



Borgarráð

Álfheimar 49 - aðilaskipti

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að í stað Olís ehf., kt. 500269-3249, taki BBL179 ehf., kt. 701221-0060, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Álfheimar 49 í Reykjavík, landeignanúmer L105393, dags. 25. júní 2021. Aðilaskiptin verði samþykkt gegn því að nýr aðili, BBL 179 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 Álfheimar 49, L105393. 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 179 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 49, L105393, 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 Álfheimar 49 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 Álfheimar 49
í Reykjavík**

1. gr.

Inngangur

Olíuverslun Íslands ehf., lóðarhafi að lóðinni Álfheimar 49, landeignanúmer L105393, hefur hug á frekari uppbyggingu og breytttri 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 bensinstöð og breyta skipulagi lóðar.

Við Álfheima 49 stendur 268,9 m² bensinstöð 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 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 mið 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 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 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 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 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 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 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, 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 almenningsskrýmum 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 Álfheimar 49, landeignanúmer L105393 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 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.

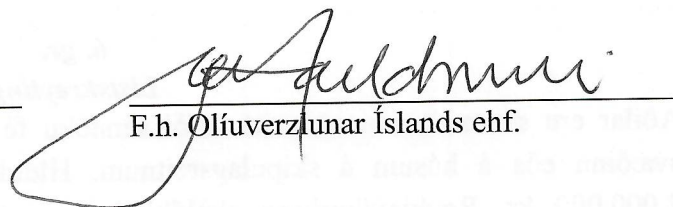
9. gr.
Lagnir

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.

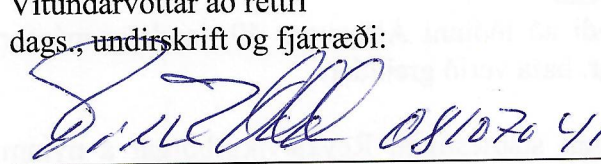
Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Álfheimar 49, landeignanúmer L105393.

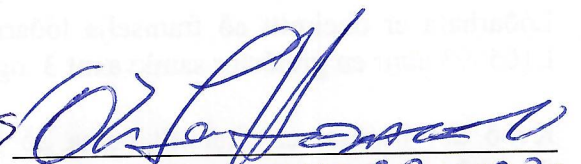
Reykjavík, 25. júní 2021


F.h. Reykjavíkurborgar,


F.h. Ólíuverzlunar Íslands ehf.

Vitundarvottar að rétttri
dags., undirskrift og fjárræði:


Nafn og kennitala


Nafn og kennitala 141258-4274