



Borgarráð

Kirkjusandur 2 – samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við lóðarhafa að lóðinni Kirkjusandur 2, reitur A á Kirkjusandi.

Greinargerð

IS ÞL2 ehf. kt. 590916-1370 lóðarhafi að lóðinni Kirkjusandur 2 hefur hug á uppbyggingu og breytttri nýtingu á lóðinni.

Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er heimilt að byggja 20.100 m² atvinnuhúsnæði. Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er gert ráð fyrir breytttri nýtingu þannig að á lóðinni verði byggt 1.300 m² atvinnuhúsnæði og 25.800 m² íbúðarhúsnæði ásamt bílakjallara í samræmi við fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmyndir. Gert er ráð fyrir aukningu byggingarheimilda um 7.000 m². Áætlað er að um 18.800 m² af núverandi heimiluðu byggingarmagni á lóðinni verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Fyrirbyggjandi skipulagshugmynd gerir ráð fyrir að byggðar verði 225 íbúðir auk atvinnuhúsnæðis á jarðhæð, samtals heildar byggingarmagn 27.100 m² ofanjarðar. Ef að nemendaíbúðir verða á reit A3 er heimilt að hafa samtals fjölda íbúða 240.

Gert er ráð fyrir því í samkomulaginu að lóðarhafi greiði 13.000 kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, bundið við byggingarvísitölu. Komi til þess að byggingarmagn á lóðinni aukist verður einnig greitt 13.000 kr. fyrir hvern þann fermetra, bundið við byggingarvísitölu. Miðað við fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd nemur greiðsla fyrir breytingu á nýtingu byggingarheimilda 335.400.000 kr.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um að á reitnum verði 20% íbúða skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt á allt að 5% íbúða á umsömdu föstu verði, sbr. 4. gr. Miðað við fyrirbyggjandi tillögu verða um 45 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að 11 þessara íbúða á umsömdu kaupverði.

Ívar Örn Ívarsson

Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og IS ÞL2 ehf. kt. 590916-1370, Hagasmára 3, 201 Kópavogi (hér eftir nefndur lóðarhafi) hins vegar, (sameiginlega hér eftir nefndir aðilar), gera með sér

SAMKOMULAG

vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar á lóðinni Kirkjusandur 2 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

IS ÞL2 ehf., lóðarhafi að lóðinni Kirkjusandur 2, landeignanúmer L104043, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni Kirkjusandur 2.

Af því tilefni gera aðilar með sér samkomulag þetta.

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 1. febrúar 2022.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 28. apríl 2016, er heimilt að byggja 20.100 m² atvinnuhúsnæði (A og B ofanjarðar).

Lóðarhafi hefur, í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, látið vinna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir lóðina.

Lóðarhafi hefur hug á að breyta notkun lóðarinnar þannig að á lóðinni verði byggt 25.800 m² íbúðarhúsnæði auk 1.300 m² atvinnuhúsnæði ásamt bílakjallara. Gert er ráð fyrir aukningu byggingarheimilda um 7000 m².

Lóðin Kirkjusandur er 12.707 m² og verður óbreytt að stærð eftir deiliskipulagsbreytinguna

Nýr lóðaleigusamningur fyrir lóðina, sem er leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir Kirkjusand 2 L104043, er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs auk borgarráðs.




3. gr.
Byggingarréttur

Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir byggðar verði 225-240 íbúðir auk atvinnuhúsnæðis á jarðhæð.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna breyttrar notkunar og aukins byggingarréttar 13.000 kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og eins fyrir aukið byggingarmagn. Áætlað er að heildar byggingarmagn ofanjarðar verði 27.100 m² eftir breytingar og af fyrirliggjandi byggingarheimildum verði 18.800 breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og aukinn byggingarréttur verði 7000 m².

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2022 (104,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

Gjaldldagi greiðslu vegna breyttrar notkunar skv. 2. mgr. þessarar greinar, er við samþykkt framkvæmda- eða byggingaleyfis, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit, þó eigi síðar en 31.05.2024.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

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

Gjaldldagi gatnagerðargjalds er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Inneign vegna gatnagerðargjalda skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóð lóðarhafa í samræmi við 4. og 5. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006 og 13. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007, með síðari breytingum.

Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 2. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar. Komi til þess að byggingarmagn á lóðinni aukist skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 13.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd. Sú fjárhæð er miðuð við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2022 (104,3 stig) og skal framreiknuð í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

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

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar skulu Félagsbústaðir hf. hafa kauprétt á 5% íbúða í húsum á lóðinni. Íbúðirnar geta 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 flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. 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 þessum íbúðum.

Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðinni verði innan ofangreindra stærðarmarka. Nýti Félagsbústaðir ekki kauprétt sinn fellur þessi skylda niður.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 498.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2021 (157,6 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

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.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðirnar þegar eignaskiptasamningur hefur verið samþykktur. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, stærð þeirra og greiðslu fyrirkomulag kaupverðs.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttar-íbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Nýti Félagsbústaðir kauprétt sinn samkvæmt 4. gr. teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á lóðina. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að þeir muni veita sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 10.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum. Greiðsla lóðarhafa samkvæmt þessari grein skal greiða eigi síðar en við lokaúttekt byggingarfulltrúa eða þann 31.05.2024, hvort tímamarkið sem fyrra er. Greiðsla Reykjavíkurborgar er við afhendingu listskreytingarinnar.

7. gr.
Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni Kirkjusandur 2 landeignanúmer L104043, áður en greiðslur samkvæmt 3. gr. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar Kirkjusandur 2, með landeignanúmerið L104043, fasteignanúmerin F2016813, F2016814.

Þegar greiðslur skv. 3. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

8. gr.
Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni Kirkjusandur 2, L104043, að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

9. gr.
Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Kirkjusandur 2, landeignanúmer L104043 fasteignanúmer F2016813 og F2016814.

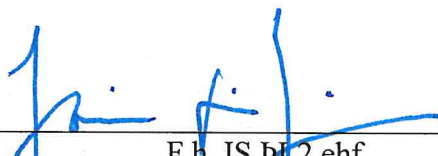
Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

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.

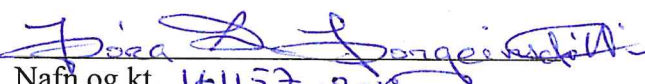



F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Reykjavík, 16. júní 2022


F.h. IS BL2 ehf.
040524 5229

Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:


Nafn og kt. 161157-2014

Nafn og kt.