

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt. 26. SEP. 2018	
<i>sign</i>	
Skjaln.	Ábm.

Sæll Björn,

Ég óska hér með eftir, fyrir hönd Seres byggingafélags ehf, um að fá að kaupa borgarland sem liggur á milli Úlfarsbrautar 80 og 82 á matsverði, en Seres byggingafélag ehf er byggingaraðili Úlfarsbrautar 82. Samhliða vil ég óska eftir deiliskipulagsbreytingu sem heimilar gerð þriggja bílastæða á lóðarstækkuninni. Eftirfarandi er rökstuðningur fyrir þessum óskum:

1. Séu aðstæður við Úlfarsbraut 80 og 82 skoðaðar má strax sjá að þær eru afar sérstakar. Land í eigu borgarinnar liggur á milli lóðanna. Á milli húsanna er óvenju breið gangstétt og síðan nær borgarlandið upp að gangstéttinni. Sömu aðstæður eru hvergi annars staðar í hverfinu, nema þá helst á milli húsanna númer 96 og 98 við Úlfarsbraut. Þar er gangstéttin þó enn breiðari. Þessi sérstaða ætti auðvelda borgaryfirvöldum að verða við ofangreindri beiðni, án þess að borgin kalli yfir sig flóðbylgju umsókna um fjölgun bílastæða í hverfinu. Þau rök skipulagsins sem fram hafa komið gegn leyfi fyrir fjölgun stæða að ekki sé hægt að leyfa stæðin fordæmisins vegna ganga gegn starfsaðferðum skipulagsins sem að yfirleitt metur aðstæður hverju sinni. Þannig eru séreignarstæði við öll þau hús sem næst standa Úlfarsbraut 82.
2. Eins og fram kemur í fyrri pósti mínum til Borghildar Sturludóttur dagsettu 28. júní 2018 á ég erfitt með að setja mig inn í þau rök að heildarbílastæðaskipulag hverfisins hafi alltaf haldið. Ég hef heyrt í lóðarhöfum í hverfinu sem gagnrýna síðustu deiliskipulagsbreytingu, að þeir skilji ekki hvaða rök lágu að baki þeim breytingum sem gerðar voru á skipulaginu og að ekki sé hægt að sjá hvaða prinsipp varðandi bílastæði hafi ráðið þar úrslitum. Sé verið að vísa til ákvæða í aðalskipulagi og stefnu um að fækka bílum þá vil ég meina að þessi breyting hafi engin áhrif þar á. Hér er fyrst og fremst verið að óska eftir því að bæta nærumhverfi þessara húsa.

Breyting á deiliskipulagi lóða við Úlfarsbraut 84-94 og 100-110, þar sem samþykkt var að fjölga íbúðafjölda úr 12 í 24 mun auka ásókn í sameiginlega bílastæði í götunni. Þau voru þó af skornum skammti áður en kom til þessarar fjölgunar. Vitað er að eitt bílastæði er á lóð fyrir hverja íbúð á þeim lóðum. Mörg heimili reka hins vegar fleiri en einn bíl. Þá hefur þessi fjölgun væntanlega í för með sér aukna umferð vegna gesta o.fl. Af þessu samanteknu er nokkuð ljóst að þessi fjölgun íbúða mun hafa í för með sér erfiðara aðgengi að takmörkuðu framboði af sameiginlegum bílastæðum í botnlanganum. Fjölgun um þessi bílastæði í götunni ætti því fyrst og fremst að bæta aðstæður íbúanna. Vegna breiddar gangstéttarinnar á milli Úlfarsbrautar 80 og 82 er nokkuð öruggt að hún mun að óbreyttu verða nýtt að hluta sem bílastæði. Þetta á einnig við um gangstétt á milli Úlfarsbrautar 96 og 98. Af því eiga eftir að hljóttast vandræði og slyshætta, með bíla sem lagt er í útjaðri akbrautar. Þegar í dag má sjá að íbúar Úlfarsbrautar 80 eru farnir að að nýta sér þessar aðstæður, en á meðfylgjandi mynd má t.d. sjá jaldvagn sem einhver geymir á gangstéttinni. Þarna á gangstéttinni leggja íbúar Úlfarsbrautar 80 oft lagt 1-2 bílum. Verði stæðin sem sótt er um leyfð mun það leiða til þess að fólk mun ekki leggja á gangstéttinni á milli Úlfarsbrautar 80 og 82, því yfirleitt virða ökumenn það að leggja ekki bílum fyrir stæði. Þannig eykst umferðaröryggi í götunni.

Stæðin sem beið er um eru ekki að fækka stæðum í götunni, því ekki má leggja bílum í götunni á þessum stað. Oft á tíðum eru það rök fyrir að leyfa ekki stæði í svona tilvikum. Umbeðin stæði eru ekki sett upp á kostnað almenningsstæða.

Séu ekki bílastæði þarna eykst hætta á að lagt verði í borgarlandinu, á gangstéttinni eða grasinu, ef ekki verða leyfð stæði þarna. Slíkt myndi kalla á aðstæður sem verða bæði íbúum og starfsfólki borgarinnar til ama, auk þess kostnaðar sem að á eftir að hljóttast af því.

Stæðin munu hafa jákvæð áhrif í þá átt að gengið verði falletta frá svæðinu. Þau draga sáralítið úr græna svæðinu sem er mjög stórt neðan við þau. Það svæði, sem er í eigu borgarinnar, þökulögðu eigendur Úlfarsbrautar 82 á eigin kostnað og sjá um að hirða það, sem sína eigin lóð. Af þeim sökum ætti að vera réttlæt看legt að láta eigendum Úlfarsbrautar 82 landið eftir, enda sé ljóst að slík stækkun auki í engum tilfellum við nýtingar- eða byggingarétt á lóðinni.

Umbeðin fjölgun stæða hefði engin áhrif á heildarmynd eða heildarstæðafjölda í hverfinu. Ákvörðunin stríðir því ekki gegn aðalskipulagi sem slík. Þegar borgin fækkar stæðum t.d. í miðborginni um tvö eða þrjú stæði á tilteknu svæði beitir hún oft þeim rökum að slík fækkun hafi ekki áhrif á heildarmyndina. Þau rök hljóta líka að gilda í hina áttina að fjölgun um þessi 3 stæði hafi engin áhrif á heildarmyndina. Þau hafa hins vegar heilmikil áhrif til bóta fyrir væntanlega íbúa Úlfarsbrautar 82 .

Reynslan hefur sýnt að skipulag eins og er við Úlfarsbraut, þar sem hús hafa mismörg einkastæði er alltaf til vandræða. Nánast öll önnur hús en Úlfarsbraut 82 hafa einkastæði á sinni lóð. Hegðun íbúa við slíkar aðstæður er undantekningalaust þannig að ef íbúar eiga fleiri en einn bíl leggur sá sem kemur fyrstur heim undantekningalaust í almenna stæðið í götunni til að sá næsti sem kemur heim geti síðan lagt í einkastæðið. Þetta leiðir til þess að almennu stæðin eru yfirleitt full af bílum þó svo fjöldi einkastæða standi ónotuð. Það leiðir síðan til mikillar óánægju þeirra íbúa sem þurfa að reiða sig á almennu stæðin. Það mundi þess vegna tvímælalaust auka á ánægju íbúanna á þessu svæði ef stæðin sem að sótt er um yrðu heimiluð.

Af þessu undansögðu óska ég eftir að niðurstaðan varðandi áður framlagða beiðni verði tekin til endurskoðunar. Jafnframt óska ég eftir upplýsingum um hvort að ég eigi einhverja möguleika á málskoti t.d. til skipulagsráðs?

Virðingarfyllst,

Björgvin Jón Bjarnason