



Reykjavík, 30. september 2025
USK25060358

Leiruvegur 10 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. júlí 2025 var lögð fram fyrirspurn Yrki arkitekta ehf., dags. 24. júní 2025, ásamt greinargerð, dags. 26. júní 2025, um stöðuleyfi fyrir gistiaðstöðu að Leiruvegi 10 til sex ára. Einnig er lögð fram greinargerð Páls Daníels Sigurðssonar framkvæmdastjóra Eyktar ehf., ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



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 að Leiruvegi 10 borgarhluta 9. Kjalarnes og er hluti af landbúnaðarlandi, L1 Kjalarnes.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á lóðinni.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að koma fyrir þrem 20 íbúa húsum fyrir erlenda verkamenn sem koma til landsins og vinna í byggingariðnaði. Sjá greinargerð Páls Daníels Sigurðssonar hér að neðan.

Tímabundið stöðuleyfi fyrir gistibúðir fyrir starfsmenn í byggingariðnaði sem flytjast til Íslands vegna verkefna í lengri eða skemmri tíma.

Gífurleg eftirspurn er eftir íbúðarhúsnæði vegna byggingartengdrar starfssemi á höfuðborgarsvæðinu en mikið hefur verið rætt um aðbúnað þessara starfsmanna.

Sem dæmi má nefna að nú starfa við uppbyggingu nýs Landspítala um 400 einstaklingar og mun þeim bara fjölga á komandi mánuðum

Hvergi hefur verið gert ráð fyrir að þessir einstaklingar búi á meða á þessum framkvæmdum stendum.

Eykt er í dag að leiga 14 íbúðir á Ásbrú í Reykjanæsbæ auk þess sem við leigjum gistiheimili og dugar ekki til. En íbúðir í Ásbrú ættu að nýtast fyrir heimabyggð í stað þess sem nú er, þarna búa 30-40 starfsmenn eftir atvikum sem keyra á milli Reykjanæsbæjar og Reykjavíkur á hverjum degi.

Mitt erindi til Reykjavíkurborgar snýr að því hvort ekki fáið stöðuleyfi fyrir vinnubúðir á tveimur stöðum í Reykjavík. Um er að ræða tímabundna búsetu iðnarmanna og verkamanna sem koma til landsins að vinna verkefni fyrir fyrirtækið. Með því að fyrirtækið ráði sjálft til sín starfsmenn með þessum hætti í stað þess að leita til starfsmannaleiga er tryggt að Eykt geti heldrað lögð bundin réttindi starfsmanna sinna og tryggt þeim mannsæmandi búsetu meðan á dvöl þeirra á Íslandi stendur. Eykt mun leigja/kaupa vinnubúðir af fyrirtækjum sem þekkt eru fyrir vinnuhúsnæði af fullnægjandi gæðum. Í hverju húsi er um að ræða aðgang að sameiginlegu eldhúsi og baðherbergjum miðað við þann fjölda sem eru í hverju húsi.

Fyrirspurn B

- Á landi Eyktar við Leirvogsa miðja vega milli milli Fitjakots og Fitja til sex ára.

Þrjú sjálfstæð 20 íbúa hús yrðu staðsett við Leiruveg þar sem tækifæri er að setja mismunandi hópa t.d. af mismunandi þjóðerni í hvert sjálfstætt hús. Íbúar hefðu til umráða bíla til og frá vinnu og til að sækja þjónustu. Að auki er endastöð Strætó við Tunguveg í Mosfellsbæ um 800 m í burtu, leiðin yfir Leirvogsa er brúuð.

Með minniháttar raski er hægt að koma rafmagni, vatni og frárennsli á svæðið.

Ef litið er til Aðalskipulags Reykjavíkur má hugsanlega skilgreina þessa búsetu undir ákvæði í grein 3.4.1: en þar segir m.a. „Húsnæði fyrir fatlað fólk, heimilislausa og aðra með sérstakar húsnæðis eða þjónustuþarfir Sérstök búsetuúrræði“ geta verið heimil innan eftirfarandi landnotkunarsvæða: íbúðarbyggðar (ÍB), sam félagsþjónustu (S), verslunar og þjónustusvæða (VB), miðsvæða (M), athafnasvæða (AT), hafnarsvæða (H), opinna svæða (OP) og landbúnaðarsvæða (L).“

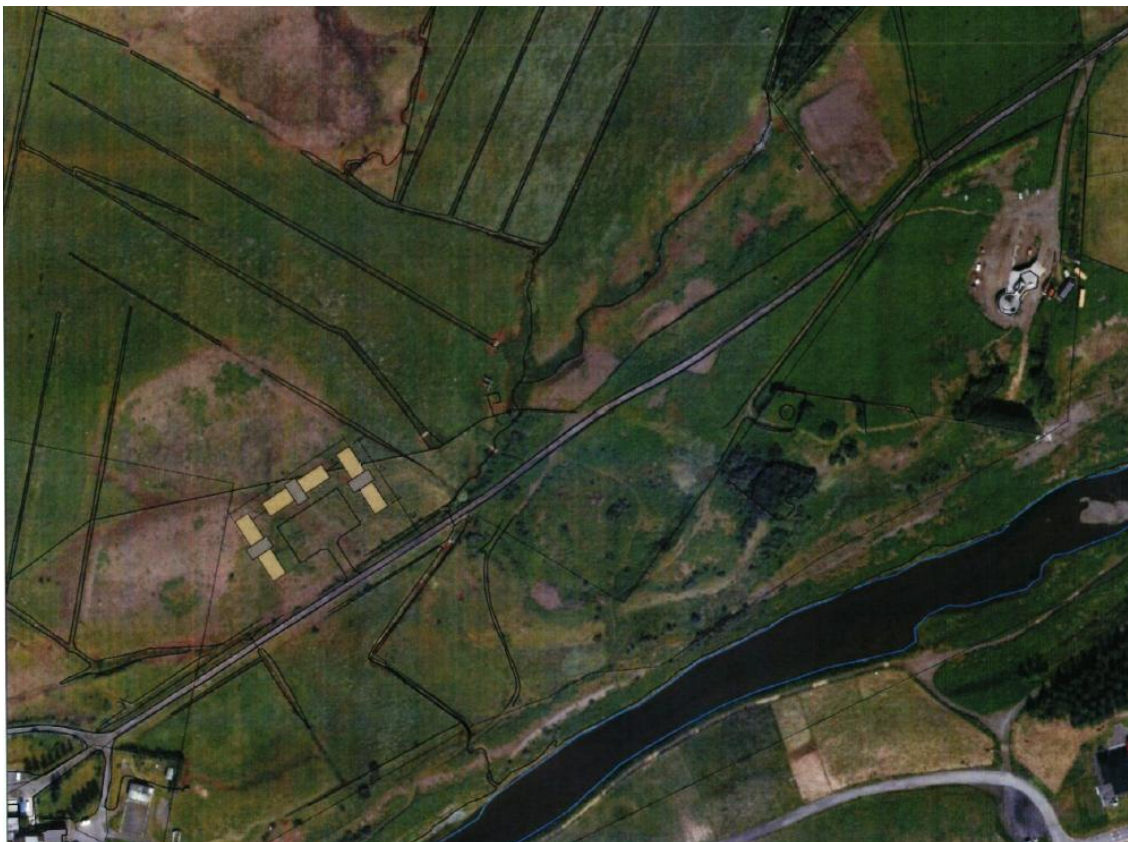
Að lokum er ástæða til að taka það fram að í báðum tilvikum er um afturkræfa framkvæmd að ræða og mun Eykt ganga frá svæðinu í sama horf þegar þessara úrræða er ekki lengur þörf.



Reykjavík



Bent er á að fyrir tímabundnu íbúðarhúsnæði af þessum toga dugar ekki að gefa út stöðuleyfi.



Mynd 1. tillaga að staðsetningu sem fylgir greinagerð Páls Daniels Slgurðssonar, framkvæmdastjóra Eyktar ehf.

Í kafla 3.4. í aðalskipulagi er fjallað um sérákvæði um sérstök búsetuúrræði (og íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum (3.4.2.)

Í kafla 3.4.2. í aðalskipulagi um íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum.

Íbúðarhúsnæði (s.s. íbúðarherbergi með sameiginlegu eldhúsi og stofu) sem einkum er ætlað til tímabundinnar dvalar getur verið heimilt á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum, athafnasvæðum, hafnarsvæðum og landbúnaðarsvæðum og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Við mat á deiliskipulagsbreytingu sem felur slíka heimild í sér skal umsækjandi gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar, svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og rökstutt að íbúðarhúsnæði og viðkomandi starfsemi getið farið saman, í sama húsnæði og á sömu lóð.



Reykjavík



Í kafla 12 í aðalskipulagi um Landbúnaðarsvæði segir um L1, Landbúnaðarsvæði Kjalarnesi:

* Ræktað og framræst land innan lögbýla er almennt skilgreint sem landbúnaðarsvæði, þótt landinu hafi verið skipt upp og ekki sé lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður. Markmið aðalskipulagsins er að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum, sbr. markmið jarðalaga og að landnýting verði í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun í skipulagslögum. Jafnframt er það markmið aðalskipulagsins að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlisþróunar. Önnur atvinnustarfsemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er einnig möguleg, s.s. hefðbundin ferðaþjónusta bænda. Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggingum sem tengjast búrekstri á viðkomandi landi en einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í tengslum við tómstundabúskap. Við mögulega uppskiptingu jarða í smábýli eða tómstundabýli skal almennt miða við að viðkomandi landskiki sé ekki minni en 5 ha. Þar sem áform eru um stofnun smábýla/tómstundabýla skal leggja fram deiliskipulag sem tryggir heildarsýn um framtíðarnýtingu viðkomandi jarðar. Í deiliskipulagi er mögulegt að gera ráð fyrir smærri landskikum undir smábýli/tómstundabýli og skal það rökstutt sérstaklega. Minni háttar nytjaskógrækt (undir 10 ha) er heimil á landbúnaðarsvæðum, svo og minni háttar landbótaskógrækt og útivistarskógrækt, svo og skjólbelti. Umfangsmeiri skógrækt,** sbr. gr. 6.2.r. í skipulagsreglugerð, skal skilgreina sem svæði fyrir skógrækt eða landgræðslu (SL). Ekkert slíkt svæði er skilgreint í aðalskipulaginu en umfangsmikil útivistarskógrækt er þó heimil á opnum svæðum (OP). Meiri háttar nýræktun skóga er háð framkvæmdaleyfi, sbr. 5. gr. reglugerðar nr. 772/2012. Stök frístundahús eru ekki heimil á landbúnaðarsvæðum. Núverandi frístundahús er heimilt að endurbyggja og viðhalda. Heimilt er að byggja lítil gestahús (30 m²) við íbúðarhús á bújörðum.

Það að koma fyrir gistiaðstöðu fyrir starfsmenn Eyktar á lóðinni að Leiruvegi 10, vegna framkvæmda við m.a. Landspítalann á Hringbraut, samræmist ekki ákvæðum í aðalskipulagi um Landbúnaðarsvæði, L1 Kjalarnes.

Niðurstaða

- Neikvætt tekið í erindið, samræmist ekki landnotkun á svæði L1 Kjalarnes í 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



Reykjavík