



Borgarráð

Uppbygging á Héðinsreit - Samkomulög um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki þrjú meðfylgjandi samkomulög við lóðarhafa á Héðinsreit um uppbyggingu á lóðunum Seljavegur 2 og Vesturgata 64. Samkomulag vegna Vesturgötu 64 er við Hróður ehf., kt. 530614-0420 og samkomulög vegna Seljavegar 2 er annars vegar við S2 Norður ehf., kt. 620617-2370 og hins vegar við Seljarveg ehf., kt. 430907-0690.

Greinargerð.

Lóðarhafar á svokölluðum Héðinsreit hafa í alllangan tíma unnið að breytingu á gildandi deiliskipulagi reitsins í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið. Nú liggur fyrir deiliskipulagshugmynd, þar sem lagðar eru til verulegar breytingar á skipulagi og nýtingu lóðanna Vesturgata 64 og Seljavegur 2.

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar hefur jafnframt átt í viðræðum við lóðarhafana grundvelli samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar um fyrirhugaðrar uppbyggingar á reitnum. Nú liggja fyrir drög að samkomulögum við lóðarhafana þrjá vegna aukins byggingarréttar, kauprétt Félagsbústaða hf. á íbúðum, kvaða um að hluti íbúða séu leiguíbúðir, um listskreytingar í almenningsrými, aðrar kvaðir, stækkun lóðarinnar o.fl.

Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er byggingarmagn ofanjarðar á reitnum áætlað um 29.000m², sem er svipað og núverandi deiliskipulag heimilar. Hluti af heimiluðu byggingarmagni er hins vegar sérgreint fyrir þjónustu- og umönnunarrými og ekki er litið til þessara fermetra við ákvörðun á því hvað viðbótarbyggingarmagnið er metið. Til að skapa svigrúm til uppbyggingar á lóðunum á Héðinsreit er lóðir stækkaðar um 1.400 m², en byggingarmagnið er ekki aukið vegna þessa.

Miðað við fyrirbyggjandi tillögu verða greiðslur fyrir byggingarrétt tæpar 160 millj. kr.

Samið er um með tilliti til áforma Reykjavíkurborgar um félagslegablöndun að á reitnum verði 41 íbúð sem skilgreindar verði sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Reykjavíkurborg f.h. Félagsbústaða mun hafa kauprétt 10 þessara íbúða á umsömdu föstu verði, sbr. 4. gr. Við ákvörðun á fjölda þessara íbúða var litið til þeirra málefnalegu ástæðna að í hverfinu er þegar búið að ákveða að rúmlega 70 félagslega íbúðir munu vera byggðar í Vesturbugt og Félagsbústaðir hf. munu byggja 10 íbúðir að Vesturgötu 67 sem falla því undir félagslega blöndun. Einnig að minni hluti reitsins er leigulóðir, en um 7.750 m² er nú eignarlóðir og um 5000 m² eru skilgreindir sem leigulóðir.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Samkomulag við Hróður ehf.

Samkomulag við S2 Norður ehf.

Samkomulag við Seljaveg ehf.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, og Hróður ehf, kt. 530614-0420, Kjalarvogi 7-15, 104 Reykjavík, gera með sér eftirfarandi

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Vesturgata 64, í Reykjavík.

1. gr.

Inngangur

Lóðarhafi hefur hug á uppbyggingu íbúða á lóðinni Vesturgata 64 í Reykjavík, landnúmer 215389. Af því tilefni gera lóðarhafi og Reykjavíkurborg með sér þetta samkomulag.

Á lóðinni Vesturgötu 64 gerir gildandi skipulagð ráð fyrir íbúðum og hjúkrunarheimili/þjónustuíbúðum fyrir aldraða, en stefnt er nú að því að á lóðinni verði byggðar íbúðir og atvinnuhúsnæði í samræmi við fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd.

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 27. nóvember 2014.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarleigusamningur

Lóðin Vesturgata 64 er staðsett á svokölluðum Héðinsreit og er afmörkun lóðarinnar og skipulagsreitsins er sýnd á fylgiskjali nr. 1.

Allir lóðarhafar á reitnum vinna sameiginlega að nýrri deiliskipulagstillögu fyrir reitinn. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn, nýtt deiliskipulag fyrir Héðinsreit o.fl. er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

Áætlað er að lóðin Vesturgata 64 verði eftir deiliskipulagsbreytinguna um 7.794 m². Hluti lóðarinnar er eignarlóð um 3.618m², en um 4.176m² lóðarinnar verður leigulóð.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir þann hluta Vesturgötu 64, sem verður leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir hluta af lóðinni felldur úr gildi.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að byggðar verða íbúðir og atvinnuhúsnæði á lóðinni Vesturgötu 64. Til að skapa svigrúm til uppbyggingar á deiliskipulagsreitnum er áformuð 1.400 fermetra stækkun lóðarinnar Vesturgötu 64. Ekki verður greitt sérstaklega fyrir fyrirhugað lóðarstækkun.

Vegna breyttrar hagnýtingar á lóðinni Vesturgötu 64 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 16.000 kr. fyrir hvern fermetur af auknum byggingarrétti ofanjarðar á lóðinni. Aukið byggingarmagn þetta er nú áætlað 6.958m².

Fjárhæðin er miðuð við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 og skal fjárhæðin framreiknuð í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjaldldagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar, skv. 2. mgr. þessarar greinar er 120 dögum eftir að nýtt deiliskipulag fyrir reitinn hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

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 gatnagerðargjalda fyrir lóðina Vesturgötu 64 er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef samþykkt verður meira byggingarmagn ofanjarðar en sem nemur hámarksbyggingarmagni skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 2. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 7 íbúðum í húsum á lóðinni. Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði að stærð á bilinu 45-60m² að birtu flatarmáli. Ef geymsla fylgir íbúð skal hún ekki vera stærri en 4m². Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar að íbúðir að svipaðri stærð í húsunum. Bílastæði í bilageymslu fylgir ekki íbúðum þessum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 440.000 kr. (virðisauka-skattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæðað um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið frá á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um húsin á lóðinni, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða hf. og Reykjavíkurborgar - skrifstofu eigna og atvinnuþróunar 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 hluti íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða, búsetu-réttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Miðað við áformað byggingarmagn er samkomulag um að 29 íbúðir falli undir ákvæði þetta. Reykjavíkurborg/Félagsbústaðir hafa kauprétt að 7 þessara íbúða, sbr. 4. gr.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Jafnframt skal skrá kvöð þessa á viðkomandi íbúðir í eignaskiptayfirlýsingu húsanna.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að hvor samningsaðili muni leggja fram 11.500.000 kr. framlag til listskreytinga í almenningsrými utan lóða eða á húsum á skipulagsreitnum. Samráð skal haft við lóðarhafa á reitnum um val og útfærslu á listskreytingum.

7. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi samkvæmt samkomulagi þessu áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Kvaðarinnar skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Vesturgötu 64, með landnúmerið 215389.

8. gr.

Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

9. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðunum Vesturgötu 64 og Seljavegar 2 að flytja þurfi lagnir veitna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Vesturgötu 64, landnr. 215389.

Reykjavík

F.h. Reykjavíkurborgar

Hróður ehf.

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

kt.

kt.

Fylgiskjal nr. 1.

Fyrirhuguð afmörkun lóða á Héðinsreit.



Fyrirliggjandi hugmynd. Getur breyst í deiliskipulagsvinnslu og afgreiðslu.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar S2 Norður ehf., kt. 620617-2370, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Seljavegur 2, í Reykjavík.

1. gr. Inngangur

Lóðarhafar að lóðinni Seljavegur 2, landnúmer 100117, eru tveir, S2 Norður ehf. og Seljavegur ehf., kt. 430907-0690. Lóðarhafar hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera S2 Norður ehf. og Reykjavíkurborg með sér þetta samkomulag. Samkomulag um uppbyggingu á lóðinni Seljavegur 2 er einnig gert við Seljaveg 2 ehf.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Seljavegi 2 stefnir lóðarhafi að á lóðarluta hans verði byggðar íbúðir auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykka 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 27. nóvember 2014.

2. gr. Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Lóðin Seljavegur 2 er staðsett á svokölluðum Héðinsreit og er afmörkun lóðarinnar og skipulagsreitsins er sýnd á fylgiskjali nr. 1.

Allir lóðarhafar á reitnum vinna sameiginlega að nýrri deiliskipulagstillögu fyrir Héðinsreit. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Áætlað er að lóðin Seljavegur 2 verði eftir deiliskipulagsbreytinu um 4.999m². Hluti lóðarinnar um 4.132 m² er eignarlóð, en um 867m² verður leigulóð.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir þann hluta Seljavegar 2, sem verður leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir hluta af lóðinni felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Héðinsreit o.fl. er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr. Byggingarréttur

Fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að byggt verði hótél, atvinnuhúsnæði og íbúðir á lóðinni Seljavegur 2.

Vegna breyttrar hagnýtingar á lóðinni Seljavegur 2 skuldbinda lóðahafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 16.000 kr. fyrir hvern fermeter ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag.

Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar áætlað 3.037 m², sem skiptist þannig á milli lóðarhafanna að í hlut S2 Norður ehf. koma 2.251 m² og í hlut Seljavegar 2 ehf. 786 m². Greiðslum til Reykjavíkurborgar vegna innviða og aukins byggingarrétta skiptast milli lóðarhafa miðað við byggingarmagn hvors þeirra.

Framangreint fermetraferð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 og skal það framreikna í samræmi við þróun vísitölnnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 2. mgr. þessarar greinar, er 120 dögum eftir að nýtt deiliskipulag fyrir reitinn hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Byggingaleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrir en framangreind byggingarréttargreiðsla 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 Seljaveg 2 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, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir S2 Norður ehf. að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 3 íbúðum í húsum á lóðinni. Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði að stærð á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli auk geymslu hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4m². Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki íbúðum þessum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 440.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæðað um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið frá á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðinni, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverð.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Reykjavíkurborgar – skrifstofnu eigna og atvinnuþróunar og 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 hluti íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Miðað við áformað byggingarmagn er samkomulag um að 12 íbúðir falli undir ákvæði þetta. Reykjavíkurborg/Félagsbústaðir hafa kauprétt að 3 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 almenningsrými utan lóða eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild S2 Norður ehf. til listskreytinga verður 4.100.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháar fjárhæðir til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum.

7. gr.
Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi samkvæmt samkomulagi þessu 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 Seljavegar 2, með landnúmerið 100117.

8. gr.
Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

9. gr.
Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðunum Vesturgötu 64 og Seljavegar 2 að flytja þurfi lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Seljavegur 2, landnúmer 100117.

Reykjavík .

S2 Norður ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

_____ Kt.

_____ Kt.

Fyrirhuguð afmörkun lóða á Héðinsreit.



Fyrirliggjandi hugmynd. Getur breyst í deiliskipulagsvinnslu og afgreiðslu.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Seljavegur ehf., kt. 430907-0690, Þverholti 14, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni
Seljavegur 2, í Reykjavík.

1. gr.

Inngangur

Lóðarhafar að lóðinni Seljavegur 2, landnúmer 100117, eru tveir, S2 Norður ehf., kt. 620617-2370 og Seljavegur ehf., kt. 430907-0690. Lóðarhafar hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera Seljavegur ehf. og Reykjavíkurborg með sér þetta samkomulag. Samkomulag um uppbyggingu á lóðinni Seljavegur 2 er einnig gert við S2 Norður ehf.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Seljavegi 2 stefnir lóðarhafi að á lóðarhluta hans verði byggt hótél auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykka 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 27. nóvember 2014.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Lóðin Seljavegur 2 er staðsett á svokölluðum Héðinsreit og er afmörkun lóðarinnar og skipulagsreitsins er sýnd á fylgiskjali nr. 1.

Allir lóðarhafar á reitnum vinna sameiginlega að nýrri deiliskipulagstillögu fyrir reitinn. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagsvið Reykjavíkurborgar.

Áætlað er að lóðin Seljavegur 2 verði eftir deiliskipulagsbreytinu um 4.999m². Hluti lóðarinnar um 4.132 m² er eignarlóð, en um 867m² verður leigulóð.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir þann hluta Seljavegar 2, sem verður leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir hluta af lóðinni felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Héðinsreit o.fl. er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að byggt verði hótél, atvinnuhúsnæði og íbúðir á lóðinni Seljavegur 2.

Vegna breyttrar hagnýtingar á lóðinni Seljavegur 2 skuldbinda lóðahafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 16.000 kr. fyrir hvern fermetur ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag.

Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar áætlað 3.037 m², sem skiptist þannig á milli lóðarhafanna að í hlut S2 Norður ehf. koma 2.251 m² og í hlut Seljavegar 2 ehf. 786 m². Greiðslum til Reykjavíkurborgar vegna innviða og aukins byggingarrétta skiptast milli lóðarhafa miðað við viðbótarbyggingarmagn hvors þeirra.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 og skal það framreikna í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 2. mgr. þessarar greinar er 120 dögum eftir að nýtt deiliskipulag fyrir Héðinsreit hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Byggingaleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrir en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

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

Gjalddagi gatnagerðargjalda fyrir lóðina Seljaveg 2 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, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd gerir ekki ráð fyrir að íbúðir verði á eignarhluta Seljavegar ehf.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd gerir ekki ráð fyrir að íbúðir verði á eignarhluta Seljavegar ehf.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að veitt verðir sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrými, utan lóðar eða á hús á skipulagsreitnum. Hlutdeild Seljavegar ehf. til listskreytinga verður 4.500.000 kr.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháar fjárhæðir til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft við lóðarhafa um val og útfærslu á listskreytingum.

7. gr.
Framsäl

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi samkvæmt samkomulagi þessu áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsäl er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Kvaðarinnar skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Seljavegar 2, með landnúmerið 100117.

8. gr.
Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

9. gr.
Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðunum Vesturgötu 64 og Seljavegar 2 að flytja þurfi lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Seljavegur 2, landnúmer 100117.

Reykjavík

Seljavegar ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

kt.

kt.

Fyrirhuguð afmörkun lóða á Héðinsreit.



Fyrirliggjandi hugmynd. Getur breyst í deiliskipulagsvinnslu og afgreiðslu.