

**From:** Björn Axelsson  
**To:** Margrét Þorvaldsdóttir; Þuríður María Guðmundsdóttir; Borghildur Sölvey Sturludóttir  
**Subject:** Fwd: Enn hef ég ekki fengið svar vegna fyrirspurnar minnar frá 11. október 2022  
**Date:** mánudagur, 31. október 2022 16:42:56

---

Hæ  
Þurfum að setja á dagskrá á afgreiðslufund á fimmtudag sem málskot.

Bestu kveðjur /best regards

BA

---

Björn Axelsson skipulagsfulltrúi / City Planning Director  
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur  
Borgartún 12-14, 105 Reykjavík,  
Sími/Tel: [\(+354\) 411 1111](tel:+3544111111) Fax: [\(+354\) 411 3071](tel:+3544113071)

---

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

---

**From:** Magna Birnir [REDACTED]  
**Sent:** Monday, October 31, 2022 3:10:05 PM  
**To:** Björn Axelsson <[bjorn.axelsson@reykjavik.is](mailto:bjorn.axelsson@reykjavik.is)>  
**Cc:** Borgarstjórinn í Reykjavík <[borgarstjori@reykjavik.is](mailto:borgarstjori@reykjavik.is)>; Hjálmar Sveinsson <[Hjalmar.Sveinsson@reykjavik.is](mailto:Hjalmar.Sveinsson@reykjavik.is)>; Árelía Eydís Guðmundsdóttir <[Arelia.Eydis.Gudmundsdottir@reykjavik.is](mailto:Arelia.Eydis.Gudmundsdottir@reykjavik.is)>; Heiða Björg Hilmisdóttir <[Heida.Bjorg.Hilmisdottir@reykjavik.is](mailto:Heida.Bjorg.Hilmisdottir@reykjavik.is)>; Alexandra Briem <[Alexandra.Briem@reykjavik.is](mailto:Alexandra.Briem@reykjavik.is)>; Pawel Bartoszek <[Pawel.Bartoszek@reykjavik.is](mailto:Pawel.Bartoszek@reykjavik.is)>  
**Subject:** Re: Enn hef ég ekki fengið svar vegna fyrirspurnar minnar frá 11. október 2022

Takk fyrir svarið

Ég bið um að fyrirspurn mín verði tekin upp aftur sem málskot og ítreka aftur þær röksemdir mínar að:

1. Í þessu húsnæði hefur aldrei verið verslun
2. Að þjónusta sem rekin var í þessu húsnæði var lögð niður árið 1980. Þá var prentsmiðjunni Setberg lokað og bókaforlagið Setberg flutti stuttu síðar.
3. Frá 1980 til 2012 var í þessu húsnæði geymsla í niðurníðslu en þá var húsnæðið selt og nýtt sem íbúð þar til við kaupum húsnæðið 2018
4. Að frá 2018 höfum við reynt að nýta húsnæðið undir ýmsa starfsemi sem hefur fallið fyrst og fremst vegna staðsetningar og vegna þess að engin atvinnustarfsemi önnur en gistipjónusta virðist þrífast á Freyjugötu, við gerðum tilraun með Airbnb sem gafst vel og báðum því fyrstu tilraun um að húsnæðinu væri breytt í lítið 4 rúma gistirými en fengum höfnun á það.
5. Eftur fund með Borghildi Sölvey taldi hún farsælla að við sæktum um að breyta húsnæðinu í íbúð með tilliti til þess að 4 öðrum fyrrum atvinnusvæðum (öllum öðrum) hefði verið breytt í íbúðir, þar með talið hinum helmingi prentsalarins á jarðhæð, sem er speglun á okkar íbúð. Mætti því telja að það væri fordæmisgefandi sérstaklega þegar tillit er tekið til afstöðu húsfélagsins sem eindregið mælir með íbúð (formaður húsfélag er Ásdís Björnsdóttir)
6. Þegar við gerðum rýmið upp sem þrátt fyrir búsetu frá 2012 til 2018 var verulega illa farið af myglu létum við teikna rýmið að danskri/hollenskri fyrirmynd fyrir eldri einstaklinga sem gætu kosið að hafa yngri einstakling í búsetu gegn þjónustu við aðdrætti og þess vegna er herbergi með eldhúskrók, sturtu og salerni aðskilið frá stærra rýminu sem er stofa, borðstofa, fullkomið eldhús, svefnherbergi, stórt baðherbergi með baði, sturtu og klósetti ásamt því að vera með rúmgóðageymslu ar sem þvottavél og þurrkari komast vel

fyrir.

Með því að neita bæði atvinnustarfsemi sem getur gengið í húsnæðinu og að þarna verði okkar hjónanna næsta lögheimili (erum 67 og 77 ára) þá erum við sett í pattstöðu með þetta húsnæði og getum í hvorugan fótinn stigið. Það er að okkar mati ekki ásættanlegt og biðjum þess vegna um raunæfa endurskoðun þar sem röksemdarfærslur verði teknar til greina en ekki nýlegum reglugerðum um verslunar og þjónustuhúsnæði beitt þegar hátt í hálf öld er síðan þarna var nokkur þjónusta eða ekki frá 1980.

Með kveðju, Magna F. Birnir & Þorkell Guðbrandsson

On Mon, Oct 31, 2022 at 2:33 PM Björn Axelsson <[bjorn.axelsson@reykjavik.is](mailto:bjorn.axelsson@reykjavik.is)> wrote:

Sæl Magna

Þú hefur heimild til að skjóta fyrirspurninni til umhverfis- og skipulagsráðs sem málsskoti ef þú ert ósátt við afgreiðslu málsins og niðurstöðu þess hjá skipulagsfulltrúa. Bið þig að senda inn stutt erindi til okkar með ósk um það og við komum því í ferli.

Bestu kveðjur /best regards

BA

---

Björn Axelsson skipulagsfulltrúi / City Planning Director  
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur  
Borgartún 12-14, 105 Reykjavík,  
Sími/Tel: [\(+354\) 411 1111](tel:+3544111111) Fax: [\(+354\) 411 3071](tel:+3544113071)

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

---

**Frá:** Magna Birnir [REDACTED]

**Sent:** mánudagur, 31. október 2022 13:44

**Til:** Björn Axelsson <[bjorn.axelsson@reykjavik.is](mailto:bjorn.axelsson@reykjavik.is)>

**Afrit:** Borgarstjórinn í Reykjavík <[borgarstjori@reykjavik.is](mailto:borgarstjori@reykjavik.is)>; Hjálmar Sveinsson <[Hjalmar.Sveinsson@reykjavik.is](mailto:Hjalmar.Sveinsson@reykjavik.is)>; Árelía Eydís Guðmundsdóttir <[Areliia.Eydis.Gudmundsdottir@reykjavik.is](mailto:Areliia.Eydis.Gudmundsdottir@reykjavik.is)>; Heiða Björg Hilmisdóttir <[Heida.Bjorg.Hilmisdottir@reykjavik.is](mailto:Heida.Bjorg.Hilmisdottir@reykjavik.is)>

**Efni:** Enn hef ég ekki fengið svar vegna fyrirspurnar minnar frá 11. október 2022

Sæll Björn

Mér hefur ekki enn borist svar við spurningu minni til þín

Hvert get ég leitað til að kæra meðferð og úrskurð skipulagsnefndar?

og bæti við

eða hvernig get ég fengið mál mitt tekið upp að nýju hjá skipulagsnefnd þar sem tekið er tillit til röksenda minna vegna óska um breytingu á húsnæði mínu á Baldursgötu 30 þ.e. að gera þetta að íbúðarhúsnæði eða gera þetta að 4 rúma gistirými þar sem önnur starfsemi virðist ekki þrífast á þessu svæði.

Kv. Magna

11. október 2022

Sæll Björn

Eins og þú sérð hér að neðan er ég verulega óánægð með svokallaða samvinnu við embættismenn skipulagssviðs. Ég hef eina spurningu til þín.

Hvert get ég leitað til að kæra meðferð og úrskurð skipulagsnefndar?

Kv. Magna

Ég sendi afrit á:

**Dag Eggertsson, borgarstjóra** þar sem eitt að markmiðum borgarinnar er að vinna að færðum lausn mála með borgarbúum. Eftir reynslu mína af samvinnu við embættismenn skipulagsnefndar er þetta markmið orðin tóm. Ég er skilin eftir í pattstöðu með húsnæði mitt. Með neitun um að reka þar 4 rúma gistiaðstöðu sem ég hef þó sýnt fram á að getur þrífist á staðnum en mér er líka neitað um að breyta húsnæðinu í íbúð, þó öllum öðrum atvinnurýmum fjölbýlishússins á Baldursgötu 30 hafi verið breytt í íbúðir, þar með talið rými sem er speglun á mínu rými á jarðhæð. Ég hef sannreynt á síðustu árum að starfsemi önnur en gistiaðstaða er vonlaust verkefni á Freyjugötu þar sem ekki eru bílastæði, ekki almenningsgangur, ekki gangandi umferð og engin verslun eða þjónusta í allri götunni önnur en gistipjónusta. Raunveruleikinn er sá að þessu verður ekki breytt því verslun og þjónusta hefur ekki verið á Freyjugötu í áratugi. Þjónusta prentsmiðjunnar Setbergs var t.d. lögð niður 1980 og eftir það var rýmið að mestu geymsla í niðurniðslu þar til ég geri það upp 2018.

Ég sendi afrit á:

**Hjálmar Sveinsson, formaður umhverfis- og skipulagsráðs** þar sem ég hef oftast en einu sinni hitt hann á gangi í hverfinu og veit þess vegna að hann þekkir til aðstæðna og veit að röksemdir mínar sem sýna fram á vonleysi við að reka almenna starfsemi aðra en gistipjónustu í þessum hluta hverfisins eru sannar s.s. að öll bílastæði fyllast um leið og íbúar hverfa til vinnu af fólki sem vinnur miðsvæðis, að almenningsgangur eru mjög lélegar fyrir þetta hverfi, að það er engin gangandi umferð (nema túristar með töskur) um þennan hluta Þingholtanna, að öll umferð er um Hallgrímskirkju niður Skólavörðustíg og niður að sjó og að endingu að engin starfsemi önnur en gistipjónusta er lengur á Freyjugötu. Allri verslunarstarfsemi hefur verið hætt á síðustu 40 árum.

Því miður hafa þessar röksemdir mínar ekki fengið að rata inn í umfjöllun um breytingu á húsnæði mínu á Baldursgötu 30 þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir mínar með greinargerðum, símtölum og fundum við Birki Ingibjartsson, arkitekt FAÍ / verkefnastjóra, hjá Umhverfis og skipulagssviði, Björn Axelsson skipulagsfulltrúa og Borghildi Sturludóttir, deildarstjóra deiliskipulags.

7. Júlí 2022 skrifar Birkir “Samkvæmt AR2040 er heimilt að vera með gistipjónustu innan íbúðarsvæðis ef viðkomandi húseign stendur við skilgreinda aðalgötu. Aftur á móti kemur einnig fram í ákvæðum AR2040 að ekki sé heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.”

Húsið við Freyjugötu var byggt 1959 og þá gert ráð fyrir prentsmiðjunni Setberg á fyrstu hæð og bókaútgáfunni Setberg á annarri hæð. Prentsmiðjan var opnuð 1960 og henni var lokað 1980 og fljótlega var bókaútgáfan flutt. Eftir það eða í 40 ár var húsnæði það sem hér um ræðir geymsla, engin tilraun var til neins konar rekstrar þarna þar til ég kaupði húsnæðið 2018 og geri fyrst tilraun með ráðgjafapjónustu fyrir Virk þar sem allir skjólstæðingar kvarta yfir vöntun á bílastæði og lélegum almennum samgöngum. Næst geri ég tilraun með opna vinnustofu og gallerí sem ekki stóð undir sér, þá geri ég tilraun með Airbnb og get sýnt fram á að stop over farþegar sem geta komið gangandi frá BSI eru himinlifandi með aðstöðuna. Þessar rekstrartilraunir hafa nú tekið nokkur ár og er full reynt að starfsemi önnur en litil gistiaðstaða mun ekki ganga á þessu svæði.

**Skiptir það skipulagsnefnd engu máli þegar fjallað er um erindið að í þessu húsnæði hefur aldrei verið verslun og ekki þjónusta í 40 ár þegar þau beita ákvæði AR2040 um húsnæðið.**

**Eftir að hafa fengið þessa niðurstöðu þótti mér sýnt að ekki væri fært að reka í rýminu atvinnurekstur og sendi ég þá inn beiðni um að fá að breyta húsnæðinu í íbúð. Eins og gert hefur verið um allt annað rými Setbergs bæði á fyrstu og annarri hæð. Rýmið á fyrstu hæð er speglun á okkar húsnæði, einnig með síðum gluggum að Freyjugötu.**

Allt það sem sagt er hér að ofan ræddi ég á fundi við Borghildi Sturludóttir, deildarstjóra deiliskipulags (fundinn sat einnig Erna H. Geirsdóttir, lögfræðingur). Borghildur tók vel í röksemdir mínar og taldi vænlegra að fara fram á breytingu í íbúðarhúsnæði heldur en að reyna að vinna áfram með dæmið um gístiaðstöðu. Ég sendi því inn nýtt erindi sem ég taldi að Borghildur myndi fylgja eftir því 12. ágúst hafði ég fengið póst frá Birni Axelsyni þar sem hann segir “Framsendi erindið á Borghildi Sturludóttir sem er deildarstjóri deiliskipulags hjá okkur og fer með þetta mál”.

Það næsta sem gerist er að neikvæð niðurstaða kemur en nú frá Sigríði Láru Gunnarsdóttir verkefnastjóra sem ég hef aldrei hitt eða talað við. **Hún virðist ekki hafa fengið neinar þær röksemdir sem ég hef sent inn með mínu máli.** Því í niðurstöðu segir

“Áður hefur verið reynt að fá rýmið samþykkt sem íbúð. Árið 2012 var sótt um að breyta mhl. 03 á 1. og 2. hæð í tvær sjálfstæðar íbúðir. Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. september 2012 var ekki lagst gegn breytingu á 2. hæð í íbúð en mælt gegn íbúð á 1. hæð m.a. vegna stórra glugga út að götu sem myndu rýra gæði íbúða.” Ennþá eru stórir verslunargluggar sem snúa út að götu.”

**Nú spyr ég á hvaða öld er þessi niðurstaða fengin? Við erum að fá ný hverfi með stórum gluggum þar sem byggð er svo þétt að telja má baunirnar í mat nágrannans og engum finnst neitt að því. Airbnb gestum mínum hefur ekki fundist þetta löstur og ekki heldur barnabarni mínu sem býr nú í húsnæðinu. Þar að auki eru ýmiss úrræði til að hefta beina innsýn og hef ég t.d. notað grindur og kristalla til þess, en svo eru líka til fellitjöld frá miðju, filmur og fl.**

“Í umsögninni segir ennfremur: Blöndun íbúða og nærþjónustu s.s. verslunar og þjónustu ýmis konar er mikilvægur hluti af áherslum og markmiðum sjálfbærrar þróunar og í takt við stefnumörkun í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.....Vegna þess hefur verið reynt að halda í það atvinnuhúsnæði á jarðhæðum sem hefur verið hannað sem slíkt og ekki er vel til þess fallið að breyta í íbúðir .....

**Heyrði engin þau rök að í þessu húsnæði hefur engin þjónusta verið í rúm 40 ár og engin starfsemi er á Freyjugötu nema gístiþjónusta og íbúðabyggð. Freyjugata er ekki og verður ekki verslunargata. Er ekki betra að horfa á raunveruleikann eins og hann er í dag. Eru skipulagsfulltrúar fastir í regluverki og leyfa sér þess vegna að segja tölvan sagði nei fyrir 10 árum og þess vegna ætlum við að segja nei enn og aftur?**

**Setberg seldi húsnæði sitt sem þá var í niðurniðslu 2012. Fyrirverandi eigandi sem sótti um að fá húsnæðinu breytt í íbúð bjó í húsnæðinu og leigði út frá sér þar til við kaupum húsnæðið 2018. Við gerðum heiðalega tilraun til að nýta húsnæðið í þjónustu og það eina sem hefur verið að gera sig er útleiga gístiaðstöðu.**

“Í umsögninni segir ennfremur: Að sama skapi er ekki æskilegt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði í íbúðir. Þó svo öðrum eignarhlutum jarðhæðar hafi verið breytt í íbúðir ætti það ekki að skapa fordæmi fyrir frekari breytingum þar sem þær voru ekki andstætt markmiðum aðalskipulags á þeim tíma. Íbúðir með stóra verslunarglugga út á götu, líkt og á öðrum eignarhlutum jarðhæðar, geta ekki talist góðar til íbúðar.

**Þegar við endurgerðum fullkomlega myglað, lélegt og skemmt rými sem hér um ræðir 2018, þá fengum við Magneu Guðmundsdóttur, arkitekt til að teikna rýmið samkvæmt skandinavískri og hollenskri fyrirmynd. Þar hvetja yfirvöld eldri borgara til þess að koma sér upp heimili sem er nærri miðkjarna.**

Minnka við sig en halda heimili sem hefur gott aðgengi og sem getur látið unga manneskju búa í sjálfstæðum kjarna í íbúðinni. Íbúð okkar á Baldursgötu 30 uppfyllir öll þessi skilyrði. Þetta er eitthvað sem skipulagsfulltrúar Reykjavíkurborgar slá út af borðinu en hanga enn í því að fyrir 40 árum hafi þarna og annarstaðar á Freyjugötu verið verslun og þjónusta sem er löngu horfin.

“Þó svo öðrum eignarhlutum jarðhæðar hafi verið breytt í íbúðir ætti það ekki að skapa fordæmi fyrir frekari breytingum þar sem þær voru ekki andstætt markmiðum aðalskipulags á þeim tíma”

Það er ekki bara íbúð á jarðhæð sem breytt hefur verið í íbúð. Öllum atvinnurýmum öðrum en þessum 80 fermetrum sem við eigum hefur verið breytt í íbúðir í húsinu. Fjölbýlishúsið telur nú 10 íbúðir að auki okkar rýmis. Á húsfundi hefur ítrekað komið fram að meðeigendur hússins munu beita neitunarvaldi á hverskonar starfsemi sem gæti valdið truflun. Íbúar hússins eru þó jákvæðir á Airbnb eftir tilraunastarfsemi okkar í sumar þar sem ekki þarf að nota sameiginlegan inngang við Válastíg.

Ég spyr hvaða réttlæti er í því að veita leyfi fyrir að breyta öllu öðru atvinnurými hússins í íbúðir þar með talið verslunarrými á horni Freyjugötu og Baldursgötu en neita þessari einu einingu um slíkt hið sama. Er það sanngjarnt?

*Það hlýtur að vera fordæmisgefandi ef annar helmingur fyrrum prentsalar Setbergs sem er nákvæm spegilmynd okkar rýmis hefur verið samþykktur sem íbúð.*

Hvað segir meðalhöfsreglan: Stjórnvald skal því aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þegar lögmætu markmiði, sem að er stefnt, verður ekki náð með öðru og vægara móti. Skal þess þá gætt að ekki sé farið strangar í sakirnar en nauðsyn ber til.

Það er vissulega íþyngjandi að fá hvorki að reka atvinnustarfsemi í rýminu sem getur borið sig eða að fá að breyta rýminu í löggilda íbúð til að búa í fyrir okkur hjónin sem erum komin af léttasta skeiði.

Niðurstaða mín er að skipulagsfulltrúar sem farið hafa með okkar mál hafa virt að vettugi okkar röksemdir. Þeir flagga skipulagsákvæðum sem ekki halda vatni, beita íþyngjandi ákvörðunum að tilefnislausu, eru ekki tengdir inn í nútímann eða það sem hefur verið að gerast á Freyjugötu síðastliðin 40 ár og koma fram af ósanngirni m.t.t. þess sem átt hefur sér stað í fjölbýlishúsinu á undanföllum árum.

Ég sendi afrit á:

Árelfu Guðmundsdóttir, borgarfulltrúi B listans. Ég sendi þessa kvörtun á þig þar sem B listinn gaf þau loforð að gera breytingar þar sem breytinga er þörf. Ég vona að þú gefir þér tíma til að lesa þessa umfjöllun hér að ofan því það er greinilegt að færa þarf skipulagsdeild úr glerhýsi regluverka inn í raunverulegt líf þar sem skipulagsfulltrúar geta unnið að farsælum raunhæfum lausnum með skattborgurum Reykjavíkurborgar. Hringavitleysan hér að ofan hefur kostað mig 28 þúsund og ég er skilin eftir þannig að ég get í hvorugan fótinn stigið með fasteign mína sem stendur við Freyjugötu en tilheyrir Baldursgötu 30 og hefur sameiginlegan inngang með nokkrum öðrum íbúum hússins um Válastíg.

Að lokum segir í niðurstöðum skipulagsfulltrúa: “Að breyta verslunar- og þjónustuhúsnæði í íbúðir vinnur á móti markmiðum gildandi aðalskipulags um blöndun byggðar og rýrir möguleika götunnar til að hafa fjölbreytta starfsemi.

Enn og aftur segi ég vinsamlegast gangið eftir götunni kærur skipulagsfulltrúar. Þar er engin verslun eða þjónusta önnur en gistipjónusta og íbúðir. Þannig hefur Freyjugatan verið í nokkra áratugi. Að neita mér um að breyta mínu 80 fermetra húsnæði í gistipjónusstu eða í íbúð fyrir eldri borgara og námsmann mun ekki breyta þeirri götumynd sem er komin til að vera eins og hún er í dag. Það sér hver hugsandi manneskja sem gefur sér tíma til að skoða málið af sanngirni og meðalhöfi.

Ég sendi afrit á:

Heiðu Björg Hilmisdóttir, borgarfulltrúa því með henni vann ég á Landspítalanum í gæðamálum í nokkur

ár. Hún getur staðfest tel ég af þeirri samvinnu okkar að ég er fyrsta manneskja til að beygja mig undir lög, reglur, reglugerðir og gæðastaðla svo framalega sem þeir byggja á rökum og eru starfseminni til framdráttar.

Ég get hins vegar ekki samþykkt þá hringavitlausa sem ég lýsi hér að ofan þar sem niðurstöður taka ekki mið af raunveruleikanum.

Að lokum spyr ég hvar get ég kært þessar niðurstöður skipulagsráðs.

Kært til þess að freista þess að fá niðurstöðu sem hægt er að vinna með t.d. að reka lítið gistirými í anda þess að þetta sé atvinnuhúsnæði eða fá rýmið samþykkt sem íbúð?

Viðhengi niðurstöður skipulagsráðs 1 og 2

Með vinsemd

Magna F. Birnir kt. [REDACTED]

[REDACTED]

GSM [REDACTED]

Þorkell Guðbrandsson kt. [REDACTED]



Reykjavík, 07. júlí 2022 (B1)

### Baldursgata 30 - fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn Mögnu F. Birnis dags. 20. júní 2022 um rekstur gististaðar í rými merkt 03 0101 í húsinu á lóð nr. 30 við Baldursgötu (030101).



Loftmynd af Baldursgötu 30 og nærumhverfi.



Götumynd af húsinu við Baldursgötu 30, húsið stendur út að Freyjugötu.

### Skipulagsleg staða

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Baldursgata 30 á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB10 - Þingholt). Öll byggð innan gömlu Hringbrautar nýtur hverfisverndar skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur. Húsið stendur út að Freyjugötu sem skilgreind er sem aðalgata.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

### Umsögn

Umrætt rými sem fyrirspurnin snýr að er eldra atvinnuhúsnæði á jarðhæð hússins á lóðinni við Baldursgötu 30. Húsið stendur hinsvegar út að Freyjugötu, sem skilgreind er sem aðalgata í AR2040.

Samkvæmt AR2040 er heimilt að vera með gistipjónustu innan íbúðarsvæðis ef viðkomandi húseign stendur við skilgreinda aðalgötu. Aftur á móti kemur einnig fram í ákvæðum AR2040 að ekki sé heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.

### Niðurstaða

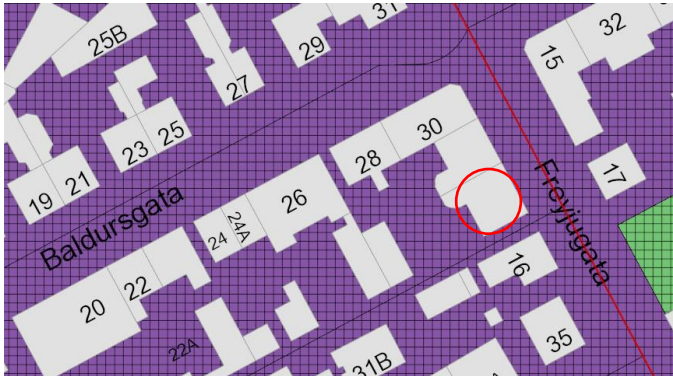
Neikvætt er tekið í erindið, ekki er hægt að heimila gististað í umræddu rými á jarðhæð hússins.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birkir Ingibjartsson, arkitekt FAÍ / verkefnastjóri

## Baldursgata 30 – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. september 2022 var lögð fram fyrirspurn Mögnu Fríðar Birnis, dags. 31. ágúst 2022, um breytingu á notkun rýmis merkt 03-0101 hússins á lóð nr. 30 við Baldursgötu úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Götumynd

## 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 Baldursgötu 30 borgarhluta 2 Miðborgar og er á skilgreindu íbúðarsvæði miðsvæði M2a, Holt-Laugavegur.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir þennan reit.

## Umsögn

Húsið á lóð nr. 30 við Baldursgötu, er íbúðar og verslunarhúsnæði, byggt árið 1964 skv. fasteignaskrá. Upphaflega var allt húsið, sem sneri að Freyjugötu atvinnuhúsnæði en því hefur nú öllu verið breytt í íbúðarhúsnæði nema umræddu rými, merkt 03 0101, fnr. 200-7573, sem er enn skráð sem verslunarhúsnæði. Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa á breytingu á umræddu verslunarhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Áður hefur verið reynt að fá rýmið samþykkt sem íbúð. Árið 2012 var sótt um að breyta mhl. 03 á 1. og 2. hæð í tvær sjálfstæðar íbúðir. Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. september 2012 var ekki lagst gegn breytingu á 2. hæð í íbúð en mælt gegn íbúð á 1. hæð m.a. vegna stórra glugga út að götu sem myndu rýra gæði íbúða. Ennþá eru stórir verslunargluggar sem snúa út að götu. Í umsögninni segir ennfremur:

Blöndun íbúða og nærþjónustu, s.s verslunar- og þjónustu ýmis konar, er mikilvægur hluti af áherslum og markmiðum sjálfbærrar þróunar og í takt við stefnumörkun í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur og yfirstandandi endurskoðun á því. Blönduð starfsemi og fjölbreytt götumynd ásamt nálægð við miðborgarkjarna er einn helsti styrkur svæðisins. Vegna þessa hefur verið reynt að halda í það atvinnuhúsnæði á jarðhæðum sem hefur verið hannað sem slíkt og ekki er vel til þess fallið að breyta í íbúðir, bæði vegna staðsetningar og legu gagnvart götu og gangstétt.

Árið 2013 var spurst fyrir um hvort leyfi fengist til að breyta húsnæðinu í íbúð eða innrétta íbúðir til útleigu fyrir ferðarmenn. Ekki var fallist á það og vísað í fyrri umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. september 2012. Nýlega var spurst fyrir um rekstur á skammtíma gistingu í rýminu en því var hafnað í umsögn



skipulagsfulltrúa dags. 7. júlí 2022 á þeim forsendum að ekki mætti breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði í gististað skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Nú er aftur sótt um að breyta umræddu rými í íbúð og vísað í fund eigenda með deildastjóra deiliskipulagsáætlana og lögfræðingi umhverfis- og skipulagssvið þar sem kom fram að eigendur gætu prófað að sækja um að breyta rýminu í íbúð. Nú hefur það verið gert og vísað í áform um að gera sambýli eldri borgara og yngri einstaklinga.

Í gildandi aðalskipulagi eru markmið um blöndun byggðar þar sem atvinnustarfsemi er fléttað saman við íbúðarbyggð til að draga úr fjarlægð vinnustaða og heimila. Skilgreining aðalgatna og nærþjónustukjarna innan íbúðarbyggðar er liður í því að skerpa á stefnunni um íbúðarhverfið sem fjölbreyttara landnotkunarsvæði en Freyjugata, sem Baldursgata 30 stendur við, er aðalgata. Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þótt grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta. Ennfremur kemur fram að meðfram aðalgötu megi ekki breyta verslunar- og þjónustuhúsnæði í gististað.

Að sama skapi er ekki æskilegt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði í íbúðir. Þó svo öðrum eignarhlutum jarðhæðar hafi verið breytt í íbúðir ætti það ekki að skapa fordæmi fyrir frekari breytingum þar sem þær voru ekki andstætt markmiðum aðalskipulags á þeim tíma. Íbúðir með stóra verslunarglugga út á götu, líkt og á öðrum eignarhlutum jarðhæðar, geta ekki talist góðar til íbúðar.

Að breyta verslunar- og þjónustuhúsnæði í íbúðir vinnur á móti markmiðum gildandi aðalskipulags um blöndun byggðar og rýrir möguleika götunnar til að hafa fjölbreytta starfsemi.

Því er ekki hægt að taka jákvætt í erindið og vísað í fyrri umsagnir skipulagsfulltrúa.

## Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í að breyta jarðhæð Baldursgötu 30, merkt 03 0101 og vísað í fyrri umsagnir skipulagsfulltrúa.

## f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri

