



Borgarráð

Laugavegur 176 - Samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Reiti fasteignafélag hf., kt. 711208-0700 um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni Laugavegur 176 í Reykjavík.

Greinargerð .

Reitir fasteignafélag hf., eigandi fasteignarinnar Laugavegur 176, landnr. 103435, hefur áhuga á að bakhús á lóðinni verði rifin og byggt verði upp á lóðinni viðbygging við núverandi framhús. Fyrirhugað er að húsið verði einkum nýtt sem hótél.

Félagið var þátttakandi með Reykjavíkurborg og fleirum að láta vinna nýja deiliskipulagshugmynd fyrir reitinn Laugavegur 168-176. Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar hefur átt í viðræðum við lóðarhafa á reitnum um uppbyggingu og eru meðfylgjandi drög að samkomulagi við Reiti hf. um uppbyggingu að Laugavegi 176 afrakstur þeirra viðræðna.

Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er miðað við að heimilað verði að auka byggingarmagn ofanjarðar um allt að 4.280m² miðað við núverandi mannvirki á lóðinni. Þá er gert ráð fyrir og um samið að lóðin minnki um tæpa 500m². Ekki verður greitt fyrir lóðarminnkun þessa.

Greiðsla fyrir aukið byggingarmagn er áætlað tæpar 75 millj. króna.

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd gerir ráð fyrir borgarlínutorgi innan lóðarinnar sem ætlað er að tengist hugsanlegri biðstöð fyrir borgarlínu við Laugaveg norðan við núverandi hús. Nú er unnið að rammaskipulagi fyrir borgarlínu, þar sem m.a. verður ákvarðað hvort biðstöð verði þarna eða ekki. Enn fremur er gert ráð fyrir almennum göngustíg á baklóð lóðarinnar. Ekki liggur nú fyrir ákvörðun hvort þessi svæði verði gerð innan lóðarinnar Laugavegur 176 eða verði valin staður annarsstaðar. Í samkomulaginu er samið um að ef ákveðið verði af Reykjavíkurborg að borgarlínutorg, göngustígur eða önnur almenningsrými verði á lóðinni mun Reykjavíkurborg annast framkvæmdir við yfirborðsframkvæmdir þessara rýma og bera kostnað af þeim.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Drög að samkomulagi um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni.



Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík og Reitir fasteignafélag hf., hér eftir nefnt Reitir, kt. 711208-0700, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík gera með sér eftirfarandi:

samkomulag um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni Laugavegur 176 í Reykjavík

1. Inngangur

Með bréfi Reita til borgarráðs, dags. 12. september 2016, var óskað eftir samstarfi um þróun og uppbyggingu á lóðinni nr. 176 við Laugaveg. Í framhaldinu var ákveðið að efna til skipulagssamkeppni um skipulagssvæðið Laugavegur/Skipholt sem lauk sumarið 2017. Í kjölfarið var unnið rammaskipulag fyrir svæðið og aðalskipulagsbreyting auglýst til kynningar í ársbyrjun 2018. Samhliða rammaskipulagsvinnu var unnin sameiginleg deiliskipulagstillaga fyrir lóðirnar Laugavegur 168 - 176.

Deiliskipulagstillagan var afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði þann 25. apríl 2018 en hefur ekki enn verið formlega afgreidd í borgarráði vegna atriða sem ekki eru á forræði Reita og koma lóð nr. 176 ekki við.

Vegna þess dráttar sem fyrirséður er á breytingu á ofangreindu deiliskipulagi lýsir Reykjavíkurborg yfir vilja sínum til að gera nauðsynlegar breytingar á deiliskipulagstillögunni eða með öðrum hætti að breyta skipulagsáætlunum svo áform Reita um hótelluppbyggingu á lóðinni nr. 176 nái fram að ganga.

2. Deiliskipulag

Gert er ráð fyrir að byggingarheimildir á lóðinni verði í samræmi við fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu. Samkvæmt tillögunni verður heimilt að byggja 8.500 m² byggingu ofanjarðar á allt að 7 hæðum. Gert er ráð fyrir 68 bílastæðum á lóðinni að hámarki, þar af 34 í bílageymslu neðanjarðar.

Lóðin er nú 4.406 m². Samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu minnkar lóðin í 3.932 m² sem er áætluð stærð lóðar eftir skipulagsbreytingu. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir göngustíg á baklóð lóðarinnar ásamt almenningsrými framan við húsið við Laugaveg, svokallað Borgarlínutorg.

Að öðru leyti er vísað til ákvæða í fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu, sbr. fylgiskjal nr. 1 með samkomulagi þessu.

Lóðarhafi skal bera kostnað af frekari deiliskipulagsvinnu vegna lóðarinnar.

3. Greiðsla fyrir viðbótarbyggingarrétt

Greiða skal gatnagerðargjald skv. gjaldskrá fyrir það byggingarmagn sem heimilað verður til viðbótar núverandi byggingarmagni á lóðinni. Áformað er að hluti núverandi húsa á lóðinni verði rifin. Flatarmál húsa sem verða rifin á lóðinni koma til lækkunar á gatnagerðargjaldi skv. reglugerð um gatnagerðargjöld í Reykjavík.

Gjalddagi gatnagerðargjalda skal vera við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á nýjum byggingaráformum á lóðinni.

Að auki skal lóðarhafi greiða til Reykjavíkurborgar fyrir þann viðbótarbyggingarrétt sem heimilaður kann að vera á lóðinni (ofanjarðar) umfram það byggingarmagn sem nú er fyrir á lóðinni. Núverandi byggingarmagn er áætlað 4.220 m² brúttó¹. Viðbótarbyggingarmagn á lóðinni er áætlað 4.280 m² miðað við 8.500 m² hámarksbyggingarmagn samkvæmt deiliskipulagstillögu.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að greiða byggingarréttargjald sem nemur 17.500 kr. fyrir hvern viðbótarfermeter ofanjarðar umfram núverandi byggingarmagn.

Fjárhæðin er miðuð við byggingarvísitölu í nóvember 2018 og skal hún framreiknuð í samræmi við þróun vísitölnnar til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna byggingarréttar er 120 dögum eftir að nýtt deiliskipulag fyrir lóðina hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Greiðsla fyrir viðbótarbyggingarrétt miðar við samþykkt byggingarmagn skv. væntanlegu deiliskipulagi.

4. Framkvæmdir

Aðilum er kunnugt um að Reykjavíkurborg hyggur á endurgerð göturýmis Laugavegar á næstu misserum, m.a. í tengslum við uppbyggingu borgarlínu. Áður en framkvæmdir hefjast á lóðinni skulu lóðarhafi og Reykjavíkurborg hafa samráð og samstarf um nauðsynlegar framkvæmdir utan lóðar sem áhrif kunna að hafa á uppbyggingu innan lóðar, breytingar á aðgengi, vinnu við stofnlagnir o.s.frv. Aðilar skulu sýna hver öðrum tillitssemi og virða hagsmuni hvers annars varðandi þær framkvæmdir sem framundan eru. Þá skal Reykjavíkurborg leggja fram tímasetta framkvæmdaáætlun vegna endurgerðar göturýmis Laugavegar eins fljótt og unnt er.

Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir borgarlínutorgi innan lóðarinnar sem ætlað er að tengist hugsanlegri biðstöð fyrir borgarlínu við Laugaveg norðan við núverandi hús. Nú er unnið að rammaskipulagi fyrir borgarlínu, þar sem m.a. verður ákvarðað hvort biðstöð verði þarna eða ekki. Enn fremur er gert ráð fyrir almennum göngustíg á baklóð lóðarinnar. Ekki liggur nú fyrir ákvörðun hvort þessi svæði verði gerð innan lóðarinnar Laugavegur 176 eða verði valin staður annarsstaðar.

Verði ákveðið af Reykjavíkurborg að borgarlínutorg, göngustígur eða önnur almenningsrými verði á lóðinni mun Reykjavíkurborg annast framkvæmdir við yfirborðsframkvæmdir þessara rýma og bera kostnað af þeim.

¹ Birt flatarmál fasteigna samkvæmt opinberri skráningu er 4.105 m²



Skal öll hönnun þeirra og tímasetning framkvæmda vera unnin í nánu samráði við lóðarhafa. Gæta skal að samræmi í efnisvali við aðliggjandi svæði. Lögð er áhersla á vandaðan frágang, gróðurbeð fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og aðstöðu fyrir gangandi vegfarendur til að setjast og dvelja.

Aðilar miða við að framkvæmdir við uppbyggingu á lóðinni hefjist ekki síðar en tveimur árum eftir að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt.

5. Forsendur

Samkomulag þetta byggir á þeim forsendum að lóðarhafi ráðist í byggingu hótels á lóðinni.

6. Gildistími samkomulags

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið afgreitt og samþykkt innan 9 mánaða frá undirskrift þessa samkomulags eða framkvæmdir ekki hafnar innan tveggja ára frá gildistöku nýs deiliskipulags fellur samkomulag þetta niður nema um annað semjist. Komi til þessa skal hvorugur aðili eiga kröfu á hinn.

Reykjavík,

F.h. Reita fasteignafélags hf.:

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar – eignasjóðs
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vitundarvottar:

Kt.

Kt.

