



Borgarráð

Svar við fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um úthlutun lóða við Stekkjarbakka Þ73.

Á fundi borgarráðs þann 7. maí 2020 lagði borgarráðsfulltrúi Sjálfstæðisflokksins fram svohljóðandi fyrirspurn:

Er borginni stætt á að úthluta lóð eða lóðum við Stekkjarbakka Þ73 án þess að það sé auglýst og fleiri aðilum sé gefinn kostur á að bjóða í? Óskað er eftir álit borgarlögmans.

Þann 14. maí 2020 var fyrirspurnin send skrifstofu borgarstjóra og borgarritara til umsagnar.

Engum lagaákvæðum er til að dreifa sem fjalla með beinum hætti um framkvæmd lóðaúthlutana sveitarfélaga, en heimild sveitarfélaga til úthlutunar á lóðum í þeirra eigu hefur verið talin byggja á venju og eðli máls sem leiðir af sjálfsákvörðunarrétti sveitarfélaga. Úthlutun lóðar telst þó til stjórnvaldsákvörðunar og er Reykjavíkurborg því bundið af skráðum og óskráðum meginreglum stjórnvíslyrrettarins, auk þeirra reglna sem sveitarfélagið hefur sjálft sett um úthlutun lóða. Reykjavíkurborg ber því að gæta að jafnræðisreglunni, að meðalhófi og að málefnaleg sjónarmið liggja að baki ákvörðunum um úthlutun lóða. Almenn er litið svo á að skylda hvíli á sveitarfélögum að auglýsa lóðir til úthlutunar enda kann það að vera eina leiðin til að tryggja að jafnræðis sé gætt við útteilingu takmarkaðra gæða, sem felst í lóðarúthlutun. Ef vikið er frá auglýsingu lóða þarf ákvörðunin að byggja á málefnalegum sjónarmiðum, þ.e.a.s. leiða þarf fram hver er tilgangur úthlutunarinnar og að hvaða markmiðum sveitarfélagið stefnir að við úthlutun lóðarinnar. Til málefnalega sjónarmiða við úthlutun lóða getur t.a.m. talist markmið sveitarfélaga varðandi húsnæðisstefnu, atvinnustefnu og aðalskipulag.

Hjá Reykjavíkurborg er sú meginsteftna höfð að leiðarljósi að lóðir eru auglýstar til sölu með opnum og gagnsæjum hætti. Það koma þó til verkefni sem eru þess eðlis að gerðar eru undantekningar frá ofangreindri meginsteftnu. Þannig hefur Reykjavíkurborg veitt húsnæðisfélögum vilyrði fyrir lóðum undir uppbyggingu á íbúðarhúsnæði í þeim tilgangi að ná fram markmiðum sínum eins og þau birtast í húsnæðisstefnu sveitarfélagsins og aðalskipulagi. Á meðal húsnæðisfélaga sem hafa fengið lóðarvilyrði frá Reykjavíkurborg án þess að viðkomandi reitur hafi verið auglýstur má nefna Félagsstofnun Stúdentna, Byggingafélag námsmanna, Bjarg íbúðafélag, Búseti, Félag eldri borgara, Samtök Aldraðra og Félagsbústaðir. Þá hefur stofnunum á vegum opinberra aðila verið veitt lóðarvilyrði og lóðir án auglýsingar.

Þegar um er að ræða lóðarvilyrði og úthlutun á lóðum hefur Reykjavíkurborg unnið samkvæmt verkefni fyrir "lóðarvilyrði/úthlutun á óskipulögðu borgarlandi". Í 7. tl. verkefilsins segir eftirfarandi:

7. Meginregla borgarinnar er að auglýsa allar eignir. Ef vikið er frá því skal það rökstutt sérstaklega. Helstu ástæður fyrir beinni úthlutun geta verið:

- a. Verkefnið felur í sér tækifæri að ná markmiðum samþykkrar stefnumótunar borgarinnar eins og húsnæðisstefna, samgöngustefna, loftlagsstefna, atvinnustefna, o.fl.
- b. aðili er ekki í samkeppni innanlands.

Í samræmi við ofangreint er Reykjavíkurborg stætt á að úthluta lóð eða lóðum án þess að það sé auglýst, enda sé gætt að meginreglum stjórnsýsluréttarins auk þeirra reglna sem sveitarfélagið hefur sjálft sett um úthlutun lóða.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:
Verkferill. Vilyrði/úthlutun á óskipulögðu borgarlandi.



Verkferill

Vilyrði/úthlutun á óskipulögðu borgarlandi

Inngangur

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar fær stundum til sín erindi þar sem óskað er eftir úthlutun á borgarlandi þar sem er ekki skipulögð lóð undir ákveðna hugmynd/verkefni.

Verkferill

1. Reykjavíkurborg fær umsókn um úthlutun lands sem er ekki deiliskipulagt.
 - a. Umsóknin skal áframsend á skrifstofustjóra SEA
2. Skrifstofustjórinn gerir stutta forrannsókn á málinu þar sem skoðað er:
 - a. Eignahald: er lóðin/landið örugglega í höndum borgarinnar? Hefur borgin gert samninga um afnot af viðkomandi landi.
 - b. Stefna Reykjavíkurborgar á landnotkun á þessu svæði. Bæði út frá aðalskipulagi en einnig út frá markmiðum aðalskipulags.
 - c. Stefna Reykjavíkurborgar varðandi viðkomandi hugmynd
3. Ef forrannsóknin sýnir ekki fram á, með mjög sterkum rökum, að henni skuli hafnað þá sendir skrifstofustjóri erindið til skjalasafns og óskar eftir því að það verði skráð í GoPro.
4. Skrifstofustjóri fær þá málsnúmer sent úr GoPro og úthlutar verkefninu til verkefnisstjóra.
5. Verkefnisstjóri hefur samband við skipulagsfulltrúa og óskar eftir því að fá tilnefndan verkefnastjóri sem vinni umsögn af hálfu skipulagsfulltrúa um verkefnið.
6. Samhliða þessari vinnu er samið við umsækjanda um lóðarverð og önnur atriði í samræmi við samningsmarkmið borgarinnar á þéttingarreitum.
7. Meginregla borgarinnar er að auglýsa allar eignir. Ef vikið er frá því þá skal það rökstutt sérstaklega. Helstu ástæður fyrir beinni úthlutun geta verið:
 - a. Verkefnið felur í sér tækifæri að ná markmiðum samþykkrar stefnumótunar borgarinnar eins og húsnæðisstefna, samgöngustefna, loftslagsstefna, atvinnustefna o.fl.
 - b. Aðili er ekki í samkeppni innanlands
8. Við mat á lóðarverði er stuðst við verðmat tveggja fasteignasala
9. Umsögn skipulagsfulltrúa er kynnt fyrir Umhverfis- og skipulagsráði.
10. Ef umsögnin er jákvæð og samningar nást við umsækjanda þá býr Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar til lóðarvilyrði um að lóðin verði úthlutað til umsækjanda þegar deiliskipulagi er lokið og óskar eftir samþykki borgarráðs á vilyrðinu.