

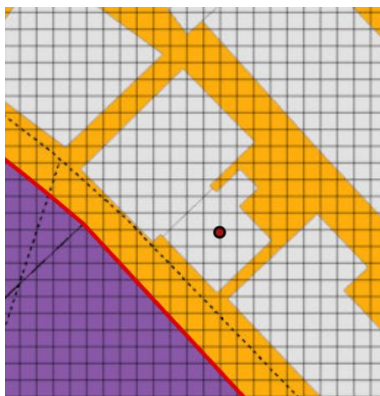


Reykjavík, 11. nóvember 2025
USK25040153

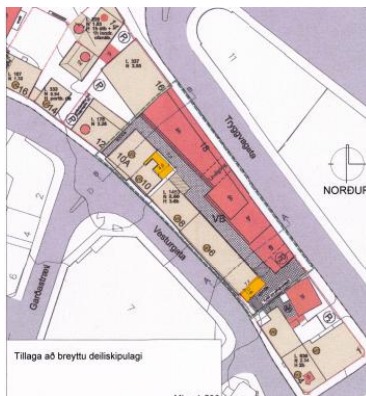
Vesturgata 10 – Byggingarleyfisumsókn

Sótt er um leyfi til þess að breyta notkun einbýlishúss í atvinnurými í flokki 4, útleiguíbúð, við Vesturgötu 10, mhl.03 á lóðinni Vest. 6-10a/ Tryggv. 18.

Erindi fylgir umsögn Minjastofnunar dags. 2. júlí 2025 og bréf hönnuðar dags. 8. apríl 2025.



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 Vesturgötu 10 borgarhluta 2 miðborg og er hluti af miðborgarkjarna, M1a.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Naustareit, samþykkt 23. október 2003 í borgarráði, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 10 við Vesturgötu er einlyft timburhús með kvisti á steinhlöðnum kjallara, húsið var byggt árið 1900 skv. fasteignaskrá. Húsið er íbúðarhúsnæði.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á breyttri notkun hússins úr íbúðarhúsi í gististað.

Á svæði M1a má ekki breyta íbúðarhúsnæði í gististað nema um það sé fjallað í deiliskipulagi. Þó er stendur húsið að Vesturgötu 10 við aðalgötu en í kafla 3.3.1. í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er fjallað um rýmri heimildir til landnotkunar við aðalgötur.

Meðfram aðalgötum 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.



Þó er tekið fram að við aðalgötur takmarkast umfang gististaða við minni gistiheimili sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Í reglugerð eru minni gistiheimili skilgreind þannig:

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.

Á aðaluppráttum er sýnt eitt svefnherbergi og er gert ráð fyrir færri en 10 gestum. Það fellur undir skilgreiningu reglugerðar á minna gistiheimili.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við breyttri notkun hússins úr íbúðarhúsnæði í gistiheimili þar sem það samræmist skipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík