



Borgarráð

***Vogabyggð 1 - lóðarvilyrði og viljayfirlýsing um samstarf og uppbyggingu lóðarinnar
Stefnisvogur 1 (lóð 1.6) í Vogabyggð***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi lóðarvilyrði og viljayfirlýsingu um samstarf og uppbyggingu lóðarinnar Stefnisvogur 1 (lóð 1.6) í Vogabyggð á milli Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík og U 14-20 ehf., kt. 680717-1090, Borgartúni 25, 105 Reykjavík. Unnin verði breytingartillaga á gildandi deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 1, þar sem byggingarheimildir á lóðinni verði auknar af þessu tilefni.

Greinargerð.

Samkvæmt deiliskipulagsáætlun fyrir Vogabyggð 1 (Gelgjutanga) er heimilt að reisa á lóðinni Stefnisvogur 1 geymslur fyrir bifreiðar íbúa í fjölbýlishúsunum Stefnisvogur 2, 12, 24 og 36. Að frumkvæði lóðarhafans, U 14-20 ehf., sem er dótturfélag Kaldalóns hf., hefur undanfarin misseri verið kannaðir möguleikar á að breyta gildandi deiliskipulagsáætlun fyrir bílageymslulóðina Stefnisvogur 1 á þann hátt að ofan á fyrirhugaða bílageymslu verði heimilað að byggja íbúðir.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 1, sem tók gildi við auglýsingu í Stjórnartíðindum þann 24. nóvember 2017, er framangreind lóð ætluð fyrir stallað bílageymsluhús, allt að 6.800 m² að stærð, þar sem eiga að vera bílageymslur fyrir hluta íbúa húsanna Stefnisvogur 2, 12, 24 og 36 (lóðir 1.2, 1.3, 1.4 og 1.5 í deiliskipulagi).

Fyrirliggjandi hugmynd miðar við að byggja ofan á fyrirhugað bílageymsluhús húsnæði sem að hluta til verður ætlað fyrir Félagsbústaði, húsnæðisfélög sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða og leiguíbúðir. Mannvirkjum á lóðinni er m.a. ætlað það hlutverk að skýla íbúðarbyggð Vogabyggðar frá hávaða athafnasvæðis hafnarinnar. Með uppbyggingu lóðarinnar skapast tækifæri til að afmarka hverfið á Gelgjutanga frá hafnarvæðinu með aðlaðandi og vistlegri íbúðargötu. Áhersla er lögð á virka götuhlið með sameiginlega starfsemi og/eða sérstökum íbúðargerðum, sem flettast yfir bílastæðahúsið. Til þess að ná fram þeim markmiðum þarf að hliðra núverandi lóðarmörkum og minnka bílastæðamagn í götunni, koma þeim fyrir samhliða akstursstefnu. Á undirbúningsstigi hafa hugmyndir um frekari uppbyggingu á lóðinni verið kynntar fyrir skipulags- og samgönguráði.

Áformað er að láta vinna nánar og útfæra tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 1 hvað varðar nýtingu og frekari uppbyggingu á lóðinni Stefnisvogur 1 á grundvelli fyrirliggjandi hugmyndar Jvanatspijkel & partners BV, frá desember 2019. Fjöldi íbúða og byggingamagn á lóðinni mun ákvarðast í nýrri deiliskipulagsáætlun.

Komi til þess að deiliskipulag heimili að byggja íbúðir ofan á bílageymsluna þá er í viljayfirlýsingunni samkomulag um að íbúðunum sem byggðar verði að Stefnisvogi 1 skuli ráðstafað í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.

Reykjavíkurborg og Félagsbústaðir hf. hafi við fyrstu sölu kauprétt að allt að 20% af íbúðum á lóðinni fyrir Félagsbústaði hf. og/eða húsnæðisfélög sem rekin verða án hagnaðarsjónarmiða. Kaupverð hvers birts fermetra í kaupréttaríbúðum þessum er ákveðið 450.000 kr. á m². Auk kaupréttaríbúðanna skulu um 10% af íbúðum á lóðinni vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Lóðarhafi greiðir til Reykjavíkurborgar fyrir þann viðbótarbyggingarrétt sem heimilaður kann að vera á lóðinni. Fyrir hvern fermetra húsnæðis, sem heimilaður kann að vera byggja ofan á fyrirhugaða bílageymslu, skal lóðarhafi greiða 31.550 kr. á m². Lóðarhafi mun auk þess greiða gatnagerðargjöld, lóðarleigu og tengigjöld skv. gjaldskrá.

Miða skal við að framkvæmdir við uppbyggingu á lóðinni hefjist eigi síðar en einu ári eftir að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt og skal lokið eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast. Útgefnum lóðaleigusamningum fyrir lóðirnar Stefnisvogur 2, 12 og 24 þarf að breyta vegna breyttrar nýtingar á lóðinni Stefnisvogur 1.

Helga Björg Ragnarsdóttir

Hjálagt:

Drög að lóðarvilyrði og viljayfirlýsingu um samstarf og uppbyggingu lóðarinnar Stefnisvogur 1 (lóð 1.6) í Vogabyggð.



Lóðavilyrði og viljayfirlýsing um samstarf og uppbyggingu lóðarinnar Stefnisvogur 1 í Vogabyggð.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík og hins vegar U 14-20 ehf., kt. 680717-1090, Borgartúni 25, 105 Reykjavík samþykkja eftirfarandi lóðarvilyrði og viljayfirlýsingu um samstarf og uppbyggingu lóðarinnar Stefnisvogur 1 í Vogabyggð 1 í Reykjavík, merkt lóð 1-6 í gildandi deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 1.

Undanfarin misseri hafa aðilar kannað möguleika á að breyta gildandi deiliskipulagsáætlun fyrir bílageymslulóðina Stefnisvogur 1 (lóð nr. 1-6 í Vogabyggð 1) á þann hátt að ofan á fyrirhugaða bílageymslu verði heimilað að byggja íbúðir.

Verkefnið hefur verið unnið í anda Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og tillögur í húsnæðismálum, sem samþykktar voru í borgarstjórn Reykjavíkur þann 6. júní 2017, auk samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum sem samþykkt voru í borgarráði þann 31. janúar 2019.

1. gr. Lóðarvilyrði

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignarsjóðs kt. 570480-0149, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík, veitir U 14-20 ehf., kt. 680717-1090, Borgartúni 25, 108 Reykjavík, vilyrði fyrir bílageymslulóðinni nr. 1 við Stefnisvog í Vogabyggð 1, Reykjavík, lóð 1-6 skv. gildandi deiliskipulagi. Gildandi deiliskipulag var staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. nóvember 2017. Stærð og staðsetning lóðarinnar er ákvörðuð í deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 1.

2. gr. Breyting á deiliskipulagi

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 1, sem tók gildi við auglýsingu í Stjórnartíðindum þann 24. nóvember 2017, er framangreind lóð ætluð fyrir stallað bílageymsluhús, allt að 6.800 m² að stærð, þar sem eiga að vera bílageymslur fyrir hluta íbúa húsanna Stefnisvogur 2, 12, 24 og 36 (lóðir 1-2, 1-3, 1-4 og 1-5 í deiliskipulagi). Um nánari staðsetningu lóða þessara er vísað til fylgiskjals með viljayfirlýsingu þessari.

Lóðarhafi þessara fjögurra lóða, U 14-20 ehf., hefur nú kynnt hugmyndir um að byggja íbúðir og sameiginleg rými ofan á bílageymsluhúsið.

3. gr. Byggingaráform.

Fyrirliggjandi hugmynd miðar við að byggja ofan á fyrirhugað bílageymsluhús húsnæði sem að hluta til verður ætlað fyrir Félagsbústaði, húsnæðisfélög sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða og leiguíbúðir.

Húsallengjan verði stölluð og brotin upp með bilum á milli húsa. Í samræmi við gildandi deiliskipulag er mannvirkjum á lóðinni m.a. ætlað það hlutverk að skýla íbúðarbyggð Vogabyggðar frá hávaða athafnasvæðis hafnarinnar. Gert er ráð fyrir íbúðargerðum sem snúa vel að sólu og hafa a.m.k. tvær hljóðlátar hliðar. Aðgengi verður að verulegu leyti um alrými sem snýr til norðurs, sem sameinar sameiginlegan garð og hljóðgildru. Með uppbyggingu lóðarinnar skapast tækifæri til að afmarka hverfið á Gelgjutanga frá hafnarsvæðinu með aðlaðandi og vistlegri íbúðargötu. Áhersla skal lögð á virka götu-hlið með sameiginlega starfsemi og/eða sérstökum íbúðargerðum, sem flettast yfir bílastæðahúsið. Til



Þess að ná fram þeim markmiðum þarf að hliðra núverandi lóðarmörkum og minnka bílastæðamagn í götunni, koma þeim fyrir samhliða akstursstefnu.

Komi til þess að fyrirhugað mannvirki nái ekki alla leið meðfram lóðarmörkum Kjalavogs 12 og 14 og Stefnisvogar 1, sbr. fylgiskjal með viðauka þessum, mun lóðarhafinn kosta frágang á skýlingu á því svæði sem upp á vantar.

Fjöldi íbúða og byggingamagn á lóðinni mun ákvarðast í nýrri deiliskipulagsáætlun.

U 14-20 ehf. er ljóst að fyrirbyggjandi áform þess um uppbyggingu á lóðinni geta breyst við umfjöllun í Skipulagsráði.

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.

Lóðarhafi kostar vinnu við undirbúning og gerð deiliskipulagsbreytingarinnar og greiða afgreiðslugjald.

4. gr. Greiðsla fyrir viðbótarbyggingarrétt.

Lóðarhafi skal greiða til Reykjavíkurborgar fyrir þann viðbótarbyggingarrétt sem heimilaður kann að vera á lóðinni umfram það byggingarmagn fyrirhugaðrar bílageymslu, sem heimilt er skv. núgildandi deiliskipulagi.

Fyrir hvern fermetra húsnæðis, A og B fermetrar, sem heimilaður kann að vera byggja ofan á fyrirhugaða bílageymslu, skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða 31.550 kr. á m². Fjárhæð þessi á m² er miðuð við byggingarvísitölu mars 2020 (147,1 stig) og skal fjárhæðin breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu fyrir byggingarrétt þennan er 90 dögum eftir úthlutun Reykjavíkurborgar á lóðinni Stefnisvogur 1, er nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt.

Lóðarhafi mun auk framangreinds greiða gatnagerðargjöld, lóðarleigu og tengigjöld skv. gjaldskrá. Greiða skal gatnagerðargjald skv. gjaldskrá fyrir allt byggingarmagn sem heimilað kann að verða á lóðinni. Gjalddagi er 90 dögum eftir úthlutun lóðarinnar.

5. gr. Framkvæmdir á lóðinni.

Aðilar miða við að framkvæmdir við uppbyggingu á lóðinni hefjist eigi síðar en einu ári eftir að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt og skal lokið eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

6. gr. Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

Verkefnið skal unnið í anda Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var í borgarstjórn þann 6. júní 2017.

Aðilar eru ásáttir um að láta vinna nánar og útfæra tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 1 hvað varðar nýtingu og frekari uppbyggingu á lóðinni Stefnisvogur 1, á grundvelli fyrirbyggjandi hugmyndar Jvanatspijkel & partners BV.



Komi til þess að samþykkt verði framangreind breyting á gildandi deiliskipulagi og heimilað verði að byggja íbúðir ofan á bílageymsluna, þá eru aðilar yfirlýsingar þessarar sammála um að íbúðunum sem byggðar verði að Stefnisvogi 1 skuli ráðstafað samkvæmt eftirfarandi skilmálum.

Aðilar eru ásáttir um að Reykjavíkurborg og Félagsbústaðir hf. hafi við fyrstu sölu kauprétt að allt að 20% af íbúðum á lóðinni fyrir Félagsbústaði hf. og/eða húsnæðisfélag sem rekin verða án hagnaðarsjónarmiða. Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði að stærð á bilinu 25-80 m² að birtu flatarmáli. Íbúðum stærri en 50m² skal fylgja geymsla um 3m² að stærð.

Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð á lóðinni.

Kaupverð til Reykjavíkurborgar á hverjum birtum fermetra í kaupréttaríbúðum þessum er ákveðið 450.000 kr. á m² (virðisaukaskattur innifalinn). Ekki er við það miðað í framangreindu kaupverði að bílastæði í bílageymslu fylgi íbúðum þessum. Fjárhæð þessi á m² er miðuð við byggingarvísitölu mars 2020 (147,1 stig) og skal fjárhæðin breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Kaupverð hverrar íbúðar greiðist með þremur greiðslum;

- 50% kaupverðsins þegar húsið er fókelt,
- 40% við afhendingu íbúðar,
- 10% við lokaútekt á húsi og auk þess skal lóð þá vera frágengin.

Kaupréttur skal formlega boðinn Reykjavíkurborg og Félagsbústöðum samhliða því að teikningar verða lagðar inn til byggingafulltrúa. Reykjavíkurborg og Félagsbústaðir skulu innan 90 daga frá því að kaupréttur er boðinn svara hvort aðilarnir ætli að nýta sér þennan kauprétt.

Kaupréttarboð skulu send til skrifstofu borgarstjóra og borgarritara og til Félagsbústaða hf.

Komi til kaupa á íbúðunum skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna og endanlega stærð þeirra, fjölda leiguíbúða auk nánari útfærslu á kvöðum og skilyrðum og tímaáætlun um uppbyggingu á lóðinni.

Auk kaupréttaríbúðanna skulu um 10% af íbúðum á lóðinni vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Í væntanlegum lóðarleigusamningi og eignaskiptayfirlýsingu verða kvaðir í samræmi við efni þessarar greinar.

Lóðarleigusamningur verður gefinn út þegar nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt og lóðarhafi hefur greitt fyrir byggingarréttinn og gatnagerðargjald, sbr. 3. gr. yfirlýsingar þessarar.

7. gr. Lóðarleigusamningar og kvaðir

Útgefnum lóðarleigusamningum fyrir lóðirnar Stefnisvogur 2, 12 og 24 þarf að breyta vegna breyttrar nýtingar á lóðinni Stefnisvogur 1, þar sem deiliskipulagsbreyting miðar við að lóðin Stefnisvogur 1 verði sjálfstæð lóð.

Til að tryggja réttindi og skyldur aðilanna skal viljayfirlýsingu þessari og sérstakri kvaðayfirlýsingu þinglýst á lóðina Stefnisvogur 1 og núverandi lóð lóðarhafa í Vogabyggð 1, sem er Stefnisvogur 2, 12, 24 og 36.



8. gr. Afturköllun lóðarvilyrðis og yfirlýsingar þessarar

Hafi deiliskipulagsbreyting á lóðinni Stefnisvogur 1 ekki verið samþykkt innan tveggja ára frá undirskrift lóðavilyrðis og viljayfirlýsingar þessarar eða ef byggingarframkvæmdir eru ekki hafnar innan þriggja ára frá undirskrift lóðavilyrðis og viljayfirlýsingar þessarar, er Reykjavíkurborg heimilt einhliða að afturkalla lóðarvilyrði og yfirlýsingu þessa.

Lóðarvilyrði og viljayfirlýsing þessi var samþykkt á fundi borgarráðs þann xx.xx.2020

Reykjavík dd.mm.2020

F.h. stjórnar U 14-20 ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar – eignasjóðs

Vitundarvottar:

Kt.

Kt.



Fylgiskjal með viljayfirlýsingu um samstarf og lóðarvilyrði.

Gildandi deiliskipulag fyrir Vogabyggð 1.

