



Til stjórnkerfis- og lýðræðisráðs

**Svar við fyrirspurn - upplýsingar um samninga og samningsskyldur Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðrar lokunar flugbrautar 06/24**

Vísað er til bréfs ritara stjórnkerfis- og lýðræðisráðs, dags. 3. júní sl., þar sem í framhaldi af fundi ráðsins 18. maí sl., er óskað upplýsinga um þá samninga og þær samningsskyldur sem hvíla á Reykjavíkurborg varðandi svæðið undir og við flugbraut 06/24 og framkvæmdir á svæðinu, sem vísað var til í umsögn borgarlögmanns, dags. 13. maí sl. Beðist er velvirðingar á því hversu óhóflega hefur dregist að svara fyrirspurn ráðsins.

Hér á eftir fylgir yfirlit yfir helstu samninga og samningsskyldur sem hvíla á Reykjavíkurborg sem og skyldur sem leiða af samþykktu deiliskipulagi.

**Samningar Reykjavíkurborgar og íslenska ríkisins um flugvallarsvæðið og lokun flugbrautar nr. 06/24**

Í rúman áratug, eða allt frá því að minnisblað þáverandi borgarstjóra og þáverandi samgönguráðherra var ritað 11. febrúar 2005, hefur verið unnið að lokun NA/SV flugbrautarinnar (braut 06/24) á Reykjavíkflugvelli af hálfu ríkisins og Reykjavíkurborgar, en samkvæmt minnisblaðinu var gert ráð fyrir að samgönguyfirvöld myndu láta loka flugbrautinni í síðasta lagi í árslok 2005. Í framhaldinu hafa fjölmargir samningar verið gerðir á milli þessara aðila um umrædda flugbraut og flugvallarsvæðið þar sem Reykjavíkurborg og ríkið hafa gengist undir skuldbindingar varðandi flugvallarsvæðið og lokun NA/SV flugbrautarinnar á Reykjavíkflugvelli. Er í því sambandi meðal annars bent á að með kaupsamningi, dags. 1. mars 2013, ákváðu ríkið og Reykjavíkurborg að vinna sameiginlega að því markmiði að koma þeim svæðum í uppbyggingu sem eru í eigu ríkis og borgar og losna þegar NA/SV flugbrautin verður lögð niður. Samkvæmt samningnum á Reykjavíkurborg að kaupa 111.800 m<sup>2</sup> svæði af ríkinu fyrir kr. 440.000.000,-, sameina það sínu eigin svæði og annast gerð deiliskipulags fyrir heildarsvæðið. Þá á ríkið að gefa út afsal til handa Reykjavíkurborg fyrir hinu selda landi þegar fyrir liggur formleg tilkynning innanríkisráðuneytis/Isavia ohf. um að lokun umræddrar flugbrautar hafi tekið gildi gagnvart öllu flugi.

Síðustu tveir samningarnir sem gerðir hafa verið milli ríkisins og Reykjavíkurborgar um lokun umræddrar flugbrautar eru dagsettir 19. apríl 2013 og 25. október 2013. Í fyrrnefnda samningnum var samið um endurbætur á aðstöðu fyrir farþega og þjónustuaðila á Reykjavíkflugvelli, fallið frá fyrri áformum um byggingu samgöngumiðstöðvar í Vatnsmýri og samþykkt að leggja niður NA/SV flugbrautina. Innanríkisráðuneytið skyldi auglýsa lokun flugbrautarinnar samhliða því að Reykjavíkurborg auglýsti deiliskipulag fyrir nýja flugstöð. Í

síðarnefnda samningnum, hinu svonefnda viðbótarsamkomulagi, dags. 25. október 2013, var einnig samið um að samhliða birtingu auglýsingar um deiliskipulagstillögu fyrir flugvallarsvæðið skyldi innanríkisráðherra tilkynna um lokun NA/SV flugbrautarinnar á Reykjavíkflugvelli. Samhliða útgáfu tilkynningar um lokun NA/SV flugbrautarinnar skuldbatt innanríkisráðherra ríkið til að endurskoða samtímis gildandi skipulagsreglur fyrir Reykjavíkflugvöll til samræmis við lokun flugbrautarinnar.

#### *Samningar Reykjavíkurborgar við Knattspyrnufélagið Val og Valsmenn hf.*

Mikill fjöldi samninga liggur fyrir um byggingaráform á vegum Valsmanna hf. og um uppbyggingu á íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Vals. Upphaf þessara áforma má rekja til samnings frá 11. maí 2002 en þá var undirritaður samningur á milli Reykjavíkurborgar og Knattspyrnufélagsins Vals um Hlíðarendasvæðið. Samningurinn fól í sér að hluti af heildarerfðafestulandi Vals, sem var metið 85.500 m<sup>2</sup>, var látinn undir umferðarmannvirki (9.200 m<sup>2</sup>), hluti undir atvinnulóðir (16.700 m<sup>2</sup>) og yrði land Vals þá 59.900 m<sup>2</sup> og skyldi um það gerður lóðarleigusamningur til 75 ára að gerðu deiliskipulagi. Auk þess skyldi Valur fá 10.000 m<sup>2</sup> undir grasvelli og fleira af landi borgarinnar til afnota. Samningurinn gerði ráð fyrir að byggt yrði 1.800 m<sup>2</sup> íþróttahús og 1.000 m<sup>2</sup> tengibygging, aðalleikvangur Vals, gervigrasvöllur og knatthús án búningaklefa 9.000 m<sup>2</sup> endurbætur á eldri byggingum, grassvæði, lóðarfrágangur og bílastæði, að kostnaðarmati skv. fylgiskjali 780 mkr. (knatthús ekki innifalið). Samningurinn gerir ráð fyrir atvinnuhúsalóðum alls 50.000 m<sup>2</sup> á svæðinu og skuli Valur njóta tekna af sölu 22.500 m<sup>2</sup> í suðausturhluta svæðisins til að fjármagna ofangreindar byggingaframkvæmdir á svæðinu og greiðslu skulda. Valur fékk jafnframt heimild til að selja þennan byggingarrétt en rétthafa bar að greiða gatnagerðargjöld. Samningurinn gerði ráð fyrir að Reykjavíkurborg kæmi að fjármögnun á því sem eftir stæði skv. sérstökum samningi eftir þágildandi reglum. Nefnd á vegum Vals skyldi halda utan um tekjur af sölu byggingarréttar og uppbyggingu svæðisins í nánú samráði við ÍTR. Stefnt var að því að hefja framkvæmdir á árinu 2002. Samningur þessi var með fyrirvara um gerð deiliskipulags í samræmi við efni hans.

Hinn 11. maí 2005 gerði bygginganefnd Reykjavíkurborgar og Vals samning við Valsmenn hf. um sölu byggingarréttar á alls 14.450 m<sup>2</sup> á 485 mkr. ásamt kauprétti á bygginga- og lóðarréttindum fyrir 385 mkr. og skyldi kaupandi greiða gatnagerðargjöld. Kaupsamningurinn byggði á því að greiðsla kæmi 30 dögum eftir útgáfu lóðarleigusamnings og afsal skyldi gefið út þegar lóðir væru tilbúnar, þó ekki síðar en 1. september 2005.

Hinn 4. apríl 2006 gerðu Reykjavíkurborg, Valur og Valsmenn hf. með sér samkomulag um breytingar á eldri samningum aðila vegna breytinga á deiliskipulagi og hugsanlegra breytinga á fyrirkomulagi samgöngumannvirkja í tengslum við væntanlegt Vatnsmýrarskipulag. Samkomulagið felur í sér að Valsmönnum hf. er tryggt, þrátt fyrir væntanlegar skipulagsbreytingar, að byggingasvæði þeirra skv. eldri samningi verði áfram sjálfstæð deiliskipulagseining og muni þannig ekki þurfa að tefjast vegna hugsanlegra tafa á deiliskipulagi Vatnsmýrar. Valsmenn hf. samþykkja frestun framkvæmda til allt að 31. desember 2007 og Reykjavíkurborg lofar á móti að Valsmenn hf. verði ekki fyrir frekari fjárhagslegum skaða vegna seinkunar á framkvæmdum og breytinga á skipulagi. Samkomulagið fól í sér fyrirheit um aukinn byggingarrétt Valsmanna hf., alls 16.000 m<sup>2</sup> með hærri nýtingarstuðlum ekki síðar 1. febrúar 2008 en á móti greiddu Valsmenn hf. 260 mkr. vegna framkvæmda á Valssvæðinu auk 100 mkr. framlags til barna- og unglíngastarfs Vals.

Þá fylgdi fyrirheit um allt að 9.000 m<sup>2</sup> byggingarrétt í næsta nágrenni við athafnasvæði Valsmanna með fyrirvara um skipulagsmöguleika en á móti greiddu Valsmenn að hámarki 34 þkr. fyrir hvern m<sup>2</sup>, alls 306 mkr., sem kæmu til lækkunar á skuld Vals vegna framkvæmda við knatthús Vals. Þá var samið um greiðslufyrirkomulag á kauprétti Valsmanna á frekari byggingarétti sbr. samning dags. 11.5.2006 sem miðast við tvo gjalddaga, 6 og 12 mánuðum, eftir lúkningu nýs deiliskipulags. Samkomulagið gerði að lokum ráð fyrir sérstökum tafabótum, 10 mkr. á mánuði, verði tafir á lúkningu deiliskipulags og frágangi lóðarleigusamninga umfram 15. júlí 2007.

Hinn 13. ágúst 2007 gerðu Reykjavíkurborg, Valur og Valsmenn hf. með sér samkomulag á grundvelli samþykktar skipulagsráðs um aukinn byggingarrétt Valsmanna á Hlíðarendasvæði um 10.000 m<sup>2</sup>. Valsmenn skyldu greiða alls 136 mkr. til byggingarnefndar, 120 mkr. til rekstrar og félagsstarfs Vals og 35 mkr. vegna nýs æfingasvæðis utan áðursamþykktis svæðis Vals. Þessar greiðslur Valsmanna koma til framkvæmda á tveimur gjalddögum, 6 og 12 mánuðum, eftir lúkningu nýs deiliskipulags en Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar skuldbundið til að greiða umsamda fjárhæð, 136 mkr., til byggingarnefndar í takt við þarfir nefndarinnar vegna lúkningar framkvæmda. Gildi samnings er háð samþykkt fyrrnefnds deiliskipulags.

Hinn 20. ágúst 2008 gerðu Reykjavíkurborg, Valur og Valsmenn hf. með sér samning vegna tafa sem orðið höfðu á endanlegu deiliskipulagi Hlíðarendasvæðis. Þær tafir leiddu til tafa á uppbyggingu íþróttaaðstöðu á Hlíðarenda og að ekki var hægt að hefja framkvæmdir á lóðum Valsmanna hf. eins og ráðgert hafði verið. Sömdu aðilar um að Reykjavíkurborg tæki að sér lagfæringu á bráðabirgðaaðkomu á íþróttasvæði Vals auk þess sem Reykjavíkurborg lagði út fyrir tilteknum skuldbindingum Valsmanna hf. gagnvart Val. Nánar tiltekið var um það samið að Reykjavíkurborg legði út fyrir 100 mkr. greiðslu vegna framkvæmdar við gerð gervigrasvallar fyrir Val, 100 mkr. framlagi til barna- og unglingsstarfs Vals samkvæmt samningnum frá 4. apríl 2006, 120 mkr. framlagi til rekstrar og félagsstarfs Vals og tveimur 60 mkr. greiðslum Valsmanna hf. til Vals samkvæmt samningum félaganna vegna ára 2008 og 2009. Jafnframt tók Reykjavíkurborg yfir skuldbindingar byggingarnefndar Vals og Reykjavíkurborgar, þá að fjárhæð 614,5 mkr. en andvirði kaupréttar Valsmanna hf. samkvæmt samningnum frá 11. maí 2006 að fjárhæð 385 mkr. ásamt verðbótum hefði annars komið á móti kostnaði byggingarnefndarinnar. Enn fremur var kveðið á um að breytingum á deiliskipulagi og útgáfu nýrra lóðarleigusamninga skyldi lokið eigi síðar en 31. október 2009. Fram til þess að lóðarleigusamningar hefðu verið gefnir út skyldi Reykjavíkurborg greiða tafabætur að fjárhæð 10 mkr. á mánuði. Skyldu Valsmenn hf. endurgreiða Reykjavíkurborg yfirteknar og útlagðar fjárhæðir í tveimur greiðslum, sex og tólf mánuðum eftir útgáfu lóðarleigusamninga.

Eins og áður er komið fram dróst gildistaka nýs deiliskipulags til 23. desember 2010. Í framhaldi af gildistöku deiliskipulagsins reyndist ekki unnt að gefa út lóðarleigusamninga vegna deilna Valsmanna hf. við Frjálsa fjárfestingarbankann um uppgjör á skuldbindingum félagsins við bankann. Þá deildu Reykjavíkurborg og Valsmenn hf. um uppgjör milli aðila, sem m.a. laut að því í hvaða mæli Reykjavíkurborg væri rétt að krefjast umsaminna verðbóta á áður umsaminna kauprétt á viðbótarbyggingarrétti á svæðinu, sem og skyldu Reykjavíkurborgar til að greiða frekari tafabætur en Reykjavíkurborg hætti greiðslu tafabóta í október 2010 og þá ákvörðun Reykjavíkurborgar að draga greiðslu umsaminna 60 mkr. til Vals vegna ársins 2009 þar til greiddist úr málum Valsmanna hf. Í framhaldi af því að Valsmenn hf. sömdu um uppgjör við Frjálsa fjárfestingarbankann og tryggðu sér lánsfjármagn sömdu aðilar um lokauppgjör vegna allra fyrri samninga 24. júní 2013. Samkvæmt

samningnum skulu Valsmenn hf. greiða Reykjavíkurborg 385 mkr. vegna kaupréttarins sem samið var um milli aðila 11. maí 2005 með fjórum jöfnum greiðslum samhliða útgáfu byggingarleyfis á hverri af fjórum byggingarlóðum félagsins. Til tryggingar greiðslunni fékk Reykjavíkurborg 1. veðrétt á tveimur lóðum og 2. veðrétt á hinum tveimur lóðum félagsins. Reykjavíkurborg féll frá veðbótum á höfuðstólinn. Á móti féllu Valsmenn hf. frá öllum frekari kröfum um tafabætur ásamt dráttarvöxtum. Vegna 220 mkr. skuldbindingar Valsmanna hf. gagnvart Val, sem Reykjavíkurborg lagði út fyrir, sbr. samning aðila frá 20. ágúst 2008, skyldu Valsmenn hf. greiða 60 mkr. innan fjögurra mánaða frá undirritun samningsins enda væri þá lokið samningum við Frjálsa fjárfestingarbankann um skuldauppgjör Valsmanna hf. og lokið frágangi á fyrirliggjandi fjármögnun en þó eigi síðar en innan eins árs frá undirritun samningsins. Eftirstöðvarnar að fjárhæð 160 mkr. skulu greiddar við útgáfu fyrsta byggingarleyfisins á lóðum félagsins. Reykjavíkurborg skyldi greiða Val 60 mkr. sem samið var um í samningi aðila 20. ágúst 2008 vegna ársins 2009, einum mánuði eftir að Valsmenn hf. greiddu fyrri hluta greiðslunnar vegna 220 mkr. skuldbindingarinnar, þ.e. 60 mkr. Reykjavíkurborg yfirtók gervigrasvöll Vals, en fyrir lá að færa þyrfti þann völl síðar vegna skipulagsins á Hlíðarendasvæði. Á móti féll niður krafa Reykjavíkurborgar á hendur Valsmönnum hf. um endurgreiðslu á 100 mkr., sem Reykjavíkurborg lagði út samkvæmt samningnum 20. ágúst 2008. Greiðsluskilmálum samningsins frá 24. júní 2013 var breytt hinn 2. nóvember 2015 þannig að þær afborganir sem greiðast skyldu við útgáfu fyrsta byggingarleyfis á lóðum félagsins, samtals rúmar 256 mkr., skyldu frestast og greiðast í þrennu lagi við útgáfu byggingarleyfis á hinum þremur lóðum félagsins. Sömu leiðis aflétti Reykjavíkurborg veðtryggingu á 2. veðrétti á lóðinni Hlíðarendi 1-7.

*Skylda til útgáfu byggingarleyfa og samninga við verkfræðistofur og verktaka um framkvæmdir á svæðinu*

Á grundvelli samningsins við ríkið frá 25. október 2013, þar sem ríkið skuldbatt sig til að loka NA/SV flugbrautinni var deiliskipulag Hlíðarenda breytt til samræmis við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, þar sem ekki er gert ráð fyrir NA/SV flugbrautinni. Öðlaðist deiliskipulagið gildi 14. janúar 2015. Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu 600 íbúða og tæplega 60.000 fm atvinnuhúsnæðis en á Reykjavíkurborg hvílir skylda að lögum til að gefa út byggingarleyfi á grundvelli gildandi deiliskipulags. Reykjavíkurborg hefur til viðbótar við framangreinda samninga gert nokkra skuldbindandi samninga um hönnun gatna og jarðvegsskipti á svæðinu. Vinna á grundvelli þeirra mun ekki nýtast ef horfið verður frá uppbyggingu samkvæmt gildandi skipulagi.



Kristbjörg Stephensen