



Borgarráð

***Kirkjustétt 2-6, samningur um greiðslu innviðagjalda og breytingagjalds, kaupréttur
Félagsbústaða.***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samning um greiðslu innviðagjalda og breytingagjald fyrir fasteignina Kirkjustétt 2-6 vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar við M-fasteignir ehf. kt. 530516-0670, Bæjarlind 14-16, 200 Kópavogi og Festi fasteignir ehf. kt. 581113-1100, til heimilis að Skarfagörðum 2, 104 Reykjavík.

Greinargerð : Meðfylgjandi samningur sem er í samræmi við samningsmarkmið borgarráðs dags. 27. nóvember 2014, hefur verið kynntur fyrir forsvarsmönnum ofangreindra félaga og eru þeir sáttir við efni hans. Húsið stendur á lóð þar sem eru fjórir matshlutar. Tveir þeirra tengjast saman þ.e. matshluti 1 og 2 eru ofangreindir aðilar sameigendur að því húsi. Aðrir tveir matshlutar eru merktir nr. 3 sem er sérstök eign og matshluti 4 sem er bensínafgreiðslustöð. Samþykki allra eigenda allra matshluta á lóðinni er fyrir skiptingu byggingarréttarins milli eigenda matshluta 1 og 2 og fyrir því að deiliskipulag verði breytt fyrir lóðina, sbr. meðfylgjandi samþykki meðlóðarhafa dags. 28. mars 2017. Meðfylgjandi er tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir húsið.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á Kirkjustétt 2-6, Reykjavík.

Samþykki meðlóðarhafa á breytingu á deiliskipulagi fyrir Kirkjustétt 2-6, Reykjavík.

Samþykki meðlóðarhafa dags. 28. mars 2017.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík og M fasteignir ehf., kt. 530516-0670, Bæjarlind 14-16, 201 Kópavogur og Festi fasteignir ehf., kt. 581113-1100, Skarfagörðum 2, 104 Reykjavík, gera með sér eftirfarandi:

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á Kirkjustétt 2-6, Reykjavík.

1. Inngangur

M fasteignir ehf hafa hug á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóðinni Kirkjustétt 2-6 í Reykjavík. Á lóðinni stendur í dag atvinnuhúsnæði en stefnt er að því að á henni verði blönduð byggð íbúða og þjónustu í samræmi við ákvæði gildandi deiliskipulags þegar það hefur tekið gildi. Umrætt atvinnuhúsnæði er skilgreint sem matshluti 02, tveggja hæða verslunar- og þjónustuhúsnæði, merkt B í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu dags. 23.11.2006.

Festi fasteignir ehf., hafa hug á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóðinni Kirkjustétt 2-6 í Reykjavík. Á lóðinni stendur í dag atvinnuhúsnæði á einni hæð en stefnt er að því að á henni verði blönduð byggð íbúða og þjónustu í samræmi við ákvæði gildandi deiliskipulags þegar það hefur tekið gildi. Umrætt atvinnuhúsnæði er skilgreint sem matshluti 01, eins hæða verslunar- og þjónustuhúsnæði merkt A í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu dags. 23.11.2006.

Eigendur allra eigna sem skilgreindar eru í umræddri eignaskiptayfirlýsingu hafa skipt með sér byggingarrétti matshlutanna þannig að hver matshluti eignast byggingarrétt sem heimilaður verður ofan á hann, sbr. yfirlýsing eigenda um byggingarrétt dags. 28.3.2017 sem er fylgiskjal með samkomulagi þessu.

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

2. Deiliskipulagsgerð

Lóðarhafi vinnur að nýrri deiliskipulagstillögu fyrir reitinn. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

3. Lóðarleigusamningur

Þegar nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi verður útgefinn lóðarleigusamningur fyrir lóðina í samræmi við breytt deiliskipulag.

4. Byggingarréttur, innviðagjald, kaupréttur og kvöð um leiguíbúðir. Sérákvæði vegna matshluta 02

Vegna breyttrar nýtingar og aukins byggingarréttar á lóðinni Kirkjustétt, matshluta 2, önnur og þriðja hæð skuldbindur lóðarhafi sig, M fasteignir ehf., til að greiða til Reykjavíkurborgar kr. 24.300,- per/m² á grundvelli hlutdeildar í innviðakostnaði í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar og breyttrar hagnýtingar lóðarinnar. Gjaldið skiptist í breytingargjald kr. 8.300,- sem er fyrir ca. 657 m² og innviðakostnaðargjald kr. 14.000,- fyrir um 608 m². fyrir aukin byggingarétt eða samtals kr. 13.965.100.

Gjalddagi greiðslunnar er þremur mánuðum eftir gildistöku nýs deiliskipulags með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á einni íbúð í húsinu, um 50-70 m² að stærð. „Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 400.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Kaupverðið skal greitt við afhendingu íbúðar. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu júnímánaðar 2018 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Kaupsamningur skal gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. um staðsetningu íbúðanna og endanleg stærð þeirra. „

Fjórar íbúðir í húsinu skulu vera leiguíbúðir í eigu eins lögaðila. Vegna þessa skal útbúin sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Jafnframt skal skrá kvöð þessa á viðkomandi íbúðir í nýrri eignaskiptayfirlýsingu hússins.

5. *Byggingarréttur, innviðagjald, kaupréttur og kvöð um leiguíbúðir.
Sérákvæði vegna matshluta 01*

Vegna aukins byggingarréttar á lóðinni Kirkjustétt 2-6, matshluta 1, önnur og þriðja hæð með 1.025 m² byggingarmagni skuldbindur lóðarhafi sig, Festi fasteignir ehf., til að greiða til Reykjavíkurborgar greiðslu að kr. 14.000 per/m² eða samtals kr. 14.350.000 vegna hlutdeildar í innviðakostnaði í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar og breyttrar hagnýtingar lóðarinnar. Gjalddagi greiðslunnar er tólf mánuðum eftir gildistöku nýs deiliskipulags með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á tveimur íbúðum í húsinu, hvor um sig um 50-70 m² að stærð. Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 400.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Kaupverðið skal greitt við afhendingu íbúðar. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu júnímánaðar 2018 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Kaupsamningur skal gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. um staðsetningu íbúðanna og endanleg stærð þeirra.

Sex íbúðir í húsinu skulu vera leiguíbúðir í eigu eins lögaðila. Vegna þessa skal útbúin sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Jafnframt skal skrá kvöð þessa á viðkomandi íbúðir í eignaskiptayfirlýsingu hússins.

6. Sameiginleg ákvæði

Ef samþykktar verðar síðar stærri byggingar en sem nemur hámarksbyggingarmagni skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu skal lóðarhafi greiða viðbótargatnagerðargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

Gjalddagi greiðslu skv. 1. mgr. er eigi síðar en þremur mánuðum eftir gildistöku nýs deiliskipulags í B-deild stjórnartíðinda. Skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis fyrir hvorn matshluta er að ofangreind gjöld hafi verið greidd fyrir þann matshluta sem óskar eftir byggingarleyfi fyrir.

7. Frágangur lóðar

Lóðarhafi áformar í samráði við umhverfis- og skipulagssvið að sérstakt framlag verði sett til listsköpunar í almenningsrými, staðsett í inngarði hússins þar sem göngustígur tengist garðinum, sem framlag til *hverfisins* og Reykjavíkurborgar.

8. Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest og byggingarframkvæmdir hafnar innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara. Ef innan tveggja ára frá samþykkt skipulags verði hætt við byggingaáform og skipulagi breytt á þann hátt að hætt verði við að byggja íbúðir, endurgreiðist innviðakostnaður, sbr. grein 4 að ofan.

9. Endurskoðun

Ef til þess kemur að M fasteignir ehf. og/eða Festi fasteignir ehf. selji allar íbúðir matshluta 1 og 2 til Félagsbústaða skal samkomulag þetta endurskoðað.

Reykjavík xx júní 2018

F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. M fasteignir ehf.

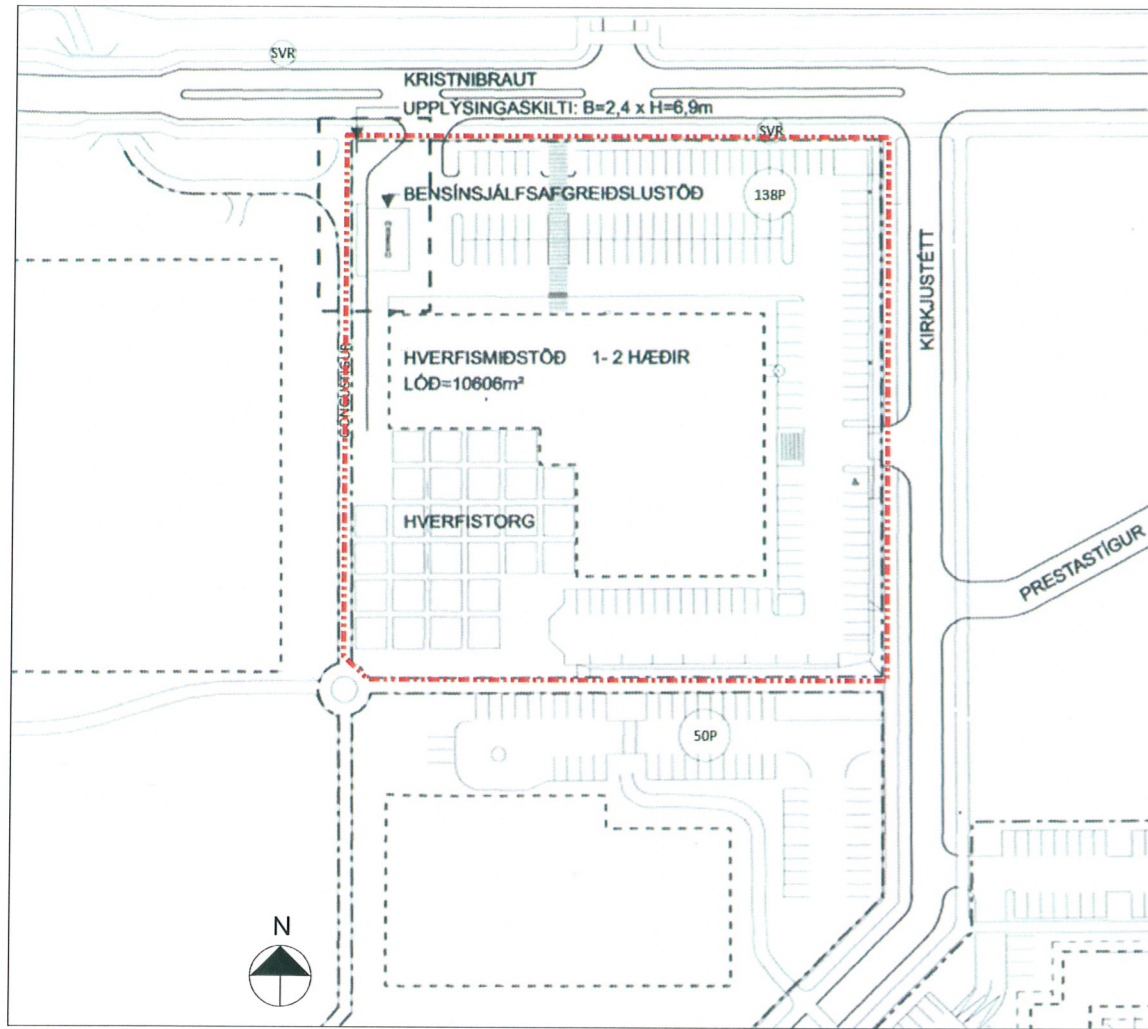
Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

F.h. Festi fasteignir ehf.

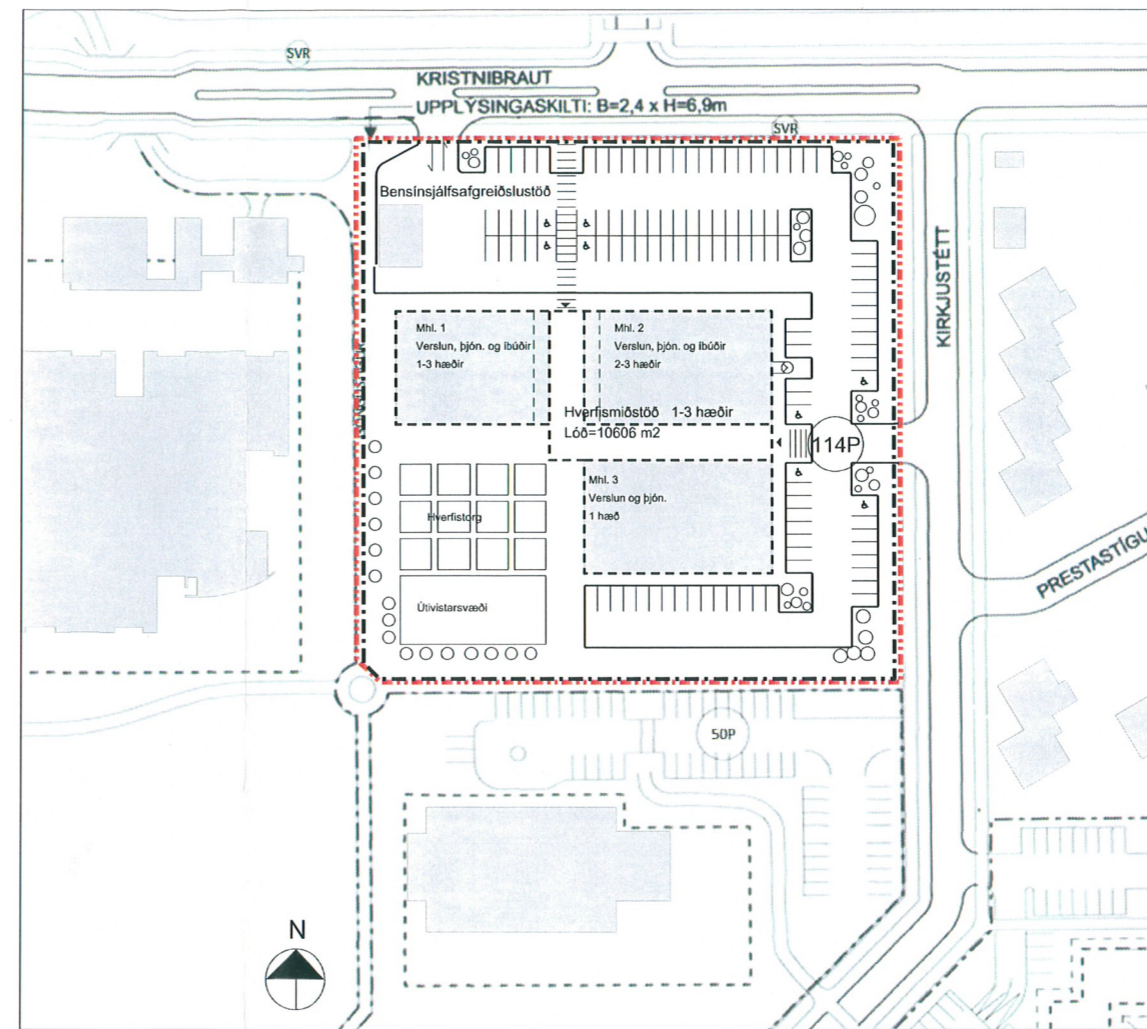
Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði:

_____ kt. _____

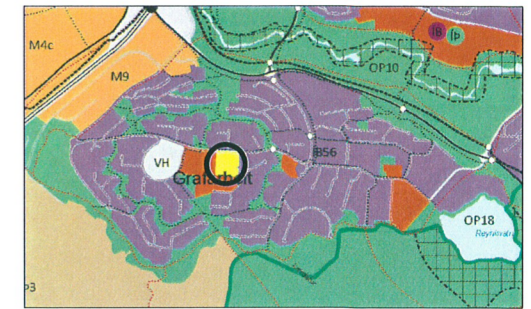
_____ kt. _____



Gildandi deiliskipulag samþykkt í skipulagsráði 14.9.2005, öðlaðist gildi 28.9.2005. mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. mkv 1:1000



HLUTI ÚR ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030
STADSETNING Á ADALSKIPULAGI

Skýringar:

- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Mörk svæðis sem breyting nær til
- 3ja hæð inndregin
- Byggingar þegar byggðar
- P Fjöldi bílastæða
- Gróður á lóð (Tré/runnar)

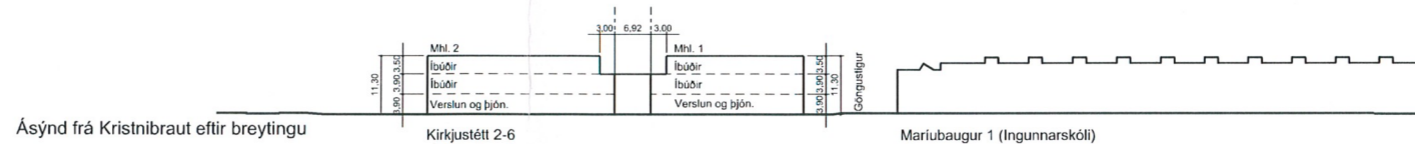
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í þann 20. og í þann 20.

Tillagan var auglýst frá 20. með athugasemdafresti til 20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

Gildandi skilmálar:

Fyrir lóðina gilda eftirfarandi sérákvæði:
Lóðin er 1,06 ha. Hverfismiðstöð er á einni til tveimur hæðum með amk. 138 bílastæðum á lóð. Viðmiðunarstærð byggingar er 3490 m². Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á 25 fermetra byggingar. Gert er ráð fyrir bensínafgreiðslustöð á lóðinni með þaki/skyggni, ásamt skjólvegg vestan við dælur stöðvarinnar og b=2,4x h=6,9m upplýsingarskilti við norðvestur lóðarmörk.



Ásýnd frá Kristnibraut eftir breytingu

Kirkjustétt 2-6

Mariubaugur 1 (Ingunnarskóli)

Greinargerð:

Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins „Grafaholt svæði 1“ var samþykkt í borgarráði 20.7.1999. Deiliskipulag fyrir lóðina hefur verið breytt og í gildi er deiliskipulag ásamt greinargerð sem samþykkt var í borgarráði 14.09.2005.

Lóðin er 1,06 ha. (óbreytt)

Breytingin felst í því að upphaflegum byggingarreit er skipt upp í þrjú hús sem geta orðið 1-3 hæðir. Hluti bygginga innan reitsins geta því orðið allt að 3 hæðir í stað 2 áður. Bætt er við heimild til þess að gera íbúðir á 2-3 hæð húsa 1 og 2, að hámarki 36 íbúðir. Einnig er skilmálum um bílastæði breytt og bætt við skilmálum um frágang lóðar.

Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki vera hærra en 60%, 40% íbúða skal vera 3ja-4ra herbergja og 10% þeirra skal vera stærri en 80 m².

Mhl. 1 getur orðið allt að 3 hæðir með hámarkshæð 11,30 m. Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð og heimilt að gera allt að 17 íbúðir á 2. og 3. hæð. 3. hæðin skal vera inndreginn um 3 m að austanverðu.

Mhl. 2 getur orðið allt að 3 hæðir með hámarkshæð 11,30 m. Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð og heimilt að gera allt að 19 íbúðir á 2. og 3. hæð. 3. hæðin skal vera inndreginn um 3 m að vestanverðu.

Í báðum matshlutum 1 og 2 er heimilt að þakgluggar og/eða kvistir fari 1,5 m upp fyrir hámarkshæð og að útkragandi svalir nái 0,8 m út fyrir byggingarreit. Einnig er heimilt að burðarsúlur nái 0,8 m út fyrir byggingarreit. Þær skulu vera inndregnar að öðru leiti. Brjóta skal upp einsleitann massa og húshliða með mismunandi efnisáferðum.

Mhl. 3 er 1 hæð, verslun og þjónusta.

Heimilt er að tengja matshlutanna saman með milli/yfirbyggingu á 1-2 hæðum.

Bílastæðaskilmálar:

Gera skal ráð fyrir:

- 2 bst/pr íb stærri en 80 m²
- 1 bst/pr íb minni en 80 m²
- 1 bst/pr 35 m² verslun/þjónustu/skrifstofu
- 1 bst/pr 50 m² fyrir annað atvinnuhúsnæði
- 1 bst/pr 100 m² fyrir lager og tæknirými.

Heimilt er að gera 114 bílastæði á lóðinni. Leitast skal við að hafa þau ekki fleiri en þörf er á.

Hverfistorg lóðarfrágangur:

Lóðarfrágangur sem sýndir er á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Gefa skal bílastæðalóð til norðurs, austurs og suðurs grænt yfirbragð með því meðal annars að brjóta upp róð bílastæða með gróðurbeltum.

Lóð í suðvesturhluta skal hanna annarsvegjar sem torg tengt verslun og þjónustuhlutanum og dvalar-, útivistar-, og leiksvæði fyrir íbúðirnar. Yfirbragð lóðarinnar skal vera sambland af gróðri og hörðu yfirborði, vanda skal til frágangs. Girðingar eru ekki heimilær. Skila skal inn lóðarupprætti sem sýnir hönnun hennar samhliða aðlauppdráttum.

Bensínafgreiðslustöð:

Bensínafgreiðslustöð er heimil innan sérstaks reits á lóðinni. Heimilt er að gera þak/skyggni, ásamt skjólvegg vestan við dælur stöðvarinnar og upplýsingaskilti sem er b=2,4 x h=6,9m við norðvestur lóðarmörk.

Tölulegar upplýsingar fyrir breytingu	
Hverfismiðstöð, 1-2 hæðir:	3030 m ² (viðmiðunarstærð)
Yfirbyggð göngugata:	440 m ² (viðmiðunarstærð)
Bensínafgreiðslustöð:	152 m ² (viðmiðunarstærð)
Tæknihús:	13 m ² (viðmiðunarstærð)
Upplýsingarskilti:	0,6 m ² (viðmiðunarstærð)
Lóðarstærð:	10606 m ²
Nýtingarhlutfall:	0,33
Fjöldi bílastæða:	138, þ.a. 8 ætluð hreyfihömluðum

Tölulegar upplýsingar eftir breytingu			
	A rými	B rými	Samtals
Hverfismiðstöð/íbúðir, 1-3 hæðir:	4916 m ²	65 m ²	4981 m ²
Yfirbyggð göngugata:		20 m ²	20 m ²
Bensínafgreiðslustöð:		152 m ²	152 m ²
Tæknihús:	13 m ²		13 m ²
Lóðarstærð:			10606 m ²
Nýtingarhlutfall:			0,47
Fjöldi bílastæða:	114, þ.a. 8 ætluð hreyfihömluðum		

Endurskoðun:	Dags:	Teikn:	Yfirf.
H:			
G:			
F:			
E:			
D:			
C:			
B:			
A:			

**Kirkjustétt 2-6, mhl2
Grafarholti, Reykjavík**

STADGREINIR: 0-1-4132201
LANDNÚMÉR: 188525
VERKKAUPI: M fasteignir ehf.
KENNITALA VERKKAUPE: 530516-0670

SKIPULAGSUPPRÁTTUR

EFNI: Deiliskipulag

MÆLIKVARÐI: 1: 1000

FRUMSTÆRÐ BLADS: A2

TEIKNAD: IC

YFIRFARID: ASJ

DAGSETNING ÚTGAFU: 30.08.2017

VERKNR: 1609

TEIKN. NR: 001

ENDURSK.:

VA ARKITEKTAR

borgartúni 6
105 reykjavík
t. 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991

vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Indro Indriði Candi

KT: 170364-7599

Teikning þessi er gólf út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Teikninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

Samþykki meðlóðarhafa á breytingu á deiliskipulag fyrir Kirkjustétt 2-6, Reykjavík

Lóðarhafa að lóðinni við Kirkjustétt 2-6, Reykjavík, landnúmer 188525 samþykkjum með undirritun á skjal þetta að M fasteignir ehf. kt. 530516-0670 eigandi eignarhluta með fastanr. 225-9541 við Kirkjustétt 2-6, Reykjavík og Höfðaeignir ehf. kt. 581113-1020 eigandi eignarhluta með fastanr. 225-9537 sækir um að gera breytingu á núverandi deiliskipulagi á lóðinni við Kirkjustétt 2-6.

Varðandi hús B / matshluta 2 verði við breytingu á deiliskipulagi heimilað að breyta annari hæð hússins í íbúðir og byggja eina hæð ofan á bygginguna sem verður innréttuð sem íbúðir ásamt öðrum breytingum sem því fylgja að byggja ofan á bygginguna. Jarðhæð verði atvinnu/þjónustuhúsnæði/vinnustofur. Þinglýstir eigendur byggingu B / matshluta 2 í dag eru eigendur að byggingarétti sem heimilaður verður á húsið.

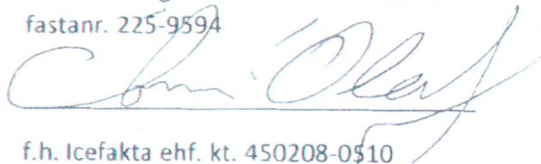
Varðandi byggingu A / matshluta 1 verði við breytingu á deiliskipulagi heimilað að byggja tvær hæðir ofan á húsið sem verða innréttuðar sem íbúðir ásamt öðrum breytingum sem því fylgja að byggja ofan á bygginguna. Jarðhæð verður atvinnu/þjónustuhúsnæði. Þinglýstir eigendur byggingu A / matshluta 1 í dag eru eigendur að þeim byggingarétti sem heimilaður verður á húsið.

Við breytingu á deiliskipulagi skal tryggt að aðgengi að bensinstöð Oluverslunar Íslands hf. sem staðsett er á lóðinni skerðist ekki á neitt hátt.

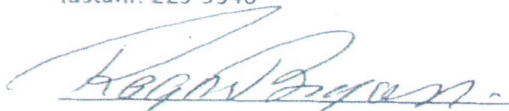
M fasteignir ehf. og Höfðaeignir ehf. munu greiða allan kostnað við breytingu á deiliskipulagi og breytingu á eignum eða lóð sem farið verður í samkvæmt deiliskipulagsbreytingum.

Reykjavík 28.03.2017

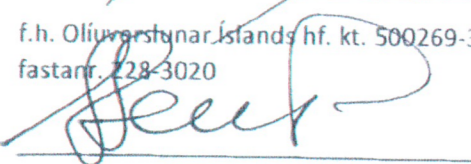
f.h. M fasteigna ehf. kt. 530516-0670
fastanr. 225-9594



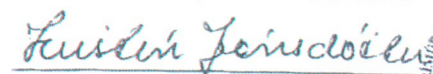
f.h. Icefakta ehf. kt. 450208-0510
fastanr. 225-9540



f.h. Oluverslunar Íslands hf. kt. 500269-3249
fastanr. 228-3020



f.h. Alþjóðleg frímúrararegla karla og kvenna Íslandi
kt. 540576-0179, fastanr. 225-9545



Vottar að rétttri undirritun, dagsetningu og fjátræði aðilla.

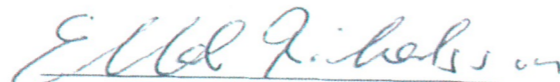
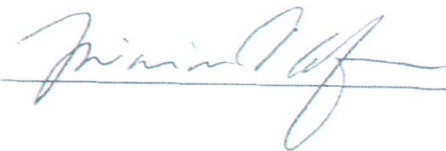


f.h. Höfðaeignir ehf.



Fastanr. 225-9543

f.h. Höfðaeignir ehf. kt. 581113-1020
fastanr. 225-9537



Ellert Róbertsson kt. 120354-5159

Fastanr. 225-9546, 225-9547, 225-9548

Asta Fríða Baldvinsdóttir :: 32°

Guðrún Þorsteinsdóttir :: 18°

Sigrún Björnsdóttir :: 510

Þinnir Pál :: 30°

Þinna Sigrún Bránsdóttir :: 30°

Ólafur J. Ólafsson :: 32°

Ólafur J. Ólafsson Þó :: 31°