



Borgarráð

Sólvallagata 79 - Steindórsreitur - Samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við U22 ehf., kt. 670614-1310 og K. Steindórsson ehf., kt. 550817-0200 um uppbyggingu á Sólvallagötu 79.

Greinargerð.

Lóðarhafar hefur unnið að breytingu á gildandi deiliskipulagi Sólvallagötu 79 í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið. Nú liggur fyrir deiliskipulagshugmynd, þar sem lagt er til að hámarksfjöldi íbúða samkvæmt núgildandi skipulagi aukist úr 70 í 84 íbúðir.

Viðræður hafa verið 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 íbúð, kvaða um að hluti íbúða verði leiguíbúðir, um listskreytingar í almenningsrými, aðrar kvaðir o.fl.

Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er aukið byggingarmagn ofanjarðar á reitnum áætlað um 1.500 m². Þá er áætlað að um 3.430 m² af núverandi heimiludu byggingarmagni á lóðinni verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Miðað við fyrirbyggjandi tillögu verða greiðslur fyrir byggingarrétt um 59.160.000 kr.

Samið er um með tilliti til áforma Reykjavíkurborgar 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 3 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að 1 þessara íbúða.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Samkomulag við U22 ehf. og K. Steindórsson ehf. dags. 6. febrúar 2020.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar U22 ehf., kt. 650117-1230, Borgartúni 25, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur kaupsamningshafi, og K. Steindórsson ehf., kt. 550817-0200, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, hér eftir nefndur afsalshafi, gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Sólvallagötu 79 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

U22 ehf., kaupsamningshafi að lóðinni Sólvallagötu 79, landeignanúmer L100717, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera U22 ehf. og K. Steindórsson ehf., hér eftir sameiginlega nefndir lóðarhafar, annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Sólvallagötu 79 er stefnt að því að á lóðinni verði byggðar íbúðir auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við fyrirbyggjandi 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

Kaupsamningshafi hefur látið vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Sólvallagata 79. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Lóðin Sólvallagata 79 er 4.163 m² og gert er ráð fyrir að hún verði óbreytt að stærð og lögun eftir deiliskipulagsbreytingu.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir Sólvallagötu 79, sem er 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 Sólvallagötu 79 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að á lóðinni Sólvallagötu 79 verði byggð blönduð byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni Sólvallagötu 79 skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 12.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag. Aukið byggingarmagn ofanjarðar á lóðinni, samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu, er 1.500 m².

Til viðbótar skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 12.000 kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu húsnæðis verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Áætlað er að 3.430 m² verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu janúarmánaðar 2019 (146,7 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna þátttöku í innviðakostnaði 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 Sólvallagötu 79 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 skulu lóðarhafar greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Gjalddagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina Sólvallagötu 79 er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni 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, skulu lóðarhafar greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkja lóðarhafar að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á einni íbúð í húsum á lóðinni. Gert er ráð fyrir að kaupréttur Félagsbústaða sé á íbúð 0101 á Sólvallagötu 79, enda verði engar eða óverulegar breytingar á teikningum íbúðarinnar frá fyrirbyggjandi teikningum. Verði verulegar breytingar á teikningum skulu aðilar koma sér saman um aðra íbúð. Íbúðin getur verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúðar 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 íbúðar 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.

Íbúðina skal afhenda tilbúna og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessari íbúð.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 470.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu janúarmánaðar 2020 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, geta lóðarhafar farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðina þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á m. um staðsetningu íbúðarinnar, stærð hennar 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 þrjár íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Nýti Félagsbústaðir kauprétt sinn samkvæmt 4. gr. telst sú íbúð 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 3.000.000 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

Lóðarhöfum er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Sólvallagötu 79, landeignanúmer L100717 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar. Þó er afsalshafa heimilt að gefa út afsal til kaupsamningshafa á grundvelli kaupsamnings, dags. 19. mars 2019, þinglýst skjal 441-E-003320/2019.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Sólvallagötu 79, landeignanúmer L100717.

DM
te

8. gr.
Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan sex mánaða 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.

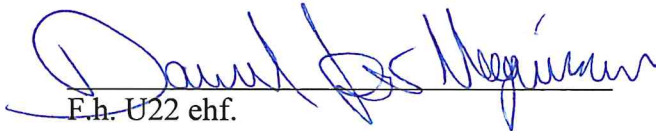
9. gr.
Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni Sólvallagötu 79 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.


Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Sólvallagötu 79, landeignanúmer L100717.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 6. febrúar 2020



F.h. U22 ehf.

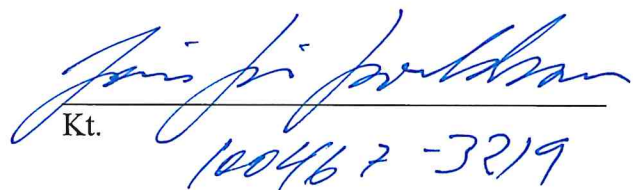

F.h. K. Steindórsson ehf.


F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs



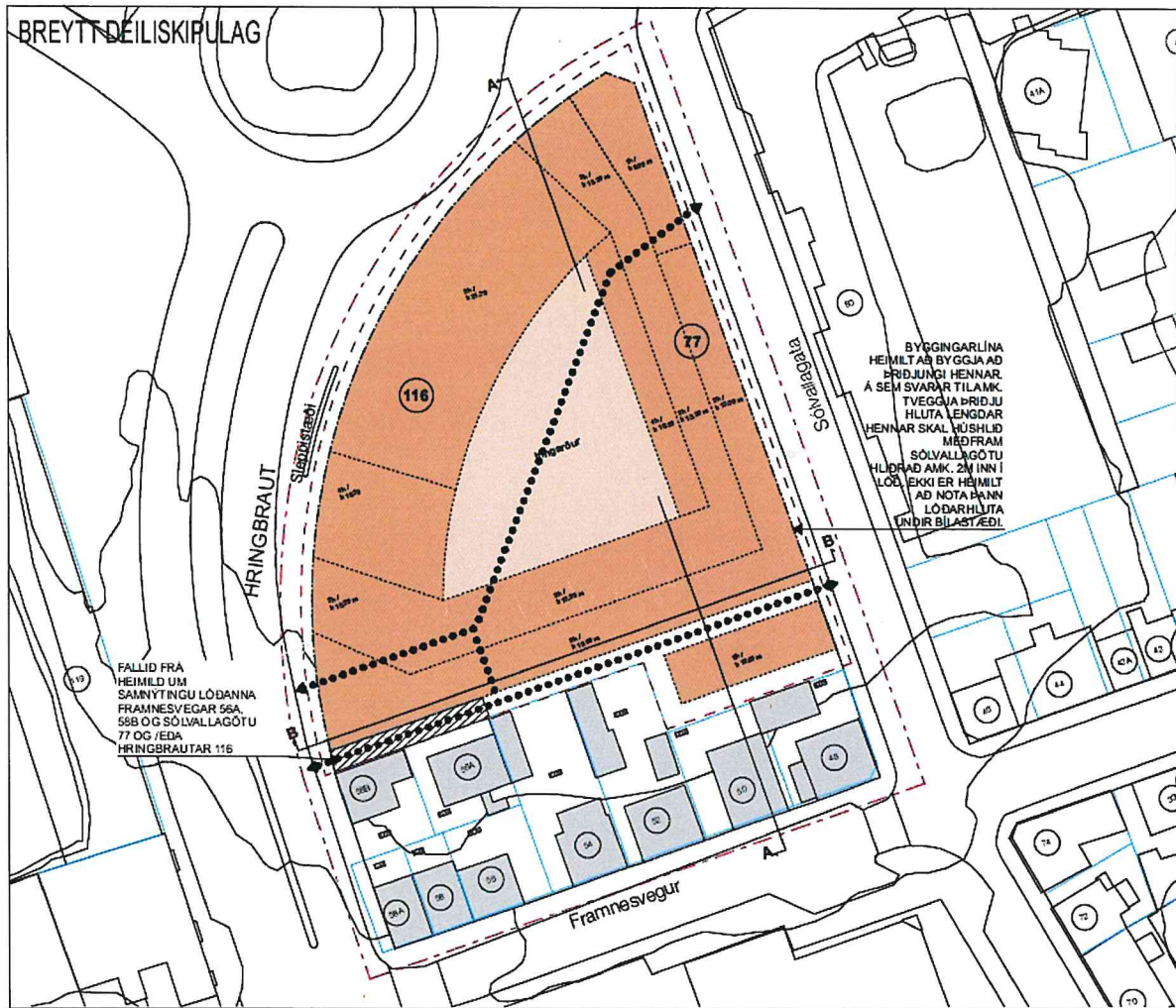
Vitundarvottar að rétri dagsetningu, undirskrift aðila, yfirlýsingu um hæfi og fjárræði:


Kt. Ivar Ólafsson
090583-3360


Kt. Jóni Þorsteinsson
100467-3219

Fylgiskjal nr. 1.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu BYKÓ-reitar vegna Sólvallagötu 77 / Hringbrautar 116



se OFH DM