



Borgarráð

Reykjavík, 10. desember 2024

MSS22120052

Ægisíða 102 – Frestun á tímamörkum rammaskomulags og samkomulags um bensínstöð á lóðinni

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að veita frest til 1. maí 2025 á tímamörkum um afnám bensínafgreiðslu á lóð við Ægisíðu 102 og flutning þeirra á lóð við Fiskislóð 15-21.

Núverandi frestur er til 1. janúar 2025 en fjallað er um tímafresti í rammaskomulagi vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva N1, dags. 27. maí 2021 og í samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Ægisíðu 102 í Reykjavík dags. 25. júní 2021, með síðari breytingum.

Greinargerð:

Í 1. mgr. 3. gr. rammaskomulagsins milli Reykjavíkurborgar og Festi hf. kemur fram að Festi hf. muni hætta rekstri eldsneytisstöðvar á Ægisíðu 102 eigi síðar en 1. janúar 2023, en þó eigi síðar en 12 mánuðum frá samþykkt borgarráðs á nýju deiliskipulagi fyrir Ægisíðu 102 og Fiskislóð 15-21. Þegar rekstri eldsneytisstöðva er hætt á lóðinni skal vera heimilt að taka í notkun tvær dælur á lóð Festi hf. að Fiskislóð 15-21. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum hinn 1. janúar 2023 vegna atvika sem ekki megja rekja til lóðarhafa muni aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvarinnar verði hætt.

Í 4. mgr. 1. gr. samkomulags milli Reykjavíkurborgar og Festi hf. um uppbyggingu á lóð við Ægisíðu 102 kemur m.a. fram að lóðarhafa sé heimilt að flytja tvær dælur á lóð Festi fasteigna ehf. (nú Yrkir eignir ehf.), kt. 581113-1100 að Fiskislóð 15-21 og hefja notkun þeirra þegar rekstri bensínstöðvar á Ægisíðu 102 sé hætt. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum Ægisíðu 102 og Fiskislóð 15-21 hinn 1. janúar 2023, vegna atvika sem ekki megja rekja til lóðarhafa, muni aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvar á Ægisíðu 102 verður hætt.

Með viðauka við rammaskomulagið og samkomulagið (viðauki 1) sem samþykktur var í borgarráði hinn 15. desember 2022 og staðfestur á fundi borgarstjórnar 20. desember s.á, var framangreindum tímamörkum frestað þannig að í stað 1. janúar 2023 kom 1. janúar 2024. Viðaukinn var gerður þar sem beðið var eftir niðurstöðu Borgarsögusafns um verndun bensínstöðva og minnisblaði skipulagsfulltrúa um uppbyggingu á þeim bensínstöðvalóðum sem samið hafði verið um að víki.

Með viðauka 2 við rammaskomulagið og samkomulagið („viðauki 2“) sem samþykktur var í borgarráði hinn 9. nóvember 2023 var framangreindum tímamörkum frestað þannig að í stað 1. janúar 2024 kom 1. janúar 2025. Viðaukinn var gerður í kjölfarið á útgáfu fyrrgreindrar skýrslu borgarsögusafns en vegna niðurstöðu hennar um hátt varðveislugildi mannvirkisins á lóð við Ægisíðu 102 þurfti að fara í nánari útfærslu á fyrirhugaðri uppbyggingu á lóðinni með tilheyrandi lengingu á hönnun, málsmeðferð og annarri vinnu í tengslum við tillögu að nýju deiliskipulagsvinnu.



Reykjavík



Skýrsla borgarsögusafns um húsakönnun og mat á varðveislugildi 12 bensínafgreiðslustöðva í Reykjavík lá fyrir í júlí 2023. Í skýrslunni var bygging bensínafgreiðslustöðvarinnar að Ægisíðu 102 metin með hátt varðveislugildi. Í kjölfar útgáfu skýrslunnar tóku fulltrúar Festi hf. upp viðræður við Reykjavíkurborg um útfærslu á fyrirhugaðri uppbyggingu á lóðinni með það að markmiði að tillaga að nýju deiliskipulagði yrði lögð fram þegar niðurstaða þeirra viðræðna lægi fyrir.

Vegna fyrrgreindrar niðurstöðu Borgarsögusafns réðst Festi hf., sem lóðarhafi að Ægisíðu 102 í Reykjavík, í hugmyndasamkeppni varðandi hönnun og þróun lóðarinnar. Niðurstöður úr þeirri samkeppni lágu fyrir í maí 2024 þar sem arkitektastofan Trípólí bar sigur úr þítum. Frá þeim tíma hefur Trípólí unnið að áframhaldandi hönnun lóðarinnar á grundvelli vinningstillögunnar. Reykjavíkurborg hefur á öllum stigum verið upplýst um þá vinnu og stöðu mála varðandi þróun lóðarinnar enda kveðið á um í samkomulaginu, dags. 25. júní 2021, að lóðarhafi skuli vinna nýja deiliskipulagstillögu í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Stefnt er að því að tillaga Festi hf. sem lóðarhafa að nýju deiliskipulagi fyrir lóðina verði lögð fram á næstu misserum.

Varðandi lóðina að Fiskislóð 15-21 þá samþykkti borgarráð á fundi þann 22. ágúst sl. breytingu á deiliskipulagi viðkomandi lóðar en til grundvallar lá bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 14 sama mánaðar. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. október sl. Samkvæmt tilgreindu deiliskipulagi hafa verið skilgreindir þrír byggingarreitir á lóð til að koma fyrir eldsneytisdælum og rafhleðslustöðvum.

Samkvæmt framansögðu er ljóst að nýtt deiliskipulag vegna lóðarinnar að Ægisíðu 102 mun ekki verða samþykkt þegar núverandi frestur samkvæmt rammasamkomulaginu og samkomulagi um uppbyggingu á lóðinni rennur út hinn 1. janúar 2025. Ekki er um að ræða atvik sem rekja má til Festi hf. sem lóðarhafa.

Með vísan til þess sem hér segir er óskað eftir því að borgarráð samþykki að nýju frestun á tímamörkum rammasamkomulagsins og samkomulags vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni til 1. maí 2025.

Framlenging þessi hefur ekki áhrif á aðrar tímasetningar eða önnur ákvæði rammasamkomulagsins eða samkomulagsins.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:

Drög að viðauka 3 við rammasamkomulag vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva N1 og samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Ægisíða 102 í Reykjavík.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, og Krónan ehf., 711298-2239, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi (í sameiningu nefnd „samkomulagsaðilar“), gera með sér svohljóðandi:

VIÐAUKA 3

við rammasamkomulag vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva N1 og samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Ægisíða 102 í Reykjavík

Þann 27. maí 2021 gerðu Reykjavíkurborg annars vegar og Festi hf. og Krónan ehf. hins vegar með sér rammasamkomulag vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva N1 („rammasamkomulagið“). Þann 25. júní 2021 gerðu Reykjavíkurborg og Festi hf. með sér samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Ægisíðu 102 í Reykjavík („samkomulagið“).

Í 1. mgr. 3. gr. rammasamkomulagsins kemur fram að Festi hf. muni hætta rekstri eldsneytisstöðvar á Ægisíðu 102 eigi síðar en 1. janúar 2023, en þó eigi síðar en 12 mánuðum frá samþykkt borgarráðs á nýju deiliskipulagi fyrir Ægisíðu 102 og Fiskislóð 15-21. Þegar rekstri eldsneytisstöðva sé hætt á lóðinni sé heimilt að taka í notkun tvær dælur á lóð Festi hf. að Fiskislóð 15-21. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum hinn 1. janúar 2023 vegna atvika sem ekki megi rekja til lóðarhafa muni aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvarinnar verði hætt. Í 4. mgr. 1. gr. samkomulagsins kemur m.a. fram að lóðarhafa sé heimilt að flytja tvær dælur á lóð Festi fasteigna ehf. (nú Yrkir eignir ehf.), kt. 581113-1100 að Fiskislóð 15-21 og hefja notkun þeirra þegar rekstri bensínstöðvar á Ægisíðu 102 sé hætt. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum Ægisíðu 102 og Fiskislóð 15-21 hinn 1. janúar 2023, vegna atvika sem ekki megi rekja til lóðarhafa, muni aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvar á Ægisíðu 102 verður hætt.

Með viðauka við rammasamkomulagið og samkomulagið („viðauki 1“) var framangreindum tímamörkum frestað þannig að í stað 1. janúar 2023 kom 1. janúar 2024. Viðauki 1 var gerður þar sem beðið var eftir niðurstöðu Borgarsögusafns um verndun bensínstöðva og minnisblaði skipulagsfulltrúa um uppbyggingu á þeim bensínstöðvalóðum sem samið hafði verið um að víki.

Skýrsla borgarsögusafns um húsakönnun og mat á varðveislugildi 12 bensínafgreiðslustöðva í Reykjavík lá fyrir í júlí 2023. Í skýrslunni var bygging bensínafgreiðslustöðvarinnar að Ægisíðu metin með hátt varðveislugildi. Í kjölfar útgáfu skýrslunnar tóku fulltrúar Festi hf. upp viðræður við Reykjavíkurborg um útfærslu á fyrirhugaðri uppbyggingu á lóðinni með það að markmiði að tillaga að nýju deiliskipulagi yrði lögð fram þegar niðurstaða þeirra viðræðna lægi fyrir.

Með viðauka 2 við rammasamkomulagið og samkomulagið („viðauki 2“) sem samþykktur var í borgarráði hinn 9. nóvember 2024 var framangreindum tímamörkum frestað þannig að í stað 1. janúar 2024 kom 1. janúar 2025. Viðaukinn var gerður í kjölfarið á útgáfu fyrrgreindrar skýrslu borgarsögusafns en vegna niðurstöðu hennar um hátt varðveislugildi mannvirkisins á lóð við Ægisíðu 102 þurfti að fara í nánari útfærslu á fyrirhugaðri uppbyggingu á lóðinni með tilheyrandi lengingu á hönnun, málsmeðferð og annarri vinnu í tengslum við tillögu að nýju deiliskipulagsvinnu.

Vegna fyrrgreindrar niðurstöðu Borgarsögusafns réðst Festi hf., sem lóðarhafi að Ægisíðu 102 í Reykjavík, í hugmyndasamkeppni varðandi hönnun og þróun lóðarinnar. Niðurstöður úr þeirri samkeppni lágu fyrir í maí 2024 þar sem arkitektastofan Trípólí bar sigur úr þítum. Frá þeim tíma hefur Trípólí unnið að áframhaldandi hönnun lóðarinnar á grundvelli vinningstillögunnar. Reykjavíkurborg hefur á öllum stigum verið upplýst um þá vinnu og stöðu mála varðandi þróun lóðarinnar enda kveðið á um í samkomulaginu, dags. 25. júní 2021, að lóðarhafi skuli vinna nýja deiliskipulagstillögu í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Stefnt er að því að tillaga Festi hf. sem lóðarhafa að nýju deiliskipulagi fyrir lóðina verði lögð fram á næstu misserum.

Varðandi lóðina að Fiskislóð 15-21 þá samþykkti borgarráð á fundi þann 22. ágúst sl. breytingu á deiliskipulagi viðkomandi lóðar en til grundvallar lá bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 14 sama mánaðar. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. október sl. Samkvæmt tilgreindu deiliskipulagi hafa verið skilgreindir þrír byggingarreitir á lóð til að koma fyrir eldsneytisdælum og rafhleðslustöðvum.

Verði ekki ófyrirsjáanlegar tafir á frekara ferli í tengslum við útgáfu byggingarleyfis og annarra þátta er að mati Festi hf. raunhæft að unnt verði að ráðast í framkvæmdir og taka eldsneytisafgreiðslur til notkunar á lóðinni eigi síðar en í aprílmánuði 2025 og mun félagið við það tímamark hætta rekstri eldsneytisstöðvar á lóðinni við Ægisíðu 102 í samræmi við gildandi rammasamkomulag og samkomulag.

Samkvæmt framansögðu er ljóst að nýtt deiliskipulag vegna lóðarinnar að Ægisíðu 102 mun ekki verða samþykkt þegar núverandi frestur samkvæmt rammasamkomulaginu og samkomulaginu rennur út hinn 1. janúar 2025. Ekki er um að ræða atvik sem rekja má til Festi hf. sem lóðarhafa.

Með vísan til þess sem hér segir hafa samkomulagsaðilar komið sér saman um eftirfarandi breytingar á rammasamkomulaginu og samkomulaginu:

Breytingar á 1. mgr. 3. gr. rammasamkomulagsins

Í stað 1. mgr. 3. gr., sbr. breytingar með viðauka 2: „Festi hf. mun hætta rekstri á lóðinni eigi síðar en 1. janúar 2025. Þegar rekstri er hætt á lóðinni er heimilt að taka í notkun tvær dælur á lóðinni Fiskislóð 15-21, sem er í eigi Festi fasteigna ehf. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum hinn 1. janúar 2025 vegna atvika sem ekki má rekja til lóðarhafa munu aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvarinnar verður hætt. Sjá nánar sérstakt samkomulag um Ægisíðu 102.“

Skal koma: „Festi hf. mun hætta rekstri á lóðinni eigi síðar en 1. maí 2025. Þegar rekstri er hætt á lóðinni er heimilt að taka í notkun tvær dælur á lóðinni Fiskislóð 15-21, sem er í eigu Yrkis eigna ehf. (áður Festi fasteignir ehf.). Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum hinn 1. maí 2025 vegna atvika sem ekki má rekja til lóðarhafa munu aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvarinnar verður hætt. Sjá nánar sérstakt samkomulag um Ægisíðu 102.“

Aðrar málsgreinar rammasamkomulagsins verða óbreyttar.

Breytingar á 4. mgr. 1. gr. samkomulagsins

Í stað 4. mgr. 1. gr., sbr. breytingar með viðauka 2: „Lóðarhafi hefur gert tillögu um nýtingu lóðarinnar verði breytt, núverandi mannvirki rifin og á henni verði reist 2-4 hæða hús, hugsanlega með matvöruverslun á hluta jarðhæðar eða án, en íbúðum í öðrum hlutum hússins. Lóðarhafa er heimilt að flytja tvær dælur á lóð Festi fasteigna hf., kt. 581113-1100 að Fiskislóð 15-21 og hefja notkun þeirra þegar rekstri bensinstöðvar á Ægisíðu 102 er hætt. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum Ægisíðu 102 og Fiskislóð 15-21 hinn 1. janúar 2025, vegna atvika sem ekki megi rekja til lóðarhafa, munu aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvar á Ægisíðu 102 verður hætt.“

Skal koma: „Lóðarhafi hefur gert tillögu um nýtingu lóðarinnar verði breytt, núverandi mannvirki rifin og á henni verði reist 2-4 hæða hús, hugsanlega með matvöruverslun á hluta jarðhæðar eða án, en íbúðum í öðrum hlutum hússins. Lóðarhafa er heimilt að flytja tvær dælur á lóð Yrkis eigna ehf. (áður Festi fasteignir ehf.), kt. 581113-1100 að Fiskislóð 15-21 og hefja notkun þeirra þegar rekstri bensinstöðvar á Ægisíðu 102 er hætt. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum Ægisíðu 102 hinn 1. maí 2025, vegna atvika sem ekki megi rekja til lóðarhafa, munu aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvar á Ægisíðu 102 verður hætt.“

Að öðru leyti er greinin óbreytt.

f.h. Festi hf.

f.h. Krónunnar ehf.

f.h. Reykjavíkurborgar