

Borgarráð

Vesturbugt, uppbygging.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki tilboð VSÓ Ráðgjafar ehf., fyrir hönd Vesturbugtar ehf., dags. 20. desember 2016, í kaup á byggingarrétti og sölu til Reykjavíkurborgar á 74 íbúðum og 170 bílastæðum í bílakjöllurum á lóðunum 03 og 04 í Vesturbugt og meðfylgjandi samning við Vesturbugt ehf. um uppbyggingu í Vesturbugt.

Greinargerð:

Undanfarin misseri hefur staðið yfir undirbúningur á uppbyggingu á tveimur lóðum í Vesturbugt.

Borgarstjóri skipaði starfshóp 15. júní 2015 til að stýra endurskoðun deiliskipulags fyrir Vesturbugt í samræmi við hugmyndir um að Nýju Reykjavíkurbúsínum gætu risið á lóðinni, hafa samráð við aðila sem gefinn verði kostur á endurkaupum á hluta íbúa og sjá um gerð útboðsgagna og útboð. Verkefni starfshópsins eru nánar skilgreind í samþykkt borgarstjórnar frá 21. apríl 2015.

Starfshópurinn lagði til að farið yrði í svokallaðar samkeppnisviðræður um uppbyggingu og ráðstöfun lóðanna.

Með auglýsingu 23. apríl 2016 auglýsti Reykjavíkurborg eftir aðilum, sem hefðu áhuga á að taka þátt í forvali fyrir samkeppnisviðræður um að fá lóðum 03 og 04 í Vesturbugt úthlutað til að byggja þar um 176 íbúðir og atvinnuhúsnæði auk bílakjallara. Reykjavíkurborg áskildi sér rétt til að kaupa af tilboðsgjafanum 74 íbúðir og 170 bílastæði.

Samkeppnisviðræðunum var skipt upp í þrjú þrep. Fjórir hópar tilkynntu þátttöku í forvalinu. Þrjú þessara hópa uppfylltu skilyrði útboðs um fjárhagslegt hæfi og samsetningu hönnunarhópsins. Starfshópurinn skipaði sérstaka viðræðu- og matsnefnd til að sjá um samkeppnisviðræður við tilboðsgjafa og leggja mat á tillögur þeirra.

Einn þessara aðila féll út á öðru þrepi. Á þriðja þrepi viðræðna var því rætt við tvo hópa. Annan hópinn leiddi JÁVERK ehf. og hinn VSÓ Ráðgjöf ehf. Haldnir voru allmargir fundir með hvorum hóp fyrir sig m.a. til að aðlaga hönnunarhugmyndir hvors hóps að þörfum Reykjavíkurborgar.

Aðilar skiluðu síðan endanlegu tilboði 20. desember sl. Tilboð hvors aðila var tvíþætt. Annars vegar var frumhönnun á fyrirkomulagi húsa, íbúða, bílageymslna og lóða og hins vegar verðtilboð í kaup á 18.400 fermetra byggingarrétti á lóðunum og að selja Reykjavíkurborg 74 íbúir í húsum á lóðunum og 170 bílastæði í bílakjöllurum húsanna.

Viðræðu- og matsnefnd lagði mat á framlagðar hönnunartillögur. Niðurstaða viðræðu- og matsnefndar um hönnunartillögur var lögð fram á fundi með tilboðsgjöfum 24. janúar 2017. Niðurstaðan var að tillaga VSÓ Ráðgjafar ehf. hlaut 36,4 stig eða 91% af mögulegu vægi og tillaga JÁVERK ehf. hlaut 30 stig eða 75% af mögulegu vægi. Niðurstaða viðræðu- og matsnefndar er fylgiskjal með tillögu þessari.

Jafnframt voru opnuð verðtilboð tilboðsgjafanna og áætlun Reykjavíkurborgar á fundi 24. janúar 2017. Tilboð VSÓ Ráðgjafar ehf. hljóðaði upp á að sem greiðslu fyrir byggingarréttinn muni félagið

afhenda Reykjavíkurborg 74 fullbúnar íbúðir, samtals 4.010 fermetrar að flatarmáli, og 170 bílastæði í bílageymslum í samræmi við framlagðar hönnunartillögur. JÁVERK ehf. bauð að Reykjavíkurborg skyldi greiða fyrir íbúðir og bílastæði 1.870.520.000 kr.

Var því ljóst að verðtilboð VSÓ Ráðgjafar ehf. f.h. óstofnaðs félags, var mun hagstæðara.

Frá opnun verðboða hafa staðið yfir skýringarviðræður á tilboði við þá aðila sem standa að tilboði VSÓ Ráðgjafar ehf. Tilboðshafar hafa nú stofnað félagið Vesturbugt ehf., sem verður viðsemjandi Reykjavíkurborgar um uppbyggingu og efndir á tilboðinu.

Nú liggur fyrir í samningsdrögum niðurstaða skýringarviðræðna við tilboðsgjafann. Samningsdrögin eru fylgiskjal með tillögu þessari. Númerið fylgiskjöl með samningi við Vesturbugt ehf. eru alls 10. Vegna umfangs þeirra eru þau vistuð í skjalakerfi R17040005.

Í tillögunni er óskað eftir að borgarráð samþykki tilboð VSÓ Ráðgjafar ehf. fyrir hönd Vesturbugar ehf., dags. 20. desember 2016, kaup á byggingarrétti, sölu til Reykjavíkurborgar á 74 íbúðum og 170 bílastæðum bílakjöllurum á lóðunum 03 og 04 í Vesturbugt og meðfylgjandi samning við Vesturbugt ehf. um uppbyggingu í Vesturbugt.

F.h. starfshóps um Nýju Reykjavíkurhúsin í Vesturbugt

Einar I. Halldórsson

Eyþóra Kristín Geirsdóttir

Hjálagt:

Samningur við Vesturbugt ehf. um uppbyggingu í Vesturbugt.

Niðurstaða viðræðu- og matsnefndar um hönnunartillögur, dags. 24. janúar 2017.

Fundargerð dags. 26. janúar 2017 frá opnun verðtilboða.

Undirritaðir, annars vegar Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignarsjóðs, kt. 570480-0149, og hins vegar Vesturbugt ehf., kt. 430317-0910, Borgartúni 20, 108 Reykjavík, sem tilboðsgjafi, gerum með okkur svohljóðandi,

s a m n i n g

um

uppbyggingu í Vesturbugt fyrir Reykjavíkurborg

1. gr.

Samningsverkið

Verkefnið nær til uppbyggingar í Vesturbugt ásamt öllum öðrum verkefnum sem tilgreind eru í neðangreindum samningsgögnum:

Verkefnið er nánar skilgreint í útboðsgögnum nr. 13659 útgefnum af innkaupadeild – Fjármála- skrifstofu Reykjavíkurborgar, fyrir verkið: “**UPPBYGGING VESTURBUGT Í REYKJAVÍK**“.

Verk þetta skal vinna samkvæmt gögnum samkeppnisviðræðna nr. 13659 og neðangreindum gögnum:

1. *Útboðsgögnum nr. 13659* Uppbygging Vesturbugt í Reykjavík dags. í júlí 2016, fylgiskjal 1.
2. *Sex viðaukum við útboðsgögn nr. 13659*, fylgiskjal 2.
3. *Tilboði VSÓ Ráðgjafar ehf. f.h. óstofnaðs félags* sem barst innkaupadeild 20.12 2016, sem innihélt boðna lausn og verðtilboð í hana, fylgiskjal 3.
4. *Sex fundargerðum*, fylgiskjal 4.
5. *Tölvupósti VSÓ Ráðgjafar*. sem barst innkaupadeild þann 4.10.2016 ásamt fylgiskjali “*m20161003 viðbót.pdf*”, fylgiskjal 5.
6. *Tölvupósti VSÓ Ráðgjafar*. sem barst innkaupadeild þann 28.09.2016 ásamt fylgiskjali “*VESTURBUGT_2. PREP_20.09.16.pdf*”, fylgiskjal 6.
7. *Tölvupósti VSÓ Ráðgjafar*. sem barst innkaupadeild þann 3.1.2017 ásamt fylgiskjali “*m20170201 svör.pdf*”, fylgiskjal 7.
8. *Samþykkt tímaáætlun* dags. 29. mars 2017, fylgiskjal 8.
9. *Yfirlýsing dags. 29. mars 2017, um ábyrgð eiganda og/eða VSÓ ehf. á skuldbindingum Vesturbugar ehf. gagnvart Reykjavíkurborg skv. útboðsgögnum*, fylgiskjal 9.
10. *Fundargerð skýringaviðræðna* dags. 31. mars 2017, fylgiskjal 10.

Framangreind gögn fylgja samningi þessum og eru hluti hans. Komi fram ósamræmi milli útboðsgagna og samnings þessa gilda ákvæði útboðsgagna.

2. gr.

Kostnaður Vesturbugar ehf.

Allur kostnaður Vesturbugar ehf., hverju nafni sem nefnist, er innifalinn í tilboðsverði, að meðtöldum virðisaukaskatti. Þannig leggur Vesturbugt ehf. t.a.m. til vinnu, áhöld og vélbúnað, flutningskostnað, lög- og samningsbundin gjöld, tryggingar og allan annan kostnað er hljótast kann af því að leysa verkefnið af hendi.

3. gr.

Uppbygging á lóðunum - Samráð

Vesturbugt ehf. mun byggja upp mannvirki á lóðunum samkvæmt fyrirbyggjandi tilboði og tillögum sínum um skipulag, útlit, íbúðir, atvinnuhúsnæði, kjallara, lóðir og efnisval. Tillögurnar eru hluti samnings þessa.

Í samræmi við útboðsskilmála samkeppnisviðræðnanna munu samningsaðilar vinna að þróun og nánari útfærslum tilboðsgagna/teikninga og framkvæmd samnings þessa. Sérstakri samráðsnefnd sem skipuð verður 2 fulltrúum frá Reykjavíkurborg og 2 frá Vesturbugt ehf., er falið að annast þetta samstarf.

Vesturbugt ehf. er óheimilt að breyta út frá tilboði og tilboðsgögnum, nema með skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar.

4. gr.

Umsamin tímaáætlun

Framkvæmdir skulu hefjast eigi síðar en 15 mánuðum eftir undirskrift samnings og skal þeim lokið eigi síðar en 60 mánuðum eftir undirskrift samnings.

Uppbyggingin verður unnin í samræmi við tímaáætlun sem er fylgiskjal nr. 8. Áður en framkvæmdir við hvern áfanga hefjast munu samningsaðilar semja um nánari sundurliðum og skilgreiningu á tímaáætlun fyrir hvern áfanga og afhendingu einstakra mannvirkja eða hluta þeirra.

Dragist framkvæmdir umfram samþykta tímaáætlun er Reykjavíkurborg heimilt að beita Vesturbugt ehf. févítum í samræmi við 15. gr. samnings þessa.

5. gr.

Kaup á byggingarrétti

Vesturbugt ehf. kaupir byggingarrétt á lóðum nr. 03 og 04 við Vesturbugt af Reykjavíkurborg, sem heimilar alls 18.400 fermetra byggingarrétt ofanjarðar auk kjallara og bílakjallara. Kaupverð er samkvæmt tilboði sbr. fylgiskjal nr. 3. Greiðsla fyrir byggingarréttinn felst í að Vesturbugt ehf. framleiðir/byggir og afhendir Reykjavíkurborg 74 íbúðir í húsum á lóðum 03 og 04 og svæði fyrir 170 bílastæði í kjöllurum húsanna, sbr. 6. og 7. gr. samnings þessa.

6. gr.

Kaup á íbúðum

Reykjavíkurborg kaupir 74 íbúðir sem Vesturbugt ehf. skal afhenda í samræmi við samþykta tímaáætlun sbr. 4. gr. Kaupverð og stærð íbúða er samkvæmt verðskrá í tilboði, sbr. fylgiskjal nr. 3.

Byggingarkostnaður, sem hluti af kaupverði íbúða, verðbætist til greiðsludags miðað við afhendingu og eftir verkframvindu samkvæmt áætlun í tilboði miðað við þróun vísitölu byggingarkostnaðar eins og hún er skráð hjá Hagstofu Íslands hverju sinni. Grunnvísitala samningsins miðast við opnunardag verðtilboða og er grunnvísitala samningsins 130,2 stig.

Stærðir og staðsetning íbúða hafa verið skilgreindar í tilboðsgögnum. Birt flatarmál íbúða þessara er alls 4.010 fermetrar. Breytingar á fjölda, staðsetningum, fyrirkomulagi, innréttingum íbúðanna og heildarfermetrafjölda eru háðar samþykki Reykjavíkurborgar.

Vesturbugt ehf. skal leggja fram til samþykktar hjá Reykjavíkurborg ítarlegar teikningar fyrir hvern byggingaráfanga og skilalýsingu fyrir Reykjavíkurbúðir, sameign, lóð og kjallara húsanna.

Kaupsamningar fyrir íbúðir í hverjum byggingaráfanga verða gerðir þegar bygginganefndarteikningar fyrir áfangann hafa verið samþykktar.

Endanlegar stærðir íbúða og staðsetningar geta breyst lítillega á hönnunar- og samningstíma og verður íbúðaverð leiðrétt við gerð kaupsamninga miðað við endanlega stærð og fermetraverð samkvæmt verðskrá.

Gert er ráð fyrir að framangreindar íbúðir verði framseldar til Félagsbústaða hf., Félagsstofnunar stúdenta, félaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni eða húsnæðissjálfsseignarstofnanna skv. lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 eða sambærilegra félaga. Uppi eru m.a. hugmyndir um að hluti íbúðanna sem fari til Félagsbústaða geti verið sameinaðar til að nýtast sem búsetuúrræði.

7. gr.

Kaup á 170 bílastæðum í bílageymslum

Reykjavíkurborg kaupir rými fyrir 170 bílastæði í bílageymslum á lóðunum sem tilboðsgjafi skal afhenda í samræmi við samþykka tímaáætlun, sbr. 4. gr. Stærð svæðis/rýmis þessa verður ákvarðað nánar í væntanlegum kaupsamningi. Kaupsamningur skal gefinn út samkvæmt samþykktari tímaáætlun.

Kaupverð bílastæða verðbætast til greiðsludags miðað við afhendingu og eftir verkframvindu samkvæmt áætlun í tilboði miðað við þróun vísitölu byggingarkostnaðar eins og hún er skráð hjá Hagstofu Íslands hverju sinni. Grunnvísitala samningsins miðast við opnunardag verðtilboða og er grunnvísitala samningsins 130,2 stig.

8. gr.

Fyrirkomulag á bílakjallara

Samningsaðilar munu semja sérstaklega um fyrirkomulag á rekstri bílakjallara og fyrirkomulag á leigu íbúa í húsunum á bílastæðum.

Reykjavíkurborg tryggir að kaupendur 102 almennra íbúða í Vesturbugt geti leigt a.m.k eitt stæði í bílakjallara gegn mánaðarlegu gjaldi skv. almennri gjaldskrá Bílastæðasjóðs. Í boði verða bæði sólarhringssamningar og kvöld-, nætur- og helgarleiga. Um langtímaleigusamninga verði að ræða skv. nánari útfærslu.

Ákveði Vesturbugt ehf. að nýta sér heimildir í deiliskipulagi og byggja fleiri bílastæði en um er samið að Reykjavíkurborg kaupi, sbr. 7. gr., munu samningsaðilar semja sérstaklega um þátttöku væntanlegra eigenda viðbótarstæðanna í rekstri og viðhaldi bílakjallara. Kostnaðarþátttaka í rekstri og viðhaldi bílakjallara skal miðast við hlutfall viðbótarbílastæða af heildarstæðafjölda.

Viðhald og rekstur bílakjallara skal vera aðgreindur frá viðhaldi og rekstri annarra hluta fasteignanna. Skal þetta útfært nánar í eignaskiptayfirlýsingu. Mörk milli eignahluta verða við þéttilag yfir þakplötu bílakjallara og í miðjum veggjum milli bílakjallara og annarra rýma í bílakjöllum og atvinnuhúsnæða.

9. gr.

Atvinnuhúsnæði

Samkvæmt deiliskipulagi eru sett ýmiss ákvæði um atvinnustarfsemi á lóðunum og umfang hennar. Fyrirtækjum í atvinnurekstri er heimilt að nýta húsnæði í kjöllum og gert er ráð fyrir að atvinnuhúsnæði á fyrstu hæð verði tengt við rými í kjallara þannig að rýmið verði aðgengilegt frá

fyrstu hæð viðkomandi atvinnuhúsnæðis. Endanleg stærð og staðsetning atvinnuhúsnæðis verður ákvörðuð á hönnunartíma. Atvinnuhúsnæði skal einungis vera staðsett á 1. hæð með tengingu í kjallararými. Breytingar á stærð og staðsetningu atvinnuhúsnæðis skal ekki hafa áhrif á stærð og staðsetningu Reykjavíkurbúða skv. tilboði á fylgiskjali 3, nema að fenginni skriflegri heimild Reykjavíkurborgar.

10. gr.

Rekstrarsamningur um opin almenningssvæði

Lóðir og nærumhverfi byggðarinnar í Vesturbugt verður opið almenningi og lagt er upp með að svæðið verði lifandi og aðdráttarafli í borginni. Reykjavíkurborg og Vesturbugt ehf. mun gera rekstrarsamning um opin almenningssvæði innan lóðarmarka. Samningurinn mun ná til eftirfarandi þátta: Garðsláttar, beðahreinsunar, garðúðunar, trjáklippingar, viðhalds beða og trjáa, lýsing lóða, tæmingu á ruslatunnum og reglulega hreinsun gangstétta. Skipting kostnaðar verður þannig að Reykjavíkurborg greiðir 65% af kostnaði, og 35% verða greidd af eigendum íbúða eða húsfélögum á lóðunum og af eigendum atvinnuhúsnæða öðrum en Bílastæðasjóði.

Einnig skal samningurinn ná til viðhalds á götugögnum ásamt slitflötum á yfirborði gönguleiða. Rekstur og viðhald almenningssvæða á þökum íbúðarhúsa er Reykjavíkurborg óviðkomandi.

Vesturbugt ehf. mun leggja snjóbræðslu á gönguleiðir frá lóðarmörkum að sorpgámum.

Framangreindur rekstrarsamningur er háður því að meginhluti lóða verði með snjóbræðslukerfi. Samið verður sérstaklega um stofnkostnað og rekstur frekari snjóbræðslu utan lóðarmarka, enda verði nægilegt affallsvatn fyrir hendi frá byggingum.

11. gr.

Afhending lóða 03 og 04

Reykjavíkurborg mun gefa út úthlutunarbréf fyrir lóðum 03 og 04 í Vesturbugt, eigi síðar en 30 dögum eftir beiðni Vesturbugar ehf. þar um. Lóðirnar verða afhentar veðbanda- og kvaðalausar, sbr. þó 14. gr.

Verktrygging í samræmi við útboðsskilmála verður lögð fram við afhendingu lóða. Verði verktrygging ekki afhent við afhendingu lóðar telst það veruleg vanefnd á samningi þessum.

12. gr.

Gatnagerðargjöld

Vesturbugt ehf. greiðir gatnagerðargjöld vegna uppbyggingar á lóðunum í samræmi við gildandi gjaldskrá um gatnagerðargjöld. Gjald dagar eru 45 dögum eftir útgáfu úthlutunarbréfa, þó eigi síðar en 1. desember 2017, enda verði ekki tafir á útgáfu úthlutunarbréfa og lóðirnar tilbúnar til afhendingar.

13. gr.

Samningsverðið og greiðsla þess - skuldajöfnun

Samningsfjárhæðin er með virðisaukaskatti og sundurliðast eins og fram kemur í tilboðsskrá, sbr. fylgiskjali 3 með samningi þessum.

Kaupverði fyrir byggingarétt lóðar skal skuldajafnað á móti kaupverði íbúða og bílastæða í samræmi við framvindu verkefnisins. Vesturbugt ehf. mun senda reikninga í samræmi við framvindu framkvæmda. Fulltrúar Reykjavíkurborgar í samráðsnefnd skv. 3. gr. munu sjá um að yfirfara reikninga og að skuldajöfnun verði framkvæmd.

Þegar greiðsla fyrir byggingarréttinn, skv. 5. gr. er að fullu uppgreidd með skuldajöfnuði mun Reykjavíkurborg greiða Vesturbugt ehf. fyrir íbúðir þær og bílastæði sem þá stendur eftir að afhenda í samræmi við ákvæði 6. og 7. gr. samnings þessa. Verðbótagreiðslur Reykjavíkurborgar skv. samningi þessum munu þó ekki nema hærri fjárhæð en samtals 200.000.000 kr.

14. gr.

Eignaréttarfyrrvarar og kvaðayfirlýsing

Samingsaðilar munu útbúa sérstaka kvaðayfirlýsingu varðandi uppbyggingu á lóðunum sem verður þinglýst á lóðirnar 03 og 04 í Vesturbugt samhliða gerð lóðaleigusamninga.

Eftirfarandi kvöðum skal þinglýst á báðar lóðirnar við gerð lóðarleigusamnings með sérstakri kvaðayfirlýsingu, sbr. 1. mgr.

Eignaréttarfyrrvari skal ná yfir allan byggingarrétt, sbr. 5. gr. Skal eignaréttarfyrrvarinn færast yfir á rými í bílakjallara og íbúðir sem Reykjavíkurborg kaupir skv. 6. og 7. gr., við gerð eignaskiptayfirlýsinga. Eignaréttur Reykjavíkurborgar á óbyggðum rýmum í bílakjallara og íbúðum, sem tilgreindur er í 6. og 7. gr. samnings þessa, skal tryggður með kvöð sem hvílir á lóðunum. Við gerð lóðarleigusamnings skal þannig þinglýst kvöð um eignaréttarfyrrvara sem í felist eignaréttur Reykjavíkurborgar á umsömdum eignarhlutum í uppbyggingarverkefninu. Skal sú kvöð á hverjum tíma miðast við eftirstöðvar samnings þessa og vera að fullu aflétt þegar samningurinn hefur verið að fullu efndur, sbr. samþykkt tímaáætlun og lok framkvæmda skv. 4 gr.

Framsal lóðarleiguréttinda á lóðunum til þriðja aðila er óheimilt nema með samþykki Reykjavíkurborgar. Þessum kvöðum skal aflétt þegar tilboðsgjafi hefur afhent íbúðir og bílakjallara í samræmi við samning þennan. Samþykki verður veitt fyrir framsali lóðarhlutar til þriðja aðila ef réttindi Reykjavíkurborgar skv. samningnum eru tryggð með jafntryggum hætti og ráð er fyrir gert í samningnum.

Í kvaðayfirlýsingu mun verða kveðið á um að hver sá sem kann að eignast við skuldaskil byggingarrétt á lóðum 03 og 04, sbr. 5. gr. samnings þessa, skal yfirtaka öll réttindi og skyldur Vesturbugar ehf. gagnvart Reykjavíkurborg skv. samningi þessum.

Samningaðilar eru sammála um að Vesturbugt ehf. muni veðsetja lóðarréttindin vegna framkvæmdarlána og trygginga. Reykjavíkurborg fellst á að samþykkja slíka veðsetningu að því marki sem hún er eðlileg til uppbyggingar á verkefninu enda séu hagsmunir Reykjavíkurborgar tryggðir.

Kvöð um að 10 íbúðir sem Vesturbugt ehf. mun selja öðrum skulu vera leiguíbúðir í samræmi við deiliskipulag.

15. gr.

Févíti

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að beita Vesturbugt ehf. févítum vegna seinkunnar á afhendingu einstakra verkáfganga framkvæmdar sem ekki verða raktar til Reykjavíkurborgar. Heimilt er að krefja Vesturbugt ehf. um greiðslu févítis að fjárhæð 5.000.000 kr. fyrir hvern liðinn mánuð sem afhendingu einstakra verkáfganga seinkar umfram ákvæði tímaáætlunar.

Beiti Reykjavíkurborg févítum að uppsafnaðri fjárhæð 30.000.000 kr. eða meira telst það veruleg vanefnd á samningi þessum.

16. gr.

Vanefndir

Vesturbugt ehf. skal í einu og öllu rækja samningsskyldur sínar í samræmi við ákvæði útboðs- og samningsgagna. Vanefni félagið þær, er Reykjavíkurborg heimilt að beita lögformlegum vanefndarúrræðum.

Verði Reykjavíkurborg fyrir tjóni af völdum vanefnda Vesturbugar ehf. er félagið að fullu ábyrgt fyrir bótum vegna þeirra.

Verði um ítrekaðar eða verulegar vanefndir af hálfu Vesturbugar ehf. að ræða getur Reykjavíkurborg rift samningi án fyrirvara.

17. gr.

Óviðráðanleg atvik (force majeure)

Ef óviðráðanleg atvik hindra, torvelða eða valda töfum á efndum samningsaðila telst það ekki vanefnd á skyldum aðila. Til óviðráðanlegra atvika teljast meðal annars náttúruhamfarir, eldsvoðar, slys, verkföll eða sambærilegar aðgerðir starfsmanna og verulegar breytingar á fasteigna- eða fjármagnsmörkuðum.

Komi óviðráðanleg atvik upp skulu samningsaðilar leita leiða til þess að gera nauðsynlegar breytingar á efnisatriðum samningsins þannig að unnt verði að ná þeim markmiðum sem samningurinn byggir á m.a. um afhendingartíma seldra bílastæða og íbúða svo og verklok.

18. gr.

Kaupréttur tilboðsgjafa á Reykjavíkurbúðum

Ef upp koma þær aðstæður að Reykjavíkurborg takist ekki að framselja keyptar íbúðir, til þeirra aðila sem falla undir ákvæði 7. mgr. 6. gr., 2 árum eftir að Reykjavíkurborg hefur fengið viðkomandi íbúð eða íbúðir afhentar, mun Vesturbugt ehf. eiga kauprétt á viðkomandi íbúðum skv. nánara samkomulagi.

19. gr.

Ýmis ákvæði

Rísi ágreiningur vegna samnings aðila skal hann rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Af samningi þessum eru gerð tvö samhljóða frumrit. Fylgiskjöl með samningi þessum sem eru hluti hans, eru talin upp í 1. gr. samnings þessa.

Reykjavík, . apríl 2017

F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. Vesturbugt ehf.

Vitundarvottar:

Vesturbugt

Niðurstaða viðræðu- og
matsnefndar um fyrirbyggjandi
hönnunartillögur



Ferill verkefnisins

Undirbúningur og fyrirkomulag við ráðstöfun lóða í Vesturbugt hefur verið til umfjöllunar hjá borgaryfirvöldum í nokkur misseri.

Borgarstjóri skipaði með erindisbréfi sérstakan starfshóp í júní 2015, sem falið var að aðlaga og innleiða hugmyndir um uppbyggingu í Vesturbugt, stýra endurskoðun á deiliskipulagi, annast undirbúning og ákvarða um fyrirkomulag innkaupa á 74 íbúðum til að ná fram félagslegri blöndun, svokallaðra Reykjavíkurbúða.

Hugmyndafræði Reykjavíkurhúsanna byggir á þeirri grunnhugmynd að tryggja félagslega blöndun íbúa í hverfum borgarinnar í samræmi við markmið húsnæðisstefnu og Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 um að tryggja m.a. aukið framboð húsnæðis fyrir alla félagshópa, félagslega fjölbreytni innan hverfa, fjölbreytta húsagerð og að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða geta ekki lagt mikið fé í eigið húsnæði.

Deiliskipulag fyrir svæðið var frá árinu 2013. Unnar voru breytingar á deiliskipulaginu, sem voru samþykktar árið 2015. Íbúðum var fjölgað frá fyrra deiliskipulagi án þess að byggingarmagn hafi verið aukið.

Ákveðið var að viðhafa svokallaðar samkeppnisviðræður við ráðstöfun tveggja lóða á svæðinu, skv. lögum um opinber innkaup nr. 84/2007, við kaup á Reykjavíkurbúðunum. Innkaupaferillinn byggir á því að viðræður eigi sér stað á milli tilboðsgjafa og kaupanda um alla þætti verkefnisins.

Skipuð var sérstök viðræðu- og matsnefnd innan starfshópsins, sem hefur undanfarna mánuði unnið að innkaupaferlinu og viðræðum við bjóðendur. Í viðræðu- og matsnefnd sátu:

- Anna María Benediktsdóttir, umhverfis- og skipulagssviði,
- Auðun F. Ingvarsson, Félagsbústöðum hf.,
- Ársæll Jóhannsson, umhverfis- og skipulagssviði,
- Borghildur S. Sturludóttir, umhverfis- og skipulagssviði,
- Einar I. Halldórsson, skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar, formaður,
- Hrólfur Sigurðsson, innkaupadeild Reykjavíkurborgar.

Samkeppnisviðræðunum var skipt í þrjú þrep:

Fyrsta þrep: Í apríl 2016 var auglýst svokallað forval þar sem óskað var eftir áhugasömum aðilum til þátttöku í samkeppnisviðræðum vegna uppbyggingar í Vesturbugt og veittur var umsóknarfrestur til 2. júní 2016. Gerð var krafa um að umsækjendur uppfylltu lágmarkskröfur forvalssgagna til að verða gjaldgengir á annað þrep. Fjórir hópar sóttu um þátttöku í viðræðunum og voru fyrirtækin Jáverk ehf., Landey, VSÓ Ráðgjöf ehf. og Þingvangur í forsvari fyrir þær umsóknir en m.a. var gerð krafa um að hver og einn ábyrgðaraðili hefði a.m.k. fjórar arkitektastofur á sínum snærum til að leitast við að tryggja fjölbreytni í hönnun. Niðurstaða forvals var tilkynnt 8. júlí 2016. Fyrirtækin Jáverk ehf., VSÓ Ráðgjöf ehf. og Landey voru metin hæf til viðræðna og var þeim boðið á annað þrep innkaupaferilsins.

Annad þrep: Fyrirtækin fengu afhend viðbótargögn varðandi verkefnið, en í þeim var m.a. að finna nánari lýsingu á þörfum og markmiðum kaupanda. Óskað var eftir að þátttakendur skiluðu inn greinargerð og frumhugmyndum að útfærslu, sem sýndu m.a. tengsl húsa við borgarrými, uppbrot bygginga og fyrirkomulag lóða. Fundað var með þátttakendum og farið var ítarlega yfir greinargerðir og tillögur með þátttakendum með það fyrir augum að ganga úr skugga um að mögulegt væri að aðlaga tillögu að markmiðum og þörfum Reykjavíkurborgar á fullnægjandi hátt.

Landey ákvað að hætta þátttöku í viðræðunum á þessu þrepi.

Þriðja þrep: Fyrirtækjunum Jáverki ehf. og VSÓ Ráðgjöf ehf. var boðið á þriðja þrep. Á þrepi þrjú fóru fram frekari viðræður og var þátttakendum heimilt að þróa tillögu sína frá þrepi tvö. Þegar viðræðum lauk bauðst þátttakendum að leggja fram endanlega tillögu ásamt verðtilboði m.t.t. þess sem fram fór í viðræðum á milli aðila. Viðhaft var svokallað tveggja umslaga kerfi sem felst í því að endanlegar lausnir eru metnar og niðurstöður mats hóps kynntar þátttakendum áður en verðtilboð eru opnuð. Er þessi háttur hafður á með það fyrir augum að koma í veg fyrir að verðtilboð bjóðenda hafi áhrif á gæðamat endanlegrar tillögu. Jáverk ehf. og VSÓ Ráðgjöf ehf. skiluðu inn endanlegum hönnunartillögum og verðtilboðum 20. desember 2016.

Í gögnum sem afhent voru í upphafi var lögð áhersla á fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar og að fjórar arkitektastofur kæmu að hönnun húsanna. Var það gert til að auka fjölbreytileika í útliti og áferð húsanna á reitum 03 og 04 skv. lið 2.5 í gildandi deiliskipulagi. Einnig var lögð áhersla á frágang á svæðinu og fjölbreytni í efnisvali, litavali og gluggum. Gert var ráð fyrir að hvert stigahús hefði sitt sjálfstæða yfirbragð og ekki skyldi endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits.

Opin svæði, torg og sameiginleg rými utandyra skipa veigamikinn sess í markmiðum verkefnisins. Hér er um að ræða ákveðna nýbreytni í borgarmyndinni sem fellst í því að rými utandyra innan lóða eru sameiginleg með íbúum húsanna, gestum og öðrum borgarbúum. Á reitunum eru íbúðir á efri hæðum en verslun og þjónusta á neðri hæðum sem snýr að sjó og Mýrargötu. Mikilvægt er því að opin svæði við þyrpinguna verði skilgreind sem borgarrými.

Félagsleg blöndun íbúa er þáttur í verkefninu. Reykjavíkurborg ráðgerir að kaupa 74 íbúðir sem verða til útleigu á reitunum. Mikil áhersla var lögð á það í verkefninu að félagsleg blöndun íbúa og fjölbreytt íbúðagerð væri í húsunum. Þátttakendur fengu viðmið varðandi stærðir íbúða og yfirlit með æskilegum staðsetningum þeirra sem þó var ekki bindandi. Reykjavíkurborg ráðgerir að kaupa um 170 bílastæði í bílgeymslum húsanna á reitunum. Útfærsla og hönnun á bílgeymslum var einnig hluti af verkefninu.

Til að leggja áherslu á mikilvægi framangreindra þátta var tekin ákvörðun um að meta verð 60% og gæði 40% og var það matslíkan lagt fram í útboðsgögnum eins og skylda er til samkvæmt lögum um opinber innkaup nr. 84/2007. Lægstbjóðandi kemur til með að fá 60 stig fyrir verðtilboð sitt og samkeppnisaðilinn hlutfallsleg stig eftir því hve mikið herra tilboð hans reynist. Endanlegar hönnunartillögur voru metnar í samræmi við eftirfarandi gæðamat sem lagt var fram í útboðsgögnum. Matslíkanið er í mikilvægisröð:

- Heildaryfirbragð og meginhugmynd tillögunnar.
- Ásýnd bygginganna. Heildarsýn og fjölbreytileiki í útliti bygginganna.
- Opin svæði, fyrirkomulag og yfirbragð þeirra.

- Efnisval og frágangur almennt.
- Vistvæn byggingartækni og mannvirkjagerð.
- Gæði Reykjavíkurbúðanna.
- Staðsetning og blöndun íbúðargerða Reykjavíkurbúða.
- Hönnun og frágangur á bílgeymslum.

Í samkeppnisviðræðunum á útboðstímanum voru samskipti og samstarf við þátttakendur. Haldnir voru fundir með þátttakendum á fyrsta þrepi en á þeim fundum gafst þátttakendum tækifæri til að kynna greinargerð og hugmyndir sínar að uppbyggingu. Á þrepi tvö voru sex fundir haldnir með hverjum þátttakenda, en á þeim fundum var m.a. farið yfir framangreinda matsþætti.

Við framkvæmd innkaupaferilsins voru gefnir út sex viðaukar og auk þess var kallað eftir nánari upplýsingum frá þátttakendum.

Þann 14. desember lýsti Reykjavíkurborg því yfir að viðræðum væri lokið og bauð þátttakendum að leggja fram endanlegar tillögur og verðtilboð eigi síðar en 20. desember 2016. Áttu endanlegar tillögur að vera í samræmi við útboðsgögn og þær viðræður sem fram fóru á milli aðila. Var tilboðum skilað í tveimur umslögum en í öðru umslaginu var hönnunartillaga og í hinu verðtilboð.

Við yfirferð og mat endanlegra tillagna var óskað eftir nánari útskýringum og ítargögnum til að varpa ljósi á nokkur atriði hjá bjóðendum eins og algengt er í útboðsmálum. Viðræðu- og matsnefnd hefur nú lagt mat á fyrirliggjandi hönnunartillögur. Verðtilboðin eru í vörslu innkaupadeildar og verða opnuð þegar niðurstaða í mati á hönnunartillögum hefur verið kynnt fyrir bjóðendum.

Starfshópurinn þakkar innsendar tillögur og samstarfið. Mikill metnaður einkennir tillögunnar, fagleg vinnubrögð og áhugaverð samtöl eru einnig þakkarverð. Einnig eru þakkir til þeirra sem unnu að undirbúningnum, ráðgjöfum og öðrum sem voru þátttakendur í viðræðuferlinu.

Tillaga A – Ábyrgðaraðili VSÓ Ráðgjöf ehf.



SMIÐJUTORG

HAUKSBRYGGJA

VESTURBUGT

Gróandi mannlíf í gamalli höfn

PK BASALT KRADS TRÍPÓLÍ

Tillaga B – Ábyrgðaraðili Jáverk ehf.



KANON ARKITEKTAR



Tillaga A

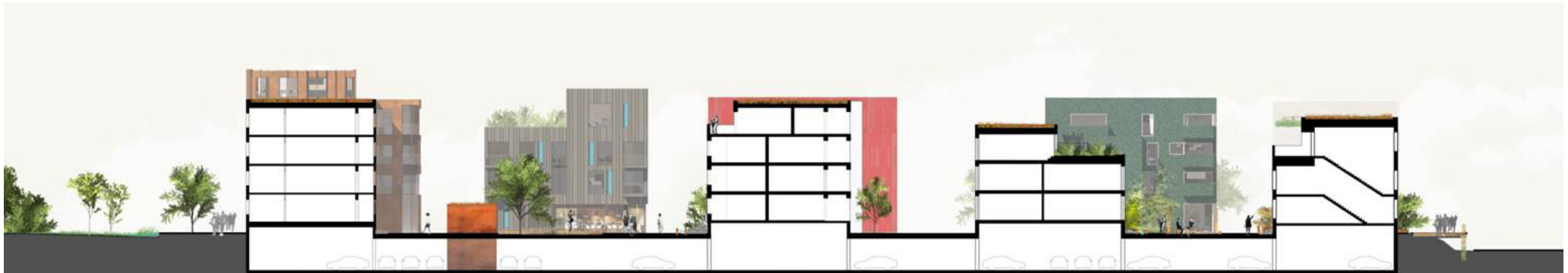
– Ábyrgðaraðili VSÓ Ráðgjöf ehf.



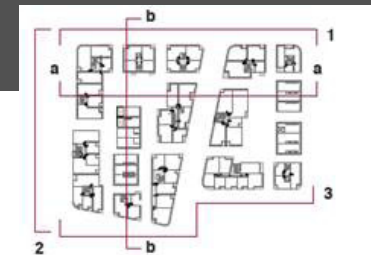
Ásýnd frá Hafnarbakka



Útlit 3 - suður



Sneiðing A-A



Eftirfarandi fyrirtæki voru tilgreind í umsókn VSÓ Ráðgjafar ehf. sem þátttakendur: PK Arkitektar ehf., Basalt arkitektar ehf., Trípólí arkitektar sf. og Krads arkitektar ehf.

Í tillögunni vinna hönnuðir á greinargóðan hátt með fjölbreytni í útfærslu byggðarinnar á reitunum. Þeir skipta hönnun á húsum byggingareitanna á milli sín og gefa hverju húsi sérkenni í efnisnotkun og hönnun. Með þessu verklagi ná þeir fram sannfærandi heildaryfirbragði byggðarinnar sem fellur vel að meginmarkmiðum deiliskipulagsins varðandi fjölbreytni. Í tillögunni koma fram skapandi lausnir í mótun bygginganna og hugmyndir

um bogadregin horn einstakra húsa með vísun í hafnarsvæðið er sannfærandi.

Eitt meginmarkmið deiliskipulagsins er fjölbreytileiki í ásýnd byggðarinnar. Með því að gefa hverri byggingu sitt sérkenni í efnisvali, gluggasetningu og útliti verður ásýnd hvernar byggingar einstök. Í nánari útfærslu einstaka húsa sést hvernig unnið verður t.d. með lagskiptingu ólíkra efnistegunda í útliti sem munu gefa dýpt, gæði og einkenni húsa. Einstaka fleti á eftir að vinna nánar að mati nefndarinnar.

Opin rými á svæðinu hafa tilvísanir í sögu staðarins. Hauksbryggjan og Smiðjutorg geta orðið vettvangur viðburða í borginni. Almenningsrými eru aðgengileg og útfærslur þeirra hvetja til samveru. Opín svæði tillögunnar lýsa hugmyndaauðgi og vísa í staðhætti. Útfærsla og hönnun Hauksbryggju gefur fyrirheit um fjölbreytta notkun torgsins. Vatnsrásir og gróður skapa sannfærandi landamæri milli byggðar og torgs. Á þeim stöðum þar sem sýnd er gróf mól eða steinar er þrengt að rýminu, jafnframt sem efnisvalið þykir kalt og erfitt í viðhaldi. Val á timbri til að tengja torgið við hafnar svæðið er áhugavert. Þakgarðar eru nýttir sem hluti af rýmum fyrir íbúa húsanna og vel er gerð grein fyrir nýtingu þakrýma og aðgengi að þeim. Gróður á lóð að mestu fjölær, nytjagarðar á þökum. Hugmyndir eru um að einstaka þakgarðar verði fyrir almenning.

Hugmyndafræðin er skýr og gæði í útfærslum. Flæði inn á og um svæðið er gott og opið á aðalleiðum, en aðrar leiðir í þrengra lagi. Torgsvæði vinaleg og hlýleg. Efnisval yfirborðs skapar tengingu við fyrri tíma og sögu staðarins. Hugmyndin um lágstemmda kúlulaga lýsingu er skemmtileg en hvergi sýnd í útfærslu. Bekkir á Hauksbryggju nokkuð skýrir



en síður á Smiðjutorgi, sem er minna útfært. Tillögum að leiktækjum lýst í texta, en ekki sýnd á myndum né skilgreind pláss fyrir þau. Sýndar eru myndir og tilvísanir eru til notkunar á steypu/hellum, stáli, vatni, gróðri og timbri, sem gefur fyrirheit um fallegt yfirbragð opinna svæða.

Efnisval er í háum gæðaflokki sem lýsir miklum metnaði í útfærslu bygginga. Dæmi um þau efni sem verða notuð í klæðningu húsanna eru meðal annars kopar, náttúrusteinn, zink, gatað ál, viður og keramikflísar. Hið fjölbreytta og vandaða efnisval tillögunnar sem einkennir hana telur matsnefndin vera til fyrirmyndar og samræmist hugmyndum um langan líftíma bygginganna. Álit nefndarinnar er að fjölbreytt efnisval og áferðir nýtist einstaklega vel við að auka sérstöðu hverrar byggingar.

Í tillögunni kemur fram að unnið verður með vistvæna mannvirkja-gerð og byggingartækni. Unnið verður með líftímagreiningu við efnisval. Leitast verður við að nota innlend byggingarefni, endingargóð og viðhaldslétt efni. Áhersla er lögð á náttúrulega loftræstingu, orkusparandi lýsingarbúnað og náttúrulega birtu. Samkvæmt tillögunni verður leitast við að halda ljósmengun utanhúss í lágmarki. Blágrænar ofanvatnslausnir ein-kenna opnu svæðin. Ekki kemur fram hvort unnið verði eftir vistvænni vottun.



Til vinstri er þakmynd Hauksbryggju og að ofan er sneiðmynd



Hauksbryggja





Innra skipulag Reykjavíkurbúða er fjölbreytt og yfirleitt er nýting rýmisins góð. Efnisval er vandað og gæði innréttinga virðast góð. Fyrirkomulag innréttinga og skápa falla vel að skipulagi íbúða. Birtuskilyrði eru góð. Inndregnar svalir eru einkennandi en það er jafnframt eitt að einkennum byggðarinnar. Að áliti nefndarinnar þarf að vinna nánar með fyrirkomulag einstakra íbúða.

Ein af forsendum viðræðnanna var blöndun/dreifing íbúðargerða innan byggðarinnar sem og félagsleg samsetning íbúa. Þannig áskilur Reykjavíkurborg að 74 Reykjavíkurbúðir verði keyptar og síðan endurseldar til Félagsbústaða og félaga, sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða. Í tillögunni er þessum íbúðum ágætlega dreift innan byggingarreitanna, einnig er gert ráð

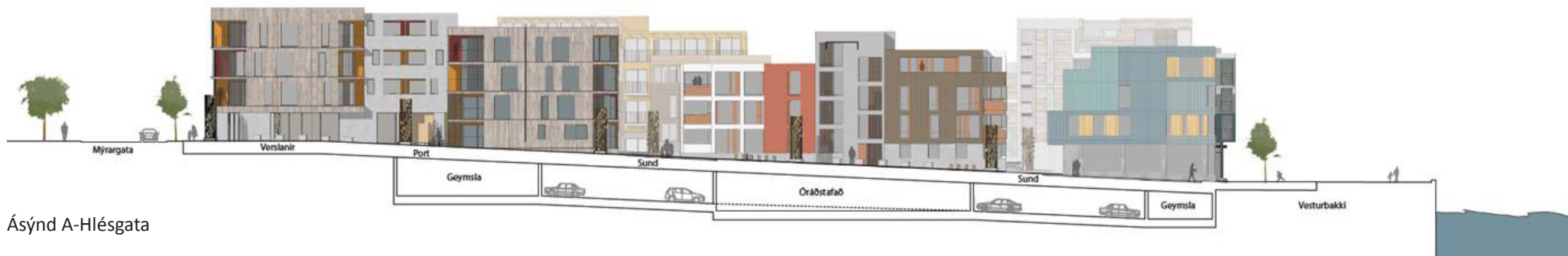
fyrir Reykjavíkurbúðum í þeim byggingum, sem snúa að höfninni, sem er jákvætt að mati nefndarinnar. Stærðir íbúðanna þykja hentugar og í takt við óskir Reykjavíkurborgar.

Varðandi bílageymslu eru kynntar áhugaverðar hugmyndir um aðgengi að og frá bílakjallara um sérstök stigahús að sameiginlegum útisvæðum byggðarinnar. Gert er ráð fyrir að dagsbirtu njóti í bílakjallara. Aðkoma bifreiða að bílageymslu þarfnast endurskoðunar sem og almennt flæði akstursleiða í bílakjallaranum. Eins þarf að vinna betur með aðgengi að stigagöngum. Tillagan gerir ráð fyrir því að bílageymsla verði máluð í björtum og aðgreinanlegum litum til að auka öryggistilfinningu vegfarenda.

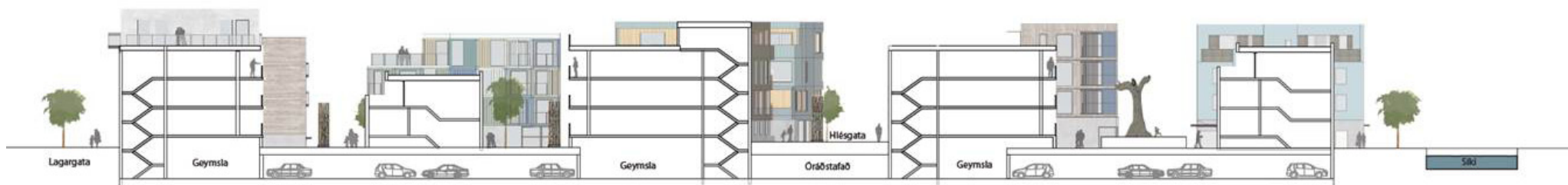
Tillaga B

- Ábyrgðaraðili Jáverk ehf.





Ásýnd A-Hlésgata



Pversnið B

Eftirfarandi fyrirtæki voru tilgreind á umsókn Jáverk ehf. um þátttöku: ASK arkitektar, Kanon arkitektar, Teiknistofan Tröð og A2F arkitektar.

Í texta lýsa hönnuðir því að byggingarnar eigi að vera gott dæmi um byggingarlist á 21. öld og verði beitt nýjustu þekkingu og hugmyndum hvað varðar sjálfbærni og vistvænar byggingaraðferðir til að hámarka notagildi og lágmarka neikvæð umhverfisáhrif. Eitt af meginmarkmiðum tillögunnar er einnig að vinna með hagkvæmar íbúðir og þjónusturými.

Heildaryfirbragð tillögunnar einkennist af fjölbreyttum stærðum bygginga í kringum opin svæði sem hafa tilvísanir í sérkenni hafnarsvæðisins. Ákveðinn sveigjanleiki einkennir tillöguna og fellur hún ágætlega að stærðarhlutföllum nærliggjandi byggðar. Tillagan lýsir því metnaði hönnuða til þess að láta byggðina falla að umhverfinu. Tillaga hópsins sýnir ekki hvernig arkitekta-

hópurinn áformar að skipta verkefninu á milli sín og er útlit bygginga nokkuð einsleitt.

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er fjölbreytileiki í útliti bygginga og uppbot þeirra. Ágætlega er unnið með þetta í tillögunni. Einstök hús eru talsvert brotin upp við stigahús, glugga, svalir, innganga og oft á tíðum eru einstakir fletir brotnir upp með litavali. Ákveðið útlitseinkenni er einnig ólíkir litaðir fletir bæði í útskotum og þar sem hluti bygginga er inndregin eins og við svalir. Unnið er með margvíslega gluggasetningu.

Opin rými innan reitanna draga fram myndir af sérkennum hafnarinnar þar sem unnið er með form og tilvísanir. Fyrirkomulag á opnum svæðum og yfirbragð er sannfærandi og skemmtileg hugmynd um skipsformið á RE4 torginu. Það getur orðið notaleg vin með hlýlegt viðmót, en hæð torgsins gæti hamlað notkunarmöguleikum þess.



Regnvatni safnað í lokaðar og opnar rásir



Horft frá Mýrargötu

Mikil gæði eru almennt á frágangi opinna svæða og skemmtileg lausn varðandi meðferð yfirborðsvatns. Almennt er aðgengi ágætt inn á torgsvæði og um svæðið í heild. Einstaka íbúðir hafa aðgengi að gördum á þökum húsanna. Torg RE 3 er opið en með hrárra viðmót. Útfærslur á bekkjum þar sem vísað er bryggjupolla eru áhugaverðar. Útfærslur á sérreitum fyrir framan íbúðabyggð þykir ágætlega leyst með upphækkuðum kerjum fyrir gróður. Bekkir og setsvæði eru vel skilgreind og „skipið“ á torginu flokkast sem grenndargarður. Steyptir bekkir eru upphitaðir, sem er góð hugmynd. Yfirborðsfrágangur er einfaldur og góður. Rásir fyrir yfirborðsvatn sem hlykkjast í gegnum opnu svæðin er áhugaverð hugmynd en athuga þarf með lokun og frágang á þeim. Hliðrun raðhúsa í inngörðum myndar ágæta rýmd á milli bygginga. Í tillögunni er sýnd lýsing með stálgrindum (hátæknitré) með gróðri, klifurplöntum og lömpum sem raðað er upp kerfisbundið innan byggingareita og við götur. Þessi ljósvirki og gróður er skemmtileg hugmynd sem gefur opnum svæðum hlýlegan blæ. Gert er ráð fyrir klifurplöntum víða í ásýnd byggðarinnar.

Klæðning og efnisval húsanna einkennist af steinsteypu, lerki, og málmklæðningu í ólíkum litum. Steinsteypa verður á yfirborði almenningsrýma og sökkla húsanna. Munu þeir fá mismunandi áferð, kústaðir, slípaðir, sandblásnir og póleraðir. Hvert hús fær svipaða klæðningu eða frágang en fjölbreytni í útliti er fengin með litavali á klæðningu og málun steyptra útveggja. Hönnuðir styðjast við ákveðna liti í útlitsmótun, næst hafinu verða bláir og grænir litir til norðurs, en gulir og rauðir eru til suðurs að byggðinni í Vesturbæ. Fjölbreytni í efnisvali húsanna mætti vera meiri til að styðja við uppbot bygginga.

Hönnuðir vísa í texta í markmið um samþættingu hönnunar og efnisvals til að ná fram bestu mögulegu niðurstöðu hvað varðar vistvænt efni og hagkvæmni. Einnig er vísað í mikilvægi þess að velja vönduð og endingargóð byggingarefni og tryggja að mannvirki sé hannað með vellíðan og öryggi notenda að leiðarljósi. Ekki þykir nægilega skýrt á hvern hátt unnið verður með þessa þætti í tillögunni. Hönnuðir vinna með blágrænar ofanvatnslausnir á opnum svæðum og gert er ráð fyrir grasi á þökum húsa.

Höfundar vísa í vottunarferla án þess að fram komi hvaða leiðir þeir áforma að nota.







Reykjavíkurbúðir - 2ja herbergja



Möguleiki á millivegg og auka herbergi

Reykjavíkurbúðir - 2ja - 3ja herbergja



Reykjavíkurbúðir - 3ja herbergja

Innra skipulag íbúðanna er fjölbreytt og yfirleitt er nýting rýma góð. Skipulag og rýmismyndun þeirra gefur ágæta möguleika á sveigjanleika í innra skipulagi þeirra. Hönnuðir sýna hvernig nýta má ólíka herbergjaskipan. Birtuskilyrði eru góð og lögð er áhersla á að flestir njóti birtu frá tveimur hliðum. Svalir ganga að hluta til út úr hliðum einstakra húsa. Innréttingar og efnisval er gott.

Ein af forsendum viðræðnanna var blöndun/dreifing íbúðargerða innan byggðarinnar sem og félagsleg samsetning íbúa. Þannig áskilur Reykjavíkurborg að 74 Reykjavíkurbúðir verði keyptar og síðan endurseldar til Félags-

bústaða og félaga, sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða. Í tillögunni er Reykjavíkurbúðunum ágætlega dreift innan byggingareitanna. Stærðir íbúðanna þykja hentugar og styðja við markmið borgarinnar um kaup á minni eignum til útleigu.

Útfærsla bílageymslu er ágæt. Akstursleiðir eru vel skilgreindar. Góðar tengingar eru við stigaganga fyrir íbúa og gesti. Aðgengi fyrir gesti og íbúa er að hluta til í gegnum sameiginlega stigaganga.

Mat viðræðu- og matsnefndar

Báðar tillögurnar eru í háum gæðaflokki og vandaðar. Mikil vinna hefur verið lögð í verkefnið og skilar það sér í tveimur góðum tillögum. Nálgun hönnunarhópanna á verkefnið er ólík. Matsnefndin hefur borið þessar tvær tillögur saman og komist að þeirri niðurstöðu að nokkur munur er á ákveðnum þáttum hönnunar í verkefninum. Þar má nefna heildarhugmynd hönnuða um verkið og gæði í efnislegum útfærslum.

Tillaga VSÓ Ráðgjafar ehf. hefur framúrskarandi og áhugaverða sýn á verkefnið sem lýsir sér í góðri og vel skilgreindri vinnu á reitunum. Sú hugmynd að skipta byggingum á milli hönnuða og gefa hverri byggingu sitt sérkenni fellur vel að helstu markmiðum viðræðnanna. Útfærslur á opnum svæðum þykja einnig mjög góðar. Unnið er með vandað efnisval og vistvæna mannvirkjagerð. Innra rými íbúða gefa góð fyrirheit sem og útlit einstakra bygginga.

Tillaga Jáverks ehf. er vönduð og vinnur ágætlega með uppbot bygginga og fjölbreytt litaval í útliti þeirra. Ákveðinn sveigjanleiki einkennir tillöguna í rýmismyndun og útliti. Opin svæði henta til samveru, sýna góðar lausnir í útfærslum og eru almennt vel leyst. Íbúðagerðir eru góðar og innra rými þeirra sannfærandi. Aðgengi að bílageymslu og akstursleiðir ágætar.

Þegar tillögurnar tvær eru bornar saman þykir útfærsla á byggingareitunum og efnisnotkun í klæðningum bygginganna vera betri í tillögu VSÓ Ráðgjafar ehf.

Eins og fram hefur komið var matslíkani innkaupaferilsins þannig stillt upp að vægi verðs er 60% af heild og gæðamat gildir 40%.

Niðurstaða viðræðu- og matsnefndar er að tillaga VSÓ Ráðgjafar ehf. hlýtur 36,4 stig eða 91% af mögulegu vægi og tillaga Jáverks ehf. hlýtur 30 stig eða 75% af mögulegu vægi.

Reykjavík, 24 . janúar 2017
Viðræðu- og matsnefnd

Einir J. Halldórsson
Anna M. Benediktsson

ANNA MARÍA BENEDIKTSSÓTTIR

Anna M. Benediktsson
Höfnun
Þorgerður Anna



Byggingarlóðirnar Hlésgata 3 og 4
- Gróf afmörkun

Árið 2017, fimmtudaginn 26. janúar kl. 15:30, voru opnuð verðtilboð og kynnt niðurstaða í gæðamati vegna samkeppnisviðræðna Reykjavíkurborgar nr. 13659 "Uppbygging Vesturbugt í Reykjavík". Fundurinn var haldinn í fundarherbergi borgarráðs í Ráðhúsi Reykjavíkur.
Fundistjórnaði Guðbjörg Eggertsdóttir. Fundargerð ritaði Hrólfur Sigurðsson.

Kynnt var álit viðræðu- og matsnefndar og einkunnir í gæðamati lesnar upp, síðan opnun verðtilboða.

Eftirfarandi tilboð voru opnuð:	Einkunnir bjóðenda í gæðamati. Stig:	Verðtilboð:	Stigagjöf fyrir verð-tilboð:	Heildar- fjöldi stiga:
1 JÁ VERK ehf.	30	Kr. 1.870.520.000	0,00	30,00
2 VSÓ Ráðgjöf ehf.	36,4	Kr. 0	60,00	96,40
Kostnaðaráætlun		Kr. 991.600.800		

Fundi slitið kl. 15:53

Guðbjörg Eggertsdóttir
Hr. Sigurðsson
Sigrún Elfa
Einarsson
Björk
Einar J. Halldórsson
Einarsson