

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagsráð

Reykjavík 3. apríl 2025

MÁLSKOT

Synjun á beiðni um heimild til að gistireksturs á 2. hæð Eddufells 2-6.

Málskotsbeiðandi, Vogun ehf., kt. 600820-0950, sendi fyrirspurn 4. mars s.l. varðandi heimild til gistirekstrar í flokki II á 2. hæð fjölbýlishússins að Eddufelli 2-6, 111 Reykjavík. Á afgreiðslufundi USK 27. mars s.l. var erindinu synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa. Félagið telur ólögmætt sjónarmið hafi grundvallað neikvæða umsögn. Hér með er óskað eftir að Umhverfis- og skipulagsráð taki málið fyrir sem málskot.

Umsögn skipulagsfulltrúa: Neikvæð umsögn skiplagsfulltrúa grundvallast á þeirri ályktun að í Eddufelli 2-6, séu tvær jarðhæðir vegna landhalla!

Umsækjandi mótmælir þessari ályktun harðlega og bendir á að 2. hæð hússins er aðeins að hluta niður grafin úr einni átt þ.e. Drafnarfells megin. Það skýtur skökku við að á tveimur hliðum 2. hæðar eru svalir með öryggis handriðum og inngangur í húsið á jarðhæð! Þriðja hliðin liggur að Eddufelli 8 og er girt af en ekki niður grafin nema rétt á horninu sem mætir Drafnarfelli. Vísað er til meðfylgjandi sex mynda sem sýna glögg framangreint.

Ályktun um tvær jarðhæðir vegna landhalla úr einni átt er ólögmæt, íþyngjandi og stenst ekki skoðun.

Verði þessi synjun staðfest hyggst félagið skjóta málinu til úrskurða nefndar. Þau sjónarmið hafa komið fram að svo fráleit afgreiðsla eigi erindi til almennings sem enn eitt dæmið um þá stjórnsýslu sem rekin er í nafni skipulags yfirvalda Reykjavíkurborgar.

Með hliðsjón af framansögðu er þess farið á leit við Umhverfis- og skipulagsráð að samþykkt verði beiðni félagsins um heimild til gistirekstrar í flokki II á 2. hæð Eddufells 2-6.

f.h. Vogunar ehf.

Jónas A. Jónsson lögfr.

jonas@vogun.is



2-6



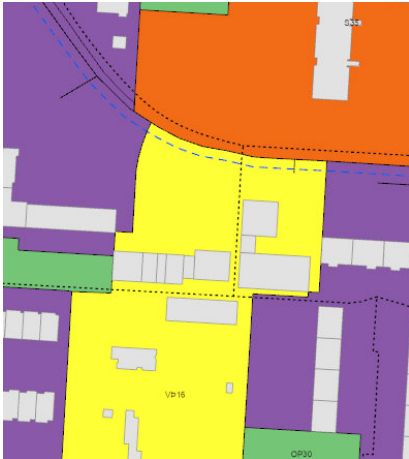




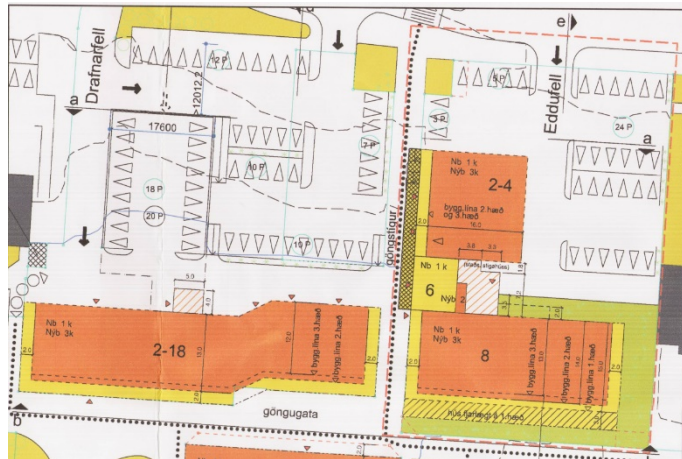


Eddufell 2-6 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Vogunar ehf., dags. 4. mars 2025, um rekstur gististaðar í flokki II á 2. hæð hússins á lóð nr. 2-6 við Eddufell.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Deiliskipulag



Götumynd, tekin af Já.is

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingarnar í Eddufell 2-6 borgarhluta 6 Breiðholt og er hluti af verslunar- og þjónustusvæði 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 þrífalegrar 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.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt 29. maí 1990, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Eddufell 2-8 eru á sameiginlegri lóð. Eddufell 2-6 eru tveggja hæða steinsteypar byggingar fyrir verslunarhúsnæði á báðum hæðum, byggt árið 1981. Húsin nr. 2-6 við Eddufell eru skráð þannig að á jarðhæðum eru verslunar- og þjónustuhúsnæði en á efri hæðum eru íbúðir. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta núverandi verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæð í gististað.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið, samræmist ekki aðalskipulagi.

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.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri