

Minnisblað - Vesturbugt

Um ráðstöfun lóða, kaup íbúða o.fl.

1. Verkefnislýsing

Ráðstafað verði með innkaupaferli/útboði tveimur lóðum í Vesturbugt og samið við lóðarhafa um kaup á ákveðnum fjölda íbúða fyrir Félagsbústaði og íbúðum til að útfæra tillögur um hin svokölluðu Nýju Reykjavíkurbústað, bílageymslur fyrir Bílastæðasjóð, með það að markmiði að bílageymslur nýtist bæði íbúðum húsanna og almenningi og rými fyrir leikskóla. Leitað verði tilboða í hvora lóð fyrir sig og samið við þá sem bjóða hagstæðast.

2. Undirbúningur verkefnis

Reitir 03 og 04 í gildandi deiliskipulagi verði endurskoðaðir og breytt í meginatriðum til samræmis við fyrirbyggjandi hugmyndir ASK arkitekta.

Miðað verði við að lóðirnar verði tvær í samræmi við gildandi deiliskipulag, en bílageymslur þeirra verði samtengdar undir Hlésgötu. Fjöldi íbúða á báðum lóðunum verði samtals um 170, atvinnuhúsnæði samtals um 3.200m² og bílastæði í bílageymslum samtals um 200.

Bílastæðasjóður reki bílageymslurnar. Íbúum húsanna og fyrirtækjum yrði tryggður afnotaréttur af þeim gegn afnotagjaldi en geymslurnar verði jafnframt opnar fyrir almenning.

Útisvæðið milli húsanna á hvorri lóð verði skilgreint í deiliskipulagi sem sameiginlegt svæði/-borgartorg, sem útfært verður í samráði við Reykjavíkurborg, sem sjái um rekstur þeirra. Reykjavíkurborg kosti gerð aksturstenginga á milli bílajakjallara undir Hlésgötu. Gönguaðkoma að bílageymslum verði um stigahús frá lóðum.

Samdir verði útboðs- og úthlutunarskilmálar fyrir hvora lóð um sig, þar sem meðal annars verða ákvæði um að Reykjavíkurborg kaupi ákveðinn fjölda íbúða, rými fyrir leikskóla og bílageymslur. Einnig verði skoðaðir mismunandi innkaupaferlar sem henta verkefninu.

Þessi útfærsla á ráðstöfun lóðanna kallar eftir atvikum á ítarlega útboðsskilmála, ákvörðun um hvaða íbúðir borgin ætlar að kaupa, stærð og staðsetningu, forhönnun á íbúðunum, leikskóla, bílageymslum, lóðum, útfærslum á þökum bílageymslna, sérstakri lyftu og útisvæðis leikskólans. Auk þess þarf að vinna nákvæmar skilalýsingar og útfæra hvernig eignarskiptayfirlýsing eigi að vera, m.a. til að tryggja að bílageymslur taki ekki þátt í rekstri húsanna og íbúðareigendur og atvinnurýmæigendur taki ekki þátt í rekstri bílageymslna.

Auglýst verði eftir tilboðum um að byggja og selja Reykjavíkurborg hluta íbúðanna, bílageymslur og leikskólarými. Innifalið í tilboði yrði byggingarréttur fyrir hvora lóð. Gengið verði

til samninga og lóð úthlutað til þess aðila, sem yrði með hagstæðasta boð í hvora lóð, sem uppfylli útboðsskilmála, gerðir kaupsamningar og lóðunum úthlutað.

Ákveða þarf hvernig staðið verði að samstarfi á framkvæmdatíma og eftirliti, hvernig eigi að meðhöndla breytingar.

3. Tillögur að útfærslum

Tvær útfærslur koma einkum til álita varðandi uppbyggingu húsanna, kaup á íbúðum, leikskólarými og bílageymslum; Annars vegar að kaupa rýmin á föstu verði (3.1.) eða hinsvegar kaupa á nettóverði (3.2.)

3.1. Keypt á fyrirfram tilgreindu verði

Reykjavíkurborg kaupir af væntanlegum lóðarhöfum að hámarki samtals 40 íbúðir fyrir Félagsbústaði og 40 íbúðir sem verði framseldar stúdentum eða öðrum samstarfsaðilum, um 500m² rými fyrir leikskóla og um 200 bílastæði í bílakjallörum. Stærð leikskólarýmis, íbúða og staðsetning verður ákveðin í útboðsgögnum.

Húsin verði frágengin að utan, sameiginlegar lagnir og sameignir frágengnar. Hver íbúð og leikskólarýmið verði afhent tilbúið til innréttingar. Bílastæðum og akstursleiðum í bílageymslum skal skila fullfrágengnum með lýsingu, en án sérbúnaðar fyrir gjaldtöku.

Íbúðum, leikskólarými og bílastæðum skal skila í samræmi við ítarlega skilalýsingu sem verður hluti útboðsgagna. Tryggja þarf í eignaskiptayfirlýsingu að bílageymslur verði ekki hluti af sameign húsanna nema annað verði ákveðið.

Lagt er upp með að lóðarhafi skili hinu keypta innan 20 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Kaupverð hvernar íbúðar, leikskólarýmisins og verð fyrir hvert bílastæði verður tilgreint í útboðsgögnum og mun taka breytingum í samræmi við byggingarvísitölu. Greiðslur til lóðarhafa vegna kaupa borgarinnar á íbúðum o.fl. verði í samræmi við framgang byggingarframkvæmda.

Reykjavíkurborg yrði heimilt að framselja íbúðirnar til Félagsbústaða, fyrir stúdentaíbúðir, eldri borgara, öryrkja og e.t.v. til byggingarsamvinnufélaga. Þetta er gert til að ná fram markmiðum í Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og vinna að framgangi tillagna um „Nýju Reykjavíkurhúsin“. Bílageymslur yrði heimilt að framselja til Bílastæðasjóðs. Við framsal leggi borgin á íbúðirnar og bílageymslurnar umsýslu- og þróunarkostnað. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að selja ekki íbúðir sem koma í hlut borgarinnar á markaði í tiltekinn tíma, t.d. næstu 20 árin.

Verktakar og fjárfestar bjóði í byggingaréttinn fyrir hvora lóð á grundvelli útboðsskilmálanna og nýs deiliskipulags. Lóð er úthlutað til þess sem býður hagstæðast og uppfyllir skilyrði

útboðs- og úthlutunarskilmála. Lóðarhafi þarf að leggja fram tryggingu fyrir byggingarréttargjaldinu.

Þær íbúðir sem borgin kaupir ekki (um 90 íbúðir) og atvinnuhúsnæðið yrði lóðarhöfunum heimilt að selja og leigja á frjálsum markaði. A.m.k. 20 þessara íbúða skulu vera leiguíbúðir og kvöð um það þinglýst. Engar hömlur verða á ráðstöfun þessara íbúða umfram það sem kann að vera í deiliskipulagi.

3.2. Framleiðslukostnaður íbúða komi ekki fram - nettóverð.

Sama nálgun og í 3.1. hér að framan. Í stað þess að kaupverð 80 íbúða, bílageymslna og leikskólarýmis sé fastsett í útboðsgögnum myndu tilboðsgjafar bjóða verð sem miðast við sölu þessara íbúða, húsnæðis leikskóla og bílageymslna í umsömdu ástandi (sjá 2.1.) að frádreginni fjárhæð fyrir byggingarréttinn á lóðinni. Tilboðið yrði ein fjárhæð, sem ekki yrði sundurliðuð (Kaupverð húsnæðis fyrir borgina að frádreginni upphæð fyrir byggingarréttinn). Samið verði við þann sem býður hagstæðast.

4. Framsal á íbúðum borgarinnar.

Þær íbúðir sem keyptar eru fyrir Félagsbústaði, stúdentaíbúðir, fyrir aldraða eða öryrkja yrðu seldar viðkomandi aðilum fyrir það verð, sem ákveðið er í samningum við viðkomandi félag. Sama myndi gilda um sölu bílageymslu til Bílastæðasjóðs. Reiknað er með að þetta verð yrði hærra en kaupverð borgarinnar. Mismunurinn yrði m.a. ætlaður til að mæta hluta kostnaðar borgarinnar við kaup á landinu frá Faxaflóahöfnum og vegna skipulags- og þróunarkostnaðar sem borgin hefur haft af verkefninu. Þetta þarf að útfæra með öðrum hætti ef farin yrði leið 3.2.

5. Tímaáætlun

Það ræðst af þeim tíma sem breytingar á gildandi deiliskipulagi og samþykkt þess tekur hvenær hægt verður að auglýsa innkaupaferli og er þá miðað við að undirbúningsvinna við útboðsgerð, teikningar, skilmálar og útfærsla á skilalýsingu yrðu unnar á meðan deiliskipulagstillagan er í auglýsingaferli.

Reykjavík 23.mars 2015

Einar I. Halldórsson

Ólafur I. Halldórsson