



Borgarráð

Rofabær 7-9- samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi drög að samkomulagi við Rofabæ 7-9 ehf. kt. 460616-0770, um uppbyggingu á lóð að Rofabæ 7-9.

Greinargerð:

Í gildi er hverfisSKIPULAG, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, sem tók gildi 5. nóvember 2019. Lóðarhafi hefur látið vinna smávægilega breytingu á hverfisSKIPULAGI vegna lóðarinnar Rofabær 7-9. Tillagan að breytingunni er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Fyrirliggjandi hverfisSKIPULAG heimilar að á lóðinni Rofabær 7-9 verði byggt íbúðarhús á 4 hæðum með að hámarki 35 íbúðum auk 374,6 m² atvinnuhúsnæði á jarðhæð. Byggingarnefndarteikningar gera ráð fyrir að byggðar verði 31 íbúð. Þá er gert ráð fyrir stæði í kjallara fyrir allt að 29 bíla.

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

Samkvæmt fyrirliggjandi tillögu er aukið byggingarmagn ofanjarðar á reitunum áætlað um 1.830 m². Þá er áætlað að um 409,9 m² af núverandi heimiluðu byggingarmagni á lóðunum verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Miðað við fyrirliggjandi tillögu verða greiðslur fyrir viðbótarbyggingarrétt og breytta nýtingu 25.758.850 kr. Framangreint verð er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2021 og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulagsins til greiðsludags.

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

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

Drög að samkomulagi um uppbyggingu við Rofabæ 7-9

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Rofabær 7-9 ehf. kt. 460616-0770, Dalapíng 12, 203 Kópavogur, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Rofabær 7-9 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Rofabær 7–9 ehf. lóðarhafi að lóðinni Rofabær 7-9, landeignanúmer L111076 hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera Rofabær 7-9 ehf. annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Rofabær 7-9 stefnir lóðarhafi að því að á lóðinni verði byggðar íbúðir í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktá 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

Í gildi er hverfisskipulag, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, sem tók gildi 5. nóvember 2019. Lóðarhafi hefur látið vinna smávægilega breytingu á hverfisskipulagi vegna lóðarinnar Rofabær 7-9. Tillagan að breytingunni er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Lóðin Rofabær 7-9 er 2175 m².

Nýr lóðaleigusamningur fyrir Rofabæ 7-9, 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 Rofabær 7-9 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirbyggjandi hverfisskipulag heimilar að á lóðinni Rofabær 7-9 verði byggt íbúðarhús á 4 hæðum með að hámarki 35 íbúðum og 374,6 m² atvinnuhúsnaði á jarðhæð. Byggingarnefndarteikningar gera ráð fyrir að byggðar verði 31 íbúð og á jarðhæð. Þá er gert ráð fyrir bílageymslu í kjallara.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni Rofabær 7-9 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 11.500 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag. Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar er áætlað 1830m².

Til viðbótar skuldbindur lóðarafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 11.500 kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu húsnæðis verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Áætlað er að 409,9 m² verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2021 (153,6 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

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

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.

Gjalddagi 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 deiliskipulagstillögu, 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 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. 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 490.293 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 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 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Íbúð 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 innlagðra teikninga um fjöldaíbúða á lóðinni verða sex íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt að einni þessara íbúða, sbr. 4. gr. samkomulagsins. Verði lagðar inn nýjar teikningar með fleiri íbúðum en 31 verður samkomulag þetta endurskoðað.

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 Rofabær 7-9, landeignanúmer L111076 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 Rofabær 7-9, landeignanúmer L111076.

8. gr.

Uppsögn

Verði umsókn lóðarhafa um byggingarleyfi ekki samþykkt 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 samþykkt byggingarleyfis.

9. gr.
Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Rofabær 7-9, að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Rofabær 7-9, landeignanúmer L111076, fasteignanúmer F204-4706, F204-4711, F204-4712, F204-4713.

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

Reykjavík, xx. apríl 2021

F.h. Rofabær 7-9 ehf.
Björn Jakob Björnsson

F.h. Reykjavíkurborgar
samkvæmt samþykkt borgarráðs

Vitundarvottar að rétti undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Kt.
