

Varðar: Hraunbær 133 (fsp) fjölgun íbúða

Lögð fram fyrirspurn Gísla Reynissonar dags. 22. maí 2019 um breytingu á deiliskipulagi Bæjarháls-Hraunbæjar vegna reits A, Hraunbær 133, sem felst í að heimilt verði fjölga íbúðum á reitnum um 10 þannig að í stað 58 íbúða verði 68 íbúðir.

Skipulag í gildi:

Í gildi er Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Landnotkun skv. aðalskipulagi er íbúðarbyggð. Í gildi er deiliskipulag fyrir Bæjarháls – Hraunbær samþykkt í borgarráði 26.04.2018 og birt í B – deild Stjórnartíðinda 21.09.2018.



Mynd 1. Gildandi deiliskipulag. Skipulagsuppráttur og skilmálar fyrir íbúðir

Umsögn:

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa varðandi hugmyndir umsækjanda að breyta gildandi deiliskipulag, fjölga íbúðum á lóð um 10 einingar svo þær verði samtals 68, án þess að auka byggingarmagn. Fjöldi bílastæða yrði haldið óbreyttum og því yrðu 0,85 bílastæði per íbúð innan lóðarinnar en í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir 1 bílastæði per íbúð. Meðalstærðir íbúða myndi lækka úr 93 m² í 79 m². Meðalstærðir 3 – 5 herbergja íbúða myndi lækka úr 136 m² í 108 m².

Embætti skipulagsfulltrúa verkefnastýrði deiliskipulagsgerð fyrir svæðið, að undangenginni hugmyndasamkeppni. Tillagan sem varð fyrir valinu þótti uppfylla forsendur hugmyndasamkeppninnar hvað best sem var m.a. að leggja fram tillögur að hóflegri þéttingu sem jafnframt tæki mið af íbúðarsamsetningu og meðal-íbúðarstærð í hverfinu, sem eru um 130 m² í Árbæ. Forsendur hugmyndasamkeppninnar koma einnig fram í lýsingu fyrir deiliskipulagið og í skilmálum deiliskipulagsins, sjá kafla 7.1., mynd 1, þar sem koma fram íbúðarstærðir til viðmiðunar og skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða og gæða.

Það er mat embættis skipulagsfulltrúa að fjölgun og minnkun íbúða vinni gegn markmiðum sem komu fram í hugmyndasamkeppni, skipulagslýsingu og deiliskipulagi, og dragi úr fjölbreytileika og gæði íbúða. Gildandi deiliskipulag gerir nú þegar ráð fyrir meiri þéttingu en tíðkast í aðliggjandi byggð árbæjar sem gerir ríkari kröfur til borgarinnar að viðhalda fjölbreytni íbúðagerða og stærða. Í skilmálum deiliskipulaga eru smærri íbúðarstærðir heimilaðar fyrir uppbyggingu án hagnaðarsjónarmiða, en fyrir almennan markað er gert ráð fyrir stærri íbúðum. Jafnframt er tekið neikvætt í að fara í svo umfangsmiklar breytingar á nýsamþykktu deiliskipulagi. Það er íþyngjandi fyrir aðliggjandi íbúar sem eiga grenndarhagsmuna að gæta að hefja nýtt kynningar- og samþykktarferli svo stuttu eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt.

Með tilliti til þess sem hér segir á undan, og því að um er að ræða nýtt deiliskipulag, er það mat embættisins að halda skuli deiliskipulaginu óbreyttu og fjölga ekki íbúðum, umfram það sem gildandi skipulag heimilað.

Niðurstaða:

- Neikvætt sbr. umsögn hér að ofan.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, Jón Kjartan Ágústsson, skipulagsfræðingur, verkefnastjóri