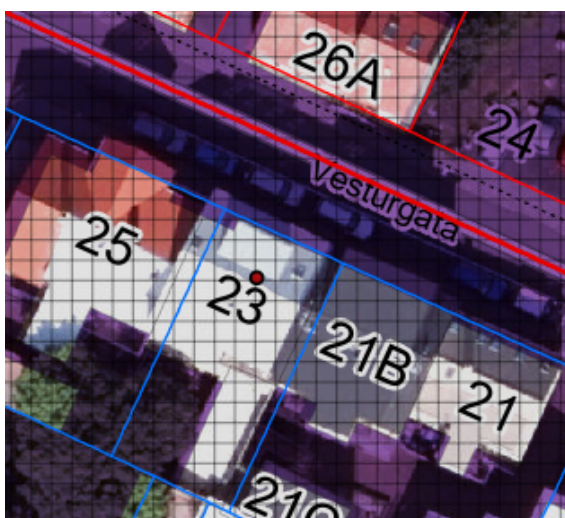


Vesturgata 23 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. janúar 2025 var lögð fram fyrirspurn Immino Fasteignir ehf., dags. 19. desember 2024, ásamt bréfi Landslaga, dags. 18. desember 2024, um breytingu á notkun hússins á lóð nr. 23 við Vesturgötu úr íbúðarhúsnæði í gististað. Einnig eru lögð fram rök fyrir breytingunni og myndir fyrir og eftir breytingu.



Götumynd, tekin af Já.is



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

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 23 borgarhluta 1 Vetsurbær og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum í dag. Grenndarkynna þarf allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 23 við Vesturgötu er íbúðarhúsnæði byggt árið 1935 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 að fá að breyta öllum íbúðum í húsinu í gistiheimili. Samkvæmt aðalskipulagi reykjavíkur er Vesturgata aðalgata en við aðalgötur gilda rýmri landnotkunarheimildir.

Heimilt getur verið að vera með gististarfsemi í flokkum II-III þar sem umfang takmarkast við minni gistiheimili sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi skal fara eftir ákvæðum aðalskipulags um landnotkun. Gististarfsemi á jarðhæð er ekki heimil.

Minni gistiheimili eru skilgreind þannig í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016 :

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.

Niðurstaða

- **Gistiheimili við aðalgötur takmarkast við minni gistiheimili sbr. reglugerð um veitingastaði, skemmtistaði og skemmtanahald, ekki er hægt að samþykkja húsið sem heild.**
- Ekki eru skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi sækir um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni svo framarlega sem það falli undir notkun minna gistiheimilis.
- Leita þarf álits minjastofnunnar Íslands vegna aldurs hússins.

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 tilfalli 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

