



Reykjavík, 20. mars 2025  
USK25010073 (HS)

## Lindargata 50 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 21. janúar 2025 þar sem sótt er um leyfi til að sameina mhl. 02 og mhl. 03, innrétta menningarhús á 1. hæð og tvær íbúðir á 2. og 3. hæð verkstæðisbyggingar á lóð nr. 50 við Lindargötu.



Loftmynd af Lindargötu 50



Bakhúsið að Lindargötu 50

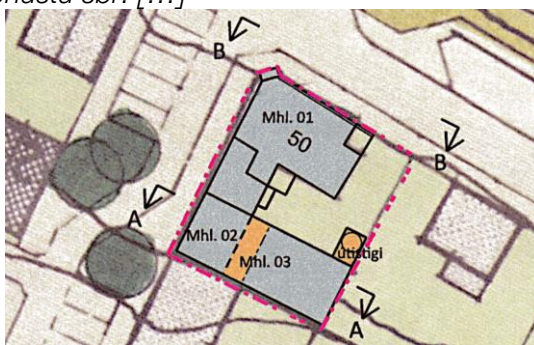
## Skipulag í gildi

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Lindargata 50 er á miðborgarsvæði M1c. Um það segir eftirfarandi:

*Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflægustu verslunargötur landsins og litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistingu sbr. [...]*



Lindargata 50 skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.



Deiliskipulagsuppráttur frá 2023 fyrir lóðina

Fyrir lóðina Lindargötu 50 er í gildi deiliskipulag, svokallað Skúlagötuskipulag, sem staðfest var 1986, ásamt síðari breytingum. Árið 2023 var samþykkt deiliskipulagsbreyting fyrir lóðina Lindargötu 50, þar sem heimilað var að reisa þak eða byggja kvist á eystri hlið þaks á mhl. 02. og koma fyrir litlu þaksvölum sem heimilt verður að yfirbyggja, með skilyrðum.



Skilmálatafla eftir breytingar				
Fasteignanúmer	Merking	Byggingarár	Flatarmál fyrir br. (m <sup>2</sup> )	Flatarmál eftir br. (m <sup>2</sup> )
F2003391	01 0101	1903	289,1	289,1
F2003393	02 0101	1920	58,9	58,9
F2003393	03 0201	1942	67,3	67,3
F2003394	03 0101	1942	100,5	125,5
<b>Samtals</b>			<b>515,8</b>	<b>540,8</b>
Lóðarstærð:			296,0	296,0
Nýtingarhlutfall:			1,74	1,83

Skilmálatafla úr deiliskipulag frá 2023, fyrir Lindargötu 50.

## Umsögn

Á Lindargata 50 eru þrjú hús; einbýlishús byggt árið 1903 og er því aldursfriðað, annað hús byggt árið 1920, hækkað um eina hæð árið 1942 og er skráð er sem heilsugæsla og svo vörugeymsla í tveimur matshlutum skv. fasteignaskrá, samtals eru 160 m<sup>2</sup>. Byggt var við hornhúsið árið 1954 með viðbyggingu sem áföst var hinu húsinu á lóðinni og er einbýlishúsið þar með orðið 289 m<sup>2</sup>.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á innsendri byggingarleyfisumsókn, þar sem sótt er um að breyta innra skipulagi og notkun húsa sem skilgreind eru í heilsugæsla og vörugeymsla skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir að fjölga íbúðum og breyta jarðhæð vörugeymslu í menningarhús.

Samkvæmt umsögn skipulagsfulltrúa frá 31. mars 2022, voru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta jarðhæð bakhúss á Lindargötu 50 í menningarhús.

Samkvæmt umsögn skipulagsfulltrúa frá 24. maí 2019, var ekki heimilt skv. deiliskipulagi að fjölga íbúðum á lóðinni. Í deiliskipulagsbreytingu fyrir lóðina 2023, var ekki fjallað um fjölgun íbúða. Því er ekki skipulagsleg heimild fyrir að fjölga íbúðum á lóðinni. Ekki er gerð athugasemd við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað, sem yrði grenndarkynnt á kostnað eiganda, skv. gjaldskrá skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis, þar sem heimilað yrði að fjölga íbúðum. Vakin er athygli á því að nýjar íbúðir í gömlum húsum, þurfa að uppfylla kröfur laga og reglugerða um nýjar íbúðir.

## Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að breyta jarðhæð bakhúss á Lindargötu 50, í menningarhús.
- Ekki er skipulagsleg heimild fyrir fjölgun íbúða á lóðinni. Breyta þarf deiliskipulagi svo það sé hægt. Ekki er gerð athugasemd við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað, sem yrði grenndarkynnt á kostnað eiganda, skv. gjaldskrá skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis.

## Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

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.



Reykjavík