



Borgarráð

Reykjavík, 13. janúar 2025

MSS24060030

Samkomulag um uppbyggingu og stækkun lóðar við Straum 9

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulagsdrög við lóðarhafa að lóðinni Straumur 9.

Greinargerð:

Festi hf. kt. 540206-2010 lóðarhafi að lóðinni Straumur 9, landeignanúmer L110845 fasteignanúmer F2043496 hefur hug á frekari uppbyggingu á lóðinni.

Samkomulag þetta er byggt á rammasamkomulagi Reykjavíkurborgar og Festi hf. vegna fyrirhugaðra samninga við lóðarhafa, sem samþykktur var í borgarráði 24. júní 2021 í tengslum við fyrirhugaðrar breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðvar á lóðinni en innifelur þau sérákvæði sem skilgreina þarf sérstaklega í tenglum við lóð við Straum 9.

Í gildi er hverfisskipulag Ártúnsholts 7.1 sem samþykkt var þann 10. október 2019. Á lóðinni stendur verslunar- og þjónustuhús, ásamt því að á lóðinni standa bensíndætur. Lóðarhafi hefur hug á að láta vinna deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Straumur 9. Tillagan verður unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Lóðin Straumur 9 er 7650 m² að stærð. Fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting miðar að því að lóðin verði stækkuð um 376,5 m² til austurs og verður því samtals 8026,5 m². að stærð. Þá er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóðar fari úr 0,1 í 0,5. Aukinn byggingarréttur er samtals 4013 m², þar af eru 188 m². sem tilheyra lóðarspildunni sem lóðin kemur til með að stækka um.

Vegna aukins byggingarmagns sem fellur á Straum 9, lóð sem er í eigu Festis hf, alls 3825 m² skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna 5000 kr. fyrir hvern fermetra á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag eða samtals 19.125.000 kr. Verð þetta er byggt á samkomulagsramma Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra samninga við lóðarhafa, sem samþykktur var í borgarráði 20. júní 2019 í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Ártúnshöfða í Reykjavík.

Vegna stækkunar lóðar og aukins byggingarréttar sem fellur á viðbótarlóð skuldbindur lóðarhafi sig til þess að greiða 10.000 pr. m² eða samtals 3.765.000 fyrir 376,5 m² lóð Fyrir aukinn byggingarrétt á lóðarspildunni skuldbindur Festi sig til þess að greiða 60.000 fyrir hvern fermetra af auknum byggingarrétt á lóðinni. Aukið byggingarmagn sem fellur á lóðarspilduna er áætlað 188 m² og er verðið því samtals 11.280.000 kr. Verðin eru samkvæmt verðmati tveggja óvillhallra fasteignasala og eru þau tengd vísitölu desembermánaðar 2024 (121.2 stig).

Þorsteinn Gunnarsson
borgaritari



Reykjavík



Hjálagt: Drög að samkomulagi um uppbyggingu á lóð Straum 9
Verðmat Landmark. dags. 27. nóvember 2024
Verðmat Mikluborgar dags. 5. janúar 2025
Rammisamkomulag dags. 24. júní 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

SAMKOMULAG
vegna stækkunar og heimilda til frekari uppbyggingar á lóðinni
Straumur 9 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Festi hf. lóðarhafi að lóðinni Straumur 9 landeignanúmer L110845 fasteignanúmer F2043496 hefur hug á frekari uppbyggingu á lóðinni.

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

Samkomulag þetta er byggt á rammamkomulagi Reykjavíkurborgar og Festi hf. vegna fyrirhugaðra samninga við lóðarhafa, sem samþykktur var í borgarráði 24. júní 2024 í tengslum við fyrirhugaðrar breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðvar á lóðinni en innifelur þau sérákvæði sem skilgreina þarf sérstaklega í tenglum við lóð við Straum 9.

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 eldsneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Í gildi er hverfisskipulag Ártúnsholts 7.1 sem samþykkt var þann 10. október 2019. Á lóðinni stendur verslunar- og þjónustuhús, ásamt því að á lóðinni standa bensíndælur.

Lóðarhafi hefur látið vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Straumur 9. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Afmörkun skipulagsreitsins og lóðarinnar eru sýnd í fylgiskjali nr. 1.

Lóðin Straumur 9 er 7650 m² skv. útgefnu mæliblaði.

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina Straum 9 var gefinn út árið 1996 til 50 ára.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Straum 9 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirhugaðar hugmyndir lóðarhafa af uppbyggingu miðar að því að heimilað verði að lóðin Straumur 9 verði stækkuð um 376,5 m² til austurs og verður því samtals 8026,5 m² að stærð. Þá

er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóðar fari úr 0,1 í 0,5. Aukinn byggingarréttur er samtals 4013 m², þar af eru 188 m². sem tilheyrir lóðarspildunni sem lóðin kemur til með að stækka um.

Vegna aukins byggingarmagns á núverandi lóðarstærð við Straum 9 skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingarréttar 5000 kr. fyrir hvern fermetra á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag. Aukið byggingarmagn á lóðinni á núverandi lóð er áætlað 3825 m².

Vegna stækkunar lóðar og aukins byggingarréttar sem fellur á viðbótarlóðina skuldbindur lóðarhafi sig til þess að greiða samtals 3.765.000 fyrir 376,5 m² lóð en 60.000 kr. fyrir hvern fermetra á lóðinni af auknum byggingarrétti. Aukið byggingarmagn sem fellur á lóðarspilduna er áætlað 188 m². Verðin eru samkvæmt verðmati tveggja óvilhallra fasteignasala.

Framangreind verð eru miðað við byggingarvísitölu í desember 2024 (121,2 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Greiðsla fyrir byggingarréttinn miðar við heimilað hámarksbyggingarmagn samkvæmt endanlegu deiliskipulagi, sbr. 2. gr. samkomulags þessa að frádregnum byggingarheimildum skv. gildandi deiliskipulagi.

Ef síðar verður samþykkt meira byggingarmagn en sem nemur hámarksbyggingarmagni samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu skal lóðarhafi greiða gjald, sbr. ákvæði þessa greinar, fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

Gjalddagi greiðslu vegna byggingarréttar skv. 2. og 3. mgr. þessarar greinar, er við útgáfu byggingarleyfis vegna þessarar uppbyggingar hjá embætti byggingarfulltrúa.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir fyrr en greiðsla hefur borist.

Byggingaleyfi eða takmarkað byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr en framangreind byggingar-réttargreiðsla hefur verið greidd.

4. gr.

Gatnagerðargjald

Auk greiðslu skv. 3.gr. skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Gjalddagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina er við útgáfu byggingarleyfis vegna þessarar uppbyggingar á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 2. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa

5. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Straumur 9, landeignanúmer L110845, fasteignanúmer F2043496 áður en greiðslur samkvæmt 3. gr. og 4.gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Straumur 9, landeignanúmer L110845.

6. gr.
Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni Straumur 9 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

7. gr.
Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Straumur 9, landeignanúmer L110845, fasteignanúmer F2043496.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann __. janúar 2025

Reykjavík, ____. janúar 2025

F.h. Festi hf.

F.h. Reykjavíkurborgar
samkvæmt samþykkt borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

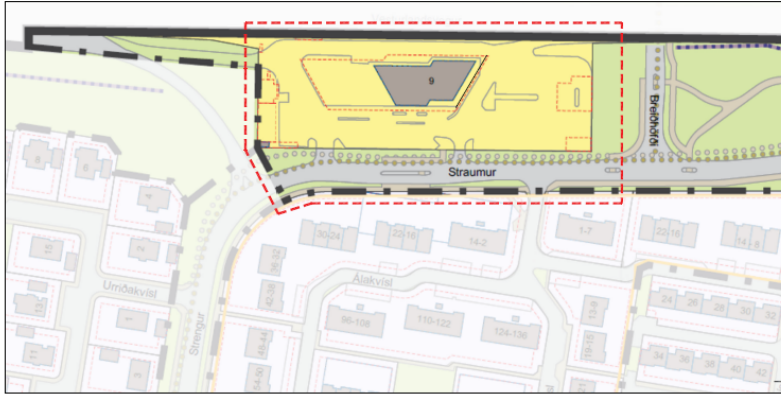
kt.

kt.

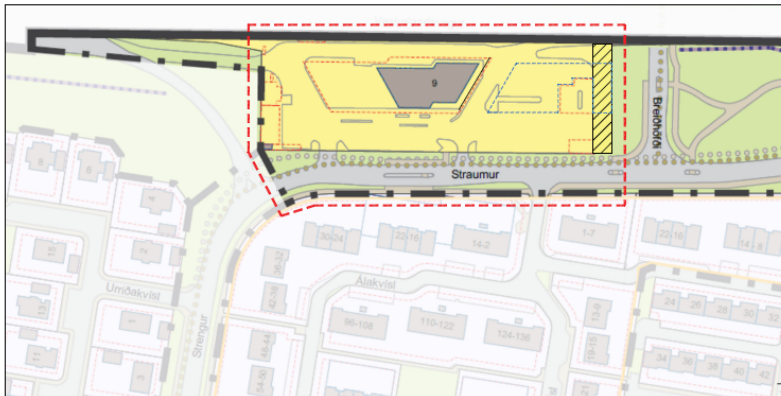
Fylgiskjal 1.

Straumur 9, skipulagsbreyting

ÁRTÚNSHOLT - STRAUMUR 9 / Skilmálaeining 7.1.10 / Staðgr. 0-1-4230001; Tillaga að breyttu hverfisskipulagi



GILDANDI HVERFISSKIPULAG M 1:500



TILLAGA AÐ BREYTTU HVERFISSKIPULAGI M 1:500

Í gildi er hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt sem tók gildi með auglýsingu í Eðella Stjórnartíðningi þann 5.nóvember 2019.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040.

Hverfisskipulagsbreyting þessa sem tengt hefur meðferð samþykkingu á Staðgr. 0-1-4230001 og Staðgr. 0-1-4230002 þann 2024 og Staðgr. 0-1-4230003 þann 2024.
 Hlutanur var auglýst frá 2024 með atvikaáskilningi frá 2024.
 Auglýsing um gildistöku breytinga var gefin út í Eðella Stjórnartíðningi þann 2024.

SKYRSLA

- Mörk svæðis sem breyting tekur til
- Léttamark
- Varúð og ljósmark / ljósmark
- Staðskilmerkjar
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingarefni
- Nýir byggingarefni

Greihargerð með tillögu að breyttu hverfisskipulagi:
 Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi er lóðin skilgreind sem varúðar- og ljósmark (VR-48).

- Lóð er staðskil um 8 m ill austur. Lóðin er í dag 7.650,0 m². Staðskil er 376,5 m².
- Stúlgreindir eru nýir byggingarefni á austurhluta lóðar. Innan þessa nýju byggingarefna má reisa opna ívottabáða og spennistöð ásamt tónaból til fléðlu raftíða. (Þámarkskað spennustöðvar er 2,8 m m.v. jarðvegis/ircoð).
- Nýltingahúffall lóðar skal eigið 0,110,5.

Að öðru leyti gilda öðrum sömu byggingaskilmálar fyrir lóðina.

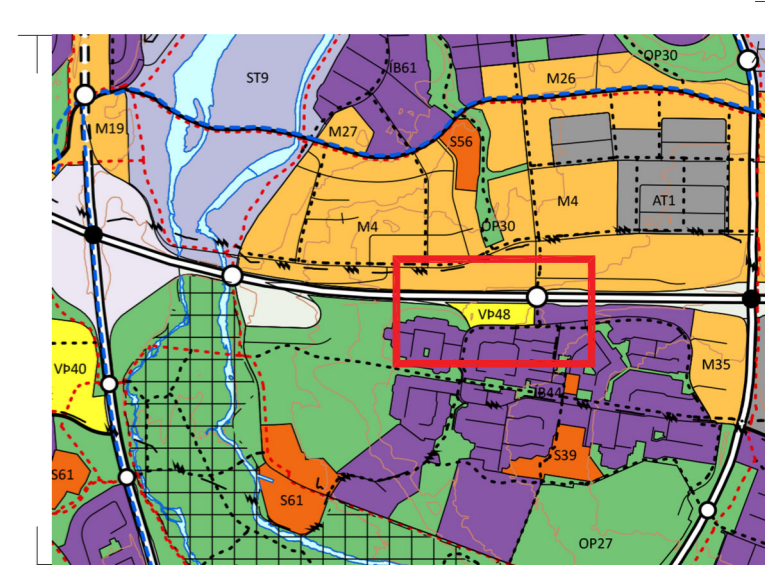
HVERFISSKIPULAGSUPPDRATTUR

HÁLSAMVERFI / STRAUMUR 9
 TILLAGA AÐ BREYTTU HVERFISSKIPULAGI

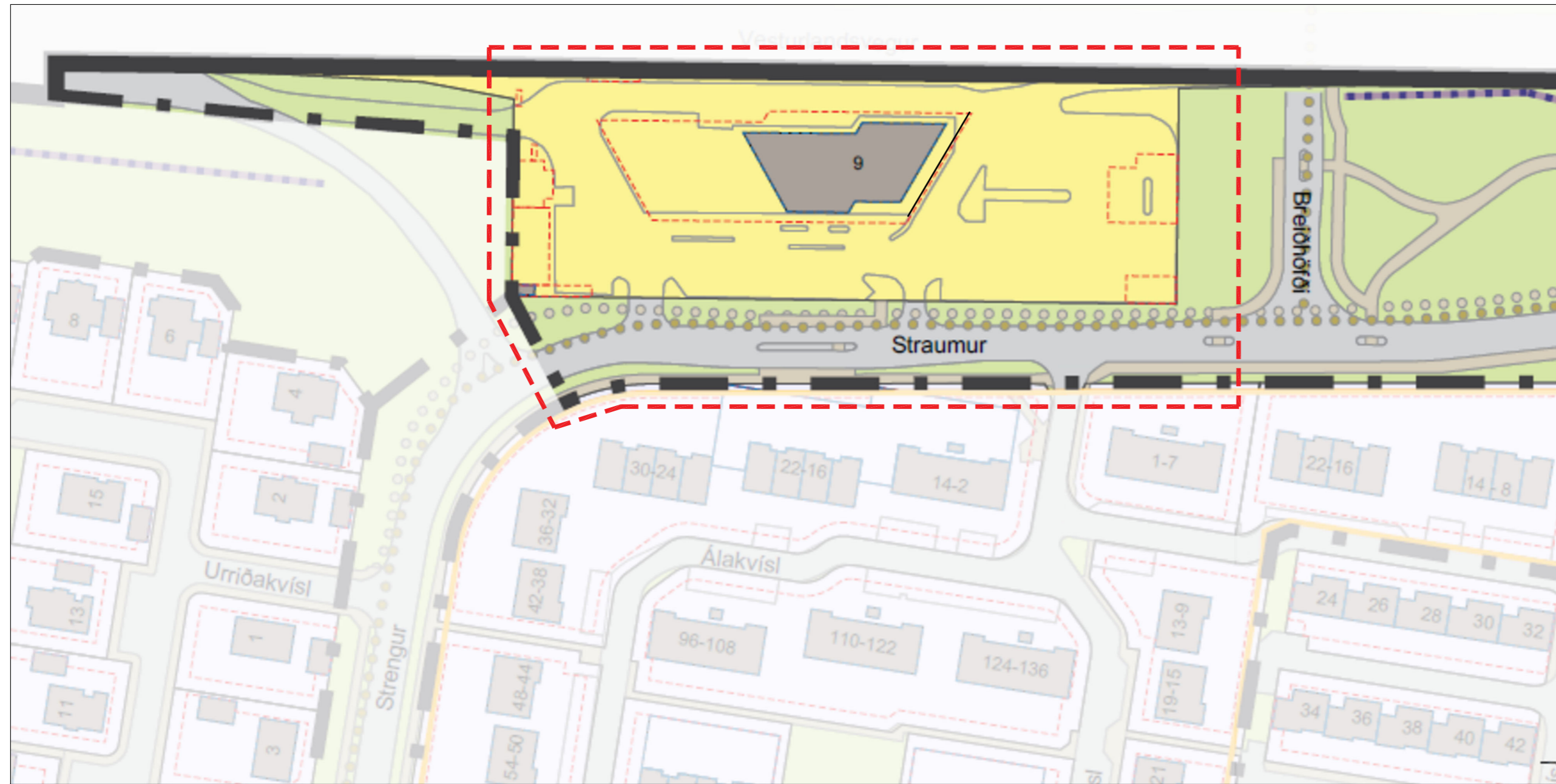
dap
 development architecture property
 Tamaragata 4 101 Reykjavík
 s 4404200 orid@dap.is www.dap.is

versn. teikning / blámynd skp. 2024 (20) 01 A2 15.02.24

ÁRTÚNSHOLT - STRAUMUR 9 / Skilmálaeining 7.1.10 / Staðgr. 0-1-4230001; Tillaga að breyttu hverfisSKIPULAGI



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040.



GILDANDI HVERFISSKIPULAG M 1:500

Í gildi er hverfisSKIPULAG fyrir Ártúnsholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 5.nóvember 2019.

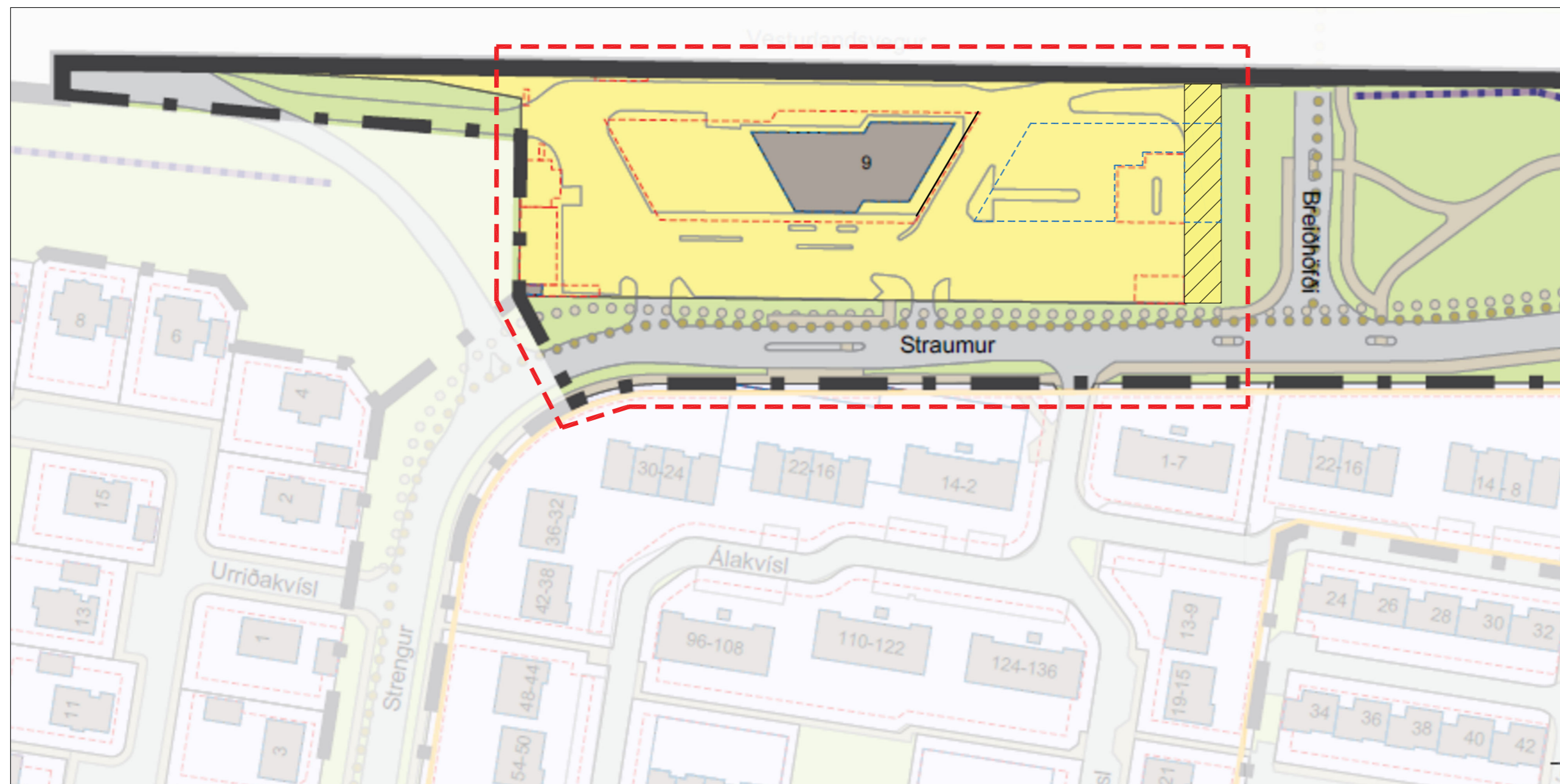
HverfisSKIPULAGSBREYTING þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. SKÍPULAGSLAGA 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2024 og í _____ þann _____ 2024.

Tillagan var auglýst frá _____ 2024 með athugasemdafresti til _____ 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2024.

SKÝRINGAR

- Mörk svæðis sem breyting tekur til
- Lóðarmörk
- Verslun og þjónusta / lóðarmörk
- Stækkun lóðar
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingareitir
- Nýir byggingareitir



TILLAGA AÐ BREYTTU HVERFISSKIPULAGI M 1:500

Greinargerð með tillögu að breyttu hverfisSKIPULAGI:

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi er lóðin skilgreind sem verslunar- og þjónustulóð (VP-48).

- Lóð er stækkuð um 8 m til austurs. Lóðin er í dag 7.650,0 m². Stækkun er 376,5 m².
- Skilgreindir eru nýir byggingareitir á austurhluta lóðar. Innan þessa nýju byggingareita má reisa opna þvottabása og spennistöð ásamt búnaði til hleðslu rafbíla. (Hámarkshæð spennustöðvar er 2.8 m m.v. jarðvegsfirborð).
- Nýtingahlutfall lóðar skal aukið úr 0.1 í 0.5.

Að öðru leyti gilda áfram sömu byggingaskilmálar fyrir lóðina.

HVERFISSKIPULAGSUPPRÁTTUR

HÁLSAVERFI / STRAUMUR 9

TILLAGA AÐ BREYTTU HVERFISSKIPULAGI

dap

development architecture property

Tjarnargata 4 101 Reykjavík
s 6604200 arkitekt@dap.is www.dap.is

verknr.	teikning / bl.stærð	dags.
20-06	(90)1.01 A2	15.02.24

VERÐMAT Á LÓÐARSTÆKKUN OG AUKNU BYGGINGARMAGNI.
BÍLDSHÖFÐI 2, 110 REYKJAVÍK



Umbeðið af:

Reykjavíkurborg
c/o Sonja Wium

Skjöl:

- Verðmat
- FMR yfir lóð
- Lóðaruppdráttur
- Deilisklpulagsbreyting

Unnið af:



SVEINI EYLAND

Löggítur fasteignasala



Sveini Eyland
Lögg.fasteignasala.

LANDMARK fasteignamiðlun,
Hlíðasmára 2 – sími: 512.4900

Verðmat lóðarstækkun Bíldshöfði 2, 110 Reykjavík.

Til undirritaðra hefur leitað, Sonja Wium, f.h. Reykjavíkurborgar kt. 530269-7609, og óskað eftir verðmati vegna stækkunar á byggingarreit á atvinnuhúsalóð við Bíldshöfða 2, 110 Reykjavík, óskað er eftir verðmati á óbyggðum fermetrum á stækkuðum byggingarreit og ekki er tekið tillit til gatnagerðargjalda í þessu verðmati.

Verið er að stækka lóðina um 701 fm, úr 6449 fm uppí 7150 fm og myndast aukinn byggingarréttur fyrir 0.5 af þeirri stærð sem verið er að auka lóðina um s.s. 350 fm.

Sjá meðfylgjandi greinargerð frá Reykjavíkurborg að breyttu deiliskipulagi á lóð þar sem fram kemur lóðarstækkun, skilgreindir byggingarreitir og hvað heimilt er að byggja á þessum byggingarreit.

Meðfylgjandi texti er tekin úr deiliskipulagi Reykjavíkurborgar 2010 - 2030:

Bíldshöfði 2, samkvæmt gildandi Aðalskipulagi er lóðin á skilgreindu miðsvæði (M-4).

Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði M4a, vestan Breiðhöfða, eru íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi.

Sjá nánar kafla 6 í greinargerð aðalskipulags.

Skráning á lóðinni Bíldshöfði 2, 110 Reykjavík í dag hjá FMR.

Lóðarmat: 32.300.000.- Landeignanúmer: L110845.

Tegund lóða: Viðskipta og þjónustulóð og er rekinn þar söluskáli, smurstöð og þjónustuhúsnæði í dag.

Lóðarstærð: 6449 fm.

Verðmat á lóðarstækkun um 701 fm úr 6449 fm uppí 7150 fm:

Reikna má með því að lóðarmat vegna þessara lóðarstækkunar geti aukist um kr. 10.000 pr/fm miðað við þessa stækkun, sem að gerir þá kr.7.010.000.- og yrði lóðarmat eftir stækkun því kr. 39.310.000.-

En taka verður tillit til þess að með stækkun eykst byggingarreitur á lóð sem verður að teljast aðalatriði hér. Verðið er fundið út með lóðarmati í dag deilt með stærð lóðar plús stækkun sinnum lóð eftir stækkun með örlitlu álagi þar sem að telst ávinningur fyrir lóðarhafa að fá þessa stækkun.

Verðmat á auknu byggingarmagni um 350 fm:

Byggingarréttur eykst á lóðinni miðað við stækkun og er heimiluð 0.5 nýting af þessari aukastækkun sem að gerir lóðarhöfum kleift að byggja sem nemur 350 fm., með skilyrðum sbr. breytingu á deiliskipulagi, sjá meðfylgjandi skjal.

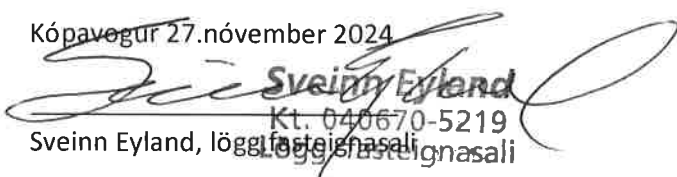
Verðmæti á þessum óbyggðu fermetrum á gatnagerðagjalda er verðmetin á kr. 70.000 pr.fm sem x 350 fm sem að gerir kr. 24.500.000.-

Verðmat lóðarstækkunar kr. 7.010.000.- skrifað:sjómilljónir&tíuþúsundkrónur00/100---

Verðmat á auknu byggingarmagni kr. 24.500.000.- skrifað:tuttugu&fjórarmilljónir&fimmhundraðþúsund00/100---

Framangreindar stærðar og matstölur eru samkvæmt skrá FMR, dags. 25.nóvember 2024.

Kópavogur 27.nóvember 2024


Sveinn Eyland
Kt. 040670-5219
Sveinn Eyland, löggiitur fasteignasali

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2316212

Bíldshöfði 2, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Festi hf.	540206-2010	Afsal	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2024

236.150.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2025

251.050.000 kr.

NOTKUNAREINING - ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ

Notkunareininganúmer

N2316212

Staðfang

Bíldshöfði 2

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
203.400.000 kr.	32.750.000 kr.	330.050.000 kr.	312.077.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Þjónustumiðstöð	1030,7 m ²	SA	Stál

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Festi hf.	540206-2010	100%	20.07.2011	24.06.2011

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
020101	Bílaþjónusta	2008	1030,7 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	236.150.000 kr.	330.050.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

02 0101 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-FI.
02 0001	Geymsluhús næði	Lokað	408,3	1720,7	408,3	379,5	0	N
02 0002	Útitróppur	Opið	23,2	0	0	0	0	U
02 0101	Bílaþjónusta	Lokað	411,2	2439,5	411,2	394,1	0	N
02 0103	Geymsla	Lokað	211,2	0	211,2	210	0	N

02 X - Sameign allra

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-FI.
02 X	Tæknirými	Lokað	12,2	33,5	0	9,3	0	T

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L110568

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Viðskipta og þjón.lóð	6449,0 m ²	65.050.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 968

ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2043000

Bíldshöfði 2, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Festi hf.	540206-2010	Afsal	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2024

237.825.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2025

252.800.000 kr.

NOTKUNAREINING - VERSLUN

Notkunareininganúmer

N2043000

Staðfang

Bíldshöfði 2

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
205.525.000 kr.	32.300.000 kr.	367.100.000 kr.	385.006.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Verslun	512,4 m ²	SA	Stál

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Festi hf.	540206-2010	100%	20.07.2011	24.06.2011

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Verslun/veitin gar	2008	512,4 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	213.100.000 kr.	351.450.000 kr.
050101	Sorpgámagerði	2008	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	3.750.000 kr.	0 kr.
060101	Gasgeymsla	2008	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	1.610.000 kr.	0 kr.
030101	Metangámagerði	2008	0,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	3.080.000 kr.	0 kr.
020102	Metantækni	2008	90,6 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	8.320.000 kr.	15.650.000 kr.



Fasteignanúmer: F2043000

Síða 1/4

Sótt þann 26.11.2024 kl. 15:36:05

Sótt af: efniv-magnus

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L110568

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Viðskipta og þjón.lóð	6449,0 m ²	65.050.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 968

ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.

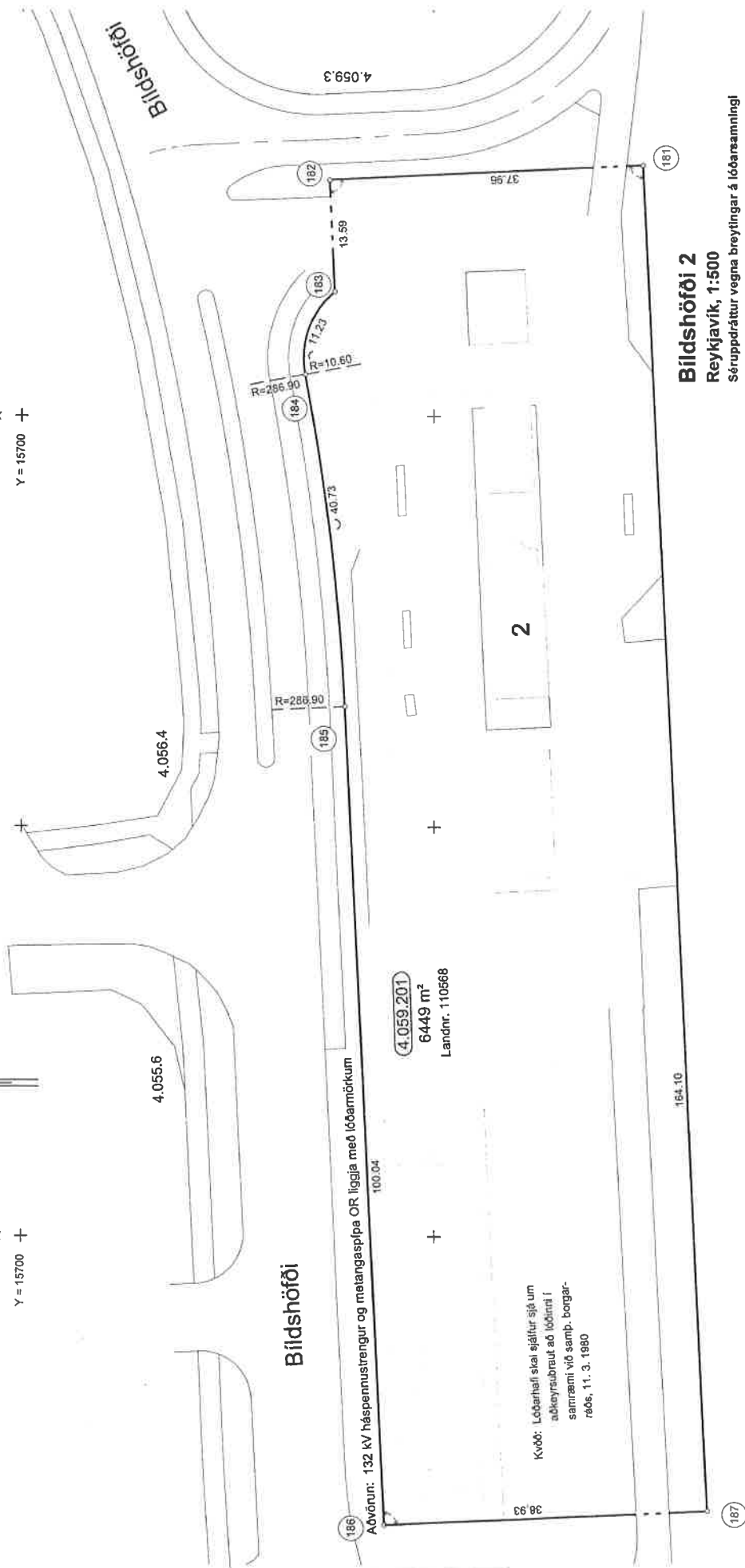
Séruppráttur 4.059.2

Reykjavík, 1:500

Nr.	X-hnit	Y-hnit
181	17169.4889	15624.7523
182	17171.2424	15662.6694
183	17184.8181	15662.0416
184	17194.9174	15665.6178
185	17235.3323	15660.8063
186	17335.2623	15656.0558
187	17333.4136	15617.1675

Y = 15700 +
X = 17300 +

Y = 15700 +
X = 17200 +



Bildshöfði

186
Aðvörun: 132 kV háspennustrengur og mælangasplæ OR liggja með lóðarmörkum
100.04

4.059.201
6449 m²
Landnr. 110568

Kvóð: Lóðarhafi skjal sýtur sjá um
aðkeyrslumátt að lóðinni í
samræmi við samþ. borgar-
ráðs, 11. 3. 1980

2

Bildshöfði 2

Reykjavík, 1:500

Séruppráttur vegna breytingar á lóðarsamningi

Uppdrátturinn sýnir mörk lóðarinnar eins og þau eru eftir þá
breytingu lóðamarka sem samþykkt var á eiginleiksluðum
byggingarfullrúa 27. 11. 2007

Bildshöfði 2.

Uppdrátturinn ólást gjöld þegar með honum hefur verið
þinglasin yfirlýsing sem felur úr gjöldi uppdrátt í lóðarsamningi
um Bildshöfða 2, sbr. yfirlýsingu nr. A-28469 / 91,
dags. 17. 12. 1991.

Vesturlandsvegur

Lóð er tölusett við Bildshöfða

Sjá deiliskipulag samþykkt 15. 9. 2006 af skipulagsráði,
og var birt í B deild stjórnartíðinda 9. 11. 2006.

Fjöldi, staðsetning og frágangur bílastæða sé
í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir

Framkvæmdasvið
Landuppýsingadeild
2. 6. 2009

Verðmat

Undirritaður, Pröstur Þórhallsson löggiltur fasteignasali, hefur samkv. beiðni Óðins Árnasonar f.h. Yrkir eignir ehf., kt: 581113-1100, skoðað og verðmetið lóðarstækkunar og leyfilegt byggingarmagn á lóðarstækkunum við Straum 9 og Bíldshöfða 2 í Reykjavík. Skoðun lóðanna fór fram í desember 2024.

Nánari lýsing:

Bíldshöfði 2 - Lóðarstækkun 701 m². Leyfilegt byggingarmagn 350 m². (0,5x nýtingarhlutfall)

Straumur 9 – lóðarstækkun 375,6 m². Leyfilegt byggingarmagn 188 m². (0,5x nýtingarhlutfall)

Niðurstaða:

Áætlað markaðsverðmæti lóðarstækkana á hvorri lóð fyrir sig er **kr. 10.000,- pr. m²**.
Áætlað markaðsverðmæti leyfilegs byggingarmagns á hvorri lóð fyrir sig er **kr. 50.000,- pr. m² án gatnagerðargjalda**.

Undirritaður hefur í dag verðmetið ofangreindar lóðir og stuðst við opinber gögn um lóðirnar. Framangreindar lóðir hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eignir til sölumeðferðar hjá Mikluborg fasteignasölu.

Reykjavík, 5. janúar 2025

Pröstur Þórhallsson
Löggiltur fasteignasali
Kt. 190369-4209

Pröstur Þórhallsson lögg. fasteignasali



Borgarráð

Fækkun bensínstöðva - Rammasamkomulag vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva N1

Lagt er til að borgarráð samþykki hjálaga rammasamkomulag Reykjavíkurborgar fyrir hönd eignasjóðs annars vegar og Festi hf. og Krónan ehf. hins vegar vegna fyrirhugaðrar breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva N1, dags. 27. maí 2021.

Breytingar á lóðamálum Festi hf. og uppbyggingarheimildir verða með undirritun samningsins sem hér segir:

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 eldsneytisdælum 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 eldsneytisdælum 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 eldsneytisdælum 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 eldsneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg.

Gagnvegur 2. Lóðarhafi skuldbindur sig til að fjölga ekki eldsneytisdælum 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.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Rammasamkomulag vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva N1, 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 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 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 drög að erindisbréfi samningarnefndar Reykjavíkurborgar vegna viðræðna við rekstraraðila og lóðarhafa bensinstöðvalóða í Reykjavík.

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 eldsneytisdælum 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 eldsneytisdælum 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 eldsneytisdælum 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 eldsneytisdælum eða auka afköst þeirra án sérstaks samkomulags við Reykjavíkurborg.

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

Elliðabraut 2. Sjá sérstakt samkomulag um lóðina.

Fiskislóð 15-21. Reykjavíkurborg heimilar sjálfsafgreiðslustöð með tveimur eldsneytisælum 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 eldsneytisælum 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.

