



Borgarráð

Borgartún 41 – samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulagdrög við lóðarhafa að lóðinni Borgartún 41, reitur F á Kirkjusandi.

Greinargerð

Miðborg F skrifstofur ehf. kt. 470918-0710, Miðborg F íbúðir ehf. kt. 470918-0980 og Miðborg F hótél ehf. 470918-1010, lóðarhafar að lóðinni Borgartúni 41 hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er heimilt að byggja 16.450 m² atvinnuhúsnæði ásamt 3000 m² íbúðarhúsnæði. Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er gert ráð fyrir breyttri nýtingu þannig að á lóðinni verði byggt 8450 m² atvinnuhúsnæði og 11.000 m² íbúðarhúsnæði ásamt bílakjallara í samræmi við fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmyndir. Gert er ráð fyrir að fjöldi byggðra fermetra verði óbreyttur. Áætlað er að um 8000 m² af núverandi heimiluðu byggingarmagni á lóðinni verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Fyrirbyggjandi skipulagshugmynd heimilar að byggt verði íbúðarhús á 2-6 hæðum hæðum með að hámarki 119 íbúðum.

Gert er ráð fyrir því í samkomulaginu að lóðarhafi greiði 12.000 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 12.000. kr. fyrir hvern þann fermetra, bundið við byggingarvísitölu. Miðað við fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd nemur greiðsla fyrir breytingu á nýtingu byggingarheimilda 96.000.000 kr.

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 verða um 23 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að 5 þessara íbúða á umsömdu kaupverði.



Reykjavíkurborg

Ívar Örn Ívarsson

Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Samrit:

Hjálagt: Drög að samkomulagi um uppbyggingu á lóð við Borgartún 41.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Miðborg F skrifstofur ehf. kt. 470918-0710, Miðborg F íbúðir ehf. kt. 470918-0980 og Miðborg F hótél ehf. 470918-1010, hér eftir nefndir lóðarhafar, gera með sér

SAMKOMULAG
vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar
og breyttrar nýtingar á lóðinni Borgartún 41 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Miðborg F skrifstofur ehf., Miðborg F íbúðir ehf., og Miðborg F hótél ehf. lóðarhafar að lóðinni Borgartún 41, landeignanúmer L104109 hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera aðilar með sér samkomulag þetta.

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 1. febrúar 2022

2. gr.

Deiliskipulagsgerð

Í gildi er deiliskipulag fyrir Borgartún 41 og Kirkjusand 2, sem tók gildi 28. júní 2016. Lóðarhafar hafa látið vinna breytingu á skipulagi vegna reita F2 og F3 á lóðinni Borgartún 41. Tillagan að breytingunni er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina Borgartún 41 er lóðin merkt sem reitur F. Reitnum er skipt í þrjá hluta, F1, F2 og F3 þar sem reitir F1 og F2 voru ætlaðir 16.450 m² atvinnuhúsnaði og F3 ætlaður 3000 m² íbúðarhúsnaði (A og B ofanjarðar).

Lóðarhafar hafa hug á að breyta notkun lóðarinnar þannig að á lóðinni verði byggt 8450 m² atvinnuhúsnaði og 11.000 m² íbúðarhúsnaði ásamt bílajakjallara í samræmi við fyrirliggjandi deiliskipulagshugmyndir. Gert er ráð fyrir að fjöldi byggðra fermetra verði óbreyttur.

Lóðin Borgartún 41 er 9047 m² og verður óbreytt að stærð eftir deiliskipulagsbreytinguna.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Borgartún 41 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Í fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd eru reitir F2 og F3 sameinaðir í einn reit (F2) og gert er ráð fyrir 11.000 m² íbúðarhúsnaði á sameinuðum reit. Fyrirliggjandi skipulagshugmynd heimilar að byggt verði íbúðarhús á 2-6 hæðum hæðum með að hámarki 119 íbúðum. Þá er gert ráð fyrir bílageymslu í kjallara.

Vegna breyttrar hagnýtingar á lóðinni Borgartún 41 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 12.000kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu húsnaðis verður breytt úr atvinnuhúsnaði í íbúðarhúsnaði. Áætlað er að 8000 m² verði breytt úr atvinnuhúsnaði í íbúðarhúsnaði.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2021 (157,6 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjaldnagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa.

Byggingaleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrir en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

Gatnagerðargjöld hafa þegar verið greidd að fullu fyrir reit F á Kirkjusandi.

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni ofanjarðar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúða í húsum á lóðinni. Miðað við fyrirliggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða á lóðinni eiga Félagsbústaðir kauprétt að fimm íbúðum á lóðinni. Íbúðirnar geta 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 4 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 sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 498.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2021 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 kaupin, 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.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

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

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og 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 verða um 23 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að 5 þessara íbúða á umsömdu kaupverði.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að veitt verðir sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 5.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum. Greiðsla skv. grein þessari skal fara fram við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa.

7. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Borgartún 41, landeignanúmer L104109 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Borgartún 41, landeignanúmer L104109.

8. gr.

Uppsögn

Verði umsókn lóðarhafa um byggingarleyfi ekki samþykkt 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 samþykkt byggingarleyfis.

9. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Borgartún 41, að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Borgartún 41, landeignanúmer L104109 fasteignanúmer F201-7209 og F201-7210.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann xx. maí 2022.

Reykjavík, xx. maí 2022

F.h. Miðborg F skrifstofur ehf.

F.h. Miðborg F íbúðir ehf.

F.h. Miðborg F hótél ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar
samkvæmt samþykkt borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Kt.
