



Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Reykjavík, 15. maí 2024

Efni: 1. Bíldshöfði 7, B.M. Vallá - umsagnarbeiðni vegna framlengingu á starfsleyfi - USK23120017.

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa frá 7. desember 2023, sbr. erindi Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 28. nóvember 2023, þar sem óskað er eftir umsögn skipulagsfulltrúa vegna umsóknar B.M. Vallár um breytingu á starfsleyfi m.t.t. gildistíma fyrir rekstur steypustöðvar og steypueiningaverksmiðju að Bíldshöfða 7. Þegar hefur verið gefið út starfsleyfi til ársins 2026 en sótt er um að leyfið gildi lengur eða út árið 2030. Óskað er eftir því að gerð verði tillaga að gildistíma starfsleyfis í ljósi stefnu aðalskipulags.

Í AR2040 eru sértæk ákvæði sem varða útgáfu starfsleyfa núverandi starfsemi á breytingar- og þróunarsvæðum, sem bíða þess að stefnu um framtíðarlandnotkun verði framfylgt (kaflí, 20.4, bls. 133)¹. Hér er einkum verið að horfa til umbreytingar eldri iðnaðarsvæða í íbúðarbyggð eða blandaða byggð, eins og til stendur á Ártúnshöfðanum. Tilgangur þessa ákvæðis er að skapa forsendur fyrir útgáfu leyfa til skemmri tíma fyrir starfsemi og rekstur sem er til staðar á viðkomandi svæði, þrátt fyrir að starfsemin fari ekki saman við framtíðarlandnotkun aðalskipulags. Eðlilegt er hafa slíkt svigrúm til staðar í aðalskipulagi sem gildir til mjög langs tíma, því oft er óvissa um tímasetningu uppbyggingar og þróunar framtíðarsvæða og ekki skynsamlegt að skapa ótímabæran þrýsting á starfsemi að finna sér nýjan stað, með tilheyrandi áhrifum á rekstur starfandi fyrirtækja og umhverfiskostnaði. Almenn getur því verið nauðsynlegt að veita sérstök tímabundin starfsleyfi til iðnaðarstarfsemi á stærri byggingarsvæðum eins og í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi, sem verða í þróun næstu áratugina, enda þjóni starfsemin uppbyggingu á viðkomandi svæði. Slík tímabundin starfsemi getur því samræmst megin markmiðum aðalskipulags um byggðarþróun, sbr. 6. gr. reglugerðar nr. 550/2018 (að starfsemi samræmist byggðarþróun skv. aðalskipulagi) og sbr. einnig kaflí 20.1 í AR2040 horft til þess að svæðið verður byggingar- og framkvæmdasvæði næstu árin.

Á grundvelli þessa er lagt til að mögulegt verði að heimila framlengingu starfsleyfis B.M. Vallár að Bíldshöfða, út árið 2030, enda búseta ekki hafin í íbúðarhúsnæði í allra næsta nágrenni við starfsemina.

Haraldur Sigurðsson,
deildarstjóri aðalskipulags

¹ „20.4. Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða. Í aðalskipulagi þar sem sett er fram stefna til langrar framtíðar um breytta landnotkun, t.a.m. um enduruppbyggingu eldri atvinnusvæða, er mikilvægt að setja fram ákveðin viðmið og leikreglur um endurnýjun starfsleyfa hjá rekstraraðilum sem eru með starfsemi á viðkomandi svæðum. Það er einnig brýnt að endurskipulagning eldri atvinnusvæða verði markviss og mögulega unnin í áföngum og þannig tryggt að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi starfsemi að finna sér nýjan stað. Það getur oft verið óvissa um hvenær ráðist verður í gerð nýs deiliskipulags á slíkum breytingarsvæðum aðalskipulags og sömuleiðis geta orðið tafir á að uppbygging hefjist þó að deiliskipulagsgerð sé lokið. Í ljósi þessa er gert ráð fyrir að almennt verði mögulegt að endurnýja starfsleyfi einstakra rekstraraðila til skemmri tíma, enda gildistími starfsleyfis vel innan tímamarka gildandi skipulagstímabils og uppbygging samkvæmt framtíðar landnotkun ekki hafin innan viðkomandi svæðis eða í næsta nágrenni við viðkomandi rekstraraðila. Þetta á ekki við um starfsemi þar sem tilgreint er sérstaklega að hún eigi að vera víkjandi eða sérstök tímamörk sett um starfsemina í aðalskipulaginu.“