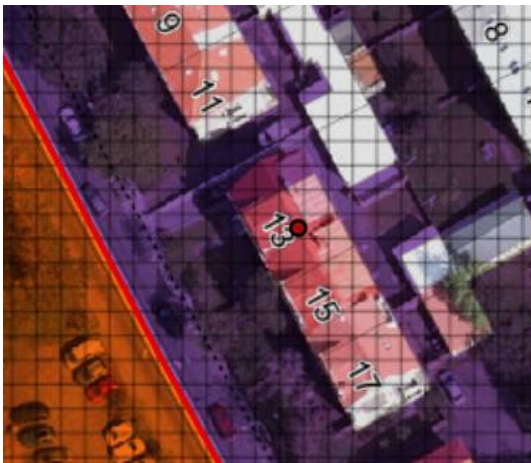




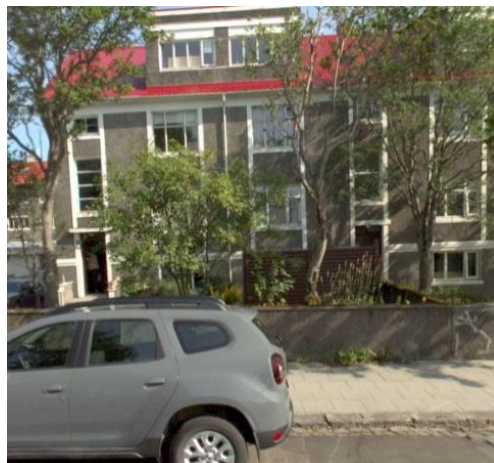
Reykjavík, 7. nóvember 2024  
USK24090378

## Umsögn Skipulagsfulltrúa - Eiríksgata 13

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 8. október 2024 þar sem sótt er um leyfi til að gera björgunarop úr kjallara og breyta skráningu íbúðar í gististað í flokki II, í kjallara fjölbýlishúss á lóð nr. 13 við Eiríksgötu



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 Eiríksgötu 13 borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af íbúðarsvæði ÍB12 Skólavörðuholt.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu og skal því grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

### Umsögn

Húsið á lóð nr. 13 við Eiríksgötu er fjölbýlishús byggt árið 1934 skv. fasteignaskrá. Í húsinu eru fjórar íbúðir. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta nýtingu íbúðar í kjallara, fnr. 2008844 í gistiheimili í flokki II.

Samkvæmt aðalskipulagi er lóðin og byggingin á skilgreindu íbúðarsvæði við aðalgötu. Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) 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. Rýmri heimildir um landnotkun gilda þó eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og gildir þ.a.l. ekki um bakhús.



Reykjavík



Samþykki meðeigenda í húsinu að Eiríksgötu 13 liggur fyrir. Þar sem húsið stendur við aðalgötu í íbúðarbyggð, hefur það rýmri heimildir fyrir gististarfsemi og eru því ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta nýtingu húsnæðisins úr íbúð í gistiheimili í **flokki II – C minna gistiheimili**.

Þar sem um er að ræða íbúð í kjallara hentar hún til skammtímaleigu.

#### Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta skráningu íbúðar , fnr. 2008844 í gistiheimili, í húsinu að Eiríksgötu 13 í gistiheimili í flokki II-C minna gistiheimili.
- Grenndarkynna þarf erindið.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur  
Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar  
verkefnastjóri