



Borgarráð.

Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31 - Viljayfirlýsing um samstarf.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viljayfirlýsingu við Reiti fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, um samstarf að uppbyggingu á lóðinni Suðurlandsbraut 34 og Ármúla 32 í Reykjavík.

Greinargerð.

Reitir fasteignafélag hf., eigandi fasteigna á leigulóðinni Suðurlandsbraut 34 og Ármúla 32, landnr. 103543, hefur kynnt borgaryfirvöldum hugmyndir að uppbyggingu á lóð þessari í samræmi við aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Hugmyndir þessar gera ráð fyrir niðurrifi á iðnaðarhúsum á lóðinni, verulegri uppbyggingu og að nýting lóðarinnar verði breytt í blandaða byggð með íbúðum og atvinnuhúsnæði.

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar og embætti skipulagsfulltrúa hafa átt í viðræðum við félagið um mögulega uppbyggingu og nú liggja fyrir meðfylgjandi drög að viljayfirlýsingu um samstarf sem óskað er eftir að borgarráð samþykki.

Með viljayfirlýsingunni er samið um að unnin verði í samstarfi ný deiliskipulagstillaga um fyrirkomulag og nýtingu á lóðinni. Fyrir liggja nú frumdrög að skipulagsforsögn og hugmyndasamkeppni, sem unnið er að í samráði embætti skipulagsfulltrúa. Áformað er að þrjár arkitektastofur vinni hugmyndir, sem sérstök dómnefnd mun meta. Mynda á samráðshóp lóðarhafa og borgaryfirvalda til að vinna að verkefninu og verkstýra vinnu við gerð deiliskipulagstillögu.

Áform félagsins miða að því að heildarbyggingarmagn á lóðinni verði að lágmarki rúmum 45.000 m², íbúðir verði 400 til 500 og atvinnuhúsnæði um 5.000-6.000 m². Samið er um greiðslu fyrir það aukna byggingarmagn sem samþykkt verður umfram það byggingarmagn sem núgildandi deiliskipulag heimilar. Greiðslurnar miðast við fermetra og fer fermetra verði hækkandi eftir því hversu mikið viðbótarbyggingarmagn verður heimilað, sbr. 4. gr. viljayfirlýsingarinnar.

Gert er ráð fyrir að lóðin verði minnkuð við Suðurlandsbraut vegna fyrirhugaðrar legu borgarlínu og ekki kemur til greiðslu til lóðarhafa vegna skerðingarinnar.

Uppbygging á lóðinni verður í samræmi við markmið og í anda húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar. Miðað er við að um 15% íbúða á lóðinni verði leiguíbúðir, íbúðir Félagsbústaða, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt að þriðjung þessara íbúða á umsömdu föstu verði.

Þegar deiliskipulagshugmynd liggur fyrir munu aðilar útfæra nánar í sérstöku samkomulagi fyrirhugaða uppbyggingu, greiðslur, kauprétt, kvaðir og tímaáætlun uppbyggingar o.fl.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Drög að viljayfirlýsingu um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni.

Viljayfirlýsing um samstarf

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík og Reitir fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, hér eftir nefndir Reitir, gera með sér eftirfarandi viljayfirlýsingu um samstarf um fyrirhugaða þróun og uppbyggingu lóðarinnar nr. 34 við Suðurlandsbraut og nr. 31 við Ármúla í Reykjavík.

Viljayfirlýsingin tekur til samstarfs um;

- að breyta gildandi skipulagsáætlunum fyrir lóðina nr. 34 við Suðurlandsbraut og nr. 31 við Ármúla, hér eftir nefnd lóðin,
- að skipa sérstakan samráðshóp til að vinna að framgangi verkefnisins,
- að stilla upp sameiginlega samræmdri tímaáætlun vegna vinnu við endurskoðun deiliskipulags lóðarinnar,
- að vinna verkefnið í anda Húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var í borgarráði þann 27. nóvember 2014 og í borgarstjórn 6. júní 2017.

1. gr.

Skipan samráðshóps

Báðir aðilar lýsa yfir vilja sínum til að mynda samráðshóp skipaðan fulltrúum Reita, einum fulltrúa frá skipulagsfulltrúa og einum fulltrúa skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til að vinna að verkefninu og verkstýra vinnu við gerð deiliskipulagstillögunnar.

2. gr.

Deiliskipulagstillaga

Aðilar eru sammála um að unnin verði breyting á gildandi deiliskipulagsáætlun hvað varðar uppbyggingu, nýtingu og byggingarmagn fyrir lóðina á grundvelli fyrirbyggjandi draga að skipulagsforsögn sem unnin hefur verið í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Þróun svæðisins miðast við ákvæði aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um blandaða íbúðabyggð og atvinnustarfsemi á svæðinu til framtíðar.

Miðað er við að heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar verði allt að 2,8 og að byggingarmagn ofanjarðar verði að lágmarki 45.300 m², A og B rými. Gert er ráð fyrir að hluti núverandi bygginga víki fyrir nýrri byggð og að nýtt húsnæði verði fyrst og fremst nýtt undir íbúðir með

verslun, þjónustu og aðra atvinnustarfsemi sem fellur að starfsemi í hverfinu á flestum jarðhæðum.

Aðilar gera ráð fyrir að mögulegt sé að byggja 400 til 500 íbúðir á lóðinni. Endanlegt umfang íbúða og byggingamagns mun ráðast af niðurstöðu fyrirhugaðrar skipulagsvinnu.

Við ákvörðun nýtingarhlutfalls og byggingarréttargreiðslu er tekið tillit til áforma um legu borgarlínu við Suðurlandsbraut. Vegna þess er gert ráð fyrir að lóðin verði skert nokkuð við Suðurlandsbrautina. Ekki kemur til því sérstakrar greiðslu vegna þessarar minnkunar á lóðinni.

Um uppbygginguna gilda enn fremur samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um aukna hlutdeild leigumarkaðs á húsnæðismarkaði, blandaða byggð á svæðinu, kauprétt vegna félagslegs húsnæðis, leiguíbúða og listskreytinga á svæðinu, sbr. samþykkt borgarráðs frá 27. nóvember 2014.

Komi til þess að nauðsynlegt verði að gera breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 vegna deiliskipulagsbreytingarinnar verður sú breyting unnin samhliða og mun þá umhverfis- og skipulagssvið útbúa nauðsynlega breytingu aðalskipulagsins.

Gildandi deiliskipulag nær einnig til lóðanna Suðurlandsbraut 30 og 32 og Ármúla 29. Viljayfirlýsing þessi og fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting nær ekki til þessara lóða.

Reitir mun kosta vinnu við undirbúning og gerð deiliskipulagsbreytingar.

3. gr.

Vinna við deiliskipulagstillögu

Aðilar eru ásáttir um að deiliskipulagstillagan verði unnin þannig að lóðarhafi í samráði við embætti skipulagsfulltrúa fái 3 arkitektastofur til að til að taka þátt í hugmyndasamkeppni um fyrirkomulag húsa og lóðarinnar, sem unnar verði á grundvelli fyrirbyggjandi draga að samkeppnislýsingu skv. 1. mgr. 2. gr. viljayfirlýsingar þessarar. Sérstakri dómnefnd verður falið að meta framlagðar hugmyndir. Þegar mat dómnefndar á tillögum liggur fyrir munu aðilar sameiginlega velja á grundvelli mats dómnefndarinnar einn þátttakendanna til að vinna tillögu að nýju deiliskipulagi.

Samhliða hugmyndaleitinni verður unnin húsakönnun fyrir lóðina.

4. gr.

Greiðslur fyrir aukinn byggingarrétt

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 verður við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á nýjum byggingaráformum á lóðinni/lóðunum.

Að auki skulu Reitir eða tengd félög greiða til Reykjavíkurborgar fyrir þann viðbótarbyggingarrétt sem heimilaður kann að vera á lóðinni umfram það hámarks byggingarmagn sem heimilt er skv. núgildandi deiliskipulagi.

Heimilað byggingarmagn á lóðinni er samkvæmd gildandi deiliskipulagi 29.900 m². Ekki er á þessu stigi ljóst hversu mikið aukið byggingarmagn verður heimilað á lóðinni eða hvað mikill hluti af því verður nýttur fyrir íbúðir. Greiða skal fyrir hvern viðbótarfermetra ofanjarðar sem heimilaður kann að vera í nýju deiliskipulagi. Fjárhæð greiðslu fer eftir því hversu mikið heildarviðbótarbyggingarmagn verður heimilað á lóðinni.

- Viðbótarbyggingarmagn allt að 23.000 m² – 10.000 kr. fyrir hvern fermetur,
- milli 23.000m² og 31.000m² – 15.000 kr. fyrir hvern fermetur,
- milli 31.000m² og 36.000m² – 20.000 kr. fyrir hvern fermetur,
- milli 36.000m² og 44.000m² – 25.000 kr. fyrir hvern fermetur,
- 44.000m² eða meira – 30.000 kr. fyrir hvern fermetur.

Framangreindar fjárhæðir eru miðaðar við byggingarvísitölu nóvember 2018 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

Aðilar munu, að deiliskipulagsvinnu lokinni og fyrir afgreiðslu borgaryfirvalda á deiliskipulagi, útfæra framangreind ákvæði nánar í sérstöku samkomulagi um hina fyrirhuguðu uppbyggingu sem tekur m.a. til greiðslna fyrir byggingarrétt, nánari útfærslu á kvöðum, kaupréttar á íbúðum, staðsetningum íbúða og skilyrðum sbr. 6. gr. hér að neðan, ásamt tímaáætlun uppbyggingar.

Komi til sértækrar gjaldtöku eða skattlagningar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á borgarlínu í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni skal framangreind greiðsla vegna viðbótarbyggingarmagns koma til frádráttar við ákvörðun gjaldtöku á lóðina vegna uppbyggingar borgarlínu.

5. gr.

Framkvæmdir á lóðinni

Aðilar miða við að framkvæmdir við uppbyggingu á lóðinni hefjist ekki síðar en tveimur árum eftir að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt. Samráðshópi er falið að stilla upp tímaáætlun fyrir skipulagsvinnu og uppbyggingu á lóðinni.

6. gr.

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Verkefnið skal unnið í anda Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var í borgarráði þann 27. nóvember 2014 og í borgarstjórn 6. júní 2017, eftir því sem við á og í samræmi við viljayfirlýsingu þessa.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar eru aðilar ásáttir um að Reykjavíkurborg og Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt að 5% af byggðum íbúðum. Íbúðum þessum skal dreift um fyrirhuguð íbúðarhús á lóðinni í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar um blöndun byggðar.

Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði að stærð á bilinu 45-60m² að birtu flatarmáli auk geymslu sem verður 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 húsunum. Ekki er gert ráð fyrir að sérstakt bílastæði í bílageymslu fylgi íbúðum þessum. Miðað er við að kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu verði 440.000 kr. á m² (virðisaukaskattur innifalinn).

Kaupverðið greiðist við afhendingu íbúðar.

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 ákvæðum um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 3. mgr. þessarar greinar.

Kaupréttur skal boðinn Félagsbústöðum hf. og Reykjavíkurborg – skrifstofu eigna og atvinnuþróunar með skriflegum hætti samhliða því að teikningar verða lagðar inn til byggingarfulltrúa. Kaupréttarhafar skulu svara innan 45 daga frá því að kaupréttur er boðinn hvort þeir ætli að nýta sér þennan kauprétt. Kaupréttur þessi er ekki framseljanlegur.

Komi til kaupa á íbúðunum skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. um fjölda, staðsetningu og endanlega stærð íbúðanna.

Gert er ráð fyrir að um 15% íbúða á lóðinni verði leiguíbúðir, íbúðir Félagsbústaða, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt að 5% íbúða á lóðinni, sbr. 2. mgr. þessarar greinar. Nýti Félagsbústaðir ekki þennan kauprétt lækkar íbúðarhlutfallið skv. þessari mgr. um þriðjung.



7. gr.

Lóðaleigusamningur

Lóðarhafi hefur áhuga á, af skipulagsforsendum, að lóðinni verði skipt upp í nokkrar lóðir ef mögulegt er.

Þegar nýtt deiliskipulag hefur verið staðfest með auglýsingu í Stjórnartíðindum mun Reykjavíkurborg gefa út nýjan lóðarleigusamning/a fyrir hina/r nýju lóð/ir. Núverandi lóðarleigusamningur verður samhliða felldur úr gildi.

Lóðaleigusamningur/ar verður/a til 75 ára með framlengingarákvæðum.

8. gr.

Lagnir innan lóðar

Komi til þess að flytja þurfi eða breyta lögnum veitustofnanna vegna uppbyggingar á lóðinni skal lóðarhafi bera kostnað við það.

9. gr.

Afturköllun yfirlýsingar þessarar

Hafi nýtt deiliskipulag á lóðinni ekki verið samþykkt innan tveggja ára frá undirskrift viljayfirlýsingar þessarar er Reykjavíkurborg heimilt að afturkalla yfirlýsinguna einhliða.

Reykjavík dd.mm.2018

F.h. Reita fasteignafélags hf.:

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar – eignasjóðs

Vitundarvottar:

Kt.

Kt.