



Borgarráð

Svar við fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Miðflokksins um lóðaréttindi og byggingarétt á lóð RÚV í Efstaleiti og þjónustumiðstöð í útvarpshúsinu

Á fundi borgarráðs 30. janúar sl. lagði áheyrnarfulltrúi Miðflokksins fram eftirfarandi fyrirspurn:

1. Í skýrslu Ríkisendurskoðanda til Alþingis kemur fram að í janúar 2015 gerðu RÚV og Reykjavíkurborg með sér samkomulag um skipulagssamkeppni á lóð RÚV í Efstaleiti, nánar tiltekið um lóðaréttindi og byggingarétt. Samkvæmt samkomulaginu fékk Reykjavíkurborg í sinn hlut 20% af samþykktu byggingarmagni. Af hverju gerði Reykjavíkurborg ekki kröfu um að RÚV tæki þátt í stofnkostnaði innviða til að gera lóðina byggingarhæfa?
2. Heildarsöluverðmæti byggingaréttar nam 1.966 m.kr og var kostnaður RÚV við að gera lóðina söluhæfa 495 m.kr. Hvað er átt við með því að gera lóðina söluhæfa þar sem borgin var þegar búin að taka á sig allan stofnkostnað innviða til að gera lóðina byggingarhæfa?
3. Hvers vegna var ekki fært til útgjalda hjá Reykjavíkurborg að framselja til RÚV þau verðmæti sem fólust í sölu á byggingarétti á lóð sem borgin hefði getað gengið eftir að yrði skilað?
4. Hvers vegna véfengdi Reykjavíkurborg ekki þann gjörning þegar lóðinni við Efstaleiti var skipt upp við stofnun RÚV þar sem ekki var leitað eftir samþykki borgarinnar?
5. Hvenær var tekin ákvörðun um að Reykjavíkurborg opnaði þjónustumiðstöð í útvarpshúsinu?
6. Hvenær var hún opnuð?
7. Hvað hefur Reykjavíkurborg greitt til RÚV frá upphafi leigusamnings til 1. febrúar 2020?
8. Hvað er húsnæðið stórt sem Reykjavíkurborg leigir af RÚV?
9. Hvernig var leigan ákvörðuð og hvert er leiguverð pr. fermeter?
10. Er ekki óeðlilegt að RÚV sem rekur stærstu fréttastofu landsins sé fjárhagslega háð Reykjavíkurborg með leigugreiðslur?"

Svar:

1.Lóðin nr. 1 við Efstaleiti að stærð um 5,6 ha., var upphaflega úthlutað til Ríkisútvarpsins með ályktun borgarráðs 9. maí 1978. Í leigulóðasamningi útgefnum 15. ágúst 1990 er lóðin sögð vera 56.115 fermetrar. Í leigulóðasamningnum er ákvæði þar sem borgaryfirvöld áskilja sér rétt til þess eftir 1. janúar 1995 að afturkalla úthlutun á þeim hluta lóðarinnar norðan hitaveitustokks ef ekki liggja þá fyrir tímasettar áætlanir um byggingaráform Ríkisútvarpsins á þeim lóðarhluta. Þann 23. maí 1995 gera Reykjavíkurborg og Ríkisútvarpið með sér samkomulag um endurskoðun lóðarmarka og minnkun lóðarinnar Efstaleiti 1. Samkvæmt samkomulaginu skildi gerður nýr lóðarsamningur um lóð Ríkisútvarpsins þar sem ekki yrði ákvæði um frekari skerðingu lóðarinnar eins og var í lóðarsamningnum frá 15. ágúst 1990. Í samræmi við þetta ákvæðið var gefin út yfirlýsing um nýja leiguskilmála lóðarinnar 26. júlí 1996. Eftir þessa breytingu er lóðin sögð vera 43.915 fermetrar að stærð. Reykjavíkurborg og Ríkisútvarpið gerðu með sér samkomulag dags. 23. febrúar 2015 um lóðaréttindi og byggingarétt í tengslum við skipulagssamkeppni á lóðinni Efstaleiti 1. Í samkomulaginu

segir m.a. að hluti þess byggingarmagns sem samþykkt verður í nýju deiliskipulagi á lóðinni verði ráðstafað til Reykjavíkurborgar. Í hlut Reykjavíkurborgar skyldi koma 20% af samþykktu byggingarmagni/íbúðareiningum. Þetta byggingarmagn til Reykjavíkurborgar er greiðsla Ríkisútvarpsins fyrir aukinn byggingarrétt og breytta nýtingu á ónýttum hluta reitsins.

2. Framkvæmdir á svæðinu sem Reykjavíkurborg kostaði var gatnagerð utan lóðamarka eins og þau eru skilgreind í deiliskipulagi reitsins dags. 12. apríl 2018 og mögulegum kostnaði við framkvæmdir vegna kvaða um aðveitulög hitaveitu. Reykjavíkurborg hefur ekki upplýsingar um kostnað RÚV við að gera lóðina söluhæfa. Af húsbyggingum á reitnum eru greidd gatnagerðargjöld.

3. Reykjavíkurborg hafði ekki forsendur til að skerða lóðina eða láta skila lóðinni án bóta þar sem ekki var til staðar heimild til að skerða lóðina frekar, sbr. samkomulagið frá 1995.

4. Við umfjöllun Alþingis um frumvarp til laga um Ríkisútvarpið ohf. árið 2006 gerði Reykjavíkurborg athugasemd til menntamálanefndar Alþingis um að vannýttum lóðum við húsnæði Ríkisútvarpsins við Efstaleiti verði skilað til Reykjavíkurborgar og gangi ekki til Ríkisútvarpsins ohf. eins og ákvæði í frumvarpinu gerði ráð fyrir. Athugasemd þessi var samþykkt á fundi borgarráðs 19. október 2006. Alþingi tók ekki tillit til þessarar athugasemdar Reykjavíkurborgar og með samþykkt laganna voru lóðarréttindin flutt til Ríkisútvarpsins ohf.

5. Borgarráð samþykkti þann 29. janúar 2015 að ganga til samninga við Ríkisútvarpið um leigu á hluta húsnæðis að Efstaleiti 1.

6. 21. september 2015.

7. Reykjavíkurborg hefur greitt vegna leigu vegna Efstaleitis 1 kr. 290.692.314 frá og með júlí 2015 til og með janúar 2020. Leiga fyrir janúar 2020 var kr. 5.617.311 kr. Leiga verðbreytist með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.

8. Eignasjóður hefur á leigu sérrými í byggingunni 1.876 m² auk sameiginlegra rýma 1.926 m². Hefur því afnot af um 2.802 m².

9. Borið var saman leiga leiguverð í sambærilegu skrifstofuhúsnæði hjá Reykjavíkurborg. Leiga í janúar 2020 var kr. 5.617.311 og miðað við 50% samnýtingu í sameiginlegra rýma er leiga um 1.978 kr/m².

10. Um er að ræða skrifstofuhúsnæði sem RÚV gæti leigt öðrum ef ekki væri fyrir bindandi leigusamning við Reykjavíkurborg.

Óli Jón Hertervig