



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 17. febrúar 2017

R17010305

640

Nýtt bréf

Borgarráð

Ellidabraut - breytt nýting lóða

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki samkomulag við MótX ehf., lóðarhafa að Ellidabraut 8-10 og 12, og Þingvang ehf., lóðarhafa að Ellidabraut 4-6, vegna breyttrar nýtingar lóða þessara.

Greinargerð.

Lóðunum Ellidabraut 4-6, 8-10 og 12 var upphaflega úthlutað árið 2005 fyrir atvinnuhúsnæði. Núverandi lóðarhafar, MótX ehf. og Þingvangur ehf., hafa óskað eftir að nýta lóðirnar fyrir íbúðarhúsnæði í samræmi við deiliskipulagshugmynd sem þeir hafa kynnt.

Þegar lóðum í Norðlingaholti var upphaflega úthlutað á grundvelli útboða var talsverður munu á greiðslum fyrir atvinnuhúsnæði og íbúðarhús, þannig að lóðarhafar greiddu hlutfallsega meira fyrir íbúðahúsalóðir. Nú liggja fyrir samkomulög við lóðarhafana um að þeir greiði fjárhæð sem samsvarar þeim mun sem þar var á og auk þess fyrir aukið byggingarmagn. Fyrirliggjandi samningar miða við að Þingvangur ehf. greiði 280.000.000 kr. og MótX ehf. 216.000.000 kr.

Auk þess er samið um í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar frá 2014 að Félagsbústaðir eigi kauprétt að nokkrum íbúðum á lóðunum og að 20% íbúða verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir aldraða eða búseturréttaríbúðir.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Samkomulag við Þingvang ehf.

Samkomulag við MótX ehf.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík og Þingvangur ehf., kt. 671106-0760, Hlíðarsmára 9, Kópavogi, gera með sér eftirfarandi

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Elliðabraut 4-6, Reykjavík.

1. Inngangur

Þingvangur ehf. hefur hug á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóðinni Elliðabraut 4-6 í Reykjavík. Gildandi lóðarleigusamningur heimila að á lóðinni rísi atvinnuhúsnæði.

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

2. Deiliskipulagsgerð

Þingvangur ehf. (lóðarhafi) er að láta vinna tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar. Stærð lóðarinnar er nánar skilgreind í fyrirliggjandi hugmynd að deiliskipulagi, sbr. meðfylgjandi fylgiskjal.

Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Þegar nýtt deiliskipulag er staðfest verður útgefinn nýr lóðaleigusamningur fyrir lóðina í samræmi við deiliskipulagið og fyrri samningur felldur úr gildi.

3. Jarðvegsmön

Lóðarhafa verður heimilað á sinn kostnað að gera jarðvegsmön á borgarlandi á milli lóðar og Breiðholtsbrautar í samræmi við fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd. Við hönnun manar skal þess gætt að hún lendi ekki ofan á skól- og regnvatnslögnum, sem eru á þessu svæði. Komi til þess að flytja þurfi lagnir vegna gerðar jarðvegsmannar skal lóðarhafi bera kostnað við flutning lagnanna.

4. Byggingarréttur

Í samræmi við gr. 3.1 um áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar í útboðs-skilmálum um byggingarrétt á lóðum fyrir atvinnuhúsnæði í Norðlingaholti frá október 2005, skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingarréttar sem lóðinni fylgir greiðsla að fjárhæð 216.000.000 kr. og þar af er gatnagerðargjald 24.614.740 kr., sbr. lokamálsgrein þessa ákvæðis.

Greiðsla fyrir byggingarrétt, þ.m.t. gatnagerðargjaldið, miðar við að heildarbyggingarmagn ofanjarðar (flokkur A) á lóðinni Elliðabraut 4-6 verði um 7.900m² og fjöldi íbúða um 83.

Ef samþykktar verði stærri byggingar (flokkur A) en sem nemur framangreindri viðmiðunarstærð byggingarréttargjaldsins, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra ofanjarðar sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

Framangreind fjárhæð er miðuð við byggingarvísitölu janúarmánaðar 2017 og skal framreiknuð í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samningsins til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu fyrir byggingarréttinn, sbr. 1. mgr. þessa ákvæðis, er við útgáfu byggingaleyfis fyrir lóðina, þó eigi síðar en 12 mánuðum eftir staðfestingu nýs deiliskipulags fyrir lóðina. Lóðaleigusamningur verður gefinn út þegar lóðarhafi hefur innt af hendi fullnaðargreiðslu fyrir lóðina. Lóðarhafa er heimilt að greiða allt að helming greiðslunnar með skuldabréfi tryggt með 1. veðrétti í fasteigninni til þriggja ára með árlegum gjalddaga með óverðtryggðum vöxtum skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands með 2% álagi.

5. *Félagsbústaðir hf. - kaupréttur*

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum frá 27. nóvember 2014 samþykkir lóðarhafi að Félagbústaðir hf. hafi kauprétt að fjórum íbúðum í húsum á lóðinni samkvæmt nánara samkomulagi um kaupverð, sem að hámarki getur verið að fjárhæð sem er innan ramma sem reiknaður er á grundvelli ákvæða í 11. og 12. gr. reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfséignarstofnanir og almennar íbúðir.

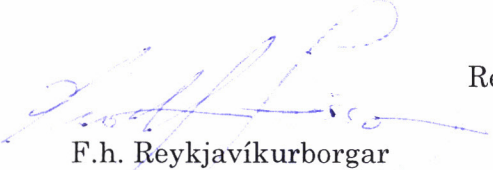
6. *Félagsleg blöndun*

Til að stuðla að félagslegri blöndun á svæðinu þá skulu 20% íbúða í húsunum vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir aldraða eða búseturéttaríbúðir í samræmi við samþykkt borgarráðs frá 27. nóvember 2014. Kvaðar þessarar skal getið í deiliskipulagsskilmálum og lóðaleigusamningi. Vegna þessa skal jafnframt útbúin sérstök yfirlýsing, sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Jafnframt skal skrá kvöð þessa á viðkomandi íbúðir í eignaskiptayfirlýsingu húsanna.

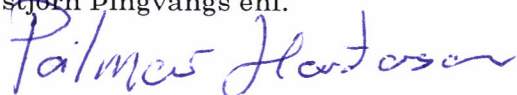
7. *Uppsögn*

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.

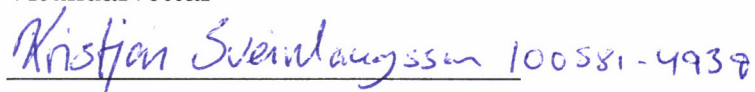
Reykjavík, 16. febrúar 2017.



F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Þingvangs ehf.
stjórn Þingvangs ehf.



Vitundarvottar:


Kristján Sveinlaugsson 100581-4939


Tomas Bjelkveid 170355-2379

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík og MótX ehf., kt. 660505-2100, Hlíðarsmára 19, Kópavogi, gera með sér eftirfarandi

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum Elliðabraut 8-10 og Elliðabraut 12, Reykjavík.

1. Inngangur

MótX ehf. hefur hug á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóðunum Elliðabraut 8-10 og Elliðabraut 12 í Reykjavík. Gildandi lóðarleigusamningar heimila að á lóðum þessum rísi atvinnuhúsnæði.

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

2. Deiliskipulagsgerð

MótX ehf. (lóðahafi) er að láta vinna tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðanna. Stærð lóðanna er nánar skilgreint í fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi, sbr. meðfylgjandi fylgiskjal.

Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Þegar nýtt deiliskipulag er staðfest verða útgefnir nýir lóðaleigusamningar fyrir lóðirnar í samræmi við deiliskipulagið og fyrri samningar falla úr gildi.

3. Jarðvegsmön

Lóðarhafa verður heimilað á sinn kostnað að gera jarðvegsmön á borgarlandi á milli lóðanna og Breiðholtsbrautar í samræmi við fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd. Við hönnun manar skal þess gætt að hún lendi ekki ofan á skólpl- og regnvatnslögnum, sem eru á þessu svæði. Komi til þess að flytja þurfi lagnir vegna gerðar jarðvegsmanar skal lóðarhafi bera kostnað við flutning lagnanna.

4. Byggingarréttur

Í samræmi við gr. 3.1 um áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar í útboðs- skilmálum um byggingarrétt á lóðum fyrir atvinnuhúsnæði í Norðlingaholti frá október 2005, skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingarréttar sem lóðunum fylgir 280.000.000 kr. og þar af er gatnagerðargjald 4.194.440 kr., sbr. lokamálsgrein þessa ákvæðis.

Greiðsla fyrir byggingarrétt, þ.m.t. gatnagerðargjaldið, miðar við að heildarbyggingarmagn ofanjarðar (flokkur A) á lóðunum tveimur verði um 11.150m² og fjöldi íbúða um 117.

Ef samþykktar verði stærri byggingar (flokkur A) en sem nemur framangreindri viðmiðunarstærð byggingarréttargjaldsins skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra ofanjarðar sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

JSA
VEH
SKH

Framangreind fjárhæð er miðað við byggingarvísitölu janúarmánaðar 2017 og skal framreiknuð í samræmi við þróun vísitölnnar frá undirskriftardegi sammingsins til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu fyrir byggingarréttinn, sbr. 1. mgr. þessa ákvæðis, er við útgáfu útgáfu byggingaleyfis fyrir þá lóð, sem framkvæmdir hefjast fyrr við, þó eigi síðar en 12 mánuðum eftir staðfestingu nýs deiliskipulags fyrir lóðirnar.

Lóðaleigusamningar verða gefnir út þegar lóðarhafi hefur innt af hendi fullnaðargreiðslu fyrir lóðirnar. Lóðarhafa er heimilt að greiða allt að helming greiðslunnar með skuldaþréfi tryggðu með 1. veðrétti í fasteigninni til þriggja ára með árlegum gjalddaga og með óverðtrygðum vöxtum skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands með 2% álagi.

5. Félagsbústaðir h.f. - kaupréttur

Í samræmi við samingsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum frá 27. nóvember 2014 samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt að fimm íbúðum í húsum á lóðunum samkvæmt nánara samkomulagi á umsömdu kaupverði sem að hámarki skal vera innan ramma sem reiknaður er á grundvelli ákvæða í 11. og 12. gr. reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir.

6. Félagsleg blöndun

Til að stuðla að félagslegri blöndun á svæðinu þá skulu 20% íbúða í húsunum vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir aldraða eða búseturéttaríbúðir í samræmi við samþykkt borgarráðs frá 27. nóvember 2014. Kvaðar þessarar skal getið í deiliskipulagsskilmálum og lóðaleigusamningum. Vegna þessa skal jafnframt útbúin sérstök yfirlýsing, sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir. Jafnframt skal skrá kvaðir þessar á viðkomandi íbúðir í eignaskiptayfirlýsingu húsanna.

7. 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.

Reykjavík, 16. febrúar 2017.

F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. MótX ehf.
Ístjórn MótX ehf.

Jóhanna E. Hilmarsson

Vitundarvottar:

Gunnlaugur Þorgeirsson 190271-5799

Jóhanna S. Halldóttir

Ólafur Páll Hjaltason 141258-4277

