

Reykjavík, 16. september 2019

Málskot til Umhverfis- og Skipulagsnefndar

Erindið:

Hér með neikvæðri afgreiðslu Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 14. júní 2019 vegna erindis Gísla Reynissonar f.h. Fasteignapróunarfélagsins Spildu ehf. (hér eftir "Spilda") um breytingu á deiliskipulagi Bæjarháls- Hraunbæjar vegna reits A, Hraunbær 133 skotið til Umhverfis- og Skipulagsnefndar. Erindið fólst í að óska eftir því að heimilt yrði að fjölga íbúðum á reitnum um 10 þannig að í stað 58 íbúða yrðu á reitnum 68 íbúðir án þess að auka byggingarmagn. Þess er hér með farið á leit við Umhverfis- og Skipulagsnefnd að afstaða hennar til erindisins verði jákvæð svo að vinna megi málið áfram og hefja uppbyggingu. Síðan erindið var lagt fram í maí 2019 hefur Spilda einnig fengið úthlutað lóðinni við hliðin á í Hraunbæ 143 en þar eru sömu álitamál fyrir hendi. Því er óskað eftir því að ef erindi þetta verður afgreitt jákvætt að það sama gildi um Hraunbæ 143 eins og um Hraunbæ 133.

Rökstuðningur:

Málinu til stuðnings er vísað í viðhengda ppt. kynningu frá Fasteignapróunarfélaginu Spildu ehf.

Eins og fram kemur í kynningunni eru megin rökin eftirfarandi:

1. Verið er að óska eftir fjölgun íbúða úr 58 í 68 og þar með yrði meðalstærð íbúða á reitnum 79m² í stað 93m². Þessi fjölgun íbúða fæst með því að færa 250m² af íbúðarfermetrum sem tilheyra 3.-5. herbergja íbúðum skv. gildandi deiliskipulagi yfir í 1.-2. herbergja íbúðir. Skipting á milli þessara íbúðartegunda helst sú sama og eftir breytinguna yrðu 34 íbúðir 1.-2. herbergja og 34 íbúðir 3.-5. herbergja. Að okkar mati er þarna einingis um að ræða tilfærslu varðandi það hvernig þessir 250m² eru skilgreindir í íbúðarsamsetningu á lóðinni
2. Hvorki er verið að fara fram á breytingu á lögun bygginga innan byggingarreits né er farið fram á aukið byggingarmagn á lóðinni og því telur Spilda að um minniháttar deiliskipulagsbreytingu sé að ræða.
3. Gögn sem Spilda hefur aflað sér frá Two Birds, sem er félag í eigu Credit Info og sérhæfir sig í tölfærði gögnum og upplýsingum varðandi fasteignamarkaðinn, sýna að það er mikil eftirspurn eftir mjög litlum (<40m²) og litlum (40-80m²) íbúðum í Hraunbæ og Árbæ, á meðan það er mun minni eftirspurn eftir íbúðum sem eru stærri en 80m². Þetta bendir til þess að það væri mun skynsamlegra að byggja íbúðir með meðalstærð 79m² á reitnum eins og Spilda er að leggja til en að fara af stað með byggingu stærri íbúða sem ekki er eftirspurn eftir.

4. Það sem af er þessu ári hefur harnað í ári varðandi fjármögnun fasteignaverkefna m.a. vegna þess að fjármálastofnunum hugnast ekki að fjármagna bygginu á vöru sem ekki er eftirspurn á enda hægir það verulega á söluhraða eigna. Þetta er vel skiljanlegt, enda hlýtur að vera gott að meta fyrst hvað það er sem markaðurinn kallar á og láta það stýra því hvað er skynsamlegt að byggja. Við sem fasteignapróunarfélag leggjum mikinn metnað í að standa að góðum verkefnum þar sem hlustað er á endanlegan notanda áður en hafist er handa við að byggja vöruna.
5. Lítið sem ekkert hefur verið byggt af nýbyggingum í Hraunbæ síðan 1972 ef horft er til fjölbýlishúsa. Því er það markmið okkar að koma með vöru inn á markaðinn sem almenningur er að leita að, þ.e. vel hannaðar íbúðir í góðu grónu hverfi sem henta leitarskilyrðum kaupenda hvað stærð varðar.
6. Í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar frá 2010-2030 er m.a. talað um áætlanir um þéttingu byggðar. Síðan aðalskipulag var staðfest árið 2014 hafa verið gerðar allnokkrar breytingar á aðalskipulaginu og flestar breytinganna varða heimildir um fjölda íbúða. Í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar kemur fram að ástand á húsnæðismarkaði hafi ýtt undir að auka vægi íbúðarhúsnæðis á kostnað atvinnuhúsnæðis á einstökum byggingarsvæðum og að aukin þörf á smærri íbúðum hafi breytt forsendum um fjölda íbúðareininga á einstökum reitum. Við vísum til gagna frá Two Birds um að í Hraunbæ sé aukin þörf fyrir smærri einingar okkar máli til stuðnings sem kallar á breyttar forsendur í skipulagi.

Ef frekari upplýsinga eða útskýringa er óskað vinsamlegast hafið samband við Önnu Sigríði Arnardóttur í s: 767-2017 eða í anna@spilda.is

Með kærri kveðju,
Anna Sigríður Arnardóttir
Framkvæmdastjóri Fasteignapróunarfélagsins Spildu ehf.