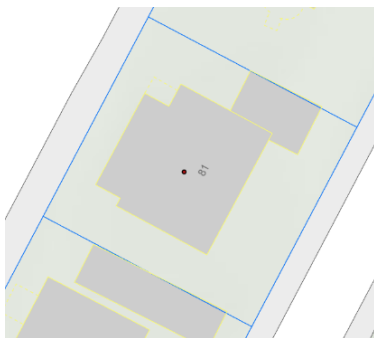




Reykjavík, 21. október 2025
USK25090192

Snorrabraut 81– Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. október 2025 var lögð fram fyrirspurn Lárusar Kristins Ragnarssonar, dags. 12. september 2025, um rekstur gististaðar í tveimur íbúðum í húsinu á lóð nr. 81 við Snorrabraut, íbúð 0101 og 0201.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG.



Götumynd, útlit frá Snorrabraut, tekin af já.is

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 Snorrabraut 81 borgarhluta 3. Hlíðar og er hluti af íbúðarsvæði ÍB13 – Norðurmýri.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er hverfisSKIPULAG fyrir Hlíðar 3.1 Háteigshverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 81 við Snorrabraut er þriggja hæða steinsteypt hús ásamt kjallara. Húsið var byggt árið 1942. Í fasteignaskrá eru þrjár íbúðir skráðar í húsinu.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að breyta íbúð 0101 á 1. hæð og íbúð 0201 á 2. hæð í gististað í flokki II – C Minna gistiheimili, þar sem leigð yrðu út 5 herbergi eða færri í hvorri eign.

Skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 stendur húsið á lóð nr. 81 við Snorrabraut við aðalgötu og er hluti af íbúðarbyggð ÍB13 – Norðurmýri. Í kafla 3.3. Sérákvæði um landnotkun innan íbúðarbyggða kemur fram:

Meðfram aðalgötum (sjá Mynd 2) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskildum) 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. [...] Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, getur verið háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við Minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.



Reykjavík



Í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald stendur um minni gistiheimili:

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.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi sækir um byggingarleyfi fyrir umræddum breytingum á notkun húsnæðisins þar sem það samræmist aðal- og deiliskipulagi.
- Bent er á að breyting á notkun húsnæðisins er háð samþykki meðeigenda í húsinu.

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

Jarprúður Iðá Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík