



Reykjavík, 9. júlí 2024
MSS22010184

Borgarráð

Þórðarhöfði 4 - Viðauki III

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka III við kaupsamning um Þórðarhöfða 4, dags. 22. mars 2007, ásamt síðari viðaukum, þar sem lóð E er skipt út fyrir lóð G, sjá meðfylgjandi skýringarmynd.

Greinargerð:

Þann 22. mars 2007 gerðu Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, sem seljandi, og Árland ehf., kt. 420307-3060, sem kaupandi, með sér kaupsamning um lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík, landeignanúmer L210891, um 46.208 fermetrar að stærð.

Þann 14. ágúst 2007 gerðu Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, sem lánveitandi, og Árland ehf., kt. 420307-3060, sem lántaki, með sér lánsamning í erlendum myntum að andvirði 200.000.000 kr.

Þann 23. janúar 2009 var gert samkomulag um skuldajöfnuð vaxtakrafna.

Þann 1. mars 2014 var gerður viðauki við lánsamninginn frá 14. ágúst 2007 þar sem láninu var breytt í óverðtryggt lán með breytilegum vöxtum.

Þann 1. desember 2014 var gerð breyting á samkomulagi um skuldajöfnuð vaxtakrafna frá 23. janúar 2009. Þann 21. júní 2019 var gerður viðauki við framangreindan kaupsamning þar sem honum var breytt úr kaupsamningi um eignarlóð í úthlutun á leigulóðarréttindum og kaup á byggingarrétti, auk þess sem ýmsar fleiri breytingar voru gerðar. Í 2. gr. viðaukans kemur fram að viðaukinn sé byggður á þeirri forsendu að samþykkt heildarbyggingarmagn á lóðum skv. 1. gr. verði um 80.000 brúttó fermetrar fyrir íbúða- og atvinnuhúsnæði (ofanjarðar) og þar af verði atvinnuhúsnæði að hámarki 20%.

Þann 1. apríl 2020 var ritað undir yfirlýsingu um kvaðir á lóðinni Þórðarhöfða 4.

Þann 13. janúar 2023 var undirritaður viðauki II þar sem gerð var aðilaskipti þannig að Þorpið 6 ehf. tók við öllum réttindum og skildum Árlands skv. fyrrgreindum kaupsamningi, með síðari breytingum. Jafnframt var gerð sú breyting að Reykjavíkurborg fékk full umráð yfir svæðum sem fara undir borgarlínu, skólalóð og annað borgarland auk bragga sem standa á svæðinu. Jafnframt var gert uppgjör vegna lóðanna Breiðhöfði 9, 15 og 27, en með þeim lóðum hefur Reykjavíkurborg afhent 30.800 fermetra af umsömdum 80.000.

Í viðauka II var gert ráð fyrir að lóðir sem nefndar voru E, H, I, J, K, M og N í þáverandi deiliskipulagstillögu kæmu í hlut kaupanda. Skv. fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu sameinast lóðir sem nefndar voru H og J í lóð H og I og K í lóð I. Lóð E tilheyrir deiliskipulagsáfangu 2B og er að hluta til inn á lóð Vörubílastöðvarinnar Þróttar. Þá nær byggingarmagn þeirra lóða sem áttu að renna í hlut kaupanda ekki umsömdum 80.000



Reykjavík



fermetra byggingarmagni. Með því að skipta út lóð E í lóð G er byggingarmagn lóðanna um 80.000 fermetrar. Er því lagt til að í stað lóðar E komi lóð G. Lóðir M og N verða óbreyttar.

Með viðauka þessum kæmu lóðir G, H og I á deiliskipulagssvæði 2A og lóðir M og N á deiliskipulagssvæði 2C komi í hlut kaupanda.

Samhliða skuldbindur kaupandi sig til þess að hönnun húsa á lóðunum verði fjölbreytt. Þannig skal sérstaklega hugað vel að rými milli húsa, framsýni í efnisvali og jarðtengingu, sérstaklega við borgarlínugötu. Til að ná því markmiði skuldbindur kaupandi sig til að senda frumdrög til yfirferðar á deild borgarhönnunar sem og skipulagsfulltrúa áður en þau eru send til formlegrar meðferðar.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:
Drög að viðauka III
Skýringamynd

Viðauki III við kaupsamning, dags. 22. mars 2007 og ásamt síðari viðaukum um lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík

1. gr.

Forsaga

Þann 22. mars 2007 gerðu Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, sem seljandi, og Árland ehf., kt. 420307-3060, sem kaupandi, með sér kaupsamning um lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík, landeignanúmer L210891, um 46.208 fermetrar að stærð.

Þann 14. ágúst 2007 gerðu Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, sem lánveitandi, og Árland ehf., kt. 420307-3060, sem lántaki, með sér lánessamning í erlendum myntum að andvirði 200.000.000 kr.

Þann 23. janúar 2009 var gert samkomulag um skuldajöfnuð vaxtakrafna.

Þann 1. mars 2014 var gerður viðauki við lánessamninginn frá 14. ágúst 2007 þar sem láninu var breytt í óverðtryggt lán með breytilegum vöxtum.

Þann 1. desember 2014 var gerð breyting á samkomulagi um skuldajöfnuð vaxtakrafna frá 23. janúar 2009. Þann 21. júní 2019 var gerður viðauki við framangreindan kaupsamning þar sem honum var breytt úr kaupsamningi um eignarlóð í úthlutun á leigulóðarréttindum og kaup á byggingarrétti, auk þess sem ýmsar fleiri breytingar voru gerðar. Í 2. gr. viðaukans kemur fram að viðaukinn sé byggður á þeirri forsendu að samþykkt heildarbyggingarmagn á lóðum skv. 1. gr. verði um 80.000 brúttó fermetrar fyrir íbúða- og atvinnuhúsnæði (ofanjarðar) og þar af verði atvinnuhúsnæði að hámarki 20%.

Þann 1. apríl 2020 var ritað undir yfirlýsingu um kvaðir á lóðinni Þórðarhöfða 4.

Þann 13. janúar 2023 var undirritaður viðauki II þar sem gerð var aðilaskipti þannig að Þorpið 6 ehf. tók við öllum réttindum og skildum Árlands skv. fyrrgreindum kaupsamningi, með síðari breytingum. Jafnframt var gerð sú breyting að Reykjavíkurborg fékk full umráð yfir svæðum sem fara undir borgarlínu, skólalóð og annað borgarland auk bragga sem standa á svæðinu. Jafnframt var gert uppgjör vegna lóðanna Breiðhöfði 9, 15 og 27, en með þeim lóðum hefur Reykjavíkurborg afhent 30.800 fermetra af umsömdum 80.000.

2. gr.

Afhending lóða

Í framangreindum viðauka II var gert ráð fyrir að lóðir sem nefndar voru E, H, I, J, K, M og N í þáverandi deiliskipulagstillögu kæmu í hlut kaupanda. Aðilar eru sammála að þess í stað muni lóðir G, H og I á deiliskipulagssvæði 2A og lóðir M og N á deiliskipulagssvæði 2C komi í hlut kaupanda (hér eftir sameiginlega nefndar **lóðirnar**).

3. gr.

Krafa um fjölbreytta hönnun

Kaupandi skuldbindur sig til þess að hönnun húsa á lóðunum verði fjölbreytt. Sérstaklega skal huga vel að rými milli húsa, framsýni í efnisvali og jarðtengingu, sérstaklega við borgarlinugötu. Til að ná því markmiði skuldbindur kaupandi sig til að senda frumdrög til yfirferðar á deild borgarhönnunar sem og skipulagsfulltrúa áður en þau eru send til formlegrar meðferðar.

4. gr.

Annað

Kaupsamningur, dags. 22. mars 2007, viðauki, dags. 21. júní 2019, og viðauki, dags. 13. janúar 2023 skulu að öðru leyti en að framan greinir halda gildi sínu í öllum atriðum

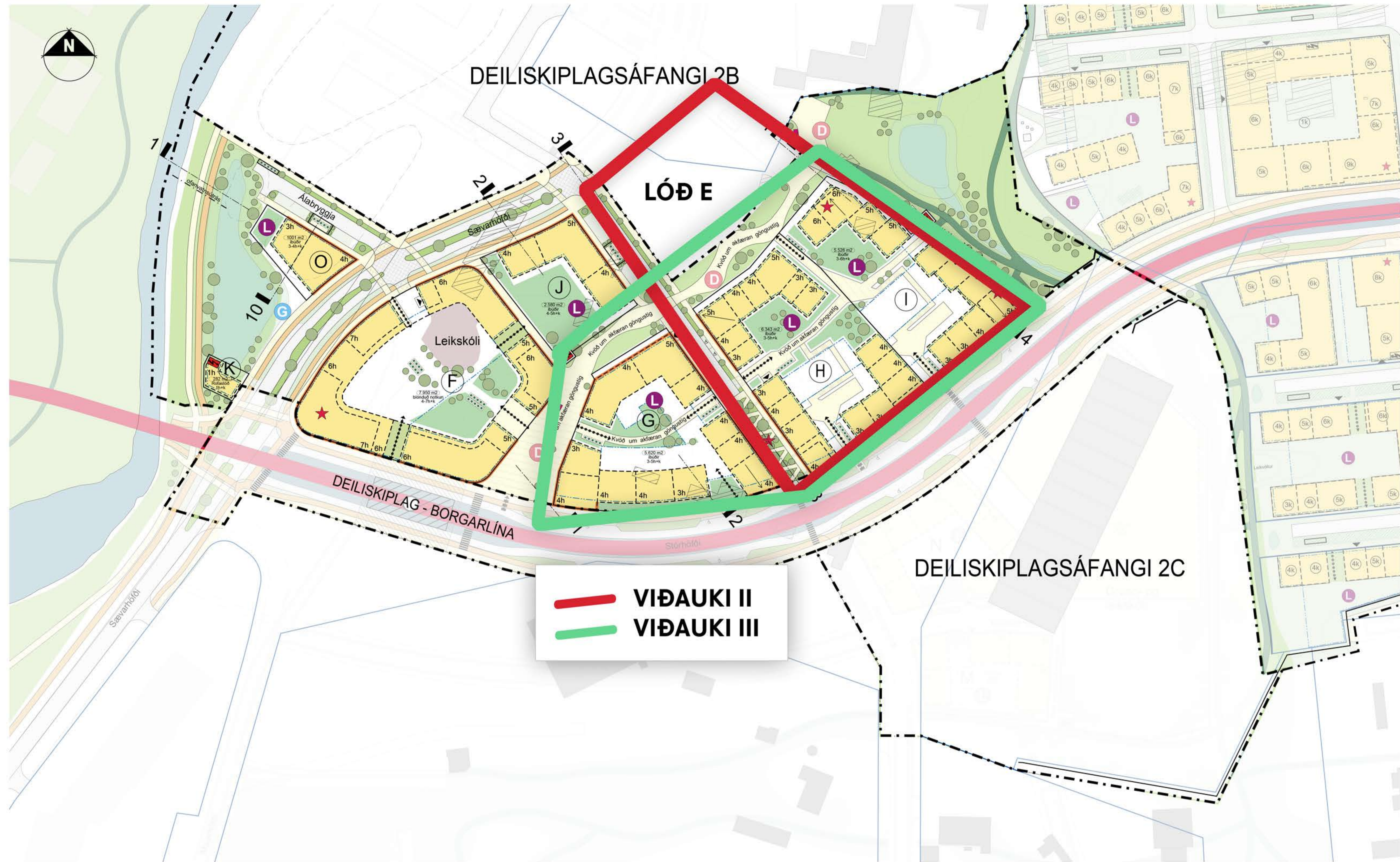
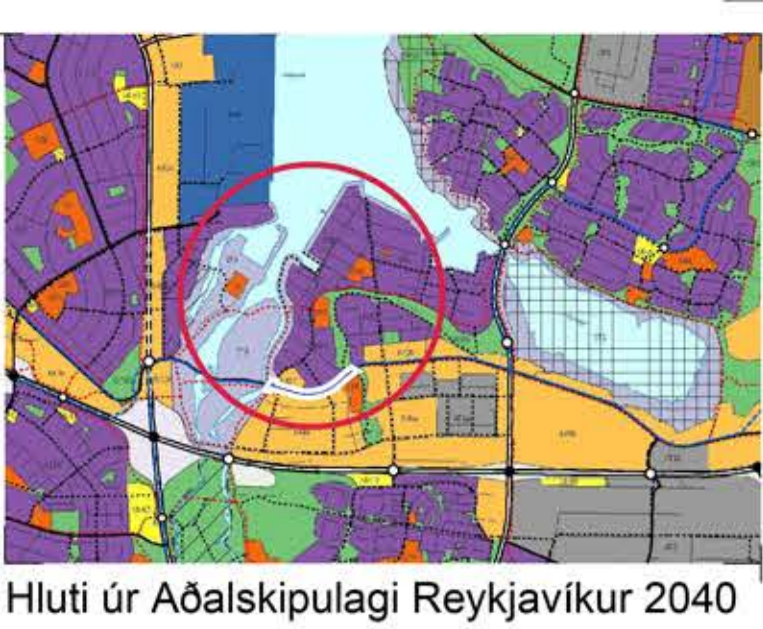
Viðauki þessi var samþykktur í borgarráði þann xx. júní 2024.

Reykjavík, __. júní 2024

F.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Þorpsins 6 ehf.

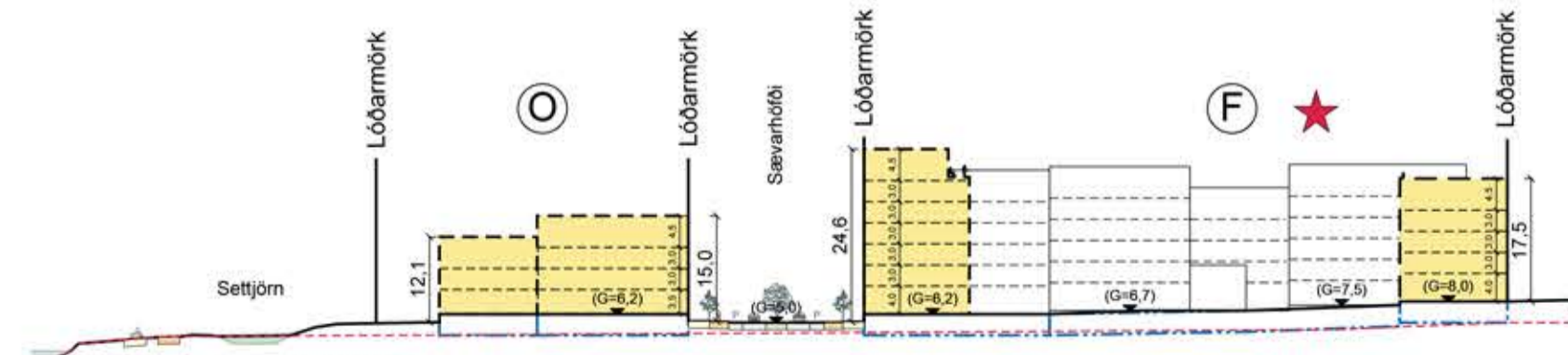
DEILISKIPULAGSTILLAGA - ELLIÐAÁRVOGUR, SVÆÐI 2A



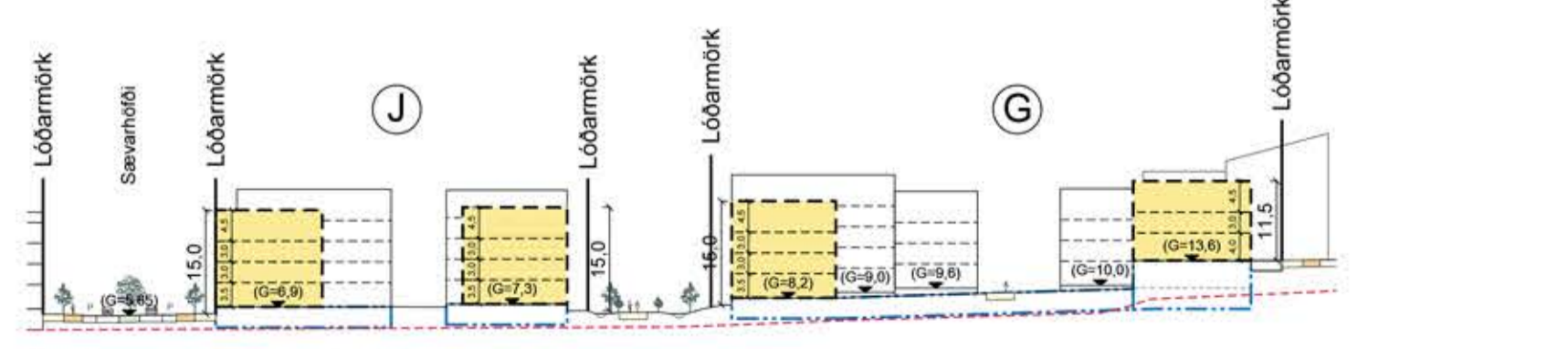
VIÐAUKI II
VIÐAUKI III

- SKÝRINGAR:**
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitir
 - Byggingarreitir rofn, leiðbeinandi
 - Byggingarreitir kjallara og blakjallara
 - Bundin byggingarlína
 - Mannistefna
 - Einhalta þak
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar, má fjarlægja
 - Kvóð um gönguleið
 - Inn- og útkeysla úr blakjallara, leiðbeinandi
 - Götur
 - Upphækkad yfirborð
 - Göngustígur
 - Hjólástígur
 - Bílastæði
 - Hjólstæði, leiðbeinandi
 - Djúpgámar
 - Spennustöðvar
 - Lóðarmörk, núverandi
 - Lóðanúmer
 - Leik- og dvalarsvæði
 - Grendarstöð - staðsetning
 - Leiksvæði
 - Áningastaður
 - Kenniliði
 - Gróður, leiðbeinandi
 - Vatnarsís í götu
 - Regngarðar, leiðbeinandi
 - Vottendi
 - Opíð svæði
 - Sjónvatn

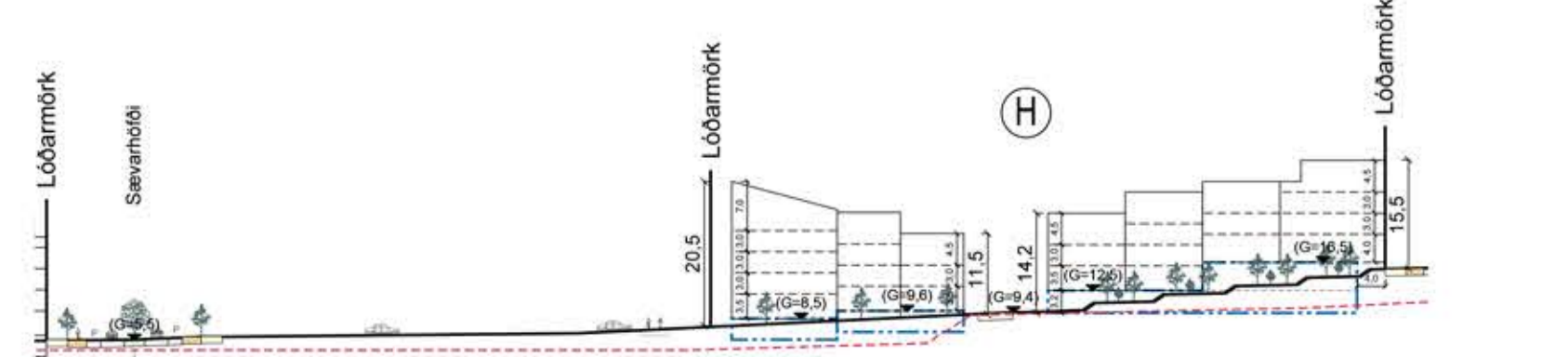
Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:1000



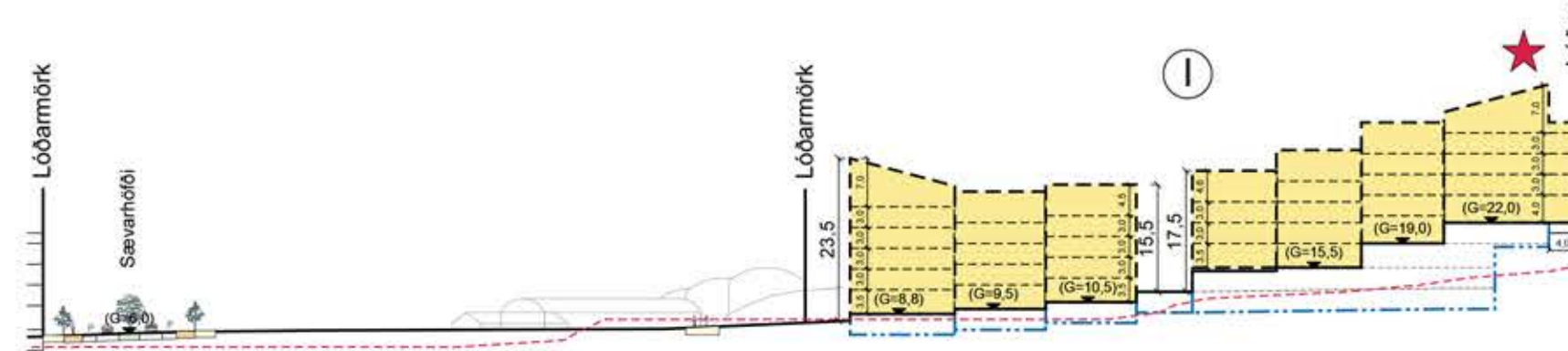
Snið 1, mkv. 1:1000



Snið 2, mkv. 1:1000



Snið 3, mkv. 1:1000



Snið 4, mkv. 1:1000



Snið 10, mkv. 1:1000

10.06.2024 upprættir og skilmálar uppfærðir í kjölfar auglýsingar.



Elliðaárvogur, svæði 2A
Deiliskipulagsuppráttur

Kortlagunnnur: LUKR
Mællívarur: 1:1000_A1
Áfangi: Deiliskipulag
Dagsetning: 06.03.2024
Útgáfa:
Teikning: 1 of 2



Deiliskipulagshöfundar: ARKÍŚ arkitektar og LANDSLAG Verkfræðiráðgjöf: VERKÍŚ