

Varðar: Lokastígur 28A – fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Lögð fram fyrirspurn Hauks Björgvinssonar, dags. 23. desember 2022, um breytingu á deiliskipulagi Lokastígsreits 3 vegna lóðarinnar nr. 28A við Lokastíg sem felst í að breyta notkun íbúðar í gistirými.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

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 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu íbúðasvæði ÍB10 Þingholt.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 10. desember 2009.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 28a við Lokastíg er steinsteypt þríbýlishús, byggt árið 1931 skv. fasteignaskrá. Lögð er fram fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi sem felst í að breyta notkun íbúðar í gistirými.

Lokastígur er ekki aðalgata en húsið stendur við Njarðargötu, sem er aðalgata, og tekur því aðalgötuheimildir. Meðfram aðalgötum gilda rýmri heimildir um fjölbreytta landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskýldum) 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. Þar skal miða umfang gististarfsemi við aðalgötur við *Minni gistiheimili*, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald en í reglugerðinni segir í 4. grein, lið c:

„Minna gistiheimili: Gististaður með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 5 eða færri herbergi eða hefur rými fyrir 10 einstaklinga eða færri. Getur verið gisting á einkaheimili. Ekki er gerð krafa um handlaug í herbergjum. Gestir skulu hafa aðgang að fullbúinni baðaðstöðu.“

Rýmri heimildir um landnotkun gilda þó eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og gildir þ.a.l. ekki um bakhús. Í greinagerð deiliskipulags segir að „Á svæðinu skal gera ráð fyrir notkun í samræmi við skilgreiningu aðalskipulags og þróunaráætlunar miðborgar.“ Skv. aðalskipulagi er heimilt er að veita gistileyfi í flokki II í íbúð í umræddu húsi og því þarf ekki að breyta deiliskipulagi.

Umsókn 2017 snerist um breytingu á aðalskipulagi svo hægt væri að heimila gististarfsemi í húsinu. Ekki var fallist á breytingar á aðalskipulagi og því var tekið neikvætt í umsókn.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í breytingu á deiliskipulagi.
- Gildandi aðalskipulag heimilar núþegar gististarfsemi í íbúðarhúsi nr. 28A við Lokastíg, sem snýr að Njarðargötu.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri