

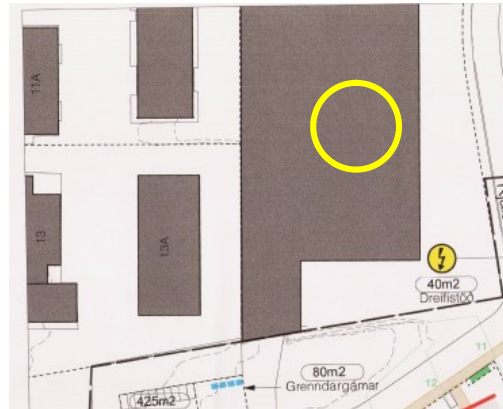


Varðar: Stefnisvogur 36, (fsp) fjölgun íbúða og fækkun bílastæða

Skoðuð er fyrirspurn Birkis Árnasonar hjá Nordic arkitektum fyrir hönd Reir verks ehf, dags. 29. janúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar 1 vegna lóðarinnar Stefnisvogur 36, sem felur í sér fjölgun íbúða, minnkun meðalstærðar íbúða og fækkun á mjög stórum íbúðum. Jafnframt er tölvupóstur Hilmars Þórs Kristinssonar hjá Reir verk hafður til hliðsjónar þar sem fram kemur nánari skýring á erindinu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags

Skipulagsleg staða:

Lóðin er á íbúðarsvæði (ÍB59) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Í gildi er deiliskipulag Vogabyggðar 1, Gelgjutangi, samþykkt 24.11.2022, með síðari breytingum.

Umsögn:

Lóðin er á reit 1-4 skv. gildandi deiliskipulagi. Í fyrirspurn er óskað eftir fjölgun íbúða samhliða fækkun mjög stórra íbúða þannig að meðalstærð íbúða minnkar. Í tölvupósti tilgreinir lóðarhafi nánar að óskað er eftir að fjölga íbúðum úr 71 í 83 eða um allt að 12 íbúðir ásamt því að fækka bílastæðum í bílakjallara úr 86 stæðum í 63. Með því yrði meðalstærð íbúða um 86 fermetrar og jafnframt yrði til aukið framboð á minni íbúðum án bílastæða á lægra verði, sbr. eftirfarandi:

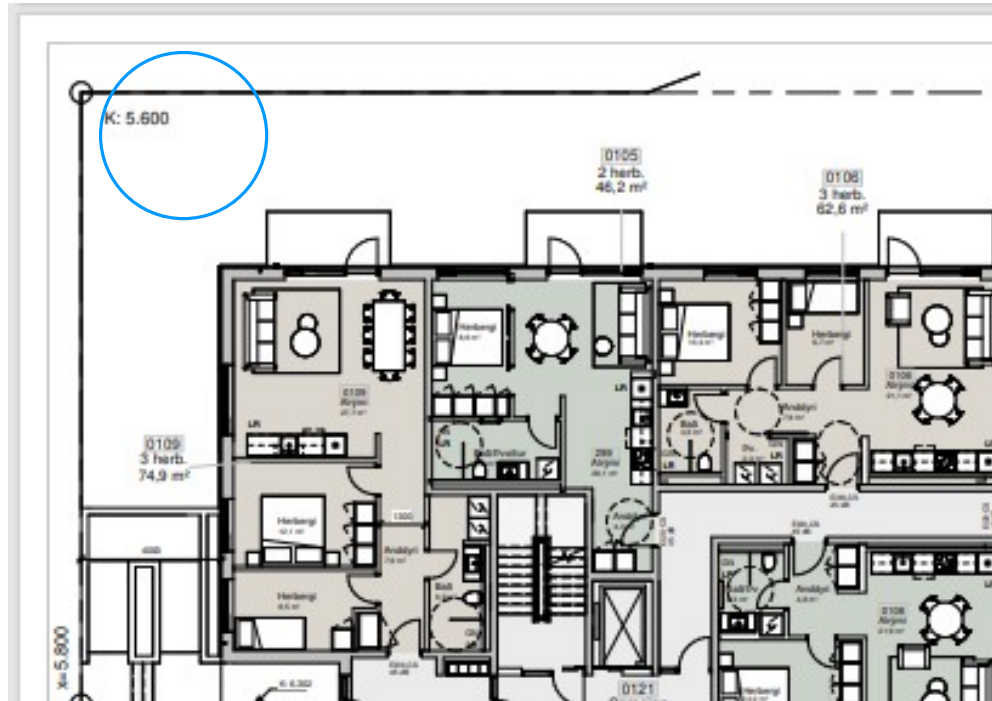
Eins og þú veist þá er Reir verk að byggja niðu upp Stefnisvog 12 (lóð 1-3) sem við ætlum að Hönnun á Stefnisvogi 24 (lóð 1-4) var sett í g

Umrædd lóð er ein fimm íbúðalóða við Stefnisvog, en auk þess var gert ráð fyrir einni lóð fyrir sameiginleg bílastæði (1-6). Gerðar hafa verið 5 breytingar á upphaflegu deiliskipulagi frá samþykkt þess árið 2017. Í deiliskipulagsbreytingu dags. 04.09.2020 var heimilað að byggja þrjú 3ja hæða íbúðarhús ofan á bilgeymslúhúsi á lóð 1-6. Með deiliskipulagsbreytingu, dags. 24.11.2022, var íbúðum þar svo fjölgað úr 51 íbúð í 60 samhliða því að húsum ofan á bilgeymslu var fjölgað úr þremur í fjögur. Þróunin í Vogabyggð 1 hefur því verið sú að íbúðum hefur verið fjölgað verulega við Stefnisvog.

Nú er verið að óska eftir að fjölga íbúðum á lóð 1-4 um 12 íbúðir (reyndar 11 skv. fyrirliggjandi tillögu) samhliða því að fækka stórum íbúðum til þess að hægt verði að tryggja stórum íbúðum bílastæði því einungis er hægt að

koma fyrir 63 stæðum í kjallara í stað 86.

Skv. skilmálabreytinu, dags.20.04.2020, þá er meðalstærð íbúða brúttó stærð sem tekur m.a. mið af sameign íbúða og B-rými svala. Í því ljósi er minnkun á meðalstærð íbúða niður í 86 m² við fjöglun íbúða því vísbending um að íbúðir verði mjög litlar. Hins vegar þegar skoðuð er fyrirbyggjandi tillaga arkitekta er stærð og útfærsla minnstu íbúðanna ásættanleg.



STEFNISVOGUR 24 - 23.02

Þessi breyting myndi hins vegar raska verulega hlutfalli milli stærða íbúða sem sett eru fram í gildandi deiliskipulagi. Af þeirri reynslu sem komin er af uppbyggingu á öðrum reitum og svæðum í Vogabyggð þá sést að forsendur viðmiða um fjölda og stærðir íbúða í gildandi deiliskipulagi hafa reynst raunhæfar. Ekki fæst séð að aðstæður á lóð 1-4 séu frábrugðnar aðstæðum á öðrum lóðum og mikilvægt er að gæta jafnræðis meðal lóðarhafa.

Niðurstaða:

Jákvætt er tekið í lítillega fjöldun íbúða út frá þeim tillögum sem fyrir liggja og að bílastæði í kjallara verði 63 enda verði það í samræmi við endanlegan fjölda íbúða og bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Nálíga ber þó betur hlutfallsskiptingu íbúðastærða skv. gildandi deiliskipulagi og engin ein íbúðastærð má vera meira en 35% af heildarfjölda íbúða. Breyta þarf deiliskipuagi fyrir þessa lóð ef íbúðum verður fjölgað.

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnisstjóri.