



Borgarráð

Austurbakki 2, frágangur lóða

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag um framkvæmdir vegna frágangs á lóð Austurbakka 2 og aðliggjandi svæðis á lóðamörkum á milli Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjavík Development ehf., kt. 450314-0210, Austurhafnar ehf., kt. 530613-1060, Cambridge Plaza Hotel Company ehf., kt. 590815-0980, Húsfélagsins Austurbakki 2, kt. 511115-0350 og Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609.

Greinargerð:

Um alllangt skeið hafa staðið yfir samningaviðræður á milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar um lokafrágang á lóðinni Austurbakka 2 og næsta nágrennis hennar. Nú liggur fyrir samkomulag, um fyrirkomulag lóðarinnar og næsta nágrennis hennar, kostnaðarskiptingu framkvæmdanna og hönnunarkostnaðar og umsjón framkvæmdanna.

Lóðin er sameiginleg fyrir alls 8 hús. Samkomulagið er byggt á gildandi samningum byggingarréttarhafa lóðarinnar og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu lóðarinnar og skiptingu framkvæmdakostnaðar. Samið er um að þrátt fyrir að Harpa sé einn byggingarréttarhafa þá tekur húsið ekki þátt í frágangi þess hluta lóðarinnar sem er vestan við fyrsta áfanga sameiginlegs bílakjallara. Mörk þessi eru sýnd sem punktalína á fylgiskjali 1, og skjalið sýnir einnig framkvæmdasvæðið sem samkomulagið nær til.

Um kostnaðarskiptingu er vísað til 2. gr. samkomulagsins. Reykjavíkurborg kostar gerð sleppisvæðis við Kalkofnsveg, kostnað við flutning einnar brúar yfir sýki við götuna, sem þarf að flytja vegna deiliskipulagsbreytingar sem borgin beitti sér fyrir árið 2014 á gatnamótum Geirsgötu og Kalkofnsvegar sem leiddi til stækkunar til austurs á húsi Landsbankans. Einnig greiðir Reykjavíkurborg fyrir lagningu gönguleiðar innan lóðarhluta Hörpu frá brúnni og að Reykjastræti. Ennfremur greiðir Reykjavíkurborg hluta kostnaðar við annað svæði innan lóðarhluta Hörpu, þar sem það var einungis búið að ganga frá til bráðabirgða og endurgerð gangstéttar meðfram Kalkofnsvegi sem gerð var til bráðabirgða á sínum tíma.

Frumkostnaðarmat fyrir allt verkefnið er um 280 millj. kr.

Gert verði ráð fyrir kostnaðarhlutdeild Reykjavíkurborg í fjárfestingaáætlun

Virðingarfyllst,
Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring

Hjálagt:

Samkomulag um hönnun og framkvæmdir vegna frágangs á lóð Austurbakka 2 og aðliggjandi svæðis á lóðamörkum meðfram Kalkofnsvegi

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Landsbankinn hf., kt. 471008-0280, Reykjavík Development ehf., kt. 450314-0210, Austurhöfn ehf., kt. 530613-1060, Cambridge Plaza Hotel Company ehf., kt. 590815-0980 og Húsfélagið Austurbakki, kt. 511115-0350, gera með sér svofellt

samkomulag um hönnun og framkvæmdir vegna frágangs á lóð Austurbakka 2 og aðliggjandi svæðis á lóðamörkum meðfram Kalkofnsvegi.

1. gr.

Verkefnið.

Samkomulag þetta nær til þeirra svæða sem sýnd eru lituð á meðfylgjandi uppdrætti Landslags, dagsettur 26.2.2023 sbr. **fylgiskjali 1** og tekur það til, frágangs á yfirborði, gerð tjarna, færslu á þegar gerðri brú yfir sýki við Kalkofnsveg, gönguleið frá brúnni að Reykjastræti, hita- og snjóbræðslulagna, þar sem það á við, og endurgerð regnvatnslagna, ef að hæðarlega yfirborðs breytist vegna endurgerðar.

Um er að ræða lokafrágang á lóðinni sem þurfti að fresta vegna byggingarframkvæmda.

Í meginatriðum er byggt á samningum aðila um að lóðarhafar kosti og reki svæði innan afmarkaðra byggingarreita sinna, ásamt því að kosta sameiginlega frágang á lóð, en Reykjavíkurborg kosti frágang utan lóðamarka og annist að mestu rekstur svæða á lóðinni sem eru utan byggingarreita og lóðarmarka í samræmi við samninga aðila.

Aðilar eru sammála um að frágangur yfirborðs, tjarna og brúa skuli vera í samræmi við fyrirliggjandi tillögu Landslags, LANDSBANKINN-AUSTURBAKKA, yfirlitsmynd lóðarhönnun, dagsett 23.3.2023, sem er **fylgiskjal 2** með samkomulagi þessu.

Reykjavíkurborg hefur ekki ákveðið að hnika núverandi gangbraut yfir Kalkofnsveg eins og sýnt er á teikningum Landslags á fylgiskjölum 1 og 2.

2. gr.

Kostnaðarskipting framkvæmda.

Reykjavíkurborg kostar gerð sleppistæðis utan lóðarmarka Austurbakka.

Reykjavíkurborg kostar færslu brúar yfir tjörn við Kalkofnsveg og yfirborðsfrágang frá gangstéttinni að brúnni beggja vegna hennar ásamt snjóbræðslulögnum, þar sem það á við.

Reykjavíkurborg kostar endurgerð regnvatnslagna ef að breytt hæðarlega vegna færslu brúar og gerðar sleppistæða kallar á slíkt.

Gerð nýrrar gangstéttar/gönguleiðar innan lóðarhluta Hörpu frá brúarenda að Reykjastræti ásamt snjóbræðslulögnum er kostuð af Reykjavíkurborg. Þessi skipting byggir á samkomulagi um kostnaðarskiptingu lóðafrágangs um línu sem dregin var um þegar byggðan bílakjallara Hörpu (fyrri áfangi bílakjallarans). Skyldu byggingaraðilar kosta frágang lóðar sunnan þessarar línu að Geirsgötu undanskilinni. Svæði þessi, sem Reykjavíkurborg kostar, eru lituð blá á **fylgiskjali 1** með samkomulagi þessu.

Kostnaður við frágang svæðis vestan við sleppistöð og svæðis við enda Reykjastrætis, samtals um 960m² að stærð, skiptist þannig að Reykjavíkurborg greiðir 30% og byggingaraðilar 70%. Svæði þessi eru sýnd eru röndótt blá og græn á **fylgiskjali 1**.

Kostnað við frágang gangstéttar við Kalkofnsveg og að tjörnum og endurgerð gangstéttar frá sleppisvæði og að Geirsgötu skiptist þannig að Reykjavíkurborg greiðir 65% og byggingaraðilar 35%. Svæði þetta er sýnt köflótt blá og græn á **fylgiskjali 1**. Landsbankinn fékk heimild til að setja bráðabirgðainnkeyrslu frá Kalkofnsvegi inn á lóðarhluta sinn, sem er á þessu svæði. Landsbankinn mun því greiða kostnað við að koma þessum hluta svæðis í samræmi við fylgiskjöl 1 og 2.

Húsfélagið Austurbakka 2 og aðilar þess hafa gert innbyrðis samkomulag sín á milli um að allur frágangur á lóð Austurbakka 2 utan afmarkaðra byggingarreita á lóðinni og sunnan línu sem afmarkar lóðarhluta Hörpu frá öðrum hlutum lóðarinnar skuli kostaður af þeim og skiptast á þá fjóra byggingaraðila sem standa að framkvæmdum á lóðinni; Reykjavík Development ehf., kt. 450314-0210, Austurhöfn ehf., kt. 530613-1060, Cambridge Plaza Hotel Company ehf., kt. 590815-0980 og Landsbankinn hf., kt. 471008-0280. Skal kostnaði vegna þessara svæða skipt samkvæmt byggingarmagni hvers og eins ofanjarðar. eru skiptaprósentur milli lóðarhafa á þessum kostnaði eftirfarandi:

Reykjavík Developments 33,49 %
Austurhöfn 21,28 %
Cambridge Plaza Hotel Company 22,54 %
Landsbankinn 22,69 %.

Skal skipta framkvæmdakostnaði vegna frágangs á yfirborði, gerð tjarna og annars tilfallandi kostnaðar utan byggingarreita eftir þessum prósentum, vegna svæðis frá gangstétt við Kalkofnsveg og sleppistöðum að línu sem að afmarkar byggingarreit Landsbankans og að lóðarhluta Hörpu, ásamt endanlegum frágangi Reykjastrætis utan byggingarreita. Er svæði sem þessir aðilar kosta litað grænt á **fylgiskjali 2** með samkomulagi þessu.

Landsbankinn hf. kostar allar framkvæmdir innan afmarkaðs byggingarreits bankans. Er svæðið sem bankinn kostar litað rautt á **fylgiskjali 1** með samkomulagi þessu.

Svæðaskiptingin er sýnd á tillögu Landslags á **fylgiskjali 1** LANDSBANKINN-AUSTURBAKKA yfirborðsfrágangur, verkhlutar eigenda.



F.h. Austurhafnar ehf.

F.h. Cambridge Plaza Hotel Company ehf.

 171270-5889

F.h. Húsfélagsins Austurbakka 2

F.h. Reykjavíkurborgar



Vitundarvottar:

Kt.

Kt.

Fylgiskjöl:

Fylgiskjal 1 LANDSBANKINN-AUSTURBAKKA yfirborðsfrágangur, verkhlutar - eigenda dags. 23.3.2023.

Fylgiskjal 2 LANDSBANKINN-AUSTURBAKKA, yfirlitsmynd lóðarhönnun dags. 28.2.2023.

Svæði sem Reykjavíkurborg kostar er sýnt með bláum lit, svæði sem að byggingaraðilar Húsfélagsins Austurbakka 2 kosta, sbr. 5. mgr. 2. gr., er sýnt með grænum lit og svæði sem að Landsbankinn kostar með rauðum lit. Svæði sem sýnd eru blá og græn er kostnaði skipt milli Reykjavíkurborgar og byggingaraðila, sbr. 3. mgr. 2. gr. Svæði sem Reykjavíkurborg greiðir 65% og byggingaraðilar 35%, sbr. 4. mgr. 2. gr. er sýnt köflótt blá og græn.

Fyrir liggur frumkostnaðaráætlun fyrir framangreindar framkvæmdir að fjárhæð um 280 millj. krónur.

3. gr.

Skipting hönnunarkostnaðar.

Hönnunarkostnaður og umsjón skiptist í hlutfalli við framkvæmdakostnað hvers aðila.

4. gr.

Umsjón framkvæmda.

Landsbankanum er falið að annast allan undirbúning, hönnun, framkvæmdir, fullnaðarfrágang vegna framangreindra framkvæmda og ráða verkfræðistofu til verkefirlits.

Landsbankinn og umsjónarmaður munu jafnframt sjá um að deila kostnaði á aðila samkvæmt samkomulagi þessu. Skulu samningar við verktaka útfærðir með þeim hætti að auðvelt sé að skipta kostnaðinum í samræmi við samkomulag þetta.

Ef til þess kemur að Veitur þurfi að koma að verkefninu mun Landsbankinn sjá um þau samskipti og að skipta reikningum vegna þess. Um framkvæmdir utan lóðarmarka skal hafa samráð við Reykjavíkurborg.

5. gr.

Framkvæmdatími.

Stefnt er að því að framkvæmdum skv. samkomulagi þessu skuli lokið fyrir lok október 2023.

Reykjavík, . júlí 2023.

E.U. Landsbankinn hf.
Kt. 471008-0280

F.h. Landsbankans hf.

F.h. Reykjavík Development ehf.

Hermann Hermannsson
Kt. 110269-5289





