



Svar við fyrirspurn

Viðtakandi: Umhverfis- og skipulagsráð

Sendandi: Skipulagsfulltrúi

Efni:

Fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Sósíalistasflokks Íslands um Smiðjustíg 13

Lögð fram svohljóðandi fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Sósíalistasflokks Íslands:

Með vísan til USK 23010141 "Sótt er um leyfi til að rífa bílskúr og byggja tveggja hæða hús í gömlum stíl ofan á kjallara sem fyrir er, ásamt tengibyggingu yfir í mhl. 01 með sameiginlegu anddyri fyrir bæði húsin, sameina matslutana og innrétta fjögur, tveggja manna herbergi fyrir 10 gesti, í gististað í flokki II, teg. C í nýja húsinu en eldra hús verður áfram einbýlishús á lóð nr. 13 við Smiðjustíg" Liggur fyrir heimild fyrir svona starfsemi á þessum stað? Er það í samræmi við annað skipulag þarna að heimila gistihús á reitnum, þannig að gistiheimili komi í staðinn fyrir hefðbundin heimili fólks?

Svar:

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin og byggingin staðsett á miðborgarsvæði M1c blönduð miðborgarbyggð - íbúðir. Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði og öðru atvinnuhúsnæði í gistiþjónustu. Mögulegt er þó að skilgreina gistiþjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi *nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð*, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir. Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Á svæði M1c er einungis heimil gististarfsemi í flokki I, heimagistingu, sem er gisting á heimili gistisala að hámarki 90 daga, nema annað sé gefið til kynna í deiliskipulagi.

Í gildi er deiliskipulag, Skúlagötusvæðið, samþykkt 13. maí 1986 með síðari breytingum. Á umræddum reit hafa verið gerðar tvær deiliskipulagsbreytingar sem varða þessa tilteknu lóð. Deiliskipulagsbreyting, samþykkt 10. maí 2005, skilgreindi viðbótarbyggingarheimildir lóðarinnar, sjá hér:

<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=19634889284539927315>



Gerð var önnur deiliskipulagsbreyting, samþykkt 16. júlí 2021, en markmið hennar var að stækka og bæta við byggingarreit fyrir nýbyggingar auk þess að breyta skilgreiningu þeirra í byggingar fyrir atvinnustarfsemi sbr. eftirfarandi:

MARKMIÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGAR:

Markmið breytingar þessarar eru í 5 liðum:

1. Að aðskilja með skýrum hætti friðað íbúðarhús lóðarinnar frá væntanlegum nýbyggingum við norðurhlíð. Það er gert með því að snúa mænisstefnu nýbyggingar samhliða Lindargötu og með því að aðskilja leyfilega nýtingu á lóðinni þannig að gamla húsið frá 1905 verður áfram skilgreint sem íbúðarhús en kjallari frá 1982 og væntanlegar nýbyggingar á skipulaginu fái skilgreiningar atvinnustarfsemi.
2. Að stækka byggingarreit nýbyggingar lítillega frá núgildandi skipulagi til að auðvelda nýtingu byggingarinnar.
3. Að bæta við byggingarreit á lóð vestan gamla hússins fyrir byggingu neðanjarðar með frágrafna hlið til norðurs.
4. Að bæta við einu bílastæði innan lóðar við suðurhlíð gamla hússins með innkeyrslu frá Smiðjustíg.
5. Að fella niður kvöð í gildandi skipulagi um að nýbygging á lóðinni skuli vera bárujárnsklædd. Með breytingu þessari yrði efnisval utanhúss frjálst og þannig mögulegt að klæða viðbygginguna með nútímalegum klæðningum og þannig skýra betur mörk milli eldra hússins og nýbyggingarinnar.

Deiliskipulagsbreytinguna má nálgast hér:

<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=08637667092763505545>

Í fyrrnefndri deiliskipulaginu er því heimiluð atvinnustarfsemi í nýbyggingu á lóð. Fékk hún jákvæða afgreiðslu þar sem hún skerðir ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir er á lóðinni og er því í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Jákvæð umögn skipulagsfulltrúa dags. 7. júní 2023 er því byggð á breytingu á deiliskipulagi, sem heimilaði nýtingu nýbyggingarinnar á lóðinni sem atvinnuhúsnæði. Sérstaklega er tekið fram í umsögninni að ekki er heimilt að nýta núverandi húsnæði, þ.e. einbýlishús, mhl. 01 með fastanúmer F2003012, fyrir gististarfsemi eða aðra atvinnustarfsemi, sem er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Björn Axelsson