



Borgarráð

Samningsmarkmið til grundvallar í viðræðum borgaryfirvalda við rekstraraðila og lóðarhafa bensínstöðvalóða í Reykjavík

Lagt er til að borgarráð samþykki neðangreinda tillögu að samningsmarkmiðum vegna áformaðra viðræðna rekstraraðila og lóðarhafa bensínstöðvalóða í Reykjavík. Jafnframt er lagt til að stofnuð verði sérstök samninganefnd. Samningarnefndinni verði veitt heimild til að leiða viðræður við lóðarhafa og rekstraraðila og gera drög að samningum við þá þar á meðal um endurnýjun lóðaleigusamninga en þó ekki lengur en til tveggja ára, sbr. meðfylgjandi samningsmarkmið og hjálögð drög að erindisbréfi.

Greinargerð:

Á síðustu árum hefur Reykjavíkurborg sett fram ákveðin markmið um fækkun bensínstöðva innan þéttbýlis borgarinnar. Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* eru sett fram skýr stefnuákvæði sem eiga að sporna við fjölgun bensínstöðva og markmið sem miða að því að draga úr landrýmisþörf stöðvanna. Í *Loftslagsstefnu* Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var árið 2016, eru sett fram ákveðnari markmið um fækkun bensínstöðva, til að undirstrika enn frekar mikilvægi vistvænni ferðamáta og komandi orkuskipti í bílsamgöngum. Í *Loftslagsstefnunni* er einnig lagt til að þróaðir verði hvatar til að fækka stöðvum. Í stefnunni segir orðrétt: „Unnin verði áætlun og skilgreindir hvatar sem miða að fækkun bensínstöðva. Markmiðið verði að dælum fyrir jarðefnaeldsneyti innan borgarmarkanna fækki um 50% til ársins 2030 og þær verði að mestu horfnar árið 2040“. Stefna sem lýtur að fækkun bensínstöðva er einnig í takti við auknar kröfur um gæði í hinu byggða umhverfi, betri landnýtingu, markmið um breyttar ferðavenjur og almennt um minni umhverfisáhrif bílsamgangna.

Haustið 2018 var settur á stofn vinnuhópur starfsmanna frá Umhverfis- og skipulagssviði (USK), Skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar (SEA) og borgarlögmanni. Markmið með vinnu hópsins var annarsvegar að setja fram skipulagslega sýn á fækkun bensínstöðva og hinsvegar að móta samningsmarkmið vegna áformaðrar viðræðna við rekstraraðila og lóðarhafa.

Hópurinn hefur nú skilað af sér (sjá fylgiskjal) og er lagt til að þau markmið sem þar koma fram verði lögð til grundvallar í komandi samningaviðræðum.

Samningsmarkmið:

Samþykkt er að leggja eftirfarandi markmið til grundvallar í viðræðum við lóðarhafa bensínstöðvalóða (sjá einnig skipulagslega sýn í fylgiskjali):

- Lóðarleigusamningar um bensínstöðvar sem í dag eru útrunnir verði ekki endurnýjaðir lengur en til tveggja ára frá samþykkt markmiðanna í borgarráði.
 - ✓ Á þessum árum er hverjum lóðarleiguhafa heimilt að láta vinna tillögu að nýju deiliskipulagi, í samráði við Reykjavíkurborg, um mögulega breytta notkun á lóðinni. Á

grundvelli tillögu að breyttu deiliskipulagi verði gerður samningur um uppbyggingu á lóðinni, í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt voru á fundi borgarráðs þann 31. janúar 2019, sbr. einnig eldri samþykkt frá 27. nóvember 2014.

- ✓ Í samræmi við samning um uppbyggingu á lóðinni og nýtt deiliskipulag, mun Reykjavíkurborg gefa út nýjan lóðarleigusamning. Hafi nýtt deiliskipulag ekki tekið gildi á lóðinni og/eða samningar um uppbyggingu ekki náðst innan þessara tveggja ára þá mun uppgjör og viðskilnaður Reykjavíkurborgar við lóðarleiguhafa verða í samræmi við ákvæði gildandi/útrunnins lóðarleigusamnings.
- ✓ Ef byggingarnefndarteikningar, í samræmi við nýtt deiliskipulag, hafa verið samþykktar innan þriggja ára, frá samþykkt samningsmarkmiða, verður einungis krafist greiðslu gatnagerðargjalda af hendi lóðarhafa og eftir atvikum framkvæmdaaðila vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.
- Lóðarleigusamningar um bensinstöðvar sem eru í gildi dag verði almennt ekki endurnýjaðir, með hefðbundnum hætti, við lok leigusamnings.
 - ✓ Þær bensinstöðvar sem Reykjavíkurborg er helst opin fyrir að skoða endurnýjun á lóðarleigusamningum á eru bensinstöðvar sem liggja við stofnbrautir og mögulega tengibrautir.
 - ✓ Lóðarhöfum þessara lóða verður enn fremur heimilt að láta vinna hugmyndir að breyttu deiliskipulagi og leiði það til uppbyggingar á lóðinni gilda sömu reglur og um þá lóðarleigusamninga sem eru útrunnir.
- Mögulegt verður fyrir lóðarhafa að „flytja“ dætur frá núverandi staðsetningu yfir á nýja staðsetningu fjölorkustöðvar, í samræmi við ákvörðun í deiliskipulagi, sem tekur minna rými, til dæmis á bílastæðum við matvöruverslanir. Skilyrði fyrir slíkum flutningi er að samningar náist um lokun eldri bensinstöðvar, sbr. framgreint og heildarfjöldi dæla fyrir jarðefnaeldsneyti fækki.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Stefna um orkustöðvar fyrir einkabíla, skýrsla vinnuhóps USK, SEA og embættis borgarlögmanns, dags. apríl 2019
Erindisbréf samninganefndar Reykjavíkurborgar vegna viðræðna við rekstraraðila og lóðarhafa bensinstöðvalóða í Reykjavík, drög.

Stefna um orkustöðvar fyrir einkabíla

Endurskoðun stefnu um bensinstöðvar. Fækkun bensinstöðva og breytt lóðanýting
Frumdrög til grundvallar samningaviðræðna við rekstraraðila/lóðarhafa



Bensinstöð Shell í miðbæ Reykjavíkur í kringum 1930. Stöðin var upphaflega við Lækjartorg, þegar bensíngemyi var komið niður árið 1922. Bensinstöðvarnar í miðbænum sættu ávallt gagnrýni útrá fegurðarsjónarmiðum og var umrædd stöð flutt af Lækjartorgi og í Hafnarstræti fyrir Alþingishátíðina árið 1930. Staðsetning bensinstöðva var áfram umdeild í augum bæjarbúa og yfirvalda, sérstaklega þær sem voru staðsettar í hjarta bæjarins. Í *Morgunblaðinu* birtist eftirfarandi frétt í byrjun mars 1956: „Nú hefur bæjarráð ákveðið, að benzínsölur Skeljungs, BP og Esso í Miðbænum skuli fluttar þaðan eigi síðar en 1. apríl. Bæjarráð tók þessa endanlegu ákvörðun á fundi sínum á þriðjudaginn, en þá lágu fyrir tillögur umferðarnefndar, en jafnframt gerði nefndin tillögur til bæjarráðs um staði fyrir þessar benzínsölur og þær tillögur hefur bæjarráð einnig samþykkt. Skeljungur fær lóð fyrir sína bensinstöð á mótum Miklubrautar og Kringlumýrarvegjar. BP og Esso fá lóðir nálægt mótum Suðurlandsbrautar og Grensásvegjar“

Ljósmyndasafn Reykjavíkur-Magnús Ólafsson; *Morgunblaðið*, 1. mars, 1956, bls. 16

Vinnuhópur USK, SEA og embættis borgarlögmans
Apríl 2019

I. Inngangur

Á síðustu árum hefur Reykjavíkurborg sett fram ákveðin markmið um fækkun bensínstöðva innan þéttbýlis borgarinnar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru sett fram skýr stefnuákvæði sem eiga að sporna við fjölgun bensínstöðva og markmið sem miða að því að draga úr landrýmispörf stöðvanna. Núgildandi markmið aðalskipulags varðandi bensínstöðvar eru grundvölluð á stefnu sem mótuð var af starfshópi og samþykkt var árið 2009.¹ Leiðarljósið í vinnu þess starfshóps var að skapa skilyrði fyrir innleiðingu vistvænni orkugjafa fyrir vélknúin ökutæki. Ein af þeim leiðum sem talin var vænleg til að ná því markmiði var að sporna við fjölgun bensínstöðva í Reykjavík. Stefna sem lýtur að fækkun bensínstöðva er einnig í takti við auknar kröfur um gæði í hinu byggða umhverfi, betri landnýtingu, markmið um breyttar ferðavenjur og almennt um minni umhverfisáhrif bílsamgangna.

Í *Loftslagsstefnu* Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var árið 2016, eru sett fram enn ákveðnari markmið um fækkun bensínstöðva, til að undirstrika enn frekar mikilvægi vistvænni ferðamáta og komandi orkuskipti í bílsamgöngum. Í Loftslagsstefnunni er einnig lagt til að þróaðir verði hvatar til að fækka stöðvum. Í stefnunni segir orðrétt: „Unnin verði áætlun og skilgreindir hvatar sem miða að fækkun bensínstöðva. Markmiðið verði að dælum fyrir jarðefnaeldsneyti innan borgarmarkanna fækki um 50% til ársins 2030 og þær verði að mestu horfnar árið 2040“. Þetta markmið Loftslagsstefnunnar er til grundvallar í þeirri stefnu sem hér er lögð fram

Með orkuskiptum í bílsamgöngum á næstu áratugum mun orðið bensínstöð væntanlega hverfa úr hinu daglega máli og reglugerðum. Tillaga að nýrri stefnu er því sett fram hér undir nýju heiti, orkustöðvar, þó megin viðfangsefni hennar sé bensínstöðvar í hefðbundnum skilningi. Það ríkir vissulega mikil óvissa um hversu hratt orkuskipti munu eiga sér stað í bílsamgöngum og þá hvaða orkugjafar verða ráðandi. Sú forsenda er gefin hér að áfram verði þörf fyrir sérhæfðar stöðvar sem þjónusta einkabílinn með orkugjöfum og öðru sem varðar viðhald og daglegan rekstur þeirrar. Að sama skapi er gengið útfrá því að einkabílinn, hvort sem hann verður sjálfkeyrandi eða ekki, verði áfram mikilvægur fararmáti í borginni. Síðustu misseri hefur verið starfandi starfshópur um uppbyggingu innviða fyrir rafbíla í borginni, sem lýtur að því að mæta breyttum kröfum og óskum um rafhleðslustöðvar í nýrri og eldri byggð. Slíkar stöðvar verða einkum settar innan núverandi lóða með annarri byggð eða í göturýminu og á ekki að kalla á úthlutun rúmfrekra sér lóða. Rafhleðsluvæðingin sem slík varðar ekki þá stefnu sem hér er sett fram, nema að því leyti að framgangur rafvæðingar bílaflotans hefur áhrif á heildarþörf fyrir lóðir undir sérhæfðar fjölorkustöðvar og hraðhleðsla rafbíla er einn af þjónustuþáttum fjölorkustöðva. Nálægð við spennustöðvar getur einnig haft áhrif á staðsetningu fjölorkustöðva sem bjóða hraðhleðslu.

Hefðbundnar bensínstöðvar innan þéttbýlis og þá sérstaklega í þéttri og blandaðri byggð, verða brátt barn síns tíma. Raunar hafa bensínstöðvar verið olnbogabarn í skipulagi miðborgarinnar um áratuga skeið og verið umdeilt fyrirbæri í bæjarmyndinni síðan fyrstan bensíndælan var sett niður á Lækjartorgi fyrir nálægt 100 árum.² Það er því ekkert nýtt að eldsneytissalar hafi þurft að víkja fyrir breyttu skipulagi og þurft að setja sig niður á nýjum stað. Hefðin var þó lengi vel sú að yfirvöld lögðu til lóð á nýjum stað fyrir hverja þá stöð sem þurfti að víkja. Á síðustu 10-15 árum hefur verið horfið frá þeirri hefð. Markaðurinn hefur einnig breyst verulega með tilkomu sjálfsafgreiðslustöðva, sem ekki eru eins landfrekar og auðveldar að fella að skipulagi annarrar byggðar. Núgildandi stefna um bensínstöðvar í aðalskipulaginu hvetur einmitt til þess að orkugjafar fyrir einkabílinn verði einkum á litlum lóðum innan annarrar byggðar (sjá Viðauka 3).

¹ Heildarsýn á staðsetningu bensínstöðva hafði verið til einnig verið til skoðunar árin á undan, sjá Skipulags- og byggingarsvið (október 2003): „Álitsgerð um fjölda og staðsetningu bensínstöðva í Reykjavík“.

² *Morgunblaðið*, 29. júní, 1922, bls. 4.

Núgildandi stefna aðalskipulagsins um bensínstöðvar, sem er að grunni til frá árinu 2009, hefur verið til skoðunar síðustu ár.³ Árið 2011 var unnin ítarleg úttekt af arkitektastofunni Alark á öllum bensínstöðvalóðum innan borgarinnar. Tilgangur úttektarinnar var meðal annars að gefa yfirlit um stöðu hvernar lóðar, gildistíma lóðaleigusamnings, stærð lóðar og umfang starfsemi og ekki síst það að meta stöðu hvernar lóðar í skipulagi borgarinnar og hvaða tækifæri væru til staðar til að þróa nýja byggð. Umrædd úttekt er ákveðinn grundvöllur þeirra tillagna sem hér eru lagðar fram. Á síðustu misserum hafa fulltrúar rekstraraðila haft frumkvæði að því að ræða við borgaryfirvöld um framtíð einstakra lóða, með breytta landnýtingu í huga. Það hefur hvatt borgaryfirvöld til að setja fram endurskoðuð markmið um framtíð bensínstöðvanna sem yrði grundvöllur samningaviðræðna við lóðarhafa og rekstraraðila.

Haustið 2018 var settur á stofn vinnuhópur starfsmanna frá Umhverfis- og skipulagssviði (USK), Skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar (SEA) og borgarlögmanni. Hópurinn skipa Guðmundur Benedikt Friðriksson (USK), Haraldur Sigurðsson (USK), Jón Kjartan Ágústsson (USK), Óli Örn Eiríksson (SEA) og Þórhildur Lilja Ólafsdóttir (embætti borgarlögmanns). Verkefni hópsins var skilgreint í upphafi með eftirfarandi hætti:

- Umhverfis- og skipulagssvið leggi drög að stefnu og skipulagslegri sýn um fækkun bensínstöðva til skemmri og lengri tíma, m.a. út frá því hvar stöðvar eiga heima, hvar ekki, og hvar er áhugaverðast að önnur uppbygging komi í stað bensínstöðva.
- Skrifstofa eigna- og atvinnuþróunar kortleggi gildandi lóðaleigusamninga, þ.m.t. tímalengd og innlausar/uppkaupsákvæði í þeim.
- SEA, USK og embætti borgarlögmanns móti hugmyndir um leikreglur um fækkun bensínstöðva, hvað gerist þegar lóðaleigusamningar eru útrunnir, hvað þegar eitthvað er eftir af þeim, þannig að búa megi til umgjörð sem tryggi hagsmuni borgarinnar en sé jafnframt fyrirsjáanleg og geti jafnvel falið í sér skýrt skilgreinda hvata til að hraða fækkun stöðvanna. Yfirmarkmið leikreglnanna er að styðja við það markmið borgarinnar að fækka stöðvunum, þetta byggð og stuðla að farsælli borgarþróun.

Kaflaskiptingin sem hér fer á eftir miðast við skilgreind verkefni hópsins. Vinnuhópurinn fundaði með fulltrúum allra rekstraraðila og lóðarhafa en það samráð er mikilvægur grundvöllur þess sem hér er sett fram. Gert er ráð fyrir frekari fundahöldum með rekstraraðilum á næstu misserum á grundvelli þeirrar sýnar sem hér er sett fram og skilgreindra samningsmarkmiða

³ Gildandi stefna er sett fram í bindandi hluta aðalskipulagsins í kaflanum Sérstök ákvæði um bensínstöðvar og markmiðin eru einnig sett fram í Umhverfis- og auðlindastefnu borgarinnar sem er hluti aðalskipulagsins. Gildandi ákvæði aðalskipulagsins um bensínstöðvar má finna í Viðauka 3.

II. Skipulagsleg sýn og megin markmið⁴

- Bensínstöðvum⁵ verði markvisst fækkað innan Reykjavíkur á næstu árum, í takti við sýn Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um þéttari og blandaðri borgarbyggð, gæði byggðar, sjálfbæra borgarþróun, breyttar ferðavenjur og orkuskipti í samgöngum. Stefnt er að 50% fækkun dæla með jarðefnaeldsneyti fyrir árið 2030, sbr. *Loftslagsstefna* borgarinnar og landrýmisþörf þeirra minnki a.m.k. 50%. Markviss fækkun bensínstöðva er einnig í samræmi við Loftslagsstefnu ríkisstjórnarinnar og markmið um að nýskráning bensín- og díselbíla verði óheimil eftir 2030.
- Sett verður í forgang að fækka bensínstöðvum (sjá lið II, A og B stöðvar):
 - innan íbúðarbyggðar eða í nálægð við þetta íbúðarbyggð.
 - innan miðborgar og blandaðrar byggðar, þar sem þær hafa veruleg áhrif á ásýnd og yfirbragð byggðar.
 - á lóðum þar sem eru sérstök tækifæri til að þróa nýja og þéttari byggð, m.a. til að styrkja húsnæðismarkað, matvöruverslun og aðra þjónustu innan viðkomandi hverfis og styðja við uppbyggingu öflugri almenningsgangna (Borgarlínu)
 - í nálægð við útivistarsvæði og viðkvæma náttúru.
- Sérhæfðar fjölorkustöðvar sem þjóna einkabílnum til framtíðar verði fyrst og fremst staðsettar við stofnbrautir og eftir atvikum við tengibrautir. Minni orkustöðvar verði einnig mögulega staðsettar í tengslum við aðra þjónustu, þ.e. á blönduðum atvinnusvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum, á sérstökum lóðum innan bílastæða, svo og þar sem veitt er sérhæfð þjónusta við einkabílinn (s.s. þvottastöðva).
- Í samningaviðræðum við lóðarhafa um lokun stöðva verði skipulagsleg sýn borgaryfirvalda lögð til grundvallar, loftslagsstefna borgar og ríkis, gildandi lóðarleigusamningar, sýn lóðarhafa, svo og leikreglur/hvatar sem mótaðar eru sérstaklega vegna samningsgerðarinnar (sjá lið IV).

⁴ Með nýrri stefnu verður væntanlega í framhaldinu felld út gildandi ákvæði um bensínstöðvar í AR2010-2030, sjá „Sérstök ákvæði um bensínstöðvar“, bls. 226 í kaflanum *Landnotkun*.

⁵ Hefðbundnar bensínstöðvar með þjónustuhúsi og dælum (þjónustu/sjálfsafgreiðslustöðvar), svo og landfrekar sjálfsafgreiðslustöðvar án þjónustuhúss á sérstaklega úthlutuðum lóðum.

III. Flokkun núverandi bensinstöðva og sjálfsafgreiðslustöðva, til grundvallar í samningaviðræðum

Í dag eru 46 skráðar bensinstöðvar innan marka Reykjavíkurborgar og eru þá meðtaldar smærri sjálfsafgreiðslustöðvar. Heildarflatarmál lóðanna er um 141 þúsund fermetri eða um 14 ha. Flatarmál þeirra í heild samsvarar landi sem gæti rúmað um 1.000 til 1.400 íbúðir í þéttri byggð eða því sem næst heilu skólahverfi.

Bensinstöðvarnar hafa verið flokkaðar eftir mikilvægi þess að þær víki. Við flokkun og mat þeirra voru eftirfarandi forsendur lagðar til grundvallar:⁶

- staðsetning innan íbúðarhverfa og almennt nálægð við íbúðarbyggð
- staðsetning í miðborginni þar sem þær hafa veruleg áhrif á ásýnd og yfirbragð byggðar
- hvernig viðkomandi bensinstöð fellur almennt að yfirbragði nærliggjandi byggðar og markmiðum um bætt götumynd
- sóknarfæri til að þróa nýja og þéttari byggð sem fellur vel að skipulagi viðkomandi hverfis – til að styrkja húsnæðismarkað, matvöruverslun og aðra þjónustu innan viðkomandi hverfis og styðja við uppbyggingu öflugri almenningssamgangna
- í nálægð við útivistarsvæði og viðkvæma náttúru
- lega lóðar gagnvart umferðaræðum, stofn- og tengibrautum
- núverandi og áformaður aðbúnaður vegna vistvænna orkugjafa, s.s. metans (og metangaslagna), vetnis og rafhleðslubúnaðar
- áform og hugmyndir lóðarhafa

Alls eru 16 stöðvar settar í sérstakan forgang (flokkur A) í komandi samningaviðræðum. Til viðbótar er lagt til að framtíð 19 stöðva verði ákveðin við endurskoðun deiliskipulags á viðkomandi svæði (flokkur B). Í flokki C eru lóðir sem einkum eru staðsettar við stofn- og tengibrautir og geta þjónað sem fjölorkustöðvar í framtíðinni. Í viðauka má finna heildaryfirlit yfir núverandi stöðvar, gerð þeirra og stöðu.

A1: Lagt er til að sett verði í hæsta forgang að hefja viðræður um lokun eftirfarandi stöðva:

Bensinstöð	Staðsetning	Pósti	Stærð lóð	Tegund	Dagsetning	Gildir til	Flokkun, sbr. stefna	Aðalskipulag
Ólís	Háaleitisbraut 12	108	1.911	Þjónusta	20.2.1979	1.1.2007	A	Íbúðarbyggð
N1	Stóragerði 40	108	2.065	Þjónusta	4.11.1971	1.7.2010	A	Verslunar- og þjónustusvæði
Orkan	Hraunbæ 102	110	250	Sjálfsafgreiðsla	5.6.1968	1.9.2017	A	Miðsvæði (M16)
N1	Ægisíða 102	107	5.993	Þjónusta	6.9.1996	1.1.2027	A	Verslunar- og þjónustusvæði
N1	Skógarseli 10	108	2.450	Þjónusta	23.4.1996	1.1.2037	A	Opíð svæði, Íþróttasvæði
Ólís	Klökk - Skúlagötu 9	101	1.445	Þjónusta	13.1.1989	1.1.2038	A	Miðborg (M1b)
Skeljungur	Birkimel 1	107	1.452	Þjónusta	24.2.1995	1.1.2045	A	Miðsvæði
ÓB	Snorrabraut (Egísgata 5)	101	2.312	Sjálfsafgreiðsla	11.8.2009	1.6.2059	A	Miðsvæði
N1	Hringbraut 12	107	4.766	Þjónusta	16.8.2007	31.12.2016	A	Miðsvæði 5b

A2: Enn fremur verði í sérstökum forgangi að hefja viðræður um lokun neðangreindra stöðvum:

ÓB	Knarravogur 2	104	200	Sjálfsafgreiðsla	20.10.1983	1.1.2032	A	Miðsvæði (M19)
ÓB	Starengi 2	112	434	Sjálfsafgreiðsla	19.5.1998	1.1.2046	A	Verslunar- og þjónustusvæði
ÓB	Barðastaðir 1-5	112	70	Sjálfsafgreiðsla	7.3.2000	1.1.2050	A	Verslunar- og þjónustusvæði
ÓB	Kirkjustétt 2-6	112	170	Sjálfsafgreiðsla	vantar dags.	1.6.2052	A	Verslunar- og þjónustusvæði
Orkan	Skógarhíð 16	105	4.305	Sjálfsafgreiðsla	30.5.2006	1.1.2056	A	Miðsvæði (M7)
N1	Fellsmíli 30	108	70	Sjálfsafgreiðsla	5.2.2010	1.1.2059	A	Miðsvæði (M2e)
Skeljungur	Kleppsvegi (landnr. 104218)	104	1.902	Þjónusta	27.6.2012	1.6.2061	A	Verslunar- og þjónustusvæði
Atlantíola	Skúlagata 15	101	2.370	Sjálfsafgreiðsla	Eignarlóð		A	Miðborg (M1b)

⁶ Einnig var horft til sérstakrar úttektar fyrri vinnuhóps, sem arkitektastofan Alark vann, sjá fylgiskjal, *Úttekt á bensinstöðvarlóðum í Reykjavík og hugmynd að endurskoðun*, desember 2011.

B: Framtíð og/eða breytt skipulag neðangreindra stöðva verður ákveðið í samhengi við endurskoðun/gerð nýs deiliskipulags á viðkomandi svæði:

Olís	Álfheimar 49	104	5.540	Þjónusta	20.2.1979	1.1.1998	B	Verslunar- og þjónustusvæði
N1	Borgartúni 39	105	3.149	Þjónusta	16.11.1977	1.1.2005	B	Miðsvæði (M6)
Olís	Álfabakki 7	109	3.728	Þjónusta	20.5.1989	1.1.2016	B	Miðsvæði (M12)
Olís	Sæbraut (Sundagarðar 2b)	105	4.446	Þjónusta	19.6.1985	1.1.2033	B	Miðsvæði (M9)
Orkan	Laugavegi 180	105	5.622	Sjálfsafgreiðsla	15.1.1993	1.10.2036	B	Miðsvæði (M2b)
ÓB	Báðshöfði 5	110	65	Sjálfsafgreiðsla	12.4.1989	1.1.2039	B	Miðsvæði (M4a)
Orkan	Gyflaflöt 1	112	2.517	Sjálfsafgreiðsla	13.1.1995	1.1.2045	B	Athafnasvæði (AT3)
N1	Straumur 9 (við Vesturlandsveg)	110	7.650	Þjónusta	7.8.1996	1.1.2046	B	Verslunar- og þjónustusvæði
N1	Stekkjاربakki 2	109	4.200	Þjónusta	19.2.2004	1.1.2054	B	Miðsvæði (M12)
Atlantsoía	Skeifan 5	108	8.154	Sjálfsafgreiðsla	28.2.2006	1.1.2056	B	Miðsvæði (M3a)
Olís	Ananaust 12 - Vesturbæ	101	2.251	Þjónusta	3.4.2007	1.1.2057	B	Verslunar- og þjónustusvæði
Orkan	Miklabraut 100 (suður, 107286)	105	3.292	Sjálfsafgreiðsla	16.3.2010	1.1.2057	B	Miðsvæði (M8)
Atlantsoía	Flugvallarvegur 3-3a (Óskjuhlö)	101	1.000	Sjálfsafgreiðsla	13.8.1985	1.1.2060	B	Opð svæði, Borgargarður
Orkan	Miklabraut 101 (norður, 103737)	103	2.334	Sjálfsafgreiðsla	24.8.2011	1.6.2061	B	Verslunar- og þjónustusvæði
Atlantsoía	Bústaðavegur 151	108	1.062	Sjálfsafgreiðsla	6.10.2005	1.11.2007, framlengist	B	Verslunar- og þjónustusvæði
N1	Kringlumýrabraut 100	108	4.242	Þjónusta	11.5.2004	11.11.2011, ótímabundinn	B	Verslunar- og þjónustusvæði, verndarsvæði
N1	Gagnvegi 2	112	3.689	Þjónusta	<i>Eignarlöð</i>		B	Íbúðarbyggð
N1	Ellöðabraut 2	110	4.687	Sjálfsafgreiðsla	<i>Bygging hafin á</i>	1. mars 2068	B	Verslunar- og þjónustusvæði

IV. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar vegna fækkunar bensinstöðva. Leikreglur (hvatar) við samningsgerð

Í samræmi við yfirlýst markmið í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og Loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar um fækkun bensinstöðva, markmið ríkisstjórnar Íslands í loftslagsmálum og aðrar samþykktir á sviði skipulags- og umhverfismála, hefur Reykjavíkurborg sett sér samningsmarkmið um þróun lóða sem í dag hýsa bensinstöðvar.

Markmiðin eru sett fram til að tryggja gagnsæi, gæta samræmis á milli svæða og jafnræðis milli handhafa lóðarleiguréttinda. Skilgreining samningsmarkmiða leiðir til markvissari samningsgerðar, eykur líkur á að niðurstaða náist og að markmið verði í samræmi við áform borgaryfirvalda.

Með vísan til framangreinds setur Reykjavíkurborg sér eftirfarandi samningsmarkmið vegna um breytinga á lóðum bensinstöðva í Reykjavík:

Útrunnir lóðarleigusamningar

Lóðarleigusamningar um bensinstöðvar sem í dag eru útrunnir verði ekki endurnýjaðir lengur en til tveggja ára frá samþykkt þessara samningsmarkmiða í borgarráði. Á þessum árum er hverjum lóðarleiguhafa heimilt að láta vinna tillögu að nýju deiliskipulagi, í samráði við Reykjavíkurborg, um mögulega breytta notkun á lóðinni. Á grundvelli tillögu að breyttu deiliskipulagi verði gerður samningur um uppbyggingu á lóðinni, í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt voru á fundi borgarráðs þann 31. janúar 2019, sbr. einnig eldri samþykkt frá 27. nóvember 2014.

Í samræmi við þann samning og nýtt deiliskipulag mun Reykjavíkurborg gefa út nýjan lóðarleigusamning. Hafi nýtt deiliskipulag ekki tekið gildi á lóðinni og/eða samningar um uppbyggingu ekki náðst innan þessara tveggja ára þá mun uppgjör og viðskilnaður Reykjavíkurborgar við lóðarleiguhafa verða í samræmi við ákvæði gildandi/útrunnins lóðarleigusamnings.

Ef byggingarnefndarteikningar, í samræmi við nýtt deiliskipulag, hafa verið samþykktar innan þriggja ára, frá samþykkt þessara samningsmarkmiða, verður einungis krafist greiðslu gatnagerðargjalda af hendi lóðarhafa og eftir atvikum framkvæmdaðila vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Gildandi lóðarleigusamningar

Á sama hátt lýsir Reykjavíkurborg því jafnframt yfir að lóðarleigusamningar verði almennt ekki endurnýjaðir við lok leigusamnings. Þær bensinstöðvar sem Reykjavíkurborg er helst opin fyrir að skoða endurnýjun á lóðarleigusamningum á eru bensinstöðvar sem liggja við stofnbrautir og mögulega tengibrautir.

Lóðarhöfum þessara lóða verður enn fremur heimilt að láta vinna hugmyndir að breyttu deiliskipulagi og leiði það til uppbyggingar á lóðinni gilda sömu reglur og um þá lóðarleigusamninga sem eru útrunnir.

Flutningur eldsneytisdeila

Mögulegt verður fyrir aðila að „flytja“ dælur frá núverandi staðsetningu yfir á nýja staðsetningu fjölorkustöðvar, í samræmi við ákvörðun í deiliskipulagi, sem tekur minna rými, til dæmis á bílastæðum við matvöruverslanir. Skilyrði fyrir slíkum flutningi er að samningar náist um lokun eldri bensinstöðvar, sbr. framgreint og heildarfjöldi deila fyrir jarðefnaeldsneyti fækki.

Viðaukar:

1:Flokkun bensínstöðva (tölur)

2: Staðsetning bensínstöðva og áhrifasvæði (flokkuð eftir A, B og C) – ásamt staðsetningu matvöruverslana (kort)

3: Gildandi ákvæði aðalskipulags um bensínstöðvar.

Viðauki 1: Flokkun bensínstöðva

Yfirlit bensinstöðva – stöðvar í flokki A:

Bensinstöð/Staðsetning	Plötur	Stærð lóðar	Tegund	Dagsetning	Gildir til	Flokkun, sbr. stefna	Aðalskipulag	Skipulagsverkefni	Uppkaupsákv.	Endurnýj. ákv.	Upplýsingar	Nálægð við aðrar stöðvar	Íbúar	Íbúðir
Ólís Háaleitisbraut 12	108	1.911	Þjónusta	20.2.1979	1.1.2007	A	Íbúðarbyggð	Deiliskipulag Safamýri - Alftamýri samþ. 1960. Ekkert deiliskipulag í gildi. Lóð fullnýtt	Nei	Nei	Útruninn samningur	Lauzavegur 180 (Orkan) Borgartinn 39 (N1)	11.246	4.814
N1 Stóragarði 40	108	2.065	Þjónusta	4.11.1971	1.7.2010	A	Verslunar- og þjónustusvæði	Ekkert deiliskipulag í gildi. Lóð fullnýtt	Nei	Nei	Útruninn samningur, eðri samningur var aðrei endurnýjaður	Fellsmúli 30? (N1)	10.110	4.187
Orkan Hraunbe 102	110	250	Sjálfsafgreiðsla	5.6.1968	1.9.2017	A	Miðsvæði (M16)	Deiliskipulag Árbejar samþ. 1966 m. síðari breytingum. Lóð fullnýtt. Margir lóðarhafar. Í upplýsingu er hvefiskipulag f. Árbe þar sem gert er ráð fyrir að lóðin sé skilgreind sem þjónusvæði og sérstakt deiliskipulag unnið fyrir hana. Auglýsingartímabili líkur mars 2019. Lóð fullnýtt.	Nei	Nei	Ath margir lóðarhafar; 102A - 102H og Rofaber 23. Stærð skv. borgarvefs.	Bíldsh. 2 og Vesturlandsv. (N1), Bíldsh. 5 (OB), Bíldsh. 20 (Atlantso.), Grjótháls 8 (Skeli.)	5.018	1.718
N1 Egisða 102	107	5.993	Þjónusta	6.9.1996	1.1.2027	A	Verslunar- og þjónustusvæði	Deiliskipulag f. aðrar Mjóð samþ. 2009 með síðari breytingum. Lóð skilgreind sem verslun og þjónusta - bensinstöð. Lóðarstærð 2.450. Hámarks byggingarmagn m2/ nýtingarhlutfall: 245,0/1. Lóð fullnýtt.	Já	Nei		Birkimelur 1 (Skeljungur)	13.204	5.684
N1 Skógarseli 10	108	2.450	Þjónusta	23.4.1996	1.1.2037	A	Opnð svæði, lífrótussvæði	Deiliskipulag Skúlagötsvæðis m. síðari breytingum samþ. 1986. Samkvæmt gildandi dsk. er heimilað að byggja tvær tveggja hæða byggingar í stað bensinstöðvar, samtals 960m2/0,23 nýtingarhlutfall. Gildandi deiliskipulag ekki birt í B-deild, aðhuga með skipulagslega stöðu.	Já	Nei		Suðurfell 4 (Skeli.), Álfabakki 7 (Ólís), Stekkjarbakki 2 (N1)	12.807	4.483
Ólís Klöpp - Skúlagötu 9	101	1.445	Þjónusta	13.1.1989	1.1.2038	A	Miðborg (M1b)	Deiliskipulag Háskólasvæðis samþ. 2005 m. síðari breytingum. Skilgreind sem þjónustulóð f. dsk. Hámarks byggingarmagn m2/nýtingarhlutfall: 70m2/0,05. Lóð fullnýtt.	Nei	Nei		Skúlagata 15 (Atlantsoía), Hringbraut 12 (N1), Egilsv. 5 (OB)	9.818	5.677
Skeljungur Birkimel 1	107	1.452	Þjónusta	24.2.1995	1.1.2045	A	Miðsvæði	Deiliskipulag Heilsuverndarrettar samþ. 2003 m. síðari breytingum. Stærð lóðar 2094m2. Engin byggingarheimild. Ýmsar kvabir um Veitur og umferðarrett inná aðrar lóðir þ.a.m. bílgeymslu. Lóð fullnýtt.	Já	Nei	S fasteignir ehf. er eigandi	Egisða 102 (N1)	15.002	6.993
ÓB Snorabrætt (Egilsgrata 5)	101	2.312	Sjálfsafgreiðsla	11.8.2009	1.6.2059	A	Miðsvæði	Deiliskipulag Umferðarmiðstöðvarretur samþ. 1995 með síðari br. Ekki gert grein fyrir bensinstöð í skipulagi. Ath. nðnar skipulagslega stöðu. Lóð fullnýtt.	Já	Nei		Hringbraut 12 (N1), Skúlag. 15 (Atlantso.), Skúlag. 9 (Ólís)	15.143	7.837
N1 Hringbraut 12	107	4.766	Þjónusta	16.8.2007	31.12.2016	A	Miðsvæði 5b	Ekkert deiliskipulag í gildi. Innan svæðis Vogabyggð svæði 4. Í rammaskipulagi er gert ráð fyrir blandaðri byggð. Í ASK gert ráð fyrir að Borgarlína fari yfir lóð/við lóð á brú að Krúmsstöða. Lóð fullnýtt.	Já, en eftir 2022 nei	Nei, en heimilt	Ath Landsþítali fær lóðina eða framlengt um 5 ár, sjá lóðarleigus.	Skúlag. 9 (Ólís), Skúlag. 15 (Atlantso.), Egilsv. 5 (OB)	9.428	4.955
ÓB Knarravogur 2	104	200	Sjálfsafgreiðsla	20.10.1983	1.1.2032	A	Miðsvæði (M19)	Deiliskipulag Engjálverfis, C hluti samþ. 1994 m. síðari breytingum. Gert ráð fyrir verslun f. dsk. Lóð líkleg fullnýtt.	Já	Nei	Ath ekki lóðarhafar, Leigusamm við Nýju Sendiblaststöðina, rennur út 1.6.2018. Ath samgöngumiðstöð Vogabyggð	Bústaðavegur 151 (Atlantso.), Vatnagarður 40 (N1), Sundagarður 2b (Ólís), Kleppsvegur 6 (Orkan)	5.943	2.270
ÓB Starengi 2	112	434	Sjálfsafgreiðsla	19.5.1998	1.1.2046	A	Verslunar- og þjónustusvæði	Deiliskipulag Staðahverfis samþ. 1997 m. síðari br. Gert ráð fyrir verslunar og þjónustusvæði á einni hæð. Hámarksnýtingarhlutfall 0,3.	Já	Nei	Ath eru lóðarhafar ásamt Engjaveir ehf	Spöngin 47 (Orkan), Barðastaðir 1-5 (OB)	6.508	2.279
ÓB Barðastaðir 1-5	112	70	Sjálfsafgreiðsla	7.3.2000	1.1.2050	A	Verslunar- og þjónustusvæði	Deiliskipulag Grafarholt svæði 1 samþ. 1999 m. síðari br. Kirkjustétt 2 - 6 samþ. 2005. Skilgreint í dsk. sem bensinsjálfsafgreiðslustöð. Hluti af stærri lóð þar sem er þjónustumiðstöð. Lóð fullnýtt.	Já	Nei	Engin skráð stærð í fasteignaskrá en skilyð er 70 fm í borgarvefs.	Spöngin 47 (Orkan), Starengi 2 (Ólís)	1.213	408
ÓB Kirkjustétt 2-6	112	170	Sjálfsafgreiðsla	vantar dags.	1.6.2052	A	Verslunar- og þjónustusvæði	Deiliskipulag Skógarhlö samþ. 1999. Gefin heimild fyrir sjálfsafgr.stöð á lóð án byggingar en skýggi heimilt. Heimild fyrir nýbyggingu við bensín-samarsstöð sem er með vinnudaghlíði v. aldurs. Heimild fyrir 3ja hæða húsi auk bílgeymslu. Hámarks byggingarmagn/nýtingarhlutfall: 172m2/0,4. Önnýttar heimildir í gildi.	Já	Nei	Engin skráð stærð í fasteignaskrá en skilyð er 170 fm í borgarvefs.		5.441	2.065
Orkan Skógarhlö 16	105	4.305	Sjálfsafgreiðsla	30.5.2006	1.1.2056	A	Miðsvæði (M7)	Ekkert deiliskipulag í gildi. Lóð fullnýtt.	Nei	Nei	Skeljungur hf er eigandi	Bústaðavegur 20 (Skeljungur)	7.784	3.300
N1 Fellsmúli 30	108	70	Sjálfsafgreiðsla	5.2.2010	1.1.2059	A	Miðsvæði (M2e)	Ekkert deiliskipulag í gildi. Lóð fullnýtt.	Nei	Nei		Stóragarði 40? (N1)	10.941	4.523
Skeljungur Landnr.104218	104	1.902	Þjónusta	27.6.2012	1.6.2061	A	Verslunar- og þjónustusvæði	Deiliskipulag Skúlagötsvæðis samþ. 1986 m. síðari breytingum 2007. Heimild fyrir sjálfsafgreiðslustöð. Blástæði fækkir niður í 1/2. Lóð fullnýtt.	Já	Nei	S fasteignir ehf. er eigandi	Bústaðavegur 151 (Atlantso.), Vatnagarður 40 (N1), Knarravogur 2 (OB), Sundagarður 2b (Ólís), Klettagarður 6 (Orkan)	5.399	2.292
Atlantsoía Skúlagata 15	101	2.370	Sjálfsafgreiðsla	Eignarlóð		A	Miðborg (M1b)				Leigusamm. við FoodCo rennur út 1.7.2026 - Eignarlóð	Skúlag. 9 (Ólís), Hringbraut 12 (N1), Egilsv. 5 (OB)	11.542	6.415

Yfirlit bensínstöðva – stöðvar í flokki B og C:

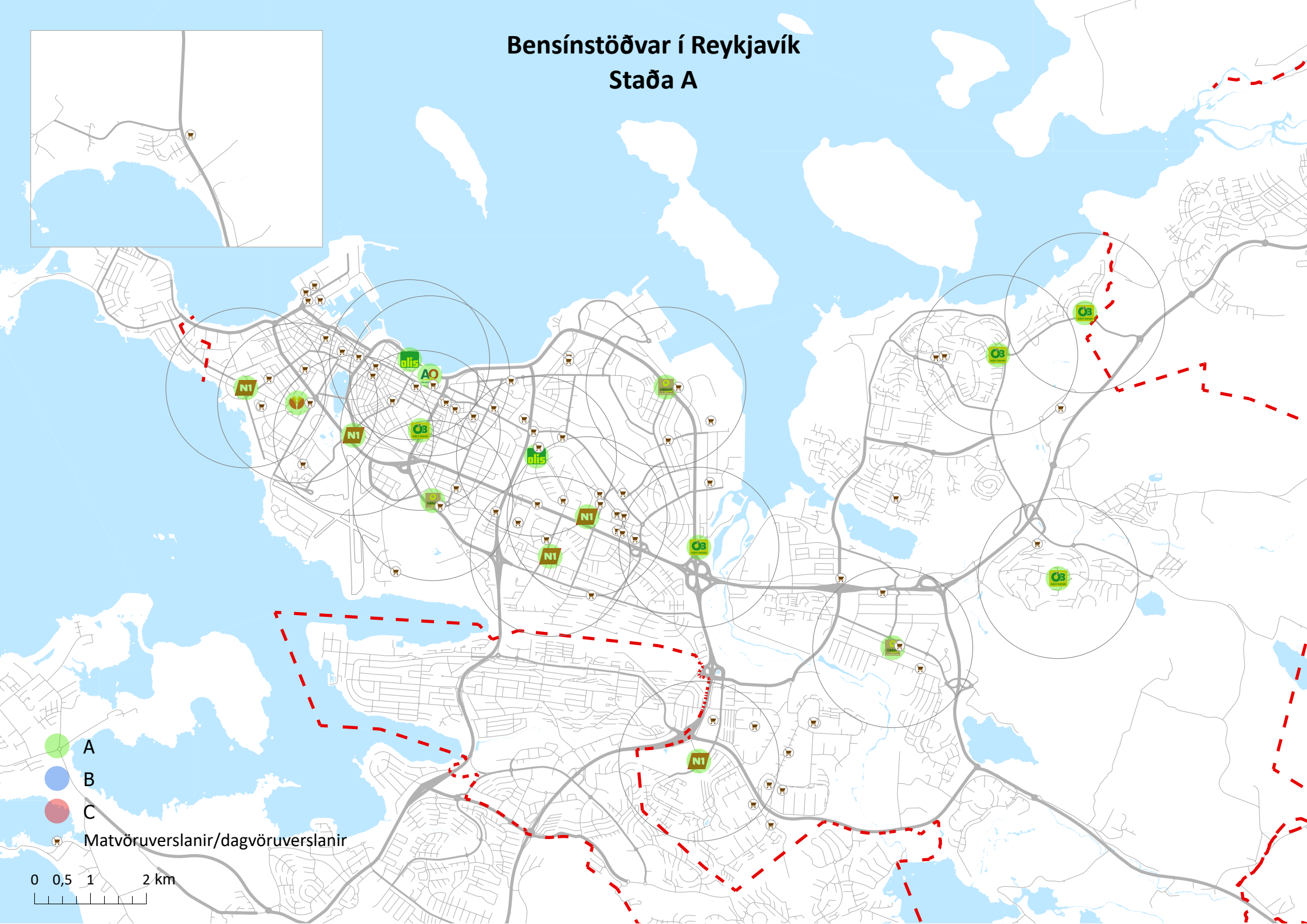
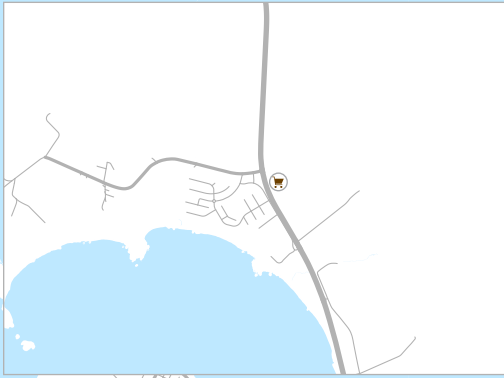
Öb	Alfheimar 49	104	5.540	Þjómna	20.2.1979	1.1.1998	B	Verslun- og þjónustuveð	Deilikúpalag samþ. 1995. Dik-gerir ráð fyrir bensínstöð og þjónustuhúsi. Lög fulltítt.	Nei	Nei	Úrnuminn samningur	Skofun 5 (Atlantía)	10.513	4.138	
Sl	Borgartún 29	105	3.149	Þjómna	16.11.1977	1.1.2005	B	Mibvæð (M6)	Deilikúpalag Borgartún 33 og 39 samþ. 2001. Hámarks þynggiarmagn 45 tónn/ígjafnarfalli. 3920x20x12. Lög fulltítt.	Nei	Nei	Úrnuminn samningur, eltri samningur var aldri endurnýjaður	Langvegur 180 (Öskan), Hvalsteinbraut 12 (Öb)	7.568	3.494	
Öb	Álfabakki 7	109	3.728	Þjómna	20.5.1989	1.1.2016	B	Mibvæð (M12)	Deilikúpalag Njarðvík samþ. 1999. Stærð bensínstöð ummátt. Lög fulltítt.	Nei	Nei	Úrnuminn samningur	Sauðarfell 4 (Skeli), Stekkjarbakki 2 og Skógarsel 10 (N1)	7.544	2.820	
Öb	Serbran (Sundagarður 2b)	105	4.446	Þjómna	19.6.1985	1.1.2013	B	Mibvæð (M9)	Deilikúpalag f. Sundagarður 2 samþ. 1994 m. síðari breytingum 2011. Byggingarmagn 500m2. Nýjaþarftarfali 1.11. Lög fulltítt.	Já	Nei	Ath eru lóðarhúfar áttar KFC	Vannagarður 40 (N1), Búnaðarvegur 151 (Atlantía), Knarrarvegur 2 (ÖB), Kleppsvægar (Skeli), Klettavagur 6 (Öskan)	5.978	2.471	
Öskan	Lauzavest 180	105	5.622	Sjálfsfærðisla	15.1.1993	1.10.2036	B	Mibvæð (M2b)	Deilikúpalag f. Langveg 180. Hámarksstærð lóð 8.7x16. Lög 18470m. Lög fulltítt.	Nei	Nei	S fásteygir ehf. er eigiandi	Borgartún 39 (N1), Hvalsteinbraut 12 (Öb)	11.383	5.124	
Öb	Bibbiðvíð 5	110	65	Sjálfsfærðisla	12.4.1989	1.1.2019	B	Mibvæð (M4a)	Deilikúpalag fyrir Bibbiðvíð - Sevvarhöfða samþ. 1987. Væðingarmagn 500m2. Amnabúnaður. Lög fulltítt.	Já	Nei	Eigin skráð stærð f fásteygir ehf. en skráð er 65 m í bogarverki	Bibbið 2 og Vesturlandsv. (N1), Bibbið 20 (Atlantía), Gröfóhla 8 (Skeli), Hraunbrú 102 (Öskan)	1.878	583	
Öskan	Villifell 1	112	2.517	Sjálfsfærðisla	13.1.1995	1.1.2045	B	Alhúsnæð (AT3)	Deilikúpalag f. Gröfufell samþ. 1992. Lög fulltítt.	Já	Nei	S fásteygir ehf. er eigiandi	Föllkomuvegur 1 (Öb)	7.070	2.548	
Sl	Stræmur 9 (vð Vesturlandsveg)	110	7.650	Þjómna	7.8.1996	1.1.2046	B	Verslun- og þjónustuveð	Deilikúpa f. Stræmur 9 samþ. 1996 m. síðari breytingum. Lög innan hverfikúpalaga. Áttabúnaður. Senn er í lagþingun sem gerir ekki ráð fyrir auknum byggingarheimildum. Lög fulltítt.	Já	Nei		Bibbið 2 (N1), Bibbið 5 (ÖB), Bibbið 20 (Atlantía), Gröfóhla 8 (Skeli), Hraunbrú 102 (Öskan)	2.147	699	
N1	Stekkiarbakki 2	109	4.300	Þjómna	19.2.2004	1.1.2084	B	Mibvæð (M12)	Deilikúpalag f. norður Mjódd samþ. 1999 m. síðari tv. Lög fulltítt.	Já	Nei	Ath: ekki lóðarhúfar, einangri notandi, þopp ehf. leigir	Sauðarfell 4 (Skeli), Álfabakki 7 (Öb), Skógarsel 10 (N1)	6.896	2.957	
Atlantía	Skofun 5	108	8.154	Sjálfsfærðisla	28.2.2006	1.1.2056	B	Mibvæð (M3a)	Deilikúpalag f. Skofun samþ. 1999 m. síðari tv. fyrir fjálfaggráðabætur 2005. Heimild gerir fyrir áttabúnað. 600m. Íttan lóð m. Skeliláni 5. Því sem eru heimildir fyrir áttabúnað. Lög fulltítt.	Nei	Nei	Leigusam. vð Skofun. 3 ára útrýmingartíðir frá 5.7.2017	Álfheimar 49 (Öb)	11.404	4.907	
Öb	Áttamúli 12 - Vesturbæ	101	2.251	Þjómna	3.4.2007	1.1.2087	B	Verslun- og þjónustuveð	Deilikúpalag f. Áttamúli samþ. 1997. Heimild fyrir 300m2. munnvirki f 229m2. lög. Lög fulltítt.	Já	Nei			9.805	4.536	
Öskan	Mikluhraut 100 (norb. 107286)	105	3.292	Sjálfsfærðisla	16.3.2010	1.1.2087	B	Mibvæð (M8)	Deilikúpalag f. Mikluhraut samþ. 2000 m. síðari breytingum. Lög fulltítt.	Já	Nei	S fásteygir ehf. er eigiandi		11.383	4.728	
Atlantía	Þurvalldarvegur 1-3a (Öskjálld)	101	1.000	Sjálfsfærðisla	13.8.1985	1.1.2000	B	Öndvæð. Borgaragarður	Deilikúpalag f. Öskjálld samþ. 1999 m. síðari breytingum. Heimild f. sjálfstjórnunarsamþ. 2005. 2017 samþ. ummagn deildarstjóra aðalkúpalag sem áttar 800m2. lög. Lög fulltítt.	Já	Nei	Leigusam. vð Keflavíkurflugvæð. Lög 31.1.2017		5.883	2.454	
Öskan	Mikluhraut 101 (norb. 103737)	103	2.334	Sjálfsfærðisla	24.8.2011	1.6.2061	B	Verslun- og þjónustuveð	Deilikúpalag f. Mikluhraut samþ. 2000 m. síðari breytingum. Lög fulltítt.	Já	Nei	S fásteygir ehf. er eigiandi	Mikluhraut vegur (Öskan)	11.142	4.616	
Atlantía	Búnaðarvegur 151	108	1.062	Sjálfsfærðisla	6.10.2005	1.11.2007 framleiðing	B	Verslun- og þjónustuveð	Deilikúpalag f. Búnaðarveg 151-153 samþ. 2017. Gerir ráð fyrir sjálfstjórnun. Lög fulltítt.	Nei. Lóðarhúfar þarf að fjarlægja	Já	Lk vð Rkv.b. - þarf að segja upp með 6 mánað fyrirvara	Vannagarður 40 (N1), Sundagarður 2b (ÖB), Knarrarvegur 2 (ÖB), Kleppsvægar (Skeli), Klettavagur 6 (Öskan)	4.951	1.723	
Sl	Kringlun/vesturbæ 100	108	4.242	Þjómna	11.5.2004	11.11.2011. Götubundinn	B	Verslun- og þjónustuveð. Verslunarsvæð	Deilikúpalag fyrir Kringlun/vesturbæ 100 samþ. 2004. Heimild 500m2. munnvirki. skuggi á 4242m2. lög. Lög fulltítt.	Já. er eftir 2020 nei	Já	Heimild að segja upp með 1 ára fyrirvara vegna skilningsbætur		7.284	2.921	
N1	Langveg 2	112	3.689	Þjómna	Eignarhlöð		B	Íbúðarvegur	Deilikúpalag Langvegsvæð III C samþ. 1987. Lög fulltítt.						3.118	1.020
N1	Flöðubraut 2	110	4.087	Sjálfsfærðisla		1. mars 2068	B	Verslun- og þjónustuveð	Deilikúpalag Norðingahöls samþ. 2003 m. síðari breytingum. Heimild fyrir sjálfstjórnunarsvæð og þjónustuhúsi m. skuggi. Hámarks þynggiarmagn 400m2/0,1. Öngtar þynggiarmagnsþingjarftarfali. Lög fulltítt.				Norðingahölsvegur 2 (Öb)	4.858	1.659	

Atlantía	Bibbiðvíð 20	110	200	Sjálfsfærðisla	12.12.1973	1.1.2024	C			Nei	Nei	Leigusam. vð Smíðarabúnað renur frá 31.12.2020	Bibbið 2 og Vesturlandsv. (N1), Bibbið 5 (ÖB), Gröfóhla 8 (Skeli), Hraunbrú 102 (Öskan)	3.996	1.445
Öskan	Klettavagur 6	105	218	Sjálfsfærðisla	24.9.2003	30.4.2028	C			Já	Já	Ath S fásteygir ehf. leigir af Faxaflóahöfnun. Rkv. f ekki lóðna!	Vannagarður 40 (N1), Sundagarður 2b (ÖB), Knarrarvegur 2 (ÖB), Kleppsvægar (Skeli), Búnaðarvegur 151 (Atlantía)	4.172	1.788
Skeltingar	Búnaðarvegur 20	101	2.522	Þjómna	11.11.1993	1.1.2039	C			Já	Nei	S fásteygir ehf. er eigiandi	Skogafell 16 (Öskan)	6.842	2.790
Öb	Föllkomuvegur 1	112	4.661	Þjómna	16.6.1993	1.1.2041	C			Já	Nei		Gröfufell 1 (Öskan)	6.838	2.488
Öb	Norðingahölsvegur 7	110	5.000	Þjómna	27.7.2007	1.6.2087	C			Já	Nei		Flöðubraut 2 (N1)	3.581	1.183
Sl	Bibbiðvíð 2	110	6.449	Þjómna	9.6.2009	1.1.2039	C			Nei	Nei		Bibbið 20 (Atlantía), Bibbið 5 (ÖB), Vesturlandsv. (N1), Gröfóhla 8 (Skeli), Hraunbrú 102 (Öskan)	1.949	608
Skeltingar	Gröfóhla 8	110	7.942	Þjómna	7.9.2009	1.7.2039	C			Já	Nei	S fásteygir ehf. er eigiandi	Bibbið 2 og Vesturlandsv. (N1), Bibbið 20 (Atlantía), Bibbið 5 (ÖB), Hraunbrú 102 (Öskan)	3.676	1.303
Skeltingar	Sauðarfelli 4	110	4.154	Þjómna	22.5.2015	1.6.2065	C			Já	Nei	S fásteygir ehf. er eigiandi - endurnýjað samráð 2015	Álfabakki 7 (ÖB), Stekkjarbakki 2 og Skógarsel 10 (N1)	15.666	5.499
Öb	Óskjálld, Vallagerund 3	116	2.036	Þjómna	30.7.1992	15.5.2067	C			Já	Nei	Ath getum tekið lóðna tilbaka þegar sem er skv. samningi		749	164
N1	Vannagarður 40	104	1.902	Sjálfsfærðisla	5.6.2003	30.6.2006, Götubundinn	C			Nei (ath sam mótstær)	Já	Þarf að segja upp með 6 mánað fyrirvara	Búnaðarvegur 151 (Atlantía), Sundagarður 2b (ÖB), Knarrarvegur 2 (ÖB), Kleppsvægar (Skeli), Klettavagur 6 (Öskan)	5.791	2.374
Öskan	Smíðarabúnað 47	112	1.144	Sjálfsfærðisla			C		Eigin lóðstærðarmenninn. Hl.			Er íttan Rota skv. fásteygir ehf. eigin lóðstærðarmenninn. verð segja	Ströngur 2 (ÖB), Ráðgjafarvegur 1.5 (ÖB)	8.979	3.184

Viðauki 2: Staðsetning bensínstöðva og áhrifasvæði þeirra
(flokkuð eftir A, B og C) – ásamt staðsetningu matvöruverslana (kort)

Bensinstöðvar í Reykjavík

Staða A



A



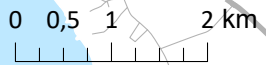
B



C

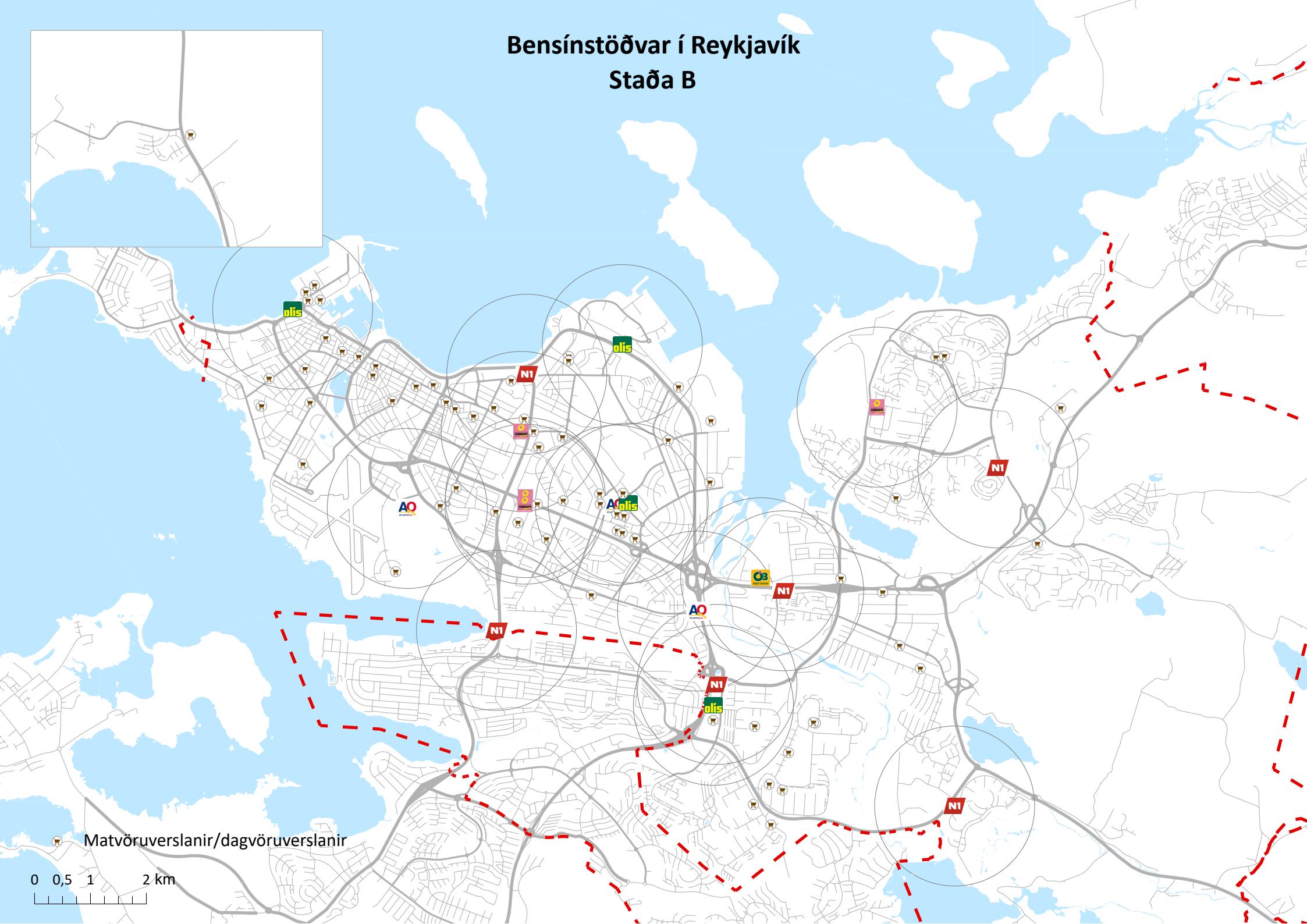
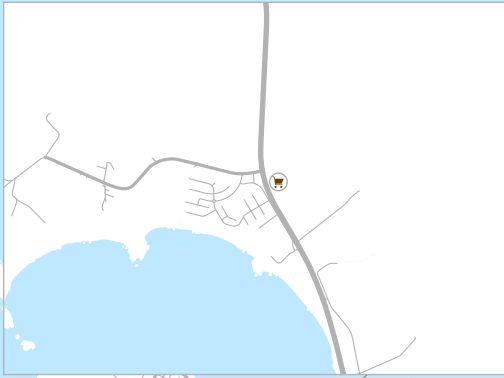


Matvöruverslanir/dagvöruverslanir



Bensínstöðvar í Reykjavík

Staða B

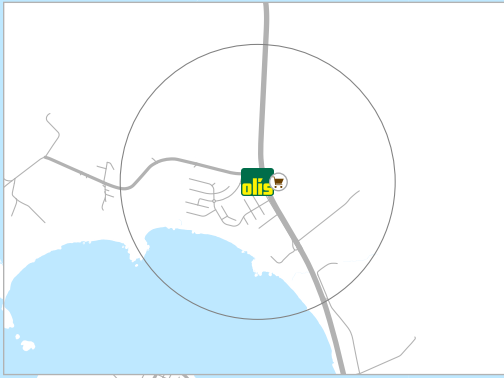


Matvöruverslanir/dagvöruverslanir



Bensínstöðvar í Reykjavík

Staða C

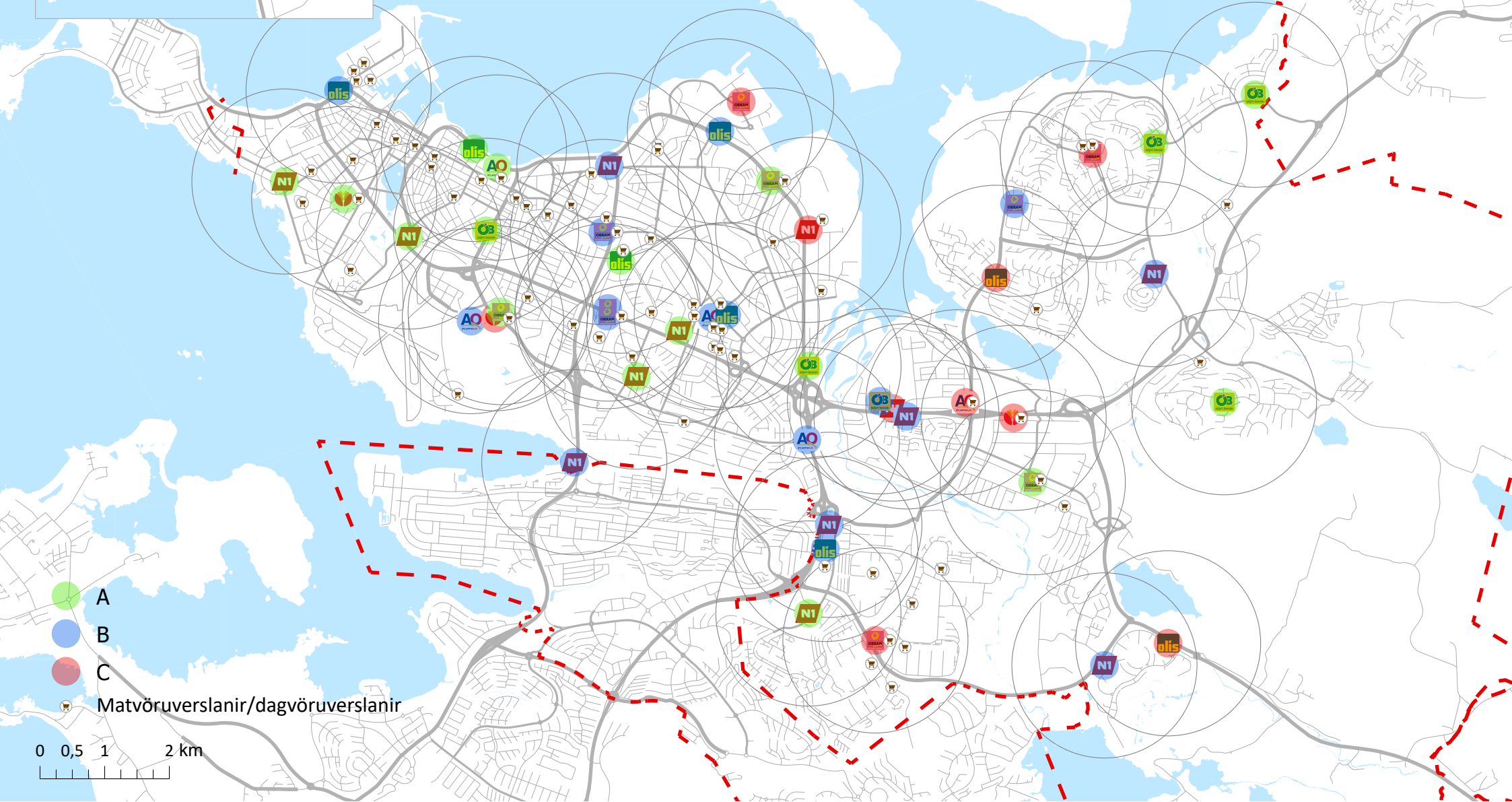
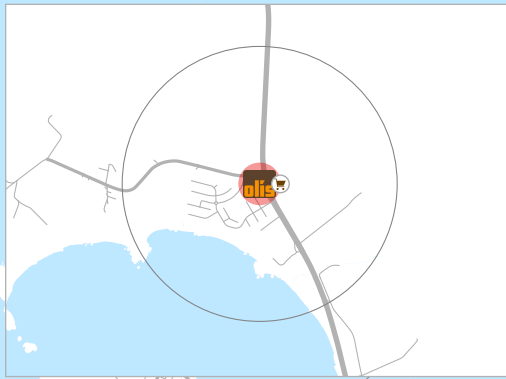


Matvöruverslanir/dagvöruverslanir

0 0,5 1 2 km

Bensínstöðvar í Reykjavík

Staða A, B og C



- A
- B
- C

Matvöruverslanir/dagvöruverslanir

0 0,5 1 2 km

Viðauki 3: Gildandi ákvæði aðalskipulags um bensínstöðvar.

Sérstök ákvæði um bensínstöðvar (sjá bls. 226 í kaflanum Landnotkun, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030)

Stærri bensínstöðvar (þjónustustöðvar) eru skilgreindar sem verslunar- og þjónustusvæði. Sala á bensínii og öðrum orkugjöfum getur einnig verið heimil á miðsvæðum, athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum, hafnarsvæðum og flugvallarsvæði, enda sé gerð grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Núverandi bensínstöðvar innan íbúðarsvæða verði víkjandi starfsemi.

Spornað verði við fjölgun bensínstöðva í Reykjavík. Miða verði við að heildarfjöldi bensínstöðva aukist ekki. Sé komist að þeirri niðurstöðu að þörf sé á nýrri bensínstöð, t.a.m. í nýju hverfi skal:

- gerð krafa um að þjónusta verði einnig veitt fyrir vistvæna orkugjafa.
- stefnt að því að leggja niður aðra bensínstöð í Reykjavík á móti.
- lögð áhersla á að úthluta lóðum undir litlar bensínstöðvar.

Stuðla verði að því að olíufélögin bjóði upp á vistvæna orkugjafa á bensínstöðvum sínum. Það má gera með eftirfarandi hætti:

- fylgjast með þróun vistvænna orkugjafa og hvetja olíufélögin til þess að nýta lóðir sínar þannig að þær þjóni einnig vistvænum orkugjöfum.
- setja ákvæði í lóðarleigusamning við endurnýjum um að leigutaka beri að bjóða upp á vistvæna orkugjafa.

Við skipulagningu nýrra hverfa sé haft í huga að íbúar geti hlaðið rafmagnsbíla í þeirra eigu.

ERINDISBRÉF

Samninganefnd Reykjavíkurborgar vegna viðræðna við rekstraraðila og lóðarhafa bensínstöðvalóða í Reykjavík

Ábyrgðarmaður:

Borgarstjórinn í Reykjavík.

Inngangur:

Á síðustu árum hefur Reykjavíkurborg sett fram ákveðin markmið um fækkun bensínstöðva innan þéttbýlis borgarinnar. Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* eru sett fram skýr stefnuákvæði sem eiga að sporna við fjölgun bensínstöðva og markmið sem miða að því að draga úr landrýmisþörf stöðvanna. Í *Loftslagsstefnu* Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var árið 2016, eru sett fram ákveðnari markmið um fækkun bensínstöðva, til að undirstrika enn frekar mikilvægi vistvænni ferðamáta og komandi orkuskipti í bílsamgöngum. Í *Loftslagsstefnunni* er einnig lagt til að þróaðir verði hvatar til að fækka stöðvum. Í stefnunni segir orðrétt: „Unnin verði áætlun og skilgreindir hvatar sem miða að fækkun bensínstöðva. Markmiðið verði að dælum fyrir jarðefnaeldsneyti innan borgarmarkanna fækki um 50% til ársins 2030 og þær verði að mestu horfnar árið 2040“. Stefna sem lýtur að fækkun bensínstöðva er einnig í takti við auknar kröfur um gæði í hinu byggða umhverfi, betri landnýtingu, markmið um breyttar ferðavenjur og almennt um minni umhverfisáhrif bílsamgangna.

Haustið 2018 var settur á stofn vinnuhópur starfsmanna frá umhverfis- og skipulagssviði (USK), skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar (SEA) og borgarlögmanni. Markmið með vinnu hópsins var annarsvegar að setja fram skipulagslega sýn á fækkun bensínstöðva og hinsvegar að móta samningsmarkmið vegna áformaðrar viðræðna við rekstraraðila og lóðarhafa.

Hópurinn hefur nú skilað af sér og er lagt til að þau markmið sem þar koma fram verði lögð til grundvallar í komandi samningaviðræðum (sjá fylgiskjal). Lagt er til að stofnuð verði sérstök samninganefnd til að leiða viðræðurnar við lóðarhafa og rekstraraðila.

Hlutverk og markmið samninganefndar:

Hlutverk samninganefndarinnar er að sinna fyrir hönd Reykjavíkurborgar, viðræðum við fulltrúa rekstraraðila og lóðarhafa bensínstöðvalóða.

Nefndin skal leggja eftirfarandi markmið til grundvallar í viðræðunum:

- Bensínstöðvum verði markvisst fækkað innan Reykjavíkur á næstu árum, í takti við sýn Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, markmið Loftslagsstefnu og aðgerðir við innleiðingu orkuskipta í samgöngum
- Sett verður í forgang að fækka bensínstöðvum (sjá flokkun stöðva í fylgiskjali):
 - innan íbúðarbyggðar eða í nálægð við þetta íbúðarbyggð
 - innan miðborgar og blandaðrar byggðar, þar sem þær hafa veruleg áhrif á ásjón og yfirbragð byggðar
 - á lóðum þar sem eru sérstök tækifæri til að þróa nýja og þéttari byggð, m.a. til að styrkja húsnæðismarkað, matvöruverslun og aðra þjónustu innan viðkomandi hverfis og styðja við uppbyggingu öflugri almenningsgangna (Borgarlínu)
 - í nálægð við útivistarsvæði og viðkvæma náttúru.
- Sérhæfðar fjölorkustöðvar sem þjóna einkabílum til framtíðar verði fyrst og fremst staðsettar við stofnbrautir og eftir atvikum við tengibrautir. Minni orkustöðvar verði einnig mögulega staðsettar í tengslum við aðra þjónustu, þ.e. á blönduðum atvinnusvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum, á sérstökum lóðum innan bílastæða, svo og þar sem veitt er sérhæfð þjónusta við einkabílinn (s.s. þvottastöðva)

Sérstök samningsmarkmið í viðræðunum eru eftirfarandi:

- Lóðarleigusamningar um bensínstöðvar sem í dag eru útrunnir verði ekki endurnýjaðir lengur en til tveggja ára frá samþykkt samningsmarkmiða um bensínstöðvalóðir í Reykjavík í borgarráði.
 - ✓ Á þessum árum er hverjum lóðarleiguhafa heimilt að láta vinna tillögu að nýju deiliskipulagi, í samráði við Reykjavíkurborg, um mögulega breytta notkun á lóðinni. Á grundvelli tillögu að breyttu deiliskipulagi verði gerður samningur um uppbyggingu á lóðinni, í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingsvæðum, sem samþykkt voru á fundi borgarráðs þann 31. janúar 2019, sbr. einnig eldri samþykkt frá 27. nóvember 2014.
 - ✓ Í samræmi við samning um uppbyggingu á lóðinni og nýtt deiliskipulag, mun Reykjavíkurborg gefa út nýjan lóðarleigusamning. Hafi nýtt deiliskipulag ekki tekið gildi á lóðinni og/eða samningar um uppbyggingu ekki náðst innan þessara tveggja ára þá mun uppgjör og viðskilnaður Reykjavíkurborgar við lóðarleiguhafa verða í samræmi við ákvæði gildandi/útrunnins lóðarleigusamnings.
 - ✓ Ef byggingarnefndarteikningar, í samræmi við nýtt deiliskipulag, hafa verið samþykktar innan þriggja ára, frá samþykkt samþykkt samningsmarkmiða um bensínstöðvalóðir í Reykjavík, verður einungis krafist greiðslu gatnagerðargjalda af hendi lóðarhafa og eftir atvikum framkvæmdaaðila vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.
- Lóðarleigusamningar um bensínstöðvar sem eru í gildi í dag verði almennt ekki endurnýjaðir, með hefðbundnum hætti, við lok leigusamnings.
 - ✓ Þær bensínstöðvar sem Reykjavíkurborg er helst opin fyrir að skoða endurnýjun á lóðarleigusamningum á eru bensínstöðvar sem liggja við stofnbrautir og mögulega tengibrautir.
 - ✓ Lóðarhöfum þessara lóða verður enn fremur heimilt að láta vinna hugmyndir að breyttu deiliskipulagi og leiði það til uppbyggingar á lóðinni gilda sömu reglur og um þá lóðarleigusamninga sem eru útrunnir.
- Mögulegt verður fyrir lóðarhafa að „flytja“ dælur frá núverandi staðsetningu yfir á nýja staðsetningu fjölkustöðvar, í samræmi við ákvörðun í deiliskipulagi, sem tekur minna rými, til dæmis á bílastæðum við matvöruverslanir. Skilyrði fyrir slíkum flutningi er að samningar náist um lokun eldri bensínstöðvar, sbr. framgreint og heildarfjöldi dæla fyrir jarðfnaeldsneyti fækki.

Samninganefndina skipa:

Fulltrúi umhverfis- og skipulagssviðs (formaður).

Fulltrúi skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar.

Fulltrúi borgarlögmans.

Til ráðgjafar og samstarfs:

Samninganefnd leiti ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu.

Starfstímabil:

Samninganefnd starfi þar til skilgreindum verkefnum þess er lokið eða það leyst frá störfum af ábyrgðarmanni.

Reykjavík, [Dags.]

Dagur B. Eggertsson