



Borgarráð

Brautarholt 18-20 - Samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við LL09 ehf., kt. 660214-0380, um uppbyggingu á Brautarholti 18-20.

Greinargerð.

Lóðarhafi hefur unnið að breytingu á húsnæði og lóðarmörkum við Brautarholt 18-20 í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið. Nú liggur fyrir tillaga fá skipulaginu, þar sem lagðar eru til verulegar breytingar á nýtingu lóðanna.

Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara hefur jafnframt átt í viðræðum við lóðarhafa á grundvelli samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar um fyrirhugaðrar uppbyggingar á reitnum. Nú liggur fyrir samkomulag vegna aukins byggingarréttar og breyttrar nýtingar, kauprétt Félagsbústaða hf. á íbúðum, kvaðir um leiguíbúðir, um listskreytingar í almenningsrými, aðrar kvaðir o.fl.

Samkvæmt fyrirliggjandi tillögu er aukið byggingarmagn ofanjarðar á reitunum áætlað um 137,7 m². Þá er áætlað að um 3.814 m² af núverandi heimiluðu byggingarmagni á lóðunum verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Miðað við fyrirliggjandi tillögu verða greiðslur fyrir byggingarrétt og breytta nýtingu um 33.194.280 kr.

Samið er um með tilliti til áforma Reykjavíkurborgar um félagslegablöndun að á reitnum verði 15% íbúða skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt 5% íbúða á umsömdu föstu verði, sbr. 4. gr. Miðað við fyrirliggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða verða um 9 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Ívar Örn Ívarsson

Hjálagt:

Samkomulag við LL09 ehf., dags. 30. október 2020

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar LL09 ehf., kt. 660214-0380, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum Brautarholt 18 og Brautarholt 20 í Reykjavík.

1. gr.

Inngangur

LL09 ehf., lóðarhafi að leigulóðunum Brautarholt 18, landeignanúmer L103035 og Brautarholt 20, landeignanúmer L103036, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu lóðanna. Fyrir liggur hugmynd lóðarhafa sem gerir ráð fyrir að byggingarmagn lóðanna aukist lítilllega og að nýting lóðarinnar breytist þannig að í stað atvinnuhúsnæðis verði íbúðarhúsnæði á lóðunum.

Af því tilefni gera LL09 ehf. annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

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 28. janúar 2019.

2. gr.

Lóðarleigusamningar

Nýir lóðarleigusamningar fyrir lóðirnar Brautarholt 18 og Brautarholt 20 verða gefnir út þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðirnar felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðanna, nýting, og byggingarmagn er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Lóðarhafi hefur sótt um leyfi til að byggja inndregna 5. hæð ofan á núverandi hús og innrétta 64 íbúðir á 2. – 5. hæð, stækka glugga, koma fyrir svölum, byggja stiga- og lyftuhús og hjóla- og vagnageymslur sem verða sameiginlegar með húsi nr. 20 á baklóð húss á lóð nr. 18 við Brautarholt.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðanna Brautarholt 18 og Brautarholt 20 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 8.400 kr. fyrir hvern fermeter þar sem skilgreining á nýtingu húsnæðis verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og eins fyrir aukið byggingarmagn.

Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar er áætlað 137,7 fermetrar.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu októbermánaðar 2020 (148,4 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Greiðsla fyrir byggingarréttinn miðar við þau leyfi sem lóðarhafi hefur sótt um.

Ef samþykktar verða síðar stærri byggingar en lóðarhafi hefur nú sótt um skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagninu.

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

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

Gjaldldagi gatnagerðargjalds fyrir lóðirnar Brautarholt 18 og Brautarholt 20 er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Á sama tíma er innheimt greiðsla vegna innviða og byggingarréttar skv. 2. mgr. 3. gr.

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 lóðunum. Miðað skal við í kaupunum að íbúðirnar verði að stærð á bilinu 40-60 m² að birtu flatarmáli auk geymslu, hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4m². Lóðarhafi skuldbindur sig til að þess að hafa að lágmarki 5% íbúða á lóðinni innan ofangreindra stærðarmarka. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar 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 475.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á fermetra er miðað við byggingarvísitölu októbermánaðar 2020 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftaðardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæða um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. 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 þegar ákvörðun um kaup liggur fyrir. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðinni, endanleg stærð þeirra og fyrirkomulag greiðslu kaupverð.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður lögð sú kvöð á lóðirnar að a.m.k. 15% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Miðað við áformað byggingarmagn er um níu íbúðir að ræða, þarf af hafa Félagsbústaðir kauprétt að þremur þeirra sbr. 4. gr.

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

6. gr.

Listskeyting

Aðilar eru sammála um að veitt verði sérstöku fé til listskeytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á lóðunum Brautarholt 18 og Brautarholt 20. Hlutdeild lóðarhafa til listskeytinga verður 1.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháar fjárhæðir til listskeytinga á svæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskeytingum.

7. gr.

Breyting á lóðarmörkum

Til þess að áform lóðarhafa gangi upp lætur hann Reykjavíkurborg eftir 84 fermetra af lóðinni Brautarholt 18 og 189 fermetra af lóðinni Brautarholt 20. Ekki verður greitt sérstaklega fyrir

lóðarfermetrana en það var litið til þeirra vegna uppgjörs bílastæðakrafna sem lóðarhafi hefði annars þurft að greiða sig frá.

Áætlað er að breytingin verði eftirfarandi:

Lóðin Brautarholt 18 (staðgreinir 1.242.206, landeignanúmer 103035) er samtals 685 fermetrar að stærð. Af lóðinni eru teknir 84 fermetrar sem lagðir eru undir óútvísað land í eigu Reykjavíkurborgar (landeignanúmer L218177). Eftir breytingu verður lóðin Brautarholt 18 samtals 601 fermetrar.

Lóðin Brautarholt 20 (staðgreinir 1.242.207, landeignanúmer 103036) er samtals 1.121 fermetrar að stærð. Af lóðinni eru teknir 189 fermetrar sem lagðir eru undir óútvísað land í eigu Reykjavíkurborgar (landeignanúmer L218177). Eftir breytingu verður lóðin Brautarholt 18 samtals 932 fermetrar.

Fyrirhuguð lóðarmörk eru sýnd á fylgiskjali I.

8. gr.

Framsal

Lóðarhöfum er óheimilt að framselja lóðarréttindi samkvæmt samkomulagi þessu áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar. Þinglýsa skal kvöð þess efnis á lóðirnar.

Þessa skal jafnframt getið á veðbandayfirliti fasteignanna Brautarholt 18, landeignanúmer L103035, og Brautarholt 20, landeignanúmer L103036.

9. gr.

Uppsögn

Verði umsókn lóðarhafa um byggingarleyfi ekki samþykkt innan við 2 árum frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

10. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna breyttrar notkunar og aukins byggingamagns á lóðunum Brautarholt 18 og Brautarholt 20 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðirnar Brautarholt 18, landeignanúmer L103035, og Brautarholt 20, landeignanúmer L103036

Samkomulag þetta er undirritað með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Undirritun er á næstu síðu:

101
[Handwritten signature]

Reykjavík, 30. október 2020

F.h. LL09 ehf.

Jon Þor Gunnarsson
Ásgur Baldur

Vitundaryottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Albert Leó Haagenen
Kt. 090677-4469

Ivor Örn Þorsson
090588-3369

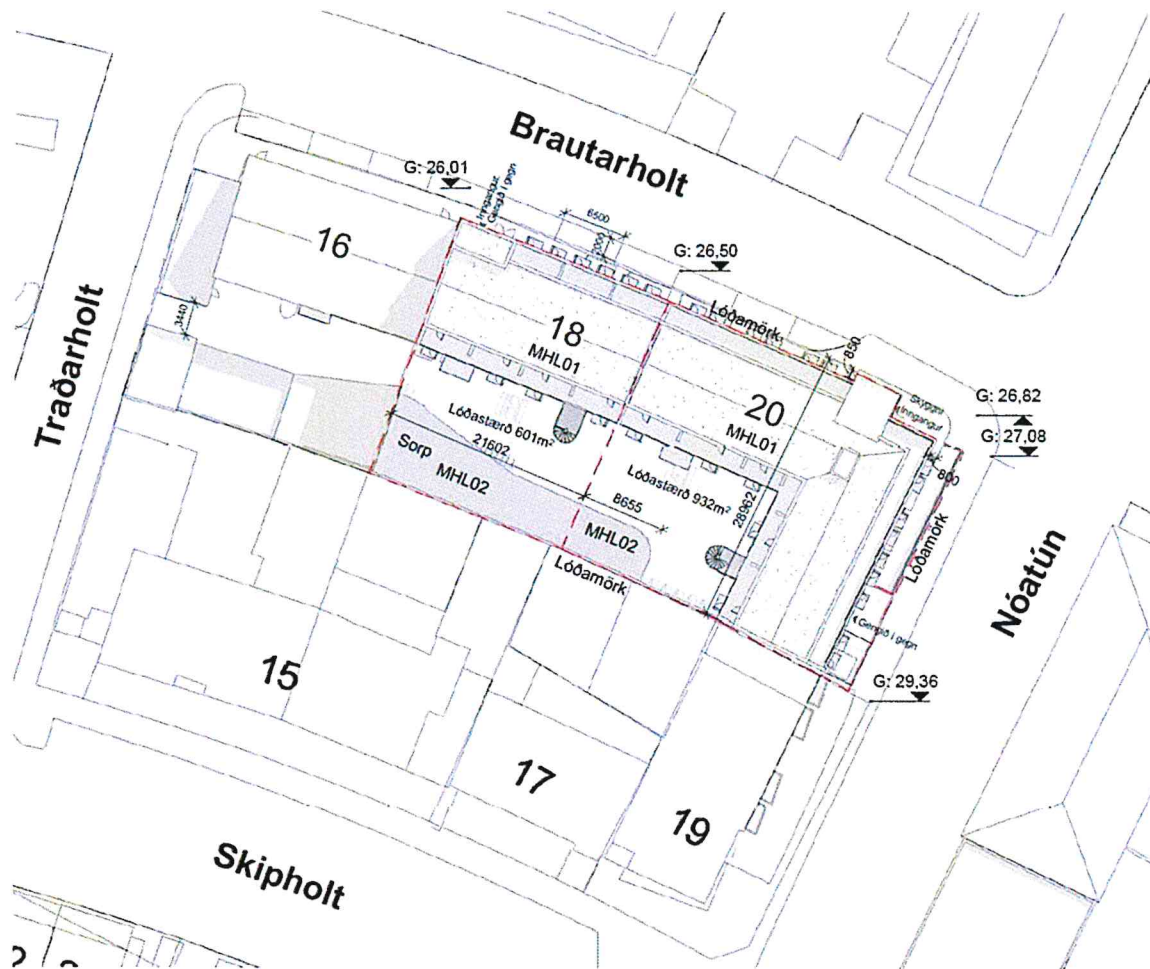


F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Oddinn Halga Oddsson
Kt. 110781-4105

Fylgiskjal nr. 1.

Fyrirhuguð afmörkun lóðanna Brautarholt 18 og Brautarholt 20.



Handwritten signature/initials in blue ink.