



Borgarráð

Gjúkabryggja 6- hagkvæmt húsnæði, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Sedrus ehf. kt. 560611-0210, Lækjarbergi 46 220 Hafnarfirði, um 5987m² lóð og byggingarrétti fyrir allt að 115 íbúðir við Gjúkabryggju 6, landeignanr. L229057. Hámarks byggingarmagn er samtals 8400 m² ofanjarðar auk 3250 neðanjarðar.

Gatnagerðargjald, miðað við 8400 m² fjölbýlishús auk 3250 m² neðanjarðar er 117.597.155-kr. Fyrirvari er um endanlega upphæð gatnagerðargjalds sem getur tekið breytingum þegar aðaluppdrættir verða samþykktir hjá byggingafultrúanum í Reykjavík.

Greitt er fyrir byggingarréttinn 45.000 kr. pr. m². Alls greiðast 378.000.000 kr. fyrir byggingarréttinn miðað við 8400 m² byggingarmagn ofanjarðar.

Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt lóðarinnar, að meðtöldum gatnagerðargjöldum er 495.329.542 kr.

Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 28. nóvember 2019, með síðari framlengingu sem staðfest var þann 18. febrúar 2021 í borgarráði.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá því að aðila er tilkynnt um að lóðin sé byggingarhæf fellur lóðarúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs um afturköllun lóðarúthlutunarinnar.

Gjalddagi gatnagerðargjalda er 45 dögum frá því að aðila er tilkynnt um að lóðin sé byggingarhæf.

Gjalddagar byggingarréttar eru eftirfarandi:

1. Innan 45 daga frá því að lóðinni er úthlutað með ákvörðun borgarráðs greiðast 37.800.000 kr.
2. Við innlögn byggingarnefndarteikninga greiðast 340.200.000 kr., þó eigi síðar en ári eftir að lóðinni er úthlutað.

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 söliverðs byggingarréttar.

Tengigjöld fráveitu og önnur heimlagnagjöld eru innheimt af Veitum ohf. 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.

Uppbyggingaraðili mun byggja á lóðinni hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Söliverð íbúðanna mun verða eftirfarandi:

- Íbúðir sem eru að stærð frá 40 m² til 50 m² eru að verðbilinu frá 32 m. kr til 36,5 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 50 m² til 60 m² eru að verðbilinu frá 36,5 m. kr til 41 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 60 m² til 70 m² eru að verðbilinu frá 41 m. kr til 46 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 70 m² til 80 m² eru að verðbilinu frá 46 m. kr til 49,5 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 80 m² til 90 m² eru að verðbilinu frá 49,5 m. kr til 54 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 90 m² til 100 m² eru að verðbilinu frá 54 m. kr til 58,5 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 100 m² til 110 m² eru að verðbilinu frá 58,5 m. kr til 63,5 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 110 m² til 120 m² eru að verðbilinu frá 63,5 m. kr til 68,5 m. kr.

Söliverðið við fyrstu sölu íbúðar miðast við byggingarvísitölu desembermánaðar 2020 (149,2 stig) sem er það tímamark sem lóðarhafi óskaði eftir úthlutun lóðar en lóðin var ekki byggingarhæf. Söliverðið skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá úthlutunardegi þar til íbúðin er seld í fyrsta sinn. Söliverð íbúða skulu þó aldrei vera hærra en þau hámarksverð hagkvæmra íbúða á höfuðborgarsvæðinu sem fram koma í gildandi reglugerð um hlutdeildarlán á hverjum tíma, nú nr. 1084/2020. Varðandi endursölu íbúða gildir 4.tl. hér að neðan.

Utan þessa skilyrðis falla íbúðir sem seldar verða til Félagsbústaða sbr. 6. tl. hér að neðan.

Eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á lóðirnar með sérstöku kvaðaskjali:

1. Forgang að kaupum á íbúðum hafa einstaklingar á aldrinum 18-40 ára. Ef tveir eða fleiri einstaklingur sækjast eftir sömu íbúð, þá ganga þeir fyrir sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð en að öðru leyti ræður hlutkesti.
2. Hafi ekki borist tilboð í íbúð frá einstaklingi í framangreindum forgangshóps innan tólf vikna frá auglýsingu í fjölmiðlum (þ.m.t. vefmiðlar) er heimilt að selja hana á almennum markaði.
3. Greinar 1. og 2. gilda einnig um endursölu íbúða.
4. Við endursölu skal þess gætt að söliverð á hvern birtan fermetra íbúðar haldist í sömu hlutföllum milli upphaflegs kaupverðs og almenns söliverðs fjölbýlishúsa í sama hverfi og viðkomandi íbúð er staðsett, eins og það mælist í „söliverði íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu eftir ársfjórðungum“ hjá Þjóðskrá. Þannig að ef íbúðaverð í hverfinu hækkar um 1% á ári í kjölfar kaupa þá er heimilt að selja íbúð á 1% hærra verði en hún var keypt á.



5. Óheimilt er að þinglýsa aðilaskiptum á lóð og eða íbúðareiningum 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.

6. Við fyrstu sölu skulu Félagsbústaðir hf. eiga kauprétt á 5% íbúða á lóðinni. Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 444.369 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á fermetra er miðað við byggingarvísitölu marsmánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

7. Hafi lóðarhafi ekki hafið framkvæmdir innan tveggja ára frá því að aðila er tilkynnt um að lóð sé byggingarhæf áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að afturkalla úthlutunina nema lóðarhafi geti sýnt fram á málefnalegar ástæður fyrir töfum.

8. Lágmarksskil byggingar skulu vera byggingarstig tilbúin til innréttingar skv. staðli ÍST 51, að frátöldum uppsettum léttum veggjum, með fullfrágenginni lóð og sameign.

Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar sem annast gerð og þinglýsingu kvaðaskjals á lóðina þegar hún hefur verið skráð og stofnuð í Þjóðskrá og í þinglýsingarkerfum sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mælibleði. Lóðin er ekki byggingarhæf. Lóðarhafa verður tilkynnt um það þegar lóðin verður byggingarhæf.

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 bryggjuhverfi vestur, svæði 4 sem tók gildi 5. nóvember 2018 með auglýsingu í B-deild stjórnartíðanda, með síðari breytingum fyrir G reit sem tóku gildi þann 17. desember 2020 með auglýsingu í B-deild stjórnartíðanda. Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara