



Borgarráð

Álfabakki 7 - aðilaskipti

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að í stað Olís ehf., kt. 500269-3249, taki BBL178 ehf., kt. 701221-1170, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Álfabakki 7 í Reykjavík, landeignanúmer L111717, dags 25. júní 2021. Aðilaskiptin verði samþykkt gegn því að nýr aðili, BBL 178 ehf. undirriti viðauka við fyrrgreint samkomulag Reykjavíkurborgar og Olís ehf. þar sem félagið skuldbindur sig til að standa skil á greiðslum skv. samkomulaginu og til þess að hlíta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins og þeim kvöðinni eru og kvaðayfirlýsingu.

Greinargerð:

Þann 25. júní 2021 gerðu Reykjavíkurborg og Olís ehf. samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Álfabakki 7, L111717. Hin fyrirhugaða uppbygging á lóðinni fellur undir samþykktu húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum. Eins tekur samkomulagið hliðsjón af samþykki borgarráðs um samningsmarkmið til grundvallar í viðræðum borgaryfirvalda við rekstraraðila og lóðarhafa bensínstöðvalóða í Reykjavík, dags. 9. maí 2019.

Óskað er nú eftir að borgarráð samþykki að BBL 178 ehf. taki við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi, dags. 25. júní 2021. Skyldur samkvæmt samkomulaginu eru m.a. að undirgangast skuldbindingu um greiðsluþátttöku, kvöð um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Samkvæmt 7. gr. samkomulagsins er bann við framsali lóðarinnar Álfheimar 7, L111717, áður en greiðsla skv. samkomulaginu er greidd, nema að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara mun hafa umsjón með gerð viðauka við samkomulagið sem tilgreinir aðilaskiptin ásamt gerð kvaðayfirlýsingar.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

1. Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Álfabakki 7 í Reykjavík.

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 Álfabakki 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 Stekkjarbaka 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

Fyrirbyggjandi 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.

Gjalddagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina Álfabakka 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 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 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 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 verði 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 Álfabakki 7, landeignanúmer L111717 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 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.

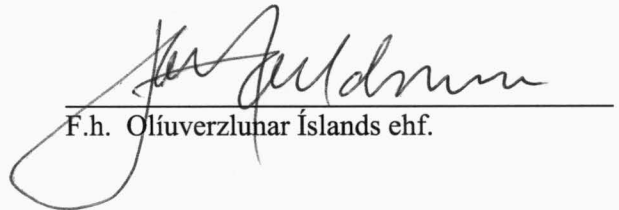
Lagnir

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.

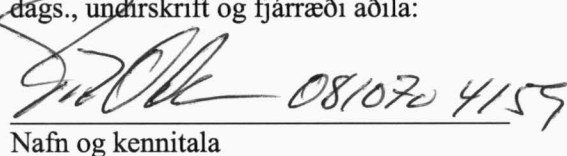
Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Álfabakki 7, landeignanúmer L111717.

Reykjavík, 25. júní 2021


F.h. Reykjavíkurborgar


F.h. Olíuverzlunar Íslands ehf.

Vitundarvottar að rétttri
dags., undirskrift og fjárræði aðila:

 08/07/20 4155
Nafn og kennitala


Nafn og kennitala 191258-4274

