



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, 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 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 <sup>2</sup>	5.860m <sup>2</sup>	59
Lóð 1-2	8.930 m <sup>2</sup>	7.140m <sup>2</sup>	71
Lóð 1-3	8.550 m <sup>2</sup>	6.840m <sup>2</sup>	68
Lóð 1-4	8.930 m <sup>2</sup>	7.140m <sup>2</sup>	71
Lóð 1-5	7.930 m <sup>2</sup>	6.340m <sup>2</sup>	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 1.196m<sup>2</sup> 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. Gjaldtagi 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.




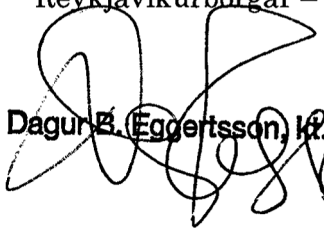
Vegna uppbyggingar á lóðum 1-2, 1-3 og 1-4 er gert sérstakt samkomulag milli Reykjavíkurborg og Festis ehf. um skipulag, uppbyggingu og þróun lóða þessara sem byggir á samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um einkaréttarsamninga við lóðarhafa á svæðum í Vogabyggð 1, 2 og 3.

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

Reykjavík, 10. mars 2017.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna  
Reykjavíkurborgar – eignastofu

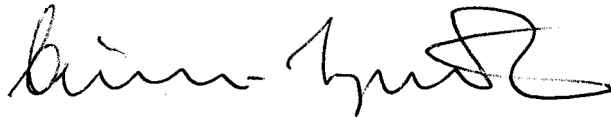
Dagur B. Eggertsson, Kt. 198674-3739



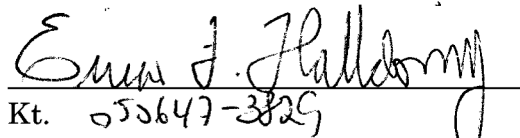
F.h. Festis ehf.  
Í stjórn Festis ehf.

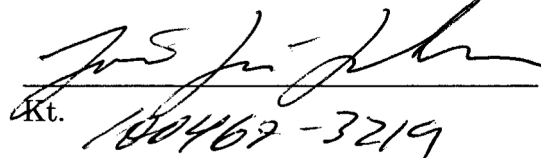


F.h. Kers ehf.  
Í stjórn Kers ehf.



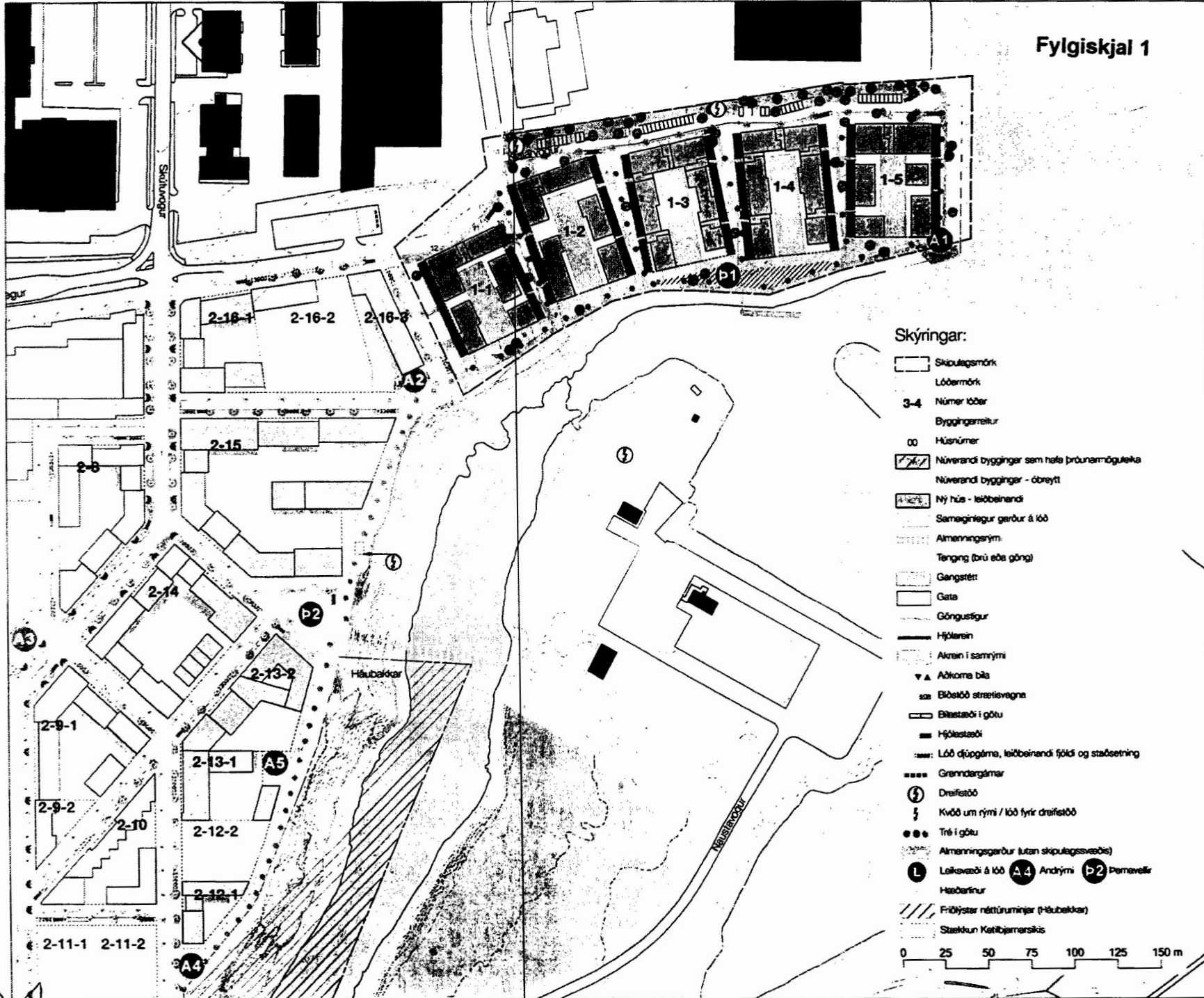
Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

  
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
- Samgengisgerður á lóð
- Almenningsrym
- Tenging (brú eða göng)
- Gangstétt
- Gata
- Göngustígur
- Hjúlaein
- Akrein í samrými
- Aðkoma bíla
- Bláttöló strætisvagna
- Bláttöló í götu
- Hjúlaestási
- 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 netúrúminjar (Háubeldar)
- Stækun Katlbjarnarskis

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  
 Deiliskiptulag  
 17.02.2017  
 4180 S0411  
 02

Reykjavíkurborg  
**javantspijker**  
 Urganom Architecture Research  
**felixx** REALIZING HARDY ENVIRONMENTS  
 Teiknistofan TRÖÐ



Reykjavíkurborg



R13100391  
D-1052

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

## s a m k o m u l a g

um skipulag, uppbyggingu og þróun á reit nr, 1-2, 1-3 og 1-4 á svæði 1 í Vogabyggð í Reykjavík:

### 1. gr.

#### Inngangur

Hinn 27. nóvember 2014 samþykkti borgarráð almenn samningsmarkmið sem gilda um uppbyggingarsvæði, sem verða til á grundvelli Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Samningsmarkmiðin gilda um fyrirhugaða uppbyggingu í Vogabyggð, meðal annars samkvæmt samkomulagi þessu. Þá byggir samkomulag þetta einnig á samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um einkaréttarsamninga við lóðarhafa á svæðum 1, 2 og 3 í Vogabyggð.

Svæði 1 í Vogabyggð er staðsett á Gelgjutanga og afmarkast af lóðinni Kleppsmýrarvegi 8 til vesturs, Kleppsmýrarvegi og Kjalarvogi 14 til norðurs, Elliðaárvegi til austurs og smábátahöfn Snarfara til suðurs. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skýringarmynd á fylgiskjali A.

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

Í vinnslu og afgreiðslu eru nýjar deiliskipulagsáætlanir fyrir Vogabyggð. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmyndum er m.a. heimild fyrir íbúðarhúsnæði á öllum lóðum í hverfinu og að ráðist verði í gerð nýrra gatna, stíga, opinna svæða, strandsvæða o.fl. Enn fremur er gert ráð fyrir töluverðri aukningu á byggingarmagni frá því sem heimilt er samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Fyrirséð er að kostnaður verði umtalsverður við breytingar á innviðum, götum, borgarlandi og annar kostnaður við uppbyggingu vegna fyrirbyggjandi hugmynda að breytingum á núverandi skipulagi fyrir Vogabyggð.

### 2. gr.

#### Lóðir samkvæmt gildandi skipulagi og fyrirhuguð uppbygging

Lóðin Kjalarvogur 10 telst nú 13.967 m<sup>2</sup> og húsin á lóðinni um 6.923 m<sup>2</sup> að stærð.

*Handwritten signature and initials*

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

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

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

Heimiluð nýting og uppbygging á lóðunum verður í samræmi við nýtt deiliskipulag, sem er í vinnslu. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi fyrir svæði 1 er áætlað að byggingarmagn á lóðunum geti að hámarki orðið allt að 26.410 m<sup>2</sup>, sbr. fylgiskjal B.

Fyrirhuguð uppbygging í Vogabyggð skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu. Lóðarhafi skal ljúka uppbyggingu húsa á lóðinni/lóðunum innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Inneign vegna húsa sem verða rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld á lóðunum, sbr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald, nr. 153/2006.

### 3. gr.

#### Greiðslupátttaka lóðarhafa

Breytt nýting og aukið byggingarmagn mun leiða til verðmætaaukningar lóða í hverfinu. Lóðarhöfum hverju sinni eru skuldbundnir til að taka þátt í kostnaði við enduruppbyggingu Vogabyggðar, sbr. 1. gr. samkomulags þessa.

### 4. gr.

#### Framkvæmdir í hverfinu

Í Vogabyggð eru áformaðar framkvæmdir á vegum Reykjavíkurborgar og Veitur ohf. við gerð gatna, torga, stíga, strandstíga, landfyllinga, grjótvarna og nýrra stofnlagna, útsýnis- og göngupalla í samræmi við hugmynd að nýju deiliskipulagi. Auk þess er gert ráð fyrir göngubrú og stíflu við Ketilbjarnarsýki, brú yfir sýkið, færslu á Kleppsmýrarvegi og færslu skólþælustöðvar. Væntanlegum gatnagerðargjöldum og greiðslur samkvæmt 6. gr. samkomulags þessa er ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

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

#### 5. gr.

##### Bygging grunn- og leikskóla

Fyrirhugað er að fjöldi íbúða í Vogabyggð verði 1.100 til 1.300, en í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur er aðeins gert ráð fyrir 400 íbúðum. Ljóst er að þessi fjölgun íbúða í hverfinu kallar á byggingu grunn- og leikskóla. Þegar uppbyggingaráform samkvæmt hugmynd að deiliskipulagi hafa gengið eftir og þegar lóðarhafa hafa sannanlega hafist handa við byggingu a.m.k. 700 íbúða á svæði 1 og 2 í Vogabyggð áætla Reykjavíkurborg að hefja byggingu grunn- og leikskóla í Vogabyggð. Með sannanlegum hætti er átt við byggingarstig 2 skv. ÍST 51:2001 um byggingarstig húsa.

Reykjavíkurborg miðar við að börn sem búa í Vogabyggð gangi fyrst um sinn í Vogaskóla. Reykjavíkurborg mun beita sér fyrir því að göngubrú yfir Sæbraut rísi innan tveggja ára frá staðfestingu nýs deiliskipulags á svæði 2.

#### 6. gr.

##### Hlutdeild lóðarhafa í kostnaði

Kostnaður við fyrirhugaðar framkvæmdir, sbr. 4. gr., er verulega umfram áætlaðar tekjur af gatnagerðargjaldi af nýbyggingum. Í samræmi við samþykktir borgarráðs frá 27. nóvember 2014 og 11. júní 2015 samþykkir lóðarhafi að greiða hlutdeild í þessum kostnaði. Greiðsluþátttaka lóðarhafa reiknast samkvæmt eftirtöldum aðferðum og er tvíþætt:

A. Breytt nýting úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar í samræmi við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi, sem er 8.436 kr. á hvern fermeter húsa án bílageymslu á viðkomandi lóð miðað við hámarksbyggingarmagn á lóðinni. Greiða skal bæði af húsum sem standa áfram og af nýbyggingum/viðbyggingum.

B. Nýbygging/viðbygging. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar vegna nýbygginga eða viðbygginga, miðað við hámarksbyggingarmagn, sem rísa á viðkomandi lóð, sem nemur 15.144 kr. á hvern byggðan fermeter fyrir íbúðarhúsnæði, en 7.013 kr. m<sup>2</sup> fyrir atvinnuhúsnæði.

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

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



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

Gjalddagi greiðslna skv. A og B lið er við útgáfu lóðarleigusamnings og greiðast með útgáfu skuldabréfs með gjalddaga við útgáfu fyrsta byggingaleyfis á viðkomandi lóð. Skuldabréfið er vaxtalaust en verðtryggt m.v. framangreinda vísitölu og tryggt með veðrétti í hinum nýju lóðaréttindum og því sem þeim fylgir. Lóðarhafi greiðir þinglýsingarkostnað.

Samkomulagsaðilar eru ásáttir um að nýir lóðarleigusamningar verða ekki gefnir út nema veðhlutfall á sérhverri lóð verði að hámarki 70% af metnu verðmæti viðkomandi lóðar með byggingarrétti samkvæmt samþykktu deiliskipulagi. Með metnu verðmæti lóðarinnar er átt við verðmat tveggja löggiltra fasteignasala sem aðilar koma sér saman um. Lóðarhafi greiðir matskostnað.

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

#### 7. gr.

##### **Breyting á áætluðu byggingarmagni í deiliskipulagi**

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

#### 8. gr.

##### **Frestun á gildistöku deiliskipulags**

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

#### 9. gr.

##### **Nýir lóðarleigusamningar**

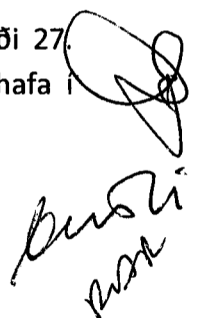
Þegar deiliskipulag fyrir svæði 1 liggur fyrir verða gerðir lóðaleigusamningar við lóðarhafa, sbr. þó ákvæði 6. gr., þar sem nánar verða skilgreind lóðamörk, hámarksbyggingarmagn, starfsemi, kvaðir í samræmi við nýtt deiliskipulag, tímafrestir, lóðarleiga, gjöld, greiðslur o.fl. og jafnframt verður felldur niður núverandi lóðarleigusamningur fyrir framangreinda lóð.

Lóðarleigusamningarnir verða gerðir til 75 ára.

#### 10. gr.

##### **Kaupréttur að íbúðum**

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar, sem samþykkt voru í borgarráði 27. nóvember 2014 og samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um samninga við lóðarhafa í



Handwritten signature and initials, possibly reading "Busti" and "RSH".

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

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

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 435.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Kaupverðið greiðist við afhendingu íbúðar. Framangreint kaupverð á m<sup>2</sup> er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2017, 130,3 stig og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskrifaðardegil til greiðsludags.

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

#### 11. gr.

##### **Kvöð um leigu-, stúdenta- og búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurhúsin**

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar, sem samþykkt voru í borgarráði 27. nóvember 2014 og samþykkt borgarráðs frá 11. júní 2015 um einkaréttarsamninga við lóðarhafa í Vogabyggð, er gert ráð fyrir að í hverfinu verði 20-25% íbúða leigu-, stúdenta-, búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurhúsin. Þetta ákvæði gildir um þær lóðir á svæði 1, þar sem heimilt verður að byggja 20 íbúðir eða fleiri.

#### 12. gr.

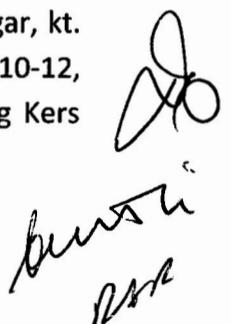
##### **Kvaðir**

Með samkomulagi þessu skuldbinda aðilarnir sig til samstarfs um breytta nýtingu fasteigna og lóða í Vogabyggð, sem mun m.a. leiða til uppbyggingar á framangreindum lóðum, nýrra lóðarmarka, þátttöku við að breyta hverfinu í íbúða- og þjónustubýggð, hlutdeildar í kostnaði við að breyta innviðum hverfisins og að undirrita nýja lóðarleigusamninga skv. 9. gr. samkomulags þessa.

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

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

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



Handwritten signature and initials, possibly reading "Busti" and "DSK".

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

Fylgiskjöl:


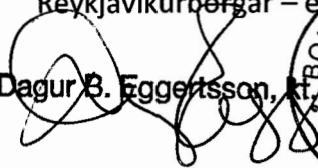
- A. Skýringaruppdráttur.
- B. Skýringarmynd.
- C. Yfirlit yfir lóðir.
- D. Yfirlýsing um kvaðir.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs Reykjavíkur 2. mars 2017.

Reykjavík 10. mars 2017.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna  
Reykjavíkurborgar – eignasjóðs

Dagur B. Eggertsson, kt. 1966226789



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



Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

Einar J. Halldórsson

---

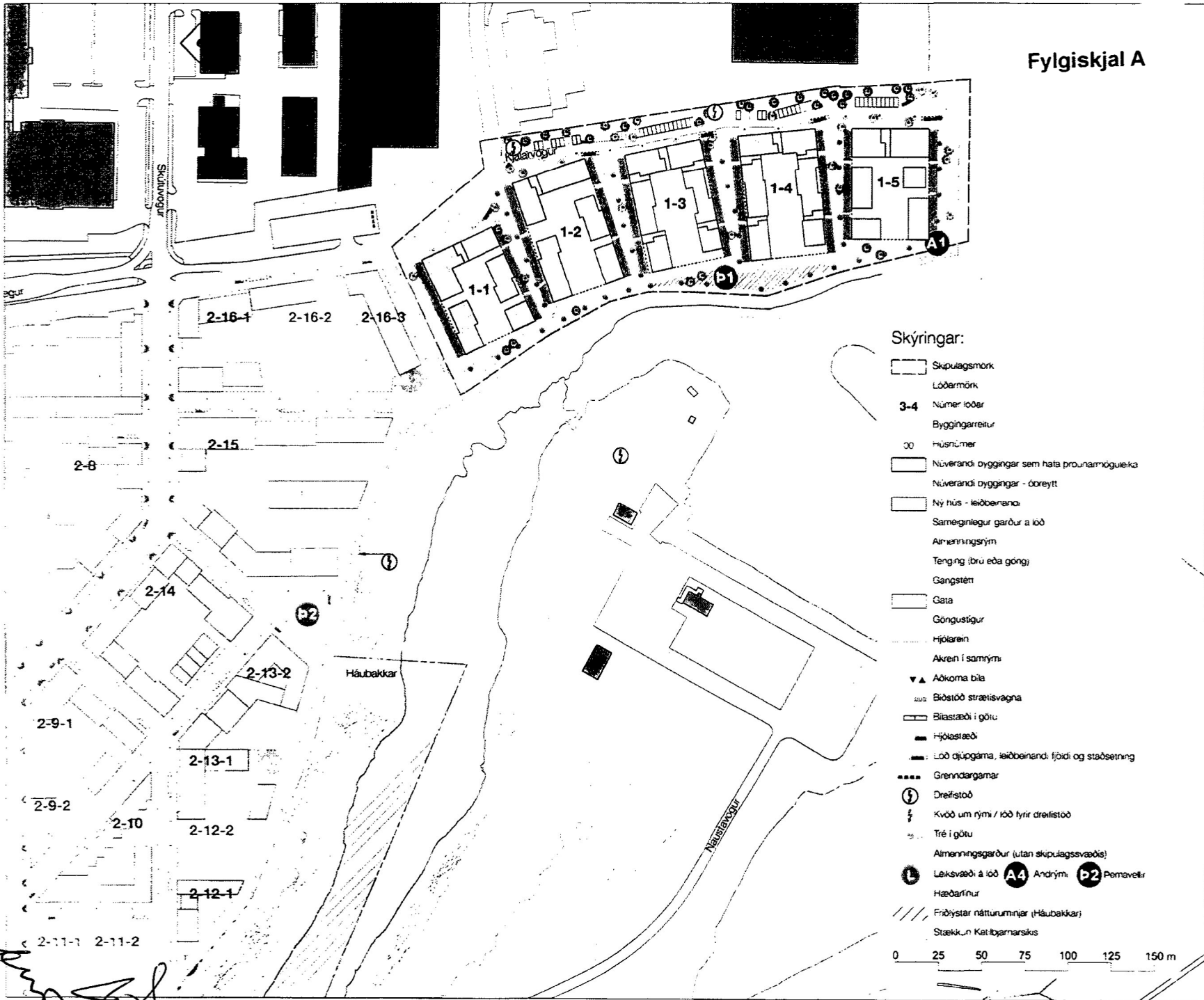
Kt. 050647-3829

Jón Þór Þórhallsson

---

Kt. 1204673217

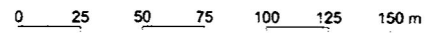




# Fylgiskjal A

## Skýringar:

- Skúplagssmörk
- Lóðarmörk
- 3-4** Númer lóðar
- Byggingarreitir
- Husnúmer
- Núverandi byggingar sem hafa prouanámöguleika
- Núverandi byggingar - óreytt
- Ny hús - leiðbeinandi
- Sameiginlegur garður á lóð
- Almenningsrym
- Tenging (brú eða göng)
- Gangstær
- Gata
- Göngustígur
- Hjólareið
- Akrenn í samrými
- Aðkoma bíla
- Búastöð strætisvagna
- Bílastæði í götu
- Hjólastæði
- Lóð djúpgama, leiðbeinandi, fjóði og staðsetning
- Grenndargamar
- Dreifstöð
- Kvóð um rými / lóð fyrir dreifstöð
- Tré í götu
- Almenningsgarður (utan skúplagssvæðis)
- Leiksvæði á lóð **A4** Andrými **B2** Þemaveitir
- Hæðarlínur
- Frýystar nátturumýjar (Háubakkar)
- Staekkun Ketilbjarnarskús



**Í VINNSLU**

Skýringarmynd  
 LUKR - 3 12 2014  
 Mál númer 1:1000-A1 1:2000-A3  
 Deiliskipulag 17 02 2017  
 4180 S0411  
 02

Reykjavíkurborg

Skýringarmynd

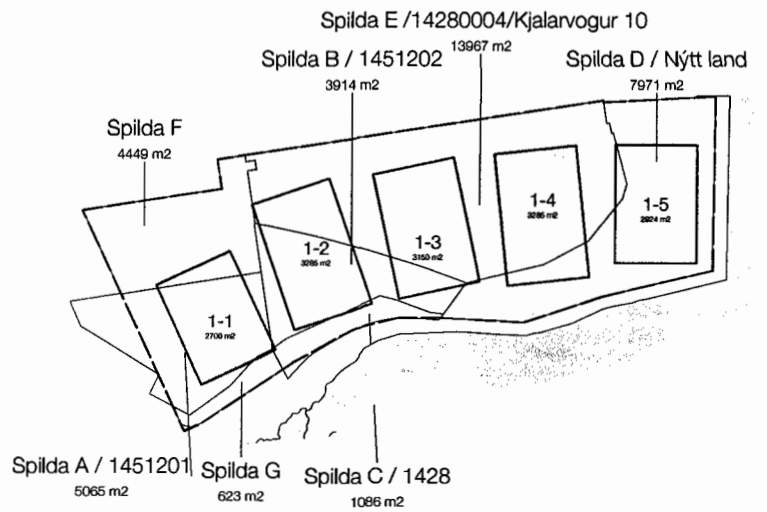
**javantspijker**  
 Gf. Gæmslun og Skýringarmyndun

**felixx**  
 Teiknistofan TRÖÐ

*Handwritten signature and notes in the bottom left corner.*

Skýringamynd lega lóða - áætlað byggingarmagn

Fylgiskjal B



○ Íbúðarbyggð 15.344 m<sup>2</sup>  
 (skv. dælliskipulagstillögu)

Feltri- Íbúðarbyggð	Byggingarmál m <sup>2</sup>	Íbúðarbyggð byggingarmagn hámark	Vöðvar- byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup>	Fjöldi íbúða 100m <sup>2</sup> /íbúð	Blageymslu VB1 og VB2 30m <sup>2</sup> /blastaði	Hæðar- byggingarmagn m <sup>2</sup>
1 - 1	2700	5880	5772	59	1470	7330
1 - 2	3290	7140	7140	71	1790	8930
1 - 3	3150	8840	542	68	1710	8550
1 - 4	3290	7140	6515	71	1790	8930
1 - 5	2920	6340	0	63	1590	7930
<b>Samtals</b>	<b>15344</b>	<b>33300</b>	<b>19968</b>	<b>333</b>	<b>8300</b>	<b>41670</b>

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

24. febrúar 2017 • sm 116a

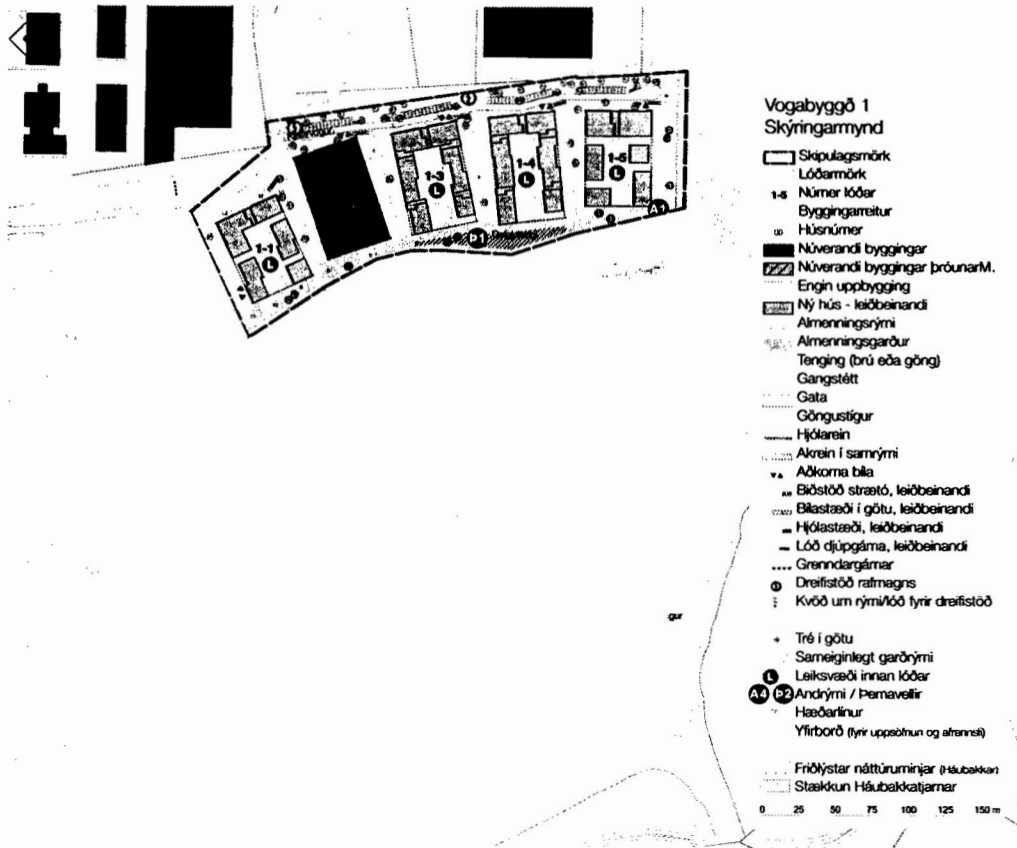
Vogabyggð 1

Skipting byggingarmagns á svæði 1 eftir spildum síða 1 af 1

*Handwritten signature*



Vogabyggð 1 Uppbyggingarmöguleikar á lóð 1-2. Yfirlitsblað



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

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

*[Handwritten signature]*