



Borgarráð

### ***Birkimelur 1 - aðilaskipti***

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að í stað Skel fjárfestingafélags hf., kt. 590269-1749, taki Reir þróun ehf. kt. 520422-1450, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Birkimelur 1 í Reykjavík, landeignanúmer L106505, dags. 25. júní 2021. Aðilaskiptin verði samþykkt gegn því að nýr aðili, Reir þróun ehf. undirriti viðauka við fyrrgreint samkomulag Reykjavíkurborgar og Skel fjárfestingafélags hf. (áður Skeljungur hf.), 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 Skeljungur hf. (nú Skel fjárfestingafélag hf.) samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Birkimelur 1, L106505. Hin fyrirhugaða uppbygging á lóðinni fellur undir samþykktu 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 Reir þróun ehf. taki við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi dags. 25. júní 2021. Skyldur samkvæmt samkomulaginu eru m.a. að undirgangast skuldbindingu um greiðslupátttöku, kvöð um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Samkvæmt 7. gr. samkomulagsins er bann við framsali lóðarinnar Birkimelur 1 L106505, 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 Birkimelur 1 í Reykjavík.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Skeljungur hf., kt. 590269-1749, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér eftirfarandi

## **samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Birkimelur 1 í Reykjavík**

### **1. gr.**

#### ***Inngangur***

Skeljungur hf., lóðarhafi að lóðinni Birkimelur 1, landeignanúmer L106505, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

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

Við Birkimel 1 stendur 101,0 m<sup>2</sup> bensínstöð með 2 dælum. Lóðin er skilgreind sem viðskipta- og þjónustulóð og er alls 1452,0 m<sup>2</sup> að flatarmáli samkvæmt Þjóðskrá Íslands.

Samkvæmt hugmyndum að uppbyggingu á lóðinni Birkimelur 1 verði byggðar íbúðir auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við mögulegar breytingar á deiliskipulagi. Væntingar Skeljungs um nýtingarhlutfall lóðar er að það nái að tryggja verðmæti þess rekstrar sem Skeljungur er með á lóðinni. Náist það ekki áskilur Skeljungur sér rétt til að segja þessum samningi upp í samræmi við 8. gr. samningsins.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktá 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. Eins tekur samkomulag þetta hliðsjón af samþykkt borgarráðs um „samningsmarkmið til grundvallar í viðræðum borgaryfirvalda við rekstraraðila og lóðarhafa bensínstöðvalóða í Reykjavík“, dags. 9. maí 2019.

### **2. gr.**

#### ***Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur***

Lóðarhafi mun láta vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Birkimel 1. Tillagan verði unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Lagt er upp með að í nýju deiliskipulagi verði valkvætt af hálfu lóðarhafa hvort á efri hæðum verði íbúðar- og/eða atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð.

Reykjavíkurborg mun láta vinna breytingar á aðalskipulagi verði þörf á því.

Aukið byggingarmagn á lóðinni verður skoðað samhliða breytingum á deiliskipulagi lóðar. Byggingarmagn á lóðinni miðast við að nýtingarhlutfall ofanjarðar taki mið af þéttingaráformum Reykjavíkurborgar í aðalskipulagi og nýtingu nýlegra uppbyggingarfeita

ARS  
[Handwritten signature]

innan borgarinnar í samræmi við það. Þá verði sérstaklega horft til nýtingarhlutfalls grannlóða á svæðinu.

Hefðbundinn lóðarleigusamningur til 75 ára fyrir Birkimel 1, sem verður leigulóð, verður gefinn út þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðarleigusamningur fyrir lóðinni felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Birkimel 1 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

### 3. gr.

#### **Byggingarréttur og gatnagerðargjald**

Fyrirliggjandi hugmyndir gera ráð fyrir að á lóðinni Birkimelur 1 verði byggð blönduð byggð íbúðarhúsnæðis og verslunar- og þjónustuhúsnæðis, auk þess sem fjölorkustöð fyrir tvær dætur fyrir fjórar bifreiðar verður á lóðinni til sjálfsafgreiðslu. Gert er ráð fyrir að nýting og skipulag lóðar taki mið af þéttingaráformum Reykjavíkurborgar í aðalskipulagi og nýtingu nýlegra uppbyggingarreita innan borgarinnar í samræmi við það.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni mun lóðarhafi ekki greiða sérstaklega til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um fækkun bensinstöðva.

Lóðarhafi greiðir gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni. Inneign gatnagerðargjalda kemur til frádráttar viðbótar gatnagerðargjaldi.

Gjalddagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina Birkimel 1 er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

### 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 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. 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 umsamin 470.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m<sup>2</sup> er miðað við byggingarvísitölu septembermánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftadegi 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 kaupverð.

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 lóðinni 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 og skal sérstakri kvöð þinglýst á þær íbúðir.

#### **6. gr.**

##### ***Listskreyting***

Aðilar eru sammála um að veitt verðir sérstöku fé til listskreytinga í almenningsskrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 1.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum.

#### **7. gr.**

##### ***Framsal***

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Birkimel 1, landeignanúmer L106505 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 með sérstakri yfirlýsingu til þinglýsingar Birkimel 1, landeignanúmer L106505.

#### **8. gr.**

##### ***Uppsögn***

Lóðarhafi mun leggja fram tillögu að deiliskipulagi lóðar innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa. Náist ekki samkomulag um þá tillögu, ásættanleg að mati beggja aðila, 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 af hálfu borgarráðs

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.

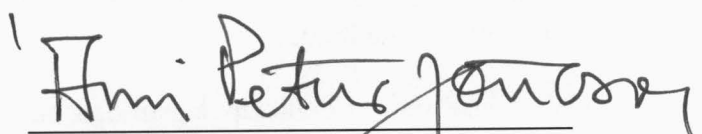
Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðinni innan ofangreinds tímamarks, vegna atvika sem ekki má rekja til lóðarhafa, munu aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á tímamarkinu. Sama gildir ef samþykkt deiliskipulag er í kærufærli þegar tímamörkin eru liðin.

Verði nýtt deiliskipulag lóðarinnar ekki staðfest í samræmi við væntingar lóðarhafa mun lóðarhafi halda áfram rekstri sínum á lóðinni í óbreyttri mynd, sem felur í sér að samningur þessi fellur niður.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Birkimel 1, landeignanúmer L106505.

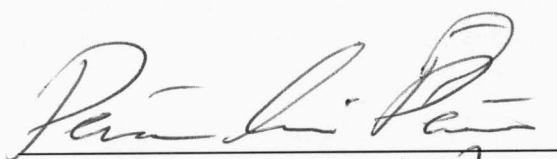
Reykjavík, 25. júní 2021

  
F.h. Reykjavíkurborgar

  
F.h. Skeljungs hf.

Vitundarvottar að réttri dagsetningu,  
undirskrift og fjárræði aðila:

  
Nafn og kt. 171288-4279

  
Nafn og kt. 220203761