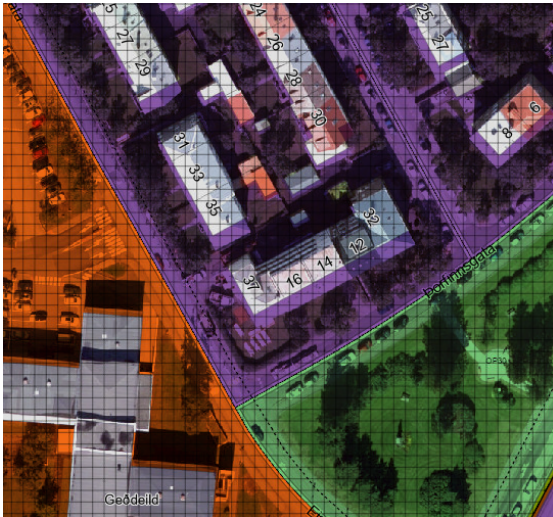




Reykjavík, 20. febrúar 2025
USK25010304

Eiríksgrata 37 og Þorfinnsgata 14-16– Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. janúar 2025 var lögð fram fyrirspurn Lotus ehf., dags. 28. janúar 2025, ásamt greinargerð, ódags., um að reka gististað í flokki II-III í húsunum á lóð nr. 37 við Eiríksgrötu og 14-16 við Þorfinnsgötu.



Götumynd, tekin af Já.is



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

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 Eiríksgrötu 37 og Þorfinnsgötu 14-16 borgarluta 2 Miðborg og er hluti af íbúðarsvæði, Skólavörðuholt.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum. Grenndarkynna skal allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

Umsögn

Húsin á lóð L102621, með staðföngin Eiríksgrata 37 og Þorfinnsgötu 14-16 eru skráð sjúkrahús en þar var fæðingarheimili Reykjavíkur og síðar augndeild landspítalans við Hringbraut. Húsin voru byggð á árunum 1933-1938. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að reka gististað í flokki II-III í húsunum.

Eiríksgratan er skilgreind sem aðalgata skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 en við aðalgötur gilda rýmri heimildir um landnotkun.

Meðfram aðalgötum (sjá Mynd 2) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskildum) 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. Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00



um helgar/ frídaga (sjá kafla 19.3). Breytt notkun, vegna opunar veitingastaðar, í fjöleignarhúsi getur verið háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, getur verið háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við Minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talin hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu* og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Ef heimildir eru þrengri á aðlægu landnotkunarsvæði gilda aðalgötuheimildirnar nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi. Í hverfis eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötu, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.

Heimildir geta gilt um öll hús sem hafa lóðanúmer við götuna, þó ekki stakstæð bakhús nema gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Hornhús sem hafa lóðanúmer við hliðargötu geta tekið aðalgötuheimildir ef þau standa fast upp við götulínu aðalgötunnar og virk hlið hússins eða meginhlið húss snýr að götunni

Húsið að Eiríksgötu 37 stendur við aðalgötu með rýmri heimildir til landnotkunnar. Þorfinnsgata 14-16 snýr hins vegar ekki að aðalgötu.

Eingöngu er hægt að heimila gististarfsemi í húsi við aðalgötu.

Niðurstaða

- Ekki er hægt að fallast á að Þorfinnsgata 14-16 verði að gistiheimili, samræmist ekki aðalskipulagi.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við gistiheimili í húsinu að Eiríksgötu 37, það skal takmarkast við að vera minna gistiheimili sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

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 tilfalli 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

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík