

Borgarráð

### ***Viljayfirlýsing um samstarf um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog***

Lagt er til að borgarráð samþykki hjálagða viljayfirlýsingu á milli Reykjavíkurborgar, Heildar fasteignafélags hf, og Klasa ehf. um samstarf um undirbúning og uppbyggingu svæðis á Ártúnshöfða vestan Breiðhöfða og við Elliðaárvog.

#### *Greinargerð:*

Á fundi borgarráðs 26. maí 2016 var samþykkt að fela skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að kynna hugmynd að stofnun þróunarfélags lóðarhafa með Reykjavíkurborg um samstarf um uppbyggingu svæðis á Ártúnshöfða vestan Breiðhöfða og við Elliðaárvog. Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar hefur að undanfögnu átt viðræður við lóðarhafa um samstarf um undirbúning og uppbyggingu svæðisins. Haldnir hafa verið kynningarfundir með lóðarhöfum. Í þeim viðræðum hefur verið fallið frá hugmyndum um stofnun þróunarfélags, a.m.k að sinni, vegna skattalegra atriða.

Tveir stórir lóðarhafar á svæðinu hafa lýst yfir vilja til samstarfs um formlega uppbyggingu á svæðinu. Um er að ræða fyrirtækin Heild fasteignafélag hf., f.h. Árlands ehf. og Klasa ehf., f.h. Elliðaárvogs ehf.

Reykjavíkurborg og félög þessi hafa yfir að ráða svæði sem er rúmir 273.000 fermetrar að stærð.

Meðfylgjandi drög að viljayfirlýsingu kveður á um að lóðarhafar geri sameiginlega tillögu að deiliskipulagi í samstarfi við umhverfis- og skipulagssvið, semji um fyrirkomulag á uppbyggingu svæðisins, geri nýjar lóðir byggingarhæfar og kanni möguleika á að ráðstafa byggingarrétti á lóðunum sameiginlega. Í drögum að viljayfirlýsingunni eru ákvæði um forsendur fyrir þátttöku, kostnaðarskiptingu á aðkeyptri vinnu, skiptingu verkefnisins í þrjá áfanga og sameiginlegan stýrihóp. Öðrum lóðarhöfum á svæðinu, sem uppfylla skilyrði um að vera með gildan lóðarleigusamning fyrir lóð sinni, er tryggð þátttaka í samstarfinu.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Drög að viljayfirlýsingu um samstarf um uppbyggingu svæðis á Ártúnshöfða vestan Breiðhöfða og við Elliðaárvog.

Fylgiskjal með viljayfirlýsingu.

## 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 nógildandi 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 pátttöku 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 náið 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 dd.mm.áá.

Reykjavík, . mars 2017.

F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. Klasa ehf. og Elliðaárvangs ehf.

\_\_\_\_\_  
borgarstjóri

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

\_\_\_\_\_  
Vitundarvottar:



Reykjavíkurborg  
177.194 m<sup>2</sup>

Elliðavogur ehf.  
29.594 m<sup>2</sup>

Elliðavogur ehf.  
20.061 m<sup>2</sup>

Árland  
46.191 m<sup>2</sup>