



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 15. maí 2024 varðandi eftirfarandi mál:

### **Haukahlíð reitur I - breyting á deiliskipulagi - Haukahlíð 6**

Lögð fram umsókn Bjargs Íbúðafélags, dags. 17. janúar 2023 ásamt bréfi, dags. 16. janúar 2023, um breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna reits I við Haukahlíð, lóð nr. 6 við Haukahlíð. Í breytingunni sem lögð er til felst fjölgun íbúða úr 70 íbúðum í 85 leiguíbúðir. Einnig beyting; á hlutföllum íbúðastærða fyrir lóðina, á skilmálum um randbyggð og útlit á þann hátt að norður og suðurhlíð verði deilt í fjórar einingar í stað fimm, á skilmálum um frágang innan lóða, á skilmálum um ofanvatnslausnir og jarðvegsdýpt auk þess sem deiliskipulagsmörk verða færð að lóðamörkum. Einnig fjölgun bílastæða í kjallara í 54 stæði ásamt útlítingu á fyrirkomulagi aðgengis í bílakjallarann sbr. niðurstöðu á uppfærslu samgöngumats, samkvæmt uppdr. ASK arkitekta, dags. 30. apríl 2024. Einnig er lagt fram samgögnumat Eflu, dags. 30. apríl 2024. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Þetta mál gengur út á breyting á breyting á deiliskipulagi - Haukahlíð 6. Lögð fram umsókn Bjargs Íbúðafélags sem felst í fjölgun íbúða úr 70 íbúðum í 85 leiguíbúðir ásamt mörgu fleiru þessu tengt. Fram kemur í gögnum að "hafa ber þó í huga að þrátt fyrir að viðmið um fjölda bílastæða séu uppfyllt þá verða 31 íbúðir án bílastæða og því er mikilvægt að huga að því að gera aðgengi að vistvænum samgöngum eins hátt undir höfði og mögulegt er til að auðvelda íbúum að lifa bíllausum lífsstíl." Hér staldrar fulltrúi Flokks fólksins við því við vitum öll að við búum ekki yfir þeim lúxus að hafa nógu góðar almenningssamgöngur. Það er ekki hægt að ætlast til að allir fari um á hjóli. Það eru ekki aðstæður til staðar til að hægt sé að ætlast til að allir lifi bíllausum lífsstíl. Stungið er upp á ýmsu s.s. að samnýta bílastæði eða veita aðstöðu til hjólaviðgerða nú eða tryggja íbúum aðgengi að deilibíl. Þetta er eins gott og það nær. Staðreyndir tala máli sínu. Bílum fer fjölgandi og að er ekki að ástæðulausu. Fulltrúa flokks fólksins finnst sem verið sé að þvinga borgarbúa allt of mikið til að leggja bílnum.



Reykjavíkurborg

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
*Umhverfis- og skipulagssvið*  
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða*

Fylgiskjöl: Uppdrættir ASK arkitekta, dags. 30. apríl 2024 ásamt samgöngumati Eflu.

Rvk 16.01.2023

**Reykjavíkurborg**

Umhverfis- og skipulagssvið  
Borghildur Sölvey Sturludóttir

Efni: Bjarg íbúðafélag – Ósk um skilmálabreytingu á Deiliskipulagi Haukahlíð Reitur I

Bjarg íbúðafélag hses óskar eftir skilmálabreytingu á skipulagi á Reit I við Haukahlíð  
Breytingarnar snúa að eftirfarandi atriðum:

- Fjölgun íbúða í allt að 86 íbúðum í stað 70 til að geta fullnýtt leyft byggingamagn á reitnum.
- Fjölgun bílastæða í hlutfalli af fjölgun íbúða eða allt að 62 stæðum í bílakjallara í stað 50 stæða.
- Salarhæð verði allt að 3.0 m á I reit, við munum hafa salarhæð 2.8 m.
- Deila norður og suðurhlíð í 4 einingar í stað 5 þar sem þessar hliðar eru mun styttri en sambærilegar hliðar annara reita.

Meðfylgjandi Skipulagsuppdráttur með tillögu að breytingu.

f.h. Bjargs íbúðafélags hses

Þröstur Bjarnason  
Verkefnastjóri





## MINNISBLAÐ

### SKJALALYKILL

108543-MIN-001-V05

### DAGS.

30.04.2024

### SENDANDI

Daði Baldur Ottósson (EFLA)

### MÁLEFNI

Mat á fjölda bílastæða við Haukahlíð 6

### VERKHEITI

Haukahlíð 6 – Samgöngumat

### VERKKAUPI

Bjarg íbúðafélag hses.

### DREIFING

Reykjavíkurborg

## Fjöldi bílastæða fyrir reit I

Deiliskipulagið á Hlíðarendareit samanstendur af nokkrum lóðum sem saman mynda heildarskipulag Hlíðarendasvæðisins. Áður hefur verið unnið samgöngumat vegna breytinga á lóðum G, H og I innan þess skipulags. Þar kemur fram viðmið (á ákveðnu bili) varðandi fjölda og samsetningar íbúða á hverri lóð en á síðari stigum hönnunar eru teknar endanlegar ákvarðanir um þau mál og því frekari forsendur til að meta æskilegan fjölda bílastæða.

Í þessu minnisblaði er lagt mat á fjölda bílastæða sem gera þarf ráð fyrir á lóð I við Haukahlíð 6 í Hlíðarendahverfinu. Á lóð I er gert ráð fyrir bílastæðakjallara og er aðgangur að honum sé á norður hlið byggingarinnar.

Umfjöllun þessa minnisblaðs nær til eftirfarandi atriða:

- Fjöldi bíla- og hjólastæða fyrir reit I skv. núverandi deiliskipulagi (samgöngumat dagsett 1.10.2021)
- Endurskoðaður fjöldi bílastæða fyrir reit I (Haukahlíð 6) – ítrun á samgöngumati
- Önnur atriði

## Fjöldi bíla- og hjólastæða skv. núverandi deiliskipulagi

Í samgöngumati dags. 1.10.2021 sem fylgir breytingu á deiliskipulagi dagsett 24.06.2021 eru reiknuð viðmið og hámarkskröfur um fjölda bílastæða sem taka mið af reglum um fjölda bíla- og hjólastæða borgarinnar. Rétt er að áréttu að þarna er um að ræða viðmiðunar- og hámarksfjölda bílastæða, ekki lágmarkskröfur, en í nýjum reglum um fjölda bíla- og hjólastæða er ekki skilgreindur lágmarksfjöldi bílastæða. Einnig er rétt að áréttu að í deiliskipulagi er vísað í samgöngumat dagsett 9.9.2021, en það rétta er að það er dagsett 1.10.2021.

Bílastæðafjöldi á lóðum G, H og I var reiknaður út viðmiðum og hámarksgildum sem koma fram í Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða, miðað við gefna samsetningu á stærð íbúða á þessu svæði (sbr. Svæði 1 í reglunum). Samsetningu íbúða og útreiknaðan fjölda bílastæða fyrir reit I sem samgöngumatið byggði á má sjá hér að neðan (tafla 9 og 10, skjáskot úr samgöngumati).



TAFLA 9 Fyrirhugaðar gerðir íbúða á lóð I.

HERBERGI	FJÖLDI	HLUTFALL
1	5	7%
2	20	29%
3	20	29%
4+	25	46%
Samtals	70	100%

TAFLA 10 Áætlaður fjöldi bíla- og hjólastæði vegna fyrirhugaðar uppbyggingar á Hlíðarenda.

UPPBYGGING			BÍLASTÆÐI		HIÓLASTÆÐI
Landnotkun	Fjöldi	Fermetrar	Viðmið	Hámark	Lágmark
Íbúar					
Lóð G	180	17,500	123	170	360
Lóð H	180	17,500	123	170	360
Lóð I	70	6,750	45	64	140
Gestir			43		
<b>Samtals</b>	<b>440</b>	<b>42,320</b>	<b>334</b>	<b>447</b>	<b>860</b>
Lóð G			141	188	360
Lóð H			141	188	360
Lóð I			52	71	140

Í deiliskipulagi var settur fram þessi fjöldi bílastæða þ.e. miðað er við 70 íbúðir sem samsvarar 45 stæðum sé miðað við viðmiðsgildi og 64 stæði sé miðað við hámarkgildi. Til viðbótar er svo áætlaður fjöldi gestastæða í samgöngumati, svo endanlegur fjöldi stæða sem reglurnar fara fram á eru 52 (viðmið) til 71 stæði (hámark). Í samgöngumatinu er enn fremur fjallað um hægt sé að draga úr fjölda bílastæða með samnýtingu stæða og deilíbílastæðum en það er nefnt sérstaklega á deiliskipulagsupprætti. Þar stendur að bílastæði íbúa verði með deilibilum og taki mið af samnýtingu, sjá stjórn (\*) á skjáskoti hér að neðan.

Húsnæði	m <sup>2</sup>	hæðir	notkun	bílastæði	flokkun
Reitur I	6,750	1.-5. hæð	70 íbúðir	50*	A
	700	1.-5. hæð	svalir, þakgarðar		B
	1,400	1.-5. hæð	svalir, pallar o.fl.		C
	2,600	kjallari	bílgeymsla / geymslur		A(B)
	7,450	1.-5. hæð	A og B ofanjarðar		A+B
<b>Heild</b>	<b>11,450 m<sup>2</sup></b>			<b>50 stæði*</b>	
Lóðarstærð	2,601 m <sup>2</sup>				
Fylgiloðir v. djúpgáma (3)	85 m <sup>2</sup>				
Nýting A+B+C	4.4				*Miðað við 70 íbúðir með deilibilum og samnýtingu bílastæða.
Nýting A+B ofanjarðar	2.86				Sjá samgöngumat um breytta landnotkun á Hlíðarenda 9.9.2021
Nýting A ofanjarðar	2.60				

## Endurskoðaður fjöldi bílastæða á reit I - Ítrun á samgöngumati fyrir Haukahlíð 6

Í tillögu að breyttu skipulagi fyrir reit I sem nú liggur fyrir þá hefur komið í ljós að endanlegur fjöldi íbúða er 85 talsins. Á lóðinni er gert ráð fyrir íbúðarbyggð og eftirfarandi dreifingu íbúða m.t.t. fjölda herbergja, sjá töflu 1. Sjá má í töflunni að tæplega helmingur íbúða eru tveggja herbergja. Aðrar íbúðir, eða rúmur helmingur, eru þriggja til fjögurra herbergja.

**TAFLA 1** Fyrirhuguð samsetning íbúða á lóð I við Haukahlíð.

HERBERGI	FJÖLDI	HLUTFALL
1	0	0%
2	39	46%
3	24	28%
4+	22	26%
<i>Samtals</i>	<i>85</i>	<i>100%</i>

Núverandi áform gera ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir 54 bílastæðum á lóðinni í bílakjallara. Við skipulag svæðisins í heild er lögð áhersla á íbúðarbyggð sem er vel staðsett m.t.t. þjónustu og verslunar sem og aðgengi að vistvænum ferðamátum, s.s. almenningssamgöngum og innviðum fyrir gangandi og hjólandi. Er gert ráð fyrir að sú hugmyndafræði endurspeglar í fjölda bílastæða.

Miðað við uppfærða samsetningu íbúða á reitnum (sbr. tafla 1) þá var endurreiknaður fjöldi stæða fyrir reitinn og má sjá niðurstöður í töflu 2.

**TAFLA 2** Mat á viðmiðum varðandi fjölda bílastæða fyrir lóðina miðað við samsetningu íbúða í töflu 2. Viðmiðin gilda fyrir uppbyggingu á svæði 1 í Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða.

TEGUND	VIÐMIÐ Á HVERJA ÍBÚÐ	FJÖLDI BÍLASTÆÐA
Bílastæði fyrir íbúa	0,64	54
Bílastæði fyrir gesti	0,1	9
<i>Samtals</i>	<i>0,74</i>	<i>63</i>

Samkvæmt útreikningi (töflu 2) þá er þörf fyrir 54 stæði fyrir íbúa sem komast þá öll fyrir í bílakjallara án þess að það þurfi að beita sérstökum mótvægisáðgerðum s.s. innleiðingu samgöngustefnu.

Aftur á móti, þá sýnir útreikningur einnig fram á að þörf sé fyrir níu gestastæði sem ekki komast fyrir í bílakjallarann m.v. núverandi tillögu. Í reglunum um fjölda bíla- og hjólastæða kemur fram að við „mat á bílastæðaþörf lóða er möguleiki að líta til samnýtingar bílastæða á borgarlandi þegar ákveðin málefnaleg sjónarmið eru fyrir því. Á það fyrst og fremst við um bílastæði fyrir gesti og viðskiptavinum.“ Lagt er til að gerð sé undanþága á því að gestastæði séu innan lóðar vegna eftirfarandi sjónarmiða:

- Í gildandi deiliskipulagi á Hlíðarendareit (dags. 28.4.2014) er gert ráð fyrir að bílastæði fyrir íbúa og atvinnustarfsemi sé innan lóðar en bílastæði í götum (þ.e. borgarlandi) séu almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum<sup>1</sup>. Að horfa til þess að gestastæði Haukahlíðar 6 á reit I séu leyst í borgarlandi er því í samræmi við deiliskipulagið.

<sup>1</sup> Sjá umfjöllun um bílastæði í greinargerð deiliskipulagsins (dags. 1.11.2014) kafla 2 – Almennir Skilmálar, grein 2.8 Bílastæði (bls. 18).

- Fyrir núverandi íbúðabyggð á svæðinu má aðeins finna gestastæði á borgarlandi eins og gert er ráð fyrir í deiliskipulagi svæðisins. Fyrirkomulag bílastæða fyrir Haukahlíð 6 er því með sama hætti og önnur íbúðabyggð á svæðinu.
- Fyrirhugað er að bílastæði á borgarlandi verði gjaldskyld og ekki er gert ráð fyrir því að íbúakort verði aðgengileg íbúum á svæðinu. Því verða bílastæði á borgarlandi fyrst og fremst nýtt af gestum og viðskiptavinum sem sækja svæðið.
- Gert er ráð fyrir á deiliskipulagsupprætti allt að 13 bílastæðum sem liggja upp að Haukahlíð 6 og þar með eykst framboð bílastæða á borgarlandi samhliða uppbyggingunni. Notkun á borgarlandi getur breyst með tíð og tíma en líklegt er að það verði ávallt talvert framboð af bílastæðum á borgarlandi á svæðinu.

Ef litið er til hjólastæða er gert ráð fyrir að þau viðmið haldist óbreytt, þ.e. tvö hjólastæði séu til staðar fyrir hverja íbúð. Einnig er lagt upp að skipting þeirra sé þannig að 90% séu hugsuð sem langtímastæði og 10% til styttri tíma.

### Önnur atriði

Hafa ber í huga að þrátt fyrir að viðmið um fjölda bílastæða séu uppfyllt þá verða 31 íbúðir án bílastæða og því er mikilvægt að huga að því að gera aðgengi að vistvænum samgöngum eins hátt undir höfði og mögulegt er til að auðvelda íbúum að lifa bíllausum lífstíl. Gert er ráð fyrir í deiliskipulagsskilmálum að aðgengi að hjóla- og vagnageymslu verði á jarðhæð sem er mikilvægur liður í að gera hjólreiðar eins aðgengilegar og mögulegt er.

Aðrir þættir sem uppbyggingaraðili getur skoðað til að hvetja til vistvænna ferðamáta og samnýta bílastæði eru eftirfarandi:

- Að veita aðstöðu til hjólaviðgerða í hjólageymslu s.s. loftpumpu og verkfæri.
- Tryggja íbúum aðgengi að deilibíl. Deilibílar eru skilvirk leið til að veita aðgengi bíl og þar með auðvelda fólki að lifa bíllausum lífstíl. Meðal leiða til að veita aðgengi að deilibíl er að merkja eitt bílastæði fyrir deilibíla í bílakjallara og bjóða rekstraraðila á markaði að hafa deilibíl í stæðinu, rekstraraðilanum að kostnaðarlausu. Með því að veita aðgengi að deilibíl í kjallara má fækka bílastæðum fyrir íbúa um 3 til 5 talsins og því er enn viðmið um fjölda bílastæða fullnægt. Komi hins vegar í ljós að eftirspurnin eftir deilibíl er lítil væri hægt að gera stæðið aðgengilegt íbúum. Annar möguleiki er að vinna með Reykjavíkurborg og stuðla að því að deilibíll verði aðgengilegur á svæðinu.
- Æskilegt er að aðskilja kostnað bílastæða frá íbúðaverði s.s. að íbúar geti keypt eða leigt sér bílastæði.
- Samkvæmt uppfærðum bílastæðaútreikningi að ofan þá samsvara bílastæði í kjallara þeim fjölda stæða sem þörf er á miðað við fyrirhugaðan fjölda íbúða. Svo hægt sé að stuðla að samnýtingu bílastæðakjallarans með gestum íbúa og þeirra sem eiga almennt erindi inn á reitinn, er mikilvægt að bílakjallarinn sé opinn á ákveðnum tíma dags líkt og um bílahús væri að ræða svo tryggja megi sem mestan sveigjanleika á nýtingu bílastæðanna til framtíðar. Vegna þessa þarf að ganga frá bílakjallara með þeim hætti að aðgengi að stigahúsum sé aðgangstýrt og hægt sé að taka gjald fyrir notkun bílastæðanna. Með þessari aðferð, ásamt því að hafa stæði sameiginleg (ekki sérmerkt) geta bílastæði verið samnýtt með gestum eða þjónustuaðilum að degi til meðan margir eða flestir íbúar sækja vinnu, en gera má ráð fyrir að á dagvinnutíma standi allt að 50% bílastæða auð.

### **Samantekt**

Uppbyggingin með 85 íbúðum og 54 bílastæðum innan lóða mætir kröfum um fjölda bílastæða fyrir íbúa svo lengi sem gert er ráð fyrir að gestastæði séu leyst í borgarlandi.