



Reykjavíkurborg

Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, 22. júní 2021

R16080049

61363

Borgarráð

Fækkun bensínstöðva - áfangaskil samningaviðræðna við rekstrarðila og lóðarhafa eldsneytisstöðva í Reykjavík um uppbyggingu á ýmsum lóðum

Lagt er fram til kynningar hjálagt minnisblað um áfangaskil samningaviðræðna við rekstraraðila og lóðarhafa eldsneytisstöðva í Reykjavík um uppbyggingu á ýmsum lóðum, dags. 21. júní 2021, ásamt fylgiskjölum.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Minnisblað um áfangaskil samningaviðræðna við rekstraraðila og lóðarhafa eldsneytisstöðva í Reykjavík um uppbyggingu á ýmsum lóðum, dags. 21. júní 2021



Borgarráð

Minnisblað um um áfangaskil samningaviðræðna við rekstraraðila og lóðarhafa eldsneytisstöðva í Reykjavík um uppbyggingu á ýmsum lóðum.

Á síðustu árum hefur Reykjavíkurborg sett fram ákveðin markmið um fækkun eldsneytisstöðva innan þéttbýlis borgarinnar. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru sett fram skýr stefnuákvæði sem eiga að sporna við fjölgun eldsneytisstöðva og markmið sem miða að því að draga úr landrýmisþörf eldsneytisstöðvanna. Í Loftlagsstefnu Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var árið 2016, eru sett fram skýr markmið um fækkun eldsneytisstöðva, til að undirstrika enn frekar mikilvægi vistvænni ferðamáta og komandi orkuskipti í bílasamgöngum. Í loftlagsstefnunni er einnig lagt til að þróaðir verði hvatar til að fækka eldsneytisstöðvum í Reykjavík.

Á fundi borgarráðs þann 9. maí 2019 var samþykkt tillaga borgastjóra um samningsmarkmið sem leggja skal til grundvallar í viðræðum Reykjavíkurborgar við rekstraraðila og lóðarhafa eldsneytisstöðva í Reykjavík. Á sama fundi var samþykkt erindisbréf sérstakrar samninganefndar til að leiða þá vinnu, dags. 14. maí 2019.

Allt frá samþykkt borgarráðs þann 9. maí 2019 hefur samninganefndin fundað yfir sextíu sinnum með öllum starfandi aðilum á eldsneytismarkaði á Íslandi. Til grundvallar viðræðunum hafa samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarreitum verið höfð til hliðsjónar sem samþykkt voru á fundi borgarráðs 31. janúar 2019.

Rekstraraðilum eldsneytisstöðvanna var í upphafi viðræðna kynnt framangreindar samþykktir borgarráðs og þeim boðið að skila inn tillögum að uppbyggingu leigulóða sinna gegn lokun viðkomandi eldsneytisstöðvar. Þeir rekstraraðilar sem samninganefndin fundaði með voru; Atlantsolía ehf., Dælan ehf., Festi hf. og Krónan ehf., Olíuverzlun Íslands ehf., Hagar hf. og Skeljungur hf. Einnig hefur samninganefndin unnið náið með skipulagsyfirvöldum í Reykjavíkurborg með það að leiðarljósi að gera nauðsynlegar breytingar á gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur til að tryggja uppbyggingu á þeim lóðum sem stendur til að hætta rekstri eldsneytisstöðva á. Í upphafi viðræðna kom fljótlega í ljós að staða rekstraraðila m.t.t. lóðarréttinda var nokkuð mismunandi og lóðaleigusamningar þeirra ýmist útrunnir eða með langan gildistíma. Einnig var sammerkt með rekstraraðilum að minni rekstraraðilar höfðu í sumum tilfellum ekki yfir lóðarréttindum að ráða á öllum sínum bensínstöðvum og voru leigutakar á viðkomandi lóðum.

Viðræður við olúfélögin hafa tekið lengri tíma en áætlað var, m.a. vegna fjölda lóða sem rekstraraðilar bensínstöðvanna eru með í notkun í Reykjavík og þá setti heimsfaraldurinn strik í reikninginn. Samningar hafa tekist við Olíuverzlun Íslands ehf., Haga hf, Festi hf., Krónuna

ehf. og Skeljung ehf. og eru þeir lagðir fyrir borgarráð þar sem lagt er til að þeir verði samþykktir.

Í viðræðum við rekstraraðila bensínstöðvanna hefur samninganefnd Reykjavíkurborgar unnið í samræmi við samningsmarkmið sem samþykkt voru á fundi borgarráðs þann 9. maí 2019 og var öllum rekstraraðilum verið boðið að ganga til samninga við Reykjavíkurborg um fækkun bensínstöðva. Samninganefndin hefur jafnframt gætt að því að hafa jafnræði og samkeppnisjónarmið að leiðarljósi í viðræðum sínum til að raska ekki samkeppni á eldsneytismarkaði.

Ein sérstaða málsins er óuppgerð lóðamál Reykjavíkurborgar við lóðarhafa lóðarinnar Hringbraut 12 sem á sér langa forsögu. Samninganefndin ákvað því í samvinnu við lóðarhafa Hringbrautar 12 að afla verðmats um verðmæti lóðarinnar og nokkurra byggingarlóða sem gætu verið endurgjald Reykjavíkurborgar fyrir lóðarréttindi Hringbrautar 12.

Viðræður við einstaka rekstraraðila

Olíuverzlun Íslands ehf. og Hagar hf.

Samninganefndin og Olíuverzlun Íslands ehf. hafa gengið frá drögum að samkomulagi um uppbyggingu á nokkrum lóðum auk drögum að samkomulagi vegna uppbyggingar á lóðinni Stekkjabakki 4-6 við Haga hf. enda tengist sú lóð einni af lóðum Olíuverzlunar Íslands. Um er að ræða uppbyggingarsamninga á eftirtöldum lóðum: Álfheimar 49, Álfabakki 7, Egilsgata 5 og Stekkjabakki 4-6 auk lóðarvilyrðis á Esjumelum og breytingar á skilmálum nokkurra annarra lóða.

Festi hf. og Krónan ehf.

Samninganefndin og Festi hf. hafa gengið frá drögum að samkomulagi um uppbyggingu á nokkrum lóðum auk drögum að samkomulagi vegna uppbyggingar á lóðinni Rofabæ 39 við Krónuna ehf. Um er að ræða uppbyggingasamninga á eftirtöldum lóðum: Ægisíða 102, Stóragerði 40, Skógarsel 10, Elliðabraut 2 og Rofabæ 39 auk breytinga á skilmálum nokkurra annarra lóða. Fyrir liggja drög að sérstöku samkomulagi vegna lóðarinnar Hringbraut 12.

Skeljungur hf.

Samninganefndin og Skeljungur hf. hafa gengið frá drögum að samkomulagi um uppbyggingu á nokkrum lóðum. Um er að ræða Birkimel 1, Skógarhlíð 16 og Suðurfell 4 auk breytinga á skilmálum nokkurra annarra lóða.

Dælan ehf.

Viðræður við Dæluna ehf. eru í biðstöðu þar sem Skeljungur hf. keypti Dæluna ehf. Kaupsamningurinn hefur ekki enn hlotið samþykki Samkeppniseftirlitsins. Fáist það samþykki þá hefur Skeljungur tekið vel í viðræður við Reykjavíkurborg um fækkun þeirra stöðva að hluta, en samtals rekur Dælan fjórar sjálfsafgreiðslustöðvar í Reykjavíkurborg.

Atlantsolía ehf.

Eftir er að ganga frá samningum við Atlantsolíu ehf.

Meðfylgjandi eru drög að samkomulagi við Olíuverzlun Íslands ehf., Haga hf, Festi hf., Krónuna ehf. og Skeljung ehf. sem lögð eru fyrir borgarráð. Samningaviðræður halda áfram við Dæluna ehf. og Atlantsolíu ehf.

*Haraldur Sigursson, deildarstjóri umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar.
Óli Jón Hertervig, skrifstofustjóri eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar
Þórhildur Lilja Ólafsdóttir, lögfræðingur hjá borgarlögmanni.
Auk þess starfaði Auðun Helgason, lögfræðingur á eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar með
samninganefndinni.*

Fylgiskjöl:

- Erindisbréf samninganefndar Reykjavíkurborgar vegna viðræðna við rekstaraðila og lóðarhafa bensínstöðvalóða í Reykjavík dags. 14. maí 2019.
- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar í viðræðum borgaryfirvalda við rekstraraðila og lóðarhafa bensínstöðvalóða í Reykjavík dags. apríl 2019
- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um uppbyggingu á nýjum uppbyggingarsvæðum dags. 21. janúar 2019.
- Drög að samningum við Olíuverzlun Íslands ehf. og Haga hf
- Drög að samningum við Festi hf. og Krónuna ehf.
- Drög að samningum við Skeljung hf.



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 atvinnupróunar (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 húsnaðismarkað, 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 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 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 jarðefnaeldsneyti fækki.

Samninganefndina skipa:

Haraldur Sigurðsson, umhverfis- og skipulagssviði (formaður).

Óli Jón Hertervig skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar.

Þórhildur Lilja Ólafsdóttir, skrifstofu 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, 14. maí 2019



Dagur B. Eggertsson



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 *Lofslagsstefnu* 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 *Lofslagsstefnunni* 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 bensínstöðvar sem eru í gildi dag verði almennt ekki endurnýjaðir, með hefðbundnum hætti, við lok leigusamnings.
 - ✓ Þær bensínstöðvar sem Reykjavíkurborg er helst opin fyrir að skoða endurnýjun á lóðaleigusamningum 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 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 bensínstöðvar, sbr. framgreint og heildarfjöldi dæla fyrir jarðefnaeldsneyti fækki.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Stefna um orkustöðvar fyrir einkabíla, skýrsla vinnuhóps USK, SEA og embættis borgarlögmans, dags. apríl 2019
Erindisbréf samninganefndar Reykjavíkurborgar vegna viðræðna við rekstraraðila og lóðarhafa bensínstöðvalóða 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 bensíngeymi 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 Kringlumýrarvegur. BP og Esso fá lóðir nálægt mótum Suðurlandsbrautar og Grensásvegur“

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

Vinnuhópur USK, SEA og embættis borgarlögmanns
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 landrýmisþörf 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 einkabíllinn, 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 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. Hópin 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 próa nýja og þéttari byggð, m.a. til að styrkja húsnæðismarkað, matvöruverslun og aðra þjónustu innan viðkomandi hverfis og styðja við uppbyggingu öflugri almenningssamgangna (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 bensínstöðva og sjálfsafgreiðslustöðva, til grundvallar í samningaviðræðum

Í dag eru 46 skráðar bensínstöðvar 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 þéttari byggð eða því sem næst heilu skólahverfi.

Bensínstöðvarnar 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 bensínstöð fellur almennt að yfirbragði nærliggjandi byggðar og markmiðum um bætta götmynd
- 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:

Bensínstöð	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	Ægisöða 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	Opð 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 (Egilsgrata 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	Skógarhlöð 16	105	4.305	Sjálfsafgreiðsla	30.5.2006	1.1.2056	A	Miðsvæði (M7)
N1	Fellsmúli 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
Atlantíslá	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 bensínstöðvarlóðum 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	Bíldshöfði 5	110	65	Sjálfsafgreiðsla	12.4.1989	1.1.2039	B	Miðsvæði (M4a)
Orkan	Gylfaflöt 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	Stekkjarbakki 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	Ánanaust 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 (Óskjuhlöð)	101	1.000	Sjálfsafgreiðsla	13.8.1985	1.1.2060	B	Opið 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	Kringlumýrarbraut 100	108	4.242	Þjónusta	11.5.2004	11.11.2011, ótímabundinn	B	Verslunar- og þjónustusvæði, verndarsvæði
N1	Gagnvegi 2	112	3.689	Þjónusta	Eignarlöð		B	Ibúðarbyggð
N1	Ellöbraut 2	110	4.687	Sjálfsafgreiðsla	Bygging hafin á	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 framkvæmdaaðila 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 lóðaleigusamningum 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 (töflur)

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	Póstn. r.	Stærð lóðar	Tegund	Dagsetning	Gildir til	Flokkun, sbr. stefna	Aðalskipulag	Skipulagsverkefni	Uppkaupsákv.	Endurnýj. ákv.	Upplýsingar	Nálægð við aðrar stöðvar	Íbúar	Íbúðir
Ólis	Háaleitisbraut 12	108	1.911	Þjónusta	20.2.1979	1.1.2007	A	Íbúðarbyggð	Deiliskipulag Safamýri - Álfamýri samþ. 1960. Ekkert deiliskipulag í gildi. Lóð fullnýtt	Nei	Nei	Útrunnninn samningur	Laugavegur 180 (Orkan) Borgartún 39 (N1)	11.246	4.814
N1	Stóragerði 40	108	2.065	Þjónusta	4.11.1971	1.7.2010	A	Verslunar- og þjónustusvæði	Ekkert deiliskipulag í gildi. Lóð fullnýtt	Nei	Nei	Útrunnninn samningur, eðlri samningur var aldrei endurnýjaður	Fellsmúli 30? (N1)	10.110	4.187
Orkan	Hraunbæ 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 auglýsingu er hvertisskipulag f. Árbe þar sem gert er ráð fyrir að lóðin sé skilgreind sem þróunarsvæði og sérstakt deiliskipulag umiðað fyrir hana. Auglýsingartímabili líkur mars 2019. Lóð fullnýtt.	Nei	Nei	Ath margir lóðarhafar; 102A - 102H og Rofabær 23. Stærð skv. borgarvefsi.	Bildsh. 2 og Vesturlandsv. (N1), Bildsh. 5 (OB), Bildsh. 20 (Atlantso), Grjótháls 8 (Skeli.)	5.018	1.718
N1	Ægisíða 102	107	5.993	Þjónusta	6.9.1996	1.1.2027	A	Verslunar- og þjónustusvæði	Deiliskipulag f. aður Mjódó samþ. 2009 með síðari breytingum. Lóð skilgreind sem verslun og þjónustu - bensinstöð. Lóðarstærð 2.450. Hámarks byggingarmagn m2/ nýtingarhlutfalli: 245,0. Lóð fullnýtt	Já	Nei		Birkímehur 1 (Skeljungur)	13.204	5.684
N1	Skógarseli 10	108	2.450	Þjónusta	23.4.1996	1.1.2037	A	Opnð svæði, lífrótassvæði	Deiliskipulag Skúlagötusvæðis m. síðar 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 skipulagslegga stöðu.	Já	Nei		Suðurfell 4 (Skeli.), Álfabakki 7 (Ólis), Stekkjarbakki 2 (N1)	12.807	4.483
Ólis	Klökk - 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 í dsk. Hámarks byggingarmagn m2/nýtingarhlutfalli: 70m2/0,05. Lóð fullnýtt.	Nei	Nei		Skúlagata 15 (Atlantsoía), Hringbraut 12 (N1), Egilsg. 5 (OB)	9.818	5.677
Skeljungur	Birkimel 1	107	1.452	Þjónusta	24.2.1995	1.1.2045	A	Miðsvæði	Deiliskipulag Heilsuvarndarreitar samþ. 2003 m. síðari breytingum. Stærð lóðar 2094m2. Engin byggingarheimild. Ýmsar kvæðir um Veitur og umferðarrett inni aðrar lóðir þ.a.m. bilgeymslu. Lóð fullnýtt.	Já	Nei	S fasteignir ehf. er eigandi	Ægisíða 102 (N1)	15.002	6.993
ÖB	Snorrabraut (Egilsgrata 5)	101	2.312	Sjálfsafgreiðsla	11.8.2009	1.6.2059	A	Miðsvæði	Deiliskipulag Umferðarmiðstöðvarreitur samþ. 1995 með síðari br. Ekki gert grein fyrir bensinstöð í skipulagi. Ath. nánar skipulagslegga stöðu. Lóð fullnýtt.	Já	Nei		Hringbraut 12 (N1), Skúlag. 15 (Atlantso.), Skúlag. 9 (Ólis)	15.143	7.837
N1	Hringbraut 12	107	4.766	Þjónusta	16.8.2007	31.12.2016	A	Miðsvæði 5b	Ekkert deiliskipulag í gildi. Ínan 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 Landspítali fær lóðina eða framlengt um 5 ár, sjá lóðarleigus.	Skúlag. 9 (Ólis), Skúlag. 15 (Atlantso.), Egilsg. 5 (OB)	9.428	4.952
ÖB	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 vershun í dsk. Lóð líklega fullnýtt.	Já	Nei	Ath ekki lóðarhafar, Leigusamm við Nýju Sendibílastöðina, rennur út 1.6.2018. Ath samgöngumiðstöð Vogabyggð	Bústaðavegur 151 (Atlantso.), Vatnagarðar 40 (N1), Sundagarðar 2b (Ólis), Kleppsvegur (Skeli), Klettagarðar 6 (Orkan)	5.943	2.270
ÖB	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 þjónustuhúsnæði á einni hæð. Hámarks nýtingarhlutfall 0,3.	Já	Nei	Ath eru lóðarhafar ásamt Engjaveir ehf	Spöngin 47 (Orkan), Barðastaðir 1-5 (OB)	6.508	2.279
ÖB	Barðastaðir 1-5	112	70	Sjálfsafgreiðsla	7.3.2000	1.1.2050	A	Verslunar- og þjónustusvæði	Deiliskipulag Græfarholt svæði 1 samþ. 1999 m. síðar br. Kirkjustétt 2 - 6 samþ. 2005. Skilgreint í dsk. sem bensinsjálfsafgreiðsustöð. Hluti af stærri lóð þar sem er þjónustumiðstöð. Lóð fullnýtt.	Já	Nei	Engin skráð stærð í fasteignaskrá en skýlið er 70 fm í borgarvefsi.	Spöngin 47 (Orkan), Starengi 2 (Ólis)	1.213	408
ÖB	Kirkjustétt 2-6	112	170	Sjálfsafgreiðsla	vantar dags.	1.6.2052	A	Verslunar- og þjónustusvæði	Deiliskipulag Skógarhlöð samþ. 1999. Gefin heimild fyrir sjálfsafgr.stöð á lóð án byggingar en skýggni heimilt. Heimild fyrir nýbyggingu við bensín-smurustöð sem er með veruundargildi v. aldurs. Heimild fyrir 3ja hæða húsi auk bilgeymslu. Hámarks byggingarmagn/nýtingarhlutfall: 172m2/0,4. Önnýttar heimildir í gildi.	Já	Nei	Engin skráð stærð í fasteignaskrá en skýlið er 170 fm í borgarvefsi.		5.441	2.065
Orkan	Skógarhlöð 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		Stóragerði 40? (N1)	10.941	4.523
Skeljungur	Kleppsvegi (landnr.104218)	104	1.902	Þjónusta	27.6.2012	1.6.2061	A	Verslunar- og þjónustusvæði	Ekkert deiliskipulag í gildi. Lóð fullnýtt	Já	Nei	S fasteignir ehf. er eigandi	Bústaðavegur 151 (Atlantso.), Vatnagarðar 40 (N1), Knarravogur 2 (OB), Sundagarðar 2b (Ólis), Klettagarðar 6 (Orkan)	5.399	2.292
Atlantsoía	Skúlagata 15	101	2.370	Sjálfsafgreiðsla	Eignarlóð		A	Miðborg (M1b)	Deiliskipulag Skúlagötusvæðis samþ. 1986 m. síðari breytingum 2007. Heimild fyrir sjálfsafgreiðsustöð. Bílastæði fækki niður í 12. Lóð fullnýtt.			Leigusamm. við FoodCo rennur út 1.7.2026 - Eignarlóð	Skúlag. 9 (Ólis), Hringbraut 12 (N1), Egilsg. 5 (OB)	11.542	6.415

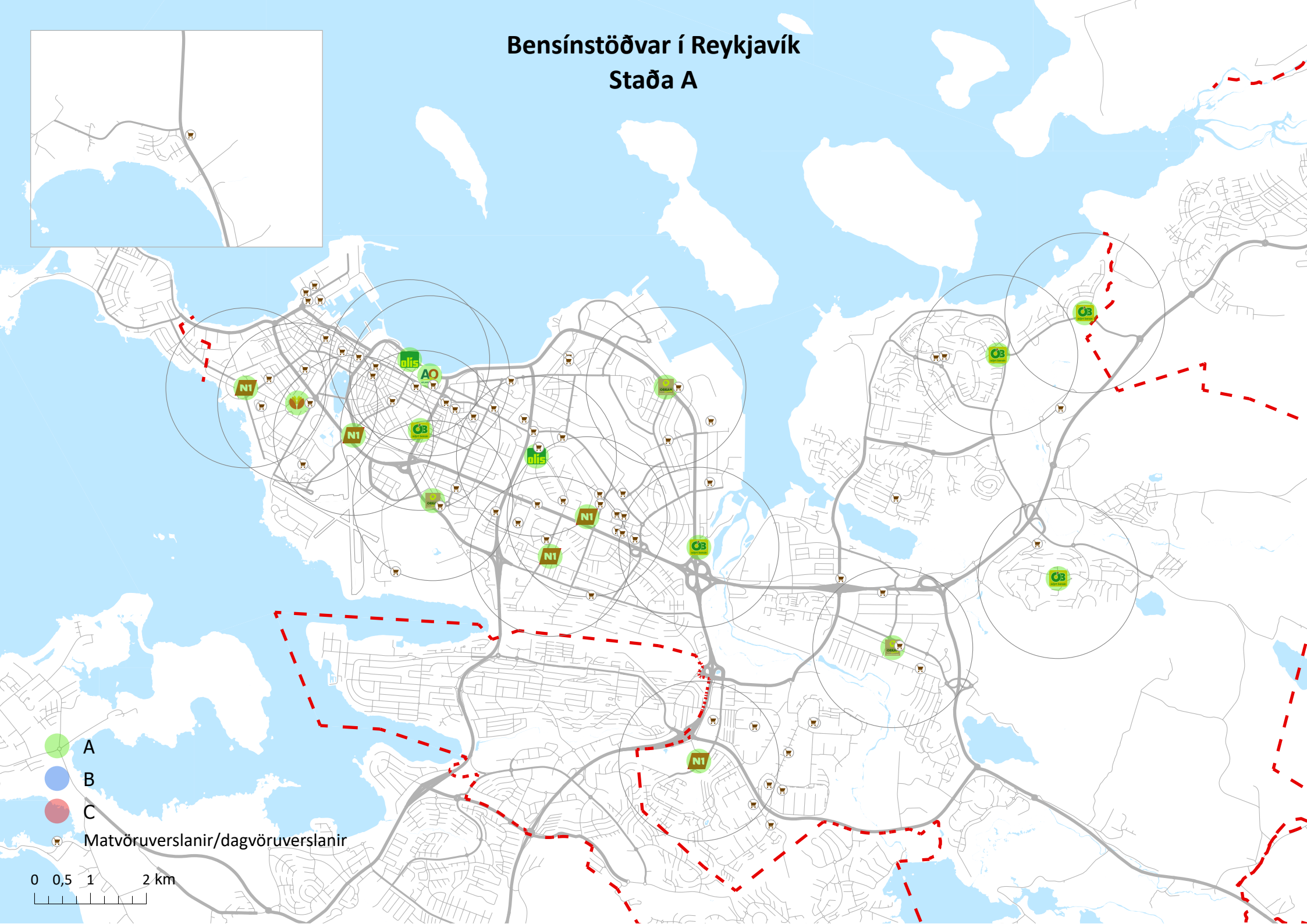
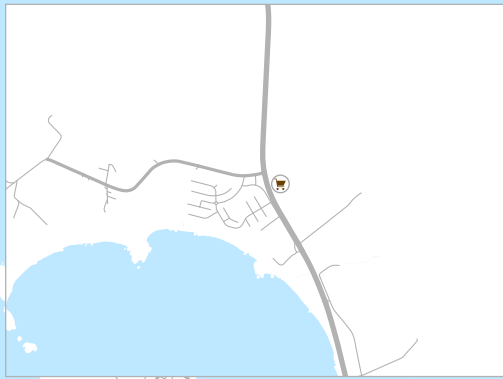
[illegible]

Síðunaut	Elfhildur 20	110	209	Sjálfafgreiðsla	12.12.1975	1.1.2024	C			Nei	Nei	1 eiginmann, vðr Sundfaglastréttur átt 31.12.2020	Bíðbú, 2 og Vesturlundur, (N1), Bíðbú, 5 (OB), Gráfréði 8 (Skól), Hraunberg 102 (Orkan)	3.99	1.44
Orkan	Klettargarður 6	105	218	Sjálfafgreiðsla	24.9.2003	30.4.2028	C		Já	Já	Ath S fagmenn ehf. leiga af Faxaflakloftum, Rv. 4 ekki hóla!	Varnargarður 40 (N1), Sundfagar 2b (Öfn), Kunnargarður 2 (OB), Kleppavegur (Skól), Bíðabergur 151 (Atlantus,)	4.17	1.78	
Skillingur	Bíðabergur 20	101	2.522	Þómasta	11.11.1991	1.1.2039	C		Já	Nei	S fagmenn ehf. er eiginli	Skógabú 16 (Orkan)	6.84	2.79	
Öfn	Jaillunvegur 1	112	4.661	Þómasta	16.6.1993	1.1.2041	C		Já	Nei		Gráflott 1 (Orkan)	6.83	2.49	
Öfn	Norðlangbraut 7	110	5.000	Þómasta	27.7.2007	1.6.2057	C		Já	Nei		Flúðaberg 2 (N1)	3.18	1.18	
N1	Bíðabú 2	110	6.449	Þómasta	9.6.2009	1.1.2059	C		Nei	Nei		Bíðbú, 20 (Atlantus), Bíðbú, 5 (OB), Vesturlundur, (N1), Gráfréði 8 (Skól), Hraunberg 102 (Orkan)	1.94	668	
Skillingur	Gráfréði 8	110	7.842	Þómasta	7.9.2009	1.7.2059	C		Já	Nei	S fagmenn ehf. er eiginli	Bíðbú, 2 og Vesturlundur, (N1), Bíðbú, 20 (Atlantus), Bíðbú, 5 (OB), Hraunberg 102 (Orkan)	3.67	1.30	
Skillingur	Saufrélli 4	110	4.154	Þómasta	22.5.2015	1.6.2065	C		Já	Nei	S fagmenn ehf. er eiginli - endurbúningur sumari 2015	Aflabúki 7 (Öfn), Storkjarbúki 2 og Skógur 10 (N1)	15.66	6.49	
Öfn	Eskjakáli, Vallargrund 3	116	2.036	Þómasta	30.7.1992	15.5.2067	C		Já	Nei	Ath gerum tekið hóla tilhaka breytingar sem er ok, samþing		740	164	
N1	Varnargarður 40	104	1.902	Sjálfafgreiðsla	5.6.2003	30.6.2066, óráðbæddin	C		Nei (ath samt mótuðu)	Já	Þurfi að segja upp með 6 mín fyrirvara	Bíðabergur 151 (Atlantus,), Sundfagar 2b (Öfn), Kunnargarður 2 (OB), Kleppavegur (Skól), Klettargarður 6 (Orkan)	5.79	2.37	
Orkan	Spónur 47	112	1.144	Sjálfafgreiðsla		Eignin fóðrefinguminnungr illi	C				Er í ringu rétt skv. fozingarskrá, egnin hólað sam. verð gerður	Strazur 2 (Öfn), Barðabú 1-5 (OB)	8.97	3.4	

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

Bensínstöðvar í Reykjavík

Staða A



A



B



C

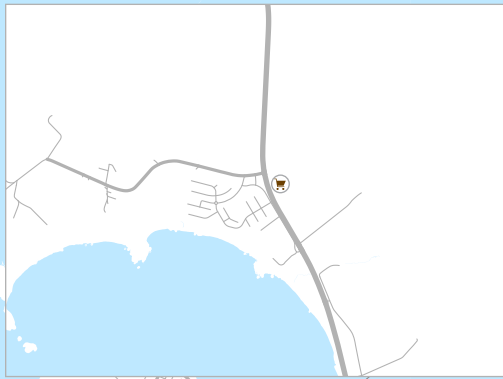


Matvöruverslanir/dagvöruverslanir

0 0,5 1 2 km

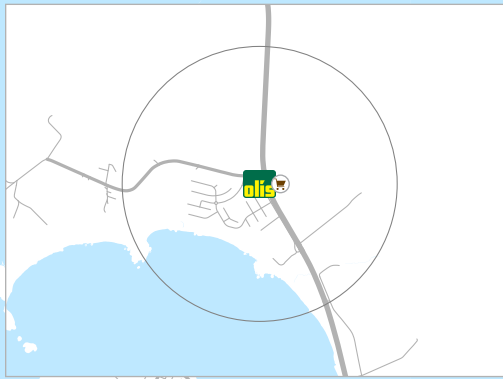
Bensínstöðvar í Reykjavík

Staða B



Bensínstöðvar í Reykjavík

Staða C

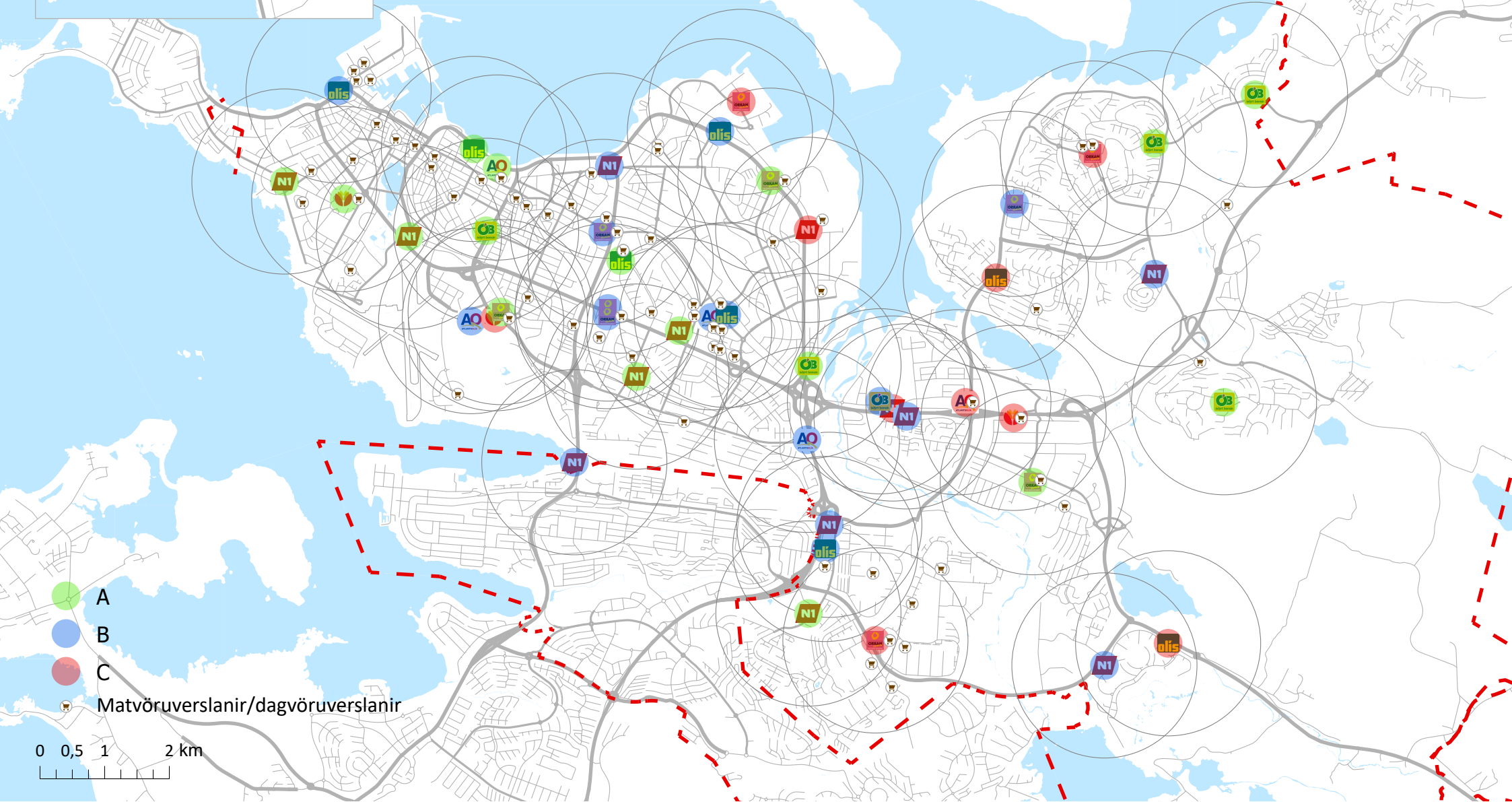
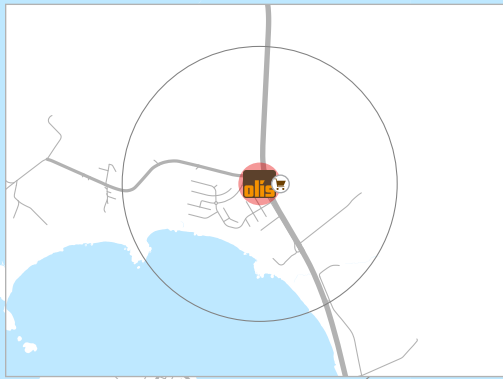


Matvöruverslanir/dagvöruverslanir

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. Miðað 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 mótí.
- 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 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 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 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 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

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum.

Á grundvelli aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 verða til fjölmörg uppbyggingasvæði fyrir nýjar íbúðir og atvinnuhúsnæði í Reykjavík. Svæði þessi eru mörg hver í blönduðu eignarhaldi en oftast er ekki um að ræða land sem er í eigu Reykjavíkurborgar en lóða- og/eða byggingaréttur er að verulegu leyti í höndum einkaaðila, sem eru handhafar lóðarsamninga með mismunandi lóðarleiguréttindum.

Reykjavíkurborg leggur áherslu á mikilvægi þess að skilgreina samningsmarkmið sín í tengslum við þá uppbygging sem framundan er, ekki síst varðandi þau svæði sem eru í blönduðu eignarhaldi.

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

Með vísan til framangreinds setur Reykjavíkurborg sér eftirfarandi samningsmarkmið vegna uppbyggingasvæða í Reykjavík:

- a. Að til verði gott borgarskipulag með þeim áherslum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 til 2030.
 - i. Áhersla lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða.
 - ii. Áhersla lögð á gæði og gott umhverfi.
 - iii. Áhersla lögð á að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- b. Að land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best.
- c. Að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingasvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni sem innviðagreiðsla eða greiðsla fyrir aukinn byggingarrétt fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði.
Greiðslur þessar geta verið mismunandi eftir staðsetningu og svæðum.
- d. Að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsskýmum á skipulagssvæðinu.
- e. Að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa.

Miða skal við að um 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.

Í samráði við lóðarhafa skal ákveða hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða hf. og skal samkomulagi þinglýst sem kvöð á viðkomandi lóð.

Í deiliskipulagstillögum um uppbyggingasvæði skulu koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir.

Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir. Þá gilda samningsmarkmið þessi í sérstökum tilvikum þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis á lóð er breytt eða þar sem önnur veigamikil breyting með hliðsjón af aðstæðum og umhverfi er heimiluð á lóð.

Samningsmarkmið þessi taka gildi 1. mars 2019.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Olíuverzlun Íslands ehf., kt. 500269-3249, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík og Hagar ehf., kt. 670203-2120, Hagasmára 1, 201 Kópavogur, hér eftir nefndir lóðarhafi, gera með sér eftirfarandi:

rammasamkomulag vegna fyrirhugaðrar breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva Olís og ÓB.

1. gr.

Inngangur

Á síðustu árum hefur Reykjavíkurborg sett fram ákveðin markmið um fækkun eldsneytisstöðva innan þéttbýlis borgarinnar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru sett fram skýr stefnuákvæði sem eiga að sporna við fjölgun eldsneytisstöðva og markmið sem miða að því að draga úr landrýmisþörf eldsneytisstöðvanna. Í Loftlagsstefnu Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var árið 2016, eru sett fram ákveðnari markmið um fækkun eldsneytisstöðva, til að undirstrika enn frekar mikilvægi vistvænni ferðamáta og komandi orkuskipti í bílasamgöngum. Í Loftlagsstefnunni er einnig lagt til að þróaðir verði hvatar til að fækka stöðvum.

Á fundi borgarráðs þann 9. maí 2019 var lögð fram og samþykkt tillaga borgastjóra um samningsmarkmið, sem leggja skal til grundvallar í viðræðum Reykjavíkurborgar við rekstraraðila og lóðarhafa eldsneytisstöðva í Reykjavík. Á fundinum var lagt fram og samþykkt erindisbréf, dags. 14. maí 2019.

2. gr.

Núverandi staða lóðarmála Olíuverslunar Íslands ehf.

Olíuverzlun Íslands ehf. rekur í dag innan borgarmarka Reykjavíkur neðangreindar tíu eldsneytisstöðvar undir merkjum Olís og ÓB:

- Ánanaust 12, þjónustustöð með 3 eldsneytisdælum fyrir 6 bifreiðar samtímis.
- Skúlagata 9, þjónustustöð með 3 eldsneytisdælum fyrir 6 bifreiðar samtímis.
- Álfheimar 49, þjónustustöð með 5 eldsneytisdælum fyrir 10 bifreiðar samtímis.
- Sundagarðar 2B, þjónustustöð með 4 eldsneytisdælum fyrir 8 bifreiðar samtímis.
- Álfabakki 7, þjónustustöð með 4 eldsneytisdælum fyrir 8 bifreiðar samtímis.
- Fjallkonuvegur 1, þjónustustöð með 4 eldsneytisdælum fyrir 8 bifreiðar samtímis.
- Norðlingabraut 7, þjónustustöð með 4 eldsneytisdælum fyrir 8 bifreiðar samtímis.
- Egilsgata 5, þjónustustöð með 2 eldsneytisdælum fyrir 4 bifreiðar samtímis.
- Bíldshöfði 5, þjónustustöð með 1 eldsneytisdæla fyrir 2 bifreiðar samtímis.
- Barðastaðir 3, þjónustustöð með 1 eldsneytisdælum fyrir 2 bifreiðar samtímis.

3. gr.

Breytingar á lóðarmálum Olíuverslunar Íslands ehf. og uppbyggingarheimildir.

Ánanaust 12. Eldsneytisstöð verður óbreytt en lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldsneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. janúar 2057, verður óbreyttur.

Skúlagata 9. Eldsneytisstöð verður óbreytt en lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. janúar 2038, verður óbreyttur. Endurskoðun á skipulagi og nýtingu lóðar bíður þar til vinna hefst við heildarskipulag svæðisins.

Álfheimar 49. Lóðarleigusamningur rann út 1. janúar 1998. Lóðarhafi mun hætta rekstri eldsneytisstöðvar á lóðinni eigi síðar en 1. janúar 2023 enda hafi áætlanir um Borgarlínu náð fram að ganga. Ef verulegar tafir verða á uppbyggingu Borgarlínu á svæðinu þá mun lóðarhafi hætta rekstri eldsneytisstöðvar á lóðinni í síðasta lagi 1. janúar 2026. Sjá nánar sérstakt samkomulag um lóðina.

Sundagarðar 2B. Eldsneytisstöð verður óbreytt en lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. janúar 2033, verður óbreyttur.

Álfabakki 7. Lóðarleigusamningur rann út 1. janúar 2016. Lóðarhafi mun hætta rekstri eldsneytisstöðvar ekki síðar en 1. janúar 2026 en þó eigi síðar en 12 mánuðum frá samþykkt borgarráðs á breyttu deiliskipulagi lóðarinnar. Sjá nánar sérstakt samkomulag um lóðina.

Fjallkonuvegur 1. Eldsneytisstöð verður óbreytt en lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. janúar 2041, verður óbreyttur.

Norðlingabraut 7. Eldsneytisstöð verður óbreytt en lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Heimilt er að stækka lóð til austurs fyrir rafhleðslustöðvar og skal lóðarhafi greiða álagt byggingarréttargjald fyrir stækkunina. Lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. júní 2057, verður óbreyttur.

Egilsgata 5. Lóðarleigusamningur gildir til 1. janúar 2059. Lóðarhafi mun hætta rekstri eldsneytisstöðvar ekki síðar en 1. janúar 2024 en þó eigi síðar en 12 mánuðum frá samþykkt borgarráðs á breyttu deiliskipulagi lóðarinnar. Verða þá 2 dælur aflagðar en heimilt verði að koma fyrir einni dælu fyrir 2 bíla samtímis á lóð að Skeifunni 11 eða 15, enda fái Olíuverzlun Íslands ehf. heimild til slíks hjá lóðarhöfum þeirra lóða. Sjá nánar sérstakt samkomulag um lóðina Egilsgötu 5.

Bíldshöfði 5. Lóðarleigusamningur gildir til 1. janúar 2039. Lóðarhafi er heimilt að reka óbreyttan rekstur þar til breyting á nýtingu lóðar er nauðsynleg vegna breytts skipulags og uppbyggingar en þó hætti starfsemi ekki fyrr en 1. janúar 2024.

Barðastaðir 3. Eldsneytisstöð verður óbreytt en lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. janúar 2050, verður óbreyttur.

Lóð á Esjumelum. Við undirritun samkomulags þessa fær lóðarhafi viljrði fyrir úthlutun lóðar á Esjumelum en lóðarhafi gerir ráð fyrir að starfrækja fjölorkustöð (sjálfsafgreiðslustöð) á lóðinni. Lóð við Norðurgrafarveg er aðalkostur en lóð annars staðar á svæðinu er ekki útilokuð. Lóðarhafi hyggst vinna tillögu að nýju deiliskipulagi lóðar um breytta notkun sem heimilar rekstur fjölorkustöðvar. Lóðarhafi greiðir byggingarréttargjald vegna lóðar og skal verðmæti byggingarréttar vera í samræmi við nýtingu lóðarhafa. Aðilar eru sammála um að fá tvo óháða

löggilta fasteignasala til að meta markaðsverð byggingarréttar ef til þess kemur. Auk þess greiðir lóðarhafi gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni. Dælur fyrir jarðfnaeldsneyti á lóð á Esjumelum og Egilsgötu 5 verði ekki opnar samtímis.

Stekkjarbakki 4-6. Reykjavíkurborg og lóðarhafi stefna á að gera með sér hefðbundinn samning um uppbyggingu og framkvæmdir á lóðinni. Þinglýstur eigandi er Hagar ehf., kt. 670203-2120. Sjá nánar sérstakt samkomulag um lóðina.

Með undirritun samkomulags þessa lýsir lóðarhafi því yfir að hann stefni að því að fjölga framboði á vistvænum orkugjöfum á þeim stöðum þar sem áfram verður rekstur eldsneytisstöðva í takt við komandi breytingar á orkuskiptum í samgöngum.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 16. júní 2021

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Olíuverzlunar Íslands ehf.

F.h. Haga hf.

Vitundarvottar að rétttri
dags., undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Olíuverslun Íslands ehf., kt. 500269-3249, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér svofellt

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Álfheimum 49 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Olíuverslun Íslands ehf., lóðarhafi að lóðinni Álfheimar 49, landeignanúmer L105393, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera Reykjavíkurborg annars vegar og Olíuverslun Íslands ehf. hins vegar með sér þetta samkomulag.

Samhliða framkvæmdum við Borgarlínu á svæðinu er óhjákvæmilegt að fjarlægja bensínstöð og breyta skipulagi lóðar.

Við Álfheima 49 stendur 268,9 m² bensínstöð með 5 dælum fyrir 10 bifreiðar samtímis. Lóðin er skilgreind sem viðskipta og þjónustulóð og er alls 5.540 m² að flatarmáli samkvæmt Þjóðskrá Íslands.

Samkvæmt hugmyndum að uppbyggingu á lóðinni Álfheimar 49 verði byggðar íbúðir auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við mögulegar breytingar á deiliskipulagi.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykkt 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 mið af samþykkt Borgarráðs um „samningsmarkmið til grundvallar í viðræðum borgaryfirvalda við rekstraraðila og lóðarhafa bensínstöðvalóða í Reykjavík.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Lóðarhafi mun láta vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Álfheimar 49. Tillagan verði unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

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

Lóðin Álfheimar 49 er 5.540 m². Eftir deiliskipulagsbreytingu er líklegt að lóð verði ekki óbreytt vegna borgarlínu en við breytingar verði hagsmunir lóðarhafa ekki lakari en við óbreytta lóð.

Hefðbundinn lóðaleigusamningur fyrir Álfheima 49, sem verður leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðinni felldur úr gildi.

Gert er ráð fyrir því að lóðarhafi hætti rekstri eldsneytisstöðvar á lóðinni eigi síðar en 1. janúar 2023 enda hafi áætlanir um Borgarlínu náð fram að ganga. Ef verulegar tafir verða á uppbyggingu Borgarlínu á svæðinu þá mun lóðarhafi hætta rekstri eldsneytisstöðvar í síðasta lagi 1. janúar 2026.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Álfheima 49 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur og gatnagerðargjald

Fyrirliggjandi hugmyndir gera ráð fyrir að á lóðinni Álfheimar 49 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 bensínstöðva.

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 Álfheima 49 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 flatarmáli 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 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 undirskriftadegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæða um verðviðmiðunum 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 kaupun, 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 almenningsskýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 2.000.000 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 Álfheimar 49, landeignanúmer L105393 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar með sérstakri yfirlýsingu til þinglýsingar Álfheima 49, landeignanúmer L105393.

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 tillaga 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 því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

9. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Álfheimar 49 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Álfheimar 49, landeignanúmer L105393.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 15. júní 2021

F.h. Reykjavíkurborgar,
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Olíuverslunar Íslands ehf.

Vitundarvottar að rétti
dags., undirskrift og fjárræði:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Olíuverslun Íslands ehf., kt. 500269-3249, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér svofellt

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Álfabakki 7 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Olíuverslun Íslands ehf., lóðarhafi að lóðinni Álfabakki 7, landeignanúmer L111717, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera Reykjavíkurborg annars vegar og Olíuverslun Íslands ehf. hins vegar með sér samkomulag þetta.

Á lóðinni Álfabakka 7 stendur þjónustustöð með 4 dælum fyrir 8 bifreiðar samtímis. Lóðin er skilgreind sem viðskipta og þjónustulóð og er alls 3.728 m² að flatarmáli samkvæmt Þjóðskrá Íslands.

Hugmyndir lóðarhafa um uppbyggingu á lóðinni Álfabakki 7 gera ráð fyrir að byggðar verði íbúðir á lóðinni, auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis. Áform lóðarhafa eru í samræmi við fyrirbyggjandi hugmyndir um nýtt deiliskipulag lóðar. Heimilt verði að setja upp sjálfsafgreiðslustöð á lóð Álfabakka 7 eða Stekkjarkjarka 4-6 með 2 eldsneytisdælum fyrir 4 bifreiðar samtímis.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykkt 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.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Lóðarhafi mun láta vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Álfabakki 7. Tillagan verði unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Sjá hugmyndir lóðarhafa í fylgiskjali 1.

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

Lóðin Álfabakki 7 er 3.728 m² og verður að mestu óbreytt að stærð og lögun eftir deiliskipulagsbreytingu.

Hefðbundinn lóðaleigusamningur fyrir Álfabakki 7, sem verður 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 Álfabakki 7 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur og gatnagerðargjald

Fyrirliggjandi hugmyndir gera ráð fyrir að á lóðinni Álfabakki 7 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 bensínstöðva.

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 Álfabakki 7 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 flatarmáli 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 ákvæða um verðviðmiðunum 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 almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 2.000.000 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 Álfabakki 7, landeignanúmer L111717 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar með sérstakri yfirlýsingu til þinglýsingar Álfabakka 7, landeignanúmer L111717.

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 tillaga 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 því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

9. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Álfabakki 7 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Álfabakki 7, landeignanúmer L111717.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 15. júní 2021

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

F.h. Ólíuverslunar Íslands ehf.

Vitundarvottar að rétttri
dags., undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Olíuverzlun Íslands ehf., kt. 500269-3249, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér svofellt

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Egilsgötu 5 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Olíuverzlun Íslands ehf., lóðarhafi að lóðinni Egilsgata 5, landeignanúmer L102540, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera Reykjavíkurborg annars vegar og Olíuverzlun Íslands ehf. hins vegar með sér þetta samkomulag.

Við Egilsgötu 5 stendur sjálfsafgreiðslustöð með 2 dælum fyrir 4 bifreiðar samtímis. Lóðin er skilgreind sem viðskipta og þjónustulóð og er alls 2.094 m² að flatarmáli samkvæmt Þjóðskrá Íslands

Hugmyndir lóðarhafa um uppbyggingu á lóðinni Egilsgötu 5 gera ráð fyrir að byggðar verði íbúðir á lóðinni, auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis, sjá fylgiskjal nr. 1. Fyrirliggjandi hugmyndir lóðarhafa að deiliskipulagi lóðarinnar gera ráð fyrir atvinnu- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð, auk þess sem heimilt verði að byggja íbúðir á jarðhæð. Reykjavíkurborg gerir ekki athugasemd við fyrirliggjandi hugmyndir en lóðarhafa er kunnugt um að hugmyndirnar hafa ekki fengið skipulagslega meðferð.

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 Egilsgötu 5. Tillagan verði unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Sjá hugmyndir lóðarhafa í fylgiskjali 1.

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

Lóðin Egilsgata 5 er 2.094 m² og verður að mestu óbreytt að stærð og lögun eftir deiliskipulagsbreytingu.

Hefðbundinn lóðaleigusamningur fyrir Egilsgötu 5, sem verður leigulóð, verður gefinn út þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðinni felldur úr gildi. Gert er ráð fyrir því að lóðarhafi hætti rekstri eldsneytisstöðvar ekki síðar en 1. janúar 2024 en þó eigi síðar en 12 mánuðum frá samþykkt borgarráðs á breyttu deiliskipulagi lóðarinnar.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Egilsgötu 5 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur og gatnagerðargjald

Fyrirliggjandi hugmyndir gera ráð fyrir að á lóðinni Egilsgata 5 verði byggt íbúðarhúsnæði, auk verslunar- og þjónustuhúsnæði sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir að nýting ofanjarðar 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 byggingarréttar í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um fækkun bensínstöðva sem samþykkt var á fundi borgarráðs þann 9. maí 2019.

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 Egilsgata 5 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 kaupnum 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 flatarmáli 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 ákvæði um verðviðmiðunum 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 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 almenningssrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 2.000.000 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 Egilsgata 5, landeignanúmer L102540 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þess skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar með sérstakri yfirlýsingu til þinglýsingar Egilsgötu 5, landeignanúmer L102540.

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 tillaga 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 því 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 Egilsgötu 5 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Egilsgata 5, landeignanúmer L102540.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 15. júní 2021

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

F.h. Olíuverzlunar Íslands ehf.

Vitundarvottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Fylgiskjal nr. 1.

Hugmyndir lóðarhafa dags. 19. júní 2019



LÓÐARVILYRÐI

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík og Olíuverzlun Íslands ehf., kt. 500269-3249, Skútuvogi 5, 104 Reykjavík, gera með sér svofellt:

lóðarvilyrði um lóð á Esjumelum fyrir fjölorkustöð

1. Samkvæmt rammasamkomulagi Reykjavíkurborgar annars vegar og Olíuverzlunar Íslands ehf. og Haga hf. hins vegar, vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva Olís og ÓB, var samið um tímabundið vilyrði fyrir úthlutun lóðar á Esjumelum fyrir fjölorkustöð með sjálfsafgreiðslu í tengslum við lokun bensínstöðvar á Egilsgötu 5 og uppbyggingar á lóðinni. Dætur fyrir jarðefnaeldsneyti á lóð á Esjumelum og Egilsgötu 5 verða ekki opnar samtímis.
2. Með lóðarvilyrði þessu skuldbindur Reykjavíkurborg sig til þess að veita Olíuverzlun Íslands ehf. tímabundið vilyrði fyrir lóð á Esjumelum fyrir fjölorkustöð. Lagt er upp með að lóðin verði við Norðurgrafarveg en önnur staðsetning á Esjumelum kemur einnig til greina.
3. Olíuverzlun Íslands ehf. mun vinna tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðar á Esjumelum sem heimilar rekstur fjölorkustöðvar.
4. Fyrir byggingarrétt greiðir Olíuverzlun Íslands ehf. markaðsverð samkvæmt mati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala. Verð byggingarréttar miðast við hvern byggðan fermetra ofanjarðar. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt mun Olíuverzlun Íslands ehf. greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á úthlutaðri lóð.
5. Gjaldldagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum lóðar og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.
6. Lóðarleigusamningur til 50 ára verður gefinn út þegar búið er að greiða fyrir lóð og byggingarrétt.
7. Gildistími þessa lóðavilyrðis er tvö (2) ár frá samþykkt borgarráðs. Verði ekki óskað eftir úthlutun lóðar á Esjumelum innan 2ja ára frá samþykki borgarráðs fellur lóðarvilyrði þetta niður án tilkynningar.
8. Hægt er óska eftir framlengingu á lóðarvilyrði þessu um eitt (1) ár.
9. Heimilt er að óska eftir úthlutun lóða hvenær sem er á gildistíma lóðarvilyrðis.

Reykjavík, 15. júní 2021

f.h. Reykjavíkurborgar,
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

f.h. Olíuverzlunar Íslands ehf.

Vottar að rétttri dags.,
undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

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 breytttri 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 þjónustuhúsnaðis í samræmi við fyrirbyggjandi hugmynd að deiliskipulagi. Er þar meðal annars gert ráð fyrir matvöruverslun allt að 2.000 m².

Fyrir á lóð er verslunarhúsnaði, 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 samþykktu húsnaðisáætlun 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 Stekkjarbakka 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 Álfabakka 7.

Undirbúningur Borgarlínunnar 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 kunni 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 Stekkjarbakka 4-6 verði byggð blönduð byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis, þ.m.t. matvöruverslun.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni Stekkjarbakka 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 skuggavarpi 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.

Gjaldldagi 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 fyrr en greiðsla hefur borist.

Byggingaleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr 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.

Gjaldldagi 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 flatarmáli 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 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 ákvæða um verðviðmiðunum 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 verðir sérstöku fé 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 listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum.

7. gr.

Framsal

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

Kvöð um að 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 Stekkjarbakka 4-6 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

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

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 15. júní 2021

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

F.h. Haga hf.

Vitundarvottar að rétttri
dags., undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Festi hf., kt. 540206-2010 og Krónan ehf., kt. 711298-2239, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, hér eftir nefnd lóðarhafi, gera með sér eftirfarandi:

rammasamkomulag vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva N1.

1. gr.

Inngangur

Á síðustu árum hefur Reykjavíkurborg sett fram ákveðin markmið um fækkun eldsneytisstöðva innan þéttbýlis borgarinnar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru sett fram skýr stefnuákvæði sem eiga að sporna við fjölgun eldsneytisstöðva og markmið sem miða að því að draga úr landrýmisþörf eldsneytisstöðvanna. Í Loftlagsstefnu Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var árið 2016, eru sett fram ákveðnari markmið um fækkun eldsneytisstöðva, til að undirstika enn frekar mikilvægi vistvænni ferðamáta og komandi orkuskipti í bílasamgöngum. Í Loftlagsstefnunni er einnig lagt til að þróaðir verði hvatar til að fækka stöðvum.

Á fundi borgarráðs þann 9. maí 2019 var lögð fram og samþykkt tillaga borgastjóra um samningsmarkmið, sem leggja skal til grundvallar í viðræðum Reykjavíkurborgar við rekstraraðila og lóðarhafa eldsneytisstöðva í Reykjavík. Á fundinum var lagt fram og samþykkt erindisbréf, dags. 14. maí 2019.

2. gr.

Núverandi staða lóðarmála Festi hf.

Festi hf. rekur í dag innan borgarmarka Reykjavíkur neðangreindar ellefu eldsneytisstöðvar undir merkjum N1:

- Ægisíða 102, þjónustustöð með 4 eldsneytisdælum fyrir 8 bifreiðar samtímis.
- Hringbraut 12, þjónustustöð með 3 eldsneytisdælum fyrir 6 bifreiðar samtímis.
- Borgartún 39, þjónustustöð með 3 eldsneytisdælum fyrir 6 bifreiðar samtímis.
- Stóragerði 40, þjónustustöð með 5 eldsneytisdælum fyrir 6 bifreiðar samtímis.
- Kringlumýrarbraut 100, þjónustustöð með 4 eldsneytisdælum fyrir 8 bifreiðar samtímis.
- Bíldshöfði 2, þjónustustöð með 4 eldsneytisdælum fyrir 8 bifreiðar samtímis.
- Straumur 9, þjónustustöð með 7 eldsneytisdælum fyrir 14 bifreiðar samtímis.
- Gagnvegur 2, þjónustustöð með 4 eldsneytisdælum fyrir 8 bifreiðar samtímis.
- Skógarsel 10, þjónustustöð með 4 eldsneytisdælum fyrir 8 bifreiðar samtímis.
- Elliðabraut 2, sjálfsafgreiðslustöð með 4 eldsneytisdælum fyrir 8 bifreiðar samtímis.
- Skeifan 9, sjálfsafgreiðslustöð með 2 eldsneytisdælum fyrir 4 bifreiðar samtímis.

3. gr.

Breytingar á lóðarmálum Festi hf. og uppbyggingarheimildir.

Ægisíða 102. Festi hf. mun hætta rekstri eldsneytisstöðvar á lóðinni ekki síðar en 1. janúar 2023, en þó eigi síðar en 12 mánuðum frá samþykkt borgarráðs á nýju deiliskipulagi fyrir Ægisíðu 102 og Fiskislóð 15-21. Þegar rekstri er hætt á lóðinni er heimilt að taka í notkun tvær

dælur á lóð Festi hf. að Fiskislóð 15-21. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum hinn 1. janúar 2023 vegna atvika sem ekki má rekja til lóðarhafa munu aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvarinnar verður hætt. Sjá nánar sérstakt samkomulag um Ægisíðu 102.

Hringbraut 12. Sjá sérstakt samkomulag um lóðina.

Borgartún 39. Lóðarleigusamningur um lóðina verður framlengdur til ársins 2040. Lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg.

Stóragerði 40. Festi hf. mun hætta rekstri eldsneytisstöðvar ekki síðar en 1. janúar 2024 en þó eigi síðar en 12 mánuðum frá samþykkt borgarráðs á nýju deiliskipulagi lóðarinnar. Sjá nánar sérstakt samkomulag um Stóragerði 40.

Kringlumýrarbraut 100. Lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Lóðarleigusamningur skal haldast óbreyttur.

Bíldshöfði 2. Reykjavíkurborg mun beita sér fyrir breyttu skipulagi lóðarinnar þannig að lóðin verði stækkuð til vesturs og heimilt verði að stækka smurstöð og dekkjaverkstæði. Nýtingarhlutfall verði aukið í 0,5. Ef til stækkunar kemur greiðir Festi hf. markaðsverð lóðarstækkunar. Jafnframt greiðir Festi hf. byggingarréttargjald vegna aukins byggingarréttar á lóðinni og viðbótar gatnagerðargjald vegna stækkunar mannvirkja á lóðinni auk skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjalda og tengigjalda eftir því sem við á. Aðilar eru sammála um að fá tvo óháða löggilta fasteignasala til að meta markaðsverð byggingarréttar ef til þess kemur. Lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum á lóðinni eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg.

Skógarsel 10. Festi hf. mun hætta rekstri eldsneytisstöðvar ekki síðar en 1. janúar 2025 en þó ekki síðar en 12 mánuðum frá samþykkt borgarráðs á nýju deiliskipulagi lóðarinnar. Sjá nánar sérstakt samkomulag um Skógarsel 10.

Straumur 9. Reykjavíkurborg mun beita sér fyrir breyttu skipulagi lóðarinnar þannig að lóð verði stækkuð til austurs og nýtingarhlutfall verði aukið í 0,5. Ef til stækkunar kemur greiðir Festi hf. markaðsverð lóðarstækkunar. Jafnframt greiðir Festi hf. byggingarréttargjald vegna aukins byggingarréttar á lóðinni og viðbótar gatnagerðargjald vegna stækkunar mannvirkja á lóðinni auk skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjalda og tengigjalda eftir því sem við á. Aðilar eru sammála um að fá tvo óháða löggilta fasteignasala til að meta markaðsverð byggingarréttar ef til þess kemur. Lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg.

Gagnvegur 2. Lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg.

Ellidabraut 2. Sjá sérstakt samkomulag um lóðina.

Fiskislóð 15-21. Reykjavíkurborg heimilar sjálfsafgreiðslustöð með tveimur eldsneytisdælum fyrir fjórar bifreiðar samtímis á lóðinni, sem er í eigu Festi fasteigna hf. Heimilt er að taka dælur í notkun þegar rekstri er hætt á Ægisíðu 102, sbr. sérstakt samkomulag um Ægisíðu 102.

Rofabær 39. Sjá sérstakt samkomulag um lóðina.

Skeifan 9. Rekstri á eldsneytisdælum við starfsstöð bíleigunnar Höldurs ehf. verður hætt og dælur fluttar að nýrri starfsstöð bílaleigunnar að Skútuvogi 8 þar sem þær verða eingöngu aðgengilegar viðskiptavinum hennar.

Með undirritun samkomulags þessa lýsir lóðarhafi því yfir að hann stefni að því að fjölga framboði á vistvænum orkugjöfum á þeim stöðum þar sem áfram verður rekstur eldsneytisstöðva í takt við komandi breytingar á orkuskiptum í samgöngum.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 27. maí 2021

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Festi hf.

F.h. Krónunnar ehf.

Vitundarvottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér svofellt:

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Ægisíða 102 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Festi hf., lóðarhafi að lóðinni Ægisíðu 102, landeignanúmer L106105, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

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

Við Ægisíðu 102 stendur 513,5 m² bensínstöð með 4 dælum auk 824 m² þvottaaðstöðu og afgreiðslu. Lóðin er skilgreind sem viðskipta og þjónustulóð og er alls 5.993 m² að flatarmáli samkvæmt skrá Þjóðskrá Íslands.

Lóðarhafi hefur gert tillögu um að nýtingu lóðarinnar verði breytt, núverandi mannvirki rifin og á henni verði reist 2-4 hæða hús, hugsanlega með matvöruverslun á hluta jarðhæðar eða án, en íbúðum í öðrum hlutum hússins. Lóðarhafa er heimilt að flytja tvær dælur á lóð Festi fasteigna hf., kt. 581113-1100 að Fiskislóð 15-21 og hefja notkun þeirra þegar rekstri bensínstöðvar á Ægisíðu 102 er hætt. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum Ægisíða 102 og Fiskislóð 15-21 hinn 1. janúar 2023, vegna atvika sem ekki má rekja til lóðarhafa, munu aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvar á Ægisíðu 102 verður hætt.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktá húsnaðisáætlun 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.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Lóðarhafi mun láta vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Ægisíðu 102. Tillagan verði unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

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

Lóðin Ægisíða 102 er 5.993 m². Gert verði ráð fyrir að lóð verði að mestu óbreytt að stærð og lögun eftir deiliskipulagsbreytingu.

Hefðbundinn lóðaleigusamningur fyrir Ægisíðu 102, 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 Ægisíðu 102 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur og gatnagerðargjald

Hugmyndir lóðarhafa gera ráð fyrir að á lóðinni Ægisíðu 102 verði byggð blönduð byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

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 Ægisíða 102 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 kaupnum 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 flatarmáli 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 ákvæða um verðviðmiðunum 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. Sé ekki um annað samið skal 10% kaupverðs greiðast við undirritun kaupsamnings og eftirstöðvarnar eigi síðar en 30 dögum frá afhendingu.

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 almenningssýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 2.000.000 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 Ægisíðu 102, landeignanúmer L106105 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar með sérstakri yfirlýsingu til þinglýsingar Ægisíðu 102, landeignanúmer L106105.

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.

9. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Ægisíðu 102 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Ægisíðu 102, landeignanúmer L106105.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 27. maí 2021

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

F.h. Festi hf.

Vitundarvottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, gera með sér svofellt:

samkomulag um Hringbraut 12 í Reykjavík

Formáli

Festi hf. er lóðarhafi að Hringbraut 12, fastanúmer 229-5470 og er lóðin skilgreind sem viðskipta og þjónustulóð. Lóðin er alls 4.766 m² samkvæmt Þjóðskrá Íslands. Á lóðinni stendur 503,2 m² þjónustustöð með verslun og veitingaaðstöðu, bílapvottaaðstöðu, 3 eldsneytisælum fyrir 6 bíla, auk 38,9 m² eldsneytistanka. Þjónustustöðin er starfrækt undir merkjum N1, dótturfélags Festi hf.

Að undanfögnu hafa Reykjavíkurborg og Festi átt í viðræðum um lóðina vegna hugmynda um breytt skipulag á svokölluðum U-reit sem afmarkast af Hringbraut í suðri, Gömlu-Hringbraut í norðri, Njarðargötu í vestri og Vatnsmýrarvegi í austri. Við endurskoðun á skipulagi U-reits er gert ráð fyrir því að þjónustustöð N1 á Hringbraut 12 víki í nánustu framtíð fyrir annars konar uppbyggingu. Nokkur óvissa ríkir þó um skipulagáætlanir á reitnum og svo kann að fara að heimilt verði að starfrækja þjónustustöð í óbreyttri mynd á lóðinni.

Hringbraut 12 var úthlutað til forvera N1 í kjölfar kaupa Reykjavíkurborgar á lóðinni Geirsgötu 19, auk allra mannvirkja á lóðinni og ónýttum byggingarrétti en kaupin voru gerð til þess að breytt skipulag á svæðinu gæti náð fram að ganga. Seljandi var Olúfélagið hf., f.h. Kers hf. Salan var háð því ófrávíkjanlega skilyrði seljanda að auk kaupverðs myndi Reykjavíkurborg úthluta félaginu nýrri 4.000 m² leigulóð vestan við Umferðarmiðstöðina þegar deiliskipulag lægi fyrir með byggingarrétti fyrir 1.000 m² bensín- og bílaþjónustustöð, sem undanþegin yrði gatnagerðargjaldi. Leigusamningur yrði til a.m.k. 40 ára frá gildistöku nýs deiliskipulags á svæðinu. Ekki var gert ráð fyrir óskyldri starfsemi á lóðinni.

Viðauki við kaupsamning um Geirsgötu 19 var gerður þann 14. febrúar 2006 vegna tilkalls Landsspítala-háskólasjúkrahúss (LSH) og Háskóla Íslands (HÍ) til lóðarréttinda á U-reit. Í viðaukanum var m.a. gert ráð fyrir að lóðin Hringbraut 12 félli til LSH og HÍ eftir árið 2016, nema framkvæmdahraði á svæðinu yrði ekki í samræmi við uppbyggingaráform. Í því tilviki væri Reykjavíkurborg heimilt að framlengja lóðarleigusamninginn við lóðarhafa um 5 ár enda semjist um það við LSH og HÍ.

Til að bæta tjón félagsins af breytingum á upphaflegum kaupsamningi um Geirsgötu 19 skuldbatt Reykjavíkurborg sig til að úthluta félaginu lóð undir sjálfsafgreiðslubensínstöð vestan Snorrabrautar í Reykjavík að stærðinni 500-1.000 m² eftir aðstæðum, ekki síðar en 31. janúar 2007. Gert var ráð fyrir að athafnasvæðið yrði um 300 m². Átti sjálfsafgreiðslustöðin að vera vel staðsett með tilliti til bílaumferðar og átti aðgengi að henni að vera gott.

Þá kemur fram í viðaukanum að ef Reykjavíkurborg getur ekki framlengt lóðarleigusamninginn um lóðina nr. 12 við Hringbraut, vegna samninga sinna við LSH og HÍ, þá sé hún skuldbundin til að kaupa þau mannvirki á lóðinni sem ekki geta nýst félaginu á nýrri leigulóð.

Lóðarleigusamningur um Hringbraut 12 var gerður þann 16. ágúst 2007 með gildistíma frá 1. mars 2006 til 31. desember 2016. Gert var ráð fyrir að lóðin félli til LSH og HÍ eftir árið 2016. Ef ekki yrði af því að lóðin félli til LSH og HÍ þá væri Reykjavíkurborg heimilt að framlengja leigutímann um 5 ár. Ef ekki yrðu skilyrði að loknum leigutímanum til að framlengja gildistíma lóðarleigusamningsins um 5 ár þá væri Reykjavíkurborg skuldbundin til að úthluta félaginu annarri sambærilegri lóð og kaupa þau mannvirki á lóðinni sem ekki nýttust á nýrri lóð. Ef hins vegar kæmi til framlengingar gildistíma lóðarleigusamningsins um 5 ár, frá 1. janúar 2017 að telja, þá skyldi félagið í lok leigutímans fjarlægja mannvirki af lóðinni á sinn kostnað.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040 er Hringbraut 12 á skilgreindu miðsvæði, auðkennt sem M5, n.t.t. á svokölluðum BSÍ-reit en þar er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu og skrifstofum, auk samgöngumiðstöðvar. Í aðalskipulaginu er BSÍ-reiturinn auðkenndur sem M5b. Á svæðinu mun byggjast upp fjölbreytt starfsemi og þjónusta sem styður við og þróast samhliða uppbyggingu miðstöðvar fyrir almenningssamgöngur. Austan við BSÍ-reit er annað skilgreint miðsvæði, svokallaður LSH-reitur, auðkenndur sem M5e. Þar er gert ráð fyrir randbyggð við Hringbraut, einkum skrifstofum, verslun og þjónustu. Við þróun byggðar á LSH-reit verður tekið tillit til nálægðar við Landspítala og Háskóla Íslands. Þéttleiki á svæðinu skal taka mið af þéttleika á lóð LSH og verði ákvarðaður í deiliskipulagi.

1. gr.

Almennt

Starfsemi á Hringbraut 12 verður óbreytt á meðan unnið er að nýju skipulagi fyrir svæðið. Óbreytt starfsemi felur m.a. í sér óbreytta lóðanotkun og aðkomu að lóðinni.

2. gr.

Breytt skipulag U-reits

Framtíðarnotkun og uppbygging á Hringbraut 12 mun ráðast af nýju skipulagi á U-reit sem fyrirhugað er að vinna á allra næstu árum. Aðilar sammælast um eftirfarandi ráðstafanir sem taka mið af nýjum skipulagsáætlunum á reitnum:

1. Verði lóðin utan hins nýja skipulags skal Reykjavíkurborg gefa út nýjan lóðarleigusamning fyrir óbreyttri starfsemi með 50 ára gildistíma.
2. Skerðist lóðin vegna nýs deiliskipulags, umfram 10% vikmörk, m.v. almenn vikmörk í lóðarleigusamningum Reykjavíkurborgar, verður gefinn út nýr lóðarleigusamningur sbr. 1. tl. og skerðingin bætt upp með fjárgreiðslu á grundvelli verðmats tveggja óháðra sérfræðinga sem aðilar tilnefna. Með sama hætti greiðir Festi endurgjald til Reykjavíkurborgar ef lóðin stækkar með gildistöku nýs deiliskipulags.

3. Verði lóðin utan hins nýja deiliskipulags en áhrif skipulagsins koma í veg fyrir áframhaldandi notkun lóðarinnar þá fær Festi heimild til uppbyggingar á nýjum leigulóðum, sbr. nánar 5. tl.
4. Verði lóðin innan skipulagssvæðis U-reits og lóðin í sem næst núverandi mynd, vikið 10% og nýtt skipulag heimilar uppbyggingu íbúðar- og/eða atvinnuhúsnæðis á lóðinni, þá verður gerður nýr lóðarleigusamningur og samningur um uppbyggingu á lóðinni. Samningur um uppbyggingu á lóðinni skal vera í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt voru á fundi borgarráðs þann 31. janúar 2019, sbr. einnig samþykkt frá 9. maí 2019 um samningsmarkmið til grundvallar í viðræðum borgaryfirvalda við rekstraraðila og lóðarhafa bensínstöðvalóða í Reykjavík.
5. Verði lóðin innan skipulagssvæðis U-reits en áframhaldandi notkun lóðarinnar ekki möguleg og ekki heimild til uppbyggingar íbúðar- og almenns atvinnuhúsnæðis á lóðinni, verða lóðarréttindi og mannvirki gerð upp með úthlutun nýrra leigulóða á Ártúnshöfða, U-reit og í Skógarseli, norðan við lóð Festi hf. Óheimilt er að starfrækja bensínstöð á nýjum leigulóðum.

Ef greitt er með úthlutun nýrra leigulóða skal heildarstærð þeirra vera sem næst stærð lóðar að Hringbraut 12. Leigulóð á Ártúnshöfða skal vera um 1.000 m², á U-reit um 2.000 m² og í Skógarseli um 1.800 m². Á lóðunum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og verslunar- og þjónustustarfsemi. Nýtingarhlutfall lóða skal vera því sem næst almennu nýtingarhlutfalli grannlóða á tilgreindum svæðum. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að eiga leigulóðir á tilgreindum svæðum ef til úthlutunar kemur.

6. Verði ekki mögulegt að gera upp lóðarréttindi og mannvirki með úthlutun nýrra leigulóða samkvæmt framansögðu, að fullu eða hluta, af ástæðum sem eru samningsaðilum óviðkomandi, skulu þau gerð upp, að því marki sem úthlutun nýrra lóða hefur ekki átt sér stað að fullu, samkvæmt mati dómkvaddra sérfræðinga. Við mat á markaðsvirði lóðarréttinda og mannvirkis skal leggja til grundvallar að í gildi sé hefðbundinn lóðarleigusamningur fyrir atvinnuhúsnæði.

Taki nýtt skipulag á U-reit gildi innan tveggja (2) ára frá undirritun samkomulags þessa eru aðilar sammála um að ekki þurfi að dómkveðja sérfræðinga til matsins heldur verði lóðarréttindi og mannvirki gerð upp á grundvelli verðmats Jöfurs (fskj. 1) og Mikluborgar (fskj. 2), að hluta eða öllu leyti, að því marki sem markaðsvirði úthlutaðra nýrra leigulóða skv. meðaltalsverði Jöfurs og Mikluborgar, hefur ekki skilað sér til Festis.

7. Verði rekstri hætt á Hringbraut 12 vegna uppbyggingar á U-reit skal Festi fjarlægja á sinn kostnað allan búnað sem tilheyrir rekstrinum, svo sem dælur, geyma, skyggni, , skilti o.s.frv. Komi í ljós mengun á lóðinni skal Festi láta hreinsa lóðina á sinn kostnað, gerist þess þörf.

8. Lóð vestan Snorrabrautar samkvæmt viðauka við kaupsamning um Geirsgötu 19, dags. 14. febrúar 2006, verður gerð upp með fjárgreiðslu miðað við verðmæti á byggingarrétti - 33.000.000 kr. við undirritun samkomulags þessa, samkvæmt meðaltali verðmats Jöfurs (fskj. nr. 1) og Mikluborgar (fskj. nr. 2), sem unnin voru að beiðni Reykjavíkurborgar og Festi hf. (fskj. nr. 3).

Samkomulag þetta tekur gildi við undirritun og skulu aðilar þinglýsa samkomulaginu á lóðina Hringbraut 12. Af samkomulagi þessu eru gerð tvö eintök og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita aðilar samkomulag þetta í votta viðurvist.

Reykjavík, 27. maí 2021

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Festi hf.

Vitundarvottar að réttri dagsetningu,
undirskrift aðila og fjárræði:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Fskj. nr. 1. Verðmat Jöfurs, dags. 5. febrúar 2021
Fskj. nr. 2. Verðmat Mikluborgar, dags. 26. febrúar 2021
Fskj. nr. 3. Beiðni um verðmat, dags. 28. desember 2020

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér svofellt:

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Stóragerði 40 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Festi hf., lóðarhafi að lóðinni Stóragerði 40, landeignanúmer L107722, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

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

Í Stóragerði 40 stendur 164 m² bensínstöð með 5 dælum fyrir 6 bifreiðar samtímis, auk 12 m² vörugrymslu. Lóðin er skilgreind sem verslunar- og þjónustulóð og er alls 2.065 m² að flatarmáli samkvæmt Þjóðskrá Íslands.

Lóðarhafi hefur gert tillögu að breyttri nýtingu lóðar, að núverandi mannvirki verði rifin og á henni verði reist 4-5 hæða hús, hugsanlega með atvinnuhúsnæði á hluta jarðhæðar eða án, en íbúðum í öðrum hlutum hússins.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykkt 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 Stóragerði 40. Tillagan verði unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

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

Lóðin Stóragerði 40 er 2.065 m². Gert verði ráð fyrir að lóð verði að mestu óbreytt að stærð og lögun eftir deiliskipulagsbreytingu.

Hefðbundinn lóðaleigusamningur fyrir Stóragerði 40, sem er leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðinni felldur úr gildi en hann rann út 1. júlí 2010.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Stóragerði 40 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur og gatnagerðargjald

Hugmyndir lóðarhafa gera ráð fyrir að á lóðinni verði blönduð byggð íbúða- og atvinnuhúsnæðis fyrir skrifstofur, verslun og þjónustu.

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 bensínstöðva.

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 Stóragerði 40 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 flatarmáli 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 ákvæða um verðviðmiðunum 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. Sé ekki um annað samið skal 10% kaupverðs greiðast við undirritun kaupsamnings og eftirstöðvarnar eigi síðar en 30 dögum frá afhendingu.

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 almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 2.000.000 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 Stóragerði 40, landeignanúmer L107722 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar með sérstakri yfirlýsingu til þinglýsingar Stóragerði 40, landeignanúmer L107722.

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.

9. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Stóragerði 40 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Stóragerði 40, landeignanúmer L107722.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 27. maí 2021

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Festi hf.

Vitundarvottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér svofellt:

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Skógarsel 10 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Festi hf., lóðarhafi að lóðinni Skógarsel 10, landeignanúmer L112545, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

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

Í Skógarseli 10 stendur bensinstöð og þvottastöð auk vörugeymslu samtals um 224 m² með 4 dælum fyrir 8 bifreiðar samtímis. Lóðin er skilgreind sem viðskipta og þjónustulóð og er alls 2.450 m² að flatarmáli samkvæmt Þjóðskrá Íslands.

Lóðarhafi hefur gert tillögu að því að nýtingu lóðarinnar verði breytt, núverandi mannvirki rifin og á henni verði reist 3-5 hæða hús, hugsanlega með matvöruverslun á hluta jarðhæðar eða án, en íbúðum í öðrum hlutum hússins.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktá húsnaðisáætlun 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.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Lóðarhafi mun láta vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Skógarsel 10. Tillagan verði unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

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

Hefðbundinn lóðaleigusamningur fyrir Skógarsel 10, 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 Skógarsel 10 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur og gatnagerðargjald

Hugmyndir lóðarhafa gera ráð fyrir að á lóðinni verði blönduð byggð íbúða- og atvinnuhúsnaðis fyrir skrifstofur, verslun og þjónustu.

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 Skógarsel 10 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 flatarmáli 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 ákvæða um verðviðmiðunum 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. Sé ekki um annað samið skal 10% kaupverðs greiðast við undirritun kaupsamnings og eftirstöðvarnar eigi síðar en 30 dögum frá afhendingu.

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 almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 2.000.000 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 Skógarsel 10, landeignanúmer L112545 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar með sérstakri yfirlýsingu til þinglýsingar Skógarsels 10, landeignanúmer L112545.

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.

9. gr.

Lagnir

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

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Skógarsel 10, landeignanúmer L112545.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 27. maí 2021

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

F.h. Festi hf.

Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift aðila og fjárræði:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér svofellt:

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Elliðabraut 2 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Festi hf., lóðarhafi að lóðinni Elliðabraut 2, 110 Reykjavík, landeignanúmer L195947, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

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

Á Elliðabraut 2 stendur sjálfsafgreiðslubensinstöð með 4 eldsneytisdælum fyrir 8 bifreiðar samtímis. Lóðin er skilgreind sem viðskipta- og þjónustulóð og er alls 4.687 m² að flatarmáli samkvæmt Þjóðskrá Íslands. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er stærð byggingarreits 1.624 m², byggingarmagn 400 m² og nýtingarhlutfall 0,1.

Lóðarhafi hefur gert tillögu að því að nýtingu lóðar verði breytt á þann veg að núverandi sjálfsafgreiðslustöð verði lögð niður og á lóðinni verði reist 3-4 hæða hús, hugsanlega með matvöruverslun á hluta jarðhæðar eða án, en skrifstofum og/eða íbúðum í öðrum hlutum hússins. Lóðarhafi gerir ráð fyrir að nýta óverulegan hluta lóðar fyrir fjölorkustöð með tveimur eldsneytisdælum fyrir fjórar bifreiðar samtímis.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykkt 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 Elliðabraut 2. Tillagan verði unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

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

Stækkun lóðar til norðurs í átt að Þingtorgi og aukið byggingarmagn á lóðinni verður skoðað samhliða breytingum á deiliskipulagi lóðar. Þá er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall verði í samræmi við nýtingarhlutfall grannlóða á svæðinu. Ennfremur er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði, auk íbúðarhúsnæðis á lóðinni. Að öðru leyti er gert ráð fyrir að lóðin verði óbreytt eftir deiliskipulagsbreytingu.

Hefðbundinn lóðaleigusamningur fyrir Elliðabraut 2, sem er leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðinni, með gildistíma til 1. janúar 2058, felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Elliðabraut 2 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur og gatnagerðargjald

Fyrirliggjandi hugmyndir lóðarhafa gera ráð fyrir að á lóðinni Elliðabraut 2 verði byggð blönduð byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

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 bensínstöðva. Lóðarhafi mun hins vegar greiða fyrir stækkun lóðar og fyrir aukið byggingarmagn vegna stækkunar og skal verðið miðast við markaðsverð sambærilegra lóða á svæðinu.

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 Elliðabraut 2 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 ákvæða um verðviðmiðunum 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. Sé ekki um annað samið skal 10% kaupverðs greiðast við undirritun kaupsamnings og eftirstöðvarnar eigi síðar en 30 dögum frá afhendingu.

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 almenningsskýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 2.000.000 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 Elliðabraut 2 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar með sérstakri yfirlýsingu til þinglýsingar Elliðabraut 2, landeignanúmer L195947.

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.

Verði nýtt deiliskipulag lóðarinnar ekki staðfest mun lóðarhafi halda áfram rekstri sínum á lóðinni í óbreyttri mynd.

9. gr.
Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Elliðabraut 2 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Elliðabraut 2, landeignanúmer L195947.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 27. maí 2021

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Festi hf.

Vitundarvottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Krónan ehf., kt. 711298-2239, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér svofellt:

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Rofabæ 39 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Krónan ehf., lóðarhafi að lóðinni Rofabæ 39, landeignanúmer L111089, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera Reykjavíkurborg annars vegar og Krónan ehf. hins vegar með sér samkomulag þetta.

Samkvæmt fyrirliggjandi hverfisskipulagi um uppbyggingu á lóðinni Rofabæ 39 stefnir lóðarhafi að því að á lóðinni verði byggðar íbúðir auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við fyrirliggjandi hugmynd að hverfisskipulagi.

Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er 957,9 m² verslunarhúsnæði á lóðinni, auk 34 m² spennistöðvar. Lóðarhafi þarf að sækja um leyfi til byggingarfulltrúa til að rífa og flytja mannvirki á lóðinni.

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.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Lóðarhafi mun láta vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Rofabæ 39. Tillagan verði unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Lóðin Rofabæ 39 er 3.444,0 m² og gert er ráð fyrir að hún verði svipuð að stærð og lögun eftir deiliskipulagsbreytingu.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir Rofabæ 39, 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 Rofabæ 39 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Gildandi aðalskipulag heimilar að á lóðinni Rofabæ 39 verði byggð blönduð byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni Rofabæ 39 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.

Gildandi deiliskipulag heimilar allt að 5.850 m². Þar sem lóðarhafi á eftir að vinna tillögur að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi er ekki ljóst með endanlegt byggingarmagn á lóðinni.

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.

Gjaldldagi 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 fyrr en greiðsla hefur borist.

Byggingaleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr 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.

Gjaldldagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina Rofabæ 39 er við samþykkt embættis byggingafulltrúa 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 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 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 ákvæða um verðviðmiðunum 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. Sé ekki um annað samið skal 10% kaupverðs greiðast við undirritun kaupsamnings og eftirstöðvarnar eigi síðar en 30 dögum frá afhendingu.

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., 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.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að veitt verðir sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 2.000.000 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 Rofabæ 39, landeignanúmer L111089 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Rofabæ 39, landeignanúmer L111089.

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.

9. gr.
Lagnir

Komi til þess vegna stækkunar og/eða uppbyggingar á lóðinni Rofabæ 39 að flytja þurfi spennistöð og/eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Rofabæ 39, landeignanúmer L111089.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 27. maí 2021

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Krónunnar ehf.

Vitundarvottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

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

rammasamkomulag vegna fyrirhugaðrar breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva Skeljungs og Orkunnar

1. gr.

Inngangur

Á síðustu árum hefur Reykjavíkurborg sett fram ákveðin markmið um fækkun eldsneytisstöðva innan þéttbýlis borgarinnar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru sett fram skýr stefnuákvæði sem eiga að sporna við fjölgun eldsneytisstöðva og markmið sem miða að því að draga úr landrýmisþörf eldsneytisstöðvanna. Í Loftlagsstefnu Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var árið 2016, eru sett fram ákveðnari markmið um fækkun eldsneytisstöðva, til að undirstika enn frekar mikilvægi vistvænni ferðamáta og komandi orkuskipti í bílasamgöngum. Í Loftlagsstefnunni er einnig lagt til að þróaðir verði hvatar til að fækka stöðvum.

Á fundi borgarráðs þann 9. maí 2019 var lögð fram og samþykkt tillaga borgastjóra um samningsmarkmið, sem leggja skal til grundvallar í viðræðum Reykjavíkurborgar við rekstraraðila og lóðarhafa eldsneytisstöðva í Reykjavík. Á fundinum var lagt fram og samþykkt erindisbréf, dags. 14. maí 2019.

2. gr.

Núverandi staða lóðarmála Skeljungs hf.

Skeljungur hf. rekur í dag innan borgarmarka Reykjavíkur neðangreindar þrettán eldsneytisstöðvar undir merkjum Skeljungs og Orkunnar:

- Birkimelur 1, þjónustustöð með 2 eldsneytisdælum fyrir 4 bifreiðar samtímis.
- Bústaðavegur 20, þjónustustöð með 3 eldsneytisdælum fyrir 6 bifreiðar samtímis.
- Grjótháls 8, þjónustustöð með 5 eldsneytisdælum fyrir 10 bifreiðar samtímis.
- Gylfaflöt 1, þjónustustöð með 2 eldsneytisdælum fyrir 4 bifreiðar samtímis.
- Hraunbær 102, þjónustustöð með 2 eldsneytisdælum fyrir 4 bifreiðar samtímis.
- Kleppsvegur (v/Langholtsveg), þjónustustöð með 2 eldsneytisdælum fyrir 4 bifreiðar samtímis.
- Klettagarðar 6, þjónustustöð með 2 eldsneytisdælum fyrir 4 bifreiðar samtímis.
- Laugavegur 180, þjónustustöð með 2 eldsneytisdælum fyrir 4 bifreiðar samtímis.
- Miklabraut 100, þjónustustöð með 2 eldsneytisdælum fyrir 4 bifreiðar samtímis.
- Miklabraut 101, þjónustustöð með 3 eldsneytisdælum fyrir 6 bifreiðar samtímis.
- Skógarhlíð 16, þjónustustöð með 3 eldsneytisdælum fyrir 6 bifreiðar samtímis.
- Spöngin 47, þjónustustöð með 2 eldsneytisdælum fyrir 4 bifreiðar samtímis.
- Suðurfell 4, þjónustustöð með 4 eldsneytisdælum fyrir 8 bifreiðar samtímis.

3. gr.

Breytingar á lóðarmálum Skeljungs hf. og uppbyggingarheimildir.

Með rammasamkomulagi þessu hefur lóðarhafi lýst yfir vilja til að gera breytingar á eftirtöldum lóðum innan Reykjavíkur, þar sem það á við. Endanlegt samþykki fyrir hverja lóð og breytingar á nýtingu þeirra er þó háð því að tillaga að deiliskipulagi, sem lóðarhafi mun leggja fram innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa, nái fram að ganga. Náist ekki samkomulag um þá tillögu, ásættanlegt að mati beggja aðila, skal lóðarhafa heimilt að halda áfram óbreyttri nýtingu lóðarinnar, þar sem lóðarleigusamningur er í gildi. Deiliskipulagstillagan skal taka mið af þéttingaráformum Reykjavíkurborgar í aðalskipulagi í samræmi við nýhönnuð hverfi borgarinnar.

Væntingar Skeljungs um nýtingarhlutfall hvernar lóðar er að það nái að tryggja verðmæti þess rekstrar sem Skeljungur er með á viðkomandi lóð og mun endanlegt samþykki Skeljungs ávallt velta á því. Reykjavíkurborg gerir fyrirvara við að slíkt nýtingarhlutfall náist.

Birkimelur 1. Lóðarhafi mun hætta rekstri eldsneytisstöðvar ekki síðar en 1. janúar 2026. Aðilar gera með sér hefðbundinn uppbyggingarsamning fyrir lóðina og nýjan lóðarleigusamning til 75 ára með möguleika á fjölorkustöð með sjálfsafgreiðslu. Núgildandi lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. janúar 2045, fellur brott við gildistöku nýs lóðarleigusamningi. Sjá nánar sérstakt samkomulag um lóðina.

Bústaðavegur 20. Eldsneytisstöð verður óbreytt en lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. janúar 2039, helst óbreyttur. Heimilt verður að setja upp rafhleðslustöðvar á lóðinni.

Grjótháls 8. Eldsneytisstöð verður óbreytt en lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Heimilt verður að setja upp rafhleðslustöðvar á lóðinni. Lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. júlí 2059, helst óbreyttur. Nýtingarhlutfall lóðar verði aukið í 0,5 vegna mögulegar byggingar á þvottastöð, smurstöð eða dekkjaverkstæði.

Gylfaflöt 1. Eldsneytisstöð verður óbreytt en lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. janúar 2045, helst óbreyttur. Nýtingarhlutfall lóðar verði aukið í 1,0 vegna mögulegar byggingar á þvottastöð, smurstöð eða dekkjaverkstæði.

Hraunbær 102. Lóðarhafi mun hætta rekstri eldsneytisstöðvar og fjarlægja dælur af lóðinni eigi síðar en 1. janúar 2024 gegn því að lóðarhafa verði í heimiluð aukning og uppbygging á lóðum Grjótháls 8 og Gylfaflöt 1. Lóðinni Hraunbær 102 verði skilað til Reykjavíkurborgar án endurgjalds.

Kleppsvegur (við Langholtsveg). Lóðarhafi mun hætta rekstri eldsneytisstöðvar og fjarlægja dælur af lóðinni eigi síðar en 1. janúar 2024 gegn því að lóðarhafa verði í staðinn úthlutað leigulóð fyrir fjölorkustöð með sjálfsafgreiðslu við eina af stofnbrautum Reykjavíkur. Lóð verði jafn stór og lóðin á Kleppsvegi eða 1.902 m² að stærð. Komi til þess að ný lóð verður stærri en

1.902 m² skal lóðarhafi greiða byggingarréttargjald fyrir umfram fermetra. Komi til þess að ekki verði hægt að úthluta ásættanlegri lóð mun lóðarhafi halda áfram rekstri á lóðinni.

Klettagarðar 6. Eldsneytisstöð verður óbreytt en lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Lóðarleigusamningur, sem gildir til 30. apríl 2028, helst óbreyttur.

Laugavegur 180. Lóðarhafi mun hætta rekstri eldsneytisstöðvar ekki síðar en 1. janúar 2024 en þó eigi síðar en 12 mánuðum frá samþykkt borgarráðs á breyttu deiliskipulagi lóðarinnar. Heimilt verður að byggja íbúðarhúsnæði með verslun- og þjónustu á 1. hæð. Aðilar gera með sér hefðbundinn uppbyggingarsamning fyrir lóðina og nýjan lóðarleigusamning. Núverandi lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. október 2036, fellur brott við gildistöku nýs lóðarleigusamnings. Lóðarhafar eru tveir. Náist ekki samkomulag við aðra lóðarhafa um uppbyggingu verður starfsemi lóðar óbreytt en þó verði skerðing vegna borgarlínu.

Miklabraut 100. Lóðarhafi og Reykjavíkurborg munu ræða framtíð eldsneytisstöðvarinnar í tengslum við framkvæmdir við verkefnið „Miklabraut í stokk“.

Miklabraut 101. Lóðarhafi og Reykjavíkurborg munu ræða framtíð eldsneytisstöðvarinnar í tengslum við framkvæmdir við verkefnið „Miklabraut í stokk“.

Skógarhlíð 16. Lóðarhafi mun hætta rekstri eldsneytisstöðvar ekki síðar en 1. janúar 2026, en þó eigi síðar en 12 mánuðum frá samþykkt borgarráðs á breyttu deiliskipulagi lóðarinnar. Heimilt verður að byggja íbúðar og/eða atvinnuhúsnæði með verslun- og þjónustu á 1. hæð. Aðilar gera með sér hefðbundinn uppbyggingarsamning fyrir lóðina og nýjan lóðarleigusamning til 75 ára. Núverandi lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. janúar 2056, fellur brott við gildistöku nýs lóðarleigusamnings. Sjá nánar sérstakt samkomulag um lóðina.

Spöngin 47. Eldsneytisstöð verður óbreytt en lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg. Heimilt verði að setja upp rafhleðslustöðvar á lóðinni.

Suðurfell 4. Lóðarhafi mun breyta nýtingu lóðar og skipta lóðinni upp í tvær lóðir. Á annarri lóðinni verði byggðar íbúðir auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við mögulegar breytingar á deiliskipulagi. Á hinn lóðinni verði heimilt að hafa tvær sjálfsafgreiðsludælur fyrir 4 bifreiðar samtímis. Nýtingarhlutfall lóðanna taki mið að nærliggjandi lóðum og geti farið yfir 1,5. Núverandi lóðarleigusamningur, sem gildir til 1. júní 2065, fellur brott við gildistöku nýs lóðarleigusamnings. Sjá nánar sérstakt samkomulag um lóðina.

4. gr.

Önnur atriði

Rammasamkomulag þetta felur í sér að aðilar geta komið sér saman um aðrar útfærslur varðandi einstakar lóðir en fjallað er um hér að framan og felur ekki í sér bindandi samkomulag um hverja lóð fyrir sig, heldur markmið sem aðilar eru sammála um að stefna að.

Reykjavíkurborg er kunnugt um að lóðarhafi hefur keypt Dæluna ehf., sem rekur samnefndar eldsneytisstöðvar. Kaupsamningurinn hefur ekki enn hlotið samþykki Samkeppniseftirlitsins. Fáist samþykki, þá lýsir lóðarhafi því yfir að vera reiðubúinn í viðræður við Reykjavíkurborg

um fækkun þeirra stöðva að hluta, en samtals rekur Dælan ehf. fjórar sjálfsafgreiðslustöðvar í Reykjavík.

Með undirritun samkomulags þessa lýsir lóðarhafi því yfir að hann stefni að því að fjölga framboði á vistvænum orkugjöfum á þeim stöðum þar sem áfram verður rekstur eldsneytisstöðva í takt við komandi breytingar á orkuskiptum í samgöngum.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 15. júní 2021

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Skeljungs hf.

Vitundarvottar að rétttri dags.,
undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

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 m² bensínstöð með 2 dælum. Lóðin er skilgreind sem viðskipta og þjónustulóð og er alls 1452,0 m² 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 samþykktu 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 uppbyggingarreita

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

Hefðbundinn lóðaleigusamningur til 75 ára fyrir Birkimel 1, sem verður 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 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.

Gjaldldagi 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 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 undirskriftadegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæða um verðviðmiðunum 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 kaugin, 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 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 almenningsrýmum 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 að 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 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 Birkimel 1, landeignanúmer L106505.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 15. júní 2021

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Skeljungs hf.

Vitundarvottar að réttri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

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 Skógarhlíð 16 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Skeljungur hf., lóðarhafi að lóðinni Skógarhlíð 16, landeignanúmer L107112, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

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

Við Skógarhlíð 16 stendur 228,0 m² bensínstöð með 3 dælum fyrir 6 bifreiðar samtímis. Lóðin er skilgreind sem viðskipta og þjónustulóð og er alls 4305,0 m² að flatarmáli samkvæmt Þjóðskrá Íslands

Samkvæmt hugmyndum að uppbyggingu á lóðinni Skógarhlíð 16 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 þess 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 Skógarhlíð 16. 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.

Lóðin Skógarhlíð 16 er 4.305 m² að stærð. 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 uppbyggingarreita innan borgarinnar í samræmi við það. Þá verði sérstaklega horft til nýtingarhlutfalls grannlóða á svæðinu.

Hefðbundinn lóðaleigusamningur til 75 ára fyrir Skógarhlíð 16, sem verður 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 Skógarhlíð 16 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur og gatnagerðargjald

Fyrirliggjandi hugmyndir gera ráð fyrir að á lóðinni Skógarhlíð 16 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 Skógarhlíð 16 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 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 undirskriftadegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæða um verðviðmiðunum 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 kaugin, 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 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 almenningsrýmum 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 Skógarhlíð 16, landeignanúmer L107112 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar með sérstakri yfirlýsingu til þinglýsingar Skógarhlíð 16, landeignanúmer L107112.

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 Skógarhlíð 16, landeignanúmer L107112.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 16. júní 2021

F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. Skeljungs hf.

Vitundarvottar að réttri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

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 bensínstöð 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 bensínstöðvalóða 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 eldsneytisdælar (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 lóðaleigusamningar til 75 ára fyrir Suðurfell 4, sem verða tvær leigulóðir, verða gefnir 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 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 ákvæða um verðviðmiðunum 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 almenningsrýmum 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 að 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 réttri dags.,
undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kt.

Nafn og kt.