



Borgarráð

Vogabyggð 3 - Samningsmarkmið

Lagt er til að borgarráð samþykki að í fyrirhugaðri umbreytingu og uppbyggingu á skipulagsreit í Vogabyggð 3, sem afmarkast af Tranavogi – Súðarvogi – Dugguvogi, gildi samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt voru á fundi borgarstjórnar 1. febrúar 2022. Vegna viðbygginga og breyttrar nýtingar húsa á skipulagsreitnum skal gefa út nýja lóðarleigusamninga við þá lóðarhafa. Á svæði sem afmarkast Dugguvogi – Súðarvogi – Sæbraut gildir áfram samningsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa á svæðum 1, 2 og 3 í Vogabyggð.

Greinargerð:

Hugmyndir að uppbyggingu og breyttri nýtingu húsa á framangreindum byggingarreit í Vogabyggð 3 hafa verið lengi til umfjöllunar á milli lóðarhafa á svæðinu og borgaryfirvalda.

Á þessu svæði eru 26 lóðir og lóðarhafar eru margir. Ekki hefur tekist að ná með þeim nægilegri samstöðu til þess að ráðast í deiliskipulagsbreytingar í Vogabyggð 3 á grundvelli ályktana um samstarf við lóðarhafa í Vogabyggð, sem samþykktar hafa verið af borgarráði.

Vegna viðræðna við lóðareigendur í allri Vogabyggð samþykkti borgarráð árið 2015 sérstök samningsmarkmið/samningsramma. Þar var m.a. sett það markmið að ráðist yrði í deiliskipulagsbreytingar þyrftu að nást samningar við a.m.k. 70% af lóðarhöfum um þátttöku í uppbyggingu og kostnaðarþátttöku þeirra vegna nýrra innviða.

Árið 2017 tókust samningar um uppbyggingu við lóðarhafa í Vogabyggð í 1 og 2. Ekki hefur enn tekist að ná samningum við nægilegan fjölda lóðarhafa í Vogabyggð 3 og því hefur ekki verið tilefni til að láta vinna deiliskipulagstillögu fyrir svæðið eða hluta þess.

Aðstæður á þessu skipulagssvæði eru aðrar en í Vogabyggð 1 og 2. Lóðarhafar í Vogabyggð 3 eru nú rúmlega áttatíu og lóðir fremur litlar. Fyrirliggjandi skipulagshugmyndir fyrir reitinn miða við að núverandi hús standi áfram og haldið verði í núverandi yfirbragð byggðarinnar, en heimilað verði að byggja við þau inndregna þakhæð og stigahús. Nýtingarheimildum húsa á reitnum verði breytt í blandaða byggð; íbúðir og þjónustu og þrífalega atvinnustarfsemi.

Viðræður hafa átt sér stað við áhugasama lóðarhafa og nokkrir kynningarfundir hafa verið haldnir. Í samskiptum við lóðarhafa var m.a. kannað hvort samstaða væri með öllum eigendum viðkomandi húss að ganga til samninga og ráðast í uppbyggingu og breytingar. Óvíða virðist vera innbyrðis samstaða meðal allra eigenda í viðkomandi húsi um að fara í umbreytingu og uppbyggingu og að semja við Reykjavíkurborg. Eigendur jarðhæða við Súðarvog virðast t.d. yfirleitt ekki hafa áhuga á að ráðast í breytingar á húsnaði sínu, því að þeir sjá ekki fram á að það sé mögulegt með hagkvæmum hætti að breyta rýmum þeirra í íbúðir.



Eftir viðræður við lóðarhafa er nú ljóst að framangreind aðferðarfræði um uppbyggingu og breytta nýtingu í Vogabyggð 3 mun að óbreyttu ekki fá nægilega þátttöku meðal lóðarhafa á grundvelli fyrirbyggjandi samningsmarkmiða til þess að mögulegt sé að ráðast í deiliskipulagsbreytingu.

Nú er verið að útfæra skipulagstillögu sem miðar að því að á reitnum verði blönduð byggð þar sem yfirleitt verði þrífaleg þjónustustarfsemi á 1. hæð, þ.e. verslun, þjónusta, þrífalegur iðnaður, geymslur og/eða bílageymslur. Lóðarhafar geti byggt inndregna þakhæð ofan á hús sín. Heimilað verði að byggja stigahús og svalir á baklóð húsanna. Uppbygging og umbreyting Vogabyggðar 3 mun eflaust taka langan tíma.

Sérstakur samningsrammi fyrir Vogabyggð 3 var samþykktur í borgarráði í október 2018. Samningsrammi þessi er í grunninn byggður á samningsramma sem lagður var til grundvallar í samningsgerð við lóðarhafa í Vogabyggð 1 og 2.

Lagt er til að falla frá gildandi samningsramma fyrir skipulagsreitinn. Þess í stað samþykkt að miða við að hin almennu samningsmarkmið Reykjavíkurborgar, sem samþykkt voru í borgarstjórn 1. febrúar 2022, gildi fyrir þennan skipulagsreit í Vogabyggð 3.

Samkvæmt almennum samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar frá 2020 ber lóðarhöfum að semja um stækkun á húsi ef heimilað byggingarmagn og/eða breytt notkun byggingarmagns er meira en 800 m² og/eða íbúðir 15 eða fleiri. Samningsmarkmið þessi gilda um allar lóðir í Reykjavík.

Við að falla frá samningsramma fyrir hluta svæðis 3 í Vogabyggð, þ.e.a.s. því svæði sem afmarkast af Tranavogi – Súðarvogi – Dugguvogi og ákveða að almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar gildi fyrir skipulagsreitinn, er ljóst að sömu reglur gildi ekki um uppbyggingu allrar Vogabyggðarinnar. Uppbyggingaraðilar í Vogabyggð 1 og 2 greiða innviðagreiðslur, en flestir lóðarhafar á svæði 3 munu ekki þurfa að greiða vegna innviða, þar sem byggingarmagn flestra húsanna verður minna en 800 m². Rök fyrir þessari breytingu eru m.a. að á þessum skipulagsreit í Vogabyggð 3 er byggt á að húsin eigi að standa og einungis verði heimilað viðbótar byggingarmagn sem er lítið, líkt og yfirleitt gildir um uppbyggingarheimildir sem falla undir hin almennu samningsmarkmið. Í Vogabyggð 1 og 2 var hins vegar gert ráð fyrir að húsin yrðu rifin og byggð ný fjölbýlishús, yfirleitt mörg þúsund fermetrar að stærð. Á því svæði í Vogabyggð 3 sem afmarkast af Tranavogi – Súðarvogi – Dugguvogi er miðað við að húsin standi áfram og heimilað verði að lyfta þaki og byggja nýtt stigahús. Lóðir eru litlar og byggingarnar í samræmi við það. Hinir almennu samningsskilmálar falla því betur að fyrirhugaðri umbreytingu á þessum skipulagsreit.

Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri

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 almenningssrýmum 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 stúdentaíbúðir, 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.