



Borgarráð

### **Arnarbakki - lóðarvilyrði**

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að veita Byggingarfélagi námsmanna, kt. 700707-0750, Skeifan 19, 125 Reykjavík, vilyrði fyrir byggingarrétti á allt að 65 íbúðum á nýju þróunarsvæði við Arnarbakka í neðra-Breiðholti. Lóðarvilyrði þetta verður bundið eftirfarandi skilyrðum:

1. Að Reykjavíkurborg og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun samþykki að veita félaginu stofnframlag á grundvelli laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir og reglugerðar 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitafélaga, húsnæðissjálfsseignastofnanir og almennar íbúðir, auk reglna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og Reykjavíkurborgar um stofnframlög vegna íbúða á lóðinni.
2. Að umræddur fjöldi íbúða rúmist innan stakstæðra bygginga samkvæmt deiliskipulagi svæðisins.
3. Félagsbústaðir hf. hafa forkaupsrétt á föstu verði á allt að 5% íbúða sem byggðar verða

Greinagerð:

Árið 2018 samþykkti Reykjavíkurborg að kaupa verslunarkjarnann í Arnarbakka og verslunarhúsnæði í Völvufelli. Áætlað var að ráðast í skipulagsbreytingu og opna fyrir frekari uppbyggingu á svæðunum fyrir verslun, þjónustu og íbúðarhúsnæði. Áætlað er að rífa Arnarbakka 2,4 og 6 og reisa í staðinn þrjár íbúðabyggingar á 3-4 hæðum og verður heimilaður rekstur verslunar á jarðhæð tveggja af þremur byggingum. Einnig er gert ráð fyrir gróðurhúsi á einni hæð á lóð Arnarbakka 10. Svæðið lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna og verður einnig skilgreint sem sérstakur byggingarreitur samanber stefnu um íbúðarbyggð. Deiliskipulag var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 1. febrúar 2022.

Lóðarvilyrði þetta gerir ráð fyrir að Byggingarfélag námsmanna fái byggingarrétt fyrir allt að 65 íbúðir. Gert er ráð fyrir að Félagsbústaðir og almenn leigufélög skipti með sér hluta íbúðanna sem nánar verður ákveðið á um í úthlutunarbréfi um byggingarréttinn. Verð byggingarrétta fer eftir nánara samkomulagi. Greidd verða gatanagerðargjöld í samræmi við gildandi gjaldskrá Reykjavíkurborgar hverju sinni.

Með lögum 52/2016 um almennar íbúðir var ákveðið að sveitarfélög og ríki gætu komið að fjármögnun íbúða á leigumarkaði með framlögum til sjálfseignastofnana eða lögaðila sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, sbr. 1. mgr. 10 gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir. Byggingarfélag námsmanna er slík sjálfseignarstofnun. Lóðarvilyrði þetta byggir á viljayfirlýsingu Reykjavíkurborgar og Alþýðusambands Íslands, dags. 12. mars 2016. Í henni kemur fram að Reykjavíkurborg geri það að skilyrði fyrir veitingu stofnframlags vegna kaupa eða bygginga á leiguíbúðum að Félagsbústaðir Reykjavíkurborgar eigi kauprétt að 10-20%



Þeirra íbúða sem stofnframlag nær til skv. sérstöku samkomulagi sem gert er um fyrir hvert verkefni.

Við veitingu stofnframlags er framlag ríkisins 10% en framlag sveitarfélaga er 12% af heildar kaupverði eða byggingakostnaði íbúða. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annast samþykki fyrir veitingu stofnframlags f.h. ríkisins. Ríkið gerir það að skilyrði fyrir veitingu stofnframlags að Reykjavíkurborg hafi veitt samþykki sitt fyrir veitingu stofnframlags, sbr. 7. mgr. 11. gr. laga um almennar íbúðir.

Heimilt er að setja það skilyrði að stofnframlag verði endurgreitt þegar lán sem tekin eru í upphafi vegna framkvæmda eða kaupa á húsnæði hafa verið greidd upp, sbr. 8. mgr. 11. gr. laga um almennar íbúðir. Gert er ráð fyrir að kvöðum um stofnframlag Reykjavíkurborgar verði þinglýst á leiguíbúðir þegar stofnframlag hefur verið samþykkt og mun Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annast gerð og þinglýsingu þeirra.

Ívar Örn Ívarsson  
*Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara*