



Borgarráð

Háaleitisbraut 1 – Samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Sjálfstæðisflokkinn um uppbyggingu Háaleitisbraut 1.

Greinargerð:

Sjálfstæðisflokkurinn kt. 570269-1439, lóðarhafi að lóðinni Háaleitisbraut 1, L103444 hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Í fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir að á lóðinni verði atvinnuhúsnæði breytt í íbúðarhúsnæði á 5 hæðum með að hámarki 27 íbúðum auk atvinnurýmis á fyrstu hæð. Þá er gert ráð fyrir geymslum o.fl. í kjallara. Áætlað er að 2.537,8 m² verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði ásamt 162,2 fermetra í aukinn byggingarrétt.

Gert er ráð fyrir því í samkomulaginu að lóðarhafi greiðir 13.000 kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, bundið við byggingarvísitölu. Komi til þess að byggingarmagn á lóðinni aukist verður einnig greitt 13.000. kr. fyrir hvern þann fermetra, bundið við byggingarvísitölu.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um að á reitnum verði 20% íbúða skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt á allt að 5% íbúða á umsömdu föstu verði, sbr. 4. gr. Miðað við fyrirbyggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða verða 5 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að einni þessara íbúða á umsömdu kaupverði.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

Samkomulag dags. 24.01.2022.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Sjálfstæðisflokkurinn, kt. 570269-1439, Háaleitisbraut 1, 105 Reykjavík (hér eftir „lóðarhafi“), (hér eftir sameiginlega nefndir „aðilar“), gera með sér eftirfarandi:

SAMKOMULAG
vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar
á lóðinni Háaleitisbraut 1 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Sjálfstæðisflokkurinn og Reykjavíkurborg gerðu með sér samkomulag þann 22. nóvember 2019 vegna deiliskipulagsvinnu á lóðinni Háaleitisbraut 1, sbr. mál R19110097. Sú deiliskipulagsvinna endaði með deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1 og Bolholts 5 sem auglýst var í B-deild stjórnartíðinda þann 24. júlí 2020. Greiðslur á grundvelli samkomulagsins frá 22. nóvember 2019 voru greiddar þann 27. október 2021 en þó á eftir að útfæra og greiða vegna listskreytingar. Greiðslan var að fjárhæð 74.681.316 kr. og miðaðist við 4972,2 íbúðarfermetra og 2642,8 atvinnuhúsnaðisfermetra.

Sjálfstæðisflokkurinn, lóðarhafi að lóðinni Háaleitisbraut 1, landeignanúmer L103444, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á suðaustur hluta lóðarinnar og af því tilefni gera aðilar með sér samkomulag þetta.

Samkvæmt fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa um uppbyggingu á lóðinni Háaleitisbraut 1 stefnir lóðarhafi að því að á lóðinni verði byggt íbúðarhúsnaði í stað skrifstofuhúsnaðis

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktu húsnaðisáætlun 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.

Lóðarleigusamningur

Ekki verður gefinn út nýr lóðaleigusamningur fyrir Háaleitisbraut 1 þar sem nýr lóðarleigusamningur var/verður gefinn út í kjölfar greiðslna þann 27. október sl. vegna samkomulagsins frá 22. nóvember 2019.

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

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa heimilar að á lóðinni Háaleitisbraut 1 verði atvinnuhúsnaði breytt í íbúðarhúsnaði á 6 hæðum með að hámarki 27 íbúðum. Þá er gert ráð fyrir atvinnurými, geymslum, bílastæðum o.fl. í kjallara.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 13.000 kr. fyrir hvern nýjan fermetra ofanjarðar og fyrir hvern fermetra ofanjarðar sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnaði í íbúðarhúsnaði. Áætlað er að 2.537,8 m² verði breytt úr atvinnuhúsnaði í íbúðarhúsnaði og að 162,2 nýir íbúðarfermetrar bætist við.

Til frádráttar koma kr. 10.146.124 sem greiddar voru skv. samkomulagi frá 22. nóvember 2019 og núgildandi skipulagi fyrir 2537,8 fm atvinnufermetra innan sömu lóðar en er nú fyrirhugað að breyta í íbúðarhúsnæðisfermetra skv. samkomulagi frá 22. nóvember 2019 og núgildandi skipulagi.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu desembermánaðar 2021 (159,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjaldldagi greiðslu samkvæmt grein þessari, er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa en þó eigi síðar en þremur mánuðum eftir að nýtt deiliskipulag fyrir lóðina Háaleitisbraut 1 hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóð fyrir en greiðsla samkvæmt grein þessari hefur verið greidd.

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

Gjaldldagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt heimilað byggingarmagn ofanjarðar er umfram ofangreinda fermetra eða skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt á fleiri fermetrum, skv. fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa, sbr. 1. og 2. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargjald að fjárhæð 13.000 kr. fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar og/eða breytingu á nýtingu byggingarheimilda. Fjárhæðin er bundin byggingarvísitölu desembermánaðar 2021 (159,3 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúðum í húsum á lóðinni. Miðað við fyrirbyggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða á lóðinni eiga Félagsbústaðir kauprétt að einni íbúð á lóðinni.

Íbúðin getur 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. Íbúðina skal afhenda tilbúna og skal frágangur hennar, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 512.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu janúarmánaðar 2022 (159,7 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðina þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupun, þ. á m. um staðsetningu íbúðarinnar, endanleg stærð hennar og greiðslu kaupverð.

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. Berist svar ekki skriflega, t.d. með tölvupósti, innan 45 daga telst kauprétturinn niður fallinn.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að allt að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Sú íbúð sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., er hluti þessara íbúða.

Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skal lóðarhafi tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð og hefur lóðarhafi ákvörðunarvald til þess að ákveða hvaða íbúðir falli undir kvöðina og, eftir atvikum, breytingar á því hvaða íbúðir falli undir kvöðina, sbr. þó rétt Félagsbústaða samkvæmt 4. gr. Útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

Miðað við fyrirliggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða á lóðinni verða fimm íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir og búseturéttaríbúðir. Félagsbústaðir hafa kauprétt að einni þessara íbúða, sbr. 4. gr. samkomulagsins. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti ekki kauprétt á íbúð lækkar fjöldi íbúða vegna kvaðar sem því nemur og þar af leiðandi heildarhlutfallið (20%), sbr. 1. málsl., samhliða.

6. gr.

Listskreyting

Samkomulag hefur þegar verið gert um hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga og er fjárhæða getið í samkomulagi aðila frá 22. nóvember 2019 og helst hún óbreytt fyrir lóðina enda var gert ráð fyrir tveimur húsum á lóðinni þá eins og nú.

7. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Háaleitisbraut 1, landeignanúmer L103444 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa verður þinglýst og skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Háaleitisbraut 1, landeignanúmer L103444. Þegar greiðslur skv. samkomulagi þessu hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

8. gr.

Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hverjum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

Jafnframt er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja samkomulagi þessu upp með þriggja mánaða fyrirvara hafi framkvæmdir ekki hafist innan við tveimur árum frá staðfestingu nýs deiliskipulags.

9. gr.

Lagnir

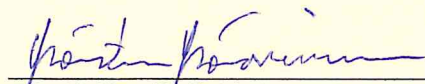
Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni Háaleitisbraut 1, L103444 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

10. gr.
Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Háaleitisbraut 1, landeignanúmer L103444, fasteignanúmer F2012405.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 24. janúar 2022



F.h. Sjálfstæðisflokksins



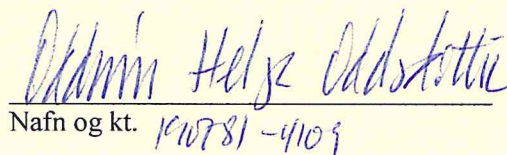
Ivar Örn Ivarsson
090583-3389

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vitundarvottar að réttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:



Nafn og kt. 246286-3199

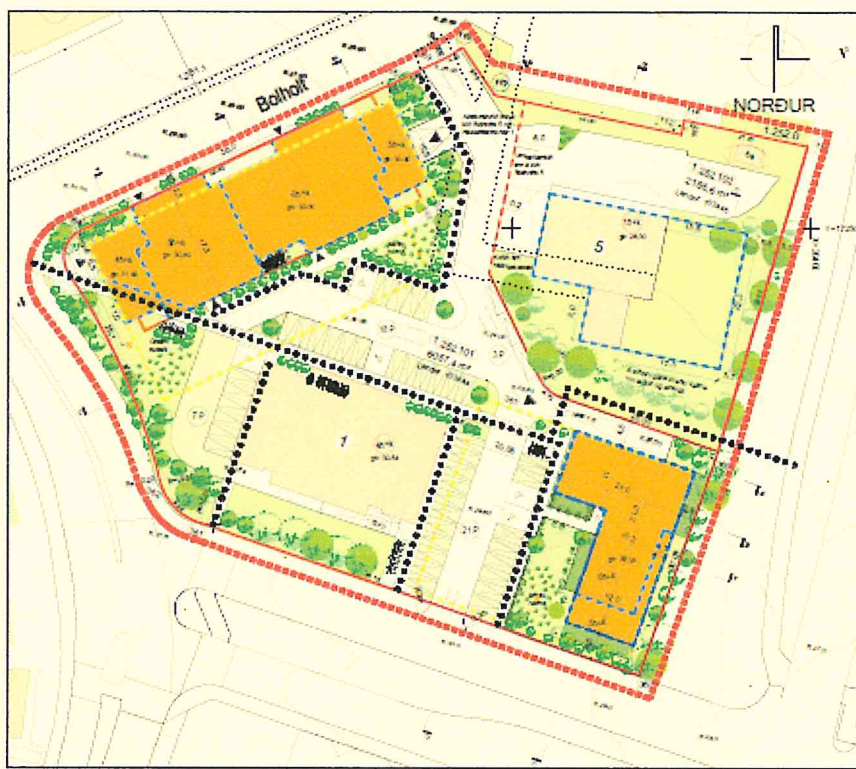


Nafn og kt. 100781-4109

Fylgiskjöl:

1. Lóðaruppdráttur.
2. Samkomulag frá 22. nóvember 2019.

Fylgiskjal nr. 1.



Handwritten signature or initials in blue ink.