



Borgarráð

Hekla hf., viljayfirlýsing

Óskað er samþykkis borgarráðs á meðfylgjandi viljayfirlýsingu á milli Reykjavíkurborgar og Heklu. Viljayfirlýsingin tekur annars vegar til uppbyggingar á lóðum Heklu milli Brautarholts og Laugavegs og hins vegar á mögulegri lóð í Suður-Mjódd.

Greinargerð: Með bréfi dagsettu 30. apríl 2014 óskaði Hekla hf. eftir viðræðum um lóð fyrir fyrirtækið að Bústaðavegi 151. Var erindinu svarað á þann veg að lóðin væri ekki talin heppileg fyrir slíka starfsemi, auk þess sem lóðin yrði auglýst í opnu útboði, þegar vinnu við deiliskipulag væri loki. Nú er unnið að deiliskipulagi fyrir lóðina við Bústaðaveg.

Í framhaldinu átti skrifstofa eigna og atvinnuþróunar í viðræðum við fyrirtækið um mögulegar aðrar lausnir og einnig var rætt um mögulega þróun reitsins við Laugaveg. Niðurstaða þeirra óformlegu viðræðna var sú að fyrirtækið skrifaði Reykjavíkurborg bréf dags. 19. janúar 2016, þar sem það óskaði formlega eftir viðræðum um úthlutun lóðar í Suður-Mjódd í tengslum við viðræður um þróun Laugavegsreitar. Var bréf fyrirtækisins lagt fram í borgarráði þann 4. febrúar 2016 og var lagt til að skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og umhverfis- og skipulagssviði yrði falið að hefja viðræður við Heklu hf. um skipulagsmál og mögulega úthlutun lóðar til fyrirtækisins í Mjódd og þróun Heklureitsins við Laugaveg og horft yrði til samningsmarkmiða borgarráðs. Umsagnir um skipulagsþáttinn og drög að tímaáætlunum verkefnanna yrðu lagðar fram í borgarráði.

Fyrir liggur minnisblað frá skipulagsfulltrúa um mögulega uppbyggingu á Laugavegi. Uppbygging og umbreyting svæðisins í blandaða byggð atvinnustarfsemi og íbúða fellur vel að stefnu aðalskipulags Reykjavíkurborgar og húsnæðisstefnunnar.

Þá liggur fyrir að Reykjavíkurborg getur ráðstafað lóð í Suður-Mjódd án útboðs, þar sem um er að ræða mikilvæga þróun í takt við aðalskipulag, enda verði tryggt að lóðin verði seld á markaðsverði og að þróun við Laugaveg nái samhliða fram að ganga.

Útbúin hefur verið nú viljayfirlýsing beggja aðila, þar sem fjallað er um mögulega uppbyggingu á lóð í Suður-Mjódd, innviðagjöld vegna uppbyggingar og breyttrar nýtingar við Laugaveg og samningsmarkmið Reykjavíkurborgar vegna húsnæðisstefnunnar. Viljayfirlýsingin er grunnur að lokaviðræðum sem tengjast framvindu deiliskipulags á báðum svæðum þ.e. við Laugaveg og í Suður-Mjódd. Talið er mikilvægt að gera slíka viljayfirlýsingu á þessu stigi málsins til að tryggja að aðilar séu sammála um ákveðnar forsendur, sem þurfa að vera fyrir hendi svo að málið geti fengið framgang. En þær eru bæði af skipulagslegum og fjárhagslegum toga.

Þau innviðagjöld sem gert er ráð fyrir að greidd verði vegna Laugavegsreits taka mið af byggingarmagni sem endanlega verður samþykkt á lóðinni. Innviðagjöldin fara stighækkandi eftir því sem endanlegt byggingarmagn eykst. Er þetta gert með hliðsjón af því að núverandi hús þarf ýmist að rífa eða að breyta mikið og því skapast aukið svigrúm til að greiða innviðagjöld þegar byggingarmagnið eykst. Forsendur fyrir útreikningi á innviðagjöldum er settar fram í 2. gr. viljayfirlýsingarinnar.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Drög að viljayfirlýsingu um samstarf dags. 9. janúar 2017.



Drög 9. janúar 2017.

Viljayfirlýsing um samstarf

Reykjavíkurborg, Ráðhúsinu, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149 og Hekla hf., kt. 600169-5139, Laugavegi 170-174, 105 Reykjavík gera með sér eftirfarandi viljayfirlýsingu um samstarf vegna fyrirhugaðs flutnings fyrirtækisins í Suður-Mjódd og þróun lóða félagsins við Laugaveg og Brautarholt samhliða flutningi fyrirtækisins.

Viljayfirlýsingin tekur til samstarfs;

- að breyta gildandi skipulagsáætlunum tveggja þróunarreitna, annars vegar við Laugaveg og hins vegar í Suður-Mjódd,
- að skipa sérstakan samráðshóp til að vinna að framgangi verkefnisins,
- að stilla upp sameiginlega samræmdri tímaáætlun vegna vinnu við endurskoðun deiliskipulags beggja reitanna,
- að úthluta lóð í Suður-Mjódd til Heklu hf.,
- að vinna verkefnið í anda Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar með reitinn við Laugaveg/Skipholt og samningsmarkmið tengd húsnæðisstefnunni, sem samþykkt var í borgarráði þann 27. nóvember 2014.

1. gr.

Um svæðið í Suður-Mjódd

Reykjavíkurborg lýsir yfir vilja sínum til að úthluta Heklu hf. lóð undir starfsemi fyrirtækisins við Álfabakka í Suður-Mjódd að stærð um 24.000m². Hugmynd að staðsetningu lóðarinnar og að lóðarmörkum eru sýnd á fylgiskjali nr. 1.

Gert er ráð fyrir að byggt verði á lóðinni í áföngum, um 12.000m² af byggingum.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar undirbýr forsögn að deiliskipulagi, sem lögð verður fyrir umhverfis- og skipulagsráð til samþykktar. Stefnt er að því að leggja forsögn fyrir ráðið í febrúar 2017.

Á grundvelli forsagnar verður unnin tillaga að breyttu deiliskipulagi Suður-Mjóddar.

Samhliða vinnu við breytingu á deiliskipulaginu mun umhverfis- og skipulagssvið útbúa nauðsynlega breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Reykjavíkurborg áformar samhliða að vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðar Reykjavíkurborgar norðan við lóðina og skipta henni upp í þrjár lóðir.



Hekla hf. og Reykjavíkurborg munu kosta vinnu við undirbúning og gerð deiliskipulagsbreytinganna og velja sameiginlega ráðgjafa til verksins. Reykjavíkurborg skal greiða þriðjung af vinnu arkitekta og Hekla tvo þriðju.

Reykjavíkurborg mun kosta vinnu við undirbúning og nauðsynlega breytingu á aðalskipulagi Suður-Mjóddar samhliða breytingu á deiliskipulagi.

Reykjavíkurborg mun taka upp viðræður við Kópavogsbæ um að ljúka vegtengingum í samræmi við áætlanir aðalskipulaga Reykjavíkur og Kópavogs.

Verð byggingarréttar fyrir atvinnulóðir í Suður-Mjódd miðast við auglýst verð atvinnulóða í Hádegismóum, 37.041 kr. á fermetra bygginga. Það tekur breytingar samkvæmt þróun byggingarvísitölu frá undirskrift þessarar viljayfirlýsingar til greiðsludags. Fjárhæðin miðast við byggingarvísitölu 131,6 stig. Gatnagerðargjald er innifalið í byggingarréttargreiðslunni. Greiðslufyrirkomulag verður eftir nánara samkomulagi.

Byggingarleyfis-, tengigjöld o.fl. greiðist skv. gjaldskrá.

Reykjavíkurborg mun úthluta lóðinni til Heklu hf. í byggingarhæfu ástandi, þegar breytt aðalskipulag og deiliskipulag í Suður-Mjódd og Laugavegi hefur tekið gildi samkvæmt auglýsingu í B tíðindum Stjórnartíðinda.

Um fyrirkomulag húsa og skipulag, frekari frágang lóðar og umhverfis hennar og uppbyggingarhraði verða skilgreindir í væntanlegu deiliskipulagi og/eða úthlutunarbréfi.

Ef framvinda verkefnisins eða aðstæður í umhverfi eða rekstri fyrirtækisins gera það ekki fýsilegt, hefur Hekla rétt til að falla frá þeirri ætlan sinni að þiggja úthlutun lóðarinnar í Suður-Mjódd án þess að það raski öðrum þáttum þessarar viljayfirlýsingar.

2. gr.

Um svæðið við Laugaveg/Brautarholt

Núverandi ákvæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur eru:

Aðeins voru áætlaðar um 100 íbúðir á svæðinu, annarsvegar almenn skilgreining (M2) og sértækari (M2a-M2b).

M2 Hlemmur – Grensás (M2a–M2g)

Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hótél og veitingastaðir. Í Múlum er auk þess gert ráð fyrir léttum iðnaði eins og útgáfustarfsemi, prentiðnaði og verkstæðum. Annar iðnaður er almennt víkjandi. Þar sem Aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga, samanber nánari ákvæði þar um hér að neðan.

M2a og M2b Holt – Laugavegur

Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.

Skipulagsreiturinn nær til lóðanna:

- Laugavegur 168, landnúmer 103.420, stærð 2.614 m² – Mannvirki 1.400 m².
- Laugavegur 170-174, landnúmer 103431, stærð 13.859 m² – Mannvirki 11.139,4 m².



- Brautarholt 32, landnúmer 195759, stærð 987 m² – Engin hús eru á lóðinni, en hún er nú nýtt sem bílastæði.
- Heildarstærð lóða alls 17.460 m².

Skipulagsreiturinn er sýndur á fylgiskjali nr. 2.

Til undirbúnings breytingum á deiliskipulagi við Laugaveg eru aðilar sammála um að efna sameiginlega til samkeppni um svæðið sem afmarkast af framangreindum lóðum félagsins, sbr. fylgiskjal nr. 2. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar mun í samráði við Heklu hf. vinna að undirbúningi samkeppni um nýtt deiliskipulag fyrir reitinn og skulu samkeppnis-skilmálar síðan lagðir fyrir umhverfis- og skipulagsráð til samþykktar.

Þróun svæðisins miðast við ákvæði aðalskipulags um blandaða íbúðabyggð og atvinnustarfsemi á svæðinu til framtíðar.

Miðað er við að heimilað nýtingarhlutfall svæðisins verði að lágmarki 2,3.

Um uppbygginguna gilda ennfremur 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, sjá fylgiskjal nr. 3.

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

Að auki greiðir Hekla hf. fyrir byggingarrétt á lóðunum á þessum skipulagsreit til Reykjavíkurborgar. Fjárhæð greiðslu þessarar fer eftir því hversu mikið heildarbyggingarmagn verði heimilað á lóðunum í nýju deiliskipulagi. Verði samþykkt heildarbyggingarmagn minna en 25.000m² greiðist ekkert fyrir byggingarréttinn, heildarbyggingarmagn á milli 25.000 og 30.000m² greiðast 10.500 kr. fyrir hvern m², heildarbyggingarmagn á milli 30.000 og 35.000m² greiðast 13.500 kr. fyrir hvern m², heildarbyggingarmagn á milli 35.000 og 40.000m² greiðast 16.500 kr. fyrir hvern m² og verði heimilað meira byggingarmagn þá skal greiða 22.500 kr. fyrir hvern m² umfram 40.000m².

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

Hekla hf. mun kosta vinnu við undirbúning og gerð deiliskipulagsbreytinga á reitnum.

3. gr.

Um samræmda tímaáætlun og skipan samráðshóps

Í ljósi mikilvægis þess að tímaáætlanir og samningagerð um Laugaveg og Mjódd séu samræmdar lýsa báðir aðilar yfir vilja sínum til að mynda samráðshóp skipaðan tveimur fulltrúum



Heklu hf., einum fulltrúa skipuðum af skipulagsfulltrúa og einum fulltrúa skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til að vinna að verkefninu og verkstýra vinnu við gerð deiliskipulagstillagna og samkeppni. Stilla skal upp sameiginlegri tímaáætlun um skipulagsferlið fyrir báða reitina.

Samráðshópurinn skal samræma tímaáætlanir vegna beggja reitanna eftir því sem kostur er með það að markmiði að lóð í Suður-Mjódd verði úthlutunarhæf á sama tíma og samþykkt deiliskipulag liggur fyrir á Laugavegi.

4. gr.

Afturköllun yfirlýsingar þessarar

Hafi skipulag ekki verið samþykkt á reitunum og skilgreind ákvæði um uppbyggingarhraða á Suður-Mjódd 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

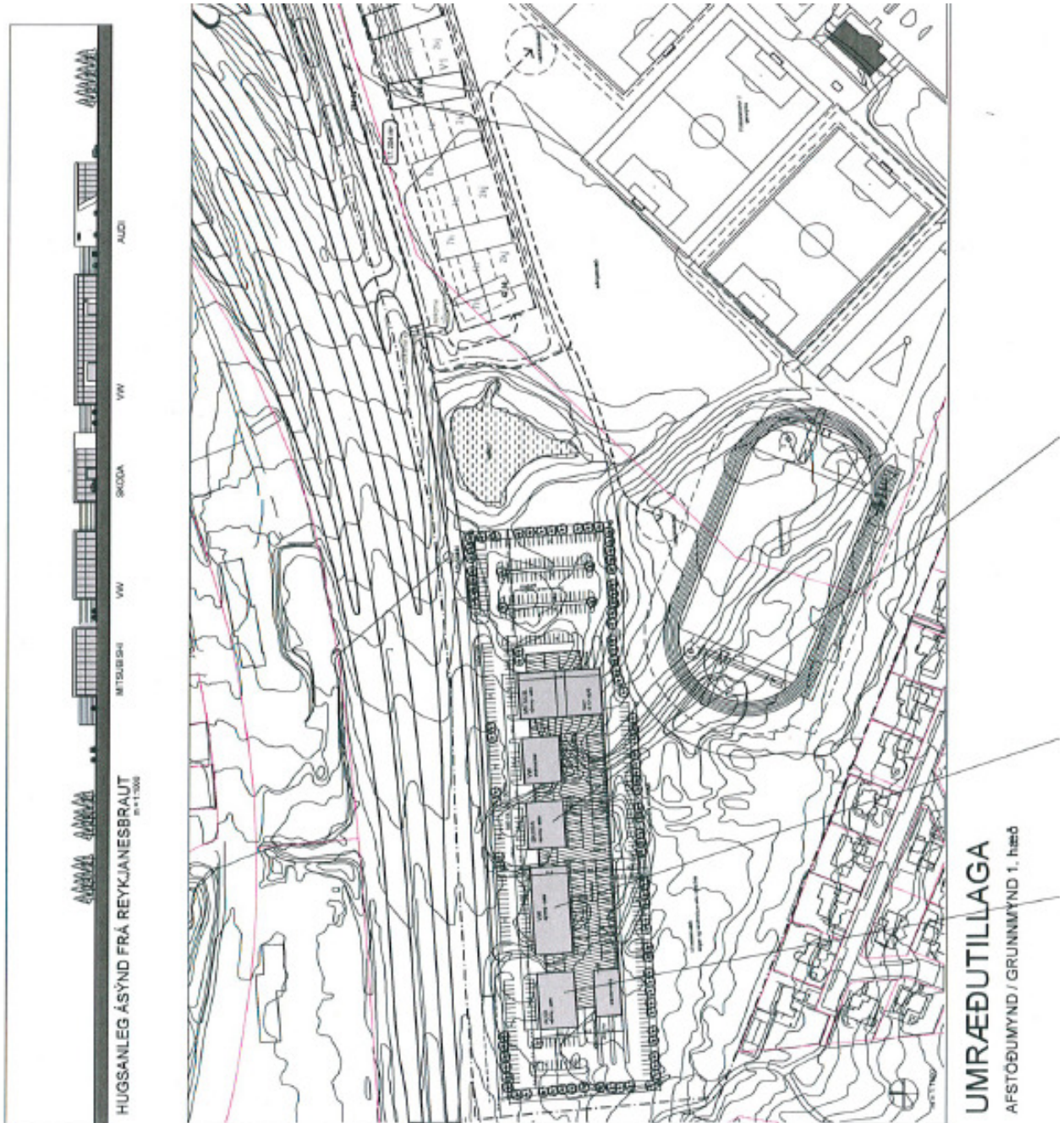
F.h. Heklu ehf.:

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar - eignasjóðs:

Vitundarvottar:

Kt.

Kt.



Fylgiskjal nr. 2



Laugavegsreitur- skipulagssvæði