



Borgarráð

### **Vindás- Brekknaás - endurúthlutun lóða**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að endurúthluta Bjargi íbúðarfélagi hses. kt. 490916-0670, Kletthálsi 1, 110 Reykjavík, (hér eftir Bjarg) fimm lóðum, annarsvegar við Brekknaás 2, 4, og 8 og hinsvegar við Selásbraut 130 og 132 í Reykjavík. Gatnagerðargjald miðað við 5.091 m<sup>2</sup> byggingarmagn ofanjarðar er 79.237.763 kr. Verð fyrir byggingarrétt er 229.095.000 kr.

Gatnagerðargjald og verð fyrir hluta byggingaréttar verður skuldafnað á móti 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar sem veitt er á grundvelli laga nr. 52/2016. Gjaldþagi mismunar byggingarréttar og stofnframlags Reykjavíkurborgar er 45 dögum frá úthlutun borgarráðs. Að öðru leyti en að framan greinir gilda úthlutunarskilmálar sem fram komu í úthlutunarbréfi dags. 18. október 2021 og samþykktir voru á fundi borgarráðs þann 28. október 2021.

Greinargerð

Á fundi borgarráðs þann 28. október 2021 var Bjargi úthlutað fimm lóðum á stærðarbilinu 1556-1976 hver, fyrir 60 íbúðir (12 íbúðir á hverri lóð) við Vindás-Brekknaás í Reykjavík, nú Brekknaás 2, 4 og 8 og Selásbraut 130 og 132, í samræmi við lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 27. apríl 2020. Heimilt byggingarmagn á lóðunum var allt að 6.750 m<sup>2</sup> miðað við að heimilt væri að fylla byggingarreiti. Á afgreiðslufundi embættis skipulagsfulltrúa dags. 17. maí sl. var samþykkt tillaga skipulagsfulltrúa um skilmálabreytingu lið 8 sérskilmála í deiliskipulagi fyrir Vindás- Brekknaás og var staðfest með birtingu í B deild stjórnartíðinda þann 26. júní sl. Breytingin fól m.a. í sér minnkun á samþykktu byggingarmagni úr 6.750 m<sup>2</sup> í 5.091 m<sup>2</sup>. Ástæða breytingarinnar má rekja til ágalla í deiliskipulagi sem olli því að byggingarmagn var mun meira en Bjarg hafði áformað að nýta. En það var samkomulag á milli Bjargs og Reykjavíkur að hanna deiliskipulagið í samræmi við byggingaráform lóðarhafa til þess að hámarka hagkvæmni verkefnisins. Í deiliskipulagi kom ekkert fram hvert nýtingarhlutfallið ætti að vera, aðeins að heimilt væri að fylla reitinn.

Í ljósi þess að byggingarmagn lóðarinnar hefur verið leiðrétt er nauðsynlegt að endurúthluta lóðunum miðað við núgildandi byggingarmagn.

Ívar Örn Ívarsson  
*Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara*

Hjálagt: Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags Vindás- Brekknaás dags. 15. maí 2023

Vindás- Brekknaás, úthlutunarskilmálar dags. 18.10.2021

Erindi Bjargs Íbúðarfélags dags. 7.11.2022

### Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags

„Vindás-Brekknáás” samþykkt í borgarráði 22. Júlí 2021.

Deiliskipulag afmarkast af Selásbraut, Brekknaás og Vindás.  
Skipulag hannað af Landmótun

Óskað er eftir breytingu á skilmálum í samþykktum deiliskipulagi

Í lið 8. Sérskilmálar:

Í skilmálar fyrir fjölbýlishús er kláusa sem segir „5 hús á tveimur hæðum, 12 íbúðir í hverju húsi (15x45m)” sem þýðir 675m<sup>2</sup> x 2hæðir = **1.350m<sup>2</sup>** leyfilegir byggðir m<sup>2</sup> hvert hús.

Ósk er um breytingu á þessari grein þannig að stærðir verði samkvæmt þessari töflu:

Götuheiti	Núverandi m <sup>2</sup>	A m <sup>2</sup> verða	B m <sup>2</sup> verða	A+B samtals
Selásbraut 130	1.350	884,1 m <sup>2</sup>	122,1 m <sup>2</sup>	1.006,2m <sup>2</sup>
Selásbraut 132	1.350	884,1m <sup>2</sup>	122,1 m <sup>2</sup>	1.006,2m <sup>2</sup>
Brekknáás 2	1.350	884,1m <sup>2</sup>	122,1 m <sup>2</sup>	1.006,2m <sup>2</sup>
Brekknáás 4	1.350	914,1 m <sup>2</sup>	122,1 m <sup>2</sup>	1.036,2m <sup>2</sup>
Brekknáás 8	1.350	914,1 m <sup>2</sup>	122,1 m <sup>2</sup>	1.036,2m <sup>2</sup>
Heild allir reitir	6.750	4.480,5m <sup>2</sup>	610,5m <sup>2</sup>	<b>5.091m<sup>2</sup></b>

Lagt er til að breyta núverandi setningu í lið 5.8, sem hljómar svona:

***Gert er ráð fyrir djúpgámum innan svæðis á tveimur stöðum. Djúpgámar skulu samnýttir innan svæði. Staðsetning er skilgreind út frá hönnunarviðmiðunum um úrgangslaunsir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík en einnig er fjarlægð frá íbúðarkjarna fyrir fatlaða lágörkuð. Stærð gáma skal miðast við hönnunarviðmið Reykjavíkurborgar um úrgangslaunsir. Kvöð er sett vegna aðkomu losunarbíla. Eignarhald á lóð undir djúpgáma.***

Eftir breytingu verður setning í lið 5.8 eftirfarandi:

***Gert er ráð fyrir djúpgámum innan svæðis á tveimur skikum og skulu samnýttir innan svæðis. Staðsetning er skilgreind út frá hönnunarviðmiðunum um úrgangslaunsir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík en einnig er fjarlægð frá íbúðarkjarna fyrir fatlaða lágörkuð. Stærð gáma skal miðast við hönnunarviðmið Reykjavíkurborgar um úrgangslaunsir. Kvöð er sett vegna aðkomu losunarbíla. Skikar fyrir djúpgáma teljast hluti af lóð.***

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Deiliskipulagbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr.

skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltr. Þann

17. maí 2023

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem að hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_





## Borgarráð

### ***Vindás - Brekknaás, úthlutun lóða og sala byggingarréttar.***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Bjargi íbúðafélagi hses., kt. 490916-0670, Kletthálsi 1, 110 Reykjavík, (hér eftir Bjarg) fimm lóðir á bilinu 1556 - 1976 m<sup>2</sup> og byggingarétti fyrir 60 íbúðir (12 íbúðir á hverri lóð) við Vindás-Brekknaás í Reykjavík. Heimilað byggingarmagn er samtals 1350 m<sup>2</sup> innan hveurrar lóðar. Heildar byggingarmagn er samtals 6750 m<sup>2</sup> ofanjarðar. Samþykkið er háð því skilyrði að Bjarg sæki um og hljóti stofnframlag á grundvelli laga nr. 52/2016. Hafi Bjarg ekki fengið samþykkt stofnframlag innan tveggja ára frá samþykki borgarráðs fellur úthlutunin sjálfkrafa niður.

Greitt er fyrir byggingarréttinn 45.000 kr. pr. m<sup>2</sup> sem er verð byggingarréttar fyrir húsnæðisfélög sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða. Greitt er 303.750.000 kr. fyrir byggingarrétt ofanjarðar.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar eru 89.572.500 kr.

Samtals er greitt 393.322.500 kr. fyrir byggingarétt og gatnagerðargjöld.

Hluta byggingarréttar verður skuldajafnað á móti 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar sem veitt er á grundvelli laga nr. 52/2016. Gjaldþagi gatnagerðargjalda og mismunar byggingarréttar og stofnframlags Reykjavíkurborgar er 45 dögum eftir að Bjarg hefur fengið samþykkt stofnframlag fyrir byggingu almennra íbúða á lóðinni.

Bjarg skuldbindur sig til þess að framselja 20% íbúða, auk sameignar, á kostnaðarverði til Félagsbústaða hf., kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1. Bjarg og Félagsbústaðir hf. munu gera með sér sérstakan samning um kaupin. Samkomulag við Félagsbústaði um kaup skal liggja fyrir innan tveggja mánaða frá staðfestingu borgarráðs um úthlutun byggingarréttarinnar ella fellur úthlutunin sjálfkrafa niður án sérstakrar ákvörðunar um afturköllun úthlutunar borgarráðs á lóð og sölu byggingarréttarinnar.

Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 27. apríl 2020.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá því að stofnframlag hefur verið samþykkt fellur lóðarúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs um afturköllun lóðarúthlutunarinnar.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út.

Ef samþykkt verður aukið byggingarmagn á lóðinni en sem heimilt er að byggja samkvæmt núgildandi skipulagi skal lóðarhafi greiða, auk viðbótargatnagerðargjalds, uppreiknað kaupverð byggingarréttarinnar 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 eða álöögðum gatnagerðargjöldum.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014, með síðari breytingum.

Eftirfarandi kvöðum verður þinglýst á lóðirnar með sérstöku kvaðaskjali Íbúðalánasjóðs:

1. Óheimilt er að veðsetja ofangreinda fasteign til tryggingar öðrum skuldum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.
2. Þinglýsingarbann gildir gagnvart öðrum veðskuldum en þeim sem bera með sér að þau séu hluti af stofnframlagi og fjármögnun skv. lögum nr. 52/2016.
3. Óheimilt er að selja fasteign þessa nema með leyfi Reykjavíkurborgar og Íbúðalánasjóðs. Fáist leyfi til sölnnar ber að endurgreiða Reykjavíkurborg og Íbúðalánasjóði í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna fasteignarinnar. Sama gildir um sölu lóðar ásamt byggingarrétti sem fengið hefur samþykkt stofnframlag.
4. Nánar er mælt fyrir um endurgreiðsluna í 16. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir. Stofnframlag skal tryggt með tryggingabréfi sem víkur fyrir veðskuldum sem fjármagna byggingu leiguíbúða. Við endurgreiðslu skal aflýsa tryggingabréfinu. Sama gildir við lok lánstíma þegar hefja skal endurgreiðslu stofnframlags.
5. Fasteignir á lóðinni eru ætlaðar til langtímaleigu í samræmi við lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir og má hvorki breyta notkun þeirra né leigja þær öðrum en leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laganna. Leigjanda er óheimilt að framleigja fasteignina til annarra aðila. Verði notkun íbúðar breytt þannig að hún falli ekki undir lög 52/2016 skal endurgreiða stofnframlagið til Reykjavíkurborgar á markaðsvirði þess sem meta skal sérstaklega af tveimur óháðum matsmönnum.
6. Einungis er heimilt að nota fasteignirnar í samræmi við ákvæði laga og reglna sem um stofnframlög gilda að öðru leyti. Brot á þessu felur í sér að endurgreiða þarf stofnframlag til Íbúðalánasjóðs f.h. ríkissjóðs og Reykjavíkurborgar í einu lagi vegna fasteignarinnar, sbr. 16. gr. laga nr. 52/2016.

Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar. Íbúðalánasjóður 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. Lóðin er byggingarhæf.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðarleigusamningur verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld hafa 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, útgefna í maí 2014, með síðari breytingum, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefni í júní 2013, með síðari breytingum, og deiliskipulagsskilmálar fyrir lóðina sem tóku gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 21. október 2021. Lóðaskilmálarnir eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: [reykjavik.is/lodir](http://reykjavik.is/lodir).

Ívar Örn Ívarsson

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

**Reykjavíkurborg**

Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Ráðhús Reykjavíkur

b.t.

Ívar Örn Ívarsson

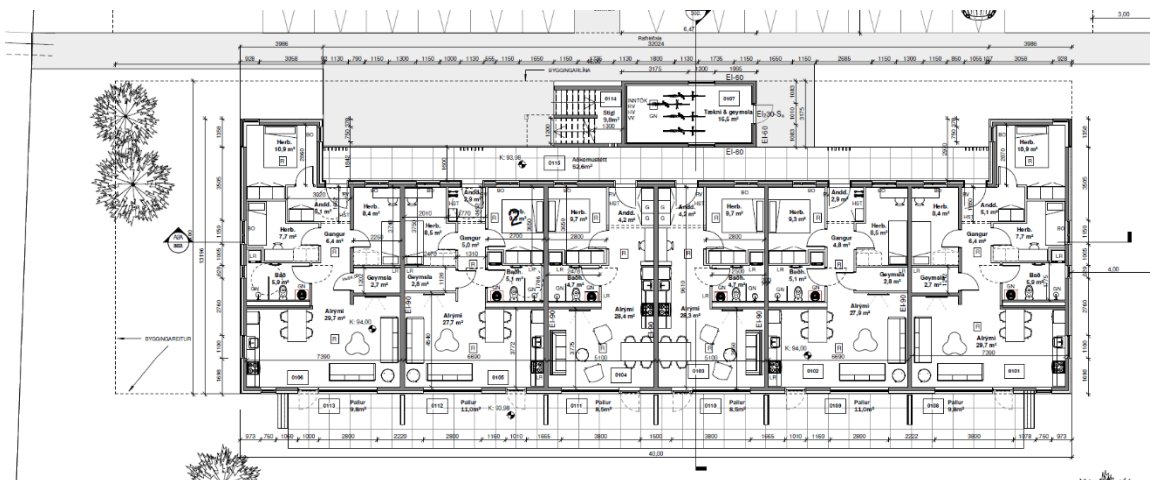
Deildarstjóri lögfræðideildar

**Efni: Leiðrétting lóðagjalds Brekknaási**

Verkefnið Brekknaási var samstarfsverkefni Bjargs og Reykjavíkurborgar.

Markmið verkefnisins var að ná fram hagkvæmni sem skilar sér til leigjenda. Það var gert með því að laga skipulagið að teikningum af hagkvæmum húsum sem Bjarg hafði áður byggt í Þorlákshöfn.

Í skipulaginu voru byggingarreitir hafðir rúmlegir til að hægt yrði að staðsetja húsin á lóðina á síðari stigum. Lengd byggingarreits er 45 metrar en húsin eru 40 metrar. Þá er dýpt byggingarreita (15m) við ytri brún stigahúss en það var ljóst allan tímann að hússkrokkurinn yrði ekki allt 15 metrar.



Á teikningu sést hvernig hús var sett í byggingareit. Reiturinn er 6 metrum lengri en húsið og einungis stigahús sem snertir myndi mörk byggingareitsins. Því er flatarmál húss ekki sama og byggingarreits.

Í skipulagi var bara skilgreindur byggingareitur, ekki hámarks A+B fermetra eins og venja er og eru notaðir sem grunnur fyrir útreikning gjalda.

Skilmálar fyrir fjölbýlishús.

- 5 hús á tveimur hæðum, 12 íbúðir í hverju húsi (15x45m).
- Hámarkshæð frá gólfkóta 7,5 m.
- Tveggja hæða.
- Lóðastærðir milli 1556-1976 m<sup>2</sup>.


Úr skipulagi

Útreikningur gjalda á að miðast við A+B fermetra húss. Því er verið að ofrukka fyrir byggingarréttin með því að miða við flatarmál byggingareits x 2 hæðir eins og gert var.

Hús Bjargs sem eru 5559 A+B fermetrar og er því rétt verð fyrir byggingarétt 5598 x 45.000= 251.910.000. Sama hlutfall varðandi gatnagerðargjöld.


Það eru í heildina um 70 milljónir sem er verið að rukkar fyrir fermetra sem ekki verða byggðir. Það myndi að óbreyttu leggjast á leigutaka í formi hærri leigu sem er í andstöðu við markmið verkefnisins um að hámarka hagkvæmni og lækka leigu.

Bjarg óskar eftir að útreikningur verði leiðréttur til samræmis við samþykktar teikningar.

 <b>Reykjavíkurborg</b>		Reykjavíkurborg - eignasjóður Borgartúni 12-14 105 REYKJAVÍK 411-1111	<b>GREIÐSLUSEÐILL</b>	
Greiðandi Bjarg íbúðafélag hses. Kletthálsi 1 110 REYKJAVÍK		Reikningsnúmer 87188496	Gjaldlagi 17.10.2022	Eindagi 16.11.2022
Annar kostnaður	Vanskilakostnaður	Vanskilagjald	Til greiðslu á gjalddaga 393.322.500 kr. Dráttarvextir	Samtals greitt
Kennitala 5704800149	Kröfunúmer 0192657	flokkur 03	Banki HB 051366	Gjaldlagi 17.10.22

 <b>Reykjavíkurborg</b>		<b>REIKNINGUR</b>		
Bjarg íbúðafélag hses. Kletthálsi 1 110 REYKJAVÍK kt. 4909160670		Vískaftanúmer 4909160670	Gjaldlagi 17.10.2022	Eindagi 16.11.2022
Lýsing	Upphæð			
Soluverð byggingarréttar. Erindi .LU210030	303.750.000 kr.			
Vindás - Brekknaás				
60 íbúðir á 5 íóðum, 12 á hvern íóð, bygg m. ofan 6.750 f				
Byggingar.gj. 6750 m ofan]				
Gatnagerðargjald, Erindi .LU210030	89.572.500 kr.			
Gj.gjöld				
	Virðisaukaskattur	kr.		
	Samtals	393.322.500 kr.		
Ef greitt er eftir eindaga reiknast dráttarvextir frá gjalddaga til greiðsludags. 29 dögum eftir eindaga verður krafan send í milliheimtu.				
Annar kostnaður	Vanskilakostnaður	Vanskilagjald	Til greiðslu á gjalddaga 393.322.500 kr. Dráttarvextir	Samtals greitt

f.h Bjargs Íbúðafélags

  
Björn Traustason  
Framkvæmdastjóri