

Borgarráð

Tillaga um umboð til starfshóps um ódýrar íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur

Lagt er til að starfshópur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur fái umboð til að ræða við hlutskörpustu hópana í verkefninu, sbr. áfangaskýrslu hópsins. Markmið viðræðnanna verði útgáfa formlegra lóðavilyrða og í kjölfarið lóðaúthlutana með þeim skilyrðum og kvöðum sem skilgreind verða í hverju tilviki fyrir sig til að markmið verkefnisins náist. Haft verði samráð við embætti borgarlögmanss við undirbúning vilyrða og samninga.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Starfshópur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur – Áfangaskýrsla. Dags. 29.október 2018.



Borgarráð

Starfshópur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur – Áfangaskýrsla

Starfshópur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur leggur hér með fram niðurstöður af leit að samstarfsaðilum um uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði í Reykjavík og óskar eftir heimild borgarráðs til þess að hefja viðræður við aðila um lóðarvilyrði á grundvelli niðurstaðna samkeppninnar.

Greinagerð

Hópurinn stofnaður samkvæmt erindisbréfi borgarstjóra sem var samþykkt í borgarráði þann 12. október og undirritað 31. október 2017.

Tilurð hópsins liggur í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar sem var samþykkt í borgarstjórn þann 6. júní 2017. Þar er tilgreint sérstakar 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 fá sem bestan þverskurð af því hvaða hugmyndir og möguleikar væru til staðar hjá fagaðilum og áhugafólki um húsnæðismál var ákveðið að auglýsa eftir hugmyndum og voru viðbrögðin afar góð.

Alls bárust 68 hugmyndir.

Hugmyndirnar voru á afar breiðu rófi varðandi hversu langt þær voru unnar. Jafnframt byggðu þær á mismunandi tæknilegum útfærslum og ekki síður á mismunandi hugmyndafræði hvað varðar íbúðirnar sjálfar, sameign; og einnig nærumhverfi húsanna.

Í kjölfar hugmyndaleitarinnar hélt Reykjavíkurborg 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 þróunarreiti 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

Með hliðsjón af frumniðurstöðu stigablaðsins var haft samband við aðila í stigaröð og óskað eftir upplýsingum um hvaða verkefni þeir vildu vinna nánar að með Reykjavíkurborg.

Sæti	Nafn	Stig	Reitur
1	Frambúð	85	Skerjafjörður
2	Heimavellir	83	Veðurstofa
3	Þorpið	83	Gufunes (B1.3)
4	ABAKUS	77	Bryggjuhverfi (G)
5	Variat	75	Bryggjuhverfi (D)
6	Vaxtarhús	73	Sjómannaskóli
7	Urðarsel	72	Úlfarsárdalur

8	Hoffell	71	Gufunes (B1.4)
9	BSUBL	70	Kjalarnes (afpakkað)
10	SIXTAR	67	Kjalarnes (afpakkað)
11	Modulus	64	Kjalarnes
12	Investis	60	
13	Modulbyggingar	60	
14	Geir Sveinsson	26	
15	Hvolfskjöldur	24	
16	Vildarhús	15	

Þegar kom að níunda teyminu þá afpakkaði Byggingarfélag samtaka um bíllausan lífsstíl að ræða við borgina um lóð við Kjalarnes og hið sama gerði SIXTAR verkefnið. Teymið á bak við Modulus hafði hinsvegar áhuga á því að skoða nánar verkefnið við Kjalarnes.

Óskað er eftir heimild borgaráðs til þess að hefja samningaviðræður við stigahæstu teymin um lóðavilyrði á þessum lóðum með það markmið að þar byggist upp hagkvæmar íbúðir sem ungt fólk og fyrstu kaupendur munu hafa forgang að kaupum á.

Markmið borgarinnar við samningagerðina verða eftirfarandi:

- Íbúðir séu hagkvæmar
- Félagsbústaðir hafi kauprétt á 5% íbúða
- Þróunaraðili leggi fram staðfesting á að hann hafi aðgang að 20% eiginfé fyrir verkefnið
- Kvaðir á endursölu íbúða til 5-7 ára
- Lóðarvilyrðið gengur til baka ef framkvæmdir eru ekki hafnar 12 mánuðum eftir samþykkt vilyrðis eða samþykkt deiliskipulags.

Samhliða þessu er lagt fyrir borgarráð tillaga um sérstakar úthlutunarreglur á þá leið að byggingarréttargjaldið greiðist við útgáfu byggingarleyfis og gatnagerðargjaldið þegar lóðin er byggingarhæf. Vísu má til þess að svipaðar reglur eru í úthlutunarskilmálum fyrir Úlfarsárdal.

Tillagan skiptist eftirfarandi:

- i. Greitt er 10% byggingarréttargjald við úthlutun
- ii. Gatnagerðargjald greiðist eigi síðar en mánuð eftir að lóð er byggingarhæf.
- iii. Greitt er 90% byggingarréttargjald við útgáfu byggingarleyfis - þó ekki síðar en ári eftir úthlutun.