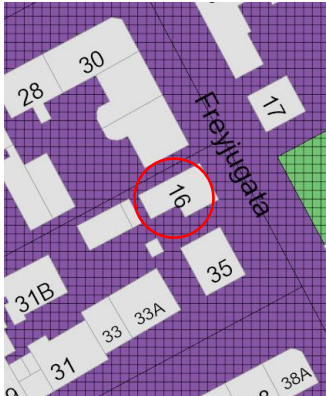




Reykjavík, 7. september 2023

## Varðar: Freyjugata 16 – erindi frá byggingafulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. ágúst 2023 var lagt fram erindi frá afgangslufundi byggingafulltrúa frá 15. ágúst 2023 þar sem sótt er um leyfi til að breyta erindi BN061489 og innrétta gististað í flokki II, teg. minna gistiheimili, fyrir 10 gesti í húsi á lóð nr. 16 við Freyjugötu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Götumynd

## 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 Freyjugata 16 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu íbúðasvæði ÍB 10 Þingholt.

Innan Hringbrautar er í aðalskipulagi skilgreind Hverfisvernd innan Hringbrautar. Markmið hverfisverndar er að varðveita og styrkja heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gerir hann að einstökum og eftirsóknarverðum stað í alþjóðlegu samhengi og að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni. Markmiðinu skal náð með því að gætt verði ýtrustu varúðar við þróun byggðar innan svæðisins og að meginmarkmiðum borgarverndunarstefnu verði fylgt eftir í hvívetna.

Ennfremur er húsið (hverfið) í gulum flokki á verndunarsvæði 22 í Þróunaráætlun miðborgar. Á gulum svæðum er lögð áhersla á verndun grunngerð byggðarinnar með verndun og endurnýjun eldri húsa þar sem kostur er.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á lóðinni. Því verður erindið skoðað út frá byggðarmynstri, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum byggingarinnar en jafnframt hvert fordæmisgildi tillögunnar. Allar byggingaleyfisumsóknir þarf að grenndarkynna.

## Umsögn

Byggingin á lóð nr. 16 við Freyjugötu er steinsteypt einbýlishús, byggt árið 1924 samkvæmt fasteignaskrá. Óskað er álits skipulagsfulltrúa á leyfi til að hækka húsið um eina hæð, byggja kvisti og innrétta fjórar íbúðir skv. framlögðum teikningum.

Lóðin og byggingin á Freyjugötu 16 er skv. aðalskipulagi á íbúðasvæði við aðalgötu. Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. 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. Þar skal miða umfang gististarfsemi við

aðalgötur við Minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald en í reglugerðinni segir í 4. grein, lið c:

„Minna gistiheimili: 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.“

(<https://island.is/reglugerdir/nr/1277-2016>)

Húsið á lóð nr. 16 við Freyjugötu stendur við aðalgötu og hefur því rýmri heimildir en önnur hús í íbúðabyggð. Heimildin nær samt sem áður einungis til þeirra innganga sem snúa að aðalgötu, ekki til bakhúsa sem kunna að vera á lóðinni.

### **Niðurstaða**

- Ekki eru gerða skipulagslegar athugasemdir við að á lóð nr. 16. við Freyjugötu verið starfrækt minna gistiheimili eins og það er skilgreint í reglugerð.
- Gistiheimilið nær þú aðeins til þeirra húshluta sem hafa inngang að Freyjugötu.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri