

MÁLSKOT VARÐANDI BEIÐNI UM BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI 2. HÆÐAR EDDUFELLS 2-6.

Málskotsbeiðandi sendi fyrirspurnar varðandi breytta nýtingu 2. Hæðar fjölbýlishússins að Eddufelli 2-6, 111 Reykjavík 29. mars s.l. Á embættis afgreiðslufundi USK 16. maí s.l. var tekið neikvætt í fyrirspurnina með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa. Félagið telur ólögmaet sjónarmið hafi grundvallað hina neikvæðu umsögn sem hafi leit til rangrar ályktunar og niðurstöðu. Hér með er óskað eftir að Umhverfis- og skipulagsráð taki málið fyrir sem málskot.

1. Umsögn skipulagsfulltrúa: Neikvæð umsögn skipulagsfulltrúa virðist grundvallast á orðalaginu;

„Vegna landhalla þá er 2. hæð hússins í raun fyrsta hæð þegar horft er á það í samhengi með verslunarhúsnæðinu að Drafnarfelli.“

Umsagnaraðilinn/skipulagsfulltrúinn hefur staðfest þetta í tölvupóstum enn frekar. Þegar fulltrúanum var boðið í vettfangsskoðun í sumar til að kanna aðstæður varðandi umsögn um landhalla svaraði fulltrúinn lögfræðingi félagsins í tölvupósti:

„Líkt og ég benti á í samtalinu, þá kemur það fram í deiliskipulagi að það skuli vera verslun og þjónusta á þessum hæðum. Niðurstaða okkar stendur en ég vil benda ykkur á að hægt er að óska eftir málskoti með rökstuðningi í greinagerð.“

Hér bætir umsagnaraðilinn um betur til viðbótar við staðhæfingu um landhalla sé deiliskipulagið bara svona! Það er undarlegt svar í ljósi þess að beiðni félagsins snerist einmitt um breytingu núverandi skipulags!

Það er mat lögfræðings og lögmannna sem félagið hefur leitað til að einkennileg sjónarmið virðist ráða synjun. Landhalli úr einni átt geti ekki grundvallað ályktun um tvær jarðhæðir hússins. Því síður að rétt sé að fara út fyrir vísireglu deiliskipulags að jarðhæðir séu skilgreindar sem atvinnhúsnæði og á efri hæðum heimilað íbúðahúsnæði.

2. Röksemdir félagsins varðandi breytta nýtingu:

- Gildandi deiliskipulagi:** í deiliskipulag fyrir Fell 3 (P63) er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð en íbúðahúsnæði almennt heimilt, einkum á á efri hæðum. Á jarðhæð hússins hefur lengi verið verslun- og þjónusta í fjórum eignahlutum sem mun ekki breytast. Eina starfsemin á 2. Hæð hússins hefur var um árabíl sólbaðsstofa. Ítrekað var reynt að reka þarna veitingastarfsemi sem gekk ekki. Þegar félagið keypti húsnæðið var 2. Hússins (ekki sólbaðsstofan) í afar slæmu ástandi og var þar ekki neinn rekstur né hafði verið lengi. Með núverandi starfsemi í fjórum atvinnubílum (þjónusta og verslun) á jarðhæð er skilyrði/vísiregla deiliskipulags uppfyllt.
- Landhalli:** Rökum að vegna landhalla úr einni átt sé önnur hæð hússins jarðhæð er hafnað. Ályktun að 2.hæðin sé þar með jarðhæð gengur hreinlega ekki upp og getur ekki grundvallað íþyngjandi ákvörðun í berhögg við orðalag deiliskipulags. Hér er um mjög íþyngjandi ákvörðun að ræða sem þarf að hafa skýra lagastoð. Sjónarmið um tvær jarðhæðir vegna landhalla úr einni átt er einfaldlega ólögmaett.

3. **Afstaða jarðhæðar og 2. hæðar:** Vísað er til meðfylgjandi mynda af hliðum hússins ásamt dróna video. Augljóst er á þremur hliðum hússins er jarðhæðin í fullri hæð frá jörðu. Samt sem áður ályktaði umsagnaraðili að öll 2. hæðin væri jarðhæð!
4. **Jafnfræðisregla stjórnsýslulaga:** Árið 2015 var samþykkt stækkun og breyting á aðliggjandi húsi, Eddufelli 8, þar sem heimilað var íbúðarhúsnæði í stað atvinnuhúsnæðis. Ekki var gerð krafa um verzlunar- og þjónustu starfsemi á jarðhæð eins og hafði verið leng á báðum hæðum hússins. Í Eddufelli 8 er ekkert atvinnuhúsnæði lengur. Varðandi Eddufell 2-6 er skv. neikvæðri afstöðu fyrirspurnar félagsins ætlast til þess að áfram verði atv.húsnæði á tveimur hæðum. Hér er um að ræða ómálefnalega mismunum og brot á jafnfræðisreglu verði niðurstaða óbreytt.
5. **Téð deiliskipulagsregla er vísiregla.** Hvorki er bannað að hafa almennt íbúðahúsnæði á jarðhæð né skylt að hafa þar atvinnustarfsemi. Því síður er rétt að gera kröfu um atvinnustarfsemi á tveimur hæðum.
6. **Endurnýjun og innrétting 2. hæðar.** Hæðin var hönnuð sem 8 eignahlutar og gert ráð fyrir að þar gæti verið íbúðahúsnæði og/eða vinnustofur. Hæðin uppfyllir skilyrði byggingareglugerðar um brunavarnir, flóttaleiðir o.fl. sem var staðfest með samþykki byggingafulltrúa á hönnun hússins í júlí sl.
7. **Ferilmál:** Aðal bílastæði fyrir Eddufell 2-6 er vestan megin við húsið á 2. hæð. (þar sem téður landhalli er) Það er óhentugt að inngangur hússins frá bílastæði sé sameiginlegur með atvinnuhúsnæði þannig að „opið verði inn í stiga- og lyftuhúsnæði fjöbýlishússins af götunni.“
8. **Nauðsyn fjölgun íbúða:** Undanfarið hefur mikið verið rætt um nauðsyn þess að fjölga íbúðum í Reykjavík. Hér er gullið tækifæri til að taka í notkun 8 litlar studio íbúðir sem uppfylla skilyrði hlutdeilda lána kerfisins fyrir tekjulága einstaklinga.

Með hliðsjón af framansögðu er þess vinsamlegast farið á leit við Umhverfis- og skipulagsráð að samþykkt verði beiðni félagsins um breytta nýtingu 2. hæðar Eddufells 2-6 og þar verði heimilt að hafa íbúðahúsnæði.

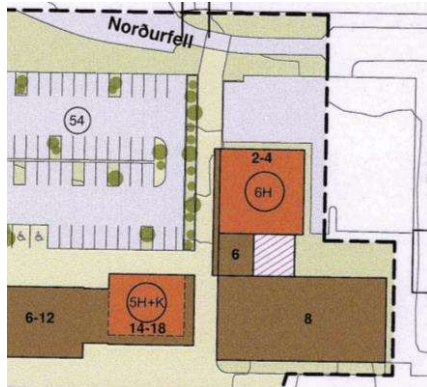
f.h. Eddufells 2-6, fasteignafélags ehf.

Gísli Þrastarson, frkv.stj.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. apríl 2024 var lögð fram fyrirspurn Gísla Prastarsonar, dags. 26. mars 2024, ásamt bréfi Eddufells 2-6, fasteignafélags ehf., dags. 26. mars 2024, um breytingu á notkun 2. hæðar hússins á lóðinni nr. 2-6 við Eddufell úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, samkvæmt tillögu Örnur Þorleifsdóttur, ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. maí 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag



Innsend mynd

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Drafnarfelli 2-4 borgarhluta 6 Breiðholt og er á skilgreindu verslunar- og þjónustuvæði.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 2. desember 2021.

Umsögn

Óskað er álots skipulagsfulltrúa á breytingu á notkun hússins og breyta verslunarhúsnæði í 8 litlar stúdíó íbúðir. Lóðin að Eddufelli 2-8 er á skilgreindu verslunar- og þjónustuvæði, VP16 Fellagarðar-Eddufell-Völvufell og telst vera hverfiskjarni skv. aðalskipulagi. Hverfiskjarni er í aðalskipulaginu skilgreindur sem kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum svo og gististaðir í flokki I-III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Samfélagsþjónusta er heimil, auk þrifalegrar atvinnustarfsemi. Eddufell 2-6 stendur við aðalgötu en við aðalgötur er ekki heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Vegna landhalla þá er 2. hæð hússins í raun fyrsta hæð þegar horft er á það í samhengi með verslunarhúsnæðinu að Drafnarfelli.

Eddufell 2-8 eru á sameiginlegri lóð. Eddufell 2-6 eru tveggja hæða steinsteyptar byggingar fyrir verslunarhúsnæði á báðum hæðum, byggt árið 1981. Eddufell 8 var upphaflega verslunarhúsnæði byggt árið 1972 en endurbyggt árið 2014 þar sem samþykkt var hækkun byggingarinnar og innrétting 24 íbúða. Eddufell 8 er fullbyggt. Heimildir eru til hækkunar Eddufells 2-4 og byggingar 14 íbúða ásamt verslun og þjónustu á fyrstu og annarri hæð, heimilt er að hafa geymslur og sorp á 1 hæð/jarðhæð að Drafnarfelli 6. Á lóð Eddufells 2-4 eru 31 bílastæði. Við ákvörðun fjölda bíla og hjólastæða skal fylgja uppfærðu samgöngumati Mannvits sem gert var með blandaða byggð verslunar og þjónustu og íbúða í huga.



Ljósmynd frá borgarvefsjá

Nú stendur yfir auglýsing á deiliskipulagsbreytingu fyrir Breiðholt III – Völvufell en í bæði gildandi deiliskipulagi og því sem nú er í auglýsingu er lagt upp með að styrkja verslun og þjónustu í hverfiskjarnanum að Eddufelli / Drafnarfelli og voru því heimilaðar íbúðir á efri hæðum til styrkingar á verslunar- og þjónustukjarnanum og byggðina í kring. Ekki er því fallist á breytingu á verslunarrými í íbúðir.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið samanber umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Laufey B. Sigurðardóttir, arkitekt











