



Borgarráð

Járnháls 2-4, samkomulag um uppbyggingu

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við lóðarhafa að lóðinni Járnháls 2-4.

Greinargerð

LF1 ehf., kt. 640809-0350, og Járnháls 2 ehf., kt. 500317-2210, lóðarhafar að lóðinni Járnháls 2-4, L111038 hafa hug á frekari uppbyggingu á lóðinni.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni stefna lóðarhafar að því að skipta lóðinni upp í tvær lóðir, stækka byggingarreiti og auka hámarksnýtingarhlutfall ofanjarðar úr 0,7 í 1,1.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 31. janúar 2019.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði 26. september 2000 er nýtingarhlutfall lóðarinnar Járnháls 2-4 0,7. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar er því 3.851,4 m². Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er gert ráð fyrir að hámarks byggingarmagn ofanjarðar verði 6.052 m². Áætluð aukning á byggingarmagni er því 2.200,6 m².

Vegna aukins byggingarmagns á lóðinni Járnháls 2-4 skal hvor lóðarhafi um sig skuldbundinn til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 4.100 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti samkvæmt tillögu að deiliskipulagi sem heyrir til þeirri lóð sem viðkomandi lóðarhafi, að aflokinni skiptingu lóðarinnar upp í tvær lóðir, sækir um framkvæmda- eða byggingarleyfi vegna hjá embætti byggingarfulltrúa. Samanlagt aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar er áætlað 2.200,6 m² sem skiptist í samræmi við 2. gr.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2022 (101,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar **LF1 ehf.**, kt. 640809-0350, og **Járnháls 2 ehf.**, kt. 500317-2210, hér eftir sameiginlega nefnd lóðarhafar, gera með sér

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Járnháls 2-4 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Lóðarhafar að lóðinni Járnháls 2-4, landeignanúmer L111038, hafa hug á frekari uppbyggingu á lóðinni.

Af því tilefni gera lóðarhafar annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni stefna lóðarhafar að því að skipta lóðinni upp í tvær lóðir, stækka byggingarreiti og auka hámarksnýtingarhlutfall ofanjarðar úr 0,7 í 1,1.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 31. janúar 2019.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarleigusamningur

Lóðarhafar hafa látið vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Lóðin Járnháls 2-4 er 5.502 m² en skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd verður henni skipt í tvennt, í annars vegar 3.143 m² lóð og hins vegar 2.359 m² lóð.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði 26. september 2000 er nýtingarhlutfall lóðarinnar Járnháls 2-4 0,7. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar er því 3.851,4 m². Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er gert ráð fyrir að hámarks byggingarmagn ofanjarðar verði 6.052 m². Áætluð aukning á byggingarmagni er því 2.200,6 m² sem skiptist þannig:

Aukning vegna Járnháls 2 er 1.257,2 m².

Aukning vegna Járnháls 4 er 943,6 m².

Ekki verður gefinn út nýr lóðarleigusamningur fyrir Járnháls 2-4. Lóðarleigusamningur dags. 20. janúar 2000 heldur gildi sínu.

Aukið byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Járnháls 2-4 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Vegna aukins byggingarmagns á lóðinni Járnháls 2-4 skal hvor lóðarhafi um sig skuldbundinn til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 4.100 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti samkvæmt tillögu að deiliskipulagi sem heyrir til þeirri lóð sem viðkomandi lóðarhafi, að aflokinni skiptingu lóðarinnar upp í tvær lóðir, sækir um framkvæmda- eða byggingarleyfi vegna hjá embætti byggingarfulltrúa. Samanlagt aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar er áætlað 2.200,6 m² sem skiptist í samræmi við 2. gr.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2022 (101,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu 1. mgr. þessarar greinar, er við umsókn um framkvæmda- eða byggingarleyfi hjá embætti byggingarfulltrúa.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á viðkomandi byggingaráfanga fyrr en greiðsla hefur borist.

Byggingarleyfi eða takmarkað byggingarleyfi vegna lóðarluta verður ekki gefið út fyrr en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd vegna sama lóðarluta án tillits til þess hvort sótt hefur verið um byggingarleyfi eða takmarkað byggingarleyfi vegna hins lóðarlutans.

Auk framangreindrar greiðslu skal hvor lóðarhafi um sig greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á sinni lóði, að aflokinni skiptingu lóðarinnar upp í tvær lóðir.

Gjalddagi gatnagerðargjalds er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni ofanjarðar umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 1. mgr. þessarar greinar, skulu lóðarhafar greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

4. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Járnháls 2-4, landeignanúmer L111038, eða þeim hluta lóðarinnar sem lóðarhafi eignast að aflokinni skiptingu lóðarinnar upp í tvær lóðir, nema greiðsla samkvæmt 3. gr. hafi verið greidd, eftir atvikum fyrir viðkomandi lóðarluta, eða fyrir liggir skuldbindandi og óafturkræf yfirlýsing lóðarhafa um að hann muni ekki sækja um framkvæmda- eða byggingarleyfi vegna hjá embætti byggingarfulltrúa.

Kvöð er um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Járnháls 2-4, landeignanúmer L111038, fasteignanúmer F2044212 og F2044211.



**5. gr.
Lagnir**

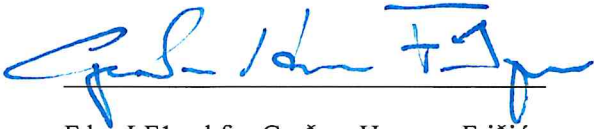
Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.

**6. gr.
Annað**

Lóðarhafar skuldbinda sig til að undirrita sérstakt kvaðaskjal sem heimilt er að þinglýsa á lóðina Járnháls 2-4, landeignanúmer L111038, fasteignanúmer F2044212 og F2044211. Einnig er heimilt að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

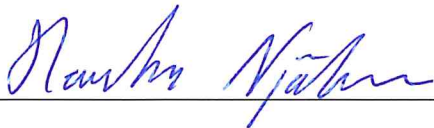
Reykjavík, 14. júní 2022



F.h. LF1 ehf., Garðar Hannes Friðjónsson,
stjórnarmaður



F.h. Reykjavíkurborgar



F.h. Járnháls 2 ehf., Haukur Njálsson,
stjórnarformaður



F.h. Járnháls 2 ehf., Erlendur Hjaltason,
stjórnarmaður

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Jóhann Magnús Jóhannsson
Lögmaður

Kt. 221183-8009
Nafn og kt.

S. Eva Friðgeirsd. 090370-3055
Nafn og kt.