



Reykjavík, 23. janúar 2025  
USK24110187 /ÓI

## Seljabraut 24 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. nóvember 2024 var lögð fram fyrirspurn Virtus Capital ehf., dags. 15. nóvember 2024, um að nýta íbúð í fjölbýlishúsi á lóð nr. 24 við Seljabraut fyrir rekstur bráðavistunarheimilis fyrir börn í fóstri. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. janúar 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag – Seljabraut 24



HverfisSKIPulag – Hólaberg 56

### 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 á Seljabraut 24 borgarhluta 6 Breiðholti og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

**HverfisSKIPulag:** Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Seljahverfi sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Seljabraut 24 er innan skilmálaeiningar 6.2.13 í hverfisSKIPulagi sem er íbúðarbyggð.

### Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til reksturs fósturheimilis fyrir unglunga í skilgreindri íbúðabyggð í Reykjavík. Í upphaflegu erindi er spurt um heimildir í fjölbýlishúsi við Seljabraut 24 í Seljahverfi en samkvæmt tölvupósti frá fyrirspyrjanda frá 3. janúar 2025 er nú horft til parhúss við Hólaberg 56 í Efra Breiðholti. Óskað er eftir upplýsingum um hvort slíkur rekstur teljist til atvinnustarfsemi og hvort hömlur séu á starfsemi slíkra fósturheimila í fjölbýlishúsum, rað- og parhúsum eða einbýlishúsum. Seljabraut 24 og Hólaberg 56 eru bæði á skilgreindum íbúðasvæðum skv. aðalskipulagi og hafa nákvæmlega sömu heimildir til starfsemi í hverfisSKIPulagi svo umsögnin hér að neðan tekur jafnt til beggja staðsetninga.

Fyrirspurnin hefur áður verið tekin til umsagnar hjá skipulagsfulltrúa, þann 9. janúar 2025, þar sem neikvætt var tekið í erindið. Í kjölfarið bárust athugasemdir frá fyrirspyrjendum í tölvupóstum (dags.15., 20. og 21. janúar) sem telja að forsendurnar sem umsögnin byggir á hafi ekki með öllu verið réttar. Í tölvupóstunum koma fram ítarlegri upplýsingar um eðli og umfang fyrirhugaðrar starfsemi fósturheimilis sem geta



skipt sköpum um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindisins, og því er fyrirspurninni tekin til umsagnar að nýju.

Fram kemur að um væri að ræða fósturheimili fyrir unglinga á aldrinum 15-18 ára þar sem einn starfsmaður væri á vakt allan sólarhringinn. Í tölvupósti frá 3. janúar kemur fram að fjöldi barna verður ekki umfram fimm og ekki er um að ræða börn með fatlanir eða fíknivanda. Í tölvupóstum sem bárust eftir fyrri umsögn skipulagsfulltrúa (15. og 20. janúar) er áréttað að einn eða fleiri umjónarmaður/starfsmaður heimilisins og fósturbörn sem þar verða vistuð munu hafa fasta búsetu og lögheimilisskráningu í íbúðinni.

Í gildandi hverfisskipulagi, bæði í Seljahverfi og Efra Breiðholti, er kveðið á um heimildir fyrir starfsemi í sérstökum skilmálalið og í leiðbeiningarriti sem fylgir hverfisskipulagi um starfsemi í íbúðabyggð. Þessar heimildir taka mið af ákvæðum aðalskipulagsins um starfsemisheimildir og útfæra þær nánar. Í hverfisskipulagi er sérstaklega tekið fram að starfsemi sem fram fer í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og almennt gildir að starfsemin skuli miðast við 1-3 starfsmenn og fara fram á almennum vinnutíma. Í leiðbeiningum um starfsemi í íbúðabyggð er auk þess fjallað sérstaklega um húsnæði fyrir fatlað fólk sem eðli málsins samkvæmt gilda önnur viðmið um varðandi starfsmannafjölda og vinnutíma. Í skilmálum hverfisskipulags kemur að lokum fram krafa um að meginnýting húsnæðis skuli áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Samkvæmt upplýsingum frá fyrirspyrjendum er ekki um að ræða starfsleyfis skylda starfsemi frá heilbrigðiseftirliti þar sem umfang hennar takmarkast við fimm fósturbörn. Sömuleiðis kemur fram að bæði börn í fóstri og umsjónarmanneskja munu hafa þar fasta búsetu með lögheimilisskráningu. Það er lykilatriði þegar lagt er skipulagslegt mat á starfsemina enda er skilmálum um starfsemi í íbúðarbyggð ætlað að standa vörð um ásýnd og yfirbragð íbúðarbyggðarinnar og tryggja íbúum eðlilegt næði á heimilum sínum þó umfangslítil starfsemi sé heimiluð.

Af framangreindu má ráða að meginnýting húsnæðis verður áfram íbúðarhúsnæði og að eðli og umfang fyrirhugaðrar starfsemi verði ekki til að raska ásýnd eða yfirbragði íbúðarbyggðarinnar eða valda nágrönnum meira ónæði en almennt gildir í nábýli í borg. Þó er bent á að starfsemin getur verið háð samþykki meðeigenda í fjöleignarhúsum, s.s. fjölbýlishúsum og rað- og parhúsum, sbr. lög um fjöleignarhús.

## Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið ef:

- meginnýting húsnæðis er áfram íbúðarhúsnæði með fastri búsetu og lögheimilisskráningu fósturbarna og umsjónarfólks/starfsfólks heimilisins.
- umfang starfseminnar er takmarkað þannig að hún sé ekki háð starfsleyfi heilbrigðiseftirlits og miðist við 1-3 starfsmenn.
- eðli og umfang starfseminnar sé að öðru leiti í samræmi við framkomnar upplýsingar sem skipulagsfulltrúi byggir umsögn sína á.
- lögum og reglugerðum sem um starfsemina gilda er fylgt.

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**