



## Varðar: Fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins, ákvæði um meðalstærð íbúða - R190800142

Lagt fram erindi skrifstofu borgarstjórnar dags. 23. ágúst 2019 þar sem óskað er eftir umsögn vegna fyrirspurnar áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins frá fundi borgarráðs 22. ágúst um ákvæði um meðalstærð íbúða í skipulagi.

Spurt er hvort ekki hafið komið til greina við skipulag reita að setja inn ákvæði um meðalstærð íbúða m.a. þannig að ef meðalstærð íbúða væri 80 m<sup>2</sup> og byggð væri ein 100 m<sup>2</sup> íbúð þá þyrfti að byggja aðra 60 m<sup>2</sup> á móti því til að ná 80 m<sup>2</sup> meðaltali. Borgaryfirvöld gætu sett slík meðaltalsmörk til að stuðla að breytilegri stærð íbúða á ákveðnum reitum/svæðum og þar með að margar stærðir íbúða stæðu til boða.

### Umsögn:

Hvað stærðir íbúða varðar þá er á ýmsan hátt haldið utan um samsetningu byggðarinnar bæði í aðal- og deiliskipulagi. Mikilvægt þykir við þróun nýrrar byggðar sem og við endurþróun eldri byggðar að stefna um blöndun íbúðagerða/-stærða sé til staðar bæði fyrir svæði, reiti, lóðir og í einstökum húsum.

Í verklagi við vinnslu deiliskipulagsáætlana er yfirleitt ákveðið hvað margar íbúðir mega vera á lóð út frá heildar íbúðamagni á svæði. Reynslan hefur sýnt að yfirleitt er vilji til þess að nýta þá heimild.

Í **aðalskipulagi** eru m.a. eftirfarandi sett fram samfara mynd 13 þar sem fjallað er um íbúða fjölgun innan reita í borginni:

(m.v. almennar íbúðir 120 m<sup>2</sup> að meðalstærð) þarna er miðað við allt land sem fer undir byggðina og notað til þess að reikna út þéttleika m.a. íbúðir á hektara.

Í þessum kafla/mynd 13 er sett fram stefna um heimilann fjölda íbúða einstakra svæða, síðan er unnið áfram með þær stærðir í deiliskipulagi m.a. þess gætt að staðið sé við stefnu í AR.

Í **deiliskipulagi** hefur á umliðnum árum verið miðaða við að meðalstærð íbúða sé u.þ.b. 100 m<sup>2</sup> inni í þeirri stærð er allt byggingarmagn íbúðarhússins svo sem stigar, gangar og sameignarými. Viðmiðin eru að þau rými séu u.þ.b. 30% af byggingarmagni, brúttó meðalstærð búðarinnar sjálfar er því 70 m<sup>2</sup>.

Í deiliskipulagsáætlunum er alla jafna sett fram heimild um fjölda íbúða á lóð og gerð krafa um ákveðna blöndun íbúðastærða/-gerða, það er m.a. sett fram eftirfarandi: (tilvísanir í þrjár deiliskipulagsáætlanir)

- „Forðast skal einsleitar íbúðagerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða. Engin ein íbúðagerð verði umfram 35% íbúða á hverri lóð og samanlagður fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða fari aldrei yfir 60%. Þegar íbúðagerðir eru skilgreindar skal miðað við fjölda herbergja. Hönnuðir skulu skila inn íbúðayfirliti með byggingarnefndateikningum þar sem þeir rökstyðja/sýna með yfirliti hvernig fjölbreytileikinn birtist.“
- „Á 2. hæð er heimilt að gera íbúðir að fjölbreyttri stærð, 30-90 m<sup>2</sup>. Samtals geta orðið 8 íbúðir í húsinu.“
- „Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki vera hærra en 60%, 40% íbúða skal vera 3ja-4ra herbergja og 10% þeirra skal vera stærri en 80 m<sup>2</sup>.“

Á þennan hátt er m.a. stuðlað að fjölbreytileika í íbúðastærðum og -gerðum.

Að ofangreindu má sjá dæmi um hvernig haldið er utan um væntanlegan íbúða fjölda og samsetningu íbúða frá svæðum til lóða. Unnið er með þessa þætti í deiliskipulagsvinnunni og því fylgt eftir við framkvæmd þess svo sem við yfirferð byggingarleyfisumsókna.

Fh Skipulagsfulltrúans í Reykjavík  
Lilja Grétarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri

