



Skipulag- og samgönguráð
B/t Sigurborgar Óskar Haraldsdóttur formanns

SKJALAVER HÖFÐATORGI
05. JÚNÍ 2019
Málsnr.: <u>MSK 2019-06-0006</u>
Bréfalykill: <u>3.1</u>

Ósk um heimild skipulags- og samgönguráðs til lóðaafmörkunar fyrir sumarhúsalóðir í Varmárdal.

Reykjavíkurborg er eigandi jarðarinnar Varmadalur skv. kaupsamningum dags. 1. apríl 2015 og 24. október 2016. Hluti jarðarinnar hefur nú verið skipulagður eða sá hluti hans sem liggur vestast næst Esjumelum. Í hinum enda dalsins eða austanmegin er sumarhúsabyggð þar sem finna má eftirtalin frístundahús þar sem landeigandinn er Reykjavíkurborg:

Landnúmer 125767, þinglýstur lóðarleigusamningur fyrir íbúðarhús (301,8 m²) á 2000 fermetra spildu til 90 ára frá 8. febrúar 1980. Gildir hann því til ársins 2070.

Landnúmer 125897, þinglýstur lóðarleigusamningur til 1. febrúar 1992 til 2ja ára (útrunninn) undir sumarhús á 625 fermetra lóð. Sennilega í gildi ótímabundinn lóðarleigusamningur.

Landnúmer 125898, þinglýstur lóðarleigusamningur fyrir sumarhús (Dalbrekka) sem var gerður 22.01.1998 og framlengdur til 25 ára til ársins 2023. Stærð lóðar er 7.462 fermetrar.

Landnúmer 125899, þinglýstur lóðarleigusamningur fyrir sumarhús til þriggja ára frá 1.9.1994 til 31. ágúst 1997 fyrir 625 fermetra lóð. Lóðarleigusamningur framlengist til 3ja ára í senn.

Landnúmer 125902, í þinglýstu afsali fyrrum eiganda kemur fram að gerður hafi verið lóðarleigusamningur (fyrir sumarhús) dags. 10.11.1995 en honum hefur ekki verið þinglýst.

Landnúmer 125903, þinglýstur lóðarleigusamningur frá 18.12.1958 um 99 ára leigutíma frá 1943 að telja (fardagar) og gildir því til ársins 2042.

Landnúmer 125904, enginn þinglýstur lóðarleigusamningur í gildi. Sumarhús afsalað án leigulóðarréttinda.

Landnúmer 125905, Lóðarleigusamningi þinglýst (óskannaður) frá 1.6.1940 til 50 ára og er hann runninn er út. Í gildi ótímabundinn lóðarleigusamningur.

Landnúmer 125908, ekki fyrirliggjandi þinglýstur lóðarleigusamningur. Sumarhús (rústir) er í eigu Reykjavíkurborgar skv. afsali til Reykjavíkurborgar dags. 24.10.2016.

Í a.m.k. fjórum tilvikum (feitletrun) er þörf á að gera nýja lóðarleigusamninga. Sumarhúsabyggð þessi fellur undir lög um frístundabyggð nr. 75/2001, þar sem fjöldi frístundahúsa á jörðinni er samtals 12 (sum þeirra eru lönd í einkaeigu eða alls 6 landnúmer). Í lögum um frístundabyggð kemur fram að ótímabundnir lóðarleigusamningar verði að vera með minnst 2ja ára uppsagnarfresti.


Þann 21. febrúar 2019 samþykkti borgarráð heimild til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til þess að gera ótímabundna lóðarleigusamninga með tveggja ára uppsagnarfresti fyrir frístundahús í Varmárdal, sjá hér meðfylgjandi erindi skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 14. febrúar 2019.

Í tengslum við gerð lóðarleigusamninga fyrir þessi hús þarf í sumum tilvikum að afmarka lóð og hnissetja þau. Eftir könnun hjá Landsupplýsingadeild Reykjavíkurborgar er forsenda fyrir gerð slíkra lóðauppdrátta heimild eða samþykki skipulags- og samgönguráðs til þess að gera

slíka upprætti með afmörkun lóða þar sem hún liggur ekki fyrir.

Er hér með óskað eftir samþykki samgöngu- og skipulagsráðs til þess að gefa út lóðaupprætti í tengslum við endurnýjun ótímabundinna lóðarleigusamninga vegna frístundahúsa í Varmárdal.

Virðingarfyllst


Magnús Angi Erlingsson, lögfræðingur
skrifstofu eigna og atvinnuþróunar

Hjálagt:

Tillaga skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 14. febrúar 2019 samþykkt í borgarráði 21. febrúar 2019.
Kort af Varmadal.



Borgarráð

Varmidalur - heimild til að gefa út ótímabundna lóðarleigusamninga fyrir frístundahús

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar óskar eftir heimild til að gera ótímabundna lóðarleigusamninga, með tveggja ára uppsagnarfresti, við eigendur frístundahúsa í Varmadal. Lagt er til að slíkir samningar yrðu í samræmi við II. kafla laga nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús. Ekki er gert ráð fyrir að slíkir samningar væru með uppkaupsákvæði.

Greinargerð:

Talsverð óvissa hefur ríkt um réttindi eigenda frístundahúsa í Varmadal eftir að Reykjavíkurborg festi kaup á jörðinni. Hafa eigendur húsana talsvert spurt um réttindi sín og óskað eftir að gerðir yrði lóðarleigusamningar, þar sem þeir eru útrunnir, til að skýra réttarstöðu þeirra. Um útgáfu lóðarleigusamninga undir frístundahús gilda lög nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús. Er því óskað eftir heimild til að gera ótímabundna lóðarleigusamninga við þá aðila sem þess óska. Lagt er til að lóðarleiga ákvarðist með sama hætti og fyrir íbúðarhús. Þá er gert ráð fyrir að heimilt verði að segja samningunum upp með tveggja ára uppsagnarfresti, sbr. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 75/2008, þar sem óvissa ríkur um þróun skipulags á svæðinu. Enn fremur er gert ráð fyrir að samningarnir verði án uppkaupsákvæða.

Óli Jón Hertervig



Reykjavík 30. september 2019

Varðar: Kjalarnes, Varmidalur, óÓsk um heimild til lóðaafmörkunar

Lagt er fram bréf frá Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 28. maí 2019 þar sem óskað er eftir heimild skipulags- og samgönguráðs til lóðaafmörkunar fyrir sumarhúsalóðir í Varmárdal. Með bréfinu er einnig er lagt fram skýringarkort af Varmárdal. Einnig er lagt fram bréf frá Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til borgarráðs dags. 14. febrúar 2019 þar sem þeir óska eftir heimild til að gefa út ótímabundna lóðarleigusamninga fyrir frístundahús.

Í innsendu bréfi kemur fram að borgin er eigandi jarðarinnar Varmadalurog austanmegin er sumarhúsabyggð, þar sem eru nokkur frístundahús í landi Reykjavíkur. Nokrir samningar gilda áfram, en nokkrir samningar eru útrunnur og sennilega í gildi ótímabundnir lóðarleigusamningar. Fram kemur að í amk. fjórum tilvikum, landnr. 125897, 125902, 125904, 125905 er þörf á að gera nýja samninga. Byggðin fellur undir lög um frístundabyggð, þar sem fjöldi frístundahúsa er samtals 12. Í lögum kemur fram að ótímabundnir samningar verði að vera með minnst 2ja ára uppsagnarfresti. Í tengslum við samningagerð fyrir þessi hús þarf í sumum tilvikum að afmarka lóð og þarf því samþykki Skipulags- og samgönguráðs til þess að gera slíka uppdrætti með afmörkun lóða þar sem hún liggur ekki fyrir.

Um er að ræða landbúnaðarsvæði skv. skilgreiningu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Ekki liggur fyrir deiliskipulag, en búið er að samþykkja deiliskipulag fyrir athafnasvæðið við Esjumela í nágrenninu.

Niðurstaða

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið, ekki fæst séð að þó verði gerðir ótímabundnir lóðarleigusamningar með 2ja ára uppsagnarákvæði þá hafi það áhrif á skipulag svæðisins. Ekki er á stefnuskránni að gera deiliskipulag fyrir svæðið né að breyta landnotkun í aðalskipulagi.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs
skipulagsfulltrúa, /Björn I. Edvardsson