



Borgarráð

Stefnisvogur 1, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta U 14-20 ehf., kt. 680717-1090, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, um 4.120 m² lóð og byggingarrétti fyrir fjölbýlishús og bílageymslur við Stefnisvog 1 í Vogabyggð í Reykjavík, í samræmi við lóðarvilyrði, sem samþykkt var á fundi borgarráðs þann 30. apríl 2020. Heimilt byggingarmagn á lóðinni er 6.215 fermetrar ofanjarðar, 850 fermetrar neðanjarðar og 5.165 fermetrar fyrir bílageymslur. Heimilað er að byggja 51 íbúð á lóðinni.

Greitt er fyrir byggingarrétt ofanjarðar 203.414.711 kr. í samræmi við lóðavilyrði, dags. 10. júní 2020, sem samþykkt var í borgarráði þann 30. apríl 2020. Gatnagerðargjald miðað við framangreint byggingarmagn er samtals 89.424.832 kr., eða 80.036.770 kr. fyrir fjölbýlishús, 2.736.575 kr. fyrir byggingar neðanjarðar og 6.651.487 kr. fyrir bílageymslur.

Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt lóðarinnar, að meðtöldum gatnagerðargjöldum, nemur 292.839.543 kr.

Greiðslufrestur er 90 dagar frá samþykki borgarráðs á úthlutun lóðar og sölu byggingarréttar, í samræmi við lóðarvilyrði dags. 10. júní 2020. Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs byggingarréttar og gatnagerðargjalda, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Ef samþykktar verða stærri byggingar á lóðinni en sem nemur viðmiðunarstærð gatnagerðargjalds á lóðinni skal lóðarhafi greiða viðbótargatnagerðargjald fyrir þá fermetra sem bætast við núverandi byggingarheimildir skv. samþykktu deiliskipulagi sem gildir í dag. Auk þessa skal lóðarhafi greiða kaupverð byggingarréttarins samkvæmt framangreindri viljayfirlýsingu dags. 10. júní 2020, sem er bundið byggingarvísitölu marsmánaðar 2020 (147,1 stig) og breytist í samræmi við þróun byggingarvísitölu til greiðsludags, fyrir þá fermetra sem bætast við núverandi byggingarheimildir skv. samþykktu deiliskipulagi. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, Þönglabakka 4, 109 Reykjavík, og Reykjavíkurborg eiga við fyrstu sölu kauprétt á allt að 20% íbúða á lóðinni fyrir Félagsbústaði hf. og/eða húsnaðisfélög sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða. Miðað skal við að stærð hvernar íbúðar verði á bilinu 25-80 m² að birtu flatarmáli. Íbúðum stærri en 50 m² skal fylgja geymsla um 3 m² að stærð. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð á lóðinni. Þessum íbúðum fylgir ekki bílastæði í bílageymslu.

Kaupverð fyrir hvern birtan fermetra er 450.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Fjárhæð þessi er bundin byggingarvísitölu marsmánaðar 2020 (147,1 stig) og skal breytast í samræmi við þróun byggingarvísitölu til greiðsludags.

Kaupverð hvernar íbúðar greiðist með þremur greiðslum;

- 50% kaupverðsins þegar húsið er fókelt,

- 40% við afhendingu íbúðar,
- 10% við lokaúttekt á húsi og auk þess skal lóð þá vera frágengin.

Kaupréttur skal formlega boðinn Reykjavíkurborg og Félagsbústöðum samhliða því að teikningar verða lagðar inn til byggingarfulltrúa. Reykjavíkurborg og Félagsbústaðir skulu innan 90 daga frá því að kaupréttur er boðinn svara hvort aðilarnir ætli að nýta sér þennan kauprétt. Kaupréttarboð skulu send skrifstofu borgarstjóra og borgarritara og til Félagsbústaða hf.

Komi til kaupa á íbúðunum skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna og endanlega stærð þeirra, fjölda leiguíbúða auk nánari útfærslu á kvöðum, skilyrðum og tímaáætlun um uppbyggingu á lóðinni.

Auk kaupréttaríbúðanna skulu um 10% af íbúðum á lóðinni vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Lóðarleigusamningur verður gefinn út þegar lóðarhafi hefur greitt byggingarréttargreiðslu og gatnagerðargjald. Til að tryggja réttindi og skyldur aðila skal sérstakri kvaðayfirlýsingu þinglýst á lóðina Stefnisvogur 1.

Lóðarhafi á ekki rétt á því að skila umræddri lóð aftur til Reykjavíkurborgar gegn endurgreiðslu lóðarverðsins, sbr. lokamálslið greinar 1.14 í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum frá júní 2013.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina númer 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014.

Athygli er einnig vakin á því, að stærð og lega lóðar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við.

Tengigjöld fráveitu og önnur heimlagngjöld eru innheimt af Veitum ohf. skv. gjaldskrá.

Að öðru leyti gilda um lóðina almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnað í maí 2014, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013, ásamt síðari breytingum og deiliskipulag fyrir Vogabyggð 1, Gelgjutanga sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. nóvember 2017, með breytingu sem auglýst var þann 6. janúar 2021.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:

Lóðarvilyrði og viljayfirlýsing um samstarf og uppbyggingu lóðarinnar Stefnisvogur 1 í Vogabyggð, dags. 10. júní 2020.



Lóðavilyrði og viljayfirlýsing um samstarf og uppbyggingu lóðarinnar Stefnisvogur 1 í Vogabyggð.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík og hins vegar U 14-20 ehf., kt. 680717-1090, Borgartúni 25, 105 Reykjavík samþykkja eftirfarandi lóðarvilyrði og viljayfirlýsingu um samstarf og uppbyggingu lóðarinnar Stefnisvogur 1 í Vogabyggð 1 í Reykjavík, merkt lóð 1-6 í gildandi deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 1.

Undanfarin misseri hafa aðilar kannað möguleika á að breyta gildandi deiliskipulagsáætlun fyrir bílageymslulóðina Stefnisvogur 1 (lóð nr. 1-6 í Vogabyggð 1) á þann hátt að ofan á fyrirhugaða bílageymslu verði heimilað að byggja íbúðir.

Verkefnið hefur verið unnið í anda Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og tillögur í húsnæðismálum, sem samþykktar voru í borgarstjórn Reykjavíkur þann 6. júní 2017, auk samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum sem samþykkt voru í borgarráði þann 31. janúar 2019.

1. gr. Lóðarvilyrði

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignarsjóðs kt. 570480-0149, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík, veitir U 14-20 ehf., kt. 680717-1090, Borgartúni 25, 108 Reykjavík, vilyrði fyrir bílageymslulóðinni nr. 1 við Stefnisvog í Vogabyggð 1, Reykjavík, lóð 1-6 skv. gildandi deiliskipulagi. Gildandi deiliskipulag var staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. nóvember 2017. Stærð og staðsetning lóðarinnar er ákvörðuð í deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 1.

2. gr. Breyting á deiliskipulagi

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 1, sem tók gildi við auglýsingu í Stjórnartíðindum þann 24. nóvember 2017, er framangreind lóð ætluð fyrir stallað bílageymsluhús, allt að 6.800 m² að stærð, þar sem eiga að vera bílageymslur fyrir hluta íbúa húsanna Stefnisvogur 2, 12, 24 og 36 (lóðir 1-2, 1-3, 1-4 og 1-5 í deiliskipulagi). Um nánari staðsetningu lóða þessara er vísað til fylgiskjals með viljayfirlýsingu þessari.

Lóðarhafi þessara fjögurra lóða, U 14-20 ehf., hefur nú kynnt hugmyndir um að byggja íbúðir og sameiginleg rými ofan á bílageymsluhúsið.

3. gr. Byggingaráform.

Fyrirliggjandi hugmynd miðar við að byggja ofan á fyrirhugað bílageymsluhús húsnæði sem að hluta til verður ætlað fyrir Félagsbústaði, húsnæðisfélög sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða og leiguíbúðir.

Húsallengjan verði stölluð og brotin upp með bilum á milli húsa. Í samræmi við gildandi deiliskipulag er mannvirkjum á lóðinni m.a. ætlað það hlutverk að skýla íbúðarbyggð Vogabyggðar frá hávaða athafnasvæðis hafnarinnar. Gert er ráð fyrir íbúðargerðum sem snúa vel að sólu og hafa a.m.k. tvær hljóðlátar hliðar. Aðgengi verður að verulegu leyti um alrými sem snýr til norðurs, sem sameinar sameiginlegan garð og hljóðgildru. Með uppbyggingu lóðarinnar skapast tækifæri til að afmarka hverfið á Gelgutanga frá hafnarsvæðinu með aðlaðandi og vistlegri íbúðargötu. Áhersla skal lögð á virka götu-hlið með sameiginlega starfsemi og/eða sérstökum íbúðargerðum, sem flettast yfir bílastæðahúsið. Til



Þess að ná fram þeim markmiðum þarf að hliðra núverandi lóðarmörkum og minnka bílastæðamagn í götunni, koma þeim fyrir samhliða akstursstefnu.

Komi til þess að fyrirhugað mannvirki nái ekki alla leið meðfram lóðarmörkum Kjalarvogs 12 og 14 og Stefnisvogar 1, sbr. fylgiskjal með viðauka þessum, mun lóðarhafinn kosta frágang á skýlingu á því svæði sem upp á vantar.

Fjöldi íbúða og byggingamagn á lóðinni mun ákvarðast í nýrri deiliskipulagsáætlun.

U 14-20 ehf. er ljóst að fyrirbyggjandi áform þess um uppbyggingu á lóðinni geta breyst við umfjöllun í Skipulagsráði.

Komi til þess að nauðsynlegt verði að gera breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 vegna deiliskipulagsbreytingarinnar verður sú breyting unnin samhliða og mun þá umhverfis- og skipulagssvið útbúa nauðsynlega breytingu aðalskipulagsins.

Lóðarhafi kostar vinnu við undirbúning og gerð deiliskipulagsbreytingarinnar og greiða afgreiðslugjald.

4. gr. Greiðsla fyrir viðbótarbyggingarrétt.

Lóðarhafi skal greiða til Reykjavíkurborgar fyrir þann viðbótarbyggingarrétt sem heimilaður kann að vera á lóðinni umfram það byggingarmagn fyrirhugaðrar bílageymslu, sem heimilt er skv. núgildandi deiliskipulagi.

Fyrir hvern fermetra húsnæðis, A og B fermetrar, sem heimilaður kann að vera byggja ofan á fyrirhugaða bílageymslu, skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða 31.550 kr. á m². Fjárhæð þessi á m² er miðuð við byggingarvísitölu mars 2020 (147,1 stig) og skal fjárhæðin breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Gjaldldagi greiðslu fyrir byggingarrétt þennan er 90 dögum eftir úthlutun Reykjavíkurborgar á lóðinni Stefnisvogur 1, er nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt.

Lóðarhafi mun auk framangreinds greiða gatnagerðargjöld, lóðarleigu og tengigjöld skv. gjaldskrá. Greiða skal gatnagerðargjald skv. gjaldskrá fyrir allt byggingarmagn sem heimilað kann að verða á lóðinni. Gjaldldagi er 90 dögum eftir úthlutun lóðarinnar.

5. gr. Framkvæmdir á lóðinni.

Aðilar miða við að framkvæmdir við uppbyggingu á lóðinni hefjist eigi síðar en einu ári eftir að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt og skal lokið eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

6. gr. Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

Verkefnið skal unnið í anda Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var í borgarstjórn þann 6. júní 2017.

Aðilar eru ásáttir um að láta vinna nánar og útfæra tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 1 hvað varðar nýtingu og frekari uppbyggingu á lóðinni Stefnisvogur 1, á grundvelli fyrirbyggjandi hugmynda Jvanatspijkel & partners BV.



Komi til þess að samþykkt verði framangreind breyting á gildandi deiliskipulagi og heimilað verði að byggja íbúðir ofan á bílageymsluna, þá eru aðilar yfirlýsingar þessarar sammála um að íbúðunum sem byggðar verði að Stefnisvogi 1 skuli ráðstafað samkvæmt eftirfarandi skilmálum.

Aðilar eru ásáttir um að Reykjavíkurborg og Félagsbústaðir hf. hafi við fyrstu sölu kauprétt að allt að 20% af íbúðum á lóðinni fyrir Félagsbústaði hf. og/eða húsnaðisfélög sem rekin verða án hagnaðarsjónarmiða. Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði að stærð á bilinu 25-80 m² að birtu flatarmáli. Íbúðum stærri en 50m² skal fylgja geymsla um 3m² að stærð. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð á lóðinni.

Kaupverð til Reykjavíkurborgar á hverjum birtum fermetra í kaupréttaríbúðum þessum er ákveðið 450.000 kr. á m² (virðisaukaskattur innifalinn). Ekki er við það miðað í framangreindu kaupverði að bílastæði í bílageymslu fylgi íbúðum þessum. Fjárhæð þessi á m² er miðuð við byggingarvísitölu mars 2020 (147,1 stig) og skal fjárhæðin breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Kaupverð hverrar íbúðar greiðist með þremur greiðslum;

- 50% kaupverðsins þegar húsið er fókelt,
- 40% við afhendingu íbúðar,
- 10% við lokaútekt á húsi og auk þess skal lóð þá vera frágengin.

Kaupréttur skal formlega boðinn Reykjavíkurborg og Félagsbústöðum samhliða því að teikningar verða lagðar inn til byggingafulltrúa. Reykjavíkurborg og Félagsbústaðir skulu innan 90 daga frá því að kaupréttur er boðinn svara hvort aðilarnir ætli að nýta sér þennan kauprétt.

Kaupréttarboð skulu send til skrifstofu borgarstjóra og borgarritara og til Félagsbústaða hf.

Komi til kaupa á íbúðunum skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna og endanlega stærð þeirra, fjölda leiguíbúða auk nánari útfærslu á kvöðum og skilyrðum og tímaáætlun um uppbyggingu á lóðinni.

Auk kaupréttaríbúðanna skulu um 10% af íbúðum á lóðinni vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Í væntanlegum lóðarleigusamningi og eignaskiptayfirlýsingu verða kvaðir í samræmi við efni þessarar greinar.

Lóðarleigusamningur verður gefinn út þegar nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt og lóðarhafi hefur greitt fyrir byggingarréttinn og gatnagerðargjald, sbr. 3. gr. yfirlýsingar þessarar.

7. gr. Lóðarleigusamningar og kvaðir

Útgefnum lóðarleigusamningum fyrir lóðirnar Stefnisvogur 2, 12 og 24 þarf að breyta vegna breyttrar nýtingar á lóðinni Stefnisvogur 1, þar sem deiliskipulagsbreyting miðar við að lóðin Stefnisvogur 1 verði sjálfstæð lóð.

Til að tryggja réttindi og skyldur aðilanna skal viljayfirlýsingu þessari og sérstakri kvaðayfirlýsingu þinglýst á lóðina Stefnisvogur 1 og núverandi lóð lóðarhafa í Vogabyggð 1, sem er Stefnisvogur 2, 12, 24 og 36.



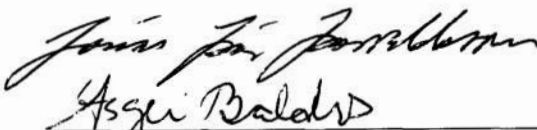
Reykjavíkurborg

8. gr. Afturköllun lóðarvilyrðis og yfirlýsingar þessarar

Hafi deiliskipulagsbreyting á lóðinni Stefnisvogur 1 ekki verið samþykkt innan tveggja ára frá undirskrift lóðavilyrðis og viljayfirlýsingar þessarar eða ef byggingarframkvæmdir eru ekki hafnar innan þriggja ára frá undirskrift lóðavilyrðis og viljayfirlýsingar þessarar, er Reykjavíkurborg heimilt einhliða að afturkalla lóðarvilyrði og yfirlýsingu þessa.

Lóðarvilyrði og viljayfirlýsing þessi var samþykkt á fundi borgarráðs þann 30. apríl 2020

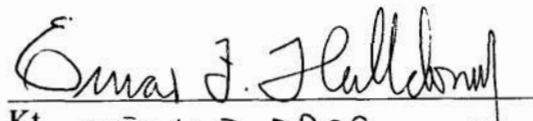
Reykjavík 10. júní 2020


F.h. U14-20 ehf.


F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar – borgarstjóra



Vottar að réttir undirritun, dagsetningu og fjárræði aðila:

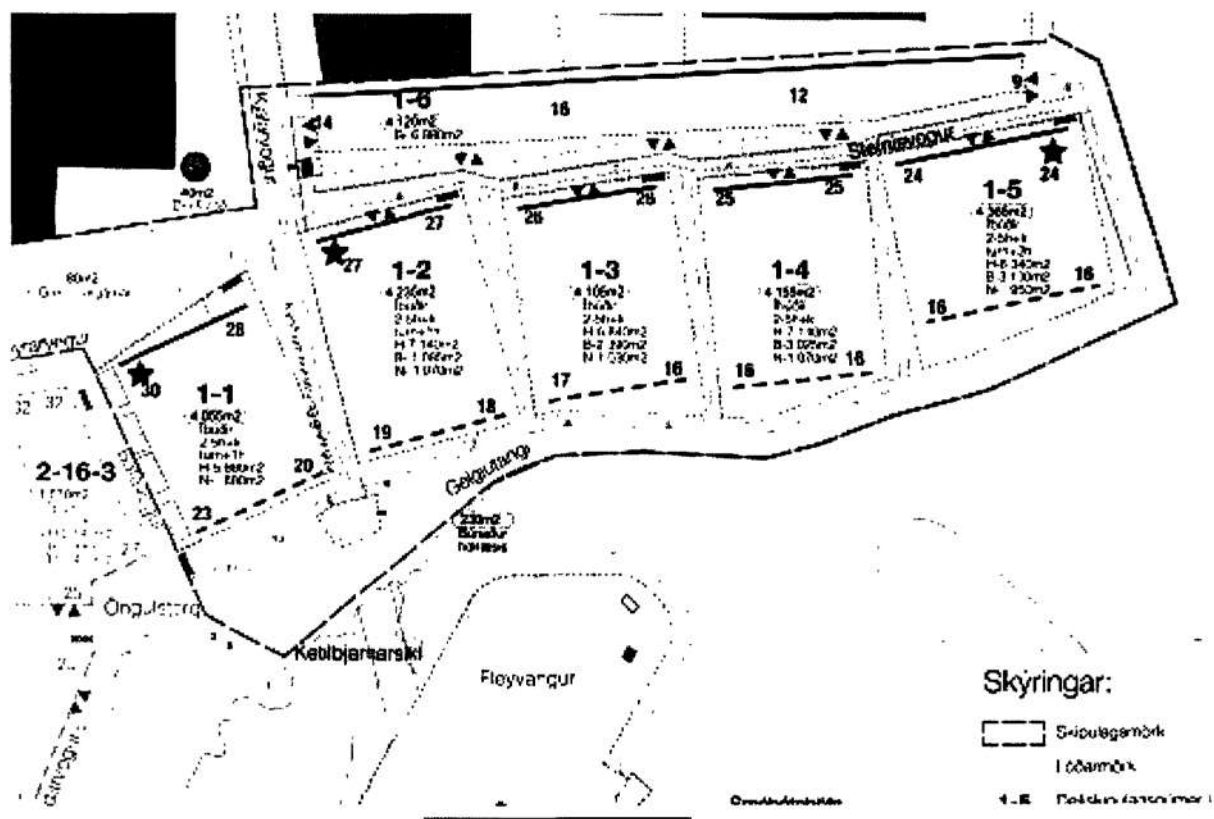

Kt. 050647-3829


Kt. 300988-2299



Fylgiskjal með viljayfirlýsingu um samstarf og lóðarvilyrði.

Gildandi deiliskipulag fyrir Vogabyggð 1.



Handwritten signature and initials: *SA* and *101*