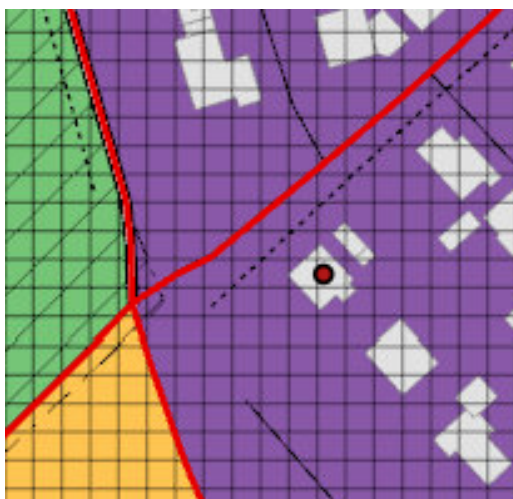




Reykjavík, 23. september 2025
USK25060237

Sóleyjargata 27 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. ágúst 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 26. ágúst 2025 þar sem sótt erum leyfi til að breyta notkun á núverandi gistiheimili í fjölbýlishús og innrétta alls 9 íbúðir, á lóð nr. 27 við Sóleyjargötu



Götumynd, tekin af Já.is



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

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 Sóleyjargötu 27 borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af íbúðarsvæði. Húsið stendur á horni Njarðargötu og Sóleyjargötu, Njarðargata er aðalgata.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina og skal því grenndarkynna allar byggingarleyfis skyldar framkvæmdir.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 27 við Sóleyjargötu er skráð gistiheimili í fasteignaskrá og var byggt árið 1931. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta notkun hússins í íbúðarhúsnæði með 9 íbúðum. Gert er ráð fyrir 3 stúdíóíbúðum í kjallara hússins, 3 íbúðum á fyrstu hæð hússins, 3 íbúðum á 2 hæð hússins og 1 íbúð á rishæð skv. skráningartöflu (sjá mynd hér að neðan) en það gera 10 íbúðir.



Lokun	Rými hæð-röð	Notkun texti	Höfuð- flokkun	Eignar- hald	Botnflötur m ²
		Matshluti Botn			418.2
	00	Kjallari			111.2
A	0001	íbúð	N	0001	30.3
A	0002	íbúð	N	0002	21.3
A	0003	íbúð	N	0003	21.3
A	0004	geymsla	N	0201	8.0
A	0005	þvottur	N	X	10.8
A	0006	gangur	N	X	19.5
C	0007	tröppur	U	X	3.4
	01	1. hæð			108.8
A	0101	íbúð	N	0101	42.0
A	0102	íbúð	N	0102	21.3
A	0103	íbúð	N	0103	21.3
A	0104	gangur	N	X	24.2
C	0105	útitröppur	U	X	7.2
	02	2. hæð			100.9
A	0201	íbúð	N	0201	33.6
A	0202	íbúð	N	0202	26.1
A	0203	íbúð	N	0203	16.6
A	0204	gangur	U	X	24.6
C	0205	svalir	S	0201	6.6
C	0206	svalir	S	0202	2.4
C	0207	svalir	S	X	3.3
	03	rishæð			97.3
A	0301	íbúð	N	0203	79.0
A	0302	þakrými	V	X	18.3
C	0303	svalir	S	0203	2.5
C	0304	svalir	S	0203	2.5
C	0305	svalir	S	0203	2.9

Húsið er 361 m² að stærð. Um er að ræða stúdíóíbúðir að stórum hluta en allar íbúðir í kjallara eru stúdíóíbúðir. Tvær stúdíóíbúðir eru á fyrstu hæð ásamt einni tveggja herbergja íbúð. Á annarri hæð eru sýndar tvær íbúðir, 201 sem er tveggja herbergja íbúð og 202 sem er stúdíóíbúð. Á skráningartöflu er þó rými 203 merkt inn sem íbúð en ekki er að sjá íbúð þar á grunnmynd, heldur er þar sýnt anddyri upp á rishæð hússins. Rishæðin er heldur stærri en hinar íbúðirnar en um er að ræða tveggja herbergja íbúð.





Ekkert bílastæðabókhald fylgir með umsókn er slíkt þarf að liggja fyrir. Að auki skal gera grein fyrir sorplausnum og dvalarsvæðum á lóð.

Íbúðirnar þarf að hanna betur og mögulega fækka þeim þar sem þær eru heldur litlar. Að auki þarf að meta sérstaklega hvort að íbúðir í kjallara séu mögulegar m.t.t. byggingarreglugerðar sem og vegna lélegra birtuskilyrða í íbúðunum.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagsegar athugasemdir við að notkun hússins sé breytt í íbúðir. Skoða þarf betur hönnun og útfærslu íbúðanna.
- Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni.

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



Reykjavík