



Borgarráð

Keilugrandi 1 - Viðauki við viljayfirlýsingu milli Reykjavíkurborgar og Búseta, húsnaðissamvinnufélags, um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni

Óskað er eftir að borgarráð samþykki hjálögð drög að viðauka við viljayfirlýsingu á milli Reykjavíkurborgar og Búseta, húsnaðissamvinnufélags, um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni Keilugrandi 1.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg leysti til sín lóðina Keilugrandi 1 ásamt mannvirkjum með kaupsamningi 27. nóvember 2012. Tilgangur kaupanna var að rífa núverandi atvinnuhúsnaði á lóðinni og nýta lóðina til uppbyggingar.

Með viljayfirlýsingu Reykjavíkurborgar og Búseta, húsnaðissamvinnufélags, frá 23. janúar 2015, lýsir Reykjavíkurborg yfir vilja m.a. til að ráðstafa lóðinni Keilugrandi 1 ásamt byggingarrétti til félagsins fyrir búseturéttar- eða leiguíbúðir á vegum þess.

Í samræmi við framangreinda viljayfirlýsingu hefur Búseti í samráði við umhverfis- og skipulagssvið látið vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina. Deiliskipulagstillaga liggur nú fyrir og auglýst hefur verið eftir athugasemdum. Athugasemdir eru nú til umfjöllunar hjá umhverfis- og skipulagsráði.

Fyrirhuguð uppbygging á lóðinni er einnig unnin í samstarfi við Félagsbústaði, sem munu fá kauprétt á 18 íbúðum á skilgreindu verði. Drög að samkomulag liggur fyrir um kaup Félagsbústaða á íbúðum þessum.

Ekki er mögulegt að ganga frá formlegri úthlutun á lóðinni eða kaupsamningi milli Búseta og Félagsbústaða hf. fyrir en staðfest deiliskipulag liggur fyrir. Af þeim sökum er óskað eftir heimild til að gera um uppbyggingu lóðarinnar sérstakt samkomulag, þar sem skilgreindar eru greiðslur fyrir lóðina, byggingarréttinn, kaup á núverandi húsi sem skal rífið og réttindi og skyldur Búseta við fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni. Þessar fjárhæðir eru forsenda fyrir því að Félagsbústaðir og Búseti geti skilgreint verð fyrir íbúðir þær sem Félagsbústaðir fá kauprétt að.

Verð fyrir byggingarrétt er ákvarðað 38.947 kr. fyrir hvern fermetra húsnaðis. Ef byggt verði um 8.100 m² hús auk kjallara verða tekjur af sölu byggingarréttar rúmar 315 millj. kr. m.v. gildandi byggingarvísitölu. Auk þess ber að greiða gatnagerðargjald, sem yrðu rúmar 90 millj. kr. m.v. gildandi byggingarvísitölu.

Til að gera lóðina byggingarhæfa þarf að rífa núverandi byggingu. Kostnaður við rif hússins er áætlaður um 55 millj. kr. Samkomulagið gerir ráð fyrir að Búseti kaupi húsið fyrir tæpar 16,4 millj. kr. og rífi húsið á sinn kostnað. Við rif hússins myndast gatnagerðargjaldainneign sem flyst þá yfir til Búseta. Núverandi hús er um 4.500 m² og er þessi inneign því um 50,6

millj. kr.

Í viðaukanum eru ýmsir fyrirvarar og kvaðir m.a. um lýðheilsusvæði, uppbygginguna og samþykkt deiliskipulagstillögunnar.

Í upphaflegri viljayfirlýsingu var gert ráð fyrir að Búseti fái 60 íbúðir á svæðinu en einnig var áformað að Félagsbústaðir byggðu íbúðir á reitnum. Fyrirliggjandi drög að deiliskipulagi miða við að íbúðir á reitnum verði um 78 á einni lóð sem úthlutað verði til eins aðila.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Drög að viðauka við viljayfirlýsingu

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík og Búseti, húsnæðissamvinnufélag, hér eftir nefnt Búseti, kt. 561184-0709, Síðumúla 10, Reykjavík, gera með sér eftirfarandi

viðauka við viljayfirlýsingu um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni Keilugrandi 1, Reykjavík, landnr. 105790.

1. Inngangur

Fyrir liggur viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar og Búseta, húsnæðissamvinnufélags, dags. 23. janúar 2015, þar sem m.a. er lýst yfir vilja til að úthluta lóðinni Keilugranda 1, landnr. 105790, ásamt byggingarrétti fyrir 60 búseturétt eða leiguíbúðir á vegum Búseta. Með þessum viðauka, í samræmi við fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu, eru aðilar sammála um að íbúðirnar verði 78 og þar af hafi Félagsbústaðir, kt. 510497-2799, kauprétt að 18 þessara íbúða. Á lóðinni stendur nú atvinnuhúsnæði um 4.500 m² að stærð, sem áformað er að rífa.

2. Deiliskipulagsgerð

Búseti er að láta vinna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir lóðina Keilugranda 1, þar sem gert er ráð fyrir að á lóðinni rísi fjölbýlishús um 8.100 m² að stærð með um 78 íbúðum. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Auglýst hefur verið eftir athugasemdum við deiliskipulagstillöguna og eru þær nú til umfjöllunar hjá umhverfis- og skipulagsráði.

Stærð lóðarinnar verður ákvörðuð í fyrirhuguðu deiliskipulagi. Á fylgiskjali nr. 1 er sýnd við fyrirbyggjandi tillaga.

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir lýðheilsusvæði, sem verði að hluta til innan lóðarinnar Keilugrandi 1. Svæði þetta verði skilgreint sem almennt útivistarsvæði og sett verður um svæðið sérstök kvöð um aðgengi að svæðinu, nýtingu þess o.fl. í væntanlegum lóðarleigusamningi. Kostnaðarskiputing á milli Búseta og Reykjavíkurborgar við gerð svæðisins og rekstur þessa lýðheilsusvæðis verður ákvörðuð samhliða útgáfu lóðarleigusamnings. Lýðheilsusvæðið er sýnt á fylgiskjali nr. 1.

3. Sala byggingarréttar

Lóðin Keilugrandi 1 er leigulóð. Þegar nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt mun Reykjavíkurborg selja byggingarréttinn á lóðinni Keilugrandi 1 með sérstöku úthlutunarbréfi. Einnig verður húsið á lóðinni selt til niðurrifs, sbr. 7. gr.

Nýr lóðarleigusamningur skal gerður þegar kaupverð byggingarréttarins og gatnagerðargjald hafa verið greitt að fullu. Í lóðarleigusamningi skal tilgreina nánar stærð lóðar og kvaðir á henni.

Uppbyggingu á lóðinni og frágangi hennar skal lokið innan þriggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

4. *Greiðsla fyrir byggingarrétt*

Búseti skal greiða fyrir heimilaðan byggingarrétt á lóðinni 38.947 kr. fyrir byggðan fermetra ofan jarðar.

Samkvæmt fyrirbyggjandi tillögu að deiliskipulagi er heildarbyggingarmagn ofanjarðar á lóðinni nú áætlað um 8.100 fermetrar. Heildarverð fyrir byggingarréttinn er því áætlað um 315.470.700 kr. miðað við 8.100 fermetrar byggingarmagn og hækkar eða lækkar hlutfallslega eftir endanlegu byggingarmagni í samræmi við væntanlegt deiliskipulag. Framangreindar fjárhæðir eru miðað við byggingarvísitölu sem gildi í ágúst 2016, sem var 131,6 stig.

Auk þess skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald til Reykjavíkurborgar skv. gjaldskrá og tengigjald Veitna ohf., sem reiknast skv. útlögðum kostnaði.

Óheimilt er að framselja byggingarréttinn, nema með samþykki borgarráðs. Í lóðarleigusamningi verður sett kvöð um þetta skilyrði.

5. *Gjalddagi byggingarréttargreiðslu*

Kaupverð byggingarréttarins skal greitt þannig að þriðjungur skal greiddur innan 45 daga frá úthlutun borgarráðs á lóðinni og tveir þriðju hlutar fyrir útgáfu byggingarleyfis, þó eigi síðar en 12 mánuðum eftir undirritun kaupsamnings, sbr. 3. gr. Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs byggingarréttarins, mun úthlutun lóðarinnar falla 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.

6. *Kaupréttur Félagsbústaða hf.*

Sú kvöð verður á lóðinni að Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, hafi kauprétt að 18 íbúðum í væntanlegu fjölbýli að Keilugranda 1 við fyrstu ráðstöfun Búseta á íbúðum í húsunum samkvæmt sérstökum samningi um íbúðakaupin á milli Félagsbústaða hf. og Búseta, sbr. inngang viljayfirlýsingar þessarar.

7. *Sala atvinnuhúsnæðis á lóðinni til niðurrifs.*

Reykjavíkurborg mun selja Búseta núverandi fasteign að Keilugranda 1, Reykjavík. Hið selda er atvinnuhúsnæði að Keilugranda 1, eignarhlutur 01-0101, fastanúmer 202-4316, eignarhluti 01-0102, fastanúmer 224-1841 og eignarhluti 01-0103, fastanúmer 224-1843. Eignin er seld til niðurrifs.

Kaupverð eignarinnar er umsamið 16.398.754 kr. miðað við byggingarvísitölu er gildir í ágúst 2016, sem er 131,6 stig.

Gjalddagi kaupverðs er við afhendingu eignarinnar. Eignin skal seld í því ástandi sem hún verður í við afhendingu og Búseti hefur að fullu kynnt sér.

Afhending fer fram við undirskrift kaupsamnings, sbr. 3. gr.

Búseti skal yfirtaka leigusamninga er hvíla á eigninni og hefur hann kynnt sér efni þeirra.

Væntanleg inneign í gatnagerðargjöldum vegna niðurrifs á húsinu er innifalið í kaupunum.

Eignin verður seld án veðbanda.

Búseti skuldbindur sig til að rífa fasteignina á sinn kostnað innan sex mánaða frá gerð kaupsamnings um byggingarrétt, sbr. 3. gr.

Kaupsamningur verður gerður í framhaldi af auglýsingu í Stjórnartíðinum á samþykkt nýs deiliskipulags.

8. *Fjárhæðir*

Allar fjárhæðir í samkomulagi þessu skulu breytast í samræmi við þróun byggingarvísitölu. Framangreindar fjárhæðir eru miðaðar við byggingarvísitölu sem gildi í ágúst 2016, sem var 131,6 stig.

9. *Afturköllun*

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest og byggingarframkvæmdir hafnar innan eins árs frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja samkomulagi þessu upp með þriggja mánaða fyrirvara.

Reykjavík, . ágúst 2016.

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. Búseta, húsnæðissamvinnufélags

Vottar:

_____ kt. _____

_____ kt. _____

