



### **Rofabær 39 - aðilaskipti**

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að í stað Krónunnar ehf., kt. 711298-2239, taki Festi fasteignir ehf., kt. 581113-1100, við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Rofabæ 39 í Reykjavík, landeignanúmer L111089, dags 25. júní 2021. Aðilaskiptin verði samþykkt gegn því að nýr aðili, Festi fasteignir ehf. undirriti viðauka við fyrrgreint samkomulag Reykjavíkurborgar og Krónunnar ehf. þar sem félagið skuldbindur sig til að standa skil á greiðslum skv. samkomulaginu og til þess að hlíta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins, þar á meðal þeim kvöðum sem þar greinir sem og í kvaðayfirlýsingu.

#### ***Greinargerð:***

Þann 25. júní 2021 gerðu Reykjavíkurborg og Krónan ehf. samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Rofabæ 39, landeignanúmer L111089. Hin fyrirhugaða uppbygging á lóðinni fellur undir samþykktu húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum. Óskað er nú eftir að borgarráð samþykki að Festi fasteignir ehf., sem er líkt og Krónan ehf. 100% í eigu Festi hf., taki við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi, dags. 25. júní 2021. Skyldur samkvæmt samkomulaginu eru m.a. að undirgangast skuldbindingu um greiðsluþátttöku, kvöð um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Samkvæmt 7. gr. samkomulagsins er bann við framsali lóðarinnar Rofabæ 39, landeignanúmer L111089, áður en greiðsla skv. samkomulaginu er greidd, nema að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara mun hafa umsjón með gerð viðauka við samkomulagið sem tilgreinir aðilaskiptin ásamt gerð kvaðayfirlýsingar.

Þorsteinn Gunnarsson  
borgarritari

Hjálagt:

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Rofabæ 39 í Reykjavík.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Krónan ehf., kt. 711298-2239, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér svofellt

## **samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Rofabær 39 í Reykjavík**

### ***1. gr.***

#### ***Inngangur***

Krónan ehf., lóðarhafi að lóðinni Rofabær 39, landeignanúmer L111089, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

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

Samkvæmt fyrirbyggjandi hverfisSKIPulagi um uppbyggingu á lóðinni Rofabær 39 stefnir lóðarhafi að því að á lóðinni verði byggðar íbúðir auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að hverfisSKIPulagi.

Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er 957,9 m<sup>2</sup> verslunarhúsnæði á lóðinni, auk 34 m<sup>2</sup> spennistöðvar. Lóðarhafi þarf að sækja um leyfi til byggingarfulltrúa til að rífa og flytja mannvirki á lóðinni.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykta 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 31. janúar 2019.

### ***2. gr.***

#### ***Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur***

Lóðarhafi mun láta vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Rofabæ 39. Tillagan verði unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Lóðin Rofabær 39 er 3.444,0 m<sup>2</sup> og gert er ráð fyrir að hún verði svipuð að stærð og lögun eftir deiliskipulagsbreytingu.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir Rofabæ 39, sem er leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðinni felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Rofabæ 39 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

### ***3. gr.***

#### ***Byggingarréttur***

Gildandi aðalskipulag heimilar að á lóðinni Rofabæ 39 verði byggð blönduð byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni Rofabæ 39 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 13.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag.

Gildandi deiliskipulag heimilar allt að 5.850 m<sup>2</sup>. Þar sem lóðarhafi á eftir að vinna tillögur að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi er ekki ljóst með endanlegt byggingarmagn á lóðinni.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu septembermánaðar 2019 (146,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar er við umsókn um framkvæmda- eða byggingaleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á viðkomandi byggingaáfanga fyrr en greiðsla hefur borist.

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

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Gjalddagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina Rofabæ 39 er við samþykkt embættis byggingafulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni ofanjarðar umfram ofangreinda fermetra sbr. 3. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

#### **4. gr.**

##### ***Sala íbúða til Félagsbústaða hf.***

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 5% íbúðum í húsum á lóðinni. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.



Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 470.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m<sup>2</sup> er miðað við byggingarvísitölu septembermánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðun í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðinni, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverð. Sé ekki um annað samið skal 10% kaupverðs greiðast við undirritun kaupsamnings og eftirstöðvarnar eigi síðar en 30 dögum frá afhendingu.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.

#### **5. gr.**

##### ***Kvöð um leiguíbúðir o.fl.***

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðina að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., eru hluti þessara íbúða.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

#### **6. gr.**

##### ***Listskreyting***

Aðilar eru sammála um að veitt verði sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 2.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytinga á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum.

#### **7. gr.**

##### ***Framsal***

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Rofabæ 39, landeignanúmer L111089 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Rofabæ 39, landeignanúmer L111089.

**8. gr.**  
**Uppsögn**

Lóðarhafi mun leggja fram tillögu að deiliskipulagi lóðar innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa. Náist ekki samkomulag um þá tillögu skulu aðilar leita allra mögulegra leiða til þess að ná samkomulagi um deiliskipulag lóðar enda taki tillagan mið af þéttingaráformum Reykjavíkurborgar í aðalskipulagi í samræmi við nýhönnuð hverfi borgarinnar. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá því að tillaga lóðarhafa var lögð fram er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja samkomulagi þessu upp með þriggja mánaða fyrirvara.

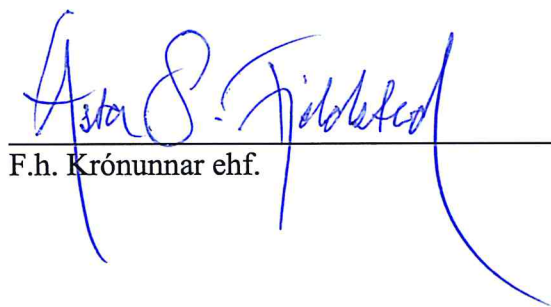
**9. gr.**  
**Lagnir**

Komi til þess vegna stækkunar og/eða uppbyggingar á lóðinni Rofabæ 39 að flytja þurfi spennistöð og/eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.


Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Rofabæ 39, landeignanúmer L111089.


Reykjavík, 25. júní 2021

  
F.h. Reykjavíkurborgar

  
F.h. Krónunnar ehf.

Vitundarvottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði aðila:

  
Nafn og kt. 141288-1275

  
Nafn og kt. 281270-2987