

Bæjarstjórn Garðabæjar
Garðatorgi 7
210 Garðabæ

Bæjarskrifst. Garðabæjar	
Mótt.dags.	03.09.2015
Málalykill	9.33
Mál nr.	1509073

Reykjavík 1.9.2015

Málefni: Breyting deiliskipulags við Lyngás 1.

Mannverk ehf er að byggja íbúðir við Lyngás 1 í Garðabæ. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 119 íbúðum á svæðinu, en framkvæmdinni er skipt í tvo áfanga. Bygging fyrri áfanga hófst 2007, en stöðvaðist fljótlega af þekktum orsökum.

Þegar Mannverk kom að verkinu var strax ákveðið að breyta hönnun bygginga með það að markmiði að þær höfðuðu til þess hóps sem er í mest aðkallandi vanda í húsnæðismálum í dag, það er ungt fólk sem er að kaupa sína fyrstu íbúð.

Breytingin fólst m.a. í því að minnka íbúðir í þeim hluta sem ekki var hafin bygging á, ásamt því að breyta 3ja herbergja íbúðum í 4ra herbergja þar sem það var hægt. Við þessa breytingu fjölgaði íbúðum í fyrri áfanga um 7 eða úr 63 í 70, án þess þó að heildarbyggingarmagn ykist. Þessar íbúðir hafa gengið mjög vel í sölu og greinilegt að mikill áhugi er hjá ungu fólki að flytjast í Garðabæ, enda bærinn þekktur fyrir að standa vel að aðstöðu fyrir ungt barnafólk. Í þessum áfanga eru bílageymslur neðanjarðar, miðlægt á svæðinu eins og deiliskipulag gerir ráð fyrir.

Nú er Mannverk að huga að framkvæmdum við seinni áfanga uppbyggingarinnar. Í þeim áfanga er í gildandi deiliskipulagi gert ráð fyrir 49 íbúðum og opinni tveggja hæða bílageymslu syðst á svæðinu. Fyrirkomulag bílageymslunnar er þess eðlis að það kallar á umferð um alla lóðina, auk þess sem bílageymslan er áberandi úr inngarði og raunar lýtir á annars skemmtilegu umhverfi.

Við nánari skoðun sýnist okkur fýsilegt að breyta íbúðagerðum í samræmi við fyrri áfanga; þ.e. minnka íbúðir og þá um leið fjölga þeim, án þess að byggingarmagn aukist að nokkru marki. Þá er það hugmynd okkar að fyrirkomulag bílageymslu verði með sama hætti í þessum áfanga, þ.e., neðanjarðar miðlægt á svæðinu. Þá myndu íbúðir eiga bílastæði með beinu aðgengi úr stigahúsi og bílageymslan ekki sjáanleg á yfirborði.

Með slíkri breytingu myndi íbúðum í seinni áfanga fjölga úr 49 í 68 og yrði þá heildarfjöldi íbúða á svæðinu 138 talsins. Bílastæði yrðu 262, eða 1,9 stæði á íbúð. 12 íbúðir yrðu seldar án þess að eiga aðgengi í bílageymslu sem opnar möguleika á enn hagkvæmari lausn fyrir ungt fólk. Þetta er einhverju minna en lagt var upp með í gildandi deiliskipulagi (2 stæði á íbúð), en það er þekkt staðreynd að kostnaður við bílageymslur er einn stærsti þröskuldur í vegi ungmenna á íbúðamarkaði í dag.

Lyngás 1 er sérstaklega heppilegt umhverfi fyrir ungt fólk með börn. Aðgengi er gott og nálægð við alla þjónustu er með ágætum. Leiksvæði eru innan miðgarðs, sem er öruggur og skjólgóður og mun verða eftirsóttur sem útivistarsvæði fyrir íbúa. Fjölgun íbúða og minnkun þeirra er að okkar mati kostur, þar sem kostnaður vegna glæsilegrar umgjarðar er borinn af fleiri íbúðum og er þá um leið hagkvæmari. Garðabær er eftirsótt sveitarfélag til búsetu eins og þekkt er. Garðabær hefur staðið vel að uppbyggingu skóla- og íþróttamannvirkja og það höfðar til ungs fólks. Gallinn er kannski sá að ungt fólk hefur ekki haft næg tækifæri til að festa kaup á íbúðum við hæfi í Garðabæ og sjáum við hér ákveðna möguleika til að svara eftirspurn eftir vöru sem allir telja skorta, en kannski enginn hefur með ákveðnum hætti getað boðið.