



Borgarráð

Langholtsvegur 70, viðauki við leigusamning.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við leigusamning við Los Pollos ehf. um verslunarhúsnæði að Langholtsvegi 70.

Greinargerð.

Auglýst var eftir hugmyndum að starfsemi í Sunnutorgi að Langholtsvegi 70 í september 2017. Um er að ræða 57 fermetra verslunarhúsnæði byggt árið 1959, teiknað af Sigvalda Thordarson. Við val á starfsemi var miðað við að húsið gæði hverfið meira lífi og fjölbreytni. Mögulegir leigutakar lögðu síðan fram hugmyndir að starfsemi, útliti og umhverfi en húsið hafði mikið látið á sjá síðustu ár. Borgarráð samþykkti leigusamning við Los Pollos ehf. vorið 2018. Hugmyndir leigutaka ganga út á að lagfæra húsið og vernda upprunalegt útlit. Hafa þeir unnið að þessu markmiði og lagt inn teikningar hjá byggingarfulltrúa og eru þær í samþykktarferli. Ekki er byrjað á framkvæmdum en um er að ræða metnaðarfulla endurgerð sem mun taka nokkurn tíma. Eins verða endurbætur umfangsmeiri en gert var ráð fyrir. Af þeim sökum er lagt til að húsnæðið verði leigulaust út þetta ár.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Viðauki við leigusamning dags. 11. mars 2019.

Teikningar af fyrirhugaðri endurgerð frá Teiknistofu arkitekta dags. 7. janúar 2019.

Leigusamningur við Los Pollos ehf. dags 18. apríl 2018.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignsjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík í samningi þessum nefndur leigusali, og Los Pollos ehf. kt. 510418-0850, Skipholti 33, 108, Reykjavík í samningi þessum nefnt leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

Viðauka I vegna leigu á Langholtsvegi 70, 104 Reykjavík.

1.gr. Gildisvið

Ákvæði leigusamnings aðila frá 18. apríl 2018 milli aðila gildir í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í þessum viðbótarsamningi.

2.gr. Leigutími

Grein 2. í leigusamningi aðila breytist og verður eftirfarandi.

Leigutímabilið hefst hinn 1. maí 2018. Leigutaki fær húsnæðið strax til að undirbúa rekstur. Leigugreiðslur hefjast þann 1. janúar 2020. Samningur þessi er tímabundin til 15 ára og lýkur 1. maí 2033 en leigutaki getur getur þó sagt leigusamningi þessum upp hvenær sem er með 3ja mánaða fyrirvara. Eftir 10 ár tekur við ótímabundinn samningur með gagnkvæmum 6 mánaða uppsagnarfresti.

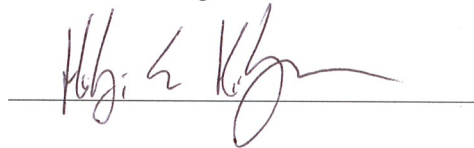
Reykjavík 11. mars 2019.

F.h. leigusala


Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs



F.h. leigutaka



Vottar að rétttri undirritun, dagsetningu og fjárræði:



020371 4049

HÚSALEIGUSAMNINGUR

FASTANÚMÉR 202-0210

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á atvinnuhúsnæði að Langholtið 70, 104 Reykjavík, þar sem ráðgerð er aðstaða fyrir veitingahús.

Samningsaðilar:

Leigusali: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborg - eignasjóður kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Leigutaki: Los Pollos ehf. kt. 510418-0850, Skipholti 33, 108, Reykjavík

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er atvinnuhúsnæði þar sem áður var verslun og þar áður verslun og biðskýli farþega strætisvagna. Nánar tiltekið er um að ræða 57,0 fm hús að Langholtið 70, fastanúmer 200-4305, hluti 01 0101. Auk þess er leigutaka heimilt að nýta aðliggjandi torg fyrir t.d. útveitingar. Öll notkun bæði hússins og torgsins er háð þeim leyfum og skilyrðum sem viðeigandi stofnanir setja fyrir viðkomandi notkun.

2. gr. Leigutími

Leigutímabilið hefst hinn 1. maí 2018. Leigutaki fær húsnæðið strax til að undirbúa rekstur. Leigugreiðslur hefjast þegar leigutaki opnar húsnæði til rekstar en að öðrum kosti í síðasta lagi 1. febrúar 2019. Samningur þessi er tímabundin til 15 ára og lýkur 1. maí 2033 en leigutaki getur getur þó sagt leigusamningi þessum upp hvenær sem er með 3ja mánaða fyrirvara. Eftir 10 ár tekur við ótímabundinn samningur með gagnkvæmum 6 mánaða uppsagnarfresti.

3. gr. Leigukjör

Húsaleiga skal þá vera kr. 120.000,- eitthundraðogtuttugþúsund 00/100- á mánuði. Beri gjalddaga upp á frídag skal miða við næsta virka dag þar á eftir. Húsaleigu skal greiða samkvæmt útsendum greiðsluseðlum fjárreiðudeildar Reykjavíkurborgar og fylgja reglum deildarinnar um eindaga og vexti.

Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er þann 1. maí 2018 (452,0 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti.

Hsk
GTH

4. gr.
Ástand hins leigða og umgengni.

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða húsnæðis og tekur við því í því ástandi sem það er við upphaf leigutímans.

Leigutaka eru heimil afnot húsnæðisins til veitingareksturs þó að uppfylltu samþykki byggingaryfirvalda, sem leigutæki sækir um og er jafnframt heimilt að innrétta það á sinn kostnað fyrir þá starfsemi sem fram fer. Allar innréttingar og breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með leyfi leigusala og á kostnað leigutaka. Leigusali mun ekki fara í breytingar á húsnæðinu nema í fullu samráði við leigutaka og tryggt skal að gæði starfsemi leigutaka hvorki skaðist né rýrist við það. Allar breytingar skulu gerðar í samráði og með samþykki Borgarsögusafn Reykjavíkur.

Leigutaka ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla s.s. er varðandi eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaefirlit.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Að leigutíma loknum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í ástandi sem ekki er síðra en það var afhent við upphaf leigutímans, fyrir utan slit sem leiðir af venjulegri notkun. Allar fastar innréttingar og endurbætur verða eign leigusala að loknu leigutíma, en allt lausafé, svo sem rekstrartæki o.fl. verða eftir sem áður í eigu leigutaka eða þeirra sem eiga viðkomandi lausafé.

5. gr.
Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað hins leigða húsnæðis, svo sem vegna notkunar vatns og fráveitu, rafmagns, hitaveitu, ræstinga og öryggisgæslu.

6. gr.
Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Leigutaki annast á sinn kostnað viðhald hins leigða innanhúss meðan leigutíminn varir.

Leigusali sér um og lætur framkvæma allt annað viðhald eftir að leigutaki hefur sett húsið í viðunandi ástand samkvæmt samningi þessum.

Leigutaki skal bæta leigusala tjón sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólks á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

7. gr.
Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og

hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

**8. gr.
Afnót leigutaka**

Hið leigða er leigt til veitingareksturs og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu nema með samþykki leigusala.

**9. gr.
Framleiga**

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild.

**10. gr.
Riftun**

Gangi leigutaki illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

**11. gr.
Sérákvæði**

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

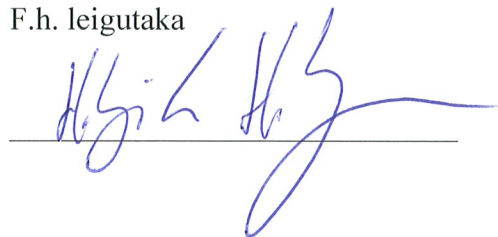
Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 18. apríl 2018

F.h leigusala

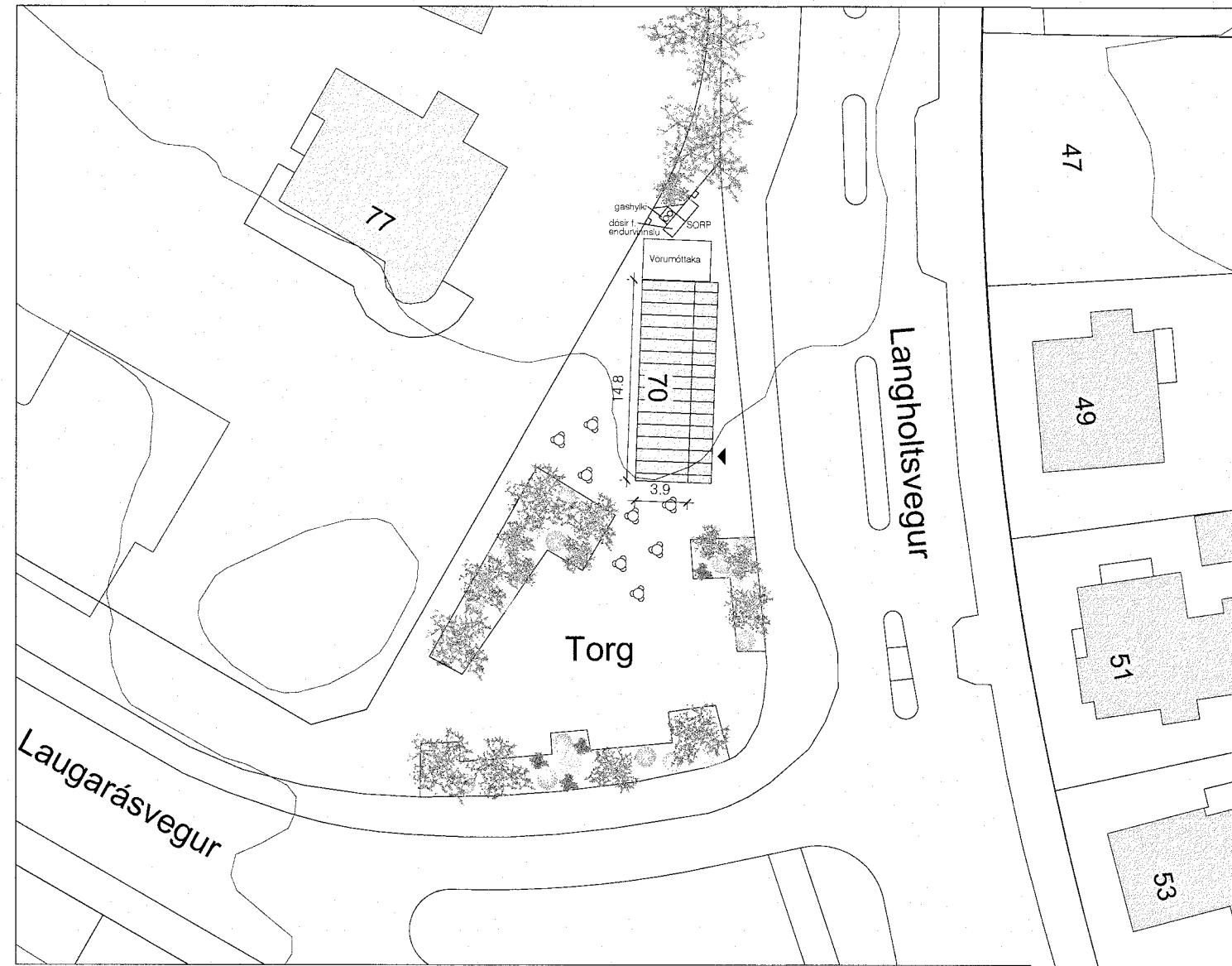

Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs


F.h. leigutaka

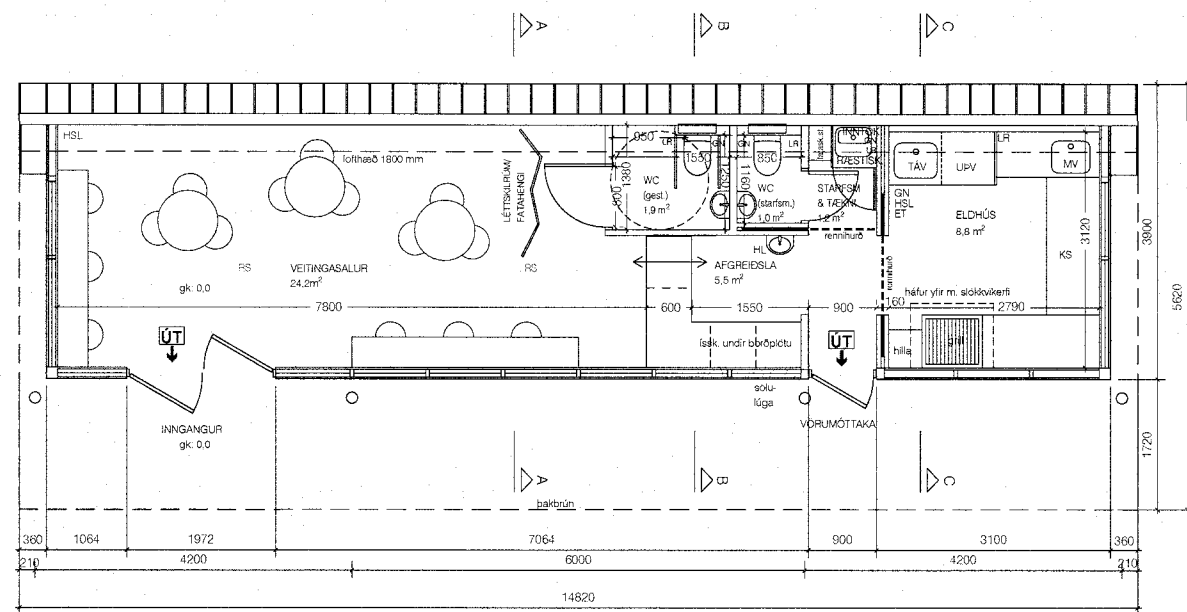


Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.

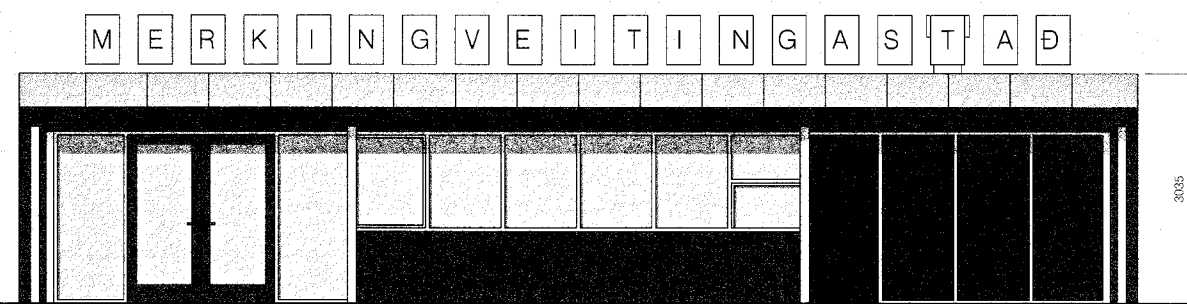
Oddur Helgi Oddsson
19781-4109



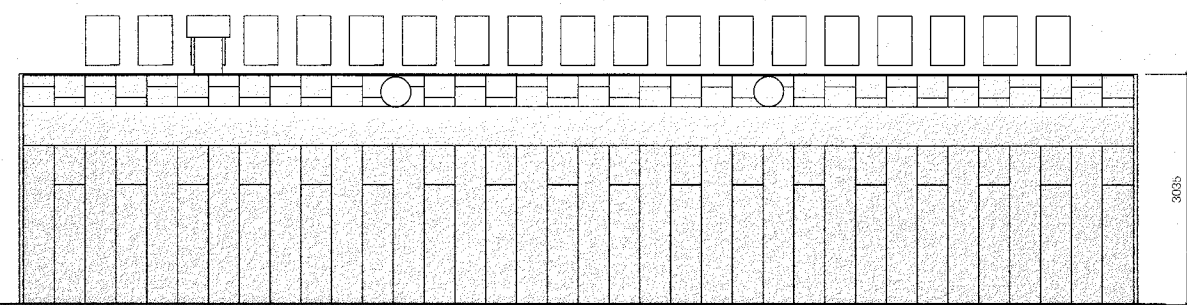
AFSTÖÐUMYND M.1:500



GRUNNMYND M.1:100



AUSTUR M.1:100



VESTUR M.1:100

LANGHOLTSVEGUR 70

BYGGINGARLÝSING
Sunnutorg, Langholtsvegur 70
Landnúmer: 104910 Staðgreinir: 0-1-1384214
Sunnutorg er teiknað af Sigvalda Thordarsyni árið 1958 og þjónaði upphaflega sem biðskýli SVR.
Uppdrættir þessir eru byggðir á upprunalegum teikningum Sigvalda dags. 08.03.1958.
Húsið er byggt upp á sveigðum stálbitum og stálsúlum, útveggir úr timbri. Sökkjar og gólfplata eru steinsteypt. Blökkklæðning á þaki.

Breytingar á fyrirkomulagi hússins felast í því að fá leyfi fyrir eftirfarandi rekstri:
Veitingaleyfi í Flokki II
Tegund veitingastaðar C (skyndibitastaður)
Skyndibitastaður með vinveitingaleyfi.
Gestafjöldi: 15
Starfsmenn: 2
Ekki verður full borðþjónusta. Boðið upp á "takeaway". Eingöngu verður einn réttur á matseðli, kjúklingur. Meðlæti eru hrísgrjón elduð í hrísgrjónapotti. Kjúklingur kemur fülleiddur og vaacumpakkaður í hús og er glóðaður á grilli á staðnum. Grill er hitað með gasi. Gashylki eru á lóð í loftræstu skýli úr óbrennanlegum efnum. Sjálfvirk stökkvikerfi í háf. Matur eru borinn fram í vistvænni pappaöskju ásamt servíttu og einnota hnifapörum. Drykkir verða ekki úr dælu heldur allir í dós. Í sorpskýli er geymsla fyrir tómar drykkjarumbúðir áður en þær fara í endurvinnslu. Sér salerni er fyrir starfsfólki. Í rými framan við salerni, sem hægt er að loka með rennihurð, eru læsanlegir fataskápar fyrir starfsfólk. Starfsfólk kemur ekki með eigið nesi heldur fær veitingar af staðnum í neyslulhöf. Gert er ráð fyrir að staðurinn sé lokaður gestum yfir miðjan daginn meðan fyllt er á lager og starfsfólk fær neyslulhöf. Birgjar aðfanga munu þjónusta staðinn í samræmi við viðkvæmar aðstæður.

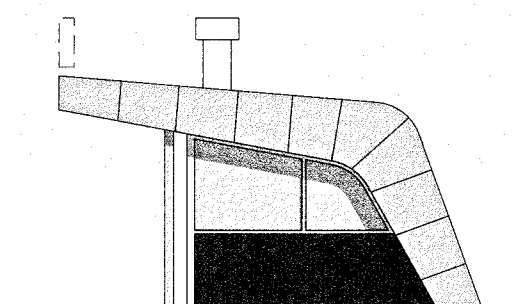
Sótt er um leyfi fyrir útveitingum á opnu svæði og torgi við bygginguna.

Sbr. gr. 6.1.5. í byggingarreglugerð 112/2010 m. sbr. er sótt um heimild til að víkja frá trustu kröfum um aðgengi allra. Hæðarmunur við útihurðir verður að hámarki 25 mm. Umferðarmál hurðar á salerni gesta er 800 mm. Við aðra hlið salernis verður 900 mm opið svæði.

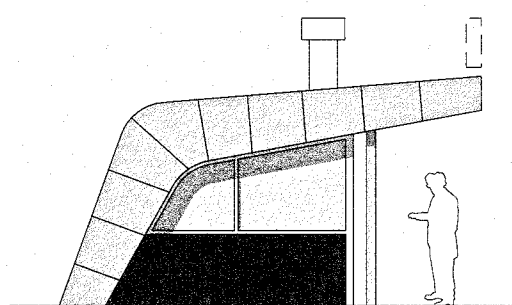
Stærð byggingar óbreytt. Jafnframt verða eftirfarandi breytingar gerðar:

INNI
Sótt er um breytingu á inna fyrirkomulagi sem felur í sér að snyrtingu fyrir viðskiptavini er bætt við. Byggingunni er speglað og eldhúsið er fært yfir í norðrenda hússins. Afgreiðsla er í framhaldi af eldhúsi og veitingasalur með aðalíngangi í suðurenda hússins. Með þessari speglun næst góð tenging við útisvæði Sunnutorgs. Sjá skýringarmynd í fylgiskjali.

ÚTI
Breytingar utanhúss felast í því að færa húsið nær þeirri mynd sem það var í upprunalega. Stuðst við ljósmyndir frá þeim tíma. Húsið speglast, sem felur í sér að tvær inngangshurðar færast yfir í suðurenda en starfsmannainngangur færast norðanmegin. Hurðir og gluggar eru úr timbri. Blökklitur þaks verður endurheimtur, timburgrind og súlur málaðar hvítar, trépanill dökkbrúnn og lokaðir fetir í sérvöldum Sigvaldalit. Á þaki yfir eldhúsi verður komið fyrir viðeigandi loftræstibúnaði. Merking veitingahúss verður skilti fest á þakbrún. Heiti veitingastaðar er sýnt með framlystum stöfum í ljóskössum, skýringarmynd í fylgiskjali. Leitast er við að litir og útfærslur séu í takt við tíðaranda upprunalegrar byggingar. Þess verður gætt að skiltið valdi ekki ljósmengun hjá nágroñnum.



NORÐUR M.1:100



SUÐUR M.1:100

INNVEGGIR
Léttir veggir verða úr 45 og 70 mm timburgrind klæddri spónaplötum eða gísi.

LOFTRÆSTING
Öll gluggalaus rými eru vélrænt loftræst.

LAGNIR
Hitun rýma með hefðbundnum veggöfnum. Lagnir eru utaná liggjandi. Inntök veitna í samráði við viðkomandi veitustofnanir. Í gólfum votryma og snyrtinga eru gólfniðurföll. Rafiagnir eru í veggjum.

ELDVARNIR
Texti unnin af Mannvit verkfræðistofu.
Um er að ræða litinn veitingastað fyrir að hámarki 15 gesti.

Klæðningar
Klæðningar veggja og lofta innanhúss eru í flokki 1 K10 B-s1,d0 í eldhúsi en að hluta til í flokki 2 í matsal. Það er í samræmi við gr. 9.6.8. í byggingarreglugerð löluíð 1 í viðmiðunarreglum. Gólfefni er í flokki Dfl-s1.

Flóttaleiðir
Tvær flóttaleiðir eru úr húsinu. Önnur er beint út úr veitingasalnum, hin er í gegnum afgreiðslu og þaðan út. Dyr í flóttaleiðum skulu alltaf vera auðopnanlegar í flóttatíttina án lykils eða annarra verkfæra.

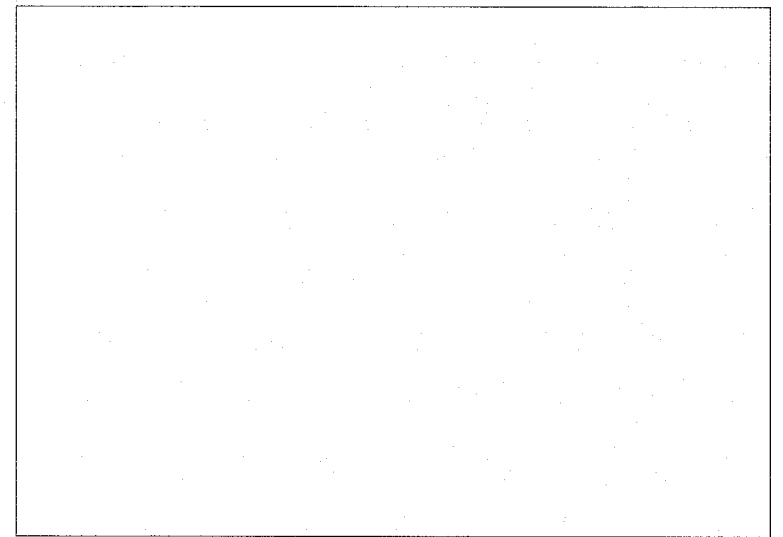
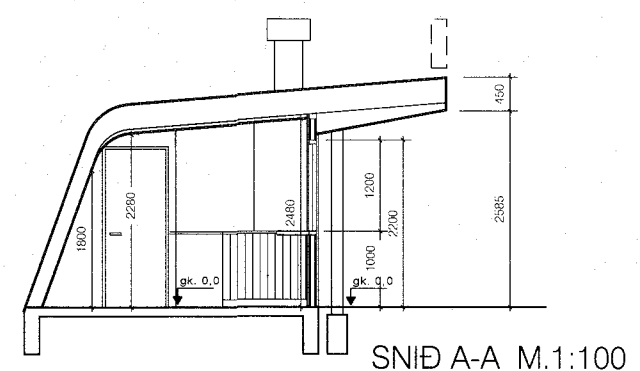
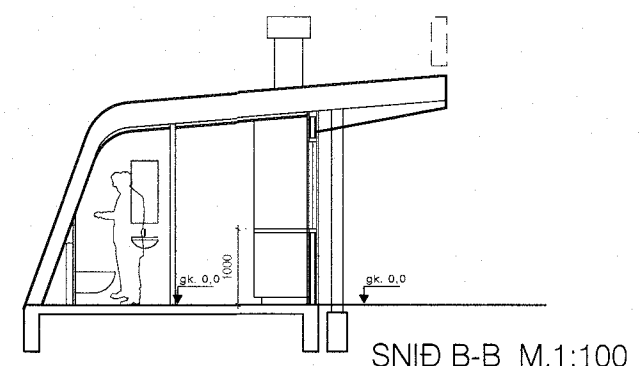
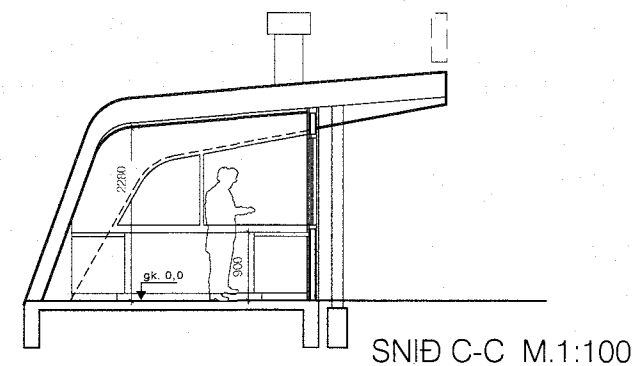
Brunahólfun
Húsið er allt í einu brunahólf. Brunaviðvörðunarkerfi í húsinu verður sambyggt innbrot- og brunaviðvörðunarkerfi. Kerfið verður tengt við viðurkennda vaktstöð og þjónustað af aðila með réttindi frá Mannvirkjastofnun.

Neyðarlýsing og út- merki
ÚT- og neyðarlýsing í samræmi við byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar verða í flóttaleiðum. Staðsetning ÚT-íjóss er sýnd á teikningu.

Handslökkvitæki
Setja skal eitt handslökkvitæki í eldhúsi og annað í veitingasal. Handslökkvitækin skulu vera skv. leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar 165.BR1 og ÍST EN 3. Til dæmis 6 kg. léttvatnstæki. Einnig skal setja eldvarnarteppe í eldhúsið.

Viðhald og eftirlit.
Um eftirlit með brunavörnum í mannvirkinu gildir reglugerð nr. 723/2017.

STÆRÐ
brúttó fermetrar 56 m²
brúttó rúmmál 132 m³



BRUNAHÖNNUÐUR	
ELDVARNAREFTIRLIT	
SKÝRINGAR	
GN Gólfniðurfall	TÁV Tækja- og áhaldavaskur
LR Loftræst rými	UPV Uppþottavél
HSL Handslökkvitæki	MV Matvélavaskur
RS Reykskynjari	KS Kælskúfur
ET Eldvarnarteppe	
HL Handlaug	

BREYTING	DAGSETNING	TEIKN
e:		
d:		
c:		
b:	Byggingarýsing upplæð. Almistöðir og 1300 fringur sýndar á salerni gesta. Létt skilurum framman við salerni gesta. Staðsetning geymslu tórra drykkjarumbúða fyrir endurvinnslu sýnd. Læstir fataskápar fyrir starfsfólk í stað fatahengis og munaskápa.	2019-03-12 jej lbs
a:	Byggingarýsing upplæð. Salerni gesta stækkað. Rennihurðir í eldhúsi og fataskápaöskju stækkar. Útíttir og skilti neyðarvörnum. Staðsetning útskýringar og útskýringar sýndar á staðsetningarmynd.	2019-02-22 jej lbs

LANGHOLTSVEGUR 70

REYKJAVÍK

ADALTEIKNING

LAUGARNESKJÚKLINGUR

REYKJAVÍK 2019-01-07

BREYTT 2019-03-12

HANNAD jej lbs

KVARÐI 1:100 og 1:500

SAMÞYKKT

Bláa Ást Jónsson
Kt. 090982-3549

VERK 18-507

BLAD 101

BREYTING B

TEIKNAD jej lbs

BLAÐSTÆRÐ A2

HÖNNUNARSTJÓRI

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf arkitektar fai

VEGMÚLA 2 KAUPANGI VIÐ MÝRARVEG NETFÓNG: gyffi@teikna.is, arni@teikna.is

108 REYKJAVÍK 600 AKUREYRI

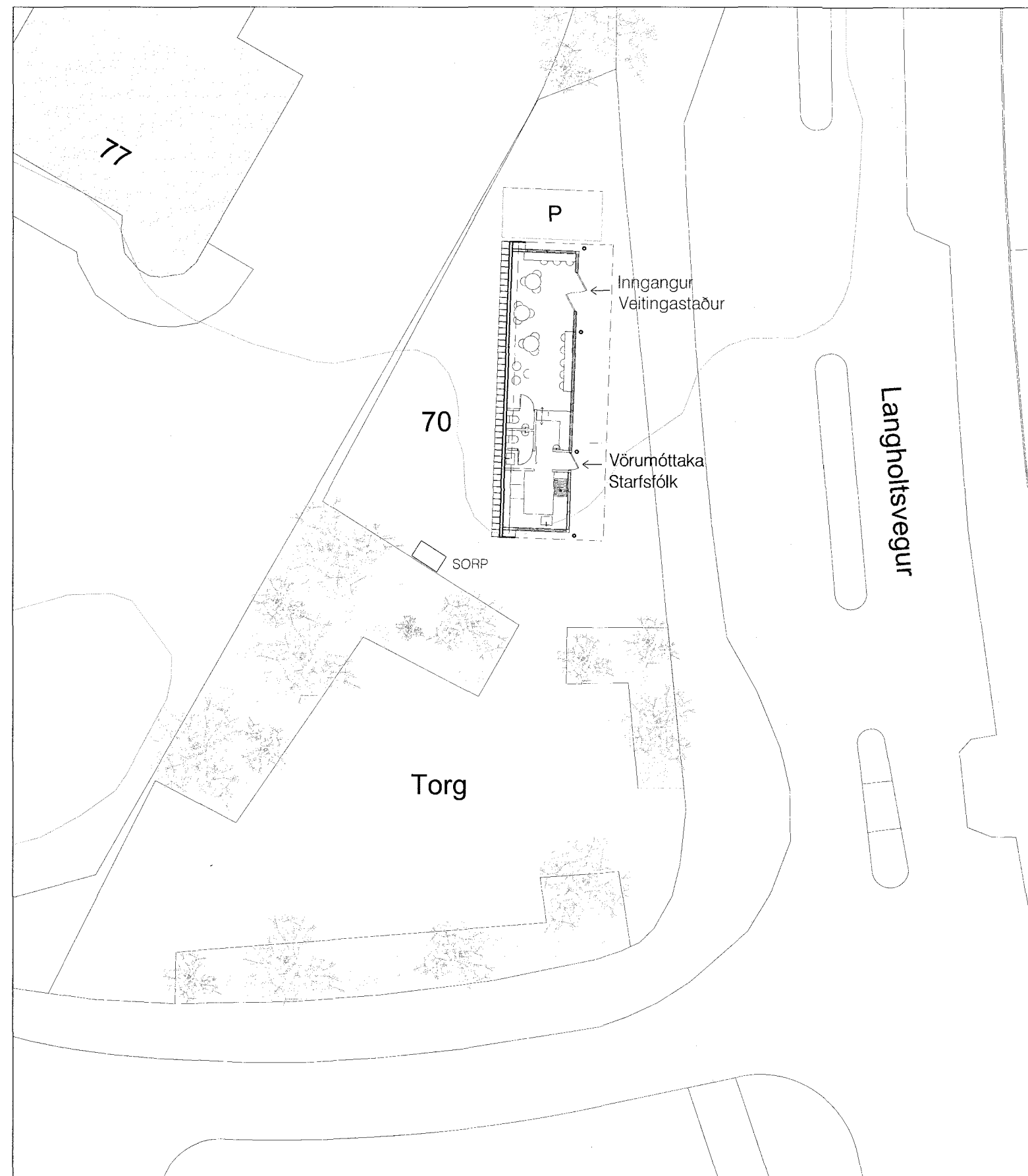
SÍMI 552 8740 SÍMI 461 5508 VEFFANG: teikna.is

SUNNUTORG - LANGHOLTSVEGUR 70

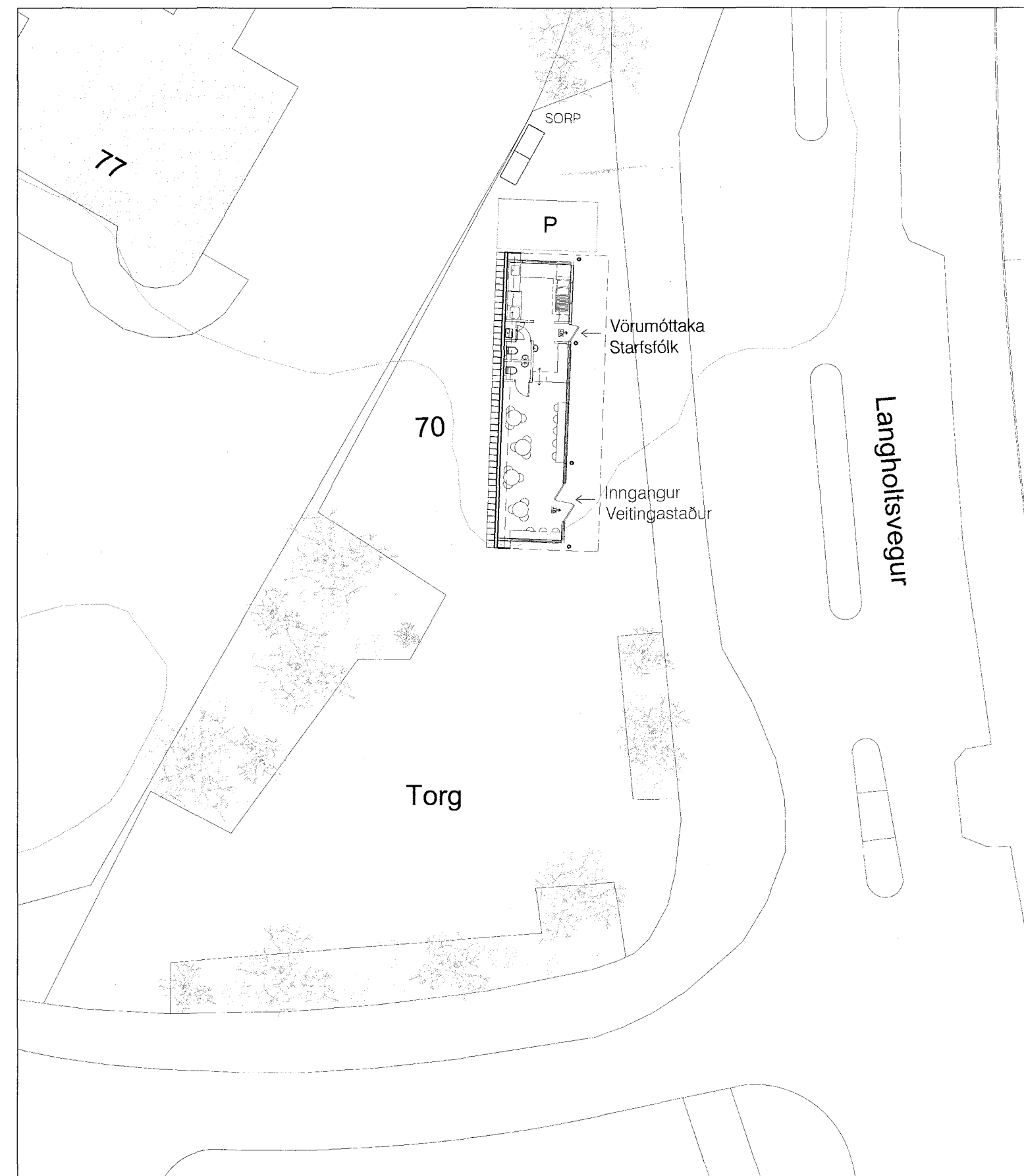
TILLAGA AÐ BREYTINGU

SPEGLUN

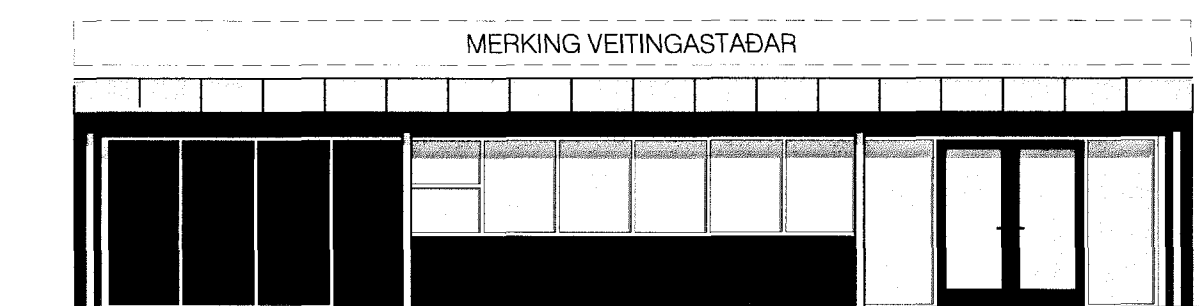
Við að spegla framhlið hússins næst betri tenging við torgið sem eflir mannlíf hverfisins. Aðalinngangur færast sunnar, þar með gefst möguleiki á að færa borð út fyrir þegar vel viðrar. Færslan ýtir einnig undir tengingu staðarins við nærumhverfi sitt. Við þessa breytingu mun einnig myndast meira andrými fyrir utan aðalinngang vegna legu byggingarinnar á lóðinni. Suður-, norður- og bakhlíð byggingarinnar halda sér í upprunalegri mynd og rytmi burðarvirkisins nær að halda sama takti og áður í gegnum framhlið hússins. Sorpgeymslan er í dag við suðurenda byggingarinnar, við þessar breytingar mun hún færast á norðurendann í tengslum við eldhúsið, notendur torgsins verða þar af leiðandi ekki varir við hana.



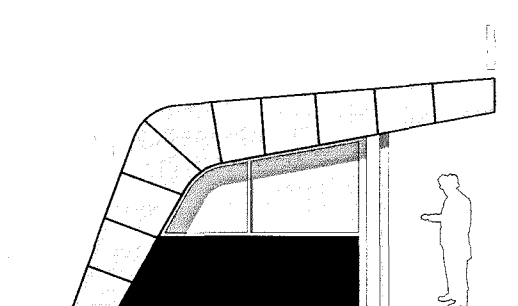
AFSTÖÐUMYND - ÁN SPEGLUNAR



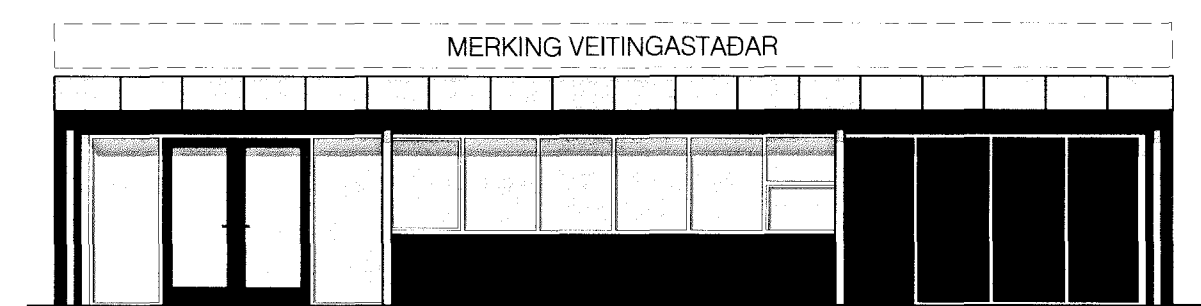
AFSTÖÐUMYND - EFTIR SPEGLUN



ÚTLIT - ÁN SPEGLUNAR



ÚTLIT SUÐUR OG NORÐUR - ÓBREYTT



ÚTLIT - EFTIR SPEGLUN

BRUNAHÖNNUÐUR

ELOVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR

BREYTING	DAGSETNING	TEIKN
e:		
d:		
c:		
b:		
a:		

LANGHOLTSVEGUR 70

REYKJAVÍK

SKÝRINGARMYND

LAUGARNESKJÚKLINGUR

VERK
18-507
BLAÐ
001

REYKJAVÍK 2019-01-07

BREYTT

HANNAÐ þej lbs

TEIKNAD þej lbs

YFIRFARIÐ þej

KVARÐI

BLAÐSTÆRÐ A2

SAMÞYKKT

Þórunn Elfr Jónsson
Kt. 090982-3549

HÖNNUNARSTJÓRI

ÞEJ

TEIKNISTOFA
ARKITEKTA
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf
arkitektar fai

VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740
KAUPANGI VIÐ MÝRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508
NETFÖNG: gylfi@teikna.is, arni@teikna.is VEFFANG: teikna.is