



Borgarráð

### ***Starhagi 1, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Laug ehf. kt. 690402-5720, Laugavegi 39, 101 Reykjavík, lóð og byggingarrétti fyrir flutningshús við Starhaga 1 Reykjavík. Verð byggingarréttar er kr. 20.000.000. Heimilt er að byggja 240,9 fermetra hús á lóðinni og greiðast kr. 7.759.630.- í gatnagerðargjald.

Greiða skal fyrir byggingarréttinn og gatnagerðargjaldið samtals kr. 27.759.630. eigi síðar en 45 dögum eftir að borgarráð samþykkir úthlutun lóðarinnar.

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar auglýsti lóðina Starhaga 1 lausa til umsóknar í október 2017 fyrir flutningshús og rann umsóknarfrestur út 1.11.2017. Lóðin var boðin á föstu verði skv. mati tveggja löggiltra fasteignasala. Engar tillögur um flutningshús bárust á auglýsingatímanum um flutningshús en nokkrar tillögur bárust um að byggja nýtt hús í gömlum stíl í takt við gildandi deiliskipulag. Haft var samband við tvo aðila sem vitað var að ættu flutningshús og kom í ljós að auglýsingin hafði farið fram hjá þeim. Sóttu þeir báðir um, annar aðilinn var Laug ehf. en hinn var Minjavernd með flutningshúsið Laugaveg 36. Fjallaði skipulagsfulltrúi um umsóknirnar í samræmi við ákvörðun borgarráðs en lóðin var boðin á föstu verði en skipulagsfulltrúa var falið að velja hús á lóðina.

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5.1.2018 var komist að þeirri niðurstöðu að húsið Laugavegur 74 félli betur að lóðinni og deiliskipulagsskilmálum hennar heldur en Laugavegur 36 en gera þarf breytingar á húsinu þannig að það falli að gildandi deiliskipulagsskilmálum. Hefur forsvarsmaður Laug ehf. fallist á að hlíta þeim.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt fyrir byggingarréttinn, þ.m.t. viðbótargatnagerðargjald, hlutfallslega miðað við söluverð hans við úthlutun lóðarinnar uppreiknað miðað við byggingavísitölu.

Tengigjald fráveitu og inntaksgjöld fyrir rafmagn og hitaveitu fyrir lóðina er samkvæmt gjaldskrá Veitna sem annast innheimtu gjaldanna.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina númer 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014. Sú breyting er gerð hér frá umræddum skilmálum að lokaúttekt byggingafulltrúa skal liggja fyrir áður en lóðarleigusamningur er gefinn út.

Lóðin er byggingarhæf.

Með undirritun lóðarhafa á lóðarumsókn fólst viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér þá

skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina og viðkomandi lóð gilda og sé reiðubúinn að hlíta þeim, sbr. 6. tölulið 3. greinar almennra reglna um úthlutun lóðar og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík útgefnir í maí 2014. Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir lóðir við Starhaga sem tók gildi þann 2.3.2017 með auglýsingu í b-deild stjórnartíðinda. Allir þessir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: [reykjavik.is/lodir](http://reykjavik.is/lodir) og [reykjavik.is/skipulagssja](http://reykjavik.is/skipulagssja).

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Umsögn skipulagsfulltrúa 5. janúar 2018.

Tölvupóstur dags. 13. febrúar 2018.

Verðmat Eignamiðlunar dags. 26. sept. 2017.

Verðmat Borgar dags. 26. sept. 2017.



Reykjavík 5. janúar 2018/MB

### Flutningshús að Starhaga 1 – tvær tillögur/umsóknir

Lóðin að Starhaga 1 er í eigu Reykjavíkuborgar og er hún 710 m<sup>2</sup> að stærð. Samkvæmt deiliskipulagi fyrir Starhaga 1-3 sem samþykkt var í borgarráði 2. mars 2017 og tók gildi 2.3.2017 með auglýsingu í b-deild Stjórnartíðinda, er gert ráð fyrir einnar hæðar einbýlishúsi á lóðinni, allt að 92 m<sup>2</sup> að grunnfleti, en þar af má aðalgrunnflötur ekki vera stærri en 70 m<sup>2</sup>. Heildarbrúttóflatarmál hússins má vera allt að 260 m<sup>2</sup>. Húsið má vera ein hæð með kjallara og rishæð innan aðalbyggingarreits og hæð húss frá aðalhæð/gólfi má vera allt að 7,20 metrar, en heildarhæð hússins má vera allt að 8,4 metrar, frá jarðvegi upp á mæni með sökkli, sem má að hámarki vera 1,20 m yfir jarðvegi.

Tveimur aðilum, Minjavernd og Huldu Þorsteinsdóttur, hefur verið gefinn kostur á að sækja um lóð fyrir flutningshús að Starhaga 1.

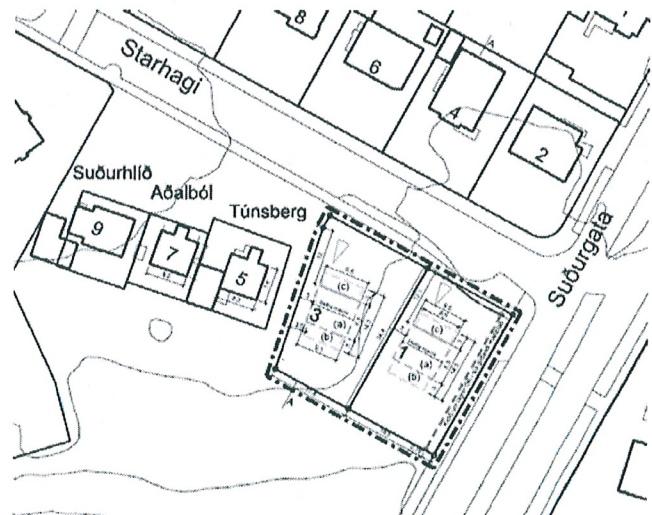
#### **Skilyrði:**

Auk umsókna um lóðirnar þurfti að fylgja greinargerð um það hús sem umsækjandi hyggðist flytja á lóðina. Skilyrði var að húsið félli vel að umhverfinu og væri í svipaðri stærð og nærliggjandi hús, í samræmi við ákvæði gildandi deiliskipulags.

Umsókninni áttu að fylgja myndir af húsi, innan og utan, auk teikninga af flutningshúsi - ef til eru - upplýsingar um stærð grunnflatar, mænishæð, aldur húss og núverandi staðsetningu, auk byggingarsögu ef til er. Gera skal ráð fyrir flutningshúsi á lóðinni.

Verði ákveðið flutningshús fyrir valinu er óheimilt að byggja annars konar hús á lóðinni þrátt fyrir að deiliskipulag heimili það.

- Nýtingarhlutfall er 0,41 og heimilar allt að 260 fermetra byggingu.
- Verð byggingarréttar 20 milljónir auk gatnagerðargjalda.
- Lóðarleigusamningur verður gefinn út þegar lóðin er greidd.
- Einnig gilda almennir lóða og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013 eftir því sem við getur átt.



## Deiliskipulagsskilmálar fyrir Starhaga 1 :

Innan byggingarreita (a), (b) og (c) er gert ráð fyrir húsagerð í samræmi við húsagerð A, sem er einnar hæða einbýlishús með kjallara og risi, en einnig má gera ráð fyrir portbyggðu risi. (sjá skýringarmynd/snið). Heimilt er að setja flutningshús á lóðirnar. Allar breytingar skulu falla vel að húsum og miða að því að færa húsinn sem næst upphaflegri gerð t.d. tréverk og emisgerð. Ef um friðað flutningshús er að ræða þarf umsógn frá Minjastofnun og Borgarsögusafni vegna allra breytinga.

Heimilt er að hafa eina íbúð á hvorri lóð en ekki er heimilt að hafa íbúð í kjallara. Ekki er heimilt að hafa gististarfssemi/skammtímaleigu í húsunum.

Byggingarreitur (a): Aðal grunnflötur húsa má ekki fara yfir 70,0 m<sup>2</sup>.

Byggingarreitur (b): Viðbyggingar mega vera kjallari og ein hæð með hallandi þaki. Einnig er leyfilegt að vera með flatt þak í þeim tilfellum þar sem gerðar eru svalir en er þá einnig gert ráð fyrir handriði. Viðbyggingar skulu vera í samræmi við byggingarstíl húsanna og falla vel að húsinu og ekki vera stærri að grunnfleti en 12,0 m<sup>2</sup>.

Byggingarreitur (c) Viðbyggingar mega vera kjallari, hæð og ris og skulu vera í samræmi við byggingarstíl húsanna og falla vel að húsinu og ekki vera stærri að grunnfleti en 10,0 m<sup>2</sup>.

Alls má grunnflötur húss með viðbyggingum vera allt að 92,0 m<sup>2</sup>.

Stefna mænis skal vera eins og hún er sýnd á skipulagsupprætti.

Heimilt er að byggja kvisti á risþök á 1/3 þakflatar og skal fjarlægð frá gaffi eigi vera minni en 0,5 m.

Gluggar eru leyfðir á risþökum.

Grunnur húsa má fara allt að 1,2 m. upp úr jörðu þ.s. jarðvegur er lægstur.

Heimil hámarkshæð húsa má vera allt að 7,2 m mælt frá aðalhæð/gólfli. (k = 0)

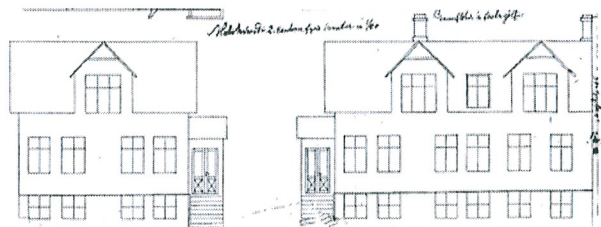
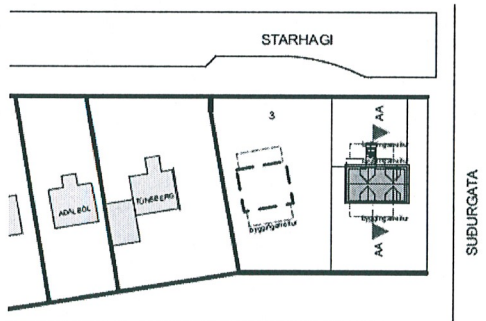
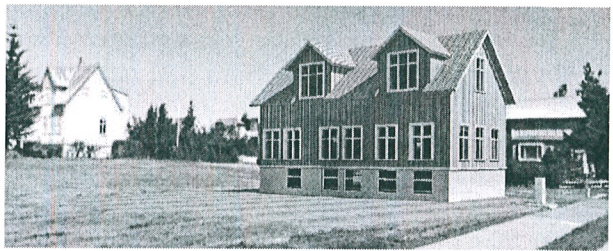
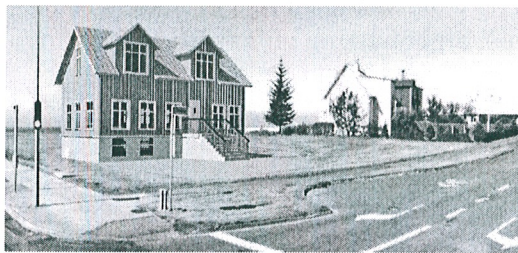
Í stað 15,0 m<sup>2</sup>, smáhýsi utan byggingarreits, sbr. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 msb., er leyfilegt að byggja eitt smáhýsi allt að 8,0 m<sup>2</sup> að stærð á lóð til geymslu garðhaldahjóla o.þ.h í a.m.k. 3. metra fjarlægð frá lóðarmörkum. Hámarkshæð húss má vera allt að 2,5 m. mælt frá yfirborði jarðvegs.

Viðbyggingar innan byggingarreits, sbr. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 msb., allt að 40,0 m<sup>2</sup> að stærð er óheimilt að byggja. Sjá heimildir skipulags um viðbyggingar.

Lítil hús á lóð innan byggingarreits, sbr. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 msb., er óheimilt að byggja.

## Umsögn um umsóknir/tillögur:

### 1. Umsókn/tillaga Huldu Þorsteinsdóttur, dags. 21.11.2017



fyrir stækkun

eftir stækkun

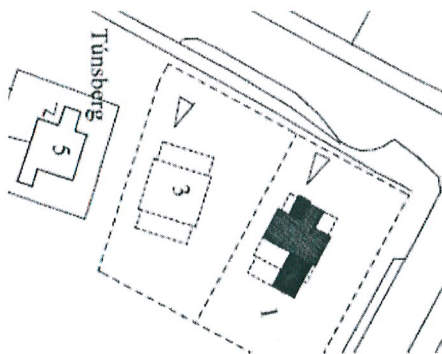
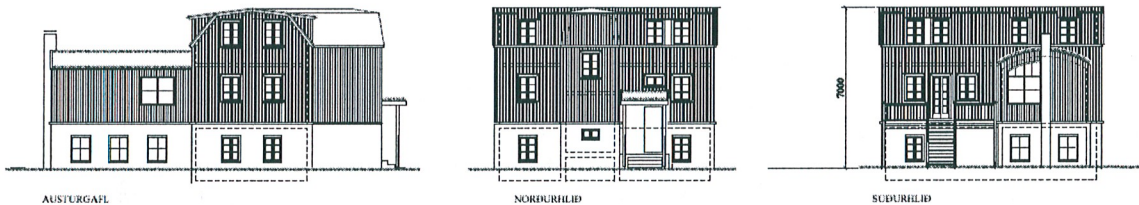
Tillaga Huldu Þorsteinsdóttur, sem unnin er af Zeppelin arkitektum, dags. 21.11.2017, byggir á því að flytja hús, sem áður stóð á Laugavegi 74, á lóðina Starhaga 1. Húsið var byggt árið 1902, en var lengt til vesturs í þá lengd sem það hefur nú árið 1914. Sökkull hússins var síðan

hækkaður árið 1923 þannig að jarðhæðin hentaði vel fyrir verslunarrekstur við Laugaveg.

Eins og sjá má á uppdrætti sem fylgir umsókninni er húsið lengra (11,69 m) en byggingarreiturinn á Starhaga 1 (9,50 m). Koma mætti fyrir húsi að upphaflegri lengd á reitinn, þ.e. ef sá hluti þess, sem byggður var árið 1914 yrði fjarlægður. Dýpt hússins er 6,76 m og fellur því innan byggingarreitsins. Samkvæmt upplýsingum á uppdrætti er grunnflötur hússins 80,3 m<sup>2</sup> og heildarflatarmál þess 240,90 m<sup>2</sup>. Ekki eru sýndar aðrar útbýggingar en útitrappa. Tillagan gerir ráð fyrir sökkli 1,50 m að hæð yfir jarðveg, en skilmálar leyfa aðeins 1,20 m háan sökkul. Hæð hússins frá aðalhæð/gólfi er samkvæmt tillögunni 6,66 m og samræmist því skilmálum deiliskipulags.

Ef sá hluti hússins, sem var byggður við það árið 1914, yrði fjarlægður, þannig að húsið væri í upprunalegri stærð virðist það geta samræmist deiliskipulaginu, þó með þeirri breytingu að sökkull yrði ekki hærri en 1,20 m. Byggingarreiturinn virðist vera nægilega langur til að koma fyrir bíslagi eins því sem var upphaflega á húsinu.

## 2. Umsókn /tillaga Minjaverndar, dags. 22.11.2017



Tillaga Minjaverndar, sem unnin er af ARGOS ehf teiknistofu, dags. 22.11.2017, er að mestu leyti innan deiliskipulagsskilmála. Húsið sem óskað er eftir að flytja á lóðina stóð áður á Laugavegi 36B, það var byggt 1896 og flutt á baklóðina 1925 á hækkuðum sökkli, en nú er gert ráð fyrir að lengja það talsvert frá upphaflegri lengd, þannig að það aðlagist byggingarreit að Starhaga 1.

---

Samkvæmt tillögunni mun húsið standa alfarið innan byggingarreits og er grunnflötur þess innan skilmála, bæði aðalgrunnflötur a og grunnfletir b og c. Hæð hússins er vel undir hámarki, en gert er ráð fyrir sökkli 1,90 m að hæð, en miðað við skilmála er hann of hár. Það færi betur á og væri í samræmi við uppruna og aldur hússins, að efri brún sökkulglugga næði upp að vatnsbretti. Viðbygging b má vera ein hæð með hallandi þaki, en einnig er heimilt að vera með flatt þak og svalir ofan á því, en skv. tillögunni er gert ráð fyrir bogalöguðu þaki á viðbyggingunni. Í kjallara viðbyggingarinnar er gert ráð fyrir „stúdíóíbúð tánings“, en samkvæmt deiliskipulagi er ekki heimilt að hafa íbúð í kjallara.

Götuhlið hússins er fremur flókin og ekki nægilega aðlaðandi, einkum virka stigahús og inngöngubíslag framandi á húsinu og væri æskilegt að vinna betur með það.

Með lítils háttar breytingum er hægt að aðlaga tillöguna að deiliskipulaginu, þ.a. að lækka sökkul hússins, breyta þaki viðbyggingar á b reit og sleppa stúdíóíbúðinni.

## Niðurstaða

Hvorugt húsanna fellur að öllu leyti undir skilmála deiliskipulagsins.

Ekki er gert ráð fyrir að breyta deiliskipulaginu. Bæði húsin gætu þó farið vel á lóðinni Starhaga 1 og samræmst deiliskipulagi með þeim breytingum, sem lagt er til í umsögnum um tillögurnar hér að framan.

Eins og fram kemur í skilmálum skulu allar breytingar falla vel að húsunum og miða að því að færa húsin sem næst upphaflegri gerð t.d. tréverk og efnisgerð.

Af þessum tveimur tillögum hentar húsið sem áður stóð við Laugaveg 74 betur á lóðina, þó með ofangreindum breytingum, þar sem það svípar meira til þeirra húsa, sem standa sunnan við Starhaga, bæði hvað stærð og þakform varðar og fellur betur að umhverfinu.

F.h. skipulagsfulltrúa  
Margrét Þormar



Re: Starhagi 1  
Bréf: t-póstur  
Málsnúmer: R17090082  
Bréfalyklar: 643 Lóðir, íbúðarhúsalóðir  
Eigandi skjals: Magnús Ingi Erlingsson  
Staða: Í vinnslu  
Dagsetningar:  
Búið til: 10.05.2018  
Dagsetning skjals: 13.02.2018

Upplýsingar um viðskiptavin:  
Netfang: "Hulda Thorsteinsdóttir" <hulda@leiguibudir.is>

|              |                               |               |            |
|--------------|-------------------------------|---------------|------------|
| Skjalalykill | 643 Lóðir,<br>íbúðarhúsalóðir | Málsnúmer     | R17090082  |
| Móttökudags. | 13.02.2018                    | Skráð í GoPro | 10.05.2018 |

|                           |          |                 |
|---------------------------|----------|-----------------|
| Tegund skjals<br>Efnisorð | t-póstur | Fyrir Borgarráð |
|---------------------------|----------|-----------------|

Sent:

Sent til:

Notandi: "Hulda Thorsteinsdóttir" <hulda@leiguibudir.is>  
Dagsetning: 13.2.2018 14:06:06  
Til: "Magnús Ingi Erlingsson" <Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is>  
Afrit til: "Hrólfur Jónsson" <hrolfur.jonsson@reykjavik.is>  
Efni: Re: Starhagi 1

Sæll

viltu að ég sendi annan tölvupóst eða viltu fá þetta sent sem formlegt erindi?

kær kveðja  
Hulda

> On 13 Feb 2018, at 11:41, Magnús Ingi Erlingsson  
<Magnus.Ingi.Erlingsson@reykjavik.is> wrote:

>

> Sæl Hulda.

>

> Það þarf að koma fram að þið haldið standið við umsókn ykkar um lóðina og gangist við þeim deiliskipulagsskilmálum sem gerðir eru og útfærðir eru nánar í umsögn Margrétar Þormar dags. xxx og munið eftir úthlutun lóðarinnar sækja um byggingaleyfi fyrir húsið sem stóð áður við Laugaveg 74.

>

> Orðið verður við beiðni um frestun á úthlutun lóðarinnar fram yfir páska.

>

>

> Bestu kveðjur, best regards,

>

> Magnús Ingi Erlingsson

> lögfræðingur / Legal adviser

> Reykjavíkurborg ráðhúsinu / City of Reykjavik

> Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar / Office of Property Management and Economic Development

>

> Sími / Tel: 411- 4126 / 664 8994

>

>

>

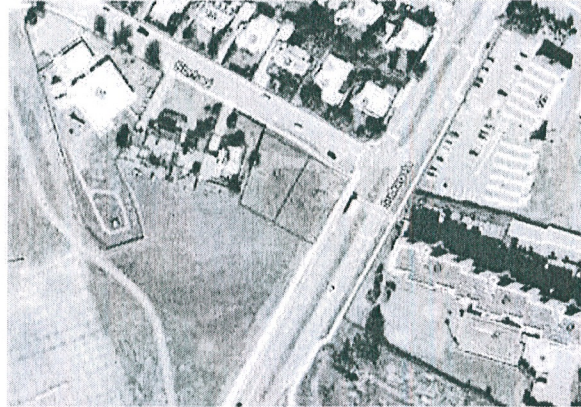
> -----Upphaflegt skeyti-----

> From: Hulda Thorsteinsdóttir [mailto:hulda@leiguibudir.is]  
> Sent: 13. febrúar 2018 11:34  
> To: Magnús Ingi Erlingsson  
> Subject: Starhagi 1  
>  
> Sæll Magnús,  
>  
> í framhaldi af samtali okkar áðan, þá vil ég áréttta að Laug ehf, kt  
690402-5720, hefur áhuga á að fá lóð við Starhaga 1 undir flutningshús sem  
áður stóð við Laugaveg 74 sem við sóttum um og samkvæmt þeim skilmálum sem  
fylgja úthlutuninni.  
> .  
> Samkvæmt mati Margrétar Þormar þá fellur húsið betur að lóðinni en önnur  
hús sem sótt var um fyrir.  
>  
> Verður húsið teiknað á lóðina þannig að það falli að því deiliskipulagi  
sem er á lóðinni og í samræmi við umsögn Skipulagsfulltrúa.  
>  
> Það væri mjög gott að fá staðfestingu á þessu, en einnig óskum við eftir  
því að formlega yrði gengið frá úthlutun eftir páska  
>  
> með góðri kveðju  
> f.h Laugar ehf  
> Hulda Sif Þorsteinsdóttir  
>  
>



# Verðmat

## Starhagi 1 Reykjavík



### Skráning samkvæmt Þjóðskrá Íslands:

| Fastanúmer | Mhl. | Nh. | Nr. | ib. | Brunabótamal | Húsmat | Lóðarmat   | Fasteignamat | Flatarmál (ib. geymsu b. sk.) | Byggingarefni | Byggingargerð | Bygg. ár |
|------------|------|-----|-----|-----|--------------|--------|------------|--------------|-------------------------------|---------------|---------------|----------|
| 2327917    |      |     |     |     | 01           |        | 12.450.000 | 12.450.000   | 710,0                         |               |               |          |

Undirritaður hefur að beiðni verðmetið bygginarlóð við Starhaga nr. 1 í Reykjavík. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna 710 fm að heildarflatarmáli. Fasteignamat er kr. 12.450.000,-. Fastanúmer er 2327917 og matshluti 01. Skráður eigandi er Reykjavíkurborg kt. 530269-7609.

Um er að ræða 710 fm lóð undir einbýlishús á einum eftirsóttasta stað í vesturbæ Reykjavíkur. Einstakt sjávarútsýni er frá lóðinni til suðurs og vesturs. Ekki er búið að greiða gatnagerðargjöld.

Skilmálar: Skv. samþykktu deiliskipulagi sem tók gildi 1. janúar 2017.

"Gert er ráð fyrir að heimilt sé að byggja nýtt hús eða setja á lóðina flutningshús skv. deiliskipulaginu og er hámarksbyggingarréttur lóðarinnar 260 fm."

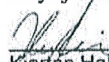
Á lóðamörkum Starhaga 1, sem snúa að Suðurgötu, er gert ráð fyrir að komið verði fyrir hávaðavörnum, s.s. mönum eða veggjum. Að öðru leyti gilda áfram áður gerðir skilmálar og samþykktir fyrir svæðið.

Verðmat þetta miðast við að á lóðina komi flutningshús.

### Niðurstaða:

Áætlað söliverð er kr. 19.000.000,- skrifað krónur nítján milljónir oo/100.

Reykjavík 26. september 2017

  
Kjartan Hallgeirsson löggiltur fasteignasali

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Eignamiðlun Reykjavík og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 8%-12% til hækkunar eða lækkunar. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluhorfa.

# BORG

FASTAIGNASALA

## Verðmat

Efni: Starhagi 1, 107 Reykjavík, íbúðarhúsalóð.

Eigandi: Reykjavíkurborg.

### Forsendur matsins eru eftirfarandi:

- Opinberar tölulegar upplýsingar um eignina
- Raunverð í dag, þ.e. matið tekur mið af markaðsaðstæðum. Með raunverði er átt við áætlað söliverð, en ekki ásett verð við sölumeðferð.
- Samanburður við sölur sambærilegra eigna að svo miklu leyti sem því verður við komið.
- Við verðmatið er tekið tillit til þeirra þátta sem hafa hvað mest áhrif á verðmyndun s.s. stærð og gerð, ástand, staðsetning og markaðsaðstæður.

### Tölulegar upplýsingar um eignina frá Fasteignamati ríkisins:

Húsgerð: Íbúðarlóð  
Fasteignamat: 12.450.000,-  
Byggingarár: 0

Stærð: 710 fm  
Brunabótamat: 0  
Lóðarréttindi: Leigulóð.

### Lýsing eignar:

Íbúðarhúsalóð við Starhaga 1 í Reykjavík. Stærð lóðar er 710 fm. Leyfilegt verður að flytja hús á lóðina. Ekki verður heimlit að byggja á lóðinni. Eftirsótt staðsetning í vesturbæ Reykjavíkur, þó nálægt nokkuð mikla umferðagötu.

Með tilliti til framanritaðs, tel ég að eðlilegt markaðsverð framangreindrar eignar í núverandi ástandi og standsetningu vera **kr. 21.000.000,-**, skrifað tuttuguogeinmilljón 00/100

Söliverðið miðast við hefðbundin greiðslukjör á fasteignamarkaði í dag, eðlilegt skekkjumat, frjálsa og óþvingaða sölu og að eðlilegur tími sé ætlaður til sölunnar. Matið er ekki ábyrgðaryfirlýsing um söliverð á nauðungaruppboði.

Verðmat þetta hefur undirritaður unnið eftir bestu samvisku og þekkingu. Verðmatið var unnið með markaðsaðferð og beitt samanburði eins og hægt er.

Reykjavík 26. september 2017

Ulfar Þór Davíðsson

Kt. 210273-4339

Löggiltur fasteigna,

fyrirtækja og skipasali

Ulfar Þór Davíðsson