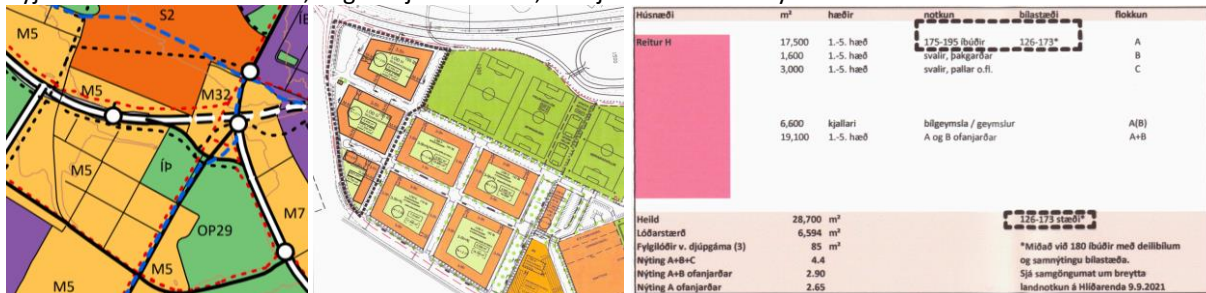


Haukahlíð 2 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. desember 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 28. nóvember 2023 þar sem sótt er um leyfi til að byggja 3ja áfanga fjölbylishússins Haukahlíðar 2, 72 íbúðir í þremur stigahúsum sem verða Haukahlíð 8, 10 og 12, jafnframt er sótt um leyfi til að breyta erindi BN061145 þannig að innra skipulagi íbúða, stærðum og lagnastokkum hefur verið breytt, öll stigahús eru sameinuð í einn matshluta, sem í verða 195 íbúðir og 101 bílastæði í kjallara ásamt þremur djúpgámasettum á lóð nr. 2 við Haukahlíð. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt minnisblaði Eflu, dags. 4. janúar 2024, um fjölda bílastæða fyrir reit H



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Gildandi deiliskipulag frá 2022

Tölulegar upplýsingar fyrir reit H

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er Miðsvæði M5.

Deiliskipulag: Í gildi er breytt deiliskipulag fyrir Hlíðarenda reiti G, H og I vegna fjölgunar íbúða, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þann 21. júní 2022. Heimilt byggingarmagn A og B rýma ofanjarðar er 19.100m² og 28.700m² í heildina. Heimildir fyrir búðamagni er á bilinu 175-195 og bílastæðum á bilinu 126 (viðmið) til 173 (hámark) miðað við 180 íbúðir með deilibilum og samnýtingu bílastæða sbr. samgöngumat um breytta landnotkun á Hlíðarenda dags. 9. september 2021 (skv. deiliskipulagsupprætti), leiðrétt 1. október 2021, og minnisblað Haukahlíð 2 – samgöngumat (endurskoðun fyrir reit H) dags. 28. september 2022.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um að víkja frá fjölda bílastæða. Í endurskoðuðu samgöngumati fyrir reit H skv. minnisblaði frá verkfræðistofunni EFLU dags. 4. janúar 2024 er fjöldi bílastæða endurskoðað fyrir Haukahlíð 2 frá fyrra samgöngumati dags. 1. október 2021 og endurskoðun dags. 28. september 2022. Í minnisblaði EFLU dags. 4. janúar sl. er útlistaður umreikningur eða ítrun vegna breytinga á samsetningu og gerð íbúða sem fram kemur í byggingarlýsingu.

Í minnisblaði EFLU dags. 28. september 2022 voru færð rök fyrir eftirfarandi þáttum til lækkunar á bílastæðafjölda:

ÞÁTTUR	FJÖLDI STÆÐA	FÆKKUN VEGNA AÐGERÐA	ÚTSKÝRING
Fjöldi bílastæða	146		Miðar við samsetningu íbúða og viðmið um fjölda bílastæða á svæði 1
Samnýting bílastæða	136	-10	Miðar við töflu 3 í reglum um fjölda bílastæða
Deilibílastæði (3 talsins)	128	-12	Hægt er að fækka stæðum um 3-5 stæði fyrir eitt deilibílastæði. Hér er miðað við 5 stæði. Lögð eru til 3 stæði til að mæta þörfum íbúa sem ekki eiga bíl. $(3 \text{ deilibílastæði} * 5 \text{ fækkun}) - 3 \text{ (frátekin stæði)} = 12$
Nálægð við góðar almenningssamgöngur	113	-14	Sbr. reglum þá má fækka um 10% vegna nálægðar við almenningssamgöngur með gott/hátt þjónustustig. 10% af 146.
Samgöngustefna	101	-9	Skv. reglum má draga úr bílastæðum sem nemur 10% ef innleidd er samgöngustefna. Hægt er að fækka um 15-20% ef stefna er mjög margþætt. Verið er að leggja til samgöngustefnu og fækkað stæðum um 9 talsins (9% þ.e. reiknað út frá fjölda bílastæða eftir að tekið hefur verið tillit til annarra aðgerða, þ.e. úr 110 í 101).

Í byggingarlýsingu sem nú liggur fyrir þá hefur komið í ljós að endanlegur fjöld íbúða er 195 sem er jafnframt hámarksfjöld íbúða skv. deiliskipulagi. Samsetning íbúða hefur einnig breyst frá fyrra mati fyrir Haukahlíð 2:

TAFLA 1 Gömul og ný samsetning íbúða á lóð H við Haukahlíð.

HERBERGI	GAMALT – FJÖLDI ÍBÚÐA	NÝTT – FJÖLDI ÍBÚÐA	NÝTT HLUTFALL
1	0	0	0%
2	81	65	33%
3	47	68	35%
4+	66	62	32%
Samtals	194	195	100%

Uppbyggingaraðili hefur ákveðið að breyta ekki fjölda bílastæða á reitnum vegna ofangreindra breytinga á fjöld og samsetningu íbúða. Reiknað var að nýju fjöldi bílastæða miðað við þessa íbúðasamsetningu. Í eftirfarandi töflu 2 að neðan má sjá niðurstöður þess ásamt samanburði við fyrri niðurstöður samgöngumats:

TAFLA 2 Samanburður á fjölda bílastæða samgöngumati (gamalt) og svo úr ítrun þess (nýtt).

ÞÁTTUR	GAMALT		NÝTT	
	Stæði	Fækkun	Stæði	Fækkun
Fjöldi bílastæða	146		150	
Samnýting bílastæða	136	-10	140	-10
Deilibílastæði (3 talsins)	124	-12	128	-12
Nálægð við góðar almenningssamgöngur	110	-14	113	-15
Innleiðing samgöngustefnu	101	-9	101	-12

Eins og sjá má, þá snýr helsta breytingin í útreikningum um fjölda stæða að því að samgöngustefnan hefur meiri áhrif á fækkun stæða, þ.e. fækkun um 12 í stað 9 stæða ef gert er ráð fyrir að áhrif samgöngustefnu fari úr 9% í 12% (3 bílastæði).

Til að sýna fram á að hægt sé að standa að uppbyggingu 195 íbúða með 101 bílastæði hefur uppbyggingaraðili tekið saman nokkrar aðgerðir í byggingarlýsingu:

- Samnýting bílastæða – með þessum aðgerðum er tryggt að bílastæði geta verið samnýtt
 - Bílastæðakjallari ber sérstakt fasteiganúmer og verður í eigu S8 ehf. sem er framkvæmdaraðili
 - Bílastæðakjallari verður opin öllum en í anddyri verða birtar upplýsingar um fjölda lausra stæða til ráðstöfunar í dagleigu.
- Deilibílastæði
 - Deilibílar verða í samræmi við samgönguáætlun (þ.e. samgöngumat, 3 stæði/bílar talsins). Leiga fer fram í gegnum smáforrit þekktra rekstraraðila.
- Samgöngustefna
 - Bílastæði í kjallara verði opin fyrir almenn stæði og verði með gjaldskyldu.
 - Stæði verða ekki seld með íbúðum
 - Íbúum verður boðið að leigja bílastæði til lengri eða skemmri tíma
 - Bjóða upp á aðstæður til að sinna viðhaldi hjóla
 - Sýnt fram á góðar tengingar við almenningsamgöngur (kynnt fyrir íbúum)
 - Tryggja rekstur og aðgengi að deilibíl
 - Láta kort í almenningsamgöngum fylgja íbúðum (fyrstu kaupendum)
 - Gert er ráð fyrir fjórum (læstum) hjólageymslum fyrir íbúa í kjallara. Gesta hjólastæði verða í inngarði á jarðhæð á þremur stöðum

Í minnisblaði EFLU er minnt á að í samgöngumati er enn fremur lagt til að Reykjavíkurborg skoði þann kost að innleiða gjaldskyld bílastæði í tölum og á þessu svæði til að auðvelda gestum og viðskiptavinum að finna bílastæði sem dragi úr líkum þess að íbúar á reitnum nýti sér stæði á borgarlandi.

Við þetta vill skipulagsfulltrúi benda á að gæta verður jafnræðis í útfærslu bílastæðafyrirkomulags á Hlíðarendareit og á það við um eldri uppbyggingu þar sem uppbyggingaraðilum var gert að koma fyrir fjölda bílastæða í kjallara skv. skilmálum. Eina sjáanlega færa leiðin er að taka upp gjaldskyldu bílastæða í borgarlandi svo koma megi í veg fyrir að íbúar á H-reit taki upp almenn bílastæði í borgarlandi sem eru öðrum þræði hugsuð fyrir gesti og hreyfihamlaða. Önnur leið væri að setja uppbyggingaraðilunum skorður og fjölga bílastæðum í bílajakjallara á kostnað rýmis sem annars er gert ráð fyrir að fari undir geymslur skv. uppdráttum.

Ekki hægt að fallast á að hækka samgöngustefnuliðinn enn meira. Samgöngustefnan er aðallega hugsuð fyrir fyrirtæki en ekki íbúa í afmarkaðri íbúðablokk. Gerð var undantekningu í tilfalli seinasta umreiknings þar sem útfærslunni var vel lýst og þótti sannfærandi. Að fara yfir 10% fækkun í þeim lið einum er að mati samgöngustjóra og skipulagsfulltrúa full mikið fyrir slíka undanþágu.

Niðurstaða

- Fjölga verður bílastæðum í bílajakjallara ellegar fækka íbúðum eða breyta íbúðasamsetningu ef ekki er hægt að mæta uppfærðum heildarfjölda bílastæða til samræmis við endurskoðað samgöngumat EFLU dags. 28. september 2022 sem á stoð í skilmálum gildandi deiliskipulags.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt