

10.11.2024

09.04.00

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, BBL 179 ehf., kt. 701221-0060 og Byggingar við Hnoðraholt ehf., kt. 450123-0720, gera með sér svohljóðandi:

VIÐAUKA II

við samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar þróunar á lóðinni Egilsgata 5 í Reykjavík F2239105

Skjal A
Móttækið til þinglýsingar

25. JÚNÍ 2024

1. gr.

Inngangur

Með viðauka, dags. 7. júlí 2022, tók BBL179 ehf., yfir réttindi og skyldur Olís ehf. samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Egilsgata 5 í Reykjavík, dags. 25. júní 2021 (samkomulagið). Í samkomulaginu var m.a. samið um að lóðarhafa væri óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. samkomulagsins væru greiddar sbr. 7. gr. samkomulagsins.

Þann 7. mars 2024 samþykkti borgarráð að í stað BBL179 ehf. tækju Byggingar við Hnoðraholt ehf., við réttindum og skyldum BBL179 ehf. samkvæmt samkomulaginu, en til staðar er kaupsamningur á milli þessara aðila, dags. 6. mars 2024. Er viðauki þessi gerður af því tilefni.

2. gr.

Framsal

Byggingar við Hnoðraholt ehf. skuldbindur sig gagnvart Reykjavíkurborg til þess að standa skil á greiðslum samkvæmt samkomulaginu í stað BBL179 ehf., og til að hlíta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins og þeim kvöðum sem eru á lóðinni samkvæmt kvaðayfirlýsingu dags sama dag og viðauki þessi.

Reykjavíkurborg veitir því heimild fyrir framangreindu framsali.

Áfram gildir kvöð um framsal sbr. 7. gr. samkomulagsins frá 25. júní 2021.

Við samþykkt framsal tekur nýr eigandi við réttindum og skyldum lóðarhafa gagnvart Reykjavíkurborg samkvæmt samkomulagi þessu.

3. gr.

Annað


Að öðru leyti en að framan greinir heldur samkomulagið dags. 25. júní 2021 gildi sínu í öllum atriðum.

Heimilt er að þinglýsa viðauka þessum á lóðina Egilsgata 5 lán- og eignanúmer L102540.

—undirritunarsíða fylgir—

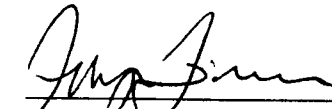
INNERT

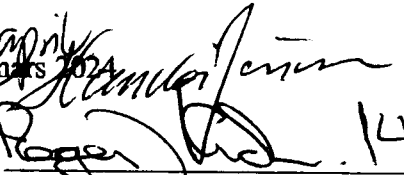
4. JÚLÍ 2024

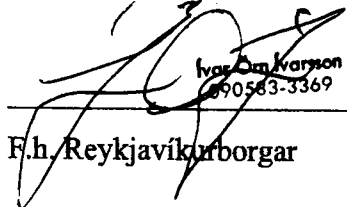
Jóhan


RG 191

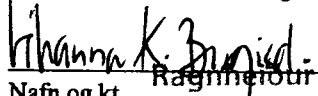
Reykjavík, 2. mars 2024


140573-2995
F.h. BBL 179 ehf.


140965-5459
F.h. Byggingar við Hnoðraholt ehf.


Ivar Ólafsson
90563-3369
F.h. Reykjavíkurborgar

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:


130770-5939
Nafn og kt. Ragnheiður Petrusdóttir
hdl. og lögiltur/eignasali
Kt. 241181-5459
Nafn og kt.

Fylgiskjöl:

1. Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Egilsgata 5, dags. 25. júní 2021.
2. Viðauki við samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Egilsgata 5 í Reykjavík, dags. 7. júlí 2022.

E 2110210

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Oluverzlun 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

1. gr.

Inngangur

Oluverzlun 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 Oluverzlun 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 samþykka 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 bensínstöðvalóða 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 lögum 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 felur 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 bensinstöðva 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.

Gjaldlagi 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. Bilastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamið 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 almenningsrymum 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.

Framsäl

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 framsäl 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.

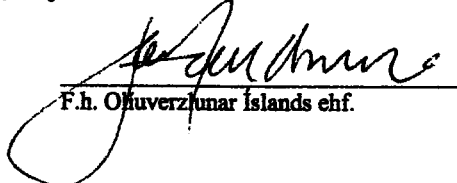
Lagnir

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.

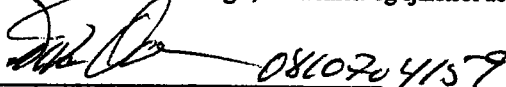
Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Egilsgata 5, landeignanúmer L102540.

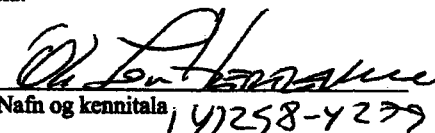
Reykjavík, 25. júní 2021


F.h. Reykjavíkurborgar


F.h. Ökuverzlunar Íslands ehf.

Vitundarvottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði aðila:

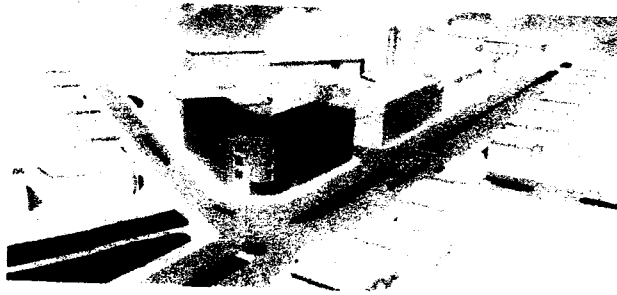

Nafn og kennitala


Nafn og kennitala

Fylgiskjal nr. 1.

Hugmyndir lóðarhafa dags. 19. júní 2019

Snorrabraut
19. júní 2019



dap
drammen 2019 06 19 10:00

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'R' or similar character, located in the bottom right corner of the page.

Skjal F
Móttakið til þinglýsingar

001530

11. JÚLÍ 2022

MSS22060198

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóða, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, Olís ehf. kt. 500269-3249, Skútuvogi 5, 104 Reykjavík, og BBL179 ehf. kt. 701221-0060, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, gera með sér svohljóðandi:

INNFÆRT

20. JÚLÍ 2022

Anton Jónsson

VIÐAUKA

við samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Egilsgata 5 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Reykjavíkurborg, sem lóðareigandi, og Olís ehf. sem lóðarhafi að lóðinni Egilsgata 5, landeignanúmer L.102540, gerðu með sér samkomulag um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni Egilsgata 5 í Reykjavík, dags. 25. júní 2021. Í samkomulaginu var m.a. samið um að lóðarhafa væri óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. samkomulagsins væru greiddar, sbr. 7. gr. samkomulagsins.

Olís ehf. hefur óskað eftir heimild Reykjavíkurborgar fyrir framsali lóðarréttinda að lóðinni Egilsgata 5 til BBL179 ehf. kt. 701221-0060, Hagasmára 1, 201 Kópavogi í samræmi við kaupsamning dags. 16. júní 2022 og af því tilefni er viðauki þessi gerður.

2. gr.

Framsali

BBL179 ehf. skuldbindur sig gagnvart Reykjavíkurborg til þess að standa skil á greiðslum samkvæmt samkomulagi Reykjavíkurborgar og Olís ehf., vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Egilsgata 5 í Reykjavík í stað Olís ehf., og til þess að hlíta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins og þeim kvöðum sem eru á lóðinni samkvæmt kvaðyfir lýsingu dags. sama dag og viðauki þessi.

Reykjavíkurborg veitir því heimild fyrir framangreindu framsali.

Áfram gildir kvöð um framsal sbr. 7. gr. samkomulagsins frá 25. júní 2021.

Við samþykkt framsal tekur nýr eigandi við réttindum og skyldum lóðarhafa gagnvart Reykjavíkurborg samkvæmt samkomulaginu frá 25. júní 2021.

3. gr.

Annad

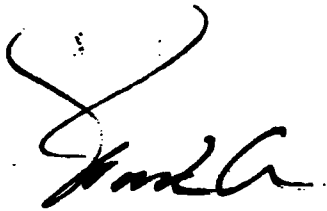
Að öðru leyti en að framan greinir heldur samkomulag dags. 25. júní 2021 gildi sínu í öllum atriðum.

Heimilt er að þinglýsa viðauka þessum á lóðina Egilsgata 5, landeignanúmer L.102540.

— Undirritanir á næstu síðu —

Reykjavík, 7. júlí 2022

car 101



F.h. Olís ehf.

F.h. Olís ehf.



F.h. Reykjavíkurborgar - eignasjóðs

F.h. BBL 179 ehf.

F.h. BBL 179 ehf.

Vitundarvottar að réttri dags.,
undirskrift aðila og fjárræði:



Nafn og kennitala

230922 - 5401

Annaþór Jón Þorvaldsson 071281-3885

Nafn og kennitala

Fylgiskjal:

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Egilsgata 5, dags. 25. júní 2021