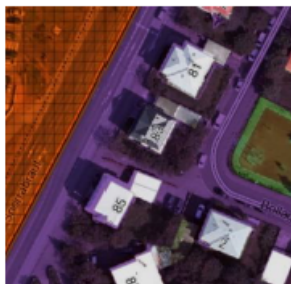




Reykjavík, 13. febrúar 2025
USK24060305

Snorrabraut 83 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. janúar 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 28. janúar 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta notkun mhl.02 úr bílskúr í gistirými 02-0101 og 02-102 og breyta notkun íbúða í gistiheimili í flokki II tegund d, íbúð 0001 í gistiheimili fyrir 6 gesti í þremur herbergjum, íbúð 0101 í gistiheimili fyrir 10 gesti í 5 herbergjum í íbúð 0101 og 02-0101 og íbúð 0201 í gistiheimili fyrir 10 gesti í 6 herbergjum í húsi á lóð nr. 83 við Snorrabraut.



Aðalskipulag
Reykjavíkurborgar 2040



Götumynd tekin af já.is, séð frá
Snorrabraut



Götumynd tekin af já.is, séð frá
Auðarstræti

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 Snorrabraut 83 borgarhluta 3 Hlíðar og er hluti af íbúðarsvæði ÍB13. Norðurmýri.

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Hlíðar, það tók formlega gildi 6. september 2024. Snorrabraut 83 er staðsett í skilgreindri skilmálaeiningu Norðurmýri – suður, 3.1.3.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 83 við Snorrabraut er steinsteypt þrjúþingahús, byggt árið 1943 skv. fasteignaskrá. Á lóðinni eru tveir sambyggðir bílskúrar sem byggðir voru 1957, aðkoma að þeir er annars vegar frá Snorrabraut og hins vegar frá Auðarstræti.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta:

- eignarhluta 0001, fnr. 2012144 í gististað í flokki II – D gistiskáli með gistirými fyrir alls 6 gesti í 3 herbergjum.
- Eignarhluta 0101. fnr. 2012145 í gististað í flokki II – D gistiskáli með rými fyrir alls 10 gesti í 5 herbergjum, þar af 2 sem tilheyrir gistirými 0101 í MH 02 (bílskúr).



- Eignarhluta 0201, fnr. 202146 í gististað í flokki II – D gistiskáli fyrir alls 10 gesti í 6 herbergjum, þar af eitt sem tilheyrir gistirými 0102 í MH 02 (bílskúr).

Um snorrabraut 83 hefur áður verið fjallað en í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. ágúst 2024 var fjallað um afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta notkun bílskúranna, eignarhlutum 0101 mh. 02 og 0102 mh. 02, í íbúðarhúsnæði og fjölga eignum. Niðurstaða þeirrar umsagnar er: „ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta notkun bílskúra í aukaíbúðir svo lengi sem að hönnun þeirra uppfylli kröfur byggingarreglugerðar um íbúðir og leiðbeiningar hverfisskipulags um fjölgun íbúða í gróinni byggð.“

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. júlí 2024 var fjallað um afstöðu skipulagsfulltrúa á því að breyta húsinu í atvinnuhúsnæði, gistiskála. Nú er húsnæðið skráð sem íbúðarhúsnæði. Niðurstaða þeirrar umsagnar er: „Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að breyta notkun íbúða fnr. 2012144, fnr. 2012145 og fnr. 2012146 í atvinnuhúsnæði n.t.t. gistiskála þar sem að í húsinu hefur verið starfræktur gististaður í fjölda ára og ótímabundið rekstrarleyfi gististaðar liggur fyrir.“

Í umsögn skipulagsfulltrúa 27. júlí 2023 vega umsóknar um rekstrarleyfi segir:

Samkvæmt aðalskipulagi er Snorrabraut 83 staðsett á íbúðasvæði við aðalgötu og meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun. Bílskúrin sem um ræðir snýr þó að Auðarstræti sem ekki er við aðalgötu en þá gildir ekki ákvæði um fjölbreyttari landnotkun og því ei heimilt að vera með gististað í flokki II. Aðeins er heimilt að vera með gistileyfi í flokki I, heimagistingu í 90 daga á ári.

Niðurstaða þeirrar umsagnar er: „Ekki er hægt að fallast á erindið við veitingu rekstrarleyfis fyrir gistingu í flokki II í bílskúr á lóð nr. 83 við Snorrabraut, samræmist ekki aðalskipulagi.“

Ljóst er að ekki er hægt að fallast á að heimila að breyta notkun bílskúrsins, matshluta 02, í gistiskála.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að breyta rýmum í húsinu að Snorrabraut 83 matshluta 01 í gistirými.

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við að breyta rýmum í í matshluta 2, bílskúr, í gistirými þar sem það samræmist ekki skipulagi. Ekki er hægt að grenndarkynna erindið.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar



Reykjavík



verkefnastjóri