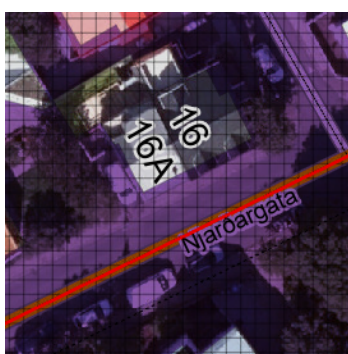




Reykjavík, 20. febrúar 2025  
USK24100345

## Urðarstígur 16 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. febrúar 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 11. febrúar 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta notkun íbúðarhúss í gististað í flokki II tegund g, fyrir allt að 10 gesti og bæta við flóttaleið með því að gera brú yfir kjallarainngang á vesturhlið húss á lóð nr. 16 við Urðarstíg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



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 Urðarstíg 16 borgarhluta 2 miðborg og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 18. maí 2012, ásamt síðari breytingum.

## Umsögn

Húsið á lóð nr. 16 við Urðarstíg er íbúðarhús byggt árið 1922 skv. fasteignaskrá og er því friðað skv. *Lögum um menningarminjar 80/2012* og má því ekki spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi og í samráði við Minjastofnun Íslands.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að íbúðir í húsinu verði nýttar sem gistiíbúðir í stað almennra íbúða.

Urðarstígur 16 er á íbúðarsvæði en þar er ekki heimilt að vera með gististarfsemi í flokkum II-IV. Húsið er hornhús og stendur gaff þess við Njarðargötu, sem er aðalgata. Virk hlið hússins stendur við Urðarstíg.

Við aðalgötur gilda rýmri heimildir til landnotkunar þar sem að gististarfsemi í flokki II-III, minna gistiheimili getur verið heimiluð. Þetta getur átt við um hornhús en eingöngu þegar virk hlið hússins stendur upp við aðalgötuna.

„Hornhús sem hafa lóðanúmer við hliðargötu geta tekið aðalgötuheimildir ef þau standa fast upp við **götulínu aðalgötunnar og virk hlið hússins eða meginhlið húss** snýr að götunni“ (Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, bls. 70)

Þetta á ekki við um húsið að Urðarstíg 16. Ekkert gilt rekstrarleyfi er í húsinu.

Áður hefur verið fjallað um málið hjá skipulagsfulltrúa þar sem lögð var fram fyrirspurn dags. 4. janúar 2023. 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.

## Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið, samræmist ekki aðalskipulagi.

## f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar  
verkefnastjóri