

Lágmarksfjöldi bílastæða: Rót alls ills í skipulagsmálum

Jón Steinsson

101 Reykjavík er mest heillandi hverfi Reykjavíkur. Þetta er ekki bara mín skoðun. Húsnæðisverð í 101 sýnir svo ekki verður um villst að hverfið er að margra mati eftirsóknarverðara en önnur hverfi í borginni. Húsnæðisverðið í 101 sýnir að það er skortur á hverfum á höfuðborgarsvæðinu með þá eiginleika sem 101 Reykjavík hefur upp á að bjóða. En af hverju bregst markaðurinn ekki við og eykur framboð á slíkum hverfum?

Ástæða þess er einföld. Reglur um lágmarksfjölda bílastæða gera það að verkum að það er nánast ómögulegt að byggja hverfi eins og 101 Reykjavík í dag. Þessar reglur kveða á um að hverri íbúð skuli fylgja eitt til tvö bílastæði á lóð auk gestabílastæða við stærri fjölbýlishús. Það segir sig sjálf að þessar reglur gera það að verkum að byggð eins og hún er við t.d. Grettisgötu, Lokastíg og Þórsögötu er ekki möguleg í dag nema að bílastæðakjallarar liggi undir öllum húsum. Til þess að byggð verði enn þéttari þyrfti að grafa margra hæða bílastæðakjallara í jörðu undir öllum húsum. Bílastæðakjallarar eru rándýrir. Reglur um lágmarksfjölda bílastæða gera það því óhagkvæmt að byggja hverfi eins og 101 Reykjavík.

En jafnvel óháð þeim beina kostnaði sem fylgir bílastæðakjöllurum þá er ómögulegt að þetta byggðina í Reykjavík verulega á meðan reglur um lágmarksfjölda bílastæða eru í gildi. Það er vegna þess að þéttari byggð myndi leiða til sífellt meiri umferðar sem myndi kalla á sífellt stærri stofnbrautir. Þetta er raunar það sem hefur verið að gerast í Reykjavík þótt byggjin sé ekki þéttari en raun ber vitni. Reykjavík er smám saman að taka á sig sömu mynd og borgir eins og Los Angeles, Atlanta og Houston í Bandaríkjunum.

Í þessum borgum eru í gildi svipaðar reglur um lágmarksfjölda bílastæða og í Reykjavík. Í New York og San Francisco eru hins vegar mjög strangar reglur um hámarksfjölda bílastæða. Sem dæmi má nefna að fyrir tónlistarhús er lágmarksfjöldi bílastæða í Los Angeles fimmtíu sinnum meiri en hámarksfjöldi bílastæða í San Francisco. Reglur um hámarksfjölda bílastæða draga verulega úr bílaeign í San Francisco og New York og gera það því að verkum að byggðin í þessum borgum getur orðið miklu þéttari en í Los Angeles án þess að algert umferðaröngþveiti hljóti af.

Nú er ljóst að Reykjavík verður seint eins og Manhattan. Borgaryfirvöld mættu samt sem áður skoða þann möguleika að skilgreina ákveðin svæði í borginni þar sem reglur um lágmarksfjölda bílastæða væru mun rýmri en annars staðar svo hverfi sem líkjast meira 101 Reykjavík geti orðið til. Raunar liggur beinast við að borgaryfirvöld falli frá reglum um lágmarksfjölda bílastæða í 101 Reykjavík svo sá hluti hverfisins sem er mjög þéttbyggður geti vaxið. Þess má geta að Vatnsmýrin tilheyrir 101. Það væri tilvalið að nýtt íbúðahverfi á því svæði fengi að þróast án íþyngjandi reglna um lágmarksfjölda bílastæða.