



Reykjavík, 11. nóvember 2025
USK25080095

Vesturgata 10a – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. september 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 23. september 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta notkun rýmis 0101 í verslun og rýmis 0201 í gistiíbúð í flokki II, byggja kvist á austurþekju og svalir sem flóttaleið frá rishæð húss við Vesturgötu 10a, mhl.04, á lóðinni Vest.6-10a/Tryggv. 18.

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 10a borgarhluta 2. Miðborg og er hluti af miðborgarsvæði M1a – Miðborgarkjarni.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið Naustareitur, samþykkt í borgarráði 23.október 2003 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr.10a við Vesturgötu, fnr. 2000572, er skráð íbúð á hæð samkvæmt fasteignaskrá og var reist árið 1920, en samkvæmt Minjastofnun Íslands eru heimildir fyrir því að húsið hafi verið reist árið 1903. Húsið er friðað skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr.80/2012 og má því ekki spilla þeim, breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi og í samráði við Minjastofnun Íslands.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að breyta notkun á húsnæðinu við Vesturgötu 10a í atvinnuhúsnæði í notkunarflokki 4.

Samkvæmt byggingarreglugerð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eru atvinnuhúsnæði í notkunarflokki 4:

Mannvirki eða rými þar sem gert er ráð fyrir að fólk gisti. Fólk sem er í mannvirkinu er ekki allt nægjanlega kunnugt umhverfinu til að þekkja flóttaleiðir en er almennt fært um að bjarga sér sjálft út úr mannvirkinu eða á öruggt svæði við eldsvoða.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir svo um miðborgarsvæði M1a – Miðborgarkjarni:

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins og litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistipjónustu sbr. þó sérákvæði um hana hér að neðan. [...] Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði, í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerðir ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.*



Reykjavík



Byggingin á lóð nr.10a við Vesturgötu er staðsett við aðalgötu. Í kafla 3.3.1 í AR2040 segir um sérákvæði við aðalgötur:

Meðfram aðalgötum (sjá Mynd 2) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdraetti. 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. [...] . Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. 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, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta notkun á húsnæðinu við Vesturgötu 10a, fnr. 2000572 í atvinnuhúsnæði í notkunarflokki 4.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jarprúður Iðna Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík