



Reykjavík, 13. mars 2025
USK24040088

Bræðraborgarstígur 7 – Byggingarleyfisumsókn

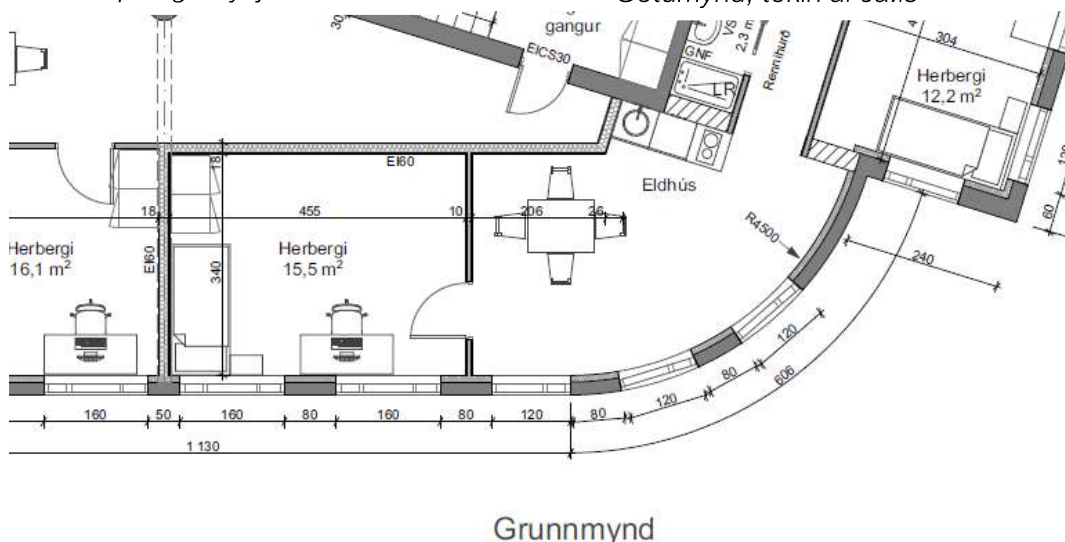
Sótt er um leyfi fyrir áður gerðri framkvæmd sem snýr að breyttu innra skipulagi eignar 0202, til að loka af rými innan íbúðar og sækja um leyfi fyrir gististað í fl. II, teg. g fyrir sex gesti í húsi á lóð nr. 7 við Bræðraborgarstíg. Húsaskoðun fór fram 14. feb. 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Götumynd, tekin af Já.is



Rými sem um ræðir, aðaluppdráttur dags. 6. febrúar 2025



Reykjavík



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. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Bræðraborgarstíg 7 borgarhluta 1 Vesturbær og er hluti af íbúðarsvæði, ÍB1.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum. Grenndarkynna þarf allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 7 við Bræðraborgarstíg er íbúðarhúsnæði, fjölbýli, með vinnustofu í kjallara en ljósmyndastofu á jarðhæð samkvæmt fasteignaskrá. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að samþykkja áður gerðar framkvæmdir, gistirými, í íbúð 0202 á 2. hæð hússins.

Húsið á Bræðraborgarstíg 7 er staðsett á íbúðasvæði en samkvæmt aðalskipulagi er eingöngu heimilt að vera með gististarfsemi í flokki I heimagisting í að hámarki 90 daga á ári.

Í húsinu hefur verið gefið út leyfi fyrir gististað í flokki I sem var í gildi frá 30. janúar 2018. Leyfið var fyrir 6 gesti og leyfishafi var Halldór Árnason kt. 2110504549.

Sótt hefur verið um rekstrarleyfi vegna gististaðar í flokki II í húsinu árið 2023. Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. október 2023 eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið þar sem að eignin er á íbúðasvæði. Í endurskoðaðri umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. nóvember 2023 er niðurstöðu fyrri umsagnar snúið við. Ekki er búið að gefa út rekstrarleyfi en það er í ferli hjá sýslumanni. Um er að ræða sama rekstraraðila og var með eldra leyfið.

Framvísað er gistileyfi í flokki I, dags. 30. janúar 2018 en er nú útrunnið. Aðalskipulag heimilar einungis gistipjónustu í flokki I, heimagistingu í 90 daga á ári á íbúðasvæði en mögulegt er að veita leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður:

Til að koma til móts við þá sem hafa haft gilt rekstrarleyfi fyrir gististarfsemi í flokki I allt árið í íbúðarbyggð (landnotkunin ÍB, sbr. þéttbýlisuppdráttur aðalskipulags) og eru sannanlega með lögheimili á sama stað, er gert ráð fyrir að hægt sé að endurnýja rekstrarleyfi viðkomandi og uppfæra í flokk II. Skilyrðin eru þau að viðkomandi aðili hafi verið með gilt leyfi fyrir gististað í flokki I á tímabilinu 26. febrúar 2014 til 1. janúar 2017 og um óbreytta starfsemi er að ræða í sama húsnæði og að sama umfangi og áður. Ennfremur er skilyrðið að starfsemin fari fram á lögheimili rekstraraðila líkt og um áframhaldandi heimagistingu sé að ræða.

Skv. yfirlýsingu og gögnum sýslumanns nær umsóknin um leyfið aftur til ársins 2015. Áður hefur verið tekið tillit til umsókna sem voru til meðferðar á þeim tíma sem undanþágan nær til. Vegna tafa á afgreiðslu umsóknari og útgáfu leyfis má færa rök fyrir því að um það gildi eldri lög en 67/2016 og eigi undanþága aðalskipulags því við um það.

Niðurstaða:

- Ekki eru gerðar eru skipulagslegar athugasemdir veitingu rekstrarleyfis fyrir gistingu í flokki II-C Minna gistiheimili í íbúð á lóð nr. 7 við Bræðraborgarstíg, fnr. 222-7614
- Samræmist ekki aðalskipulagi en fellur undir undanþágu vegna eldra leyfis á tímabilinu 26. febrúar 2014 til 1. janúar 2017.

Hluti endurskoðaðrar umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 30. nóvember 2023. Málsnr. MSS23100086.



Reykjavík



Ekki voru gerðar skipulagslegar athugasemdir við útgáfu rekstrarleyfis í endurskoðaðri umsögn vegna þess að eldra leyfi var lagt fram og því mátti færa rök fyrir því að undanþága í aðalskipulagi ætti við um þessa íbúð.

Í lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald skal öll rekstrarleyfiskyld starfsemi í þéttbýli vera í skráðu atvinnuhúsnæði. Þar sem umsókn um rekstrarleyfi barst sýslumanni og umsagnaraðilum fyrir gildistöku breytingalaga nr. 43/2024 **þarf ekki að breyta skráningu hússins í gistiheimili** enda eru lög ekki afturkræf.

Rekstrarleyfi gististaða eru ótímabundin en bundin við rekstraraðila og því ekki framseljanleg. Einnig er bent á að ef að rekstri er hætt skal tilkynna það tafarlaust til leyfisveitanda sbr. lög nr. 85/200 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Þar sem að umrædd íbúð er á skilgreindu íbúðarsvæði þar sem eingöngu er heimilt að vera með gististaði í flokki I, heimagisting er **ekki hægt að fallast á að breyta skráningu hluta íbúðarinnar í gistiheimili**. Því skal laga aðalupprætti þannig að ekki er fjallað um gististarfsemi í íbúðinni.

Æskilegt er að skipta rýmunum upp og fá nýtt rýmisnúmer á það rými sem verður nýtt til útleigu. Þetta skal vera gert til þess að tryggja að útgáfa rekstrarleyfis miði eingöngu við þann hluta eignarinnar sem eldra rekstrarleyfi tók til og verði því bundið við nýtt rýmisnúmer.

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið.
- Ekki er hægt að fallast á að breyta hluta rýmis 02-02 í gististað þar sem það samræmist ekki aðalskipulagi.
- Til þess að aðgreina rýmin þarf að fá nýtt rýmisnúmer fyrir það rými sem verður nýtt til útleigu.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

verkefnastjóri