



Borgarráð
Ráðhús Reykjavíkur

Reykjavík, 16. mars 2026
USK26030269

Samkeppni um kjarnasamfélag - Laugavegur 159

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki hjálagða samkeppnislýsingu vegna uppbyggingar kjarnasamfélags að Laugavegi 159.

Á fundi borgarstjórnar þann 16. september 2025, var samþykkt tillaga meirihluta að stíga næsta skref við þróun tilraunverkefnis um kjarnasamfélög og leggja grunn að hugmyndasamkeppni um kjarnasamfélagi á lóðinni, fylgiskjal nr. 2. Drög að samkeppnislýsingu og matsblaði er tilbúið, fylgiskjal nr. 1, og er nú lagt fyrir borgarráð til samþykktar.

Greinargerð:

Hugmyndin um kjarnasamfélög byggir á þeirri sýn að húsnæði þjóni ekki aðeins þörfum einstaklingsins fyrir einkarými, en sé jafnframt vettvangur félagslegra tengsla og grunnurinn að samfélagslegum innviðum borga.

Líkt og í samvinnufélögum tuttugustu aldarinnar, eru samvinna og virk þátttaka íbúa grundvallaratriði við mótun kjarnasamfélags. Þar eru sameiginleg rými skýrasta birtingarmyndin og mynda þau útgangspunkt fyrir samskipti og sameiginlega starfsemi, bæði innan húsnæðisins og út í borgina. Íbúar hafa raunveruleg áhrif á hönnun og uppbyggingu híbýla sinna og bera sameiginlega ábyrgð á rekstri og þróun. Þar er eignarhald almennt á hendi óhagnaðardrifsins félags sem íbúar eru meðlimir í. Aðildin veitir rétt til búsetu og þátttöku í ákvarðanatöku um stefnu og langtímaþróun félagsins.

Í dag eru kjarnasamfélög og skyld búsetuform víða útbreidd erlendis en hafa ekki náð að festa sig í sessi hérlandis. Með því að setja af stað tilraunaverkefni um kjarnasamfélög er spurt hvernig reykvískt kjarnasamfélag gæti litið út í dag, með tilliti til húsnæðissögu Reykjavíkur og nýrri erlendum fordæmum.

Til að styðja við þróun fjölbreytts framboðs húsnæðis í Reykjavík hefur Reykjavíkurborg ákveðið að leggja til lóðir í hugmyndasamkeppni um kjarnasamfélög. Að þessu sinni verða boðnar tvær lóðir í ólíkum hverfum í borginni, að Yrsufelli í Breiðholti og við Laugarveg nálægt Hlemmtorgi, en framhaldið ræðst af þeirri reynslu sem fæst með samkeppninni.

Skilyrði er að þátttakendur í samkeppninni séu húsnæðissamvinnufélög skv. lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003. Heimilt er að sækja um f.h. óstofnaðs húsnæðissamvinnufélags en skilyrði er sett um að félagið hafi verið stofnað áður en til úthlutunar kemur.

Samkeppnin hefst á umsóknarferli þar sem þátttakendur sækja um ákveðna lóð og lýsa hugmynd að kjarnasamfélagi. Umsóknir eiga að lýsa hugmyndafræði kjarnasamfélagsins og tillögu að uppbyggingu á valdri lóð og verða umsóknir metnar á grundvelli matslíkans sem nánar er fjallað um í fylgigögnum. Byggingarréttur verður



seldur á föstu verð 60.000 kr./pr. m² byggingarréttar ofanjarðar. Fermetraverðið er miðað við byggingarvísitölu febrúar mánaðar 2026 (128,1 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar til greiðsludags.

Matsnefnd verður skipuð fimm aðilum, þremur fulltrúum Reykjavíkurborgar og tveimur utanaðkomandi aðilum og mun hún leggja mat á gögnin og gefa umsækjendum stig. Það teymi sem fær flest stig samkvæmt matslíkani verður boðið til frekari viðræðna sem getur lokið með úthlutun lóðar. Úthlutun verður lögð fyrir borgarráð þegar þar að kemur.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

1. Samkeppnislýsing fyrir kjarnasamfélög ásamt matsblaði.
2. Samþykkt borgarstjórnar, https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/1%20SPJFV_kjarnasamf%C3%A9l%C3%B6g.pdf



Reykjavík

Tillaga borgarfulltrúa Samfylkingarinnar, Pírata, Sósíalistaflokkksins, Flokks fólksins og Vinstri grænna um hugmyndasamkeppni um kjarnasamfélög

Lagt er til að stigið verði næsta skref við þróun tilraunaverkefnis um kjarnasamfélög (e. co-housing) eins og kveðið er á um í samstarfssáttmála samstarfsflokka og aðgerðaáætlun samstarfsflokka sem samþykkt var í borgarstjórn 4. mars sl. með því að fela skrifstofu skipulags- og byggingamála á umhverfis- og skipulagssviði að vinna grunn að hugmyndasamkeppni um kjarnasamfélög. Lagt er upp með að þróa kjarnasamfélög á tveimur lóðum, Laugavegi 159 og Yrsufelli 2a-i. Grunnurinn og umgjörð hugmyndasamkeppninnar verði meðal annars unnin upp úr þeirri greiningu og rannsóknarvinnu á kjarnasamfélögum sem kynnt hefur verið. Byggt verði á gildum og viðmiðum sem einkenna kjarnasamfélög.

Greinargerð

Í samstarfssáttmála Samfylkingar, Pírata, Sósíalistaflokkksins, Flokks fólksins og Vinstri grænna frá 21. febrúar 2025 er kveðið á um að huga skuli að fjölbreyttu búsetuformi og kjarnasamfélögum (e. co-housing). Aðgerðaáætlun samstarfsflokka sem byggir á samstarfssáttmálanum var samþykkt í borgarstjórn 4. mars 2025. Ein aðgerða er tillaga um tilraunaverkefni um kjarnasamfélag þar sem umhverfis- og skipulagsráði er falið að greina mögulega staðsetningu fyrir tilraunaverkefni um kjarnasamfélög (e. co-housing) og móta ramma í kringum tilraunaverkefnið. Greiningar- og rannsóknarvinna á mismunandi formum kjarnasafélaga til undirbúnings tilraunaverkefninu var unnin sumarið 2025 af Þórhildi Bryndísi Guðmundsdóttur og kynnt fyrir umhverfis- og skipulagsráði 3. september sl. Efniviðurinn mun nýtast vel til að leggja grunn að tilraunaverkefninu og hugmyndsamkeppni um reitina tvo sem lagt er upp með að nýta í tilraunaverkefnið. Kjarnasamfélög eru til þess fallin að styðja við félagsleg tengsl, samvinnu og samnýtingu og vinna gegn einangrun og er þannig félagslega og umhverfislega sjálfbært búsetuform.

KJARNASAMFÉLÖG SAMKEPPNI VOR 2026

MATSBLAÐ

1. FORKRÖFUR

- 1.1. Samsetning og lykilmeðlimir teymis
- 1.2. Eignarhald og rekstrarmódel
- 1.3. Verðstöðugleiki
- 1.4. Fjárfestingargeta

2. GREINARGERÐ UM HUGMYNDAFRÆÐI (20%)

- 2.1. Kjarni félags (10%)
- 2.2. Varanleiki hugmyndar (10%)

3. HÖNNUN OG SKIPULAG (80%)

- 3.1 Samhengi (15%)
- 3.2. Samnýting (15%)
- 3.3. Seigla og sveigjanleiki (15%)
- 3.4. Þátttaka (15%)
- 3.5. Landslag, gróður og líffræðilegur fjölbreytileiki (10%)
- 3.6. Kolefnisfótspor (10%)

1. FORKRÖFUR

☐

Skilyrðum fullnægt

☐

Skilyrðum ekki fullnægt

1.1. Samsetning og lykilmeðlimir teymis
Samsetning og lykilmeðlimir teymis svara kröfum um að teymið samanstandi af reyndum aðilum með þverfaglega kunnáttu. Teymið uppfyllir skilyrði um að fyrir sé skilgreindur íbúahópur, teymisstjóri, arkitekt og byggingaraðili.

☐

Skilyrðum fullnægt

☐

Skilyrðum ekki fullnægt

1.2. Eignarhald og rekstrarmódel
Gerð er krafa um að eignarhald sé á höndum húsnæðissamvinnufélags (sbr. lög 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög). Heimilt er að sækja um f.h. óstofnaðs húsnæðissamvinnufélags, en félagið skal stofnað eigi síðar en við úthlutun lóðar, að öðrum kosti fer úthlutun ekki fram.

☐

Skilyrðum fullnægt

☐

Skilyrðum ekki fullnægt

1.3. Verðstöðugleiki
Gerð er krafa um að samþykktir félags kveði á um verðstöðugleika til þess að sporna gegn spákaupmennsku með íbúðareiningar. Íbúðir skulu einungis vera fyrir félagsmenn í húsnæðissamvinnufélaginu og óheimilt að leigja þær út í skammtímaleigu. Þinglýsa skal kvöðum á íbúðirnar til þess að tryggja verðstöðugleika íbúðanna og bann við skammtímaleigu.

☐

Skilyrðum fullnægt

☐

Skilyrðum ekki fullnægt

1.4. Fjárfestingargeta
Aðilar þurfa að sýna fram á fjárfestingargetu og eigið fé. Skila þarf inn greinargerð um getu aðila til þess að fjármagna það verkefni sem þeir hyggjast byggja og hverjir séu fjárhagslegir bakhjarlar verkefnisins.

Reykjavíkurborg áskilur sér réttinn til að hafna umsókn sé fjárfestingargeta ekki tilgreind eða ef fjárfestingargeta er ófullnægjandi.

2. GREINARGERÐ UM HUGMYNDAFRÆÐI (20%)

10%	Framúrskarandi
6%	Mjög gott
3%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

2.1. Kjarni félags (10%)

Framúrskarandi
Samfélagslegt mikilvægi verkefnis er rökstutt á sannfærandi hátt. Meginhugmynd er skýrt mótuð og endurspeglast í hönnunarákvörðunum.

Mjög gott
Samfélagslegt mikilvægi verkefnis er rökstutt á nokkuð sannfærandi hátt. Tengsl meginhugmyndar og hönnunarákvarðana eru að mestu skýr.

Viðunandi
Mikilvægi verkefnis er aðeins að hluta rökstutt og meginhugmynd óljós eða almenn. Tengsl milli hugmyndar og hönnunar eru veik eða ósamræmd.

Ófullnægjandi
Mikilvægi verkefnis er óútskýrt eða órökstutt og meginhugmynd vantar eða er óskýr.

10%	Framúrskarandi
6%	Mjög gott
3%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

2.2. Varanleiki hugmyndar (10%)

Framúrskarandi
Grunngildi félags eru tryggð í samþykktum þess. Skýr grein er gerð fyrir skipulagi, reglum og stjórnarháttum sem tryggja að áherslur og tilgangur haldist til lengri tíma, m.a. við kynslóða- og íbúaskipti. Fjallað er um hvernig ágreiningur milli íbúa er leystur og stefna um rekstur og viðhald sett fram.

Mjög gott
Grunngildi félagsins eru að mestu tryggð í samþykktum þess. Fjallað er um markmið og áherslur verkefnis en heildarsýn eða rökstuðning vantar að fullu. Fjallað er um hvernig ágreiningur milli íbúa er leystur og gerð grein fyrir meginatriðum í stefnu um rekstur og viðhald.

Viðunandi
Grunngildi félags eru að einhverju leyti tryggð í samþykktum og óljóst hvernig markmið og árherslur verkefnis haldast við kynslóða- og/eða íbúaskipti. Gerð er almenn grein fyrir lausn ágreinings milli íbúa og lausleg umfjöllun um rekstur og viðhald.

Ófullnægjandi
Grunngildi félags eru ekki tryggð í samþykktum og engin grein er gerð fyrir því hvernig markmiðum eða áherslum er haldið við kynslóða- og/eða íbúaskipti. Ófullnægjandi eða engin umfjöllun er um lausn ágreinings milli íbúa né stefnu um rekstur og viðhald.

3. HÖNNUN OG SKIPULAG (80%)

15%	Framúrskarandi
10%	Mjög gott
5%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

3.1 Samhengi (15%)

Framúrskarandi

Tillaga sýnir góðan skilning á samhengi lóðar og tekur mið af staðaranda, aðliggjandi byggð og landslagi með markvissum hætti. Form og skipulag húsa mynda skýra umgjörð um almenningssými og starfsemi félags er beint að kantsvæðum til að tryggja tengsl og líf við götur og græn svæði.

Mjög gott

Tillaga sýnir skilning á samhengi lóðar og tekur að einhverju leyti mið af staðaranda, aðliggjandi byggð og landslagi. Form og skipulag húsa taka afstöðu til almenningssýmisins og starfsemi er að hluta beint að jaðarsvæðum til að styðja tengsl við götur og græn svæði.

Viðunandi

Tillaga sýnir takmarkaðan skilning á samhengi lóðar og tekur að litlu leyti mið af staðaranda, aðliggjandi byggð og landslagi. Lítil ummerki eru um að form húsa og skipulag styðji við almenningssýmið og starfsemi hefur takmörkuð tengsl við götur og græn svæði.

Ófullnægjandi

Tillaga sýnir lítinn eða engan skilning á samhengi lóðar og tekur ekki mið af staðaranda, aðliggjandi byggð eða landslagi. Form húsa tekur ekki afstöðu til almenningssýmis og starfsemi er ekki í tengslum við umhverfi.

15%	Framúrskarandi
10%	Mjög gott
5%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

3.2. Samnýting (15%)

Framúrskarandi

Sameiginleg sými eru útgangspunktur í skipulagi byggðar og lóðar. Samspil sameiginlegra rýma og íbúðareininga efla tengsl milli íbúa. Sameignarrými skapa jafnframt tækifæri til samnýtingar og samskipta við nærsamfélagið.

Mjög gott

Sameiginleg sými hafa mikilvægt hlutverk í skipulagi byggingar um umhverfi hennar. Samspil sameiginlegra rýma og íbúðareininga styður tengsl milli íbúa. Rýmin skapa að einhverju leyti tækifæri til samnýtingar og samskipta við nærsamfélagið.

Viðunandi

Sameiginleg sými eru til staðar í skipulagi byggingar og umhverfis hennar. Tengsl milli sameiginlegra rýma og íbúðareininga eru takmörkuð og styðja aðeins að litlu leyti við tengsl milli íbúa. Tækifæri til samnýtingar eða samskipta við nærsamfélagið eru óljós.

Ófullnægjandi

Sameiginleg sými hafa takmarkað eða ekkert hlutverk í skipulagi byggingar og umhverfis hennar. Samspil þeirra við íbúðareiningar styður ekki við tengsl milli íbúa. Rýmin skapa ekki tækifæri til samnýtingar eða samskipta við nærsamfélagið.

15%	Framúrskarandi
10%	Mjög gott
5%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

3.3. Seigla og sveigjanleiki (15%)

Framúrskarandi

Vandað skipulag tryggir gæði eins og birtu, loftgæði og útsýni, sem gera byggingar þess virði að varðveita og viðhalda til langs tíma. Hönnun húsa gerir ráð fyrir miklum sveigjanleika og aðlögunarhæfni til skemmri og lengri tíma. Herbergjafjöldi innan íbúða eða stærðir íbúða geta breyst í samræmi við breyttar þarfir án umfangsmikilla inngripa.

Mjög gott

Lögð er áhersla á rýmisgæði sem styðja við langa endingu byggðar. Hönnun húsa gerir ráð fyrir einhverjum sveigjanleika og aðlögunarhæfni til lengri tíma. Íbúðareiningar og innra skipulag geta breyst að einhverju leyti í samræmi við breyttar þarfir.

Viðunandi

Rýmisgæði eru ójöfn og styðja lítillega við langan líftíma byggingar. Hönnun húsa gerir takmarkað ráð fyrir sveigjanleika eða aðlögunarhæfni. Möguleikar á breytingum á innra skipulagi íbúða eða stærðum íbúða eru litlir.

Ófullnægjandi

Rýmisgæðum er verulega ábótavant. Hönnun gerir ekki ráð fyrir sveigjanleika, skipulag er fast og erfitt að bregðast við breyttum þörfum.

15%	Framúrskarandi
10%	Mjög gott
5%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

3.4. Þátttaka (15%)

Framúrskarandi

Hönnunarferli er skipulagt með það fyrir augum að íbúar taki virkan þátt í ákvörðunartöku og hafi meiri áhrif á hóbýli sín en algengt er. Hönnun húsa er útfærð þannig að þátttaka íbúa í byggingarferlinu sé raunhæf og auðveld.

Mjög gott

Hönnunarferli tekur að mestu leyti mið af þátttöku íbúa í ákvörðunartöku. Hönnun húsa gerir þátttöku íbúa í byggingarferlinu að einhverju leyti raunhæfa og auðvelda.

Viðunandi

Hönnunarferli tekur aðeins takmarkað mið af þátttöku íbúa. Hönnun húsa gerir þátttöku íbúa í byggingarferlinu aðeins mögulega að mjög litlu leyti.

Ófullnægjandi

Hönnunarferli tekur ekki mið af þátttöku íbúa. Hönnun húsa gerir þátttöku íbúa í byggingarferlinu ómögulega eða mjög erfiða.

10%	Framúrskarandi
6%	Mjög gott
3%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

3.5. Landslag, gróður og líffræðilegur fjölbreytileiki (10%)

Framúrskarandi

Náttúran er í forgrunni við útfærslu lóðar. Sett er fram sterk heildarsýn um náttúrulegan farveg vatns innan lóðar með áherslu á góðan jarðveg og fjölbreyttan gróður. Stór tré og verðmætur gróður eru varðveitt og styrkt.

Mjög gott

Náttúran spilar mikilvægt hlutverk í útfærslu lóðar. Settar eru fram tillögur um gróður með tilliti til aðstæðna á lóð en skortur er á heildrænni sýn um meðhöndlun ofanvatns.

Viðunandi

Tekið er tillit til náttúru að einhverju leyti við útfærslu lóðar en tillögur eru takmarkaðar og hugmyndir meðhöndlun ofanvatns eru óútfærðar.

Ófullnægjandi

Náttúran er ekki höfð til hliðsjónar við útfærslu lóðar. Hvorki er gert ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns eða varðveislu gróðurs.

10%	Framúrskarandi
6%	Mjög gott
3%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

3.6. Kolefnisfótspor (10%)

Framúrskarandi

Hönnun og framkvæmd verkefnis er markvisst mótuð til að draga úr kolefnisfótspori. Efnisval tekur mið af útlosun byggingarefna og áhersla er lögð á að lágmarka efnisnotkun. Sett er fram stefna um orkunotkun á framkvæmdasvæði, viðhald og lok líftíma. Gerð er grein fyrir áætluðu kolefnisfótspori tillögu með LCA-greiningu.

Mjög gott

Mótun hönnunar og framkvæmdar verkefnis tekur mið af því að draga úr kolefnisfótspori. Efni og byggingaraðferðir eru valdar með tilliti til umhverfisáhrifa. Fjallað er um orkunotkun á framkvæmdasvæði, viðhald og lok líftíma byggingar. Gerð er einföld grein fyrir kolefnisfótspori verkefnis.

Viðunandi

Kolefnisfótspor er nefnt í tengslum við hönnun eða framkvæmd en umfjöllun er almenn og takmarkaðar aðgerðir lagðar til varðandi efnisval og byggingaraðferðir. Greining á áhrifum er óljós eða mjög takmörkuð.

Ófullnægjandi

Ekki er fjallað um kolefnisfótspor eða umhverfisáhrif hönnunar og framkvæmda. Engar markvissar aðgerðir eru lagðar til til að draga úr þeim.



HUGMYNDASAMKEPPNI UM KJARNASAMFÉLÖG

Efnisyfirlit

1. Um samkeppnina
2. Umsóknarkröfur
3. Lóðarlýsingar
4. Samningsgerð og úthlutun

1. Um samkeppnina

1.1. Samhengi

Hvers vegna kjarnasamfélag?

Í samstarfssáttmála Samfylkingarinnar, Pírata, Sósíalistaflokksins, Flokks fólksins og Vinstri grænna er kveðið á um að huga skuli að fjölbreyttu búsetuformi og kjarnasamfélögum í húsnæðisuppbyggingu.

Sumarið 2025 var unnin greining og samantekt á mismunandi birtingarmyndum kjarnasamfélaga, bæði úr húsnæðissögu Reykjavíkur og erlendis, til grundvallar tilraunaverkefni á tveimur reitum í borginni (niðurstöður þeirrar vinnu fylgja sem fylgiskjöl með þessari samkeppnislýsingu).

Á tuttugustu öldinni voru byggð fjölmörg vönduð fjölbýlishús í Reykjavík þar sem sameiginleg rými voru talin sjálfsagður hluti skipulagsins. Í mörgum verkefnum voru sérstaklega skilgreind samkomurými fyrir íbúa, tómstundaherbergi og leikherbergi. Annars staðar mátti finna stóra inngarða með ræktunarsvæðum og gæsluvöllum fyrir börn og á útsýnishæðum háhýsa voru dæmi um sameiginleg þvottahús og jafnvel sánur og eimböð sem íbúar samnýttu.

Algengt var að slík hús væru byggð á félagslegum forsendum, t.a.m. innan verkamannabústaðakerfisins, á vegum ríkis og sveitarfélaga, eða hjá byggingarsamvinnufélögum. Sérstaða byggingarsamvinnufélaganna var að íbúar áttu gjarnan frumkvæði að uppbyggingu og bauðst að taka virkan þátt í byggingarferlinu. Sú nálgun varð meðal annars til þess að lækka húsnæðiskostnað íbúa, ásamt því að efla tengsl þeirra við heimili sín og nærsamfélag.

Undir lok síðustu aldar fór að bera minna á uppbyggingu byggingarsamvinnufélaga og eðlisbreyting varð á íslenskum húsnæðismarkaði, þar sem lánveitingar til kaupa á notuðu húsnæði náðu í fyrsta sinn yfirhöndinni yfir lán til nýbygginga. Þó hafa stór húsnæðisverkefni áfram verið einkennandi fyrir þróun borgarinnar,

einkum undanfarinn áratug, og mörg þessara verkefna hafa skapað tækifæri til aukinna lífsgæða í borginni. Til að mynda hefur víða verið lögð áhersla á vönduð útirými og skjólgóða inngarða, sem búa yfir verulegum sameiginlegum gæðum.

Við nánari rýni má hins vegar greina tækifæri til að styrkja samfélagslegt gildi húsnæðisuppbyggingar. Í mörgum nýjum íbúðarhúsum eru skilin á milli einkarýmis heimilisins og almenningsrýmis borgarinnar fastlega skorðuð. Þá virðist áherslan á sameiginleg rými vera hverfandi og ákvarðanir um skipulag híbýla, umfang sameignarrýma, nýtingu lóðar, o.s.frv. eru iðulega teknar án aðkomu þeirra sem koma til með að eiga þar heima. Þetta kveikir umræðu um hvernig nálgun á skipulag íbúðarhúsnæðis megi styðja betur við tengsl íbúa við híbýli sín, hvor annan, nágranna og daglegt líf í borginni.

Reykjavíkurborg vill í því samhengi kanna möguleika samvinnufélagsformsins á ný og styðja við uppbyggingu húsnæðissamvinnufélaga sem leið til að efla samvinnu og þátttöku íbúa, samnýtingu og sterk tengsl við nærumhverfið. Spurt er hvernig megi samþætta sameiginleg gæði og markmið inn í ný uppbyggingarverkefni. Óskað er eftir áhugasömum teymum sem vilja taka þátt í þróun á hugmyndafræði kjarnasamfélaga í Reykjavík.

Gert er ráð fyrir því að umsækjendur setji á laggirnar þverfagleg teymi sem vinna í samstarfi við Reykjavíkurborg á þeim lóðum sem hafa verið tilnefndar.

1.2. Skilgreining

Hvað er kjarnasamfélag?

Hugmyndin um kjarnasamfélög byggir á þeirri sýn að húsnæði þjóni ekki aðeins þörfum einstaklingsins fyrir einkarými, en sé jafnframt vettvangur félagslegra tengsla og grunnurinn að samfélagslegum innviðum borga.

Líkt og í samvinnufélögum tuttugustu aldarinnar, eru samvinna og virk þátttaka íbúa grundvallaratriði við mótun kjarnasamfélags. Þar eru sameiginleg rými skýrasta birtingarmyndin og mynda þau útgangspunkt fyrir samskipti og sameiginlega starfsemi, bæði innan húsnæðisins og út í borgina. Íbúar hafa raunveruleg áhrif á hönnun og uppbyggingu híbýla sinna og bera sameiginlega ábyrgð á rekstri og þróun. Þar er eignarhald almennt á hendi óhagnaðardrífins félags sem íbúar eru meðlimir í. Aðildin veitir rétt til búsetu og þátttöku í ákvarðanatöku um stefnu og langtímaþróun félagsins. Hvert félag hefur sínar áherslur og endurspeglast sú hugmyndafræði í hönnunaráherslum húsnæðisverkefnis.

Í dag eru kjarnasamfélög og skyld búsetuform víða útbreidd erlendis en hafa ekki náð að festa sig í sessi hérlandis. Með því að setja af stað tilraunaverkefni um kjarnasamfélög er spurt hvernig reykvískt kjarnasamfélag gæti litið út í dag, með tilliti til húsnæðissögu Reykjavíkur og nýrra erlendra fordæma.



1.3. Lóðir fyrir kjarnasamfélög

Hvernig er fyrirkomulagið?

Hagstætt lóðaverð sem hvati til samfélagslegrar hugsunar

Til að styðja við þróun fjölbreytts framboðs húsnæðis í Reykjavík hefur Reykjavíkurborg ákveðið að leggja til lóðir í hugmyndasamkeppni um kjarnasamfélög. Að þessu sinni verða boðnar tvær lóðir í ólíkum hverfum í borginni en framhaldið ræðst af þeirri reynslu sem fæst með samkeppninni. Uppi eru hugmyndir um að bjóða til samkeppni um fleiri lóðir þegar á árinu 2026.

Samkeppnin hefst á umsóknarferli þar sem þátttakendur sækja um ákveðna lóð og lýsa hugmynd að kjarnasamfélagi, sjá nánar í kafla 2, *Umsóknarkröfur*. Umsóknir eiga að lýsa hugmyndafræði kjarnasamfélagsins og tillögu að uppbyggingu á valdri lóð og verða umsóknir metnar á grundvelli matslíkans sem nánar er fjallað um í fylgigögnum.

Lóðirnar verða á hagstæðu verði eða 60.000 kr./pr. m² byggingarréttar ofanjarðar. Fermetraverðið er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2026 (128,1 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar til greiðsludags.

Skipulagsleg staða

Deiliskipulag lóðanna liggur fyrir og er skipulagslegri stöðu þeirra, staðsetningu og helstu forsendum lýst nánar í kafla 3, *Lóðarlýsingar*. Lóðin við Laugaveg liggur meðfram fyrirhuguðum Borgarlínurenningi, sem gefur henni mikið vægi og kallar á vandaða útfærslu og skipulag á byggingatíma. Á lóðinni við Yrsufell er þörf á að endurskilgreina aðgengi fyrir akstur og fyrirkomulag bílastæða. Á lóð við Yrsufell geta væntanlegir samstarfsaðilar átt kost á því að taka þátt í þróunar- og deiliskipulagsvinnu og haft þannig frá upphafi mótandi áhrif á endanlegt deiliskipulag og útfærslu lóða.

Gatnagerðargjald og önnur lögbundin gjöld

Auk byggingarréttar þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjald sem ákvarðast í samræmi við flatarmál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt deiliskipulagi. Þá þarf lóðarhafi að greiða önnur lögbundin gjöld, s.s. byggingarleyfisgjald og tengigjald fráveitu og önnur heimlagnagjöld.

1.4. Umsóknarferlið

Hvernig sæki ég um?

Reykjavíkurborg leitar eftir áhugasömum teyllum til að taka þátt í tilraunaverkefni um kjarnasamfélög á völdum lóðum í borginni.

Umsóknum skal skilað fyrir kl. 23:59 þann 4. maí 2026.

Fyrirspurnir eða óskir um frekari upplýsingar skal senda fyrir 1. apríl 2026 á netfangið kjarnasamfelog@reykjavik.is og verður öllum fyrirspurnum svarað skriflega og svör birt á <https://reykjavik.is/kjarnasamfelog>.

Matsnefnd skipuð fimm aðilum, þremur fulltrúum Reykjavíkurborgar og tveimur utanaðkomandi aðilum mun leggja mat á gögnin og gefa umsækjendum stig. Matsnefndin áskilur sér rétt til þess að kalla eftir frekari gögnum eða fá nánari kynningar á verkefnum. Niðurstöður verða birtar á <https://reykjavik.is/kjarnasamfelog>.

Það teymi sem fær flest stig samkvæmt matslíkani verður boðið til frekari viðræðna. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hafna öllum innsendum hugmyndum.

Nánari upplýsingar um samningsgerð, úthlutun o.fl. má finna í kaflanum *Samningsgerð og úthlutun*.



1.5. Staðsetning

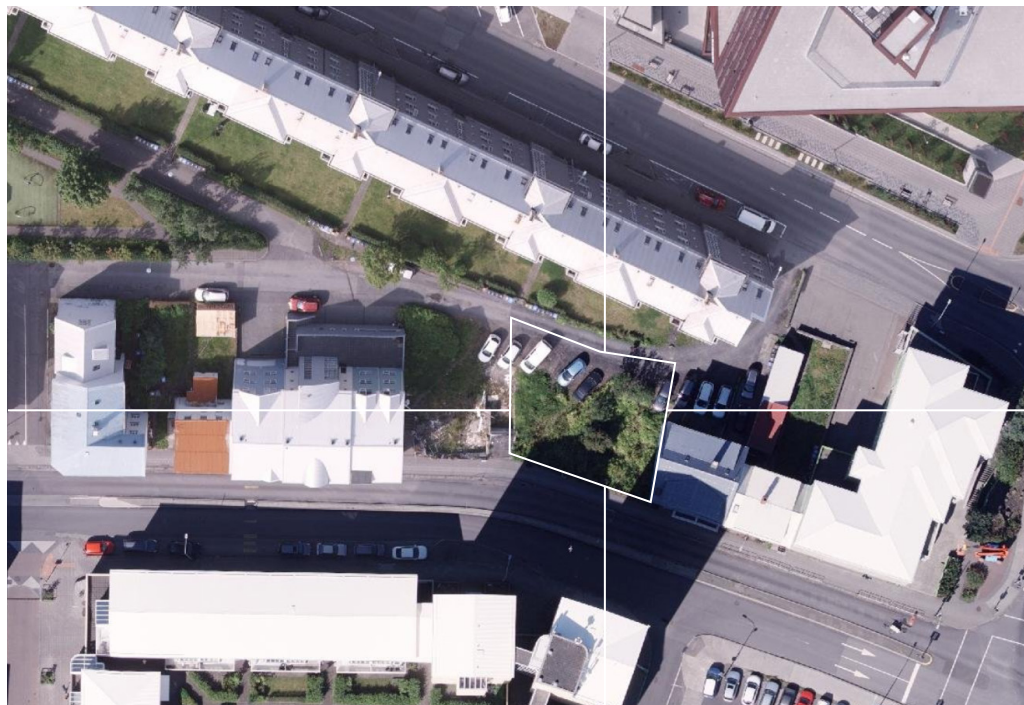
Hvaða lóðir ræðir um?

Laugavegur 159

Deiliskipulag liggur fyrir

Stærð lóðar: 333 m²

Byggingarmagn: 650 m²

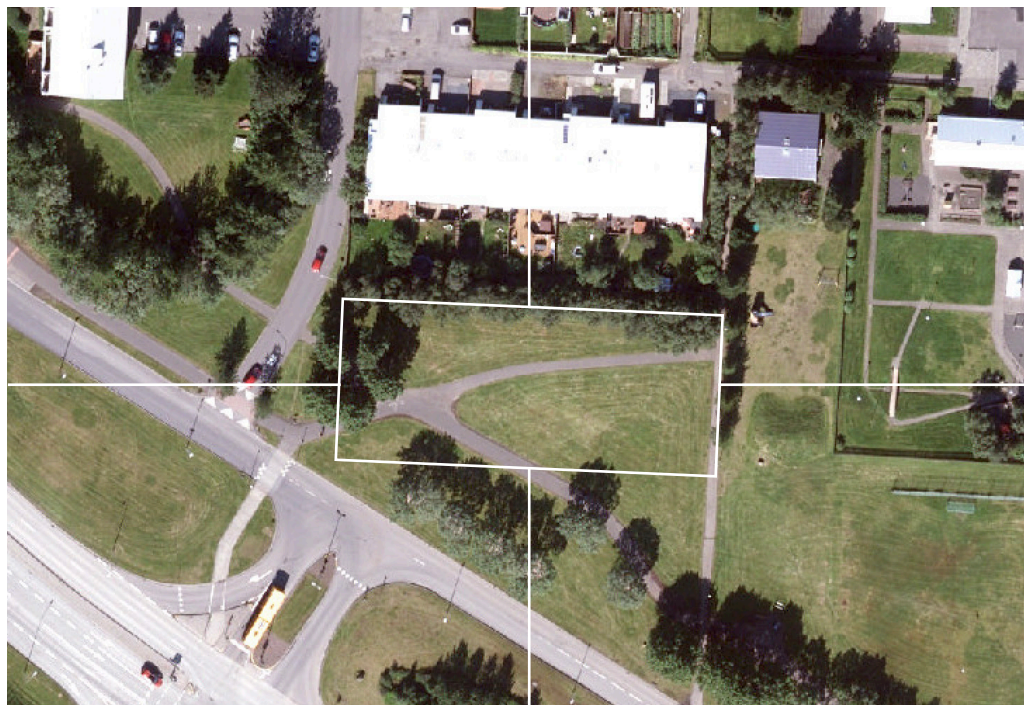


Yrsufell 2a - 2i

Deiliskipulag liggur fyrir, þörf á endurskoðun

Stærð lóðar: 2.245 m²

Byggingarmagn: 1395 m²



2. Umsóknarkröfur

2.1 Umsókn

Hvað þarf að tilgreina í umsókninni?

Í umsókn sinni skulu umsækjendur tilgreina nánar þau atriði sem hér er beðið um. Það er á ábyrgð umsækjenda að lýsa náð áformum verkefnis, innan neðangreindra flokka, svo hægt sé að meta þau. Beðið er um að lýsingin fari eftir sömu flokkun og komi í sömu röð og birtist hér. Sjá matsblað fyrir nánari útskýringar.

1. Lóð

Greina þarf frá í umsókn hvaða lóð er sótt um. Heimilt er að sækja um fleiri en eina lóð.

2. Forkröfur

Teymi þurfa að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að umsókn sé tekin til greina:

2.1. Samsetning og lykilmeðlimir teymis

Beðið er um lýsingu á lykilmeðlimum teymisins, þar sem fram kemur viðeigandi hæfni, þekking og reynsla hvers einstaklings. Lykilteymið þarf að samanstanda af skilgreindum íbúahóp, teymisstjóra, arkitekt og byggingaraðila. Sami aðili getur gegnt fleiri en einu hlutverki.

Reykjavíkurborg óskar eftir að sjá þverfagleg, metnaðarfull og fjölbreytileg teymi, sem geta sýnt fram á styrkleika í beinu samhengi við markmið verkefnis um mótun kjarnasamfélaga í Reykjavík og sem geta í sameiningu leyst alla þætti verkefnisins.

2.2. Eignarhald og rekstrarmódel

Gera skal grein fyrir fyrirkomulagi um eignarhald og rekstur. Gerð er krafa um að eignarhald íbúða sé á höndum húsnæðissamvinnufélags (sbr. lög 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög). Heimilt er að sækja um f.h. óstofnaðs húsnæðissamvinnufélags, en félagið skal stofnað eigi síðar en við úthlutun lóðar, að öðrum kosti fer úthlutun ekki fram.

2.3. Verðstöðugleiki

Umsókn skal fylgja greinargerð um samþykktir félags. Gerð er krafa um að samþykktir félags kveði á um verðstöðugleika til þess að sporna gegn spákaupmennsku með íbúðareiningar. Íbúðir skulu einungis vera fyrir félagsmenn í húsnæðissamvinnufélaginu og óheimilt að leigja þær út í skammtímaleigu. Þinglýsa skal kvöðum á íbúðirnar til þess að tryggja verðstöðugleika íbúðanna og bann við skammtímaleigu.

2.4. Fjárfestingargeta

Aðilar þurfa að sýna fram á fjárfestingargetu og eigið fé. Skila þarf inn greinargerð um getu aðila til þess að fjármagna það verkefni sem þeir hyggjast byggja og hverjir séu fjárhagslegir bakhjarlar verkefnisins. Reykjavíkurborg áskilur sér réttinn til að hafna umsókn sé fjárfestingargeta ekki tilgreind eða ef fjárfestingargeta er ófullnægjandi.

3. Greinargerð um hugmyndafræði

Hér skal lýsa meginhugmynd verkefnis og ráðstöfunum sem tryggja varanleika þeirra áherslna sem lagt er upp með í byrjun.

3.1. Kjarni félags

Beðið eru um greinargerð sem endurspeglar samfélagslegt mikilvægi verkefnis og meginhugmynd þess – tilgang, gildi og þá sýn sem liggur til grundvallar hönnunartillögu.

3.2. Varanleiki hugmyndar

Kveða skal á um hvernig kjarni félagsins er festur í samþykktum þess. Gera þarf grein fyrir skipulagi, reglum og stjórnarháttum sem tryggja að áherslur og tilgangur haldist til lengri tíma, m.a. við kynslóða- og íbúaskipti.

4. Hönnun og skipulag

Hér skal lýsa tillögunni og heildarhugmynd er varðar arkitektúr og skipulag verkefnis.

4.1. Samhengi

Lýsing á tengslum tillögu við staðaranda, aðliggjandi byggð og landslag. Reykjavíkurborg óskar þess að sjá sjá skýra afstöðu gagnvart almenningrýminu og með hvaða hætti verkefnið stuðlar að lifandi borgarumhverfi.

4.2. Samnýting

Lýsing á skipulagi sameiginlegra rýma og samspili þeirra við íbúðareiningar og borgarumhverfið. Markmiðið er að sameiginleg rými styðji við dagleg samskipti, samveru og samnýtingu bæði innan íbúahóps og út á við gagnvart hverfi.

4.3. Seigla og sveigjanleiki

Lýsing á því hvernig skipulag bygginga gerir ráð fyrir aðlögunarhæfni til skemmri og lengri tíma þannig að íbúðir og rými geti þróast í takt við breyttar þarfir án umfangsmikilla inngripa.

4.4. Þátttaka

Lýsing á fyrirkomulagi samráðs við íbúa í hönnunarferli og hvernig hönnunarútfærsla gerir þáttöku íbúa í byggingarferli raunhæfa.

4.5. Landslag, gróður og líffræðilegur fjölbreytileiki

Lýsing á útfærslu lóðar þar sem sett er fram heildarsýn um náttúrulegan farveg vatns, með áherslu á á góðan jarðveg og fjölbreyttan gróður. Útfærsla skal stuðla að varðveislu og styrkingu stórra trjáa og verðmæts gróðurs, svo líffræðilegur fjölbreytileiki á reitnum verði meiri en fyrir framkvæmdir.

4.6. Kolefnisfótspor

Lýsing á aðgerðum sem draga markvisst úr kolefnisfótspori verkefnis. Umfjöllun skal taka til vals á byggingarefnum og aðferða við að lágmarka efnisnotkun. Einnig skal setja fram stefnu um orkunotkun á framkvæmdasvæði og lok líftíma, þar sem áhersla er lögð á að koma í veg fyrir að auðlindir verði að úrgangi. Gerð er grein fyrir áætluðu kolefnisspori verkefnis með LCA-greiningu.

3. Lóðarlýsingar

3.1. Laugavegur 159

3.1. Laugavegur 159

Yfirlit

Núverandi notkun: Óbyggð lóð
Fyrirhuguð notkun: Íbúðir, vinnustofur,
verslunar- og þjónustuhúsnæði

Lóðarstærð: 333 m²

Hámarks byggingarmagn: 650 m²

Hámarks nýtingarhlutfall: 1,95

Hámarksfjöldi hæða: 2 hæðir + kjallari, ris

Deiliskipulag í gildi: Skúlagarðsreitur eystri
Hönnun/ártal: Vinnustofan Þverá, 2006



Mynd: Ljósmyndasafn Reykjavíkur. Ljósmyndari: Jón
Jónsson frá Þjórsárholti.

3.1. Laugavegur 159

Afstaða



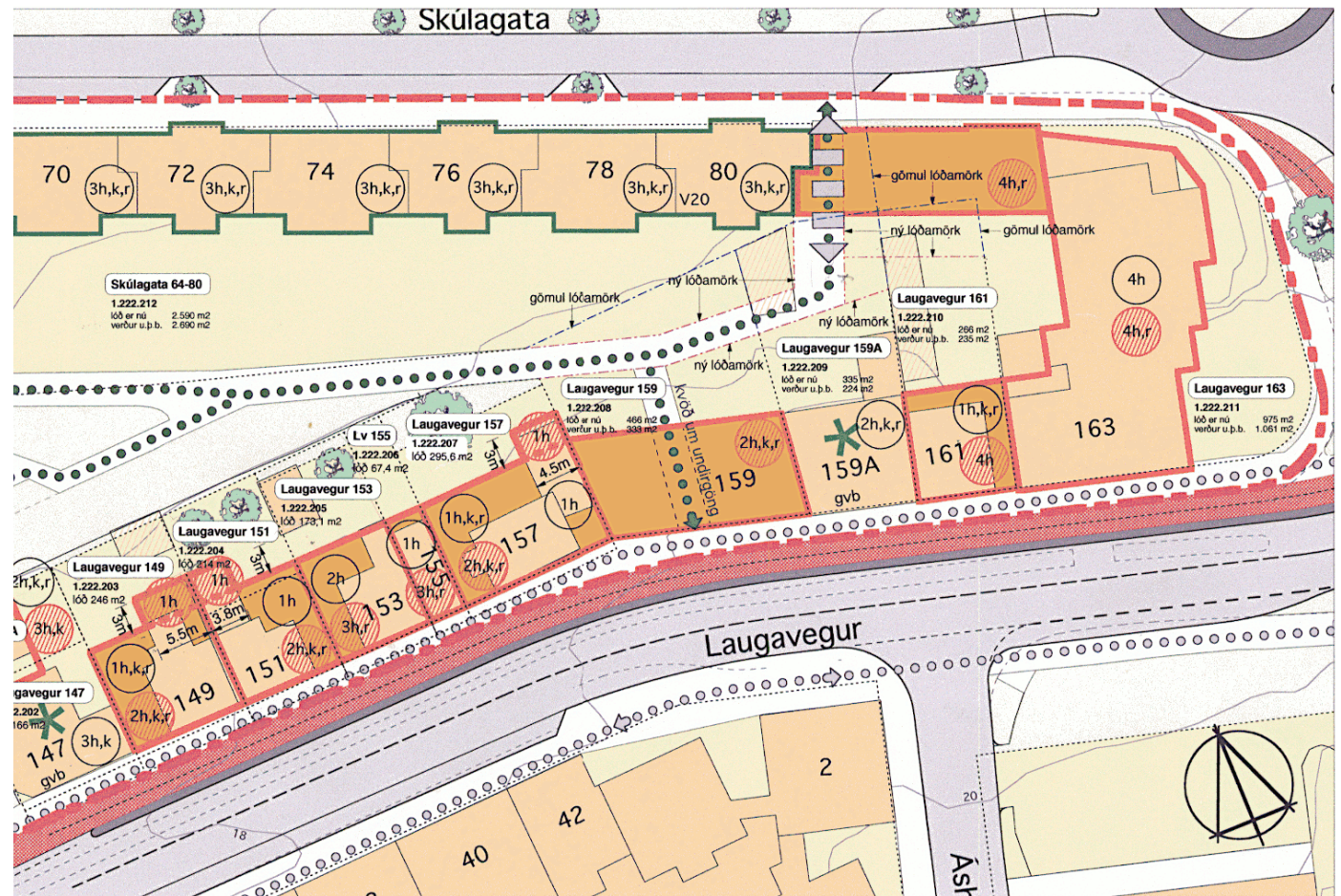
Deiliskipulag í gildi - útdráttur

Núverandi byggð myndar heilsteypta umgjörð þriggja hæða húsa með kjallara og rispaki í norðri og vestri um mjög góðan inngarð, en til suðurs og austurs er byggðin fremur ósamstæð.

Markmið er að randbyggð reitsins fái heilsteypara yfirbragð með því að byggt verði á auðum lóðum og fyllt verði í þau skörð sem í randbyggðinni eru.

Skúlagarður er friðsæl vin í borginni og er stefnt að betri göngutengslum við hann og almennri umhverfislegri fegrun garðsins.

Kvaðir eru settar um almennan göngustíg á lóð Laugavegar 159 og undirgöng gegnum fyrirhugað hús.



Deiliskipulagsuppráttur í gildi
Skúlagarðsreitur eystri, Vinnustofan þverá (2006)

3.1. Laugavegur 159

Almenningsrými

Hryggjarstykki á Laugavegi

Laugavegur 159 er hluti af randbyggð sem hverfist um borgargarðinn Skúlagarð. Þar er að finna opin græn svæði með fjölbreyttum trjágróðri, leiktæki fyrir börn, aðstöðu fyrir útilíkamsrækt og boltavelli í beinu framhaldi af iðandi borgarlífi Hlemmtorgs og Laugavegar. Laugavegur 159 er því hluti húsalengju sem er eins konar hryggjarstykki milli Hlemmtorgs og götulífs á Laugavegi austan við Hlemm. Nýbyggingar sem koma til með að fylla inn í eyður randbyggðarinnar hafa mikið vægi gagnvart mótun almenningsrýmis Laugavegar annars vegar og grænna svæða Skúlagarðs hins vegar. Laugavegur 159 hefur þar sérstöðu með tilliti til kvaðar um undirgöng og göngustíg gegnum fyrirhugað hús. Þar skapast miklir möguleikar til að skapa lifandi götu- og garðrými og um leið styrkja tengsl gangandi vegfarenda við almenningsgarða Miðborginnar.

Virkar framhliðar

Huga skal sérstaklega að því að skapa virkar framhliðar á lóðinni. Ákvörðun um staðsetningu og notkun rýma skal taka með tilliti til afstöðu gagnvart götu, undirgöngum og garðrými. Lagt er til að sameiginleg rými séu staðsett þar sem beinn snertiflötur er við almenningsrými.



Semhengi lóðar við Laugaveg

Götumyndin mun breytast mikið á næstu árum með tilkomu Borgarlínu og lokafrágangi Hlemmtorgs. Mótun nýbygginga þarf að taka mið af auknu vægi þessa kafla Laugavegs sem almenningsrými.



Samhengi lóðar við Skúlagarð

Austurhluti Skúlagarðs er enn ófrágenginn. Í dag er svæði þar sem fyrirhugað er að leggja göngustíg nýtt sem innkeyrsla og óformlegt bílastæði. Huga þarf að stígakerfi borgarinnar og samtali við Skúlagarð við útfærslu lóðar.

3.1. Laugavegur 159

Ásýnd byggðar



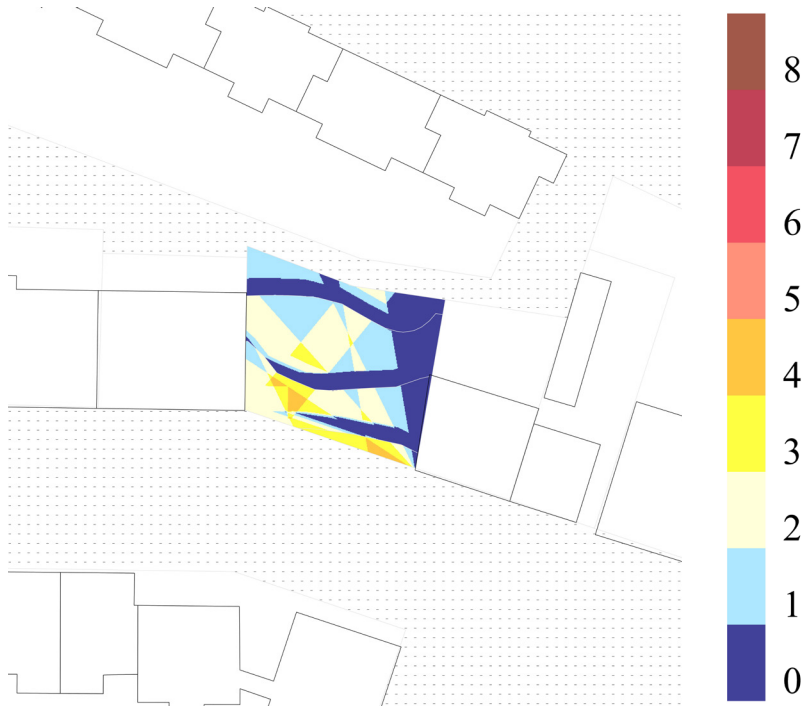
Form, efni og litir í umhverfi

Húsin við Laugaveg sem hér eru sýnd bera einkenni ólíkra tímabila í byggingarsögu Reykjavíkur, t.a.m. steinsteyppuklassíkur, fúnkísstíls og síðfúnkísstíls. Taka skal mið af umhverfi við mótun ásýndar.

3.1. Laugavegur 159

Sólarljós

Sunnan við lóð standa háreist 8-10 hæða hús og landhalli snýr frá sólu. Því er brýnt að gera sérstaklega grein fyrir aðkomu ljóss á lóð og tillaga skal sýna hvernig húskroppar eru mótaðir svo tryggja megi sólskin á framhliðum.



Sólskinsstundir á yfirborði
Mælt fyrir jafndægur milli 09-17



Áskoranir á lóð
Háhýsin við Ásholt 2 sunnan lóðarmarka

3.1. Laugavegur 159

Undirgöng

Mikilvægt er að viðhalda sjónrænni tengingu milli götu og garðs við útfærslu göngutengingar til að auka öryggistilfinningu í undirgöngum. Með markvissri hönnun geta undirgöng orðið að dvalarsvæði sem býr yfir rýmislegum gæðum.



Aðkoma við vesturenda Skúlagarðs

Dæmi um undirgöng þar sem sjónræn tenging milli götu og garðs er sterk en tenging við innri rými húss er ekki til staðar. Ekki er sérstaklega gert ráð fyrir að skjólið sem göngin veita sé nýtt til dvalar.



Aðkoma við Standaertsite í Gent, Belgíu

Dæmi um undirgöng þar sem sjónræn tenging milli götu og garðs er sterk, hugað er sérstaklega að tengingu innri rýma og almenningsrýmis ytra og staðsetning bekkja gerir það að verkum að undirgöngin verða dvalarsvæði í sjálfu sér.

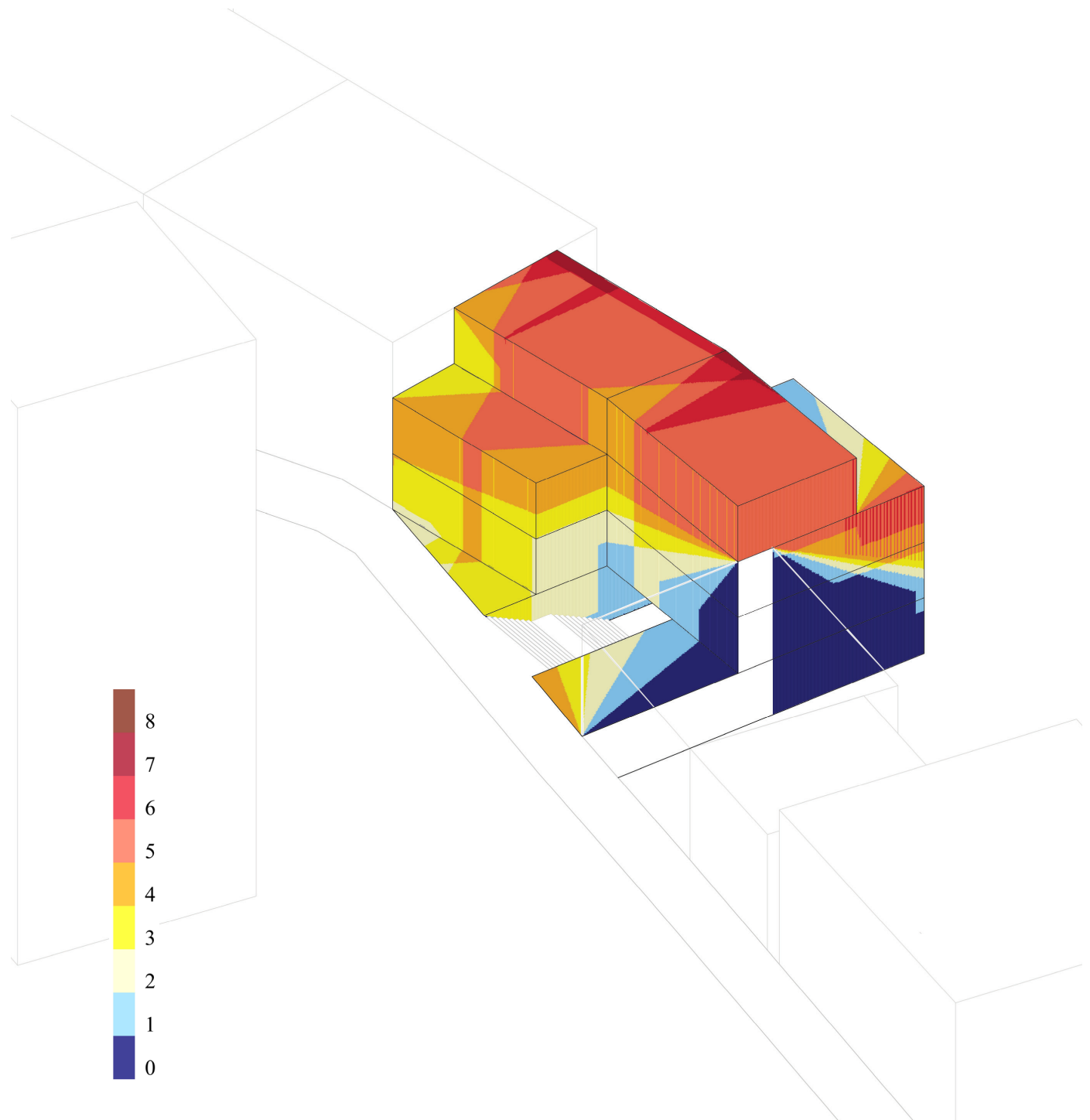
Mynd: Standaertsite eftir ae architecten, m u r m u r og carton123. Ljósmyndari: Johnny Umans.

3.1. Laugavegur 159

Dæmi um útfærslu

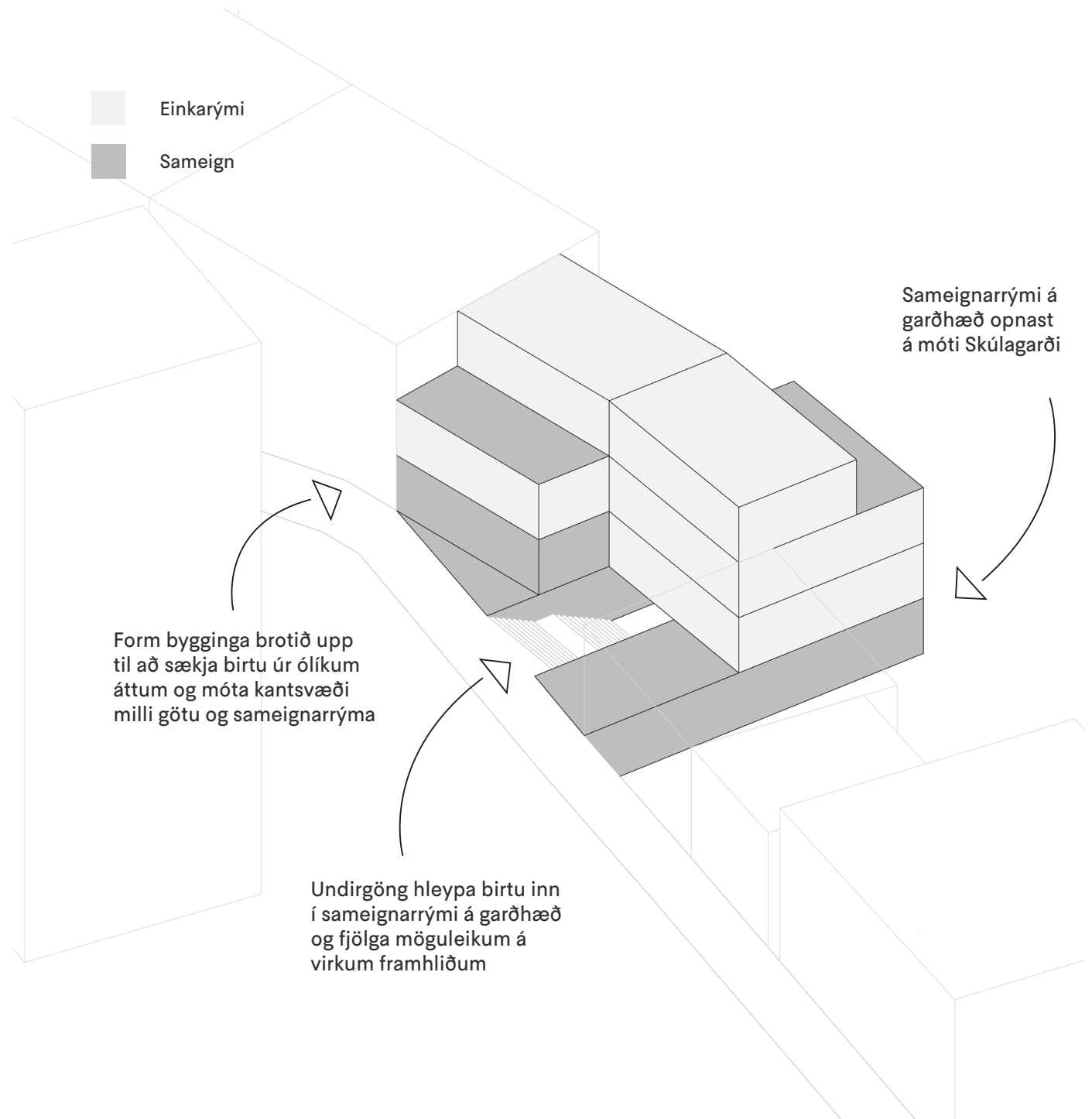
Sólskinsstundir

Opnun í gegnum hús hleypir dagsbirtu og sólarljósi í kjallararými. Mælt fyrir jafndægur milli 09:00-17:00.



3.1. Laugavegur 159

Dæmi um útfærslu



3.2. Yrsufell 2a-2i

3.2. Yrsufell 2a-i

Yfirlit

Núverandi notkun: Óbyggð lóð

Fyrirhuguð notkun: Íbúðir

Lóðarstærð: 2245 m²

Hámarks byggingarmagn: 1395 m²

Hámarks nýtingarhlutfall: 0,62

Hámarksfjöldi hæða: 1 hæð + ris

Deiliskipulag í gildi: Deiliskipulagsbreyting

Breiðholt III - Völvufell, þróunarreitir

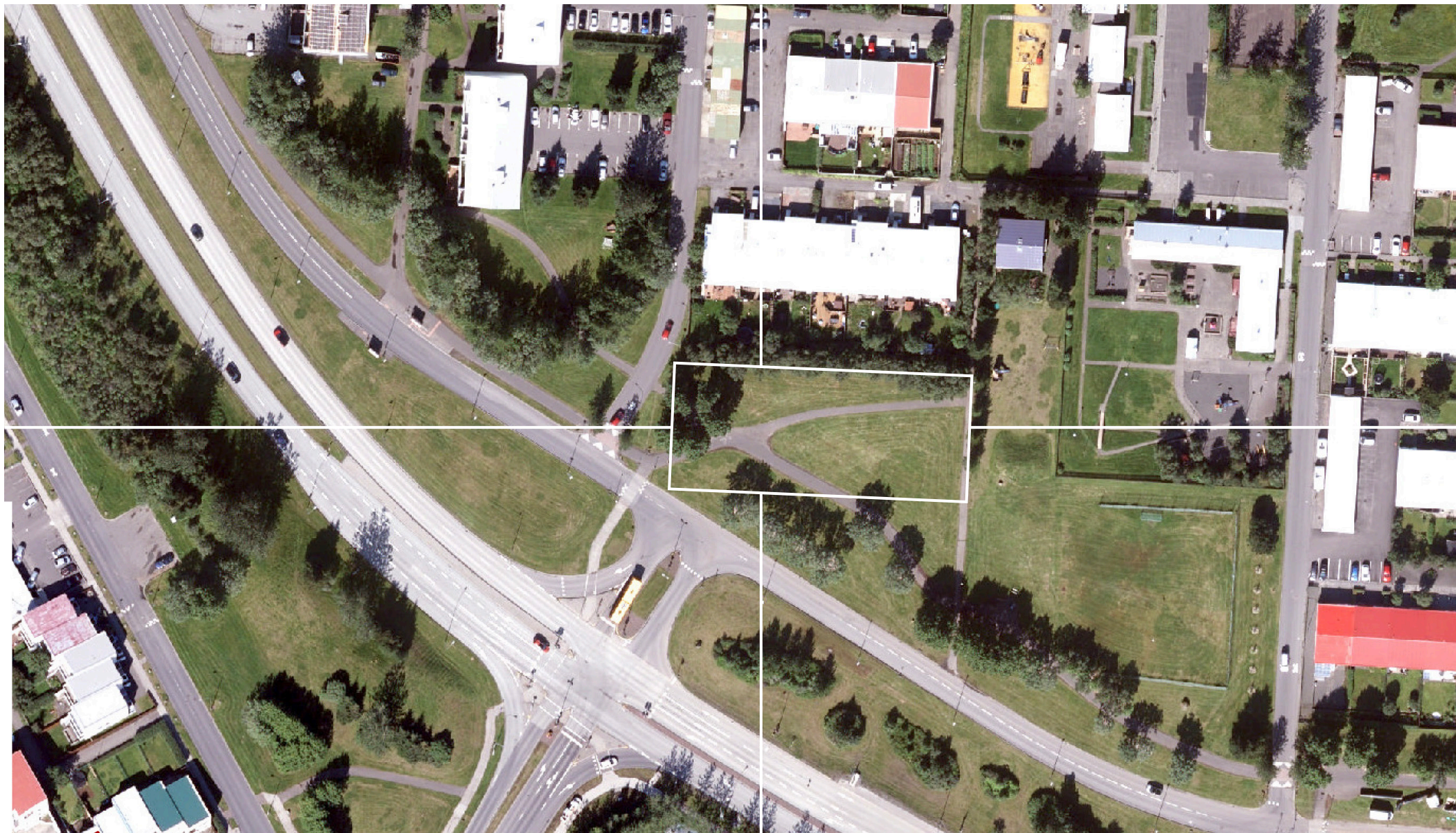
Hönnun/ártal: KRADS, 2024

Mynd: Ljósmyndasafn Reykjavíkur. Ljósmyndari: Gunnar V. Andrésson.



3.2. Yrsufell 2a-i

Afstaða



3.2. Yrsufell 2a-i

Deiliskipulag í gildi - útdráttur

Húsgæð

Heimild er fyrir 9 raðhúsum með sérafnotafleti á lóð Yrsufells 2a - 2i. Grunnflötur hvers staks raðhúss er 90m² en hámarks byggingarmagn fyrir hæð og ris er 155 m². Hönnun raðhúsa sömu lóðar skal vera á höndum sama arkitekts eða aðalhönnuðar. Svalir skulu vera innan byggingarreitar. Svalalokanir eru heimilaðar sé um samræmda hönnun og eitt kerfi fyrir alla bygginguna að ræða. Svalagangar eru ekki heimilaðir. Leitast skal við að brjóta upp stóra fleti með inndregnum byggingarhlutum til að aðgreina innganga, svalir o.fl.

Húshæðir og þök

Húshæðir eru ein hæð + ris auk þess sem leyfilegt er að gera niðurgrafinn lagnakjallara undir helming byggingar, lagnakjallarar reiknast ekki með í nhl. byggingar. Þakform er einhalla eftir langhlið byggingarreitar hvers húss. Þak má skarast og/eða halla í báðar áttir.

Aðkoma og aðgengi

Aðkoma fyrir akandi er um Yrsufell og Völvufell inn á sameiginleg bílastæði þaðan sem aðgengi að húsum er um göngustíg. Kvöð er um neyðarakstur og aðkomu sjúkrabíla eftir göngustíg. Óheimilt er að leggja bílum á göngustíg. Lóðir eru vel tengdar göngustígum hverfis. Sérafnotafletur er báðum megin við hvert raðhús.



Bíla- og hjólastæði

Sameiginlegt bílastæði er við aðkomu að lóðum frá götu, fjöldi stæða er skv. samgöngumati. Heimilt er að hafa hjólaskýli á bílastæðalóðum fyrir hverja raðhúsaloð.

Sorplausnir

Sorptunnur eru innan lóðar. Sorpskýli, girðingar og skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu og samræma skal útlit þeirra.

3.2. Yrsufell 2a-i

Deiliskipulag í gildi – tilefni til endurskoðunar

Norðan lóðarmarka er gerð kvöð um aðgengi fyrir slökkvilið, sjúkraflutninga og sorphirðu á nýjum veg. Þessi fyrirhugaði vegur skarast á við röð birkitrjáa sem standa nú í borgarlandi milli lóðarmarka. Ekki þykir tilefni til að rífa umfangsmikinn gróður til að rýma fyrir akvegi, enda nóg svigrúm á lóð fyrir útfærslu þar sem tré eru varðveitt.

Innan lóðar er einnig að finna tré og annan gróður þar sem gildandi skipulag gerir ráð fyrir sameiginlegu bílastæði. Með tilliti til samnýtingarhugsjóna kjarnasamfélaga mætti endurskoða bílastæðafjölda og horfa til þess hvernig mætti taka betur tillit til gróðurs og landslagsmótunar sem þegar er til staðar.

Þar af leiðandi geta væntanlegir samstarfsaðilar átt kost á því að taka þátt í þróunar- og deiliskipulagsvinnu og haft þannig frá upphafi mótandi áhrif á endanlegt deiliskipulag og útfærslu lóðar.



Skörun skipulags og aðstæðna á lóð

Myndin sýnir að röð birkistrjáa er á miðju svæði sem ráðgert er að nota fyrir aðgengi slökkviliðs, sjúkraflutninga og sorphirðu. Við breytingu deiliskipulags verður lögð áhersla á varðveislu trjágróðurs.

3.2. Yrsufell 2a-i

Afstaða gagnvart umferð/gatnamótum

Lóðin stendur við hliðina á umfangsmiklum gatnamótum sem leiða umferð af Breiðholtsbraut inn í Fellahverfi. Nálægðin við umferðina er mótandi afl á staðnum og þar má einkum nefna hljóðvist, loftgæði og útsýni. Þessar forsendur kalla á skýra sýn um hvernig megi leysa góð dvalarrými utandyra sem njóta skjóls frá ólíkum umhverfispáttum.



Litið yfir lóð í átt að gatnamótum



Gatnamót við Suðurfell og Breiðholtsbraut

3.2. Yrsufell 2a-i

Grænt yfirbragð

Í dag eru lóðin og nánasta umhverfi hennar vel hirt og gróin með myndarlegum trjágróðri í bland við lægri gróður. Þar má nefna aspir, birki, reyni, birkikvist o.fl. Gróður á svæðinu gegnir mikilvægu hlutverki gagnvart núverandi byggð við að binda jarðveg, skapa skjól og draga úr hljóð- og loftmengun frá nærliggjandi akbrautum (Suðurfelli og Breiðholtsbraut). Því er lögð sérstök áhersla á að varðveita þann gróður sem er þegar til staðar, og styrkja enn betur með frekari gróðursetningu.



Tré við lóðarmörk

Myndarlegar aspir sem standa rétt utan lóðarmarka við núverandi göngustíg. Í bakgrunni sést röð birkitrjáa sem mynda skjól og draga úr mengum fyrir raðhúsalengu við Yrsufell 2-14.



Lundur innan lóðarmarka

Mynd sýnir aspir sem raðast ásamt lágvöxnum gróðri umhverfis lítið torg. Núverandi skipulag gerir ráð fyrir að lundurinn víki og bílastæði komi hans í stað.

3.2. Yrsufell 2a-i

Almenningsrými

Raðhúsalóðir í hverfinu eru gjarnan afgirtar með hætti sem myndar skýr mörk milli einkalóða og almenningsrýmis. Innan þessara lóða leynast hins vegar blómlegir garðar með góðum dvalarrýmum og sums staðar hafa íbúar jafnvel komið fyrir ræktunarreitum með ýmsar matjurtir. Þó svo að afmörkunin auki stundum næðistilfinningu íbúa raðhúsanna, kann þessi harði aðskilnaður að koma niður á almenningsrýminu og borgarlandið verður að afgangsstærð milli lóða.

Með íbúahóp kjarnasamfélags í huga gefst tækifæri til að endurhugsa jaðarinn og skapa sterka sýn um heildræna borgarmynd. Við útfærslu lóðarinnar er lögð áhersla á að nálgast garðrými innan lóða sem hluta af samfelldu borgarlandi, fremur en einangraða einingu sem er aðeins ætluð íbúum. Ýmis sóknarfæri eru til að efla félagsleg tengsl og skapa samkomuvettvang innan hverfisins með nýrri byggð. Þar má til dæmis nefna nálægð við megin göngustíg hverfisins og dvalarsvæði innan sem utan lóðar. Einnig liggur lóðin vel við sólu og gróður sem þegar er til staðar veitir skjól og tækifæri til hvíldar.



Afgirtar raðhúsalóðir við Yrsufell



Matjurtagarðar innan lóðarmarka við Yrsufell

3.2. Yrsufell 2a-i

Byggðamynstur

Í umhverfi lóðar eru einlyft raðhús ráðandi húsagerð. Samkvæmt upphaflegu skipulagi hverfisins fylgir hverri íbúð í raðhúsi bíl í bílskúralengju. Við vettvangsskoðun kom hins vegar í ljós að íbúar í dag eru líklegri til að leggja bifreiðum framan við hús sín eða á sameiginlegum bílastæðum. Bílgeymslur eru því yfirleitt nýttar í öðrum tilgangi og dæmi um að þar hafi verið innréttaðar vinnustofur, aukaíbúðir, verkstæði o.fl.



Nágranni til norðurs,
Yrsufell 2-14



Notkun í þróun.
Vinnustofa, aukaíbúð,
smáverslun?

3.2. Yrsufell 2a-i

Bílgeymslur í Riga

Í Riga í Lettlandi hafa bílgeymslur í gömlum bílskúralengjum orðið óvæntur vettvangur fyrir félagsleg tengsl innan hverfa. Íbúar hafa víða tekið bílgeymslur sínar undir nýja og óformlega notkun og rými sem voru áður eingöngu ætluð til geymslu hýsa nú vinnustofur, setustofur, smáverkstæði og samkomur.

Dæmið sýnir hvernig rými sem voru upphaflega hönnuð fyrir tæknilega notkun geta þróast með breyttum þörfum og þannig virkjað umhverfi sem annars væri ónotað eða lokað. Hugsanlega mætti opna fyrir slíka möguleika í Efra-Breiðholti og leyfa bílskúrum að verða félagslegir, skapandi og sveigjanlegir hlutar hverfisins þar sem daglegt líf teygir sig út fyrir íbúðir og inn í jaðarsvæði borgarlandsins.



Garage units in Krasta 95 on the outskirts of Riga. Demand for them has soared in the past few years

LOTTIE HAYTON

FROM OUR CORRESPONDENT

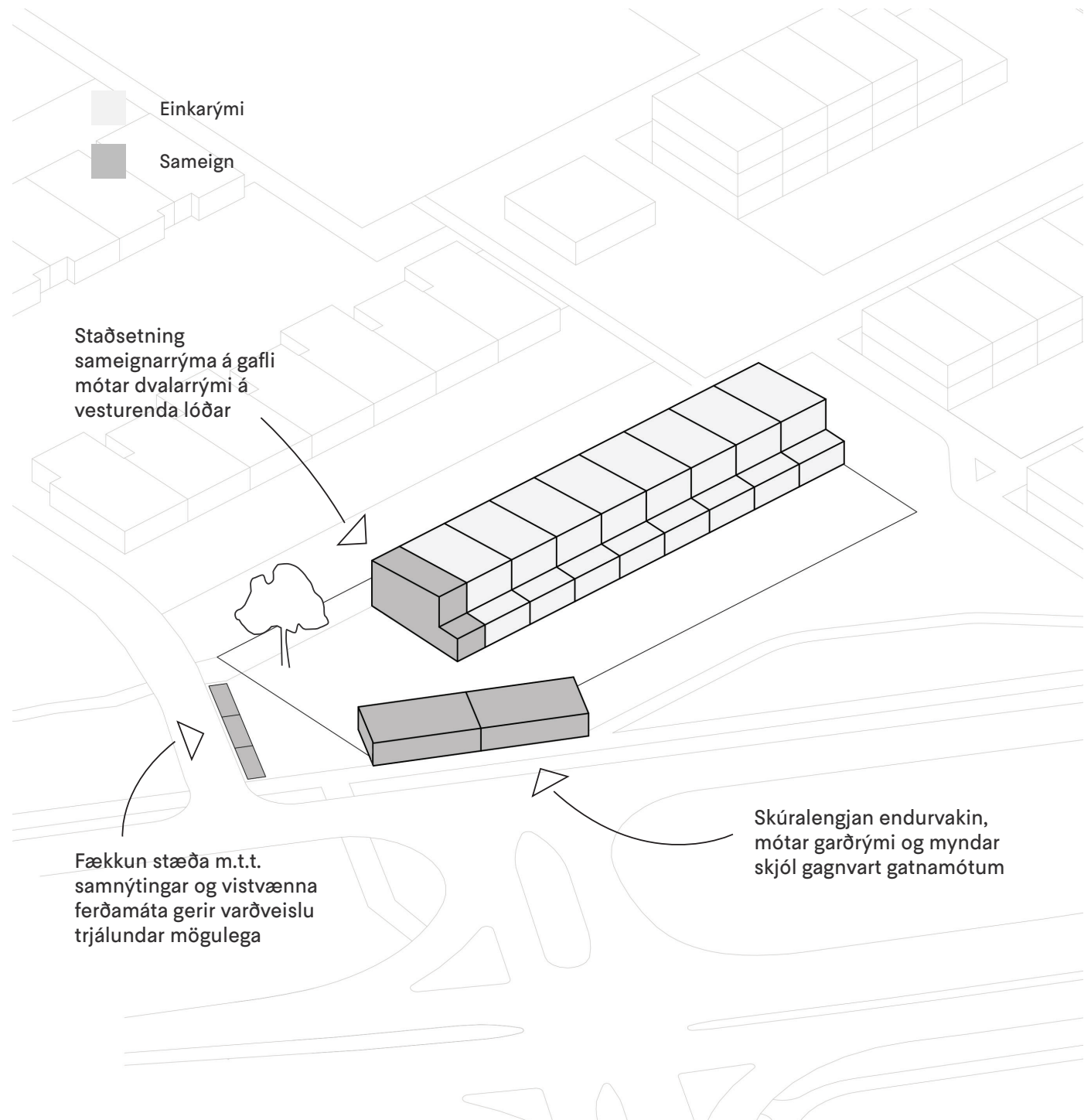
Soviet-era garages are Latvia's new hot property



Myndir: Bílgeymslur í Riga.
The Times, 14. júlí 2024

3.2. Yrsufell 2a-i

Dæmi um útfærslu



4. Samningsgerð og úthlutun

4.1. Ferli

Hvernig er fyrirkomulagið?

Samningsgerð

Reykjavíkurborg mun senda tilkynningu til þeirra aðila sem verða hlutskarpastir í samkeppninni og bjóða þeim til frekari viðræðna um uppbyggingu kjarnasamfélaga á lóðunum sem um ræðir.

Í þeim tilvikum þar sem deiliskipulag lóðar liggur fyrir skal umsækjandi tilkynna um lögaðila sem á að fá úthlutað. Sá lögaðili þarf að uppfylla skilyrði 1. gr. laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna með síðari breytingum. Áður en úthlutun er samþykkt þarf umrætt félag að vera skráð sem húsnæðissamvinnufélag skv. lögum nr. 66/2003. Jafnframt skal umsækjandi skila lánsloforði eða yfirlýsingu banka um fjármögnun framkvæmda, þ.m.t. kaupverð byggingarréttar og gjöld vegna lóðar, og staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld né lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna. Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundin öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því að viðkomandi fái úthlutað lóð. Gögnum skal skila innan 45 daga frá tilkynningu Reykjavíkurborgar. Heimilt er að framlengja þennan frest að beiðni umsækjanda ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi.

Ef umsækjandi fullnægir ekki skilyrðum um félagsform og fjármögnun fyrir kaupum á byggingarréttinum og byggingarframkvæmdum fellur umsókn hans sjálfkrafa niður. Berist fullnægjandi upplýsingar samkvæmt framangreindu er umsókn lögð fyrir borgarráð sem samþykkir eða hafnar umsókn eftir atvikum.

Í þeim tilvikum sem deiliskipulag lóðar liggur ekki fyrir fær umsækjandi lóðarvilyrði gegn því að sýna fram á að hann hafi greiðan aðgang að fjármagni sem nemur a.m.k. 20% af kostnaði verkefnisins. Í lóðarvilyrði mun koma fram að þegar deiliskipulag liggur fyrir fær umsækjandi samsvarandi tilkynningu og hér að framan með sömu tímafrestum.

Úthlutun

Þegar borgarráð hefur samþykkt umsókn með úthlutunarbréfi borgarráðs telst kominn á bindandi kaupsamningur. Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina sem í hlut á, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.

Í úthlutunarbréfi mun koma fram að standi lóðarhafi ekki við að byggja í samræmi við hugmyndir sínar getur það varðað afturköllun úthlutunar eða kröfu um viðbótargreiðslu fyrir byggingarréttinn. Viðbótargreiðslan verður nánar skilgreind í úthlutunarbréfi.

Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð, og/eða að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt á grundvelli kaupverðs, eða með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur eru uppi um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.

Ákvæðið felur ekki í sér vilyrði fyrir breytingum á deiliskipulagi. Verði samþykkt meira byggingarmagn á lóðinni, en tilgreint er í

úthlutunarbréfi, skal jafnframt greiða viðbótargatnagerðargjald, þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar og áður en byggingarleyfi er gefið út. Viðbótargatnagerðargjald vegna flatarmáls húss umfram viðmiðunarstærð tilboðs skal vera samkvæmt samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg á hverjum tíma.

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðar á hann hvorki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins né gatnagerðargjalds.

Önnur gjöld

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald og önnur slík gjöld skulu greiðast af lóðarhafa, eftir því sem við á, í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni, sjá <http://reykjavik.is/gjaldskrar/byggingarleyfisgjold> og V. kafla skipulagslaga nr. 123/2010.

Fasteignagjöld greiðast við útgáfu lóðarleigusamnings en reiknast frá úthlutun lóðar.

Tengigjald fráveitu og önnur heimlagngjöld Veitna er að finna á heimasíðu fyrirtækisins (tengigjöld hitaveitu og rafmagns, sjá www.veitur.is/verdskrar).

Framsal byggingarréttar

Kaupanda byggingarréttar er óheimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóðinni án samþykkis borgarráðs. Væntanlegur lóðarleigusamningur mun innihalda kvaðir þess efnis þegar þar að kemur.

Veðheimildir

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóð er lóðarhafa

ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðar hafi verið greidd, eða að gefið verði út skilyrt veðleyfi til banka um greiðslu gjaldanna, sem ekki er bundið öðrum skilyrðum en því, að heimiluð verði veðsetning byggingarréttarins á lóð. Beiðni um veðleyfi skal beint til skrifstofu borgarstjóra og borgarritara, Ráðhúsi Reykjavíkur.

Lóðarleigusamningar

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar, þ.m.t. gatnagerðargjöld, fasteignagjöld og önnur sambærileg gjöld, hafa verið greidd.

Þegar kaupverð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til skrifstofu borgarstjóra og borgarritara, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá lóðarleigusamning. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamninga.

Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við lóðarhafa sem fær úthlutað lóðinni og er því óheimilt að ráðstafa lóðinni með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Reykjavíkurborgar fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út. Byggingarleyfi verður ekki útgefið nema öll gjöld vegna húsbyggingarinnar hafa verið greidd.

Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim

Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins innan fresta, fellur úthlutun niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni.

B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunar heimildir

Upphaf framkvæmdafresta miðast við byrjunardag tímafresta (nefnt B-dagur í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013). B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:

1. Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggi fyrir, að lóðin sé byggingarhæf. Þess er þá getið í úthlutunarbréfi.
2. Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun, gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara til lóðarhafa um, að lóðin sé orðin byggingarhæf.

Eftirfarandi framkvæmdafrestir gilda:

1. Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík til samþykktar eigi síðar en 2 árum eftir B-dag.
2. Eigi síðar en 3 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
3. Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar og lóðar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.
4. Virði lóðarhafi ekki þessi ákvæði um tímafresti um upphaf framkvæmda getur Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðarúthlutunina enda hafi lóðarleigusamningur ekki verið gefinn út. Fer þá um endurgreiðslu eins og segir í 3. og 4. mgr. greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi

og Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og 2. og 3. mgr. í grein 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Reykjavíkurborg vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins eða vanefnda lóðarhafa, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma.