



Borgarráð

Álfabakki 2a, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Álfabakka 2 ehf., kt. 630421-0470, Borgartún 27, 105 Reykjavík, um 14.407 m² þjónustu – og verslunarhúsnæðislóð við Álfabakka 2a og selja byggingarrétt að 15.000 m² ofanjarðar fyrir 531.521.953 kr. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt greiðast um 412.074.502 kr. í gatnagerðargjöld. Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar við álagningu þeirra við innlögn byggingarnefndateikninga. Heildar greiðsla fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjöld er 943.596.455 kr.

Byggingarréttur lóðanna var boðinn út árið 2019 án þess að gild tilboð bærust. Frá þeim tíma og til 18. febrúar 2021 voru lóðirnar auglýstar til sölu á vefsíðu Reykjavíkurborgar þar sem byggingarréttur lóðanna var boðinn til sölu fyrir 29.500 kr. pr. fermetra án þess að tilboð bærust. Samningur var gerður um tímabundið lóðarvilyrði þann 26. mars 2021. Lóðarhafi greiddi 50.000.000 á ári bundið byggingarvísitölu feb. 2021. Komi til úthlutun lóðar gengur greiðsla fyrir lóðarvilyrðið upp í greiðslu fyrir byggingarrétt lóðar og greiðast 29.500 kr. fyrir hvern heimilaðan fermetra ofanjarðar skv. gildandi deiliskipulagi bundið byggingarvísitölu febrúar 2021.

Lóðarhafar hafa þegar greitt 104.554.391 kr. og kemur það til frádráttar á byggingarréttinum. Samtals er til greiðslu nú 839.042.064 kr.

Greiðslufrestur er 45 dagar frá samþykki borgarráðs á kauptilboði. Verði ekki af greiðslu kaupverðs byggingarréttarins í samræmi við ofangreint innan tilskilins frests getur það varðað riftun á sölu byggingarréttarins og afturköllun á úthlutun lóðar. Sama á við ef framkvæmdafrestir eru ekki virtir.

Lóðarhafi á ekki rétt á því að skila umræddri lóð aftur til Reykjavíkurborgar gegn endurgreiðslu lóðarverðsins sbr. lokamálslið greinar 1.14. í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum frá júní 2013. Lóðarhafa er heimilt að framselja rétt sinn með leyfi borgarráðs þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út en þó er heimilt að framselja til dótturfélaga án samþykkis borgarráðs. Eftir að lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út er framsal lóðarinnar frjálst. Fasteignagjöld greiðast við útgáfu lóðarleigusamnings en reiknast frá úthlutun lóðar.

Tengigjöld fráveitu og önnur heimlagnagjöld eru innheimt af Veitum ohf. skv. gjaldskrá.

Ef samþykktar verða stærri byggingar á lóðinni en sem nemur viðmiðunarstærð gatnagerðargjalds á lóðinni skulu byggingaleyfishafar greiða auk viðbótargatnagerðargjalds, uppreiknað kaupverð byggingarréttarins fyrir þá fermetra sem bætast við núverandi byggingarheimildir skv. samþykktu deiliskipulagi sem gildir í dag. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við.

Um lóðina gilda almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013, sjá https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda_og_framkvaemdaskilmalar_02072015-1.pdf, og deiliskipulag fyrir Suður Mjódd – Álfabakka 2a, 2b, 2c og 2d, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 22. nóvember 2022.



Reykjavíkurborg

Ívar Örn Ívarsson
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

Samningur um tímabundið lóðarvilyrði dags. 26. mars 2021.

Aðilaskipti að lóðarvilyrði dags. 14. sept. 2021.



Borgarráð

Álfabakki 2a - 2d - aðilaskipti að lóðarvilyrði

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að Álfabakki 2 ehf., kt. 630421-0470, Borgartún 27, 105 Reykjavík, verði nýr handhafi lóðarvilyrðis að lóðinni að Álfabakka 2a – 2d, L226443 – L226446 og komi þannig í stað Eignabyggðar ehf., kt. 431016-0950, Haukdælbraut 100, 113 Reykjavík.

Greinargerð:

Á fundi borgarráðs þann 18. febrúar sl. var samþykkt að veita Eignabyggð ehf., kt. 431016-0950, vilyrði fyrir lóðunum Álfabakki 2a – 2d, L226443 – L226446, til allt að þriggja ára frá samþykki borgarráðs, með fyrirvara um gildistöku breytts deiliskipulags fyrir lóðirnar. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja samtals allt a 17.000 fermetra þjónustu- og verslunarhúsnæði á lóðunum fjórum. Byggingarréttur lóðanna var boðinn út á árinu 2019 án þess að gild tilboð bærust. Frá þeim tíma og til 18. febrúar sl. voru lóðirnar auglýstar til sölu á vefsíðu Reykjavíkurborgar þar sem byggingarréttur lóðanna er boðin til sölu fyrir 29.500 kr. pr. fermetra án þess að tilboð bærust í byggingarréttinn.

Samningur var gerður um tímabundið lóðarvilyrði þann 26. mars sl. Gildistími lóðarvilyrðisins er allt að þrjú ár frá samþykkt þess í borgarráði. Fyrir vilyrðið greiðir Eignabyggð ehf. 50.000.000 kr. á ári, bundið byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2021. Verði veruleg vanskil á greiðslum samkvæmt lóðarvilyrði þessu fellur það niður án sérstakrar tilkynningar. Búið er að greiða fyrstu greiðsluna en gjalddagi hennar var 15. maí sl. Komi til úthlutunar lóðar/lóða gengur greiðsla fyrir lóðarvilyrðið upp í greiðslu fyrir byggingarrétt. Að öðru leyti er greiðsla fyrir lóðarvilyrði óafturkræf. Fyrir byggingarrétt lóðar/lóða greiðast 29.500 kr. fyrir hvern heimilaðan fermetra ofanjarðar í deiliskipulagi við úthlutun lóðarinnar, bundið byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2021. Gatnagerðargjöld greiðast í samræmi við gjaldskrá.

Eignabyggð ehf. hefur hug á að reisa á lóðunum starfstöð tveggja öflugra og rótgróinna fyrirtækja. Þar sem núverandi skipulag lóðarinnar hentar ekki þeirri starfsemi óskaði Eignabyggð ehf. eftir vilyrði fyrir lóðunum með það fyrir augum að kanna möguleika á að breyta deiliskipulagi lóðanna í samræmi við þarfir félaganna. Komi til þess að deiliskipulag taki ekki gildi fyrir umræddar lóðir innan tveggja ára frá samþykki borgarráðs fyrir lóðarvilyrðinu fellur það niður. Eins ef ekki er óskað eftir úthlutun lóða/lóðanna innan árs frá gildistöku deiliskipulags fyrir lóðirnar. Eignabyggð ehf. áformar nú samstarf við Klettás ehf., kt. 671000-2340, um uppbyggingu og framkvæmdir á lóðunum Álfabakki 2a – 2d og hafa aðilar komið sér saman um sameiginlegt eignarhald á félaginu Álfabakki 2 ehf., sem ætlað er að halda utan um framkvæmdir. Eignabyggð ehf. hefur því óskað eftir framsali á tímabundna lóðarvilyrðinu til Álfabakka 2 ehf. Lagt er til að það verði samþykkt gegn því að gerður verði viðauki við samning um tímabundið lóðarvilyrði þar sem Álfabakki 2 ehf. samþykkir öll þau skilyrði er þar koma fram.

Ívar Örn Ívarsson
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

Samningur um tímabundið lóðarvilyrði

Samningur um tímabundið lóðarvilyrði

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, 105 Reykjavík og Eignabyggð ehf., kt. 431016-0950, Haukdælabraut 100, 113 Reykjavík, gera með sér svofelldan samning um greiðslu fyrir lóðarvilyrði:

1. Reykjavíkurborg veitir Eignabyggð ehf. vilyrði fyrir atvinnulóðunum Álfabakki 2a – 2d, L226443-L226446 með fyrirvara um að deiliskipulag lóðanna fái breytt til samræmis við hugmyndir Eignabyggðar. Hafi nýtt deiliskipulag ekki tekið gildi innan tveggja ára frá samþykkt vilyrðisins í borgarráði fellur það niður án sérstakrar tilkynningar. Sama gildir ef ekki er óskað eftir úthlutun lóðanna innan eins árs frá gildistöku deiliskipulags.
2. Endanleg stærð og lega lóðanna, byggingarmagn o.fl. verður ákvarðað í deiliskipulagi.
3. Gildistími lóðarvilyrðis þessa er þrjú ár frá samþykkt þess í borgarráði. Fyrir vilyrðið greiðir Eignabyggð ehf. 50.000.000 kr. á ári. Gjald dagar eru þrír, 15. maí 2021, 15. maí 2022 og 15. maí 2023. Verði veruleg vanskil á greiðslum samkvæmt lóðarvilyrði þessu fellur það niður án sérstakrar tilkynningar.
4. Komi til úthlutunar lóðar/lóða gengur greiðsla skv. 3. gr. upp í greiðslu fyrir byggingarrétt. Að öðru leyti eru greiðslur samkvæmt samningi þessum óafturkræfar.
5. Fyrir byggingarrétt lóðar/lóða greiðist 29.500 kr. fyrir hvern heimilaðan fermetra ofanjarðar í deiliskipulagi við úthlutun lóðarinnar. Gatnagerðargjöld greiðast í samræmi við gjaldskrá. Gjald daga byggingarréttar og gatnagerðargjalda er 45 dögum eftir úthlutun lóðar/lóða í borgarráði.
6. Fjárhæðir í 3. og 5. gr. eru bundnar byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2021 (152,6 stig) og skulu framreiknaðar í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.



Reykjavík, 26. mars 2021

Hrelna Þórsdóttir

f.h. Reykjavíkurborgar

Samþykkt á fundi borgarráðs
þann 18. febrúar 2021

Brynjólfur Sporn

f.h. Eignabyggðar ehf.

Vitundarvottar:

Sveinbjörn Þorsteinsson
kt. 050871-3559

Sigurður k. Eri
kt. 190974-3409