



Borgarráð

Ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur - Staða verkefnis

Borgarráð hefur samþykkt lóðarvilyrði á níu reitum. Þrjú hópár skiluðu gögnum um fjármögnun og hafa fengið fullgild lóðarvilyrði frá borginni. Þetta eru Frambúð sem þróar byggð í Skerjafirði, Vaxtarhús sem vinnur að verkefni á reit Sjómannaskólans og Urðarsel í Úlfarsárdal. Þar til viðbótar samþykkti borgarráð fimm vilyrði þar sem aðilum var gefinn átta vikna frestur til þess að tryggja fjármögnun eiginfjár sem nemi 20% af áætluðum byggingarkostnaði verkefnisins. Af þessum fimm hópum hafa nú tveir skilað til borgarinnar gögnum um fjármögnun og teljast því þeirra vilyrði fullgild. Þetta eru Þorpið og Hoffell sem eru að þróa hagkvæmt húsnæði í Gufunesi.

Fyrirtækið Heimavellir sem voru í viðræðum við borgina um lóðarvilyrði við Veðurstofuhæð drógu sig úr ferlinu. Í kjölfarið var haft samband við teymin í stigaröð og þeim boðið að skipta um lóð. Það var að lokum Variat hópurinn sem ákvað að færa sig frá Bryggjuhverfinu yfir á Veðurstofuhæð. Uppfært vilyrði á Veðurstofuhæð til Variat hópsins er samhliða þessu bréfi lagt fyrir borgarráð.

Engin gögn bárust frá Abakus teyminu eftir átta vikna frest og er í sérstöku bréfi óskað eftir því að viðræðum við þá verði hætt og öðrum teyimum boðið til viðræðna.

Einn hópur er enn innan tímamarka með sitt vilyrði en það er Investis sem er að þróa byggð á Kjalarnesi. Tímáfrestur þeirra rennur út í miðjum ágústmánuði.

Forsaga máls.

Í Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar sem var samþykkt í borgarstjórn þann 6. júní 2017 voru tilgreindarsérstakar tillögur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur þar sem áhersla var lögð á uppbyggingu á ríkislóðum sem hafa gengið til borgarinnar en einnig þróunarsvæði við Ártúnshöfða og Gufunes.

Til þess að vinna að þessum tillögum var stofnaður starfshópur samkvæmt erindisbréfi borgarstjóra sem var samþykkt í borgarráði þann 12. október og undirritað 31. október 2017.

Á síðasta ári stóð starfshópurinn fyrir hugmyndaleit að lausnum varðandi hagkvæmt húsnæði og hélt ráðstefnu þann 16. mars um hagkvæmt húsnæði þar sem nokkrum aðilum úr hugmyndaleitinni var boðið að halda framsögur um sínar hugmyndir.

Þann 11. apríl 2018 samþykkti borgarráð að leggja fram þróunarreiði á sjö stöðum í verkefnið. Þetta voru ríkislóðirnar: Skerjafjörður, Sjómannaskólinn og Veðurstofuhæð. Auk þess voru lagðar fram þróunarlóðir við Gufunes og Ártúnshöfða. Loks var gerð tillaga um að leggja fram lóðir við nýtt hverfi í Úlfarsárdal og í Grundarhverfi á Kjalarnesi.

Í maí árið 2018 var auglýst eftir samstarfsaðilum um uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði í Reykjavík á þessum lóðum. Auglýst var í fjölmiðlum og á heimasíðu Reykjavíkurborgar. Ákveðið var að byggingarréttur yrði auglýstur á föstu verði sem var sama upphæð og umsækjendur um stofnframlög ríkisins eru að greiða eða 45.000 kr. Matsblað var lagt fram sem tillögur væru metnar eftir.

Unnið var kynningarhefti um verkefnið og aðilum gefinn frestur til 20. júní til þess að skila inn sínum tillögum að verkefnum. Um sumarið óskuðu nokkrir aðilar eftir viðbótarfresti og var hann veittur þannig að lokafrestur varð að lokum 8. ágúst.

Sextán teymi skiluðu inn hugmyndum fyrir frestinn þann 8. ágúst.

Starfshópurinn fékk til liðs við sig ráðgjafa með sérfræðipækkingu á arkitektúr, verkfræði og fjármálum frá Trípólí arkitektum, Verkís og KPMG. Ráðgjafar hópsins fóru yfir hugmyndirnar með starfshópnum og veittu honum ráðgjöf um stigagjöfina.

Þrettán sterkustu hugmyndunum var boðið að koma og kynna sín verkefni fyrir starfshópnum og ráðgjöfum hennar. Fyrir þá kynningu var þeim sent bréf þar sem óskað var sérstaklega eftir nánari skýringu á atriðum sem voru annaðhvort óskýr eða hafði ekki verið gerð grein fyrir í upprunalegri tillögu.

Í kjölfarið á fundum með teyminum lagði starfshópurinn lokahönd á stigagjöf sína og var hún eftirfarandi:

Sæti	Nafn	Stig
1	Frambúð	85
2	Heimavellir	83
3	Þorpið	83
4	ABAKUS	77
5	Variat	75
6	Vaxtarhús	73
7	Urðarsel	72
8	Hoffell	71
9	BSUBL*	70
10	SIXTAR	67
11	Modulus	64
12	Investis	60
13	Modulbyggingar	60
14	Geir Sveinsson	26
15	Hvolfskjöldur	24
16	Vildarhús	15

*Byggingarfélag samtaka um billausan lífsstíl

Í nóvember 2018 var niðurstaða stigagjafarinnar kynnt fyrir borgarráði og óskað eftir heimild til þess að hefja viðræður við stigahæstu teymin um lóðavilyrði. Sett voru fram skilyrði um að aðilar gætu sýnt fram á 20% eiginfjárframlag af áætluðum verkefnakostnaði, væru með samning við höfunda tillagna sem voru lagðar fram í samkeppninni og væru búnir að stofna félag um verkefnið.

Þá setti borgin fram sín markmið um hvernig tryggt væri að verkefnið héldi áfram að vera hagkvæmt inn í

fram tíðina með kvöðum sem verða sett á byggingarnar, annars vegar um takmörkun á verðhækkun á eftirmarkað fyrir söluíbúðir og um takmarkanir á hækkun leiguverðs fyrir leiguíbúðir.

Eftir að borgarráð samþykkti að hefja viðræður við teymin hefur verið unnið að því að móta lóðarvilyrði fyrir verkefnið. Þeirri vinnu er nú lokið. Teymum hefur verið boðið að ganga frá lóðarvilyrði við borgina fyrir lok apríl mánaðar. Þá er þeim boðið að ganga frá vilyrði og annaðhvort skila strax þeim viðbótargögnum sem borgin hefur óskað eftir, eða fá þriggja mánaða frest til þess að skila inn gögnum. Ef teymi geta ekki skilað inn fullnægjandi gögnum eða ganga ekki frá lóðarvilyrði verður lögð fram tillaga fyrir borgarráð um að viðræðum verði slitið og þau teymi sem kemur næst að stigum í sætum 9-13 úr samkeppninni verði boðið að ganga inn í verkefnið með sömu skilyrðum.

Virðingarfyllst

Óli Jón Hertervig