



Borgarráð

### ***Þverholt 13 - samkomulag um uppbyggingu***

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Sérverk ehf. kt. 571091-1279, um uppbyggingu á lóð að Þverholti 13.

#### ***Greinargerð.***

Lóðarhafi hefur látið vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Þverholt 13. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að á lóðinni verði byggt íbúðarhús á 6 hæðum með að hámarki 38 íbúðum. Þá er gert ráð fyrir bílageymslu í kjallara með stæðum fyrir allt að 25 bíla.

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

Samkvæmt fyrirliggjandi tillögu er aukið byggingarmagn ofanjarðar á reitunum áætlað um 1.900 m<sup>2</sup>. Þá er áætlað að um 1.600 m<sup>2</sup> af núverandi heimiluðu byggingarmagni á lóðunum verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Miðað við fyrirliggjandi tillögu verða greiðslur fyrir byggingarrétt og breytta nýtingu um 42.000.000 kr. Framangreint verð er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2021 og skal það fram-reiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi samkomulagsins til greiðsludags.

Samið er um með tilliti til áforma Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun að á reitnum verði sjö 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. samningsins.

Þorsteinn Gunnarsson  
borgarritari

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Sérverk kt. 571091-1279, Tónahvarf 9, 203 Kópavogur, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

## **samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Þverholt 13 í Reykjavík**

### **1. gr.**

#### ***Inngangur***

Sérverk ehf. lóðarhafi að lóðinni Þverholt 13, landeignanúmer L103184 hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

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

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Þverholt 13 stefnir lóðarhafi að því að á lóðinni verði byggðar íbúðir í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktu húsnaðisáætlun 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 nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Þverholt 13. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Lóðin Þverholt 13 er 1.255 m<sup>2</sup> og verður óbreytt að stærð og lögun eftir deiliskipulagsbreytingu.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir Þverholt 13, 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 fyrir Þverholt 13 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

### **3. gr.**

#### ***Byggingarréttur***

Fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að á lóðinni Þverholt 13 verði byggt íbúðarhús á 6 hæðum með að hámarki 38 íbúðum. Þá er gert ráð fyrir bílageymslu í kjallara með stæðum fyrir allt að 25 bíla.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni Þverholt 13 skuldbindur lóðarhafi 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 á lóðinni ofanjarðar er áætlað 1900 m<sup>2</sup>.

Til viðbótar skuldbindur lóðarafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 12.000 kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu húsnæðis verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Áætlað er að 1600 m<sup>2</sup> verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2021 (152,6 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjaldldagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir fyrr en greiðsla hefur borist.

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

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

Gjaldldagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina 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. 2. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargjald 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 allt að 5% íbúðum í húsum á lóðinni. Miðað við fyrirbyggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða á lóðinni eiga Félagsbústaðir kauprétt að einni íbúð á lóðinni.

Íbúðin getur verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m<sup>2</sup> að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðina skal afhenda tilbúna og skal frágangur hennar, 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 umsamin 475.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m<sup>2</sup> er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2021 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 um íbúðina þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðarinnar, endanleg 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 lóðanna að allt að 20% 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.

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.

Miðað við fyrirbyggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða á lóðinni verða sjö íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt að einni þessara íbúða, sbr. 4. gr. samkomulagsins.

#### **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 1.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum. Greiðsla skv. grein þessari skal fara fram við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa.

#### **7. gr.**

##### ***Framsal***

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Þverholt 13, landeignanúmer L103184 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 Þverholt 13, landeignanúmer L103184.

#### **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 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 stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Þverholt 13 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Þverholt 13, landeignanúmer L103184.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann xx. febrúar 2021.

Reykjavík, xx. febrúar 2021

\_\_\_\_\_  
F.h. Sérverk ehf.

\_\_\_\_\_  
F.h. Reykjavíkurborgar  
samkvæmt samþykkt borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

\_\_\_\_\_  
Kt.

\_\_\_\_\_  
Kt.

## Fylgiskjal nr. 1.

### Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu „Einholt/Þverholt“ vegna lóðarinnar nr. 13 við Þverholt

