

Mál: Gefjunarbrunnur 16 - fyrirspurn um gististað í flokki II.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. júlí 2023 var lögð fram fyrirspurn Páls Sigurðssonar, dags. 7. maí 2023, um breytingu á notkun hússins á lóð nr. 16 við Gefjunarbrunn úr íbúðarhúsi í gististað í flokki II.

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Hverfið er eitt af yngstu hverfum borgarinnar og er í uppbyggingu og þróun. Hús á lóð númer 16 við Gefjunarbrunn var byggt árið 2021.

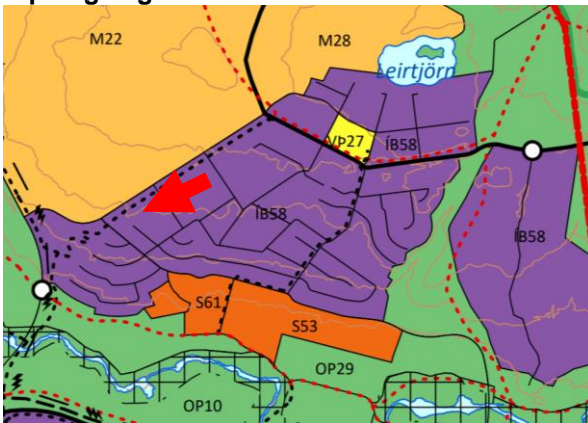


Löftmynd af Gefjunarbrunni 16 og nágrenni.



Hús númer 16 við Gefjunarbrunn.

Skipulagsleg staða:



Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Reykjavíkur 2040



Deiliskipulagsuppráttur fyrir Úlfarsárdal frá árinu 2018

Gefjunarbrunnur 14 er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB58 Úlfarsárdalur, hverfi I, í borgarhluta 10 Grafarholti – Úlfarsárdal. Þar segir m.a.

Íbúðarbyggð Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð).

- Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum.
 - Með íbúðarhúsnæði er átt við Íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfis- og deiliskipulags, stúdíóíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hvers kyns búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustuparfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði.
- Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á upprætti. 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 [...] Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

Aðalgötur Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VB, 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.

Nærþjónustukjarnar Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I–III.



Mynd 2 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sýnir hvar gert er ráð fyrir aðalgötum og nærþjónustukjörnum í íbúðarbyggð.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er sérstakur kafli um hótél og gistirými. Þar segir „Hótél og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða innan þéttbýlis en á sumum takmarkast gistiþjónusta við flokka I, II eða III. [...] sjá nánar töflu 19.3.“

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

Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistasala að hámarki 90 daga; **Flokkur II:** Gististaður án veitinga; **Flokkur III:** Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum; **Flokkur IV:** Gististaður með áfengisveitingum

Heildardeiliskipulag fyrir uppbyggingu í Úlfarsárdal var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í Borgarráði þann 3. október 2017. Það öðlaðist gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. febrúar 2018. Þar segir m.a.:

*Í Úlfarsárdalshverfi er heimilt að byggja íbúðarhús og húsnæði fyrir verslun og þjónustu sem samræmist íbúðarbyggð einkum á jarðhæðum fjölbýlishúsa við Skyggisbraut. Vegna nálægðar við íbúðir er eingöngu heimilt að reka eftirtaldar tegundir veitingarstaða á jarðhæðum: Veitingahús, kaffihús, veitingastofu og veislubjónustu samkvæmt lögum um veitinga- og gististaði. Með tilliti til grenndarhagsmuna er ekki æskilegt að heimila langan opnunartíma. **EKKI er gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélrekstri innan deiliskipulagssvæðisins.***

Fyrirspurn: Spurt er um heimild til rekstur gististaðar í flokki II á lóð númer 16 við Gefjunarbrunn.

Umsögn og niðurstaða:

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Gefjunarbrunnur 16 á svæði sem er skilgreint sem íbúðarbyggð, ekki við skilgreinda aðalgötu og ekki lóð sem telst vera hverfis- eða nærþjónustukjarni. Í gildandi deiliskipulagi segir skýrt að ekki sé gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélrekstri innan svæðisins.

Engin heimild er fyrir rekstri gististaðar í flokki II á lóð númer 16 við Gefjunarbrunn, sbr. Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og gildandi deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri