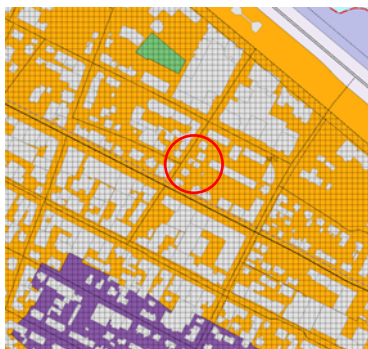




Vatnsstígur 10 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Eldfoss ehf., dags. 27. júlí 2026, um að breyta notkun einbýlishúss á lóð nr. 10 við Vatnsstíg í atvinnuhús þannig að heimilt verði að reka gististað í húsinu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd

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 við Vatnsstíg 10 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðsvæði (M1c – blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð).

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Skúlagötusvæði, samþykkt í borgarstjórn 6. febrúar 1986. Fjölmargar breytingar hafa verið gerðar á heildarskipulaginu en síðasta breyting sem gerð var fyrir Vatnsstíg 10 var samþykkt í borgarráði 7. október 2021.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til breyttrar notkun hússins við Vatnsstíg 10. Húsið er skráð sem einbýlishús en óskað er upplýsinga um heimildir til að breyta notkun hússins í atvinnuhúsnæði með það fyrir augum að sækja um rekstrarleyfi vegna gististarfsemi í flokki II.

Í greinargerð deiliskipulags Skúlagötusvæðis frá 1986 er reiturinn sem afmarkast af Vatnsstíg, Hverfisgötu, Lindargötu og Frakkastíg skilgreindur sem íbúðarsvæði en ekki eru ávarpað með beinum hætti heimildir til að breyta notkun húsa. Í deiliskipulagsbreytingum fyrir lóðina hafa heimildir fyrir starfsemi eða breytingum á notkun húsa ekki verið ávarpaðar í skilmálum.

Í skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 fyrir miðsvæðið M1c (Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð) kemur fram að á svæðinu sé lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Ennfremur kemur orðrétt fram í skilgreiningu aðalskipulags fyrir svæðið að „[á] svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi.

Skipulagsfulltrúi telur því breytta notkun hússins ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag.





Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.
- Samræmist ekki gildandi aðalskipulagi.

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

Ólafur Ingibergsson
verkefnastjóri



Reykjavík