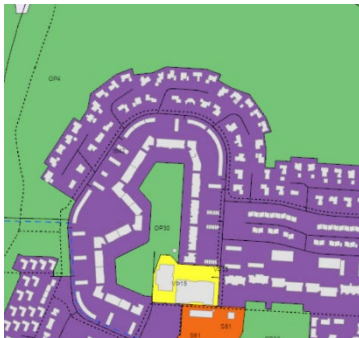




Reykjavík, 2. mars 2023

Gaukshólar 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. febrúar 2023 var lögð fram fyrirspurn húsfélagsins að Gaukshólum 2, dags. 13. desember 2022, um breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hverfi 6.3 Efra Breiðholt, vegna lóðarinnar nr. 2 við Gaukshóla. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að koma fyrir djúpgámum á lóð, samkvæmt tillögu, ódags. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag



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 eru Gaukshólar 2 í skilgreindri íbúðarbyggð.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Efra Breiðholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Gaukshólar 2 eru innan skilmálaeiningar 6.3.2 í hverfisskipulagi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um breytingu á hverfisskipulagi til að heimila djúpgáma á lóð við Gaukshóla 2 í efra Breiðholti. Einnig fylgdu með tillögur að staðsetningu gámana innan lóðar.

Í skilmálum gildandi hverfisskipulags, í skilmálalið 26 um meðhöndlun úrgangs, fyrir [skilmálaeiningu 6.3.2](#) segir:

Fjölbýli

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Skv. framangreindu er heimilt að staðsetja djúpgáma innan lóðarinnar skv. gildandi hverfisskipulagi.

Eins og fram kemur í skilmálatextanum þarf að fylgja [hönnunarviðmiðum](#) um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út. Þar kemur fram hvaða atriði þarf að hafa í huga við val á staðsetningu djúpgáma, m.a. aðgengi fyrir fólk og losunarbíla, staðsetningu vatns-, fráveitu- og rafmagnslagna o.s.frv. Þær tillögur sem eru lagðar fram hér standast ekki þær kröfur sem hönnunarviðmiðin kveða á um.

- **A leið:** Eins og sést á meðfylgjandi mynd þá færu gámarnir yfir rafmagnslögn sem er táknuð með brúnum lit. Þess vegna er ekki hægt að grafa niður á þessum tiltekna stað fyrir gámum. Auk þess mega gámarnir ekki standa nærri húsvegg.
- **B leið:** Það er engin aðkoma fyrir losunarbíla að þessari staðsetningu. Mælt er til að djúpgámum sé ekki komið fyrir á dvalarsvæðum.



Bent er á að umsækjandi þarf að skila inn aðaluppdráttum og lóðaruppdráttum til byggingarfulltrúa af öllum breytingum sem áformaðar eru. Húsfélagið þarf því að ráða sér hönnuð með tilskilin réttindi (sbr. leiðbeiningar frá Húsnæðis og mannvirkjastofnun). Mælt er með að hönnuðurinn sé fenginn til að rýna og gera tillögu að staðsetningum djúpgáma á lóðinni með hliðsjón af hönnunarviðmiðum. Í framhaldinu má senda inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Byggingarfulltrúi óskar eftir samþykki sorphirðu Reykjavíkur fyrir staðsetningu djúpgáma áður en byggingarleyfi er gefið út.

Niðurstaða

- Heimilt er skv. gildandi hverfisskipulagi að koma fyrir djúpgámum á lóðum fjölbýlishúsa.
- Bent er á að þær mögulegu staðsetningar djúpgáma sem sýndar eru í fyrirspurninni samræmast ekki kröfum í hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir.
- Hægt er að óska eftir frekari leiðbeiningum varðandi staðsetningu og útfærslu djúpgámana hjá skipulagsfulltrúa og sorphirðu Reykjavíkur.
- Mælt er með að hönnuður með tilskilin réttindi sé fenginn til að gera tillögu að staðsetningu djúpgáma á lóðinni með hliðsjón af hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir áður en sótt er um byggingarleyfi hjá byggingarfulltrúa.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir, landslagsarkitekt / verkefnastjóri