



## Skipulags- og samgönguráð

### ***Umsögn við fyrirspurn frá fulltrúum Sjálfstæðisflokks um innviðagjöld***

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 7. nóvember 2018 var lögð fram svo hljóðandi fyrirspurn sem vísað til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til umsagnar:

*Fyrirspurn frá fulltrúum Sjálfstæðisflokks þar sem óskað er upplýsinga um þau innviðagjöld sem lögð hafa verið á lóðarhafa í Reykjavík frá árinu 2010, þ.e. umsamda þátttöku lóðarhafa í innviðagerð, umfram þá þátttöku sem felst í greiðslu byggingaréttargjalds. Hvaða viðmið eru notuð við útreikning gjaldsins á hverju svæði? Með hvaða hætti felur umsamið innviðagjald í sér kvaðir og önnur skilyrði á lóðarhafa, umfram innheimtu tiltekinna fjárhæða?*

*Óskað er eftir sundurliðun á þeim fjárhæðum sem innheimtar hafa verið hjá hverjum einstökum lóðarhafa í kjölfar einkaréttarlegra samninga á tímabilinu. Eins er óskað sundurliðunar á öðrum umsömdum fjárhæðum innviðagjalds sem þó hafa ekki enn verið innheimtar. Loks er óskað upplýsingar um hugsanlega yfirstandandi samningsgerð við lóðarhafa um greiðslu innviðagjalds, án þess þó að samningar hafi verið undirritaðir.*

*Kallað er eftir afritum af öllum einkaréttarlegum samningum sem gerðir hafa verið við lóðarhafa á tímabilinu um innheimtu innviðagjalds. Auk þess er óskað rökstuðnings á því hvernig umhverfis- og skipulagssvið telur innheimtu innviðagjalds samræmast lögum.*

### **Umsögn**

Á grundvelli ákvarðana í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 hefur verið lögð áhersla á að uppbyggingu og þéttingu byggðar. Í nóvember 2014 samþykkti borgarráð samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum. Með húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017, var gerður sá viðauki að markmiðin um 5% íbúða Félagsbústaða skuli vera á þeim svæðum sem kveðið er á um í lögum um almennar íbúðir, fremur en að um opin kauprétt verði að ræða. Þá voru ný og endurbætt samningsmarkmið samþykkt í borgarráði 31. janúar sl. Í núgildandi samningsmarkmiðum eru sett fram markmið um að til verði gott borgarskipulag þar sem áhersla er lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúð, gæðasvæði og gott umhverfi, að land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best, að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkur 2020, stuðla að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blönduðu íbúa með því m.a. að um 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, íbúðir á vegum Félagsbústaða, íbúðir fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir, auk þess Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt að allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á skilgreindu svæði sem er innan þeirra arka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar nr. 555/2016. Enn fremur að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni og að fjármunum verði varið til listsköpunar.

Þátttaka lóðarhafa í kostnaði við uppbyggingu innviða og aukinn byggingarrétt er samningsatriði á milli lóðarhafans og Reykjavíkurborgar og fer eftir aðstæðum hverju sinni, s.s. þeirri þörf sem undir er, skipulagi og þeim metnaði sem er í hönnun mannvirkja. Lóðarhafar greiða eina upphæð fyrir innviði og aukinn byggingarrétt. Þá er í einstökum samningum einnig horft til þess að aukinn byggingarréttur í grónum hverfum er takmörkuð auðlind og með auknum byggingarrétti og breytttri

landnotkun verða lóðarréttindi viðkomandi lóðarhafa mun verðmætari.

Sveitarfélögum er heimilt að selja byggingarrétt sem einkaréttarleg réttindi á grundvelli útboðs, þar sem lóð er úthlutað til hæstbjóðanda, á föstu verði eða með samningi. Grundvöllur þess samstarfs, þar sem samið er við lóðarhafa um þátttöku þeirra í kostnaði við innviðagerð með greiðslu innviði og aukinn byggingarétt, byggir á frjálsum einkaréttarlegum samningi milli aðila þar sem báðir aðilar sjá sér hag í því að á næstu árum verði ráðist í viðamikla breytingu á hverfi eða skipulagsreit með kostnaði við endurgerð og breytingu innviða svo breytt nýting lóða og meiri uppbygging á lóðum geti gengið eftir, frekar en að sú uppbygging verði í tengslum við að gildandi lóðaleigusamningur/ar renna út.

Ekki þarf til þess sérstaka lagaheimild til innheimtu endurgjalds fyrir byggingarrétt á lóðum sem Reykjavíkurborg úthlutar. Innheimta fyrir aukinn byggingarétt og innviði byggir á frjálsum einkaréttarlegum samningi milli Reykjavíkurborgar sem landeiganda og viðkomandi lóðarhafa. Reynt hefur á gildi þessa samninga fyrir dómstólum. Hæstiréttur kvað m.a. úr um að ráðstöfun sveitarfélaga á byggingarlóðum felur í sér ráðstöfun einkaréttarlegra réttinda sem háð eru almennum reglum einkaréttar, m.a. samningaréttarins. Með dómnum staðfesti Hæstiréttur að sveitarfélögum er heimilt að selja og ráðstafa byggingarrétti sem einkaréttarlegum réttindum.

Samningar við lóðarhafa á þessum þéttingarsvæðum eru grundvallaðir á framangreindum samningsmarkmiðum og eru frjáls einkaréttarsamningur við viðkomandi lóðarhafa. Á grundvelli samningsmarkmiða hafa verið gerðir nokkrir samningar og meðfylgjandi er listi yfir þessa samninga. Meðfylgjandi eru samningar sem samþykktir hafa verið í borgarráði frá ársbyrjun 2010 til dagsins í dag.

Viðræður standa nú yfir við nokkra lóðarhafa um uppbyggingu á lóðum og svæðum á þéttingarreitum.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:  
yfirlit yfir alla innviðasamninga.

**INNVIÐASAMNINGAR**

Heiti lóðar / samnings	Heimilt bygg.magn ofanjarðar	Á að greiða meira ef meira bygg.magn er samþykkt?	Greiðsla á fermeter kr.	Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt (ekki ggj.)	Fjöldi íbúða	Íbúðir Félagsbústaða	Samið um ákveðið verð á íbúðum Félagsbústaða?	Leiguíbúðir	Viðsemjandi
<b>Elliðabraut 4-6</b>	7.900, skv. samningi	Já, framreiknað m.v. bygg.v. í jan 2017	24.226	191.385.260	83	4	Já	17 (20%)	Þingvangur
<b>Elliðabraut 8-10 og 12</b>	11.150, skv. samningi	Já, framreiknað m.v. bygg.v. í jan 2017	24.735	275.805.560	117	5	Já	23(20%)	MótX
<b>Borgartún 24</b>	7.350 ferm, skv. deiliskipulagstillögu. Áður samþykkt í eldra skipulagi: 3.247 fm. Nýir fermetrar: 4.103	nei, ekki tiltekið	9.749	40.000.000	65	2	nei	10	B24 ehf.
<b>Borgartún 34-36</b>	10.200 ferm samkvæmt samþykktu deiliskipulagi (var 6.800, aukning um 3.400 að frádrögnum byggingarrétti (883 fm) sem borgin selur lóðarhafa). Samtals: 2.517	nei, ekki tiltekið	7.588	19.100.000 (greiða auk þess f. stækkun lóðar 63 milljónir skv. mati fasteignasala)	86	2	nei	12 íb. = 14%	B34 ehf.
<b>Heklu reitur (greiðslur og kvaðir á Laugavegsreit)</b>	Deiliskipulag í vinnslu	já	Mismunandi eftir því hversu mikið bygg.magn verður samþykkt, alltt frá 10.500 (f. 25-30 þús ferm.) til 22.500 (f. meira en 40 þús ferm), sjá nánar viljayfirlýsingu	Ekki vitað, deiliskipulag í vinnslu	Ekki vitað	5%	nei	20%	Hekla hf.
<b>Sogavegur 73-75 og 77</b>	4.996 ferm skv. deiliskipulagi	nei, ekki tiltekið	15.372	Afhending tveggja íbúða, greitt er f. þær 33 mill og greiðsla frá lóðarhafa 33 mill (skuldajöfnun) raunvirði íbúðanna er samtals 76.800.000 kr. (640 þús x 120 fm)	allt að 50 íbúðir	2	nei	4 íb. 8 %	S73-77 ehf.
<b>Suðurlandsbraut 18</b>	6.842 ferm (var 5.950 ferm, stækkar um 892 ferm )	Já, framreiknað m.v. bygg.v. í nóv 2016. Greiðsla miðast við hótél, ef íbúðir samþykktar síðar skal greiðsla miðast við markaðsverð	10.000 kr fyrir hvern viðbótar fermetra sem deiliskipulag samþykkir umfram heimildir í gildandi deiliskipulagi	8920000 (m.v. 10 þús, á eftir að frameikna verð)	Engar íbúðir, miðast við hótél	Ekki tiltekið	Ekki tiltekið	Ekki tiltekið	Festir ehf.
<b>Furugerði 23</b>	3.286 skv. samningi	Já, framreiknað m.v. bygg.v. í nóv 2017.	15.000 kr	49.290.000 kr (10 mill + afhending á íbúð)	Ekki vitað þegar skrifað var undir	5% íbúða	nei	10% íbúða	EA11 ehf. og Hafsteinn Bao Duong
<b>Vogabyggð</b>			u.þ.b 23.000						
<b>Hallarmúli 2 (Suðurl.br.2)</b>		já	17.000						
<b>Snorrabraut 54</b>	2.424 viðbótarfermetrar	já	13.500	32.724.000	hótél				Snorrabragur
<b>Snorrabraut 60</b>	3.400	já	15.000	31.680.000	ca 46	5%	já	15%	Snorrhús ehf
<b>Kirkjustétt 2-6</b>	2.340	já	14.000	28.315.000	ca 36	3	ja	10	M og festi fasteignir
<b>Skógarvegur 2 (Sléttuvegur 25-27) lóð 02 Sala byggingarréttar skiptist 65% Rborg. og 35% Sjómannad.ráð/DAS</b>									Dverghamrar
<b>Þóróddsstaðir</b>		já	13.000		ca 18	5%	já	15%	VERT
<b>Héðinsreitur</b>		já	16.000		Hótél og íbúðir	5%	já	15%	S2 norður og Hrófður
<b>Vesturbugt</b>		já			íbúðir	5%	já	15%	
<b>Laugarvegur 176</b>		já	17.500		hótél				Reitir
<b>Bríetartún 3-5</b>		já	17.500		hótél				Frimúrarareglan á Íslandi