



Borgarráð

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum Furugerði 23, landnr. 107818 og Espigerði, landnr. 107819. Einnig er óskað eftir að borgarráð samþykki að hafna forkaupsrétti í fasteignirnar ásamt lóðarréttindum að Furugerði 23 og Espigerði í Reykjavík.

Greinargerð:

Lóðarhafi og EA11 ehf. hafa hug á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóðunum Furugerði 23 landnr. 107818 og Espigerði, landnr. 107819, í Reykjavík. Lóðirnar eru samtals 3.985 fermetrar að stærð. Gildandi lóðarleigusamningur fyrir lóðirnar heimilar byggingu gróðurhúss, vinnuskýlis og íbúðarhúsnæðis. Þann 1. nóvember sl. var lögð fram fyrirspurn fyrir umhverfis- og skipulagsráð um uppbyggingu á lóðunum og að afnumin verði kvöð um að taka megí hluta lóðar undir götu, umhverfis- og skipulagsráð tók jákvætt í að unnið verði nýtt deiliskipulag á lóðunum í samráði við embætti skipulagsfulltrúa.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykkt um samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum vegna þéttingar byggðar, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 27. nóvember 2014. Fyrirliggjandi samkomulag hefur verið gert við lóðahafa á grundvelli þessarar samþykktar borgarráðs. Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag.

Samkvæmt lóðarleigusamningi fyrir lóðirnar Furugerði 23 og Espigerði, dags. 24. janúar 1980, á borgarstjórn forkaupsrétt vilji leigutaki selja leigurétt sinn á lóðunum. Lagahvoll lögmannsstofa hefur f.h. seljenda boðið Reykjavíkurborg að neyta forkaupsréttar vegna sölu á fasteigninni Furugerði 23 og Espigerði samkvæmt kaupsamningi um fasteignina að Furugerði 23, 108 Reykjavík, dags. 28. nóvember 2017. Óskað er eftir að borgarráð samþykki að falla frá forkaupsrétti að fasteigninni ásamt lóðarréttindum í þetta sinn.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Furugerði 23, landnr. 107818 og lóð við Espigerði, landnr. 107819, í Reykjavík, dags. 27. nóvember 2017.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík, Hafsteinn Bao Duong, kt. 191062-2139, Furugerði 23, 108 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi og EA11 ehf., kt. 640517-0850, Skólavörðustíg 12, væntanlegur framsalshafi lóðarréttinda, gera með sér eftirfarandi:

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Furugerði 23, landnr. 107818 og lóð við Espigerði, landnr. 107819, í Reykjavík.

1. gr. Inngangur

Lóðarhafi og EA11 ehf. hafa hug á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóðinni Furugerði 23, landnr. 107818 og lóð við Espigerði, landnr. 107819, í Reykjavík. Afmörkun lóðanna er sýnd á fylgiskjali nr. 1. Af því tilefni gera lóðarhafi, EA11 ehf. og Reykjavíkurborg með sér þetta samkomulag.

Á lóðinni Furugerði 23 stendur í dag gróðurhús og íbúðarhúsnæði en stefnt er að því að á lóðunum verði byggð fjölbýlishús. Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn o.fl. er háð sérstöku samþykki borgaryfirvalda og Skipulagsstofnunar á nýju deiliskipulagi, sem tekur gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykkt um samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs þann 27. nóvember 2014.

2. gr. Deiliskipulagsgerð og lóðarleigusamningur

Lóðarhafi hefur kynnt fyrir umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar hugmyndir um breytingar á deiliskipulagi því sem lóðir þessar falla undir.

Ekki liggur fyrir hversu mikið byggingarmagn verði heimilað á umræddum lóðum með nýju deiliskipulagi. Verði nýtt deiliskipulag samþykkt af borgaryfirvöldum og staðfest með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda verða útgefnir nýir lóðarleigusamningar í samræmi við hið nýja deiliskipulag, fyrir lóðirnar Furugerði 23, landnr. 107818, og lóð við Espigerði með landnr. 107819, þegar greiðslur skv. 3. og 4. gr. hafa verið greiddar.

3. gr. Byggingarréttur - innviðagreiðsla

Komi til breyttrar nýtingar og aukins byggingarréttar á lóðunum Furugerði 23 og Espigerði skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar greiðslu að fjárhæð 49.290.000 kr. vegna hlutdeildar í innviðakostnaði, í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar og breyttrar hagnýtingar lóðarinnar. Framselji lóðarhafi lóðarréttindi samkvæmt samkomulagi þessu til EA11 ehf., kt. 640517-0850, skv. heimild í 8. gr. samkomulags þessa, skuldbindur EA11 ehf. til þess að standa skil á fyrrnefndri greiðslu að fjárhæð 49.290.000 kr, skrifað *fjörtíuogníumilljónirtvö hundruð og níutíu þúsund krónur*.

Greiðslan miðast við að samþykkt verði 3.286 fermetrar, ofanjarðar, í deiliskipulagi fyrir lóðina. Greitt er 15.000 kr. fyrir hvern samþykktan fermeter ofanjarðar í deiliskipulagi. Framangreind fjárhæð er miðuð við vísitölu byggingarkostnaðar sem gildir í nóvember 2017, sem er 135,8. Hún skal framreiknuð miðað við þróun vísitölunnar til gjalddaga. Verði samþykkt minna byggingarmagn ofanjarðar lækkar greiðslan í hlutfalli, en verður

DTA
K
DLO

þó aldrei lægri en 39.290.000 kr. Að sama skapi hækkar greiðslan í hlutfalli við aukio byggingarmagn, verið samþykkt meira byggingarmagn en sem nemur 3.286 fermetrum ofanjarðar.

Gjalddagi greiðslunnar er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa og skal greitt áður en byggingarleyfi er gefið út.

4. gr. Sala á einni íbúð til Reykjavíkurborgar

Auk framangreinds skuldbindur lóðarhafi sig til þess að selja Reykjavíkurborg, með kaupsamningi, eina íbúð í Furugerði 23, birt flatarmál 65 m² að stærð auk geymslu sem er 5 m² að stærð. Framselji lóðarhafi lóðarréttindi samkvæmt samkomulagi þessu til EA11 ehf., kt. 640517-0850, skuldbindur EA11 ehf. til þess að selja Reykjavíkurborg, með kaupsamningi, eina íbúð í Furugerði 23, birt flatarmál 65 m² að stærð auk geymslu sem er 5 m² að stærð.

Söluverð íbúðarinnar er ákveðið 39.290.000 kr., skrifað *þrjátíuognúmilljónirtölvöndruðognítíuþúsund krónur*. Söluverð íbúðarinnar er fast og breytist ekki, þó að verðlag taki breytingum fram að gjalddaga.

Ekki er gert ráð fyrir að bílastæði í kjallara fylgi íbúð þessari. Íbúðin skal afhent tilbúin, en án gólfefna. Innréttingar og frágangur íbúðar skal vera sambærilegur við aðrar íbúðir í húsinu. Sameign, hús að utan og lóð, skal vera fullfrágengin.

Aðilar samkomulagsins skulu fyrir samþykki byggingarnefndarteikninga, koma sér saman um hvaða íbúð samkvæmt byggingarnefndarteikningum skuli afhent Reykjavíkurborg. Ganga skal frá kaupsamningi íbúðarinnar fyrir samþykkt byggingarnefndarteikninga. Heimilt er að skuldajafna greiðslu samkvæmt 3. gr. á móti verði íbúðar samkvæmt 4. gr. Reykjavíkurborg áformar að framselja íbúðina til Félagsbústaða hf.

5. gr. Kaupréttur Félagsbústaða hf. og leiguíbúðir

Í samræmi við áður nefnd samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi og EA11 ehf., að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 5% íbúða í fasteignum á lóðunum samkvæmt nánara samkomulagi. Þá skulu a.m.k. 10% íbúða í fasteignum á lóðunum vera leiguíbúðir. Vegna þessa skal útbúin sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á lóðirnar. Jafnframt skal skrá kvöð þessa á viðkomandi íbúðir í eignaskiptayfirlýsingu fasteigna á lóðunum.

6. gr. Gjalddagi gatnagerðargjalda

Gjalddagi gatnagerðargjalds fyrir Furugerði 23, landnr. 107818 og Espigerði, landnr. 107819 er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Gatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingarleyfi er gefið út.

7. gr. Kvaðir

Lóðarhafa er kunnugt um kvaðir á lóðunum skv. gildandi lóðablöðum.

8. gr. Framsal

Lóðarhafa er heimilt að framselja lóðarréttindi skv. samkomulagi þessu til EA11 ehf., kt. 640517-0850. Framselji lóðarhafi lóðarréttindi samkvæmt samkomulagi þessu til EA11 ehf., kt. 640517-0850, skuldbindur EA11 ehf. til þess að standa skil á greiðslum samkvæmt samkomulagi þessu og að hlýta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins.

9. gr. Uppsögn

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

10. gr. Gildandi lög, varnarþing o.fl.

Um samkomulag þetta gilda íslensk lög. Rísi ágreiningur vegna samkomulags þessa skulu þau rekin fyrir héraðsdómi Reykjavíkur.

Breytingar verða ekki gerðar á samkomulagi þessu nema með skriflegum hætti og skulu allar breytingar samþykktar af báðum aðilum.

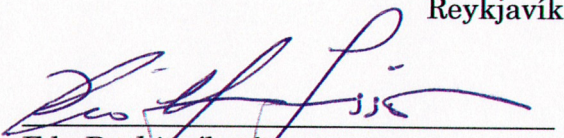
Samkomulag þetta er gert í þremur samhljóða eintökum, einu fyrir hvern aðila. Aðilar skulu setja upphafsstafi sína á allar síður þessa samkomulags.

Til staðfestingar á öllu framangreindu, rita aðilar undir samkomulag þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta.

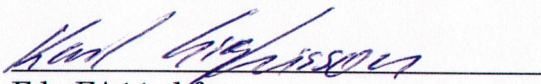
DEA
K. 15
JH

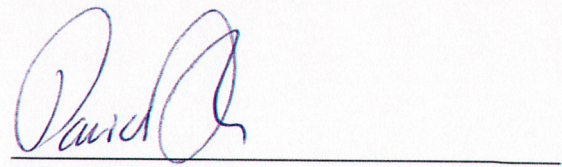
Til staðfestingar á öllu framangreindu, rita aðilar undir samkomulag þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta.

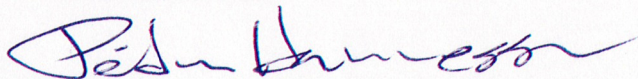
Reykjavík 22. nóvember 2017


F.h. Reykjavíkurborgar
Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

HAFSTEINN
Hafsteinn Bao Duong


F.h. EA11 ehf.


F.h. EA11 ehf.



Vitundarvottar að réttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Hretha Þórsdóttir
kt. 300988-2299

PTG hal
kt. 2707745049

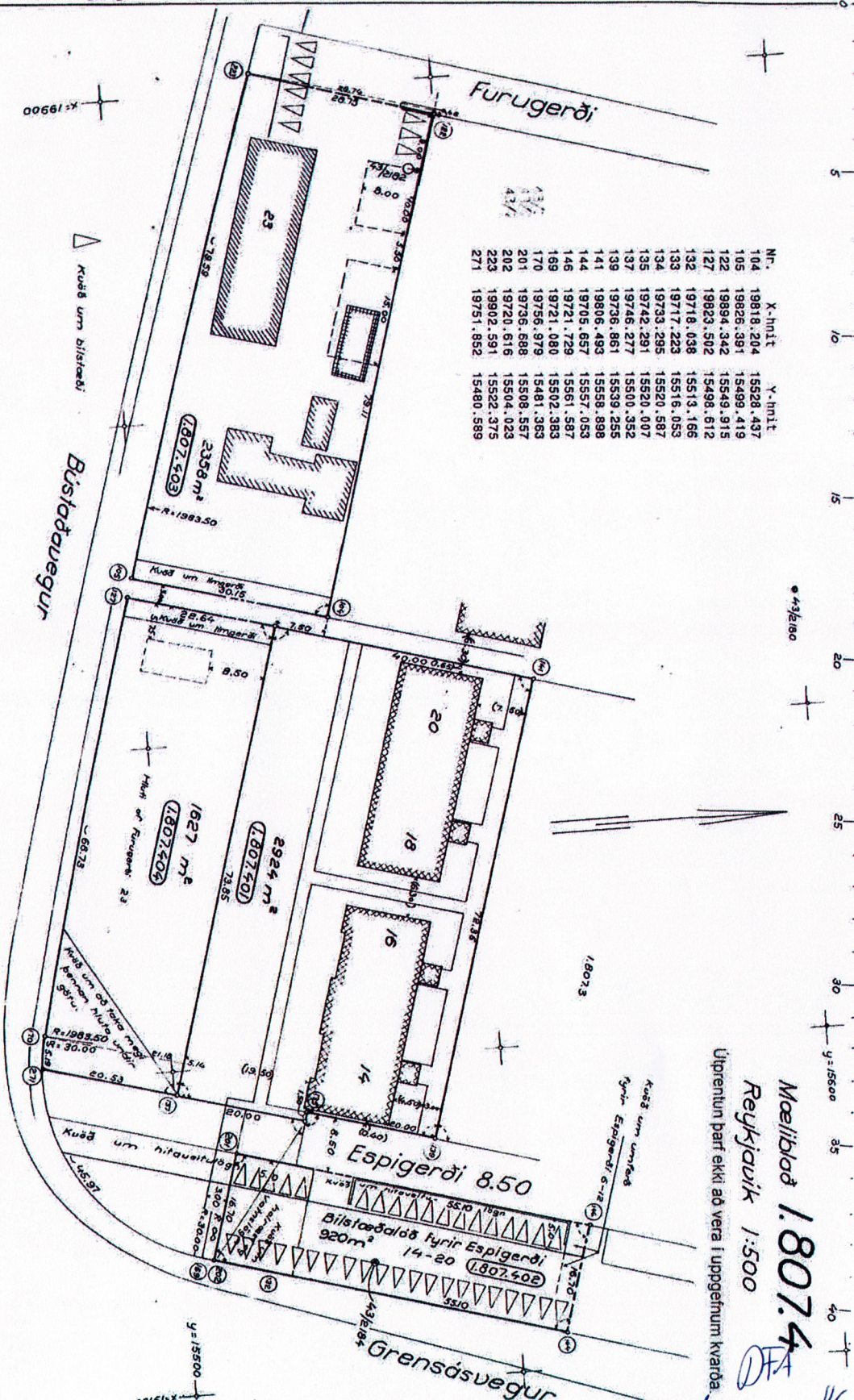
1. Furugerði 23 og Espigerði, lóðaruppdráttur dags. 15.3.1977

1.807.4

Fyrst útgefið 2.1. 1973

Síðasta breyting 15.3. 1977.

Síðasta ath. mannvirkja í desember 1973.



Mælið 1.807.4
Reykjavík 1:500
Úprentun þarf ekki að vera í uppgefnu kvarða.