



Reykjavíkurborg

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 12. apríl 2021
R21040031

Borgarráð

Brautarholt 26-28, samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi drög að samkomulag við Karl Mikla ehf., kt. 561208- 0690, um uppbyggingu á Brautarholti 26-28.

Greinargerð.

Lóðarhafi hefur unnið að breytingu á húsnæði og lóðarmörkum við Brautarholt 26-28 í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið. Lóðarhafi hefur sótt um leyfi til að breyta 16 gistirýmum í íbúðir.

Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara hefur jafnframt átt í viðræðum við lóðarhafa á grundvelli samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar um fyrirhugaðrar uppbyggingar á reitnum. Nú liggur fyrir samkomulag vegna breyttrar nýtingar, kauprétt Félagsbústaða hf. á íbúð, kvaðir um leiguíbúðir og aðrar kvaðir o.fl.

Samkvæmt fyrirbyggjandi tillögu er áætlað að um 716,5 m² af núverandi heimiluðu byggingarmagni á lóðunum verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Miðað við fyrirbyggjandi tillögu verða greiðslur fyrir breytta nýtingu um 8.239.750 kr.

Samið er um með tilliti til áforma Reykjavíkurborgar um félagslegablöndun að á reitnum verði tvær íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt á einni íbúð á umsömdu föstu verði, sbr. 4. gr.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:
Drög að samkomulagi við Karl Mikla ehf. ódags.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og Karl Mikli ehf. kt. 561208-0690, Vesturási 48, 110 Reykjavík, hins vegar (hér eftir nefndur lóðarhafi), gera með sér eftirfarandi

SAMKOMULAG
vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar
á lóðinni Brautarholt 26-28 í Reykjavík,

1. gr.

Inngangur

Karl mikli ehf., lóðarhafi að lóðinni Brautarholt 26-28 landeignanúmer L103423, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu leigulóðarinnar Brautarholt 26-28. Fyrir liggur hugmynd lóðarhafa sem gerir ráð fyrir að nýting lóðarinnar breytist þannig að í stað atvinnuhúsnæðis (gistiheimili) verði íbúðarhúsnæði á lóðunum.

Af því tilefni gera Karl Mikli ehf. annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

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.

Lóðarleigusamningar

Í gildi er lóðarleigusamningur dags. 7. mars 2019 fyrir lóðina Brautarholt 26-28. Viðauki við lóðarleigusamninginn verður gefinn út þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Að öðru leiti heldur núverandi lóðaleigusamningur gildi sínu.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, og byggingarmagn o.fl. fyrir Brautarholt 26-28, L103423, er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur og breytt hagnýting húsnæðis

Lóðarhafi hefur sótt um leyfi til að breyta 16 gistirýmum í fasteign í íbúðir, alls verða því 24 íbúðir í húsinu. Áætluð breyting á skilgreiningu nýtingar húsnæðis úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eru 716,5 fermetrar.

Vegna breyttrar hagnýtingar á lóðinni Brautarholt 26-28 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 11.500 kr. fyrir hvern fermetra þar sem skilgreining á nýtingu húsnæðis verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og eins fyrir aukið byggingarmagn ef það verður heimilað.

Framangreint fermetraaverð er miðað við byggingarvísitölu marsmánaðar 2021, 153,6 stig, og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Greiðsla fyrir breytta hagnýtingu miðar við þau leyfi sem lóðarhafi hefur sótt um. Ef samþykktar verða síðar stærri byggingar en lóðarhafi hefur nú sótt um skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

Gjalddagi greiðslu vegna breyttrar nýtingar skv. 2. mgr. þessarar greinar, er 45 dögum eftir samþykkt borgarráðs eða eigi síðar en við staðfestingu á eignaskiptayfirlýsingu fyrir lóðina.

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

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

Gjalddagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á einni íbúð í húsi á lóðinni. Íbúðin getur verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúðar sé á bilinu 40-60 m² að birtu flatarmáli auk geymslu, hver 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 íbúðar. Íbúðina skal afhenda tilbúna og skal frágangur hennar, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði fylgir ekki þessari íbúð.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 490.239 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2021, 153,6 stig, 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, geta lóðarhafar farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða þegar byggingaleyfisumsókn hefur verið samþykkt. 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 þegar ákvörðun um kaup liggur fyrir. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á m. um staðsetningu íbúðarinnar, endanleg stærð hennar og greiðslu kaupverðs.

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

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að a.m.k. tvær íbúð skuli vera leiguíbúð, þ.m.t. stúdentabúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., leiguíbúðir fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir. Félagsbústaðir hafa kauprétt að einni af þessum íbúðum, sbr. 4. gr.

Viðauka við nágildandi lóðarleigusamning verður þinglýst á lóðina sem kveður á um ofangreindar kvaðir. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessar kvaðir.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að ekki verði veitt sérstöku fé til listskreytinga á lóðinni eða á húsum á skipulagsreitnum.

7. gr.

Breyting á lóðarmörkum

Lóðarhafi lætur Reykjavíkurborg eftir 175 fermetra af lóðinni Brautarholt 26-28. Ekki verður greitt sérstaklega fyrir lóðarfermetrana en á móti er ekki gerð krafa um bílastæði innan lóðar í skilmálum.

Áætlað er að breytingin verði eftirfarandi:

Lóðin Brautarholt 26-28 (staðgreinir 1.250.103, landeignanúmer L103423) er talin 1.060 m² en reynist samtals 1.235 m² að stærð. Af lóðinni eru teknir 175 m² sem bætast við óútvísað land (L218177).

Lóðin Brautarholt 26-28 (staðgreinir 1.250.103, landeignanúmer L103423) verður eftir breytingu á lóðarmörkum samtals 1.060 m² að stærð.

Fyrirhuguð lóðarmörk eru sýnd á fylgiskjali 1.

8. gr.

Framsal

Lóðarhöfum er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni Brautarholt 26-28, áður en greiðsla samkvæmt 3. gr. hefur verið greidd, nema með skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa.

Þinglýsa skal kvöð þess efnis á lóðina. Þá skal þess jafnframt getið í veðbandayfirliti fasteignarinnar Brautarholt 26-28 með landeignanúmerið L103423. Þegar greiðsla samkvæmt 3. gr. hefur verið greidd skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

Kvöðinni verður þinglýst á þetta fasteignanr.: 2503297.

9. gr.
Uppsögn

Verði umsókn lóðarhafa um byggingarleyfi ekki samþykkt innan við tveimur árum frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara. Bent er á að um er að ræða grenndarkynnta byggingarleyfisumsókn sem gildir í eitt ár frá samþykkt hennar. Ef ekki næst að samþykkja og gefa út byggingarleyfi innan þess tíma þarf byggingarleyfisumsókn að fara aftur í grenndarkynningu.

10. gr.
Lagnir

Komi til þess vegna breyttrar notkunar á lóðinni Brautarholt 26-28 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning í samræmi við skilmála veitufyrirtækja.

11. gr.
Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Brautarholt 26-28, landeignanúmer L103423, fasteignanúmer F2503297

Samkomulag þetta var samþykkt í borgarráði dags. __ apríl 2021.

Til staðfestingar á öllu framangreindu rita þeir nöfn sín hér að neðan sem heimild hafa til að skuldbinda aðila og setja jafnframt upphafsstafi sína á aðrar síður samkomulagsins.

Reykjavík . apríl 2021

F.h. Karls Mikla ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, dagsetningu og fjárræði:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

