



Borgarráð

Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulagsramma sem byggt verði á í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog um áformaða uppbyggingu og umbreytingu hverfisins úr iðnaðarhverfi í blandaða byggð fyrir íbúðir, þjónustu og þrífalega atvinnustarfsemi.

Greinargerð

Á undanförunum árum hefur Reykjavíkurborg átt í viðræðum við lóðarhafa á Ártúnshöfða til að ná fram áformum Aðalskipulags Reykjavíkurborgar 2010-2030 um umbreytingu á svæðinu úr iðnaðarhverfi í blandaða byggð með íbúðum, þjónustu og atvinnuhúsnæði.

Unnið hefur verið rammaskipulag fyrir hverfið. Við vinnslu rammaskipulagsins var m.a. fundað með lóðarhöfum í hverfinu og kannaður áhugi þeirra til samstarfs við Reykjavíkurborg um uppbyggingu og umbreytingu hverfisins.

Þann 7. júní 2017 undirrituðu Klasi ehf., Elliðaárvogur ehf., Heild fasteignafélag hf. og Árland ehf., sem eru lóðarhafa stórra lóða á Ártúnshöfða, og Reykjavíkurborg viljayfirlýsingu um samstarf um undirbúning og uppbyggingu svæðis á Ártúnshöfða vestan Breiðhöfða. Skipaður var sérstakur stýrihópur lóðarhafanna og Reykjavíkurborgar sem falið var að vinna að markmiðum yfirlýsingarinnar og samstarfi við lóðarhafa. Stýrihópurinn hefur unnið að verkefninu í samráði við umhverfis- og skipulagssvið. Unnið er nú að tillögum að tveimur deiliskipulagsáætlunum sem ná til hluta af svæðum A og B, sbr. fylgiskjal nr. 2 með samkomulagsrammanum.

Tímabært er að hefja formlegar samningaviðræður við lóðarhafa á svæðum A og B með það að markmiði að gerður verði einkaréttarsamningur við lóðarhafa hverrar lóðar um uppbygginguna og hlutdeild lóðarhafa í kostnaði við uppbyggingu innviða í hverfinu. Önnur svæði munu svo fylgja í kjölfarið á næstu árum.

Markmið samkomulagsrammans er að samningar við lóðarhafa í hverfinu verði samræmdir og staðlaðir og að samið verði við lóðarhafana á grundvelli væntanlegra deiliskipulagstillagna. Samkomulagsramminn byggir á húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar frá 2017 og samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar um uppbyggingu sem samþykkt voru í borgarráði 31. janúar 2019.

Deiliskipulagstillögur fyrir meginhluta svæða A og B á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog eru í vinnslu. Ráð er fyrir gert að byggingarmagn á lóðum á svæðinu muni aukast mikið og að

heimilt verði að vera með íbúðir á flestöllum lóðum en einnig verður þjónustu- og atvinnuhúsnæði í hverfinu.

Fyrir liggur áætlun um áætlað byggingarmagn á svæðum A og B þar sem m.a. er byggt á því að nýtingarhlutfall næst fyrirhugaðri borgarlínu, sem verður samgönguás hverfisins, verði hátt í samræmi við þann þéttleika sem gert er ráð fyrir í áætlunum Reykjavíkurborgar um uppbyggingu borgarlínunnar.

Fyrirhugaðar breytingar á skipulagi munu auka verðmæti lóðanna verulega. Kostnaður við breytingar á innviðum, götum, borgarlandi og annar kostnaður við uppbyggingu vegna skipulagsbreytinga er verulega hærri en áætlaðar tekjur af gatnagerðargjöldum. Frumáætlun VSÓ ráðgjafar um innviðakostnað við uppbyggingu hverfisins liggur fyrir. Greiðsluþátttaka lóðarhafa fyrir hvern fermeter í byggingum sem fram kemur í 9. tl. samkomulagsrammans er byggt á frumkostnaðaráætlun VSÓ ráðgjafar um innviðakostnað.

Vegna mikils kostnaðar við uppbyggingu innviða hverfisins áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að hefja ekki framkvæmdir sem borgin á að sjá um á svæðinu fyrr en lóðarhafar viðkomandi svæðis hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum í samræmi við ákvæði samkomulagsrammans.

Framkvæmdir við uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog eru áætlaðar í 5 ára fjárhags- og fjárfestingaáætlun Reykjavíkurborgar.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:
Samkomulagsrammi ásamt fylgigögnum

Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog.

Forsendur.

Undanfarin ár hafa borgaryfirvöld átt í viðræðum við nokkra lóðarhafa á Ártúnshöfða til að ná fram áformum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um umbreytingu á svæðinu úr iðnaðarhverfi í blandaða byggð með íbúðum, þjónustu og atvinnuhúsnæði.

Unnið hefur verið rammaskipulag „Elliðaárvogur við Ártúnshöfða – vistvænt borgarhverfi með fólk í fyrirrúmi“, sem staðfest var af skipulagsráði 11. janúar 2017. Á grundvelli fyrirbyggjandi rammaskipulags er nú í vinnslu að deiliskipulagshugmyndum að tveimur reitum á svæðinu og munu aðrir reitir fylgja í kjölfarið á næstu árum.

Gert er ráð fyrir verulegri aukningu á byggingarmagni og blandaðri byggð íbúða og þjónustu- og atvinnuhúsnæðis. Fyrirhugaðar breytingar hverfisins munu því auka verðmæti lóðanna verulega.

Kostnaður við breytingar á innviðum, bygging skóla og borgarstofnana, endurbygging gatna, stíga, borgarlands og veitna og annar kostnaður við uppbyggingu vegna skipulagsbreytinga er áætlaður umtalsverður. Frumáætlun liggur fyrir vegna innviðakostnaðar.

Samkomulagsrammi þessi gildir fyrir svæði sem afmarkast af Vesturlandsvegi, Höfðabakka, Stórhöfða, Svarthöfða, Sævarhöfða að lóð Sorpu, Elliðaám frá lóð Sorpu og að gatnamótum Sævarhöfða og Bíldshöfða. Svæðið er nánar skilgreint á fylgiskjali nr. 1.

Áformað er að uppbygging á svæði þessu verði á vegum lóðarhafanna og að gert sé sérstakt samkomulag um uppbyggingu og innviðagerð á milli lóðarhafanna og Reykjavíkurborgar.

Til að gæta samræmis í samningum við lóðarhafa skal samkomulagsrammi þessi lagður til grundvallar í samningi á milli viðkomandi lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

Samkomulagsramminn gildir einnig um þær lóðir sem Reykjavíkurborg hefur ráðstöfunarrétt á eftir því sem við á.

Réttur lóðarhafa samkvæmt núverandi lóðarleigusamningum er nokkuð mismunandi. Reykjavíkurborg miðar við að einungis sé samið við lóðarhafa sem eru með gilda, tímabundna lóðarleigusamninga og starfsemi sem samrýmist núgildandi aðalskipulagsákvæðum fyrir svæðið.

Ef ekki næst samkomulag við lóðarhafa á grundvelli samningsramma þessa gilda áfram ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings til loka leigutíma. Í slíkum tilvikum verða útrunnir lóðarleigusamningar ekki framlengdir nema starfsemi lóðarhafa sé í samræmi við Aðalskipulag og þá

eingöngu í stuttan tíma, að hámarki þar til að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir viðkomandi reit.

Borgarstjórn samþykkti á fundi sínum 6. júní 2017 húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg. Enn fremur hefur borgarráð samþykkt á fundi sínum 31. janúar 2019 ný samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum. Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog skulu samningar við lóðarhafa vera í samræmi við þau, þ. á m. ákvæði um félagslega blöndun um að um 20% íbúða í hverfum borgarinnar verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða og/eða íbúðir fyrir aldraða og að Félagsbústaðir eigi kauprétt að um 5% íbúða.

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar eru fylgiskjal nr. 3.

Að auki skulu samningar við lóðarhafa innihalda a.m.k. eftirfarandi ákvæði.

1. Upplýsingar um lóðarhafa, eignarhlutföll og núverandi nýtingu lóðar ásamt stærð lóða/r og húsa.
2. Upplýsingar um áætlað hámarks byggingarmagn á hverri lóð/lóðum, landnotkun o.fl. Gera skal fyrirvara um að forsendur geti breyst við afgreiðslu deiliskipulags fyrir svæðið.

Í hverfinu eru áformaðar framkvæmdir sem Reykjavíkurborg og Veitur ohf. munu sjá um svo sem gerð gatna, þ.m.t. vegna borgarlínu, torga, gang- og hjólastíga, nýrra stofnlagna, ofanvatnslausna og settjarna, strandstíga, landfyllingar, grjótvarna, skóla- og íþróttamannvirkja. Auk þess er gert ráð fyrir brú yfir Sævarhöfða, endurbótum á tengingu Sævarhöfða við Gullinbrú, endurbygging Svarthöfða og færslu nokkurra gatna.

Greiðslum lóðarhafa samkvæmt 9. tl. er ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

Til listsköpunar í almenningsrýmum í öllu hverfinu er gert ráð fyrir að lóðarhafar í öllu hverfinu á muni sameiginlega leggja til 300 m.kr. og er tekið tillit til þess í fjárhæðum samkvæmt 9. tl. Reykjavíkurborg mun leggja fram jafnháa fjárhæð til listsköpunar í hverfinu.

3. Fyrirhugað er að fjöldi íbúða á svæði A og B er áformað að verði um 5.900, sbr. fylgiskjal nr. 2.

Bygging íbúða í hverfinu kallar m.a. á byggingu grunn- og leikskóla. Ráðist verður í þær framkvæmdir í tengslum við og samhliða uppbyggingu íbúða í hverfinu.

4. Uppbygging í hverfinu skal vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og samkvæmt heimildum og skilyrðum væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.
5. Uppbyggingu á hverri lóð samkvæmt nýju deiliskipulagi skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingaleyfis.
6. Hverfinu verður skipt í marga deiliskipulagsreiti. Vegna mikils kostnaðar við uppbyggingu innviða hverfisins áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að hefja ekki framkvæmdir, sem Reykjavíkurborg á að sjá um á viðkomandi deiliskipulagsreit, sbr. 3. tl. fyrr en lóðarhafar á viðkomandi deiliskipulagsreits hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum með undirritun einkaréttarsamninga við Reykjavíkurborg, þar sem þeir jafnframt skuldbinda sig til að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar hverfisins, sbr. 9. tl.
7. Við endanlega afgreiðslu væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi reit á skipulags-svæðinu kann byggingarmagn og stærð viðkomandi lóðar að breytast frá því sem samningur miðast við.
Greiðslur lóðarhafa skulu miðast við hámarksbyggingarmagn ofanjarðar á viðkomandi lóð samkvæmt samþykktu deiliskipulagi.
8. Viðkomandi lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar svæðisins og innviða þess, breyttrar nýtingar á lóðum og fasteignum í hverfinu, sbr. 3. tl. Greiðsluþátttaka hvers lóðarhafa byggir á verðmætaaukningu viðkomandi fasteignar, sem getur falist í breyttri nýtingu á húsnæði, þ.e. auknum byggingarheimildum/byggingarmagni og/eða úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.
9. Greiðsluþátttaka lóðarhafa. Lóðarhafi samþykkir ef nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýting lóðar hans að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar hverfisins í samræmi við fyrirhugaðar skipulagsáætlanir með greiðslu sem nemur 12.524 kr. fyrir hvern fermeter nýbyggingar eða viðbyggingar sem nýtt verður fyrir íbúðir. Greiða skal sömu fjárhæð fyrir hvern fermeter í þeim tilvikum ef nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýting núverandi húsa úr atvinnuhúsnæði í íbúðir en ekki er byggt við eða reist nýbygging.
Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem nýtt sem atvinnuhúsnæði skal greiða 3.622 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingarinnar.
10. Lóðarhafar skulu auk framangreinds greiða gatnagerðargjald í samræmi við samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavík og önnur lögbundinna skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjalda til Reykjavíkurborgar og tengigjöld til Veitna ohf.

11. Greiðslur hvers lóðarhafa skulu miðast við það byggingarmagn á viðkomandi lóð skv. væntanlegu deiliskipulagi sem samþykkt verður í nýju deiliskipulagi viðkomandi reits.
12. Gjalddagi greiðslna skv. 9. tl. verður við samþykkt bygginganefndarteikninga hjá embætti byggingafulltrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á núverandi húsi á lóðinni.

Framangreindar viðmiðunarfjárhæðir munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala sem gildi í apríl 2019 (142,4 stig).

13. Áður en deiliskipulag er samþykkt fyrir reit þann sem viðkomandi lóð telst til skal lóðarhafinn og veðhafar viðkomandi lóðar undirrita og þinglýsa viðauka við núgildandi lóðarleigusamning. Viðaukinn skal innihalda eftirfarandi ákvæði og kvaðir:
 - a. Fjárhæð greiðslupátttöku lóðarhafa og gjalddagi í samræmi við 9. og 12. tl. samkomulagsramma þessa.
 - b. Kvöð um bann við sölu/framsali á lóðarréttindum og fasteignum á lóðinni, að hluta eða heild, áður en greiðslur skv. 9. tl. hafa verið samþykkt, án samþykkis borgarráðs. Borgarráð mun heimila framsal gegn því að kaupandi undirgangist greiðsluskyldu skv. 9. tl. og aðrar kvaðir skv. samkomulagsramma þessum.
 - c. Kvöð um að 20% íbúða á lóð skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraðra.
 - d. Kauprétt Félagsbústaða hf. á 5% íbúða á lóð á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.
 - e. Heimild til að rifta lóðarleigusamningi ef lóðarhafi vanefnir greiðslur skv. 9. tl. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.

Kvöð um bann við framsali skal getið á veðbandayfirliti fasteigna á lóðunum. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta kvöð um framsalsbann af hverri lóð fyrir sig þegar greiðslur skv. 9. og 10. tl. hafa verið greiddar.

Reykjavíkurborg skal heimilt að þinglýsa samkomulagi við lóðarhafa á núverandi lóð hans.

14. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest fyrir 31. desember 2024, fyrir það svæði sem lóðin telst til, fellur samkomulag á milli lóðarhafans og Reykjavíkurborgar úr gildi.
15. Þegar nýtt deiliskipulag vegna viðkomandi svæðis verður staðfest og lóðarhafi hefur greitt skv. 9. og 10. tl. mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga. Lóðarleigusamningar fyrir lóðir með íbúðum og blandaðri starfsemi verði til 75 ára en atvinnuhúsnæðislóðir verði til 50 ára.
16. Samningsaðilar eru Reykjavíkurborg og hinsvegar allir lóðarhafar viðkomandi lóðar.



17. Samkomulagsrammi þessi var samþykktur á fundi borgarráðs __. júní 2019.

Fylgiskjöl:

Nr. 1. Svæðið sem skilmálarnir gilda um.

Nr. 2. Afmörkun svæðis A og B.

Nr. 3. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum samþykktir af borgarráði 31. janúar 2019.

Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa í Ártúnshöfða og við Elliðaárvog - Fylgiskjal





Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum.

Á grundvelli aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 verða til fjölmörg uppbyggingasvæði fyrir nýjar íbúðir og atvinnuhúsnæði í Reykjavík. Svæði þessi eru mörg hver í blönduðu eignarhaldi en oftast er ekki um að ræða land sem er í eigu Reykjavíkurborgar en lóða- og/eða byggingaréttur er að verulegu leyti í höndum einkaaðila, sem eru handhafar lóðarsamninga með mismunandi lóðarleiguréttindum.

Reykjavíkurborg leggur áherslu á mikilvægi þess að skilgreina samningsmarkmið sín í tengslum við þá uppbygging sem framundan er, ekki síst varðandi þau svæði sem eru í blönduðu eignarhaldi.

Samningsmarkmiðin eru sett fram til að tryggja gagnsæi og gæta samræmis á milli svæða. Skilgreining samningsmarkmiða leiðir til markvissari samningsgerðar, eykur líkur á að niðurstaða náist og að uppbyggingu verði í samræmi við áform borgaryfirvalda.

Með vísan til framangreinds setur Reykjavíkurborg sér eftirfarandi samningsmarkmið vegna uppbyggingasvæða í Reykjavík:

- a. Að til verði gott borgarskipulag með þeim áherslum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 til 2030.
 - i. Áhersla lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða.
 - ii. Áhersla lögð á gæði og gott umhverfi.
 - iii. Áhersla lögð á að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- b. Að land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best.
- c. Að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingasvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni sem innviðagreiðsla eða greiðsla fyrir aukinn byggingarrétt fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði.
Greiðslur þessar geta verið mismunandi eftir staðsetningu og svæðum.
- d. Að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- e. Að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa.

Miða skal við að um 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfs eignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.

Í samráði við lóðarhafa skal ákveða hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða hf. og skal samkomulagi þinglýst sem kvöð á viðkomandi lóð.

Í deiliskipulagstillögum um uppbyggingasvæði skulu koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir.

Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir. Þá gilda samningsmarkmið þessi í sérstökum tilvikum þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis á lóð er breytt eða þar sem önnur veigamikil breyting með hliðsjón af aðstæðum og umhverfi er heimiluð á lóð.

Samningsmarkmið þessi taka gildi 1. mars 2019.

Samningsmarkmið þessi voru samþykkt á fundi borgarráðs 31. janúar 2019.