



Reykjavík 2. nóvember 2018

Varðar: Vogabyggð svæði 1 (fsp), breyting á deiliskipulagi.

Lögð er fram fyrirspurn Þorsteins Inga Garðarssonar dags. 5. október 2018 um breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæði 1 sem felst í að heimilað verði að byggja á lóð 1.6 hagkvæmar íbúðir ofan á þegar heimilaða bílageymslu, samkvæmt tillögu Jvantspijker dags 25. september 2018. Í eldra innsendu erindi frá mars 2018, sem er sambærilegt en svarað neikvætt af hálfu Skipulagsfulltrúa í kjölfarið. Þar var verið að nefna tvo valkosti 76-98 íbúðir og byggingarmagn tæplega 8.000 fm.

Í innsendu erindi nú er talað um allt 7.500 fm byggingarmagns ofanjarðar og byggingar verði í manlegum mælikvarða og lifandi borgarmiðað göturými. Jafnframt er talað um drög að samkomulagi milli lóðarhafa og Reykjavíkur um að byggja ofan á bílageymsluhús 5000-5500 fm af hagkvæmu íbúðarhúsnæði sem sniðið yrði að þörfum fyrstu kaupenda. Áætlað yrði að byggja 90-120 íbúðir og íbúðarstærðir yrðu ákveðnar endanlega í skipulagsvinnunni í samráði við skipulagsyfirlögd. Hagkvæmin yrði tryggð með nýtingu bílastæðihússins og notkun deiliahagkerfis á ýmsum innviðum í byggingunni, auk minni krafna um bílastæðafjölda. Varðandi hljóðvistina þá þarf að gera mælingar til að fá betri mynd af hljóðstigi á svæðinu og bera saman við önnur svæði, þar



Hugmyndir lóðarhafa um uppbyggingu á lóð 1-6

sem verið er að byggja, td. þá ef nauðsyn krefur þá má gera ráð fyrir að norðurhliðar húsanna sem snúa að hafnasvæðinu megi nýtast undir sameiginleg rými td. sigahús ofl, lausnir sem yrðu útfærðar á skipulagsstigi.

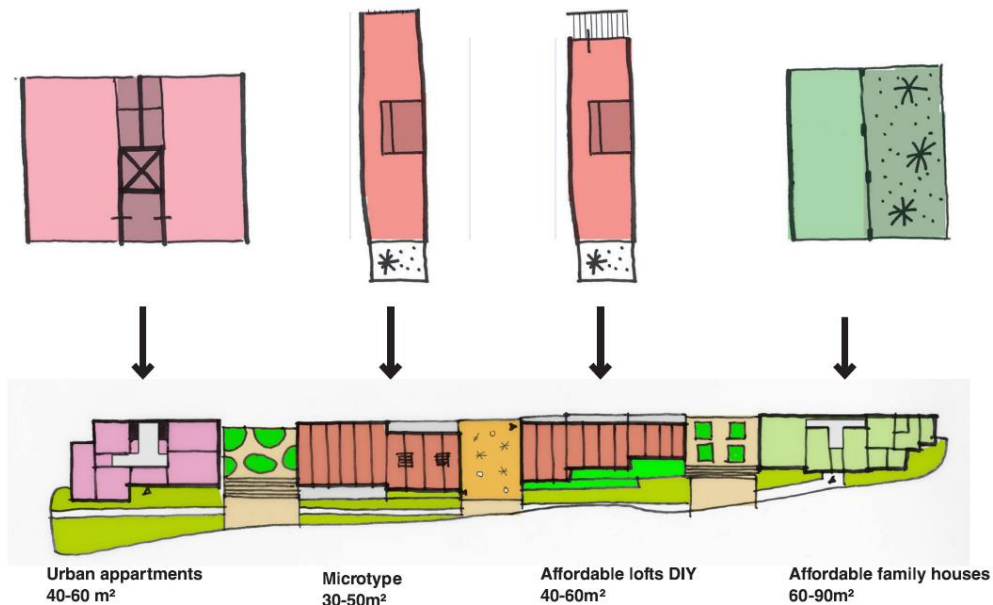
Í gildi er deiliskipulag fyrir Vogabyggð, svæði 1 dags. samþ. 28. september 2017 m.s.br, þar sem gert er ráð fyrir 4,1 ha íbúðarbyggð fyrir allt að 350 íbúðum og sér bílageymsluhús. Gerð er krafa um að bílastæði sem tilheyra húsum séu innan viðkomandi lóðar og hluti af heildarskipulagi lóðar og byggingu, eða þeim sé komið fyrir í bílageymslu á lóð 1-6. Heildarbyggingarmagn f. íbúðarbyggð getur orðið allt að 54.830 ásamt bílageymsluhúsi. Skilgreind er bílastæðalóð merkt 1-6 að stærð 4.120 fm fyrir 275 bílastæði, heildarbyggingarmagn 6.880 fm. Um bílastæðalóðina segir að á mörkum íbúðarbyggðar og hafnarsvæðisins, skal gera ráðstafanir til að draga úr ónæði frá starfsemi hafnarsvæðis og hindra aðgengi milli íbúðarbyggðar og hafnarsvæðis. Lóðin er afmörkuð fyrir bílageymslu, sem má nýta að hluta eða öllu leyti innan afmarkaðs reits. Bílageymslan getur þjónað lóðum á svæðinu að hluta eða öllu leyti og kemur þá í stað bílageymslu innan lóða 1-2 til 1-5. Uppbygging á lóð 1-6 skal vera aðlaðandi og hlýleg landslagshönnun sem hluti af almenningsrýmis fyrir svæði 1 í Vogabyggð, en byggja skal vegg að lóðarmörkum hafnarsvæðis í bindandi byggingarlínu. Hlutverk bílageymslu er að draga úr ónæði og hávaða í íbúðarbyggð vegna starfsemi á aðliggjandi lóð á hafnarsvæði, hindra aðgengi milli byggðar og hafnarsvæðis og hlutverk sem bíla- og hjólageymsla.

Hönnun á almenningsrými skal taka mið af hljóðvist í íbúðarbyggð og skiptir mannvirki því miklu hlutverk í hávörðvörnum í íbúðarbyggð frá hafnarsvæðinu. Bílageymslan getur verið hluti hávarðarvarna. Verði ekki byggð bílageymsla á lóð 1-6 (heldur eingöngu bílakjallara undir byggingum á öðrum lóðum á svæðinu), þá skal byggja vegg á lóðarmörkum þar sem vegg hæð skal að lágmarki vera 5 m yfir yfirborði. Móta skal land og gróðursetja tré til að draga úr ásýnd veggjar og skapa vistvænt umhverfi að hafnarsvæðinu, gróðurpekja, tré og runner skulu einkenna yfirbragð bílageymslu og lóðar.



Hugmyndir lóðarhafa um uppbyggingu á lóð 1-6

Uppbygging á svæðinu er ekki hafin, en verið að vinna í undirbúningi fyrir landfyllingu sem þarf að gera á svæðinu til að gera nokkrar lóðir byggingarhæfar. Hægt væri að hefja framkvæmdir á tveimur lóðum óháð landfyllingu. Bílageymslulóðin er hluti af innviðum uppbyggingar vilji lóðarhafi/ar nýta sér þá heimild um fjölda bílastæða sem þar eru heimildir fyrir. Gera má ráð fyrir uppbyggingu svæðisins næstu 3-5 ár.



Hugmyndir lóðarhafa um uppbyggingu á lóð 1-6



Hugmyndir lóðarhafa um uppbyggingu á lóð 1-6

Niðurstaða

Í samræmi við eldri niðurstöðu skipulagsfulltrúa þá fæst ekki séð að nýjar hugmyndir muni skila sér í hagkvæmum íbúðum, þó vissulega megi rökstyðja það að verði gerður samningur við borgina og aðra aðila sem eru rekin án hagnaðarsjónarmiða um uppkaupp á fyrirfram ákveðnu verði, þá eru eftir sem áður rúmlega helmingur íbúða sem skilar sér beint á almennan markað. Varðandi önnur atriði þá virðist sem íbúðarfjöldinn muni rjúfa þau hámarks sem aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tilgreinir fyrir svæðið, þ.e. 1300-1500 íbúðir á öllu svæðinu við Vogabyggð. Ekki hefur farið fram nein umferðargreining varðandi þá aukningu sem þessar íbúðir muni hafa í för með sér, þó vissulega megi beita takmörkunum á fjölda bílastæða. Að einhverju leyti þá hefur ný tillaga opnað á ákveðna sjónása frá þegar skipulögðu svæði í Vogabyggð 1, þó útsýni til norðurs muni áfram hafa einhver áhrif. Hljóðvistaráhrif eru þó sá þáttur sem ætti að veða mest í þeirri greiningu sem þyrfti að skoða betur áður en ákvörðun yrði tekin um að heimila frekari uppbyggingu og að vinna að skipulagsbreytingu fyrir svæðið, ásamt því að skoða í heild hvort þessi umfram fjöldi íbúða væri æskilegur á svæðið m.v. það sem gildandi aðalskipulag segir til um.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs
skipulagsfulltrúa, /**Björn I. Edvardsson**