



Borgarráð

### ***Grensásvegur 1 - Samkomulag um uppbyggingu***

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi drög að samkomulagi við Fasteignafélagið G1 ehf., kt. 670614-1310 um uppbyggingu á Grensásvegi 1.

*Greinargerð.*

Lóðarhafi hefur unnið að breytingu á gildandi deiliskipulagi Grensásvegar 1 í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið. Nú liggur fyrir deiliskipulagshugmynd, þar sem lagðar eru til verulegar breytingar á skipulagi og nýtingu lóðarinnar.

Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara hefur jafnframt átt í viðræðum við lóðarhafana grundvelli samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar um fyrirhugaðrar uppbyggingar á reitnum. Nú liggja fyrir drög að samkomulagi vegna aukins byggingarréttar og breyttrar nýtingar, kauprétt Félagsbústaða hf. á íbúðum, kvaða um að hluti íbúða séu leiguíbúðir, um listskreytingar í almenningsrými, aðrar kvaðir o.fl.

Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er aukið byggingarmagn ofanjarðar á reitnum áætlað um 4.600 m<sup>2</sup>. Þá er áætlað að um 12.740 m<sup>2</sup> af núverandi heimiluðu byggingarmagni á lóðinni verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Miðað við fyrirbyggjandi tillögu verða greiðslur fyrir byggingarrétt um 225.420.000 kr.

Samið er um með tilliti til áforma Reykjavíkurborgar um félagslegablöndun að á reitnum verði 20% íbúða skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt 5% íbúða á umsömdu föstu verði, sbr. 4. gr. Miðað við fyrirbyggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða verða um 40 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að 10 þessara íbúða.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Drög að samkomulagi við Fasteignafélagið G1 ehf.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Fasteignafélagið G1 ehf., kt. 670614-1310, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

## **samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Grensásvegur 1 í Reykjavík**

### ***1. gr.***

#### ***Inngangur***

Fasteignafélagið G1 ehf., lóðarhafi að lóðinni Grensásvegur 1, landeignanúmer L105655, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera Fasteignafélagið G1 ehf. annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Grensásvegur 1 stefnir lóðarhafi að því að á lóðinni verði byggðar íbúðir auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi.

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 31. janúar 2019.

### ***2. gr.***

#### ***Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur***

Lóðarhafi hefur látið vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Grensásveg 1. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Lóðin Grensásvegur 1 er 9.945 m<sup>2</sup> og verður óbreytt að stærð og lögun eftir deiliskipulagsbreytingu.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir Grensásveg 1, sem verður leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðinni felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Grensásveg 1 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

**3. gr.**  
**Byggingarréttur**

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að á lóðinni Grensásvegur 1 verði byggð blönduð byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni Grensásvegur 1 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 13.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag. Aukið byggingarmagn á lóðinni, að teknu tilliti til misræmis í gildandi skipulagi varðandi stærð á dæluhúsi, ofanjarðar áætlað 4.600 m<sup>2</sup>.

Til viðbótar skuldbindur lóðarafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 13.000 kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu húsnæðis verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Áætlað er að 12.740 m<sup>2</sup> verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu septembermánaðar 2019 (146,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Á lóðinni Grensásvegur 1 eru fjórir byggingareitir. Lóðarhafi hefur áform um að skipta uppbyggingu lóðarinnar upp í fjóra áfanga. Lóðarhafi áætlað að áfangi eitt verði reitur A, áfangi tvö verði reitur C, áfangi þrjú verði reitur B. Reitur D verður áfangi fjögur en sá áfangi er háður því að dælustöð á reit E verði lögð af.

Gjalddagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar hvers áfanga, 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. Greiðsla vegna áfanga 1-3 er eigi síðar en 1. desember 2022. Greiðsla á áfanga 4 er eigi síður en 1. desember 2027. Hafi dælustöðin ekki verði lögð af fyrir þann tíma skulu lóðarhafi og Reykjavíkurborg semja um nýjan gjalddaga.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á viðkomandi byggingaáfangi fyrr en greiðsla hefur borist.

Byggingaleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

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

Gjalddagi gatnagerðargjalds hvers byggingareitar fyrir lóðina Grensásveg 1 er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni ofanjarðar umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 3. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

Samkvæmt núgildandi skipulagi er til staðar heimild til að byggja hótél á lóðinni Grensásvegur 1. Í deiliskipulagstilögu þeirri sem lóðarhafi hefur unnið í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið hefur lóðarhafi val um hvort hann byggir hótél eða íbúðir á reit B. Velji lóðarhafi að byggja hótél í stað íbúða á B reit greiðir lóðarhafi ekki skv. 2. eða 4. mgr. fyrir þá fermetra. Nýti lóðarhafi sér þá heimild að hluta greiðist fyrir þá íbúðarfermetra sem byggðir verða.

#### **4. gr.**

##### ***Sala íbúða til Félagsbústaða hf.***

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 5% íbúðum í húsum 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 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m<sup>2</sup> að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 470.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m<sup>2</sup> er miðað við byggingarvísitölu septembermánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftaðardeggi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæða um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðinni, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverð.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.

#### **5. gr.**

##### ***Kvöð um leiguíbúðir o.fl.***

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinna að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., eru hluti þessara íbúða.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

#### **6. gr.**

##### ***Listskreyting***

Aðilar eru sammála um að veitt verðir sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 10.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum.

#### **7. gr.**

##### ***Framsal***

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Grensásvegur 1, landeignanúmer L105655 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Grensásvegur 1, landeignanúmer L105655.

**8. gr.**  
**Uppsögn**

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hverjum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

Jafnframt er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja samkomulagi þessu upp með þriggja mánaða fyrirvara hafi framkvæmdir ekki hafist innan við tveimur árum frá staðfestingu nýs deiliskipulags.

**9. gr.**  
**Lagnir**

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Grensásvegur 1 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning, að undanskildum kostnaði við flutning dæluhúss og lagna sem því tengjast, en Veitur hafa áform um að færa starfsemi þess af lóðinni.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Grensásveg 1, landeignanúmer L105655.

Samkomulag þetta er undirritað með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík . september 2019

---

F.h. Fasteignafélagsins G1 ehf.

---

F.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

---

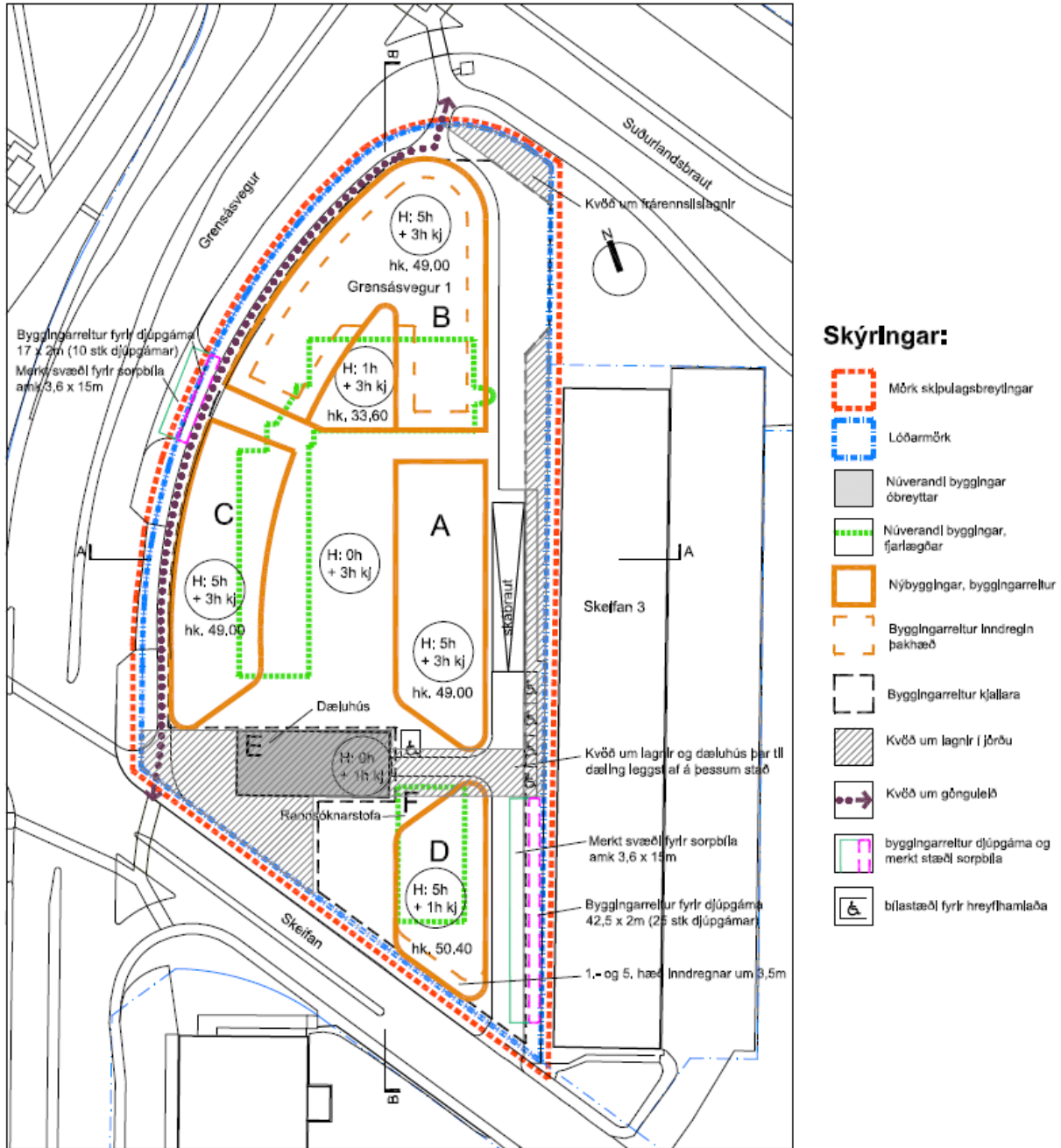
Kt.

---

Kt.

Fylgiskjal nr. 1.

Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu „Skeifan – Fenin“ vegna lóðarinnar nr. 1 við Grensásveg



SKIPULAG EFTIR BREYTINGU  
MKV 1:1000