



Borgarráð

Jörfi Kjalarnesi - samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við landeiganda að jörðinni Jörfa á Kjalarnesi.

Greinargerð

Byggingarfélag Jörfa ehf., kt. 441207-0260, hefur hug á uppbyggingu á eignarlóðinni Jörfa á Kjalarnesi L125702.

Lóðin Jörfi er innan skilgreinds íbúðarreits ÍB-57 í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2040 og á henni stendur eitt sérbýli ásamt bílskúr.

Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er gert ráð fyrir aukningu byggingarheimilda þannig að á lóðinni verði byggt 3.642 m² fjölbýlishús. Fyrirbyggjandi skipulagshugmynd heimilar að byggt verði þrjú stakstæð íbúðarhús á 2-3 hæðum með að hámarki 43 íbúðum.

Gert er ráð fyrir því í samkomulaginu að lóðarhafi greiði fyrir byggingarréttinn 4.500 kr. pr. m² bundið við byggingarvísitölu. Miðað við fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd nemur greiðsla fyrir breytingu á nýtingu byggingarheimilda 16.389.000 kr.

Gjalddagi greiðslu vegna byggingarréttar er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa.

Gjalddagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

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 8 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að 2 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 hins vegar Byggingafélag Jörfa ehf. 441207-0260, Jörfa, 116 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Jörfi í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Byggingafélag Jörfa ehf. lóðarhafi að lóðinni Jörfi, landeignanúmer L125702 hefur hug á frekari uppbyggingu á hluta lóðarinnar.

Af því tilefni gera Byggingafélag Jörfa ehf. annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Jörfa stefnir lóðarhafi að því að á hluta lóðarinnar, sunnan Brautarholtsvegar, verði byggðar íbúðir í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykka 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 lóðarmörk

Í gildi er deiliskipulag fyrir Grundarhverfi, sem tók gildi 26. febrúar 1998. Lóðarhafi hefur látið vinna breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar Jörfa. Tillagan að breytingunni var að ósk Reykjavíkurborgar unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar þar sem breytingin er samfara hluta af fyrsta áfanga í heildar deiliskipulagi fyrir Grundarhverfi.

Lóðin Jörfi er innan skilgreinds íbúðarreits ÍB-57 í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2040 og á henni stendur eitt sérbýli ásamt bílskúr.

Hin afmarkaða lóð í landi Jörfa er 5.280 m².

Nýr lóðaleigusamningur fyrir hina afmörkuðu lóð sem verður leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd.

Afmörkun skipulagsreitsins og lóðarinnar eru sýnd í fylgiskjali nr. 1, reitir F1, F2 og F3.

Breytt fyrirkomulag lóðar, aukið byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir lóðina Jörfa er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmyndir gerir ráð fyrir því að skipulagt landsvæði Jörfa verði skipt upp í þrjár aðskildar lóðir og þar verði heimilt að byggja þrjú fjölbýlishús með samtals 47 íbúðum.

Vegna aukins byggingarmagns á lóðinni Jörfa skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 4.500 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af nýjum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag. Aukið byggingarmagn ofanjarðar á þessum þremur lóðum er áætlað um 3.642 m².

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu september mánaðar 2022 (108,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa.

Byggingaleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

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

Gjalddagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni ofanjarðar umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu, sbr. 2. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi 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 a skal afhenda tilbúna og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 490.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á fermetra er miðað við byggingarvísitölu septembermánaðar 2021 (157,2) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðina þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

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.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðanna að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentabúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., eru hluti þessara íbúða.

Útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

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. Greiðsla skv. grein þessari skal fara fram við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa.

7. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Jörfi, landeignanúmer L125702 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar, nema með samþykki Reykjavíkurborgar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal þinglýst á lóðina Jörfi landeignanúmer L125702 fasteignanúmer F2085268. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Jörfi, landeignanúmer L125702.

8. gr.


Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Jörfi, að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Jörfi, landeignanúmer L125702, fasteignanúmer F2085268.

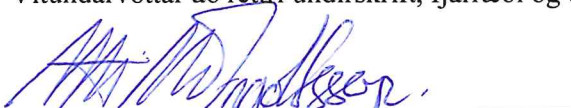
Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann _____ 2022

Reykjavík, 3. október 2022


E. Jörva
F.h. Byggingarfélag Jörfa ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:



Kt. 206177-3099

Kt.

Umboð

Ég undirrituð **Guðrún Eggerts Þórudóttir**, kt. 120164-7169, Ástu-Sólliljugötu 11, 270 Mosfellsbæ, stjórnarmaður í Byggingafélaginu Jörfa kt. 441207-0260, veiti hér með **Sigrúnu Eggertsdóttur**, kt. 030775-3769, Hraunbæ 70, 110 Reykjavík, fullt umboð til að fara með málefni Byggingarfélagsins Jörfa í tengslum við undirritun samnings um uppbyggingu í landi Jörfa á Kjalarnesi sem og til ritunar undir kaupsamning og afsal vegna landsins til Reykjavíkurborgar.

Umboð þetta tekur til hverskonar ráðstafana vegna samninga um land í eigu félagsins, skipulagsmál því tengd, samkomulagsgerð við Reykjavíkurborg og samninga um breytt eignarhald á lóðinni til Reykjavíkurborgar.

Umboð þetta gildir í mánuð frá dagsetningu þess og fellur þá niður án tilkynningar.

Reykjavík, 2.10.2022

Guðrún Eggerts Þórudóttir

Guðrún Eggerts Þórudóttir

Vottar að rétttri, dagsetningu,

Undirritun og fjárræði.

Þórunn Ólaf Sigrúnardóttir 160799-2269

Sigrún Ólaf Sigrúnardóttir 050568-3505

Umboð

Ég undirritaður Stjórnarformaður og eigandi í Byggingafélagi Jörfa Kt. 441207 0260.

Eggert Ólafsson Kt 011242 4809 veiti Sigrúnu Eggertsdóttir Kt. 030775 3769 framkvæmdarstjóra Byggingafélags Jörfa full yfirráð með að samþykkja skjöl fyrir hönd félagssinnis. Við sölu á landi til Reykjavíkurborgar og sölu á lóðum, sem skipulagt hefur verið á Jörfalandinu . Með undirritun minni og 2 vottum.

Eggert Ólafsson
Jörfa Kjálafnesi
116 Reykjavík.

Vottar með kennitölu.

Ásum Smarð 2006783545
Venna Ösp Svarvad. 160799-2269