



Borgarráð

Reykjavík, 4. nóvember 2024

MSS24110004

Stefnisvogur 54, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta, Stefnisvogi ehf. kt. 580521-2150, Laugavegi 7, 101 Reykjavík um 4.369 m² fjölbýlishúsalóð við Stefnisvog 54 og selja byggingarrétt að 6.340 m² ofanjarðar fyrir 490.372.897 kr. Verð og úthlutun byggja á samkomulagi dags. 10. mars 2017 (Fylgiskjal 1). Auk greiðslu fyrir byggingarrétt greiddast um 103.303.960 kr. í gatnagerðargjöld. Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar við álagningu þeirra við innlögn byggingarnefndateikninga.

Greiðslufrestur er 45 dagar frá samþykki borgarráðs á kauptilboði. Verði ekki af greiðslu kaupverðs byggingarréttarins í samræmi við ofangreint innan tilskilins frests getur það varðað riftun á sölu byggingarréttarins og afturköllun á úthlutun lóðar. Sama á við ef framkvæmdafrestir eru ekki virtir.

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. Lóðarhafa er heimilt að framselja rétt sinn með leyfi borgarráðs þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út en þó er heimilt að framselja til dótturfélaga án samþykkis borgarráðs. Eftir að lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út er framsal lóðarinnar frjálst.

Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, Þönglabakka 4, 109 Reykjavík skulu eiga við fyrstu sölu 5% kauprétt íbúða á lóðinni. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli að viðbættri geymslu, hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 70-80 m² að birtu flatamáli að viðbættri geymslu, þó ekki stærri en 4 m². Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 57 m² þar sem íbúð er 50 m² íbúða og geymsla reynist 7 m² skal kaupverð reiknað líkt og íbúð sé 54 m² íbúð.)

Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða og samráð skal haft um staðsetningar þeirra.

Íbúðunum skal skilað fullbúnum og tilbúnum til notkunar og skal frágangur, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Íbúðum til Félagsbústaða skal skilað með harðparketi að viðurkenndri og vandaðri gerð. Sameign húss og lóð skal vera full frágengin.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 490.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu apríl mánaðar 2021 (153,7 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Lóðarhafi skal bjóða Félagsbústöðum kauprétt með tölvupósti á netfangið kauprettur@felagsbustadir.is. Samhliða því að teikningar eru lagðar inn til



Reykjavík



byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera móttekið þegar Félagsbústaðir staðfesta móttöku tölvupóstsins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku Félagsbústaða). Félagsbústaðir hafa 45 daga frest til að tilkynna lóðarhafa að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að Félagsbústaðir hafa sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum skal miðað við að um 20% íbúða á lóðum lóðarhafa skuli vera leiguíbúðir, þ.m.t. stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., íbúðir fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir. Íbúðirnar skulu vera í eigu félags/félaga sem hefur/hafa að meginmarkmiði að leigja út íbúðir til langtíma. Nýti Félagsbústaðir hf. kauprétt sinn teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða

Tengigjöld fráveitu og önnur heimlagngjöld eru innheimt af Veitum ohf. skv. gjaldskrá.

Ef samþykktar verða stærri byggingar á lóðinni en sem nemur viðmiðunarstærð gatnagerðargjalds á lóðinni skulu byggingaleyfishafar greiða auk viðbótargatnagerðargjalds, uppreiknað kaupverð byggingarréttarins fyrir þá fermetra sem bætast við núverandi byggingarheimildir skv. samþykktu deiliskipulagi sem gildir í dag. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við.

Að öðru leyti gilda um lóðina almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013, sjá https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulyisingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda-og_framkvaemdaskilmalar_02072015-1.pdf, og deiliskipulag fyrir Vogabyggð 1, Gelgjutanga sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. nóvember 2017, með breytingu sem auglýst var þann 6. janúar 2021. Nánari ákvæði verða sett um leigu fyrir lóðina í lóðarleigusamningi. Lóðarleigusamningur verður gerður við lóðarhafa þegar lóðin er greidd.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:
Fylgiskjal 1, samkomulag dags. 10. mars 2017.
Aðilaskipti dags. 12. október 2021.
Viðauki dags 4. nóvember 2021.



Borgarráð

Vogabyggð 1 – aðilaskipti á lóðunum Stefnisvogur 12, 24 og 36

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að í stað U 14-20 ehf. kt. 680717-1090, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík taki BBL 159 ehf., kt. 580521-2150, Laugavegi 7, 101 Reykjavík, við réttindum og skyldum samkvæmt samningi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum á Gelgjutanga í Reykjavík, dags. 10. mars 2017 og samkomulagi dags. sama dag um skipulag, uppbyggingu og þróun á reit 1-2, 1-3 og 1-4 á svæði 1 í Vogabyggð í Reykjavík, með fyrirvara og skilyrði um að BBL 159 ehf. greiði að fullu veðskuldabréf fyrir Stefnisvog 12 og 24 m.v. stöðu á greiðsludegi innan 45 daga frá samþykki borgarráðs á aðilaskiptum þessum og að undirritaður verði fullnægjandi viðauki við samning um kaup á byggingarrétti að lóðinni Stefnisvogs 36 að mati skrifstofu borgarstjóra og borgarritara.

Greinargerð:

Þann 10. mars 2017 var gert samkomulag og samningur um lóðirnar Stefnisvogur 2, 12, 24 og 36 við þáverandi lóðarhafa lóðanna, Festi ehf. og Ker ehf. Samkomulag var gert um uppbyggingu og þróun á lóðunum Stefnisvogur 2, 12 og 24 í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og samningur sem m.a. fól í sér að Reykjavíkurborg myndi úthluta lóðinni Stefnisvogi 36 til Festis ehf. og Kers ehf. Borgarráð samþykkti aðilaskipti á lóðunum til U 14-20 ehf. þann 28. júní 2018. Gefin voru út veðskuldabréf fyrir greiðslum af lóðunum Stefnisvogur 2, 12 og 24 við U 14-20 ehf. í ágúst 2019 og í desember 2020.

U 14-20 ehf. og BBL 159 ehf. hafa nú óskað eftir því að Reykjavíkurborg samþykki að BBL 159 ehf. taki við sömu réttindum og skyldum, þ.m.t. að undirgangast skuldbindingu um greiðslur á grundvelli samkomulags um uppbyggingu og þróun reita 1.3 (Stefnisvogi 12) og 1.4 (Stefnisvogi 24) í Vogabyggð og kaupa á byggingarrétti fyrir lóðina 1.5 (Stefnisvogi 36) skv. fyrrnefndu samkomulagi og samningi við Reykjavíkurborg. BBL 159 ehf. hyggst einnig taka við lóðunum Stefnisvogur 1 og 2, en samkvæmt upplýsingum frá félaginu hefur það náð samkomulagi um gerð verksamnings við Reir verk ehf. sem undirbýr nú framkvæmdir á lóðinni Stefnisvogur 2. Gengið hefur verið frá greiðslum vegna lóðanna Stefnisvogur 1 og 2 við Reykjavíkurborg.

Heimilt er að byggja samtals 202 íbúðir á lóðunum Stefnisvogur 12, 24 og 36 og er byggingarmagn ofanjarðar samtals 21.535 fermetrar. Fjárhæð samkvæmt veðskuldabréfum fyrir Stefnisvog 12, útgefin dags. 13. ágúst 2019 og 11. desember 2020 og Stefnisvog 24, útgefin dags. 13. ágúst 2019 og 11. desember 2020, miðað við stöðu í októbermánuði nemur samtals 398.008.668 krónum. Samkvæmt samningi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum á Gelgjutanga í Reykjavík er greiðsla samkvæmt meðaltali verðmata fyrir lóðina Stefnisvogur 36 398.999.065 krónur, m.v. byggingarvísitölu októbermánaðar. Heildargreiðslur vegna byggingarréttar lóðanna að Stefnisvogi 12, 24 og 36 nema því 797.007.733 krónum m.v. byggingarvísitölu októbermánaðar 2021. Aðilaskipti þessi eru háð

Því skilyrði að nýr lóðarhafi lóðanna, BBL 159 ehf., greiði upp veðskuldabréf Stefnisvogs 12 og 24 m.v. stöðu á greiðsludegi innan 45 daga frá samþykki borgarráðs á framangreindum aðilaskiptum. Þegar Stefnisvogur 36, sem er staðsett á landfyllingu, verður orðin byggingarhæf verður lóðinni úthlutað til BBL 159 ehf. sem ber að greiða lóðina innan 45 daga frá samþykkt borgarráðs á úthlutun lóðarinnar. Í samræmi við framangreint verður við samþykkt aðilaskipta undirritaður viðauki við samning um kaup á byggingarrétti að lóðinni Stefnisvogur 36 sem tilgreinir að gjalddagi greiðslunnar verði 45 dögum eftir úthlutun lóðarinnar í borgarráði, í stað við afhendingu byggingarhæfrar lóðar, í samræmi við hefðbundnar úthlutanir hjá Reykjavíkurborg.

Þorsteinn Gunnarsson

Hjálagt:

1. Samningur vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum á Gelgjutanga í Reykjavík, dags. 10. mars 2017.
2. Samkomulag um skipulag, uppbyggingu og þróun á reit 1-2, 1-3 og 1-4 á svæði 1 í Vogabyggð í Reykjavík, dags. 10. mars 2017.



Reykjavíkurborg, kt.530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt.570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík og hinsvegar Festir ehf., kt. 70912-0650, Kjalavogi 7-15, Reykjavík og Ker ehf., kt. 500269-4649, Kjalavogi 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 skipulagssvæðisins breytist útfærsla á svæði á milli lóðanna og Kjalavogs 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.

Gjalddagi 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 samsvorar 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 borgarráðs 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 Reykjavíkurborg. Gjaldþagi greiðslunnar er við staðfestingu nýs deiliskipulags.

6. Vísitala

Framangreindar fjárhæðir, sbr. 4. og 5. gr. eru miðaðar við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2016 (128,4 stig) og skulu þær framreiknaðar í samræmi við þróun vísitölnnar 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.


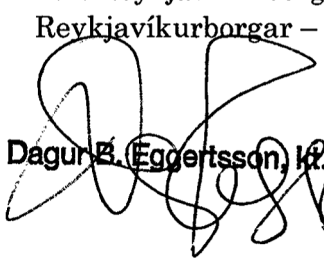
Vegna uppbyggingar á lóðum 1-2, 1-3 og 1-4 er gert sérstakt samkomulag milli Reykjavíkurborg og Festis ehf. um skipulag, uppbyggingu og þróun lóða þessara sem byggir á samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um einkaréttarsamninga við lóðarhafa á svæðum í Vogabyggð 1, 2 og 3.

Samningur þessi var samþykktur á fundi borgarráðs Reykjavíkur 2. mars 2017.

Reykjavík, 10. mars 2017.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar – eignastofu

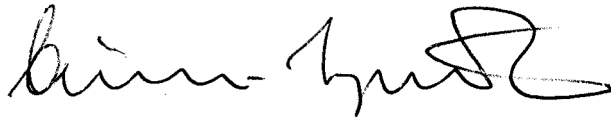
Dagur B. Eggertsson, Kt. 198674-3739



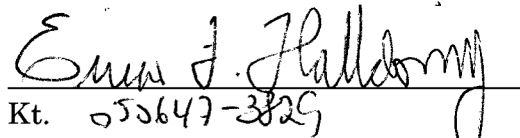
F.h. Festis ehf.
Í stjórn Festis ehf.

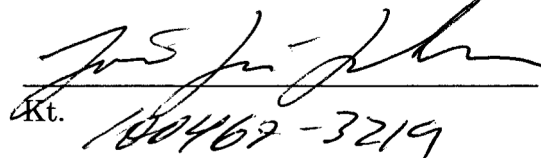


F.h. Kers ehf.
Í stjórn Kers ehf.



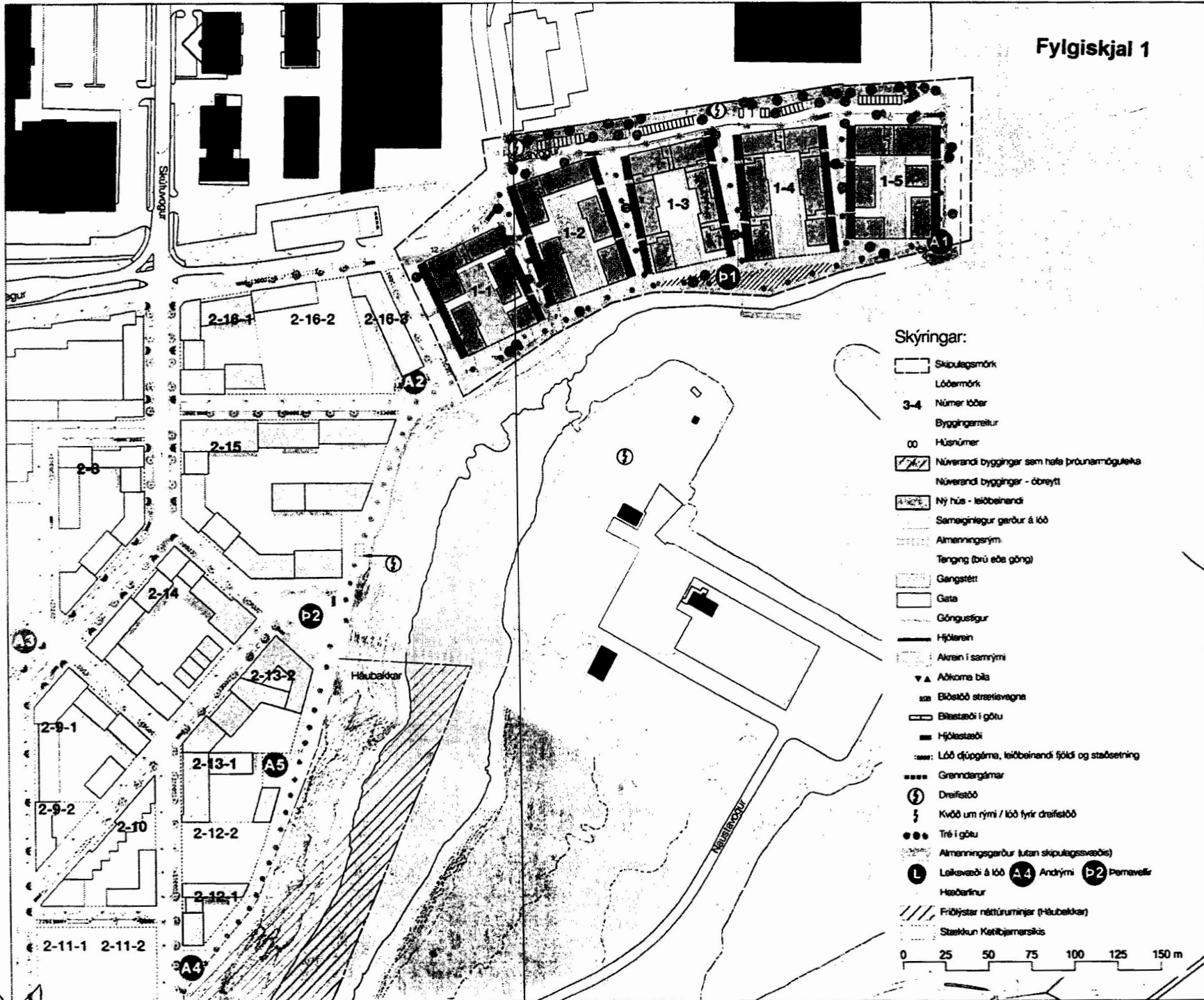
Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:


Kt. 055647-3829


Kt. 180467-3219

R13100391

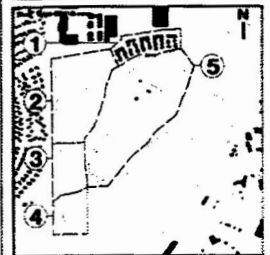
Fylgiskjal 1



Skýringar:

- Skiptalagsmörk
- Löðarmörk
- 3-4** Númer löðar
- Byggingareitur
- Húsnúmer
- Nývrandi byggingar sem hafa þróunarmöguleika
- Nývrandi byggingar - óbreytt
- Ný hús - leiðbeinandi
- Sameiginlegur gerður á lóð
- Almenningsrými
- Tenging (brú eða göng)
- Gangstétt
- Gata
- Göngustígur
- Hjúlaein
- Akrein í samrými
- Aðkoma bíla
- Bláttöló strætisvagna
- Bláttöló í götu
- Hjúlaestöð
- Lóð duggárna, leiðbeinandi fjöldi og staðsetning
- Grenndargámar
- Dreifstöð
- Kvóð um rými / lóð fyrir dreifstöð
- Tré í götu
- Almenningsgarður (utan skiptalagsvæðis)
- Leiksvæði á lóð
- A4** Andrými
- b2** Þemavefir
- Hæðarlínur
- Friðlýstar nettúruminjar (Háubeldar)
- Stækkun Katlóbjarnarskis

0 25 50 75 100 125 150 m



Uth. Skýring
 Uth. Skýring
 Uth. Skýring
 Uth. Skýring

Í VINNSLU

Staðsetning og ástand
 17.02.2017

Vogabyggð 1
 Uth. Skýringarmynd
 LUKR - 3.12.2014
 1:1000-A1 1:2000-A3
 Deiliskipulag
 17.02.2017
 4180 S0411
 02

Reykjavíkurborg
jvantspijker
 Urbanism Architecture Research & Design
felixx REALIZING HARDY ENVIRONMENTS
 Teiknistofan TRÖÐ

Handwritten signature

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík og hins vegar BBL 159 ehf., kt. 580521-2150, Laugavegi 7, 101 Reykjavík gera með sér eftirfarandi:

VIÐAUKA

við samning vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum á Gelgjutanga í Reykjavík.

Aðilar eru sammála um að BBL 159 ehf. teljist nýr aðili að samningi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum á Gelgjutanga í Reykjavík, dags. 10. mars 2017, í stað U 14-20 ehf., kt. 680717-1090. Aðilaskipti þessi voru samþykkt í borgarráði þann 14. október 2021. U 14-20 ehf. tók við réttindum og skyldum samningsins af Festi ehf. og Ker ehf., sjá samþykkt borgarráðs þann 28. júní 2018.

Með viðauka þessum er jafnframt gerð eftirfarandi breyting á 4. gr. samningsins sem verður svohljóðandi:

4. Ráðstöfun á byggingarrétti á lóð 1-5

Reykjavíkurborg samþykkir að selja BBL 159 ehf. byggingarrétt á lóð 1-5 (Stefnisvogi 36) á grundvelli fyrirbyggjandi mata. Byggingarréttargreiðslan ákvarðast 325.900.000 kr. í samræmi við fyrirbyggjandi verðmöt.

BBL 159 ehf. skal til viðbótar vegna lóðar 1-5 greiða gatnagerðargjöld, tengigjöld o.fl. skv. gjaldskrá.

Lóðinni skal úthlutað innan 12 mánaða frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að lóðin sé orðin byggingarhæf. Gjaldtagi greiðslu byggingarréttar og gatnagerðargjalda er 45 dögum eftir úthlutun lóðarinnar í borgarráði.

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

Að öðru leyti en að framan greinir heldur samningurinn gildi sínu í öllum atriðum.



Ivar Orr Ivarsson
090563-3369
F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar - eignasjóðs

Reykjavík, 4 nóvember 2021

Þórunn Pálsdóttir 090866-5569
Helma Þórunn 090466-4109
F.h. BBL 159 ehf.

Jón Þórunn 151185-2150
F.h. U 14-20 ehf.

Vottar að rétri undirritun, dagsetningu og fjárræði:

Hrelna Þórsdóttir
Nafn og kt. 300988-2299

Þórunn Pálsdóttir 200670-34129
Nafn og kt.

Fylgiskjal: Samningur vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum á Gelgjutanga í Reykjavík, dags. 10. mars 2017.



Reykjavíkurborg



R13100391
D-1052

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 skipulagssvæðisins breytist útfærsla á svæði á milli lóðanna og Kjalarvogs 10 og 14.

Fyrirbyggjandi tillaga er unnið 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.

Gjaldþagi 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 samsvorar 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 borgarráðs 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 Reykjavíkurborg. Gjaldþagi greiðslunnar er við staðfestingu nýs deiliskipulags.

6. Vísitala

Framangreindar fjárhæðir, sbr. 4. og 5. gr. eru miðaðar við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2016 (128,4 stig) og skulu þær framreiknaðar í samræmi við þróun vísitölnnar 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. Skólpælustöð – flutningur

Reykjavíkurborg mun hlutast til að skólpælustöð 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 2. mars 2017.

Reykjavík, 10. mars 2017.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar – eignasafn

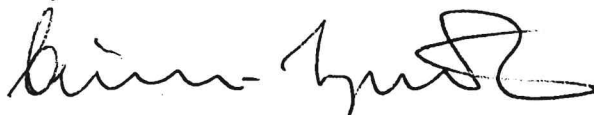
Dagur B. Eggertsson, kt. 10867-5739



F.h. Festis ehf.
Í stjórn Festis ehf.



F.h. Kers ehf.
Í stjórn Kers ehf.

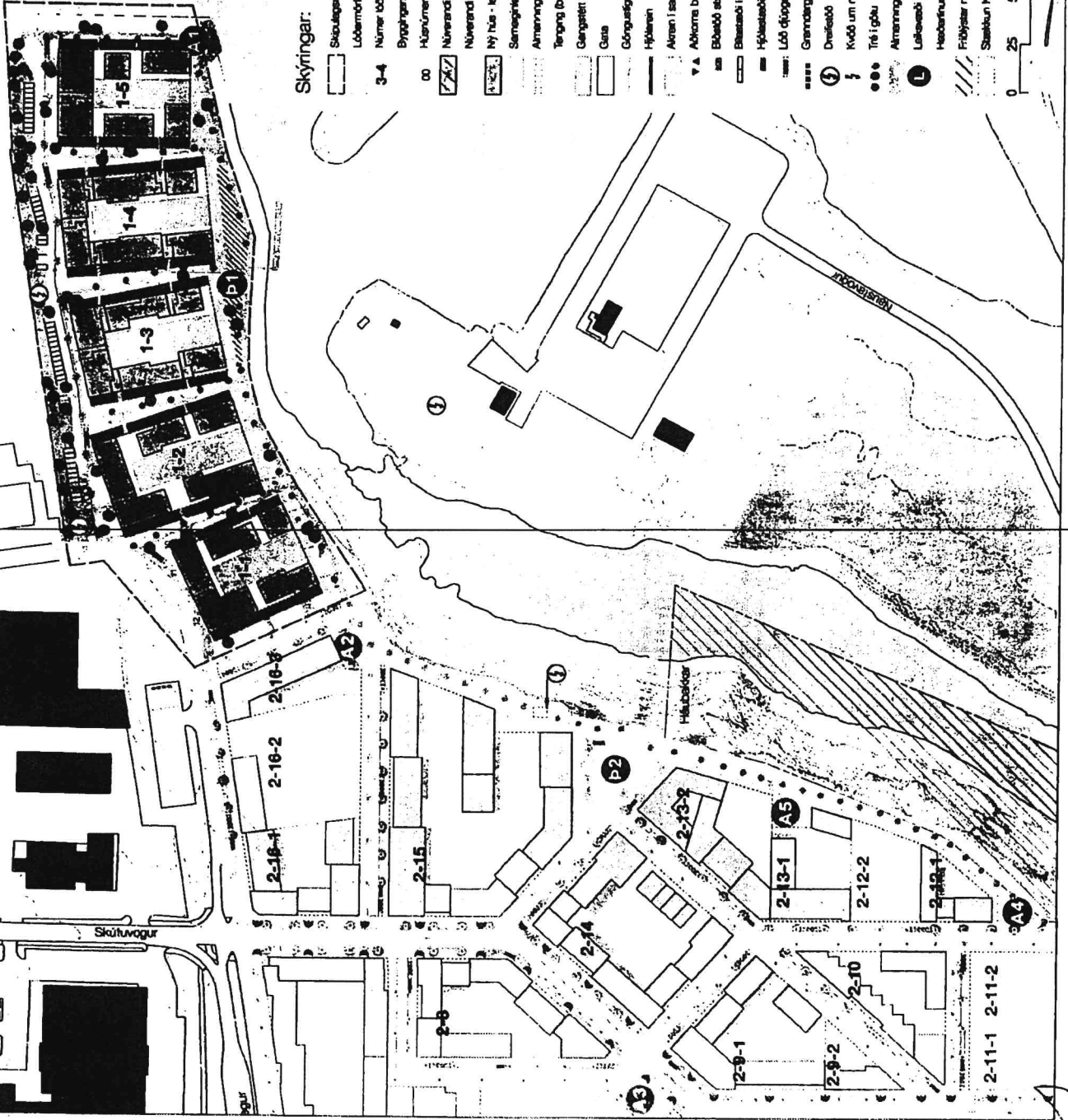


Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

Einar J. Hallgrímsson
Kt. 050647-3829

Jos. J. Jónsson
Kt. 100467-3219

Fylgiskjal 1



Skýringar:

- Skulagarmörk
- Löðmörk
- Númer töbr
- Byggingarmark
- Húsnúmer
- Núverandi byggingar sem hafa þróunarmöguleika
- Ný húsa - loftbæjarland
- Sermeignagætur garður 4,100
- Almannagætur
- Tenging (því eða göngu)
- Gangarstítt
- Gata
- Gönguvegur
- Hjúkulan
- Almennt samnám
- Alþanna bla
- Báttótt sérmeignagætur
- Báttótt í götu
- Hjúkulan
- Löð úppöllum, loftbæjarland og stöðuning
- Grenndingarmark
- Dreifibátt
- Kvöld um rými / loft ljós dreifibátt
- Tré í götu
- Almannagætur (utan skulagættar)
- Lokabátt í götu (A1) Almenn (B2) Almenn
- Húsbætur
- Fróbýjar réttunir (Húsbætur)
- Sækkun Markaðsmark

VINNSTU!

Vogabyggð 1

Skýringarmynd
 LUKR - 3 12 2014
 1:1000-A1 1:2000-A3
 Deiliskauplag
 17.02.2017
 4180 S0411
 02



Reykjavíkurborg

ivantspijker

URBANISM ARCHITECTURE RESEARCH EX

felix

RESEARCH
 HAPPY
 ENVIRONMENT

Teiknistofan TROB