



Borgarráð

### ***Kirkjusandsreitir - uppbygging***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við samning Íslandsbanka ehf. og Reykjavíkurborgar um ráðstöfun byggingarréttar, uppbyggingu og skipulag á lóðunum nr. 41 við Borgartún og nr. 2 við Kirkjusand frá 29. janúar 2015.

#### *Greinargerð*

Með samningi sem undirritaður var 29. janúar 2015 á milli Íslandsbanka ehf. og Reykjavíkurborgar sömdu aðilar um fyrirkomulag uppbyggingar og skipulag á lóðunum nr. 41 við Borgartún og nr. 2 við Kirkjusand og hvernig byggingarrétti á lóðum þessum skyldi skipt. Glitnir banki hf. hafði upphaflega keypt byggingarrétt á lóðinni Kirkjusandur 41 af Reykjavíkurborg á árinu 2007.

Í samræmi við samninginn frá 2015 hafa aðilar látið vinna nýtt deiliskipulag af reitnum, sem vîkur nokkuð frá upphaflegum skipulagshugmyndum, m.a. er lóðum fækkað og legu gatna breytt, bílageymslur á stórum hluta reitsins eru nú samtengdar og hætt við sameiginlegt bílageymsluhús. Þessar breytingar í deiliskipulagsferlinu eru þess valdandi að ýmis ákvæði í samningnum frá 2015 þarf að breyta og er það gert í viðauka þeim sem er nú til afgreiðslu. Auk þess hefur upphaflegi tímaáætlun ekki staðist og því er uppbyggigartíma breytt og ennfremur er gjalddagi lokagreiðslu bankans nú tímasettur. Engar breytingar eru gerðar í viðaukanum varðandi núverandi bankabyggingu að Kirkjusandi 2.

Hjálagt:

Viðauki við samning Íslandsbanka ehf. og Reykjavíkurborgar, ásamt fylgiskjali.

## **Viðauki við samning Íslandsbanka ehf. og Reykjavíkurborgar um ráðstöfun byggingarréttar, uppbyggingu og skipulag á lóðunum nr. 41 við Borgartún og nr. 2 við Kirkjusand frá 29. janúar 2015.**

Íslandsbanki ehf., kt. 491008-0160, annars vegar, og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, hins vegar, gera með sér svofelldan viðauka við samning aðila frá 29. janúar 2015 um ráðstöfun byggingarréttar, uppbyggingu og skipulag á lóðunum nr. 41 við Borgartún og nr. 2 við Kirkjusand (hér eftir nefndur samningurinn).

Í samræmi við ákvæði samningsins hefur stýrihópur aðila unnið að útfærslu og þróun á frumdrögum að deiliskipulagshugmynd sem lá til grundvallar samningnum. Nú hefur verið samþykkt samþykkt deiliskipulag fyrir Kirkjusandsreit, þar sem vikið hefur verið nokkuð frá upphaflegum frumhugmyndum að skipulagi er lá til grundvallar samningnum frá 29. janúar 2015. Deiliskipulagið var staðfest 28. júní 2016.

Vegna breytinga frá fyrirætlun, sem lágu til grundvallar samningnum eru samningsaðilar nú sammála um eftirfarandi viðauka við samninginn:

### **1. Deiliskipulag**

Nýtt deiliskipulag fyrir reitinn hefur var staðfest 28. júní 2016. Umráð lóða og samstarf samningsaðila um uppbyggingu Kirkjusandsreits mun grundvallast nú á því.

#### **1.1 Nýting lóða**

Skipulagsreitnum er nú skipt upp í 9 lóðir, ekki 10 eins og fram kemur í 1. og 4. gr. samningsins. Um staðsetningu lóðanna, stærð þeirra, hámarksbyggingarmagn hverrar lóðar o.fl. vísast til fylgiskjala nr. 1 og 2.

Aðilar samþykkja að byggingarréttur og ráðstöfun lóðanna skiptist þannig:

Reykjavíkurborg fái til ráðstöfunar lóðir merktar E, G, H og I fyrir íbúðir o.fl.

Íslandsbanki ehf. fái til eigin nota og ráðstöfunar lóðirnar merktar A, B, C, D og F.

#### **1.2 Greiðslur fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjöld**

Í 3. gr. samningsins eru ákvæði um greiðslur Íslandsbanka fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjöld.

Íslandsbanki ehf. á eftir að greiða 110.695.925 kr. m.v. byggingarvísitölu 604,2 stig. Samkvæmt samningnum skal greiðsla eftirstöðva þessar þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar og hús sem á að rífa á lóðunum hafa verið rífin. Vegna breyttra áforma um uppbyggingu á reitnum eru samningsaðilar sammála um að gjalddagi framangreindra eftirstöðva verði 30. apríl 2017.

Með greiðslu þessari og fyrri greiðslum bankans hefur Íslandsbanki greitt fyrir það byggingarmagn sem heimilað er skv. nýju deiliskipulagi á lóðunum A, B, C, D, og F. Byggingarmagn þetta er listað upp á fylgiskjali nr. 2.

Innifalið í greiðslum þessum eru gatnagerðargjöld fyrir fyrirhugaðar byggingar á lóðum B, C, D, og F, alls 41.550 m<sup>2</sup> ofanjarðar og alls 26.500m<sup>2</sup> í kjöllum. Sundurliðun á greiddu gatnagerðargjaldi ofanjarðar vegna hvorrar lóðar/húss er á fylgiskjali nr. 2.

Inneign í gatnagerðargjöldum sem myndast hjá Íslandsbanka við niðurrif húsa verður greidd út samkvæmt sérstöku samkomulagi, þegar húsin hafa verið rífin.

Komi til þess að heimilað verði meira byggingarmagn á lóðunum en fram kemur í gildandi deiliskipulagi, sbr. 2. mgr. þessa ákvæðis gilda ákvæði í 4. mgr. 3. gr. samningsins frá 2015 um greiðslur fyrir aukið byggingarmagn.

Íslandsbanki mun greiða gatnagerðargjald fyrir viðbótaruppbyggingu á lóð A, sbr. 5. mgr. 3. gr. samningsins.

Íslandsbanki hefur óskað eftir heimild hjá byggingafulltrúa til niðurrifs á núverandi húsum sem deiliskipulag gerir ráð fyrir að verði rífin. Liggi niðurrifsheimild ekki fyrir 30. apríl 2017 frestast gjalddagi samkvæmt 1. mgr. þessa ákvæðis, þar til heimild liggur fyrir.

### **1.3. Bílastæði og almenningsgarður**

Fallið er frá hugmyndum um sérstakt bílastæðahús og almenningsgarð í 4. mgr. 2. gr. og 9. gr. samningsins, en þess í stað verða bílageymslur staðsettar undir húsunum, lóðum, götum og torgi, sbr. fylgiskjal nr. 3. Fyrirhugað torg (opið svæði) verður á lóð C, sjá fylgiskjal nr. 1. Hver lóðarhafi byggir og kostar byggingu húss og bílageymslu á og undir sinni lóð. Lóðamörk á svæðinu koma fram á fylgiskjölum 1, 2 og 3.

Lóðarhafar á lóð D og E skulu taka þátt í kostnaði við byggingu rampa á lóð F. Rampinn er merktur rampi nr. 1 á fylgiskjali nr. 2. Lóðarhafar á lóðum B og C skulu taka þátt í kostnaði við byggingu rampa á lóð A. Rampinn er merktur rampi nr. 2 á fylgiskjali nr. 2. Inntaksklefi fyrir veitur á lóð B er sameiginlegur fyrir lóðir A og B.

Inntaksklefi fyrir veitur á lóð F er sameiginlegur fyrir lóð F og D. Staðsetning inntaka Veitna ohf. í einstök hús á skipulagssvæðinu eru sýndar á fylgiskjali nr. 3.

Í samræmi við ákvæði í deiliskipulagi hafa aðilar látið frumhanna samnýttan bílakjallara og vinna nú að gerð samnings um samnýtingu og fyrirhugaðan samrekstur á samtengdri bílageymslu undir lóðum A, B, C, D, E og F. Frumhönnun bílakjallara er á fylgiskjali nr. 3. Kostnaður við aðgangsbúnað og rekstur hins sameiginlega bílakjallara skal skiptast í hlutfalli við fjölda bílastæða hvers lóðar/húss fyrir sig í hinum sameiginlega bílakjallara.

#### **1.4 Götur og gatnagerð**

Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir nokkrum breytingum á legu og umfangi gatna frá því sem fram kom í frumtillögum með samningnum. Reykjavíkurborg mun annast og kosta gerð gatna utan lóða, en lóðarhafar á húsagötum og gangstígum sem skilgreindir eru innan lóða. Skipting í borgargötur og húsagötur er sýnd á fylgiskjali nr. 2. Við hönnun gatna innan lóða skal hafa samráð við Reykjavíkurborg vegna samræmingar á yfirborðshönnun, efnisvali, lögnum og burðarþol bílageymslu undir götum.

Reykjavíkurborg annast eftir sem áður rekstur og viðhald gatna og gangstétta, þ.m.t. húsagötur, eins og greinir í samningnum.

Göngustígar innan lóða eru á forræði lóðarhafa og kosta þeir gerð, rekstur og viðhald þeirra.

#### **1.5 Tímaáætlun um uppbyggingu á reitnum - Afhending á lóðum til Reykjavíkurborgar**

Ákvæði 1. mgr. 6. gr. samningsins orðist svo: „Áætlað er að Íslandsbanki afhendi Reykjavíkurborg svæði það sem fer undir lóðirnar E, G, H og I og aðalgötu í júní 2017 til að hefja þar framkvæmdir. Íslandsbanki skal fyrir sama tíma hafa hlutast til um að núverandi hús á framangreindum lóðum og í götustæði hafi verið rifin í samræmi við ákvæði í 8. gr. samningsins, sbr. þó 5. mgr. ákvæðis 1.2. Hönnun gatna skal liggja fyrir á sama tíma, ella frestast niðurrif húsanna.

Ákvæði í 2. mgr. 6. gr. samningsins um að uppbygging reitsins í heild verði lokið 2020 breytist í að henni skuli lokið á árinu 2022.

#### **1.6 Lóðleigusamningar – kvaðir**

Í samræmi við ákvæði í 4. gr. samningsins mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga fyrir þær lóðir sem koma í hlut Íslandsbanka skv. grein 1.1, þegar samningur milli aðila hefur verið undirritaður um samnýtingu og samrekstur bílastæða,

sbr. grein 1.3. Jafnframt verður þinglýst á lóðir þessar sérstakri kvaðayfirlýsingu um viðbótargreiðslu komi til að heimilað verði aukið byggingarmagn, skipting kostnaðar við gerð rampa, uppbyggingu og gerð bílastæða og þátttöku lóðahafa í gatnagerð.

### **1.7 Leigusamningur vegna Borgartúns 41**

Samhliða undirritun viðauka þessa ganga samningsaðilar frá uppgjöri á útleigu og rekstri núverandi húsa að Borgartúni 41.

**Að öðru leyti en að framan greinir gildir samningur Íslandsbanka ehf. og Reykjavíkurborgar frá 29. janúar 2015.**

Viðauki þessi var staðfestur á fundi borgarráðs Reykjavíkur dd.mm.aa.

Reykjavík . mars 2017.

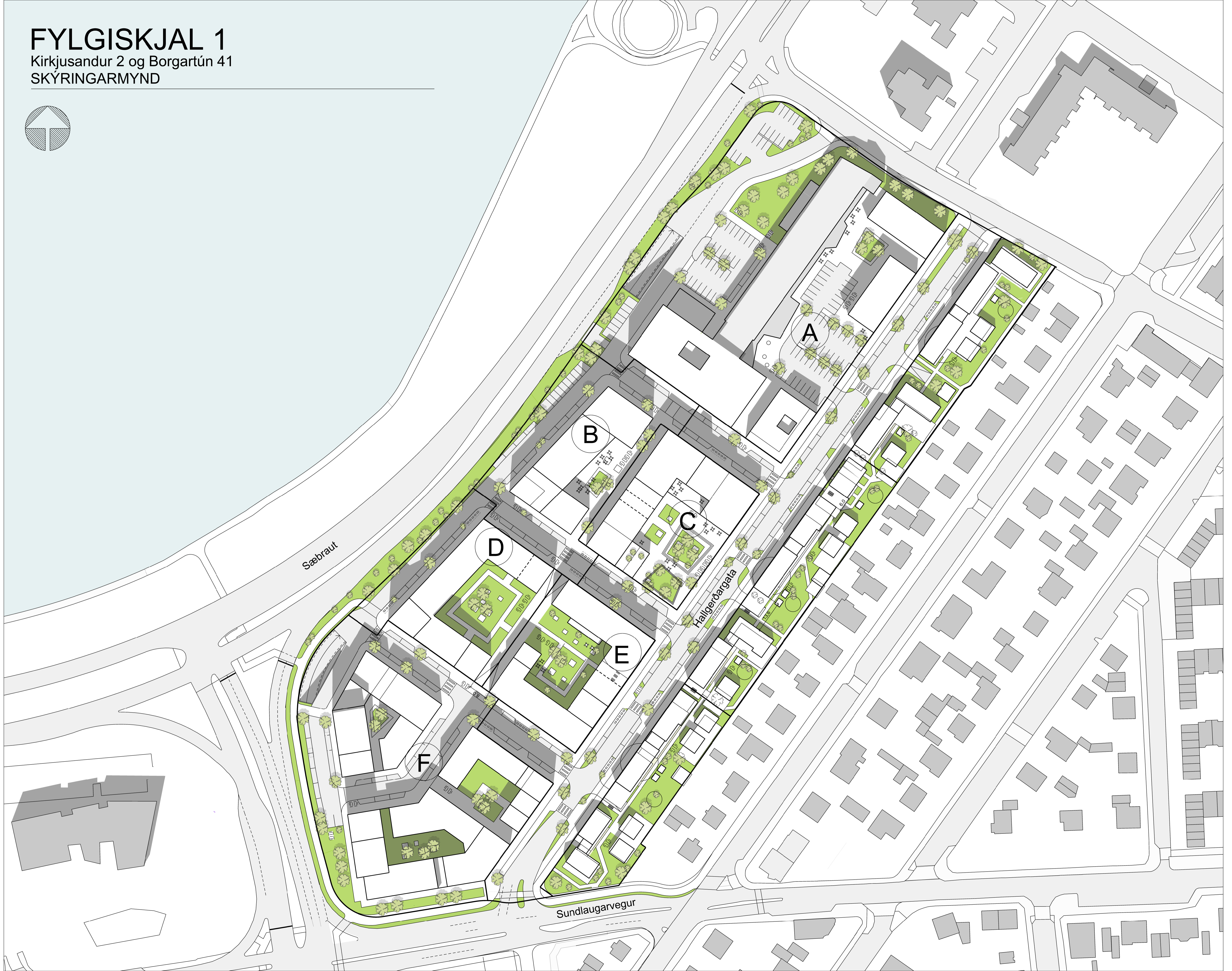
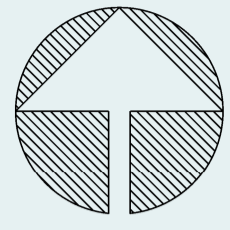
f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. Íslandsbanka ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

# FYLGISKJAL 1

Kirkjusandur 2 og Borgartún 41  
SKÝRINGARMYND



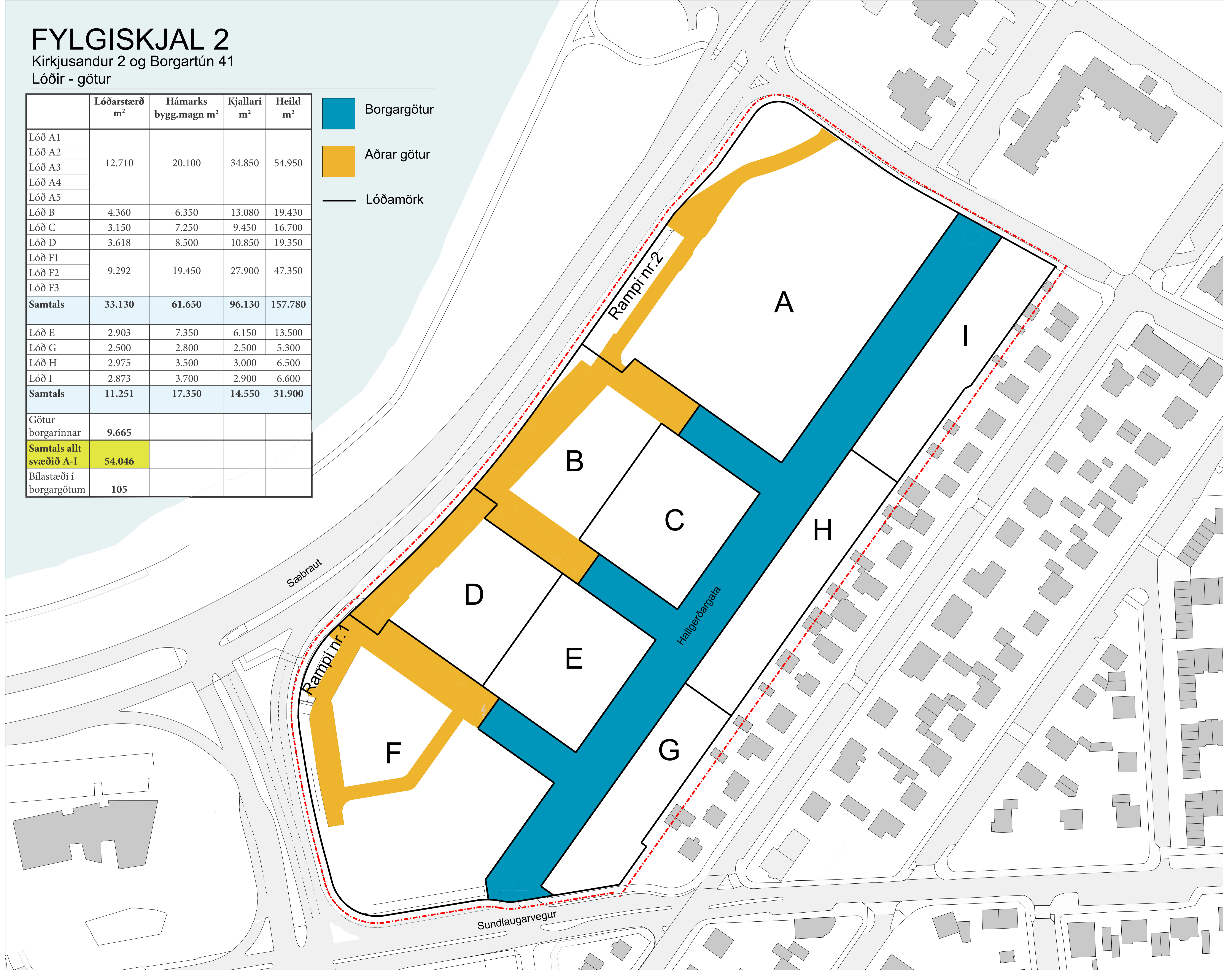
# FYLGISKJAL 2

Kirkjusandur 2 og Borgartún 41

Lóðir - götur

	Lóðarstærð m <sup>2</sup>	Hámarks bygg.magn m <sup>2</sup>	Kjallari m <sup>2</sup>	Heild m <sup>2</sup>
Lóð A1	12.710	20.100	34.850	54.950
Lóð A2				
Lóð A3				
Lóð A4				
Lóð A5				
Lóð B	4.360	6.350	13.080	19.430
Lóð C	3.150	7.250	9.450	16.700
Lóð D	3.618	8.500	10.850	19.350
Lóð F1	9.292	19.450	27.900	47.350
Lóð F2				
Lóð F3				
<b>Samtals</b>	<b>33.130</b>	<b>61.650</b>	<b>96.130</b>	<b>157.780</b>
Lóð E	2.903	7.350	6.150	13.500
Lóð G	2.500	2.800	2.500	5.300
Lóð H	2.975	3.500	3.000	6.500
Lóð I	2.873	3.700	2.900	6.600
<b>Samtals</b>	<b>11.251</b>	<b>17.350</b>	<b>14.550</b>	<b>31.900</b>
Götur borgarinnar	9.665			
<b>Samtals allt svæðið A-I</b>	<b>54.046</b>			
Bílastæði í borgargötum	105			

- Borgargötur
- Aðrar götur
- Lóðamörk



# FYLGISKJAL 3

Kirkjusandur 2 og Borgartún 41

Skipulag sameiginlegs bílajakjallara - frumdrög desember 2016

