

Borgarráð

### ***Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um uppbyggingu á nýjum uppbyggingarsvæðum***

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

Greinargerð:

Á fundi í borgarráði 27. nóvember 2014 voru samþykkt samningsmarkmið Reykjavíkurborgar um uppbyggingu á nýjum uppbyggingarsvæðum samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Svæði þessi eru sum hver í blönduðu eignarhaldi en oftast en ekki er um að ræða land sem er í eigu Reykjavíkurborgar en bundin lóðaleigusamningum með mismunandi réttindum. Með húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017, var gerður sá viðauki að markmiðin um 5% íbúða Félagsbústaða skuli vera á þeim svæðum sem kveðið er á um í lögum um almennar íbúðir, fremur en að um opin kauprétt verði að ræða.

Komin er nú góð reynsla á að nota samningsmarkmiðin á uppbyggingarsvæðum. Búið er að samþykkja allmörg deiliskipulög, þar sem skipulagsákvæði markmiðanna hafa komist til skila. Samið hefur verið um að hluti íbúða á svæðum þessum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttar og/eða íbúðir í eigu Félagsbústaða. Einnig eiga nú Félagsbústaðir hf. á grundvelli samninga við lóðarhafa kauprétt á mörgum íbúðum, sem verða til afhendingar á næstu misserum. Í nokkrum tilfellum hefur einnig verið samið um framlag lóðarhafanna og Reykjavíkurborgar á sérstöku framlagi til listsköpunar í almenningsrýmum. Í Vogabyggð var ákveðið að efna til samkeppni um tillögur, sem nú eru til yfirferðar hjá sérstakri dómnefnd, sem mun tilkynna niðurstöðu sína um næstu mánaðarmót.

Það er komin reynsla á viðræður og samninga við lóðarhafa sem byggja á samningsmarkmiðunum og samningar hafa þróast nokkuð í ljósi reynslunnar. Samningsmarkmiðin hafa því verið yfirfarin til að gera textann skýrari og tryggja að samræmi sé á milli samninganna og málsmeðferðar.

Helstu breytingar og viðætur frá gildandi samningsmarkmiðum eru:

Inngangi er breytt nokkuð m.a. þar sem búið er að kortleggja mörg uppbyggingarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur. Hvað varðar þau uppbyggingarsvæði, sem nefnd eru sérstaklega í markmiðunum er ekki tæmandi upptalning og einnig er búið að semja um uppbyggingu sumra þeirra. Í c lið markmiðanna er bætt við að tekjurnar geti komið frá innviðagreiðslum eða greiðslum fyrir aukinn byggingarétt fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði.

Í e lið er lagt til að miðað skuli við að um 20% íbúða verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttar og/eða íbúðir í eigu Félagsbústaða. Í gildandi markmiðum segir að „stefnt verði að

Því að um 20-25% íbúða í hverfum“ falli undir ákvæði e liðar. Þá er lagt til að orðalag vegna kaupréttar Félagsbústaða verði breytt og gert ítarlega og m.a. að kaupverðið vegna fjármögnunar á kaupunum skuli vera innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga. Þá er sett inn í markmiðin að ákveðið skuli í samráði við lóðarhafa hvaða íbúðir falli undir leiguíbúðaákvæði og kauprétt Félagsbústaða. Samkomulag skal þinglýst á viðkomandi lóð og í deiliskipulagstillögu skulu koma fram markmið Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun og leiguíbúðir.

Inn í markmiðin er nú sett ákvæði um að þau eigi við ef viðbótarbyggingarmagn er 800 fermetrar eða meira eða ef nýjar íbúðir eru 15 eða fleiri. Rétt er að setja ákveðið lágmark og er þetta í samræmi við þær venjur sem unnið hefur verið eftir frá því að samningsmarkmiðin voru sett.

Loks er lagt til að hin nýju samningsmarkmið taki gildi 1. mars n.k. Þau koma í stað samningsmarkmiðanna sem samþykkt voru í borgarráði 27. nóvember 2014. Sérstök samningsmarkmið vegna uppbyggingar í Vogabyggð gilda áfram.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, drög.

Gildandi samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum. dags. 19. nóvember 2014

Málsnr.:

Skjalasafn Ráðhúss

21. jan. 2019

Brétalykill:

Drög 21.1.2019.

## **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, húsnæðissjálfsseignarstofnanir 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 taka gildi 1. mars 2019.

Borgarráð

***Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum.***

Á grundvelli nýs aðalskipulags Reykjavíkur eru að verða til fjölmörg uppbyggingarsvæði fyrir nýjar íbúðir í Reykjavík. Unnið hefur verið að kortlagningu þessara svæða á vegum umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar. Svæðin eru mörg hver í blönduðu eignarhaldi en oftast en ekki er um að ræða land sem er í eigu Reykjavíkurborgar en lóða- og/eða byggingarétt sem er að verulegu leyti í höndum einkaaðila, sem eru handhafar gildandi lóðarleigusamninga með mismunandi réttindum. Dæmi um um slík svæði eru Vogabyggð, Ártúnshöfði, Laugarnes (Kassagerðarreitur/Köllunarklettsvegur), Barónsreitur, Skeifan og lóð Ríkisútvarpsins í Efstaleiti. Undirbúningur við skipulagsvinnu og uppbyggingaráform á einstökum svæðum eru mislangt á veg komin.

Reykjavíkurborg leggur áherslu á mikilvægi þess að skilgreina samningsmarkmið sín í tengslum við þá uppbyggingu sem framundan er, ekki síst varðandi þau svæði sem eru í blandaðri eigu.

Samningsmarkmiðin eru sett fram til að tryggja gagnsæi og gæta samræmis á milli svæða. Skilgreining samningsmarkmiða leiðir til markvissari samningsgerðar og eykur líkur á að niðurstaða náist og að af uppbyggingu verði.

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

- a. Að til verði gott borgarskipulag með þeim áherslum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2014 til 2030.
  - i. Áhersla lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða.
  - ii. Áhersla lögð á gæðasvæði og gott umhverfi.
  - iii. Áhersla lögð á að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- b. Að land og innviðir borgarinnar verði nýtt sem best.

- c. Að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni.
- d. Að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á svæðinu og verði sú fjárhæð hluti af heildarstofnkostnaði innviða á viðkomandi svæði.
- e. Að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa. Stefnt verði að því að 20-25% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurhúsin. Einnig verði stefnt að því að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði.

Dagur B. Eggertsson