



Borgarráð

Krókháls 20-22 – auglýsing – niðurstöður og tillögur

Lagt er til að skrifstofu borgarstjóra og borgarritara verði falið að hefja viðræður við Ísold fasteignafélag um lóðarvilyrði vegna þróunar á atvinnuhúsnæði við lóðina Krókháls 20-22. Auglýst var eftir samstarfsaðila um þróun lóðarinnar og reyndist tilboð Ísoldar hagstæðast.

Niðurstöður viðræðanna verði lagðar fyrir borgarráð til samþykktar.

Greinargerð:

Lóðin Krókháls 20-22 er fyrsta lóðin sem Reykjavíkurborg skipuleggur úr landi Golfklúbbs Reykjavíkur í kjölfar þess að aðilar gerðu með sér samning þess efni. Árið 2022 var lóðin boðin út og á fundi borgarráðs þann 6. október 2022 var lagt fram bréf skrifstofu borgarstjóra og borgarritara, dags. 4. október 2022, þar sem óskað er eftir að borgarráð hafni tilboði í lóðina Krókháls 20 og var það samþykkt. Í kjölfar þess var samþykkt af borgarráði að setja lóðina á sölu á föstu verði.

Eftir að lóðin hafði verið til sölu á föstu verði í eitt ár án þess að tilboð hafi borist var ákveðið að auglýsa eftir samstarfsaðila um þróun lóðarinnar. Auglýst var eftir samstarfsaðilum þann 28. desember 2023 og var frestur til þess að skila inn tillögum gefin til 1. febrúar. Fjórar hugmyndir bárust fyrir auglýsingafrest:

Kynnisferðir sendi inn erindi um að nýta húsnæðið undir bækistöð fyrir almenningsvagna sem það sinnir í undirverktöku fyrir Strætó. Boðið verð í byggingarrétt var 300 milljónir.

Tandur hf sendi inn tillögu um framleiðslu- og lagerhúsnæði auk skrifstofubyggingar en fyrirtækið sérhæfir sig í framleiðslu og dreifingu á hreinlætisvörum. Boðið verð var 250 milljónir.

Ísold fasteignafélag sendi inn hugmynd að geymsluhúsnæði fyrir einyrka, smærri fyrirtæki og einstaklinga. Boðið verð er 352 milljónir miðað við efri mörk umbeðins byggingarmagns.

Öxar byggingarfélag sendi loks tilboð um að byggja upp lífsgæðakjarna fyrir eldri borgara á lóðinni. Boðið verð þar var 300 milljónir.

Tilboð Öxar er ekki í samræmi við aðalskipulag þar sem íbúabyggð er ekki leyfileg á þessu svæði. Það var því ekki tekið til nánari skoðunar.

Þegar tilboðum var stillt upp að öðru leiti og væntu gatnagerðargjaldi bætt við liggur fyrir að tilboð Ísoldar er hagkvæmast fyrir borgina en heildargreiðsla til Reykjavíkur væri þar 571.648.000 kr. Því er lagt til að samið verði við Ísold í ljósi þess að þeir eru hæstbjóðendur.

	Verð per fm	Byggingarréttur	Byggingarmagn	Gatnagerðargjald	Heildargreiðsla
Tandur	34.722 kr	250.000.000 kr	7.200	197.683.200 kr	447.683.200 kr
Kynnisferðir	300.000 kr	300.000.000 kr	1.000	27.456.000 kr	327.456.000 kr
Öxar	30.000 kr	300.000.000 kr	10.000	157.730.000 kr	457.730.000 kr
Ísold	44.000 kr	352.000.000 kr	8.000	219.648.000 kr	571.648.000 kr



Reykjavíkurborg

Um er að ræða vel fjársterkt fyrirtæki sem er líklegt til þess að geta lokið þessu verkefni með skilvirkum hætti. Geymsluhúsnæði er mikilvæg þjónusta í nútímaborgum, sérstaklega þar sem lögð er áhersla á þetta, blandaða byggð með smærri íbúðum.

Minnt er á að um lóðavilyrði er að ræða og mun fyrirtækið vinna nýtt deiliskipulag í samráði við embætti skipulagsfulltrúa og verður þar lögð áhersla á að hanna byggingu sem er í góðu samræmi við umhverfið sem er í samræmi við tillögum umsækjenda sem leggja áherslu á metnað í hönnun verkefnisins.

Einar Þorsteinsson
borgarstjóri