

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum

Á grundvelli Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 verða til fjölmörg uppbyggingasvæði fyrir nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði í Reykjavík. Svæði þessi eru mörg hver í blönduðu eignarhaldi en oftast er ekki um að ræða land sem er í eigu Reykjavíkurborgar en lóða- og/eða byggingaréttur er að verulegu leyti í höndum einkaaðila, sem eru handhafar lóðarsamninga með mismunandi lóðarleiguréttindum.

Reykjavíkurborg leggur áherslu á mikilvægi þess að skilgreina samningsmarkmið sín sem liggja til grundvallar þeim einkaréttarlegum samningum sem gerðir verða í tengslum við þá uppbyggingu sem framundan er, ekki síst varðandi þau svæði sem eru í blönduðu eignarhaldi.

Samningsmarkmiðin eru sett fram til að tryggja gagnsæi og gæta samræmis á milli svæða. Skilgreining samningsmarkmiða leiðir til markvissari samningsgerðar, eykur líkur á að niðurstaða náist og að uppbygging verði í samræmi við áform borgaryfirvalda.

Með vísan til framangreinds setur Reykjavíkurborg sér eftirfarandi samningsmarkmið vegna uppbyggingasvæða í Reykjavík:

- a. Að til verði gott borgarskipulag með þeim áherslum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur.
 - i. Áhersla lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða.
 - ii. Áhersla lögð á gæði og gott umhverfi.
 - iii. Áhersla lögð á að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- b. Að land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best.

Að greiðsla komi til fyrir breytta nýtingu og/eða aukinn byggingarrétt fyrir íbúðir eða atvinnuhúsnæði. Greiðslur þessar geta verið mismunandi eftir staðsetningu og svæðum.
- c. Að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- d. Að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa.

Miða skal við að um 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, þ.m.t stúdentabúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., íbúðir fyrir aldraða og/ eða búseturéttaríbúðir.

Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á föstu verði bundið byggingarvísitölu.

Í samráði við lóðarhafa skal þinglýsa kvöðum á viðkomandi lóð um hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða hf.

Í deiliskipulagstillögum um uppbyggingasvæði skulu koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir.

Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Þá gilda samningsmarkmið þessi í sérstökum tilvikum þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis á lóð/um er breytt eða þar sem önnur veigamikil breyting með hliðsjón af aðstæðum og umhverfi er heimiluð á lóð/um.

Undanþegin samningsmarkmiðum þessum eru heimildir fyrir viðbótarbyggingarmagni í hverfaskipulagi til að byggja að hámarki eina hæð fyrir íbúðir ofan á þegar byggð lyftulaus fjöleignahús, sem eingöngu er íbúðarhúsnæði, eða blönduð notkun gegn því skilyrði að byggðar séu lyftur sem þjóna hverjum stigagangi. Undanþága þessi á ekki við um breytta nýtingu.

Á stærri uppbyggingarsvæðum er borgarráði heimilt að skilgreina sérstök samningsmarkmið sem gilda fyrir viðkomandi svæði.

Samningsmarkmið þessi voru samþykkt á fundi borgarstjórnar 1. febrúar 2022 og tóku gildi þann dag.