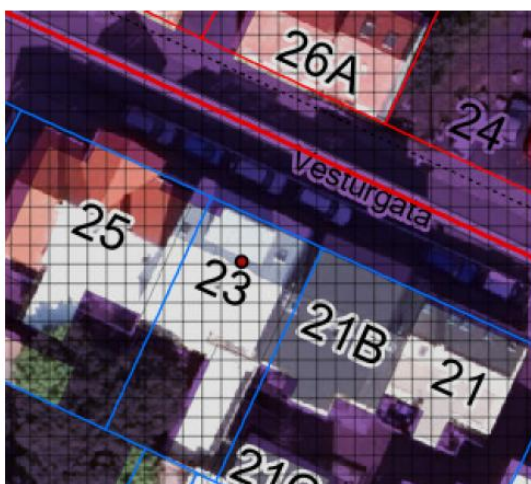




Reykjavík, 16. september 2025
USK25070052

Vesturgata 23 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. ágúst 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 12. ágúst 2025 þar sem sótt er um leyfi til að breyta útliti, færa til svalir og svalopnanir, skipta út gluggum og til að breyta innra skipulagi íbúða 0201, 0301 og 0401 og breyta notkun í gistiheimili í sambylishúsi á lóð nr. 23 við Vesturgötu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



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 23 borgarhluta 1 Vesturbær 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 íbúð 201 (fnr. 2001610), íbúð 301 (fnr. 2001611) og íbúð 401 (fnr. 2001612) í atvinnuhúsnæði í notkunarflokki 4 þ.e. 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.

Gvististarfsemi 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.

Í íbúðum 201 og 301 eru sýnd 3 svefnherbergi í hvorri íbúð og í íbúð 401 eru 2 svefnherbergi.

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. febrúar 2025 vegna fyrirspurnar Immino Fasteigna ehf. dags. 19. desember 2024 var fjallað um málið. Niðurstaða þeirrar umsagnar var:

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.

Skjáskot tekið úr umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. febrúar 2025 vegna fyrirspurnar Immino Fasteigna ehf.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að íbúðum 201, 301 og 401 verði breytt í atvinnuhúsnæði í notkunarflokki 4 (gistiheimili). Fasteignirnar eru sjálfstæðar einingar og því um að ræða þrjár eignir sem verða að minna gistiheimili, sem samræmist aðalskipulagi.
- Allar breytingar á húsinu eru háðar jákvæðri umsögn minjastofnunnar.
- Vegna breyttrar notkunar íbúðanna þarf samþykki eigenda íbúða 101 og 102.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

verkefnastjóri



Reykjavík