Reykjavíkurborg
skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 18. desember 2017
R16040094
600

Borgarráð

Viljayfirlýsing um uppbyggingu á Kringlureit

Óskað er eftir að borgarráð samþykki hjálagða viljayfirlýsingu um uppbyggingu á Kringlureit.

Greinagerð:
Undirbúningur að þróun á Kringlureit hefur staðið yfir undanfarin misseri og héldu Reitir og Reykjavíkurborg skipulagssamkeppni á árinu sem lauk nýverið.

Hjálögð yfirlýsing leggur drög að næstu skrefum í þróunarferli svæðisins þar sem lagt er til að Reykjavíkurborg og Reitir myndi stýrihóp sem hefur það verkefni að fylgja eftir verkefninu í gegnum rammaskipulagsferli, deiliskipulag og loks framkvæmdaáætlun.

Gert er ráð fyrir því að verkefnið verði unnið í anda húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og samningsmarkmiða borgarinnar við uppbyggingu á þéttingarreitum sem var samþykkt í borgarráði þann 27. nóvember 2014.

Virðingarfyllst

Hrólfur Jónsson

Reykjavíkurborg

REITIR

R16040094

VILJAYFIRLÝSING

um uppbyggingu á Kringlureit

Reykjavíkurborg, Ráðhúsinu, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149 og Reitir fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, Kringlunni 4-12 Reykjavík, gera með sér eftirfarandi viljayfirlýsingu um samstarf vegna þróunar á Kringlureit.

Nýlega lauk hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag á Kringlusvæðinu sem haldin var að frumkvæði Reykjavíkurborgar í samstarfi við Reiti.

Aðilar yfirlýsingarinnar munu:

- Vinna saman að nýju rammaskipulagi á grundvelli sigurtillögu hugmyndasamkeppninnar og gera tillögu að áfangaskiptingu uppbyggingar
- Vinna skipulagslýsingu fyrir svæðið og leggja fyrir umhverfis- og skipulagsráð
- Breyta gildandi skipulagsáætlunum er varða lóðir Reita og eftir atvikum stofna nýjar lóðir á grundvelli nýs skipulags
- Skipa sérstakan stýrihóp til að vinna að framgangi verkefnisins
- Rýna valkosti við mögulegar sviðsmyndir uppbyggingar á svæðinu m.t.t. lóðamarka og byggingarheimilda
- Vinna verkefnið í anda Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og samningsmarkmiða tengdum húsnæðisstefnunni, sem samþykkt var í borgarráði þann 27. nóvember 2014.

Rammaskipulagið byggir á vinningstillögu úr hugmyndasamkeppninni en getur einnig tekið inn ákveðna þætti úr öðrum tillögum. Samhliða rammaskipulagi geta aðilar/eigendur á reitnum látið vinna tillögur að deiliskipulagsbreytingu í samræmi við rammaskipulagið.

Samhliða vinnu við breytingu á deiliskipulagsáætlunum mun umhverfis- og skipulagssvið útbúa nauðsynlega breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 vegna breyttrar nýtingar á reitnum.

Um uppbygginguna gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um aukna hlutdeild leigumarkaðs á húsnæðismarkaði, blandaða byggð á svæðinu, kauprétt vegna félagslegs húsnæðis, leiguíbúða og listskreytinga á svæðinu, sbr. samþykkt borgarráðs frá 27. nóvember 2014.

Um Kringlusvæðið

Heildarstærð Kringlusvæðis er um 13 ha. að flatarmáli og samanlagt flatarmál bygginga á svæðinu er um 92 þús. fermetrar (brúttó). Skipulagstillögur úr hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins sýndu fram á að svæðið geti vel borið 140 – 170 þús. fermetra uppbyggingu til viðbótar og að mögulegt er að fjölga íbúðum verulega miðað við núverandi heimildir í Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 (180 stk). Endanlegt umfang uppbyggingar ræðst í kjölfar vinnu við rammaskipulag þar sem einnig verður horft til samgönguþátta og umferðarskipulags.

Vísað er til samkeppnislýsingar fyrir hugmyndasamkeppnina hvað varðar afmörkun svæðisins, skipulagslegt samhengi og markmið og áherslur fyrir uppbygginguna sem jafnframt er fylgiskjal með viljayfirlýsingu þessari.

Reykjavíkurborg, í samstarfi við Reiti, mun taka upp viðræður við Vegagerðina og samgönguyfirvöld varðandi nýjar og/eða breyttar vegtengingar, umferðarskipulag og veghelgunarsvæði.

Innviðir á uppbyggingareitnum

Til þess að standa straum af uppbyggingu samgöngu- og samfélagslegra innviða á reitnum munu uppbyggingaraðilar greiða sérstaklega fyrir byggingarrétt á þessum skipulagsreit til Reykjavíkurborgar. Fjárhæð greiðslu þessarar fer eftir því hversu mikið heildarbyggingarmagn verði heimilað á lóðunum í nýju deiliskipulagi og að teknu tilliti til umfangs innviða, skipulagskostnaðar og endanlegs samkomulags um eignarhald og rekstur á innviðum svæðisins.

Aðilar munu að rammaskipulagsvinnu lokinni gera sérstakan samning um byggingarheimildir, innviðakostnað og annað er lítur að uppbyggingu og rekstri svæðisins.

Greidd verða gatnagerðargjöld skv. gjaldskrá miðað við heimilað byggingarmagn sem verður umfram núverandi byggingar á reitnum.

Tímaáætlun og skipan starfshóps

Báðir aðilar lýsa yfir vilja sínum til að mynda starfshóp skipaðan fulltrúum Reita, skipulagsfulltrúa og skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til að vinna að verkefninu og verkstýra vinnu við gerð ramma- og deiliskipulagsáætlana í kjölfar skipulagssamkeppni.

Samhliða verður komið á fót vinnuhóp sem mun vinna hið eiginlega rammaskipulag og verður hann skipaður fulltrúum frá vinningshafa í hugmyndasamkeppninni, fulltrúa skipulagsfulltrúa, tæknilegum ráðgjöfum, Reitum og skrifstofu eigna og atvinnuþróunar.

Starfshópurinn skal útbúa tímaáætlun fyrir verkefnið en aðilar munu hafa eftirfarandi dagsetningar að leiðarljósi:

- Skipulagslýsing afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði fyrir 15. janúar 2018
- Fullbúið rammaskipulag tekið fyrir í umhverfis- og skipulagsráði fyrir 1. apríl 2018
- Samningur um uppbyggingu milli aðila liggi fyrir 1. júní 2018
- Að lágmarki einn deiliskipulagsáfangi verði auglýstur til kynningar 1. september 2018

Gert er ráð fyrir að starfshópurinn ljúki störfum þegar fyrsta deiliskipulag sem byggir á rammaskipulaginu hefur verið auglýst í stjórnartíðindum.

Skipting kostnaðar

Kostnaður við áframhaldandi vinnu verði áfram með sama hætti og hefur verið undanfarið, þ.e. að Reykjavíkurborg og Reitir skipti kostnaði við verkefnið hlutfallslega í takti við þær byggingarheimildir sem aðilar halda á í nýju rammaskipulagi. Það byggir á því að byggingarheimildir í deiliskipulagi verði mjög í takti við áform rammaskipulags. Reitir leggja út fyrir öllum kostnaði við aðkeypta vinnu og halda opið bókhald. Vinna starfsmanna Reita og Reykjavíkurborgar myndar ekki kostnað í þessu samhengi. Ef aðrir lóðarhafar ganga inn í samstarfið er gert ráð fyrir því að þeir taki þátt í kostnaði vegna skipulagsvinnu á sama grundvelli.

Kostnaður við gerð deiliskipulags fellur alfarið á þá lóðarhafa / handhafa byggingarréttar sem viðkomandi deiliskipulag nær til. Reykjavíkurborg mun standa straum af kostnaði við breytingu á aðalskipulagi.

Afturköllun yfirlýsingar þessarar

Hafi nýtt deiliskipulag á svæði Reita við Kringluna ekki verið samþykkt innan tveggja ára frá undirskrift viljayfirlýsingar þessarar er Reykjavíkurborg heimilt einhliða að afturkalla yfirlýsinguna. Falli viljayfirlýsing þessi niður falla jafnframt skyldur beggja aðila samkvæmt henni niður niður.

Reykjavík dd.mm.2017

F.h. Reita fasteignafélags hf.:

_____

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar - eignasjóðs:

_____

Vitundarvottar:

_____
Kt.

_____
Kt.

Fylgiskjal 1:

Samkeppnislýsing: Hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins, dags. 20.6.2017