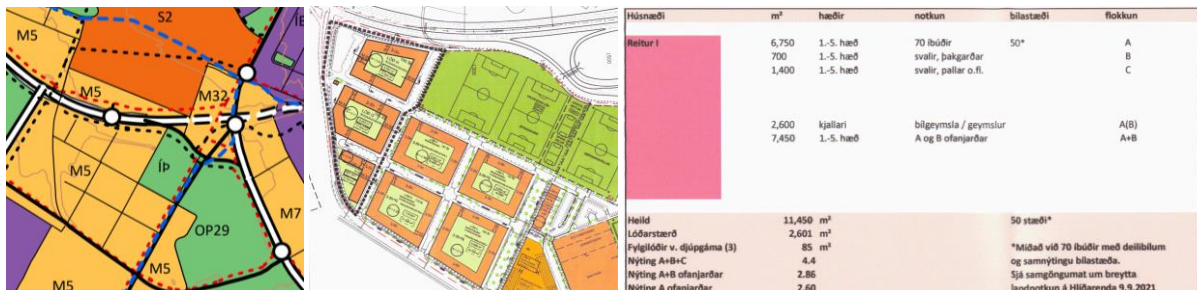




Haukahlíð 6 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 1. desember 2022 var lagt fram bréf Björns Traustasonar f.h. Bjargs íbúðarfélags dags. 10. nóvember 2022 um breytingu á skilmálum deiliskipulags fyrir Hlíðarenda, reit I sem felst í fjölgun íbúða ásamt fjölgun bílastæða í kjallara sem því hlutfalli nemur, einfalda skipulagsskilmála er snýr að salarhæð og uppbroti húsa, og heimila sölu allt að 20% íbúða.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 Gildandi deiliskipulag frá 2022 Tölulegar upplýsingar fyrir reit I

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 er 6.750m².

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um að víkja frá stærðum og fjölda íbúða með breytingu á skilmálum deiliskipulags fyrir Hlíðarenda á reit I sem felst í fjölgun íbúða ásamt fjölgun bílastæða í kjallara sem því hlutfalli nemur, einfalda skipulagsskilmála er snúa að salarhæð og uppbroti húsa og heimila sölu allt að 20% íbúða á almennum markaði. Í greinargerð kemur fram að fyrirspyrjandi f.h. Bjargs íbúðafélags sjái sér ekki fært að óbreyttu - og vísar í reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir 183/2020 - að byggja hagkvæmt leiguhúsnæði sökum erfiðra skipulagsskilmála (salarhæð), jarðvegsdýptar og kröfu um bílakjallara sem veldur því að kostnaður er yfir mörkum reglugerðarinnar.

Til að vega á móti kostnaði vegna þessa fer fyrirspyrjandi fram á að heimila fjölgun íbúða úr 70 talsins samkvæmt lóðarvilyrði (minnisblað dags. 29. mars 2022) í 86 og þar með fullnýta fermetra / byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Einnig fjölga bílastæðum í bílakjallara, lækka salarhæð úr 3,0m í 2,8m; einfalda uppabrot húshliða í 4 einingar í stað 5 og heimila sölu á allt að 20% íbúða fyrir almennan markað og vísar þar í sambærilega heimild sem húsnæðisfélaginu Bjargi og Brynju var veitt á Hallgerðargötu. Á fundi með fyrirspyrjanda / fulltrúum Bjargs var bent á dómafordæmi sem gerir sveitafélögum kleift að ívilna og styrkja félög sem eru rekin í almannapágu (SGEI hlutverki) umfram almennan markað á grunni ákvörðunar framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins (State aid No E 2/2005 and N 642/2009 – The Netherlands Existing and special project aid to housing corporations).

Fyrst ber að benda á að lóðinni hefur ekki verið úthlutað heldur hefur einungis verið gefið út lóðavilyrði af hendi Reykjavíkurborgar. Skipulagsfulltrúi tekur jákvætt í að:

- fella frá uppgefnu uppbroti húshliða og heimila að norður- og suðurhlið verði minnst 4 einingar í stað 5
- fjölga bílastæðum í bílakjallara
- fjölga íbúðum og heimila sölu ákveðins hluta þeirra fyrir almennan markað svo hægt verði að vega upp á móti kostnaði við gröft og byggingu bílakjallara. Með þeim hætti verður einnig komið til móts við félagslega blöndun innan reitsins

Ekki verður við ósk fyrirspyrjanda um lækkun salarhæðar í íbúðahúsunum úr 3,0m í 2,8m. Í því samhengi áréttar skipulagsfulltrúi að rífleg salarhæð er mótvægisáðgerð við 4-5 hæða bratta randbyggð á reitunum við Hlíðarenda svo birtuskilyrði og þar með lífsgæði innandyrna verði öll skaplegri. Í greinargerð fyrirspyrjanda var tekið fram að það sárvanti hagkvæmt leiguhúsnæði í þessum bæjarhluta og á miðbænum, og í því samhengi þykir rétt að vekja athygli á að landnotkun er miðsvæði í þéttri byggð sem er ekki tilfellið í úthverfabbyggð sem langmest uppbygging Bjargs hefur farið fram. Vegna þessa voru settir skilmálar um ríflegri salarhæð á reitunum við Hlíðarenda en þá lágmarkshæð sem byggingarreglugerð kveður á um. Ekki verður séð hvers vegna umbjóðendur húsnæðisfélagsins eigi að búa við lakari birtuskilyrði og lífsgæði en aðrir íbúar á Hlíðarendareitum. Auk þess verður samræmdu útliti reitsins, sér í lagi hæð bygginga, haldið til haga þegar I-reitur byggist upp að fullu.

Við gerð lóðaleigusamninga og úthlutun lóðar verður tekið fram að andvirði á sölu íbúða fyrir almennan markað verði einnig notað til að vega upp á móti kostnaði við að byggja fulla salarhæð samkvæmt gildandi skilmálum, þ.e. 3,0m. Samhliða samningum er lóðarhafa gert að vinna frekar að útfærslu reitsins með tilliti til fyrrgreindra atriða og í framhaldinu sækja um skilmálabreytingu sem ávarpar nákvæma útlitun á hlutfalli söluíbúða sem heimild verður fyrir að setja á sölu fyrir almenna markað. Skipulagsfulltrúi er opin fyrir að hámarka fjölgun íbúða og bílastæða innan reitsins svo reiknisdæmi og almennt upplegg / forsendur íbúðafélagsins gangi upp, þó ekki umfram hámarks byggingarheimildir og stærð byggingarreits samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Niðurstaða

- Skilmálar varðandi uppbrót húshliða, endanlegan fjölda íbúða og bílastæða í bílakjallara sem og endanlegt hlutfall íbúða til almennrar sölu verða ákvarðaðir í samráði við skipulagsfulltrúa.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt