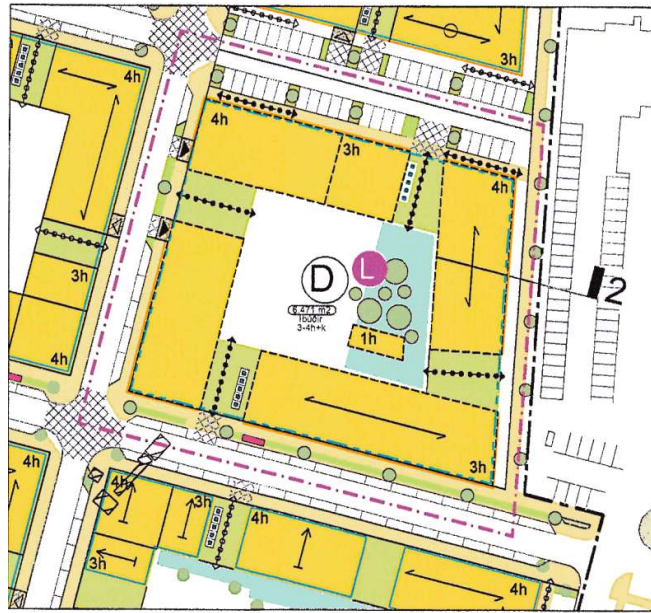


## Gjúkabryggja 8 Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn FA40 ehf., dags. 8. júní 2023, ásamt greinargerð M11-Arktekta dags. 8. júní 2023, um breytingu á deiliskipulagi Bryggjuhverfis, svæði 4 vegna lóðarinnar nr. 8 við Gjúkabryggju sem felst í heildarfjölda bílastæða á lóð og að falla frá byggingu fyrirhugaðs bílakjallara.



AR2040



Gildandi deiliskipulag Lóðar D (2021)

## Skipulagsleg staða

### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er Gjúkabryggja 8 í skilgreindri íbúðarbyggð *ÍB61 Elliðaárvogur*.

### Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir *Bryggjuhverfi vestur – Svæði 4*, samþykkt í borgarráði þann 30. ágúst 2018 ásamt síðari breytingum. Í deiliskipulaginu er lóðin skilgreind sem Lóð D.

Þann 2. júlí 2021 var samþykkt breyting á deiliskipulagi Lóðar D og fólst hún m.a. í fjölgun íbúða úr 88 í hámark 110.

## Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta deiliskipulagi þannig að fallið verði frá byggingu bílakjallara og bílastæðum í staðinn komið fyrir ofanjarðar. Þá er óskað eftir endurskoðun á heildarfjölda bílastæða á lóðinni.

Skv. gildandi deiliskipulagi er bílastæðapörf lóðarinnar 110 stæði, sem samsvarar 1 bílastæði á íbúð. Bílastæðakrafan er ekki í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Umsækjandi hefur áður sent inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa þar sem m.a. var óskað eftir afstöðu til þess að breyta deiliskipulagi lóðarinnar til samræmis við fjöldaviðmið bílastæðastefnunnar.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulaginu til þess að breyta bílastæðaskilmálum á lóðinni til samræmis við fjöldaviðmið í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar (sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. maí 2022).

Fyrirspurninni fylgir tafla þar sem reiknaður er út bílastæðafjöldi fyrir lóðina út frá viðmiðum stefnunnar:

Fjöldi íbúða	Skilgreining	Kröfur um fjölda	Fjöldi stæða	
44	1 herbergi	0,25	11	
44	2 herbergi stór	0,5	22	
22	3 herbergi	0,75	16,5	
	gestir	0,1	11	
<b>110</b>			<b>60,5</b>	<b>Samtals</b>

Tafla: Fjöldi íbúða og bílastæða m.v. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar

Stærðartafla með fyrirspurn

Vakin er athygli á því að skv. gildandi deiliskipulagi skulu hlutföll íbúðargerða vera eftirfarandi:

- 40% íbúða 2 herbergi og minni
- 40% íbúða 3 herbergi
- 20% íbúða 4 herbergi og stærri

Skv. íbúðarstærðum í bílastæðatöflunni hér fyrir ofan er þetta ekki uppfyllt, en þar er gert ráð fyrir því að eins og tveggja herberja íbúðir séu 80% af heildarfjölda íbúða og þriggja herbergja íbúðir séu 20%. Hlutfallsskipting íbúða skal samræmast deiliskipulagi.

Skv. deiliskipulagi eru 20 bílastæði á yfirborði lóðarinnar við Buðlabryggju. Þá telja 6 bílastæði í borgarlandi til bílastæðabókhalds lóðarinnar.

Auk þessara stæða eru í tillögunni sýnd 19 bílastæði í inngarði og er gert ráð fyrir því að fjögur þeirra séu deilibílastæði (hvert þeirra ígildi 5 hefðbundinna bílastæða). Í tillögunni er enginn bílakjallari.

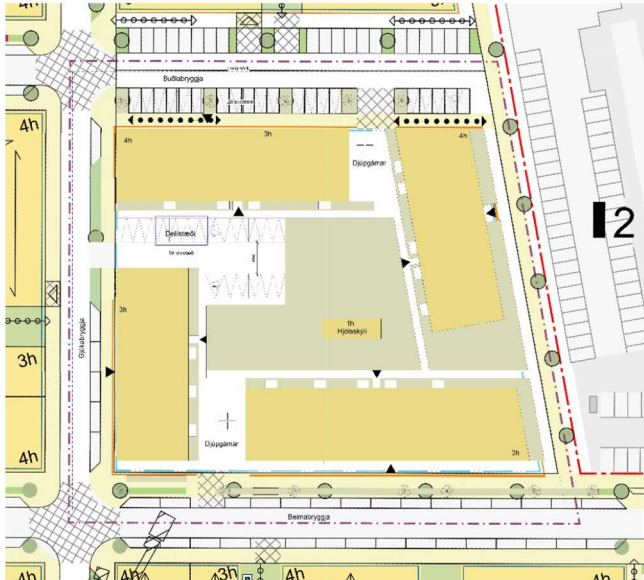
Samtals eru bílastæði lóðarinnar því 45.

Fjöldinn er settur fram í eftirfarandi töflu:

Buðlubryggja stæði	20	20	
Bílastæði í borgarlandi	6	6	
Deilibílastæði (4*5=20)	4	20	ígildi
bílastæði í inngarði	15	15	
<b>Samtals bílastæði</b>	<b>45</b>	<b>61</b>	

Tafla: Fjöldi bílastæða á lóð og borgarlandi

Skipulagsfulltrúi tekur neikvætt í að taka dvalarsvæði/græn svæði á lóð undir bílastæði. Fyrir utan þau 20 stæði sem nú þegar eru á yfirborði (við Buðlabryggju) er ekki er annar möguleiki fyrir staðsetningu bílastæða á lóðinni heldur en neðanjarðar. Ekki er fallist á að fella út bílakjallarann en með fækkun bílastæða í samræmi við bílastæðastefnuna getur hann orðið minni.



Yfirlitsmynd með fyrirspurn: Bílastæði í inngarði

## Niðurstaða

Neikvætt er tekið í að fella út bílakjallarann og leysa bílastæðapörf alfarið á yfirborði lóðarinnar.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulaginu, á eigin kostnað, til þess að samræma bílastæðakröfu við fjöldaviðmið sem sett eru fram í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Ekki skal fækka bílastæðum umfram viðmiðin vegna deilibílastæða nema útfærsluatriði varðandi rekstur þeirra séu nánar útskýrð, en deilibílaausn krefst þess að lóðarhafar reki sameiginlega deilibíla eða semji við deilibílaþjónustu um að deilibílar verði á lóðinni.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri