



Borgarráð

Álfabakki 6 – úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Garðheimum Gróðurvörum ehf., kt. 411091-1209, 20.098 m² lóð og byggingarrétti fyrir verslunar- og þjónustubyggingu við Álfabakka 6 í Reykjavík. Hámarks byggingarmagn er samtals 7.700 m² (A+B rými) ofanjarðar. Fyrir liggur þó breytingartillaga á skipulagi sem var í auglýsingu til 31. janúar sl. og felur í sér að heildarbyggingarmagn verður 7.410 m² (A+B rými) ofanjarðar.

Verð byggingarréttar ákvarðast skv. meðaltali verðmata og er 33.700 kr. pr. fermetra. Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt miðað við 7.410 m² byggingarmagn ofanjarðar er 249.717.000 kr.

Gatnagerðargjald, miðað við 7.410 m² atvinnuhúsnæði og byggingarvísitölu janúarmánaðar 2022 er 173.853.420 kr. Fyrirvari er um endanlega upphæð gatnagerðargjalds sem getur tekið breytingum til hækkunar þegar aðaluppdrættir verða samþykktir hjá byggingafulltrúanum í Reykjavík. Einnig er gerður fyrirvari við að framangreind breytingartillaga gangi í gegn en geri hún það ekki verður greitt fyrir 7.700 m² og hækkar þá heildargreiðslan sem því nemur.

Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt lóðarinnar, að meðtöldum gatnagerðargjöldum, m.v. ofangreint er 423.570.420 kr.

Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 23. júlí 2020.

Lóðin er ekki byggingarhæf. Áætlað er að lóðin verði byggingarhæf á síðari hluta þessa árs. Gerður verður bráðabirgðavegur að lóðinni en lóðarhafi þarf að sjá sér fyrir rafmagni o.fl. hyggist hann hefja framkvæmdir áður en lóðin verður byggingarhæf. Vakin er athygli á því að vegna flóðahættu er fyrirhugað að stækka miðlunartjörnina á svæðinu. Þar til það hefur verið gert er meiri flóðahætta en ella.

Gjalddagi byggingarréttar er 45 dögum frá samþykki borgarráðs.

Gjalddagar gatnagerðargjalds er 45 dögum eftir tilkynningu skrifstofu borgarstjóra og borgarritara um að lóðin sé byggingarhæf.

Verði ekki af greiðslu kaupverðs byggingarréttarins í samræmi við ofangreint innan tilskilins frests getur það varðað riftun á sölu byggingarréttarins og afturköllun á úthlutun lóðar. Sama á við ef framkvæmdafrestir eru ekki virtir.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá tilkynning um byggingarhæfi lóðarinnar fellur lóðarúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs um afturköllun lóðarúthlutunarinnar.

Lóðarhafi á ekki rétt á því að skila umræddri lóð aftur til Reykjavíkurborgar gegn endurgreiðslu lóðarverðsins sbr. lokamálslið greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá júní 2013. Lóðarhafa er óheimilt að framselja rétt sinn nema með heimild borgarráðs þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út. Eftir að lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út er framsal lóðarinnar frjálst.



Ef samþykktar verða stærri byggingar á lóðinni en sem nemur viðmiðunarstærð gatnagerðargjalds á lóðinni skulu byggingarleyfishafar greiða auk viðbótargatnagerðargjalds, uppreiknað kaupverð byggingarréttarins fyrir þá fermetra sem bætast við núverandi byggingarheimildir skv. samþykktu deiliskipulagi sem gildir í dag. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Tengigjöld fráveitu og önnur heimlagngjöld eru innheimt af Veitum ohf. skv. gjaldskrá.

Eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á lóðirnar með sérstöku kvaðaskjali:

1. Óheimilt er að þinglýsa aðilaskiptum á lóð og/eða fasteignum/fasteignarhlutum fram að því tímamarki þegar greiðsla byggingarréttar hefur borist Reykjavíkurborg, nema að fengnu leyfi borgarinnar. Reykjavíkurborg skal staðfesta frávík eða undanþágu frá kvöðum ef um slíkt er að ræða og er þinglýsing aðilaskipta óheimil nema slíkt samþykki liggi fyrir.
2. Hafi lóðarhafi ekki hafið framkvæmdir innan tveggja ára frá úthlutun áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að afturkalla úthlutunina nema lóðarhafi geti sýnt fram á málefnalegar ástæður fyrir töfum.
3. Á skipulagssvæðinu verður byggð miðlunartjörn sem taka mun við afrennsli af skipulagssvæðinu, auk hluta Breiðholts. Kvöð er um samráð við útfærslu á miðlunartjörn. Samráð skal haft við Veitur, Reykjavíkurborg og ÍR um frágang á lóðarmörkum vegna flóðahættu frá miðlunartjörninni.
4. Kvaðir eru um frágang settjarnarinnar og yfirborðsvatns of lóð á svæðinu, sjá nánar í deiliskipulagi.
5. Breytt lega á fyrirhuguðum háspennustreng á milli spennistöðva á svæðinu vegna nýrrar staðsetningar á 35 m² lóð innan skipulagssvæðis. Sú lóð verður útfærð á mæliblaði. Vegna fyrirhugaðrar framlengingar á Álfabakka og nálægðar við 700 mm hitaveitulögn Veitna þá verður lega vegarins útfærð nánar í veggönnun. Ef veggönnun getur uppfyllt kröfur Veitna vegna reksturs lagnarinnar og tryggt öryggi hennar þá gæti þurft að hliðra til lóðarmörkum innan svæðisins sem kallar á DSK breytingu.
6. Kvöð um fráveitu og lagnir, sjá nánar í deiliskipulagi.

Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar sem annast gerð og þinglýsingu kvaðaskjals á lóðina.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði.

Lóðarleigusamningur verður gerður þegar lóðin hefur verið greidd og geymir hann nánar stærð lóðar og kvaðir á henni.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir Suður-Mjódd sem tóku gildi 28. febrúar 2019 með auglýsingu í B-deild stjórnartíðanda, auk breytingar á deiliskipulagi fyrir Suður-Mjódd – Álfabakki 4 og 6, sem samþykkt var til auglýsingar á fundi borgarráðs þann 19. nóvember 2020 auk síðari breytinga. Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.