



Fasteignabróunarfélagið Spilda ehf.

Uppbygging á hagkvæmum íbúðum við Hraunbæ 133 - 143



Deiliskipulag íbúðasvæðisins

- 3 lóðir mynda íbúðakjarna – samtals 215 íbúðir

Helstu atriði

- Um er að ræða þrjár lóðir á skipulagssvæði Bæjarháls - Hraunbær í Árbæ
- Gert er ráð fyrir nýrri íbúðarbygð fyrir um 215 íbúðir þar sem áður var opið svæði (þar af Bjarg 99 íbúðir)
- Íbúðirnar eru ætlaðar fyrir almennan markað og einnig til úthlutunar til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030
- Helstu markmið svæðisins eru;
 - Markmið að skapa aðlaðandi og vandaða íbúðabygð sem tryggir fjölbreytni og íbúðasamsetningu
 - Að tryggja góð tengsl um svæðið fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og þannig stuðla að vistvænni samgöngum

Skipulag

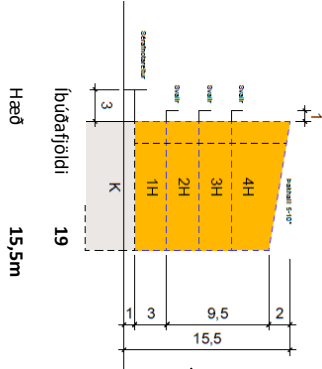




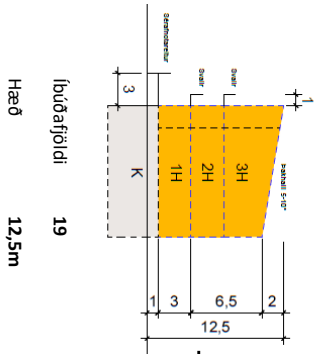
Hústequndir á lóðinni

- Núverandi skipulag gerir ráð fyrir 116* íbúðum á lóðum Spildu

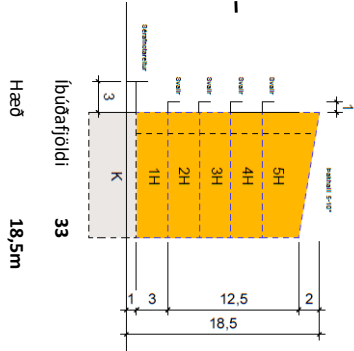
4 hæðir



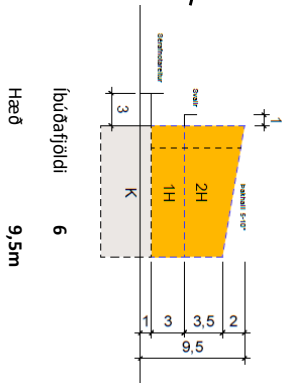
3 hæðir



5 hæðir



2 hæðir



*Hámarks íbúðarfjöldi

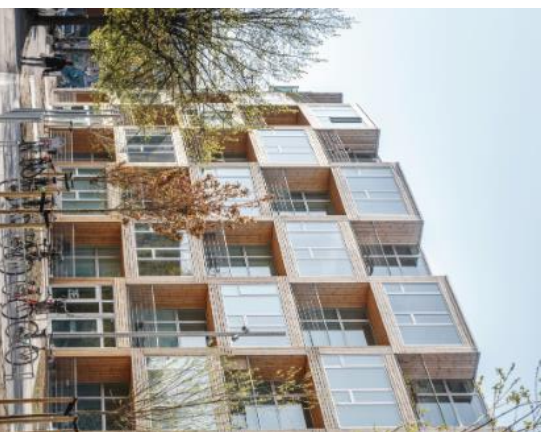
Skilyrði í deiliskipulag



Tegundir íbúða og skilyrði

- Leyfilegt byggingarmagn er samtals 6.160m². A-rými eru áætluð 90% af heildarbyggingarmagni og B-rými að hámarki 10% af heildarbyggingarmagni
- Á lóðinni eru 4 byggingarreitir. Íbúðir innan lóðar skulu vera misstórar og þannig stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.
- Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við brúttó flatarmál án geymslu:
 - 1 herbergja íbúðir frá ca. 35-50 m²
 - 2 herbergja íbúðir frá ca. 51-60 m²
 - 3 herbergja íbúðir frá ca. 61-80 m²
 - 4 herbergja íbúðir frá ca. 81-110 m²
 - 5 herbergja íbúðir frá ca. 111-150 m²
- Settir eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða og gæði íbúða:
 - Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
 - Hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 30%.

Stemnings skissur af íbúðum





Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi – Tillögur frá A2F

Stærðir A-reits skv. Deiliskipulagi	
Hámarksstærð A+B rými ofanjarðar skv. skipulagi	6.160
B-rými (2/3 íbúða með 4m2 svalir)	160
Samtals A-rými	6.000
Sameign 10%	600
Bílastæði	58
Samtals birtir fermetrar	5.400

- Um er að ræða tillögu að fyrirkomulagi að fjölgun íbúða í Hraunbæ 133. Samkvæmt deiliskipulagi eru 58 íbúðir leyfðar á reitnum, en lagt er til að fjölga þeim í 68.
- Íbúðirnar ráðast vel upp miðað við höfuðáttir og garðinn og góðar tengingar eru við garð.
- Gert er ráð fyrir að um helmingur íbúða sé 1-2 herbergja og um helmingur sé 3-5 herbergja.
- Gert er ráð fyrir kjallara í húsi A1 og A3 þar sem geymslur íbúða verða staðsettar, auk tæknirymis og vagna- og hjólageymslu. Í húsi A2 er ekki gert ráð fyrir kjallara, tækniými og vagnageymsla verður á jarðhæð og gert er ráð fyrir hjólageymslu á lóð.

58 íbúðir - skv. Deiliskipulagi			Tillaga að fjölgun í 68 íbúðir		
Meðalstærð íbúða		93,1	Meðalstærð íbúða		79,4
Íbúðatýpur	Fjöldi	Meðalstærð	Íbúðatýpur	Fjöldi	Meðalstærð
1.-2. herb.(50%)	29	50	1.-2. herb.(50%)	34	50
3.-5. herb.	29	136,2	3.-5. herb.	34	108,8
	58	1,0		58	0,85
Samtals	58	5.400	Samtals	68	5.400

250m2 færast af stæri íbúðum yfir í minni íbúðir



Samanburður á gildandi deiliskipulagi og breytingartillögu

Gildandi deiliskipulag



Tillaga að breyttu deiliskipulagi





Umsögn frá skipulagsfulltrúa

Umsögn:

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa varðandi hugmyndir umsækjanda að breyta gildandi deiliskipulag, fjölga íbúðum á lóð um 10 einingar svo þær verði samtals 68, án þess að auka byggingarmagn. Fjöldi bílastæða yrði haldið óbreyttum og því yrðu 0,85 bílastæði per íbúð innan lóðarinnar en í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir 1 bílastæði per íbúð. Meðalstærðir íbúða myndi lækka úr 93 m² í 79 m². Meðalstærðir 3 – 5 herbergja íbúða myndi lækka úr 136 m² í 108 m².

Embætti skipulagsfulltrúa verkefnastýrði deiliskipulagsgerð fyrir svæðið, að undangenginni hugmyndasamkeppni. Tillagan sem varð fyrir valinu þótti uppfylla forsendur hugmyndasamkeppninnar hvað best sem var m.a. að leggja fram tillögur að hóflegri þéttingu sem jafnframt tæki mið af íbúðarsamsetningu og meðal-íbúðarstærð í hverfinu, sem eru um 130 m² í Árbæ. Forsendur hugmyndasamkeppninnar koma einnig fram í lýsingu fyrir deiliskipulagið og í skilmálum deiliskipulagsins, sjá kafla 7.1., mynd 1, þar sem koma fram íbúðarstærðir til viðmiðunar og skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða og gæða.

Það er mat embættis skipulagsfulltrúa að fjölgun og minnkun íbúða vinni gegn markmiðum sem komu fram í hugmyndasamkeppni, skipulagslýsingu og deiliskipulagi, og dragi úr fjölbreytileika og gæði íbúða. Gildandi deiliskipulag gerir nú þegar ráð fyrir meiri þéttingu en tíðkast í aðliggjandi byggð árbæjar sem gerir ríkari kröfur til borgarinnar að viðhalda fjölbreytni íbúðargerða og stærða. Í skilmálum deiliskipulaga eru smærri íbúðarstærðir heimilaðar fyrir uppbyggingu án hagnaðarsjónarmiða, en fyrir almennan markað er gert ráð fyrir stærri íbúðum. Jafnframt er tekið neikvætt í að fara í svo umfangsmiklar breytingar á nýsamþykktu

deiliskipulagi. Það er íþyngjandi fyrir aðliggjandi íbúar sem eiga grenndarhagsmuna að gæta að hefja nýtt kynningar- og samþykktarferli svo stuttu eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt.

Með tilliti til þess sem hér segir á undan, og því að um er að ræða nýtt deiliskipulag, er það mat embættisins að halda skuli deiliskipulaginu óbreyttu og fjölga ekki íbúðum, umfram það sem gildandi skipulag heimilað.

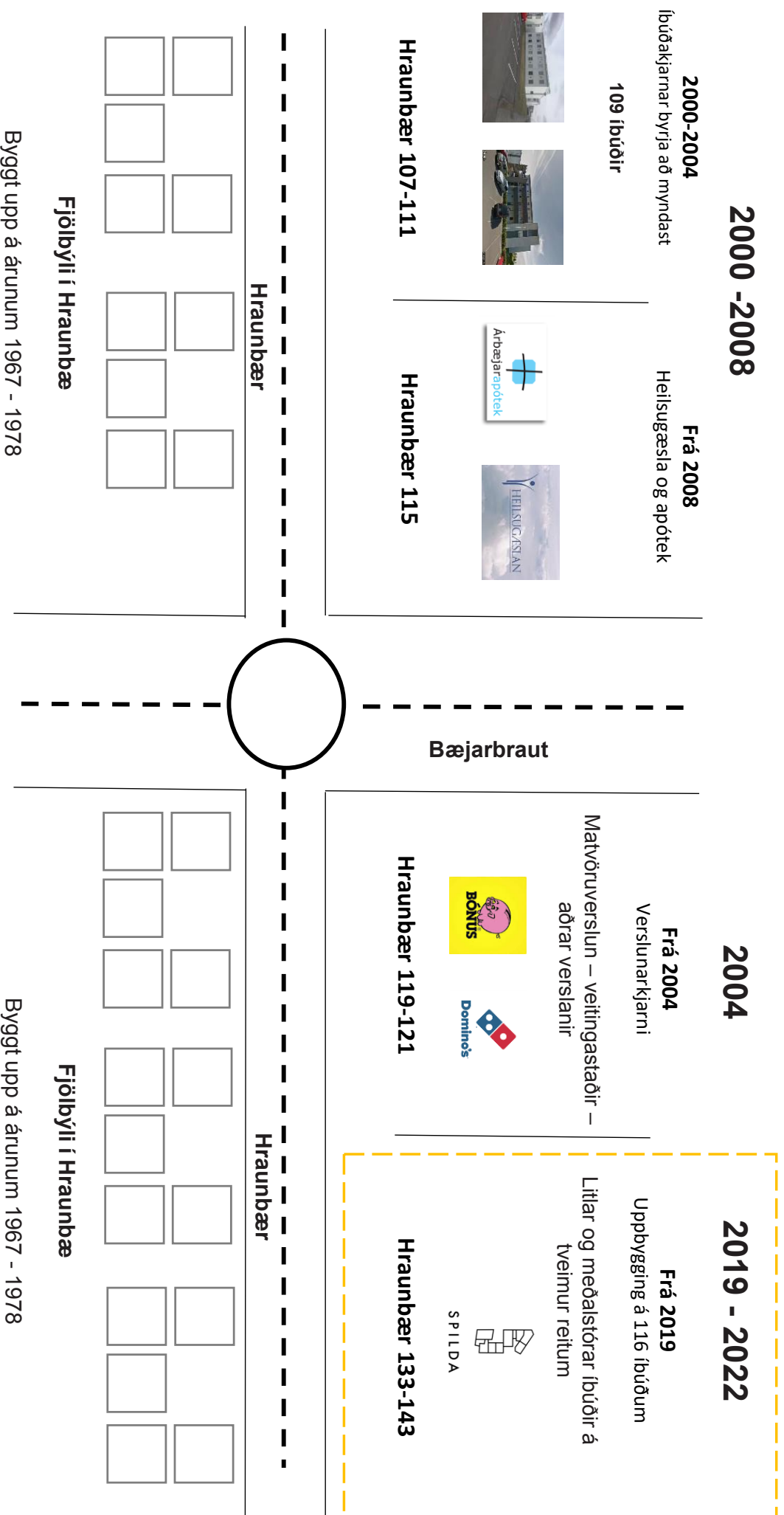
Niðurstaða:

- Neikvætt sbr. umsögn hér að ofan.



Hraunbær

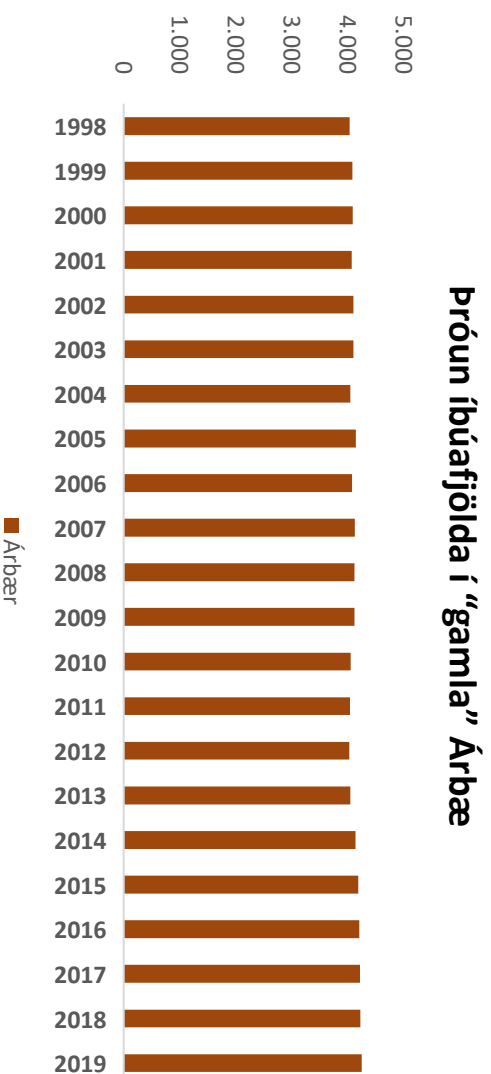
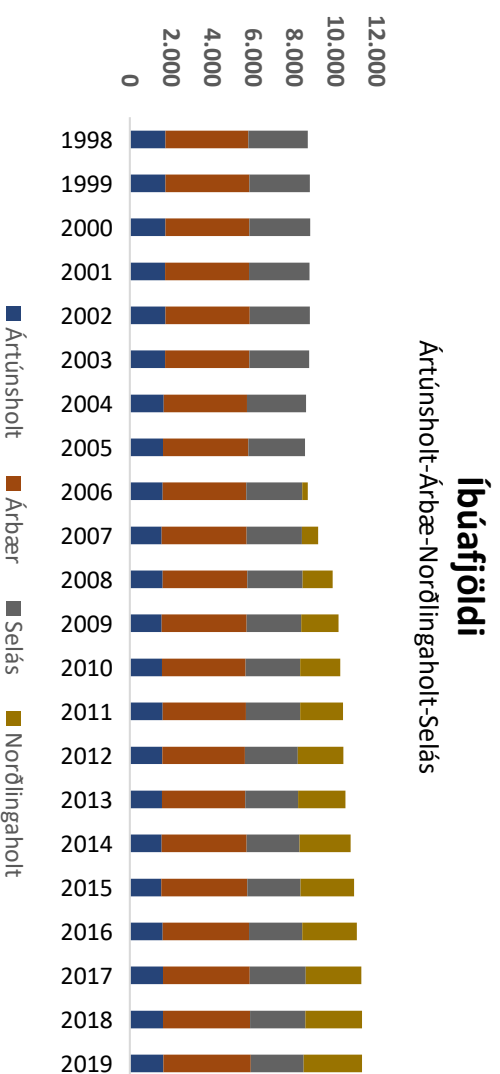
- Uppbygging norðanmegin í Hraunbæ verið stopp síðan árið 2008



Árbær – þróun íbúafjölda

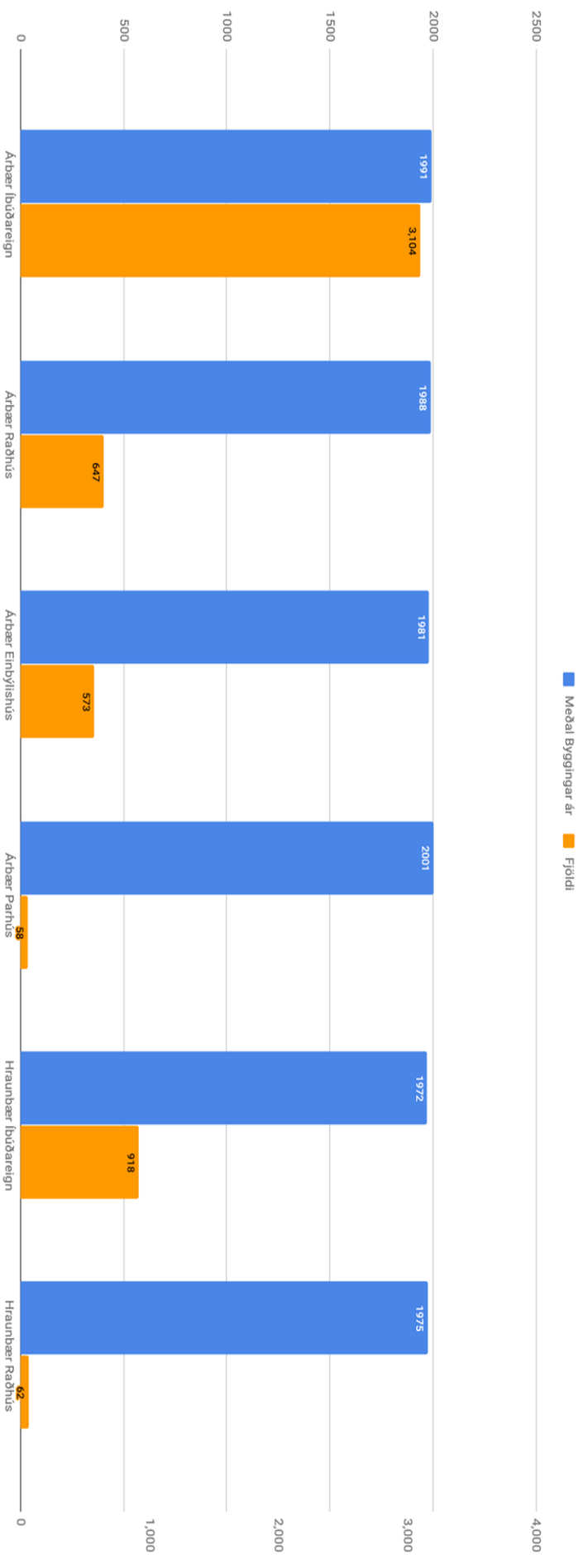


- Einungis 4% aukning í „gamla“ Árbæ frá 1998
- Takmarkað eða ekkert framboð nýrra eigna skýrir þessa litlu aukningu í eldri hluta Árbæjar
- Öll íbúaaukning í Norðlingaholti



Árbær og Hraunbær

Meðalaldur bygginga

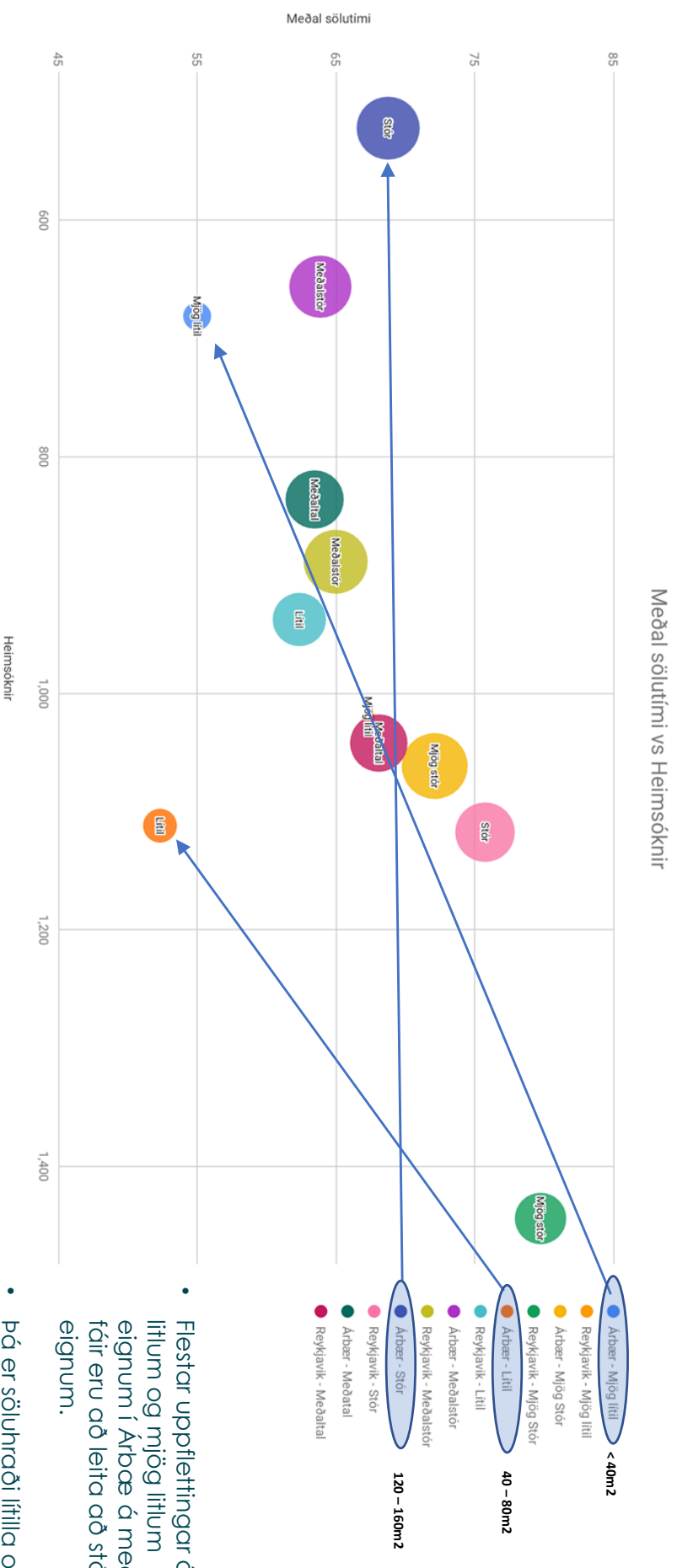


- Meðal byggingarár íbúða í Árbæ er 1991 en í Hraunbæ 1972
- Gera má ráð fyrir að húsnæði í Hraunbæ sé komið til ára sinna og talsverð viðhalds og endurnýjunarþörf til staðar



Eftirspurn í Árbæ og Reykjavík

Mest eftirspurn eftir litlum og mjög litlum eignum í Árbæ



- Flestar uppflettingar á litlum og mjög litlum eignum í Árbæ á meðan fáir eru að leita að stórum eignum.
- Þá er söluhraði lítilla og mjög lítilla eigna mun meiri en stórra eigna



Markaður fyrir ódýrar og minni íbúðir

- Of lítið framboð af minni íbúðum

15% af íbúðum eru 70fm eða minni

„Sérstaklega er bent á mikla þörf fyrir smærri og ódýrari íbúðir sem best henta þeim hópum sem eiga við mesta erfiðleika að eiga í húsnæðismálum. Sé tekið mið af Reykjavík sést að einungis 15% af íbúðum eru 70 m² eða minni, þannig að það er greinilega ekki mikil hefð fyrir því að byggja minni íbúðir hér.“

Landsbankinn - desember 2018



Leigjendur með lítið eigið fé

„Í greiningu Capacent kom fram að um 60% leigjenda telja að þeir hafi minna en 5 m.kr. í eigið fé til kaupa á húsnæði. Að öðru jöfnu gefa 5 m.kr. í eigið fé möguleika á 25 m.kr. íbúð miðað við 80% lánsluftall. Afskaplega lítið er til af íbúðum í þeim verðflokki.“

Capacent - desember 2018

Capacent

Nýjar íbúðir of stórar

„Það er ekki ólíklegt að mikið framboð sé og verði á íbúðum sem fáir vilja og enn færri geta keypt. Á fyrstu 10 mánuðum þessa árs var meðalstærð nýrra seldra íbúða um 103 m² og meðalverð á fermetra um 521 þús. kr. Verð fyrir meðalíbúð var því tæpar 54 m.kr. sem er töluvert hærra upphæð en margir ráða við.“

Landsbankinn - desember 2018



Um Spildu



Fasteignaþróunartélaðið Spilda sérhæfir sig í þróun, uppbyggingu og fjármögnun fasteignaverkefna.

- Rekstur á fasteignaþróunartélagum
- Greining viðskiptatækifæra
- Uppskipting og þróun landsvæðis
- Hönnun
- Verkefnastjórnun og verkstýring
- Byggingastjórnun
- Hagkvæmnigreiningar
- Samskipti við opinbera aðila og haghafa
- Fjármögnun
- Samningagerð
- Áætlanagerð
- Rekstur fasteigna og sala/útleiga
- Markaðssetning





Anna Sigríður Arnardóttir, framkvæmdastjóri og eigandi

Anna Sigríður Arnardóttir, lögfræðingur, MBA og IPMA verkefnastjóri, hefur unnið við fasteignaþróun og endurskipulagningu fyrirtækja síðastliðinn áratug. Hún situr í stjórn Almenna leigufélagsins og hefur sinnt margvíslegum sérverkefnum fyrir íslenska ríkið. Frá 2009-2017 var hún forstöðumaður í eignastýringu og lögfræðiráðgjöf hjá Kaupþingi og sat í stjórn félags sem byggði upp Fitzroy Place (www.fitzroyplace.com) á þriggja hektara lóð í miðborg London. Anna Sigríður hefur stýrt fjölda samningaferla, komið að samningagerð, starfað að endurskipulagningu fyrirtækja og veitt lögfræðiráðgjöf í fasteignaverkefnum í Mið-Austurlöndum og Evrópu. Áður var hún verkefnastjóri í fyrirtækjaráðgjöf hjá VBS fjárfestingarbanka og sinni þar m.a. fjármögnun fasteignaverkefna og sat í stjórn LÍN.

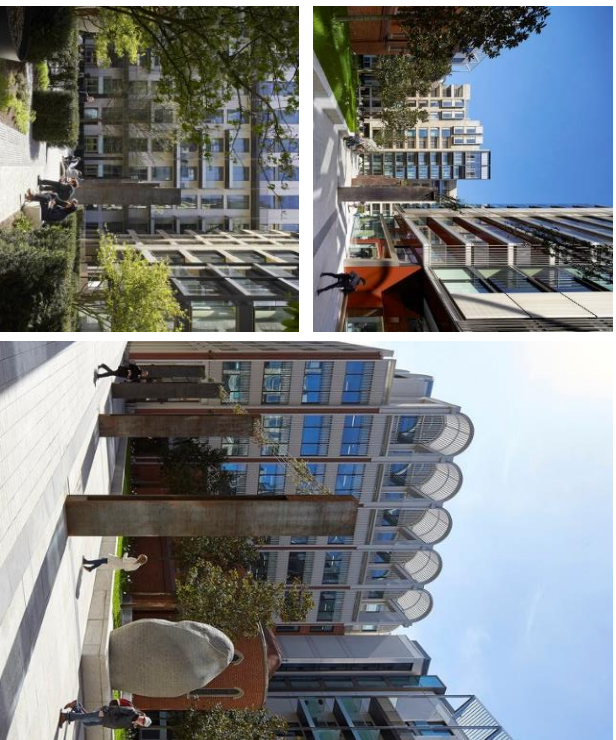


Gísli Reynisson, stjórnarformaður og eigandi

Gísli Reynisson, verkfræðingur og MBA, hefur unnið að fjölbreyttum fasteignaverkefnum síðastliðna tvo áraugi. Frá 2011 hefur hann verið framkvæmdastjóri Contra eignastýringar sem er sérhæft eignastýringarfyrirtæki um fasteignarekstur og þróun. Gísli stýrði uppbyggingu á félaginu FAST-1 sem var í eigu allra stærstu lífeyrissjóða landsins og var nýverið selt til Regins, en um er að ræða eitt stærsta og öflugasta fasteignafélag landsins með yfir 60.000 m² í eignasafni. Gísli hefur reynslu af þróun, rekstri, uppbyggingu, viðhaldi, auk þess að annast fjármögnun og fjármálastjórn í byggingaverkefnum. Áður starfaði hann hjá Straumi Burðarís og Íslandsbanka.



Dæmi um verkefni sem eigendur Spildu hafa komið að á undanförmum árum



Fitzroy Place - London

Íbúðir og atvinnuhúsnæði

Þróun, hönnun, bygging, fjármögnun, sala og leiga á blönduðu fasteignaverkefni sem var lokið 2016. Nýbyggingar í miðborg London, 235 íbúðir á frjálsum markaði, 55 hagkvæmar íbúðir í leigufélagi, tvær skrifstofubyggingar, veitingastaðir, kafíhús og verslunarymi. Heildarkostnaður verkefnis var í kringum 750m GBP.

30.000m²

Lóð

290

Íbúðir

20.000m²

Atvinnuhúsnæði



Fast-1 slhf.,

60.000m² eignasafn

Uppbygging, framkvæmdastjórn, eignastýring og sala á félaginu FAST-1 sem var í eigu stærstu lífeyrissjóða landsins. Stærsta eign félagsins var Höfðatorg. Selt til Regins fyrir 23ma 2018

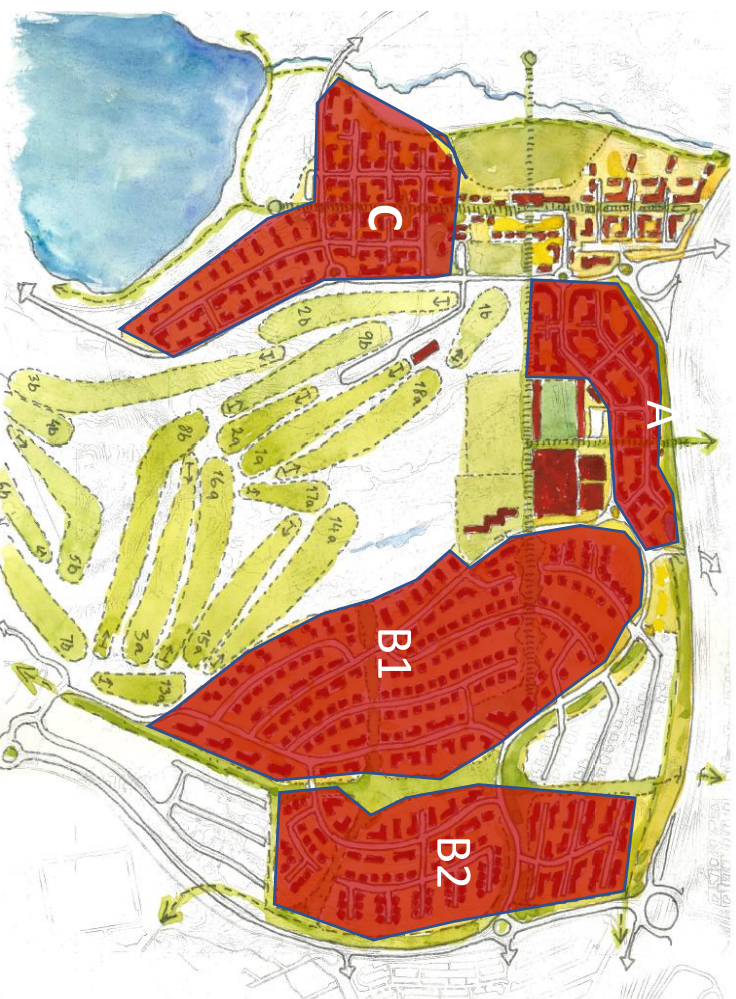
Ármúli 5

Endurgerð og uppbygging á 60 herbergja hóteli sem var tekið í notkun 2016. Húsnæði tekið í gegn að utan sem innan og breytt í glæsilegt hótél sem er rekið sem City Park Hotel.





Samstarf við Garðabæ – þróun og uppbyggingu í Vetrarmýri í Garðabæ



90.000m²

Stærð lóðar

90.000m²

Áætlað byggingamagn*

550

Íbúðir

1,0

Nýtingarhlutfall*

*M.v. fermetráðfangarðar

Verkefni í vinnslu



Seljavegur 2 – Héðinsreitur

Fasteignabróun og uppbyggingu á **102 íbúðum**. Þetta verkefni er enn í vinnslu og er áætlað verðmæti heildarfjárfestingar í kringum 5 milljarðar.



Gylfaflöt 2-4

Fjármögnun, hönnun, stýring framkvæmda á **3.400 m²** stálgrindarhúsi fyrir léttan iðnað. Verklök í ágúst 2019.



Hraunbær 133 og 143

Fasteignabróun og uppbyggingu á 116 íbúðum. Þetta verkefni er í vinnslu og er áætlað verðmæti heildarfjárfestingar í kringum 4,5 milljarðar.

12.539m²

Stræð lóðar

12.336m²

Áætlað byggingamagn*

116

Íbúðir

0,98

Nýtingarhlutfall



SPILDA