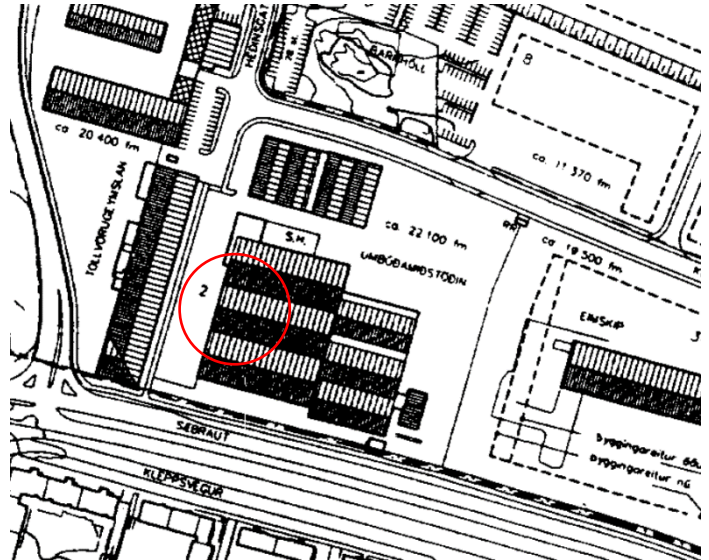


Varðar: Héðinsgata 2 – umsögn um staðsetningu ökutækjaleigu

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. maí var lagt fram erindi Samgöngustofu dags. 10. maí 2023 þar sem óskað er eftir umsögn vegna umsóknar Zita Bauze f.h. EU-Gluggar ehf. um að reka ökutækjaleigu að Héðinsgötu 2. Sótt er um leyfi fyrir tveimur ökutækjum til útleigu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Héðinsgötu 2 borgarhluta 4 Laugardal og er á skilgreindu miðsvæði M18.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 26. október 1999 með síðari breytingum.

Umsögn

Í lögum um leigu skráningarskyldra ökutækja, 2015/65, dags. 9. júlí þá er ökutækjaleiga starfsemi sem rekin er í atvinnuskyni þar sem almenningi eða fyrirtækjum er boðið til leigu skráningarskyld ökutæki án ökumanns, að jafnaði til skemmri tíma. Hver sá sem hyggst reka ökutækjaleigu skal hafa til þess starfsleyfi frá Samgöngustofu. Starfsleyfi er ótímabundið og skal veitt að fenginni jákvæðri umsögn sveitarstjórnar í því umdæmi þar sem ökutækjaleiga mun hafa fasta starfsstöð. Í umsögn skal sveitarstjórn m.a. taka afstöðu til staðsetningar ökutækjaleigu og þess hvort aðkoma henti fyrir væntanlega starfsemi hennar. Umsagnir skulu vera skýrar og rökstuddar. Starfsleyfi getur verið bundið skilyrðum sem koma fram í umsögn.

Almennir fyrirvarar varðandi afgreiðslu skipulagsfulltrúa um ökutækjaleigur, sem fylgja með öllum umsögnum um ökutækjaleigur:

- Það er á ábyrgð umsækjanda að geta sýnt fram á að fullnægjandi bílastæðafjöldi sé til staðar fyrir starfsemi á lóðinni sem skerði ekki nýtingu annarra meðlóðarhafa á bílastæðum innan lóðar. Ef ekki reynist vera aðstaða fyrir þann fjölda bíla sem óskað er eftir innan lóðamarka, skal endurskoða starfsleyfið.
- Afgreiðsla skipulagsfulltrúa felur ekki í sér skuldbindingu af hálfu borgarinnar að útvega frekari bílastæði á borgarlandi eða veita heimild fyrir fleiri bílastæðum innan lóðamarka, ef svo ber við, og

er það á ábyrgð umsækjanda og lóðarhafa að gera viðeigandi ráðstafanir ef bílastæðafjöldi reynist ófullnægjandi, á eigin kostnað.

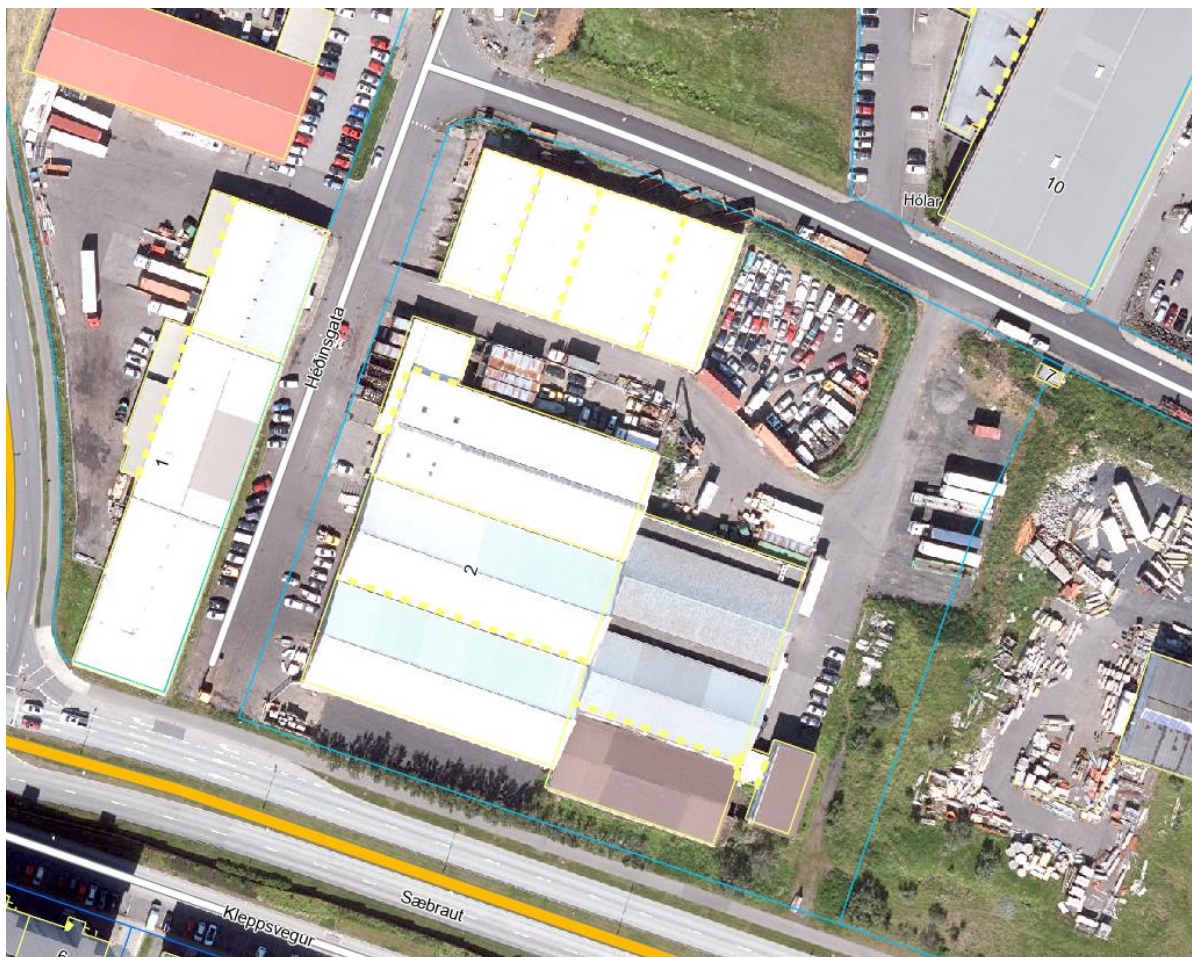
- Bent er á að landnotkun svæðisins gæti breyst í framtíðinni sem gæti haft áhrif á starfsskilyrði bílaleiga á svæðinu.

Húsið á lóð nr. 2 við Héðinsgötu er iðnaðarhúsnæði, byggt árið 1979 og vörugeymslur, byggðar á árunum 1959 – 1992 skv. fasteignaskrá. Óskað umsagnar skipulagsfulltrúa á umsóknar Zita Bauze f.h. EU-Gluggar ehf. um að reka ökutækjaleigu á lóðinni. Í umsókn er sótt um leyfi fyrir tveimur ökutækjum.

Samkvæmt aðalskipulagi er lóðin og byggingin staðsett á miðsvæði M18 Köllunarklettur og er lóðin skilgreind sem viðskipta- og þjónustulóð. Um miðsvæði M18 segir í aðalskipulagi: "Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða.". Eftirfarandi kemur fram um miðsvæði í gr. 6.2.b í skipulagsreglugerð: „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.“.

Í deiliskipulagi kemur fram að á lóðinni sé staðsett umbúðaframleiðsla, vörugeymslur og þjónusta. Þá kemur fram að gerð sé krafa um bílastæði á lóð miðað við skipulags- og byggingalög ásamt bílastæðisreglum Reykjavíkurborgar. Viðmiðun á Klettsvæði er eitt bílastæði fyrir hvern 35 m² skrifstofuhúsnæði og eitt bílastæði fyrir hverja 100 m² af vörugeymslum. Fyrir annað atvinnuhúsnæði er gerð krafa um eitt bílastæði fyrir hverja 50 m². Á deiliskipulagsupprætti eru sýndar mögulegar staðsetningar bílastæða en ekkert bílastæði er sýnt fyrir lóð nr. 2 við Héðinsgötu.

Á lóðinni er 3.140,7 m² af iðnaðarhúsnæði og 7.248,7 m² af vörugeymslum, sem skv. deiliskipulagi ætti að gefa 135 bílastæði. En ef skoðuð er loftmynd sést að bílastæði eru af skornum skammti á lóðinni, ekki síst vegna þess hve útisvæðið milli bygginganna er illa nýtt, bílum hrúgað óreglulega í einhvers konar gerði og gámum raðað við húsveggi. Bent er á að bílastæði handan götunnar, við lóð nr. 1 við Héðinsgötu eru á borgarlandi og teljast því ekki hluti af bílastæðabókhaldi lóðarinnar. Lóðin er því að mörgu leyti ekki heppileg til að hýsa bílaleigu.



Hins vegar er í þessari umsókn aðeins sótt um tvo bíla og ætti að vera auðvelt að koma þeim fyrir einhvers staðar á lóðinni. Sem fyrr segir þá er það á ábyrgð umsækjanda að fullnægjandi bílastæðafjöldi sé til staðar fyrir starfsemi ökutækjaleigu á viðkomandi lóð og gera samkomulag við meðlóðarhafa um nýtingu bílastæða. Ef ekki reynist vera aðstaða fyrir þann fjölda bíla sem óskað er eftir innan lóðamarka, skal endurskoða starfsleyfið.

Umrædd starfsemi er í samræmi við landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur og aðgengi til og frá svæði nokkuð hentug fyrir starfsemina. Þótt fjöldi bílastæða á lóð sé í raun ekki fullnægjandi er aðeins sótt um leyfi fyrir tveim bílum sem ætti að vera hægt að koma fyrir innan lóðar í samráði við meðlóðarhafa. Því er tekið jákvætt í erindið.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við ökutækjaleigu á lóð nr. 2 við Héðinsgötu fyrir tvö ökutæki.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, sérfræðingur