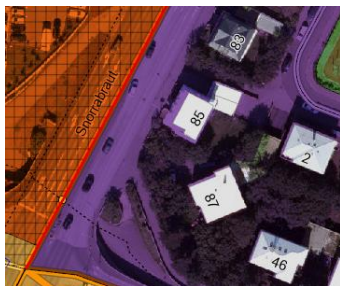




Reykjavík, 24. júlí 2025
USK25050092

Snorrabraut 85 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 24. júní 2025 þar sem sótt er um leyfi til að breyta notkun íbúða í gistiheimili í notkunarflokki 4 auk uppfærðra brunavarna í húsi nr. 85 við Snorrabraut.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag.



Götumynd, tekin af Já.is

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 85 borgarhluta 3 Hlíðar og er hluti af íbúðarsvæði við aðalgötu.

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Hlíðar, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og tók formlega gildi 6. september 2024 með birtingu í B-deild stjórnartíðinda. Snorrabraut 85 er hluti af skilmálaeiningu 3.1.1, Norðurmýri – suður.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 85 við Snorrabraut er íbúðarhúsnæði með fjórum íbúðum, ein í kjallara, tvær á hæð og ein í risi. Húsið var byggt árið 1946.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta tveim íbúðum, á annarri og þriðju hæð, í gistiheimili þ.e. atvinnuhúsnæði í notkunarflokki 4.

Samkvæmt innsendum aðaluppdráttum verður í húsinu gistiaðstaða fyrir 8 einstaklinga, í tveim eignum. Á annarri hæð, í fnr. 2012141 eru tvær íbúðir, en á þriðju hæð, fnr. 2523790, er ein íbúð. Í báðum íbúðum verða samtals 4 svefnherbergi.

Á íbúðasvæðum eru gistiheimili almennt ekki heimil, þó geta þau verið heimiluð við aðalgötur. Í húsinu er ekki gilt rekstrarleyfi.

Sjá texta úr AR2040 hér að neðan:

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 þ.e. 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.

Ljóst er að um er að ræða breytingu á notkun húsnæðis svo hægt sé að starfrækja sem gististað, eins og heimilað er í aðalskipulagi.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið þar sem að breyting á notkun húsnæðis samræmist landnotkun.
- Breytt nýting er háð samþykki meðeigenda í húsinu þ.e. eigenda fasteignanna í kjallara, fnr. 2012139, og á 1. hæð hússins, fnr. 2012140.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík