



Borgarráð

Sléttuvegur 25-27, úthlutun lóðar til Sjómannadagsráðs.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að úthluta Sjómannadagsráði kt. 570269-2679, (DAS), Laugarási Hrafnistu, 104 Reykjavík, lóð við Sléttuveg 25-27 samtals 17.547 fermetra að stærð, sem heimilar byggingu 22.755 fermetra (A-rými). Sjómannadagsráði er úthlutað 13.230 fermetrum sem dreifast fyrir 2 íbúðarbyggingar og eina samsetta þjónustu- og íbúðabyggingu. Í samtals þremur byggingum, ein 1900 fermetra þjónustubygging og þrjár íbúðabyggingar samtals 13.230 fermetrar að stærð fyrir aldraða sem heimilar byggingu 141 íbúða.

Á lóðinni er einnig heimiluð bygging hjúkrunarheimilis í eigu Reykjavíkurborgar (15%) og ríkisins (85%) sem er 7.425 fermetrar.

Gatnagerðargjöld sem greiðast fyrir íbúðir fyrir aldraða eru nú miðað við byggingavístölu í desember er kr.152.012.700.- og fyrir þjónustubyggingu kr. 38.001.900.- eða samtals kr. 190.014.600.- Gjaldþagi gatnagerðargjalda er við útgáfu byggingaleyfa á hverri byggingu fyrir sig og miðast endanleg gjöld við þá gjaldskrá sem verður í gildi þegar byggingaleyfi er gefið út. Breyting kann að vera á samsetningu gatnagerðargjalds til hækkunar þar sem útreikningurinn miðast við að kjallarar bygginganna verði að öllu leyti nýttir sem bílakjallarar. Jafnframt er útreikningur miðaður við A-rými en ekki B-rými sem er 1.260 fermetrar.

Gerður var rammasamningur um úthlutun þessa milli Reykjavíkurborgar og DAS dags. 12. júní 2007. Með samningi milli sömu aðila dags. 11. maí 2017 var fyrrgreindur rammasamningur felldur úr gildi. Helstu breytingar með nýjum samningi er að nú er gert ráð fyrir að Reykjavíkurborg og ríkið eigi hjúkrunarheimili sem byggt verður, Reykjavíkurborg eignist hluta af byggingarréttinum, sem verður á sér lóð, Skógarvegi 2, (vísað til lóðar sem 02 í tilvitnuðu samkomulagi) 4.214 fermetrar að stærð og selji byggingarrétt á henni. Hagnaður af sölu byggingarréttar verður skipt milli DAS og Reykjavíkurborgar og að Félagsbústaðir eigi kauprétt á 4 íbúðum í fyrirhuguðu húsi sem byggt verður sem nánar er útfært í samkomulaginu. Jafnframt er gert ráð fyrir að DAS muni sjá um uppbyggingu og rekstur hjúkrunarheimilisins.

Úthlutun þessi er í samræmi við samning DAS og Reykjavíkurborgar dags. 11. maí 2017 og deiliskipulag sem samþykkt var í B-deild Stjórnartíðinda 12. júlí 2007 og 24. október 2017.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærri hús á lóðinni en sem nemur þeim viðmiðunarstærðum sem tilgreindar eru fyrir byggingarrétt innan lóðarinnar í gildandi deiliskipulagi, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út.

Tengigjald fráveitu er áætlað kr. 408.116.- fyrir lóðina miðað við byggingavísitölu nóvember mánaðar og annast Veitur innheimtu gjaldsins skv. þeirri gjaldskrá sem gildir á gjaldþaga gjaldsins.

Ef vanskil verða á greiðslu gatnagerðargjalda, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Samkvæmt tilvitnuðu samkomulagi er DAS heimilt að framselja réttindi og skyldur við ákveðnar kringumstæður sem nánar eru tilgreindar í tilvitnuðu samkomulagi.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Áætlað er að bygging þjónustubyggingar og hjúkrunarheimilis hefjist fyrir árslok 2017 og bygging íbúðabygginga hefjist fyrir mitt ári 2018. Lóðarhafi greiðir fasteignagjöld vegna lóðarinnar frá og með staðfestingu borgarráðs á úthlutun þessari.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðarleigusamningur verður gerður þegar gatnagerðargjöld hafa verið greidd. Samhliða lóðarleigusamningi verður gerður lóðaskiptasamningur um hlutdeild lóðar fyrir hjúkrunarheimilið innan heildarlóðarinnar.

Í lóðarleigusamningi verða settar kvaðir samkvæmt samningi DAS og Reykjavíkurborgar um að kvöð verði um að íbúðir verða einungis til nýtingar fyrir aldraða sem uppfylla skilyrði DAS.

Um úthlutun þessa gilda að öðru leyti lóða- og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013, fyrrgreindir deiliskipulagsskilmálar og samningur milli DAS og Reykjavíkurborgar dags. 11. maí 2017.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Samningur Reykjavíkurborgar og Sjómannadagsráðs/DAS dags. 11. maí 2017.



Reykjavíkurborg



R17010159
22/0

R17010159

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóds, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík og Sjómannadagsráð, kt. 570269-2679, Brúnarvegi 13, 105 Reykjavík, hér eftir nefnt DAS, gera með sér eftirfarandi

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóð við Sléttuveg, Reykjavík.

1. Inngangur

Reykjavíkurborg lagði Sjómannadagsráði/Hrafnistu (DAS) til og úthlutaði byggingarrétti af lóð við Sléttuveg með samningi dags 12. júní 2007. Landnúmer lóðar þessarar er 213549.

DAS og Reykjavíkurborg eru nú í samstarfi um uppbyggingu á lóð þessari. Áformað er m.a. að fyrirhugaðri nýtingu lóðarinnar verði breytt á þann hátt að þar risi hjúkrunarheimili, þjónustumiðstöð og leiguíbúðir fyrir aldraða. Reykjavíkurborg hefur nú samið við ríkissjóð um að borgin taki að sér að byggja hjúkrunarheimili við Sléttuveg. Stefnt er að því að lóðinni verði skipt upp í tvær lóðir, merktar 01 og 02, á meðfylgjandi fylgiskjali.

2. Deiliskipulagsgerð

Aðilar eru nú sameiginlega að láta vinna tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina/reitinn og m.a. að skipta reitnum upp í tvær lóðir, 01 og 02. Stærð hvorrar lóðar er nánar skilgreint í fyrirbyggjandi hugmynd að nýtingu lóðanna, sem sýnd er á meðfylgjandi fylgiskjali. Tillagan verður unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Aðilar munu skipta kostnaði við gerð deiliskipulagstillögu þannig að DAS greiði 35% og Reykjavíkurborg 65%.

3. Byggingarréttur á lóð 01

Á lóð 01 áformar DAS að byggja um 126 leiguíbúðir fyrir aldraða og þjónustumiðstöð sem áætlað er að verði um 1.200 til 1.500m² að stærð. Íbúðirnar og þjónustumiðstöð verða eign DAS.

Við byggingu fasteignanna skal við það miðað að vandað sé til verka án þess að um íburð sé að ræða.

DAS er heimilt að leita eftir framlögum annars staðar frá til framkvæmdanna.

Fyrir byggingarrétt á eignum DAS á lóð 01 greiðir DAS gatnagerðargjald samkvæmt gjaldskrá Reykjavíkurborgar eins og hún verður við útgáfu byggingarleyfis. DAS greiðir opinber gjöld af sínum eignum, s.s. skipulagsgjald og tengigjöld.

4. Byggingarréttur/lóðarsala á lóð 02

Á lóð 02 er nú áformað að risi hús fyrir almennar íbúðir. Breytt nýting lóðar 02 fellur undir samþykkt um samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 27. nóvember 2014. Í samræmi við það er auknum byggingarrétti við Sléttuveg skipt á milli aðila.

Vegna breyttrar hagnýtingar lóðar 02, byggingarmagns og aukins kostnaðar mun Reykjavíkurborg auglýsa eftir tilboðum í byggingarrétt á lóðinni, þegar nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt.

Í samræmi við markmið borgarráðs samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á nokkrum íbúðum í húsunum samkvæmt nánara samkomulagi á umsömdu kaupverði, sem tekur að hámarki mið af reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofanir og almennar íbúðir, nr. 555/2016.

Samkomulag er um að Félagsbústaðir hf. muni eiga kauprétt að 6 íbúðum í fyrirhuguðu húsi á lóð 02 og 4 íbúðum í fyrirhuguðum húsum á lóð 01.

Vegna kaupréttar Félagsbústaða á íbúðum á lóð 01 mun DAS gera Félagsbústöðum kauptilboð samhliða því að teikningar að húsunum verði lögð fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu. Félagsbústaðir skulu innan 30 daga frá því að tilboð berst svara hvort félagið hyggst nýta sér kaupréttinn eða ekki.

Tekjum af væntanlegri lóðarsölu á lóð 02 skal skipt þannig að Reykjavíkurborg fái 65% en DAS 35%. Miðar er við að heildarbyggingarmagn á lóðinni verði um 6.400m², en endanlegt byggingarmagn verður ákvarðað í væntanlegu deiliskipulagi.

Væntanlegur lóðarhafi mun enn fremur greiða gatnagerðargjald og önnur gjöld til Reykjavíkurborgar og Veitna ohf. skv. gjaldskrá.

5. Gatnagerð

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd gerir ráð fyrir að hluti götu, sem nú er skv. gildandi skipulagi innan lóðar, verði utan lóðarinnar. Gatnahluti þessi er merktur með gulum lit á meðfylgjandi fylgiskjali. Gatnahlutinn verður skilgreindur sem borgargata. Reykjavíkurborg mun kosta gatnagerðina og sjá um viðhald og reksturs þessa gatnahluta.

6. Framkvæmdir/Uppbygging

Framkvæmdir við byggingu leiguíbúða fyrir aldraða og þjónustumiðstöð á lóð 01 verða boðnar út, að undanskilinni vinnu við hönnun. DAS mun vinna að undirbúningi og hönnun bygginganna í nánú samráði við Reykjavíkurborg. Skipuð verður sérstök byggingarnefnd, skipuð tveimur fulltrúum DAS og tveimur fulltrúum Reykjavíkurborgar. Hlutverk fulltrúa Reykjavíkurborgar í byggingarnefndinni verður einkum að hafa eftirlit með því að hönnun og útfærsla þjónustumiðstöðvar verði í samræmi við þarfir og kröfur Reykjavíkurborgar. Þær þarfir verða útfærðar nánar milli aðila samhliða hönnun.

Bygging hjúkrunarheimilis á lóð 01 er í undirbúningi. Reykjavíkurborg hefur gert samkomulag við ríkissjóð um byggingu hjúkrunarheimilis, sem verður 85% í eigu ríkissjóðs og 15% í eigu Reykjavíkurborgar. Áformað er að DAS hafi umsjón með uppbyggingu og rekstri hjúkrunarheimilisins.

Aðilar miða við að framkvæmdir við hjúkrunarheimili, þjónustumiðstöð og íbúðir á lóð 01 hefist fyrir árslok 2017.

Miðað er við að uppbygging á lóð 02 hefist ekki síðar en fyrir mitt ár 2018.

7. *Þjónustumiðstöð*

DAS mun eiga og reka þjónustumiðstöðina. DAS mun taka að sér rekstur á þjónustu í þjónuarumiðstöð og matsal samkvæmt þjónustusamningi við Velferðarsvið Reykjavíkurborgar. Þjónustan mun taka til sambærilegrar þjónustu og veitt er í félags- og þjónustumiðstöðvum fyrir aldræða á vegum Reykjavíkurborgar.

Aðilar vinna nú að endurskoðun á þjónustusamningi vegna rekstrar þjónustukjarna fyrir eldi borgara við Sléttuveg dags. 8. ágúst 2011 og leigusamningi um þjónustukjarna DAS við Sléttuveg, dags. 7. september 2011. Einnig eru í undirbúningi samningar milli aðila um byggingu og rekstur hjúkrunarheimilisins.

8. *Rekstur leiguíbúða fyrir aldræða*

Að lokinni byggingu þjónustuíbúða samkvæmt 3. gr. mun DAS reka og rádstafa þjónustuíbúðum til útleigu.

DAS er heimilt að fela sérstöku félagi í þess eigu að byggja, eiga og reka fasteignirnar, en tilkynna ber Reykjavíkurborg um slíka ráðstöfun. Slíkt framsal er háð samþykki borgarráðs. Jafnframt er heimilt að framselja eignirnar frá slíku félagi til DAS eða félags sem er að öllu leyti í eigu DAS.

Uppbygging íbúða þessara er með fyrirvara um að félaginu takis að fjármagna þessa uppbyggingu.

9. *DAS hætti starfsemi*

Ef til þess kemur að DAS hættir starfsemi sinni skulu allar eignir DAS, sem nefndar eru í samningi þessum og til staðar verða á þeim tímapunkti, verða eign Reykjavíkurborgar ef hún óskar þess, enda greiði þá Reykjavíkurborg 50% af eigin fé eigna þessara, en aldrei lægra verði en skuldum vegna bygginganna nemur, hvort sem þær hvíla á eignum sem fjallað er um í samningi þessum eða öðrum eignum.


Með undirritun samkomulags þessa fellur úr gildi samningur Reykjavíkurborgar og Sjómannadagsráðs/Hrafnistu um byggingu þjónustuíbúða og þjónustumiðstöð við Sléttuveg í Fossvogi, dags. 12. júní 2007.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs 2. febrúar 2017.



Reykjavík, 11 maí 2017.


F.h. Reykjavíkurborgar.




F.h. Sjómannadagsráðs
Í stjórn Sjómannadagsráðs
Tlf. 570269-2679

Vitundarvottar skv. lögum:

 19.01.61-4229
 141253-4279

