

Samningsrammi Hafnarfjarðarbæjar í viðræðum við Lóðarhafa á Hraunum-Vestur um uppbyggingu hverfisins.

Inngangur: Með samþykkt Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040 um þéttingu byggðar og breyttar ferðavenju með aukinni þátttöku í notkun almenningsamgöngum hefur Hafnarfjarðarbær horft til svæða til uppbyggingar fyrir blandaða byggð íbúða, þjónustu og íbúða. Hraun - vestur er svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem atvinnu- og þjónustusvæði fyrir Hafnirfiringa og aðra landsmenn um langt árabíl. Notkun svæðisins hefur breyst, fyrirtæki hafa flutt sig á önnur svæði, margar byggingar eru komnar til ára sinna og þarfnast mikil viðhalds. Nýting svæðisins er að meðaltali ekki góð og hafa nokkrir lóðarhafar verið að leggja inn fyrirspurnir um breytta nýtingu lóða. Hafnarfjarðarbær ákvað því að horfa til svæðisins í heild og hefur staðfest rammaskipulag fyrir Hraun - vestur sem fellur vel að markmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins þar sem markmiðið er að byggingarmagn verði aukið miðað við gildandi deiliskipulag og nýtingu hverfisins breytt þannig að þar verði íbúðir, þjónusta og atvinnuhúsnæði.

Bæjaryfirvöld áforma að leita samstarfs og samninga við núverandi lóðarhafa í hverfinu um þátttöku í uppbyggingu þess á grundvelli fyrirbyggjandi rammaskipulags, vinnslu deiliskipulags-tillagna um einstaka reiti hverfisins. Samningsramma þessum er ætlað að vera leiðarljós í fyrirhuguðum viðræðum við lóðarhafa í hverfinu.

Samningar við lóðarhafa eru einkaréttarsamningar og skulu vera samræmdir.

Áformað er að skipta hverfinu upp í nokkra deiliskipulagsreiti og deiliskipulag verður unnið fyrir hvern reit er náist hafa samningar við lóðarhafa á viðkomandi reit um samstarf.

Samningsmarkmið

- Tryggja þarf blandaða byggð, þar sem 15-20% íbúða séu til þeirra sem eru að kaupa/leigja með áherslu á minni og ódýrari íbúðir. Lóðarhafar skuldbinda sig að leita eftir samstarfi við félög sem sérhæfa sig í sérstökum búsetaréttaríbúðum og leiguíbúðum.
- Ákveðið hlutfall íbúða verði leiguíbúðir með kaupréttarákvæði, horft verði til þess hóps á leigumarkaði sem ekki kemst í gegnum greiðslumat.
- Tryggt verði að Hafnarfjarðarbær fái kauprétt á allt að 4,5% íbúða á svæðinu undir félagslegt húsnæði.
- Ekki verða samþykktar deiliskipulagsbreytingar innan stakra reita nema að liggi fyrir samþykki 70% lóðarhafa innan skipulagsreits samkvæmt rammaskipulagi.
- Gert verður ráð fyrir að bílastæði verði leyst innan hvers skipulagsreits/lóðar.

Efnisatriði samnings við hvern lóðarhafa

1. Upplýsingar um núverandi lóðarréttindi. Stærð núverandi lóðar og húss, eignarhlutföll og starfsemi.
2. Upplýsingar um byggingarmöguleika á lóðinni í samræmi við rammaskipulag, svo sem áætlaða stærð viðkomandi lóðar, hámarksbyggingarmagn og heimilaða landnotkun. Fyrirvari um breytingar í endanlegu deiliskipulagi, sbr. 15. tölulið.
3. Fyrirhugað er að fjöldi íbúða í Hraunum-Vestur verði 2.500. 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. Sjá 4. tölulið
4. Í hverfinu eru áformaðar framkvæmdir við gerð gatna, torga, stíga, opinna svæða, nýrra stofnlagna og ofanvatnslausna. Auk þess er gert ráð fyrir göngubrúum yfir Reykjavíkurveg, eða undirgöngum undir Reykjavíkurveg. Gert er ráð fyrir grunnskóla og leikskólum innan hverfis. Taka þarf frá lóð undir grunnskóla, allt að 20.000 fermetra. Gert er ráð fyrir að leikskólar séu t.d. á jarðhæð í eignum í samstarfi við lóðarhafa. Vegna breytinga á fyrstu áföngum í hverfinu er horft til viðbyggingar við Engidalsskóla og nýtingar leikskóla í Norðurbæ og á öðrum stöðum í bænum.
5. Greiðslur lóðarhafa munu miðast við það byggingarmagn á viðkomandi lóð, sem samþykkt verður í nýju deiliskipulagi fyrir reitinn og/eða byggingaráformum lóðarhafa. Annars vegar verður um að ræða gatnagerðargjald, og hins vegar byggingarréttargjald. Gjald dagi greiðslna verður við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á núverandi húsi á lóðinni.
6. Lóðarhafar skulu enn fremur greiða önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjöld til Hafnarfjarðarbæjar og tengigjöld til veitustofnana.
7. Hafnarfjarðarbær og veitustofnanir munu sjá um framkvæmdir, skv. 4. tölulið. Uppbyggingu á lóðinni skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.
8. Vegna kostnaðar við uppbyggingu hverfisins áskilur Hafnarfjarðarbær sér rétt til að hefja ekki þær framkvæmdir, sem Hafnarfjarðarbær ætlar að sjá um á viðkomandi deiliskipulagsreit, sbr. 4. tölulið, fyrr en lóðarhafar, sem hafa yfir að ráða 70% af nýju byggingarmagni á viðkomandi deiliskipulagsreit hafi skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum með undirritun einkaréttarsamnings við Hafnarfjarðarbæ.

9. Réttur lóðarhafa samkvæmt núverandi lóðarleigusamningum er nokkuð mismunandi. Sumir lóðarleigusamningar eru erfðafestusamningar, aðrir tímabundir og sumir eru útrunnir. Lóðunum er nær undantekningarlaust úthlutað undir atvinnuhúsnæði. Staðfesti lóðarhafar ekki samkomulagið gilda ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings og byggingarheimildir samkvæmt núverandi deiliskipulagi. Útrunnir lóðarleigusamningar verða ekki framlengdir.
10. Við endanlega afgreiðslu deiliskipulaga fyrir viðkomandi svæði í Hraunum-Vestur getur byggingarmagn og stærðir lóða breyst, frá gerð þessa samnings.
11. Gert er ráð fyrir að lóðarhafar leysi sameiginleg bílastæðahús, einnig getur Hafnarfjarðarbær framkvæmt þau, á kostnað lóðarhafa.
12. Ákveðið hlutfall íbúða skulu vera leiguíbúðir með kaupréttarákvæði, allt að 10% íbúða verði með þessu ákvæði.
13. Hafnarfjarðarbær hefur kauprétt á allt að 4,5% íbúða á svæðinu undir félagslegt húsnæði, gera skal samkomulag um kaupverð milli aðila áður en framkvæmdir á reitum hefjast.
14. Samhliða undirskrift samnings skal undirrituð kvöð á núverandi lóð varðandi skuldbindingar lóðarhafans skv. samningnum, sem heimilt er að þinglýsa á núverandi lóð.
15. Þegar og ef nýtt deiliskipulag vegna viðkomandi svæðis verður staðfest mun Hafnarfjarðarbær gefa út nýja leigusamninga fyrir lóðir á viðkomandi deiliskipulagsreit. Í lóðarleigusamningum verða skilgreind lóðarmörk, starfsemi sem heimilað er að vera með á lóðinni, lóðarleiga o.fl. Lóðarleigusamningar verði til 75 ára.
16. Allir lóðarhafar viðkomandi lóðar þurfa að samþykkja breytta nýtingu viðkomandi lóðar og undirrita samninginn.