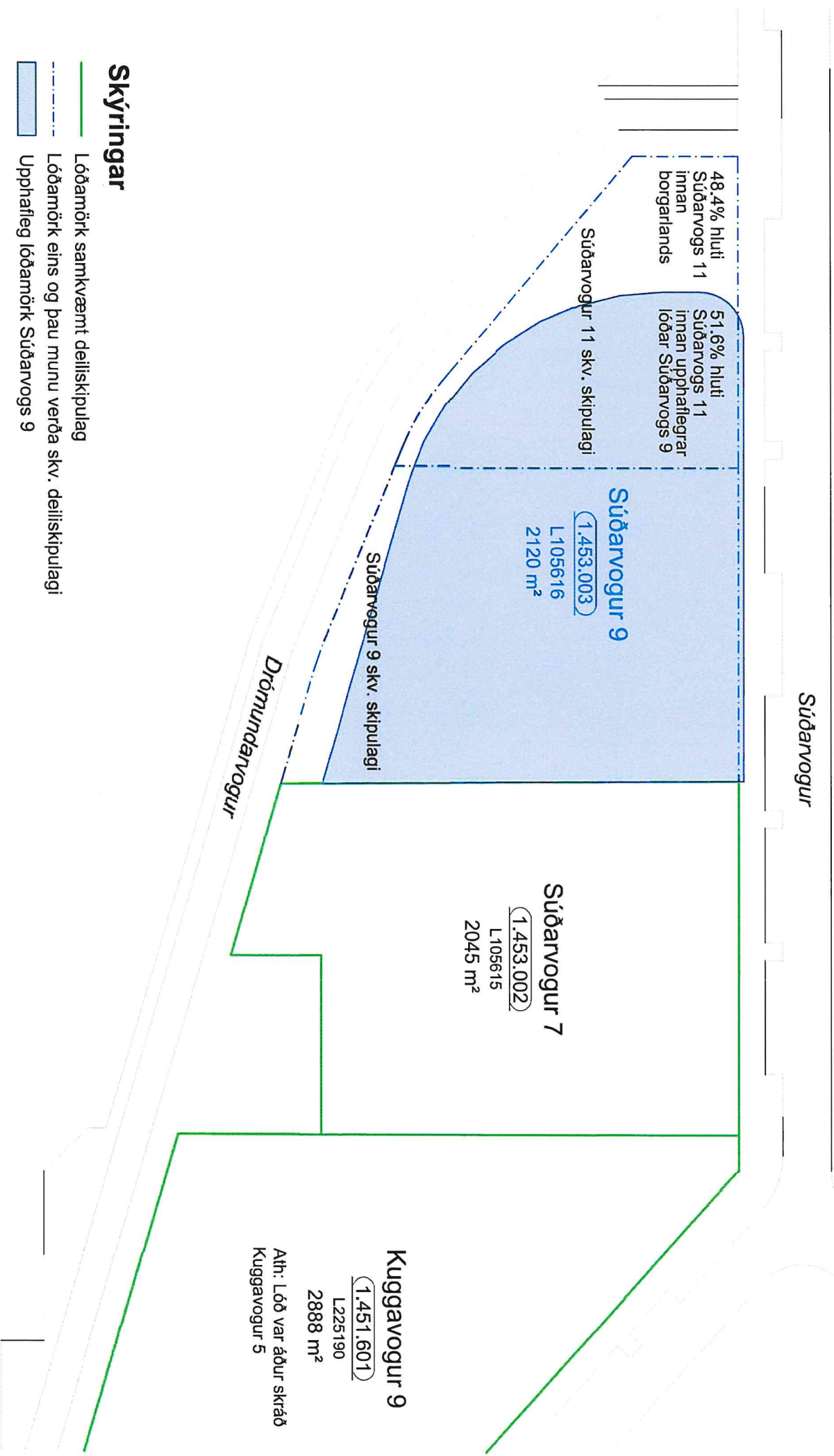
Fylgiskjöl:

Fylgiskjal nr. 1 – Lóðarmörk Súðarvogs 9 og 11.

Fylgiskjal nr. 2 – Uppbyggingarmöguleikar að Súðarvogi 9.

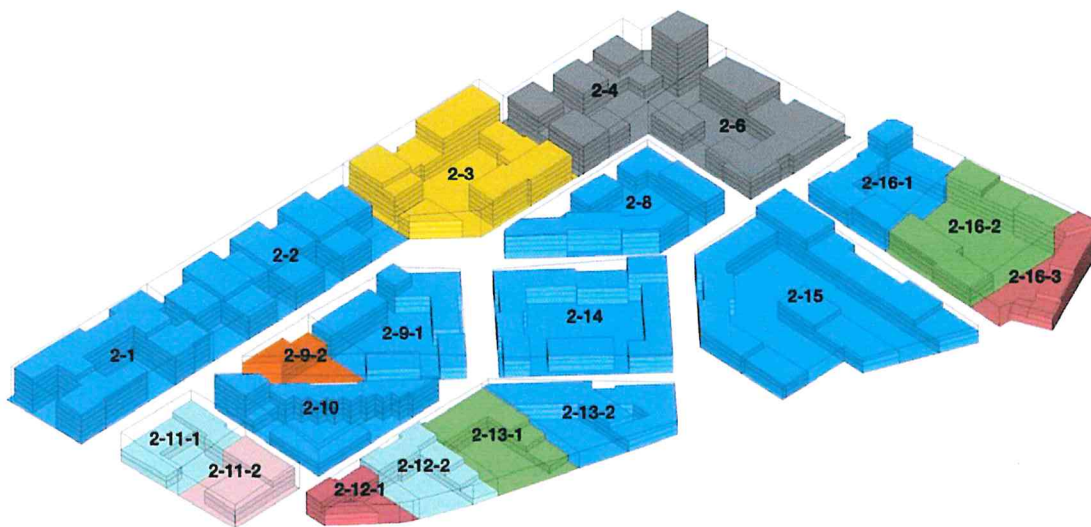
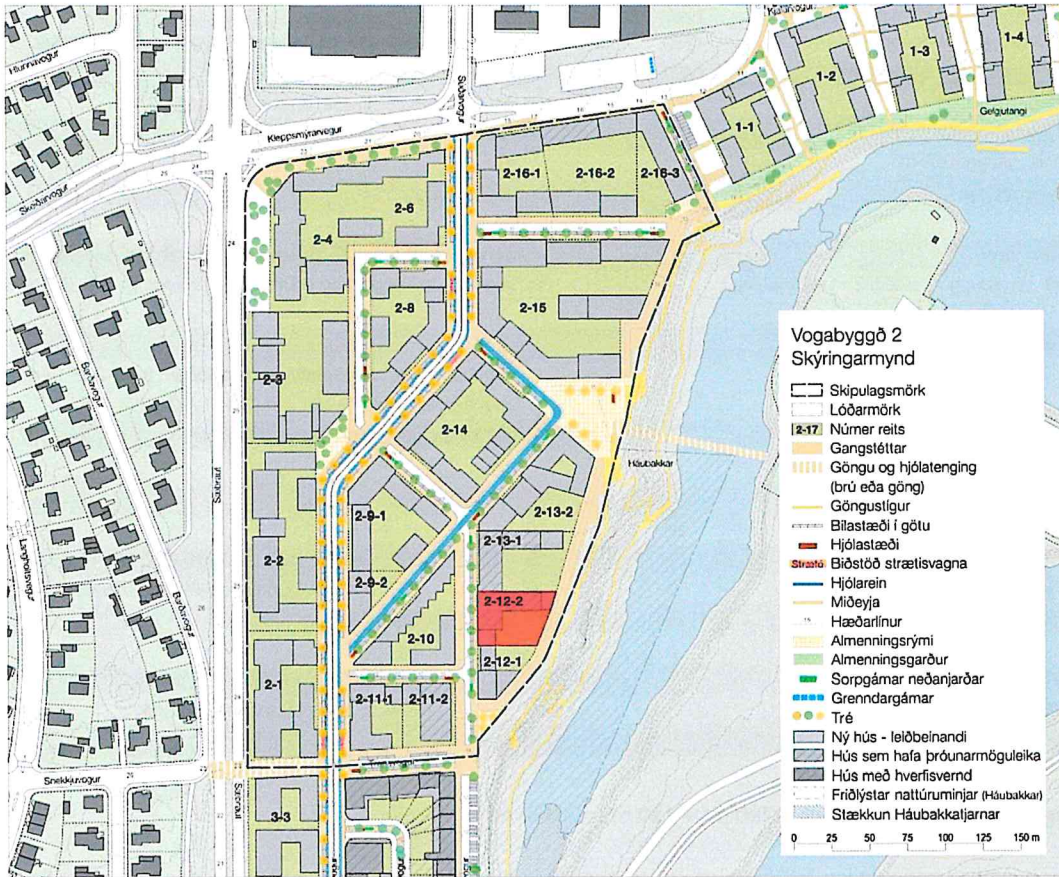
Fylgiskjal nr. 3 – Uppbyggingarmöguleikar að Súðarvogi 11.

Fylgiskjal 1



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

I. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga, yfirlit um lóðaskiptingu.



II. Uppbyggingarmöguleikar og áætlað byggingarmagn skv. fyrirliggjandi 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, tækniými
Svalir, skyggni ofl. m²	110		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi		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	
Leiguíbúðir (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
Gróðurþekja m ²		815	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			

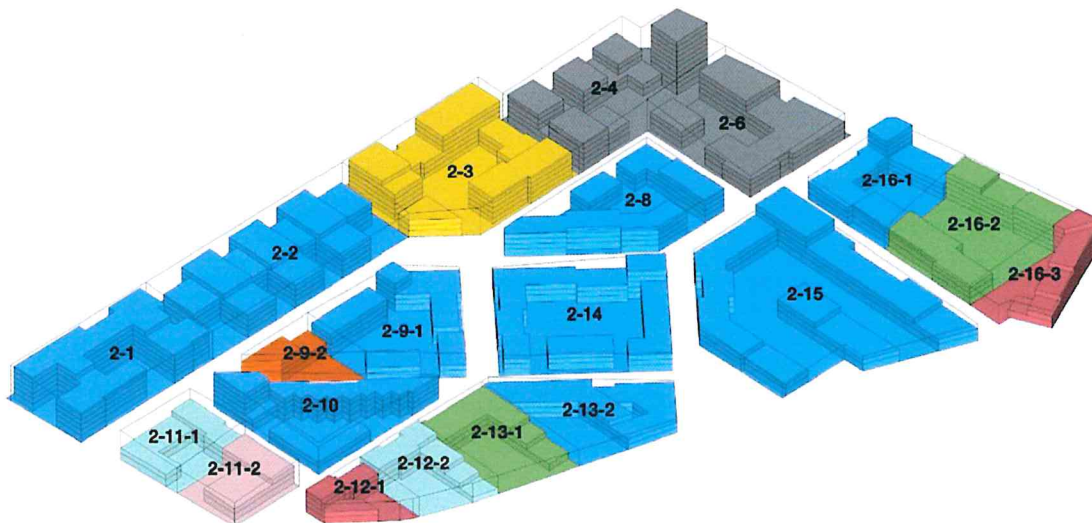
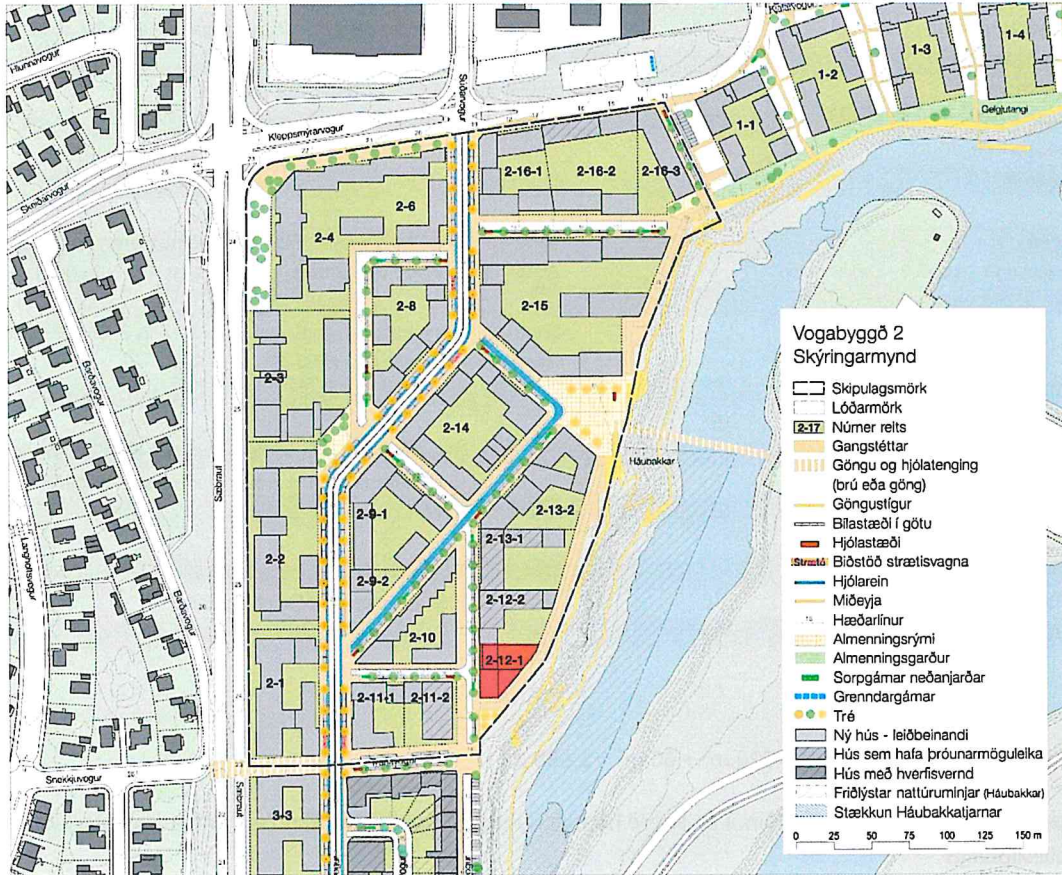
Byggingarmagn ofanjarðar: $2.780 \text{ m}^2 + 110 \text{ m}^2 = 2.890 \text{ m}^2$

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

Reykjavík 5. júní 2020

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

I. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga, yfirlit um lóðaskiptingu.



II. Uppbyggingarmöguleikar og áætlað byggingarmagn skv. fyrirliggjandi 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. m²	60		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			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
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	16	11	
Leiguíbúðir (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
Gróðurþekja 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

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.

Gjalddagi 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 dd.mm.aa.

Reykjavík, . júní 2020.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar – eignasjóðs.

F.h. Súðarvogs 9 ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

Kt.

Kt.

Fylgiskjöl:

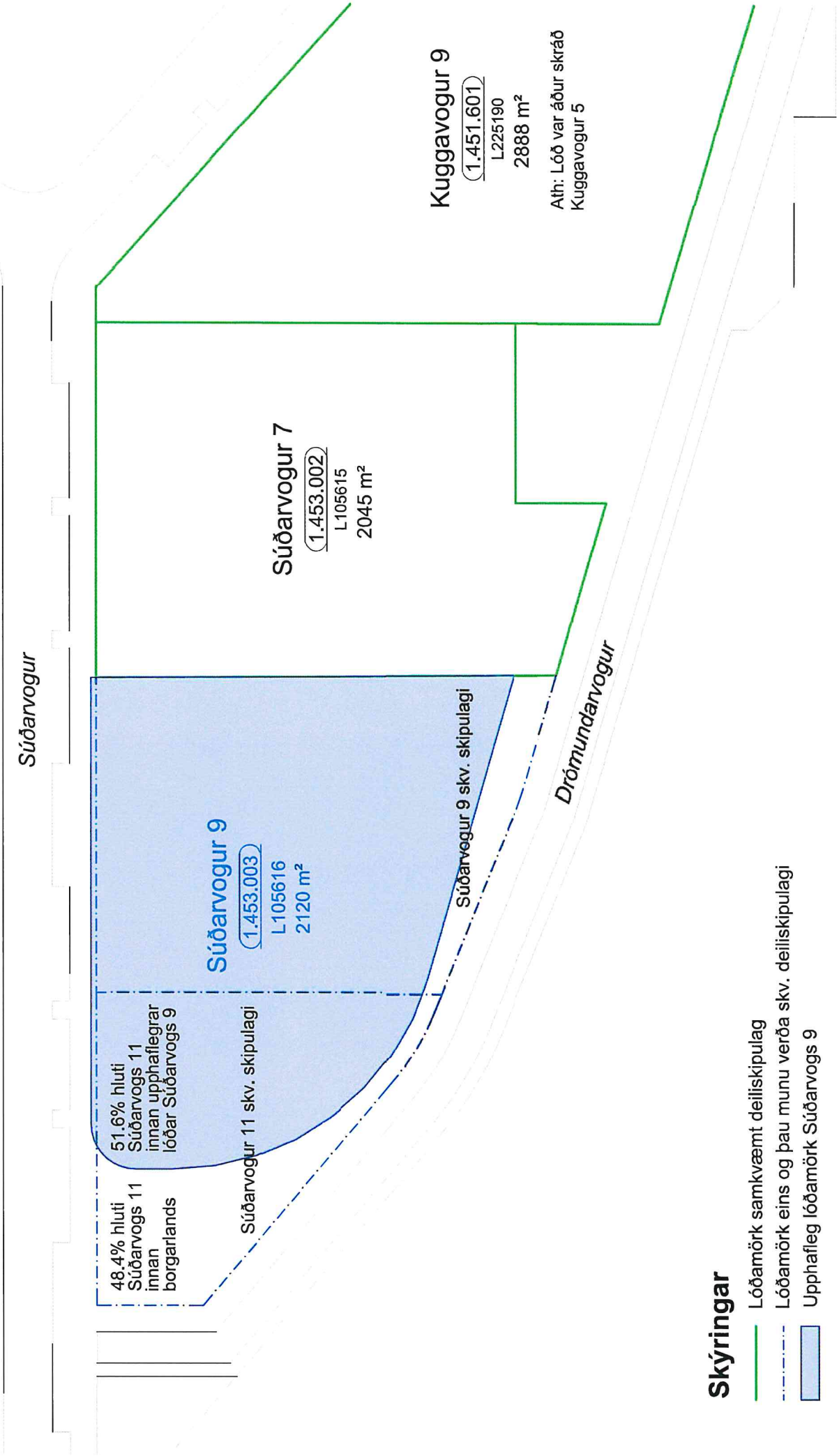
Fylgiskjal nr. 1 – Lóðarmörk Súðarvogs 9 og 11.

Fylgiskjal nr. 2 – Uppbyggingamöguleikar að Súðarvogi 11.

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

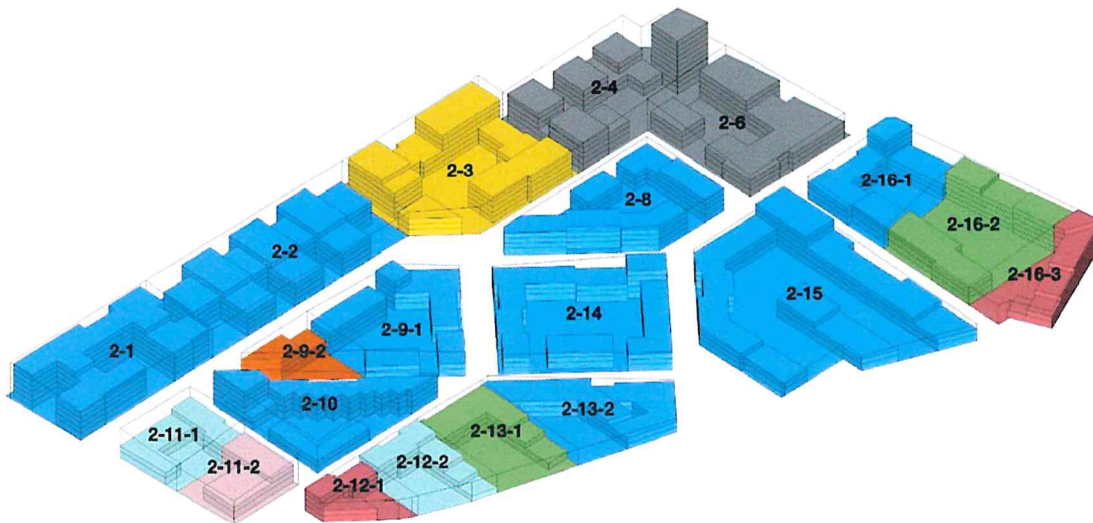
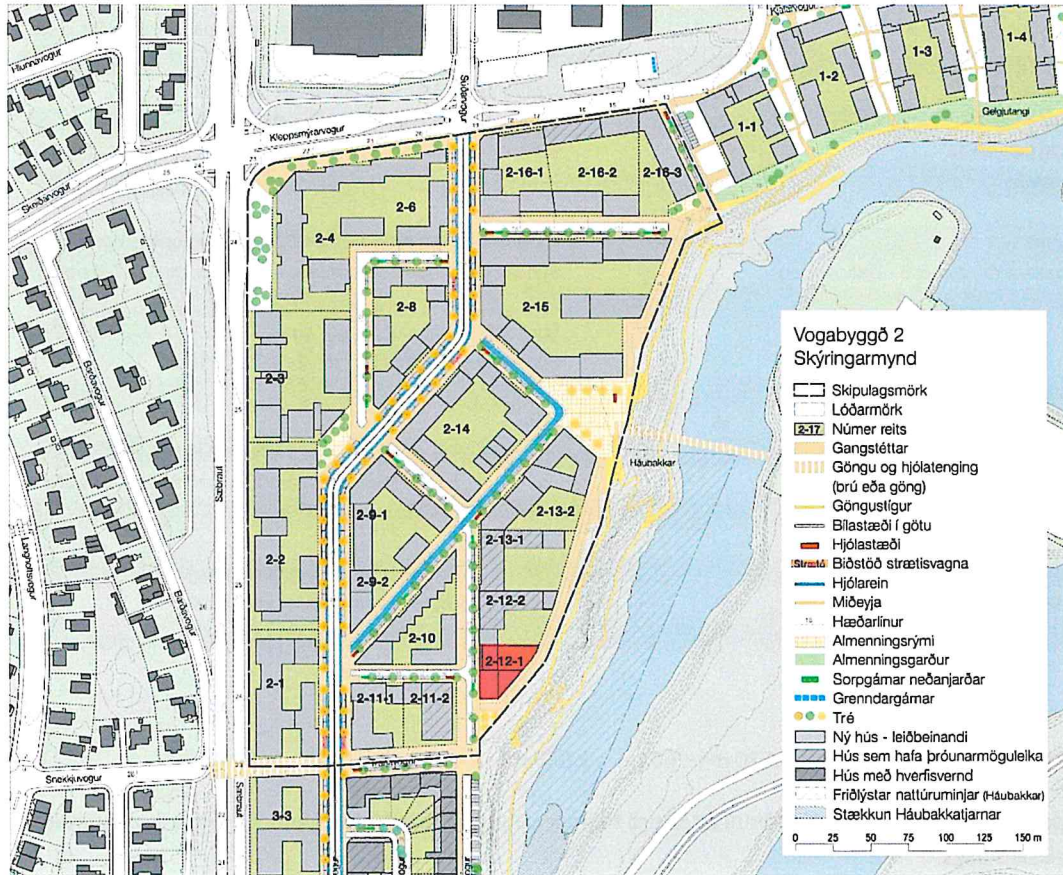
Fylgiskjal nr. 4 – Mat Fasteignasölnunnar Kjöreignar dags. 9. júní 2020 á
verðmati byggingarréttar á lóðinni Súðarvogur 11.

Fylgiskjal 1



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

I. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga, yfirlit um lóðaskiptingu.



II. Uppbyggingarmöguleikar og áætlað byggingarmagn skv. fyrirliggjandi 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 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
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	16	11	
Leiguíbúðir (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
Gróðurþekja m ²		475	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			

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

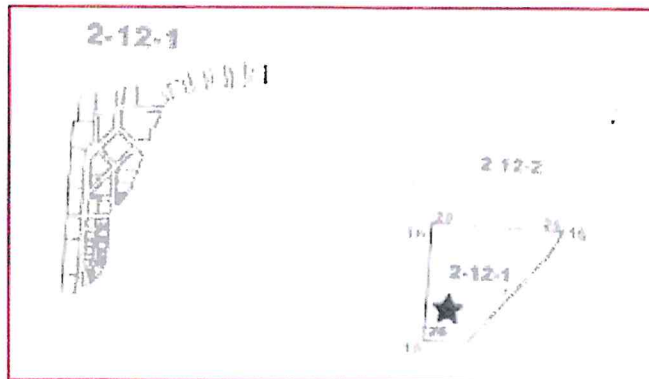
Uppbyggingarmöguleikar á lóðinni og stærð hennar kunna að breytast nokkuð við endanlega afgreiðslu deiliskipulags.

Reykjavík 5. júní 2020

Verðmat

Vogabyggð 2

Súðarvogur 11
Reykjavík



Skráning samkvæmt Þjóðskrá Íslands:

Fastanúmer. Mhl. Nh. Nr. íb. Brunabótamat Húsmat Lóðarmat Fasteignamat Flatarmál (þ. geymslu blísk.) Bvöðinaerefni Byggingargerð Bygg.ár

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

Undirritaðir hafa verðmetið byggingarrétt á íbúðarhúsalóðinni merkt 12-1 við Gelgjutanga í Reykjavík n.t.t. í Vogabyggð svæði 2 sem afmarkast af Sæbraut til vesturs, Kleppsmýrarvegi til norðurs, Eilíðaárvegi til austurs og Tranavogi til suðurs.

Samkvæmt delliskipulagi er lóðin 950 fm.

Samkvæmt matsbelðni Helgu Oddsdóttur hjá Reykjavíkurborg er óskað eftir verðmati á byggingarétti 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 bílageymslum (einnig hjólageymslum). 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 almennt viðmið um hlutfall íbúðargerða 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/eða Nýju Reykjavíkurbústaða, nemi um 20 - 25% og kaupréttur íbúða til Félagsbústaða hf. nemi um 5%.

Niðurstaða:

Áætlað söliverð er kr. 80.000.000,- skrifað krónur áttatfu milljónir þúsund oo/100.

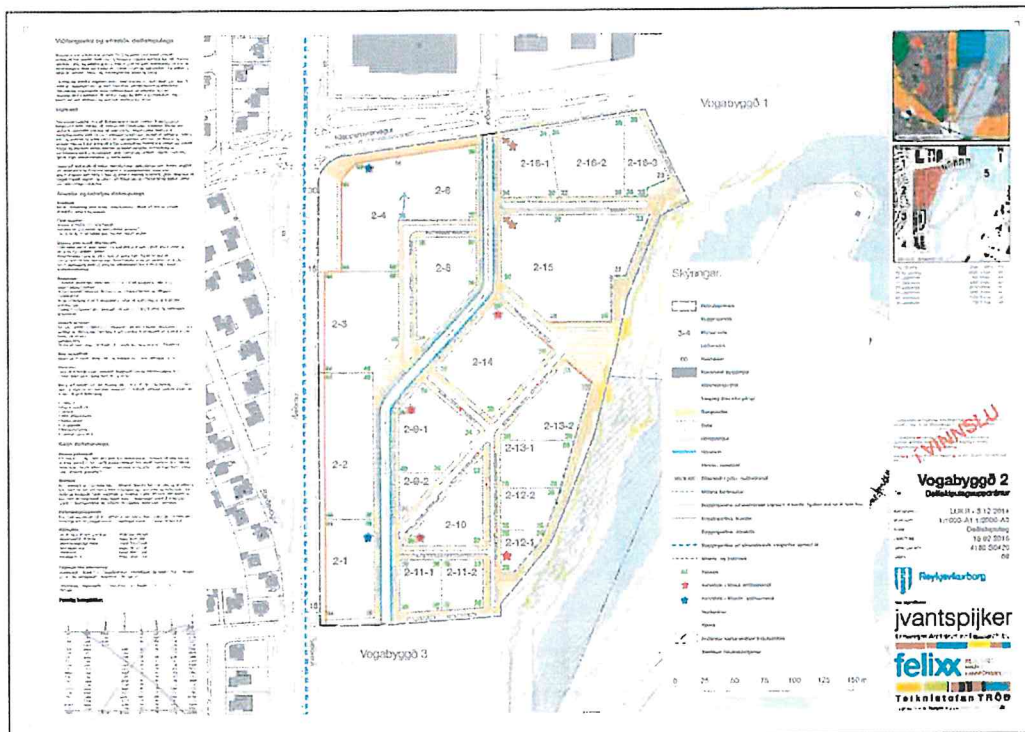
8. júní 2020


Kjartan Hallgeirsson löggiltur fasteignasali

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

VERÐMAT

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



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

Reykjavík, 9. júní 2020.

VERÐMAT

Samkvæmt beiðni Eiríks Óla Árnasonar, hefur undirritaður, Dan Valgarð S. Wiium 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:

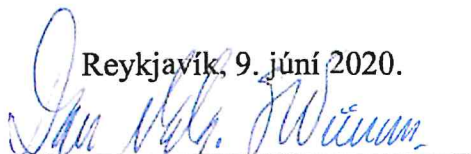
Súðarvogur 11, Reykjavík.	M ²	Matsverð kr.
Lóð 2-12-1	1.620,0	77.000.000,-
SAMTALS ALLS	1.620,0	77.000.000,-

➤ 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.

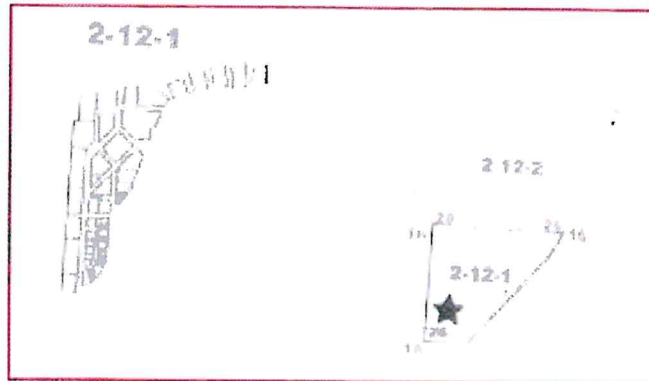
A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Dan Valgarð S. Wiium', is written over a horizontal line.

Dan Valgarð S. Wiium lögmaður,
og löggiltur fasteignasali.

Verðmat

Vogabyggð 2

Súðarvogur 11
Reykjavík



Skráning samkvæmt Þjóðskrá Íslands:

Fastanúmer. Mhl. Nh. Nr. íb. Brunabótamat Húsmat Lóðarmat Fasteignamat Flatarmál (íb. geymslu bílsk.) Bvaoi/naarefni Byggingargerð Bygg.ár

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

Undirritaðir hafa verðmetið byggingarrétt á íbúðarhúsalóðinni merkt 12-1 við Gelgjutanga í Reykjavík n.t.t. í Vogabyggð svæði 2 sem afmarkast af Sæbraut til vesturs, Kleppsmýrarvegi til norðurs, Eilíðaárvogi til austurs og Tranavogi til suðurs.

Samkvæmt delliskipulagi er lóðin 950 fm.

Samkvæmt matsbelðni Helgu Oddsdóttur hjá Reykjavíkurborg er óskað eftir verðmati á byggingarétti 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 bílageymslum (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 almennt viðmið um hlutfall íbúðargerða 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/eða Nýju Reykjavíkurhúsin, nemi um 20 - 25% og kaupréttur íbúða til Félagsbústaða hf. nemi um 5%.

Niðurstaða:

Áætlað söliverð er kr. 80.000.000,- skrifað krónur áttatíu milljónir þúsund oo/100.

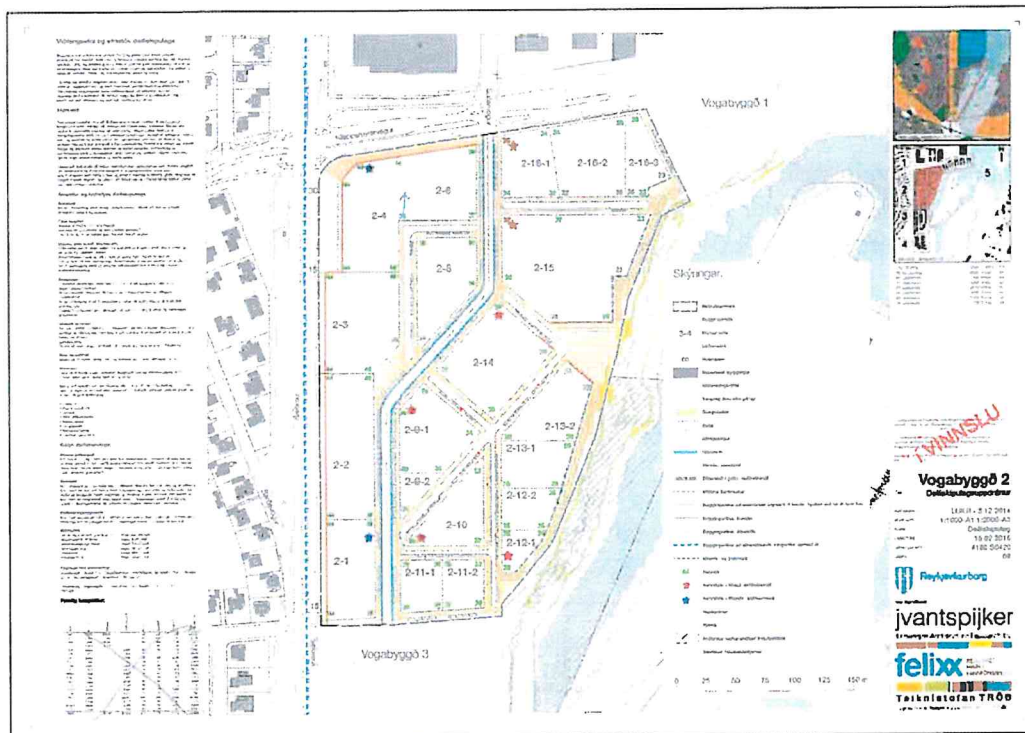
Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumæðferðar hjá Eignamiðlun Reykjavík og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 8%-12% til hækkunar eða lækkunar.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

8. júní 2020


Kjartán Hallgeirsson löggiltur fasteignasali

VERÐMAT

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



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

Reykjavík, 9. júní 2020.

VERÐMAT

Samkvæmt beiðni Eiríks Óla Árnasonar, hefur undirritaður, Dan Valgarð S. Wiium 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:

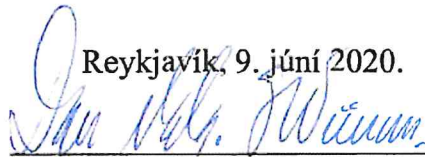
Súðarvogur 11, Reykjavík.	M ²	Matsverð kr.
Lóð 2-12-1	1.620,0	77.000.000,-
SAMTALS ALLS	1.620,0	77.000.000,-

➤ 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 uppgengið 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.

