



Borgarráð

Þverholt 18 - samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulagsdrög við lóðarhafa að lóðinni Þverholt 18.

Greinargerð:

Gufufoss ehf. kt. 530269-7609 lóðarhafi að lóðinni Þverholt 18 landeignanúmer L103175, fasteignanúmer F2011215 og F2011216 hefur hug á frekari uppbyggingu á lóðinni.

Lóðin Þverholt 18 er sameiginleg lóð Rauðarárstíg 31, lóðarhafar hafa sameiginlega lagt inn umsókn um skiptingu lóðarinnar í tvær lóðir. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina Þverholt 18 en lóðarhafi hefur sótt um leyfi til þess að breyta nýtingu atvinnuhúsnæðis í blandað atvinnu- og íbúðarhúsnæði. Núverandi byggingarheimildir á lóðinni eru 2.364 m² ofanjarðar.

Fyrirliggjandi byggingarleyfisumsókn gerir ráð fyrir að á lóð við Þverholt 18 verði byggt atvinnu- og íbúðarhúsnæði á 3-4 hæðum þar sem jarðhæð/kjallari verða vinnustofur, bílgeymsla, geymslur, hjóla og vagnageymslur og á fyrstu til fjórða hæð verða íbúðir. Kjallari/jarðhæð er með aðgengi og innkeyrslu frá Rauðarárstíg 31, en fyrsta, önnur, þriðja og fjórða hæð er með aðgengi frá Þverholti. Innréttaðar verða 4 vinnustofur, ein bílgeymsla og 26 íbúðir í húsinu

Aukið byggingarmagn er áætlað 487,5 m² og breytt nýting úr atvinnu í íbúðarhúsnæði er áætlað 1.543,5 m².

Vegna aukins byggingarmagns og breyttrar nýtingar út atvinnu í íbúðarhúsnæði á lóðinni Þverholt 18 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 12.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti og fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Miðað við fyrirliggjandi byggingarleyfisumsókn nemur greiðsla fyrir breytingu á nýtingu byggingarheimilda og aukin byggingarrétt 24.372.000 kr.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu maí 2023 (114,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

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. Miðað við fyrirliggjandi tillögu verða um 5 íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að einni þessara íbúða á umsömdu kaupverði.



Reykjavíkurborg

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt: Drög að samkomulagi um uppbyggingu á lóðinni Þverholt 18, dags 11. maí 2023

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Gufufoss ehf. kt. 520320-0160, Ármúla 3 108 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

**samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Þverholt 18 í
Reykjavík**

1.gr.

Inngangur

Gufufoss ehf., lóðarhafi að lóðinni Þverholt 18 landeignanúmer L103175 fasteignanúmer F2011215 og F2011216, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu leigulóðarinnar Þverholt 18. Fyrir liggur hugmynd lóðarhafa sem gerir ráð fyrir að byggingarmagn lóðarinnar aukist og að nýting lóðarinnar breytist þannig að í stað atvinnuhúsnæðis verði íbúðarhúsnæði auk atvinnuhúsnæðis að hluta á lóðinni.

Af því tilefni gera Gufufoss ehf. annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktu 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 2021.

2.gr.

Lóðarleigusamningur

Nýr lóðarleigusamningur fyrir lóðina Þverholt 18 verður gefinn út þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðina felldur úr gildi.

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

3.gr.

Byggingaréttur og breytt hagnýting húsnæðis

Lóðarhafi hefur sótt um leyfi til breyta nýtingu húsnæðisins í blandað atvinnu- og íbúðarhúsnæði, hækka útveggi og þak og innrétta 26 nýjar íbúðir með aðkomu frá Þverholti. Í húsnæðinu verða einnig 6 vinnustofur á jarðhæð ásamt hjólaskýli.

Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar er áætlað 487,5 fermetrar.

Áætluð breyting á skilgreiningu nýtingar húsnæðis úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eru 1543,5 fermetrar.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni Þverholt 18 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 12.000 kr. fyrir hvern fermetra þar sem skilgreining á nýtingu húsnæðis verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Þá skuldbindur lóðarhafi sig til þess að greiða 12.000 kr. pr. m² fyrir aukið byggingarmagn á lóðinni.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu maímánaðar 2023 (114,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Greiðsla fyrir byggingarréttinn og breytta hagnýtingu miðar við þau leyfi sem lóðarhafi hefur sótt um.

Ef samþykktar verða síðar stærri byggingar en lóðarhafi hefur nú sótt um skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

Gjaldldagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 3. mgr. þessarar greinar, er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa.

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

Auk framangreindrar greiðslu skulu lóðarhafar greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-¹, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Gjaldldagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

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 fyrirliggjandi 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 4 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 4 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. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessari íbúð.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 490.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu september 2021 (157,2 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.

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

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Félagsbústaðir skulu eins fljótt og auðið er staðfesta við lóðarhafa að kaupréttarboðið hafi verið mótttekið frá lóðarhafa og að kaupréttarboðið sé í skoðun. Félagsbústaðir hafa 45 daga, frá framangreindri staðfestingu sinni um móttöku kaupréttarboðs og skoðun þess til að tilkynna lóðarhöfum að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður.

6.gr.

Kvöð um kauprétt o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður lögð sú kvöð á lóðina að a.m.k. 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða leiguíbúðir fyrir aldraða.

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, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt að einni þessara íbúða, sbr. 4. gr. samkomulagsins.

7.gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að veitt verðir sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 1.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum. Greiðsla skv. grein þessari skal fara fram við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa.

8. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Þverholt 18, landeignanúmer L103175 fasteignanúmer F2011215 og F2011216 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þinglýsa skal kvöð þess efnis á lóðina.

Þessa skal einnig getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Þverholt 18, landeignanúmer L103175 fasteignanúmer F2011215 og F2011216.

9.gr.

Uppsögn

Verði umsókn lóðarhafa um byggingarleyfi ekki samþykkt innan við tveimur árum frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara. Bent er á að um er að ræða grenndarkynnta byggingarleyfisumsókn sem gildir í eitt ár frá samþykkt hennar. Ef ekki næst að samþykkja og gefa út byggingarleyfi innan þess tíma þarf byggingarleyfisumsókn að fara aftur í grenndarkynningu.

10.gr.

Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Þverholt 18 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Þverholt 18, landeignanúmer L103175
fasteignanúmer F2011215 og F2011216

Samkomulag þetta er undirritað með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Reykjavík, 11. maí 2023

F.h. Gufufoss ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Kt.

Kt

