

Seljabraut 24 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

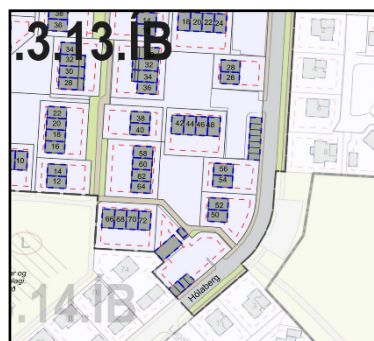
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. nóvember 2024 var lögð fram fyrirspurn Virtus Capital ehf., dags. 15. nóvember 2024, um að nýta íbúð í fjölbýlishúsi á lóð nr. 24 við Seljabraut fyrir rekstur bráðavistunarheimilis fyrir börn í fóstri. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. 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 borgarluta 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 afstöðu skipulagsfulltrúa til rekstrar fósturheimilis/bráðavistunarheimilis fyrir unglunga í skilgreindri íbúðabyggð í Reykjavík. Í upphaflegu erindi er spurt um slíkar 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 íbúðarsvæðum skv. aðalskipulagi og hafa nákvæmlega sömu heimildir til starfsemi í hverfisSKIPulagi svo umsögnin hér að neðan tekur jafnt til beggja staðsetninga.

Í fyrirspurninni kemur fram að um væri að ræða fósturheimili fyrir unglunga á aldrinum 15-18 ára þar sem einn starfsmaður væri á vakt allan sólarhringinn. Í tölvupóstinum sem barst 3. janúar kemur sömuleiðis fram að gert er ráð fyrir að fjöldi barna yrði ekki umfram fimm á hverjum tíma. Reksturinn yrði á vegum einkahlutafélags sem héldi utan um starfsemi. Ekki liggja fyrir ítarlegri upplýsingar um eðli eða umfang starfseminnar.



Eins og ýmis konar önnur búsetuúrræði í félags- og/eða heilbrigðisþjónustu geta vistheimili/fósturheimili verið bæði í senn atvinnurekstur og heimili þeirra sem þar búa, hvort sem er til lengri eða skemmri tíma. Í aðalskipulagi Reykjavíkur er mörkuð sú stefna að tryggt sé að búsetuúrræði fyrir alla félagshópa rúmist innan íbúðarsvæða og í annarri blandaðri byggð þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Sérákvæði eru um sérstök búsetuúrræði (kaflí 3.4.1) þar sem kemur fram að búsetuúrræði geti verið heimiluð innan íbúðarhverfa í Reykjavík en almennt gildir að gera þarf grein fyrir þeim í deiliskipulagi/hverfisskipulagi. Undanskildir þessari kröfu um heimild í deiliskipulagi eru búsetukjarnar fyrir fatlað fólk í húsnæði sem þegar er til staðar, að uppfylltum ákveðnum skilyrðum um umfang og eðli starfseminnar.

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, eins og í aðalskipulagi, 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 framangreindu er ljóst að skipulagslega getur verið hægt að fallast á starfsemina í blandaðri byggð í Reykjavík (svo sem á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum o.s.frv.) í húsnæði sem ekki er skráð sem íbúðarhúsnæði, að undangenginni breytingu á hverfisskipulag (eða deiliskipulagi) þar sem heimild er veitt fyrir starfseminni.

Sömuleiðis er ljóst að ef meginnýting íbúðarhúsnæðis er áfram fyrir fasta búsetu fólks sem þar hefur lögheimilisskráningu en umfangslíttill rekstur fósturheimilis fer fram innan veggja heimilisins getur verið hægt að fallast á slíkt fyrirkomulag. Það er þó háð eðli og umfangi rekstursins hverju sinni og meginreglan sú að gera þurfi grein fyrir starfseminni með breytingu á hverfisskipulagi/deiliskipulagi. Starfsemin getur auk þess verið háð samþykki meðeigenda í fjöleignarhúsum, s.s. fjölbýlishúsum og rað- og parhúsum, sbr. lög um fjöleignarhús.

Af fyrirspurninni má þó ráða að ekki sé fyrirhuguð eiginleg búseta og lögheimilisskráning íbúa í íbúðinni sem til umfjöllunar er (Hólabergi 56). Skipulagsfulltrúi telur slíkt ekki falla að skilmálum hverfisskipulags um starfsemi í íbúðum þar sem kveðið er á um að meginnýting húsnæðis sé áfram íbúðarhúsnæði.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.
- Búsetuúrræði í íbúðarhúsnæði þar sem enginn hefur fasta búsetu með lögheimilisskráningu brýtur í bága við skilmála hverfisskipulags fyrir íbúðabyggð.

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

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík