



Borgarráð

Brautarholt 16 – samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við lóðarhafa að lóðinni Brautarholt 16.

Greinargerð

Sjávarlóðir ehf., kt. 480621-1740, lóðarhafi að lóðinni Brautarholt 16, L103034 hefur hug á frekari uppbyggingu á lóðinni.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni stefna lóðarhafar að því að breyta nýtingu lóðarinnar þannig að í stað atvinnuhúsnæðis verði íbúðarhúsnæðis á lóðinni ásamt auknu byggingarmagni.

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.

Lóðarhafi hefur sótt um leyfi til að breyta 1.486 m² atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði ásamt því að auka við 480 m² byggingarmagn.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 13.500 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar, A+B fermetrar, á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi tillögu.

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 um hámarksfjölda íbúða verða 3 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að einni þessara íbúða á umsömdu kaupverði.

Þorsteinn Gunnarsson
Borgarritari

Hjálagt:

Drög að uppbyggingarsamkomulagi.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, og Sjávarlóðir ehf., kt. 480621-1740, Háholt 14, 270 Mosfellsbæ hins vegar (hér eftir nefndur lóðarhafi), gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Brautarholt 16 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Lóðarhafi að lóðinni Brautarholt 16, landeignanúmer L103034, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni Brautarholt 16. Fyrir liggur hugmynd lóðarhafa sem gerir ráð fyrir að nýting lóðarinnar breytist þannig að í stað atvinnuhúsnaðis verði íbúðarhúsnaði á lóðinni ásamt auknu byggingarmagni.

Af því tilefni gera lóðarhafi og Reykjavíkurborg með sér samkomulag þetta.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktu húsnaðisáætlun 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.

Lóðarsamningur

Lóðarhafi hefur, í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, látið vinna tillögu að uppbyggingu á lóðinni

Nýr lóðaleigusamningur fyrir lóðina, sem er leigulóð, verður gefin út, þegar greiðslur skv. 3. gr. hafa verið greiddar.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn, ný tillaga o.fl. fyrir Brautarholt 16 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs auk borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Lóðarhafi hefur sótt um leyfi til að breyta 1.486 m² iðnaðarhúsnaði í íbúðarhúsnaði ásamt því að auka við 480 m² byggingarmagn.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 13.500 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar, A+B fermetrar, á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi tillögu. Aukið byggingarmagn ofanjarðar á lóðinni, samkvæmt fyrirbyggjandi uppbyggingartillögu, er 480 m².

Framangreind fermetraverð, þ.e. skv. 2. mgr. þessarar greinar, eru miðuð við byggingarvísitölu ágústmánaðar 2022 (108,2,3 stig) og skulu þau framreiknað í samræmi við þróun vísitölnnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

Gjaldldagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 2. mgr. þessarar greinar, er við umsókn um framkvæmda- eða byggingaleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit, þó eigi síðar en 1. júlí 2023.

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.

Ef endanleg tillaga veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar eða breyttrar nýtingu, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi hugmynd, sbr. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargreiðslu skv. 2 - 4 mgr. þessarar greinar fyrir þá fermetra sem breytast eða bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúða í húsinu 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 6 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 6 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 umsaminn 490.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu septembermánaðar 2021 (156,1 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

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

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. og/eða búseturéttaríbúðir. Nýti Félagsbústaðir kauprétt sinn samkvæmt 4. gr. teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.

Kvöð um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða skal getið í uppbyggingar tillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á lóðina. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir kvöð um leiguíbúðir.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að veitt verðir sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 1.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum.

7. gr.

Breyting á lóðarmörkum

Lóðarhafi lætur Reykjavíkurborg eftir 97 fermetra af lóðinni Brautarholt 16. Ekki verður greitt sérstaklega fyrir lóðarfermetrana en á móti er ekki gerð krafa um bílastæði innan lóðar í skilmálum.

Áætlað er að breytingin verði eftirfarandi:

Lóðin Brautarholt 16 (staðgreinir 1.242.205, landeignarnúmer L103034) er talin 703 m² en reynist samtals 800 m² að stærð. Af lóðinni eru teknir 93 m² sem bætast við óútvísað land (L218177).

Lóðin Brautarholt 16 (staðgreinir 1.242.205, landeignarnúmer L103034) verður eftir breytingu á lóðarmörkum samtals 703 m² að stærð.

Fyrirhuguð lóðarmörk eru sýnd á fylgiskjali 1.

8. gr.
Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni Brautarholt 16, landeignanúmer L103034, áður en greiðslur samkvæmt 3. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar. Þessa skal getið í sérstakri yfirlýsingu sem þinglýst verður sem kvöð á lóðina.

Kvöð er um að framsal sé óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar Brautarholt 16, landeignanúmer L103034.

9. gr.
Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni Brautarholt 16 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Brautarholt 16, landeignanúmer L103034, fasteignanúmer F2010736.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, __. september 2022

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Sjávarlóða ehf.

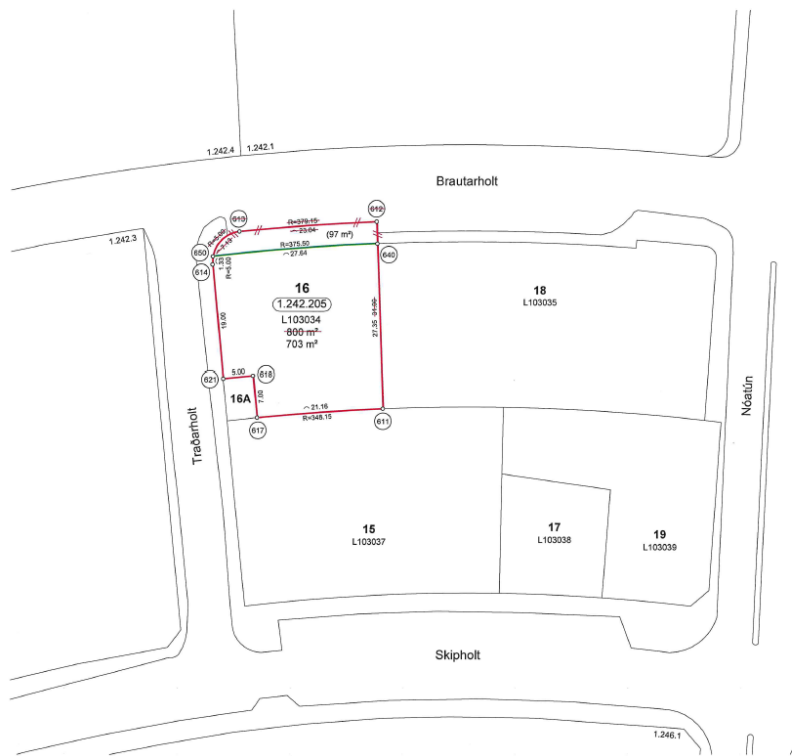
Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Fylgiskjal 1

Prentað 03.03.2022



Breytingablað 1.242.2

Mælikvarði 1:500 (A3)



Skýringar

- Lóðamörk
- Lóðamörk afögð
- Lóðamörk ný
- X Staðfang lóðar
- XXXXXX Staðgrennir
- XXXXXX Landeignarnúmer
- x m² Stærð lóðar
- ~x Lengd bogalínu

Hnitaskrá

Nr.	X-hnit	Y-hnit
611	20999.3020	17513.5392
612	20990.5321	17543.2728
613	21012.8189	17548.1075
614	21018.8104	17548.3553
617	21019.7872	17518.8963
618	21018.1977	17525.7180
621	21023.0704	17526.8391
640	20991.5547	17539.7719
650	21018.3431	17546.5990

Breyting lóðamarka

Brautarholt 16 - staðgr. 1.242.205 og landeignarnr. L103034:

Lóðin er skráð	800 m²
Tekid af lóðinni og bætt við ódýrskil land L219177	~97 m²
Lóðin verður	703 m²

Sjá tilloðu embættis skipulagsfulltrúa í mars 2022 um að minnka lóðina Brautarholt 16.

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Landupplýsingadeild: 03.03.2022