

Reykjavík, 05. janúar. 2023

Óðinsgata 14A og 14B – fyrirspurn vegna breytinga á íbúðarhúsnæði í gistiheimili

Lögð fram fyrirspurn Erkiengils ehf., dags. 28. nóvember 2022, ásamt bréfi Libra lögmannna dags. 23. nóvember 2022 um rekstur gististaðar í flokki II í húsum á lóðum nr. 14a og 14b við Óðinsgötu.

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja síðustu öld. Þó má víða finna nýrra húsnæði sem fellt er inn í ríkjandi byggðarmynstur. Þétting af þessi tagi hefur venjulega verið fremur smá í sniðum og bundin við einstakar lóðir fremur en heila götureiti. Einkenni svæðisins er fjölbreytni í húsagerðum og byggingarstil enda byggðist stór hluti svæðisins upp fyrir tíma nútíma skipulagsgerðar. Húsið að Óðinsgötu 14A var byggt árið 1923 og húsið að Óðinsgötu 14B var byggt árið 1926. Vegna aldurs húsanna þarf samþykki Minjastofnunar Íslands fyrir öllum breytingum og framkvæmdum.



Lofmynd af Óðinsgötu 14A og 14B og nágrenni



Séð á hús númer 14A við Óðinsgötu

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. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Óðinsgata 14A og 14B í skilgreindu svæði fyrir íbúðarbyggð ÍB10 Þingholt. Um svæðið segir eftirfarandi „Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni.“



Rauðar þykkar línur sýna aðalgötur samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Aðalgötur á svæðinu nálægt lóðunum Óðinsgötu 14A og 14B eru eftirfarandi, sjá einnig mynd hér að ofan

- Bergstaðastræti, frá mörkum miðborgar (M1a–M1c) að Njarðargötu
- Óðinsgata, frá mörkum miðborgar (M1a–M1c) að Freyjugötu
- Bjargarstígur, frá Bergstaðastræti að Freyjugötu
- Freyjugata, frá Óðinsgötu að Njarðargötu

Lóðirnar Óðinsgata 14A og 14B eru ekki við aðalgötu.

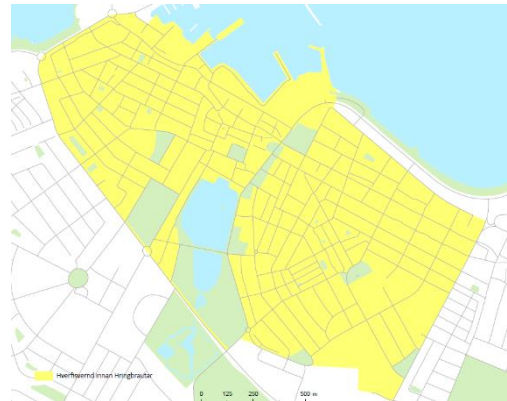
Sérstök ákvæði eru í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 um hótél- og gistirými. Þar segir „*Hótél og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða innan þéttbýlis, en á sumum takmarkast gistipjónusta við flokka I, II eða III.*“ Í töflu 19.3. Gististaðir á bls. 124 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sést að einungis eru gististaðir í flokki I heimilir á svæðum sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð en gististaðir í flokki II, III og IV óheimilir.

Tafla 19.3. Gististaðir.

Frekari ákvæði eru sett í málsmæðferðarreglum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á gististöðum

	Gististaður				Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalgatna

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er svæðið innan Hringbrautar sérstakt hverfisverndarsvæði, sjá mynd 19a á bls. 137. Um það segir m.a. „*Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi, skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deili og/ eða hverfisskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.*“



Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

Fyrirspurn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til breytinga og endurbóta á húsum á Óðinsgötu 14A og 14B þannig að þær nýtist til reksturs gististaðar í flokki 2.

Spurt er um hvort tenging Óðinsgötu 14A við önnur hús, þ.e. hornhúsið Óðinsgötu 14 og Bjargarstíg 14 og 16 geti leitt til reksturs gistiheimila.

Einnig er óskað eftir leiðbeiningum til að breyta hafa gistiheimili í flokki II á Óðinsgötu 14A og 14B.

Umsögn

Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, þeim kröfum sem þar koma fram, byggðarmynstri, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum, en jafnframt hvert fordæmisgildi tillögunnar er. Í slíkum tilvikum skal fara fram grenndarkynning og þess skal ávallt gætt að framkvæmdin leiði aðeins til óverulegra breytinga á byggðarmynstri hverfisins. Jafnframt þessu skal ávallt meta heildaráhrif uppbyggingar á aðliggjandi byggð og umhverfi og áhrif umferðarsköpunar á samgöngukerfi.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 kemur skýrt fram að ekki megi vera annars konar gistiheimili í svæðum sem skilgreind eru íbúðarbyggð en gististað í flokki I, nema að bygging standi við aðalgötu. Óðinsgata 14A og 14B standa ekki við aðalgötu svo þar er eingöngu heimilt að vera með gististað í flokki I. Þar er ekki heimilt að vera með gististað í flokki II.

Spurt er um tengingu við önnur hús sem eru þá við Bjargarstíg. Byggðarmynstur svæðisins nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og því er ekki heimilt að sameina lóðir. Þess vegna er ekki hægt að tengja landnotkun á Óðinsgötu 14A og 14B við heimildir sem eru fyrir hús sem standa við Bjargarstíg.

Óskað er eftir leiðbeiningum um hvernig hægt er að setja gististað í flokki II á umræddum lóðum. Svarið er einfalt, það er ekki heimilt í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 að hafa gististað í flokki II á Óðinsgötu 14A og 14B. Allar leyfisveitingar og deiliskipulagsáætlanir verða að vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Niðurstaða

Neikvætt tekið í erindið, þar sem það er ekki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir arkitekt FAÍ og verkefnastjóri USK