



Borgarráð

Suðurfell 4 – aðilaskipti

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að í stað Skel fjárfestingafélags hf., kt. 590269-1749, taki Fasteignastýring ehf., kt. 590214-1830, Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík, við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Suðurfell 4 í Reykjavík, landeignanúmer L112290, dags. 25. júní 2021. Aðilaskiptin verði samþykkt gegn því að nýr aðili, Fasteignastýring 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 kvöðum sem eru á lóðinni, og kvaðayfirlýsingu.

Greinargerð:

Þann 25. júní 2021 gerðu Reykjavíkurborg og Skeljungur hf. (nú Skel fjárfestingafélag hf.) samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Suðurfell 4, L112290. 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 samþykkt 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 Fasteignastýring ehf. taki við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi dags. 25. júní 2021. Skyldur samkvæmt samkomulaginu eru m.a. að undirgangast skuldbindingu um greiðslubátttöku, kvöð um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Samkvæmt 7. gr. samkomulagsins er bann við framsali lóðarinnar Suðurfell 4, L112290, 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 Suðurfell 4 í Reykjavík.



Reykjavíkurborg

Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, 22. júní 2021

R16080049

61363

Borgarráð

Fækkun bensínstöðva - Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Suðurfell 4 í Reykjavík

Lagt er til að borgarráð samþykki hjálagt samkomulag Reykjavíkurborgar fyrir hönd eignasjóðs annars vegar og Skeljungs hf. hins vegar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Suðurfell 4 í Reykjavík, dags. 16. júní 2021.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Suðurfell 4 í Reykjavík, dags. 16. júní 2021

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

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Suðurfell 4 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Skeljungur hf., lóðarhafi að lóðinni Suðurfell 4, landeignanúmer L112290, 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 Suðurfell 4 stendur 250,0 m² bensinstöð og þjónustuhús með 4 dælum fyrir 8 bifreiðar samtímis. Lóðin er skilgreind sem viðskipta- og þjónustulóð og er alls 4.154,0 m² að flatarmáli samkvæmt Þjóðskrá Íslands.

Samkvæmt hugmyndum að uppbyggingu á lóðinni Suðurfell 4 verði lóð skipt upp í tvær lóðir.

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 bensinstöðvalóða í Reykjavík“, dags. 9. maí 2019.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

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

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

Samkvæmt hugmyndum lóðarhafa að uppbyggingu á lóðinni Suðurfell 4 verði lóð skipt upp í tvær lóðir. Á annarri lóðinni verði heimild fyrir tvær eldsneytisætlur (sjálfsafgreiðsla) fyrir 4 bifreiðar samtímis. Á hinna lóðinni 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.

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.

Hefðbundnir lóðarleigusamningar til 75 ára fyrir Suðurfell 4, sem verða tvær leigulóðir, verða gefnir 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 Suðurfell 4 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur og gatnagerðargjald

Fyrirliggjandi hugmyndir gera ráð fyrir að á nýrri lóð að Suðurfelli 4 verði byggð blönduð byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis. 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.

Gjaldldagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina Suðurfell 4 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 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 sambærilegrar 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 umsamin 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 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., búseturéttar-íbúðir 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 Suðurfell 4, landeignanúmer L112290 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 Suðurfell 4, landeignanúmer L112290.

8. gr.

Uppsögn

Lóðarhafi mun leggja fram tillögu að deiliskipulagi lóðar innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa. Náist ekki samkomulag um þá tillögu, ásættanlega að mati 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 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 kærufæri 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 Suðurfell 4, landeignanúmer L112290.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 16. júní 2021

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Skeljungs ehf.

Vitundarvottar að rétttri dags.,
undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

