



Borgarráð

Vagnhöfði 29 - samkomulag um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulagsdrög við lóðarhafa að lóðinni Vagnhöfði 29.

Greinargerð:

Málmækni hf. kt. 510570-0579 lóðarhafi að lóðinni Vagnhöfði 29 landeignanúmer L110643, fasteignanúmer F2043123 hefur hug á frekari uppbyggingu á lóðinni.

Í gildi er deiliskipulagið Vagnhöfði 29 sem samþykkt var þann 8. desember 2004. Á lóðinni standa gömul iðnaðar- og vöruhús ásamt nýlegra skrifstofuhúsnæði. Núverandi byggingarheimildir á lóðinni eru 2212 m² ofanjarðar og 465 m² neðanjarðar.

Lóðarhafi hefur látið vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Vagnhöfði 29. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd gerir ráð fyrir að á Vagnhöfða 29 verði byggt atvinnu og skrifstofuhúsnæði á 7 hæðum. Þá er gert ráð fyrir bílageymslu í kjallara á tveimur hæðum. Aukið byggingarmagn er áætlað 7988 m² ofanjarðar og 4935 m² neðanjarðar.

Vegna aukins byggingarmagns á lóðinni Vagnhöfða 29 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 3.622 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti fyrir atvinnuhúsnæði umfram gildandi deiliskipulag. Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar er áætlað 7988 m². Miðað við fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd nemur greiðsla fyrir breytingu á nýtingu byggingarheimilda 28.968.756 kr.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu apríl 2019 (142,4 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Samkomulag þetta er byggt á samkomulagsramma Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra samninga við lóðarhafa, sem samþykktur var í borgarráði 20. júní 2019 í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Ártúnshöfða í Reykjavík.

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 Málmtækni hf. kt. 510570-0579, Vagnhöfða 29 110 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér

SAMKOMULAG
vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni
Vagnhöfði 29 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Málmtækni hf. lóðarhafi að lóðinni Vagnhöfði 29 landeignanúmer L110643, fasteignanúmer F2043123 hefur hug á frekari uppbyggingu á lóðinni.

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

Samkomulag þetta er byggt á samkomulagsramma Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra samninga við lóðarhafa, sem samþykktur var í borgarráði 20. júní 2019 í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Ártúnshöfða í Reykjavík en innifelur þau sérákvæði sem skilgreina þarf sérstaklega í tenglum við lóð við Vagnhöfða 29.

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Vagnhöfði 29 stefnir lóðarhafi að því að á lóðinni verði byggt atvinnu og skrifstofuhúsnæði samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi sem byggir á og er í samræmi við landnotkunarstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Í gildi er deiliskipulagið Vagnhöfði 29 sem samþykkt var þann 8. desember 2004. Á lóðinni standa gömul iðnaðar- og vöruhús ásamt nýlegra skrifstofuhúsnæði.

Lóðarhafi hefur látið vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Vagnhöfði 29. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Afmörkun skipulagsreitsins og lóðarinnar eru sýnd í fylgiskjali nr. 1.

Lóðin Vagnhöfði 29 er 2652 m² skv. útgefna mæliblaði.

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina Vagnhöfða 29 var gefinn út árið 1974 til 50 ára. Nýr lóðaleigusamningur fyrir lóðina sem verður leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. og 4.gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðina felldur úr gildi hafi hann ekki þegar runnið sitt skeið.

Fyrirhuguð uppbygging á Ártúnshöfða skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur - 2040 og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.

Lóðarhafi eða síðari lóðarhafar skulu ljúka uppbyggingu húsa á hverri lóð samkvæmt nýju deiliskipulagi innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Vagnhöfða 29 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að á lóðinni Vagnhöfða 29 verði byggt atvinnu og skrifstofuhúsnæði á 7 hæðum, samtals 10.200 m² ofanjarðar. Þá er gert ráð fyrir bílageymslu í kjallara á tveimur hæðum, samtals 5400 m² neðanjarðar. Á Ártúnshöfða eru áformaðar framkvæmdir sem Reykjavíkurborg og Veitur ohf. munu sjá um svo sem gerð gatna, þ.m.t. vegna borgarlínu, torga, gang- og hjólastíga, nýrra stofnlagna, ofanvatnslausna og settjarna, strandstíga, landfyllingar, grjótvana, skóla- og íþróttamannvirkja. Kostnaður við fyrirhugaðar framkvæmdir í hverfinu, sbr. 1. gr., er verulega umfram áætlaðar tekjur af gatnagerðargjöldum sem greiðist af uppbyggingu á svæðinu. Í samræmi við samþykktir borgarráðs frá 31. janúar 2019 og 20. júní 2019 samþykkir lóðarhafi að greiða hlutdeild í þessum kostnaði. Greiðslupátttaka lóðarhafa byggir á verðmætaaukningu viðkomandi fasteigna, sem getur falist í auknum byggingarheimildum/byggingarmagni.

Vegna aukins byggingarmagns á lóðinni Vagnhöfða 29 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 3.622 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag. Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar er áætlað 7988 m².

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu apríl 2019 (142,4 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Greiðsla fyrir byggingarréttinn miðar við heimilað hámarksbyggingarmagn ofanjarðar samkvæmt endanlegu deiliskipulagi, sbr. 2. gr. samkomulags þessa að frádregnum byggingarheimildum skv. gildandi deiliskipulagi.

Ef síðar verður samþykkt meira byggingarmagn en sem nemur hámarksbyggingarmagni samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu skal lóðarhafi greiða gjald, sbr. ákvæði þessa greinar, fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

Ef áætlað byggingarmagn minnkar verulega þá hefur lóðarhafi heimild til að fara fram á endurskoðun á greiðslupátttökuákvæði þessu.

Gjalddagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar skv. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa.

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

Byggingaleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr en framangreind byggingar-réttargreiðsla hefur verið greidd.

4. gr.

Gatnagerðargjald

Auk greiðslu skv. 3.gr. skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Inneign vegna húsa sem verða rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóða fyrirtækjanna í samræmi við 4. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006.

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

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni ofanjarðar umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 2. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

5. gr.

Framsäl

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Vagnhöfði 29, landeignanúmer L110643, fasteignanúmer F2043123 áður en greiðslur samkvæmt 3. gr. og 4.gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsäl er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Vagnhöfði 29, landeignanúmer L110643.

6. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni Vagnhöfða 29 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

7. gr.

Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Vagnhöfði 29, landeignanúmer L110643, fasteignanúmer F2043123.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann __. nóvember 2022

Reykjavík, __. nóvember 2022

F.h. Málmækni hf.

F.h. Reykjavíkurborgar
samkvæmt samþykkt borgarráðs

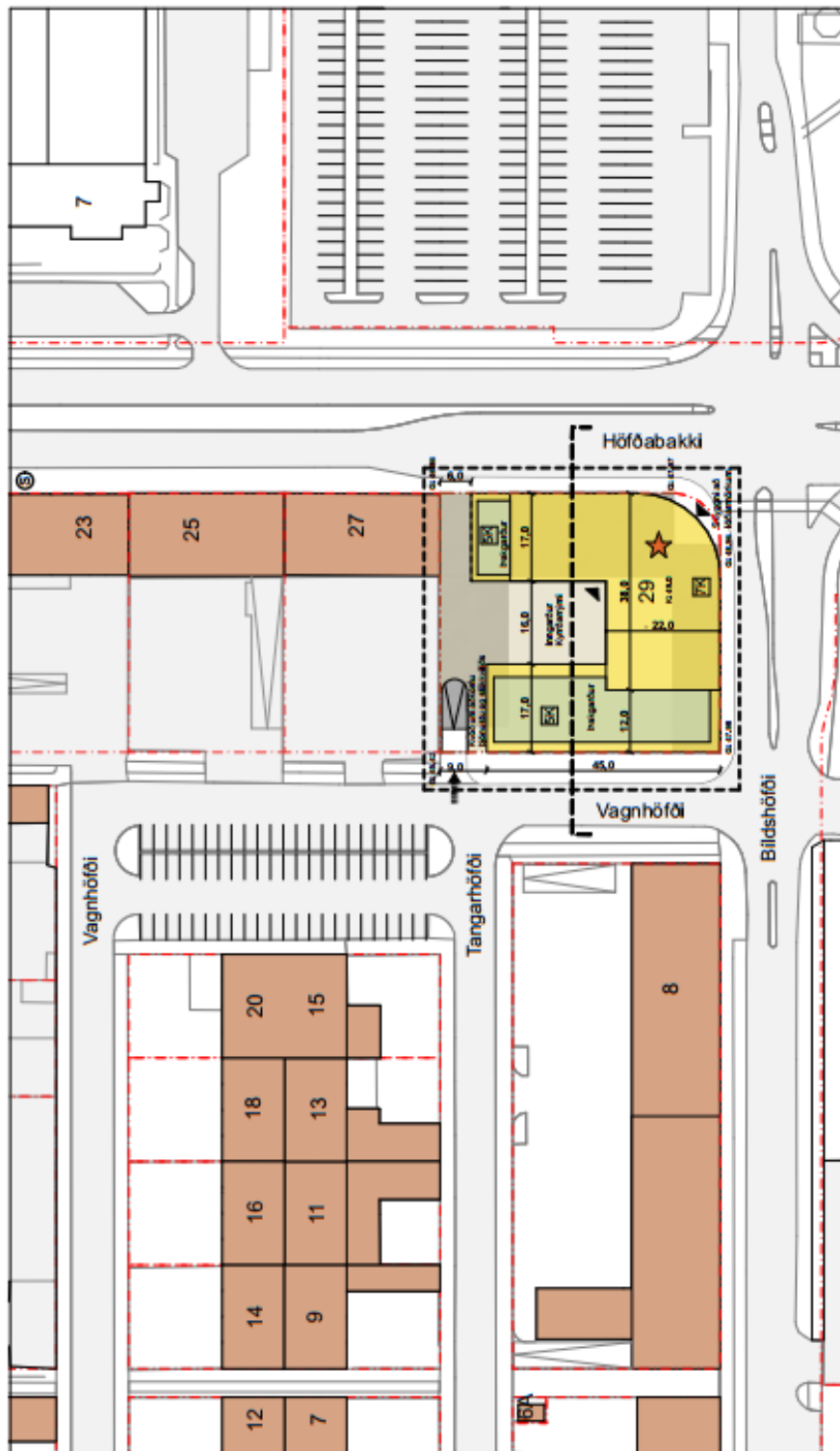
Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

kt.

kt.

Fylgiskjal 1.

Vagnhöfði 29, skipulagstillaga.



Mkv 1:1000

Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Vagnhöfði 29

