



Borgarstjórn

Fyrirspurn borgarfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um söluverð lóða á Gufunesi - Umsögn

Á fundi borgarstjórnar 9. janúar sl. var lögð fram fyrirspurn borgarfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um söluverð lóða á Gufunesi:

Í maí 2016 gerði Reykjavíkurborg samning um tímabundið lóðavilyrði í Gufunesi í tengslum við menningar- og/eða kvikmyndaþorp. Þá var ætlunin að byggja atvinnuhúsnæði á svæðinu. Haustið 2017 breyttust forsendur verkefnisins þegar viðaukasamningur var gerður um íbúðaruppbyggingu á svæðinu. Á fundi borgarráðs 21. september sl. bókuðu fulltrúar meirihlutans að söluverð umræddra lóða yrði markaðsverð, byggt á mati tveggja ótengdra og óháðra fasteignasala. Þegar meirihlutinn lagði sölusamninginn fram til samþykktar á síðasta reglulega borgarráðsfundi ársins var hins vegar lagt til að farið eftir því verðmati, sem var mun lægra, og að veittur yrði 10% afsláttur að auki.

1. Eru fordæmi fyrir því við sölu lóða hjá borginni að leitað sé eftir verðmati frá tveimur fasteignasölum en síðan ákveðið að miða við það verðmat sem er mun lægra?
2. Eru fordæmi fyrir því við sölu lóða í grónum hverfum hjá borginni að veittur sé 10% magnafsláttur af verðmati?
3. Óskað er eftir skýringum á því af hverju því var haldið fram í fréttatilkynningu frá Reykjavíkurborg að við umrædda sölu hafi verið miðað við verðmat tveggja fasteignasala þegar hið rétta er að miðað var við lægra verðmatið og síðan veittur 10% af því þannig að endanlegt verð varð 27% lægra en efra verðmatið. Verður umrædd fréttatilkynning leiðrétt?

Umsögn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar:

Árið 2013 var settur saman hópur til að skoða mögulega uppbyggingu og nýtingu á svæðinu. Starfshópurinn, sem samanstóð af kjörnum fulltrúum embættismönnum og fulltrúum íbúa, m.a. hagsmunaaðila á svæðinu, stóð fyrir kynningu í Gufunesbænum. Að lokinni þeirri vinnu skilaði hópurinn niðurstöðu þar sem lagt var til að auglýsa eftir áhugasömum um nýtingu svæðisins. Var það gert og skiluðu margir inn tillögum. Hópurinn fjallaði um þær hugmyndir sem þar voru settar fram og komst að þeirri niðurstöðu að uppbygging kvikmyndavers væri áhugaverðust. Jafnframt lagði hópurinn til að haldin yrði skipulagssamkeppni um svæðið þar sem kvikmyndaver væri sett inn sem forsenda. Á grundvelli þessarar auglýsingar og samþykktar borgarráðs var gengið til samninga við studioið um kaup á skemmu þeirri sem nú er verið að innrétta kvikmyndaver í. Tveir fasteignasalar voru fengnir til að meta markaðsverð skemmunnar. Hluti af þeim samningum var að studioið fékk vilyrði um lóð í Gufunesi til frekari uppbyggingar. Var það talið eðlilegt og nauðsynlegt að kvikmyndaverið fengi svigrúm til stækkunar og þróunar til framtíðar á svæðinu.

Að lokinni skipulagssamkeppni var ljóst að vinningstillagan gerði ráð fyrir því að flétta saman íbúðabyggð og atvinnustarfsemi í meira mæli en upphaflegar hugmyndir gerðu ráð fyrir. Borgarráð samþykkti þess vegna breytingu á viljayfirlýsingunni við studioið í þá veru að á svæði því sem studioið var með vilyrði um mætti einnig byggja íbúðir en ekki eingöngu atvinnuhúsnæði. Á grundvelli þeirrar viljayfirlýsingar var síðan verið að ganga til samninga

um kaup á landinu sem fyrirspurnin fjallar um.

Fengin voru tvö verðmöt fasteignasala eins og leikreglur um kaup og sölu eigna kveða á um. Talsverður munur var á verðmötunum. Þegar svo háttar til er aldrei stuðst eingöngu við herra verðmat. Oft á tíðum er lendingin sú að miða við meðaltal verðmata sem markaðsverð. Í þessu tilviki voru forsendur herra verðmatsins þær að starfsemi Íslenska gámafélagsins og Sorpu væri farin af svæðinu. Það er ljóst að það er ekki að fara að gerast í náinni framtíð og var sú staðreynd lögð til grundvallar þess að styðjast við lægra verðmatið í samningum við studioið. Í ljósi stærðar samningsins var það síðan niðurstaða þeirra samninga að veita 10% afslátt frá verðmatinu. Haft var til hliðsjónar sá ávinningur sem Reykjavíkurborg hefur af því að uppbygging fari af stað þarna. Fasteignagjöld sem greiðast af uppbyggingunni vega fljótt upp þann afslátt sem var veittur. Hagsmunir Reykjavíkurborgar eru miklir en borgin heldur eftir mögulegri uppbyggingu fyrir um 900 íbúðir auk atvinnuhúsnaðis. Eins er mikill ávinningur af því að hafa uppbyggingaraðila við borðið við deiliskipulagsvinnuna, en auk studiosins eru komin inn á svæðið eftirfarandi fyrirtæki: Kukl, Sonik, Exton, Loftkastalinn, Félag kvikmyndagerðarmanna og síðan eru einnig fleiri lítil fyrirtæki sem eru með leigusamning.

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar hefur á að skipa hæfu starfsfólki sem hefur góða innsýn í verð á byggingarrétti og var auðvitað stuðst við þá þekkingu líka. Farið var í öllu eftir þeim reglum sem að gilda um sölu eigna borgarinnar.

Hinn valkosturinn var að ganga ekki til samninga og biða með sölu sem hefði þá m.a. geta leitt til þess að studioið hefði ekki nýtt sér vilyrðið, uppbygging ekki endilega farið af stað fyrr en síðar.

Hrólfur Jónsson