



Borgarráð

### ***Tunguháls 5 - samkomulag um uppbyggingu***

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi drög að samkomulagi við Tunguháls ehf., kt. 700176-0299 um uppbyggingu á Tunguhálsi 5.

#### ***Greinargerð:***

Lóðarhafi hefur unnið að breytingu á gildandi deiliskipulagi Tunguhálsi 5 í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið. Nú liggur fyrir deiliskipulagshugmynd, þar sem lögð er til aukning á byggingarmagni lóðarinnar. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara hefur jafnframt átt í viðræðum við lóðarhafa á grundvelli samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar um fyrirhugaðrar uppbyggingar á reitnum. Nú liggja fyrir drög að samkomulagi vegna aukins byggingarréttar. Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd er aukið byggingarmagn ofanjarðar á reitnum áætlað um 906 m<sup>2</sup>. Miðað við fyrirbyggjandi tillögu að deiliskipulagi verða greiðslur fyrir byggingarrétt um 3.371.226 kr., auk viðbótargatnagerðargjalds sem áætlað er 19.475.376 kr. eða 22.846.602 kr. alls.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Drög að samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Tunguháls 5

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Tunguháls ehf., kt. 700176-0299, Tunguhálsi 5, 110 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

## **samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Tunguhálsi 5 í Reykjavík**

### ***1. gr.***

#### ***Inngangur***

Tunguháls ehf., lóðarhafi að lóðinni Tunguhálsi 5, landeignanúmer L111059, hefur hug á frekari uppbyggingu á lóðinni.

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

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni stefnir lóðarhafi að því að auka byggingarmagn lóðarinnar ofanjarðar um 906 m<sup>2</sup> í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi.

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***

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

Lóðin Tunguháls 5 er 3.222 m<sup>2</sup> og verður óbreytt að stærð og lögun eftir deiliskipulagsbreytingu.

Nýr lóðarleigusamningur fyrir Tunguháls 5 verður gefinn út þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðarleigusamningur fyrir lóðinni felldur úr gildi.

Aukið byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Tunguháls 5 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

### ***3. gr.***

#### ***Byggingarréttur***

Vegna aukins byggingarmagns á lóðinni Tunguháls 5 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 3.721 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti samkvæmt tillögu að deiliskipulagi. Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar er áætlað 906 m<sup>2</sup>.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2019 (146,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar 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 fyrir en greiðsla hefur borist.

Byggingarleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrir en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

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. fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 1. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

#### **4. gr.**

##### ***Framsal***

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Tunguhálsi 5, landeignanúmer L111059 áður en greiðsla samkvæmt 3. gr. hefur verið greidd.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Tunguháls 5, landeignanúmer L111059.

#### **5. gr.**

##### ***Uppsögn***

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt að segja því upp einhliða með þriggja mánaða fyrirvara. Heimili nýtt deiliskipulag 799 m<sup>2</sup> eða minna er hvorum aðila um sig heimilt að segja því upp einhliða fyrirvaralaust.

Jafnframt er hvorum aðila um sig heimilt að segja samkomulagi þessu upp einhliða með þriggja mánaða fyrirvara hafi framkvæmdir ekki hafist innan þriggja ára frá staðfestingu nýs deiliskipulags.

#### **6. gr.**

##### ***Lagnir***

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

Lóðarhafi skuldbindur sig til að undirrita sérstakt kvaðaskjal sem heimilt er að þinglýsa á lóðina Tunguháls 5, landeignanúmer L111059.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Reykjavík, \_\_. nóvember 2019

---

F.h. Tunguháls ehf.

---

F.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

---

Kt.

---

Kt.

