



Borgarráð

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum

Lagt er til að borgarráð samþykki hjálögð samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um uppbyggingu á nýjum uppbyggingarsvæðum.

Greinargerð

Á fundi í borgarráði þann 27. nóvember 2014 voru samþykkt samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um uppbyggingu á nýjum uppbyggingarsvæðum samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Gerðar voru breytingar á samningsmarkmiðunum á fundi borgarráðs þann 31. janúar 2019 sem tóku gildi 1. mars 2019.

Samþykkt hverfaskipulag fyrir Árbæ og Breiðholt veitir m.a. húsfélögum heimildir til að byggja eina aukahæð íbúða ofan á lyftulaus fjölbýlishús, gegn því skilyrði að um leið verði komið fyrir lyftu við húsið. Sambærilegar heimildir verða líklega veittar í öðrum hverfum. Tilgangur heimildanna er að bæta aðgengi íbúa að íbúðum í lyftulausum fjölbýlishúsum, en fyrir liggur að aðgengi eigenda að þessum íbúðum er takmarkaðra en gengur og gerist og þær henta illa fólki með skerta hreyfigetu eða komið á efri ár. Kostnaður við byggingu og rekstur lyftu auk fyrirhafnar við breytingu á deiliskipulagi er í flestum tilvikum hindrun þess að gerðar eru breytingar á lyftulausum fjölbýlishúsum til að koma fyrir lyftu. Af þessu tilefni er eftirfarandi ákvæði bætt við samningsmarkmiðin:

„Undanþegin samningsmarkmiðum þessum eru heimildir fyrir viðbótarbyggingarmagni í hverfaskipulagi til að byggja að hámarki eina hæð ofan á þegar byggð lyftulaus fjöleignarhús, 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“

Aðrar breytingar og viðbætur frá gildandi samningsmarkmiðum eru:

- Í inngangi er vísað til aðalskipulags Reykjavíkur 2040 sem hefur verið samþykkt af hálfu Reykjavíkurborgar og er í staðfestingarferli. Markmiðin sem vísað er til í a-lið



samningsmarkmiðanna eru þau sömu og tilgreind eru í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

- Tilgreint er að greiðsla komi til fyrir breytta nýtingu og/eða aukinn byggingarrétt fyrir íbúðir eða atvinnuhúsnæði.
- Félagsbústaðir hafa kauprétt á föstu verði bundið byggingarvísitölu. Tekin er út tilvísun til 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016. Einnig er tekið út ákvæði um að í deiliskipulagstillögum um uppbyggingarsvæði skuli koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir. Að endingu er skýrt nánar að samningsmarkmiðin gilda jafnt um uppbyggingu á lóðum þar sem breytt nýting verður á lóð/um sem og um viðbótarbyggingarmagn á lóðum, sem nemur 800 fermetrum eða meira eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Ekki er um breytingu að ræða í framkvæmd þar sem samningsmarkmiðunum hefur verið beitt með þessum hætti hingað til. Tilgreint er að á stærrí uppbyggingarsvæðum skuli skilgreina sérstök samningsmarkmið sem gilda fyrir viðkomandi svæði.

Lagt er til að hin nýju samningsmarkmið taki gildi 1. febrúar 2022. Þau koma í stað samningsmarkmiðanna sem samþykkt voru í borgarráði þann 31. janúar 2019. Sérstök samningsmarkmið sem gilda á stærrí uppbyggingarsvæðum, t.a.m í Vogabyggð og á Ártúnshöfða, gilda áfram.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, uppfært.

Gildandi samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarráðs 31. janúar 2019.

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum

Á grundvelli aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 verða til fjölmörg uppbyggingasvæði fyrir nýjar íbúðir 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 í tengslum við þá uppbygging 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 uppbyggingu 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 2010 til 2030.
 - 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.
- c. Að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingasvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni sem innviðagreiðsla eða greiðsla fyrir aukinn byggingarrétt fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði.

Greiðslur þessar geta verið mismunandi eftir staðsetningu og svæðum.
- d. Að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- e. 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, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfs eignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.

Í samráði við lóðarhafa skal ákveða hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða hf. og skal samkomulagi þinglýst sem kvöð á viðkomandi lóð.

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

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

Samningsmarkmið þessi voru samþykkt á fundi borgarráðs 31. janúar 2019 og tóku gildi 1. mars. 2019.