



Borgarráð

Hallgerðargata lóð I, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Brynju-Hússjóði ÖBÍ, kt.420369-6979, byggingar-rétti á lóð I við Hallgerðargötu (á Kirkjusandslóð) fyrir 37 íbúðir. Heimilað byggingarmagn á lóðinni er allt að 3.700 fermetrar ofanjarðar og 2.900 fermetrar í kjallara/bílageymslu.

Lóðinni er úthlutað til að byggja þar fjölbýlishús með 37 íbúðum, þar af eru 27 íbúðir almennar íbúðir til leigu til örorkulífeyrisþega samkvæmt skilgreiningu í lögum nr. 52/2016 á almennum íbúðum og fjármagnaðar eru að hluta til með stofnframlagi skv. lögum 52/2016 og tíu íbúðir sem lóðarhafa er heimilt að selja og/eða leigja á frjálsum markaði enda er með því náð fram markmiðum Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun.

Greiða skal gatnagerðargjald, fyrir 3.700 fermetra hús á I lóð með 37 íbúðum samtals 40.592.700 kr. auk gatnagerðargjalds fyrir 2.900 fermetra bílajakallara samtals 3.181.590 kr. Hlutfall bílgeymslu í útreikningi á gatnagerðargjaldi er 100% af kjallara. Sé hluti kjallarans tekinn undir aðra starfsemi en bílgeymslu leiðir það til hækkunar gatnagerðargjalds þegar það verður lagt á.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út.

Lóðarhafi skal auk gatnagerðargjalds greiða fyrir byggingarétt á lóðinni. Byggingarréttargreiðslan er tvískipt; Lágmarksgjald sem ákveðst 45.000 kr. fyrir hvern fermetra fyrir allt byggingarmagn ofanjarðar, A og B rými, samtals 3.700 fermetrar skv. gildandi deiliskipulagi, samtals 166.500.000 kr.

Viðbótarbyggingarréttargreiðslu skal greiða fyrir þær tíu íbúðir, sem heimilt er að selja á frjálsum markaði. Viðbótar byggingarréttargreiðsla ákveðst fyrir hvern birtan fermetra, sem skal vera hin sama og byggingarréttargreiðsla á fermetra sem samþykkt verður af borgarráði eftir útboð fyrir lóð G við Hallgerðargötu, að frádregnu lágmarksgjaldinu sem er 45.000 kr. á fermetra.

Greiðsla byggingarréttar fyrir 27 íbúðir gengur til uppgjors á 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar til byggingar íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016.

Gjalddagi gatnagerðargjalda og lágmarksgjalds fyrir byggingarétt er 90 dagar frá samþykki borgarráðs skv. lögum 52/2016. Viðbótargjald vegna byggingarréttar fyrir tíu íbúðir skal greiða áður en byggingarleyfi er gefið út.

Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarétt.

Tengigjöld til Veitna ohf. skal greiða skv. gjaldskrá fyrirtækisins. Veitur ohf. annast innheimtu gjaldsins.

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

Hefja skal byggingarframkvæmdir á lóðinni innan 18 mánaða frá lóðaúthlutun þessari annars fellur úthlutun niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs.

Athygli er vakin á því að framsal byggingarréttarins er óheimilt, nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs.

Eftirfarandi kvöðum verður þinglýst á lóðina með lóðarleigusamningi:

1. Tryggingabréf fyrir fjárhæð byggingarréttar sem hvíla mun á eftir framkvæmdaláni.
2. Óheimilt er að veðsetja ofangreinda fasteign til tryggingar öðrum skuldum en lánum sem tekin eru til kaupa eða byggingar á henni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.
3. Þinglýsingarbann gildir gagnvart öðrum veðskuldum en þeim sem bera með sér að þau séu hluti af stofnframlagi, fjármögnun skv. lögum nr. 52/2016 eða vegna byggingar íbúðanna tíu sem ráðstafað verður til annarra enda verði viðkomandi veðskuldum aðeins þinglýst á matshluta vegna íbúðanna tíu.
4. Óheimilt er að selja þann hluta fasteignar þessarar (27 íbúðir) sem fjármagnaður er með stofn-framlögum skv. lögum nr. 52/2016, nema með leyfi Reykjavíkurborgar og Íbúðalánasjóðs. Fáist leyfi til sölunnar ber að endurgreiða Reykjavíkurborg og Íbúðalánasjóði í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna íbúðanna. Óheimilt er einnig að framselja lóðina ásamt byggingarrétti. Nánar er mælt fyrir um endurgreiðsluna í 16. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.

Stofnframlag skal tryggt með tryggingabréfi sem vikur fyrir veðskuldum sem fjármagna byggingu leiguíbúðanna 27. Við endurgreiðslu stofnframlags skal aflýsa tryggingabréfinu. Sama gildir við lok lánstíma þegar hefja skal endurgreiðslu stofnframlags. Í því tilviki vikur tryggingabréf með aflýsingu þess fyrir nýju veðskuldabréfi til tryggingar endurgreiðslu stofnframlags, sbr. 6. mgr. 16. gr. laga nr. 52/2016. Tryggingabréfið skal bundið vísitölu neysluverðs til verð-tryggingar, en ber ekki vexti.

5. Þær 27 íbúðir á lóðinni sem fjármagna á með stofnframlagi eru ætlaðar til langtímaleigu í samræmi við lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir og má hvorki breyta notkun þeirra né leigja þær öðrum en leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laganna. Leigjanda er óheimilt að framleigja fasteignina til annarra aðila. Verði notkun íbúðar breytt þannig að hún falli ekki undir lög 52/2016 skal endurgreiða stofnframlagið til Reykjavíkurborgar á markaðsvirði þess sem metið skal sérstaklega af tveimur óháðum matsmönnum, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 52/2016. Komi til þessa þarf að endurgreiða stofnframlag til Íbúðalánasjóðs f.h. ríkissjóðs og Reykjavíkurborgar í einu lagi vegna fasteignarinnar, sbr. 16. gr. laga nr. 52/2016.
6. Komi til þess að lóðarhafi fái ekki stofnframlag skv. lögum nr. 52/2016 gengur úthlutun lóðar þessarar til baka án nokkurra bóta eða annarra fjárframlaga frá Reykjavíkurborg.

Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð nánari grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Áætlað er að lóðin verði byggingarhæf fyrir 1. ágúst 2017.

Lóðaleigusamningur verður gerður þegar greitt hefur verið fyrir byggingarréttinn og greinir hann nánar um stærðir lóðar og kvaðir á henni.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina 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 Kirkjusand dags. 28. júní 2016 og dags. 2. nóvember 2016. Allir þessir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Hrólfur Jónsson