



Borgarráð

Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31 - Samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við lóðarhafa að lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúla 31.

Greinargerð

Þann 11. janúar 2019 undirrituðu Reykjavíkurborg og Reitir viljayfirlýsingu um samstarf um þróun lóðarinnar Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31. Í ársbyrjun 2019 var ráðist í hugmyndasamkeppni um uppbygginguna á lóðinni og varð tillaga ALARK arkitekta hlutskörpust og var þeim í kjölfarið falið að útfæra tillögu sína nánar í samstarfi við Reiti og umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Mikill metnaður hefur verið lagður í undirbúning og í skipulagstillögunum sjálfa og lóðarhafi hefur ákveðið að sækja um vistvottun fyrir skipulagið skv. BREEAM Communities vottunarkerfinu.

Í fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir að á lóðunum verði heimilt að byggja allt að 436 íbúðir.

Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir að iðnaðarhúsnæði að Ármúla 31 og bakhús á miðri lóð víki fyrir 4-8 hæða nýbyggingum í borgarmiðuðu skipulagi en að gamla Rafmagnsveituhúsið fái virðingarsess á lóðinni. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi gerir ráð fyrir 40.872 m² af íbúðarhúsnæði, 436 íbúðum og 6.179 m² af atvinnuhúsnæði. Samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu verður heimilað byggingarmagn ofanjarðar 47.051 m². Lóðin mun skerðast, m.a. vegna nýrra gatna, gönguása og borgarlínu. Ekki kemur til sérstakrar greiðslu vegna þeirrar skerðingar.

Miðað við fyrirliggjandi tillögu verða greiðslur fyrir breytta nýtingu og aukinn byggingarrétt um 408.720.000 kr. Fjárhæðin er bundin byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 í samræmi við viljayfirlýsingu aðila, dags. 11. janúar 2019.

Í samræmi viljayfirlýsingu aðila er samið um að á lóðinni verði 15% 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 fyrirliggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða verða um 65 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að 21 þessara íbúða á umsömdu kaupverði.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:

Drög að samkomulagi um uppbyggingu á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Reitir fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, fyrir hönd Reitir – iðnaður ehf., kt. 530117-0570 og Reitir – skrifstofur ehf., kt. 530117-0730, hér eftir sameiginlega nefndir lóðarhafar, gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Lóðarhafar að lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543, hér eftir lóðin, hafa hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera lóðarhafar annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

Aðilar þessa samkomulags gerðu með sér viljayfirlýsingu þann 11. janúar 2019 um samstarf um fyrirhugaða þróun og uppbyggingu lóðarinnar. Samkomulag þetta byggir á viljayfirlýsingu aðila og þeirri skipulagstillögu sem liggur nú fyrir.

Í ársbyrjun 2019 var ráðist í hugmyndasamkeppni um uppbygginguna og varð tillaga ALARK arkitekta hlutskörpust og var þeim í kjölfarið falið að útfæra tillögu sína nánar í samstarfi við Reiti og umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Mikill metnaður hefur verið lagður í undirbúning og í skipulagstillögu sjálfa og lóðarhafi hefur ákveðið að sækja um vistvottun fyrir skipulagið skv. BREEAM Communities vottunarkerfinu. Tillagan var fyrst kynnt í skipulagsráði þann 5. júní 2019 (vinnungstillagan). Þar sem um umfangsmikla skipulagsbreytingu er að ræða í þegar byggðu hverfi var ákveðið að gera skipulagslýsingu fyrir reitinn (skipulagsforsögn) sem var afgreidd af skipulagsráði til auglýsingar þann 20. nóvember 2019. Tillagan var svo kynnt aftur í skipulagsráði þann 6. maí sl. (deiliskipulagstillaga á vinnslustigi).

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 lóðarleigusamningur

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilað byggingarmagn á lóðinni 29.900 m². Lóðarhafar hafa látið vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að iðnaðarhúsnæði að Ármúla 31 og bakhús á miðri lóð víki fyrir 4-8 hæða nýbyggingum í borgarmiðuðu skipulagi en gamla Rafmagnsveituhúsið fær virðingarsess á lóðinni, sjá deiliskipulagsuppdrátt í fylgiskjal 1. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi gerir ráð fyrir 40.872 m² af íbúðarhúsnæði, 436 íbúðum og 6.179 m² af atvinnuhúsnæði. Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu verður heimilað byggingarmagn ofanjarðar 47.051 m².

Lóðin að Ármúla 31 og Suðurlandsbraut 34 er skráð 26.239 m² að stærð. Fyrirbyggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir nýrri götu (Orkumúli) og almenningsrýmum utan byggingareita svo sem meðfram lóðinni við Ármúla og Grensásveg og meðfram lóðinni við Suðurlandsbraut. Vegna þessa verður lóðarmörkum breytt og þau aðlöguð. Einnig verður útbúin ný lóð undir dreifistöð rafmagns í stað dreifistöðvar sem afleggst og er í kjallara Ármúla 31 í dag. Ráðgert er að sú lóð verði stofnuð úr núverandi lóð næst Grensásvegi. Ekki kemur til sérstakrar greiðslu vegna þessara skerðinga en Reykjavíkurborg mun annast og kosta allar þær framkvæmdir sem ráðast þarf í á ofangreindum svæðum. Aðilar skulu hafa samráð og samstarf um hönnun, útfærslu og tímasetningar einstakra verkþátta og taka fullt tillit til hvers annars við ofangreindar framkvæmdir. Einnig skulu aðilar ná saman um tilhögun viðhalds og reksturs ofangreindra svæða, þ.m.t. svæða undir bílastæði, gróður og ofanvatnslausnir, eftir því hvar endanleg lóðarmörk munu liggja. Gert er ráð fyrir að stofnaðir verði lóðarskikar undir djúpgáma sem verða hluti af lóðinni Ármúli 31 og Suðurlandsbraut 34 þegar staðsetning djúpgáma hefur verið ákveðin.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir lóðina Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, sem er leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núgildandi lóðaleigusamningur fyrir lóðina felldur úr gildi.

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

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að á lóðinni verði blönduð byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 10.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag. Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar er áætlað 17.151 m².

Til viðbótar skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 10.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar sem skilgreining á nýtingu húsnæðis verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Áætlað er að 23.721 m² verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 (141,0 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Lóðarhafi hefur áform um að skipta uppbyggingu lóðarinnar í nokkra áfanga, líklega fjóra. Gjald dagar greiðslu vegna innviða og byggingarréttar hvers áfanga skulu hlutfallast eftir byggingarmagni hvers áfanga og koma til greiðslu við afgreiðslu aðaluppdráttu hjá embætti byggingarfulltrúa. Lóðarhafi upplýsir embætti byggingarfulltrúa um áætlaðan fjölda áfanga við umsókn byggingarleyfa.

Lóðarhafar skuldbinda sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi vegna nýbygginga, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrir en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

Auk framangreindrar greiðslu skulu lóðarhafar greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-¹, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

Gjald daga gatnagerðargjalds hvers áfanga fyrir lóðina er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingaráfanga og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Inneign vegna húsa sem verða rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóða lóðarhafa í samræmi við 4. og 5. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006 og 13. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007, með síðari breytingum.

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.

Komi til sértækrar gjaldtöku eða skattlagningar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á borgarlínu skal framangreind greiðsla vegna viðbótarbyggingarmagns koma til frádráttar við ákvörðun gjaldtöku á lóðina vegna uppbyggingar borgarlínu.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúða 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 flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða, þó skal hlutfall þriggja herbergja íbúða aldrei vera hærra en 25% af heildar fjölda íbúða sem kaupréttur er nýttur af. 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.

Lóðarhafar skuldbinda sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðunum verði innan ofangreindra stærðarmarka. Skylda þessi fellur niður gagnvart þeim íbúðum sem Félagsbústaðir nýta ekki kauprétt sinn á.

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

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 440.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 (141,0 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

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

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.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð innan 30 daga frá því að Reykjavíkurborg hefur samþykkt eignaskiptayfirlýsingu viðkomandi eignar og henni verið þinglýst af Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðinni, endanlega stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að 15% 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. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti ekki kauprétt sinn að hluta eða öllu leyti lækkar hlutfall annarra framantaldra íbúða sem því nemur.

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.

Listskeyting

Aðilar eru sammála um að veitt verði sérstöku fé til listskeytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum sem aðilar skulu velja og útfæra í sameiningu. Hlutdeild lóðarhafa til listskeytinga getur orðið allt að 20.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð og lóðarhafi til listskeytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskeytingum. Skal greiðsla samkvæmt þessum lið eiga sér stað þegar aðilar hafa tekið sameiginlega ákvörðun um staðsetningu og útfærslu eða að verki loknu (við listskeytingar) skv. sérstöku samkomulagi. Aðilar eru sammála um að greiðslur mega vera í formi framkvæmda.

7. gr.

Framsal

Lóðarhöfum er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543, áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar án samþykkis Reykjavíkurborgar. Borgarráð mun þó heimila framsal gegn staðfestingu á því að framsalshafi/kaupandi muni undirgangast greiðsluskyldu skv. 3. gr. og aðrar skuldbindingar og kvaðir skv. samkomulagi þessu.

Þrátt fyrir framangreint er lóðarhöfum heimilt að færa eignarhald á fasteignum og/eða lóðarréttindum til félaga sem tilheyra sömu samstæðu, þ.e. til Reita fasteignafélags hf., kt. 711208-0700, og dótturfélaga þess félags, án samþykkis Reykjavíkurborgar.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar í samræmi við þessa grein, skal þinglýst á fasteignir á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543. Skal kvöðinni aflétt um leið og greiðslur skv. 3. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið inntar af hendi, eða samkomulag þetta fellt niður af einhverjum ástæðum.

8. gr.

Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan 12 mánaða frá samþykkt samkomulags þessa í borgarráði er lóðarhöfum heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

9. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, __. febrúar 2021

F.h. Reita fasteignafélags hf.
og dótturfélaganna, Reitir - skrifstofur ehf.
og Reitir - iðnaður ehf.:

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar – eignasjóðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Kt.

Kt.

Fylgiskjal nr. 1.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi, dags. 12. nóvember 2020

