



Reykjavík, 21. september 2023 (KEK)

## Ingólfsstræti 10 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. september 2023 var lögð fram fyrirspurn A2F arkitekta ehf., dags. 1. september 2023, ásamt bréfi, dags. 28. ágúst 2023, um breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.170.3 vegna lóðarinnar nr. 10 við Ingólfsstræti sem felst í að breyta notkun á nýbyggingu á lóð úr bílskúr í gististað í flokki II. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd

### 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 við Ingólfsstræti 10 borgarhluta 02 Miðborg og er hluti af Miðborgarsvæði M1c Miðborg.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Ingólfsstræti 10, samþykkt í borgarráði 21. mars 2002 með síðari breytingum.

### Fyrirspurn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á breytingu á skilmálatexta um notkun á nýbyggingu úr bílskúr í gististað í flokki II í deiliskipulagi.

### Umsögn

Húsið á lóð nr. 10 við Ingólfsstræti er gamalt tvilyft timburhús með steiptum/hlöðnum kjallara og risi, byggt árið 1907. Það er skráð sem íbúðarhúsnæði en í dag eru þrjár íbúðir í húsinu með þrjú fastanúmer skv. fasteignaskrá.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja bílskúr á einni hæð á lóð við Ingólfsstræti 10 sem nemur 41,0 m<sup>2</sup>.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 fellur lóðin og húsið undir M1c – Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð en þar segir að;

*Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu.*

*Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.*

### **Niðurstaða**

- Neikvætt er tekið í að breyta skilmálatexta deiliskipulags um notkun nýbygginga úr bílskúr í gististarfsemi í flokki II.
- Heimilt er að breyta bílskúr í vinnustofu, sækja þarf um byggingarleyfi.

### **f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Katrín Eir Kjartansdóttir, verkefnastjóri