



Borgarráð

Álfsnesvík á Álfsnesi - lóðarvilyrði til Björgunar ehf.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að veita Björgun ehf., kt. 460169-7399, Sævarhöfða 33, 110 Reykjavík, meðfylgjandi lóðarvilyrði fyrir allt að 7,5 hektara lóð við Álfsnesvík á Álfsnesi í Reykjavík ásamt byggingarrétti fyrir um 1.200 fermetra atvinnuhúsnæði, með fyrirvara um að deiliskipulag sem afmarki lóðina og byggingarrétt taki gildi.

Greinargerð:

Um er að ræða land fyrir starfsemi fyrirtækisins Björgunar ehf. sem nú er staðsett við Sævarhöfða 33 í Reykjavík. Um nokkurt skeið hefur verið unnið að undirbúningi fyrirhugaðra skipulagsbreytinga í Álfsnesi vegna flutnings Björgunar ehf.. Fyrir liggur viljayfirlýsing milli Reykjavíkurborgar og fyrirtækisins sem samþykkt var í borgarráði þann 9. febrúar 2017, um að kannað verði hvort unnt sé að flytja starfsemi Björgunar á lóð á Álfsnesi með tilliti til umhverfis og annarra þátta. Í vinnslu er tillaga um breytingu á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og Aðalskipulagi Reykjavíkur um að landnotkun á svæðinu verði framvegis skilgreint sem iðnaðarsvæði. Þá liggja fyrir drög að afmörkun lóðar og landfyllingar. Þrátt fyrir að enn sé ekki ljóst hvort að skipulagsbreytingarnar gangi eftir er nauðsynlegt fyrir Björgun ehf. að vita hvort og á hvaða kjörum væntanleg lóð fæst.

Gert er ráð fyrir að lóðin verði allt að 3,4 hektarar að stærð með byggingarrétti fyrir allt að 1.200 fermetra húsnæðis, en við það bætist síðan 4,1 hektara landfylling sem Björgun mun sjá um að gera og bera kostnað af. Stærð og staðsetning lóðarinnar ásamt væntanlegri fyllingu verður nánar ákveðin í deiliskipulagi. Greiða skal 14.500 krónur fyrir hvern byggðan fermetra húsnæðis á lóðinni sem samþykkt deiliskipulag mun heimila. Óski Björgun síðar eftir auknum byggingarrétti fyrir húsnæði greiðir félagið sama fermetragjald verðbætt með byggingavísitölu.

Ekki verða greidd gatnagerðargjöld þar sem lóðin er utan þéttbýlis, sbr. 1. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006. Björgun ehf. mun greiða kostnað af gerð allra innviða á lóðinni þ.m.t. landmótun svæðisins bæði í sjó og á landi, fyllingargerð og gerð viðlegukants. Auk þess vegalagningu að lóðinni frá vegi sem liggur að Víðinesi. Björgun ehf. sér um öflun heimtauga í samningum við veitustofnanir. Lóðarleigusamningur verður gerður til 40 ára með uppkaupsákvæðum að leigutíma loknum og greiðist lóðarleiga samkvæmt gjaldskrá Reykjavíkurborgar á hverjum tíma. Í lóðarleigusamningnum skal kveðið á um að kaup Reykjavíkurborgar á mannvirkjum og varanlegum hafnarmannvirkjum að leigutíma loknum með hefðbundum hætti með mati tilkvaddra matsmanna á verðmætum verði samningurinn ekki framlengdur samkvæmt ákvörðun borgarinnar. Jafnframt að Reykjavíkurborg beri að greiða lóðarhafa fyrir þá landfyllingu sem framkvæmd hefur verið og tilskilin leyfi hafa

fengist fyrir. Þó skal matsverð landfyllingar aldrei vera hærra en áætlað stofnkostnaðarverð hennar að frádrögnum 1% árlegum afskriftum. Endanlegt áætlað kostnaðarverð skal koma fram í lóðarúthlutun og skal það bundið byggingarvísitölu þess mánaðar sem úthlutunin fer fram.

Ef skipulagsferli Reykjavíkurborgar, þ.m.t umhverfismat áætlana, staðfestir ekki umrædda lóð með auglýsingu deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda fellur vilyrði þetta niður. Ef skipulagsferli leiðir ekki til að staðfest verði deiliskipulag fyrir svæðið, þ.m.t. umhverfismat framkvæmdaáætlana, og lóðinni verður því ekki úthlutað eða Reykjavíkurborg ákveður að framlengja ekki lóðarvilyrðið, skal Reykjavíkurborg greiða Björgun ehf. 30% af sannarlega útlögðum aðkeyptum kostnaði sem Björgun ehf. hefur haft vegna vinnu við skipulags- og umhverfismatsferlið, þ.m.t. þóknun ráðgjafa. Óski Björgun ehf. ekki eftir úthlutun lóðarinnar innan eins árs frá gildistöku deiliskipulags fyrir lóðina fellur lóðarvilyrðið úr gildi. Í því tilviki á Björgun ehf. ekki rétt á endurgreiðslu kostnaðar við skipulagsferlið. Óheimilt er að framselja réttindi og skyldur samkvæmt lóðarvilyrði þessu nema með samþykki borgarráðs.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:
Lóðarvilyrði
Drög að uppdrætti af skipulagssvæðinu og áætluðum lóðarmörkum

Vilyrði til Björgunar ehf. um úthlutun á lóð fyrir starfsemi fyrirtækisins við Álfsnesvík

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, veitir hér með Björgun ehf., kt. 460169-7399, vilyrði um c.a. 7,5 hektara lóð við Álfsnesvík á Álfsnesi í Reykjavík með fyrirvara um gildistöku deiliskipulags sem afmarkar lóðina og heimilar byggingu á um 1.200 fermetra húsnaði. Lóðarvilyrðið er auk þess bundið eftirfarandi skilyrðum:

Fyrir liggur tillaga um breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og Aðalskipulagi Reykjavíkur um að landnotkun á svæðinu verði framvegis skilgreind fyrir iðnaðarstarfsemi.

Þegar nauðsynlegar breytingar á skipulagi svæðisins hafa verið samþykktar mun borgarráð úthluta Björgun lóð við Álfsnesvík á fyrirhuguðu iðnaðarsvæði til 40 ára. Lóðin er nú um 3,4 hektarar að stærð og er gert ráð fyrir því að byggingarréttur á lóðinni verði fyrir allt að 1.200 fermetra húsnaði. Væntanleg lóð telst fullbúin af hendi Reykjavíkurborgar eins og hún er í upphafi leigutímans og Björgun þekkir og sættir sig við.

Í samræmi við þarfir þeirrar starfsemi sem Björgun hyggst vera með á lóðinni mun Björgun á sinn kostnað móta lóðina í tiltekna hæð og sér um nauðsynlegar framkvæmdir við mótun hennar á landi og í sjó, en áætlað er að landfylling sem framkvæmd er af Björgun verði um 4,1 hektarar. Fáist til þess tilskilin leyfi er fyrirtækinu heimilt að mótun lóðarinnar verði unnin þannig að nýtt verði efni á fyrirhugaðri lóð og dælt efni úr sjó m.a. úr fyrirhugaðri siglingarrennu. Miðað er við að lóðin verði fyllt upp í kóta 6 metra samkvæmt sjómælingakerfi.

Í lóðarleigusamningi skal kveðið á um að vilji Reykjavíkurborg að loknum leigutíma ekki leyfa lóðarhafa með nýjum lóðarleigusamningi áframhaldandi nýtingu á lóðinni, skal greiða honum sannvirði húsa og varanlegra hafnarmannvirkja. Jafnframt að Reykjavíkurborg beri að greiða lóðarhafa fyrir þá landfyllingu sem framkvæmd hefur verið og tilskilin leyfi hafa fengist fyrir. Komi aðilar sér ekki saman um matsverð skal það ákveðið eftir mati dómkvaddra matsmanna. Við ákvörðun um matsverð húsa og varanlegra hafnarmannvirkja skal taka tillit til raunverulegs ástands þeirra. Við ákvörðun um matsverð vegna landfyllingar skal miða við markaðsverð. Þó skal matsverð landfyllingar aldrei vera hærra en áætlað kostnaðarverð landfyllingar að frádregnum 1% árlegum afskriftum. Endanlegt áætlað kostnaðarverð skal koma fram í lóðarúthlutun og skal það bundið byggingarvísitölu þess mánaðar sem úthlutunin fer fram. Aðilar deila með sér matskostnaði. Aðilar tilnefna sinn hvorn matsmanninn.

Lóðarleiga lóðarinnar ákvarðast samkvæmt gjaldskrá Reykjavíkurborgar. Gatnagerðargjald greiðist ekki þar sem lóðin er utan skilgreinds þéttbýlis samkvæmt aðalskipulagi. Björgun greiðir byggingarréttargjald að fjárhæð 14.500 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar sem

heimilaður verður samkvæmt samþykktu deiliskipulagi á lóðinni. Fjárhæðin skal framreiknast í samræmi við þróun byggingarvísitölu miðað við grunn í maí 2019.

Lóðarhafi skal bera kostnað við gerð allra innviða, þ.m.t. landmótun svæðisins bæði í sjó og á landi, fyllingargerð, grjótvarnir, mön við lóðarmörk, gerð viðlegumannvirkja og dýpkun á siglingarleið. Fyrirtækið skal sjá til þess við hönnun og mótun lóðarinnar að þar verði sérstakar settjarnir þannig efni frá fyrirhugaðri starfsemi þess á lóðinni berist ekki út fyrir lóðina.

Ef skipulagsferli leiðir ekki til að staðfest verði deiliskipulag fyrir svæðið, þ.m.t. umhverfismat framkvæmdaáætlana, og lóðinni verður því ekki úthlutað eða Reykjavíkurborg ákveður að framlengja ekki lóðarvilyrðið, skal Reykjavíkurborg endurgreiða Björgun ehf. hluta af sannanlegum útlögðum aðkeyptum kostnaði vegna umhverfismatsins, skipulagsvinnu og ráðgjafakostnaði, vinnu ráðgjafafyrirtækisins Alta, vegna mælinga og rannsókna sem Björgun hefur kostað. Þessum kostnaði verður þá skipt á milli aðila í samræmi við V. tl. viljayfirlýsingar aðila, dags. 18. ágúst 2017, þ.e. Björgun ehf. greiði 70% en Reykjavíkurborg 30%.

Óski Björgun ehf. ekki eftir úthlutun lóðarinnar innan eins árs frá gildistöku deiliskipulags fyrir svæðið fellur lóðarvilyrðið úr gildi. Í því tilviki á Björgun ekki rétt á endurgreiðslu kostnaðar við undirbúningsvinnu og skipulagsferlið. Hvor aðili um sig ber þá sinn kostnað af skipulags- og undirbúningsvinnu.

Óheimilt er að framselja réttindi og skyldur samkvæmt lóðarvilyrði þessu nema með samþykki borgarráðs.

Að öðru leyti gildir um samskipti aðila viljayfirlýsing þeirra, dags. 18. ágúst 2017.

Reykjavík, xx. maí 2019

f.h. Reykjavíkurborgar

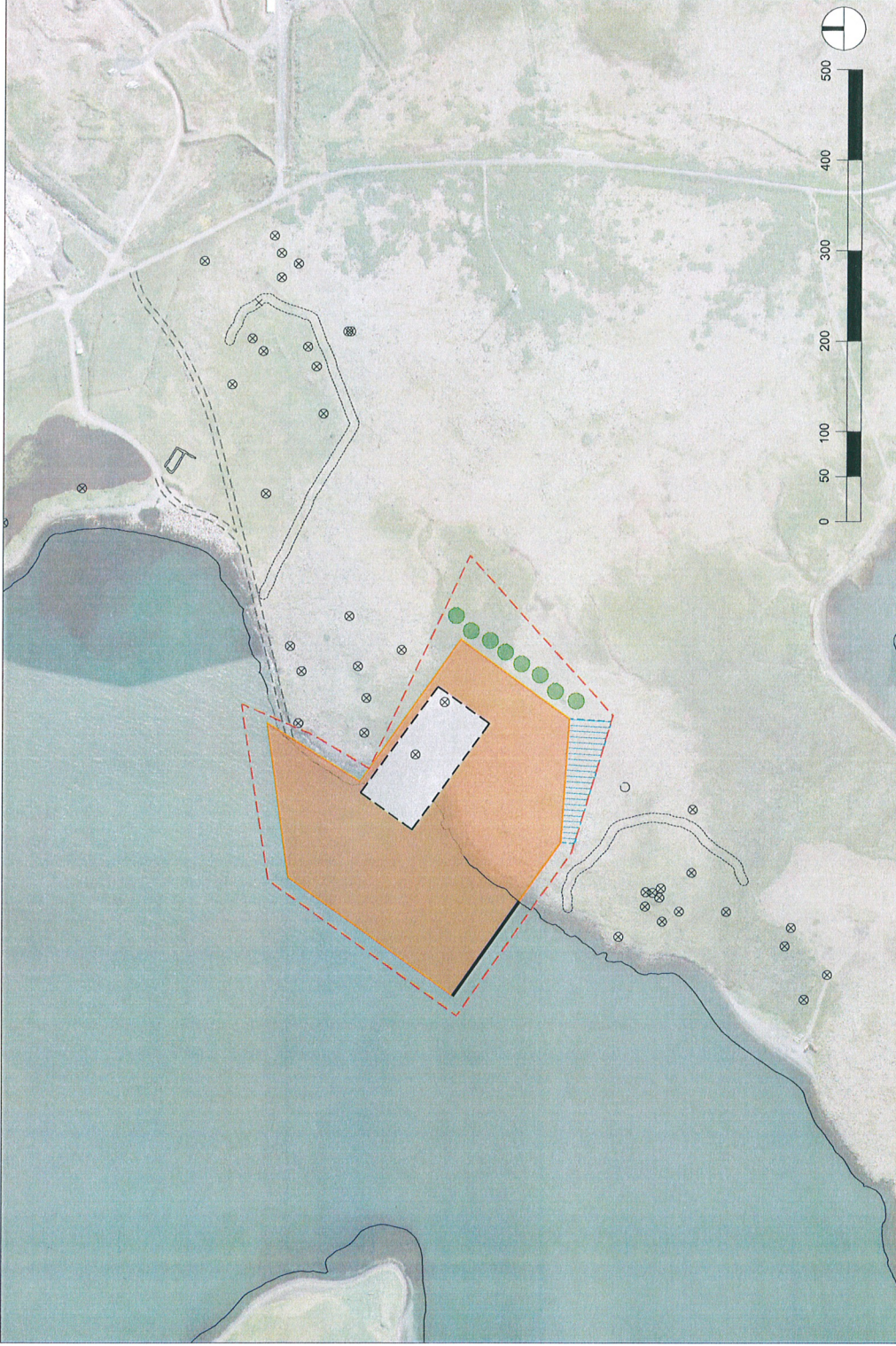
f.h. Björgunar ehf.

Fylgiskjöl:









Drög að uppdrætti af skipulagssvæðinu og áætluðum lóðarmörkum

Reykjavíkurborg

Iðnaðarlóð við Álfsnesvík. Tillaga að deiliskipulagi - DRÖG



Skýringar

-  Mörk skipulags
-  Lóðamörk - DRÖG
-  Byggingarreitur
-  Bráðabirgðarvegur
-  Svæði fyrir framtíðartengingu við stofnbraut
-  Menningarminjar
-  Trjábelti - kvöð
-  Viðlegukantur

Dagur:	12. mars 2019
Mælikvæði:	1:5000 @ A3
Utgáfumnr.:	A1234-054-D05
Teikn./Yfirbúð:	PK/HB
Iðnaðarsvæði við Álfsnesvík Tillaga að deiliskipulagi	
í vinnslu	
alta@alta.is / www.alta.is	