



Reykjavíkurborg

Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, 22. júní 2021

R16080049

61363

Borgarráð

***Fækkun bensínstöðva - Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni  
Ægissíða 102 í Reykjavík***

Lagt er til að borgarráð samþykki hjálagt samkomulag Reykjavíkurborgar fyrir hönd eignasjóðs annars vegar og Festi hf. hins vegar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Ægissíða 102 í Reykjavík, dags. 27. maí 2021.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Ægissíða 102 í Reykjavík, dags. 27. maí 2021

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 m<sup>2</sup> bensinstöð með 4 dælum auk 824 m<sup>2</sup> þvottaaðstöðu og afgreiðslu. Lóðin er skilgreind sem viðskipta- og þjónustulóð og er alls 5.993 m<sup>2</sup> 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 bensinstöðvar 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 samþykka 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 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 m<sup>2</sup>. 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.

Gjaldlagi 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 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m<sup>2</sup>. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 470.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m<sup>2</sup> er miðað við byggingarvísitölu septembermánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðun í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 2. mgr.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á. m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðinni, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverð. 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, stúdentabúðir, 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 listskreytinga 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 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.



