



Borgarráð

StekkjARBakki 4-6 - aðilaskipti

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að í stað Olís ehf., kt. 500269-3249, taki BBL178 ehf., kt. 701221-1170, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni StekkjARBakki 4-6 í Reykjavík, landeignanúmer L180655, dags 25. júní 2021. Aðilaskiptin verði samþykkt gegn því að nýr aðili, BBL 178 ehf. undirriti viðauka við fyrrgreint samkomulag Reykjavíkurborgar og Olís ehf. þar sem félagið skuldbindur sig til að standa skil á greiðslum skv. samkomulaginu og til þess að hlíta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins og þeim kvöðinni eru og kvaðayfirlýsingu.

Greinargerð:

Þann 25. júní 2021 gerðu Reykjavíkurborg og Olís ehf. samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni StekkjARBakki 4-6, L180655. Hin fyrirhugaða uppbygging á lóðinni fellur undir samþykta húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum. Eins tekur samkomulagið hliðsjón af samþykki borgarráðs um samningsmarkmið til grundvallar í viðræðum borgaryfirvalda við rekstraraðila og lóðarhafa bensínstöðvalóða í Reykjavík, dags. 9. maí 2019.

Óskað er nú eftir að borgarráð samþykki að BBL 178 ehf. taki við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi dags. 25. júní 2021. Skyldur samkvæmt samkomulaginu eru m.a. að undirgangast skuldbindingu um greiðsluþátttöku, kvöð um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Samkvæmt 7. gr. samkomulagsins er bann við framsali lóðarinnar StekkjARBakki 4-6, L180655, áður en greiðsla skv. samkomulaginu er greidd, nema að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara mun hafa umsjón með gerð viðauka við samkomulagið sem tilgreinir aðilaskiptin ásamt gerð kvaðayfirlýsingar.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

1. Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni StekkjARBakki 4-6 í Reykjavík.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Hagar hf., kt. 670203-2120, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér svofellt

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Stekkjarbakki 4-6 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Hagar hf., lóðarhafi að lóðinni Stekkjarbakki 4-6, landeignanúmer L180655, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

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

Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmynd um uppbyggingu á lóðinni Stekkjarbakki 4-6 stefnir lóðarhafi að því að á lóðinni verði byggðar íbúðir auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi. Er þar meðal annars gert ráð fyrir matvöruverslun allt að 2.000 m².

Fyrir á lóð er verslunarhúsnæði, 3.873,4 m² að flatarmáli skv. Þjóðskrá Íslands, sem er að hluta til gróðurhús, vörugeymsla, 1.057,5 m² að flatarmáli og gróðurhús sem er skráð 304,0 m² að flatarmáli. Heildarflatarmál matseininga er um 5.234,9 m². Áform lóðarhafa er að fjarlægja núverandi mannvirki á lóðinni, að fengnu leyfi byggingaryfirvalda.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykka húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 31. janúar 2019.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

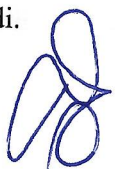
Lóðarhafi mun láta vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Stekkjarbakki 4-6. Tillagan verði unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Lóðin Stekkjarbakki 4-6 er 19.507 m² og gert er ráð fyrir að hún verði svipuð að stærð og lögun eftir deiliskipulagsbreytingu. Lóðarhafi á Álfabakka 7 hefur heimild til að deiliskipuleggja lóðina Álfabakka 7 með lóð Stekkjarbakka 4-6 enda nái hann samkomulagi við lóðarhafa þeirrar lóðar um sameiginlega nýtingu og hafi gengið frá samkomulagi við Reykjavíkurborg um uppbyggingu á lóðinni Álfabakki 7.

Undirbúningur Borgarlínu stendur nú yfir og er leiðin frá Ártúnshöfða að Hamraborg í Kópavogi fyrsta lota Borgarlínu. Undirbúningur og framkvæmdir fyrstu lotu taka til tímabilsins 2020-2023 í aðgerðaráætlun tillögu að samgönguáætlun. Aðrar lotur koma síðar í samræmi við framkvæmdaáætlun sáttmálans og verður unnið að mati á umhverfisáhrifum fyrir þær lotur þegar að þeim kemur. Unnið verður við tengingu frá Mjódd – BSÍ frá 2024-2026, skv. því sem gert er ráð fyrir í Samgöngusáttmála ríkisins og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.

Verkefnastofa Borgarlínu vinnur að greiningu á leiðarvali og áfangauppbyggingu Borgarlínu í norður Mjódd og getur það haft áhrif á stærð og lögun lóðar. Reykjavíkurborg greiði ekki sérstaklega fyrir skerðingu á lóð en að byggingarmagn verði miðað við núverandi stærð lóðar, þ.e.a.s. að byggingarmagn haldist óbreytt þrátt fyrir að lóðin kunnist að verða minnkuð.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir Stekkjarbakka 4-6, sem er leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðinni felldur úr gildi.



Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Stekkjarbakka 4-6 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur og gatnagerðargjald

Gildandi aðalskipulag heimilar að á lóðinni Stekkjarbakki 4-6 verði byggð blönduð byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis, þ.m.t. matvöruverslun.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni Stekkjarbakki 4-6 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 13.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag. Aukið byggingarmagn á lóðinni miðast við að nýtingarhlutfall ofanjarðar taki mið af þéttingaráformum Reykjavíkurborgar í aðalskipulagi og nýtingu nýlegra uppbyggingarreita innan borgarinnar í samræmi við það. Jafnframt er áhersla lögð á að byggingar falli vel að umhverfi, hugað sé að skuggavarpri og öðrum þáttum sem skapa áhugavert samfélag fyrir íbúa, starfsfólk og viðskiptavinum til framtíðar.

Gildandi deiliskipulag heimilar allt að 5.850 m². Endanlegt byggingarmagn á lóðinni liggur ekki fyrir þar sem vinna við breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagi á eftir að fara fram. Samkvæmt 2. mgr. þessarar greinar skal nýtingarhlutfall ofanjarðar taka mið af þéttingaráformum Reykjavíkurborgar í aðalskipulagi og nýtingu nýlegra uppbyggingarreita innan borgarinnar í samræmi við það.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu septembermánaðar 2019 (146,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna innviða og byggingarréttar er við umsókn um framkvæmda- eða byggingaleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á viðkomandi byggingaáfangi fyrir en greiðsla hefur borist.

Byggingaleyfi 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 fyrir lóðina Stekkjarbakka 4-6 er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni ofanjarðar umfram ofangreinda fermetra sbr. 3. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 5% íbúðum í húsum á lóðinni. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m².

Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 470.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu septembermánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðun í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðinni, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðina að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., eru hluti þessara íbúða.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að veitt verði sérstöku fê til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 10.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytinga á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum.

7. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja aukin lóðarréttindi að lóðinni Stekkjarbakki 4-6, landeignanúmer L180655, skv. samkomulagi þessu, áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Stekkjarbakki 4-6, landeignanúmer L180655.

8. gr.

Uppsögn

Lóðarhafi mun leggja fram tillögu að deiliskipulagi lóðar innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa. Náist ekki samkomulag um þá tillögu skulu aðilar leita allra mögulegra leiða til þess að ná samkomulagi um deiliskipulag lóðar enda taki tillagan mið af þéttingaráformum Reykjavíkurborgar í aðalskipulagi í samræmi við nýhönnuð hverfi borgarinnar. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá því að tillaga lóðarhafa var lögð fram er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að

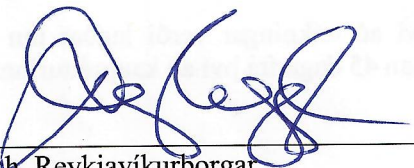
segja samkomulagi þessu upp með þriggja mánaða fyrirvara. Sé samkomulaginu sagt upp af hálfu Reykjavíkurborgar skal fyrri lóðarleigusamningur halda gildi sínu.

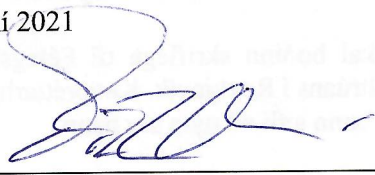
**9. gr.
Lagnir**

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Stekkjarbakki 4-6 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

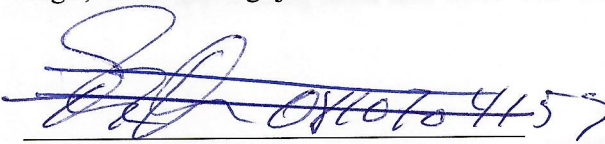
Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Stekkjarbakki 4-6, landeignanúmer L180655.

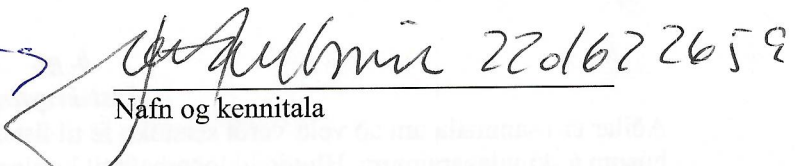
Reykjavík, 25. júní 2021

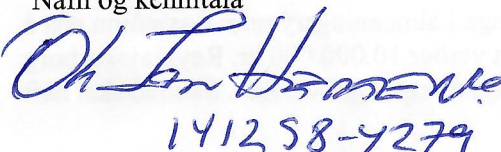

F.h. Reykjavíkurborgar


F.h. Haga hf.

Vitundarvottar að rétri
dags., undirskrift og fjárræði aðila:


Nafn og kennitala


Nafn og kennitala


141258-4279