

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Hekla fasteignir ehf., kt. 631202-3060, Laugavegi 174, 105 Reykjavík, og Stillir ehf., kt. 620543-0129, Laugavegi 168, 105 Reykjavík (hér eftir sameiginlega nefndir lóðarhafar), gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar á lóðunum Laugavegur 168 og Laugavegur 170-174 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Reykjavíkurborg og Hekla hf., kt. 600169-5139, undirrituðu viljayfirlýsingu um samstarf þann 3. maí 2017 um hugmyndir og samstarf að uppbyggingu á reit í Suður-Mjódd og á lóðum fyrirtækisins við Laugaveg. Með bréfi, dags. 24. júní 2020, afturkallaði Reykjavíkurborg viljayfirlýsinguna með vísan til 4. gr. hennar. Mótmælti Hekla hf. afturköllun borgarinnar og taldi hana óheimila með bréfi dags. 12. október 2020. Hafa aðilar nú komið sér saman um að ljúka ágreiningi sín á milli um gildi afturköllunar Reykjavíkurborgar á viljayfirlýsingu milli aðila og ákveðið að gera með sér samkomulag þetta á grundvelli 2. gr. viljayfirlýsingarinnar en að aðrar greinar viljayfirlýsingarinnar séu niðurfalldar.

Lóðarhafar að lóðunum Laugavegur 168, landeignanúmer L103420, og Laugavegur 170-174, landeignanúmer L103431, hafa hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum.

Af því tilefni gera Hekla fasteignir ehf. og Stillir ehf., hér eftir sameiginlega nefndir lóðarhafar, annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðunum er stefnt að því að á lóðunum verði byggðar íbúðir auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi. Hin fyrirbyggjandi hugmynd ber heitið deiliskipulagstillaga fyrir Laugaveg 168-176. Lóðarhafar eru ekki eigendur að lóðinni að Laugavegi 176 og tekur samkomulag þetta því ekki til þeirrar lóðar.

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 31. janúar 2019.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Í fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er gert ráð fyrir að á lóðunum Laugavegi 168-174 verði heimilt að byggja allt að 400 íbúðir með verslun og þjónustu á jarðhæð. Þá er einnig valkvæð heimild til að nýta allt að 8.887 m² sem annars færi í íbúðir fyrir hótél í flokki V á annað hvort á reit A (Laugavegur 168) eða E (Laugavegur 174A).

Samkvæmt fyrirliggjandi tillögu er áformað að lóðirnar Laugavegur 168-174 verði samtals um 12.794 m² en þær eru nú 16.367 m², en skráð stærð mannvirkja á lóðunum er 12.539,4 m². Í deiliskipulagshugmynd er gert ráð fyrir að núverandi lóðir að Laugavegi 168-174 muni skerðast samtals um 3.573 m². Afhending á um 400 m² skika sem fer undir borgarlínu skal fara fram eins fljótt og auðið er, þó eigi síðar en í árslok 2022. Afhending á öðrum lóðarhlutum skal vera í samræmi við uppbyggingu lóðanna. Ekki kemur til sérstakrar greiðslu vegna þessarar skerðingar en byggingarmagn á lóðunum hefur hins vegar verið aukið vegna nálægðar við fyrirhugaða borgarlínu.

Á meðan Hekla hf. og Stillir ehf. hafa starfsemi sína á lóðunum mun Reykjavíkurborg kappkosta að hönnun og framkvæmdir vegna borgarlínu verði hagað þannig að aðkoma að lóðunum og starfsemi Heklu og Stillis við Laugaveg skerðist ekki umfram það sem nauðsynlegt er.

Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar á lóðunum er nú áætlað um 46.474 m², þar af að hámarki 44.351 m² undir íbúðir og ef hámarks byggingarmagn undir íbúðir er fullnýtt 2.123 m² undir atvinnustarfsemi. Samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd er gert ráð fyrir allt að 400 íbúðum á lóðunum, atvinnuhúsnæði og að hámarki 375 bílastæðum. Aðilar eru sammála um að yfirfara núverandi deiliskipulagshugmynd með það að markmiðið að auka hlutdeild minni og ódýrari íbúða án þess að bílastæðum á lóðunum fjölgi. Stefnt skal að því að ljúka slíkri yfirferð innan átta vikna frá samþykkt samkomulag þessa.

Nýir lóðaleigusamningar fyrir einstaka lóðir, sem eru leigulóðir, verða gefnir út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Laugaveg 168-174 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs auk borgarráðs. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulagsins.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Með vísan til viljayfirlýsingu, dags. 3. maí 2017, hafa aðilar orðið sammála um að lóðarhafar greiði fyrir hvern viðbótarfermetra undir íbúðir 13.500 kr. ef viðbótarbyggingarmagn er á milli 30-35.000 m² líkt og fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd gerir ráð fyrir. Í fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd er gert ráð fyrir að viðbótarbyggingarmagn fyrir íbúðir verði 31.811,6 m². Miðað við fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd nemur greiðsla samtals 429.456.600 kr., sjá þó 9.-11. mgr. þessar greinar.

Samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd er lóðunum skipt upp í fimm lóðir. Lóðarhafar hafa áform um að skipta uppbyggingu lóðanna upp í fimm áfanga.

Gjaldtagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar hvers áfanga, skv. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, er við umsókn um framkvæmda- eða byggingaleyfis, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit.

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 skulu lóðarhafar greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-¹, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

Gjaldldagi gatnagerðargjalds hvers byggingarreits er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Inneign vegna húsa sem verða rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóða lóðarhafa í samræmi við 4. og 5. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006 og 13. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007, með síðari breytingum.

Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, skulu lóðarhafar greiða viðbótarbyggingarréttargreiðslu, kr. 13.500 pr. m², fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar.

Í fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd hafa lóðarhafar val um hvort byggt verður hótél á annað hvort Laugavegi 168 eða 174A. Velji lóðarhafar að byggja hótél í stað íbúða á öðrum hvorum þessum reit skal greiða 18.500 kr. fyrir þá fermetra.

Fermetraverð í málsgreinum 2., 9. og 10 mgr. er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2021 (152,6 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar til greiðsludags.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkja lóðarhafar að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 20 íbúðum í íbúðarhúsum á lóðunum. 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 flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m². Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 46 m² þar sem íbúð er 39 m² íbúð og geymsla 7 m² skal kaupverð reiknað líkt og íbúð sé 45 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.

Lóðarhafar skuldbinda sig til þess að hafa að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðunum innan ofangreindra stærðarmarka.

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

Handwritten signature and initials:
Xle.
JSG
A blue circular stamp or mark.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 475.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu mars 2019 (142,4) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, geta lóðarhafar farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 3. mgr. þessarar greinar.

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. Tilkynni Félagsbústaðir ekki um nýtingu kaupréttar innan fyrrgreindara tímamarka fellur kaupréttur niður vegna framboðinna íbúða. Eftir að kaupréttur Félagsbústaða fellur niður er lóðarhafa heimilt að breyta þeim íbúðum sem ætlaðar voru fyrir Félagsbústaði kjósi hann það.

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 lóðunum að 55 íbúðir skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Íbúðir sem Félagsbústaðir eiga kauprétt að samkvæmt 4. gr. teljast hluti þessara íbúða.

Þessa skal getið í deiliskipulagshugmynd og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir. 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 15.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Framangreind fjárhæð er miðuð við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2020, 148,4 stig, og skal breytast í samræmi við þróun hennar til greiðsludags. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum.

7. gr.

Framsal

Lóðarhöfum er óheimilt, án samþykkis Reykjavíkurborgar, að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðunum Laugavegur 168, landeignanúmer L103420, og Laugavegur 170-174, landeignanúmer L103431, áður en greiðslur samkvæmt 3. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar.

Við samþykkt framsal tekur nýr eigandi við réttindum og skyldum lóðarhafa gagnvart Reykjavíkurborg samkvæmt samkomulagi þessu.

Reykjavíkurborg skal veita samþykki fyrir framsali á fasteigna og/eða lóðarréttindum gegn því skilyrði að kaupandi staðfesti yfirtöku réttinda og skyldna samkvæmt samkomulagi þessu. Skal Reykjavíkurborg svara beiðni um samþykki fyrir framsali án ástæðulauss dráttar og innan þriggja vikna frá því að skrifleg beiðni er lögð fram þar sem óskað er eftir samþykki fyrir aðilaskiptum. Hafi beiðni ekki verið svarað innan fjögurra vikna frá því að hún var sett fram telst hún samþykkt.

Kvöð er um að framsal sé óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirliti lóðanna Laugavegur 168, landeignanúmer L103420, og Laugavegur 170-174, landeignanúmer L103431.

8. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðunum Laugavegur 168 og Laugavegur 170-174 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning í samræmi skilmála veitufyrirtækja.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðirnar Laugavegur 168, landeignanúmer L103420, fasteignanúmer F2012281, F2012282 og F2012283, og Laugavegur 170-174, landeignanúmer L103431, fasteignanúmer F201232, F2012324, F2012325, F2012326, F2012327, F2012328, F2213218, F2228263, F2228281, F2228286, F2228288, F2228290, F2228355, F2228356, F2228357, F2228496, F2228497, F2228498, F2228499, F2228500, F2228501, F2228502 og F2271147.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

--- Undirritanir á næstu síðu ---

Reykjavík, 2. mars 2021

Dall Samnæs
Enga lautmáttur d. d. öðla

F.h. Heklu fasteigna ehf.

F.h. Stillis ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:

[Signature]

Nafn og kt.

184673869

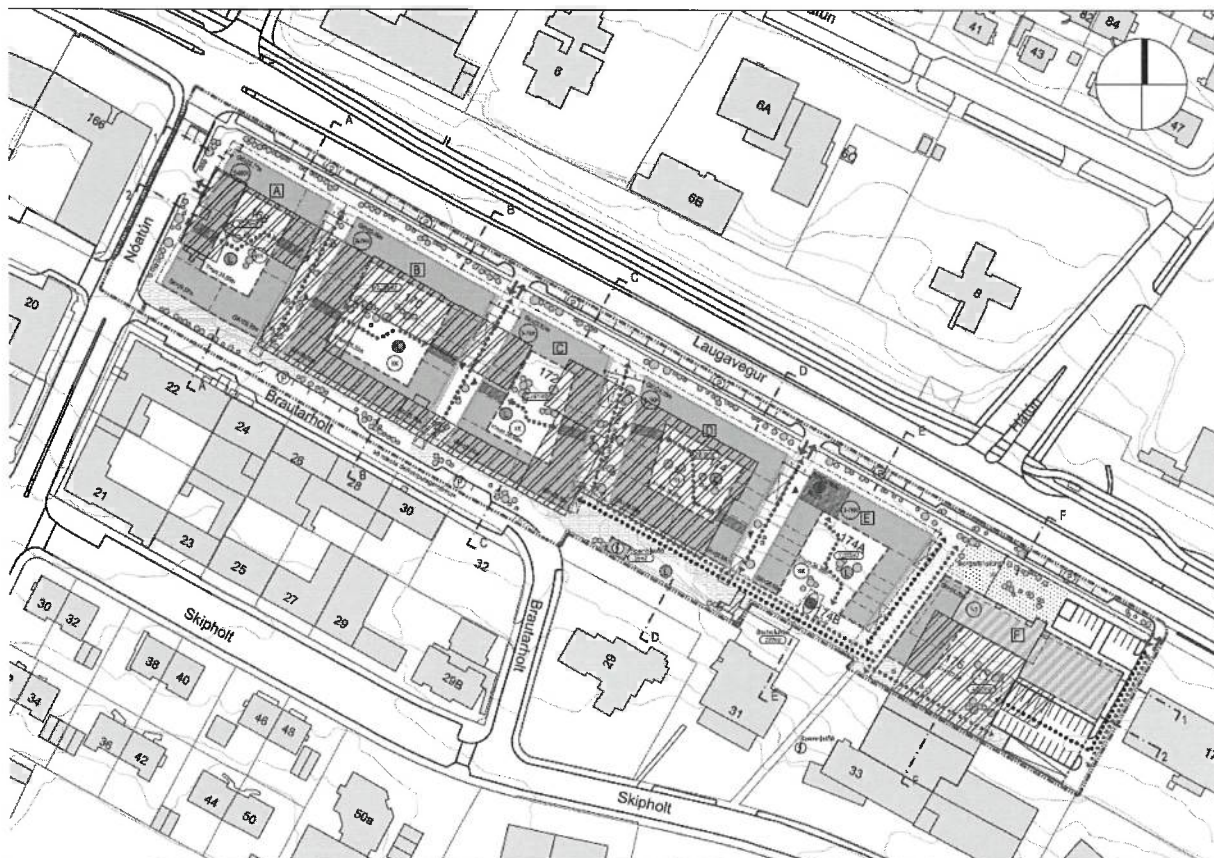
Nafn og kt.

Fylgiskjöl:

1. Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd fyrir Laugaveg 168-176.

Fylgiskjal nr. 1.

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd fyrir Laugaveg 168-176



Undirritunarsíða

F.h. Heklu fasteigna ehf.
Jón Eiríksson

f.h. Heklu fasteigna ehf.
Friðbert Friðbertsson