



Reykjavík, 30. janúar 2024

MSS24010134

Borgarráð

Erindisbréf starfshóps vegna hönnunar aðaluppdráttá og gerð kostnaðarmats fyrir fjölnota íþróttahús að Hlíðarenda

Hjálögð drög að erindisbréfi starfshóps vegna hönnunar aðaluppdráttá og gerð kostnaðarmats fyrir fjölnota íþróttahús að Hlíðarenda eru lögð fram til kynningar.

Einar Þorsteinsson
borgarstjóri

Hjálagt:
Erindisbréf starfshóps vegna hönnunar aðaluppdráttá og gerð kostnaðarmats fyrir fjölnota íþróttahús að Hlíðarenda, drög.



Reykjavík



ERINDISBRÉF

Starfshópur vegna hönnunar aðaluppdráttá og gerð kostnaðarmats fyrir fjölnota íþróttahús að Hlíðarenda

Ábyrgðaraðili:

Borgarstjórinn í Reykjavík

Inngangur:

Borgarráð samþykkti 14. desember 2023 samkomulag á milli Knattspyrnufélagsins Vals, Hlíðarenda ses. og Reykjavíkurborgar. Í 7. gr. samkomulagsins segir að Knattspyrnufélagið Valur mun fjármagna, byggja og reka fjölnota íþróttahús að Hlíðarenda, sem uppfyllir þarfir allra þeirra greina er iðkendur hjá Knattspyrnufélaginu Val leggja stund á. Íþróttahúsið verður eign Knattspyrnufélagsins Vals. Fjölnotahúsið verður æfingahús sem skiptist í hálf tnatthús, parkethús og nauðsynleg stoðrymi. Hönnun fjölnotahússins tekur mið af þeim frumdrögum/forteikningum sem Knattspyrnufélagið Valur hefur látið vinna og kynnt Reykjavíkurborg. Jafnframt segir í samkomulaginu að Reykjavíkurborg og Knattspyrnufélagið Valur skipi sérstakan vinnuhóp varðandi hönnun aðaluppdráttá og gerð kostnaðarmats fyrir fjölnotahúsið.

Vinnuhópurinn skal skipaður tveimur fulltrúum frá hvorum aðila og skal hvor aðili um sig ber kostnað af fulltrúum sínum í vinnuhópnum og verði vinnuhópnum sett erindisbréf, sem samþykkt verður sameiginlega af báðum aðilum.

Hlutverk:

Að halda utan um hönnun aðaluppdráttá og gerð kostnaðarmats fyrir fjölnota íþróttahús að Hlíðarenda í samræmi við samkomulag Knattspyrnufélagsins Vals, Hlíðarenda ses. og Reykjavíkurborgar.

Helstu verkefni:

- Hönnun aðaluppdráttá og gerð kostnaðarmats fyrir fjölnota íþróttahús að Hlíðarenda.
- Gera borgaryfirvöldum og Knattspyrnufélaginu Val reglulega grein fyrir framvindu verkefnisins.

Starfshópurinn skipa:

Eiríkur Björn Björgvinsson, sviðsstjóri menningar- og íþróttasviðs, formaður

Elín Hrefna Ólafsdóttir, borgarlögmanni.

Sigurður Lárus Hólm, Knattspyrnufélagið Valur.

Jón Garðar Hreiðarsson, Knattspyrnufélagið Valur.



**Starfsmaður starfshópsins:**

Ósk Soffía Valtýsdóttir, umhverfis- og skipulagssviði

Til ráðgjafar og samstarfs:

Starfshópurinn leiti ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu eftir því sem við á.

Starfstímabil og skil:

Starfshópurinn skili ábyrgðarmanni kostnaðarmetnum tillögum eigi síðar en um miðjan júlí 2024.

Reykjavík, [dags.]

Einar Þorsteinsson

Hjálagt:

Samningur vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á Hlíðarenda



Reykjavík



Borgarráð

Samkomulag vegna uppbyggingar á reit A og J á Hlíðarenda, byggingar fjölnota íþróttahúss o.fl.

Lagt er til að borgarráð samþykki hjálögð drög að samkomulagi á milli Knattspyrnufélagsins Vals, Hlíðarenda ses. og Reykjavíkurborgar. Samkomulagið felur í sér uppbyggingu á reit A og J við Hlíðarenda, nánar tiltekið á lóðum við Arnarhlíð 3 og Hlíðarenda 14. Samkomulagið felur einnig í sér áform um byggingu fjölnota íþróttahúss, endurbyggingar gervigrasvallar og eignaryfirfærslu gervigrasvallar austan Arnarhlíðar til Reykjavíkurborgar. Þá felur samkomulagið í sér breytta landnotkun á Arnarhlíð/Snorrabrautaráss á lóð Hlíðarenda 12 vegna Borgarlínu auk uppgjörs á framkvæmdum innan lóðar Vals vegna göngustíga.

Greinargerð

Samningur þessi tekur til uppbyggingar á þeim tveimur lóðum sem eftir standa óbyggðar á Hlíðarendareit, lóð við Arnarhlíð 3 þar sem lóðarhafi er Hlíðarendi ses. og lóð við Hlíðarenda 14 þar sem lóðarhafi er Knattspyrnufélagið Valur. Samningurinn kveður á um að lóðarhöfum verði heimilt að láta vinna á sinn kostnað deiliskipulag vegna lóðanna þar sem stefnt er að því að hafa annarsvegar blandaða íbúðarhúsalóð og hinsvegar hreina íbúðarhúsalóð.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um að á lóðunum verði 20% íbúða skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt á allt að 5% íbúða á umsöndu föstu verði.

Sérstakt byggingarréttargjald verði ekki greitt vegna fyrirhugaðrar uppbygginga á lóðunum en þess í stað skuldbinda lóðarhafar sig til þess að ráðstafa þeim ábata sem fæst af sölu byggingarréttarins og/eða uppbyggingar og sölu íbúða á lóðunum, til fjármögnunar á aðstöðu íþróttaiðkunar á starfssvæði Knattspyrnufélagsins Vals á Hlíðarenda. Verður í þeim efnum sérstaklega horft til uppbyggingar fjölnota íþróttahúss á Hlíðarenda. Knattspyrnufélagið Valur mun fjármagna, byggja og reka fjölnota íþróttahús að Hlíðarenda, sem uppfyllir þarfir allra þeirra greina er iðkendur hjá Knattspyrnufélaginu Val leggja stund á.

Samkomulagið kveður á um breytta notkun á lóð við Hlíðarenda 12 þannig að lóðin verði framvegis nýtt undir almenningsgöngur, en fyrirhugað er að Borgarlína muni fara um Snorrabrautarás.

Þá kveður samkomulagið á um að Knattspyrnufélagið Valur mun endurbyggja og fjármagna gervigrasvöll á árunum 2023 – 2024 vestan Arnarhlíðar samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagi og kostnaðaráætlun. Reykjavíkurborg endurgreiðir Knattspyrnufélaginu Val kostnað við völlinn þar með talið fjármagnskostnað með árlegum greiðslum á árunum 2025, 2026 og 2027 skv.



nánara samkomulagi og í samræmi við fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar ár hvert. Völlurinn verður í eigu Reykjavíkurborgar.

Þá samþykkir Knattspyrnufélagið Valur að afhenda Reykjavíkurborg gervigrasvöll austan Arnarhlíðar til eignar, rekstrar og viðhalds frá og með 1. janúar 2024 án þess að til komi sérstök greiðsla fyrir. Afsal skal undirritað samhliða þessum samning.

Reykjavíkurborg og Knattspyrnufélagið Valur eru sammála um að samhliða undirritun þessa samnings verði sett af stað vinna við endurskoðun á eignarhaldi íþróttamannvirkja að Hlíðarenda, sem ekki eru þegar í eigu Reykjavíkurborgar, og þeirra lóða sem þau standa á með það að markmiði að Reykjavíkurborg taki yfir rekstur þeirra frá og með 1. janúar 2025.

Að lokum kveður samkomulagið á um uppgjör framkvæmdakostnað vegna gerð göngustíga sbr. eldri samning á milli aðila frá 12. desember 2016.

Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík (hér eftir „Reykjavíkurborg“) annars vegar og Hlíðarendi ses., kt. 681113-0290, Hlíðarenda, 102 Reykjavík og Knattspyrnufélagið Valur, kt. 670269-2569, Laufásvegi Hlíðarenda, 102 Reykjavík hins vegar (í sameiningu „lóðarhafar“) (Reykjavíkurborg og lóðarhafar í sameiningu „aðilar“), gera með sér eftirfarandi

samning vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á Hlíðarenda

1. gr.

Inngangur

Samningur milli Reykjavíkurborgar, Valsmanna hf., og Knattspyrnufélagsins Vals, dags. 24. júní 2013, með viðaukasamningi, dags. 2. nóvember 2013, fól í sér fullnaðaruppgjör vegna allra fyrri samninga aðila. Með samkomulagi milli sömu aðila, dags. 12. desember 2016, var áréttað að öll mál milli framangreindra aðila vegna uppbyggingar á og við svæði Knattspyrnufélagsins Vals á Hlíðarenda væru uppgerð.

Þessi samningur felur í sér sjálfstæðan samning um áframhaldandi uppbyggingu á Hlíðarendareit með það að augnamiði að vinna að markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 og styðja við uppbyggingu íþróttastarfs og innviða á starfssvæði Knattspyrnufélagsins Vals.

Knattspyrnufélagið Valur er handhafi lóðarréttinda að Hlíðarenda 14, með landeignanr. L201420 (lóð J) og Hlíðarendi ses. er handhafi lóðarréttinda og byggingarréttar að Arnarhlíð, 3 með landeignanr. L220842 (lóð A), á grundvelli lóðarleigusamninga við Reykjavíkurborg þá er Knattspyrnufélagið Valur handhafi lóðar við Hlíðarenda 2-6, en samningur þessi nær til þeirra lóða. Hér eftir verða þessir aðilar nefndir sameiginlega „lóðarhafar“.

Samningur þessi tekur til eftirfarandi þátta:

- Breytinga á deiliskipulagi Hlíðarendareits.
- Fjölnotahúss og yfirfærslu á núverandi íþróttamannvirkjum Knattspyrnufélagsins Vals til Reykjavíkurborgar.
- Endurbyggingar gervigrasvallar og yfirfærslu gervigrasvallar austan Arnarhlíðar til Reykjavíkurborgar.
- Breyttrar landnotkunar á Arnarhlíð/Snorrabrautaráss.
- Uppgjörs á framkvæmdum innan lóðar Vals vegna göngustígs.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð

Á fundi borgarstjórnar Reykjavíkur þann 19. október 2021, var samþykkt Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, sem er uppfærð og endurbætt útgáfa Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 (AR2010-2030). Lóðarhöfum mun vera heimilt að láta vinna á sinn kostnað deiliskipulag fyrir Hlíðarendareit í samráði við Reykjavíkurborg. Nánar tiltekið skal unnið að svo felldum breytingum á deiliskipulagi fyrir Hlíðarenda:

- Að breyting verði gerð á núverandi deiliskipulagi sem var samþykkt 10. október 2018 og tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 14. febrúar 2019 þar sem landnotkun á lóð Arnarhlíð 3, var breytt í blandaða íbúða- og atvinnuhúsaloð í stað hreinnar atvinnuhúsaloðar. Breytingin skal lúta að því að landnotkun á lóð A verði breytt í hreina íbúðarhúsaloð.
- Að landnotkun á vestasta hluta útíæfingarsvæði íþróttasvæðis Knattspyrnufélagsins Vals sem tilheyrir Hlíðarenda 14 þ.e. svæðið vestan Fálkahlíðar og austan Haukahlíðar, verði breytt í

blandaðan íbúðareit, hér eftir lóð J. Breytingin verði gerð í áföngum. Fyrst verði svæðið afmarkað sem sérstök lóð, tilheyrandi Knattspyrnufélaginu Val, sem flytur lóðina til Hlíðarenda ses. Þar í framhaldi verði lóðinni breytt í blandaðan íbúðarreit, þar sem uppbygging er fyrirhuguð.

- Lóðinni Hlíðarendi 2-6 verði breytt þannig að sérstök lóð verði afmörkuð undir fjölnotahúsið, sem byggt verður vestan núverandi keppnisvallar og austan Arnarhlíðar 3, lóð A. Nýja lóðin verður að Hlíðarenda 2 með landeignanr. L236809.
- Gerðar verði breytingar varðandi endurbyggingu gervigrasvallar vestan Arnarhlíðar sem taka m.a. til legu vallarins, lýsingu og grasgerð, en gervigras komi í stað náttúrugrass.

Með ofan skráðum breytingum verður Hlíðarendi ses. lóðarhafi bæði A og J lóðar.

Komi til þess að deiliskipulagsbreytingar er lúta að ofangreindu verði samþykktar skal gera tilheyrandi breytingar á hlutaðeigandi lóðarleigusamningum eftir því sem þörf er á.

3. gr.

Uppbygging íbúða og andvirði af sölu byggingarréttar/ábata af sölu íbúða

Hlíðarenda ses. verður heimilt að þróa og koma í uppbyggingu íbúðarhúsnæði sem samþykkt verður í ofangreindu deiliskipulagi fyrir lóð A og lóð J. Þá er Hlíðarenda ses. heimilt hvort heldur að selja þann byggingarrétt eða fara í uppbyggingu án framsals byggingarréttarins sem sjálfseignarstofnunin öðlast samkvæmt fyrirhugaðri deiliskipulagsbreytingu komi til hennar. Þetta tekur til alls byggingarréttar á lóð A, Arnarhlíð 3, með landeignanr. L220842, þar með talið þess byggingarréttar sem nú þegar er heimilaður á lóðinni og alls byggingarréttar sem kemur til með að vera heimilaður á lóð J, Hlíðarenda 14 með landeignanr. L201420 sbr. 3. mgr. 2. gr. samnings þessa.

Lóðarhafar eru skuldbundnir til að selja byggingarréttinn á markaðsvirði. Markaðsverð skal fengið með verðmati tveggja óvilhallra fasteignasala á verðmæti byggingarréttarins.

Lóðarhafar skuldbinda sig til að ráðstafa þeim ábata sem fæst af sölu byggingarréttarins og/eða uppbyggingar og sölu íbúða á lóðunum, til fjármögnunar á aðstöðu íþróttaiðkunar á starfssvæði Knattspyrnufélagsins Vals á Hlíðarenda, svo sem verið hefur og er í samræmi við eldri samninga milli aðila. Verður í þeim efnum sérstaklega horft til uppbyggingar íþróttahúss sbr. 7.gr. ásamt enn frekari uppbyggingu á íþróttaaðstöðu að Hlíðarenda fyrir barna- og unglíngastarf til að mæta vaxandi fjölda íbúa við þéttingu byggðar og þar með áframhaldandi fjölgun á iðkendum íþrótta innan upptökusvæðis Knattspyrnufélagsins Vals.

Með ábata er átt við þann hagnað sem hlýst af uppbyggingu íbúða, söluverð að frádregnum byggingarkostnaði og öðrum útlögðum kostnaði og gjöldum.

4.gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Komi til uppbyggingar sbr. 3. gr. samþykkja lóðarhafar að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 5% allra íbúða, í húsum á hvorri lóð fyrir sig í samræmi við almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum samþykktum á fundi borgarráðs 20. janúar 2022. 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 flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Félagsbústaðir hf. 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. Bílastæði fylgir ekki þessum íbúðum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamið 490.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu september 2021 (157,2 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Lóðarhafar skulu bjóða Félagsbústöðum hf. kauprétt með tölvupósti á netfangið kauprettur@felagsbustadir.is samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera móttakið þegar Félagsbústaðir staðfesta móttöku tölvupóstisins með sérstökum svarpósti við tölvupóstinum til lóðarhafa (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku Félagsbústaða). Félagsbústaðir hafa 45 daga frest til að tilkynna lóðarhöfum að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að Félagsbústaðir hafa sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðunum, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

Geta skal um kauprétt þennan sem almenna kvöð í eignarskiptayfirlýsingu um íbúðirnar sem byggðar verða og eru innan ofangreindra stærðarmarka. Kvöðinni skal aflýst þegar Félagsbústaðir hafa tekið afstöðu til kaupréttarins.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Komi til uppbyggingar sbr. 3. gr. verður sett sú kvöð á lóðirnar að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, þ.m.t. stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun. Íbúðirnar skulu vera í eigu félags sem hefur það að meginmarkmiði að leigja út íbúðir til langtíma

Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að sbr. 5. gr. eru hluti þessara íbúða.

Útbúin verður sérstök yfirlýsing sem lóðarhafar skuldbinda sig til að undirrita sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir. Í eignarskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

6. gr.

Gatnagerðargjöld og önnur gjöld

Komi til uppbyggingar sbr. 3. gr. skulu lóðarhafar þess tíma greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

Sérstakar innviða- eða byggingarréttar greiðslur verði þó ekki greiddar enda rennur ábati vegna sölu íbúða til uppbyggingar íþróttamannvirkja á svæði Knattspyrnufélagsins Vals á Hlíðarenda.

Gjalddagi gatnagerðargjalds er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi lóð og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

7. gr.

Fjölnota íþróttahús

Knattspyrnufélagið Valur mun fjármagna, byggja og reka fjölnota íþróttahús að Hlíðarenda, sem uppfyllir þarfir allra þeirra greina er iðkendur hjá Knattspyrnufélaginu Val leggja stund á. Íþróttahúsið verður eign Knattspyrnufélagsins Vals. Fjölnotahúsið verður æfingahús sem skiptist í hálfknattahús, parkethús og nauðsynleg stoðrymi.

Hönnun fjölnotahússins tekur mið af þeim frumdrögum/forteikningum sem Knattspyrnufélagið Valur hefur látið vinna og kynnt Reykjavíkurborg.

Reykjavíkurborg og Knattspyrnufélagið Valur munu skipa sérstakan vinnuhóp varðandi hönnun aðaluppdráttu og gerð kostnaðarmats fyrir fjölnotahúsið. Vinnuhópurinn skal skipaður tveimur fulltrúum frá hvorum aðila og skal hvor aðili um sig ber kostnað af fulltrúum sínum í vinnuhópnum. Vinnuhóp þessum verði sett erindisbréf, sem samþykkt verður sameiginlega af báðum aðilum. Vinnuhópurinn skal gera borgaryfirvöldum og Knattspyrnufélaginu Val reglulega grein fyrir framvindu verksins þannig að þær upplýsingar nýtist við þá vinnu sem lýst er í 12. gr.

Að lokinni hönnun aðaluppdráttu fjölnotahússins og samþykktar þeirra og uppfærðu kostnaðarmati því tengdu munu Reykjavíkurborg og Knattspyrnufélagið Valur gera sérstakan samning um notkun hússins annars vegar á vegum Knattspyrnufélagsins Vals og hins vegar fyrir aðra starfsemi sem kann að fara fram á vegum Reykjavíkurborgar í tengslum við skólustarf eða vegna starfsemi annarra félagasamtaka í borginni. Samningurinn skal undirritaður þegar fyrir liggur hönnun og fyrirkomulag mannvirkisins ásamt kostnaðarmati og rekstraráætlun.

Í þeim samningi, sem um getur í 4. mgr. þessarar greinar, skal kveða á um leigutíma, árafjölda þ.e. lengd samnings, styrkhæfa tíma og leigugjald. Fulltrúar Knattspyrnufélagsins Vals, Íþróttabandalags Reykjavíkur (ÍBR) og Menningar- og íþróttasviðs Reykjavíkur (MÍR) skulu gera áætlun um nýtingu hússins.

Stefnt skal að því að aðaluppdrættir og kostnaðarmat liggi fyrir eigi síðar en í júlí 2024.

Samningur þessi felur ekki í sér frekari skuldbindingar Reykjavíkurborgar um greiðsluþátttöku við stofnkostnað íþróttahússins umfram það sem segir í 2. mgr. 6. gr. samnings þessa.

8. gr.

Lega borgarlínu um Snorrabrautarás og Arnarhlíð

Með 2. gr. samnings milli Reykjavíkurborgar, Valsmanna hf. og Knattspyrnufélagsins Vals, dags. 12. desember 2016, var samið um að Knattspyrnufélagið Valur legði til landsvæði, helgunarsvæði Snorrabrautarás, nánar tiltekið Hlíðarenda 12, L220838, undir hljóðmanir og nýja göngu- og hjólastíga. Knattspyrnufélagið Valur samþykkir með samkomulagi þessu að til viðbótar verður lóðin Hlíðarendi 12 nýtt undir almenningsgöngur, en fyrirhugað er að Borgarlína muni fara um Snorrabrautarás og Arnarhlíð fyrir miðju göturýmisins og að hjóla- og göngustígar verði beggja vegna.

Reykjavíkurborg ábyrgist að byggð verði nauðsynleg mannvirki við og/eða undir Snorrabrautarás til að tryggja örugga gönguleið milli gervigrasvalla er liggja samsíða legu borgarlínu. Samráð skal haft við Knattspyrnufélagið Val vegna hönnunar og við val á þeim mannvirkjum sem tengja saman íþróttasvæði félagsins austan og vestan Arnarhlíðar.

Þá ábyrgist Reykjavíkurborg að byggð verði mannvirki sem kunna að reynast nauðsynleg til að verja svæði Knattspyrnufélagsins Vals fyrir breytingum á þeim umferðarmannvirkjum sem liggja nærri svæði félagsins og tengjast áformuðum breytingum á legu Miklubrautar og Bústaðarvegar og Snorrabrautarás, sbr. 3.1.4 í greinargerð og skilmálum deiliskipulags Hlíðarenda frá 2014 með síðari tíma breytingum.

9. gr.

Endurbygging gervigrasvallar vestan Arnarhlíðar

Knattspyrnufélagið Valur hefur látið vinna nýtt deiliskipulag fyrir gervigrasvelli á svæði 01c á Hlíðarenda. Deiliskipulagið var samþykkt til auglýsingar á fundi Borgarráðs 31. ágúst 2023. Samkvæmt tillögunni er fyrirhugað að endurbyggja núverandi gervigrasvöll, sem er vestan Arnarhlíðar og Snorrabrautarás og um leið að snúa honum.

Knattspyrnufélagið Valur mun endurbyggja og fjármagna þennan gervigrasvöll á árunum 2023 – 2024 vestan Arnarhlíðar samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagi og kostnaðaráætlun. Hönnun vallarins taki mið af gervigrasvelli austan Arnarhlíðar og þeirri frumhönnun vallar vestan Arnarhlíðar, sem Knattspyrnufélagið Valur og Valsmenn hf. hafa látið gera og kynnt Reykjavíkurborg.

Framkvæmdin og útboð vegna vallarins skal unnið í samræmi við lög um opinber innkaup.

Reykjavíkurborg verður eigandi vallarins. Áætluð verklok eru 1. september 2024. Frá þeim tíma mun Reykjavíkurborg að öllu leyti sjá um rekstur vallarins og viðhald.

Reykjavíkurborg endurgreiðir Knattspyrnufélaginu Val kostnað við völlinn þar með talið fjármagnskostnað með árlegum greiðslum á árunum 2025, 2026 og 2027 skv. nánara samkomulagi og í samræmi við fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar ár hvert, enda sé kostnaður við framkvæmdina í samræmi við sambærilegar framkvæmdir í Reykjavík. Endurgreiðslan verði bundin byggingarvísitölu frá upphafi framkvæmda.

Verk- tíma- og kostnaðaráætlun endurbyggingar gervigrasvallarins er í viðauka með samningi þessum. Knattspyrnufélagið Valur skal upplýsa Reykjavíkurborg með reglulegum hætti um framgang verksins og um mögulegar breytingar sem á því kunna að verða frá þeirri áætlun sem fram kemur í viðauka.

10. gr.

Gervigrasvöllur austan Arnarhlíðar

Með samkomulagi þessu samþykkir Knattspyrnufélagið Valur að afhenda Reykjavíkurborg gervigrasvöll austan Arnarhlíðar til eignar, rekstrar og viðhalds frá og með 1. janúar 2024 án þess að til komi sérstök greiðsla fyrir. Afsal skal undirritað samhliða þessum samning.

11. gr.

Endurgreiðsla vegna framkvæmda við göngustíg

Í 3. grein. samkomulags milli Reykjavíkurborgar og Knattspyrnufélagsins Vals, dags. 12. desember 2016, er kveðið á um að Reykjavíkurborg standi straum að kostnaði allra göngu- og hjólastíga á Hlíðarendareit, sem tilheyra göngustígakerfi Reykjavíkurborgar. Jafnframt kveður 3. grein samkomulagsins á um að Knattspyrnufélagið Valur annist allan yfirborðsfrágang bílastæða innan athafnasvæðis félagsins.

Samkomulag er um að Reykjavíkurborg greiði Knattspyrnufélaginu Val við undirritun þessa samnings framkvæmdakostnað alls 67.825.941 kr. vegna umrædds göngustígs, sem liggur um landsvæði félagsins, um fullnaðargreiðslu er að ræða og hefur Reykjavíkurborg uppfyllt skyldu sína að fullu skv. samkomulagi frá 12. desember 2016.

12. gr.

Eignarhald íþróttamannvirkja á starfssvæði Knattspyrnufélagsins Vals á Hlíðarenda

Reykjavíkurborg og Knattspyrnufélagið Valur eru sammála um að samhliða undirritun þessa samnings verði sett af stað vinna við endurskoðun á eignarhaldi íþróttamannvirkja að Hlíðarenda, sem ekki eru þegar í eigu Reykjavíkurborgar, og þeirra lóða sem þau standa á með það að markmiði að Reykjavíkurborg taki yfir rekstur þeirra frá og með 1. janúar 2025, sbr. þó 9. og 10. gr. samnings þessa.

Aðilar setji upp starfshóp með tveimur fulltrúum frá hvorum aðila þ.e. frá Reykjavíkurborg og Knattspyrnufélaginu Val, sem sjái um undirbúning og framkvæmd á yfirfærslu mannvirkjana til Reykjavíkurborgar. Þeim starfshóp verði sett sérstakt erindisbréf og skal starfshópurinn hefja vinnu sína svo fljótt sem verða má eftir undirritun samkomulags þessa.

Fulltrúar Knattspyrnufélagsins Vals, Íþróttabandalags Reykjavíkur (ÍBR) og Menningar- og íþróttasviðs Reykjavíkur (MÍR) skulu gera áætlun um nýtingu allra þeirra mannvirkja hvers eignarhald flyst yfir til Reykjavíkurborgar þar í framhaldi verði gerður þjónustusamningur á milli Reykjavíkurbogar og Knattspyrnufélagsins Vals um rekstur mannvirkjanna. Vinna við gerð nýtingar áætlunar og þjónustusamningsins fari fram á árinu 2024 á vegum fulltrúa Vals og Menningar-og íþróttasviðs Reykjavíkur (MÍR).

Í vinnu við endurskoðun á eignarhaldi núverandi mannvirkja að Hlíðarenda verði einnig tekið á eignarhaldi hins nýja fjölnota íþróttahúss sbr. 7. gr., þannig að eignarhald þessi verði í framtíðinni með sama hætti og verði með önnur íþróttamannvirki á Hlíðarenda. Sérstakur samningur verði gerður milli Knattspyrnufélagsins Vals og Reykjavíkurborgar um fjölnotahúsið að lokinni þeirri vinnu aðila sem lýst er hér í þessari grein.

13. gr.

Framtíðaruppbygging og íþróttastarfsemi

Aðilar eru sammála um að Reykjavíkurborg hafi frumkvæði af því að efna til umræðu við Knattspyrnufélagið Val og önnur íþróttafélög hvers upptökusvæði eru önnur en hjá Knattspyrnufélaginu Val í samvinnu við ÍBR og MÍR um framtíðar þjónustusvæði félagana vegna framtíðaruppbyggingar og skipulags íþróttastarf.

14. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóð J Hlíðarenda 14 og lóð A, Arnarhlíð 3, að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.

15. gr.

Framsal

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignanna Hlíðarenda 14, með landeignanr. L201420 og Arnarhlíð, 3 með landeignanr. L220842.

16. gr.

Uppsögn

Komi í ljós við deiliskipulagsvinnu sbr. 2. og 3. mgr. 2. gr. samnings þessa að ábatinn sem hlýst af uppbyggingu sbr. 3. gr. dugi ekki til uppbyggingar íþróttahúss sbr. 7. gr. er lóðarhöfum heimilt að segja upp 3. – 7. gr. samkomulags þessa.

Nái aðilar ekki saman um fjárhæð leigu sbr. 3. mgr. 7. gr. er þeim, hver fyrir sig, heimilt að segja upp 3. – 7. gr. samkomulags þessa.

Í hvoru tilviki fyrir sig skal uppsögn berast með sannarlegum hætti áður en breytingar á deiliskipulagi fyrir Arnarhlíð 3 og Hlíðarenda 14 verða lagðar inn til samgöngu- og skipulagsráðs til samþykktar.

17. gr.

Varnarþing

Rísi ágreiningur um gildi, túlkun og framkvæmd á samningi þessum skulu aðilar leitast við að leysa ágreiningsefni með samkomulagi. Takist ekki að leysa ágreininginn skal vísa honum til Héraðsdóms Reykjavíkur.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu ásamt kvaðayfirlýsingu sbr. 6.gr. á lóðirnar Hlíðarenda 14 með landeignanr. 201420 og Arnarhlíð 3 með landeignanr. 220842

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann xx.xx.2023

Reykjavík xx. xx.xxxx

F.h. Reykjavíkurborgar
samkvæmt samþykkt borgarráðs

F.h. Knattspyrnufélagsins Vals

F.h. Hlíðarenda ses.

Vitundarvottar að rétti undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Kt.

Kt.