

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Brynjar Þór Jónasson byggingar- og skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 15. september 2025

Efni: Ægisgata 7 – skráning í fasteignaskrá

Undirritaður hefur verið beðinn um að skoða og e.a. komast að niðurstöðu varðandi rétta skráningu hússins að Ægisgötu 7, vegna umsóknar um breytingu á gildandi deiliskipulagi lóðarinnar. Hvorki er um að ræða skoðun á fyrirkomulagi fyrirhugaðrar starfsemi í núverandi húsi né ætluðum breytingum á því.

Byggingarsaga hússins að Ægisgötu 7

Fyrsta teikning af húsinu að Ægisgötu 7 var samþykkt árið 1938, gerð að Gústafi E. Pálssyni. Fyrsta brunavirðing er gerð er húsið var tekið í notkun, þann 21. febrúar 1939, og er sagt vera stáltunnugerð Bjarna Péturssonar við Ægisgötu.

Hækkun um tvær hæðir var samþykkt í október árið 1941. Stækkun til suðurs og bakbygging var samþykkt í ágúst árið 1946 og var húsið þá komið í núverandi mynd. Á öllum umsóknum er húsið sagt vera vinnustofur J. B. Péturssonar sf.

Síðan árið 1946 hefur engin umsókn borist um byggingarleyfi fyrir húsið að Ægisgötu 7.

Starfsemi

Ekki hefur verið hægt að staðfesta með óyggjandi hætti hvenær starfsemi J. B. Péturssonar hætti í húsinu en ætla má að starfsemi fyrirtækisins hafi verið einhver í húsinu, þá aðallega í bakhúsinu, fram eftir 20. öldinni, a.m.k. til ársins 1992. Eftir það var rekin blikksmiðja í hluta hússins til ársins 2002.

Eftir því sem næst verður komist er fyrsta starfsemi í húsinu, önnur en stáltunnu- og almenn blikk- og stálverksmiðjustarfsemi, þegar Guðmundur Kr. Kristinsson arkitekt, sonur Kristins Péturssonar eiganda verksmiðjunnar, fékk aðstöðu fyrir teiknistofu á 3. hæðinni. Hann sendi inn skissu af innréttingum hæðarinnar til fasteignamats árið 1960, væntanlega til að fá uppfært mat á húsinu. Virðist þá skráningu framhússins, matshluta 1, hafa verið breytt í skrifstofu- og verslunarhús, án þess að fyrir því liggi samþykkt byggingarfulltrúans í Reykjavík. Guðmundur færði teiknistofuna skömmu síðar í húsið að Ægisgötu 4. Á þessum tíma var skráningu húsa í fasteignamatinu gjarnan breytt án nákvæmrar skoðunar á viðkomandi húsi, þó að fyrir því lögju engar samþykktir leyfisveitenda. Dæmi eru um það að skráningar húsa séu ekki réttar í fasteignaskrá, bæði hvað varðar samræmi við samþykktir leyfisveitanda og eiginlega notkun.

Eftir að starfsemi J. B. Péturssonar hætti í húsinu hefur verið þar mjög fjölbreytt starfsemi, s.s. inn- og útflutningsfyrirtæki (Friðrik Jörgensen), leðuriðja (Atson), töskuverksmiðja (Merkúr), tölufyrirtæki (CCP), auk þess sem félagasamtök fengu inni í húsinu, Klúbburinn Geysir og OA samtökin. Á árunum frá 2002 til 2021 hafði Alþingi aðstöðu í nær öllu húsinu fyrir geymslur sínar, húsgögn og skjöl. Eftir að Alþingi fór úr húsinu fengu listamenn allt húsið til ráðstöfunar fyrir vinnustofur og eru þar nú.

Ekkert bendir til, fyrir utan heildsölu, að eiginleg verslunarstarfsemi hafi verið rekin í húsinu. Sú skrifstofustarfsemi sem rekin hefur verið í húsinu hefur að mestu verið tengd annarri starfsemi sem þar hefur verið rekin og telst vera megin notkun hússins nær alla 20. öldina.

Fyrirliggjandi umsókn

Nú er sótt um að breyta deiliskipulagi lóðarinnar þannig að í stað þess að heimilt er að breyta húsinu í íbúðarhúsnæði í gildandi deiliskipulagi, verði gefin heimild til að reka þar gististarfsemi af tegundinni hótél eða stærra gistiheimili í flokki IV.

Ægisgata 7 er á svæði sem samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, er skilgreint sem M1c, blönduð miðborgarbyggð. Um M1c segir varðandi notkunarbreytingar á húsnæði: *Ekki má breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi.*

Bakhúsið, matshluti 2, er í fasteignaskrá skilgreint sem iðnaðarhúsnæði, en framhúsið, matshluti 1, sem verslunar- og skrifstofuhúsnæði. Af þeirri ástæðu hefur ekki verið hægt að afgreiða fyrirliggjandi umsókn um deiliskipulagsbreytingu. Umsóknaraðilar hafa bent á að skráning framhússins, matshluta 1 í fasteignaskrá, sé ekki í samræmi við raunveralega notkun hússins, sérstaklega undanfarin 23 ár.

Niðurstaða

Það er á ábyrgð eigenda hverju sinni að sjá til þess að húsnæði sé rétt skráð í fasteignaskrá, í samræmi við notkun húss. Hin síðari ár er einungis hægt að breyta skilgreindri notkun húsnæðis með umsókn um byggingarleyfi til embættis byggingarfulltrúa, sem svo tilkynnir um notkunarbreytingu til fasteignaskrár. Það ber þó að taka tillit til þess að ekki reynir á skráningu húsa fyrir en ráðagerðir eru uppi um það að breyta notkun húss þannig að breytingar á því krefjist umsóknar um byggingarleyfi. Eins og fram hefur komið þá má ætla að skýrar ástæður hafi ekki legið fyrir þegar skráningu framhússins var breytt á sínum tíma, í verslunar- og skrifstofuhúsnæði. Eftir skoðun á starfseminni frá öndverðu verður að teljast að skráning framhússins, matshluta 1, í fasteignaskrá sé ekki í samræmi við eiginlega notkun húsnæðisins, sérstaklega ekki undanfarin rúm tuttugu ár.

Í ljósi þess að í aðalskipulagi segir að ekki mega breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi og þess að ekki verður fundið út úr því á hvaða grundvelli húsið að Ægisgötu 7 var í fasteignaskrá skráð með þá starfsemi sem aldrei hefur verið megin starfsemi í húsinu, verður ekki séð að fyrirliggjandi umsókn, um að heimilt verði að reka í húsinu gististarfsemi, sé í andstöðu við þá skipulagsskilmála sem við eiga á því svæði sem umrædd lóð tilheyrir, samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Nikulás Úlfar Másson arkitekt FAÍ