



Reykjavík, 23. janúar 2025
BMÁ

Drápuhlíð 14-16 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / USK24100192

Lögð fram fyrirspurn ALVA Framkvæmdir ehf. dags. 17. október 2024, um að breyta notkun hússins á lóð nr. 14-16 við Drápuhlíð úr heilsugæslu í gististað.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.



Drápuhlíð 14-16

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 Drápuhlíð 16-16 borgarhluta 3 og er hluti af íbúðarsvæði.

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Hlíðahverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Drápuhlíð 14-16 er innan skilmálaeiningar 3.2.1 í hverfisskipulagi Hlíðahverfis.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 14-16 við Drápuhlíð er fasteign skráð í íbúðarbyggð og áður var heilsugæsla staðsett í húsinu.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að breyta notkun hússins í gistirými. Alva fasteignir hafa í huga að skipta húsnæðinu upp í 14-16 íbúðir til skammtímaleigu fyrir ferðamenn. Telja þau að næg bílastæði séu innan lóðar og að breyting notkun hússins mun ekki auka umferð um hverfið.

Í gildi er hverfisskipulag fyrir Drápuhlíð 14-16. Þar kemur fram að heimilt sé að breyta notkun hússins í íbúðarhúsnæði sem samræmist skilgreiningu aðalskipulags á fasteigninni sem er íbúðarsvæði. Útbúa má allt að sex íbúðir í húsinu skv. hverfisskipulagi. (sjá skjáskot úr skilmálum)

Byggingareiturinn AÉX - Drápuhlíð 14

Heimilt er að breyta notkun hússins og útbúa allt að sex íbúðir í húsinu.



Byggingareiturinn AÉX - Drápuhlíð 14

Ef innréttaðar eru íbúðir í húsinu er heimilt að gera smávægilegar útlitsbreytingar, t.d. á gluggum, gluggasetningu eða inngöngum, ef nauðsynlegt er til að tryggja gæði íbúða. Allar breytingar skulu bera virðingu fyrir upprunalegri hönnun hússins og taka mið af nærliggjandi byggð.

Einnig kemur fram í gildandi hverfisskipulagi fyrir Hlíðar um lóð Drápuhlíðar 14 -16 að fjarlægja skuli bílastæði á baklóð hússins og útbúa þar garðsvæði/dvalarsvæði og að gróður skuli þekja að lágmarki 50% af yfirborði lóðar. Einnig kemur fram að koma megi fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar. (sjá skjáskot úr skilmálum.)

Lóðin ÁÉ - Drápuhlíð 14

Fjarlægja skal bílastæði á baklóð hússins og útbúa þar garðsvæði/dvalarsvæði. Gróður skal þekja að lágmarki 50% af yfirborði lóðar.

Lóðin ÁÉ - Drápuhlíð 14

Fækka skal bílastæðum á lóðinni með því að fjarlægja bílastæði á baklóð. Heimilt er að útbúa tvö bílastæði á lóðinni með innkeyrslum við aðliggjandi lóðmörk.

Varðandi gististarfsemi gilda ákvæði í samræmi við aðalskipulag. Drápuhlíð 14-16 er ekki staðsett við aðalgötu og hefur því ekki heimildir fyrir gististarfsemi umfram heimagistingar. (sjá skjáskot úr skilmálum.)

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags og lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Við aðalgötur eru rýmri heimildir fyrir gisti og veitingastaði, en við aðrar götur, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsupprætti. Heimild fyrir gististarfsemi við aðalgötur er háð frekara mati, sem m.a. skal hafa það að leiðarljósi að tryggja blöndun íbúða við aðra landnotkun.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið. Samræmist ekki gildandi hverfisskipulagi.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur



Reykjavík