



Varðar: Esjumelar, Gullslétta 1B, fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn Grímu arkitekta, dags. 22. júlí 2024, ásamt bréfi/greinargerð Grímu arkitekta dags. 22. júlí 2024, um breytingu á deiliskipulagi Esjumela vegna lóðarinnar nr. 1b við Gullsléttu, sem felst í að reisa færarlegar starfsmannabúðir á lóðinni.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulaginu er umrædd lóð á Esjumelum á skilgreindu athafnasvæði (AT5a) – Esjumelar norðan vatnaskila. Athafnasvæði eru svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður. Íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík, sjá þó sérákvæði um íbúðarhúsnæði í kafla 3.4.

Sérákvæði um íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum

Í AR40 er að finna sérákvæði um íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum en um er að ræða 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.

Deiliskipulag/HverfisSKIPULAG

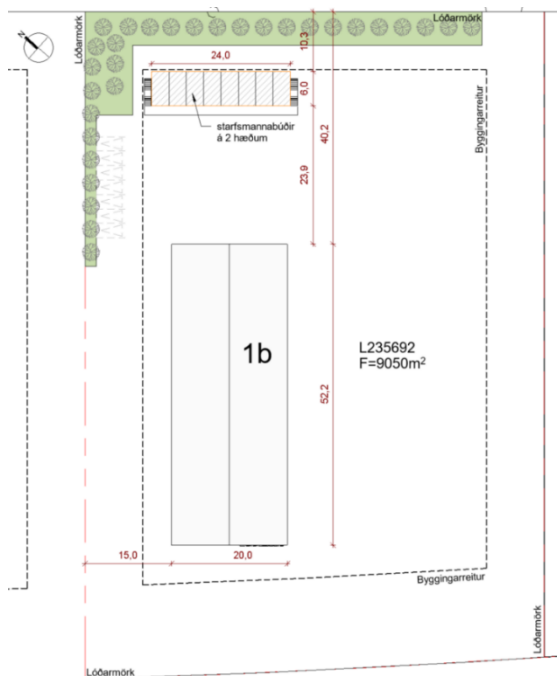
Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, dags. samþ. í borgarráði 21.7.2016, m.s.br. Í skilmálum deiliskipulagsins segir um lóð 1B við Gullsléttu að um sé að ræða 9.050 m² lóð og er hámarksbyggingarmagn á henni 5.430 m². Nýtingarhlutfallið er 0,4-0,6 og er leyfileg hámarkshæð bygginga 10,5 m.

SKILMÁLATAFLA SKV. GILDANDI SKIPULAGI				Athugasemdir og skilmálar
Götuheiti	Lóð skv. FMR	B-magn m ²	NH	
Gullslétta 1-A	9.780m ²	5.868m ²	0,4-0,6	
Gullslétta 1-B	9.050m²	5.430m²	0,4-0,6	
Gullslétta 1-C	9.050m ²	5.430m ²	0,4-0,6	
Gullslétta 1-D	9.780m ²	5.868m ²	0,4-0,6	

Lóðinni skipt upp í fjórar sjálfstæðar lóðir. Núverandi innkeyrslur færast til og bætt við einni nýrri vegna uppskiptingar á lóð. Byggingareitur breytist. Hámarkshæð bygginga verður allt að 10,5m. Gerðar eru sérstakar kröfur um útlit bygginga. En útlit byggingar innan lóðanna skal vera samræmt hvað varðar efnisval/útlit. Framhlið sem er lengri en 100m skal brjóta upp með útbyggingu, innskotum, efnisvali eða litabreytingu. Á framhlið séu stórir gluggar, inngangar eða samb. byggingarhlutar. Hlutfall framhliðar til uppbrots skal vera að lágmarki 20%. Er þá átt við innganga, litaval, inn- og útskot, notkun glers og yfirborðsklæðningar og annað sem er varanlegur hluti af byggingunni. Vanda skal staðsetningu innkeyrsludryra með tilliti til staðhátta. Mænisstefna dættur út. Þakform skal vera með 0-14° halla. Kvóð um OR-lagnir. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

5.3.2.10. gr. um starfsmannabúðir í skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Þegar starfsemi kallar á tímabundna staðsetningu starfsmannabúða skv. skilgreiningu reglugerðar um hollustuhætti svo sem vegna framkvæmda við orku- og samgöngumannvirki eða á efnistöku- og urðunarsvæðum, skal í deiliskipulagi svæðisins gera grein fyrir stærð og umfangi búðanna, veitukerfum, bílastæðum, tengingu við þjóðveg, tímamörkum og frágangi svæðisins eftir að búðirnar hafa verið fjarlægðar o.fl. eftir atvikum. Staðsetja skal starfsmannabúðir með eins nákvæmum hætti og unnt er í skipulagi.



Umsögn

Um er að ræða fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi Esjumela vegna lóðarinnar nr. 1b við Gullsléttu, sem felst í að reisa færanlegar starfsmannabúðir á lóðinni. Fyrirspurnin er í tveimur liðum, þ.e. hvort heimilt sé að reisa færanlegar starfsmannabúðir á lóðinni og hvort slík framkvæmd kalli á breytingar á deiliskipulagi svæðisins.

Í stuttri greinargerð sem fylgdi með fyrirspurninni kemur fram að á lóð nr. 1C stendur til að reisa höfuðstöðvar Malbikstöðvarinnar ehf. og er hönnun þeirra í undirbúningi. Á lóð nr. 1B er fyrirhugað að reisa hús sem öðru fremur mun hýsa ýmsan vélbúnað fyrirtækisins. Sú bygging verður u.þ.b. 20x52m að grunnfleti. Í greinargerðinni segir enn fremur að þar sem byggingarreitur lóðarinnar nr. 1B sé rúmur er ljóst að talsvert rými til frekari uppbyggingar er til staðar innan byggingarreits lóðarinnar. Því er nú skoðaður sá

möguleiki að reisa færanlegar starfsmannabúðir á lóðinni.

Tillaga um staðsetningu starfsmannabúða

Um er að ræða starfsmannabúðir á tveimur hæðum, alls 16 íbúðareiningar úr tilbúnum og færanlegum einingum. Hver eining er 3x6 (18 m²) að grunnfleti.

Gert er ráð fyrir að 15 þessara eininga muni hýsa litla „íbúð“ með svefnaðstöðu, litlu eldhúsi og baðherbergi. Ein eining verður notuð fyrir sameiginlegt rými þessara 15 íbúða með stofu og betri eldunaraðstöðu. Skv. byggingarreglugerð þarf byggingarleyfi fyrir þessum tilteknu húsum, þó þau séu færanleg. Einnig er ráðgert planta trjám meðfram Gullsléttu og niður með lóðarmörkum til suðvesturs til að mynda skjól fyrir stífri norðaustanátt og til þess að fegra ásynd svæðisins frá Gullsléttu. Þá verður einnig útbúið dvalarsvæði suðvestan við fyrirhugaðar starfsmannabúðir.

Fyrsti liður fyrirspurnarinnar varðar það hvort heimilt sé að reisa starfsmannabúðir á lóðinni.

Esjumelar eru skilgreint athafnasvæði (AT5) og er Gullslétta 1b staðsett á AT5a hluta svæðisins. Þar er heimilt að staðsetja iðnaðar- og athafnalóðir en skv. aðalskipulagi skal tilgreina þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi, að undangengnu umhverfismati breytingarinnar sem horfir sérstaklega til viðkomandi starfsemi.

Sú starfsemi sem fyrirhuguð er á svæðinu, þ.e. malbikunarstöð, fellur undir skilgreiningu iðnaðarstarfsemi. Engu breytir þó um sé að ræða lóð/ir með höfuðstöðvum og vélageymslu en framleiðsla og vinnsla fari fram á öðrum stað.

Því skal taka mið af skilmálum iðnaðarsvæða við túlkun sérákvæða um íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum. Með tilliti til þess er ekki hægt að samþykkja að reistar verði færanlegar starfsmannabúðir á lóðinni. Um er að ræða iðnaðarlóð á iðnaðarhluta Esjumela.

Annar liður fyrirspurnarinnar varðar breytingu á deiliskipulagi, þ.e hvort sækja þurfi um deiliskipulagsbreytingu fyrir því að koma færanlegum starfsmannabúðum fyrir á lóðinni.

Líkt og getið var um hér að framanverðu er að finna grein/ákvæði um starfsmannabúðir í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þar er fjallað um starfsemi sem kallar á tímabundna staðsetningu starfsmannabúða. Í flestum tilfellum er því um að ræða starfsmannabúðir sem eru reistar tímabundið í tengslum við framkvæmdir eða uppbyggingu innan ákveðinna lóða. Í þeim tilvikum er þörf á deiliskipulagsbreytingu.

Þá þarf að setja ný ákvæði um tímabundna notkun í tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Þar sem koma þarf fram að starfsmannabúðum skal komið fyrir í samræmi við gildandi lóðamörk, byggingarreiti og nýtingarhlutfall með tímabundinni fráviksheimild sbr. 3. mgr. Tilgreina þarf heimild um tímalengd ákvæðis og að starfsmannabúðir skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar, reglugerðar um hollustuhætti og aðrar viðeigandi reglugerðir.

Hins vegar á þetta ákvæði skipulagsreglugerðar ekki við í þessu tilviki þar sem um er að ræða starfsmannabúðir í tengslum við starfsemi fyrirtækis en ekki framkvæmdir/uppbyggingu.

Niðurstaða

Með tilliti til ofangreinds er tekið neikvætt í fyrirspurnina.

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

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.