



Borgarráð

Vogabyggð 3 - Breyting á samningsramma Reykjavíkurborgar í viðræðum við lóðarhafa í hluta Vogabyggðar 3.

Óskað er eftir að borgarráð staðfesti að í fyrirhuguðum einkaréttarsamningum við lóðarhafa á hluta svæðis 3 í Vogabyggð verði samið á grundvelli nýs samningsramma starfshóps um Vogabyggð dags. 2. október 2018. Starfshópi um uppbyggingaráform í Vogabyggð er veitt umboð til samninga við lóðarhafa í hluta Vogabyggð 3 á grundvelli meðfylgjandi nýs samningsramma.

Greinargerð: Sérstakur starfshópur um uppbyggingu Vogabyggðar var skipaður í ársbyrjun 2015, sem m.a. var falið að annast viðræður og samningagerð við einstaka lóðarhafa í Vogabyggð um breytta nýtingu hverfisins og uppbyggingu, útfæra hlutdeild lóðarhafa í stofnkostnaði við uppbyggingu svæðisins og þátttöku Reykjavíkurborgar vegna uppbyggingar.

Starfshópurinn hefur staðið fyrir kynningum og átt í viðræðum við lóðarhafa á svæðum 1, 2 og 3 í Vogabyggð með það að markmiði að gerður verði samningur við lóðarhafa hverrar lóðar um uppbygginguna og hlutdeild lóðarhafa í kostnaði við uppbyggingu innviða í hverfinu.

Á fundi borgarráðs 11. júní 2015 var samþykktur samningsrammi sem hefur verið leiðarljós í viðræðum og samningum við lóðarhafa í hverfinu.

Nú hefur verið samið við flesta lóðarhafa í Vogabyggð 1 og 2, samþykkt ný deiliskipulög fyrir þessi svæði og gatnagerð og uppbygging á lóðum er hafin.

Breytingar á skipulagi auka verulega verðmæti lóða í hverfinu. Kostnaður við breytingar á innviðum, götum, borgarlandi og annar kostnaður við uppbyggingu vegna skipulagsbreytinga er verulega hærri en áætlaðar tekjur af gatnagerðargjöldum.

Vegna mikils kostnaðar við uppbyggingu innviða hverfisins hefur Reykjavíkurborg áskilið sér rétt til að afgreiða ekki nýjar deiliskipulagsáætlanir í Vogabyggð eða hefja framkvæmdir sem borgin á að sjá um á svæðinu fyrir en lóðarhafar, sem hafa yfir að ráða 70% af nýju byggingarmagni á viðkomandi svæði, hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum.

Vogabyggð 3 hefur þá sérstöðu að þar eru margar lóðir og flestar þeirra litlar. Þá eru yfirleitt nokkrir eigendur að hverri fasteign. Allmargir eigenda í þessum hluta hafa áhuga á að byggja upp og semja, en þar sem það er forsenda samninga að allir eigendur að viðkomandi lóð samþykki hefur ekki náðst nægileg samstaða til að ganga frá samningi. Þá hefur í sumum tilfellum komið fram að það byggingarmagn sem heimilað verði sé það lítið að það sé ekki

forsendur til að ráðast í stækkun á viðkomandi húsi.

Starfshópurinn telur að með því að breyta samþykktum samningsramma og að heimilað verði nokkur aukning á byggingarmagni verði mögulegt að ná fram nægri þátttöku til að forsendur séu til þess að vinna deiliskipulagstillögu fyrir a.m.k. hluta af Vogabyggð 3.

Helstu breytingar í hinum nýja samningsramma fyrir hluta af Vogabyggð 3 eru að innviðagreiðslur miðist við það byggingarmagn sem samþykkt verður af embætti byggingarfulltrúa, en skv. samningsramma frá 2015 er miðað við hámarksbyggingarmagn skv. deiliskipulagi. Að þessu svæði verði skipt upp í 2 til 3 deiliskipulagsreiti, felld eru út ákvæði um 20%-25% íbúða skuli vera leiguíbúðir, búseturréttaríbúðir eða stúdentaíbúðir og að Félagsbústaðir hafi kauprétt á 5% íbúða, þar sem ákvæðin hafa enga þýðingu því lóðirnar eru það litlar að á þeim verða ekki reist hús með 20 íbúðum eða hvað þá 40 íbúðum. Lóðarhafar þurfa að gefa út skuldabréf til tryggingar greiðslum til borgarinnar, sem er í samræmi við þá framkvæmd sem viðhöfð var í samningum við lóðarhafa í Vogabyggð 1 og 2. Þá hafa fjárhæðir verið framreiknaðar miðað við þróun byggingarvísitölu, frestir framlengdir auk nokkurra orðalagsbreytinga og útfellinga vegna þróunar verkefnisins.

Miðað er við að þessi nýi samningsrammi nái aðeins til lóða í þeim hluta Vogabyggðar 3, sem eru við Súðarvog, Tranavog og Kænuvog.

Skipulagsarkitektar Vogabyggðar hafa jafnframt unnið fyrir Starfshópinn nýja hugmynd að uppbyggingu á þessu svæði, þar sem byggingarmagnið og viðbyggingarmöguleikar eru rýmkaðir nokkuð.

Framkvæmdir við uppbyggingu Vogabyggðar eru áætlaðar í 5 ára fjárhags- og fjárfestingaáætlun Reykjavíkurborgar.

F.h Starfshóps um uppbyggingu Vogabyggðar

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Nýr samningsrammi í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa í hluta Vogabyggðar 3.

Samningsrammi í viðræðum við lóðarhafa á svæðum 1, 2 og 3 frá 2015.

Samningsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa í hluta Vogabyggðar 3.

Inngangur:

Undanfarin ár hafa borgaryfirvöld átt í viðræðum við lóðarhafa í Vogabyggð til að ná fram áformum aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um umbreytingu á hverfinu úr iðnaðarhverfi í blandaða byggð með íbúðum og þjónustu.

Nú er búið að semja við lóðarhafa í Vogabyggð 1 og 2 og enduruppbygging þessara svæða er hafin.

Í Vogabyggð 3 hefur ekki tekist að ná samstöðu með nægum fjölda lóðareigenda (70% af byggingarmagni) til að forsendur séu til að vinna nýtt deiliskipulag.

Flestar lóðir í Vogabyggð 3 eru litlar og lóðarhafar margir. Samningsrammi Reykjavíkurborgar, sem samþykktur var í borgarráði 2015 hefur m.a. af þeim sökum ekki reynst henta til að ná fram nægri samstöðu hjá eigendum fasteigna í Vogabyggð 3 um uppbyggingu á lóð viðkomandi.

Fyrir liggur nú ný hugmynd að nýtingu á hluta af Vogabyggð 3 sem gerir ráð fyrir aukningu á byggingarmagni frá fyrirliggjandi rammaskipulagi og rýmkun á skilmálum.

Þessi samningsrammi gildir fyrir lóðir á svæði sem afmarkast af Tranarvogi að norðan, Dugguvogi að vestan og Súðarvogi að austan og sunnan. Svæðið er sýnt á fylgiskjali með samningsramma þessum.

Náist samningar og verður nýtt deiliskipulag unnið fyrir þennan hluta Vogabyggðar 3 munu verðmæti lóðanna aukast verulega. Kostnaður við breytingar á innviðum, götum, borgarlandi og annar kostnaður við uppbyggingu vegna skipulagsbreytinga í Vogabyggð er áætlaður umtalsverður. Frumáætlun liggur fyrir vegna innviðakostnaðar fyrir allt hverfið.

Borgarstjórn samþykkti á fundi sínum 6. júní 2017 húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg. Ennfremur hefur borgarráð samþykkt almenn samningsmarkmið um endurbyggingu eldri hverfa dags. 27. nóvember 2014. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu Vogabyggðar eins og í öðrum uppbyggingarhverfum.

Efnisatriði hvers samnings:

1. Samningsaðilar: Allir lóðarhafar viðkomandi lóðar og Reykjavíkurborg.
2. Stærð núverandi lóðar og húss, eignarhlutföll og núverandi starfsemi.

3. Upplýsingar úr væntanlegri deiliskipulagstillögu um áætlaða stærð viðkomandi lóðar, hámarksbyggingarmagn og heimilaða landnotkun. Fyrirvari er um breytingar í endanlegu deiliskipulagi, sbr. 14. tl.
4. Lóðarhafar samþykkja að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar Vogabyggðar, breyttrar nýtingar á lóðum og fasteignum í hverfinu. Greiðslupátttaka hvers lóðarhafa miðast við verðmætaaukningu viðkomandi fasteignar, sem getur annað hvort eða bæði falist í breyttri nýtingu á húsnæði, þ.e. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, og/eða auknum byggingarheimildum/byggingarmagni.
5. Greiðslupátttaka lóðarhafa:
 - a. **Breytt nýting úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.** Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar Vogabyggðar í samræmi við fyrirhugaðar breytingu á deiliskipulagi, sem nemur 9.094 kr. fyrir hvern m², þar sem skilgreindri nýtingu húsnæðisins verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Greiða skal bæði af húsum sem standa áfram og af nýbyggingum/viðbótarbyggingum.
 - b. **Nýbygging/viðbygging.** Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar Vogabyggðar, sem nemur 16.307 kr. fyrir hvern m² vegna nýbygging eða viðbyggingu sem nýtt verður fyrir íbúðir, en 7.552 kr. fyrir hvern m² fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem nýtt sem atvinnuhúsnæði.
6. Greiðslur lóðarhafa munu miðast við það byggingarmagn á viðkomandi lóð, sem samþykkt verður af embætti byggingarfulltrúa. Gjaldtagi greiðslna verður við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á núverandi húsi á lóðinni.

Framangreindar viðmiðunarfrjárhæðir munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala sem gildi í október 2018 (140,2 stig).
7. Lóðarhafar skulu auk framangreinds greiða gatnagerðargjald auk annarra lögbundinna skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjalda til Reykjavíkurborgar og tengigjöld til Veitna ohf.
8. Í hverfinu eru áformaðar framkvæmdir við gerð gatna, torga, stíga, nýrra stofnlagna, ofanvatnslausna, strandstíga, útsýnis- og göngupalla, landfyllinga og grjóttvarna. Auk þess er gert ráð fyrir göngubrúum yfir Ketilbjarnarsíki og Sæbraut, færslu á Kleppsmýrarvegi og færslu skólpadælustöðvar. Greiðslum samkvæmt tl. 5a. og 5b. er ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.
9. Reykjavíkurborg og Veitur ohf. munu sjá um þessar framkvæmdir. Uppbyggingu á lóðinni skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.



10. Uppbygging í Vogabyggð skal vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og samkvæmt heimildum og skilyrðum væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.

11. Áformað er að reyna að skipta svæðinu í nokkra deiliskipulagsreiti.

Vegna mikils kostnaðar við uppbyggingu innviða hverfisins áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að hefja ekki framkvæmdir, sem Reykjavíkurborg á að sjá um á viðkomandi deiliskipulagsreit, sbr. 8. tl., fyrr en lóðarhafar, sem hafa yfir að ráða 70% af nýju byggingarmagni á viðkomandi deiliskipulagsreits hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum með undirritun samnings þessa, þar sem þeir jafnframt skuldbinda sig til að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar Vogabyggðar, sbr. 4. og 5. tl.

12. Réttur lóðarhafa samkvæmt núverandi lóðarleigusamningum er nokkuð mismunandi. Sumir lóðarleigusamningar eru til að mynda útrunnir og ekki með endurnýjunarákvæði.

Staðfesti lóðarhafar ekki samkomulagið gilda ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings og fellur lóðin þá til Reykjavíkurborgar í þeim tilvikum sem það á við og þá ýmist með bótum fyrir mannvirki á lóðinni eða ekki í samræmi við ákvæði í upphaflegum lóðarleigusamningi.

Útrunnir lóðarleigusamningar verða ekki framlengdir.

13. Fyrirhugað er að fjöldi íbúða í Vogabyggð verði 1.300, en í aðalskipulagi var upphaflega aðeins gert ráð fyrir 450 íbúðum. Ljóst er að þessi fjölgun íbúða í hverfinu kallar á byggingu grunn- og leikskóla, en miðað er við að ráðist verði í þær framkvæmdir samhliða uppbyggingu íbúða í hverfinu. Gangi uppbyggingaráform eftir áætlað Reykjavíkurborg að hefja byggingu grunnskóla í Vogabyggð innan þriggja ára. Reykjavíkurborg miðar við að börn sem búa í Vogabyggð gangi fyrst um sinn í Vogaskóla.

14. Við endanlega afgreiðslu væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði í Vogabyggð kann byggingarmagn og stærð viðkomandi lóðar að breytast frá því sem samningur þessi miðast við.

15. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest fyrir 31. desember 2021, fyrir það svæði sem lóðin telst til, fellur samningurinn úr gildi.

16. Fyrr en útgefið hafi verið til Reykjavíkurborgar skuldabréf til tryggingar greiðsluþátttöku lóðarhafa vegna uppbyggingarinnar, sbr. 4. og 5. tl., er núverandi lóðarhöfum óheimilt að framselja samninginn um uppbyggingu á lóðinni, nema með samþykki Reykjavíkurborgar.

Reykjavíkurborg er heimilt að þinglýsa samningi þessum sem kvöð á núverandi lóð.

17. Þegar og ef nýtt deiliskipulag vegna viðkomandi svæðis verður staðfest mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga. Í lóðarleigusamningum verða skilgreind lóðarmörk, starfsemi sem heimilað er að vera með á lóðinni, lóðarleiga o.fl. Lóðarleigusamningar verði til 75 ára.

Reykjavík 2. október 2018.

Fylgiskjal með samningsramma.

Afmörkun á því svæði í Vogabyggð 3 sem samningsramminn nær til.

