



Reykjavík, 12. júní 2025

USK24100345

Urðarstígur 16 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. júní 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 11. febrúar 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta notkun íbúðarhúss í gististað í flokki II tegund g, fyrir allt að 10 gesti og bæta við flóttaleið með því að gera brú yfir kjallarainngang í vesturhlið húss á lóð nr. 16. við Urðarstíg. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 20. febrúar 2025. Erindið er nú lagt fram að nýju ásamt uppfærðri umsögn skipulags- og byggingarfulltrúa.



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.



Reykjavík



Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Urðarstíg 16 borgarhluta 2 miðborg og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 18. maí 2012, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 16 við Urðarstíg er íbúðarhús byggt árið 1922 skv. fasteignaskrá og er því friðað skv. *Lögum um menningarminjar 80/2012* og má því ekki spilla því eða breyta, rífa það eða flytja úr stað nema með leyfi og í samráði við Minjastofnun Íslands.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að íbúðir í húsinu verði nýttar sem gistiíbúðir í stað almennra íbúða.

Urðarstígur 16 er á íbúðarsvæði en þar er ekki heimilt að vera með gististarfsemi í flokkum II-IV. Húsið er hornhús og stendur gafl þess við Njarðargötu, sem er aðalgata.

Við aðalgötur gilda rýmri heimildir til landnotkunar þar sem að gististarfsemi í flokki II-III, minna gistiheimili getur verið heimiluð. Þetta getur átt við um hornhús en eingöngu þegar virk hlið hússins stendur upp við aðalgötuna.

„Hornhús sem hafa lóðanúmer við hliðargötu geta tekið aðalgötuheimildir ef þau standa fast upp við **götulínu aðalgötunnar og virk hlið hússins eða meginhlið húss** snýr að götunni“ (Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, bls. 70).

Ekkert gilt rekstrarleyfi er í húsinu.

Áður hefur verið fjallað um málið hjá skipulagsfulltrúa þar sem lögð var fram fyrirspurn dags. 4. janúar 2023. Var fyrirspurninni svarað með jákvæðri umsögn, dags. 23. febrúar 2023, á þeim grundvelli að þrátt fyrir að hús nr. 16 við Urðarstíg hafi ekki inngang sem snýr að aðalgötunni, standi það fast upp við götulínu hennar. Taldist húsið því taka aðalgötuheimildir í þessu tilviki. 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.

Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 13. febrúar 2025, var tekið neikvætt í erindið á þeim grundvelli að það samræmdist ekki aðalskipulagi. Byggði umsögnin á því að þar sem virk hlið hússins snýr að Urðarstíg en ekki Njarðargötu gildi rýmri heimildir til landnotkunar ekki um húsið. Þar af leiðandi sé óheimilt að vera með gististarfsemi í húsinu.

Við nánari skoðun hefur komið í ljós að gististarfsemi hafi verið heimiluð á Urðarstíg 15 þar sem staðhættir eru með sama hætti. Þar af leiðandi eiga sjónarmið um jafnræði aðila



við. Þá barst umsókn um byggingarleyfi vegna fyrirhugaðs reksturs gististarfsemi í apríl 2024 og því fyrir gildistöku breytingar á lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, þar sem kveðið er á um að rekstrarleyfisskyld gististarfsemi innan þéttbýlis skuli vera í samþykktu atvinnuhúsnæði. Lagabreytingin hefur af þeim sökum ekki áhrif á meðferð þessa máls.

Í ljósi alls framangreinds, auk þeirra réttmætu væntinga sem málsaðili mátti hafa þar sem jákvætt var tekið í fyrirspurn sama efnis, gerir skipulags- og byggingarfulltrúi ekki skipulagslegar athugasemdir við erindið.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.

Skipulags- og byggingarfulltrúi Reykjavíkur