



Borgarráð

**Ártúnshöfði, útfærsla skipulags - Umsögn um fyrirspurnir borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokks**

Á fundi borgarráðs 5.10.2017 var lögð fram svohljóðandi fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um útfærslu skipulags á Ártúnshöfða:

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins óska eftir upplýsingum um hvernig borgaryfirvöld standa að vinnu við útfærslu skipulagsins á Ártúnshöfða. Hvað hefur verið gert, hvaða fundir hafa verið haldnir og hvernig stendur til að fara í áframhaldandi vinnu. Hvernig hefur samskiptum við eigendur húsa á svæðinu verið háttað?

Á fundi borgarráðs 15.2.2018 var lögð fram svohljóðandi framhaldsfyrirspurn:

Óskað er eftir nánari upplýsingum um hvernig skrifstofa eigna og atvinnuþróunar hefur valið hagsmunaaðila á svæðinu til að hafa samráð og samskipti við.

Umsögn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar:

Eiginlegt val á hagsmunaaðilum hefur ekki átt sér stað. Heldur er öllum hagsmunaaðilum (lóðarhöfum) gefinn kostur á að taka þátt í samstarfi um umbreytingu hverfisins að ákveðnum skilyrðum uppfylltum.

Að lokinni samkeppni um rammaskipulag hverfisins var haldinn kynningarfundur í ráðhúsinu þar sem niðurstöður samkeppninnar voru kynntar, hvaða hugmyndir höfðu komið fram og hverja dómnefndin hefði valið sem sigurvegara samkeppninnar. Þegar vinnslu rammaskipulagsins var lokið var það kynnt í ráðhúsinu á opnum auglýstum fundi.

Samhliða þessu var unnið að undirbúningi þess að ná fram sem bestri niðurstöðu varðandi nýtt deiliskipulag svæðisins. Ártúnshöfða var skipt upp í fimm skipulagssvæði. Fjórar stofur hafa verið ráðnar til að vinna deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið. Unnin hefur verið áætlun um hvernig best er að forgangsraða uppbyggingunni.

Lögð var fram tillaga í borgarráði varðandi hvernig staðið skyldi að samstarfi við lóðarhafa og var hún samþykkt. Í henni fólst m.a. að auglýsa kynningarfund þar sem lóðarhöfum var boðið til samstarfs að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Fundurinn var haldinn í þann 27. júní 2016 og var vel mætt Rammaskipulagið var kynnt, fyrirhugað fyrirkomulag á deiliskipulagsvinnunni og síðan var farið yfir samstarfshugmyndir tilgang þeirra og markmið. Jafnframt var farið yfir samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um innviðagjöld, félagslega blöndun og listskreytingar.

Samstarfið hefur það að markmiði að ná fram betra skipulagi og á fyrst og fremst við þar sem að lóðamörk breytast mikið með nýju skipulagi. Tveir aðilar óskuðu samstarfs og skrifuðu undir viljayfirlýsingu þar um. Í viljayfirlýsinguinni er gert ráð fyrir að fleiri geti komið inn í samstarfið síðar. Er viljayfirlýsingin meðfylgjandi.

Hrólfur Jónsson





Reykjavíkurborg



HEILD  
fasteignafélag

KLASI

R15020225

6610

## Viljayfirlýsing um samstarf um undirbúning og uppbyggingu svæðis á Ártúnshöfða vestan Breiðhöfða

Í samræmi við samþykkt borgarráðs frá 26. maí 2016 hefur á vegum umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar verið unnið rammaskipulag um uppbyggingu við Elliðavog – Ártúnshöfða. Hefur Reykjavíkurborg kannað viðhorf lóðarhafa á svæðinu og áhuga þeirra til samstarfs um uppbyggingu hverfisins í samræmi við fyrirbyggjandi hugmyndir um breytta nýtingu.

Á grundvelli viðræðna lýsa Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Heild fasteignafélag hf., kt. 480316-0530 f.h. Árlands ehf., kt. 420307-3060, Reykjavík og Klasi ehf. kt. 540607-1250 f.h. Elliðaársvogs ehf., kt. 631012-0430, yfir vilja sínum til undirbúnings og uppbyggingu svæðis, sem aðilar hafa til umráða á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog, í samræmi við eftirfarandi:

### 1. Aðilar áforma sameiginlega:

- Að hlutast til um að unnin verði deiliskipulagstillaga að svæði sem afmarkast af lóðum/löndum aðila á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog. Svæðið sem yfirlýsingin nær til er auðkennt á fylgiskjali nr. 1 með yfirlýsingu þessari.
- Semja um fyrirkomulag og uppbyggingu á svæðinu.
- Að gera lóðir byggingarhæfar.
- Að skoða til hlítar möguleika á því að ráðstöfun lóða á svæðinu verði sameiginleg.

2. Markmið. Samstarfi þessu og undirbúningsvinnu ætlað er að hámarka gæði skipulagsins á svæðinu. Ljóst er að horfa þarf til stærra svæðis en er til umráða hjá aðilum yfirlýsingar þessarar til að ná fram helstu markmiðum sem sett hafa verið fram m.a. í rammaskipulagi fyrir svæðið þrátt fyrir að deiliskipulagstillaga verði einvörðungu gerð fyrir ákveðna hluta svæðisins. Markmið aðila er að núgildandi lóðarmörk hafi ekki áhrif á útfærslu deiliskipulagstillögu og að horft verði til heildarhagsmuna.

3. Þátttaka. Forsendur fyrir þátttöku í samstarfinu eru að lóðaleigusamningar viðkomandi við Reykjavíkurborg séu í fullu gildi. Gert er ráð fyrir að viðmið verði sett varðandi veðsetningu lóða til þess að koma í veg fyrir óhóflega skuldsetningu og veðsetningu lóða.

4. Aðkeypt þjónusta. Kostnaðarskipting vegna aðkeyptrar þjónustu við undirbúningsvinnu skiptist milli aðila í hlutfalli við flatarmál lóðar hvers og eins, eins og það er sýnt á meðfylgjandi fylgiskjali nr. 1. Önnur samningagerð milli aðila skal einnig grundvallast á þessari skiptingu. Aðilar munu sameiginlega vinna að gerð kostnaðaráætlunar.





5. Aðrir lóðarhafar. Hafi aðrir lóðarhafar vestan Breiðhöfða, sem uppfylla skilyrði 3. tl., áhuga á að koma inn í þetta samstarf eru aðilar sammála um að það gerist á sama grundvelli. Stærð lóðar viðkomandi ákvarðar hlutdeild í kostnaði verkefnisins. Áföllnum kostnaði skal þá skipt aftur upp samkvæmt nýjum hlutföllum eftir að nýr aðili kemur inn í samstarfið.
6. Tímaáætlun. Til grundvallar undirbúningsvinnu er tímaáætlun. Vinnunni skal skipt í þrjá áfanga, sem skilgreindir eru í 7., 8. og 9 tl. yfirlýsingar þessarar. Að loknum hverjum áfanga skal staða verkefnisins metin og samstarf aðila endurnýjað ef grundvöllur til þess reynist fyrir hendi.
7. Áfangi 1 – Deiliskipulagsvinna. Fyrir liggur tillaga að rammaskipulagi sem Reykjavíkurborg hefur látið vinna fyrir Elliðaárvog og Ártúnshöfða. Á grundvelli rammaskipulagsins verður unnin deiliskipulagstillaga í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar fyrir svæðið, sbr. fylgiskjal nr. 1. Framvinda deiliskipulagsvinnunnar skal reglulega kynnt fyrir umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkurborgar. Við deiliskipulagsvinnuna skal sérstaklega horft til þess að skapa gott jafnvægi milli íbúðarhúsnæðis, atvinnuhúsnæðis og þjónustu í hverfinu, auk tenginga við almennings-samgöngur. Jafnframt verður unnin áætlun um nýtingarhlutfall lands og frummat á kostnaði við innviði og opin svæði. Frumkostnaðaráætlun skal ná til gatnagerðar, breytinga á lögnum sem þarf að afskrifa, kostnaðar við blágrænar lausnir svæðisins, gatnalýsingu og gerð opinna svæða. Enn fremur skal matið ná hlutfallslega til annarra innviða, svo sem skóla og leikskóla, sem þjóna munu svæðinu ásamt öðrum framtíðarsvæðum í Elliðaárvogi/Ártúnshöfða.
8. Áfangi 2 – Samningar. Rammasamningur verður gerður milli Reykjavíkurborgar og lóðarhafa, m.a. á grundvelli samningsmarkmiða Reykjavíkurborgar frá nóvember 2014. Rammasamningur skal m.a. ákvarða um hlutfallslega kostnaðarpátttöku lóðarhafa á svæðinu við gerð innviða, greiðslutilhögun og tímasetningar greiðslna vegna innviðagerðar, hlutfall leiguíbúða á svæðinu, kauprétt Félagsbústaða hf. á leiguíbúðum og listskreytingar. Sérstaklega skal fjalla um væntanlega Borgarlínu og þátttöku lóðarhafa í mögulegri uppbyggingu hennar. Jafnframt skal gerð áætlun um ætluð gatnagerðargjöld vegna uppbyggingar á svæðinu.
9. Áfangi 3 – Ráðstöfun byggingarlóða/gerð innviða. Reykjavíkurborg áformar að fjármagna innviði svæðisins en fyrirhugað er að lóðarhafar taki þátt í þeim kostnaði, sbr. 8. tl. Reykjavíkurborg mun gefa út lóðaleigusamninga í samræmi við nýtt deiliskipulag. Aðilar munu kanna kosti þess að standa í sameiningu að sölu byggingarréttar á þeim lóðum sem til verða. Horft verður til þess að skipting kostnaðar og tekna verði jöfn og ráðist af lóðarstærð.
- Vilji aðila stendur til þess að eiga náð og traust samstarf um sölu byggingarréttar á svæðinu, þar sem hugað verður að því að uppbygging verði eins hröð, hagkvæm og skynsamleg og kostur er. Í því felst m.a. að aðilar hagi niðurrifi núverandi húsnæðis í samræmi við hagsmuni allra aðila. Þar til kemur að niðurrifi og afskráningu lóðar hvers aðila rammasamningsins, sbr. 8. tl., ber lóðarhafi ábyrgð á sínum fasteignum og lóð.
10. Stýrihópur. Skipaður verður sérstakur stýrihópur sem vinna skal að markmiðum þessarar yfirlýsingar og samstarfs lóðarhafa. Hver lóðarhafi, sem tekur þátt í samstarfi þessu, skipar einn fulltrúa, umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar einn fulltrúa og einn fulltrúi skal skipaður af skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar. Kostnaður vegna vinnu stýrihópsins telst til undirbúningskostnaðar, sbr. 4. tl.



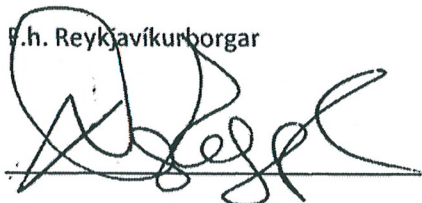
11. Viljayfirlýsing þessi felur í sér markmið aðila, en er háð því að samkomulag náist um nánari útfærslu þeirra atriða, sem um er fjallað í yfirlýsingunni.

Hafi fullnaðarsamkomulag ekki náðst fyrir 31. maí 2018 fellur yfirlýsing þessi úr gildi.

Viljayfirlýsing þessi var samþykkt á fundi borgarráðs 9. mars 2017.

Reykjavík, 7. júní 2017

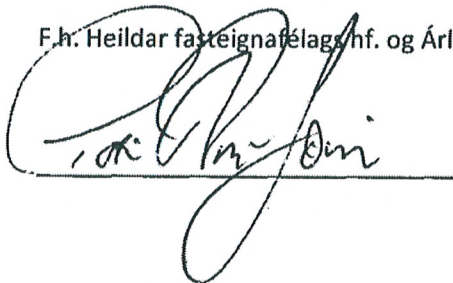
F.h. Reykjavíkurborgar




F.h. Klasa ehf. og Elliðaársvogs ehf.



F.h. Heildar fasteignafélags hf. og Árlands ehf.



Vitundarvottar:

 031257-3799

 140784-4359





Reykjavíkurborg



HEILD  
fasteignafélag

KLASI

R15020225  
6610

## Viðauki við viljayfirlýsingu um samstarf um undirbúning og uppbyggingu svæðis á Ártúnshöfða vestan Breiðhöfða

Samhlíða undirbúningi uppbyggingar íbúðasvæðisins í Ártúnshöfða eru aðilar sammála um að vinna að því að skapa hagstæðar aðstæður á hluta svæðisins fyrir ungt fólk og/eða þá sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð eða kjósa að vera á leigumarkaði. Er markmiðið að skapa aðstæður til að byggja ódýrt húsnæði án þess að slegið sé af gæðakröfum, skapa möguleika fyrir deililausnir, bæði er lýtur að húsnæði, innviðum og samgöngum. Skal vinna með þessi markmið á öllum stigum undirbúnings, deiliskipulagsgerðar, uppbyggingar- og söluférlis.

Reykjavík, 7. júní 2017

F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. Klasa ehf. og Elliðaársvogs ehf.

F.h. Heildar fasteignafélags hf/og Árlands ehf.

Vitundarvottar:

031257-3799

Árlando 140784-4359







Reykjavíkurborg

## Uppbygging við Elliðaárvog og Ártúnshöfða

### Kynningarfundur fyrir lóðarhafa

Ágæti viðtakandi.

Reykjavíkurborg áformar að hefja vinnu við gerð nýs rammaskipulags fyrir hverfið við Elliðaárvog og Ártúnshöfða. Hverfið verður endurskipulagt með það að markmiði að breyta hverfinu úr iðnaðarhverfi í íbúða-, þjónustu- og atvinnuhúsnæði og byggingarmagn á svæðinu verði aukið verulega. Jafnframt verður kynnt hugmynd um að núverandi lóðarhafar á svæðinu vestan Breiðhöfða og Reykjavíkurborg stofni þróunarfélag um uppbyggingu hluta hverfisins.

Lóðarhöfum í hverfinu er boðið til sérstaks fundar um skipulagsáform í hverfinu og kynningu á hugmynd að sameiginlegu þróunarfélagi. Fundurinn verður í Borgartúni 8-12, í salnum Vindheimum á 7. hæð, mánudaginn, 27. júní nk., kl. 16:30.

Dagskrá fundarins er eftirfarandi:

- Þétting byggðar og breytt hlutverk hverfisins – Dagur B. Eggertsson, borgarstjóri.
- Kynning á vinningstillögu í samkeppninni um rammaskipulag Elliðaárvogs / Ártúnshöfða – Björn Guðbrandsson, ARKÍS arkitektar.
- Hugmyndir Reykjavíkurborgar um uppbyggingu og skipulagsferlið – Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi.
- Hlutverk og þýðing nýs samgönguááss sem liggja á um hverfið – Þorsteinn R. Hermannsson, samgöngustjóri.
- Verkefni og samningsmarkmið fyrir sameiginlegt þróunarfélag – Hrólfur Jónsson, skrifstofustjóri skrifstofu eigna og atvinnuþróunar.
- Umræður – fyrirspurnir.

Vonast er til að sem flestir lóðarhafar mæti á fundinn.

Reykjavík, 21. júní 2016

Borgarstjórinn í Reykjavík

Dagur B. Eggertsson



