



Borgarráð

Háskólinn í Reykjavík - viðauki við samkomulag frá árinu 2007.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við samkomulag milli Reykjavíkurborgar og Háskólans í Reykjavík. Um er að ræða viðauka við samkomulag frá 2007 um ráðstöfun á landi undir starfsemi Háskólans í Reykjavík. Jafnframt fellur úr gildi óundirritaður viðauki við samkomulagið, sem samþykktur var á fundi borgarráðs 29. september 2016. Jafnframt samþykkir borgarráð að heimila Grunnstoðum ehf., sem er fasteignafélag sem alfarið er í eigu Háskólans í Reykjavík ehf., að framleigja byggingarrétt af lóðarhlutanum Nauthólsvegur 83 til Nauthólsvegur 83 hses., sem er félag í eigu Grunnstoða ehf.

Greinargerð: Á fundi borgarráðs þann 29. september 2016 var samþykktur óundirritaður viðauki við samkomulagið um ráðstöfun á landi undir starfsemi HR frá 13. febrúar 2007. Vegna ákvörðunar HR um að sækja um stofnframlag til byggingar stúdentagarðs að Nauthólsvegi 83 hafa sumar forsendur þess viðauka breyst og eru því samkomulagsaðilar sammála um að fella úr gildi viðaukann, sem samþykktur var í borgarráði 29. september 2016. Í stað hans er samþykktur ný viðauki um breytingar á framangreindu samkomulagi frá 13. febrúar 2007 og viðauka við hann frá 13. júní 2008.

Meðfylgjandi viðauki er gerður samhliða breytingum á deiliskipulagi á svæði norðan HR lóðar við Nauthólsveg og Flugvallarveg. Í eldra deiliskipulagi var eingöngu gert ráð fyrir stúdentagörðum á svæðinu. Árið 2015 voru þessi ákvæði hins vegar útvíkkuð. Í fyrra deiliskipulagi segir að á reitunum megi rísa allt að 350 íbúðir sem einkum eru ætlaðar stúdentum, en ennfremur að hluta þeirra megi leigja út til starfsfólks HR og öðrum þeim þekkingarfyrirtækjum sem eru í nágrenninu. Það er því gert ráð fyrir að íbúðirnar verði allar í eigu HR en möguleikar til útleigu þeirra víkkaðir út.

Nú liggur fyrir breyting á deiliskipulagi svæðisins þar sem íbúðum er fjölgað úr 350 í 390 á svæði HR auk þess sem byggingarmagnið eykst um rúma 600 fermetra. Íbúðum á svæði HR fjölgar þó fyrst og fremst vegna þess að nú er gert ráð fyrir minni íbúðum til stúdenta. Jafnframt er gert ráð fyrir skólabyggingu og leikskóla á svæðinu. Lóð nyrst á svæðinu sem er í eigu Reykjavíkurborgar verður jafnframt hluti af fyrirhugaðri deiliskipulagsbreytingu.

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar hefur þess vegna unnið að meðfylgjandi viðauka við fyrra samkomulag þar sem samið er um á grundvelli samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar að Reykjavíkurborg fái til ráðstöfunar tvö hús með samtals 16 íbúðaeiningum fyrir Félagsbústaði og jafnframt að Grunnstoðir ehf. fái heimild til að framleigja lóðarhlutann Nauthólsvegur 83.

Jafnframt er samið um sameiginlega aðkomu að skólalóð. Ennfremur eru ákvæði frá fyrra samkomulagi um framsal áréttuð í viðaukanum, auk ákvæða um uppbyggingarhraða og þátttöku í kostnaði vegna gatna og stíga.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Viðauki við samkomulag Reykjavíkurborgar og Háskólans í Reykjavík ehf. um ráðstöfun á landi undir starfsemi Háskólans í Reykjavík.

Viðauki við samkomulag Reykjavíkurborgar og Háskólans í Reykjavík ehf. um ráðstöfun á landi undir starfsemi Háskólans í Reykjavík

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, annars vegar, og Háskólinn í Reykjavík ehf. (HR), kt. 510105-4190, Menntavegi 1, 101 Reykjavík, hins vegar, gera með sér svofelldan viðauka við samkomulag aðila dags. 13. febrúar 2007 um ráðstöfun lands við Nauthólsveg undir starfsemi Háskólans í Reykjavík.

Viðauki þessi er gerður í tilefni breytinga á deiliskipulagi reita 1b og 1c á háskólasvæðinu og nýrrar lóðar norðan við svæði HR. Samkvæmt fyrri deiliskipulagsáætlun var reit 1c skipt upp í fjórar lóðir, sem deiliskipulagsbreyting staðfest 29. október 2015 heimilar að gera að einni lóð.

Önnur breyting á deiliskipulagi fyrir þennan hluta svæðis HR var staðfest 27. mars 2017, þar sem heimilað er að fjölga íbúðum á lóð HR og gerðar breytingar á deiliskipulagi norðan við lóðir HR, m.a. er þar gert er ráð fyrir lóð fyrir grunnskóla og íbúðir.

Á fundi borgarráðs þann 29. september 2016 var samþykktur óundirritaður viðauki við samkomulagið frá 13. febrúar 2007. Vegna ákvörðunar HR um að sækja um stofnframlag til byggingar stúdentagarðs að Nauthólsvegi 83 hafa sumar forsendur þess viðauka breyst og eru því samkomulagsaðilar sammála um að fella úr gildi viðaukann, sem samþykktur var í borgarráði 29. september 2016. Í stað hans er samþykktur eftirfarandi viðauki og breytingar á framangreindu samkomulagi frá 13. febrúar 2007 og viðauka við hann frá 13. júní 2008:

1. Deiliskipulag

Í gildandi samkomulagi frá 13. febrúar 2007 er einungis gert ráð fyrir að á reitunum rísi stúdentagarðar, sbr. gr. 2.2. Deiliskipulagsbreyting staðfest 29. október 2015 og áréttuð í annarri deiliskipulagsbreytingu sem staðfest 27. mars 2017 heimilar breytta landnýtingu og framangreindir reitir eru nú ein lóð. Deiliskipulagið heimilar nú að á lóðinni megi reisa allt að 390 íbúðir, sem einkum eru ætlaðar stúdentum, en enn fremur að hluta þeirra megi leigja út til starfsfólks HR og annarra þeirra þekkingarfyrirtækja sem eru í nágrenninu. Lóðin nefnist nú Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89 og á svæði norðan við þá lóð koma tvær nýjar lóðir Nauthólsvegur 79 og 81 fyrir grunnskóla og íbúðir. Gert er ráð fyrir að nýta bílastæði, sem eru að hluta til nyrst á lóð HR og að hluta til syðst á Nauthólsvegi 81, í tengslum við aðkomu að húsi á lóðinni Nauthólsvegur 81. Í deiliskipulagsbreytingunni er því kvöð um aðkomu nyrst á lóðinni Nauthólsvegur 83 að skóla þessum. Á fylgiskjöllum nr. 1 og 2 með viðauka þessum eru skýringarmyndir úr hinu breytta deiliskipulagi. Í deiliskipulagsáætlun er reitur 1c nú ein lóð, sem skipt er upp í lóðarhluta sem merktir erur A, B, C og D. Húsnúmer lóðarhluta þessara er Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89, sbr. fylgiskjal nr. 1.

2. Úthlutun lóðar

Í samræmi við deiliskipulagsbreytingu hafa fjórar lóðir á reit 1c verið sameinaðar í eina lóð, Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89, sem skipt er í fjóra lóðarhluta; A > Nauthólsvegur 83, B > Nauthólsvegur 85, C > Nauthólsvegur 87, og D > Nauthólsvegur 87. Afmörkun lóðarinnar í fjóra lóðarhluta er sýnd á fylgiskjali nr. 2.

Í samræmi við ákvæði samkomulagsins frá 13. febrúar 2007 mun Reykjavíkurborg úthluta lóðinni Nauthólsvegur 83, 85, 87, 89 til Háskólans í Reykjavík eða byggingarfélags á vegum HR sem sérhæfir sig í byggingu stúdentaíbúða sbr. grein 2.2 í samningi frá 13. febrúar 2007. Gjaldddagi gatnagerðagjalds skal vera við útgáfu byggingarleyfis fyrir hvert hús á lóðinni.

3. Nýting íbúðanna

Aðilar samþykkja að nýting fyrirhugaðra húsa á hinni nýju lóð HR, Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89, þ.e. lóðarhluta A, B, C og D, verði þannig:

1. Stúdentaíbúðir og herbergi verði a.m.k. 320. Hluta þessara íbúða verði heimilt að nýta hluta úr ári samkvæmt sérstöku rekstrarleyfi undir hótelfstarfsemi.
2. Til tímabundinnar leigu fyrir starfsfólk HR og fyrirtækja á háskólasvæðinu, allt að 54 íbúðir.
3. Til að tryggja félagslega blöndun skal Reykjavíkurborg fá til ráðstöfunar tvær stakstæðar byggingar með samtals um 16-20 íbúðum. Annað húsið er hús A5 að Nauthólsvegi 83 (lóðarhluta A) og hitt húsið húsið B4 að Nauthólsvegi 85. Staðsetning húsa þessar er sýnd á fylgiskjali nr. 2.

4. Íbúðir Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg skal hafa samráð við HR um nýtingu íbúða í stakstæðum húsum Reykjavíkurborgar samkvæmt 3. gr. hér að framan.

Reykjavíkurborg stefnir að því að Félagsbústaðir fái byggingarétt og eignarhald á framangreindum húsum vegna sérstakra búsetuúrræða, til útleigu og/eða aðrir aðilar sem borgin samþykkir fái byggingarétt og eignarhald á framangreindum húsum. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar úthlutar íbúðum í samráði við HR. Aðilar eru sammála um að nýting íbúðanna skuli falla að starfsemi háskólasvæðisins og aðilar nýti gagnkvæmt þau tækifæri sem felast í þessu umhverfi t.d. á sviði menntunar og starfsendurhæfingar. Þannig verður umhverfið og aðstaðan hvetjandi fyrir íbúa framangreindra húsa. Reykjavíkurborg/Félagsbústaðir mun vinna að hönnun og byggingaframkvæmdum í nánú samstarfi við HR eða byggingaraðila Háskólagarða HR. Aðilar áforma að hafa náð samstarf á uppbyggingartíma þannig að hagkvæmni verði sem mest í framkvæmdum fyrir báða aðila.

5. Uppbyggingartími

Áformað er samkvæmt áætlun HR um háskólagarða að uppbyggingu á lóðinni Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89 verði að mestu lokið fyrir árslok 2020.

Núverandi samkomulag miðast við að heildarbyggingaframkvæmdum á landi undir starfsemi HR verði að mestu lokið árið 2024. Reykjavíkurborg er tilbúin að ræða um framlengingu á

Því ef uppbygging gengur af óviðráðanlegum ástæðum ekki eftir eða forsendur breytast og uppbyggingaráform gangi því ekki eftir.

6. Framsal byggingarréttar – Kvaðir

HR framseldi réttindi sín vegna lóðarinnar undir stúdentagarða til félagsins Grunnstoðar ehf. sem er að fullu í eigu HR með afsali 31. mars 2014. Það félag sérhæfir sig í þróun, uppbyggingu og rekstri stúdenta- og leiguíbúðanna á lóðinni Nauthólsvegur 83, 85, 87 og 89. Frekara framsal á framangreindum byggingarrétti er háð fyrirfram samþykki borgarráðs.

Óheimilt er framsal á eignarhlutum í fasteignafélögum þessum eða sala einstakra íbúða, nema að fengnu samþykki borgarráðs. Komi til þess að borgarráð heimili framsal áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta sérstakt byggingarréttargjald.

Önnur nýting á íbúðunum en greinir í 3. gr. er óheimil.

Í lóðarleigusamningi skal tilgreina kvaðir um nýtingu og sölu íbúðanna, takmarkanir á framsali hluta í fyrirhuguðum fasteignafélögum, sbr. 1. og 2. mgr. þessa ákvæðis. Kvöðum þessa efnis skal þinglýst á lóðina með sérstakri kvaðayfirlýsingu samhliða útgáfu lóðarleigusamnings.

7. Greiðsla fyrir byggingarrétt

Reykjavíkurborg mun í tengslum við uppbyggingu á 112 íbúðum við Nauthólsveg 83 (lóðahluta A) uppfylla ákvæði laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir og reglugerð nr. 555/2016 þar um og reglur Reykjavíkurborgar um stofnframlög. Framlag Reykjavíkurborgar sem er 12% eða 342.552.230 kr. af stofnvirði þessara 112 íbúða, verður greitt í formi samþykkis á framleigu frá Grunnstoð til Nauthólsvegar 83 hses. Í þessari framleigu felst úthlutun lóðarinnar í skilningi 1. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016 og telst það til stofnframlags Reykjavíkurborgar vegna verkefnis N83 á reit A. Reykjavíkurborg mun ekki krefjast endurgreiðslu andvirðis stofnframlagsins. Endurgreiði Nauthólsvegur 83 hses. andvirði þess stofnframlags sem það hefur fengið frá Íbúðalánasjóði, áður en 50 ára skilgreindur leigutími rennur út, fellur framleigusamningur Grunnstoða og Nauthólsvegar 83 hses. niður. Lóðarréttindin verða þá á ný á hendi Grunnstoðar.

Reykjavíkurborg er heimilt að krefjast viðbótargreiðslu fyrir byggingarrétt á lóðinni Nauthólsvegur 83 komi til þess að lóðarhafi óski eftir auknu stofnframlagi vegna uppbyggingar á lóðinni.

Hver aðili greiðir gatnagerðargjald af sínum húsum að Nauthólsvegi 83 (lóðarhluta A).

8. Gatnagerð

Kostnaður við gerð aðkomu/bílastæða/lóðar á lóðinni Nauthólsvegur 83 skiptist hlutfallslega á milli Reykjavíkurborgar og Nauthólsvegar 83 hses. m.v. birta fermetrafjöldi þeirra íbúða sem nýta aðkomu að stakstæðu húsi Reykjavíkurborgar og stúdentaíbúða í eigu Nauthólsvegar 83 við sömu götu.

Um götur, stíga og torg gilda að öðru leyti ákvæði samkomulags frá 13. febrúar 2007 og viðauka við það dags. 13. júní 2008.

Að öðru leyti en að framan greinir gildir samkomulag aðila frá 13. febrúar 2007 og viðauki við það frá 13. júní 2008.

Reykjavík . apríl 2017

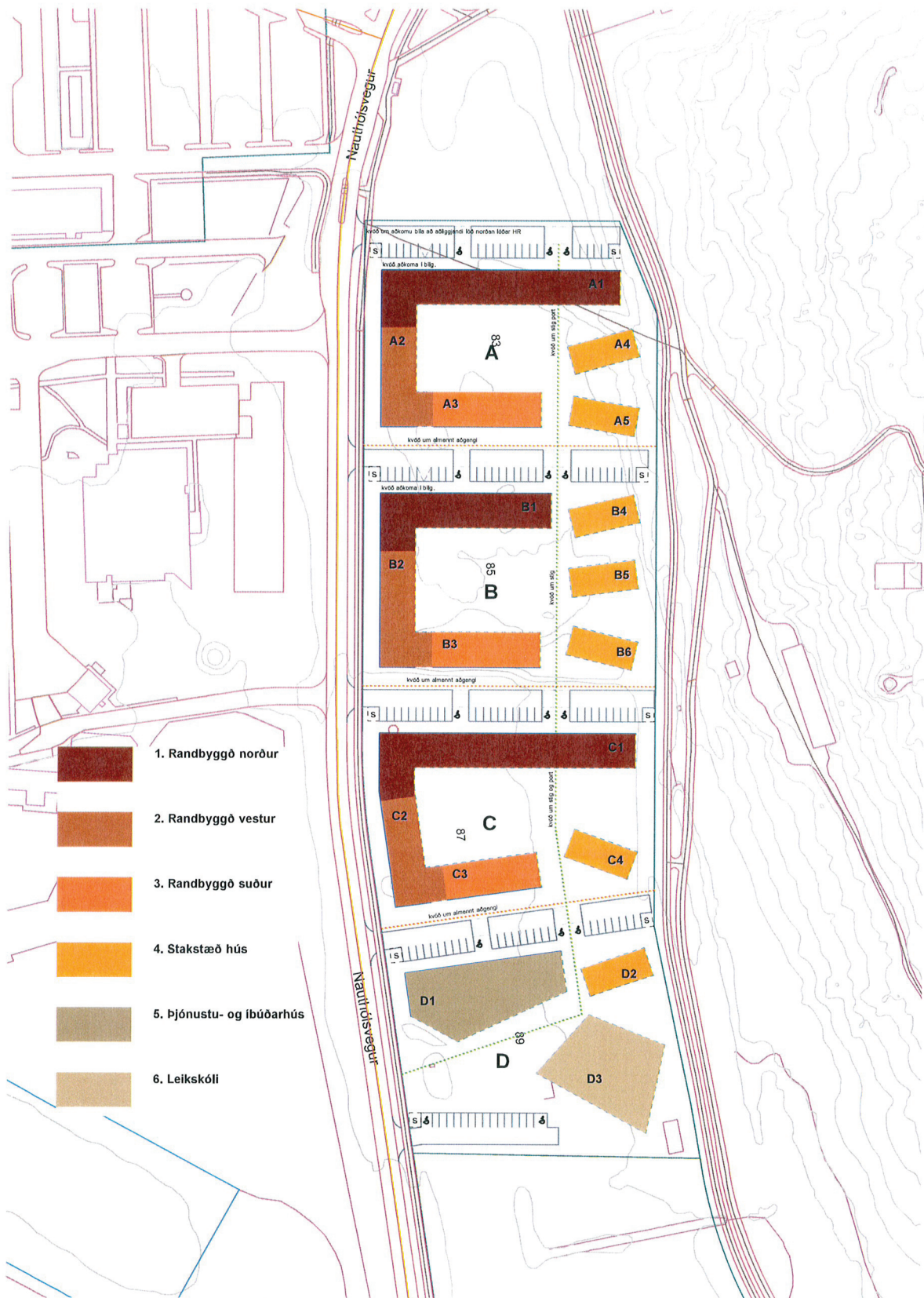
f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. Háskólans í Reykjavík ehf.

Vitundarvottar:

SKÝRINGARUPPDRAÐTUR – LÓÐ HÁSKÓLAGARÐA HR





Mynd 22 Skýringarmynd - yfirlit húsgerða.