



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 22. október 2018

R18090027

Borgarráð

Snorrabraut 60, samkomulag um fyrirhugaða uppbyggingu.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Snorrabraut 60, landnr.102537.

Greinargerð:

Á lóðinni Snorrabraut 60 landnr. 102537 standa í dag atvinnuhúsnæði/rannsóknarstofur 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 Snorrabraut 60. dags. október 2018.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík, og Snorrabrátt ehf., kt. 440417-1240, Tjarnargata 28, 101 Reykjavík, gera með sér eftirfarandi:

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Snorrabrátt 60 í Reykjavík.

1. gr. Inngangur

Lóðarhafi hefur hug á uppbyggingu íbúða á lóðinni Snorrabrátt 60 í Reykjavík (landnúmer: 102537, fastanúmer: 200-8584). Afmörkun lóðarinnar er sýnd á fylgiskjali nr. 1. Af því tilefni gera lóðarhafi og Reykjavíkurborg með sér þetta samkomulag.

Á lóðinni stendur í dag atvinnuhúsnæði/Rannsóknarstofur en stefnt er að því að á lóðinni verði byggðar íbúðir, í samræmi við fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu. Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggjarmagn o.fl. er háð samþykki borgarráðs á nýju deiliskipulagi, sem 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 x. xx 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 Snorrabrátt 60, landnr. 102537.

3. gr. Byggjarréttur

Vegna breyttrar hagnýtingar lóðar, aukins byggjarréttar og bílastæðakrafna á lóðinni skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar greiðslu að fjárhæð 15.000 kr. fyrir hvern viðbótarfermetra, sem nýtt deiliskipulag fyrir lóðina heimilar að byggðir verði ofanjarðar umfram heimildir í gildandi skipulagi. Fyrirbyggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir 3.400 viðbótarfermetrum ofanjarðar. Fyrir voru uppbyggjarmagn heimildir fyrir 1.288 fermetra ofanjarðar og er því um að ræða 2.112 viðbótarfermetra í nýju skipulagi.

Fjárhæðin er miðuð við byggjarréttu septembermánaðar 2018 sem er 1xx,0 stig og skal fjárhæðin framreiknuð í samræmi við þróun vísitölu frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Samhliða útgáfu byggjarréttu verður þinglýst tryggjarréttu, eða önnur fullnægjandi greiðsluþrygging löð fram að fjárhæð greiðslu skv. 1. mgr. þessarar greinar. Reykjavíkurborg mun svo aflétta tryggjarréttu eða greiðsluþryggingu í samræmi við greiðslu.

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

Ef samþykkt verður síðar meira byggjarmagn en sem nemur hámarksbyggjarmagnu skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggjarréttargjald

í samræmi við fjárhæð 1. mgr. 3. gr. fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

4. Breytt lóðarmörk

Til þess að áform lóðarhafa gangi upp úthlutar Reykjavíkurborg honum xxx fm leigulóð af borgarlandi. Á móti fær Reykjavíkurborg lóð af sambærilegri stærð. Reykjavíkurborg mun einnig ganga til viðræðna við lóðarhafa á Snorrabraut 56 um breytt lóðarmörk með það að markmiði að tryggja framgang þeirrar deiliskipulagstillögu sem vísað er til í 2. gr.

5. Bílastæði

Til þess að uppfylla lágmarks þjónustu við blóðbankann mun Reykjavíkurborg – bílastæðasjóður leigja lóðarhafa sérmerkt þrjú stæði við inngang blóðbankans.

6. gr. Sala á tveimur íbúðum til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á tveimur íbúðum í húsinu á lóðinni í samræmi við heildarbyggingarmagn á lóðinni. Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði 45 -60fm að stærð að birtu flatarmáli auk 4 fm geymslu. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðari stærð í húsunum.

Kaupverð hvers birts fermetra á íbúð og geymslu er umsamin 420.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Kaupverðið skal greitt við afhendingu íbúðar. Framangreint kaupverð á fm er miðað við byggingarvísitölu september 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 íbúðanna og endanleg stærð þeirra.

7. 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.

8. gr. Listskreyting

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

9. gr. Gjalddagi gatnagerðargjalds

Gjalddagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina Snorrabraut 60 er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Gatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingarleyfi er gefið út.

10. 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 Snorrabraut 60, með landnúmerið 102537 og fastanúmerið 200-8545.

11. 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.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu.

Reykjavík 22. október 2018

F.h. Reykjavíkurborgar
Með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Snorrahús ehf.

Vitundarvottar að rétri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

kt.

kt.

1. Snorrahús 60, lóðaruppdráttur dags. xx.xx.xxxx