



Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 4. mars 2025

MSS24110187

SVAR VIÐ FYRIRSPURN

Svar við fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins um úthlutun lóðarinnar við Háaleitisbraut 1

Á fundi borgarráðs 28. nóvember 2024 var lögð fram svohljóðandi fyrirspurn áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins ásamt greinargerð:

„Fulltrúi Flokks fólksins óskar upplýsinga um hvenær fékk Sjálfstæðisflokkurinn lóðina Háaleitisbraut 1? Hvaða meirihluti var þá í Reykjavík? Á hvaða verði var lóðin seld? Með hvað skilmálum fékk flokkurinn lóðina? Var það t.d fyrir stjórnmalastarfsemi? Hvers vegna var lóðin það stór að hægt er að selja stóran hluta af henni til almennra byggingaframkvæmda? Hver er mismunur á upphaflegu lóðaverði og því verði sem lóðahlutar hafa verið seldar á síðustu misseri?“

Greinargerð:

Athygli vakti þegar að bensinstöðvum var heimilt að selja byggingarrétt gegn því að hluta að hætta bensinstöðvustarfsemi. Einnig hefur verið gagnrýnt að RÚV hefur selt byggingarrétt á lóð sinni við Efstaleiti, en þeirri lóð mun hafa verið úthlutað til RÚV með starfsemi þeirrar stofnunar í huga en ekki til að framselja til annarra. Þá vakna upp spurningar um lóðina þar sem Valhöll Sjálfstæðisflokksins er. Þar hefur Sjálfstæðisflokkurinn verið að selja byggingarrétt til annarra gegn háu verði.

Fyrirspurninni var vísað til umsagnar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara með bréfi skrifstofu borgarstjórnar þann 15. janúar sl.

Svar:

Samkvæmt ályktun borgarráðs Reykjavíkur 1973 sem þá var skipað meirihluta borgarfulltrúa Sjálfstæðisflokks var lóðin Háaleitisbraut 1 (þá Bolholt nr. 7) leigð Sjálfstæðisflokki („lóðarhafi“) með lóðaleigusamningi dags. 19. september 1974 til þess að reisa á henni félagsheimili og skrifstofuhús, sjá fylgiskjal 1. Um skilmála lóðarleigusamningsins vísast til fylgiskjals 1. Lóðarhafi og Reykjavíkurborg gerðu með sér uppbyggingarsamkomulag dags. 22. nóvember 2019, sjá fylgiskjal 2, í samræmi við deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Háaleitisbraut 1. Samkvæmt lóðarleigusamningnum frá 1974 var hin leigða lóð 5677 m² að flatarmáli. Lóðarhafi samdi við lóðarhafa að Bolholti 5 um kaup á u.þ.b. 380,4 m² lóðarskika úr Bolholti 5. Eftir deiliskipulagsbreytingu frá 28. nóvember 2019 var lóðin því um 6.057,4 m², sbr. fylgiskjal 3. Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni skuldbatt lóðarhafi sig til að greiða fyrir aukinn byggingarrétt til Reykjavíkurborgar fyrir hvern fermetra ofanjarðar, sbr. 3. gr.



Reykjavík



uppbyggingarsamkomulagsins frá 2019 (fylgiskjal 2). Fyrir íbúðarhúsnæði 12.000 kr. og fyrir atvinnuhúsnæði 3.721 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt greiddi lóðarhafi gatnagerðargjöld og önnur lögbundin gjöld vegna skipulags og framkvæmda á lóðinni. Árið 2022 var svo gert nýtt samkomulag um uppbyggingu milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar þar sem hlutfall íbúðarhúsnæðis var aukið á kostnað skrifstofuhúsnæðis og gegn greiðslu 13.000 kr. fyrir aukinn íbúðarfermetra, sbr. *fylgiskjal 4 og fylgiskjal 5*. Lóðarleigusamningur var endurnýjaður í lok árs 2024, sbr. *fylgiskjal 6*.

Reykjavíkurborg hefur ekki upplýsingar um viðskipti lóðarhafa gagnvart öðrum aðilum.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Fylgigögn:

1. Lóðarleigusamningur frá 1974
2. Uppbyggingarsamkomulag dags. 22. nóvember 2019 (R19110097)
3. Deiliskipulag frá 2019
4. Uppbyggingarsamkomulag dags. 24. janúar 2022 (mss22010200)
5. Deiliskipulagsbreyting frá 2022
6. Lóðarleigusamningur frá 2024

27.03.85

4.541.500

D 1113

1.252.101

BORGARSTJÓRINN Í REYKJAVÍK

GJÓRIR KUNNUGT: Samkvæmt ályktun borgarráðs Reykjavíkur hinn 17. apríl 1973, er með bréfi þessu Sjálfstæðisflokknum, Galtafelli v/Laufásveg, Reykjavík, leigð lóð sú, sem lýst er í 1. gr. hér á eftir, með eftirgreindum skilmálum:

1. gr. Lóðin er talin nr. 7 við Bolholt og er 5677 ferm. að flatarmáli, skv. viðföstum upprætti.
2. gr. Á lóðinni eru kvaðir um opin bílstæði, um hitaveitustokka skv. viðfestum upprætti. Jafnframt eru kvaðir um hverskonar lagnir, sem borgarsjóður eða stofnanir hans þurfa að leggja um lóðina.
3. gr. Lóðin er leigð til að reisa á henni félagsheimili og skrifstofuhús.
4. gr. Lóðin er leigð til 50 ára frá 1. janúar 1974 að telja.
5. gr. Leiga eftir lóðina skal ákveðin eftir fyrirmælum laga nr. 86/1943. Fyrirvari er gerður um lengd matstímabilsins. Breytist leigan skv. ákvörðunum borgarráðs eða reglugerðum, sem þar um kunna að verða settar. Gjaldtagi leigunnar er 1. júlí ár hvert, fyrir hvert líðandi ár. Ársleigan fyrir árið 1974 er 2% af fasteignamati lóðar, sem áætlast kr. 9.083.000.-.

Dráttarvexti skal greiða eftir sömu reglum og gilda um greiðslu dráttarvaxta af fasteignagjöldum til borgarsjóðs. Fyrir leigunni og dráttarvöxtum er lögtaksréttur, skv. lögum nr. 29, 18. desember 1885. Hús og mannvirki á lóðinni eru að veði fyrir leigunni.
6. gr. Skatta, sem lagðir eru eða lagðir verða á lóðina, greiða leigutakar.
7. gr. Leigutökum er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum og mannvirkjum, sem á henni hafa verið gerð. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutakar brjóti skuldbindingar þær, sem þeir hafa undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi.
8. gr. Leigutakar greiða kostnað við þinglestur og stimplun leigusamningsins.
9. gr. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Borgarstjórnin í Reykjavík 19. sept. 1974.

Vottar:

L. Guðmundsson
E. Smiður



Samþykkir:

F.h. Sjálfstæðisflokksins

Alfur Guðmundsson

Leigunnar er getið
Lóðaskráritarian í Reykjavík

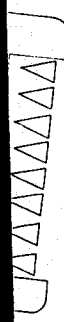
Gjald la: 12.000.000 kr. reitt

Alfur Guðmundsson

13. nov. 1974

1135

Postkontroll		
Post og betalt i reedning	6229	385
Mærkeskat		22-785
Spisegodter		27-240
Stempelgebet		50.025
Sensationskr.		
Gesamt		



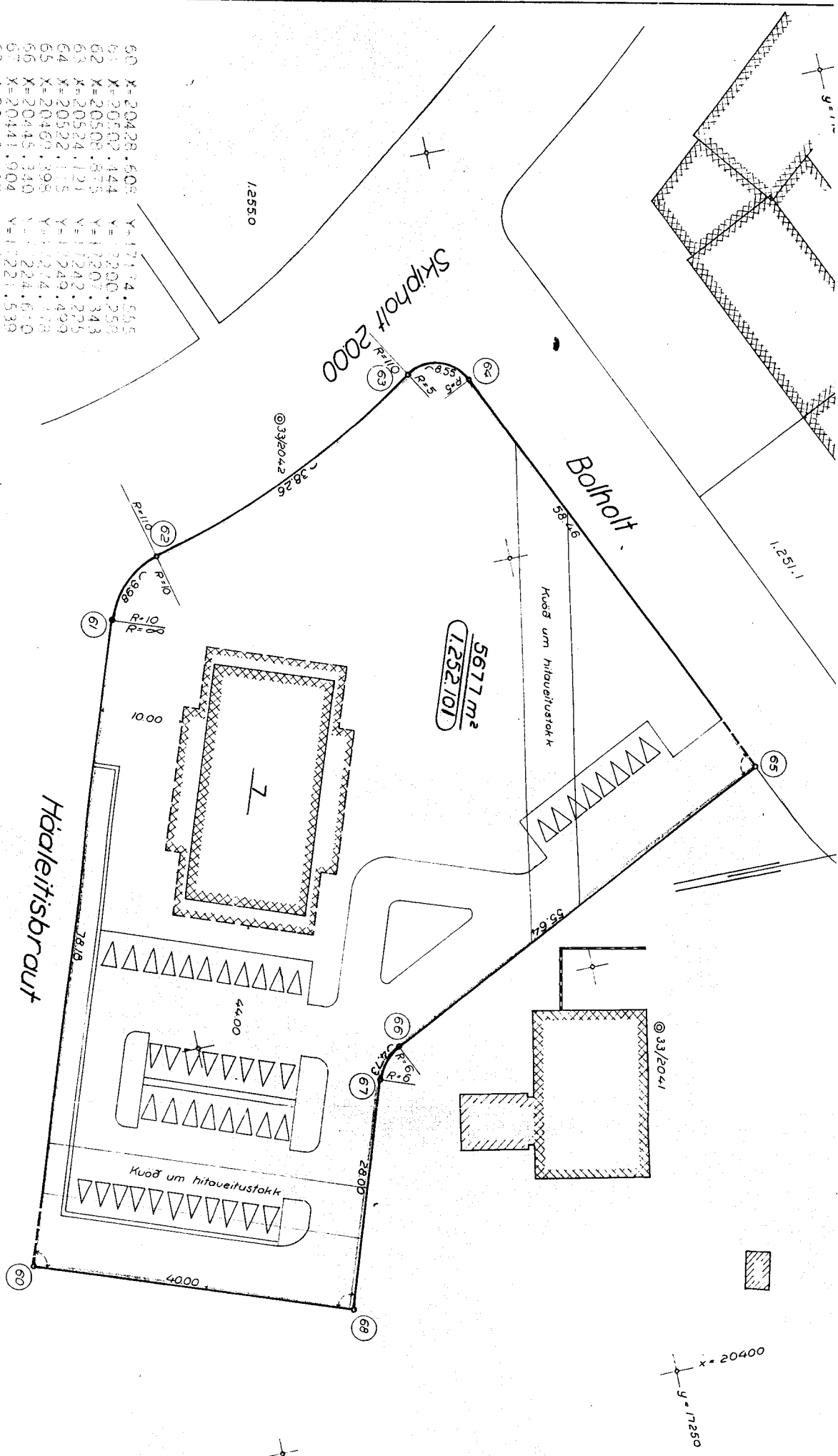
eru t



60 X=20428.509 Y=17174.555
 61 X=20502.144 Y=17200.250
 62 X=20508.875 Y=17207.343
 63 X=20524.121 Y=17212.275
 64 X=20522.115 Y=17249.499
 65 X=20469.398 Y=17274.178
 66 X=20445.340 Y=17224.640
 67 X=20441.904 Y=17221.539
 68 X=20415.457 Y=17212.332

69/2011 X=20441.331 Y=17256.672
 69/2012 X=20502.039 Y=17225.482

12552



Leiðir eru talusettar við Bolholt

△ Kuð um hlíðaræði

Bolholt 7

VANDI AF MÆLIÐI 1252/1

SKILPÁL FORJUR BORGARVENNENNA/LEIÐING
 SÍÐAN 1974

Stygnar Arnarson

12720



Borgarráð

Háaleitisbraut 1 - Samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Sjálfstæðisflokkinn, kt. 570269-1439, um uppbyggingu á Háaleitisbraut 1.

Greinargerð

Lóðarhafi hefur unnið að breytingu á gildandi deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1 í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið. Nú liggur fyrir deiliskipulagshugmynd, þar sem lagðar eru til verulegar breytingar á skipulagi og nýtingu lóðarinnar.

Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er aukið byggingarmagn ofanjarðar á reitnum áætlað um 7.615 m², þar af 4.972,2 m² fyrir íbúðir og 2.642,8 m² fyrir atvinnuhúsnæði.

Miðað við fyrirbyggjandi tillögu verða greiðslur fyrir byggingarrétt um 69.500.259 kr.

Samið er um á grundvelli samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar um fyrirhugaðrar uppbyggingar um félagslegablöndun að á reitnum verði 20% íbúða skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt 5% íbúða á umsömdu föstu verði, sbr. 4. gr. Miðað við fyrirbyggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða verða um 11 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að 2 þessara íbúða.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Samkomulag við Sjálfstæðisflokkinn, dags 22. nóvember 2019.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, og Sjálfstæðisflokkurinn, kt. 570269-1439, Háaleitisbraut 1, 105 Reykjavík, gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Háaleitisbraut 1, í Reykjavík.

1. gr.

Inngangur

Lóðarhafi að lóðinni Háaleitisbraut 1, landeignanúmer 103444, er Sjálfstæðisflokkurinn, kt. 570269-1439. Lóðarhafi hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera Reykjavíkurborg og Sjálfstæðisflokkurinn með sér þetta samkomulag.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Háaleitisbraut 1 stefnir lóðarhafi að því að á lóðinni verði byggðar íbúðir og skrifstofuhúsnæði í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi.

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.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Lóðarhafi hefur látið vinna að nýrri deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Háaleitisbraut 1. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Áætlað er að lóðin Háaleitisbraut 1 verði eftir deiliskipulagsbreytingu um 6.057,4 m². Lóðarhafi Háaleitisbrautar 1 hefur samið við lóðarhafa að Bolholti 5 um kaup á u.þ.b. 380,4 m² lóðarskika úr Bolholti 5. Lóðin Bolholt 5 minnkar samhliða um 380,4 m².

Nýr lóðaleigusamningur fyrir Háaleitisbraut 1, sem verður leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðinni felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að á lóðinni Háaleitisbraut 1 verði byggð blönduð byggð íbúðarhúsnæðis, auk verslunar, atvinnu-, og þjónustuhúsnæðis.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni Háaleitisbraut 1 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 12.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar fyrir íbúðir sem samþykktur verður með deildiskipulagi á lóðinni og 3.721 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar af auknum byggingarrétti fyrir atvinnuhúsnæði umfram gildandi deiliskipulag.

Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar áætlað 7.615,2 m², þar af 4.972,4 m² fyrir íbúðir og 2.642,8 m² fyrir atvinnuhúsnæði.

Sæki lóðarhafi um heimild til að byggja hótél og/eða gistiheimili eða heimild til að breyta þegar byggðu húsnæði í slíkt húsnæði skuli samkomulagsaðilar semja um breytingu á framangreindu verði.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2019 og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 2. mgr. þessarar greinar er við samþykkt byggingaráforma hjá embætti byggingarfulltrúa, þó eigi síðar en 240 dögum eftir að nýtt deiliskipulag fyrir lóðina Háaleitisbraut 1 hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

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

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnargerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Gjalddagi gatnargerðargjalds fyrir lóðina Háaleitisbraut 1 er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnargerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni ofanjarðar umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 3. mgr. þessarar greinar, 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 5% íbúðum í húsum 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 sambærilegrar 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 umsaminn 470.000 kr. (virðisauka-skattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu

nóvembermánaðar 2019 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, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðinni, endanleg stærð þeirra 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 lóðinna að hluti íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Miðað við áformað byggingarmagn er samkomulag um að 9 íbúðir falli undir ákvæði þetta. Félagsbústaðir hafa kauprétt að 2 þessara íbúða, sbr. 4. gr.

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.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að veitt verði 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.

7. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi samkvæmt samkomulagi þessu 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 Háaleitisbraut 1, með landeignanúmerið L103444. Þegar greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

8. gr.
Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hverjum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

Jafnframt er hverjum aðila um sig heimilt einhliða að segja samkomulagi þessu upp með þriggja mánaða fyrirvara hafi framkvæmdir ekki hafist innan við tveimur árum frá staðfestingu nýs deiliskipulags.

9. gr.
Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Háaleitisbraut 1 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi semja við Veitur um kostnað við þann flutning. Engin kostnaður skal falla á Reykjavíkurborg vegna þess.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Háaleitisbraut 1, landeignanúmer L103444.

Samkomulag þetta er undirritað með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík 22. nóvember 2019



F.h. Sjálfstæðisflokksins



F.h. Reykjavíkurborgar

með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

 0503794939

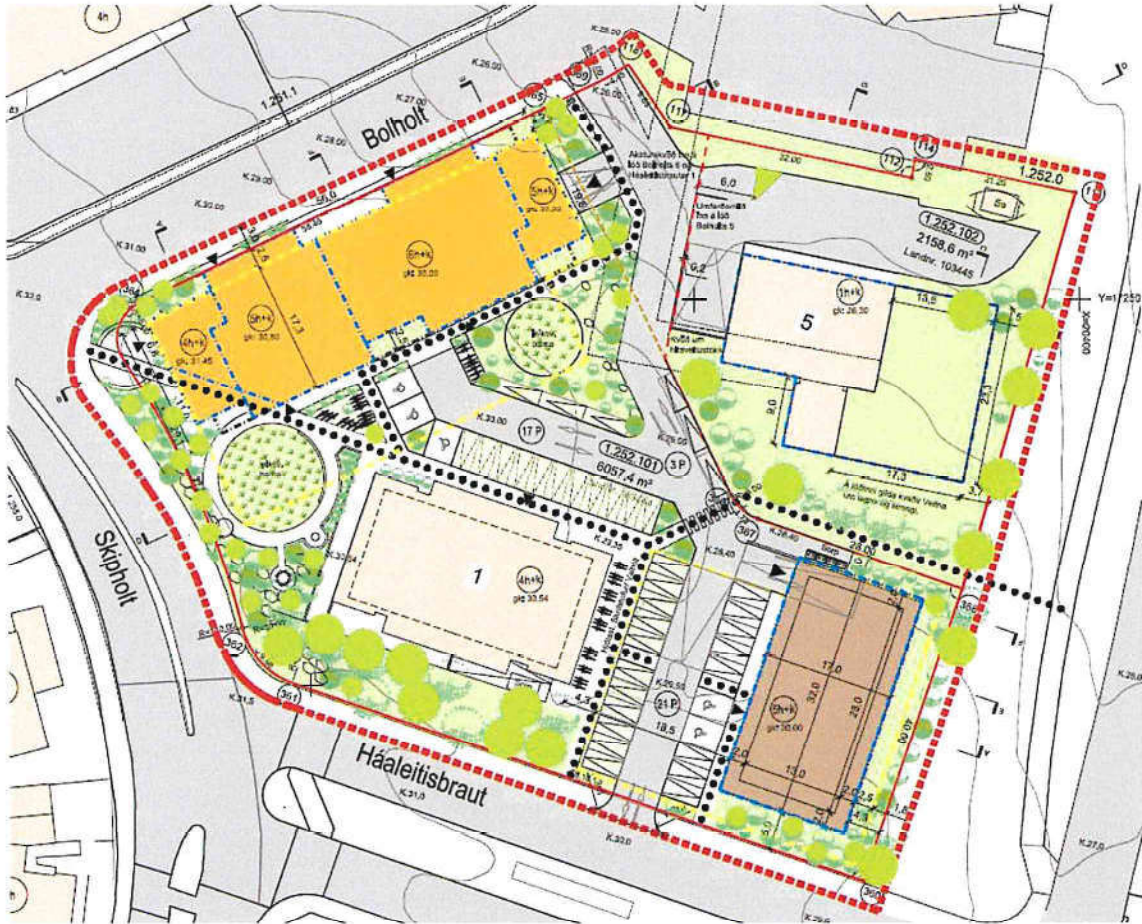
Kt.

Kt.



Deiliskipulagstillaga fyrir Háaleitisbraut 1

Fyrirliggjandi hugmynd. Getur breyst í deiliskipulagsvinnslu og afgreiðslu.



Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Sjálfstæðisflokkurinn, kt. 570269-1439, Háaleitisbraut 1, 105 Reykjavík (hér eftir „lóðarhafi“), (hér eftir sameiginlega nefndir „aðilar“), gera með sér eftirfarandi:

SAMKOMULAG
vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar
á lóðinni Háaleitisbraut 1 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Sjálfstæðisflokkurinn og Reykjavíkurborg gerðu með sér samkomulag þann 22. nóvember 2019 vegna deiliskipulagsvinnu á lóðinni Háaleitisbraut 1, sbr. mál R19110097. Sú deiliskipulagsvinna endaði með deiliskipulagi Háaleitisbrautar 1 og Bolholts 5 sem auglýst var í B-deild stjórnartíðinda þann 24. júlí 2020. Greiðslur á grundvelli samkomulagsins frá 22. nóvember 2019 voru greiddar þann 27. október 2021 en þó á eftir að útfæra og greiða vegna listskreytingar. Greiðslan var að fjárhæð 74.681.316 kr. og miðaðist við 4972,2 íbúðarfermetra og 2642,8 atvinnuhúsnæðisfermetra.

Sjálfstæðisflokkurinn, lóðarhafi að lóðinni Háaleitisbraut 1, landeignanúmer L103444, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á suðaustur hluta lóðarinnar og af því tilefni gera aðilar með sér samkomulag þetta.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa um uppbyggingu á lóðinni Háaleitisbraut 1 stefnir lóðarhafi að því að á lóðinni verði byggt íbúðarhúsnæði í stað skrifstofuhúsnæðis

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykta 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.

Lóðarleigusamningur

Ekki verður gefinn út nýr lóðaleigusamningur fyrir Háaleitisbraut 1 þar sem nýr lóðarleigusamningur var/verður gefinn út í kjölfar greiðslna þann 27. október sl. vegna samkomulagsins frá 22. nóvember 2019.

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

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa heimilar að á lóðinni Háaleitisbraut 1 verði atvinnuhúsnæði breytt í íbúðarhúsnæði á 6 hæðum með að hámarki 27 íbúðum. Þá er gert ráð fyrir atvinnurými, geymslum, bílastæðum o.fl. í kjallara.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 13.000 kr. fyrir hvern nýjan fermetra ofanjarðar og fyrir hvern fermetra ofanjarðar sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Áætlað er að 2.537,8 m² verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og að 162,2 nýir íbúðarfermetrar bætist við.

Til frádráttar koma kr. 10.146.124 sem greiddar voru skv. samkomulagi frá 22. nóvember 2019 og núgildandi skipulagi fyrir 2537,8 fm atvinnufermetra innan sömu lóðar en er nú fyrirhugað að breyta í íbúðarhúsnæðisfermetra skv. samkomulagi frá 22. nóvember 2019 og núgildandi skipulagi.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu desembermánaðar 2021 (159,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu samkvæmt grein þessari, er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa en þó eigi síðar en þremur mánuðum eftir að nýtt deiliskipulag fyrir lóðina Háaleitisbraut 1 hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóð fyrir en greiðsla samkvæmt grein þessari hefur verið greidd.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, 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.

Ef endanlegt heimilað byggingarmagn ofanjarðar er umfram ofangreinda fermetra eða skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt á fleiri fermetrum, skv. fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa, sbr. 1. og 2. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargjald að fjárhæð 13.000 kr. fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar og/eða breytingu á nýtingu byggingarheimilda. Fjárhæðin er bundin byggingarvísitölu desembermánaðar 2021 (159,3 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölnnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

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. Miðað við fyrirbyggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða á lóðinni eiga Félagsbústaðir kauprétt að einni íbúð á lóðinni.

Íbúðin getur 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. Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 46 m² þar sem íbúð er 39 m² íbúð og geymsla 7 m² skal kaupverð reiknað líkt og íbúð sé 45 m²). Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðina skal afhenda tilbúna og skal frágangur hennar, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 512.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu janúarmánaðar 2022 (159,7 stig) 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. Berist svar ekki skriflega, t.d. með tölvupósti, innan 45 daga telst kauprétturinn niður fallinn.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

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

Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skal lóðarhafi tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð og hefur lóðarhafi ákvörðunarvald til þess að ákveða hvaða íbúðir falli undir kvöðina og, eftir atvikum, breytingar á því hvaða íbúðir falli undir kvöðina, sbr. þó rétt Félagsbústaða samkvæmt 4. gr. 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 um hámarksfjölda íbúða á lóðinni verða fimm íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir og búseturéttaríbúðir. Félagsbústaðir hafa kauprétt að einni þessara íbúða, sbr. 4. gr. samkomulagsins. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti ekki kauprétt á íbúð lækkar fjöldi íbúða vegna kvaðar sem því nemur og þar af leiðandi heildarhlutfallið (20%), sbr. 1. málsl., samhliða.

6. gr.

Listskreyting

Samkomulag hefur þegar verið gert um hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga og er fjárhæða getið í samkomulagi aðila frá 22. nóvember 2019 og helst hún óbreytt fyrir lóðina enda var gert ráð fyrir tveimur húsum á lóðinni þá eins og nú.

7. gr.

Framsäl

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Háaleitisbraut 1, landeignanúmer L103444 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsäl er óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa verður þinglýst og skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Háaleitisbraut 1, landeignanúmer L103444. Þegar greiðslur skv. samkomulagi þessu hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

8. gr.

Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest 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 staðfestingu nýs deiliskipulags.

9. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni Háaleitisbraut 1, L103444 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

10. gr.
Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Háaleitisbraut 1, landeignanúmer L103444, fasteignanúmer F2012405.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 24. janúar 2022



F.h. Sjálfstæðisflokksins



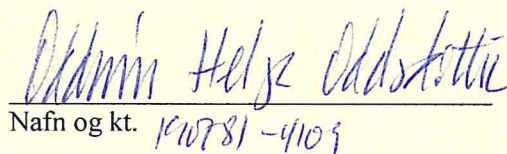
Ivar Örn Ivarsson
090583-3389

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:



Nafn og kt. 246286-3199

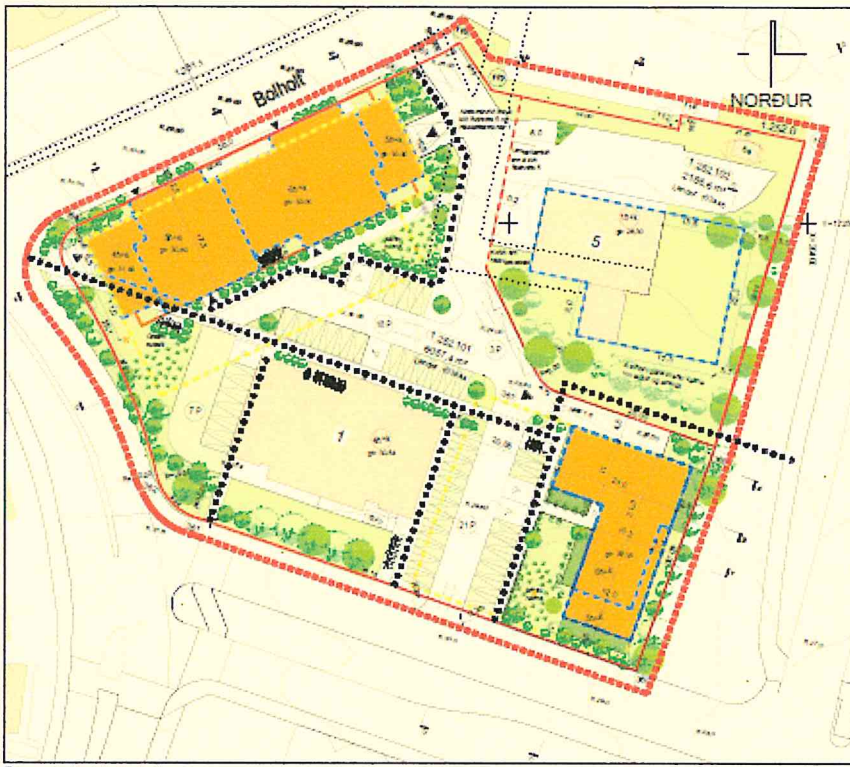


Nafn og kt. 100781-4109

Fylgiskjöl:

1. Lóðaruppdráttur.
2. Samkomulag frá 22. nóvember 2019.

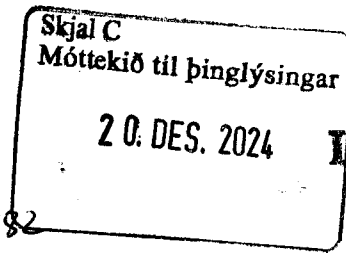
Fylgiskjal nr. 1.



[Handwritten signature]

Háaleitisbraut 1

Staðfangs nr. 5TF 100 2882
 Landeignanúmer L103444
 Fasteignanúmer F2012405, F2520932

**INNFÆRT**

7. JAN. 2025

008859

**Lóðarleigusamningur fyrir atvinnuhúsnæði í Reykjavík**

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina nr. 1 við Háaleitisbraut í Reykjavík (áður Bolholt 7), var gefinn út 19. september 1974 og lóðin leigð í 50 ár frá 1. janúar 1974. Eldri samningur er fellur úr gildi með þinglýsingu nýs lóðarleigusamnings.

Samkvæmt ályktun borgarráðs þann 12. janúar árið 1999 eru þinglýstir eigendur fasteigna á lóðinni Háaleitisbraut 1 hér í borg, leigjendur lóðarinnar samkvæmt lóðarleigusamningi þessum. Lóðin er leigð með eftirgreindum nánari skilmálum:

1. gr. Lóðin **Háaleitisbraut 1**, hér í borg er **6.058 m²** að stærð. Löggun hennar og lega er sýnd á viðfestu mæliblaði Umhverfis- og skipulagssviðs, Landupplýsingadeildar, dags. 26.08.2022, sem telst hluti þessa leigusamnings.

Á lóðinni Háaleitisbraut 1 eru eftirtaldar kvaðir:

- a. Almenn kvöð um hvers konar lagnir og jarðstrengi Orkuveitu Reykjavíkur (Veitna ohf.) sem þörf er á, legu þeirra og gröft á lóðinni.
- b. Kvöð um staðsetningu byggingarreits.
- c. Kvöð um akstur að lóðinni Bolholt 5.

2. gr. Lóðin er leigð til 75 ára, talið frá 1. degi júlí mánaðar árið 2024.

3. gr. Leigutaka er skylt að hlíta þeim skilmálum Reykjavíkurborgar sem varða lóðina, mannvirki á henni, lagnir, leiðslur og um frágang hennar sem og deiliskipulagsskilmálum og öðrum samþykktum sem um lóðina gilda. Leigutaki skal ganga frá yfirborði lóðar og gróðri í samræmi við samþykta lóðaruppdrætti og viðhalda henni.

Verði tímamörk vegna liða a, b og c í grein 1.6., í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, frá 13. júní 2013, ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun, sbr. gr. 1.14 í sömu skilmálum. Verði tímamörk vegna liða d og e í grein 1.6., ekki virt geta byggingarfulltrúi og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, sbr. og 2. og 3. mgr. greinar 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað leigutaka.



4. gr. Óheimilt er að nota annað svæði en hina leigðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað, sem að byggingarstarfsemi lýtur þ.m.t. vinnuskúra. Allar framkvæmdir/jarðrask utan lóðarmarka eru óheimilar án skriflegs leyfis byggingarfulltrúans í Reykjavík. Óheimilt er að staðsetja gáma á lóðinni nema að fengnu stöðuleyfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, sbr. gr. 2.6.1 í byggingarreglugerð.

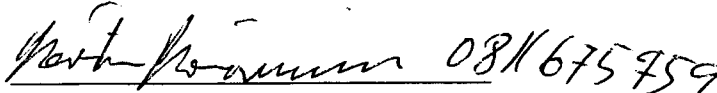
5. gr. Brjótí leigutaki verulega gegn ákvæðum þessa leigusamnings, er Reykjavíkurborg heimilt að segja honum upp. Skal Reykjavíkurborg þá greiða leigutaka sannvirði húss eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Flytji leigutaki hús af lóðinni, rífi niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum og leigutaki hefur ekki byggingu nýs húss innan 5 ára samkvæmt gildandi deiliskipulagi fellur leigusamningurinn úr gildi og fellur þá lóðin aftur til Reykjavíkurborgar, án uppsagnar eða endurgjalds.
6. gr. Ef gera þarf minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóðamörkum eða lóðarstærð eftir því sem í leigusamningi þessum stendur vegna umferðarleiða, lagna veitufyrirtækja eða annarra almannahagsmuna er Reykjavíkurborg heimilt að þinglýsa einhliða yfirlýsingu um leiðréttta lóðarstærð að undangenginni breytingu á deiliskipulagi skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóð til stækkunar eða minnkunar í þessu sambandi merkja breytingar sem geta numið allt að 10% af lóðarstærð, eftir aðstæðum á hverjum stað, samkvæmt gildandi mæliblaði landupplýsingadeildar Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Ekki er þörf á deiliskipulagsbreytingu ef um að ræða leiðréttingu á lóðastærð vegna uppmælingar lóðar sem hefur ekki áhrif á lóðamörk.
7. gr. Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnaði í íbúðarhúsnaði eða úr einbýlishúsi í parhúsi), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um), og að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt, verði hann nýttur af lóðarhafa. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar. Söluverð byggingarréttar skal ákvarðað með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur er um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur óvilhøllum og löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn. Ákvæðið gildir jafnt um lóðarleigusamninga fyrir íbúða- og atvinnuhúsalóðir.
8. gr. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld sem lögð eru eða verða lögð á lóðina. Fasteignaskatti og lóðarleigu fylgir lögveð í fasteign þeirri, sem þau eru lögð á, ásamt dráttarvöxtum og innheimtukostnaði, í tvö ár frá gjalddaga og ganga fyrir öllum öðrum veðkröfum er á eigninni hvíla. Heimilt er að krefjast nauðungarsölu á fasteign til fullnustu vangoldinna fasteignagjalda samkvæmt lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
9. gr. Ársleiga af lóðinni skal ákveðin af borgarstjórn, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurkaupstaðar. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum. Standi leigutaki ekki skil á greiðslu lóðarleigunnar er heimilt að fullnusta hana með nauðungarsölu samkvæmt 5. tölul. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 án undangengis dóms eða réttarsáttar. Lóðarleiga er tryggð með lögveðsrétti í þeim byggingum sem á lóðinni standa, í tvö ár eftir gjalddaga, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943. Um dráttarvexti fer eftir gildandi vaxtalögum á hverjum tíma.
10. gr. Vilji Reykjavíkurborg að loknum leigutímanum ekki gefa út nýjan lóðarleigusamning og ekki láta hús, sem þá er/eru á lóðinni, standa þar áfram, skal greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið

fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Aðilar deila með sér matskostnaði. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og leigutaki, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.

11. gr. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða gerð. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart Reykjavíkurborg með þessum leigusamningi. Brot á leigusamningi þessum varðar þá sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.
12. gr. Reykjavíkurborg er ekki skuldbundin til að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð lóðarinnar (þ.m.t. gatnagerðargjöld) þótt hann hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóðinni, sbr. 4. tl. 7. gr. almennra reglna um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar.
13. gr. Rísi ágreiningur um samning þennan skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
14. gr. Leigutaki greiðir kostnað við þinglýsingu á leigusamningi þessum.
15. gr. Með undirritun sinni lýsir leigutaki því yfir að hann gengur að þessum leiguskilmálum og skuldbindur sig til að halda þá í öllum greinum.
16. gr. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar.

Reykjavík 25. nóvember 2024

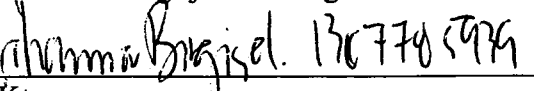





F.h. Reykjavíkurborgar
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

F.h. Sjálfstæðisflokksins, kt.

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði leigutaka:


Kt.


Kt.

Mæliblað 1.252.1

Mælikvarði 1:500 (A3)



Lóðir eru tölusettar við Bolholt og Háaleitisbraut

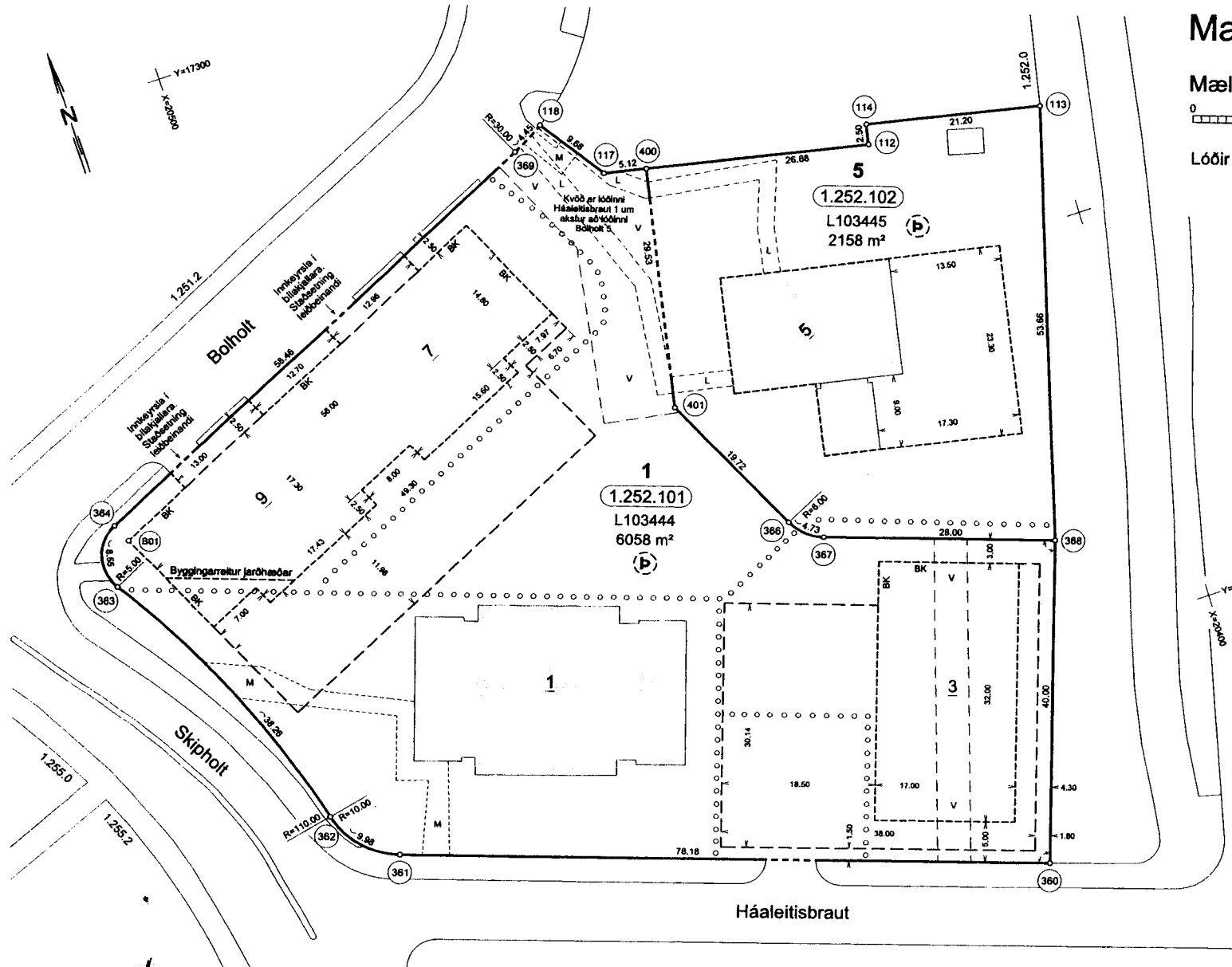
Skýringar

- Lóðamörk
- - - Innkeyrsla á lóðam.
- - - Byggingarrelltur
- BK - - - Byggingarr. bílakjallara
- X Staðfang lóðar
- (X.XXX.XXX) Staðgreininúmer
- LXXXXX Landeignarnúmer
- x m² Stærð lóðar
- (B) Lóðamörk þinglýst
- X Húsnúmer
- x Lengd bogalínu
- ~ Hornréttar línur
- Bygging til staðar
- o o o o o Kvöð um gönguleið
- L Lagnakvöð Ljósleiðarinn
- M Lagnakvöð Míla
- V Lagnakvöð Veltur

Hnitaskrá

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Nr.	X-hnit	Y-hnit
112	20421.6890	17265.7751
113	20400.4304	17263.8399
114	20421.1728	17268.2209
117	20452.9990	17272.3884
118	20458.4278	17280.4031
360	20428.6085	17174.5529
361	20502.4438	17200.2572
362	20508.8754	17207.3419
363	20524.1205	17242.2243
364	20522.1145	17249.4977
366	20445.3397	17224.6095
367	20441.9039	17221.5385
368	20415.4567	17212.3314
369	20462.2823	17278.1892
400	20447.9897	17271.3304
401	20453.8667	17242.3904
B01	20521.1078	17247.2079



Mæliblað þetta byggir á:

Eldra mæliblaði útgefið 20.05.1974 og endurútféð 22.02.2010.
 Deiliskipulagi samþykkt í borgarráði 28.09.2019, samþykkt á embættisafgreiðslu- fundi skipulagsfulltrúa 21.02.2020 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 24.07.2020.
 Deiliskipulagsbreytingu samþykkt í skipulags- og samgönguráði 02.12.2020 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 07.01.2021.
 Lóðauppdrætti dags. 10.11.2021.
 Þinglýstum skjölum í safni Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

Fjöldi og staðsetning hjólastæða, bílastæða og innkeyrsla skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir. Sjá um kvæðir um leiksvæði, græn svæði og grænt yfirbragð í deiliskipulagi.
 Kvöð um veitulanir mun taka breytingum innan lóðamarka þegar hönnun nýrra veitulagna verður lokið.



Reykjavíkurborg
 Umhverfis- og skipulagssvið
 Landupplýsingadeild: 26.08.2022