



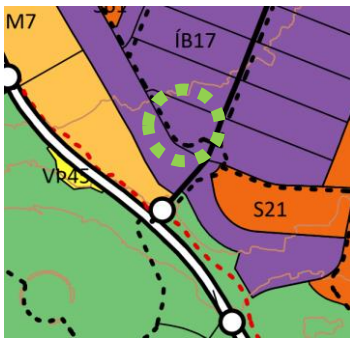
## Eskihlíð 29 - Fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. ágúst 2023 var lögð fram fyrirspurn Húsfélagsins Eskihlíðar 29, dags. 1. ágúst 2023, ásamt greinargerð, dags. 1. ágúst 2023, um að fjölga bílastæðum á lóð nr. 29 við Eskihlíð.

### Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040), samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Íbúasvæðis (ÍB17).

Deiliskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir reitinn sem lóðin er á.



AR2040



Loftmynd

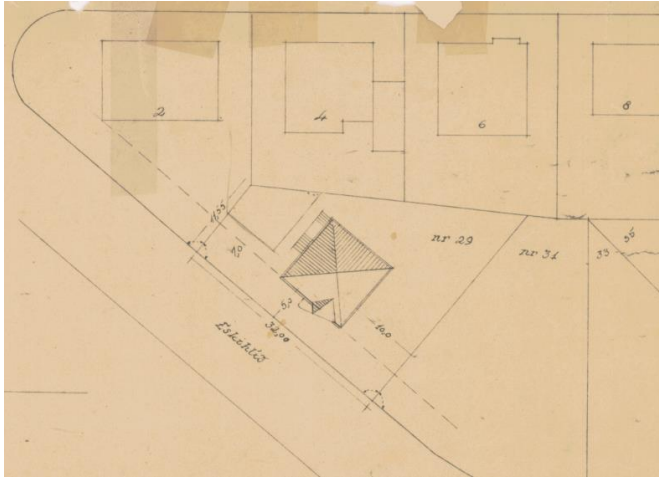


Ljósmynd af bílastæðinu sem fylgdi með fyrirspurn

### Umsögn

Spurt er um afstöðu skipulagsfulltrúa vegna fyrirkomulags bílastæða innan lóðarinnar, þ.e. ósk um leyfi til breikkunar bílastæðis á lóð og niðurtöku gangstéttarkants um 1,40 metra í þeim tilgangi að leyfa fjögur bílastæði í stað þriggja en í húsinu eru fjórar íbúðir.





Afstöðumynd skv. aðaluppdráttum

## Niðurstaða

Eins og kom fram í fyrri umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24.11.2022 er ljóst að gert var ráð fyrir staðsetningu á tvöföldum bílskúr aftast á norð-vesturhorni lóðarinnar með tilheyrandi aðkomu / bílastæðum framan við hann, samtals tveimur bílastæðum. Samkvæmt hefð hefur þremur bílum verið lagt í innkeyrslunni sbr. greinargerð sem fylgdi fyrirspurninni. Ljóst má vera að ekki verður með góðu móti fengið pláss undir fleiri bíla en þá þrjú sem lagt hefur verið við íbúðahúsið sbr. ljósmynd að ofan nema gengið verði frekar á garðrýmið en orðið er og aukið á núverandi rof gangstéttar. Skipulagsfulltrúi vegur og metur nokkra þætti í tilfellum sem þessum, þ.e.a.s. í samhengi við gæði og öryggi borgarumhverfisins sem lesa sbr. stefnumótandi markmið gildandi aðal- skipulags t.a.m. kaflann Græna borgin á bls. 30.

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SV/ÆDI I		SV/ÆDI II		SV/ÆDI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI (staði/íbúð)						
Fjölbýli/sérbýli <sup>1</sup>	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		-
Námsmannabúðir <sup>2</sup>	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,2	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimili <sup>3</sup>	Míða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi starfsmannastæða skal meta hverju sinni.					

Eftirspurn eftir bílastæðum ræðst af mörgum þáttum hins byggða umhverfis, ekki síst fjölbreytileika byggðar, þéttleika íbúða, atvinnu og þjónustu ásamt góðu aðgengi að almenningssamgöngum. Þegar lagt er mat á staðsetningu og fjölda bílastæða, hvort heldur við uppbyggingu eða endurnýjun, ber fyrst að nefna að gatan Eskihlíð fellur innan svæðis 1 sem býr við skarpari eða þrengra mati á þéttbýlismörkum en svæði 2 (sjá reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, samþykkt í borgarráði 10. janúar 2019).

Við útreikning á fjölda bílastæða innan lóðarinnar sbr. töflu úr bíla- og hjólastæðareglum að ofan er *viðmiðið* samtals þrjú bílastæði talsins sé miðað við fjórar íbúðir. Skipulagsfulltrúi getur ekki fallist á að miðað sé við *hámarks* fjölda bílastæða innan lóðarinnar í ljósi staðreynda málsins sem raktar eru í umsögn að ofan. Jafnframt er það ríkt öryggissjónarmið að ekki verði aukið á rof eða niðurtöku gangstéttarkants sem nemur fjórum bílastæðum.

Þegar litið er til göngufjarlægða og aðgengi að góðum almenningssamgöngum eða öðrum góðum vistvænum ferðamáta á svæðinu, er í raun örðugt að heimila fleiri bílastæði innan lóðarinnar en þeirra tveggja sem svara til breiddar tvöfalds bílskúrs sem opnað er á sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24.11.2022, og að hámarki þrjú bílastæði.

## f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt