



Borgarráð

Skógarhlíð 22, Þóroddsstaðir - samkomulag um fyrirhugaða uppbyggingu.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Skógarhlíð 22, Þóroddsstaðir landnr.178936.

Greinargerð:

Á lóðinni Skógarhlíð 22, Þóroddsstaðir landnr. 178936 stendur í dag iðnaðarhúsnæði og einnig er heimild fyrir sambýli en lóðarhafar stefna að því að á lóðinni verði byggðar íbúðir, í samræmi við fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktir um samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum vegna þéttingar byggðar, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 27. nóvember 2014 og með síðari breytingum 30. maí 2017. Fyrirliggjandi samkomulag hefur verið gert við lóðahafa á grundvelli þessarar samþykktar borgarráðs.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar við Skógarhlíð 22, Þóroddsstaði. dags. desember 2018.



Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík, vegna Reykjavíkurborg - Eignasjóðs, kt. 570480-0149 og VERT ehf., kt. 450406-0230, gera með sér eftirfarandi

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni
Skógarhlíð 22, Þóroddsstaðir í Reykjavík.

1. gr. Inngangur

Lóðarhafi hefur hug á uppbyggingu íbúða á lóðinni Skógarhlíð 22 í Reykjavík (landeignanúmer: 178936, fastaeignanúmer: 203-0540). Afmörkun lóðarinnar er sýnd á fylgiskjali nr. 1. Af því tilefni gera lóðarhafi og Reykjavíkurborg með sér þetta samkomulag.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru Þóroddsstaðir hverfisverndaðir vegna umhverfisgildis þess sbr. umfjöllun í byggingarsögu Árbæjarsafns. Í því felst að æskilegt er að húsið verði lagfært með hliðsjón af upprunalegri gerð og sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga. Tillögur að breytingum skal vinna í samráði við Borgarskipulag og Árbæjarsafn.

Í vinnslu eru nýjar deiliskipulagsáætlanir fyrir lóðina. Samkvæmt fyrirliggjandi hugmyndum er m.a. heimild fyrir íbúðarhúsnæði. Enn fremur er gert ráð fyrir töluverðri aukningu á byggingarmagni frá því sem heimilt er samkvæmt gildandi deiliskipulagi og breytingu lóðarmarka sem er háð samþykki borgarráðs og tekur gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda.

2. gr. Deiliskipulagsgerð og lóðarleigusamningur

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur samþykkt breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina á fundi ráðsins þann 21. mars 2018.

Verði nýtt deiliskipulag samþykkt af borgarráði og staðfest með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda verður útgefinn nýr lóðarleigusamningur í samræmi við hið nýja deiliskipulag, fyrir lóðina Skógarhlíð 22, landeignanr. 178936.

3. gr. Byggingarréttur

Vegna breyttrar hagnýtingar lóðar, aukins byggingarréttar og bílastæðakrafna á lóðinni skuldbindur lóðahafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar greiðslu að fjárhæð 13.000 kr. fyrir hvern viðbótarfermetra, sem nýtt deiliskipulag fyrir lóðina heimilar að byggðir verði ofanjarðar umfram heimildir í gildandi skipulagi. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir 1.780 viðbótarfermetrum ofanjarðar. Fyrir voru uppbyggingarheimildir fyrir 499 fermetra ofanjarðar og er því um að ræða **1.281 viðbótarfermetra** í nýju skipulagi.

Fjárhæðin er miðuð við byggingarvísitölu desembermánaðar 2018 sem er 142,7 stig og skal fjárhæðin framreiknuð í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.



Samhliða útgáfu byggingarleyfis verður þinglýst tryggingarbréf, eða önnur fullnægjandi greiðslutrygging lögð fram að fjárhæð greiðslu skv. 1. mgr. þessarar greinar. Reykjavíkurborg mun svo aflétta tryggingarbréfinu eða greiðslutryggingunni í samræmi við greiðslur.

Lóðarhafi skal auk greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Ef síðar verður samþykkt meira byggingarmagn en sem nemur hámarksbyggingarmagni skv. fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargjald í samræmi við fjárhæð 1. mgr. 3. gr. fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

4. gr. Breytt lóðarmörk

Til þess að áform lóðarhafa gangi upp þá gerir deiliskipulagstillagan ráð fyrir makaskiptum á lóð Reykjavíkurborgar og Skógarhlíðar 22. Ferhyrnt landspilda í borgarleigu við vesturhluta lóðar verður hluti af lóð Skógarhlíðar 22 en samsvarandi stærð úr suðurhluta lóðar verður borgarland. Heildarstærð lóðar verður óbreytt 1397 m².

5. gr. Sala á einni íbúðum til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á einni íbúðum í húsinu á lóðinni í samræmi við heildarbyggingarmagn á lóðinni. Miðað skal við í kaupnum að íbúðin verði 45 - 60 m² að stærð að birtu flatarmáli auk 4 m² geymslu. Íbúðin skal afhenda tilbúna og skal frágangur hennar, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðari stærð í húsinu.

Kaupverð hvers birts fermetra á íbúð og geymslu er umsamin 440.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Kaupverðið skal greitt við afhendingu íbúðar. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu desember mánaðar 2018 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags. Kaupsamningur skal gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðarinnar og endanleg stærð hennar.

6. gr. Kvöð um leiguíbúðir

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðina að 15% íbúða skuli vera leiguíbúðir. Þess 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 eignarskiptayfirlýsingu húsanna.

7. gr. Listskreyting

Aðilar eru sammála um að hvor aðili muni leggja fram ákveðið framlag, allt að 5.000.000 kr. til listskreytingar í almenningsrými, gangstétt eða á húsum á skipulagsreitnum. Samráð skal haft milli aðila um val og útfærslu á listskreytingum.



8. gr. Gjaldþagi gatnagerðargjalds

Gjaldþagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina Skógarhlíð 22 er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Gatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingarleyfi er gefið út.

9. gr. Kvöð um framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi samkvæmt samkomulagi þessu áður en greiðsla samkvæmt 3. gr. hefur verið greidd. Heimilt er þó að víkja frá þessu ákvæði, ef framsalshafi skuldbindur sig gagnvart Reykjavíkurborg til þess að standa skil á greiðslum samkvæmt samkomulagi þessu og skuldbindur sig til þess að hlýta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins, í stað lóðarhafa.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Skógarhlíðar 22, með landnúmerið 178936 og fastanúmerið 203-0540.

10. 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.

11. gr. Endurskoðun

Ef til þess kemur að VERT selji allar íbúðirnar til leigufélags skal samkomulag þetta endurskoðað.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu.

Reykjavík 10. desember 2018

F.h. Reykjavíkurborgar
Með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vert ehf.

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

kt.

kt.

1. Skógarhlíð 22, lóðaruppdráttur dags. janúar 2018

Fylgiskjal 1

