



SVAR VIÐ FYRIRSPURN

Viðtakandi: Umhverfis- og skipulagsráð

Sendandi: Byggingarfulltrúi

Fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins um óbyggðar lóðir í Úlfarsárdal.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 10. ágúst 2022 var lögð fram að nýju svohljóðandi fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins um óbyggðar lóðir í Úlfarsárdal, sbr. 39. liður fundargerðar umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 22. júní 2022.

Talan á óbyggðum sérbylís lóðum í Úlfarsárdal er um 30. Þetta eru allt lóðir sem Reykjavíkurborg bauð út árið 2006 og seldi hæstbjóðendum og fékk greitt fyrir þær fyrir 15 - 16 árum. Á þessum lóðum má víða sjá rusl og drasl og oft byggingarefni sem legið hefur á víð og dreif um þessar lóðir og fokið um hverfið. Umræðuna um lóðarskort þarf ekki að kynna. Fulltrúi Flokks fólksins spyr hvenær borgar- og skipulagsyfirvöld hyggjast bregðast við þessu ástandi í Úlfarsárdal og hvernig? Eiga þessar lóðir að vera óbyggðar áfram? Læra þarf að þessu. Þegar skipulagsyfirvöld veita byggingarleyfi eiga að fylgja því tímamörk sem umsækjandi hefur til að fullklára bygginguna. Útgefið leyfi þarf að leiða til þess að bygging rísi á viðkomandi lóð innan ákveðins tíma. Um tímann má semja enda ýmislegt sem kemur til. Fram til þessa eru sum útgefin leyfi aðeins pappír um eitthvað sem kannski verður gert. Í einhverjum tilfellum eru engar sérstakar ástæður fyrir töfum nema kannski að það standi illa á hjá lóðarhafa, hann vilji jafnvel bíða og sjá hvert íbúðaverð sé að þróast. Það sárvantar húsnæði sem hefur leitt til þess að fasteignamarkaðurinn er ekki í jafnvægi.

Fyrirspurninni var vísað til umsagnar umhverfis- og skipulagssviðs, byggingarfulltrúa.

Svar við fyrirspurn:

Byggingarfulltrúi framsendi fyrirspurnina til skrifstofu borgarstjóra og borgarritara og fékk frá þeim neðangreint svar:

„Í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, síðast breytt í febrúar 2016, sem eru hluti úthlutunarbréfs lóðanna, kemur fram í 7. gr., að um lóðir sem borgarráð ráðstafar, gildi framkvæmdafrestir skv. almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum eins og þeim var breytt í júlí 2015.

Í tilvitnuðum almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum sem getið er um að séu hluti af úthlutunarbréfi lóðarinnar og lóðarleigusamnings um lóðirnar, sbr. 3. gr. lóðaleigusamningsins sem gerður hefur verið um ofangreinda lóðaúthlutun, kemur eftirfarandi fram í grein 1.6. sem heitir Ýmis tímamörk:

„Með samþykkt borgarráðs 20. nóvember 2008 voru framkvæmdafrestir lengdir um 2 ár frá því sem áður gildi og eru nú sem hér segir:



- a) Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist skipulagsráði til samþykktar eigi síðar en 2 árum og 5 mánuðum eftir B-dag.
- b) Undirstöður og plata skulu steypt eigi síðar en 3 árum eftir B-dag.
- c) Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
- d) Eigi síðar en 5 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti
- e) Eigi síðar en 6 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.“

Vegna framangreindra ákvæða var farið í þá vinnu síðasta vor að skoða hvaða lóðir væru úthlutaðar í Úlfarsárdal og Reynisvatnsás en þar sem aðaluppdrættir húss og lóðar höfðu ekki borist skipulagsráði til samþykktar 2 árum og 5 mánuðum eftir B-dag. Þegar lóð er byggingarhæf við lóðarúthlutun er B-dagur dagsetning lóðarúthlutunar. Eftir þá skoðun, nánar tiltekið þann 28. apríl sl., var lóðarhöfum fimmtán lóða þar sem framkvæmdir höfðu ekki hafist innan framangreindra tímamarka sent bréf þar sem óskað var eftir skýringum á þeim drætti sem orðið hefði á uppbyggingu lóðarinnar. Jafnframt var óskað eftir því að gerð yrði grein fyrir tímaáætlun um framkvæmdir.

Eftir að framangreind bréf voru send hafa lóðarhafar tólf þeirra fimmtán lóða sem bréfin voru send vegna skilað inn aðaluppdráttum húss og lóðar. Reykjavíkurborg mun áfram fylgjast með því að framkvæmdafrestir séu virtir á svæðinu og leggja mat á hvort ástæða sé til að afturkalla lóðarúthlutun líkt og borgarráð hefur heimild til skv. gr. 1.14 í tilvitnuðum almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum.“

Þess má jafnframt geta að eftirlitsdeild umhverfis- og skipulagssviðs hefur haft samband við eigendur óbyggðra lóða og minnt á hreinsun þeirra, þar sem það hefur þótt ábótavant.

Virðingarfyllst,
Nikulás Úlfar Másson
Umhverfis- og skipulagssvið