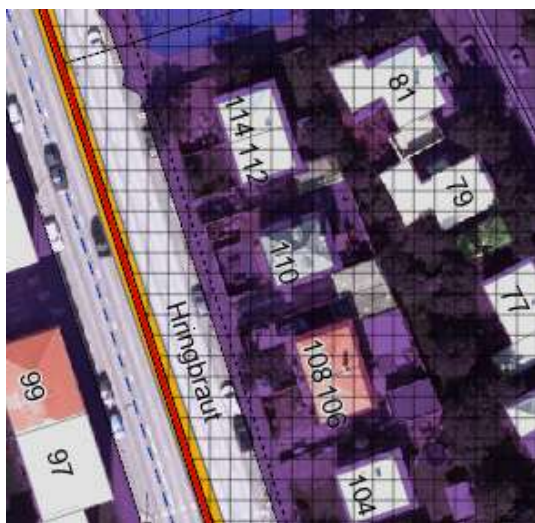




Reykjavík, 26. júní 2025
USK25050295

Hringbraut 110 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn Arnalds Geirs Schram, dags. 19. maí 2025, um rekstur gististaðar í húsinu á lóð nr. 110 við Hringbraut, samkvæmt uppdráttum Reykjavík arkitekta, dags. 12. maí 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Götumynd, tekin af Já.is



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 Hringbraut 110 borgarhluta 1 Vesturbæ og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum. Grenndarkynna skal allat byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 110 við Hringbraut er einbýlishús byggt árið 1938. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta nýtingu hússins í gistiheimili.

Skv. aðalskipulagi er húsið að Hringbraut 110 á íbúðasvæði við aðalgötu. Við aðalgötur getur verið heimiluð rýmri landnotkun en á íbúðasvæðum almennt.

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,



Reykjavík



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 aðalgötur, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.

Á meðfylgjandi uppdráttum eru sýnd 6 svefnherbergi. Skv. aðalskipulagi skal umfang gististaða við aðalgötur miðast við minni gistiheimili.

Minni gistiheimili eru skilgreind í reglugerð sem gististaðir með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 5 eða færri herbergi eða rými fyrir 10 einstaklinga eða færri.

Stærri gistiheimili eru hins vegar skilgreind í reglugerð sem gististaðir með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 6 herbergi eða fleiri eða rými fyrir 10 einstaklinga.

Ljóst er því að umræddir uppdráttir sýna stærra gistiheimili, sem er ekki í samræmi við aðalskipulag.

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið, uppdráttir sýna stærra gistiheimili sem samræmist ekki landnotkun í aðalskipulagi.

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

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri