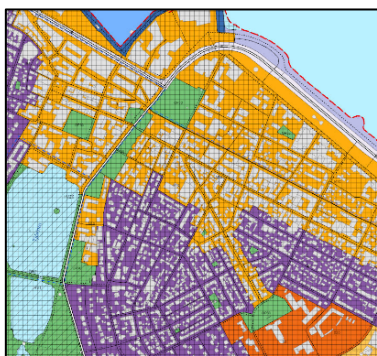


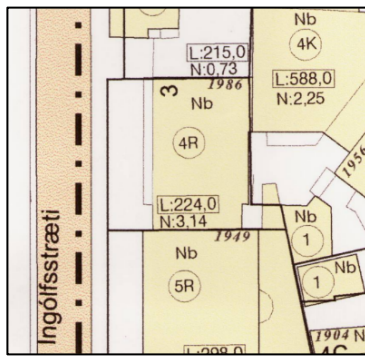


Ingólfsstræti 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn Málstaðar ehf., dags. 5. maí 2025 ásamt bréfi, dags. 5. maí 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.2 vegna lóðarinnar nr. 3 við Ingólfsstræti, sem felst í heildstæðri enduruppbyggingu húsnæðisins, bættari aðkomu að húsnæði og útisvæði og breyttri nýtingu, samkvæmt tillögu GS teiknistofu, dags. 9. apríl 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 21. október 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Teikning GS teiknistofu

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 3 borgarhluta 2 miðborg og er á skilgreindu miðsvæði (M1c).

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Laugavegs- og Skólavörðustígsreiti, samþykkt í borgarráði 8. október 2002, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til breyttrar skráningar og notkunar á hluta hússins við Ingólfsstræti 3 þar sem hluti hússins (3. og 4. hæð) yrði nýttur til skammtímaleigu, þ.e. gististaður í flokki II. Samhliða væru gerðar smávægilegar breytingar til að bæta aðgengi að veitingastað. Einnig eru ráðgerðar breytingar á gluggum á öllum hæðum hússins og svalir til vesturs frá 3. og 4. hæð. Fram kemur í fyrirspurn að samráð hafi verið haft við arkitekt hússins um fyrirhugaðar breytingar.

Ingólfsstræti 3 er á skilgreindu miðborgarsvæði, M1c. Í gildandi aðalskipulagi kemur fram að á svæði M1c megi „*ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi.*“ Undanþága getur verið veitt, að undangenginni deiliskipulagsgerð, vegna nýrrar uppbyggingar. Ný uppbygging er skilgreind sem nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði eða eftir atvikum endurbygging eldra húsnæðis. Í deiliskipulagi svæðisins eru ekki nánari ákvæði um starfsemsheimildir og því eru ákvæði aðalskipulags um starfsemi einu skipulagsheimildirnar sem eru í gildi. Þær breytingar sem fyrirhugaðar eru á húsinu og





fjallað er um í fyrirspurn telur skipulagsfulltrúi ekki geta fallið undir undanþáguákvæði aðalskipulagsins og því er neikvætt tekið í að heimila gististarfsemi í húsinu.

Í gögnum sem fylgja fyrirspurn er bent á að fordæmi séu fyrir því að gististaður í flokki II hafi verið samþykktur innan deiliskipulagssvæðisins, þ.e. við Hallveigarstíg 1. Forsenda þess var sú að Hallveigarstígur 1 er skilgreindur nærþjónustukjarni í aðalskipulagi en nærþjónustukjarnar hafa almennar heimildir fyrir gististöðum í flokkum I-III.

Ingólfsstræti 3 er innan hverfisverndarsvæðisins sem í aðalskipulagi er afmarkað innan Hringbrautar. Innan svæðisins þarf að gæta ítrustu varúðar við þróun byggðarinnar og breytingar á húsum, sbr. ákvæði í kafla IV í gildandi aðalskipulagi. Skipulagsfulltrúi leggst þó ekki gegn því að sótt verði um breytingar á gluggum eða nýjar svalir en lögð er áhersla á að allar breytingar falli vel að núverandi húsi. Nánara mat verður lagt á slíkt þegar/ef byggingarleyfisumsókn berst.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í rekstur gististaðar í flokki II í húsinu.
- Ekki eru gerðar athugasemdir við að sótt sé um byggingarleyfi til að breyta gluggum og koma fyrir svölum.

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