

Bjóða margfalt lægra lóðarverð

Baldur Arnarson
baldura@mbl.is

Félagið Grænabyggð hefur skipulagt lóðir undir hundruð íbúða í sveitarfélaginu Vogum. Þegar Grænabyggð er fullbyggð gætu þar búið hátt í tvö þúsund manns í tæplega 800 íbúðum og með því myndi íbúafjöldinn í sveitarfélaginu ríflega tvöfaldast frá því sem nú er. Áformað er að byggja upp blandað hverfi með litlum fjölbýlishúsum, raðhúsum og einbýlishúsum. Hverfið mun sjást frá Reykjanesbrautinni en það verður norðan við núverandi byggð í Vogum. Sverrir Pálmason, lögmaður og fasteignasali, er einn þeirra sem standa að verkefninu. Hann segir gert ráð fyrir að hverfið verði fullbyggt innan tíu ára. Sala lóða hafi farið vel af stað og margir sýnt þeim áhuga sem vitni um skort á vel staðsettum íbúðarlóðum á höfuðborgarsvæðinu.

Sveitarfélagið Vogar er nyrsta sveitarfélagið á Reykjanesi og nær yfir Vatnsleysuströnd og bæinn Voga. Um 1.250 manns bjuggu í sveitarfélaginu um síðustu áramót, samkvæmt Hagstofunni, og hefur íbúum fjölgað um tæplega 200 á síðustu tíu árum.

Til að setja þessar tölur í samhengi bjuggu um 21 þúsund manns á Reykjanesi fyrir tíu árum en rúmlega 28 þúsund í byrjun þessa árs. Hin hraða íbúafjölgun, samhliða uppbyggingu ferðaþjónustunnar, hefur því fyrst og fremst orðið í nágrennsveitarfélögum Voga. Það er athyglisverð staðreynd í ljósi þess að þaðan er töluvert styttra að sækja þjónustu á höfuðborgarsvæðinu en frá hinum sveitarfélögum.

Byggðin í Vogum er að mestu á flatlendi og er sérþýli áberandi.

Minnir á Álftanesið

Þegar ViðskiptaMogginn kannaði aðstæður í Grænuborgum í fyrrahaust höfðu verið grafnir skurðir fyrir lögnum og gatnakerfið var tekið að mótast. Sjávarlóðir vöktu athygli en þaðan má á góðum degi sjá Snæfellsjökul bera við himin. Minna þær á sjávarlóðir á vestanverðu Álftanesinu.

Síðan hefur hverfið mótast og er uppsteypa hafin á fyrstu húsunum í Grænubyggð. Nánar tiltekið á tveimur raðhúsalengjum í Hrafnaborgum. Báðar eru á einni hæð og skiptast í sjö og níu raðhús.

Samkvæmt skilalýsingu afhendast raðhúsin fullbúin með eldhústækjum.

Fyrstu áfangar hverfisins eru byggðir upp á skipulagssvæðinu Grænuborg 1, samkvæmt söluáskilum Grænubyggðar, og verður hér rætt um fyrstu áfangana sem Grænubyggð.

Hafa selt lóðir undir ríflega 100 íbúðir

Sverrir B. Pálmason tók á móti ViðskiptaMogganum í Grænubyggð og útskýrði verkefnið. Að sögn Sverris var svæðið keypt með það í huga að þróa þar byggð og selja lóðir. Hingað til hafi lóðir verið seldar til verktaka og eftir atvikum fjárfesta en síðar komi til greina að selja einstaklingum lóðir.

„Jarðvinnan hófst í júlí í fyrrasumar,“ segir Sverrir. „Þá voru grafnir skurðir og fleygað fyrir vatns- og fráveitulögnum. Síðan höfum við selt lóðir undir rúmlega 100 íbúðaeiningar í fyrsta og öðrum áfanga og viðræður eru í gangi við ýmsa aðila um það sem eftir er í þessum áföngum. Uppbygging margra þessara íbúða verður langt komin á þessu ári,“ segir Sverrir og bendir meðal annars á raðhúsaloðir við götuna Hrafnaborg.

Má geta þess að íbúðir við götuna hafa verið auglýstar á fasteignavef mbl.is en þar var athygli vakin á því að þær henti undir hlutdeildarlán. Sú staðreynd endurspeglar að fermetraverði í Grænubyggð er lægra en almennt gerist á höfuðborgarsvæðinu, sem aftur skýrist meðal annars af lægra lóðaverði.

Að sögn Sverris eru langflestar húsin staðsteypt. Undantekningin sé að einn verktakinn hyggst selja timburhús sem verða flutt inn og hyggst hann reisa smærri raðhús við Hrafnaborg. Um er að ræða sjö og níu íbúða hús og verða fyrstu íbúðirnar afhentar í september.

Sverrir segir að samkvæmt samkomulagi við sveitarfélagið Voga verði heimilt að byggja 779 íbúðir á svæðinu öllu en samkvæmt gamla skipulaginu var gert ráð fyrir um 450 íbúðum á svæðinu.

Einbýlishúsaloðir settar í sölu

Samkvæmt þessu gætu nokkur hundruð manns búið í hverfinu innan fárra ára.

„Samkvæmt samkomulagi Grænubyggðar við Voga er gert ráð fyrir að uppbyggingin taki tíu ár. Við erum svo með til skoðunar að hefja sölu ellefu einbýlishúsaloða við Sjávarborg áður en við hefjum sölu lóða í Gíslaborg og Staðaborg, í ljósi aðstæðna á markaði, en það vantar sérþýlishúsaloðir á markaðinn. Við erum að vinna út frá sömu hugmyndafræði og almennt er gert í þessum nýju hverfum: Að íbúarnir verði út af fyrir sig eins og kostur er með séringgangi og séráfnótareit á jarðhæð. Við höfum meðal annars lóðir undir litil raðhús, 66-90 fermetra, en líka undir stærri raðhús, sem verða á annað hundrad fermetrar,“ segir Sverrir.

Má í þessu efni rífa upp að samkvæmt síðustu talningu Samtaka iðnaðarins voru ríflega 82 íbúðir í smíðum í Reykjavík fyrir hvert einbýli, líkt og fjallað var um í ViðskiptaMogganum 31. mars. Samsvara þessi hlutföll nokkurn veginn því að fyrir hvert Skuggahverfi í Reykjavík séu byggð þrjú einbýlishús.

Koma til afhendingar á næsta ári

Spurður um afhendingu íbúða í Grænubyggð segir Sverrir að fyrir utan fyrstu húsin í Hrafnaborg verði þorri íbúða í 1. og 2. áfanga afhentur á næsta ári. Fyrstu sjö húsin rísa í sumar við Hrafnaborg og næstu níu húsin rísa svo í byrjun næsta árs. Að sögn Sverris er sú uppbygging á vegum KB ehf. og Wilberg einingahúsa en Borg fasteignasala er með þær eignir á sölu. Við Grænuborg munu svo rísa þrjú tólf íbúða hús og er sú uppbygging á vegum Vogakórs ehf. Arkís hannaði þau hús og mun JÁ Verk fara með uppbygginguna en DomusNova selja íbúðirnar, að sögn Sverris, og verði þær tilbúna á næsta ári.

„Það verður komin mikil mynd á þetta hverfi fljótlega, þegar menn fara að vinna í lóðum og þess háttar. Það er búið að setja upp ljósa-staura og gatnagerð er að ljúka í fyrstu áföngum. Við erum sem áður segir með til skoðunar að hefja sölu lóða við Sjávarborg innan tíðar og gæti sú gatnagerð þá hafist fljótlega. Sala lóða í Gíslaborg myndi hefjast í kjölfarið og síðar í Staðaborg.“

Hentar yngri sem eldri kaupendum

– Hver er markhópurinn? Við erum að ræða um íbúðir, litil raðhús og sérþýli? Þetta eru ólíkar eignir?

„Við lögðum upp með að ungt fólk sem er að hefja búskap hefði áhuga á að kaupa íbúðir í hverfinu. Og svo eldra fólk. Því unga fólk og eldra fólk, sem er að minnka við sig, er oft með líkar þarfir. Það vill kannski minni hagkvæmar einingar þar sem fermetrar fara ekki til spillis. Það vill geta verið út af fyrir sig og jafnvel haft sinn eigin garð, svo dæmi sé tekið.

Þetta eru því áþekkar þarfir. Þetta var það sem við lögðum upp með. Síðan koma verktakar og þeir hafa aðrar hugmyndir. Það hefur meðal annars breyst í ferlinu að menn ætla að byggja stærri einingar – stærri raðhús – sem höfða hugsanlega til annars markhóps. Því má ætla að hverfið verði blandað.

Það sama gildir um einbýlishúsaloðir og raðhúsaloðir að við væntum góðrar eftirspurnar. Það er í fyrsta lagi skortur á einbýlishúsaloðum á höfuðborgarsvæðinu og vandfundin sjávarlóð til sölu á því svæði.“

Rúmlega 300 fermetra hús

– Hvað er heimilt að reisa stór einbýlishús í Grænubyggð?

„Á lóðunum verður heimilt að reisa rúmlega 300 fermetra hús.“

– Gætu kaupendur hugsanlega sameinað lóðir ef þeir vilja byggja stærri hús?

„Það er ekki útilokað. Við erum opnir fyrir slíkum hugmyndum. Húsin verða á einni hæð og svo verður hægt að grafa kjallara. Þannig að húsin gætu orðið stór.“

Fjármagnað með eigin fé

– Ræðum aðeins um Grænubyggð. Hvaðan kemur fjármagnið til að skipuleggja hverfið undir íbúðabyggð?

„Verkefnið er fjármagnað með fjármagni frá hluthöfum og sölu lóða.“

– Hverjir eru hluthafar?

„Kjölfestuhluthafarnir eru Ómar Benediktsson og Þórir Albert Kristinsson í gegnum sín félög. Auk þess eiga JÁS Lögmenn ehf. [stofan sem Sverrir starfar á] og félagið 061319 ehf. bæði lítinn hlut í verkefninu.“

– Hvað kom til að þið fóruð út í verkefnið?

„Við veittum því athygli að skortur var á góðum lóðum á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess. Við fórum að velja þessu svæði fyrir okkur árið 2016 og létum svo verða af verkefninu árið 2017.“

– Hvaðan kemur hugmyndin?

„Svæðið var auglýst en þetta var í eigu þrotabús VBS sem ætlaði sér, eðlilega, ekki að vera í fasteignapróun á svæðinu til langframa. Við sáum tækifæri til að þróa byggð til næstu tíu ára, enda fallett og gott byggingarland og vel staðsett. Höfðum trú á þessu svæði.

Gamla skipulagið gekk mikið út á einbýlishús. Við sáum hins vegar að það mætti með góðu móti koma fyrir litlum og huggulegum sérþýliseignum. Því það vilja ekki allir búa í einbýlishúsi. Sumir vilja heldur séringgang og sérhæð í raðhúsi eða í til dæmis fjórþýlishúsi.“

Stutt að fara á stóra vinnustaði

– Hvaða tækifæri sjáid þið í staðsetningunni? Ég hef tvisvar tekið tímum og það virðist taka hér um bil 12 mínútur að aka héðan að álverinu í Straumsvík. Því er stutt að fara í Vallahverfið sem er að verða eitt helsta atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu.

„Vogarnir eru vel staðsettir. Annars vegar með tilliti til Keflavíkurflugvallar, Bláa lönsins og Grindavíkur. Hins vegar með tilliti til höfuðborgarsvæðisins. Margir Hafnirðingar hafa flutt þangað í gegnum tíðina, enda stutt þang-



Sverrir Pálmason, lögmaður og fasteignasali, er meðal þeirra sem standa að uppbyggingu Grænubyggðar.

að. Það tekur um 10 mínútur að aka í Reykjanesbæ og 15 mínútur til Hafnarfjarðar. Þegar við höfum þetta verkefni var flugið og ferðaþjónustan á uppleið og margir sem sóttu vinnu á til dæmis Keflavíkurflugvelli. Þetta breyttist í kórónuveirufaraldrinum en er að taka við sér aftur og gera má ráð fyrir að fólk sem hingað flytur muni starfa á höfuðborgarsvæðinu og í Reykjanesbæ,“ segir Sverrir.

Hann bendir svo á að Reykjanesbrautin sé upplýst og mokuð allt árið og sjaldan ófær. Samgöngur séu því tryggðar til og frá Vogum.

Hentar eldri borgurum

Sverrir segir svæðið meðal annars henta eldri borgurum. Svæðið sé rólegt og bjóði upp á nálægð við náttúruna en sé samt í stuttri akstursfjarlægð frá höfuðborgarsvæðinu.

„Þannig að þrjústívið sagði okkur að hér gæti verið framtíðarskipulag. Það er líka svo að stór byggðasvæði hafa tilhneigingu til að sameinast við ströndina. Því er ekki ósennilegt að byggðin í Reykjanesbæ og Vogum muni sameinast í framtíðinni. Það er heldur ekki útilokað að byggðin muni þróast meðfram Vatnsleysuströndinni. Það væri að mínu viti eðlileg þróun.

Hvað ætlar til dæmis Reykjavík að gera? Hvernig ætlar hún að þróa byggðina? Fulltrúar borgarinnar hafa gefið út að þeir ætli ekki að skipuleggja ný hverfi heldur fyrst og fremst byggja á þéttingarreitum. Kópavogur er að verða uppiskroppa með land. Það var með þessa þróun í huga að við ákváðum að skipuleggja íbúðabyggð í Vogum.“

Lóðarverðið frá þremur milljónum á íbúð

– Hvað kosta lóðirnar hjá ykkur?

„Við verðumetum þær út frá einingum. Verð á einingu í litlum tveggja hæða raðhúsum er um 3,75 milljónir og eru gatnagerðargjöld með-



Morgunblaðið/Eggert



Teikning/Grænabyggð

Hér má sjá drög að útliti raðhúsa við Hrafnaborg í hinu fyrirhugaða hverfi. Lóðarverðið er mun lægra en almennt gerist á höfuðborgarsvæðinu.

talín. Svo er lóðarverðið í stærra fjölbýli um þrjár milljónir á einingu, að meðtöldu gatnagerðar- og byggingarréttargjaldi.“

– Hvað með lóðir undir sérþýli?

„Við erum ekki komnir svo langt og höfum því ekki ákveðið verðið.“

– Þú nefndir að lóðarverðið sé þrjár milljónir undir íbúð í fjölbýli. Hvað er það mikið í samanburði við lóðarverð á þéttingarreitum á höfuðborgarsvæðinu?

„Það má hugsa sér að á slíkum þéttingarreitum sé lóðarverðið allt að þrefalt hærra. Þá ekki síst ef innviðagjöld eru meðtalin.“

– Á hvaða stigi verða íbúðirnar afhentar?

„Það veltur á einstaka verktökum. Tilhneig-

ingin er sú að sífellt fleiri afhenda íbúðir fullbúnar, jafnvel með helstu heimilistækjum.“

Geta tekið við fleiri nemendum

– Ræðum aðeins um þjónustuna á svæðinu. Nú er grunnskóli í Vogum en enginn verslunarkjarni, þótt vissulega sé þar kjörbúð og veitingasala. Við erum að ræða um að íbúafjöldinn gæti tvöfaldast með Grænabyggð. Hvernig er sveitarfélagið í stakk búið til að taka við slíkri íbúafjölgun?

„Það var byggt töluvert mikið í Vogum um aldamótin og þangað flutti margt barnafólk. Það hefur elst og síðan hefur kannski ekki orðið sú nýliðun sem svona samfélag þarf á að

halda. Það er því rými fyrir fleiri nemendum í grunnskólanum og bærinn er almennt vel í stakk búinn til að taka við fleiri íbúum og nemendum. Í Vogum er gott íþróttastarf og sundlaug. Þannig að Vogarnir hafa allt til brunns að bera og ætti bærinn að geta tekið við nemendum í fyrstu þremur áföngunum í hverfinu. Til lengri tíma lítið gera áætlanir ráð fyrir að Grænabyggð verði sjálfstætt skólahverfi. Það er hins vegar hægt að stækka grunnskólann á núverandi skólalóð. Þannig að til að byrja með mun skólinn geta tekið á móti fleiri nemendum. Síðar verður byggður leikskóli í hverfinu, eftir því sem íbúum fjölgar og ef þörf verður á.“

– Verður hverfið fullbyggt 2030?

„Þannig að brjóstvitið sagði okkur að hér gæti verið framtíðarskipulag. Það er líka svo að stór byggðasvæði hafa tilhneigingu til að sameinast við ströndina.“

„Við áætluðum að hverfið verði fullbyggt í kringum 2030. Sá tímarammi er þó ekki meitlaður í stein.“

– Sem sagt þessar 779 einingar sem heimild er fyrir í skipulaginu?

„Já. Miðað við að þrjú séu að meðaltali í heimili munu ríflega tvö þúsund manns búa í hverfinu. Til samanburðar búa nú um 1.400 manns í Vogum. Þannig að íbúafjöldinn gæti sem áður segir tvöfaldast. Þess vegna leggjum við áherslu á að byggja upp hverfið í áföngum svo sveitarfélagið ráði við þá uppbyggingu innviða sem þarf að eiga sér stað. Það er algjört lykilatriði og lykilforsenda. Sem áður segir verður byggður leikskóli samhliða síðari áföngum og svo eigum við eftir að sjá hver samsetning íbúa verður.“

Miðbæjarreitir í þróun

– Hér skammt frá er auglýst lóð undir verslun og þjónustu á svonefndum Miðbæjarreit. Rætt er um allt að þrjú þúsund fermetra uppbyggingu? Mun það færa þjónustuna nær íbúum?

„Sveitarfélagið vinnur að því að fá meðal annars stórmarkað á svæðið. Hér má hugsa sér verslun frá Bónus, Krónunni eða Nettó. En ég held að þetta gerist sjálfkrafa, að eftir því sem hverfið byggist upp sjái þessar verslanir tækifæri í að vera með aðsetur hér í Vogunum,“ segir Sverrir Pálmason að lokum.