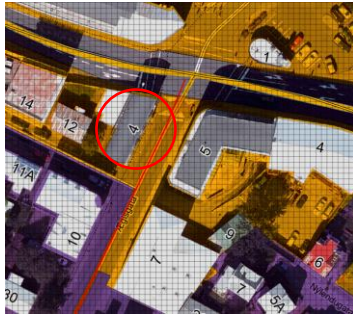


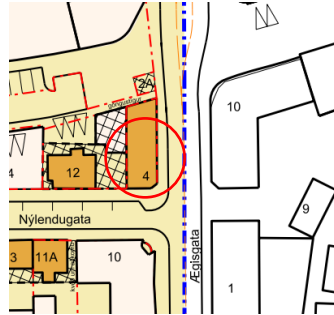


## Varðar: Ægisgata 4 – erindi frá byggingarfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. maí 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 16. maí 2023 þar sem spurt er hvort leyfi fengist til þess að breyta notkun og gera að gististað í flokki II, íbúðhús á lóð nr. 4 við Ægisgötu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



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 er lóðin staðsett á miðborgarsvæði (M1c), blönduð miðborgarbyggð - íbúðir.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, Nýlendureitur, samþykkt 28. nóvember 2013 með síðari breytingum.

## Umsögn

Byggingin á lóð nr. 4 við Ægisgötu er skráð einbýlishús með þrem íbúðum, byggt árið 1928 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa hvort leyfi fengist til þess að breyta notkun og gera að gististað í flokki II.

Samkvæmt aðalskipulagi 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

Hins vegar er lóðin einnig staðsett við skilgreinda aðalgötu. Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskýldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Rýmri heimildir um landnotkun gilda þó eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og gildir þ.a.l. ekki um bakhús. Umfang gististarfsemi skal þó miða við *minni gistiheimili*, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Því eru ekki gerð athugasemdir við breytta notkun í gististað í flokki II, þeim hluta sem snýr að Ægisgötu.

## Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við breytta notkun í gististað, þeim hluta sem snýr að Ægisgötu.
- Umfang gististarfsemi skal miða við *minna gistiheimili* skv. reglugerð.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri