



Borgarráð

Brautarholt 4a - samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við V Tólf fasteignir ehf., kt. 570480- 0149, um uppbyggingu á Brautarholti 4a.

Greinargerð.

Lóðarhafi hefur unnið að breytingu á húsnaði og lóðarmörkum við Brautarholt 4a í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið. Lóðin Brautarholt 4A er sameiginleg lóð með Brautarholti 4 og til þess að áform lóðarhafa gangi upp eru mun lóðinni vera skipt upp. Lóðarhafar að lóðinni Brautarholt 4 og 4A hafa sameiginlega lagt inn umsókn til byggingarfulltrúa um að skipta upp lóðinni. Lóðarhafi hefur sótt um leyfi til að einnar hæðar viðbyggingu á bakhlið, stækka og síkka glugga og koma fyrir svölum á báðum hliðum, koma fyrir lyftu og innréttu 16 íbúðir á 2.-4. hæð og verslun og sameiginlegt þvottahús á jarðhæð, einnig til að byggja einnar hæðar byggingu að lóðarmörkum í austur og suður þar sem innréttuð verður hjólageymsla og geymslur íbúða með verönd á þaki á og við hús nr. 4A.

Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara hefur jafnframt átt í viðræðum við lóðarhafa á grundvelli samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar um fyrirhugaðrar uppbyggingar á reitnum. Nú liggur fyrir samkomulag vegna aukins byggingarréttar og breyttrar nýtingar, kauprétt Félagsbústaða hf. á íbúð, kvaðir um leiguíbúðir, um listskreytingar í almenningsrými, aðrar kvaðir o.fl.

Samkvæmt fyrirbyggjandi tillögu er aukið byggingarmagn ofanjarðar á reitunum áætlað um 208,3 m². Þá er áætlað að um 845,9 m² af núverandi heimiluðu byggingarmagni á lóðunum verði breytt úr atvinnuhúsnaði í íbúðarhúsnaði.

Míðað við fyrirbyggjandi tillögu verða greiðslur fyrir byggingarrétt og breytta nýtingu um 12.123.300 kr.

Samið er um með tilliti til áforma Reykjavíkurborgar um félagslegablöndun að á reitnum verði tvær íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentabúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt á einni íbúð á umsömdu föstu verði, sbr. 4. gr.

Ívar Örn Ívarsson
teymisstjóri lögfræðiteymis
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

Samkomulag við V Tólf fasteignir ehf., dags. 3. febrúar 2021

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar V Tólf Fasteignir ehf. kt. 670716-0900, Hófgerði 2, 108 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

**samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Brautarholt
4A í Reykjavík,**

1. gr.

Inngangur

V Tólf fasteignir ehf., lóðarhafi að lóðinni Brautarholt 4A landeignanúmer L230517, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu leigulóðarinnar Brautarholt 4A. Fyrir liggur hugmynd lóðarhafa sem gerir ráð fyrir að byggingarmagn lóðarinnar aukist lítillega og að nýting lóðarinnar breytist þannig að í stað atvinnuhúsnæðis verði íbúðarhúsnæði á lóðunum.

Af því tilefni gera V Tólf Fasteignir ehf. annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktá húsnæðisáætlun 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.

Lóðarleigusamningar

Nýr lóðarleigusamningur fyrir lóðina Brautarholt 4A verður gefinn út þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðina felldur úr gildi.

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

3. gr.

Byggingarréttur og breytt hagnýting húsnæðis

Lóðarhafi hefur sótt um leyfi til að einnar hæðar viðbyggingu á bakhlið, stækka og síkka glugga og koma fyrir svölum á báðum hliðum, koma fyrir lyftu og innréttu 16 íbúðir á 2.-4. hæð og verslun og sameiginlegt þvottahús á jarðhæð, einnig til að byggja einnar hæðar byggingu að lóðarmörkum í austur og suður þar sem innréttuð verður hjólageymsla og geymslur íbúða með verönd á þaki á og við hús nr. 4A.

Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar er áætlað 208,3 fermetrar.

Áætluð breyting á skilgreiningu nýtingar húsnæðis úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eru 845,9 fermetrar.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni Brautarholt 4A skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 11.500 kr. fyrir hvern fermetra þar sem skilgreining á nýtingu húsnæðis verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og eins fyrir aukið byggingarmagn.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu janúarmánaðar 2021 og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Greiðsla fyrir byggingarréttinn og breytta hagnýtingu miðar við þau leyfi sem lóðarhafi hefur sótt um.

Ef samþykktar verða síðar stærri byggingar en lóðarhafi hefur nú sótt um skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

Gjalddagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 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.

Auk framangreindrar greiðslu skulu lóðarhafar greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-¹, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

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

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á einni íbúð í húsi á lóðinni. Íbúðin getur verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúðar sé á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli auk geymslu, hver stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúðar. Íbúðina skal afhenda tilbúna og skal frágangur hennar, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði fylgir ekki þessari íbúð.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 476.199 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2021 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags. Komi til endurskoðunar á ákvæða um verðviðmiðunum í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, geta lóðarhafar farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.

¹ https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar ákvörðun um kaup liggur fyrir. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á m. um staðsetningu íbúðarinnar, endanleg stærð hennar og greiðslu kaupverðs.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðina að a.m.k. 2 íbúðir íbúðir skuli vera leiguíbúðir, þ.m.t. stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., leigu íbúðir fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir. Félagsbústaðir hafa kauprétt að annarri þessara íbúða, sbr. 4. gr.

Útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að veitt verðir sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á lóðunum Brautarholt 4A. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 1.000.000kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháar fjárhæðir til listskreytinga á svæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum. Greiðsla skv. grein þessari skal fara fram við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa.

7. gr.

Breyting á lóðarmörkum

Lóðin Brautarholt 4A er sameiginleg lóð með Brautarholti 4 og til þess að áform lóðarhafa gangi upp eru mun lóðinni vera skipt upp. Lóðarhafar að lóðinni Brautarholt 4 og 4A hafa sameiginlega lagt inn umsókn til byggingarfulltrúa um að skipta upp lóðinni. Lóðarhafi lætur Reykjavíkurborg eftir 94 fermetra af lóðinni Brautarholt 4A. Ekki verður greitt sérstaklega fyrir lóðarfermetrana en á móti er ekki gerð krafa um bílastæði innan lóðar í skilmála.

Áætlað er að breytingin verði eftirfarandi:

Lóðin Brautarholt 4 (staðgreinir 1.241.203, landeignanúmer L103021) er talin 1.457 m² en reynist samtals 1.455 m² að stærð. Af lóðinni eru teknir 637 m² sem bætast við lóðina Brautarholt 4A (staðgreinir 1.241.211, landeignanúmer L230517) og 94 m² bætt er við óútvísað land (L218177).

Lóðin Brautarholt 4 (staðgreinir 1.241.203, landeignanúmer L103021) verður eftir breytingu á lóðarmörkum samtals 724 m² að stærð.

Ný lóð, Brautarholt 4A (staðgreinir 1.241.211, landeignanúmer L230517) verður samtals 637 m² að stræð. Við lóðina bætast samtals 637 m² frá lóðinni Brautarholt 4 (staðgreinir 1.241.203, landeignanúmer L103021).

Fyrirhuguð lóðarmörk eru sýnd á fylgiskjali I.

8. gr.
Framsál

Lóðarhöfum óheimilt að selja heimildir til uppbyggingar og/eða framselja réttindi sín samkvæmt samkomulagi þessu áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar. Þinglýsa skal kvöð þess efnis á lóðina. Þá skal þess jafnframt getið í veðbandayfirliti fasteignarinnar Brautarholt 4A með landeignanúmerið L103021. Þegar greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

9. gr.
Uppsögn

Verði umsókn lóðarhafa um byggingarleyfi ekki samþykkt innan við tveimur árum frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara. Bent er á að um er að ræða grenndarkynnta byggingarleyfisumsókn sem gildir í eitt ár frá samþykkt hennar. Ef ekki næst að samþykkja og gefa út byggingarleyfi innan þess tíma þarf byggingarleyfisumsókn að fara aftur í grenndarkynningu.

10. gr.
Lagnir

Komi til þess vegna breyttrar notkunar og aukins byggingamagns á lóðinni Brautarholt 4A að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Brautarholt 4A, landeignanúmer L230517

Samkomulag þetta er undirritað með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík 3. febrúar 2021

F.h. V Tólf fasteignir ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Kt.

Kt.