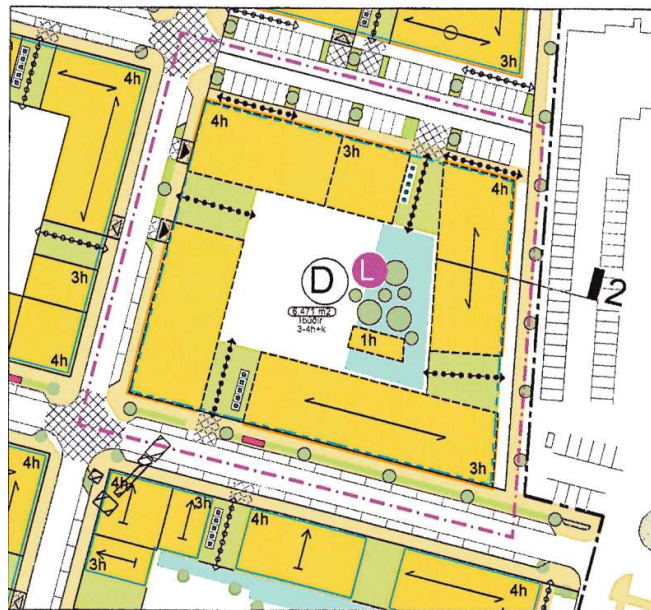


Gjúkabryggja 8 Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. maí 2024 var lögð fram fyrirspurn M11 arkitekta ehf., dags. 20. maí 2024, um breytingu á deiliskipulagi Bryggjuhverfis, svæði 4, vegna lóðarinnar nr. 8 við Gjúkabryggju, sem felst í að minnka byggingarmagn, lækka hæðarkóta í tveimur byggingum innan lóðar og fækka bílastæðum, samkvæmt uppr. M11 arkitekta, dags. 20. maí 2024. Einnig er lögð fram viljayfirlýsing Hopp Reykjavík ehf. og FA 40 ehf., dags. 6. maí 2024, um samvinnu að aðgengi að deilibílum.



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 og minnka heimilt byggingarmagn, lækka hæðarkóta í tveimur byggingum innan lóðar og fækka bílastæðum, bæði vegna samræmingar við viðmið bíla- og hjólastæðastefnu og vegna deilibílastæða. Lögð er fram viljayfirlýsing Hopp Reykjavík ehf. og FA 40 ehf. dags. 6. maí 2024 þar sem fram kemur að aðilar hafi hug á samvinnu um aðgengi íbúa hússins Gjúkabryggju 8 að Hopp deilibílum. Viljayfirlýsingin er ekki bindandi og nánara rekstrarform og útfærslur á aðgengi við húsnæðið hafa ekki enn verið skilgreindar.

Skv. gildandi deiliskipulagi er bílastæðapörf lóðarinnar 110 stæði, sem samsvarar 1 bílastæði á íbúð. Innan lóðarinnar eru 20 bílastæði á yfirborði, við Buðlabryggju, en auk þess tilheyra 6 bílastæði í borgarlandi bílastæðabókhaldi lóðarinnar. Gert er ráð fyrir að önnur bílastæði séu í bílakjallara en skv. gildandi deiliskipulagi eru það 84 stæði.

Bílastæðakrafan í gildandi deiliskipulagi 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. Sbr. fyrri umsagnir gerir skipulagsfulltrúi ekki athugasemd við það.

Fyrirspurninni sem hér er til umfjöllunar fylgir tafla þar sem reiknaður er út bílastæðafjöldi fyrir lóðina út frá viðmiðum stefnunnar auk þess sem bílastæðum er fækkað vegna deilibílastæða. Lagt er til að fækka bílastæðum um 16 til viðbótar, umfram viðmiðin, gegn því að merkja 4 stæði á yfirborði sem deilibílastæði.

Uppbygging innan svæðis 1 í Reykjavík

	Skv.hjólst.st. Rkv.	fj.íbúða	fjöldi stæða
0-1 svefnherbergi	0,25	43	10,75
2 svefnherbergi	0,5	42	21
3-4 svefnherbergi	0,75	25	18,75
gestir	0,1		11
Samtals		110	62
Bílastæði á lóð			26
Þar af deilibílastæði (4 deilibílastæði*5=20)			4
Samtals bílastæði á lóð			42
Bílastæðapörf til viðbótar staðsett í bílakjallara			20

Í fyrri umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21. júlí 2023 segir m.a.: „*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.*“

Skipulagsfulltrúi og samgöngustjóri hafa skoðað málið og metið möguleikann á fækkun bílastæða vegna deilibílafyrirkomulags. Niðurstaðan er sú að móta þarf skýrari stefnu og útfærslur í kringum deilibíla almennt áður en mögulegt er að opna á það að fækka bílastæðum við íbúðarhúsnæði vegna deilibíla. Ekki er því fallist á fækkun bílastæða að Gjúkabryggju 8 vegna deilibíla.

Stærðardreifing íbúða í töflunni samræmist þeirri skiptingu sem gildandi deiliskipulag kveður á um en vakin er athygli á því að í töflunni eru aðeins talin svefnherbergi en ekki heildarfjöldi herbergja. Íbúð með einu svefnherbergi er t.a.m. 2ja herbergja íbúð og viðmið fyrir slíka íbúð er 0,5 bílastæði en ekki 0,25 eins og sýnt er í töflunni.

Skv. viðmiðum bíla- og hjólastæðastefnunnar og þá hlutfallsskiptingu íbúða sem kemur fram í töflu er bílastæðafjöldinn á lóðinni allt að 83 bílastæði m.v. fullbyggðar heimildir (mögulega færri eftir því hve stórt hlutfall minnstu íbúða eru stúdíóíbúðir þar sem krafan er 0,25 bílastæði/íbúð. Í töflunni eru stúdíóíbúðir og tveggja herbergja íbúðir ekki sundurliðaðar).

Gera skal ráð fyrir 26 bílastæðum á yfirborði (sbr. gildandi útfærslu) en vegna endurútreikninga má þannig fækka bílastæðum í kjallara úr 84 í 57 (eða færri sbr. framangreint) þannig að bílastæði sem tilheyra lóðinni verða samtals allt að 83 en ekki 110. Þannig er hægt að minnka fótspor kjallara talsvert.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að minnka byggingarmagn og breyta kótum sbr. fyrirspurnarerindi.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að uppfæra bíla- og hjólastæðakröfur til samræmis við viðmið í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Neikvætt er tekið í að fækka bílastæðum umfram viðmið stefnunnar vegna deilibílastæða.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri