



Borgarráð

Hagkvæmt húsnæði, lóðarvilyrði - Úlfarsárdalur - Urðarsel

Tillaga:

Óskað er heimildar borgarráðs til þess að samþykkja hjálagt lóðarvilyrði til Urðarsels til uppbyggingar á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur í Úlfarsárdal.

Greinagerð:

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.

Borgin auglýsti síðasta sumar eftir tillögum að hagkvæmu húsnæði og var verkefnum gefin stig samkvæmt matsblaði. 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.

Fulltrúar Urðarsels óskuðu eftir því að hefja viðræður um uppbyggingu við Úlfarsárdal og hefur þeim viðræðum nú lokið með hjálögðu vilyrði sem er lagt fram til borgarráðs til samþykktar.

Einnig er hér lagt fram staðfesting á því að félagið sé stofnað, staðfestingu á samningi við arkitekt tillögunnar úr samkeppninni og staðfesting á getu Urðarsels til þess að leggja verkefninu til eiginfjárframlag.

Virðingarfyllst

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Lóðarvilyrði til Urðarsels í Úlfarsárdal

Staðfesting á stofnun félags

Staðfesting á samning við arkitekt verkefnisins

Staðfesting á fjárfestingargetu

Minnisblað KPMG um fjárfestingargetu Urðarsels

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík („Reykjavíkurborg“) veitir Urðarseli ehf., kt. 671113-0390 (Urðarsel) eftirfarandi:

-LÓÐARVILYRÐI-

1. Lóðin.

- 1.1. Um er að ræða vilyrði fyrir úthlutun lóðar í Úlfarsárdal ásamt byggingarrétti með fyrirvara um samþykki deiliskipulags sem afmarki lóð og byggingarrétt fyrir uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.
- 1.2. Stærð og staðsetning lóðarinnar ásamt byggingarrétti verður nánar ákveðin í deiliskipulagi.
- 1.3. Afmörkun reitsins má finna í fylgiskjali I en hann er til viðmiðunar og er ekki bindandi fyrir endanlega útfærslu á stærð lóðar ásamt byggingarrétti í samþykktu deiliskipulagi. Endanleg mörk lóðar munu einnig geta færst til lítilla eftir samþykkt deiliskipulags, t.d. vegna göngustíga eða lagna.
- 1.4. Hægt verður að óska eftir úthlutun lóðarinnar þegar samþykkt deiliskipulag hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

2. Niðurfelling lóðarvilyrðis.

- 2.1. Verði breytt deiliskipulag fyrir viðkomandi lóð í Úlfarsárdal ekki samþykkt innan 2ja ára fellur lóðarvilyrði þetta niður. Sama gildir ef ekki er óskað eftir úthlutun lóðarinnar innan eins árs frá staðfestingu deiliskipulags fyrir lóðina með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

3. Gjöld vegna lóðarúthlutunar.

- 3.1. mun greiða gatnagerðargjald skv. samþykkt nr. 725/2007 um gatnagerðargjald í Reykjavík fyrir „brúttó“ fermetra byggingar, A og B rými að frádregnum svölum. Greiðsla gatnagerðargjalda skal fara fram innan mánaðar frá úthlutun í borgarráði.
- 3.2. Urðarsel mun greiða fyrir byggingarréttinn kr. 45.000 fyrir hvern byggðan fermetra ofanjarðar. Greiðsla fyrir byggingarrétt skal fara fram þannig að a) 10% greiðast við úthlutun lóðar og byggingarréttar og b) 90% greiðast við samþykkt byggingarnefndarteikninga, þó eigi síðar en ári eftir úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar.
- 3.3. Lóðarleigusamningur verður gefinn út þegar búið er að greiða fyrir lóðina og byggingarréttinn. Í lóðarleigusamningnum munu koma fram kvaðirnar sem eru taldar upp í lið 5. hér að neðan.

4. Skilyrði fyrir úthlutun lóðar.

Eftirfarandi skilyrði skulu uppfyllt áður en borgarráð staðfestir úthlutun lóðarinnar:

- 4.1. Staðfest sé að það er búið að stofna Urðarsel í fyrirtækjaskrá og að það haldi utan um þróun og undirbúning á uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði á lóðinni í Úlfarsárdal.
- 4.2. Staðfest sé að Urðarsel hafi gert samning við Teiknistofu arkitekta, sem unnu að tillögugerð með Urðarsel vegna samkeppni Reykjavíkurborgar um hagkvæmt húsnæði sumarið 2018.
- 4.3. Urðarsel hafi lagt fram gögn sem sýni fram á eiginfjárfjármögnun á 20% af áætluðum byggingarkostnaði vegna fyrirhugaðra framkvæmda á lóðinni.

- 4.4. Urðarsel samþykkir að við úthlutun/sölu verði notast við úthlutunarreglur Reykjavíkurborgar sbr. fylgiskjal II sem skýra hvernig tryggður verði forgangur að íbúðunum til fólks á aldrinum 18-40 ára.
5. Eftirfarandi kvaðir gilda um úthlutun lóðar og byggingarréttar – skal þeim þinglýst á lóðina og skilgreina í eignaskiptayfirlýsingu og þeirra skal getið í kaupsamningum, afsölum og lóðarleigusamningum sem gerðir verða við Urðarsel á grundvelli verkefnis um hagkvæmt húsnæði:
- 5.1. Forgang að kaupum/leigu á íbúðum hafa einstaklingar á aldrinum 18-40 ára. Ef tveir eða fleiri einstaklingur sækjast eftir sömu íbúð, þá ganga þeir fyrir sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð.
 - 5.2. Seljist íbúð ekki til framangreinds forgangshóps innan þriggja vikna frá auglýsingu í fjölmiðlum (þ.m.t. vefmiðlar) er heimilt að selja hana á almennum markaði.
 - 5.3. Greinar 5.1. og 5.2. gilda einnig um endursölu íbúða.
 - 5.4. Við endursölu skal þess gætt að söluverð á hvern brúttófermeter íbúðar haldist í sömu hlutföllum milli upphaflegs kaupverðs og almenns söluverðs fjölbýlishúsa í hverfinu eins og það mælist í „söluverði íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu eftir ársfjórðungum“ hjá Þjóðskrá.
 - 5.5. Óheimilt er að þinglýsa aðilaskiptum á lóð og eða íbúðareiningum fram að því tímamarki þegar greiðsla byggingarréttar hefur borist Reykjavíkurborg, nema að fengnu leyfi borgarinnar. Reykjavíkurborg skal staðfesta frávík eða undanþágu frá kvöðum ef um slíkt er að ræða og er þinglýsing aðilaskipta óheimil nema slíkt samþykki liggi fyrir.
 - 5.6. Félagsbústaðir hf. skulu eiga kauprétt á 5% íbúða á fyrirfram skilgreindu verði, sbr. nánari reglur í fylgiskjali V.
 - 5.7. Hafi Urðarsel ekki hafið framkvæmdir tveimur árum eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að afturkalla úthlutunina nema félagið geti sýnt fram á málefnalegar ástæður fyrir töfum.
 - 5.8. Lágmarksskil byggingar skulu vera byggingarstig tilbúin til innréttingar skv. staðli ÍST 51 að frátöldum uppsettum léttum veggjum, með fullfrágenginni lóð og sameign sjá nánar fylgiskjal IV.
6. Samþykki fyrir veðsetningu og framsali.
- 6.1. Urðarsel skal heimilt að veðsetja lóðarréttindi sín til að fjármagna þróun verkefnisins og framkvæmd enda séu gatnagerðargjöld og byggingarréttargjald að fullu greitt. Ef það er ekki raunin getur veðleyfi aðeins komið til greina hafi það að geyma skilyrði um greiðslu á gatnagerðar- og byggingaréttargjaldi með andvirði láns.
 - 6.2. Kvaðir sem þinglýstar verða í lóðarleigusamningi, kaupsamningi eða afsölum um einstaka eignarhluta halda gildi sínu þó að til komi nauðungarsala á veðandlaginu að hluta til eða öllu leyti.

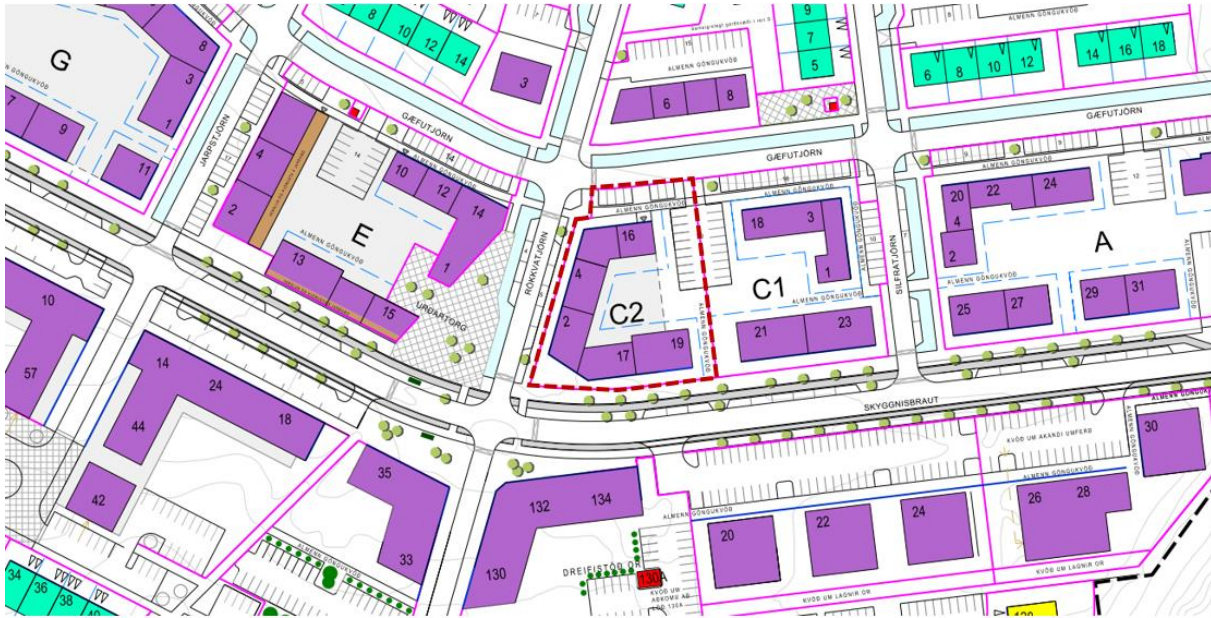
Reykjavík 9. maí 2019.

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. Urðarsels

Fylgiskjal I

Afmörkun reitsins sem lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar til Urðarsel ehf., dags. 9. maí 2019, tekur til er reitur C2 í skipulagi Leirtjarnar í Úlfarsárdal.



Fylgiskjal II

Reglur um úthlutun íbúða skv. lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar vegna hagkvæms húsnæðis

Eftirfarandi reglur gilda um sölu- og úthlutunaraðferðir við úthlutun á íbúðum í verkefni Reykjavíkurborgar og samstarfsaðila um uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði:

1. Þegar áætlanir um kostnað og afhendingu liggja fyrir um fasteign er hún auglýst til sölu.
2. Forgang að kaupum hafa einstaklingar á aldrinum 18-40 ára.
3. Innan framangreinds hóps hafa forgang einstaklingar sem eru að kaupa sína fyrstu eign og uppfylla þar af leiðandi skilyrði þriðju og fjórðu málsgreinar fimmtu greinar laga um stimpilgjöld.
4. Umsækjendur þurfa að standast greiðslumat hjá fjármálastofnun.
5. Dregið verður úr umsóknum ef fleiri en ein umsókn er um íbúð.
6. Ef íbúð er óseld þremur vikum eftir að auglýsing hefur verið birt í fjölmiðlum (þ.á m. vefmiðlum) er heimilt að auglýsa hana til einstaklinga almennan markað.

apríl 2019

Fylgiskjal III

Lágmarkskröfur um skil á íbúðum ásamt sameign og lóð við sölu.

1. **Tilbúin til innréttingar** skv. staðli ÍST 51 (2001).

Mannvirki tilbúið til innréttingar. Mannvirki/notkunareining er tilbúið(n) til innréttingar. Frágangur á skilveggjum (steiptum/hlöðnum) er lokið.

Tré- eða málmgrindarveggir klæddir og tilbúnir til spörtlunar og aðrir veggir frágengnir á samsvarandi hátt.

Gólf skulu frágengin í rétta hæð undir endanlegt slitlag.

Frágangur á steiptum loftplötum tilbúinn og timburloft að þaki með frágengnu rakvarnarlagi, lagnarásum, raflagnagrind og tilbúin til klæðningar.

Gluggar ásamt opnanlegum fögum skulu fullgerðir með glerjum og gluggabúnaði.

Fráveitulagnir innanhúss fullgerðar ásamt neyslulögnum.

Hitakerfi og loftræstikerfi skulu vera fullgerð og frágengin.

Stofninntak rafmagns skal tengt og frágengið svo og raflagnarásir að aðaltöflum.

Lóð og sameign skal vera fullfrágengin.

Fylgiskjal IV.

Reglur um kauprétt Félagsbústaða hf.

1. Reykjavíkurborg hefur gert það að skilyrði fyrir úthlutun lóðar til Urðarsels að Félagsbústaðir hf. skuli eiga rétt til að kaupa sem nemur 5% íbúða sem byggðar verða á hinni úthlutuðu lóð.
2. Verð íbúða sem Félagsbústaðir hf. kaupa samkvæmt þessum kauprétti skal umsaminn 444.369 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á fermetra er miðað við byggingarvísitölu marsmánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.
3. Urðarsel má velja þær íbúðir sem kauprétturinn nær til.
4. Urðarsel skal bjóða Félagsbústöðum hf. íbúðirnar til kaups þegar hönnun liggur fyrir og skulu Félagsbústaðir hf. þá hafa einn mánuð til að taka afstöðu til kaupréttarins.
5. Ef Félagsbústaðir hf. bregðast ekki við innan þeirra tímamarka er Urðarseli rétt að líta svo á að Félagsbústaðir hf. hyggist ekki nýta sér kaupréttinn.

Samstarfsyfirlýsing og undanfari samnings

Undirritaðir staðfesta samkomulag milli sín um að Arkþing ehf. taki að sér aðalhönnun og útfærslu íbúða á lóð þeirri sem Reykjavíkurborg hefur boðið Urðarseli ehf. í Úlfarsárdal, vegna þátttöku í verkefni um að fjölga hagkvæmum íbúðum (affordable housing). Arkþing var þátttakandi í þeirri samkeppni.

Samkomulag er um viðmiðunarverð á hannaða íbúð. Lóðaskilmálar miða við 40 íbúðir en kanna þarf möguleikann á að einfalda lóðina og fjölga íbúðum til að ná markmiðum um hagkvæmar íbúðir. Sú vinna er þegar í gangi hjá Arkþing.

Reykjavík 28.11.2018

F.h. Urðarsels ehf.



Gísli Örn Bjarnhéðinsson

F.h. Arkþings ehf.



Helgi Mar Hallgrímsson

Reykjavík, 9. október 2018

Til þess er málið varðar
Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk

Birta lífeyrissjóður hefur fengið kynningu á tillögu um „hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk“ og lýsir sig reiðubúinn til að vinna áfram að þeim tillögum sem lýst er í kynningu til að tryggja verkefninu brautargengi.

Aðkoma Birtu gæti eftir atvikum orðið fagleg ráðgjöf um mögulega aðkomu lífeyrissjóða og með fjármögnun á verkefninu enda standist endanlegar tillögur allar þær kröfur sem gerðar eru til lífeyrissjóða að formi og efni.

Birta lífeyrissjóður fékk kynningu á þessu verkefni hjá:

Gísla Erni Bjarnhéðinssyni
Aðalgeiri Hólmsteinssyni
Friðjóni Rúnar Sigurðssyni

Virðingarfyllt,
f.h. Birtu lífeyrissjóðs


Ólafur Sigurðsson



BIRTA
LÍFEYRISJÓÐUR
T. 430 669-0369

Stofn ráðgjöf ehf.
b/t Friðjón Rúnar Sigurðsson
Jórsalir 16
201 Kópavogur

Yfirlýsing – staðfesting um eiginfjárframlag

Ég undirritaður Sigurður Arngrímsson, kt.281163-3379 Fyrir hönd félags míns, Saffron Holdings kt.681206-1240 staðfesti vilja minn og getu að leggja fram eiginfjárframlag allt að 150 milljónir króna í byggingu hagkvæmra íbúða á höfuðborgarsvæðinu í samstarfi við Urðarsel ehf. Alverk ehf. Stofn Ráðgjöf ehf og Arkþing ehf. Þessu til staðfestinga er áritun löggilts endurskoðanda um eiginfjárstöðu mína og raunverulega eign til að standa undir þessu.

Viljayfirlýsing þessi er háð því að aðrar forsendur verksins s.s. hagkvæmnis útreikningar, staðsetning og skilmálar lóðar, ofl. gangi eftir.

Reykjavík, 28. Nóvember 2018


Sigurður Arngrímsson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:


Ísa Fannar Ómarsdóttir 0309693695

Nafn kennitala


2703565249

Nafn kennitala

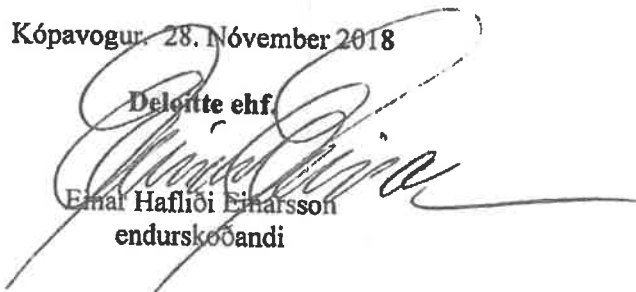
Yfirlýsing endurskoðanda

Varðar Saffron Holding ehf. kt. 681206-1240.

Við höfum aðstoðað félagið ma. við ársreikningagerð fyrir árið 2017. Félagið var rekið með hagnaði á sl. ári og er eigið fé í árslok 2017 jákvætt. Að virtum þeim eignum sem félagið á samkvæmt ársreikningi og eðli skulda félagsins, sem að langstærstum hluta eru við eiganda þess, telur undirritaður að félagið hafi fjárhagslegan styrk og getu til að leggja fram eiginfjárframlag í byggingarverkefni, allt að 150 mkr.

Kópavogur, 28. Nóvember 2018

Deloitte ehf.


Einar Hafliði Einarsson
endurskoðandi