Reykjavík, 5. október 2016
R14120135
61395

Borgarráð

Austurbakki 2 – Samkomulag um uppbyggingu og rekstur bílageymslna og almenningsrýma á lóðinni

Eigendur byggingarréttar að Austurbakka 2 hafa undanfarið átt í viðræðum um uppbyggingu og rekstur bílageymslna og almenningsrýma á lóðinni að Austurbakka 2. Lóðin er óskipt og er aðild Reykjavíkurborgar sem og Bílastæðasjóðs Reykjavíkur að samkomulaginu nauðsynleg, þar sem Geirsgata, sem Reykjavíkurborg mun leggja, mun að hluta liggja ofan á bílageymslunni. Reykjavíkurborg er jafnframt eigandi að byggingarrétti á reit nr. 10 auk þess sem Reykjavíkurborg og/eða Bílastæðasjóður eru og verða eigendur að allt að 250 bílastæðum í sameiginlegri bílageymslu lóðarinnar.

Með samkomulaginu er m.a. kveðið á um áður umsamda kaupskyldu Reykjavíkurborgar á allt að 125 bílastæðum til viðbótar við þau 125 bílastæði sem Reykjavíkurborg hefur þegar keypt. Þar af hefur Reykjavíkurborg þegar samþykkt fyrir sitt leyti kaup á 89 bílastæðum, sbr. samþykkt borgarstjórnar 20. september sl. Þá er í samkomulaginu kveðið á um að Reykjavíkurborg kosti, eigi og reki Geirsgötu sem mun liggja ofan á bílageymslunni, sbr. sömu samþykkt borgarstjórnar frá 20. september sl. Jafnframt er kveðið á um að Reykjavíkurborg skuli bera allan kostnað af gangstéttum meðfram götunni og 10% af heildarkostnaði vegna samræmingar á hönnun þar sem tekið er tillit til götu og tengigangs undir götu. Þá er kveðið á um að Reykjavíkurborg, líkt og aðrir eigendur að byggingarrétti á lóðinni, beri hlutfallslegan kostnað af rekstri og viðhaldi bílageymslunnar í samræmi við eignarhluta sinn. Enn fremur að Reykjavíkurborg beri ábyrgð á rekstri og viðhaldi á Geirsgötu, þ.m.t. nauðsynlegum lögnum og götugögnum og ábyrgð Reykjavíkurborgar á viðhaldi á þeim hluta bílageymslunnar sem liggur undir götustæði Geirsgötu og leiðir af umferðarkvöðinni.

Að öðru leyti felast engar viðbótar skuldbindingar í samkomulaginu fyrir Reykjavíkurborg. Er því lagt til að borgarráð samþykki meðfylgjandi drög að samkomulagi.

Dagur B. Eggertssonr

Hjálagt:
Samkomulag um uppbyggingu og rekstur bílageymslna og almenningsrýma á lóðinni Austurbakka 2

Undirritaðir, lóðarhafar og eigendur byggingarréttar á lóðinni við Austurbakka 2, Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf., 660805-1250, Reginn hf., kt. 630109-1080, Kolufell ehf., kt. 530513-1060, Landsbankinn hf., kt. 471008-0280, Reykjavíkurborg – Eignarsjóður, kt. 570480-0149, Bílastæðasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 501170-0119, Reykjavík Development ehf., kt. 450314-0210, Cambridge Plaza Hotel Company ehf., kt. 590815-0980, og Húsfélagið Austurbakka 2, kt. 511115-0350, gera með sér svohljóðandi

samkomulag
um uppbyggingu og rekstur bílageymslna og almenningsrýma
á lóðinni Austurbakka 2.

Almennt um forsendur.

Í samræmi við deiliskipulag, lóðasamning og mæliblað er lóðin að Austurbakka 2 ein lóð. Lóðinni er á grundvelli sömu gagna skipt upp í marga byggingarreiti nr. 1, 2, 5a, 5b, 6, 7a, 9, 10, 11 og 12. Innan lóðarinnar verður bílastæðahús, umferðargata, göngustígar og torg sem nýtt verða af almenningi. Kvaðir eru um þessi mannvirki og svæði samkvæmt skipulagi, lóðasamningi og mæliblaði.

Er tilgangur samkomulags þessa að skýra réttarstöðu aðila og ná samkomulagi um hönnun, uppbyggingu og rekstur þessara svæða, skiptingu kostnaðar og réttindi og skyldur annars vegar lóðarhafa og húsfélags Austurbakka 2 og hins vegar Reykjavíkurborgar. Jafnframt að ná samkomulagi um flutning Geirsgötu bæði varanlegan flutning og eins tímabundinn á meðan á framkvæmdum stendur.

1. gr.
Lóð og Geirsgata ofan jarðar.

Aðilar eru sammála um að öll lóðin ofan jarðar, utan hinna skilgreindu byggingarreita, sjá fylgiskjal nr. I með samningi þessum, verði almenningsrými (sameiginlegt svæði), þar sem almenningi verður heimil för gangandi eða akandi eftir því hvort um er að ræða útisvæði, gönguleiðir, götur eða torg.

Í samræmi við deiliskipulag, samninga aðila um uppbyggingu lóðarinnar og samning þennan munu lóðarhafar kosta og annast uppbyggingu þessara svæða, utan yfirborðs Geirsgötu. Gera skal ráð fyrir snjóbræðslu á þessum svæðum.

Þar sem eigendur byggingarreits nr. 9 (Harpa Tónlistar- og ráðstefnuhús ohf.) hafa þegar annast uppbyggingu hluta lóðarinnar ofan jarðar eru aðilar sammála um að aðrir lóðarhafar og eigendur annarra byggingarreita beri sameiginlega kostnað við hönnun og framkvæmdir á öðrum hluta lóðarinnar ofan jarðar. Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf. lýsir því yfir, m.t.t. framangreinds, að hún mun ekki gera kröfur á hendur öðrum lóðarhöfum vegna hönnunar, uppbyggingar þess hluta lóðarinnar ofan jarðar sem lokið er.

Reykjavíkurborg mun taka við rekstri lóðarinnar ofan jarðar utan byggingarreita og annast allt viðhald eins og um væri að ræða götur og torg í eigu Reykjavíkurborgar. Áður en Reykjavíkurborg tekur við rekstri lóðarinnar skal fara fram úttekt af hálfu fulltrúa

húsfélagsins og Reykjavíkurborgar til að staðreyna að frágangi sé lokið í samræmi við samþykkta hönnun. Verði ágreiningur um hvort frágangi sé lokið skal fengin óháð verkfræðistofa til að skera úr um það.

Reykjavíkurborg mun bera allan kostnað við gerð Geirsgötu í gegnum lóðina eins og nánar verður vikið að síðar í samningi þessum.

Samkvæmt skilmálum deiliskipulags skal gera ráð fyrir endanlegum frágangi lóðar á séruppdrætti. Þá skal allur frágangur lóðar vera í háum gæðaflokki svo sem hellulögð göngusvæði.

Aðilar eru sammála um að ráða sameiginlega hönnuð til að hanna lóðina ofanjarðar, sem heild og vinna hönnunarskilmála sem einstakir lóðarhafar skulu fara eftir við hönnun og tengingu sinna byggingarreita/sérnotaflata við almenningssvæði lóðarinnar. Endanleg úfærsla og efnisval skal vera í samráði við Reykjavíkurborg.

Sami hönnuður skal hanna frágang á yfirborði Geirsgötu í gegnum lóðina.

Kostnað við hönnun lóðar, utan Geirsgötu, skulu lóðarhafar, aðrir en eigendur byggingarréttar á reit nr. 9, þ.e. Harpa Tónlistar- og ráðstefnuhús ohf., bera. Reykjavíkurborg skal þó bera allan kostnað vegna hönnunar Geirsgötu og gangstétta meðfram götunni og 10% af heildarkostnaði vegna samræmingar á hönnun aðkomu Reykjavíkurborgar vegna reksturs svæðisins til framtíðar.

2. gr.
Almennt um sameiginlega bílageymslu.

Samkvæmt samkomulagi þessu, í samræmi við deiliskipulag og kaupsamninga lóðarhafa, skal bílageymsla allra húsa á reitnum og hinn sameiginlegi hluti bílageymslunnar (þ.e. sá hluti hennar sem er á reit 11, þ.m.t. undir Geirsgötu, utan annarra byggingarreita), vera sameiginleg og aðgengileg sem ein heild fyrir bifreiðar og gangandi sem um geymsluna fara.

Bílageymslan skal byggð í áföngum samhliða uppbyggingu húsa á lóðinni Austurbakka 2. Hver lóðarhafi skal byggja bílageymslu og aðkomuleiðir undir sínum byggingarreit og þá rampa upp úr bílageymslunni sem staðsettir eru þar. Um uppbyggingu sameignarhluta bílageymslunnar, þ.e. þess hluta sem liggur utan byggingarreita lóðarhafa og eru á byggingarreit nr. 11, undir Reykjarstræti og Geirsgötu, vísast nánar til 5. og 6. gr. samnings þessa.

Nú þegar hafa tveir lóðarhafar, Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf. og Bílastæðasjóður Reykjavíkurborgar, byggt 545 bílastæði í 1. áfanga bílakjallarans.

Samkomulag er um að fjöldi bílastæða í bílastæðakjallara verði um 1000, þegar kjallarinn verður fullbyggður.

Fjöldi bílastæða sem hver lóðarhafi/reitur/Bílastæðasjóður Reykjavíkurborgar leggur til og kostar verður eftirfarandi:

Reitur 9 (Harpa), þegar byggð	420	bílastæði.
Bílastæðasjóður, þegar byggð	125	bílastæði.

Reitur 1 og 2	118	bílastæði.
Reitur 5a	55	bílastæði.
Reitur 5b	63	bílastæði
Reitur 6	104	bílastæði.
Reitur 7	2	bílastæði.
Reykjavíkurborg/Eignasjóður/Bílastæðasjóður	125 ný bílastæði	
Samtals:	1.012	

Ofangreindur bílastæðafjöldi á óbyggðum reitum er áætlaður. Getur fjöldi bílastæða fyrir hvern reit breyst eftir notkun húsnæðisins og byggingarmagni sbr. kröfur í deiliskipulagi.

Aðilar eru sammála um að skipta kostnaði við viðhald og rekstur bílageymslunnar í heild í hlutfalli við þann fjölda bílastæða sem hver og einn lóðarhafi/byggingarreitur eða matshluti leggur til samkvæmt framangreindri áætlun og á endanum eftir samþykktum aðaluppdráttum. Bílastæði Reykjavíkurborgar og Bílastæðasjóðs Reykjavíkurborgar eru ekki tengd öðrum matshluta en bílageymslunni sjálfri. Skiptist kostnaðurinn á hvern byggingarreit (matshluta) eða eiganda (tilheyri bílastæði ekki sérstökum matshluta öðrum en bílageymslunni), skv. framgreindu óháð fjölda fasteigna í hverjum matshluta.

3. gr.
Grunnhönnun bílageymslunnar.

Aðilar samnings þessa hafa sameiginlega ráðið hönnuð til að samræma grunnhönnun og skipulag allrar bílageymslunnar, þ.m.t. útlit, lýsingu, loftræstingu, megin fyrirkomulag bílastæða, fyrirkomulag bílastæða utan byggingarreita einstakra hús, akstursleiðir, umferðarstýringu, hliðbúnað, útgöngu, flóttaleiðir, aðkomur að einstökum húsum, vöruaðkomur, merkingar, öryggismál, sorpmál o.fl. Reykjavíkurborg mun greiða hlutfallslegan kostnað við grunnhönnun bílakjallara í samræmi við fjölda bílastæða sem Reykjavíkurborg hyggst kaupa og eiga miðað við hlutfall af heildarfjölda bílastæða í áfanga 2. Lóðarhafar, aðrir en Harpa Tónlistar- og ráðstefnuhús ohf., greiða kostnað við grunnhönnun að öðru leyti.

Skal hönnun þessi ásamt hönnunarskilmálum lögð til samþykktar byggingarfulltrúa.

Fyrsti áfangi bílageymslunnar hefur þegar verið byggður. Skal hönnun á 2. áfanga bílageymslunnar, þ.e. allra annarra hluta bílgeymslunnar, vera í samræmi við útlit og frágang 1. áfanga bílageymslunnar að svo miklu leyti sem það er mögulegt vegna byggingartæknilegra atriða. Frí lofthæð í geymslunni skal ekki vera undir 2,20m. eins og í fyrsta áfanga.

4. gr.
Bílageymslan innan byggingarreita hvers lóðarhafa.

Hver lóðarhafi skal skal hanna og byggja bílageymslu, akstursleiðir og þá rampa upp úr bílageymslunni sem staðsettir eru innan þeirra byggingarreits í samræmi við samþykkta grunnhönnun og hönnunarskilmála skv. 3. gr.

Þar til slík hönnun liggur fyrir skulu lóðarhafar vinna eftir fyrirliggjandi samþykktri hönnun skv. fylgiskjali nr. II, yfirlýsingu um bílakjallara, dags. 23. nóvember 2015 ásamt uppdrætti T.ark, dags. sama dag. Skal hluti hvers húss í bílastæðakjallaranum byggður samhliða

uppbyggingu viðkomandi húss. Hver byggingarréttarhafi mun kappkosta að ganga sem fyrst frá bílastæðum og akstursleiðum á sínu svæði.

5. gr.
Uppbygging sameignarhluta bílageymslunnar

Allir lóðarhafar og eigendur byggingarréttar hafa orðið sammála um skipta með sér uppbyggingu bílageymslunnar á lóðinni, á byggingarreit nr. 11, utan byggingarreita hvers lóðarhafa, eins og nánar er gerð grein fyrir í þessari grein.

Lóðarhafar og eigendur byggingarréttar á reit nr. 9 og 10, Harpa Tónlistar- og ráðstefnuhús, Reykjavíkurborg – Eignarsjóður og Bílastæðasjóður Reykjavíkurborgar, hafa þegar byggt hluta bílageymslunnar. Vegna þess taka þessir aðilar ekki þátt í kostnaði við byggingu þess hluta bílageymslunnar sem er óbyggður. Framselja þeir jafnframt öðrum lóðarhöfum og eigendum byggingarréttar allar heimildir til byggingar þess hluta bílageymslunnar sem er óbyggður. Jafnframt lýsa þessir aðilar, Harpa Tónlistar- og ráðstefnuhús, Reykjavíkurborg – Eignarsjóður og Bílastæðasjóður Reykjavíkurborgar, því yfir að þeir gera engar kröfur á hendur öðrum lóðarhöfum og eigendum byggingarréttar á reitum 1, 2, 5a, 5b, 6 og 7 vegna kostnaðar við hönnun og byggingu og þess hluta bílageymslunnar sem þegar hefur verið byggður.

Hafa þessir aðilar, Harpa Tónlistar- og ráðstefnuhús, Reykjavíkurborg – Eignarsjóður og Bílastæðasjóður Reykjavíkurborgar, sameiginlega ráðstöfunarrétt á bílastæðum innan þess hluta bílastæðahússins sem þegar er byggður, umfram bílastæðaþörf þeirra húsa sem byggð hafa verið á reit 9 og kunna aða verða byggð á reit 10 samkvæmt deiliskipulagi.

Aðrir lóðarhafar og eigendur byggingarréttar á reitum 1, 2, 5a, 5b, 6 og 7a, munu kosta og annast uppbyggingu þess hluta bílageymslunnar, á byggingarreit nr. 11, utan byggingarreita hvers lóðarhafa, sem er óbyggður. Er þessum aðilum heimilt að semja um skiptingu þeirrar uppbyggingar innbyrðis í sérstökum samningi. Eiga þeir engar kröfur á hendur Hörpu Tónlistar- og ráðstefnuhúsi, Reykjavíkurborg – Eignarsjóði eða Bílastæðasjóði Reykjavíkurborgar, vegna uppbyggingar þess hluta bílageymslunnar. Hafa þeir sameiginlega ráðstöfunarrétt á bílastæðum innan þess hluta sem umfram er bílastæðaþörf þeirra húsa sem byggð verða á reitum 1, 2, 5a, 5b, 6 og 7a.

Greindir áfangar bílageymslunnar skulu hannaðir og byggðir í samræmi við samþykkta grunnhönnun og hönnunarskilmála skv. 3. gr. Þar til slík hönnun liggur fyrir skal vinna eftir fyrirliggjandi samþykktri hönnun sbr. fylgiskjal nr. II.

Hver hluti bílageymslunnar innan hins sameiginlega byggingarreits skal afhentur húsfélaginu, f.h. lóðarhafa, til samrekstrar fullbúinn til rekstrar að undangenginni úttekt óháðrar verkfræðistofu sem staðfesti að framkvæmdum sé lokið í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og samning þennan.

Reykjavíkurborg – Eignasjóður eða Bílastæðasjóður Reykjavíkurborga (skv. ákvörðun Reykjavíkurborgar) hefur kaupsskyldu á allt að 125 stæðum í þeim hluta bílageymslunnar, sem óbyggður er óski lóðarhafar og eigendur byggingarréttar á reitum nr.1, 2, 5a, 5b, 6, og 7a þess. Skylda Reykjavíkurborgar miðast við kaupverðið kr. 6.532.319,- m.v. byggingavísitölu

í maí 2015, en verðið tekur breytingum m.t.t. breytinga á byggingarvístölu, fyrir hvert þessara stæða.

6. gr.
Geirsgata og tenging undir Geirsgötu.

Í gegnum lóðina að Austurbakka 2 liggur umferðarkvöð til handa Reykjavíkurborg fyrir Geirsgötu. Gatan er og verður eign Reykjavíkurborgar.

Reykjavíkurborg – Eignasjóður skuldbindur sig til að kosta og gera tengingu undir Geirsgötu milli bílakjallara beggja vegna götunnar. Jafnframt til að bera kostnað vegna kvaðarinnar um Geirsgötu þ.e. þann umframkostnað sem lóðarhafar munu hafa af byggingu bílastæðahúss í götustæði Geirsgötu vegna kvaðarinnar (kostnað umfram kostnað við gerð venjulegs bílastæðahúss án slíkrar kvaðar).

Reykjavíkurborg - Eignasjóður er eigandi Geirsgötu og mun því annast gerð og allt viðhald og rekstur götunnar og nauðsynlegra lagna og götugagna.

Reykjavíkurborg_Eignasjóður skuldbindur sig til að taka þátt í viðhaldi umrædds hluta bílageymslunnar, innan götustæðis Geirsgötu, m.t.t. til slits og viðhaldsþarfar vegna Geirsgötu og áhrifa hennar á mannvirkið umfram hefðbundinn bílakjallara án slíkrar umferðarkvaðar.

Aðilar eru sammála um mikilvægt sé að göngu- og aksturstenging komist á sem fyrst frá bílakjallara við Hörpu yfir á reit 1 og 2.

7. gr.
Minjar og friðlýsing þeirra

Reykjavík Development lýsir því yfir að félagið taki á sig alla ábyrgð og áhættu þ.m.t. kostnað vegna friðunar og friðlýsingar hafnargarða og annarra minja innan reita 1 og 2, reits 11, milli reita 1 og 2, og undir Geirsgötu.

Reykjavík Development eignast allar kröfur annarra eigenda vegna friðunar eða friðlýsingar hafnargarða og annarra minja innan greindra reita og hefur því fullt umboð lóðarhafa til að reka mál á hendur öðrum vegna þess tjóns sem hlotist hefur og kann að hljótast vegna friðunar og friðlýsingar mannvirkja eða minja á greindum svæðum.

8. gr.
Rekstur sameiginlegrar bílageymslu.

Aðilar munu reka bílageymsluna alla, bæði 1. áfanga (þess áfanga sem þegar er byggður) og 2. áfanga (þess áfanga sem eftir er að byggja), sem eina heild og samnýta öll stæðin, utan þeirra stæða sem heimilt verður að sérmerkja skv. 2. mgr. þessarar greinar. Gert verður sérstakt samkomulag um reksturinn en gengið er út frá því að húsfélagð annist reksturinn f.h. húseigenda. Stefnt er að því að húsfélagið semji um rekstur bílastæðanna við Stæði ehf.

Byggingarrétthöfum hvers reits er þrátt fyrir framangreint heimilt að sérmerkja bílastæði innan síns byggingarreits sem eru umfram lágmarksfjölda bílastæða þess reits samkvæmt deiliskipulagi. Gert verður sérstakt samkomulag þar um.

10. gr.
Kvöð um umferð almennings

Óheimilt er að loka af sameiginlegum svæðum á lóðinni.

11. gr.
Þinglýsing

Samkomulagi þessu skal þinglýst á allar fasteignir á lóðinni Austurbakka 2, landnr. 209-357, og bindur það eigendur allra fasteigna á lóðinni. Við gerð eignaskiptalýsingar skal taka mið af ákvæðum þessa samkomulags.

Komi til þess að einhver af aðilunum selji byggingarrétt eða fasteign á lóðinni losna þeir ekki undan skyldum samnings þessa fyrr en kaupandi verður aðili að samningi þessum.

Reykjavík _____2016.

_____	_____
F.h. Bílastæðasjóðs Reykjavíkur	F.h. Hörpu – tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf.
_____	_____
F.h. Kolufells ehf.	F.h. Landsbankans hf.
_____	_____
F.h. Reykjavík Development ehf.	F.h. Regins hf.
_____	_____
F.h. Reykjavíkurborg eignasjóður	F.h. Cambridge Plaza Hotel Company ehf

_____

F.h. Húsfélagsins Austurbakka 2

Vottar að dagsetningu, undirritun og fjárræði:

_____ _____

Fylgiskjöl:

I. Uppdráttur T.ark 3. mars 2016.
II. Yfirlýsing um bílakjallara, dags. 23. nóvember 2015 ásamt uppdrætti T.ark, dags. sama dag.