



Reykjavíkurborg

Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, 30. apríl 2019

R16020062

645

Borgarráð

Vegna erindis Heklu hf. og Heklu fasteigna ehf. dags. 21. janúar 2019 varðandi lóðir Heklu við Laugaveg og lóð í Suður Mjódd

Lagt er fram til kynningar hjálagt erindi frá forstjóra Heklu, dags. 21. janúar 2019, ásamt bréfi frá Landslögum vegna sama erindis, dags. 4. apríl 2019. Þá er lögð fram umsögn embætti borgarlögmans og skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 5. apríl 2019, um erindið. Lagt er til að borgarráð samþykki hjálögð drög að svarbréfi Reykjavíkurborgar til forstjóra Heklu.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Erindi frá forstjóra Heklu, Friðberti Friðbertssyni, dags. 21. janúar 2019.

Erindi frá Jóhannesi Bjarna Björnssyni, lögmanni, dags. 4. apríl 2019.

Umsögn embætti borgarlögmans og skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 5. apríl 2019.

Drög að svari Reykjavíkurborgar við erindi forstjóra Heklu, ódags.

22. jan. 2019

Bréfalykill: 645

Ráðhús Reykjavíkur
Borgarráð
Þórdís Lóa Þórhallsdóttir, formaður
Tjarnargata 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 21. janúar 2019

EFNI: HEKLU-REITUR OG SUÐUR-MJÓDD

Ágæta Þórdís Lóa.

Bréf þetta ritar undirritaður til borgarráðs vegna þeirrar stöðu sem upp er komin í því verkefni, sem Hekla (notað sem samheiti fyrir Heklu hf. og Heklu fasteignir ehf.) fór í með borginni um nýtt deiliskipulag fyrir Heklu-reitinn (Laugavegur 168-174) og nýja starfsstöð félagsins í Suður-Mjódd.

Um verkefni þessi undirrituðu aðilar viljayfirlýsingu um samstarf þann 3. maí 2017, þar sem m.a. var fjallað um forsendur fyrir breyttu deiliskipulagi á Heklu-reitnum og svo það gjald sem Hekla skyldi greiða fyrir aukinn byggingarétt. Í yfirlýsingunni lýsir Reykjavíkurborg því einnig yfir að borgin muni úthluta til Heklu lóð undir starfsemi félagsins við Suður-Mjódd, þegar breytt aðal- og deiliskipulag hefur tekið gildi samkvæmt auglýsingu í Stjórnartíðindum.

Við deiliskipulagsvinnu fyrir Heklu-reitinn ákváðu aðilar að fara metnaðarfulla leið sem fólst í því að halda samkeppni um gerð nýs deiliskipulags. Var kallað eftir hugmyndum um skipulag svæðisins sem myndi stuðla að framgangi megin stefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Um yrði að ræða þetta, blandaða og vistvæna byggð í tengslum við góðar almenningsamgöngur í samræmi við stefnu aðalskipulagsins um t.d. hæðir húsa, gæði í manngerðu umhverfi og grænum lausnum, sbr. lýsingu markmiða í hugmyndasamkeppni. Var það mat aðila að vinningstillagan hafi náð þessu markmiði með mjög smekklestum hætti og hafa drög að nýju deiliskipulagi verið byggð á henni.

Þegar kom að því að borgin gengi frá deiliskipulagsbreytingu í samræmi við vinningstillöguna var þeim skilaboðum komið til Heklu að ekki yrði gengið frá deiliskipulagi á grundvelli vinningstillögunnar nema Hekla samþykkti að borgin fengi frekara endurgjald en áður hafði verið samið um. Annars vegar var gerð krafa um að Reykjavíkurborg fengi um 300 - 400mkr. til viðbótar við byggingarleyfis- og innviðagiöld í formi kaupréttar Félagsbústaða á íbúðum undir markaðsverði og jafnvel undir kostnaðarverði. Hins vegar fór borgin fram á að fá hluta lóðarinnar undir samgöngukerfi og var krafan sú að land þetta yrði afhent án endurgjalds. Síðari krafan er í beinni andstöðu við það sem fram kom í samskiptum undirritaðs við borgina þegar viljayfirlýsingin var undirrituð, þar sem þá var rætt um að ef borgin þyrfti að fá land undir borgarlínu þá fengi Hekla það bætt með landi á fyrirhugaðri nýrri byggingarlóð, jafn verðmætu í krónum talið og var sú ósk kynnt sem hagstæð niðurstaða fyrir borgina.

Hekla hefur á fundum með embættismönnum borgarinnar og borgarstjóra reynt að eiga hlutlægt samtal um kostnað sem fylgir því að umbreyta og rífa húsnæði í fullum rekstri í því skyni að skapa nýtt hverfi á grundvelli vinningstillögu um nýtt deiliskipulag. Telur Hekla að slíkar umræður ættu erindi við borgina, enda hefur borgin lýst því yfir að krafa hennar um byggingaréttargjald taki mið af því hvað borgin telur að nýtt eða breytt deiliskipulag leiði til þess að verðmæti þeirra lóða sem breytingin tekur til aukist. Hefur tilraun til að eiga samtal við embættismenn borgarinnar, þar sem rætt er um það hvort og þá að hvað leyti breytt skipulag skilar auknum verðmætum eða hverjar séu eða geti verið forsendur Reykjavíkurborgar fyrir því að fara nú fram á aukið endurgjald, engu skilað. Virðist nú sem krafa borgarinnar um auknar greiðslur fyrir breytingar á deiliskipulagi Heklu reitsins byggji ekki lengur á því að borgin vilji hlutdeild í auknum verðmætum, heldur virðist krafan byggja á sjónarmiðum um að borgin ráði yfir skipulaginu og þeir sem ekki gangast undir kröfur borgarinnar um „aukalegar“ greiðslur fái ekki breytingar á skipulagi afgreiddar. Verður að telja að borgaryfirvöld séu á tæpasta vaði þegar kröfur um endurgjald eru rökstuddar með fyrrgreindum hætti.

Með þessu bréfi fylgir verðmat fyrir Heklu-reitinn miðað við núverandi byggingar á lóðinni og svo verðmæti byggingaréttar samkvæmt vinningstillögu um nýtt deiliskipulag. Með þeim fyrirvörum sem almennt má setja við verðmöt, sýni þau glögglega þá stöðu sem við er að eiga. Breytt skipulag á Heklu-reitnum skapar ekki ný verðmæti vegna þess að núverandi byggingar eru mjög verðmætar. Hefur Hekla reynt að benda á þessar einföldu efnahagslegur forsendur. Einnig hefur Hekla reynt að benda á að erfitt sé að heimfæra, án aðlögunar, aðstæður á öðrum svæðum þar sem samþykkt hefur verið nýtt deiliskipulag, enda verður við áætlun á því hvað nýtt skipulag skapi mikil verðmæti að taka tillit til þeirra verðmæta sem fyrir eru á viðkomandi skipulagsreit. Um slík efnisatriði málsins hefur ekki verið vilji til að ræða af hálfu borgarinnar.

Miðað við núverandi stöðu málsins, og afstöðu Reykjavíkurborgar, virðist sem fyrirhuguð breyting á deiliskipulagi fyrir Heklu-reitinn muni ekki ganga eftir og lýsir Hekla fullri ábyrgð á hendur Reykjavíkurborg verði það niðurstaðan. Krafa Reykjavíkurborgar um annað og meira endurgjald en samið var um í viljayfirlýsingu milli aðila er brot á samkomulagi aðila og ber Reykjavíkurborg ábyrgð á því samningsbroti og afleiðingum þess.

Í samtölum við embættismenn borgarinnar hefur því verið slegið fram að samþykki Hekla ekki kröfur borgarinnar um aukið endurgjald vegna Heklu-reitsins, muni borgin ekki standa við loforð um að úthluta lóð til Heklu undir stafsemi félagsins við Suður-Mjódd. Framganga þessi er auðvitað með nokkrum ólíkindum og því mikilvægt að fá afstöðu borgarráðs til þess, enda verður því ekki trúað að Reykjavíkurborg umgangist eigin yfirlýsingar af slíkri léttúð.

Er þess því hér með farið á leit við borgarráð að eftirfarandi spurningum verði svarað með skýrum og afdráttarlausum hætti:

1. Ætlar Reykjavíkurborg að standa við samkomulag um að breyta deiliskipulagi fyrir Heklu-reitinn í samræmi við fyrirliggjandi vinningstillögu, sbr. viljayfirlýsingu milli aðila dags. 3. maí 2017?
2. Setur Reykjavíkurborg það sem skilyrði fyrir því að nýtt deiliskipulag verði samþykkt fyrir Heklu-reitinn að borgin fái annað og meira endurgjald frá Heklu en áður hafi verið samið um í viljayfirlýsingu aðila dags. 3. maí 2017?

3. Ef svarið er já við spurningu 2, er þess óskað að gerð verði grein fyrir kröfum borgarinnar og hver séu rökin og heimild Reykjavíkurborgar fyrir því að fara fram á aukið endurgjald nú, í andstöðu við áður gerða viljayfirlýsingu.
4. Ef hin kalda staðreynd málsins reynist vera sú að það er ekki fjárhagslegur grundvöllur fyrir því að fara í uppbyggingu á Heklu-reitnum, m.a. vegna hárra krafna Reykjavíkurborgar um endurgjald fyrir breytingu á deiliskipulagi, ætlar Reykjavíkurborg í því tilviki ekki að standa við vilyrði um úthlutun á lóð til Heklu undir starfsemi félagsins við Suður-Mjódd?

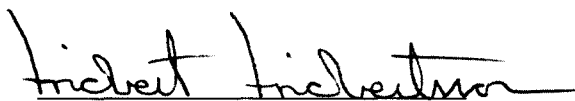
Skriflegt svar óskast við fyrrgreindum spurningum .

Undirritaður hefur ítrekað óskað eftir fundi um þessi mál sem og sent skriflega ósk um fund með formanni Borgarráðs. Að auki var erindi sent til Borgarstjóra þann 2. október sl., en ekkert hefur orðið af fundi eða afgreiðslu málsins ennþá og ítreka ég hér með ósk mína um fund eða afgreiðslu þessara mála.

Til að taka af allan vafa þá lýsir Hekla því yfir að félagið muni að öllu leyti standa við viljayfirlýsingu aðila dags. 3. maí 2017 og skorar á Reykjavíkurborg að gera það sama.

Hekla lýsir fullri ábyrgð á hendur Reykjavíkurborgar verði ekki staðið við gerða samninga. Farið er fram á að fá svör við framangreindum spurningum og staðfestingu á framhaldi málsins fyrir 1. febrúar 2019.

Virðingarfyllst,
f.h. Heklu hf. og Heklu fasteigna ehf.



Friðbert Friðbertsson
Forstjóri HEKLU.

Fylgigögn (innifalin í þessu skjali):

1. Viljayfirlýsing um samstarf
2. Verðmat eigna á Heklu-reitnum.
3. Verðmat byggingarréttar á Heklu-reitnum.
4. HEKLA - Samandreginn ferill samráðs og skipulagsvinnu Heklu-reits og S-Mjódd
5. Væntar tekjur Reykjavíkurborgar af uppbyggingu við Laugaveg.
6. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingasvæðum, dagsett 19.11.2014

Afrit: Borgarráð Reykjavíkurborgar

Ráðhús Reykjavíkur
Þórdís Lóa Þórhallsdóttir, formaður borgarráðs
Tjarnargata 11
101 Reykjavík

Málsnr.: <i>F16 020062</i>
Skjalasafn Ráðhúss
04. apríl 2019
Bréfalykill: <i>645</i>

Reykjavík, 4. apríl 2019

EFNI: HEKLUREITUR OG SUÐUR MJÓDD

Stjórn Heklu (notað sem samheiti fyrir Heklu hf. og Heklu fasteignir ehf.) hefur falið undirrituðum að gæta hagsmuna félaganna vegna vanefnda borgarinnar á viljayfirlýsingu um samstarf þann 3. maí 2017, þar sem fjallað var um forsendur fyrir breyttu deiliskipulagi á Heklu reitnum og þau gjöld sem Hekla skyldi greiða fyrir aukinn byggingarétt á Heklureitnum og vegna lóðar við Suður-Mjódd.

Varðandi athugasemdir við framgang málsins vísast til bréfs forstjóra Heklu til borgarráðs frá 21. febrúar s.l., þar sem gerð er grein fyrir afstöðu félagsins og óskað eftir svörum við fjórum spurningum.

Í tilefni af bréfinu átti borgarstjóri samtöl við forstjóra Heklu um málið og sendi þann 24. mars s.l. drög að samningi. Voru samningsdrög þessi kynnt fyrir stjórn Heklu þann 2. apríl s.l. og var það afstaða stjórnarinnar að þau væru óaðgengileg og lýsti stjórnin yfir vonbrigðum með framgöngu borgarinnar í málinu. Á fundinum ákvað stjórn félagsins að fela undirrituðum lögmanni félagsins að taka við málinu og gæta hagsmuna félagsins gagnvart Reykjavíkurborg.

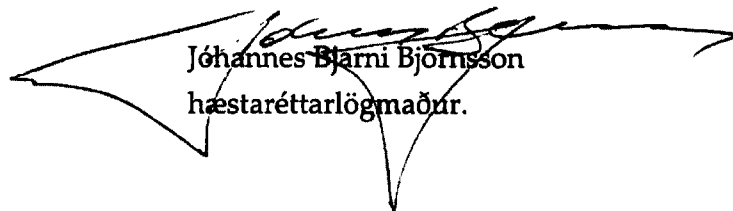
Vandinn sem við er að eiga í málinu er til kominn vegna þess að Reykjavíkurborg hefur, eftir að deiliskipulagstillaga lá fyrir, farið fram á hærra endurgjald en samið var um í viljayfirlýsingu aðila frá 3. maí 2017. Sú aðferð að fara fram á endurgjald, eða í þessu tilviki aukið endurgjald, sem skilyrði fyrir afgreiðslu á deiliskipulagstillögu frá borginni, eru vinnubrögð sem hæfa ekki stjórnvaldi og getur ekki verið lögmet ástæða fyrir því að neita að samþykkja deiliskipulagstillögu. Þá mátti Reykjavíkurborg vera það ljóst að sú vinna og fjármunir sem umbjóðandi minn hefur lagt í málið byggði á þeim grundvelli sem birtist í viljayfirlýsingunni og á trausti til þess að Reykjavíkurborg myndi standa við yfirlýsinguna fyrir sitt leyti. Hefur Reykjavíkurborg með framgöngu sinni sóað

umtalsverðum fjármunum og tíma umbjóðanda okkar. Er fullri ábyrgð lýst á hendur borginni vegna þeirrar stöðu sem málið er komið í.

Hekla fer fram á að Reykjavíkurborg standi við viljayfirlýsingu um samstarf frá 3. maí 2017 og lýsir yfir fullri ábyrgð á hendur borginni vegna vanefnda á viljayfirlýsingunni.

Eru hér með ítrekaðar þær spurningar sem lagðar voru fyrir borgarráð með bréfi forstjóra Heklu þann 21. janúar 2019 og þess óskað að svör við þeim spurningum verði veitt án frekari tafa.

Virðingarfyllst,



Jóhannes Bjarni Björnsson
hæstaréttarlögmaður.

Afrit:

Dagur B. Eggertsson, borgarstjóri.

Borgarráð

Umsögn um erindi Heklu hf. og Heklu fasteigna ehf. dags. 21. janúar 2019 varðandi lóðir Heklu við Laugaveg og lóð í Suður Mjódd.

Með erindi Friðberts Friðbertssonar, forstjóra Heklu hf. (Heklu), dags. 21. janúar 2019, til formanns borgarráðs, var óskað svara um hvort Reykjavíkurborg myndi standa við viljayfirlýsingu milli Reykjavíkurborgar og Heklu varðandi hugmyndir og samstarf að uppbyggingu á reit í Suður Mjódd og á lóðum Heklu við Laugaveg 168, 170-174 og Brautarholt 32. Erindið var ítrekað með bréfi Jóhannesar Bjarnasonar lögmanns hjá Landslögum, dags. 4. apríl sl.

Með tölvupósti skrifstofu borgarstjórnar, dags. 30. janúar 2019, var óskað umsagnar skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar og embættis borgarlögmanns um erindið.

Hér á eftir fylgir umbeðin umsögn vegna framangreindra erinda.

Forsaga málsins

Viðræður við forráðamenn Heklu um lóðarmál félagsins hafa staðið yfir um árabíl. Árið 2014 óskaði Hekla eftir viðræðum um úthlutun á lóð við Bústaðaveg 151 fyrir starfsemi þess. Ekki voru taldar forsendur til þess að úthluta umræddri lóð til Heklu á sínum tíma.

Með bréfi, dags. 29. janúar 2016, óskaði Hekla eftir viðræðum við Reykjavíkurborg um kaup á lóð í Suður Mjódd og samstarfi um þróun á reitnum við Laugaveg/Brautarholt þar sem starfsemi Heklu hefur verið um áratugaskeið.

Í upphafi voru hugmyndir Heklu að reisa 7.900 m² byggingu í Suður Mjódd, með stækkunarmöguleika upp í allt að 12.000 m². Samhliða því skyldi unnið að deiliskipulagstillögu fyrir Laugaveg/Brautarholt í samstarfi við Reykjavíkurborg. Gerði Hekla þá tillögu um að heildarbyggingarmagn á reitnum yrði alls um 40.000 m². Samkvæmt upphaflegum hugmyndum skyldi hlutfall íbúðarhúsnæðis á reitnum vera á bilinu 80-90% og hlutfall atvinnuhúsnæðis skylda vera á bilinu 10-20%.

Afrakstur þessara viðræðna var viljayfirlýsing um samstarf milli Reykjavíkurborgar og Heklu sem undirritað var þann 3. maí 2017.

Frá því um miðbik ársins 2017 hafa skipulagsarkitektar verið í samráði við embætti skipulagsfulltrúa að vinna að hugmyndum að nýju deiliskipulagi fyrir Suður Mjódd annars vegar og fyrir Hekloreit hins vegar. Nýtt deiliskipulag fyrir Suður Mjódd hefur nú verið samþykkt og það staðfest með auglýsingu sem birtist í Stjórnartíðinum þann 17. desember 2018. Deiliskipulagshugmynd fyrir Hekloreit hefur hins vegar ekki enn þá verið afgreidd.

Þegar hugmyndir þessar fóru að taka á sig nánari mynd tók Reykjavíkurborg upp viðræður við félagið og þá um gerð samkomulags um nánari útfærslu, ráðstöfun byggingaréttar og skipulag á lóðunum við Laugaveg og í Suður Mjódd.

Hefðbundið er að Reykjavíkurborg geri slíkt samkomulag við lóðarhafa þegar deiliskipulagstillögur hafa að mestu verið mótaðar í þeim tilvikum þegar um hefur verið að ræða sambærilega uppbyggingu

og í tilfalli Heklu. Í slíku samkomulagi hafa ýmis atriði, sem ekki er hægt að ganga frá við gerð viljayfirlýsingar, verið formlega útfærð með skuldbindandi hætti.

Þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir borgaryfirvalda og fjölda funda með forsvarsmönnum Heklu hefur ekki tekist að ganga frá slíku samkomulagi milli Reykjavíkurborgar og Heklu um uppbyggingu lóðanna.

Almennt um viljayfirlýsinguna

Viljayfirlýsing aðila, dags. 3. maí 2017, hefur takmarkað skuldbindingagildi. Með viljayfirlýsingunni var hins vegar að finna ramma og helstu skilmála samstarfs annars vegar umskipulagningu uppbyggingu og vilyrði fyrir úthlutun lóðar í Suður Mjódd og hins vegar skipulagningu og uppbyggingu á reit Heklu við Laugaveg/Brautarholt. Af ákvæðum viljayfirlýsingarinnar að ráða var jafnframt ljóst að útfæra og semja þyrfti frekar um þau atriði sem hún hafði að geyma. Var því ráð fyrir því gert að nauðsyn stæði til þess að gera formlegt samkomulag milli aðila þegar endanlegar tillögur, á grundvelli þess sem kveðið var á um í viljayfirlýsingunni, lægju fyrir.

Í 14. mgr. 1. gr. yfirlýsingarinnar var kveðið á um að Hekla skyldi hafa rétt til þess að falla frá þeirri ætlan sinni að þiggja úthlutun lóðar í Suður Mjódd, ef framvinda verkefnis eða aðrar aðstæður í umhverfi eða rekstri fyrirtækisins, gerði það ekki lengur fýsilegt. Var hins vegar kveðið á um að það skyldi ekki raska öðrum þáttum viljayfirlýsingarinnar.

Í 2. gr. viljayfirlýsingarinnar er fjallað um uppbyggingu á skipulagsreitnum við Laugaveg/Brautarholt. Í 7. mgr. ákvæðisins var kveðið á um að um uppbyggingu á skipulagsreitnum giltu enn fremur samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um aukna hlutdeild leigumarkaðs á húsnæðismarkaði, blandaða byggð á svæðinu, kauprétt vegna félagslegs húsnæðis, leiguíbúða og listskreytinga á svæðinu, sbr. samþykkt borgarráðs frá 27. nóvember 2014. Var samþykktin, eða hin svokölluðu samningsmarkmið, fylgiskjal með viljayfirlýsingunni.

Í e-lið fyrrnefndra samningamarkmiða Reykjavíkurborgar sagði um uppbyggingu: „...Að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa. Stefnt verði að því að 20-25% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentabúðir, búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurhúsin. Einnig verði stefnt að því að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði.“

Í 4. gr. viljayfirlýsingarinnar var kveðið á um það, að ef skipulag hefði ekki verið samþykkt á reitunum þ.e. á Heklureit og í Suður Mjódd, ásamt því að skilgreind hefðu verið ákvæði um uppbyggingarhraða í Suður Mjódd, innan tveggja ára frá undirritun yfirlýsingarinnar, skyldi Reykjavíkurborg vera heimilt að afturkalla einhliða yfirlýsinguna og þá þannig að skyldur beggja aðila féllu niður við slíka niðurfellingu.

Reitur við Laugaveg/Brautarholt

Fyrirliggjandi hugmynd að deiliskipulagi fyrir Laugavegsreitinn miðar að því að sameina núverandi lóðir í eina lóð sem verði um 12.800 m² að stærð þar sem byggingarmagn ofanjarðar gæti orðið um 46.500 m².

Núverandi lóðir eru um 16.367 m². Þrátt fyrir að gert sé ráð fyrir að lóðirnar verði minnkaðar er heimilað byggingarmagn reiknað út frá núverandi lóðum (16.367 m²). Ef miðað er við núverandi lóð er nýtingahlutfallið ofanjarðar um 2,8 en það yrði um 3,6 miðað við 12.800 m² lóð. Ástæða minnkunar lóðarinnar er annars vegar lega fyrirhugaðrar borgarlínu og hins vegar göngustígur við Brautarholt. Ekki var sérstaklega tekið á því í viljayfirlýsingunni á þessari skerðingu lóðar að Laugavegi um 3.567 m², en sem mótvægi hefur Reykjavíkurborg lagt til að byggingarmagn á lóðinni haldist óbreytt þrátt fyrir skerðingu, eins og greinir nánar að neðan.

Miðað við fyrirliggjandi hugmynd kæmi sama byggingarmagn í hlut Heklu og gert var ráð fyrir í viljayfirlýsingunni. Það leiðir til þess að nýtingarhlutfall verður hærra en það lágmark sem kveðið var á um í 6. mgr. 2. gr. viljayfirlýsingarinnar. Með þessu fengi Hekla enn fremur hærra nýtingarhlutfall en öðrum lóðarhöfum á skipulagsreitnum stendur til boða. Deiliskipulagshugmyndin gerir til dæmis ráð fyrir að á samliggjandi lóðinni Laugavegur 176, þar sem Reitir hf. eru lóðarhafi, verði

nýtingarhlutfallið ofanjarðar á lóð Reita hf. um 2,16.

Við ákvörðun byggingarmagns hefur því fyrirhuguð minnkun á lóð Heklu ekki haft áhrif til skerðingar á mögulegri nýtingu lóða félagsins. Talið hefur verið jafnframt að tilkoma borgarlínu verði til hagsbóta fyrir lóðahafa við línuna. Einnig má benda á í þessu sambandi að í 39. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er kveðið á um að þegar land er gert að byggingarlóðum með deiliskipulagi skuli landeigandi láta endurgjaldslaust þá hluta landsins sem samkvæmt skipulaginu er ætlað til almannaþarfa, s.s. undir götur. Endurgjaldslaust land sem látið er af hendi getur verið að hámarki þriðjungur af hinu skipulagða svæði.

Samkvæmt fyrirliggjandi hugmynd að deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 400 íbúðum á Heklureit. Í viðræðum milli Reykjavíkurborgar og Heklu hefur hins vegar ekki tekist að ná niðurstöðu um fjölda leiguíbúða eða kauprétt Félagsbústaða hf., þrátt fyrir ákvæði 7. mgr. 2. gr. viljayfirlýsingarinnar sem rakið hefur verið að framan, þar sem kveðið var sérstaklega á um að uppbygging skyldi miðast við slíkt.

Í viðræðum um samkomulag við forráðamenn Heklu hefur Reykjavíkurborg byggt á ákvæði viljayfirlýsingarinnar, þ.e. samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar, með þeim viðauka sem samþykktur var í borgarstjórn þann 6. júní 2017, þar sem kveðið er á um 5% íbúða yrði á hendi Félagsbústaða skyldi tryggt með kauprétti á íbúðum á þeim verðum sem kveðið er á um í lögum um almennar íbúðir. Tekið skal sérstaklega fram í þessu sambandi að í fyrrgreindum viðauka við samningsmarkmiðin þann 6. júní 2017 fólust ekki nýmæli eða frekari kröfur umfram það sem lagt var til grundvallar þegar viljayfirlýsingin var gerð við Heklu, heldur var með samþykktinni formgerð fyrri framkvæmd Reykjavíkurborgar á grundvelli samningsmarkmiðanna varðandi kauprétt íbúða til Félagsbústaða hf. og verðlagningu hans. Ef ekki næst samkomulag milli aðila um nánari útfærslu á viljayfirlýsingunni og lóðum yrði úthlutað á grundvelli hennar, mun það markmið samkvæmt ákvæði samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar um að Félagsbústaðir hf. hafi raunhæfa möguleika á að nýta kauprétt sinn á 5% íbúða að öllum líkindum ekki ganga eftir. Er ástæða þessa sú að verð íbúðanna mun að öllu óbreyttu verða hærra en stofnútreikningur Íbúðalánasjóðs skv. gildandi reglugerðarákvæði.

Það er því ekki rétt, eins og forsvarsmenn Heklu halda fram í erindi sínu, að Reykjavíkurborg hafi gert kröfur um frekara endurgjald, en fram kemur í viljayfirlýsingu aðila þann 3. maí 2017.

Lóð í Suður Mjódd.

Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er lóðin um 24.000 m² að stærð og er heimilað byggingarmagn á lóðinni 12.000 m². Ein af forsendum þess að vilyrði var gefið um úthlutun til Heklu um lóð í Suður Mjódd án auglýsingar var að samhliða yrði samþykkt deiliskipulagsbreyting á Heklureit við Laugaveg og að uppbygging á reitnum miðaðist við íbúðar- og atvinnuhúsnæði enda var meginefni viljayfirlýsingarinnar um samstarf um þróun uppbyggingar á báðum reitunum.

Samkvæmt viljayfirlýsingunni skal miðað við að greiðsla fyrir byggingarrétt í Suður Mjódd yrði 37.041 kr. á m² (gatnagerðargjald innifalið) m.v. byggingavísitölu 131,6 stig, en þetta verð var sama og á auglýstum atvinnuhúsalóðum í Hádegismóum á sínum tíma.

Almenn venja Reykjavíkurborgar varðandi úthlutun lóða er sú er sú að auglýst sé eftir tilboðum í lóðir sem ætlun er að úthluta, og ekki eru gerðar undantekningar frá þeirri skyldur nema til staðar séu skipulagslegar eða málefnalegar ástæður fyrir því að lóð sé ráðstafað án auglýsingar.

Verð fyrir byggingarrétt í Suður Mjódd má m.v. fyrirliggjandi viljayfirlýsingu áætla um 230 m.kr. og gatnagerðargjald um 250 m.kr. m.v. byggingarvísitölu í janúar 2019.

Greiðsla fyrir byggingarrétt á Laugavegi má m.v. fyrirliggjandi forsendur áætla um 375 m.kr. auk gatnagerðargjalds fyrir heimilað viðbótarbyggingarmagn.

Fyrirspurnir samkvæmt erindinu

Í fyrirnefndu erindi Heklu er beint fjórum spurningum til Reykjavíkurborgar.

Í fyrsta lagi er spurt um það hvort Reykjavíkurborg hyggist standa við samkomulag um að breyta deiliskipulagi Hekluveits í samræmi við fyrirliggjandi vinningstillögu, sbr. og efni viljayfirlýsingarinnar.

Hvað þessa fyrirspurn varðar hefur í viðræðum um nánari útfærslu viljayfirlýsingarinnar verið miðað við ákvæði hennar, ásamt samþykktum borgarráðs um samningsmarkmið frá 27. nóvember 2014, með þeim viðauka sem samþykktur var í borgarstjórn þann 6. júní 2017. Miðað hefur verið við að fjárhæð greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt verði framreiknuð til samræmis við þróun byggingarvísitölu. Þannig hefur Reykjavíkurborg unnið á grundvelli viljayfirlýsingarinnar varðandi þau atriði sem hún hefur að geyma.

Í öðru lagi er spurt um það hvort Reykjavíkurborg setji það sem skilyrði til þess að nýtt deiliskipulag verði samþykkt á Hekluveit að borgin fá annað og meira endurgjald frá Heklu en sem samið var um samkvæmt viljayfirlýsingunni.

Hvað þessa fyrirspurn varðar hefur Reykjavíkurborg lagt áherslu á að Félagsbústaðir hf. fái kauprétt fyrir allt að 5% íbúa, fyrir félagslegt leiguhúsnæði á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga nr. 555/2016, til samræmis við það sem samið var um í viljayfirlýsingunni. Á móti hefur verið gert ráð fyrir því að leiguskuldbinding, sem samkvæmt viljayfirlýsingunni nær til allt að 25% af íbúðum, lækki. Með vísan til þessa hefur Reykjavíkurborg ekki áskilið neitt endurgjald umfram það sem miðað var við með viljayfirlýsingu aðila, dags. 3. maí 2017.

Í þriðja lagi var óskað svara við tilteknum atriðum, væri svar við annarri fyrirspurninni væri það að Reykjavíkurborg áskildi sér hærra endurgjald en samkvæmt ákvæðum viljayfirlýsingarinnar. Með vísan til þess sem að framan hefur verið getið, hefur engin slík krafa um aukin endurgjald verið gerð af hálfu Reykjavíkurborgar.

Í fjórða lagi óskaði Hekla svara við því að ef ekki reyndist vera fjárhagslegur grundvöllur fyrir uppbyggingu á Hekluveit, meðal annars vegna hárra krafna Reykjavíkurborgar vegna breytinga á deiliskipulagi, hvort Reykjavíkurborg myndi ekki standa við vilyrði um að úthluta Heklu lóð undir starfsemi félagsins í Suður Mjódd.

Samkvæmt framansögðu, var það forsenda fyrir gerð viljayfirlýsingar þann 3. maí 2017, og að Heklu væri úthlutað lóð í Suður Mjódd án auglýsingar, annars vegar að Hekla flytti starfsemi sína af Laugavegi og að á núverandi Hekluveit færi fram uppbygging á íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Þannig var forsenda og verðlagning lóðar í Suður Mjódd byggð á þessari skipulagslegu grundvallarforsendu.

Samkvæmt ákvæði 1. gr. viljayfirlýsingarinnar, var Heklu heimilað að hætta við að fá úthlutað lóð í Suður Mjódd ef forsendur breyttust sem þar var nánar kveðið á um. Hins vegar var ekki á um það kveðið í viljayfirlýsingunni, ef ekki yrði af áætlunum um uppbyggingu á Hekluveit við Laugaveg, að Hekla skyldi samt sem áður eiga áfram rétt á að fá úthlutað lóð í Suður Mjódd.

Að teknu tilliti til meginreglu stjórnsýsluréttar um jafnræði, sbr. 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 sem Reykjavíkurborg ber að gæta við úthlutun á lóðum, að uppbygging á Hekluveit var jafnframt forsenda fyrir úthlutun á lóð í Suður Mjódd til Heklu án auglýsingar, getur úthlutun á lóðinni í Suður Mjódd ef fallið er frá uppbyggjngaráformum við Laugaveg/Brautarholt, ekki komið til að óbreyttu, nema aðrar málefnalegar og skipulagslegar forsendur komi þar til.

Af framansögðu leiðir að í samningaviðræðum milli Reykjavíkurborgar og Heklu, um útfærslu þeirra tillagna sem viljayfirlýsingin kvað á um, hefur Reykjavíkurborg ekki áskilið sér endurgjald umfram það sem kveðið var á um í viljayfirlýsingu aðila, dags. 3. maí 2017. Forsenda fyrir gerð viljayfirlýsingarinnar og vilyrði um úthlutun lóðar í Suður Mjódd var sú að lóðir Heklu við Laugaveg/Brautarholt yrðu skipulagðar sem íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Á þeim grundvelli var gefið vilyrði um úthlutun lóðar í Suður Mjódd með þeim kjörum sem kveðið var á um í viljayfirlýsingunni og án þess að lóðin væri auglýst. Ekki var kveðið á um neinn rétt í viljayfirlýsingunni um að Hekla gæti fallið einhliða frá uppbyggjngaráformum á svæði við Laugaveg/Brautarholt en haldið eftir vilyrði um úthlutun lóðarinnar í Suður Mjódd. Að síðustu fæst ekki séð, í ljósi framangreindra forsendna, með vísan til jafnræðisreglu stjórnsýsluréttar, að úthlutun lóðar í Suður Mjódd til Heklu

geti komið til að óbreyttu, verði fallið frá uppbyggingaráformum á svæði Heklu við Laugaveg/Brautarholt.

Ari Karlsson
f.h. borgarlögmans

Óli Jón Hertervig



Reykjavíkurborg

Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, DRÖG

R16020062

645

Hekla hf.

Laugavegur 170-174

Pósthólf 5310

125 REYKJAVÍK

Svar við erindi Heklu hf. og Heklu fasteigna ehf. dags. 21. janúar 2019 varðandi lóðir Heklu við Laugaveg og lóð í Suður Mjódd

Með erindi Friðberts Friðbertssonar, forstjóra Heklu, dags. 21. janúar 2019, til formanns borgarráðs var óskað svara um hvort Reykjavíkurborg myndi standa við viljayfirlýsingu milli Reykjavíkurborgar og Heklu varðandi hugmyndir og samstarf að uppbyggingu á reit í Suður Mjódd og á lóðum Heklu við Laugaveg 168, 170-174 og Brautarholt 32. Með bréfi Jóhannesar Bjarna Björnssonar lögmanns, dags. 4. apríl sl. voru óskir um svör við erindi Heklu, dags. 21. janúar sl., ítrekaðar.

Á fundi borgarráðs 2. maí 2019 var lögð fram umbeðin umsögn embættis borgarlögmanns og skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 5. apríl 2019, þar sem m.a. koma fram svör við spurningum forráðamanna Heklu hf.

Að gefnu tilefni vegna bréfs lögmanns félagsins er áréttað það sem kemur í umsögninni að Reykjavíkurborg hefur ekki farið fram á aukið endurgjald frá því sem fram kemur í viljayfirlýsingu aðila dags. 3. maí 2017. Þá hefur Reykjavíkurborg unnið til samræmis við ákvæði viljayfirlýsingarinnar hvað varðar uppbyggingu á Heklureit sem og að ljóst hefur verið frá öndverðu að útfæra þyrfti nánar einstaka þætti verkefnisins og þeirra atriða sem viljayfirlýsingin hafði að geyma með endanlegu samkomulagi aðila. Að síðustu skal þess getið að ef slíkt endanlegt samkomulag tekst ekki um þau atriði sem viljayfirlýsingin hefur að geyma áskilur Reykjavíkurborg sér allan rétt í framhaldinu þ.m.t. að afturkalla viljayfirlýsinguna samkvæmt heimild í ákvæði 4. gr. hennar.

Hjálögð er umsögn embættis borgarlögmanns og skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 5. apríl 2019.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Umsögn embætti borgarlögmanns og skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 5. apríl 2019.