



Borgarráð

Selásbraut 98 – samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við S98 ehf. um uppbyggingu á Selásbraut 98.

Greinargerð

S98 ehf. kt. 600613-0650, lóðarhafi að lóðinni Selásbraut 98, L111527 hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Samkvæmt núgildandi hverfisskipulagi sem tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 5. nóvember 2019, er heimilt að byggja fjölbýlishús á lóðinni, þrjár til fjórar hæðir. Hámarksfjöldi íbúða er 25. Íbúðir eru einnig heimilar á neðri hæðum en að lágmarki skal gera ráð fyrir 3 atvinnurýmum á jarðhæð. Lóðarhafi hefur hug á að breyta notkun lóðarinnar þannig að byggt verði við núverandi húsnæði.

Gert er ráð fyrir því í samkomulaginu að lóðarhafi greiðir 13.500 kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, bundið við byggingarvísitölu. Komi til þess að byggingarmagn á lóðinni aukist verður einnig greitt 13.500. kr. fyrir hvern þann fermetra, bundið við byggingarvísitölu.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um að á lóðinni verði 20% íbúða skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt á allt að 5% íbúða á umsömdu föstu verði, sbr. 4. gr. Miðað við fyrirliggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða verða 5 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að einni þessara íbúða á umsömdu kaupverði.

Þorsteinn Gunnarsson
Borgarritari

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar S98 ehf., kt. 600613-0650, 108 Reykjavík (hér eftir nefndur lóðarhafi) hins vegar, gera með sér eftirfarandi:

SAMKOMULAG
vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og
breyttrar nýtingar á lóðinni Selásbraut 98 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

S98 ehf., lóðarhafi að lóðinni Selásbraut 98, landeignanúmer L111527, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni Selásbraut 98. Lóðin er 1.860 fermetrar að stærð og á henni er nú 718,2 fermetra atvinnuhúsnæði.

Samkvæmt núgildandi hverfisskipulagi sem tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 5. nóvember 2019, er heimilt að byggja fjölbýlishús á lóðinni, þrjár til fjórar hæðir. Hámarksfjöldi íbúða er 25. Íbúðir eru einnig heimilar á neðri hæðum en að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur atvinnurýmum á jarðhæð. Lóðarhafi hefur hug á að breyta notkun lóðarinnar þannig að byggt verði við núverandi húsnæði.

Í skilmálum fyrir Selásbraut 98 er gerð krafa um að ef lóðarhafar ætla að nýta sér uppbyggingarheimildir þurfi að ráðast í umhverfisúrbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar. Slíkar umhverfisúrbætur felast m.a. í því að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, auka gróðurþekju á lóðum og endurskoða bílastæði samhliða þessum umhverfisúrbótum. Allar íbúðir skulu auk þess hafa aðgang að garðrymi í gegnum stigahús. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykka húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 1. febrúar 2022.

2. gr.

Lóðaleigusamningur

Nýr lóðaleigusamningur fyrir lóðina, sem er leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðslur skv. 3. og 6. gr. hafa verið greiddar. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðina felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting og byggingarmagn er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

Til þess að fyrirhuguð uppbygging geti orðið þá þarf að stækka lóðina um 750 fermetra til þess að koma fyrir bílastæðum fyrir verðandi íbúa. Aðilar hafa komið sér saman um að lóðarhafi greiði 23.991.000 kr. fyrir lóðarstækkunina á grundvelli verðmats tveggja fasteignarsala, Landmark fasteignamiðlun dags. 9. maí 2023 og Remax dags. 26. júní 2023. Gjaldtagi lóðastækkunar er 45 dögum eftir undirritun þessa samkomulags.

3. gr.
Byggingarréttur

Fyrirliggjandi uppbyggingarhugmynd gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni Selásbraut 98 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 13.500 kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Áætlað er að heildar byggingarmagn ofanjarðar verði 2.836 m².

Til viðbótar skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 13.500 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar af lóðinni af auknum byggingarrétti, áætlað 2.123 fermetrar.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu marsmánaðar 2023 (114,4 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, er við umsókn um framkvæmda- eða byggingaleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit, þó eigi síðar en 31.05.2024.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-¹, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Fari svo að endanlegt deiliskipulag veiti heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirliggjandi uppbyggingarhugmynd, skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald vegna þeirra fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar. Gjalddagi gatnagerðargjalds er þá við samþykkt embættis byggingafulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar. Komi til þess að byggingarmagn á lóðinni aukist skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 13.500 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd.

¹ https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúðum í húsum á lóðinni. Miða við fyrirliggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða á lóðinni eiga Félagsbústaðir kauprétt að einni íbúð 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 geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 6 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 46 m² þar sem íbúð er 39 m² íbúða og geymsla 7 m² skal kaupverð reiknað líka og íbúð sé 45 m².) Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða en Félagsbústaðir og lóðarhafar skulu þó komast að samkomulagi um hvaða íbúð/íbúðir í hverjum flokki er um að ræða. Íbúðina skal afhenda tilbúna og skal frágangur hennar, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.

Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðinni verði innan ofangreindra stærðarmarka. Nýti Félagsbústaðir ekki kauprétt sinn fellur þessi skylda niður.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 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.

Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 3. mgr. þessarar greinar.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Félagsbústaðir skulu eins fljótt og auðið er staðfesta við lóðarhafa að kaupréttarboðið hafi verið mótttekið frá lóðarhafa og að kaupréttarboðið sé í skoðun. Félagsbústaðir hafa 45 daga, frá framangreindri staðfestingu sinni um móttöku kaupréttarboðs og skoðun þess til að tilkynna lóðarhöfum að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðirnar þegar bygginganefndateikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, stærð þeirra og greiðslufyrirkomulag kaupverðs.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttar-íbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Íbúðirnar skulu vera í eigu félags sem hefur það að meginmarkmiði að leigja út íbúðir til langtíma. Nýti Félagsbústaðir kauprétt sinn samkvæmt 4. gr. teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.

Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skal lóðarhafi tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð og hefur lóðarhafi ákvörðunarvald um hvaða íbúðir falli undir kvöðina og er eftir atvikum heimilt að gera breytingar á því hvaða íbúðir falli undir kvöðina, sbr. þó rétt Félagsbústaða samkvæmt 4. gr. Útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falla undir þessa kvöð.

Miðað við fyrirbyggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða á lóðinni verða þrjár íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir og búseturéttaríbúðir. Félagsbústaðir hafa kauprétt að einni þeirra, sbr. 4. gr. samkomulagsins.

6. gr.

Listsköpun

Aðilar eru sammála um að sérstakri fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á svæðinu, s.s. áhúsum á skipulagsreitnum. Framlag lóðarhafa samkvæmt þessari grein er 2.000.000 kr. og skal greitt til Reykjavíkurborgar samhliða byggingarréttargreiðslu.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja til jafnháa fjárhæð til móts við lóðarhafa til listsköpunar á svæðinu. Lóðarhafi skal leita faglegrar ráðgjafar hjá Reykjavíkurborg varðandi útfærslu á vali á listsköpun. Endanleg ákvörðun um val listsköpun skal tekin af aðilum í sameiningu.

7. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni Selásbraut 98, landeignanúmer L111527, áður en greiðslur samkvæmt 3. gr. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar Selásbraut 98, landeignanúmer L111527, F2216354. Þegar greiðslur skv. 3. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

8. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni Selásbraut 98, L111527, að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

9. gr.

Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Selásbraut 98, landeignanúmer L111527, fasteignanúmer F2216354.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Til staðfestingar á öllu framangreindu rita þeir nöfn sín hér að neðan sem heimild hafa til að skuldbinda aðila og setja jafnframt upphafsstafi sína á aðrar síður samkomulagsins.

Undirritun fer fram á næstu síðu:

Reykjavík, __. júlí 2023

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. S98 ehf.

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

