



Efstaland 26 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. febrúar 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 18. febrúar þar sem sótt er um leyfi til að innrétta vistheimili barna á 3. hæð í Grímsbæ á lóð nr. 26 við Efstaland. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. febrúar 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd

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 byggingin við Efstaland 26 borgarhluta 5 og er skilgreindur hverfiskjarni á verslunar- og þjónustuvæði.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Fossvogshverfi, samþykkt í borgarráði 6. febrúar 1968 ásamt síðari breytingum. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á skipulagi lóðarinnar við Efstaland 26, sú síðasta er skilmálabreyting frá 18. janúar 2018 vegna heimilda fyrir gisti- og veitingastað á efstu hæð hússins.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til rekstur vistheimilis fyrir börn á efstu hæð hússins við Efstaland 26 (Grímsbæ) þar sem undanfarin ár hefur verið rekin gististarfsemi.

Í kafli 3.4.1 í aðalskipulagi eru sérákvæði um heimildir fyrir húsnæði fyrir fólk með sérstakar húsnæðis- eða þjónustufarir (þ.e. ýmiskonar sértæk búsetuúrræði). Þar kemur fram að slík búsetuúrræði séu heimiluð á verslunar- og þjónustuvæðum í borginni að undangenginni breytingu á deiliskipulagi.

Ennfremur kemur fram að við val á staðsetningu slíkra búsetuúrræða sé horft til þess að þau séu innan eða í jaðri íbúðarbyggðar, í göngufæri við verslun, þjónustu og almenningssamgöngur og í nálægð við friðsæl og heilnæm útivistarsvæði. Öll þessi viðmið eru uppfyllt við Efstaland 26.



Af ofangreindu er ljóst að samkvæmt aðalskipulagi getur verið heimilt að reka vistheimili barna við Efstaland 26 og að staðsetningin henti starfseminni vel, en áður en byggingarleyfi er samþykkt þarf að gera skilmálabreytingu á gildandi deiliskipulagi.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í áformin en gerð sú krafa að áður en byggingarleyfi er gefið út láti umsækjandi vinna skilmálabreytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina sem kveði á um heimild fyrir sérstökum búsetuúrræðum, sbr. gr. 3.4.1 í gildandi aðalskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur