



Borgarráð

Egilsgata 5 - aðilaskipti að uppbyggingarsamkomulagi og lóðarréttindum.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að í stað BBL 179 ehf., kt. 701221-0060, taki Byggingar við Hnoðraholt ehf., kt. 450123-0720, við lóðarréttindum vegna lóðarinnar Egilsgata 5, sbr. lóðarleigusamningur dags. 14. ágúst 2009, sem og réttindum og skyldum samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi, dags. 25. júní 2021.

Greinargerð:

Til staðar er lóðarleigusamningur á milli BBL 179 ehf., dags. 14. ágúst 2009, og uppbyggingarsamkomulag, dags. 25. júní 2021, vegna lóðarinnar Egilsgata 5. Óskað er eftir að borgarráð samþykki að í stað BBL 179 ehf. taki Byggingar við Hnoðraholt ehf. við lóðarréttindum vegna lóðarinnar sem og réttindum og skyldum samkvæmt uppbyggingarsamkomulaginu. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara mun hafa umsjón með framkvæmd aðilaskiptanna.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

1. Lóðarleigusamningur, dags. 30. mars 1977 ásamt viðaukum.
2. Uppbyggingarsamkomulag, dags. 11. september 2023 ásamt viðaukum.

007813

Skjal nr. 7
Móttökid til þinglýsingar

17 AUG. 2009

FRUMTÍMSTIMPLAD m. kr.

Reykjavík, 11. ágúst 2009
2009060037
40.0

Egilsgata 5 - Lóðarleigusamningur

Landnúmer 102540
Fasteignanúmer 223-9105
Staðgreinir 1.193.406
D-640

INNFAERT

18 AUG. 2009



BORGARSTJÓRINN Í REYKJAVÍK

GERIR KUNNUGT: Samkvæmt samþykkt borgarráðs þann 21. júlí 1997 er

Olíuverslun Íslands hf., kt. 5002693249, Sundagörðum 2, Reykjavík

leigjandi lóðarinnar, nr. 5 við Egilsgötu, hér í borg.

Lóðin, **Egilsgata nr. 5**, er leigð með eftirgreindum skilmálum:

- Lóðin, **Egilsgata nr. 5**, er 2.094 m² að stærð.
Lega og lögum lóðarinnar er sýnd á viðfestum uppdrætti Framkvæmda- og eignasviðs, Landupplýsingadeildar, dags. 30. júní 2009, sem telst hluti þessa samnings.
Á lóðinni eru eftirtaldar kvaðir samkvæmt viðfestum uppdrætti:
 - Kvöð um akstur, bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða.
 - Kvöð um gangstétt.
 - Kvöð um gröft og legu jarðsímastrengs.
 - Kvöð um vatnslögn.Einnig er á lóðinni almenn kvöð um hvers konar lagnir borgarsjóðs eða stofnana hans, sem þörf er á.
Um lóðarskilmála er vísað í almenna skilmála Framkvæmda- og eignasviðs, Landupplýsingadeildar varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.
- Lóðin er leigð fyrir bensínstöð (bensíndælu).
- Lóðarhafi hefur þegar byggt bensínstöð (bensíndælu) á hinn leigðu lóð. Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt skipulagsuppdrætti. Hafi þeim framkvæmdum ekki verið lokið innan 2ja ára, frá undirritun lóðarsamnings að telja, getur Reykjavíkurborg látið framkvæma umræddan frágang á kostnað lóðarhafa.

4. Lóðin er leigð til 50 ára frá 1. júní árið 2009 að telja.
 5. Lóðarhafi greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð. Fjárnámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum.
 6. Ársleiga af lóðinni ákveðst samkvæmt reglugerð um leigu eftir atvinnulóðir í Reykjavík.
 7. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma. Um vexti og dráttarvexti fer eftir sömu reglum. Hús og mannvirki eru að veði fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum. Lóðarhafi og veðhafar eru skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um að fasteignagjöld, lóðarleiga, opinber gjöld, skattar, vextir og dráttarvextir gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.
 8. Vilji borgarstjórnin ekki að loknum leigutímanum, láta hús, sem þá er á lóðinni, standa þar áfram, skal borgarstjórnin greiða lóðarhafa sannvirði hússins eftir mati dómkvaddra manna.
 9. Lóðarhafa er heimilt að selja og veðsetja leigurétt að lóðinni í heild, ásamt húsum og mannvirkjum, sem á henni hafa verið gerð.
- Lóðarhafi greiðir kostnað við þinglýsingu og stimplun leigusamningsins. Af þessum leigusamningi eru gerð þrjú samrit og er eitt til þinglýsingar.

Borgarstjórnin í Reykjavík,

Jóns W. Bláfósson
m

Samþykki:

Róik 14. ág. 2009

PR. PRATHJÓFNERZLUN ÍSLANDS HE

Bláfósson

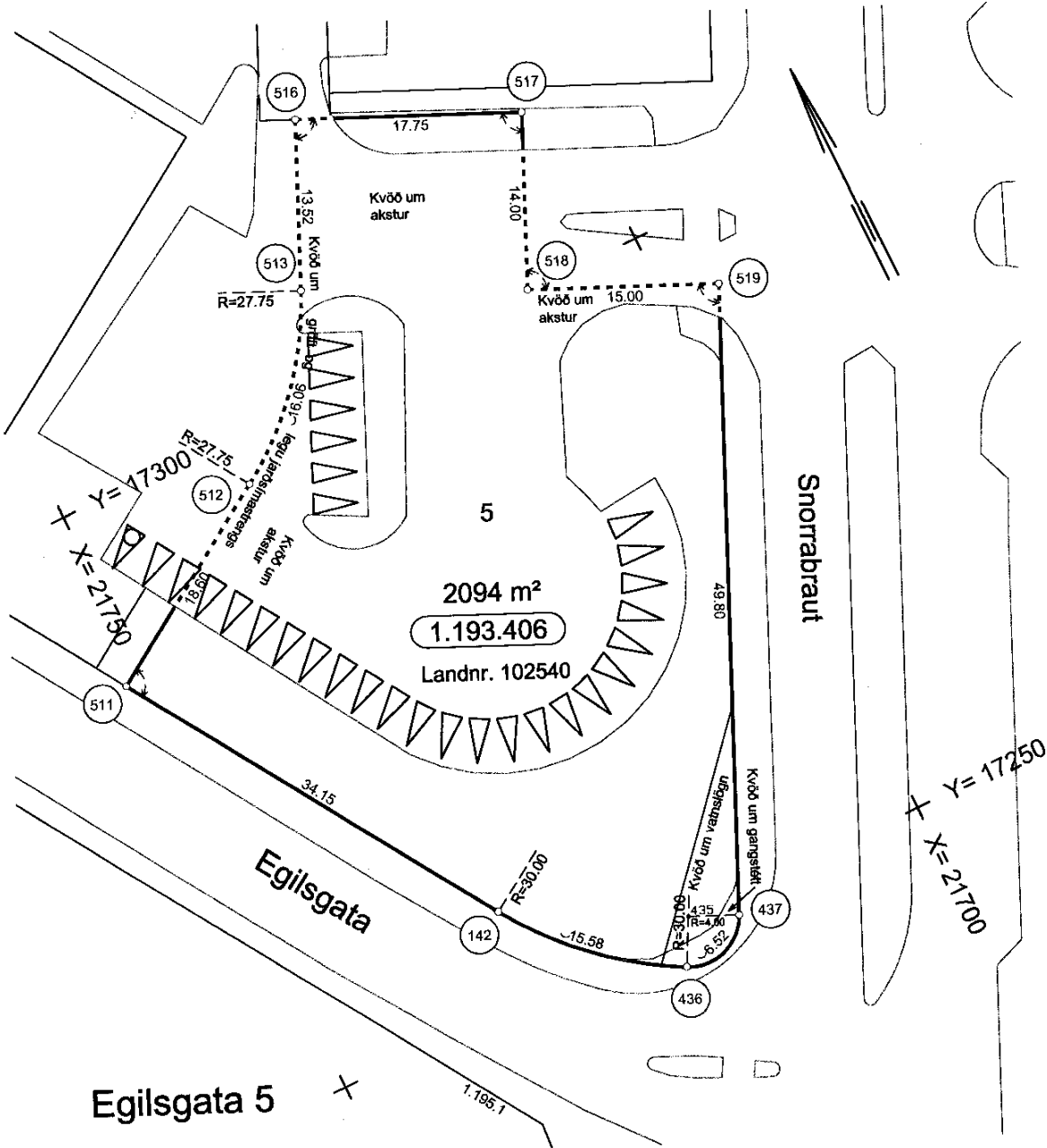
Fasteignamat lóðar	kr.	13.000.000
Ársleiga 1%	kr.	130.000

Vottar:

Elisa Jónsdóttir
Anne Blatter

031081-6029

130266-5095



Egilsgata 5

Reykjavík, 1:500

Sérupdráttur úr mælblaði.

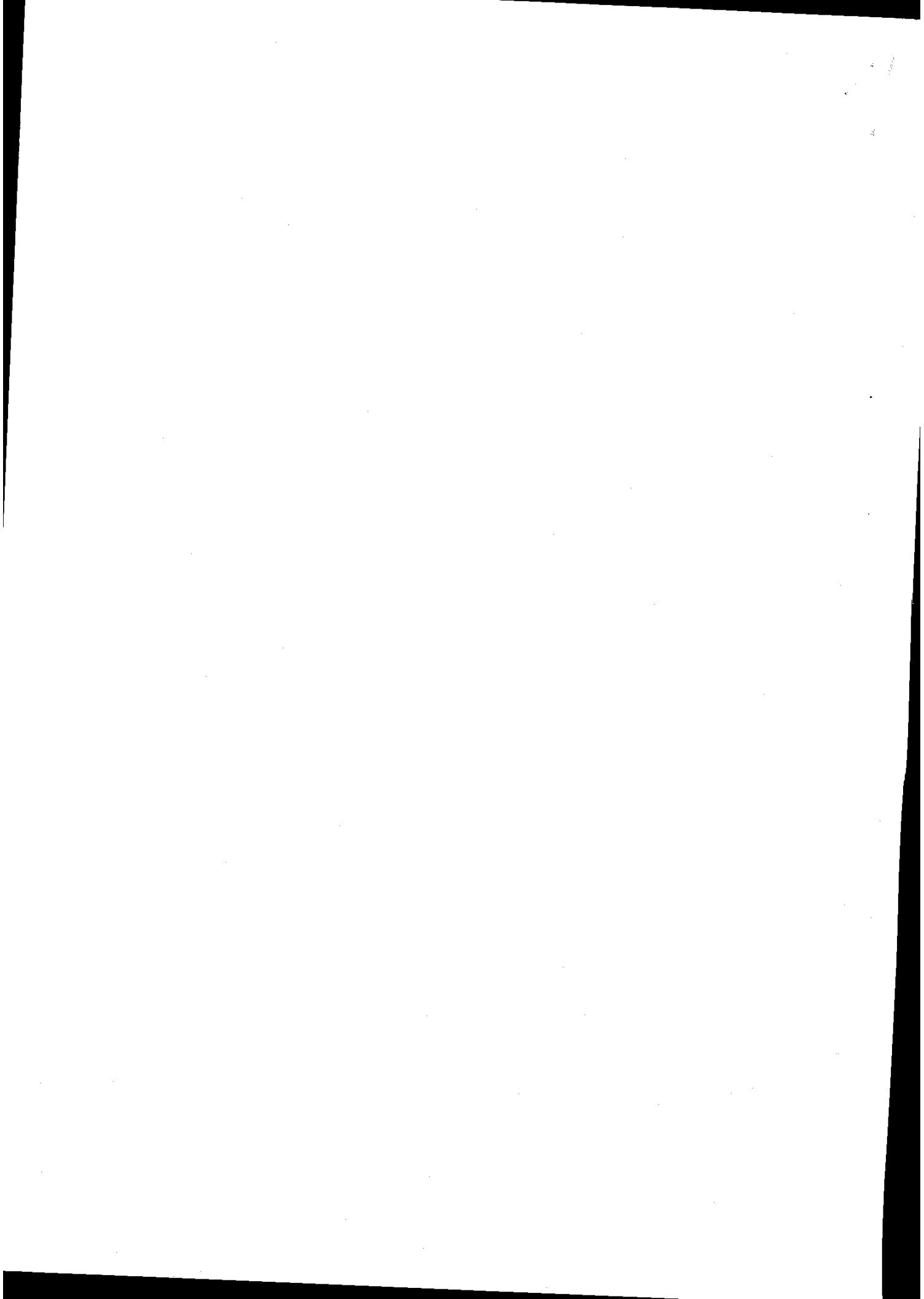
Uppdrátturinn sýnir mörk lóðarinnar eins og þau eru eftir breytingu sem samþykkt var í byggingarnefnd 31.7.1997.

Framkvæmda- og eignasvið
Landupplýsingadeild
30. 6. 2009.

Arlingur Runólfsson

Nr.	X-hnit	Y-hnit
142	21733.1348	17257.1126
436	21721.8221	17246.6620
437	21716.3113	17248.5436
511	21751.4308	17285.9480
512	21735.7242	17295.9137
513	21725.3275	17307.8647
516	21719.7331	17320.1757
517	21703.5734	17312.8324
518	21709.3652	17300.0867
519	21695.7091	17293.8811
150	21707.8036	17273.1852
435	21719.9530	17250.1984
441	21750.5914	17319.3451

R=30.00
R= 4.00
R=27.50



001531

E 2020210

011

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

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Egilsgata 5 í Reykjavík **INNFAÆRT**

20. JÚLÍ 2022

Autón  Egilsson

1. gr.
Inngangur

Oliuverzlun 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 Oliuverzlun 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 Egilsgata 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.

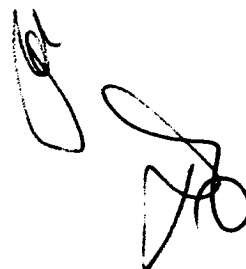
Lóðin Egilsgata 5 er 2.094 m² og verður að mestu óbreytt að stærð og lögun eftir deiliskipulagsbreytingu.

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.

Gjalddagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina Egilsgötu 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 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 byggingarvisitölu septembermánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun visitölu 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 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, 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 verði sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsnum 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 Egilsgata 5, landeignanúmer L102540 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um 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

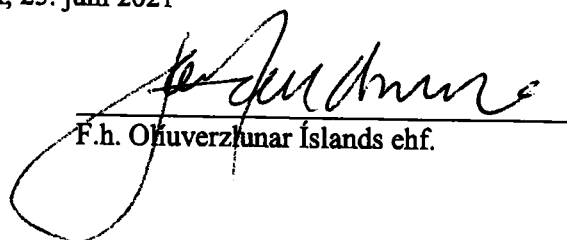
Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Egilsgata 5 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

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

Reykjavík, 25. júní 2021

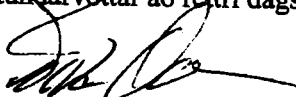

F.h. Reykjavíkurborgar
Dagur B. Eggertsson, kt. 1906785573




F.h. Ófúverzlunar Íslands ehf.

Vitundarvottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn og kennitala



0810704159

Nafn og kennitala

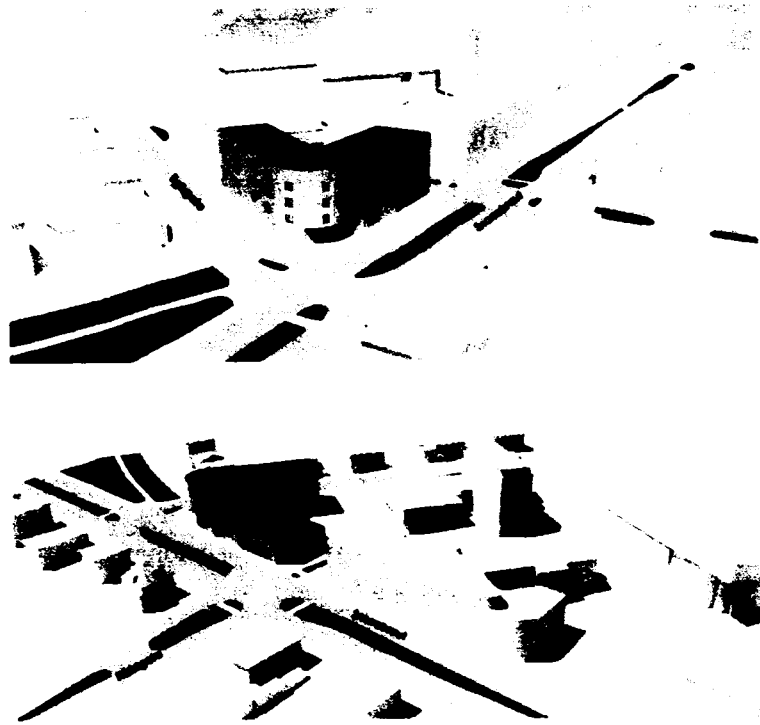


141258-4279

Fylgiskjal nr. 1.

Hugmyndir lóðarhafa dags. 19. júní 2019

Snorrabraut
19. júní 2019



dap
development architecture planning