



Borgarráð

Háaleitisbraut 1 - Samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Sjálfstæðisflokkinn, kt. 570269-1439, um uppbyggingu á Háaleitisbraut 1.

Greinargerð

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

Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er aukið byggingarmagn ofanjarðar á reitnum áætlað um 7.615 m², þar af 4.972,2 m² fyrir íbúðir og 2.642,8 m² fyrir atvinnuhúsnæði.

Miðað við fyrirbyggjandi tillögu verða greiðslur fyrir byggingarrétt um 69.500.259 kr.

Samið er um á grundvelli samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar um fyrirhugaðrar uppbyggingar 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 11 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að 2 þessara íbúða.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Samkomulag við Sjálfstæðisflokkinn, dags 22. nóvember 2019.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, og Sjálfstæðisflokkurinn, kt. 570269-1439, Háaleitisbraut 1, 105 Reykjavík, gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Háaleitisbraut 1, í Reykjavík.

1. gr.

Inngangur

Lóðarhafi að lóðinni Háaleitisbraut 1, landeignanúmer 103444, er Sjálfstæðisflokkurinn, kt. 570269-1439. Lóðarhafi hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera Reykjavíkurborg og Sjálfstæðisflokkurinn með sér þetta samkomulag.

Samkvæmt fyrirliggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Háaleitisbraut 1 stefnir lóðarhafi að því að á lóðinni verði byggðar íbúðir og skrifstofuhúsnæði í samræmi við fyrirliggjandi hugmynd að deiliskipulagi.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktá 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 að nýrri deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Háaleitisbraut 1. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Áætlað er að lóðin Háaleitisbraut 1 verði eftir deiliskipulagsbreytingu um 6.057,4 m². Lóðarhafi Háaleitisbrautar 1 hefur samið við lóðarhafa að Bolholti 5 um kaup á u.þ.b. 380,4 m² lóðarskika úr Bolholti 5. Lóðin Bolholt 5 minnkar samhliða um 380,4 m².

Nýr lóðaleigusamningur fyrir Háaleitisbraut 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 o.fl. er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

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

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni Háaleitisbraut 1 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 12.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar fyrir íbúðir sem samþykktur verður með deildiskipulagi á lóðinni og 3.721 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar af auknum byggingarrétti fyrir atvinnuhúsnæði umfram gildandi deiliskipulag.

Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar áætlað 7.615,2 m², þar af 4.972,4 m² fyrir íbúðir og 2.642,8 m² fyrir atvinnuhúsnæði.

Sæki lóðarhafi um heimild til að byggja hótél og/eða gistiheimili eða heimild til að breyta þegar byggðu húsnæði í slíkt húsnæði skuli samkomulagsaðilar semja um breytingu á framangreindu verði.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2019 og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 2. mgr. þessarar greinar er við samþykkt byggingaráforma hjá embætti byggingarfulltrúa, þó eigi síðar en 240 dögum eftir að nýtt deiliskipulag fyrir lóðina Háaleitisbraut 1 hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

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

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

Gjalddagi gatnargerðargjalds fyrir lóðina Háaleitisbraut 1 er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnargerðargjalda hverju sinni.

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

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 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni 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 60-80 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². 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. (virðisauka-skattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu

nóvembermánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi 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 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 hluti íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Miðað við áformað byggingarmagn er samkomulag um að 9 íbúðir falli undir ákvæði þetta. Félagsbústaðir hafa kauprétt að 2 þessara íbúða, sbr. 4. gr.

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 verði sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 5.000.000 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 samkvæmt samkomulagi þessu 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 Háaleitisbraut 1, með landeignanúmerið L103444. Þegar greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

**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 hverjum 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 Háaleitisbraut 1 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi semja við Veitur um kostnað við þann flutning. Engin kostnaður skal falla á Reykjavíkurborg vegna þess.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Háaleitisbraut 1, landeignanúmer L103444.

Samkomulag þetta er undirritað með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík 22. nóvember 2019



F.h. Sjálfstæðisflokksins



F.h. Reykjavíkurborgar

með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

 0503794939

Kt.

Kt.



Deiliskipulagstillaga fyrir Háaleitisbraut 1

Fyrirliggjandi hugmynd. Getur breyst í deiliskipulagsvinnslu og afgreiðslu.

