



Borgarráð

**Laugavegur 109 – úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Minjavernd, kt. 700485-0139, lóð og byggingarrétti fyrir flutningshús á Laugavegi 109. Heimilt er að byggja/flytja 308 m<sup>2</sup> hús á lóðinni.

Gatnagerðargjald, miðað við 308 m<sup>2</sup> byggingar, er áætlað 9.910.208 kr. en ekkert gjald er fyrir byggingarréttinn í samræmi við samkomulag milli Reykjavíkurborgar og Minjaverndar ehf., dags. 23. apríl 2014. Greiða skal gatnagerðargjaldið eigi síðar en 45 dögum eftir að borgarráð samþykkir úthlutun lóðarinnar.

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 byggingarleyfi er gefið út.

Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Tengigjald fráveitu, heimlagngjöld og önnur gjöld eru innheimt af veitum ofh, skv. gjaldskrá.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 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. 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 lóðin hefur verið greidd og geymir hann nánari stærð lóðar og kvaðir á henni.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina almennir lóða- og framkvæmdarskilmálar, útgefdir í júní 2013 og gildandi deiliskipulag. Lóðarskilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: [reykjavik.is/lodir](http://reykjavik.is/lodir).

Ívar Örn Ívarsson

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavíkurborg og Minjavernd hf. hafa átt í viðræðum um úrlausn nokkurra aðkallandi verkefna Reykjavíkurborgar sem eru á sérsviði Minjaverndar hf. Um er að ræða endurbyggingu og í sumum tilvikum flutning húsa í eigu Reykjavíkurborgar eða sem ætla má að verði eign borgarinnar. Hús þessi eru og hafa öll verið í bágbornu ástandi og nýting þeirra hefur að hluta verið ógerleg vegna ástands eða staðsetningar. Húsin eru öll talin hafa menningar- og/eða byggingarsögulegt gildi. Viðræður hafa haft það markmið að leita einfaldra og hagkvæmra leiða til að ná fram heildstæðri lausn á alls fimm verkefnum. Samhliða verði tryggð fagleg framvinda og niðurstaða sem hæfi viðkomandi verkefnum og standist kröfur um húsverndun og frágang í hverju tilviki fyrir sig..

Verkefnin eru eftirfarandi: Stórasel að Holtsgötu 41b, Hringbraut 116-118, Norðurpóll og Sóttvarnarhúsið að Ánanaustum 11, sem og lóðir sem henta viðkomandi húsum eða öðrum flutningshúsum. Jafnframt nær samningurinn til flutnings á Gröndalshúsi frá núverandi stað sínum á Grandagarði og að koma því fyrir á lóð að Vesturgötu 5b.

Reykjavíkurborg kt. 530269-7069 og Minjavernd hf. kt 700485-0139 gera á grundvelli framangreindra viðræða heildarsamkomulag um öll þessi verkefni sem tilgreind eru hvert um sig í þessum

## r a m m a s a m n i n g i.

### 1. grein.

Stórasel að Holtsgötu 41b. Húsið er tvöfaldur steinbær, nyrðri burst talin byggð 1884 og syðri burst 1893. Á undanförunum áratugum hefur hluta vegghleðslu hússins verið raskað samhliða því sem byggðar hafa verið skúrbyggingar utan og ofan á upphaflegar burstir.

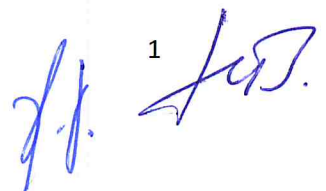
1a. Gert er ráð fyrir því að húsið verði endurgert sem íbúðarhús sem það hefur verið alla tíð. Teknar verði niður allar viðbyggingar við það. Steinhleðsla verði endurgerð þar sem hún er horfin. Burstir verði lagfærðar, hugsanlega tengdar saman og byggð býslög sitt til hvorrar hliðar. Heildaryfirbragði og sérkennum verði eins lítt raskað frá upphaflegu formi og kostur er.

1b. Reykjavíkurborg mun afsala heildareigninni til Minjaverndar ásamt tilheyrandi lóðarréttindum. Hvort tveggja án endurgjalds.

1c. Minjavernd mun bera alla ábyrgð á framkvæmd endurgerðar hússins, bæði faglega og fjárhagslega. Stefnt er að því að eignin verði seld að endurgerð lokinni, en ekki eru sérstök tímamörk á verklokum.

1d. Reykjavíkurborg mun leita eftir því við íbúa nærliggjandi húsa að vegslóða sem liggur beint fyrir framan húsið verði hnikað um breidd sína frá húsinu til suðurs og gengið snyrtilega frá honum með malbiki eða hellulögn. Verði ekki kostur á því mun slóðinn áfram hafa núverandi staðsetningu, en verða endurgerður með hellulögn og

1



tilheyrandi frágangi. Hvor niðurstaða sem verður skal unnin í fullu samráði við Minjavernd og að fullu kostuð af Reykjavíkurborg.

2. grein.

Hringbraut 116-118. Húsið er timburhús á steyptri plötu með kjallara, tvær íbúðareiningar með steypum brunavegg á milli. Húsið var byggt 1934. Það er á lóð Vesturbæjarskóla og þarf að hverfa þaðan sökum fyrirhugaðrar viðbyggingar. 2a.

Gert er ráð fyrir því að húsið verði flutt af núverandi stað sínum á lóð að Meistaravöllum 3 og verði þar endurbyggt sem tvíbýlishús.

2b. Reykjavíkurborg mun afsala húsinu til Minjaverndar þar sem það stendur við Hringbraut. Jafnframt verður gengið frá hefðbundnum lóðarleigusamningi fyrir húsið að Meistaravöllum 3. Hvort tveggja án endurgjalds.

3c. Minjavernd mun bera alla ábyrgð á framkvæmd flutnings og endurgerðar hússins, bæði faglega og fjárhagslega. Stefnt er að því að húsið verði selt að flutningi og endurgerð lokinni. Húsið verður endurgert fyrir tvær íbúðir. Ekki eru tímamörk á verklokum, en húsið skal hafa verið fjarlæggt af núverandi stað sínum í ágúst 2015.

3d. Reykjavíkurborg mun leggja fram tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagt hvar lagt verði til að eftirtöldum atriðum núgildandi skipulags verði breytt.

- a. Í gildangi deiliskipulagi er gert ráð fyrir kjallara undir húsinu með fullri lofthæð, en hann nýtist ekki sem íverurými að neinu leyti. Gerð verði tillaga að þeirri breytingu að húsinu verði lyft ögn upp, og / eða að jarðvegur sunnan hússins verði lækkaður þannig að í suðurhluta kjallara geti verið íbúðarherbergi í samræmi við gr. 6.7.4 í byggingarreglugerð m.s. breytingum. Geymslur verði því í norðurhluta kjallara.
- b. Gerð verði tillaga um að byggja megi eitt býslag við suðurhlíð hússins er nýtist sem tvö lítil fordyri innganga að íbúðum með tröppum til sitt hvorrar áttar.

3. grein.

Norðurpóll. Húsið stóð áður að Laugavegi 125. Það er timburhús með lágreistu þaki og stóð á hlöðnum kjallara. Húsið var flutt og stendur nú á svæði bækistöðvar Reykjavíkurborgar að Stórhöfða. Reykjavíkurborg hefur látið geta húsið upp að töluverðu leyti að ytra byrði.

3a. Gert er ráð fyrir því að húsið verði flutt á lóð við Hlemm. Fyrir liggur deiliskipulag að þeirri staðsetningu, sem er í endurskoðun.

3b. Reykjavíkurborg mun afsala húsinu til Minjaverndar. Jafnframt verður gengið frá hefðbundnum lóðarleigusamningi fyrir húsið við Hlemm, á nýrri lóð norðan Rauðarárstígs 23. Hvort tveggja án endurgjalds.

3c. Minjavernd mun bera alla ábyrgð á flutningi og framkvæmd endurgerðar hússins, bæði faglega og fjárhagslega. Stefnt er að því að eignin verði seld að endurgerð lokinni, en ekki eru sérstök tímamörk á verklokum. Gert er ráð fyrir því að húsið verði endurgert sem atvinnuhúsnæði.

3d. Reykjavíkurborg vinnur nú að breytingu á deiliskipulagi fyrir allt umhverfi að Hlemmi. Flutningur hússins þangað er í því ljósi gerður að húsið verði hluti af breyttu yfirbragði svæðisins. Reykjavíkurborg mun hafa samráð við Minjavernd um nánari útfærslu skipulags og svæðis, staðsetningu hússins og því sem að nágrenni hússins lýtur. Við gerð deiliskipulags verður lagt til að heimilt verði að setja einn þverkvist á miðju þaks í stað þess háa einhalla kvists sem nú er.

4. grein.

Sóttvarnarhúsið að Ánanaustum 11. Húsið stendur nú á lóð í eigu ríkissjóðs við Ánanaust. Það er bárujárnsklætt timburhús á hlöðnum sökkli, byggt 1905 - 1906. Viðræður hafa verið um kaup Reykjavíkurborgar á þeirri lóð fyrir nýbyggingar.

4a. Hafi viðræður milli Reykjavíkurborgar og ríkissjóðs framgang, mun Reykjavíkurborg afsala húsinu til Minjaverndar. Jafnframt verður þá gengið frá hefðbundnum lóðarleigusamningi fyrir húsið á lóðinni Nýlendugata 34. Hvort tveggja án endurgjalds.

5b. Minjavernd mun bera alla ábyrgð á flutningi hússins og endurbyggingu þess bæði faglega og fjárhagslega. Stefnt yrði að því að eignin verði seld að flutningi og endurbyggingu lokinni. Minjavernd skal tryggja að húsið verði flutt innan þeirra tímamarka sem önnur framvinda á svæðinu krefst.

5c. Ekki liggur fyrir hvort húsið yrði nýtt fyrir íbúðir eða atvinnustarfsemi. Verði það niðurstaða að húsið verði flutt munu valkostir nýtingar verða skoðaðir frekar og verði þá á því þörf mun Reykjavíkurborg leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem falla mun að fyrirhugaðri notkun og þá þeim breytingum á húsinu sem þörf verður talin á.

5. grein.

Gengið verður frá afsali, mæliblöðum og lóðarleigusamningum hvers verks um sig sbr. greinar 1 til 4 í eðlilegu framhaldi af undurritun samnings þessa og munu lögskil eigna miðast við dagsetningu afsals í hverju tilviki. Af hálfu Reykjavíkurborgar kemur skrifstofa eigna og atvinnuþróunar fram f.h. borgarinnar við úrvinnslu samnings.

6. grein.

Gröndalshús. Húsið var byggt 1881 og stóð áður á hlöðnum sökkli að Vesturgötu 16 b, en var flutt og stendur nú á járnum á Grandagarði. Húsið hefur verið lagfært að töluverðu leyti að ytra byrði, en er með öllu óunnið innan. Fyrir liggur ákvörðun um flutning þess að Vesturgötu 5b. Fyrir liggur samþykkt breyting á deiliskipulagi fyrir húsið á þeirri lóð, en í skipulaginu eru takmarkanir hvað varðar notkun þess.

6a. Reykjavíkurborg mun fela Minjavernd að annast fyrir reikning flutning hússins af núverandi stað þess að Vesturgötu 5b.

3 

6b. Samningsaðilar munu í sameiningu skoða valkosti varðandi framtíðarnýtingu hússins. Við þá skoðun mun verða höfð hliðsjón af fyrirbyggjandi ákvæðum í skipulagi að Vesturgötu 5b um notkun hússins og umgengni um lóð þess. Gildandi ákvæði munu hafa það í för með sér að koma þarf til fjármagn af hálfu Reykjavíkurborgar til að standa alfarið straum af endurbyggingu þess. Jafnframt munu koma til skoðunar hugsanlegir aðrir valkostir varðandi notkun hússins sem haft geta áhrif á fjármögnun framkvæmdar endurbyggingar þess. Gert er ráð fyrir að athugun þessi liggja fyrir um sama leyti og húsið verður komið á sinn framtíðarstað og mun Reykjavíkurborg þá taka ákvörðun um með hvaða hætti staðið verður að lokaáfanga endurbyggingar þess.

6c. Taki Reykjavíkurborg ákvörðun um að halda óbreyttum ákvæðum í deili-skipulagi, mun Minjavernd ljúka við endurgerð hússins á grundvelli þá fyrirhugaðrar notkunar og ákvörðunar Reykjavíkurborgar fyrir reikning. Taki Reykjavíkurborg hins vegar ákvörðun um að hverfa frá gildandi takmörkunum á grundvelli annarra valkosta sem tryggt geta aðra fjármögnun framkvæmda, getur Reykjavíkurborg afsalað húsinu til Minjaverndar sem mun þá annast, kosta og bera ábyrgð á framhaldi verksins. Í báðum tilvikum er því gert ráð fyrir að fyrirkomulag endurbyggingar, notkun hússins og fjármögnun framkvæmdar þessa seinni áfanga liggja fyrir þegar ákvörðun verður tekin.

7. grein.

Minjavernd tekur á sig fulla fjárhagslega áhættu á allri framvindu hvers samningsliðar samnings þessa sbr. liði 1 til 4 og eftir atvikum valkvæðum þáttum í lið 6 og Reykjavíkurborg greiðir enga fjármuni beint út vegna þessa samnings hvorki við samningsgerð eða síðar að undanskildum valkvæðum þáttum í lið 6. Ljóst er að fjárhagsleg áhætta Minjaverndar getur verið töluverð, þótt misjöfn sé eftir verkefnum. Sem endurgjald fyrir þá áhættu eða mótframlag leggur Reykjavíkurborg án endurgjalds til Minjaverndar tvær lóðir. Lóðirnar eru Seljavegur 1 og Bergstaðastræti 18. Gengið verður frá lóðarleigusamningum þessum í eðlilegu framhaldi af frágangi samnings þessa og þær verða án kvaða utan þess sem greinir í núgildandi viðkomandi skipulagsákvæðum.

8. grein.

Komi upp ólík viðhorf aðila til samningsákvæða þessara og aðilar ná ekki að leysa þar úr í viðræðum skal mál rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

  
F.h. Minjaverndar hf.,

Reykjavík <sup>23/4</sup> 3. apríl 2014.

  
F.h. Reykjavíkurborgar,

Vottar:

 141258-4279  
 130473-5559

