



Borgarráð

Sóltún 2-4 - samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við lóðarhafa að lóðinni Sóltún 2-4.

Greinargerð

Sóltún 4 ehf., kt. 420805-1360 og Sóltún fasteign ehf., kt. 441220-1540, lóðarhafar að lóðinni Sóltún 2-4, L191884, F2325347 og F2256695 hafa hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja 8.400 m² hjúkrunarheimili, hjúkrunartengda þjónustubyggingu og tveggja hæða tengibyggingu við hjúkrunarheimili, samtals að hámarki 7.800 m² auk 3.100 m² kjallara. Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er gert ráð fyrir að á lóðinni verði byggð fleiri hjúkrunarrými og almennar íbúðir. Gert er ráð fyrir að fjöldi byggðra fermetra aukist um 4.480 m². Áætlað er að um 7.800 m² af fyrirbyggjandi byggingarheimildum verði breytt úr hjúkrunarheimili í íbúðarhúsnæði.

Gert er ráð fyrir því í samkomulaginu að lóðarhafi greiðir 13.500 kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, bundið við byggingarvísitölu, og 13.500 kr. fyrir . Komi til þess að byggingarmagn á lóðinni aukist verður einnig greitt 13.500. kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag, bundið við byggingarvísitölu. Miðað við fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd nemur greiðsla fyrir breytingu á nýtingu byggingarheimilda 165.780.000 kr., bundið byggingarvísitölu samkvæmt samkomulaginu.

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.



Reykjavíkurborg

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt: Samkomulag um uppbyggingu Sóltún 2-4.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, og Sóltún 4 ehf., kt. 420805-1360, og Sóltún fasteign ehf., kt. 441220-1540 (hér eftir saman nefnd lóðarhafi), gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Sóltún 2-4 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Lóðarhafi að lóðinni Sóltún 2-4, landeignanúmer L191884, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni Sóltún 2-4. Af því tilefni gera lóðarhafi og Reykjavíkurborg með sér samkomulag þetta.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja 8.400 m² hjúkrunarheimili, hjúkrunartengda þjónustubyggingu og tveggja hæða tengibyggingu við hjúkrunarheimili samtals að hámarki 7.800 m² auk 3.100 m² kjallara. Lóðarhafi hefur hug á að breyta notkun lóðarinnar þannig að á lóðinni verði byggð fleiri hjúkrunarrými og almennar íbúðir.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykka 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 1. febrúar 2022.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Lóðarhafi hefur, í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, látið vinna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir lóðina.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir lóðina, sem er leigulóð, verður gefin út, þegar greiðslur skv. 3. gr. hafa verið greiddar.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn, nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir Sóltún 2-4 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs auk borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis auk hjúkrunarheimilis. Skýringarmynd fylgir með sem fylgiskjal 1.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 13.500 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar, A+B fermetrar, á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi

deiliskipulag. Aukið byggingarmagn ofanjarðar á lóðinni, samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu, er 4.480 m².

Til viðbótar skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 13.500 kr. fyrir hvern fermetra, A+B, sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr hjúkrunarheimili í íbúðarhúsnæði. Áætlað er að 7.800 m² af fyrirbyggjandi byggingarheimildum verði breytt úr hjúkrunarheimili í íbúðarhúsnæði.

Framangreind fermetraverð, þ.e. skv. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, eru miðuð við byggingarvísitölu desembermánaðar 2021 (159,3 stig) og skulu þau framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna innviða og byggingaréttar skv. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, er við umsókn um framkvæmda- eða byggingaleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit, þó eigi síðar en 1. júlí 2023. Greiðslan er þó háð því að nýtt deiliskipulag verði samþykkt, sbr. framangreint.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind byggingaréttargreiðsla hefur verið greidd.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða¹, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni. Hafi gatnagerðargjöld óbyggðra fermetra að hluta verið greidd, skal inneign fermetra vegna greiddra gatnagerðargjalda ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld á lóð lóðarhafa í samræmi við 4. og 5. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006 og 13. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007, með síðari breytingum.

Gjalddagi gatnagerðargjalds er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar eða breyttrar nýtingu, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargreiðslu skv. 2 - 4 mgr. þessarar greinar fyrir þá fermetra sem breytast eða bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar.

Lög nr. 97/1990 um heilbrigðisþjónustu sem vísað er til í lóðarleigusamningi hafa fallið úr gildi. Núgildandi lög um heilbrigðisþjónustu nr. 40/2007 kveða aðeins á um að hjúkrunarheimili í eigu ríkisins séu án gatnagerðargjalda. Ekki verður þó innheimt gatnagerðargjald af þegar byggðum fermetrum undir hjúkrunarheimili, nema það komi til þess að húsin á lóðinni verði síðar tekið til annarrar notkunar en undir hjúkrunarheimili að hluta eða öllu leyti en þá skal greiða skv. 2 og 3. mgr. þessarar greinar af þegar byggðum og nýjum fermetrum og gatnagerðargjald skv. gjaldskrá sem þá gildir.

Aðilar staðfesta með undirritun sinni á samkomulag þetta að eingöngu Sóltún 4 ehf. skuli eiga tilkall til þess byggingarmagns sem bætist við fasteignina Sóltún 4. Með sama hætti staðfesta aðilar að Sóltún 4 ehf. eigi ekki tilkall til þess byggingarmagns sem verður bætt við fasteignina

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

Sóltún 2 heldur aðeins Sóltún fasteign ehf. Nýr lóðarleigusamningur verður þó ekki gefinn út fyrir en allar greiðslur samkvæmt 3. gr. hafa verið greiddar.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúðum í húsum á lóðinni, húsnæði nýtt undir hjúkrunarheimili þó undanþegið á meðan sú nýting varir. 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 6 m². 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 6 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.

Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðinni verði innan ofangreindra stærðarmarka. Nýti Félagsbústaðir ekki kauprétt sinn fellur þessi skylda niður.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 480.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu desembermánaðar 2021 (159,3 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

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.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðirnar þegar eignaskiptasamningur hefur verið samþykktur. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, stærð þeirra og greiðslu fyrirkomulag kaupverðs.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni, að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða búseturéttaríbúðir. Nýti Félagsbústaðir kauprétt sinn samkvæmt 4. gr. teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða. Húsnæði nýtt undir hjúkrunarheimili er þó undanþegið framangreindri kvöð á meðan sú nýting varir.

Kvöð um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á lóðina. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir kvöð um leiguíbúðir.

6. gr.

Listskeyting

Aðilar eru sammála um að veitt verðir sérstöku fé til listskeytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskeytinga 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.

7. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni Sóltún 2-4, landeignanúmer L191884, áður en greiðslur samkvæmt 3. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar. Þessa skal getið í sérstakri yfirlýsingu sem þinglýst verður sem kvöð á lóðina.

Kvöð er um að framsal sé óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar Sóltún 2-4, landeignanúmer L191884.

8. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni Sóltún 2-4 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Sóltún 2-4, landeignanúmer L191884, fasteignanúmer F2325347 og F2256695.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, __. febrúar 2022

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Sóltúns 4 ehf.

F.h. Sóltúns fasteignar ehf.

Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Fylgiskjal 1



SKÝRINGARMYND: SBR. TILLAGA BREYTTU DEILISKIPULAGI 2022

Söltún 2-4 þakmynd. Kvarði 1:1.000